



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июнь 2016

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в июне уменьшилась на 0,6% и составила 211,4 тыс. рублей за кв. метр (изменение находится практически в пределах погрешности). Объем предложения вновь уменьшился на 2% и составил в июне 2016 года 45,6 тыс. квартир.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке **Москвы** представлена на графике:

На вторичном рынке **Новой Москвы** средняя удельная цена предложения в июне составила 113,3 тыс. руб./ кв.м. (изменение по сравнению с маем находится в пределах погрешности). Вторичный рынок Новой Москвы сильно зависит от первичного рынка. В июне на первичном рынке Новой Москвы после длительного сокращения объема предложения вышел новый объем квартир. Это может отразиться на динамике цен вторичного рынка в следующем месяце.

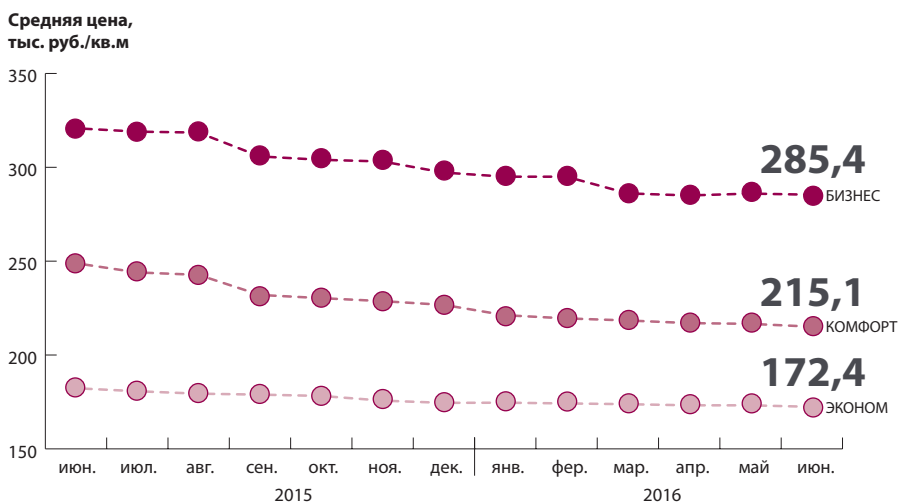
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



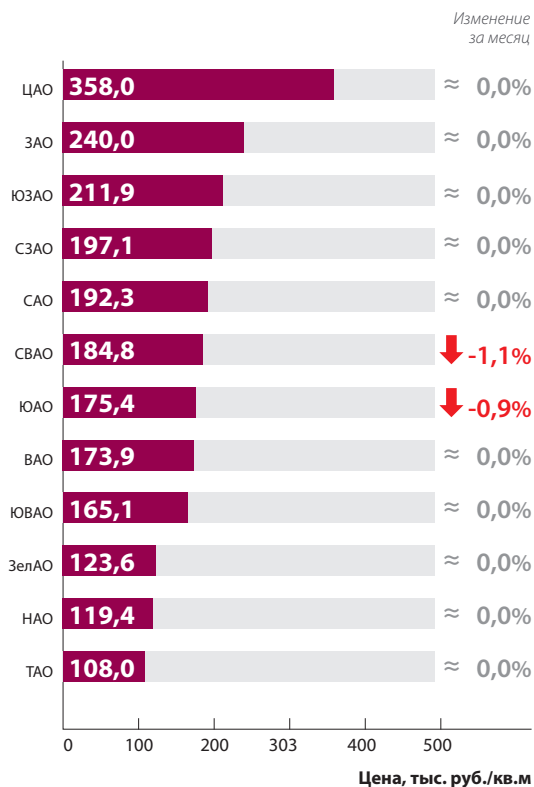
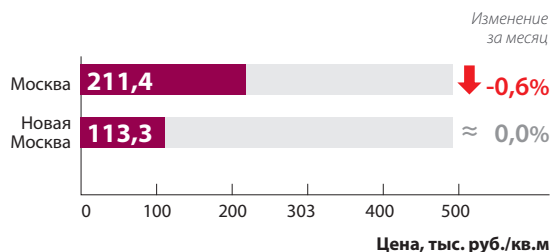
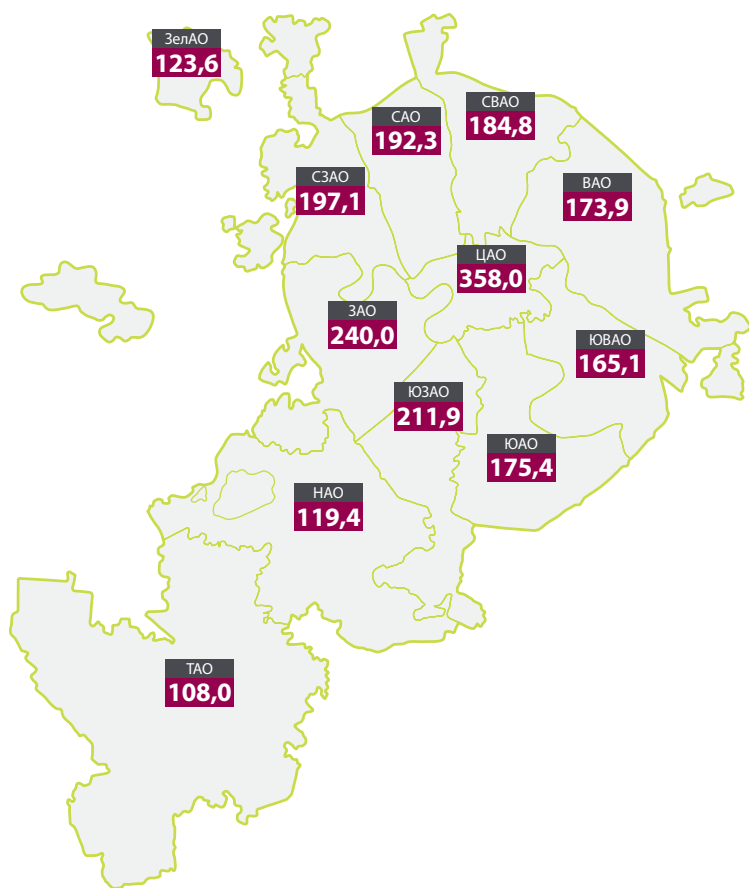
По классам качества жилья значимое изменение цены предложения отмечено по итогам июня в экономклассе (-0,5%) и комфорт классе (-0,7%).

По округам по итогам июня значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено в СВАО (-1,1%) и ЮАО (-0,9%). В СВАО по отдельным типам домов («хрущевкам» и монолитным домам) цена скорректировалась после майского повышения на фоне уменьшения объема предложения. В ЮАО цена скорректировалась по следующим типам домов: монолитные (-1,3%), панельные «хрущевки» (-1,1%), панельные дома типовой планировки (-0,7%), панельные дома с малой кухней (-0,9%). Вторичный рынок данных округов испытывает существенное давление со стороны сегмента новостроек.

Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, тыс. руб./кв.м | Июнь 2016

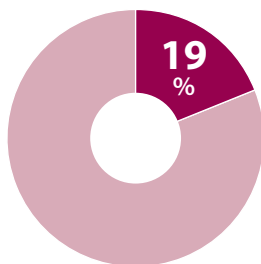


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Изменение объёма предложения по классам



Объём предложения в июне уменьшился на 1,8% и составил 45,6 тыс. квартир. При этом доля нового предложения (объектов, впервые выставленных на продажу в отчетном месяце) немного увеличилась и достигла 19%. Это объясняется небольшим увеличением активности как покупателей, так и продавцов в июне по сравнению с маем.

По классам качества жилья объём предложения квартир по итогам месяца уменьшился практически равномерно: в экономклассе на 1,8%, в комфорт-классе на 2,1%, в бизнес-классе – на 1,5%.

ВЫВОДЫ

«Что касается июня, то покупатели, несмотря на летний период, который влечет традиционное снижение спроса, достаточно активно смотрели объекты и вносили авансы. Это было связано с тем, что летом можно без спешки выбрать объект, который бы максимально соответствовал представлению об идеальном жилье по максимально привлекательной стоимости. Также часть покупателей, на наш взгляд, вероятно, решили не откладывать приобретение недвижимости до осени. По некоторым данным из-за увеличения стоимости строительных материалов, осенью могут вырасти цены на первичное жилье, что в свою очередь вызовет корректировку цен и на вторичном рынке», – подводит итог Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть сеть офисов недвижимости».

Средний чек сделки в июне уменьшился на 2% и составил 9,556 млн руб. Уменьшение среднего чека сделки связано с увеличением доли однокомнатных квартир (33%) в структуре продаж. На ценовой диапазон до 7 млн руб. в июне пришлось 44% продаж.

Если сравнивать ситуацию в первом полугодии на вторичном рынке Москвы в этом году и в прошлом, то можно увидеть, что 2016 год в плане покупательской активности был намного лучше. Так, например, по данным УФРС города Москвы в марте 2016 года, относительно марта 2015 года сделок было совершено всего на 3% больше, в апреле этот показатель увеличился до 12%. В мае 2016 по сравнению с маем 2015 года сделок было зарегистрировано почти в два раза больше (на 46%), чем в мае прошлого года, рост сделок в первый месяц лета этого года относительно первого месяца лета прошлого года составил 33%.

Рост количества сделок, в целом за первое полугодие 2016 года по отношению к первому полугодю 2015 года составил 11%.

Увеличение покупательской активности на вторичном рынке связано с реализацией отложенного спроса, уменьшением цен на вторичное жилье и снижением ставок по ипотечным кредитам по сравнению с прошлым годом. Так, в первом полугодии 2015 года доля ипотечных сделок в структуре продаж составляла от 19 до 24% (в отдельный месяцы), то в этом году от 27% до 34%. Также стоит отметить, что в последние месяцы сократилась разница между ставкой по ипотеке на первичном и вторичном рынке (ставка по субсидируемой ипотеке была повышена, а ставки по ипотечным кредитам для приобретения жилья на вторичном рынке, наоборот, снизились).

Расчеты выполнены в соответствии с методологическими рекомендациями по анализу рынка недвижимости Г.М.Стерника, принятыми Российской Гильдией Риэлторов.

ГК «МИЭЛЬ» — одна из самых крупных и опытных сетевых компаний российского рынка недвижимости. Основанная в 1990 году, сегодня ГК «МИЭЛЬ» объединяет более 100 офисов на территории РФ и за рубежом.

Группа компаний «МИЭЛЬ» оказывает полный комплекс риэлторских услуг: покупка и продажа квартир на первичном и вторичном (регулярном) рынке, продажа загородной недвижимости, продажа коммерческой недвижимости, аренда городской, загородной и коммерческой недвижимости, операции с элитным жильем и с недвижимостью за рубежом. Также в рамках группы развивается инвестиционно-девелоперское направление деятельности.

Общий портфель проектов «МИЭЛЬ» составляет около 2 млн кв. м. Среди крупнейших проектов, в которых группа компаний принимала активное участие, — ЖК «Гранд Парк», «Приват-Сквер», «Академический», «Фьюжн Парк», микрорайоны «Волжский», «Юбилейный», «Красная горка» и другие.



Группа компаний «МИЭЛЬ»

109004, Москва,
ул. Николаямская, д. 40, стр. 1
телефон: (495) 777 33 77
www.miel.ru

Отдел исследований

Оксана Витязева
Руководитель отдела
исследований
oksana.vityazeva@miel.ru
+7 495 777 33 77

Содержащаяся в настоящем отчете информация и данные носят исключительно информационный характер. ГК «МИЭЛЬ» не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.