



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июнь 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в июне составила 213,8 тыс. руб./кв. м (изменение по итогам месяца находится в пределах погрешности). Коррекция цены предложения в начале года компенсировалась ростом цены с марта за счет сокращения доли предложения наиболее бюджетных квартир и увеличения доли предложения более дорогих объектов. Объем предложения в июне по сравнению с маем увеличился на 0,8% и составил 41,7 тыс. квартир.

### ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

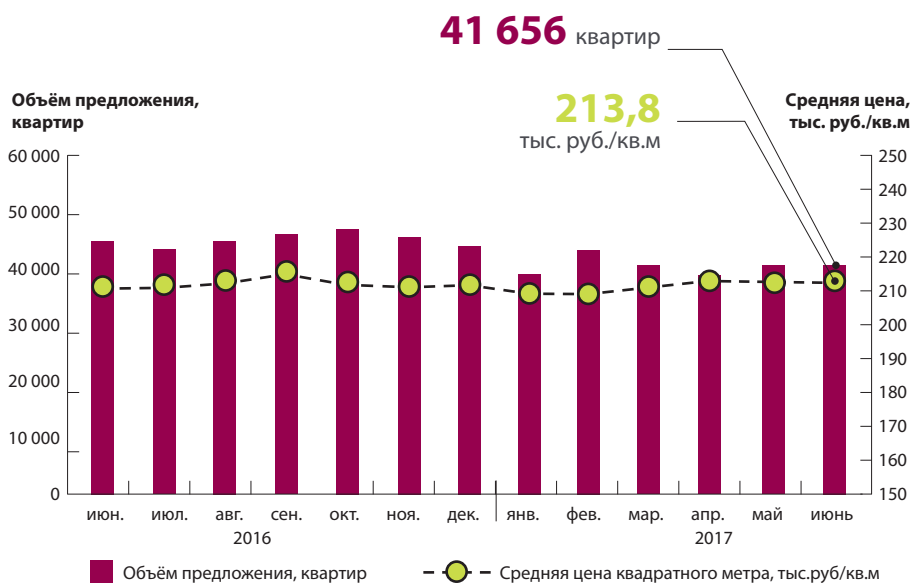
Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке Москвы представлена на графике.

На вторичном рынке Новой Москвы средняя удельная цена предложения по итогам июня также практически не изменилась и составила 106,3 тыс. руб./кв. м.

По категориям домов в июне средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы значительно уменьшилась в панельных домах с малой кухней (на 0,7% к маю), а также в панельных домах улучшенной планировки (на 1,4% к маю). В остальных категориях домов изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности.

Изменение средней удельной цены предложения по классам качества в июне также находится в пределах погрешности по отношению к маю, итоговые значения составили: 166,8 тыс. руб./кв. м в экономклассе; 225,0 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе и 276,9 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

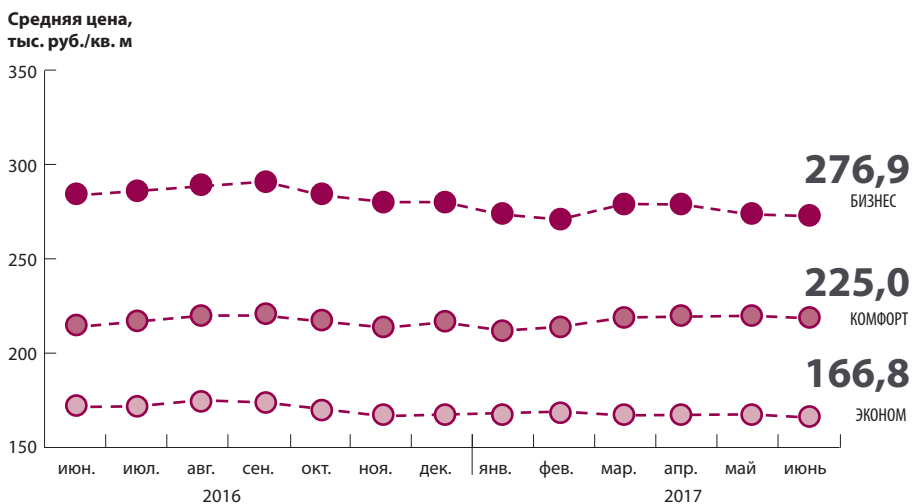


Изменение средней удельной цены предложения по всем округам по итогам месяца находится в пределах погрешности, при этом в СЗАО, ЮЗАО и ЮАО это изменение было в положительную сторону, а в ЮВАО, САО, ЗелАО и ВАО – в сторону уменьшения. Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в июне 2017 г. представлено на графике ниже.

Объем предложения квартир на вторичном рынке Москвы в июне увеличился на 0,8% и составил 41,7 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) уменьшилась до 19% в связи с наступившим периодом отпусков.

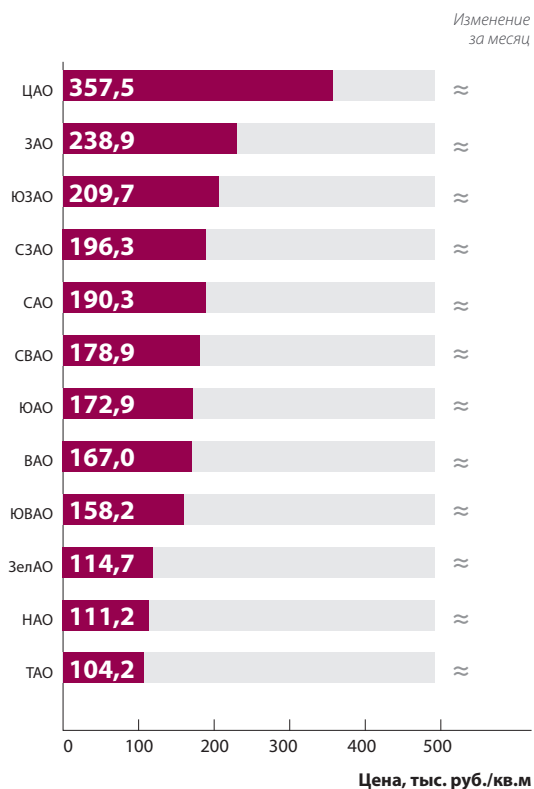
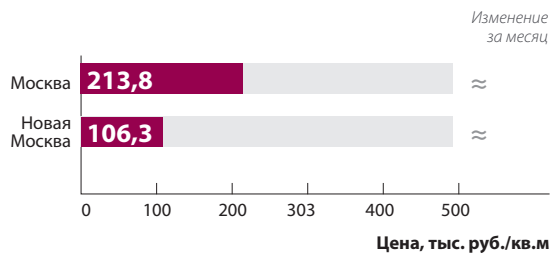
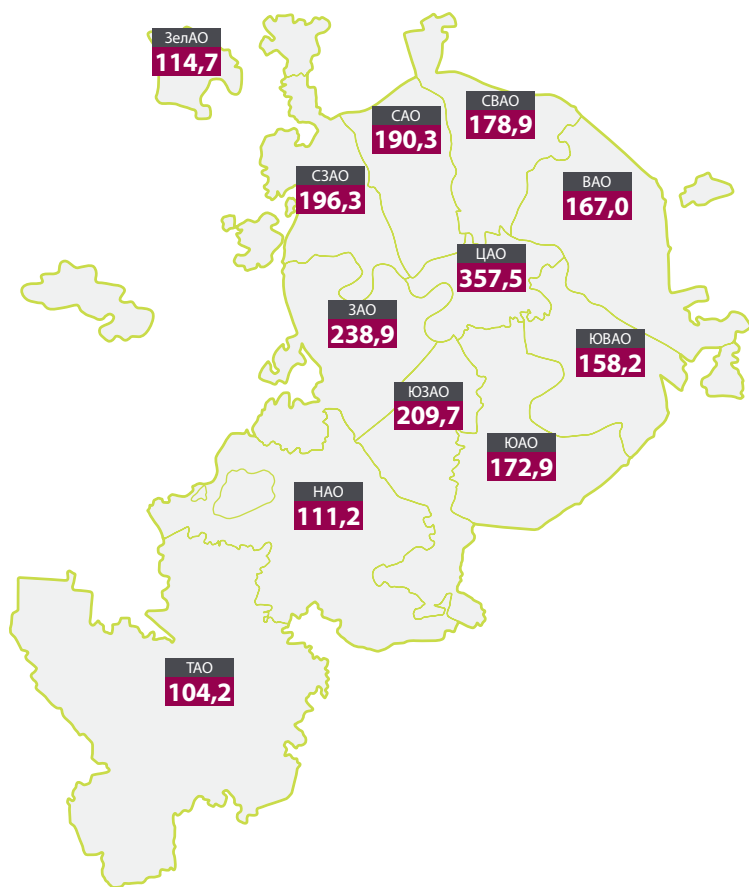
При этом доля предложения квартир в пятиэтажках по итогам июня уменьшилась до 6,8% (для сравнения: в феврале она составляла 9,2%, в марте – 8,5%, в апреле – 7,8%, а в мае – 7,4%).

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



Доля продаж квартир в пятиэтажках в общей структуре продаж, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в июне уменьшилась до 10% (для сравнения – в мае она составляла 12%, а в апреле она доходила до 19%).

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, тыс. руб./кв.м | июнь 2017



# ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



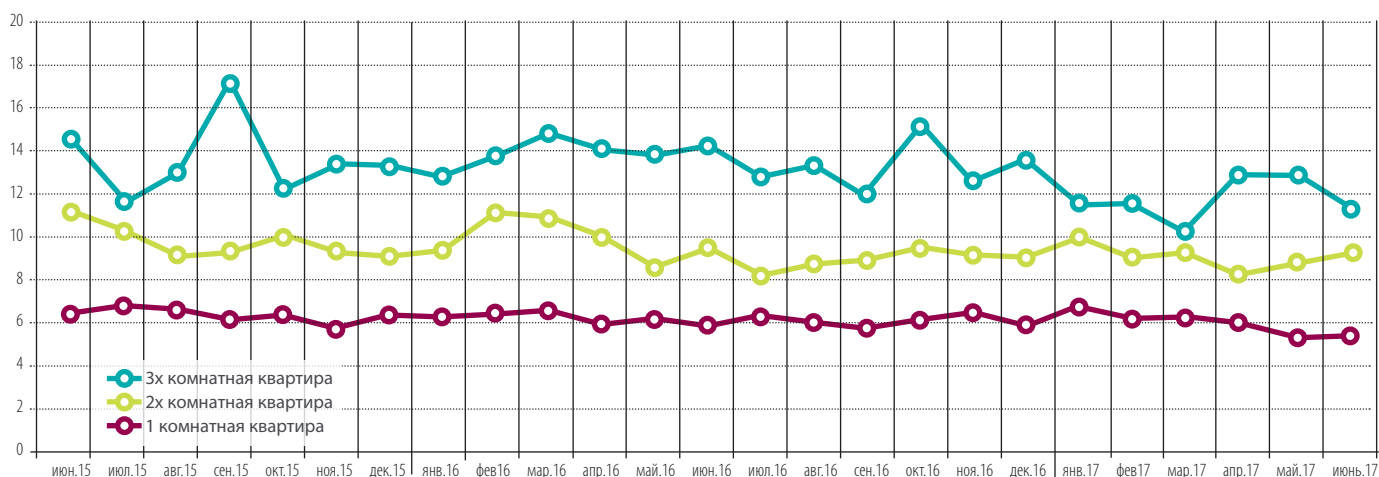
Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в июне практически не изменилась по сравнению с маем и составила 9,25 млн руб. (в мае – 9,21 млн руб.). Доля продаж в диапазоне до 6 млн рублей сохраняется высокой: 31% в июне против 35% в мае (в мае и июне прошлого года она составляла 23% и 29% соответственно).

При этом средняя цена продажи однокомнатных квартир в июне увеличилась до 5,8 млн руб. (на 3% к маю), средняя цена продажи двухкомнатных квартир увеличилась до 9,2 млн руб. (на 8% к маю). А вот средняя цена продажи трехкомнатных квартир, наоборот, уменьшилась и составила в июне 11,3 млн рублей (на 12,5% к маю).

Изменение объёма предложения по классам



Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы по данным операций ГК «МИЭЛЬ», млн руб



По данным Росреестра, в июне по договорам купли-продажи и мены было зарегистрировано на 9,4% прав больше, чем в мае. По сравнению с июнем прошлого года количество зарегистрированных прав меньше на 4%. По итогам первого полугодия 2017 года по договорам купли-продажи и мены зарегистрировано на 13% меньше прав, чем за аналогичный период прошлого года. Отставание вторичного рынка по количеству сделок от показателей прошлого года объясняется несколькими причинами: продолжающимся перетеканием спроса в новостройки, ожиданиями покупателей снижения ипотечных ставок до заявленных весной на правительственном уровне значений и, конечно же, текущей экономической ситуацией, при которой возможности накопления свободных денежных средств на покупку недвижимости сокращаются.

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