



## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июль 2016

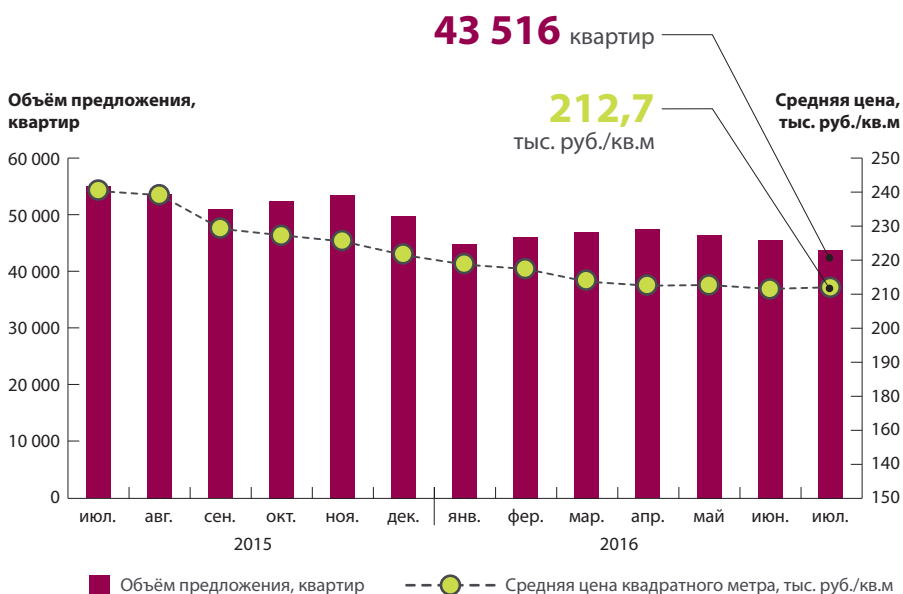
По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в июле составила 212,7 тыс. рублей за кв. метр (+0,6% к предыдущему месяцу). Объем предложения уменьшился на 4,6% и составил в июле 2016 года 43,5 тыс. квартир.

### 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 июле уменьшилась на 1,8% и составила 111,3 тыс. руб./ кв.м. Вторичный рынок Новой Москвы сильно зависит от первичного рынка. После того, как в июне на первичном рынке Новой Москвы после длительного сокращения объема предложения вышел новый объем квартир, цены на вторичном рынке скорректировались. К тому же на динамике цен отражается летнее снижение спроса в период отпусков.

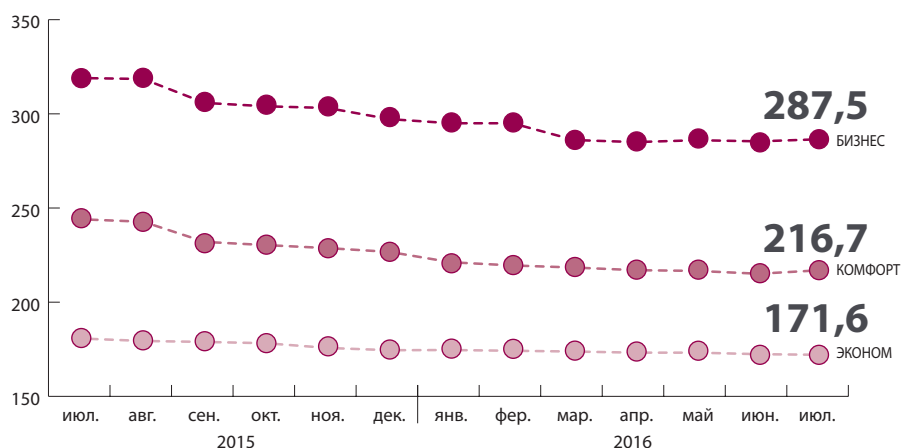
Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



По классам качества жилья изменение цены в июле было разнонаправленным: в экономклассе средняя удельная цена предложения уменьшилась на 0,5%, а в комфорт-классе, наоборот, увеличилась на 1%. Изменение средней удельной цены предложения в бизнес-классе по итогам июля находится в пределах погрешности. Изменение цены по классам в июле произошло преимущественно за счет отдельных категорий домов. Так, в экономклассе цена предложения значительно уменьшилась в категории панельных домов с малой кухней (-0,8% к предыдущему месяцу), а в комфорт-классе значительно увеличилась цена предложения в категории монолитных домов. Увеличение цены предложения в монолитных домах было связано с вымыванием наиболее ликвидных объектов, а уменьшение цены в панельных домах с малой кухней связано с ликвидностью данной категории квартир и, соответственно, спросом на нее.

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

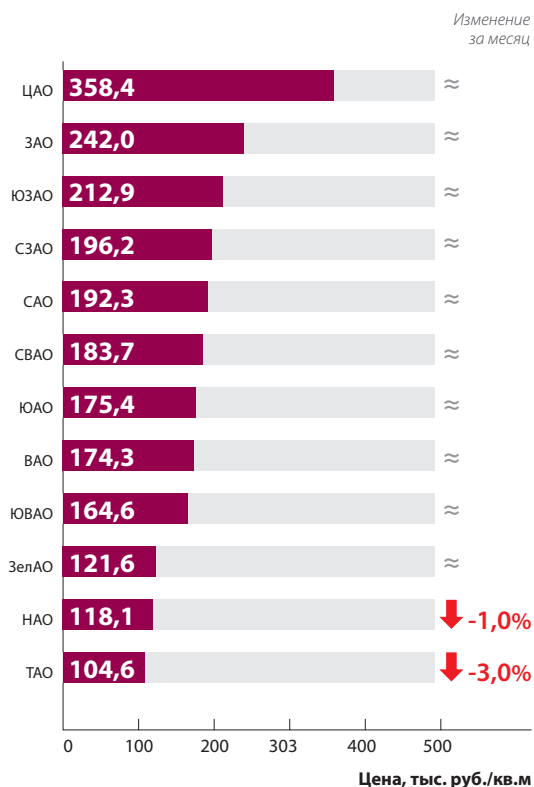
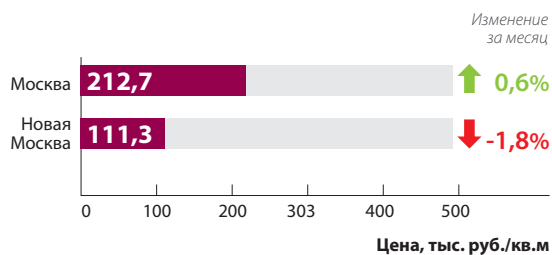
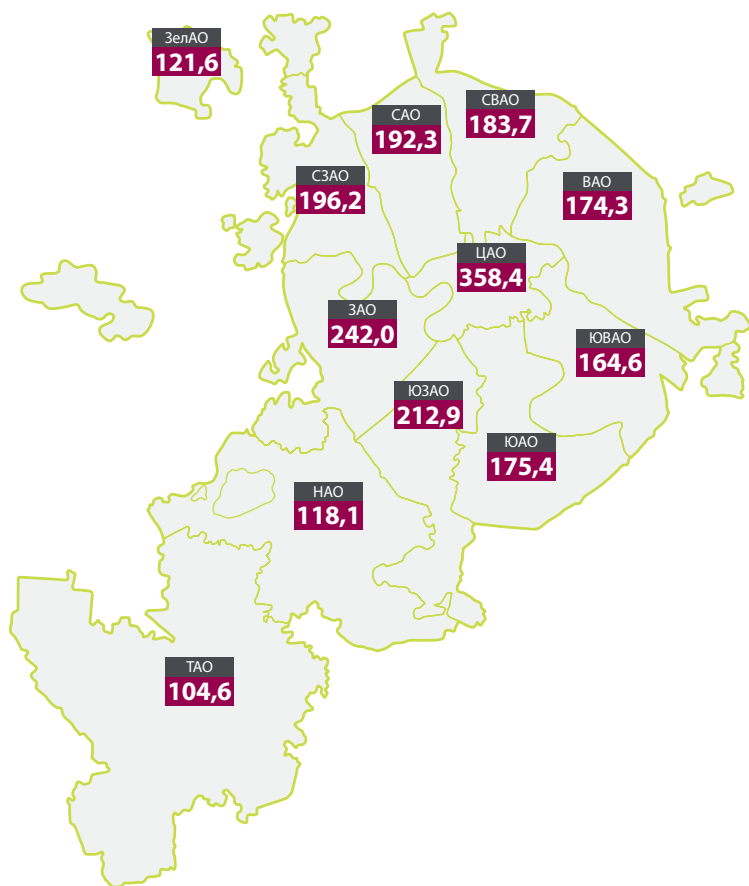
Средняя цена, тыс. руб./кв.м



Значимое изменение средней удельной цены предложения по округам Москвы отмечено лишь в Трицком АО (-3%) и Новомосковском АО (-1%).

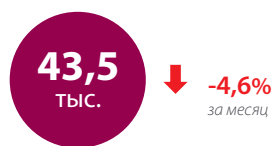
Значение средней удельной цены предложения по округам в июле 2016 представлено на графике ниже.

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

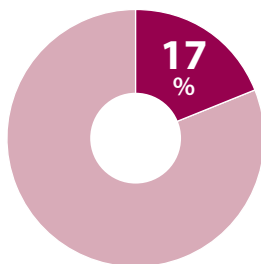


# ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Доля нового предложения



Изменение объёма предложения по классам



Объём предложения на вторичном рынке Москвы продолжает уменьшаться. В июле объём предложения уменьшился сразу на 4,6% и составил 43,5 тыс. квартир. При этом доля нового предложения (впервые выставленного в отчетном месяце) сократилась и составила 17%. Соотношение показателей изменения объема предложения и доли нового предложения по классам говорит о том, что наибольшая активность в июле на вторичном рынке Москвы происходила в сегменте эконом-класса и комфорт-класса.

## ВЫВОДЫ

Фактически, с апреля месяца значение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Москвы стабилизировалось (ежемесячное изменение цены лежит в диапазоне от -0,6% до +0,6%). Объем предложения продолжает сокращаться, при этом новые ликвидные объекты, поступающие на рынок, быстро находят своего покупателя.

Покупатели по-прежнему активно торгуются, но не все продавцы готовы предоставить скидку. В среднем, размер дисконта в июле составил 3-5%.

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы 71% сделок в июле пришлось на бюджет до 9 млн рублей. Средний чек сделки в июле вновь уменьшился и составил 9,142 млн руб. При этом наибольшим спросом по-прежнему пользовались двухкомнатные квартиры (39%). Доля однокомнатных квартир в структуре продаж составила в июле 34%, трехкомнатных – 21%, многокомнатных – 3%. На комнаты пришлось 2% продаж.

«Активность покупателей в июле, выраженная в сделках и внесенных авансах, была чуть меньше, чем в июне. Причиной этому послужил пик периода отпусков. В тоже время хочется отметить, что количество сделок, заключенных в сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» в июле этого года, почти в два раза превышает показатели июля прошлого года», – говорит Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».

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.