



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Июль 2017

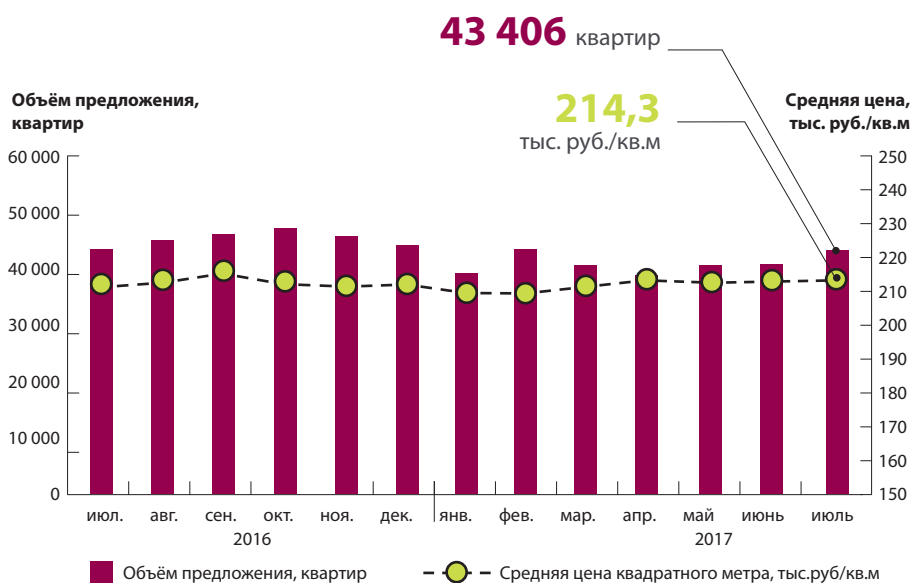
По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в июле составила 214,3 тыс. руб./кв. м (изменение по итогам месяца находится в пределах погрешности). Объем предложения в июле по сравнению с июнем увеличился на 4% и составил 43,4 тыс. квартир. По данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ» по итогам июля увеличилась доля продаж в бюджете свыше 30 млн рублей, за счет этого увеличилась и средняя цена продажи, которая составила в июле 11,1 млн рублей.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в июле составила 214,3 тыс. руб./кв. м (изменение по итогам месяца находится в пределах погрешности). На вторичном рынке Новой Москвы средняя удельная цена предложения по итогам июля уменьшилась на 1,1% и составила 105,1 тыс. руб./кв. м.

По категориям домов в июле средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы значительно уменьшилась в панельных домах типовой планировки (на 1% к июню), а также в панельных домах улучшенной планировки (на 1% к июню). Увеличилась средняя удельная цена предложения лишь в панельных хрущевках (+1,1% к июню). В остальных категориях домов изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



Изменение средней удельной цены предложения по классам качества в июле также находится в пределах погрешности, итоговые значения составили: 166,1 тыс. руб./кв. м в экономклассе; 225,7 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе и 276,3 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе.

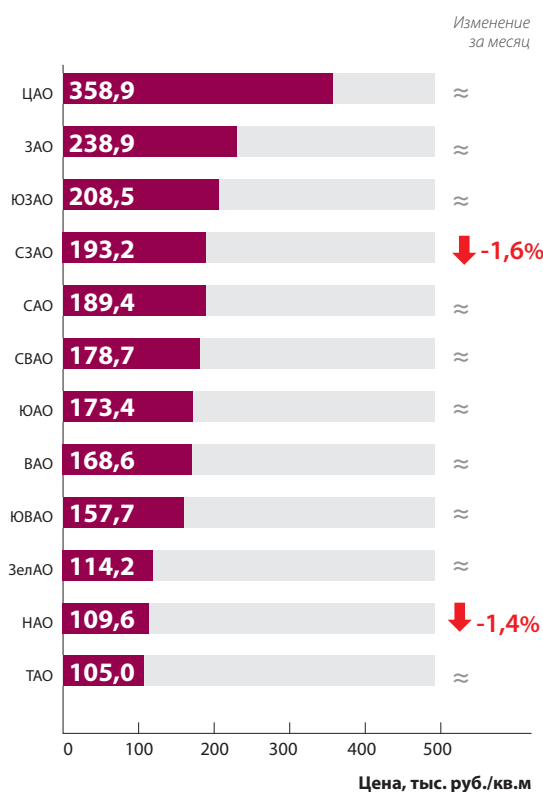
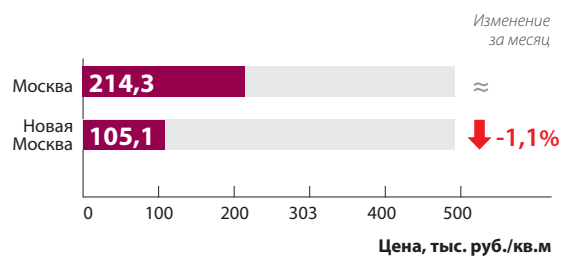
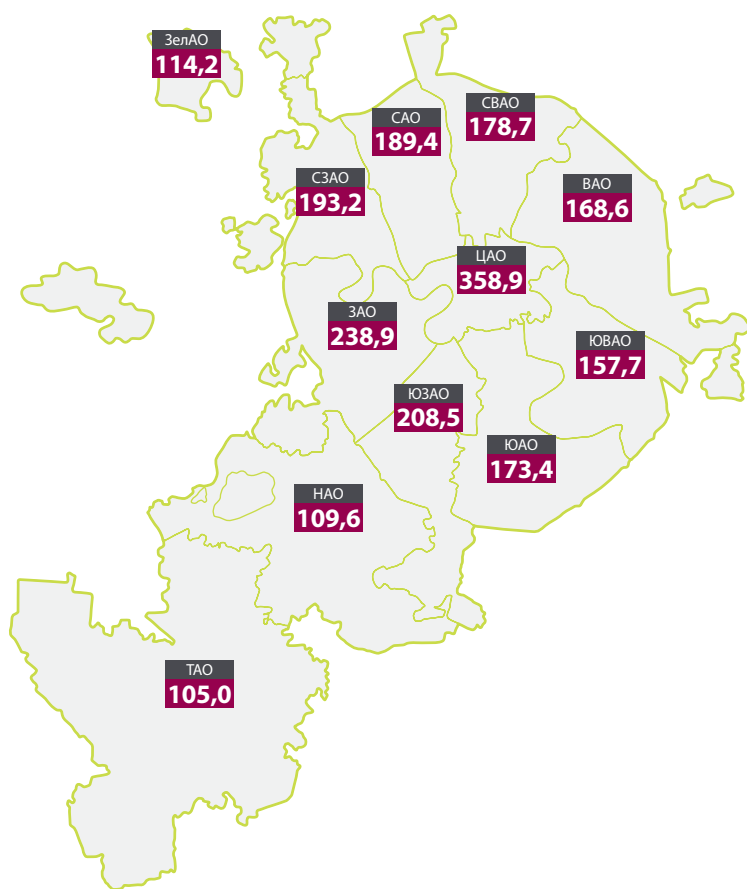
По округам значимое уменьшение средней удельной цены предложения по итогам июля отмечено в СЗАО (-1,6%) и НАО (-1,4%). В СЗАО по итогам месяца в большинстве категорий домов, и даже в панельных хрущевках, отмечено снижение средней удельной цены предложения в пределах от 1,2% до 1,8%. В Новомосковском округе цена предложения на вторичном рынке корректируется в связи с конкуренцией с новостройками.

Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в июле 2017 г. представлено на графике ниже.

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



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



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

43,41
ТЫС.

↑ 4,2%
за месяц

Изменение объёма предложения по классам

ЭКОНОМ ↑ 2,0%

КОМФОРТ ↑ 6,0%

БИЗНЕС ↑ 4,0%

Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в июле существенно выросла по сравнению с предыдущим месяцем и составила 11,1 млн руб. (в июне – 9,25 млн руб.). «Однако рост средней цены проданных квартир в июле вызван увеличением доли продаж в бюджете свыше 30 млн рублей, и это прежде всего трехкомнатные и многокомнатные квартиры больших площадей, – разъясняет причины этого явления **Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости».** – Увеличение количества сделок с та-

Объем предложения квартир на вторичном рынке Москвы в июле увеличился на 4,2% и составил 43,4 тыс. квартир. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) сохранилась на уровне 19% (аналогично июню).

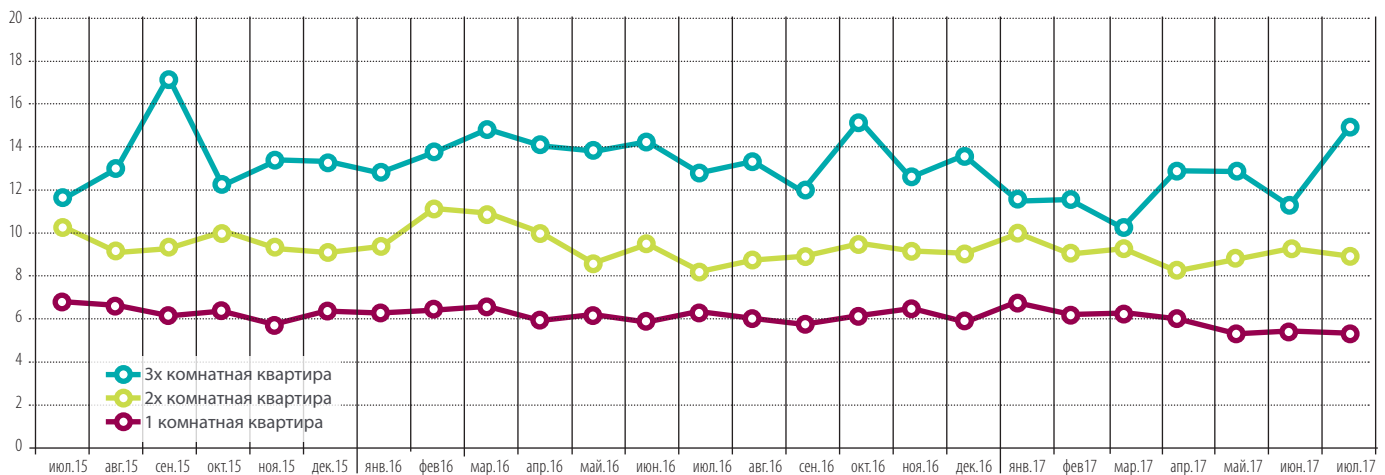
В структуре предложения вновь уменьшилась доля предложения квартир в пятиэтажках, по итогам июля она составила 6,1% (для сравнения: в феврале она составляла 9,2%, в марте – 8,5%, в апреле – 7,8%, а в мае – 7,4%, в июне – 6,8%). «По мере поступления новой информации от властей города все больше владельцев квартир в пятиэтажках решают дожидаться переселения, – объясняет сокращение предложения **Марина Толстик.** – Кроме того, пик эмоциональных сделок с такими квартирами миновал, да и в целом со второй половины июля на рынке наступило сезонное снижение активности. Так, доля продаж квартир в пятиэтажках, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в общей структуре продаж в апреле доходила до 19%, а в июле сохранилась на уровне июня и составила 10%. Для сравнения, в мае эта доля составляла 12%».

кими квартирами во многом обусловлено изменением курса доллара. Многие из тех, кто хранил сбережения в американской валюте, решили конвертировать их в квадратные метры, выбирая для этой цели большие квартиры в домах бизнес-класса и выше».

Средняя цена продажи однокомнатных квартир в июле по сравнению с июнем уменьшилась на 2% и составила 5,7 млн руб. (5,8 млн руб. в июне), средняя цена продажи двухкомнатных квартир уменьшилась на 4% до 8,8 млн руб. (9,2 млн руб. в июне). А вот средняя цена продажи трехкомнатных квартир, наоборот, увеличилась

сразу на треть и составила в июле 15 млн рублей против 11,3 млн рублей в июне, что обусловлено интересом к таким объектам владельцев долларовых сбережений, как отмечалось выше. «Вообще, пул сделок с относительно дорогими трех- и многокомнатными квартирами можно рассматривать как отдельное явление, полностью зависящее от валютных курсов, поскольку в недорогом сегменте ситуация продолжает развиваться так же, как и в предыдущие месяцы», – обращает внимание **Марина Толстик.**

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



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.