

ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Август 2016

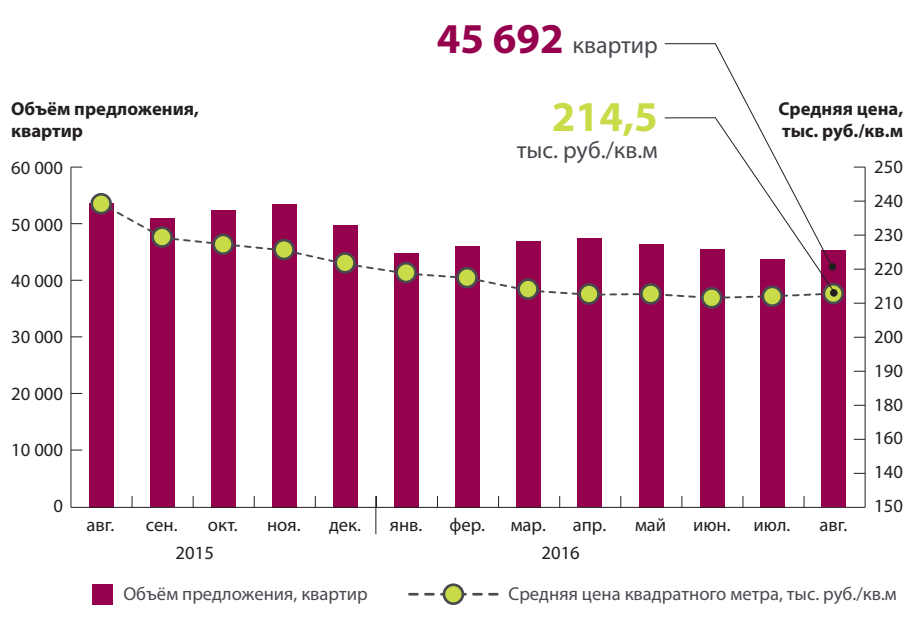
По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ» средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в августе увеличилась на 0,9% и составила 214,5 тыс. рублей за кв. метр. Объем предложения увеличился на 5%, восстановившись до уровня первого месяца лета, и составил 45,7 тыс. квартир.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

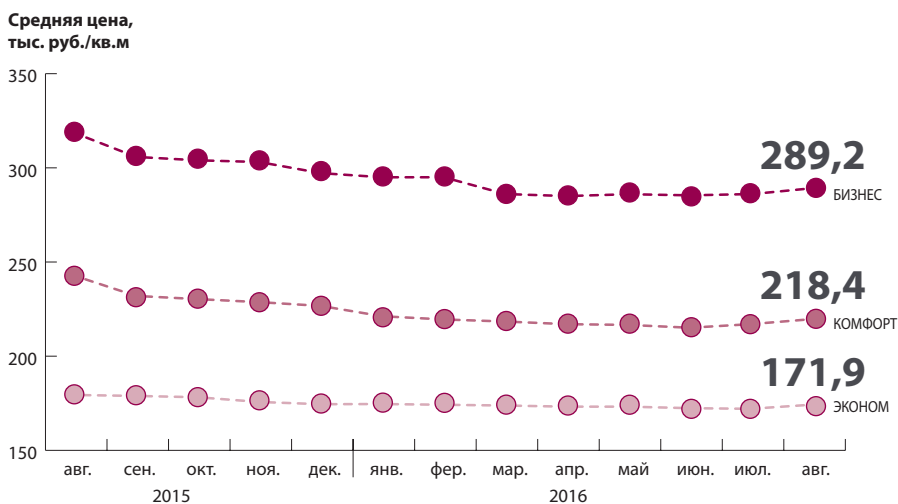
На вторичном рынке **Новой Москвы** средняя удельная цена предложения в августе практически не изменилась и составила 111,2 тыс. рублей за кв. метр.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра

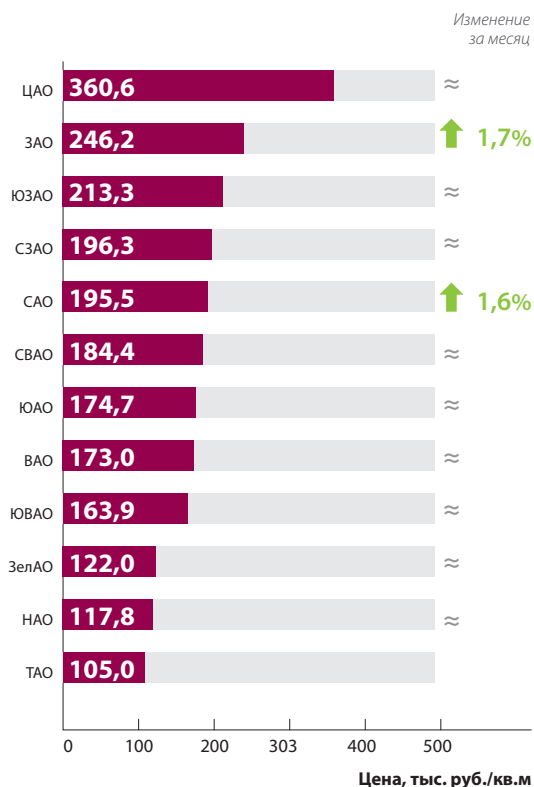
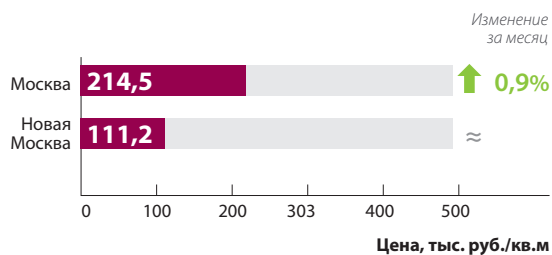
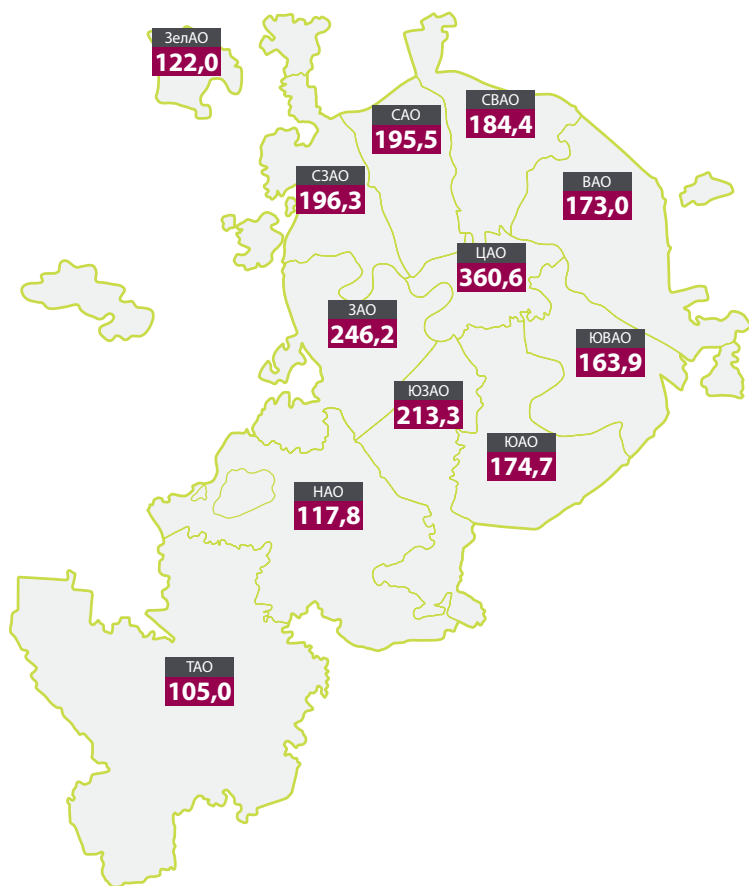


По округам Москвы значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено лишь в ЗАО (плюс 1,7%) и САО (плюс 1,6%). В этих двух округах увеличение цены предложения по итогам месяца было отмечено в большей или меньшей степени практически во всех категориях домов, исключение составили лишь панельные дома с малой кухней в Западном округе. В Северо-Восточном округе динамика цен предложения была положительной по большинству типов домов, за исключением кирпичных домов с большой кухней и панельных «хрущевок». В остальных же округах динамика цен по типам домов была более разнонаправленной. Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в августе 2016 представлено на графике ниже.

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

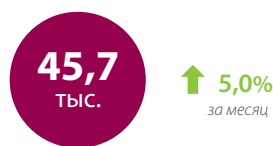


Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке, тыс. руб./кв.м | Август 2016

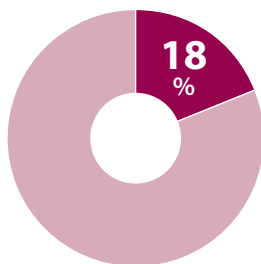


ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже

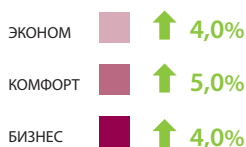


Доля нового предложения



Объем предложения на вторичном рынке Москвы в августе увеличился на 5% по сравнению с июлем и составил 45,7 тыс. квартир. При этом доля нового предложения (впервые выставленного в отчетном месяце) увеличилась на один процентный пункт и составила 18%.

Изменение объёма предложения по классам



ВЫВОДЫ

По данным УФРС Москвы по итогам августа в столице было зарегистрировано 9,444 тыс. прав по договорам купли-продажи и мены, что на 5% больше, чем в июле и на 35% больше, чем в августе прошлого года.

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в августе в структуре продаж увеличилась доля двухкомнатных квартир (44%), за счет этого увеличился средний чек сделки – 9,5 млн рублей в августе против 9,1 млн рублей в июле. При этом средний чек сделки по однокомнатным квартирам уменьшился и составил 6 млн рублей, а вот по двухкомнатным и трехкомнатным увеличился – 8,8 млн и 13,4 млн рублей соответственно.

«Небольшое увеличение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Москвы в августе вызвано двумя причинами: вымыванием наиболее ликвидных объектов и выставлением собственниками новых квартир по чуть более высокой стоимости в ожидании осеннего роста цен. Большинство собственников устанавливают цены на свои объекты, ориентируясь на рыночные аналоги, закладывая % на торг. Покупатели же по-прежнему ожидают снижения цен и рассчитывают на дисконт. В результате увеличивается разрыв между ожиданиями покупателей и продавцов, что не дает вторичному рынку восстановиться по сделкам в полной мере. Свой отпечаток, безусловно, также накладывает уменьшение реальных доходов населения и увеличение расходов», – подводит итог 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.