



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Август 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в августе увеличилась на 0,8% и составила 215,9 тыс. руб./кв. м. Такое изменение объясняется вымыванием наиболее ликвидных предложений с рынка. Объем предложения в августе, наоборот, чуть уменьшился (на 0,8% к июлю) и составил 43,1 тыс. квартир. По данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», доля продаж в высоком ценовом сегменте в августе сократилась до привычных уровней, при этом в отличие от предыдущих месяцев сократилась и доля продаж с бюджетом до 6 млн руб. В результате средняя цена продажи в августе составила 9,66 млн рублей (чуть выше, чем среднее значение за январь-июнь 2017).

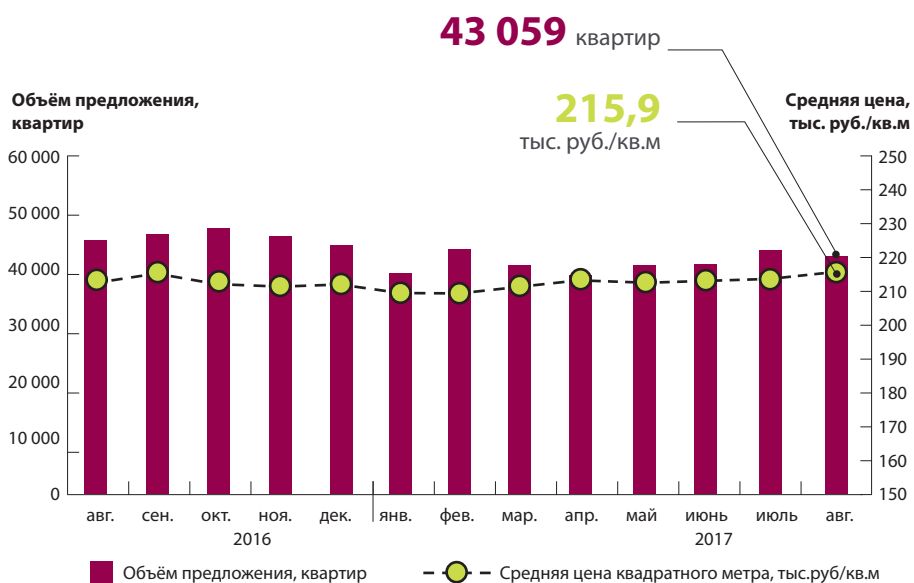
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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 августа вновь уменьшилась (на 1% к июлю) и составила 104,1 тыс. руб./кв. м. При этом уменьшение цены произошло преимущественно за счет городов с наибольшим предложением на вторичном рынке – в Щербинке и Троицке.

По категориям домов в августе значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено лишь в панельных пятиэтажках (+1,1% к июлю). Во всех 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 августе находится в пределах погрешности, итоговые значения составили: 165,8 тыс. руб./кв. м в экономклассе; 226,7 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе и 278,6 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе.

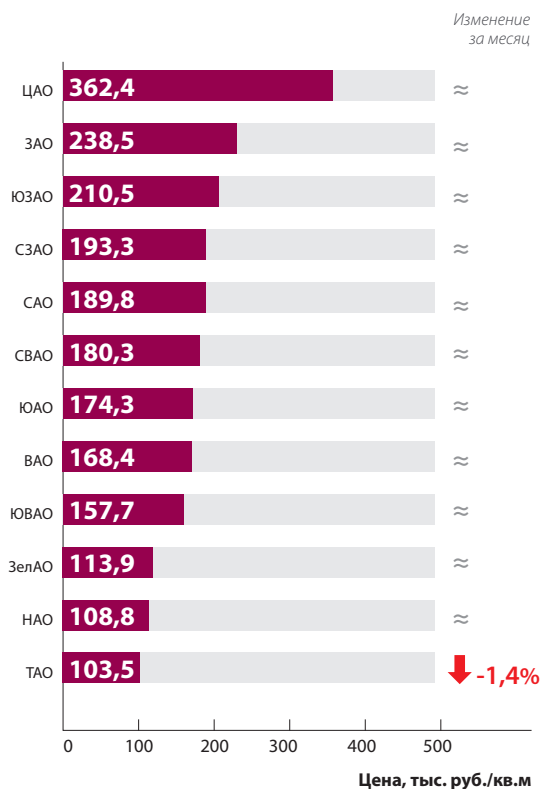
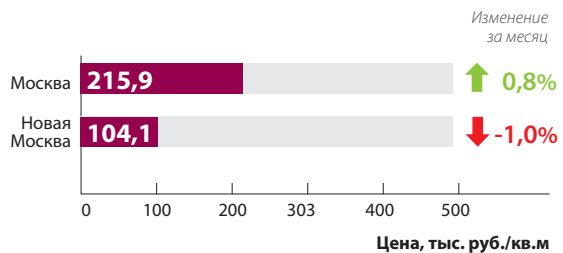
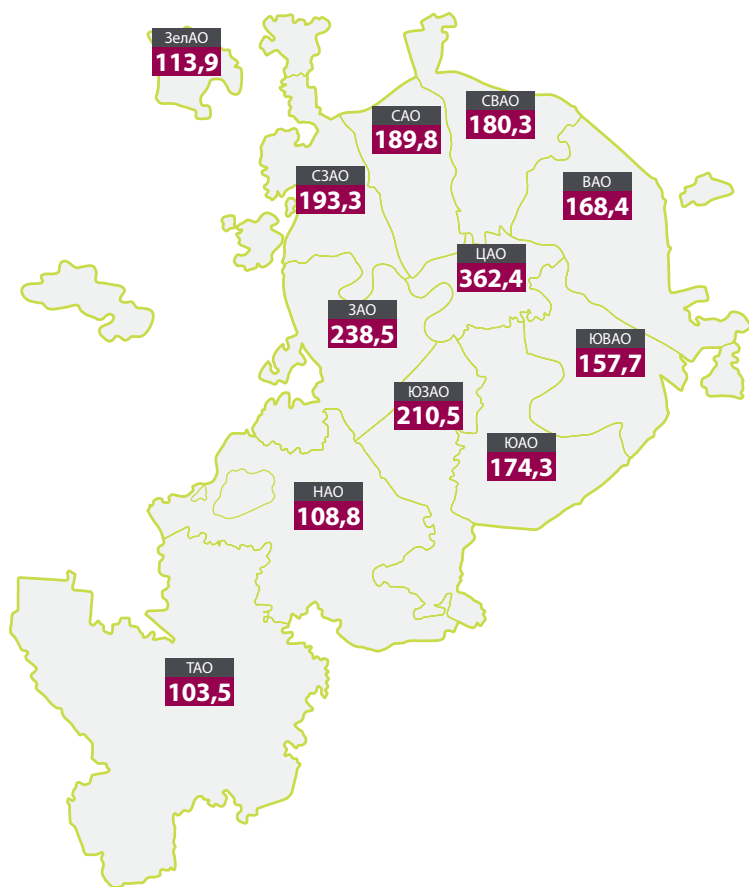
По округам значимое уменьшение средней удельной цены предложения по итогам августа отмечено лишь в Троицком административном округе (-1,4% к июлю).

Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в августе 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 | Август 2017



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



Изменение объёма предложения по классам

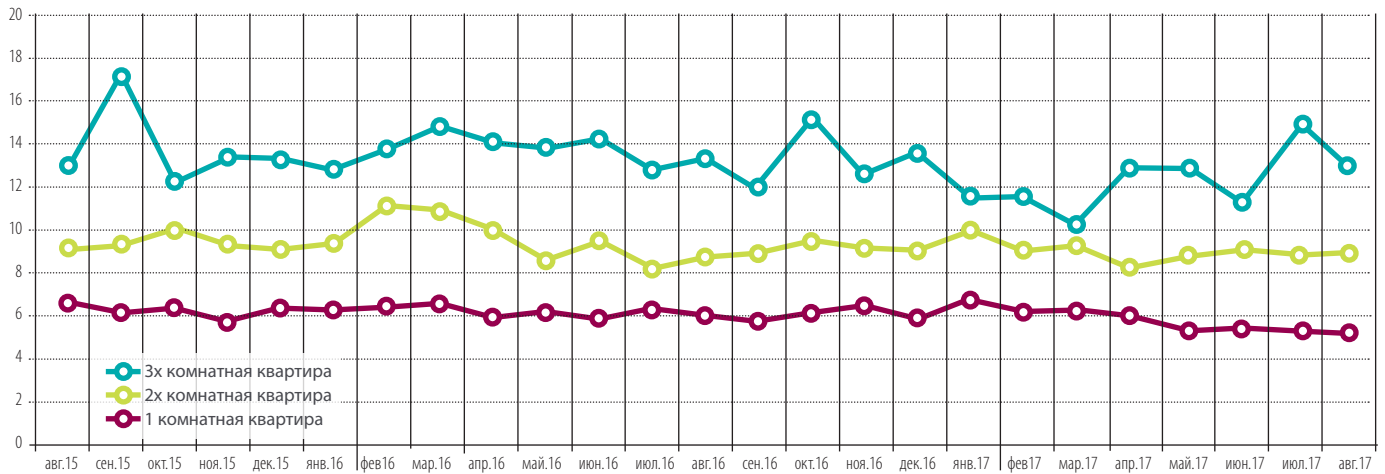


«Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в августе уменьшилась до 9,66 млн рублей (в предыдущем месяце наблюдался скачок до 11,1 млн руб. из-за увеличения доли продаж в бюджете свыше 30 млн рублей), – рассказывает **Марина Толстик, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»**. – В августе же доля продаж в высоком ценовом сегменте сократилась до привычных уровней, при этом в отличие от предыдущих месяцев сократилась и доля продаж с бюджетом до 6 млн руб.

Как мы и отмечали в прошлом месяце, дорогие покупки оказались одномоментным трендом – практически все, кто хотел купить дорогую недвижимость за счет долларовых сбережений, уже сделали это». При этом средняя цена продажи однокомнатных квартир в августе составила 5,3 млн руб., что является минимальным значением с начала 2015 года. Средняя цена продажи двухкомнатных квартир составила 9,2 млн руб. (на уровне июня). Средняя цена продажи трехкомнатных квартир вернулась на уровни апреля-мая и составила в августе 12,9 млн рублей.

«Интересно, что, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», доля однокомнатных квартир в структуре продаж на вторичном рынке в августе составила лишь 25%, – обращает внимание **Марина Толстик**. – Сегмент однокомнатных квартир на вторичном рынке Москвы испытывает наибольшую конкуренцию со стороны новостроек (однокомнатные квартиры и студии), поэтому средняя цена их продажи снижается (за исключением районов с развитой инфраструктурой и отсутствием проектов новостроек)».

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 несёт ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данном отчете.