



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Октябрь 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в октябре составила 216,3 тыс. руб./кв. м. Незначительное подорожание, зафиксированное по итогам 10 месяцев, достигнуто в основном за счет роста цен в ЦАО, в других округах цены снижаются либо почти не меняются.

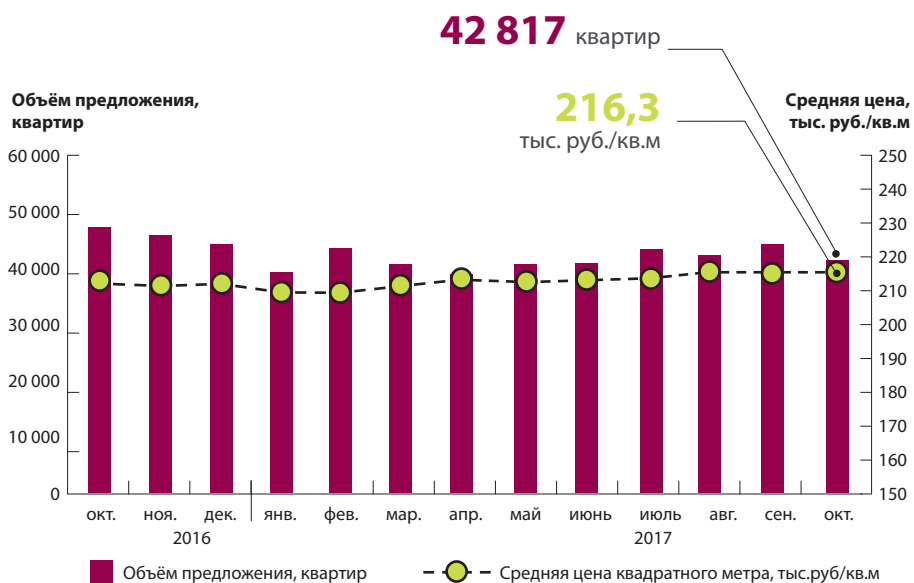
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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

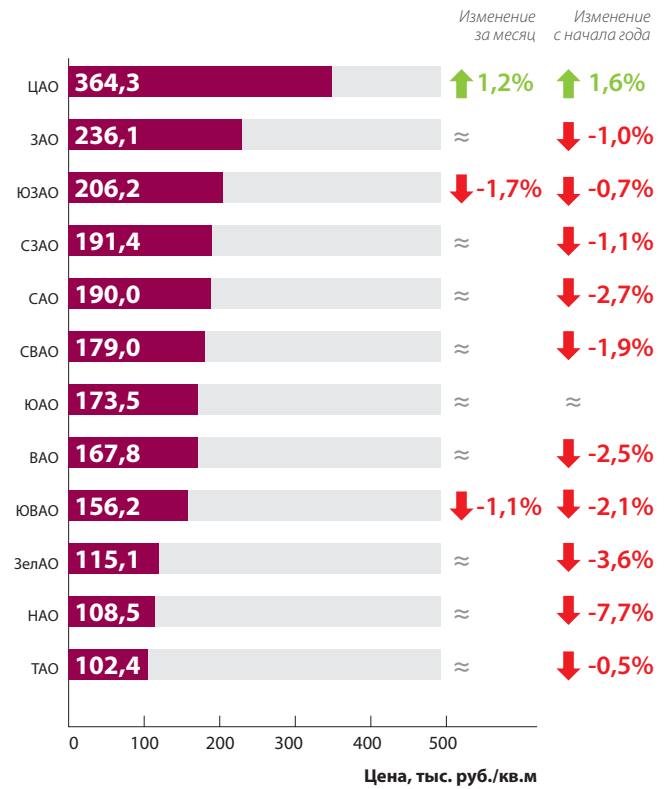
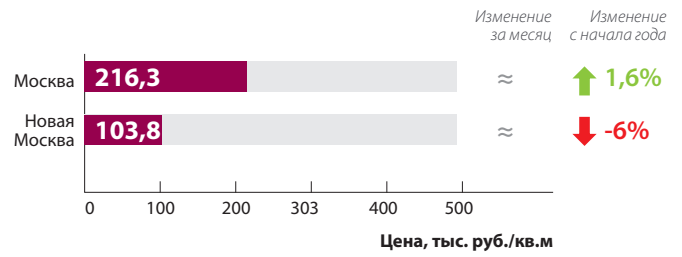
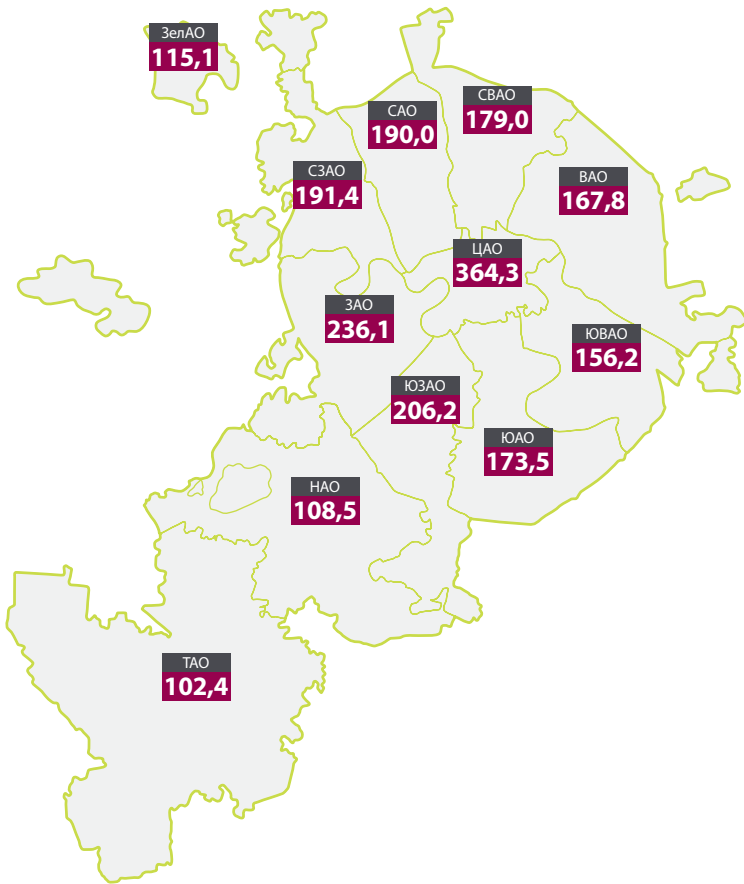
По итогам месяца средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы практически не изменилась. Значимое изменение цены предложения в октябре отмечено лишь в ЦАО (+1,2%), ЮЗАО (-1,7%) и ЮВАО (-1,1%).

С начала года средняя удельная цена предложения увеличилась на 1,6%. Однако рост цены с начала года отмечен лишь в ЦАО, а в остальных округах – снижение. Увеличение средней удельной цены предложения вызвано увеличением в структуре предложения квартир в ЦАО и в наиболее дорогой категории домов – монолитных и монолит-

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра



но-кирпичных. При этом по округам уменьшение средней удельной цены предложения с начала года составило: в ЗелАО (-3,6%), САО (-2,7%), ВАО (-2,5%), ЮВАО (-2,1%), СВАО (-1,9%), СЗАО (-1,1%), ЗАО (-1%), ЮЗАО (-0,7%), ЮАО (изменение в пределах погрешности).



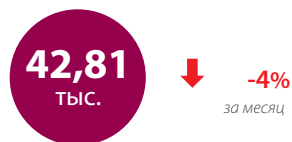
По классам качества в октябре значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено в экономклассе (-0,6%). Изменение цены в комфорт-классе и бизнес-классе по итогам октября находится в пределах погрешности. Итоговые значения составили: 165,3 тыс. руб./кв. м в экономклассе; 228,6 тыс. руб./кв. м в комфорт-классе и 276,5 тыс. руб./кв. м в бизнес-классе.

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



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Общее количество квартир в продаже



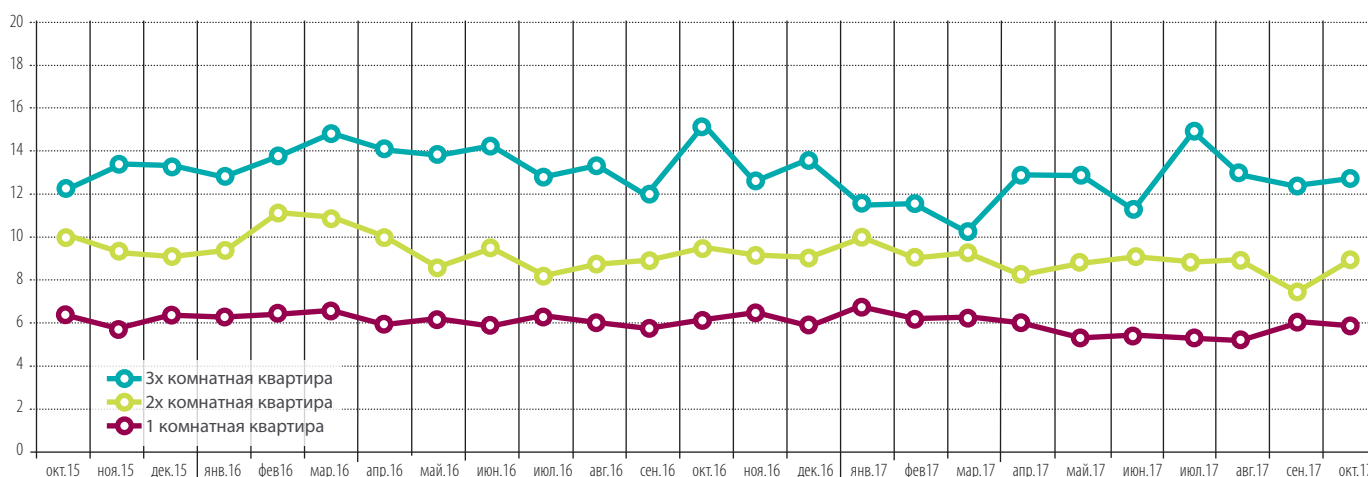
Изменение объёма предложения по классам



Объём предложения по итогам октября уменьшился на 4,4% и составил 42,8 тыс. квартир. Доля нового предложения уменьшилась до 16%.

Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в октябре восстановилась до уровня 9,1 млн рублей (после снижения в сентябре до рекордных значений – 8,2 млн рублей). При этом средняя цена продажи однокомнатных квартир составила 5,9 млн рублей, двухкомнатных – 9,1 млн рублей, трехкомнатных – 12,8 млн рублей.

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



ПЯТИЭТАЖКИ: ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС:

Средняя удельная **цена предложения** квартир в пятиэтажках в большинстве округов продолжила умеренное снижение, начавшееся в предыдущем месяце. Однако текущее значение средней удельной цены предложения в пятиэтажках по сравнению с началом года увеличилось почти на 2% в кирпичных пятиэтажках и почти на 5% – в панельных.

Доля предложения в пятиэтажках продолжает уменьшаться – с 5,9%

в сентябре до 5,7% в октябре.

Доля продаж в пятиэтажках в общей структуре продаж, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в октябре составила 10%, при этом половина квартир из них были проданы в домах, вошедших в программу реновации в 2017 году.

Средний размер дисконта по проданным квартирам в пятиэтажках в октябре варьировался от 0% до 23% и в среднем составил 8,5% (по данным операций

сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ»). Успешность продажи такой квартиры, как в принципе и остальных, зависит от соответствия цены выставления на продажу текущим рыночным реалиям. Так, например, квартиры в пятиэтажках, срок экспозиции которых превысил полгода, были проданы с дисконтами от 12 до 23%. По тем же квартирам, по которым аванс был внесен в пределах трех месяцев с момента выставления, дисконт составил от 0 до 11%.

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.