



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Ноябрь 2016

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в ноябре уменьшилась на 0,6% и составила 211,5 тыс. рублей за кв. метр. Объем предложения уменьшился на 3% и составил 46,1 тыс. квартир.

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

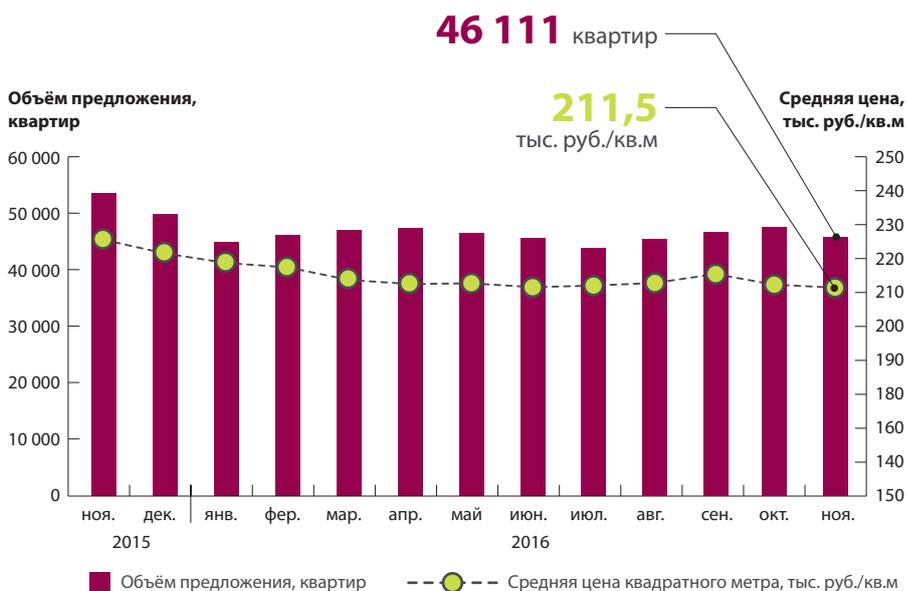
С начала года средняя удельная цена предложения в рублях уменьшилась на 4,5%. Среднемесячный объем предложения по итогам января-ноября 2016 года уменьшился на 5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Уменьшение объема предложения по сравнению с прошлым годом объясняется двумя причинами:

- активизацией спроса (по итогам 11 месяцев 2016 года, по данным УФРС г. Москвы, зарегистрировано на 10% больше прав по договорам купли-продажи и мены, чем за аналогичный период прошлого года);
- снятием многих продавцов своих объектов с продажи в ожидании более привлекательных цен.

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 с начала года уменьшилась на 3% и составила в ноябре 108,1 тыс. рублей за кв. метр.

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра



Уменьшение цены по классам качества жилья с начала года было следующим:

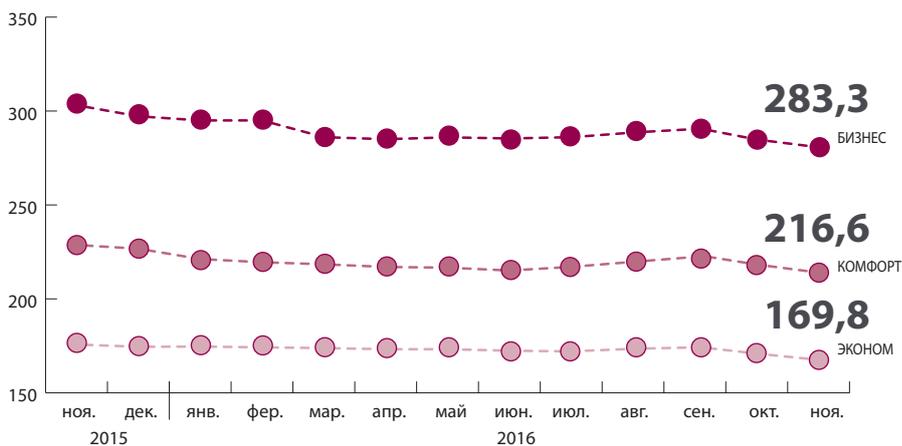
- в экономклассе цена предложения уменьшилась на 2,7% и составила в ноябре 169,8 тыс. рублей за кв. метр;
- в комфорт-классе – на 4,4% (216,6 тыс. рублей за кв. метр);
- в бизнес-классе – на 4,7% (283,3 тыс. руб. за кв. метр).

Внутри каждого класса жилья изменение цены предложения отличалось по типу дома. Так, в экономклассе больше всего подверглись коррекции панельные «хрущевки» (минус 4,1% с начала года). Цена предложения в панельных домах с малой кухней уменьшилась с начала года на 3,1%, в панельных домах типовой планировки – на 2,3%, а вот кирпичные «хрущевки» потеряли в цене с начала года всего 1,6%. В целом же, вторичные квартиры эконом-класса уменьшились в цене меньше, чем комфорт-класса и бизнес-класса за счет увеличения доли продаж. В то же время, даже внутри экономкласса потребитель выбирает варианты с наилучшим соотношением «цена-качество».

Наибольшей коррекции в 2016 году под-

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

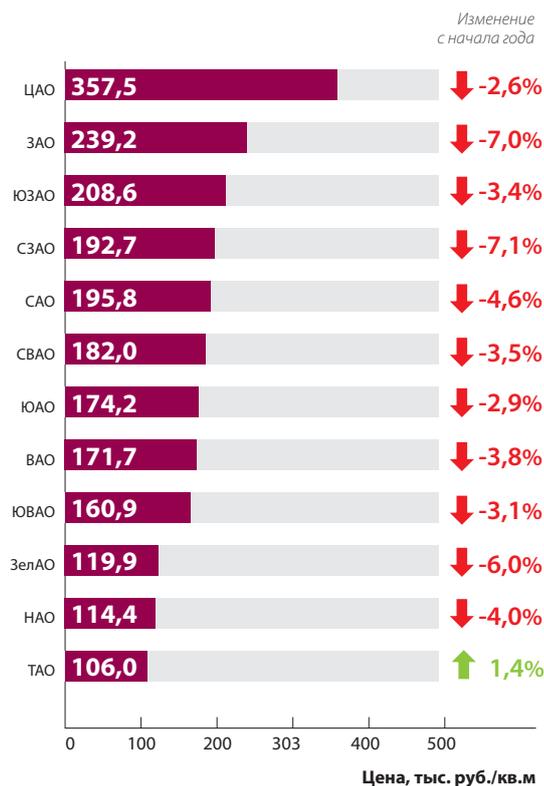
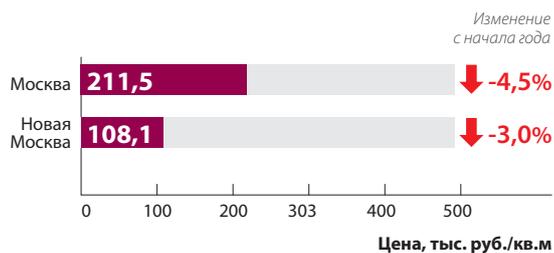
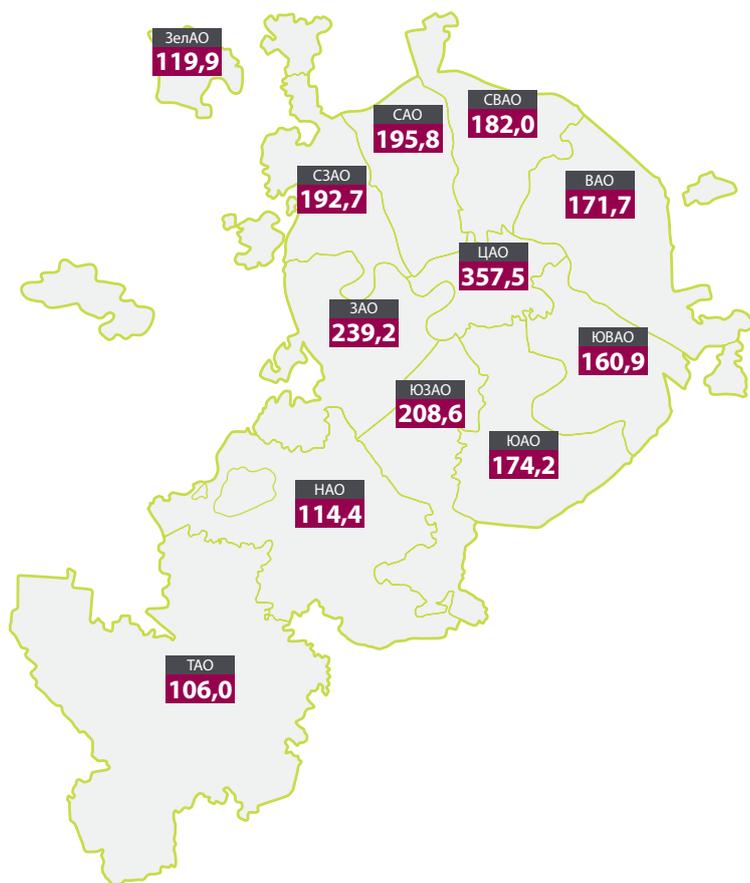
Средняя цена,
тыс. руб./кв.м



верглись цены на квартиры бизнес-класса, особенно в монолитных и монолитно-кирпичных домах ЗАО и СЗАО (округах с жилыми комплексами, построенными до 2008 года, с большими площадями, уникальными ремонтами, собственники которых высоко оценивают свои квартиры, однако спрос на такое жилье в текущих экономических условиях ограничен и высока конкуренция со стороны сегмента новостроек).

Итоговое значение средней удельной цены предложения по округам в ноябре 2016 представлено на графике ниже.

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



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

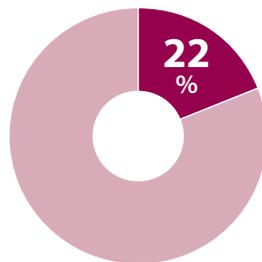
Общее количество квартир в продаже



Изменение объёма предложения по классам



Доля нового предложения



Объём предложения на вторичном рынке Москвы в ноябре на фоне увеличения спроса по сравнению с предыдущим месяцем уменьшился на 3% и составил 46,1 тыс. квартир. При этом в эконом-классе объём предложения уменьшился по итогам месяца на 3,7%, в комфорт-классе – на 2,8%, а в бизнес-классе – на 2,1%. Доля нового предложения (впервые выставленного в отчетном месяце) уменьшилась в ноябре до 22% с 24% в октябре. По сравнению с прошлым годом объём предложения на вторичном рынке Москвы несколько уменьшился и затоваривания не наблюдается.

ВЫВОДЫ

Количество зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи и мены по данным Росреестра Москвы в ноябре увеличилось по сравнению с октябрём сразу на 25% и составило 10,043 тыс. прав. При этом период с января по ноябрь 2016 года по количеству зарегистрированных прав был на 10% лучше аналогичного периода прошлого года.

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в ноябре 2016 года средний чек сделки (средняя цена проданных квартир) в старых границах Москвы составил 9,3 млн рублей. Это на 7% меньше, чем в предыдущем месяце, но на 3% больше, чем в ноябре прошлого года.

Одновременно с ростом количества сделок в ноябре доля продаж в бюджете до 6 млн рублей сократилась с 34% (в октябре 2016) до 22% (в ноябре 2016). В ноябре прошлого года она составляла 26%. При этом выросла доля продаж в диапазоне от 6 до 9 млн рублей (с 28% в октябре до 39% в ноябре). Существенно увеличилась в ноябре и доля продаж квартир в диапазоне от 9 до 12 млн рублей, достигнув в ноябре 26% (максимальный показатель с начала 2016 года). Однако в ноябре уменьшилась доля продаж квартир дороже 12 млн рублей (с 25% в октябре до 14% в ноябре).

«Несмотря на то, что динамика сделок на вторичном рынке Москвы по итогам 11 месяцев показала скромный процент прироста, а количество зарегистрированных ДДУ за тот же период демонстрирует впечатляющий рост, все же квартиры на вторичном рынке остаются очень востребованными у покупателей за счет возможности быстрого заселения. Об этом свидетельствуют данные Росреестра г. Москвы: количество зарегистрированных прав по договорам купли-продажи и мены по итогам 11 месяцев 2016 года превысило показатель зарегистрированных ДДУ в 3,55 раза», – 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.