



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Июнь 2016

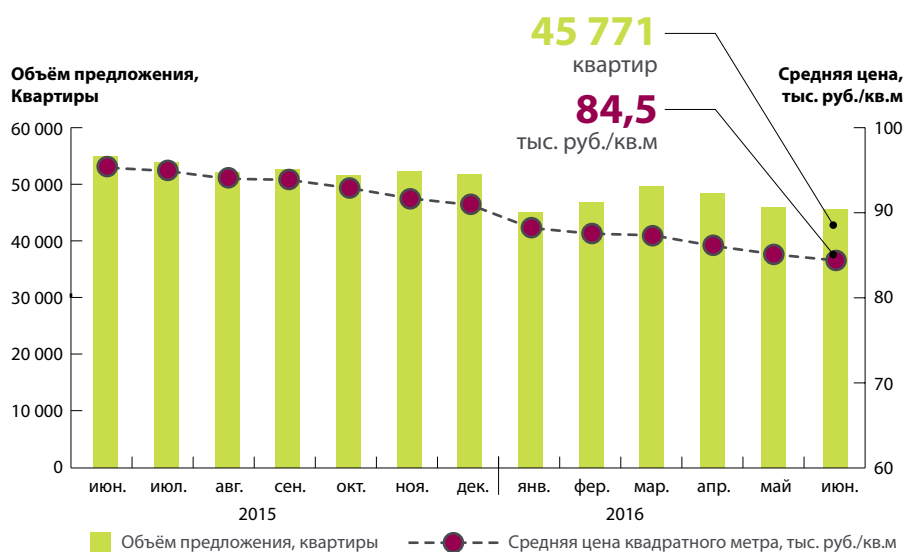
По данным отдела исследований группы компаний «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средняя удельная цена предложения в июне 2016г. уменьшилась на 0,7% и составила 84,5 тыс. руб. / кв.м. Объем предложения в целом по области практически не изменился и составил в июне 45,8 тыс. квартир.

В июне 2016 года, также как и в предыдущем месяце, средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась преимущественно лишь за счет изменения структуры предложения (немного уменьшилась доля предложения в наиболее дорогом, Ближнем поясе Подмосковья). При этом изменение цены по каждому из поясов удаленности по итогам месяца находится в пределах погрешности.

Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в июне 2016 года составила:

- Ближнее Подмосковье: 98 316 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)
- Среднее Подмосковье: 74 122 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)
- Дальнее Подмосковье: 55 892 руб./кв.м (изменение в пределах погрешности)

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Июнь 2016



Однако, по отдельным локациям отмечено уменьшение цены по итогам месяца:

- Одинцово – минус 1,6% (в мае на фоне снижения объема предложения в этом городе цена предложения увеличилась, а в июне скорректировалась в соответствии с уровнем спроса).
- Электросталь – минус 1,7%. В этом городе цена предложения держалась на одном уровне в течение 3-х месяцев.
- Серпухов – минус 1,5%. В этом городе несколько месяцев наблюдалось небольшое повышение цены, несмотря на растущий объем предложения, что шло в разрез с общерыночными тенденциями. В июне же цена начала все-таки корректироваться в соответствии с ожиданиями покупателей.

Также как и по отдельным локациям, в рамках месяца происходит точечная коррекция цены по типам домов (в разные месяцы по разным категориям). В июне значимое изменение цены отмечено в категории «хрущевок» (-1,7%) и панельных домах улучшенной планировки.

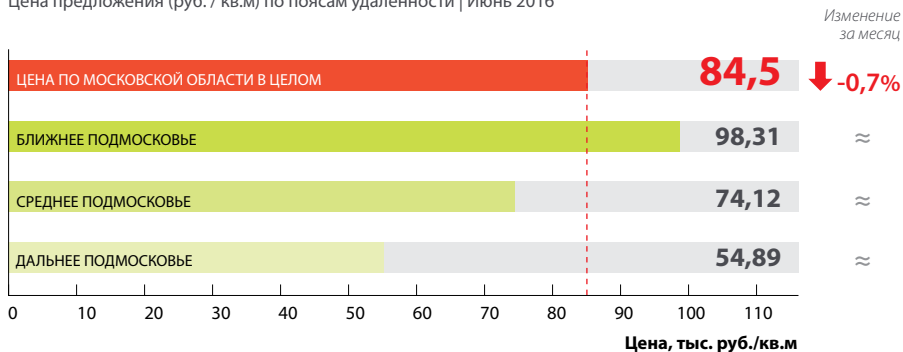
Однако, если посмотреть на изменение цены по типу дома за год (июнь 2016 / июль 2015), видим, что цена предложения в наиболее современном жилом фонде (монолитные дома и панельные дома улучшенной планировки) скорректировалась в меньшей степени по сравнению с остальными категориями.

Изменение средней удельной цены предложения по типу дома за год (июль 2016 / июль 2015) представлено ниже:

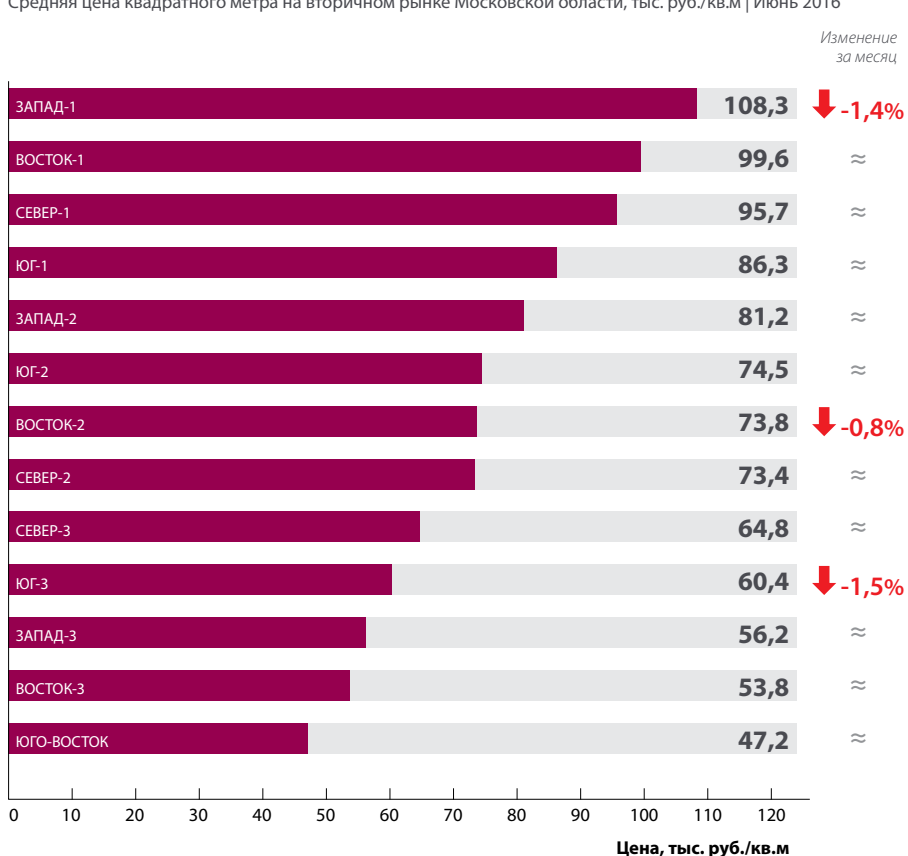
- Панельные «хрущевки» (-14%)
- Кирпичные дома с малой кухней (-14%)
- Панельные дома с малой кухней (-13%)
- Кирпичные «хрущевки» (-13%)
- Панельные дома типовой планировки (-13%)
- Кирпичные дома с большой кухней (-12%)
- Панельные дома улучшенной планировки (-9%)
- Монолитные и монолитно-кирпичные дома (-8%)

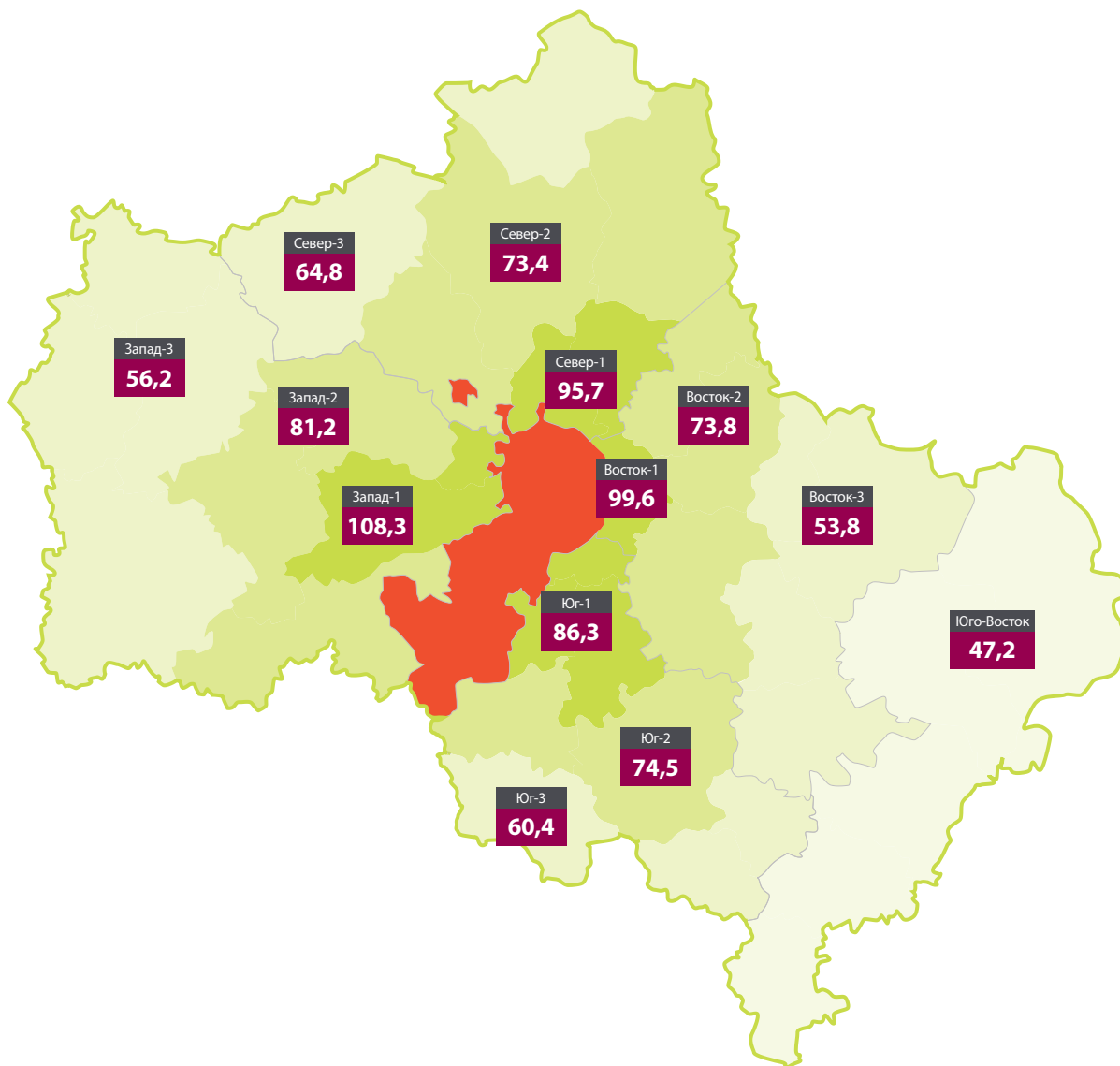
Необходимо отметить, что картина по отдельным городам Московской области в данном случае может несколько отличаться в соответствии со структурой и состоянием жилого фонда каждого города.

Цена предложения (руб. / кв.м) по поясам удалённости | Июнь 2016

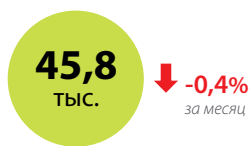


Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Июнь 2016





Общее количество квартир в продаже | Июнь 2016



Объем предложения в целом по области по итогам июня 2016 года практически не изменился (-0,4%) и составил 45 771 квартир.

При этом в ближнем поясе Подмосковья объем предложения сократился на 1,8%, а в поясах среднего и дальнего Подмосковья, наоборот, увеличился на 1,7%. Это свидетельствует о том, что основной объем сделок в июне осуществлялся в поясе ближнего Подмосковья, а также в городах среднего пояса удаленности с наилучшей транспортной доступностью. Помимо

Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Июнь 2016



транспортной доступности на уровень спроса и соответственно динамику цен влияют развитость и самодостаточность каждого города (обеспеченность всей необходимой инфраструктурой, наличие рабочих мест).

ВЫВОДЫ

Средняя удельная цена предложения уже несколько месяцев подряд корректируется преимущественно за счет уменьшения доли предложений в наиболее дорогом ближнем поясе Подмосквья. При этом стоит отметить, что по итогам второго квартала в большинстве городов ближнего и среднего Подмосквья уменьшился минимальный бюджет покупки от 200 до 800 тысяч рублей. Так, на вторичном рынке в Королеве предлагаются однокомнатные квартиры стоимостью от 1,9 млн рублей, в Пушкино, Домодедово и Подольске – от 1,4 млн рублей, в Щелково и Балашихе – от 1,3 млн рублей, в Люберцах – от 2,3 млн рублей, в Жуковском – от 1,5 млн рублей.

«Так же как и на вторичном рынке Москвы, в Подмосквье в течение последних месяцев происходит коррекция цены в основном по наименее ликвидным предложениям. Лето традиционно является благоприятным периодом для покупателей квартир, когда в спокойном режиме можно выбрать наиболее оптимальный вариант и поторгаться с продавцом. К тому же, в последние месяцы сократился разрыв между ипотечными ставками для первичного и вторичного рынка, и часть покупателей, планировавших купить новостройку, может купить готовую квартиру на вторичном рынке, сделать со временем ремонт на свой вкус и не арендовать квартиру на период ожидания строительства новостройки», – рассказывает Татьяна Саксонцева, 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 отчёте 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 отчёте.