



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКВЫ

Ноябрь 2017

По данным отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», на вторичном рынке квартир Москвы средняя удельная цена предложения в ноябре составила 213,3 тыс. руб./кв. м., уменьшившись по итогам месяца на 1,4%. Объем предложения уменьшился по отношению к октябрю на 4,6% и составил 40,8 тыс. квартир.

Средняя цена проданных квартир, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в ноябре составила 8,66 млн руб. (снижение по сравнению с октябрём на 4%). Доля продаж в бюджете до 6 млн руб. в старых границах Москвы вновь увеличилась и составила в ноябре 36%. При этом в ноябре в структуре продаж существенно увеличилась доля продаж комнат – до 7%, это максимальный показатель с лета 2015 года.

Доля продаж в хрущевках, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», составила в ноябре 11%, большая часть из них пришлась на квартиры в домах под снос (в предыдущем месяце доля продаж в хрущевках составляла 10%).

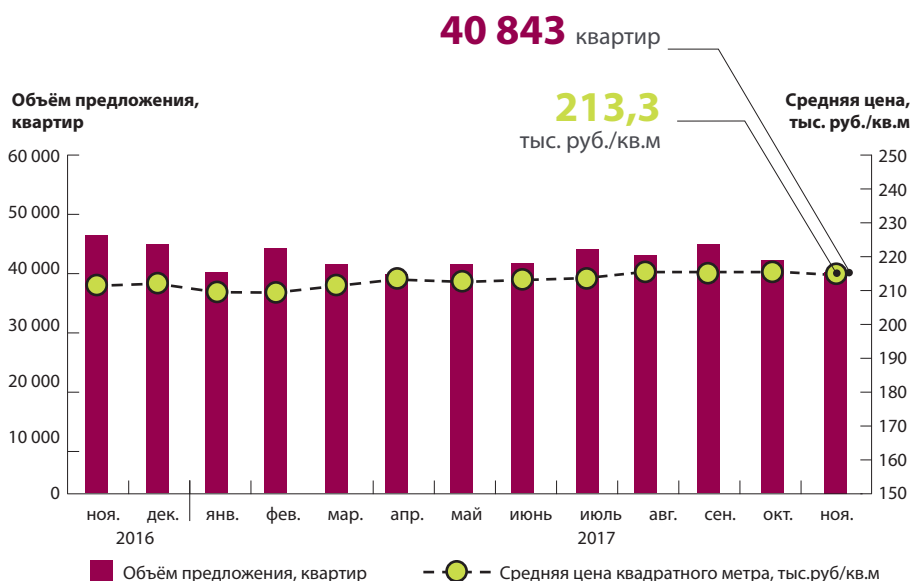
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра

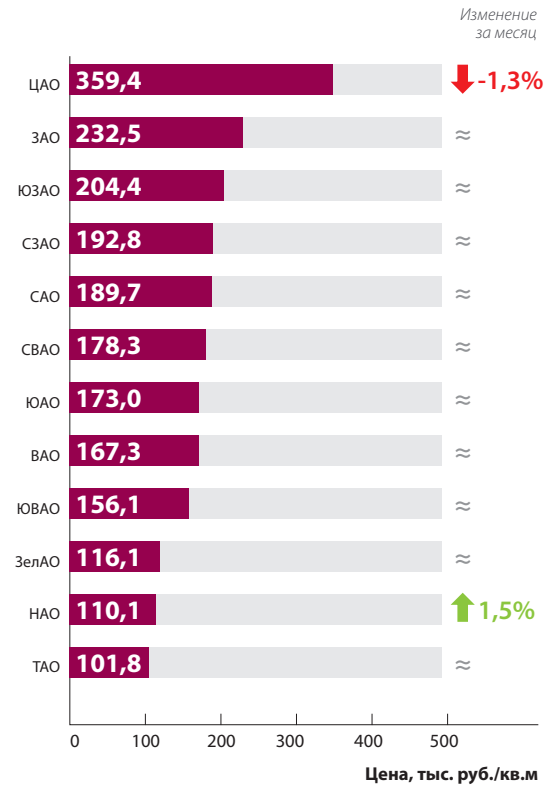
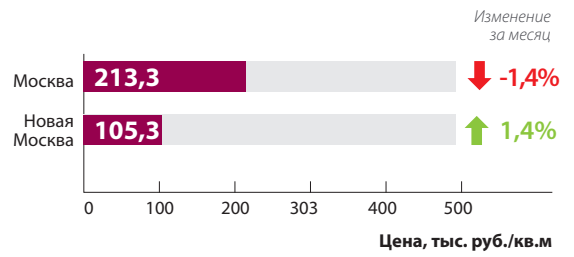
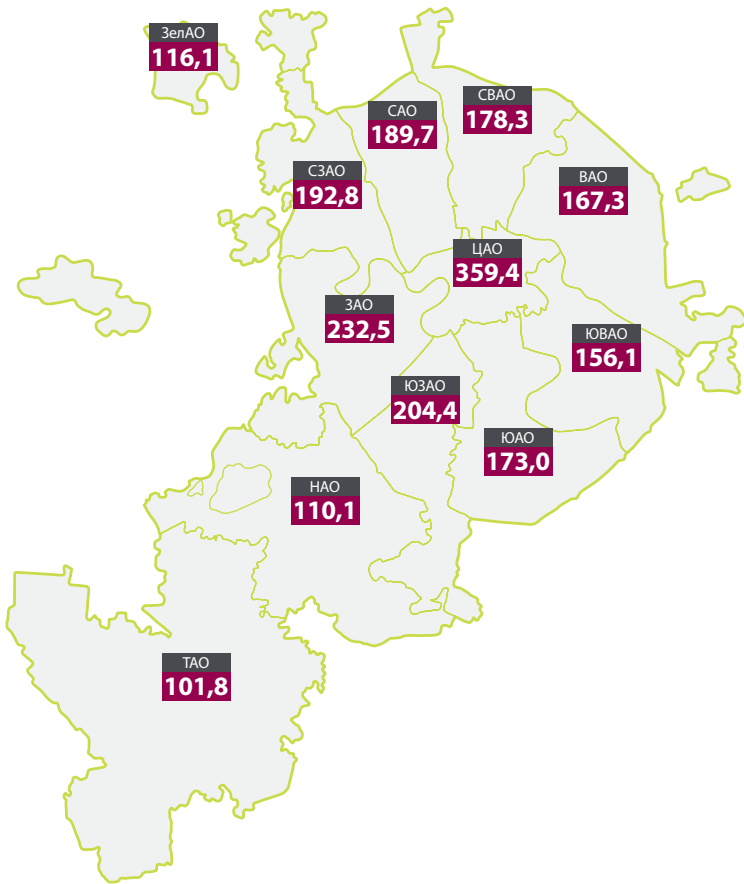
Динамика средней удельной цены предложения на фоне изменения объема предложения на вторичном рынке Москвы представлена на графике.

По итогам месяца средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы уменьшилась на 1,4%. В ноябре такому «толчку» цены вниз способствовало снижение цены предложения сразу в нескольких категориях домов: кирпичных домах с большой кухней (на 1,6%), в монолитных, монолитно-кирпичных домах (на 1,3%), а также в панельных домах улучшенной планировки (на 1%). А вот панельные хрущевки вновь показали рост средней удельной цены предложения на 2% по итогам месяца.

По округам Москвы значимое изменение цены предложения в ноябре отмечено лишь в ЦАО (-1,3%) и НАО (+1,5%). Цена предложения в ЦАО после прироста в августе и октябре в ноябре все-таки продемон-



стрировала снижение (высокая конкуренция с сегментом новостроек по качеству жилья). А в Новомосковском округе, наоборот, после длительного снижения отмечен прирост цены на вторичном рынке (в этом округе конкуренция с сегментом новостроек ценовая, а с весны этого года количество квартир в новостройках Новой Москвы начало уменьшаться).



По классам качества в ноябре значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено в комфорт-классе (-1,3%) и в бизнес-классе (-1,6%). Изменение цены предложения в эконом-классе по итогам месяца находится в пределах погрешности.

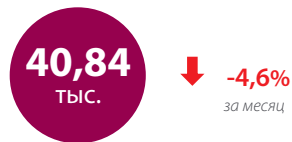
Динамика средней цены квадратного метра по классам, тыс. руб./кв.м



ОБЪЁМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Объём предложения по итогам ноября уменьшился на 4,6% и составил 40,8 тыс. квартир. Доля нового предложения составила 19%.

Общее количество квартир в продаже

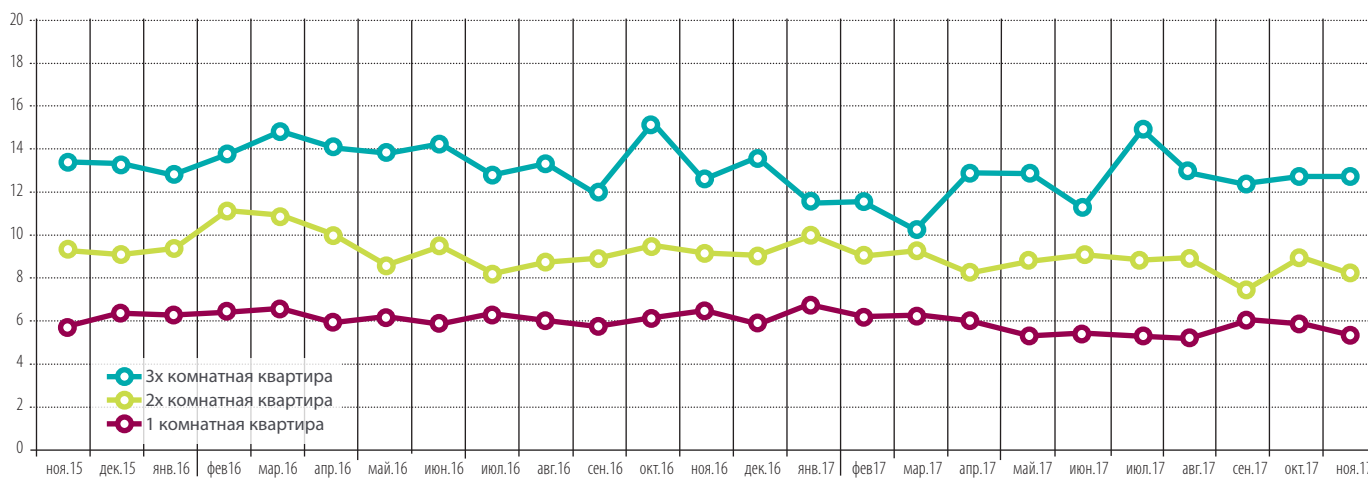


Средняя цена проданных квартир на вторичном рынке Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в ноябре уменьшилась до 8,66 млн рублей (снижение к октябрю на 4%). По сравнению с ноябрем прошлого года средняя цена проданных квартир уменьшилась на 7%). Средняя цена продажи однокомнатных квартир в ноябре составила 5,6 млн рублей, двухкомнатных – 8,2 млн рублей, трехкомнатных – 12,2 млн рублей.

Изменение объёма предложения по классам



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