

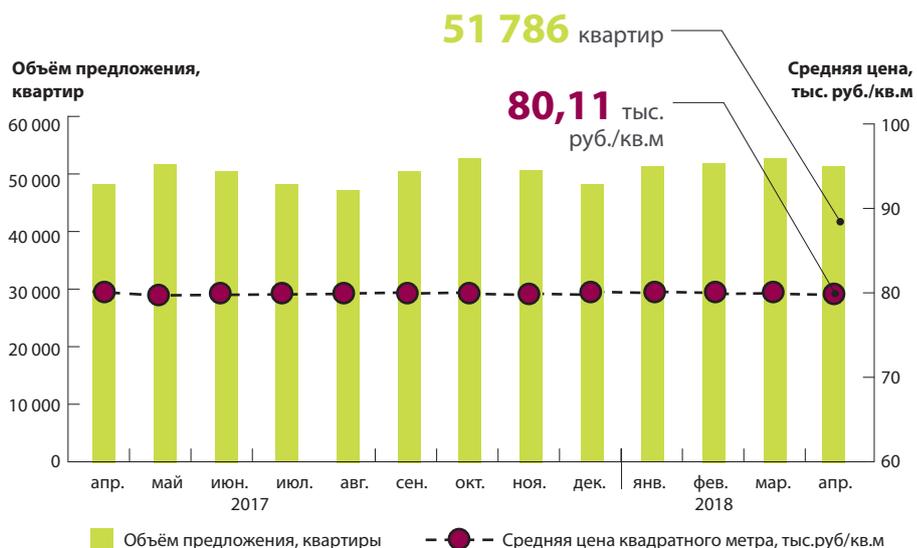


## ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Апрель 2018

На вторичном рынке Московской области в апреле уменьшились цены в городах среднего и дальнего пояса восточного и юго-восточного направления. Средняя удельная цена предложения в целом по области по итогам месяца уменьшилась на 0,6% и составила 80,1 тыс. руб./кв.м. Объем предложения по итогам месяца сократился на 2%. Средний размер дисконта по проданным квартирам в Московской области, по данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке в апреле составил 7%, что на 1% больше, чем в марте и сопоставимо с апрелем прошлого года.

Динамика объёма предложения и средней цены квадратного метра | Апрель 2018



С апреля прошлого года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке квартир Московской области в целом колеблется в коридоре 80,1-81,1 тыс. руб./кв.м. По итогам месяца она уменьшилась на 0,6%, а по отношению к апрелю прошлого года – на 1%. Однако на изменение цены предложения в целом по области оказывает влияние изменение структуры предложения по поясам удаленности, поэтому динамику цены предложения правильнее оценивать по поясам удаленности и локациям.

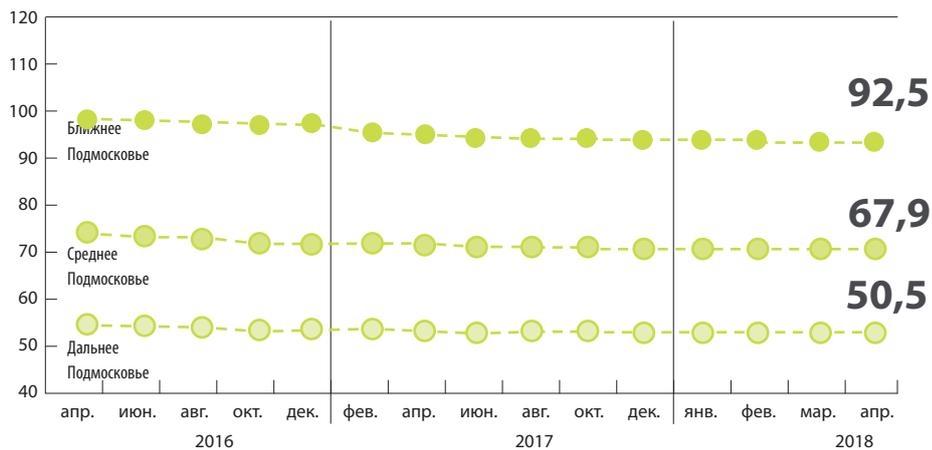
Изменение средней удельной цены предложения за апрель по поясам удаленности находится в пределах погрешности, а по сравнению с апрелем прошлого года коррекция составила 2,6%

Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

Пояс удаленности	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение к аналогичному периоду прошлого года
Ближнее Подмосковьё	92.542	≈	-2,6%
Среднее Подмосковьё	67.902	≈	-4,3%
Дальнее Подмосковьё	50.465	≈	-5,3%

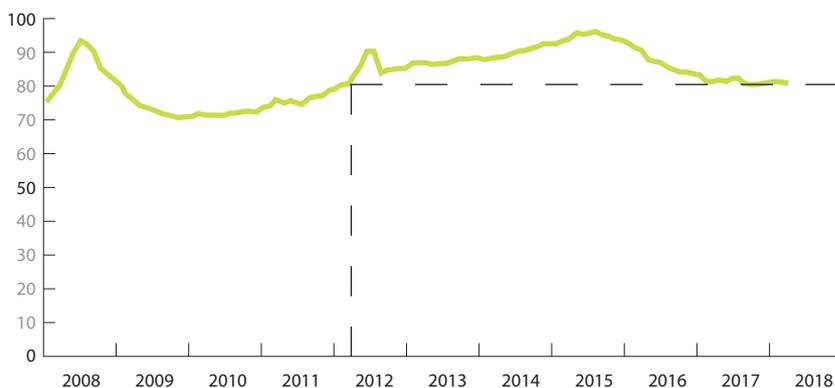
в ближнем Подмосковьё, 4,3% (в среднем Подмосковьё) и 5,3% в дальнем Подмосковьё. При этом внутри каждого пояса ценовая динамика отличается по направлениям (см. таблицу и график изменения цен по локациям).

Цена,  
тыс. руб./кв. м

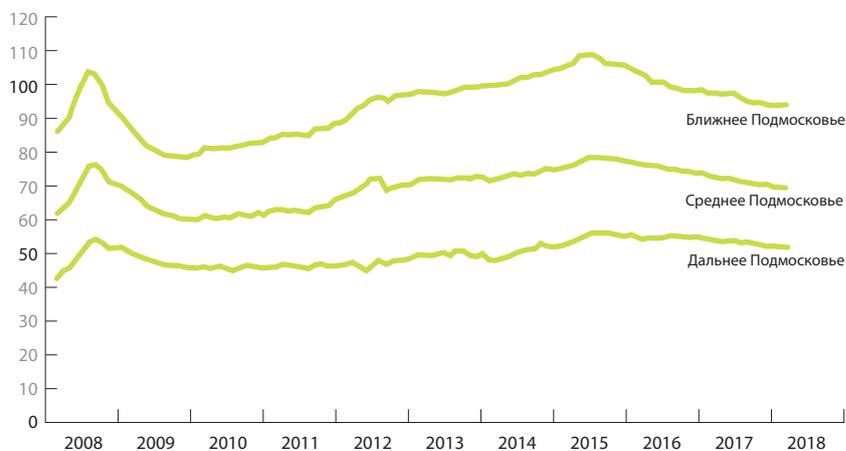


Текущий уровень средней удельной цены предложения в целом по области соответствует уровню цены весны 2012 года, однако он выше «ценового дна» после кризиса 2008 года.

Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке МО, тыс. руб./кв.м



Средняя удельная цена предложения на вторичном рынке по поясам удаленности, тыс. руб./кв.м



В апреле значимое изменение средней удельной цены предложения отмечено в городах восточного и юго-восточного направления среднего и дальнего пояса Подмосковья, таких как: Щелково (-1,3%), Электроугли (-1,7%), Павловский Посад (-3,9%), Электрогорск (-3%), Коломна (-2,3%), Егорьевск (-2,4%).

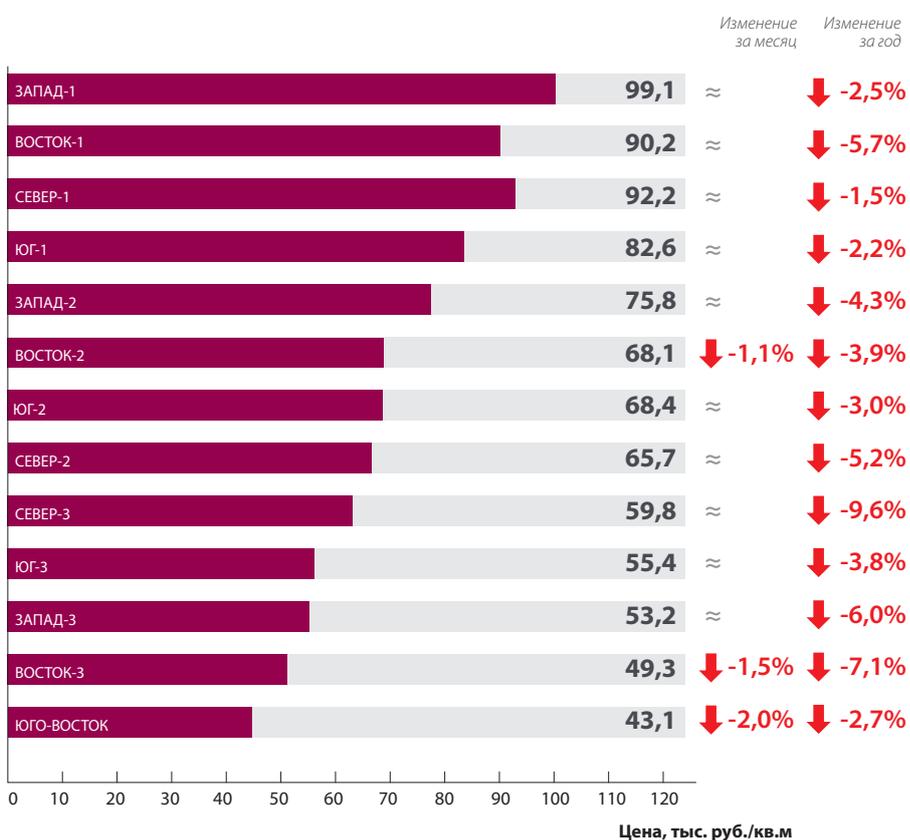
По отношению к апрелю прошлого года коррекция цены предложения по локациям варьируется от -1,1% (города дальнего Подмосковья юго-восточного направления) до -7,2% (города дальнего пояса северного направления).

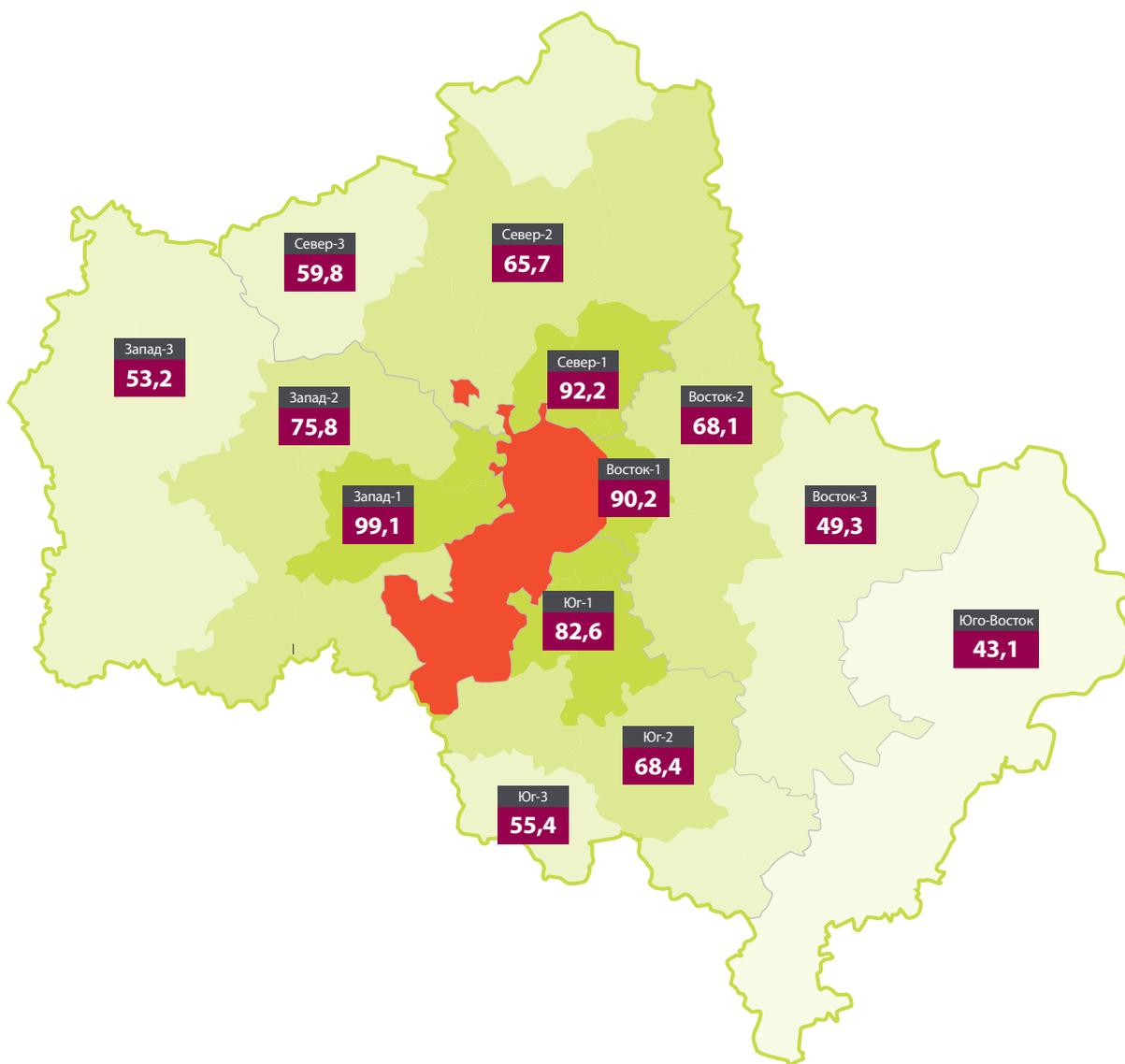
Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

	апр.17	апр.18	Изменение за месяц	Изменение с мар. 17 по мар. 18
Запад-1	101,7	99,1	≈	-2,5%
Восток-1	95,7	90,2	≈	-5,7%
Север-1	93,6	92,2	≈	-1,5%
Юг-1	84,5	82,6	≈	-2,2%
Запад-2	79,2	75,8	≈	-4,3%
Восток-2	70,9	68,1	-1,1%	-3,9%
Север-2	69,3	65,7	≈	-5,2%
Юг-2	70,5	68,4	≈	-3,0%
Север-3	66,1	59,8	≈	-9,6%
Юг-3	57,6	55,4	≈	-3,8%
Запад-3	56,6	53,2	≈	-6,0%
Восток-3	53,0	49,3	-1,5%	-7,1%
Юго-Восток	44,3	43,1	-2,0%	-2,7%

Текущий уровень цен на вторичном рынке по локациям Московской области представлен на графике.

Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./кв.м | Апрель 2018

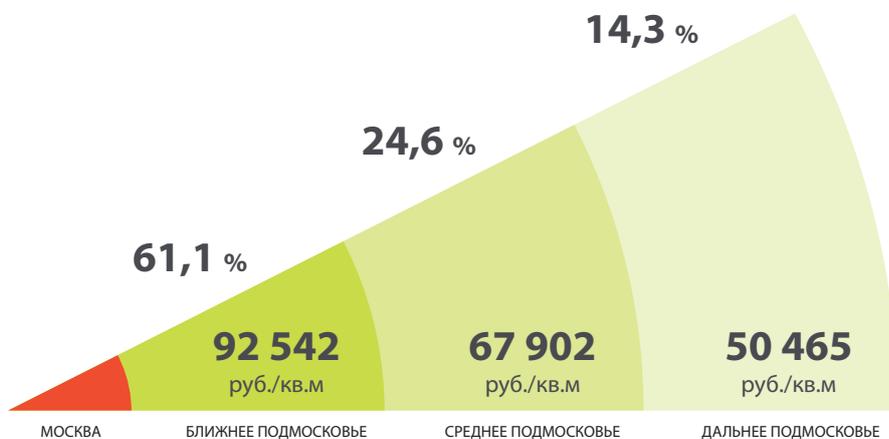




Общее количество квартир в продаже | Апрель 2018



Цена предложения (руб. / кв.м) и распределение объема предложения (%) по поясам удалённости | Апрель 2018

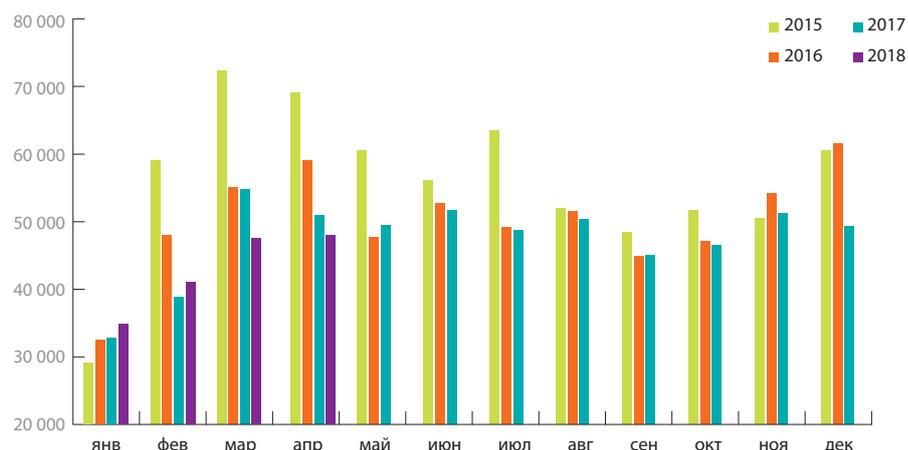


Объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области в апреле уменьшился на 2% и составил 51,8 тыс. квартир. При этом в ближнем Подмоскowie объем предложения уменьшился за месяц на 3%, в среднем – увеличился на 0,6%, а в дальнем – уменьшился на 3,8%.

В отличие от вторичного рынка Москвы, где отмечено существенное оживление спроса, на вторичном рынке Подмоскovia в апреле 2018 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения по данным Росреестра Московской области было на 4% меньше, чем в апреле прошлого года.

Не смотря на меньшую стоимость по сравнению с квартирами на вторичном рынке Москвы, квартиры на вторичном рынке области продаются дольше. По данным операций ГК «МИЭЛЬ» на вторичном рынке Московской области средний период экспозиции проданных квартир в апреле составил 158 дней, что на 25 дней больше, чем по проданным квартирам в Москве. Размер дисконта также выше, чем в Москве: в апреле средний размер дисконта по проданным квартирам составил 7% и 6% соответственно.

Динамика зарегистрированных прав на жилые помещения в Московской области по всем типам перехода прав (в т.ч. дарения, наследования и пр.) по данным Росреестра



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.