



ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Июнь 2018

«МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости»: вторичное жилье ближнего Подмоскья больше не дешевеет

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», за полгода рынок вторичной недвижимости Подмоскья несколько стабилизировался. Средняя цена кв. метра в июне составила 79,88 тыс. рублей, объем предложения – 51,2 тыс. квартир. Доля нового предложения достигла 25% и вернулась на уровень активных месяцев после праздничного затишья.

В зависимости от степени удаленности в Московской области фиксируются различные ценовые картины. Так, в первом полугодии 2018 года цены в ближнем поясе области не падали. Ближнее Подмоскье быстрее реагирует на ситуацию с вторичным жильем и новостройками в Москве, и часто ценовая картина в этих регионах схожая. Также мы отмечаем сокращение среднего размера дисконта до 6,2%. Остановка падения цен и сокращение дисконта в ближнем Подмоскье – факторы, которые позволяют осторожно говорить о стабилизации ситуации в области. Однако предпосылок для заметного роста стоимости жилья мы по-прежнему не видим.

В отличие от ближнего, средний и дальний пояса Московской области в первом полугодии по-прежнему дешевели – с начала года зафиксировано падение цен примерно на 2%. При этом средняя цена квадратного метра по всей области сократилась за полгода на 1,3%, а по отношению к маю на 0,6%, и составляет в июне 79,88 тыс. рублей.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Июнь 2018



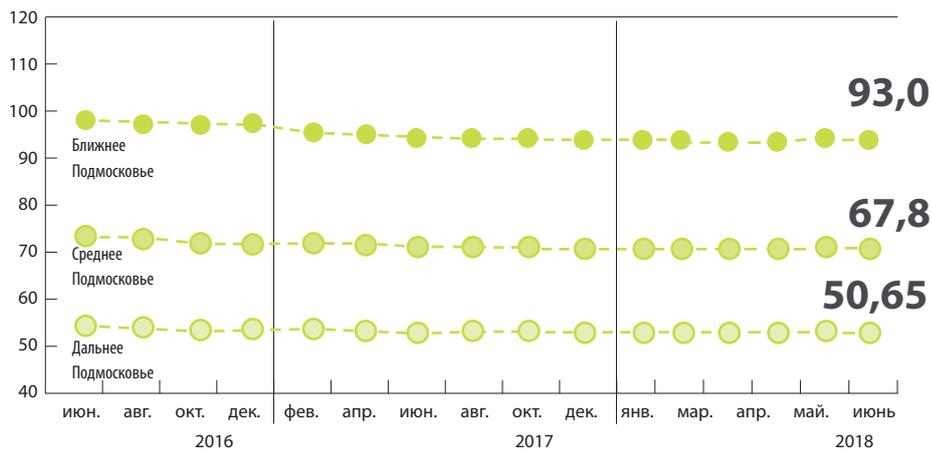
Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

Пояс удаленности	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за 1 п/п 2018 года	Изменение к аналогичному периоду прошлого года
Ближнее Подмоскье	92.997	≈	-1,7%
Среднее Подмоскье	67.784	-2,0%	-3,5%
Дальнее Подмоскье	50.652	-2,1%	-3,8%

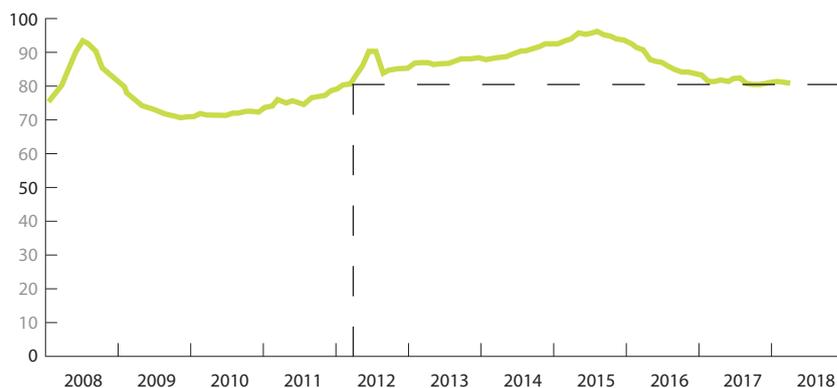
Объем предложения незначительно увеличился по сравнению с маем – на 0,9% – и достиг 51,2 тыс. квартир. Доля нового предложения довольно велика, она составляет 25% против майского показателя 17%. Это объясняется в основном тем, что на рынок вернулись лоты, снятые с продаж на время майских праздников. Кроме того, в последние годы летом уже не наблюдается затишья, сделки проходят в обычном режиме.

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

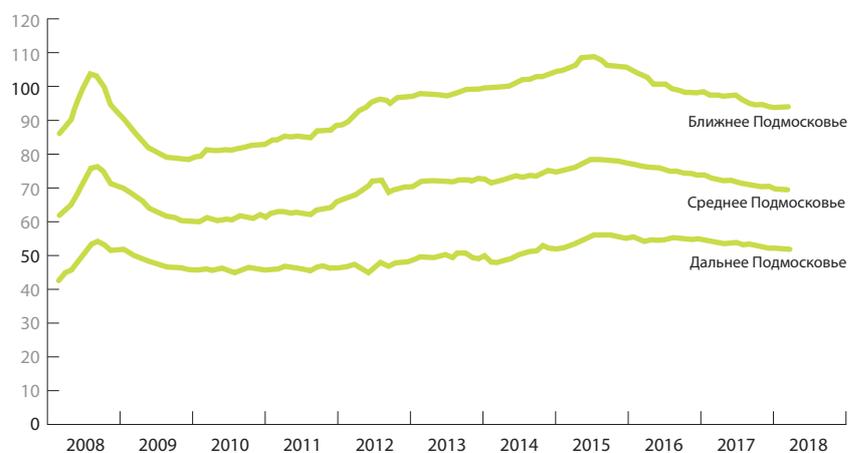
Цена,
тыс. руб./кв. м



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



На данный момент средняя удельная цена предложения в Подмоскowie находится примерно на уровне весны 2012 года, то есть совпадает с данными шестилетней давности.

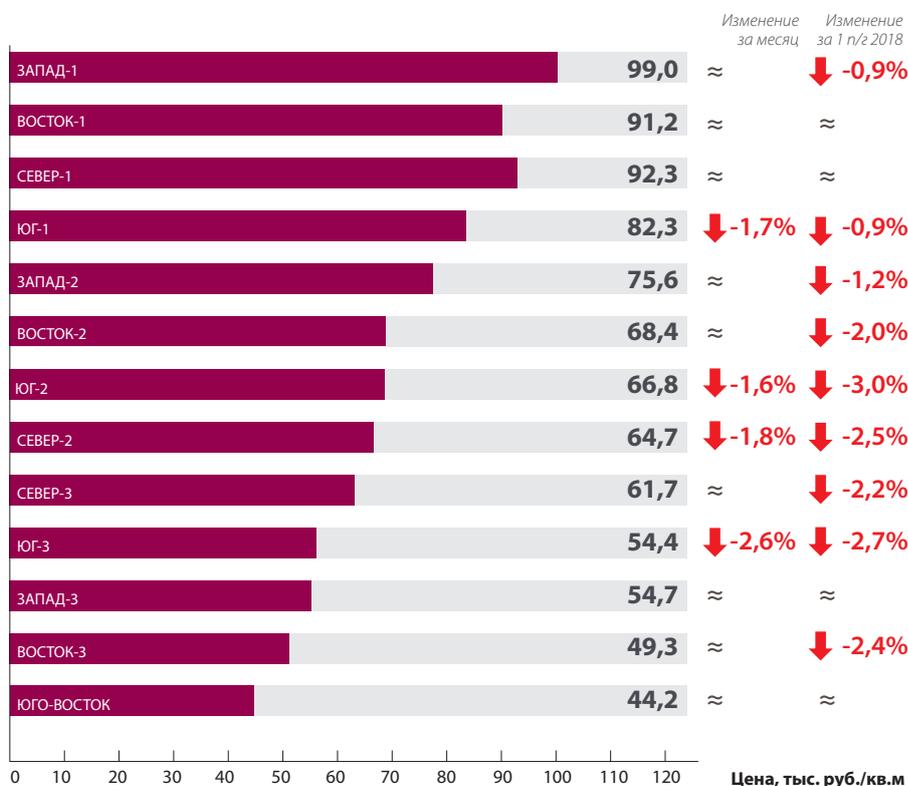
Изменение средней удельной цены предложения по локациям (тыс. руб./кв. м.):

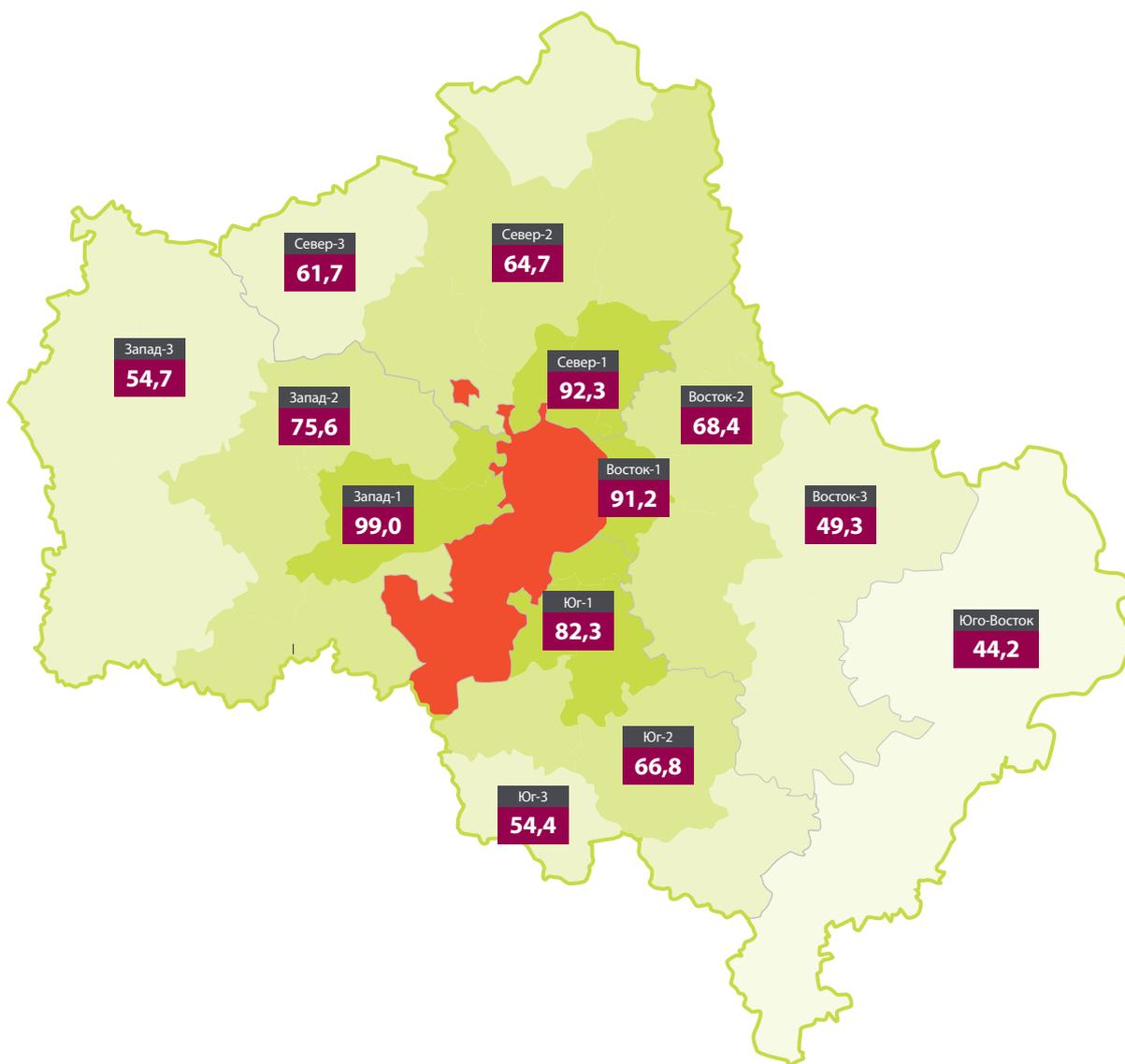
	июнь.17	июнь.18	Изменение за месяц	Изменение с июня 17 по июнь 18
Запад-1	100,1	99,0	≈	-1,0%
Восток-1	94,3	91,2	≈	-3,3%
Север-1	93,9	92,3	≈	-1,7%
Юг-1	83,8	82,3	-1,7%	-1,8%
Запад-2	78,1	75,6	≈	-3,2%
Восток-2	70,5	68,4	≈	-3,0%
Север-2	67,7	64,7	-1,6%	-4,4%
Юг-2	70,4	66,8	-1,8%	-5,1%
Север-3	63,4	61,7	≈	-2,6%
Юг-3	57,0	54,4	-2,6%	-4,5%
Запад-3	56,8	54,7	≈	-3,8%
Восток-3	52,3	49,3	≈	-5,7%
Юго-Восток	44,4	44,2	≈	≈

Наибольшая средняя стоимость квадратного метра снова фиксируется в западных районах Подмоскowie, которые расположены рядом с Москвой – это значение составляет 99 тыс. рублей за кв. метр. Самым бюджетным по-прежнему остается юго-восточное направление – средняя цена метра там составляет 44,2 тыс. рублей. При этом юго-восточное направление стабильно по цене предложения, как по итогам первого полугодия, так и по отношению к июню прошлого года.

По итогам полугодия доля ипотечных сделок составила 53%, что на 4% больше, чем в 1 полугодии 2017 года. В июне 2018 года ипотечных сделок было 51% в общей структуре, и это всего на 1% больше, чем в июне прошлого года. Такой небольшой прирост объясняется тем, что ипотечных сделок в Подмоскowie было довольно много и до снижения процентной ставки по ипотеке. Кроме того, в Подмоскowie сумма кредита не столь высока, как в Москве, и снижение ипотечных ставок за год не стимулирует рост сделок на рынке в той степени, как в столице».

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





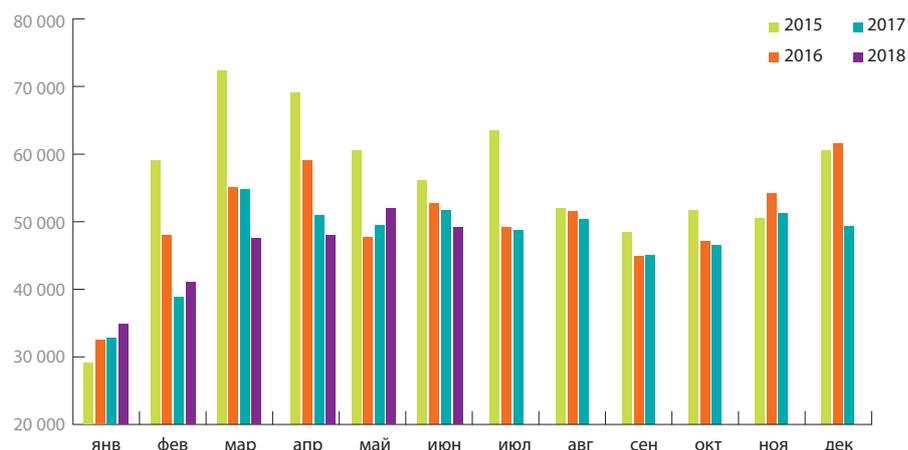
Общее количество квартир в продаже | Июнь 2018

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



В июне 2018 года по данным Росреестра в Московской области было зарегистрировано 49 149 прав на жилые помещения (по всем типам договоров). По итогам первого полугодия 2018г. в Московской области зарегистрировано на 1,3% меньше прав на жилые помещения, чем за аналогичный период прошлого года.

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 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.