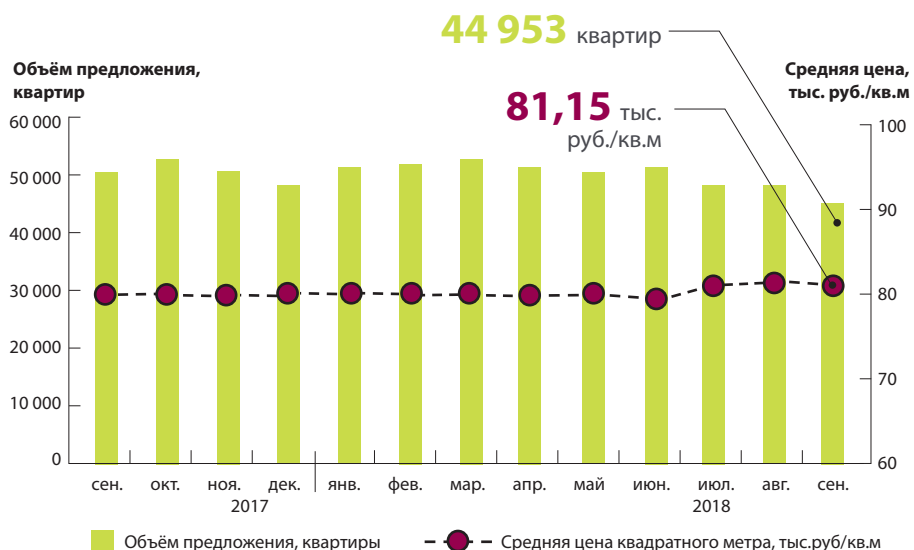




ОБЗОР ВТОРИЧНОГО РЫНКА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ Сентябрь 2018

По данным «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», средняя цена кв. метра в сентябре уменьшилась на 0,8% и составила 81,15 тыс. рублей. Объем предложения уменьшился по итогам месяца на 5,4% и составил 44,95 тыс. квартир. Снижение цены предложения по итогам месяца носит «технический характер»: за счет уменьшения в структуре предложения квартир в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмоскovie, при этом в каждом из поясов удаленности изменение цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности.

Динамика объема предложения и средней цены квадратного метра | Сентябрь 2018



С начала года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке квартир увеличилась лишь в ближнем Подмоскovie, прирост к декабрю прошлого года составляет 2,9%. В среднем и дальнем Подмоскovie изменение цены предложения с начала года находится в пределах погрешности.

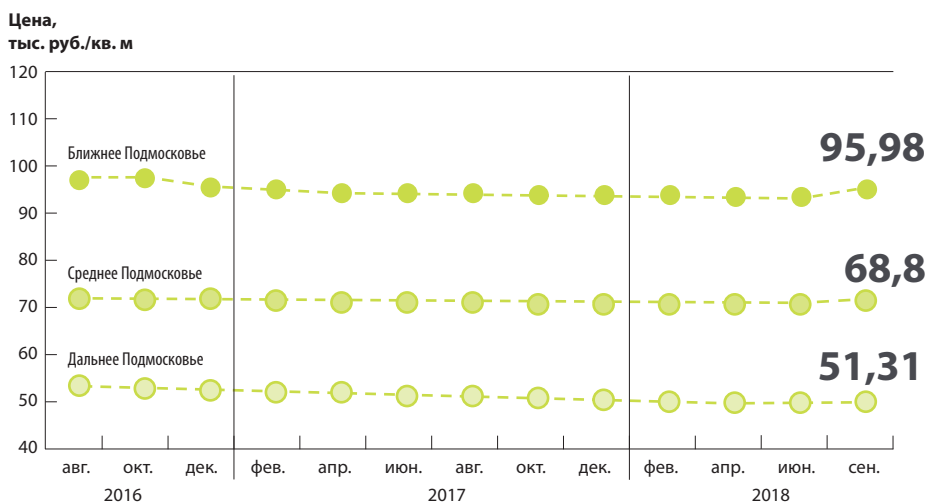
Изменение средней удельной цены предложения на вторичном рынке Московской области по поясам удаленности

	Средняя удельная цена предложения, тыс. руб./кв.м	Изменение за месяц	Изменение с начала года
Ближнее Подмоскovie	95,980	≈	↑ 2,9%
Среднее Подмоскovie	68,797	≈	≈
Дальнее Подмоскovie	51,310	≈	≈

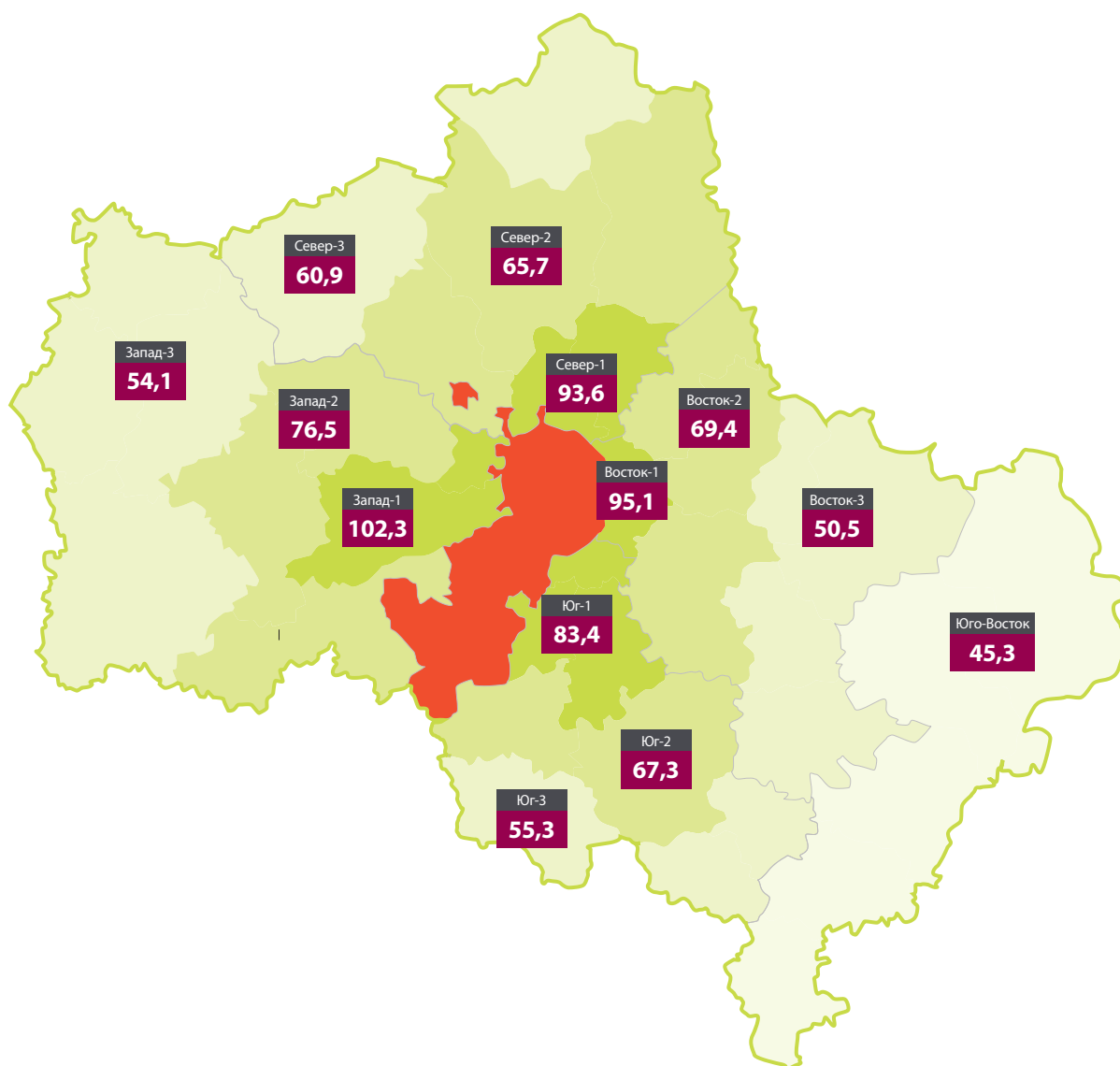
По итогам августа средняя удельная цена предложения в Подмосковье по поясам удалённости составила:

- Ближнее Подмосковье – 95,98 тыс. руб./кв.м
- Среднее Подмосковье – 68,8 тыс. руб./кв.м
- Дальнее Подмосковье – 51,31 тыс. руб./кв.м

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



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



При этом по итогам месяца прирост средней удельной цены предложения в ближнем поясе отмечен лишь на восточном (+0,6%) и северном (+1%) направлениях.

С начала года наибольший прирост цены (+4,6%) отмечен на восточном направлении ближнего Подмосковья. На втором месте по темпу прироста цены в ближнем Подмосковье – западное направление (+2,3%). На северном направлении ближнего пояса прирост цены с начала года составил 0,8%, а изменение цены предложения на южном направлении находится в пределах погрешности. Наименьший прирост на южном направлении связан с тем, что это направление испытывает наибольшую конкуренцию со стороны Новой Москвы.

В среднем поясе Подмосковья цена предложения с начала года практически не изменилась, а на южном и северном направлениях - уменьшилась на 1,7% и 1,6% соответственно.

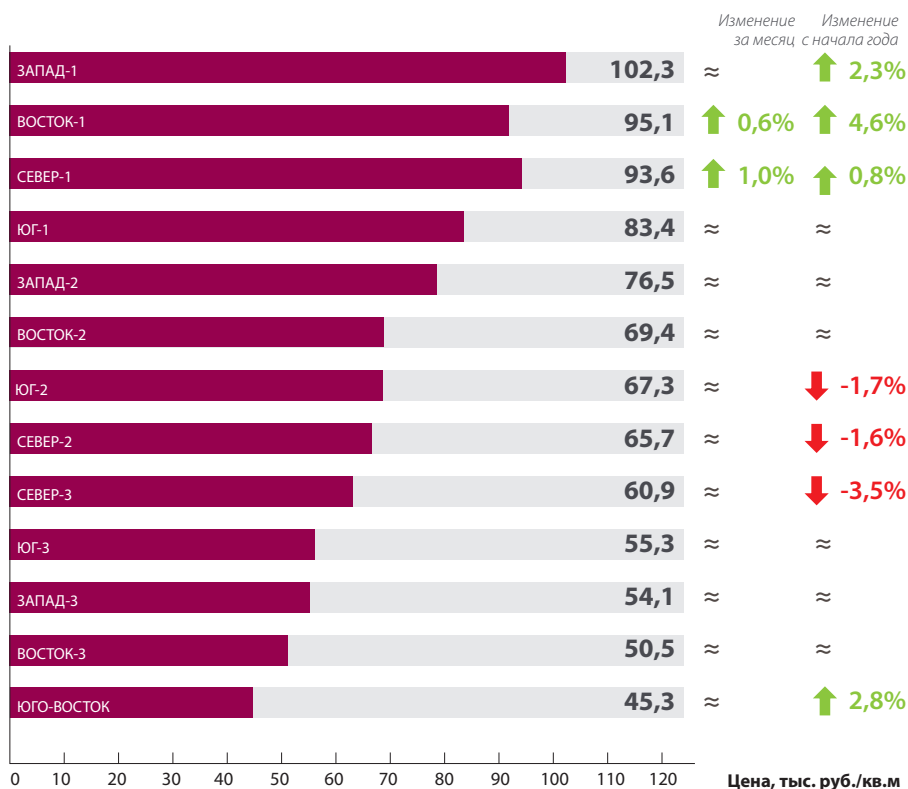
В дальнем Подмосковье по сравнению с началом года наблюдается разнонаправленная картина: на наиболее доступном направлении (юго-восток) отмечен прирост цены на 2,8%, а на наиболее дорогом, северном направлении дальнего Подмосковья отмечено снижение цены на 3,5%.

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

	дек.17	сен.18	Изменение за месяц	Изменение с начала года
Запад-1	99,9	102,3	≈	2,3%
Восток-1	91,0	95,1	0,6%	4,6%
Север-1	92,9	93,6	1,0%	0,8%
Юг-1	83,1	83,4	≈	≈
Запад-2	76,5	76,5	≈	≈
Восток-2	69,8	69,4	≈	≈
Север-2	66,7	65,7	≈	-1,6%
Юг-2	68,5	67,3	≈	-1,7%
Север-3	63,1	60,9	≈	-3,5%
Юг-3	55,9	55,3	≈	≈
Запад-3	54,2	54,1	≈	≈
Восток-3	50,5	50,5	≈	≈
Юго-Восток	44,1	45,3	≈	2,8%

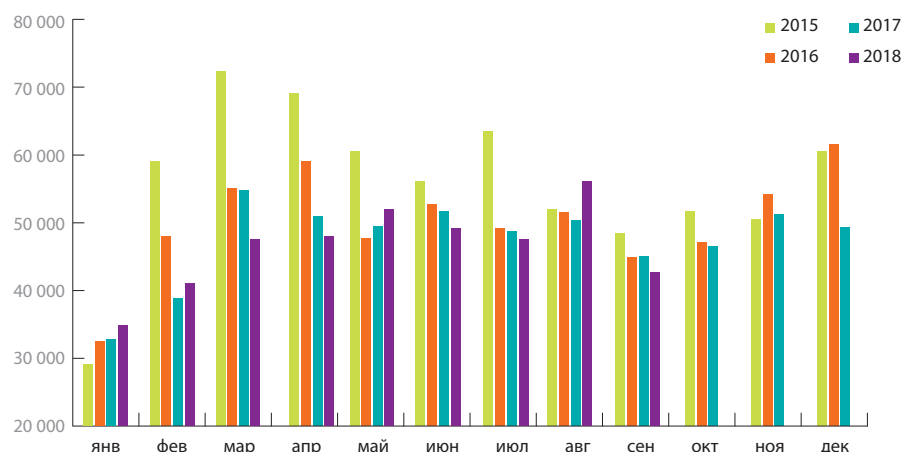
Объем предложения по итогам сентября продолжил сокращаться. В сентябре 2018 года по сравнению с таким же месяцем предыдущих четырех лет объем предложения достиг минимального значения. Это объясняется как реализацией отложенного спроса, так и снятием части объектов с продажи в связи с колебаниями курса рубля.

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



По данным Росреестра в Московской области в сентябре было зарегистрировано 43 783 прав на жилые помещения (по всем типам договоров). Всплеск прав в августе (55 716) пока носил временный характер и был вызван неопределенностью курса рубля и слухами о повышении ставок по ипотеке. По итогам января-сентября 2018 года количество зарегистрированных прав на жилые помещения в Московской области сопоставимо с аналогичным периодом прошлого года (420 390 и 421 030 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 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.