

Вторичный рынок купли-продажи жилой городской недвижимости в Москве и Московской области. Краткий обзор за сентябрь 2011 г.

Обзор подготовлен Аналитическим Центром Корпорации «ИНКОМ». При перепечатке, ссылка на компанию «ИНКОМ-Недвижимость» и/или Аналитический Центр Корпорации «ИНКОМ», обязательна. По всем вопросам, а также с пожеланиями и комментариями вы можете обращаться к представителям пресс-службы: press@incom.ru, (495) 363-1016

1. Предложение

В сентябре 2011 года общий объем предложения квартир в Москве увеличился на 2,7% до уровня 49,85 тыс. объектов. Объем предложения в Подмосковье вырос на 6,2% до показателя 40,1 тыс. квартир.

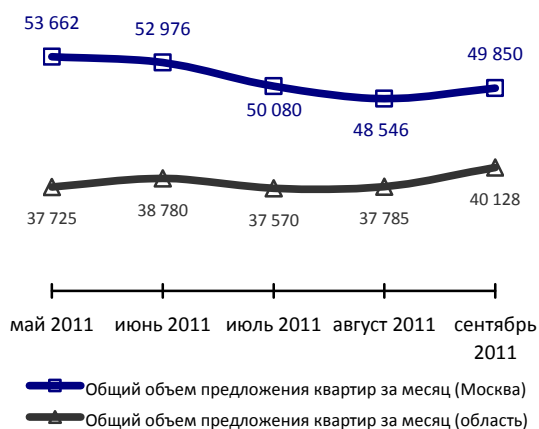


Рис. 1. Изменение объемов предложения квартир

В Москве число предложений в сегменте наиболее дешевого жилья увеличилось на 4,7%. Предложение качественных недорогих квартир выросло на 5,3%. В Московской области объем предложения наиболее дешевого жилья поднялся на 8,1%, число предложений качественных недорогих квартир выросло на 5,9%.

Объем предложения по столичным округам изменялся в диапазоне от +1,4% (ЦАО) до +5,3% (ЮЗАО). В ближайшем Подмосковье снижение объемов предложения составило 47,8%.

2. Цены

За прошедший месяц средняя рублевая цена предложения в столице снизилась на 1,2% до показателя 198,6 тыс. рублей за кв.м. Средние цены, выраженные в долларах, опустились на 7,1% до уровня \$6,5 тыс. за кв.м. В Московской области средняя рублевая цена предложения уменьшилась на 3,9% до 69,3 тыс. руб. за кв.м, стоимость предложения в долларах опустилась на 9,6% и составила \$2,3 тыс. за кв.м.

Средневзвешенный курс доллара вырос за месяц на 6,3% до 30,57 руб./\$.

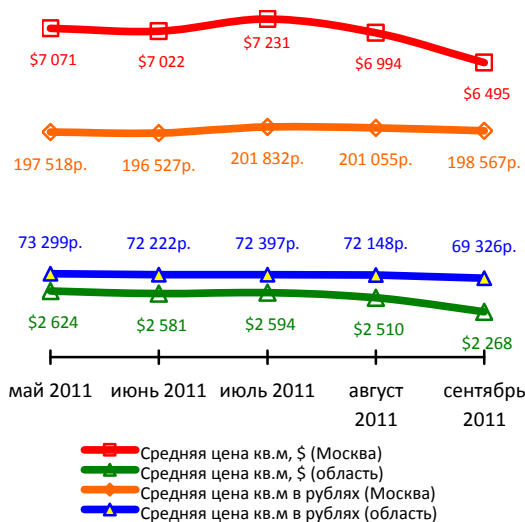


Рис. 2. Изменение средних цен предложения

В Москве рублевые цены предложения на наиболее дешевое жилье снизились на 5%, средняя рублевая стоимость качественных недорогих квартир уменьшились на 2,4%. В Подмосковье средние рублевые цены в сегменте эконом-класса опустились на 3,9%.

3. Выводы и прогнозы

В сентябре 2011 года общий объем предложения квартир в Москве увеличился на 2,7% до уровня 49,85 тыс. объектов. Объем предложения в Подмосковье вырос на 6,2% до показателя 40,1 тыс. квартир.

За прошедший месяц средняя рублевая цена предложения в столице снизилась на 1,2% до показателя 198,6 тыс. рублей за кв.м. Средние цены, выраженные в долларах, опустились на 7,1% до уровня \$6,5 тыс. за кв.м. В Московской области средняя рублевая цена предложения уменьшилась на 3,9% до 69,3 тыс. руб. за кв.м, стоимость предложения в долларах опустилась на 9,6% и составила \$2,3 тыс. за кв.м.

«Рынок вторичного жилья продолжает оставаться в состоянии стабильности. По нашим оценкам, с начала года стоимость квадратного метра, выраженная в рублевом эквиваленте, увеличилась на 0,4%, в долларах рост составил 1,3%. Кроме того, мы не наблюдаем ажиотажного спроса со стороны покупателей. Таким образом, опасения некоторых участников рынка относительно возможной нестабильности в сегменте недвижимости не имеют фактических оснований. Не приходится говорить и о повторении ситуации 2008 года, когда после ажиотажного спроса и роста стоимости наступил спад, и произошла существенная коррекция основных показателей во всех сегментах. В дальнейшем судьба рынка недвижимости будет зависеть от макроэкономических факторов: если ряду стран удастся избежать экономических потрясений, то и российскому сегменту жилья дестабилизация не грозит», – говорит руководитель Аналитического центра Корпорации «ИНКОМ» Дмитрий Таганов.

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», стоимость самой дешевой квартиры, выставленной в сентябре на продажу в пределах МКАД, составила 3,5 млн. рублей (1-комнатная квартира общей площадью 20 кв.м, расположенная на Кавказском бульваре (ЮАО)).

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПОЯСНЕНИЯ

В настоящем отчете анализируются только объекты-квартиры и не рассматриваются комнаты и доли. Расчет средних цен за 1 кв.м общей площади ведется без учета элитных объектов. За основу для расчета объемов предложения и цен предложения взята база WinNER, а также анализ внутренней статистики компании «ИНКОМ-Недвижимость». Относительные показатели приводятся по сравнению с предыдущей неделей.

«Типовое ядро» вторичного рынка представлено наиболее типовыми и распространенными квартирами на вторичном рынке региона. При разделении квартир на классы (уровни комфортности и, соответственно, цены) используется классификация, полученная на основе глубинного статистического анализа баз данных мониторингов вторичного жилья за ряд лет. Общий класс квартиры вычислялся как взвешенная (исходя из степени влияния на цену квартиры) сумма классов по каждому из трех основных параметров (материал, средняя площадь 1 комнаты, площадь кухни):

Класс	Материал	Средняя площадь 1 комнаты	Площадь кухни
« ЭКОНОМ – »	Панельный	10 кв.м и менее	6 кв.м и менее
« ЭКОНОМ + »	Кирпичный или блочный	11 – 15 кв.м	7 – 10 кв.м
« БИЗНЕС »	Монолитная технология или «сталинский»	16 – 20 кв.м	11 – 15 кв.м
« ПРЕМИУМ »	Монолитная технология, «элитный»	21 кв.м и более	16 кв.м и более