

ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ ПОДМОСКОВЬЯ

Февраль 2011 года



ПЕРЕСВЕТ
ИНВЕСТ

Предложение

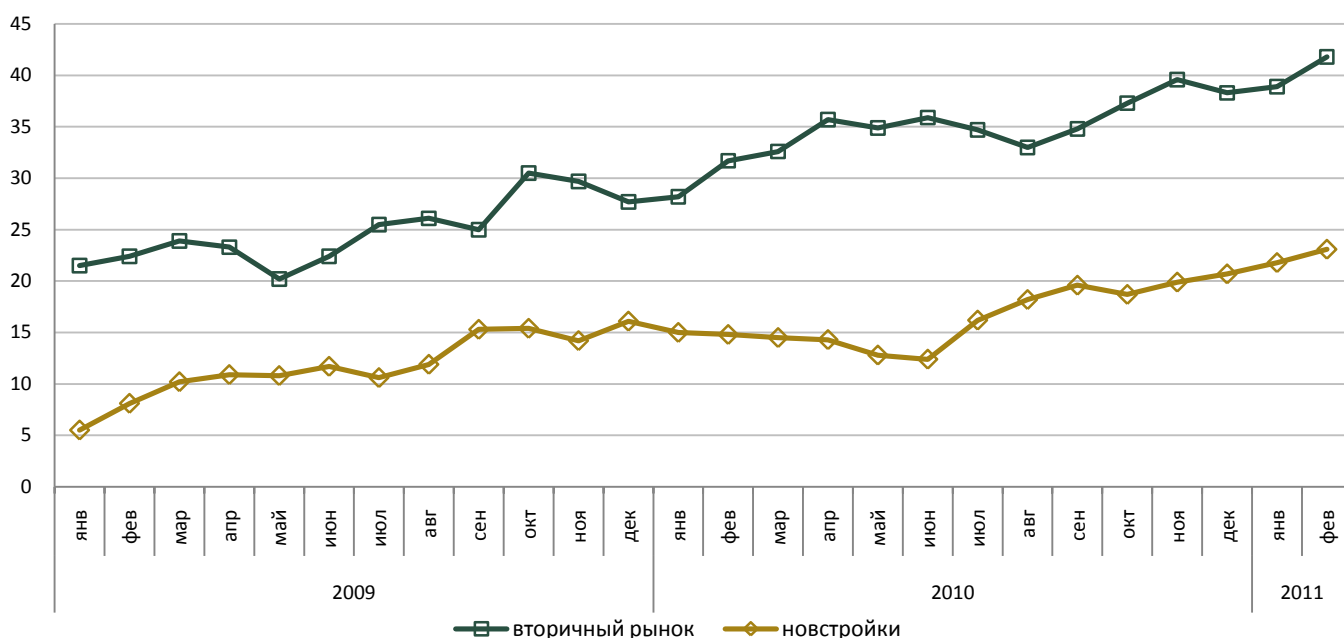
В феврале 2011 года **количество квартир**, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, вновь увеличилось (на 7,5%) и составило 41,8 тыс. штук. Данный показатель является наибольшим за последние пять лет. В целом на фоне значительных объемов нового строительства, объем вторичного рынка стабильно увеличивается.

По отношению к концу прошлого года (декабрю) число квартир на вторичном рынке увеличилось на 9,1%. А за год (по отношению к февралю 2010 года) объем предложения увеличился на 31,9%.

В целом, на протяжении последних лет объем предложения на вторичном рынке Подмосковья стабильно возрастает в среднем на 30-40% за год. Данная тенденция сохранится и в наступившем 2011 году.

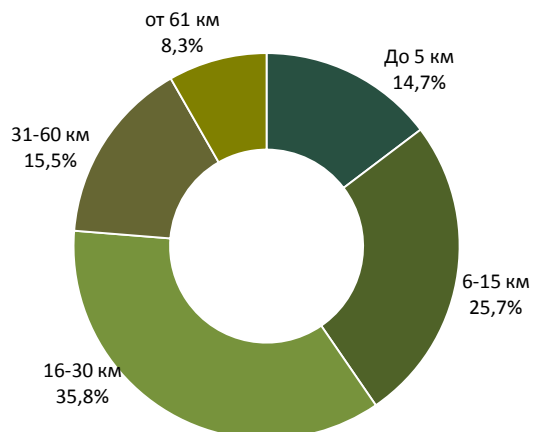
При этом в структуре предложения по-прежнему весьма значителен объем инвестиционных квартир. Кроме того, на рынке присутствуют квартиры в уже введенных в эксплуатацию новостройках, продаваемых от юридических лиц – оптовые покупатели и соинвесторы застройщиков.

Динамика предложения количества квартир в Подмосковье, тыс. штук



Источник: WinNER

Структура предложения квартир на вторичном рынке Подмосковья в зависимости от удаленности. Февраль 2011 г.



В зависимости от **удаленности** в феврале 2011 года по-прежнему наибольшее число квартир на вторичном рынке представлены в ближнем Подмосковье (до 30 км) – 76,3%. Наименьшее количество так же традиционно в дальних городах области.

За месяц объем предложения увеличился в городах 16-30-километровой зоны, в среднем и дальнем Подмосковье на 0,2-0,5%.

А в городах-спутниках и 6-15 километровой зоне число выставленных на продажу квартир сократилось на 0,1% и 0,8% соответственно.

В зависимости от **направления** за прошедший февраль существенных изменений в структуре предложения так же не произошло. Наибольшее число квартир представлено на юге и востоке Подмоскovie. Так же значительный объем представлен на юго-востоке.

Наименьший объем так же традиционно представлен на юго-западе области.

За истекший месяц количество квартир увеличилось лишь на юге области на 1,4%. На востоке предложение осталось стабильным.

А на остальных направлениях количество квартир сократилось на 0,1-0,3%.

В зависимости от **типа дома** в феврале 2011 года наибольший объем предложения представлен в панельных и кирпичных домах (42,8% и 43,2% соответственно). Наименьший объем квартир традиционно представлен в монолитных домах – 14,1%. За месяц объем предложения возрос в кирпичных домах на 0,9%. А в панельных и монолитных домах число квартир сократилось на 0,3% и 0,6%.

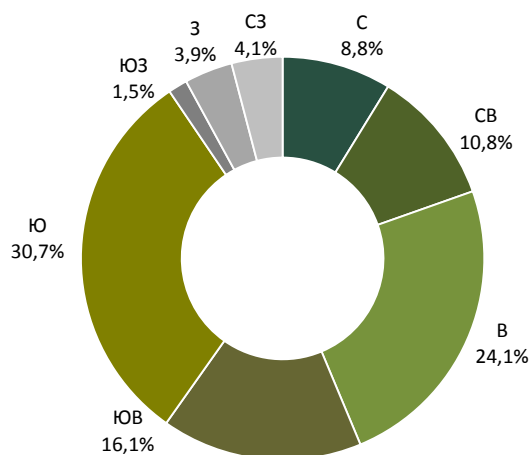
В зависимости от **типа квартир** структура предложения так же стабильна. Наибольшее число продаваемых квартир было 2-х и 1-комнатными – 38,3% и 34,8% соответственно. Доля 3-комнатных квартир составила 23,4%, а многокомнатных традиционно самая низкая – 3,5%. За месяц увеличились доли 1-но и 2-комнатных квартир на 0,1-0,2%. А доли 3-х и многокомнатных квартир сократились на те же 0,1-0,2%.

В зависимости от **стоимости квартиры** в феврале 2011 года наибольший объем предложения традиционно представлен в диапазоне 2,5-5,0 млн.р. Так же значительный объем квартир в диапазоне 5,0-7,5 млн.р. и до 2,5 млн.р. Доли дорогих квартир (от 7,5 млн.р.) традиционно самые незначительные.

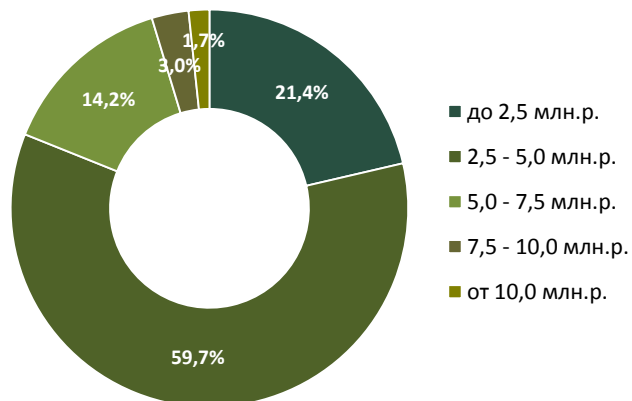
За месяц увеличилась лишь доля квартир в диапазоне 2,5-5,0 млн.р. на 0,4%, а в диапазоне 7,5-10,0 млн.р. объем предложения не изменился.

В остальных диапазонах доли сократились на 0,1-0,2%.

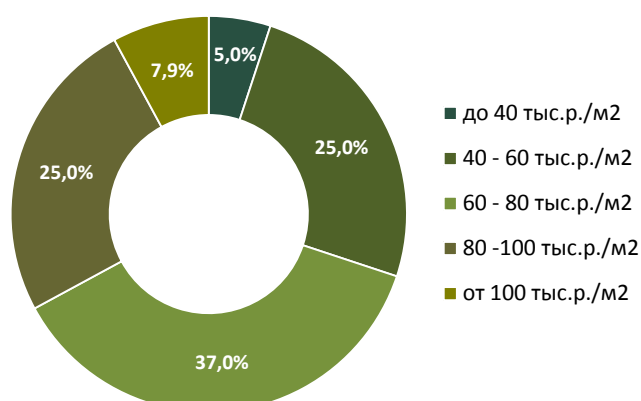
Структура предложения квартир на вторичном рынке Подмоскovie в зависимости от направления. Февраль 2011 г.



Структура предложения в зависимости от стоимости квартиры. Февраль 2011 г.



Структура предложения в зависимости от цены метра. Февраль 2011 г.



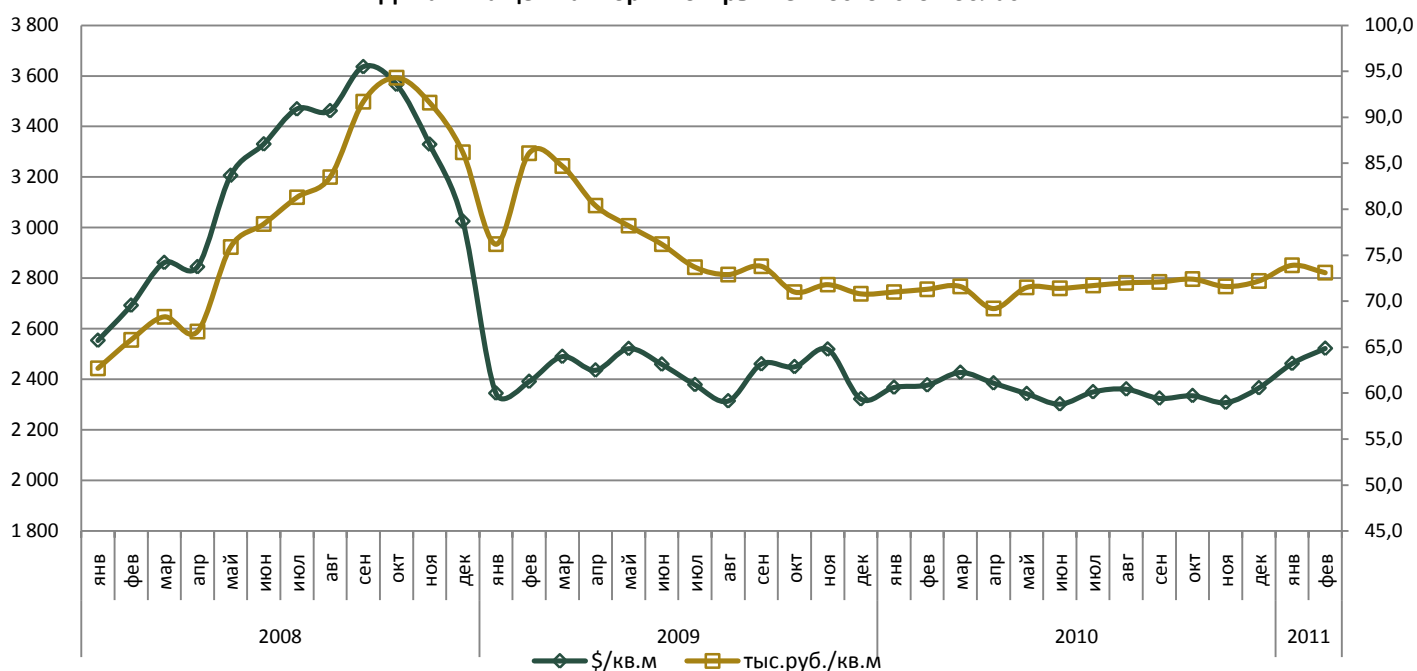
Цена

В феврале 2011 года средний уровень цены квадратного метра на вторичном рынке Московской области составил 2 522 \$/м² и 73 131 р./м². За месяц уровень цен квадратного метра в долларах увеличился на 2,4%, а в рублях – сократилась на 1,0% за счет снижения курса доллара.

По отношению к декабрю 2010 года и в долларах, и в рублях отмечен рост цены на 6,6% и 1,3% соответственно. А за год (по отношению к прошлогоднему февралю) рост составил 6,1% в долларах и 2,5% в рублях.

Таким образом, первые месяцы демонстрируют стабильный долларовый рост, а рублевая динамика зависит от курса валюты. Все это создает предпосылки к более значительной, чем в 2010 году, итоговой динамике - рост на уровне 15-20%.

Динамика цен на вторичном рынке Московской области



Источник: WinNER

В зависимости от **удаленности** за прошедший февраль в долларах цена метра увеличилась во всех сегментах от 2,0% (среднее Подмоскowie) до 3,9% (города-спутники).

А в рублях рост был зафиксирован лишь в городах-спутниках на 0,4%. А в остальных городах цена метра сократилась на 0,6-1,4%.

В зависимости от **направления** за прошедший месяц в долларах цена метра выросла на всех направлениях от 1,6% (юго-запад) до 3,1% (северо-восток и юг).

А в рублях, напротив, на всех направлениях отмечено снижение от 0,3% (северо-восток) до 1,8% (юго-запад).

В зависимости от **типа дома** в феврале цена метра в долларах увеличилась во всех типах на 2,3-3,1%, а в рублях сократилась на 0,3-1,1%.

В зависимости от **типа квартир** в феврале в долларах увеличилась цена во всех типах квартир на 1,6-2,6%, а в рублях сократилась на 0,8-1,8% так же во всех типах.

Резюме

- В феврале 2011 года количество квартир, выставленных на продажу на вторичном рынке Московской области, вновь увеличилось (на 7,5%) и составило 41,8 тыс. штук. Данный показатель является наибольшим за последние пять лет. В целом на фоне значительных объемов нового строительства, объем вторичного рынка стабильно увеличивается. В целом, на протяжении последних лет объем предложения на вторичном рынке Подмосковья стабильно возрастает в среднем на 30-40% за год. Данная тенденция сохранится и в наступившем 2011 году.
- В зависимости от удаленности и от направления структура предложения остается стабильной на протяжении последних лет. Наибольший объем квартир представлен в ближнем Подмосковье и на юге и востоке области. Наименьшие объемы так же традиционно в дальнем Подмосковье и на юго-западе.
- В зависимости от стоимости квартиры в феврале 2011 года наибольший объем предложения традиционно представлен в диапазоне 2,5-5,0 млн.р. Так же значительный объем квартир в диапазонах 5,0-7,5 млн.р. и до 2,5 млн.р. Доли дорогих квартир (от 7,5 млн.р.) традиционно самые незначительные.
- В зависимости от цены квадратного метра в феврале текущего года наибольшее количество квартир традиционно продавалось по цене 60 - 80 тыс.р./м² – это соответствует средней цене метра по Подмосковью. Так же значительные объемы квартир представлены в диапазонах 40 – 60 и 80 – 100 тыс.р./м². Наименьшие доли соответствуют наиболее дешевым и дорогим квартирам.
- В феврале 2011 года средний уровень цены квадратного метра на вторичном рынке Московской области составил 2 522 \$/м² и 73 131 р./м². За месяц уровень цена квадратного метра в долларах увеличилась на 2,4%, а в рублях – сократилась на 1,0% за счет снижения курса доллара. По отношению к декабрю 2010 года и в долларах, и в рублях отмечен рост цены на 6,6% и 1,3% соответственно. А за год (по отношению к прошлогоднему февралю) рост составил 6,1% в долларах и 2,5% в рублях. Таким образом, первые месяцы демонстрируют стабильный долларовой рост, а рублевая динамика зависит от курса валюты. Все это создает предпосылки к более значительной, чем в 2010 году, итоговой динамике - рост на уровне 15-20%.

Внимание

Настоящий обзор подготовлен специалистами Информационно-Аналитического Центра Службы маркетинга компании Пересвет-Инвест. Полное или краткое использование аналитического обзора допускается только с получением на это письменного разрешения компании Пересвет-Инвест. Цитировать любое количество материалов возможно с соответствующей ссылкой на источник.

ЗАО «Пересвет-Инвест». Москва, ул. 1-я Дубровская, дом 14, корпус 1
Тел./факс: +7(495) 789-88-88, +7(495) 677-15-19
www.peresvet.ru, pr@peresvet.ru