

Вторичный рынок купли-продажи жилой городской недвижимости в Москве и Московской области. Аналитический обзор за период 14 – 20 сентября 2009 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@incm.ru, (495) 363-1016

1. Предложение

На неделе с 14 по 20 сентября общий объем предложения квартир в Москве вырос на 0,9% и составил около 39,4 тыс. объектов. В Московской области объем предложения снизился на 2,1% до уровня 28,1 тыс. объектов (рис. 1).

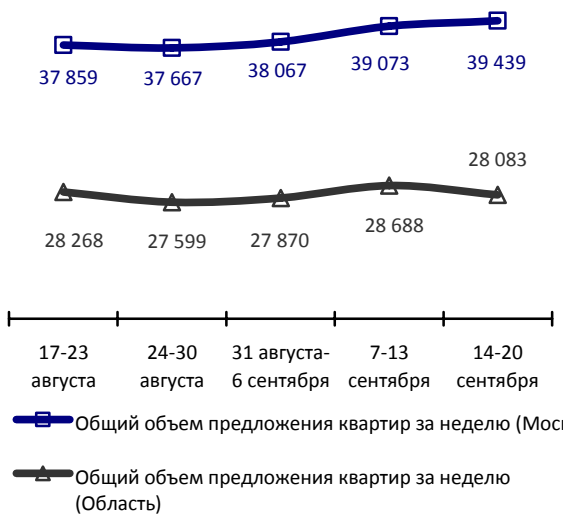


Рис. 1. Предложение квартир

В разрезе административных округов Москвы изменение объемов предложения варьировалось от снижения на 1,0% (САО) до роста на 3,3% (СЗАО).

В разрезе видов домостроений объем предложения в столице максимально вырос в сегменте самых дешевых квартир (2,3%). Предложение качественных квартир эконом-класса и бизнес-класса увеличилось на 1,1% и 2,0% соответственно. Объем предложения самых дорогих квартир снизился на 0,6%.

В Подмоскowie объем предложения наиболее дешевых квартир снизился на 4,6%, объем предложения качественных квартир эконом-класса – на 1,8%. Объем предложения объектов бизнес-класса остался неизменным, а предложение самых дорогих квартир уменьшилось, как и в Москве, на 0,6%.

2. Цены

За неделю 14–20 сентября средневзвешенный курс доллара снизился на 1,5% до 30,64 руб./\$. На этом фоне в Москве средняя цена предложения в рублях понизилась на 0,8% до 180,7 тыс. рублей за квадратный метр, а цена в долларах выросла на 0,7% до \$5,9 тыс. за квадратный метр.

В Московской области средняя цена предложения понизилась в рублях на 0,8% до 75,2 тыс. рублей за квадратный метр, средняя цена предложения в долларах повысилась на 0,7% до \$2,45 тыс. за квадратный метр (рис.2).

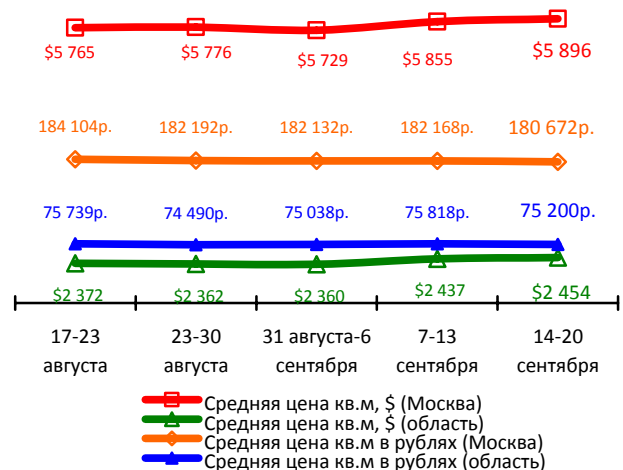


Рис. 2. Средние цены предложения

В разрезе административных округов рост долларовых цен в Москве составил от 0,3% (СЗАО) до 1,7% (ЮЗАО).

В разрезе видов домостроений в столице цены на самые дорогие квартиры выросли на 0,5%. Цены предложения квартир бизнес-класса выросли на 0,7%, цены предложения самых дешевых квартир и качественных объектов эконом-класса на 1,3% и 0,9% соответственно.

В Подмоскowie цены на самые дешевые квартиры и объекты бизнес-класса выросли на 0,8%. Цены на качественные объекты эконом-класса и элитные квартиры выросли на 0,6% и 1,7% соответственно.

3. Выводы и прогнозы

На неделе 14-20 сентября динамика объемов предложения на вторичном рынке столицы и Подмоскovie снова была разнонаправленной: если в Москве объем предложения вырос на 0,9%, то в Московской области этот показатель снизился на 2,1%. В результате, объем предложения в столице составил 39,4 тыс. объектов, в Подмоскovie 28,1 тыс. объектов.

На фоне снижения средневзвешенного курса доллара на 1,5% до 30,64 руб./\$ средние цены предложения понизились в рублях на 0,8% и выросли в долларах на 0,7%. По итогам недели средняя цена предложения в Москве составила в рублях 180,7 тыс. рублей за квадратный метр, в долларах \$5,9 тыс. за квадратный метр. В Московской области средняя цена предложения составила в рублях 75,2 тыс. рублей за квадратный метр, в долларах \$2,45 тыс. за квадратный метр.

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