

Вторичный рынок купли-продажи жилой городской недвижимости в Москве и Московской области. Аналитический обзор за период 7-13 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@incom.ru, (495) 363-1016

1. Предложение

На неделе с 7 по 13 сентября общий объем предложения квартир в Москве вырос на 2,6% и составил около 39,1 тыс. объектов. В Московской области объем предложения повысился на 2,9% до уровня 28,7 тыс. объектов (рис. 1).

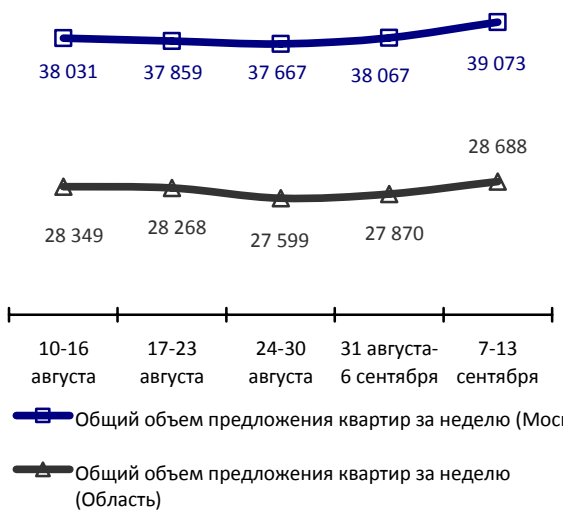


Рис. 1. Предложение квартир

В разрезе административных округов Москвы рост объемов предложения варьировался от 1,7% (СЗАО, ВАО) до 6,3% (Зеленоград).

В разрезе видов домостроений объем предложения в столице максимально вырос в сегменте самых дорогих квартир (4,2%). Предложение самых дешевых квартир и качественных квартир эконом-класса увеличилось на 3,3% и 2,2% соответственно. Объем предложения квартир бизнес-класса вырос на 2,0%.

В Подмоскowie объем предложения наиболее дешевых квартир вырос на 2,9%. Объем предложения качественных квартир эконом-класса увеличился на 1,0%. Объем предложения объектов бизнес-класса и элитных квартир снизился на 1,5% и 1,9% соответственно.

2. Цены

За неделю 7-13 сентября средневзвешенный курс доллара снизился на 2,1% до 31,11 руб./\$. На этом фоне в Москве средняя цена предложения в рублях оставалась стабильной на уровне 182,2 тыс. рублей за квадратный метр, средняя цена в долларах выросла на 2,2% до \$5,9 тыс. за квадратный метр.

В Московской области средняя цена предложения повысилась в рублях на 1,0% до 75,8 тыс. рублей за квадратный метр, средняя цена предложения в долларах увеличилась на 3,2% до \$2,44 тыс. за квадратный метр (рис.2).

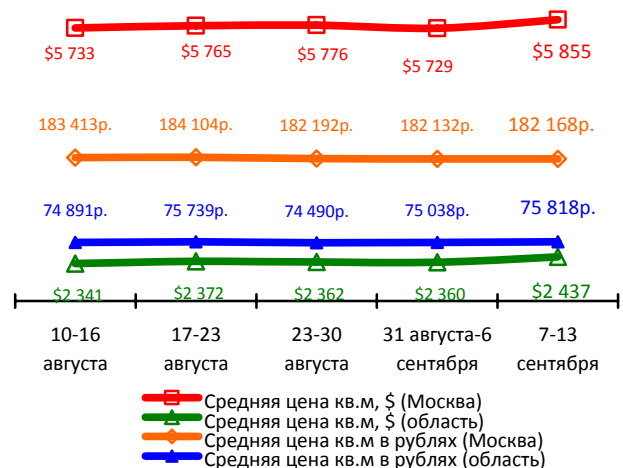


Рис. 2. Средние цены предложения

В разрезе административных округов рост долларовых цен в Москве составил от 1,6% (ЦАО) до 4,3% (Зеленоград).

В разрезе видов домостроений в столице цены на самые дорогие квартиры снизились на 0,5%. Цены предложения квартир бизнес-класса выросли на 2,5%, цены предложения самых дешевых квартир и качественных объектов эконом-класса - на 3,4% и 3,0% соответственно.

В Подмоскowie цены на самые дешевые квартиры и качественные объекты эконом-класса выросли на 4,2%, на квартиры бизнес-класса и элитные - на 3,8% и 2,6% соответственно.

3. Выводы и прогнозы

На неделе 7-13 сентября динамика объемов предложения на вторичном рынке столицы и Подмоскovie оставалась практически одинаковой. Объем предложения в Москве вырос на 2,6% и составил около 39,1 тыс. объектов. В Московской области рост объема предложения составил 2,9% до уровня 28,7 тыс. объектов.

На фоне снижения средневзвешенного курса доллара на 2,1% средняя цена предложения в рублях в столице оставалась стабильной (на уровне 182,2 тыс. рублей за квадратный метр), средняя цена в долларах выросла на 2,2% до \$5,9 тыс. за квадратный метр. В Московской области средняя цена предложения повысилась в рублях на 1,0% до 75,8 тыс. рублей за квадратный метр, в долларах на 3,2% до \$2,44 тыс. за квадратный метр. И в Москве, и в Московской области быстрее всего дорожали наиболее дешевые квартиры.

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