

# 3 квартал 2011 ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ



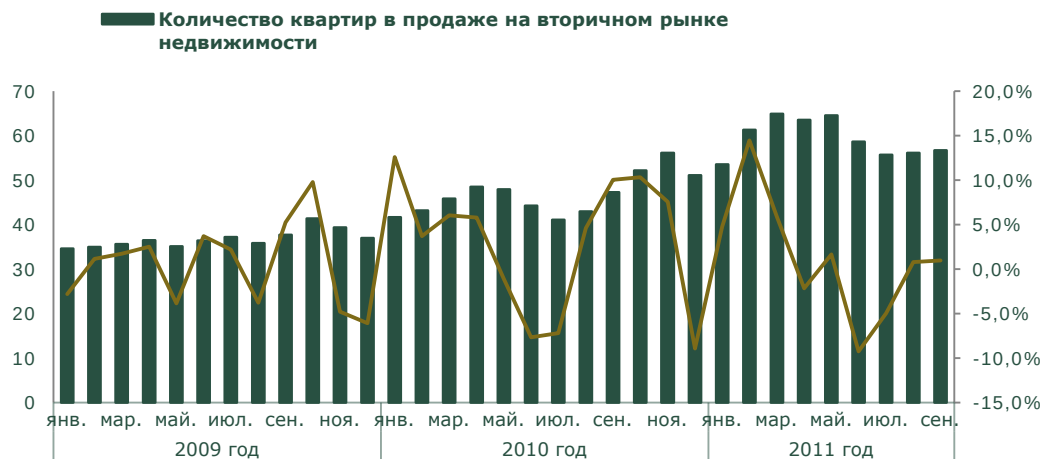
ПЕРЕСВЕТ  
ИНВЕСТ



## Предложение

По данным экспертов московского управления Росреестра, в сентябре этого года на вторичном рынке Москвы было зарегистрировано 6 609 сделок купли-продажи жилья, 1921 сделка по ипотеке и оформлено 435 договоров долевого участия в строительстве.

(Источник: Metro)

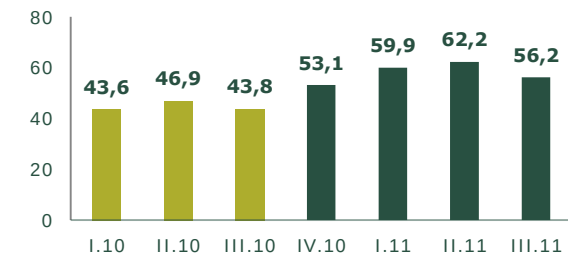


В среднем за 3-й квартал 2011 года на вторичном рынке Москвы в продаже ежемесячно находилось 56,2 тыс. квартир, что на 9,7% меньше, чем в 1 квартале 2011 года и на 28,3% больше, чем в 1 квартале 2010г.

Объем предложения на вторичном рынке недвижимости, по данным базы недвижимости WinNER, вырос на 1,0% за последний месяц. С начала года (янв.'11) рост составил 5,9%. Всего за прошедший месяц на вторичном рынке столицы было выставлено 56,7 тыс. квартир.

В зависимости от административного округа, в структуре предложения лидируют два округа ЦАО и ЗАО: 21,0% (1,1% за последний месяц) и 16,7% (-0,9% за последний месяц) от общего объема квартир соответственно.

**Динамика изменения объема предложения на рынке вторичного жилья г. Москвы по кварталам в 2010-2011гг.**



На третьем месте район САО, который показывает 11,5% (+3,4% за прошедший месяц). Самый низкий показатель отмечается в ЗелАО, здесь количество предложений на вторичном рынке составляет всего 1,0% (-12,7%) от общего количества и в СЗАО 5,8% (-2,4%).

По итогам квартала в зависимости от типа квартир наибольшая доля была характерна для 2-комнатных и 3-комнатных квартир – 31,4% и 31,3% соответственно.

Доля однокомнатных квартир – 21,6%, а многокомнатных самая низкая – 15,8%.

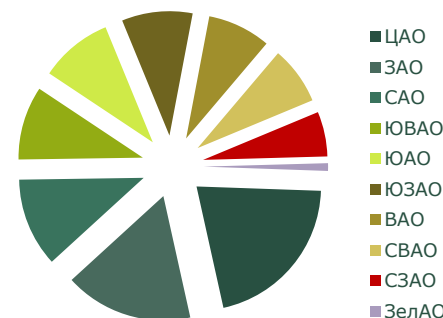
Количество 1- и 2-комнатных квартир за квартал уменьшилось на 1,5% и 0,8% соответственно, доля 3-комнатных квартир увеличилась на 1,8%.

В зависимости от типа дома в структуре предложения квартир на вторичном рынке Москвы в 3 квартале 2011г. преобладали квартиры в панельных домах – 47,4%, доля квартир в кирпичных домах составила 30,1%, а в монолитных домах доля квартир самая низкая – 22,4%. Средневзвешенный объем предложения в панельных домах снизился за квартал на 1,6%, в монолитных вырос на 2,5%, а в кирпичных существенно не изменился.

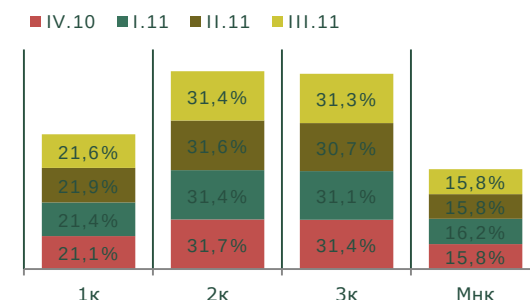
## Ценовая ситуация

По данным информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в сентябре 2011 года на вторичном рынке жилья Москвы **цена кв. м составила 6 651\$ или 216 165р.** В долларах цена упала на 4,6%, в рублевом эквиваленте стоимость выросла на 6,8%. С начала года (янв.'11) изменения составили: в долларах падение на 4,4%, в рублях рост на 3,5%.

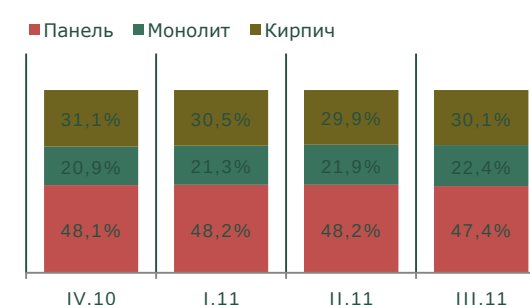
**Структура предложения в зависимости от административного округа**



**Структура предложения по типу квартир**



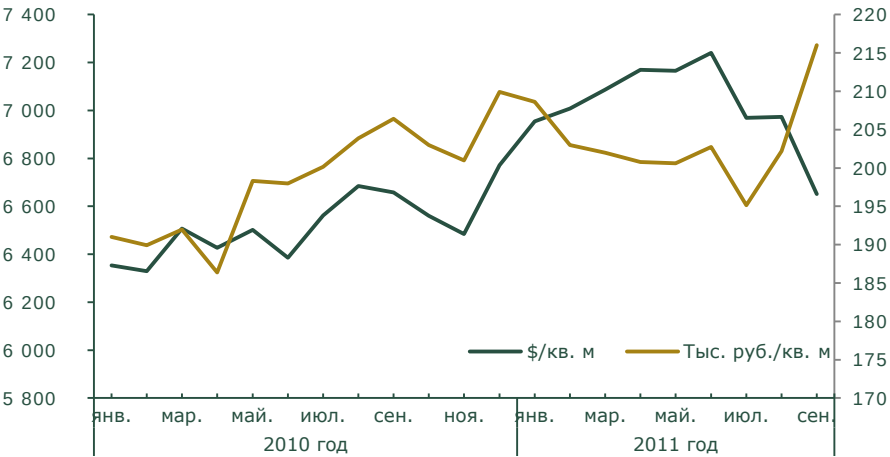
**Структура предложения по типу домостроения**



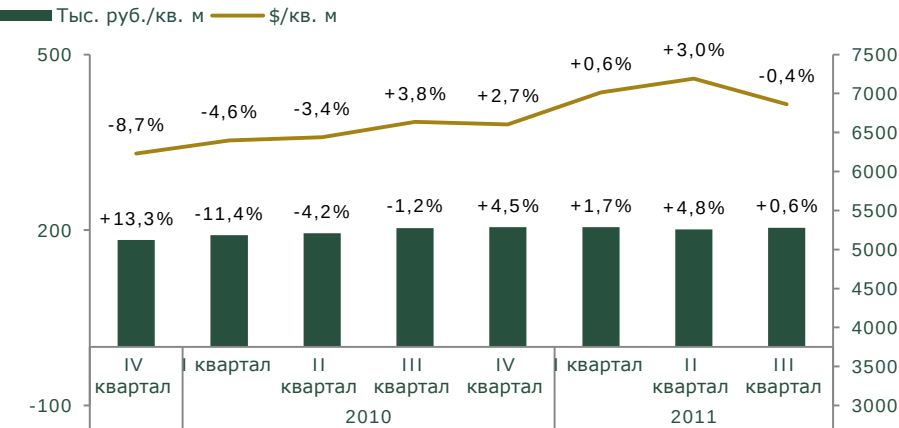
За год (сен.10-сен.11) квартиры Москвы упали в цене в долларах на 0,1, а в рублях подорожали на 4,7%.  
За третий квартал цены в долларах снизились на 4,6%, а в рублях выросли на 1,5% относительно данных 2 квартала 2011г.

Средневзвешенная цена квадратного метра рассчитывается без учета скидок, с учетом элитных предложений в ЦАО и дешевых предложений, которые характерны окраинам Москвы и спальным, не престижным районам города.

Динамика изменения средневзвешанной цены предложения на вторичном рынке недвижимости г. Москвы

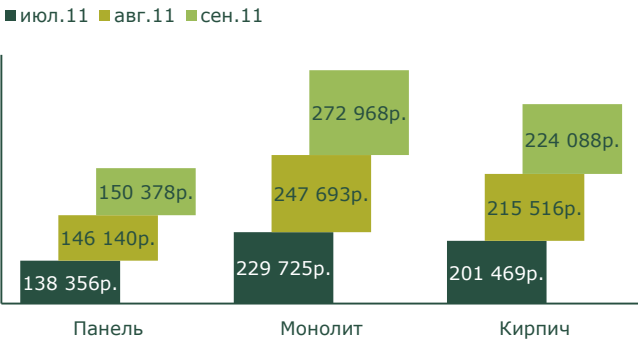


Динамика изменения средней стоимости 1кв. м поквартально на вторичном рынке недвижимости г. Москвы



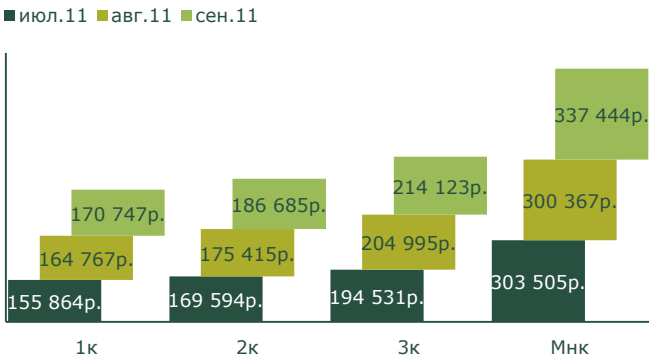
**В зависимости от типа домостроения** цены в рублях выросли за месяц: на квартиры в кирпичных домах на 4,0%, максимально в монолитных домах – на 10,2% и в панельных домах на 2,9%. Таким образом, средняя стоимость 1кв. м в монолитных домах составила – 272 968р.(+25 274р.), в панельных – 150 378р. (+4 237р.) и в кирпичных – 224 088р. (+8 571р.)

Динамика изменения стоимости 1кв. м на вторичном рынке Москвы в рублях по типу домостроения



**В зависимости от типа квартир** средневзвешенная цена за 1 кв.м. увеличилась по всем типам квартир: заметно подорожали многокомнатные квартиры (на 12,3%), следом двухкомнатные (на 6,4%). Рост на 1- и 2-комнатные квартиры составил в среднем 4,0%. Стоимость по каждому типу представлена ниже на графике.

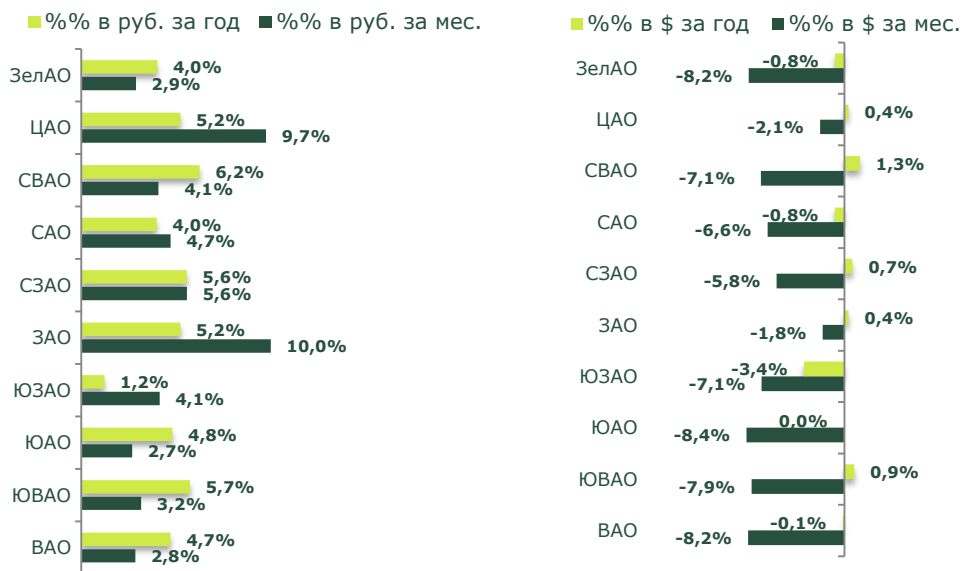
Динамика изменения стоимости 1кв. м на вторичном рынке Москвы в рублях по типу квартир



Ситуация в разрезе территориального деления города на административные округа отмечается повсеместным ростом от 2,8% в ВАО и до 10,0% в ЗАО; минимальный рост на 0,2 сразу в двух округах на СВАО и ЗелаО на 0,2%. Годовой рост выглядит скромнее – средний показатель 4,7%. В долларах картина иная. Здесь наоборот наблюдается



снижение цены квадратного метра по всем округам. От 1,8% в ЗАО до 8,4% в ЮАО. За год динамика незначительная: по многим районам эти изменения не превышают 1,0%, исключение снижение на 3,4% за год упали цены в ЮЗАО.



## Резюме

- По данным экспертов московского управления Росреестра, в сентябре этого года на вторичном рынке Москвы было зарегистрировано 6 609 сделок купли-продажи жилья, 1921 сделка по ипотеке и оформлено 435 договоров долевого участия в строительстве. (Источник: Metro)
- В среднем за 3-й квартал 2011 года на вторичном рынке Москвы в продаже ежемесячно находилось 56,2тыс. квартир, что на 9,7% меньше, чем в 1 квартале 2011 года и на 28,3% больше, чем в 1 квартале 2010г. Объем предложения на вторичном рынке недвижимости, по данным базы недвижимости WinNER, вырос на 1,0% за последний месяц. С начала года (января '11) рост составил 5,9%. Всего за прошедший месяц на вторичном рынке столицы было выставлено 56,7тыс. квартир.
- По итогам квартала в зависимости от типа квартир наибольшая доля была характерна для 2-комнатных и 3-комнатных квартир – 31,4% и 31,3% соответственно. Доля однокомнатных квартир – 21,6%, а многокомнатных самая низкая – 15,8%.
- В зависимости от типа дома в структуре предложения квартир на вторичном рынке Москвы в 3 квартале 2011г. преобладали квартиры в панельных домах – 47,4%, доля квартир в кирпичных домах составила 30,1%, а в монолитных домах доля квартир самая низкая – 22,4%.

- По данным информационно-аналитического центра Пересвет-Инвест в сентябре 2011 года на вторичном рынке жилья Москвы цена кв. м составила 6 651\$ или 216 165р. В долларах цена упала на 4,6%, в рублевом эквиваленте стоимость выросла на 6,8%.
- С начала года (января '11) изменения составили: в долларах падение на 4,4%, в рублях рост на 3,5%. За год (сентябрь '10-сентябрь '11) квартиры Москвы упали в цене в долларах на 0,1, а в рублях подорожали на 4,7%.
- За третий квартал цены в долларах снизились на 4,6%, а в рублях выросли на 1,5% относительно данных 2 квартала 2011г.
- В зависимости от типа домостроения цены в рублях выросли за месяц: на квартиры в кирпичных домах на 4,0%, максимально в монолитных домах – на 10,2% и в панельных домах на 2,9%. Таким образом, средняя стоимость 1кв. м в монолитных домах составила – 272 968р. (+25 274р.), в панельных – 150 378р. (+4 237р.) и в кирпичных – 224 088р. (+8 571р.)
- В зависимости от типа квартир средневзвешенная цена за 1 кв.м. увеличилась по всем типам квартир: заметно подорожали многокомнатные квартиры (на 12,3%), следом двухкомнатные (на 6,4%). Рост на 1- и 2-комнатные квартиры составил в среднем 4,0%. Стоимость по каждому типу представлена ниже на графике.



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.  
[www.peresvet.ru/pr@peresvet.ru](http://www.peresvet.ru/pr@peresvet.ru)

