

## Вторичный рынок купли-продажи жилой городской недвижимости в Москве и Московской области. Краткий обзор за ноябрь 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](mailto:press@incom.ru), (495) 363-1016

### 1. Предложение

В ноябре 2011 года общий объем предложения квартир в Москве незначительно снизился на 0,6% до уровня 50,4 тыс. объектов. Объем предложения в Подмоскowie сократился на 0,3% до показателя 39,6 тыс. квартир.

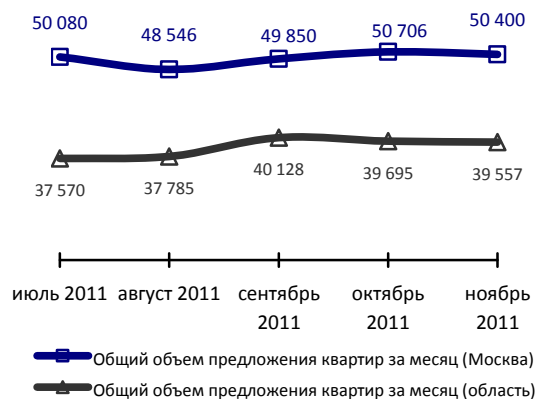


Рис. 1. Изменение объемов предложения квартир

В Москве число предложений в сегменте наиболее дешевого жилья уменьшилось на 4,3%. Предложение качественных недорогих квартир снизилось на 3,1%. В Московской области объем предложения наиболее дешевого жилья сократился на 0,8%, число предложений качественных недорогих квартир уменьшилось на 0,6%.

Объем предложения по столичным округам изменялся в диапазоне от -6,1% (СВАО) до +2,8% (ЗАО). В ближайшем Подмоскowie снижение объемов предложения составило 1,1%.

### 2. Цены

За прошедший месяц средняя рублевая цена предложения в столице уменьшилась на 1,5% до показателя 162,4 тыс. рублей за кв.м. Средние цены, выраженные в долларах, выросли на 0,3% до уровня \$5,3 тыс. за кв.м. В Московской области средняя рублевая цена предложения опустилась на 2,8% до 70,3 тыс. руб. за кв.м, стоимость предложения в долларах упала на 1% и составила \$2,3 тыс. за кв.м.

Средневзвешенный курс доллара уменьшился за месяц на 1,8% до 30,82 руб./\$.

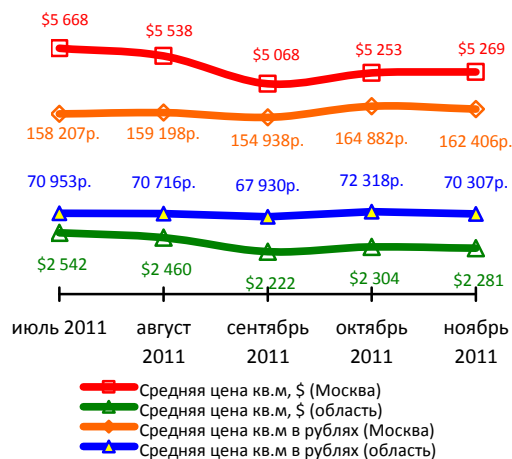


Рис. 2. Изменение средних цен предложения

В Москве рублевые цены предложения на наиболее дешевое жилье уменьшились на 2,3%, средняя рублевая стоимость качественных недорогих квартир опустилась на 2,3%. В Подмоскowie средние рублевые цены в сегменте «эконом минус» снизились на 2,6%.

### 3. Выводы и прогнозы

В ноябре 2011 года общий объем предложения квартир в Москве незначительно снизился на 0,6% до уровня 50,4 тыс. объектов. Объем предложения в Подмоскowie сократился на 0,3% до показателя 39,6 тыс. квартир.

За прошедший месяц средняя рублевая цена предложения в столице уменьшилась на 1,5% до показателя 162,4 тыс. рублей за кв.м. Средние цены, выраженные в долларах, выросли на 0,3% до уровня \$5,3 тыс. за кв.м. В Московской области средняя рублевая цена предложения опустилась на 2,8% до 70,3 тыс. руб. за кв.м, стоимость предложения в долларах упала на 1% и составила \$2,3 тыс. за кв.м.

«Сейчас рынок вторичного жилья находится в состоянии равновесия спроса и предложения. Число заключенных за прошедшие 11 месяцев сделок (по данным Росреестра их более 79 тыс. штук) превысило прошлогодний суммарный показатель лишь на 4% (в пределах статистической погрешности). При этом объем предложения в течение года также оставался неизменным (на уровне примерно 50 тыс. квартир в месяц). Как результат, с начала года практически не меняются и цены. В период с января по ноябрь данный показатель увеличился всего на 4%, что не превышает даже официальный уровень инфляции. Согласно нашим прогнозам, в обозримом будущем такая ситуация будет сохраняться, при условии, что в странах Евросоюза и в США не произойдет резких негативных изменений», – говорит руководитель Аналитического центра Корпорации «ИНКОМ» Дмитрий Таганов.

По данным компании «ИНКОМ-Недвижимость», стоимость самой дешевой квартиры, выставленной в ноябре на продажу в пределах МКАД, составила 3,5 млн. рублей (1-комнатная квартира общей площадью 20 кв.м, расположенная в 5-этажном кирпичном доме на ул. Кавказский бульвар (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 предыдущим месяцем.

«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