НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
РАЗВИТИЕ ГОРОДА

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ 2017 ГОДА

Февраль 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы за январь 2017 г. 3
2. Первичное жилье 4
3. Апартаменты 9
4. Вторничное жилье 10
5. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования 15
6. Коммерческая недвижимость 16
7. Заключение 17
8. Приложение 1. Стоимость вторичного жилья Москвы. Данные по районам 18
9. Приложение 2. Резюме по рынку недвижимости ТиНАО 21
10. Приложение 3. Обзор рынков жилой недвижимости Московской области 22
11. Приложение 4. Рейтинг крупнейших застройщиков жилья 25
12. Приложение 5. Классификация первичного рынка жилья Москвы 26

1. СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА ЯНВАРЬ 2017 Г.

- На территории города Москвы в январе 2017 года было введено **50,5 тыс. м² недвижимости**, что почти в 10 раз меньше показателя за январь 2016 года (496,6 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы введено 0,439 тыс. м² недвижимости (0,9% от объема ввода).
- **Жилой недвижимости** в январе 2017 года было введено **14,6 тыс. м²**, что почти в 18 раз меньше показателя за январь 2016 года (256,3 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы жилья введено не было.

Ключевые предпосылки и события

- Инфляция в России снизилась до исторического минимума в 5,4% в декабре 2016 года и будет продолжать снижаться в ближайшее время (по прогнозу Bloomberg). Низкая инфляция поддержит потребительский спрос и снизит процентные ставки на рынке коммерческой недвижимости.
- С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2105 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", объединивший в единую систему учета и регистрации кадастровый учет недвижимости и госрегистрацию прав на нее.
- Внесены поправки в закон о введении в действие Жилищного кодекса, которые позволяют бессрочно продлить действие программы бесплатной приватизации жилья для россиян.
- В феврале 2017 года мэр Москвы Сергей Собянин заявил о готовящейся новой волне сноса пятиэтажек, куда войдут дома, не включенные в первый этап программы.

2. ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

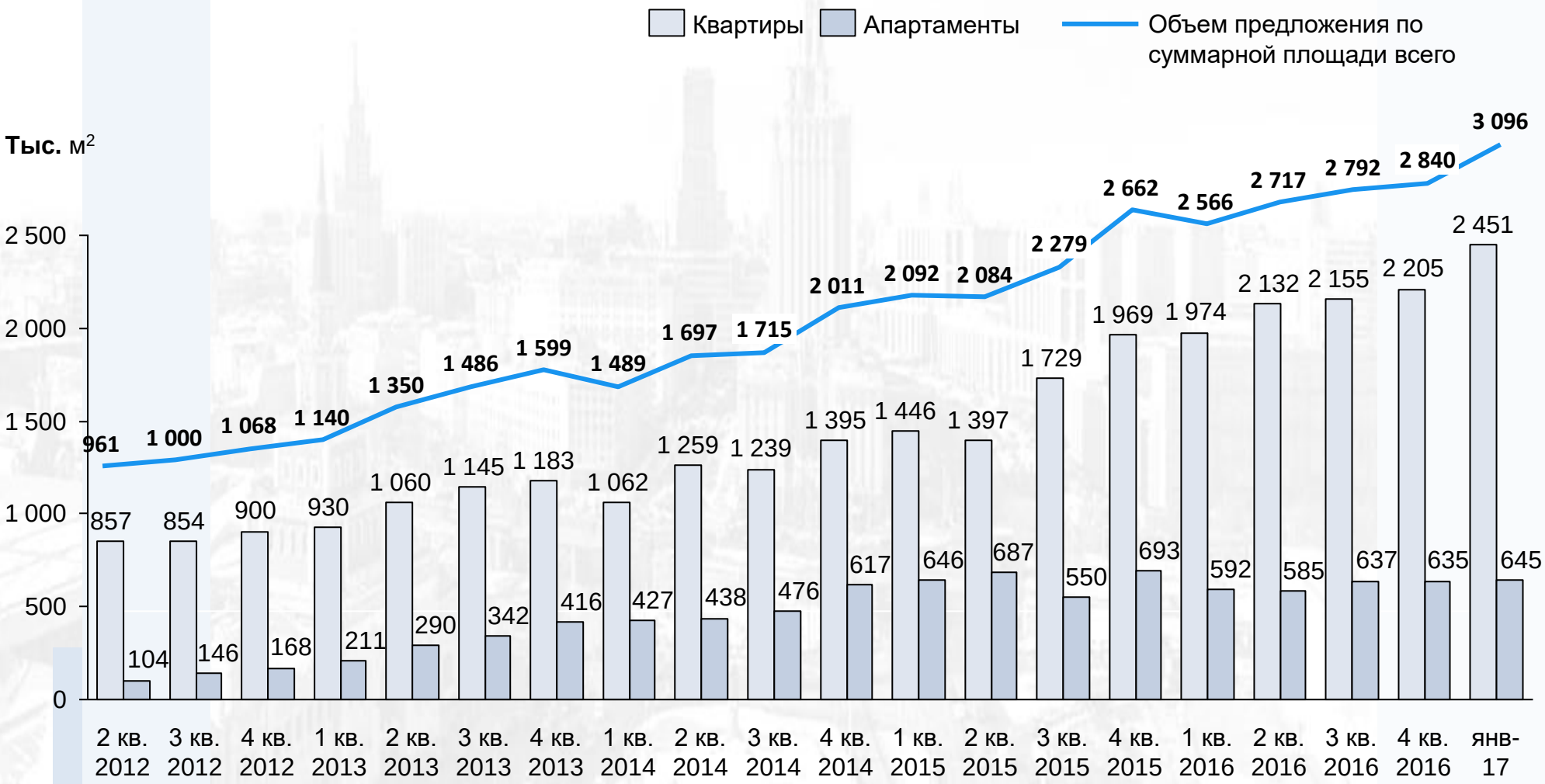
Объем предложения

Всего в январе 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения достиг 3,1 млн м^2, по данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки».
В старых границах Москвы текущий объем предложения составляет 2,52 млн м^2, что свидетельствует о росте на 5% за месяц (рост в годовой динамике – 22%), при этом количество новостроек достигло 456 корпусов (+ 5,3% за месяц), а общее количество квартир в продаже составило 39,2 тыс. (+ 4,1% за месяц).

В январе 2017 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты – ЖК «Дом в Кусково», «Центр-сити», «Михайлова, 31» и «Пресненский Вал 21», а также несколько корпусов в текущих проектах.

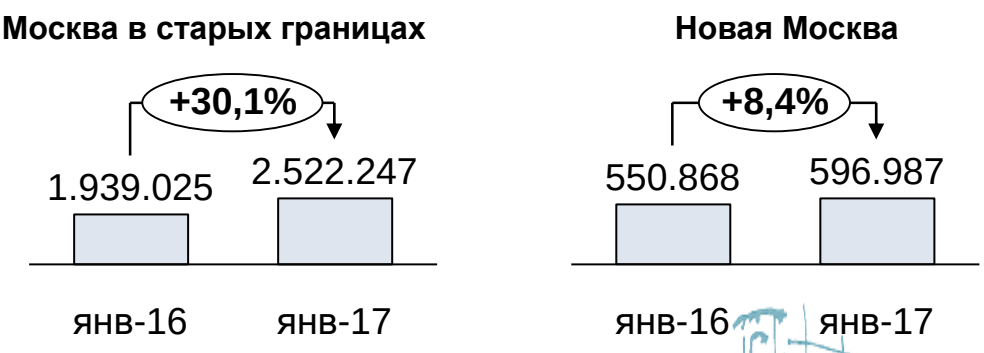
На первичном рынке **Новой Москвы** суммарная площадь квартир в продаже составила 597,0 тыс. м^2 (1,5% за месяц), при этом количество квартир в продаже составило – 11,43 тыс. (+ 3,6% за месяц).
В январе 2017 года на первичном рынке Новой Москвы вышел квартал 7 комфорт-класса ЖК «Испанские кварталы».

Диаграмма 1. Динамика объема предложения на первичном рынке жилья Москвы



Источник: Est-aTet.

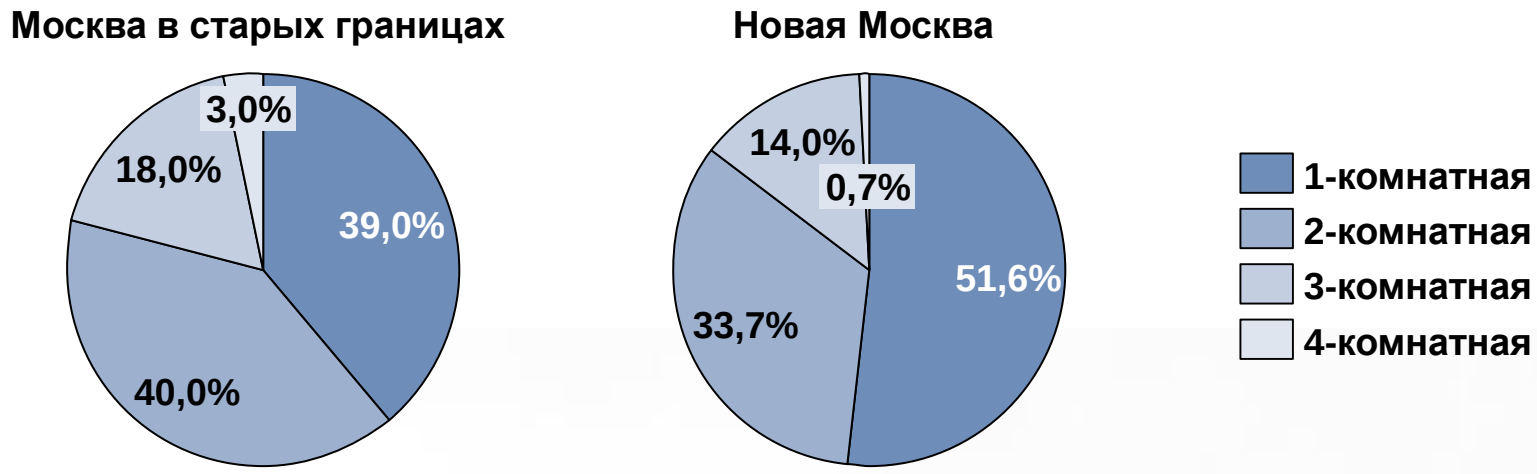
Диаграмма 2. Изменение объема предложения за 12 месяцев, м^2



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки»

В старых границах Москвы в структуре объёма предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (40 и 39% соответственно).
На **рынке Новой Москвы** в структуре объёма предложения наибольшую долю занимают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (51,7 и 33,7%).

Диаграмма 3. Распределение предложения по типам квартир



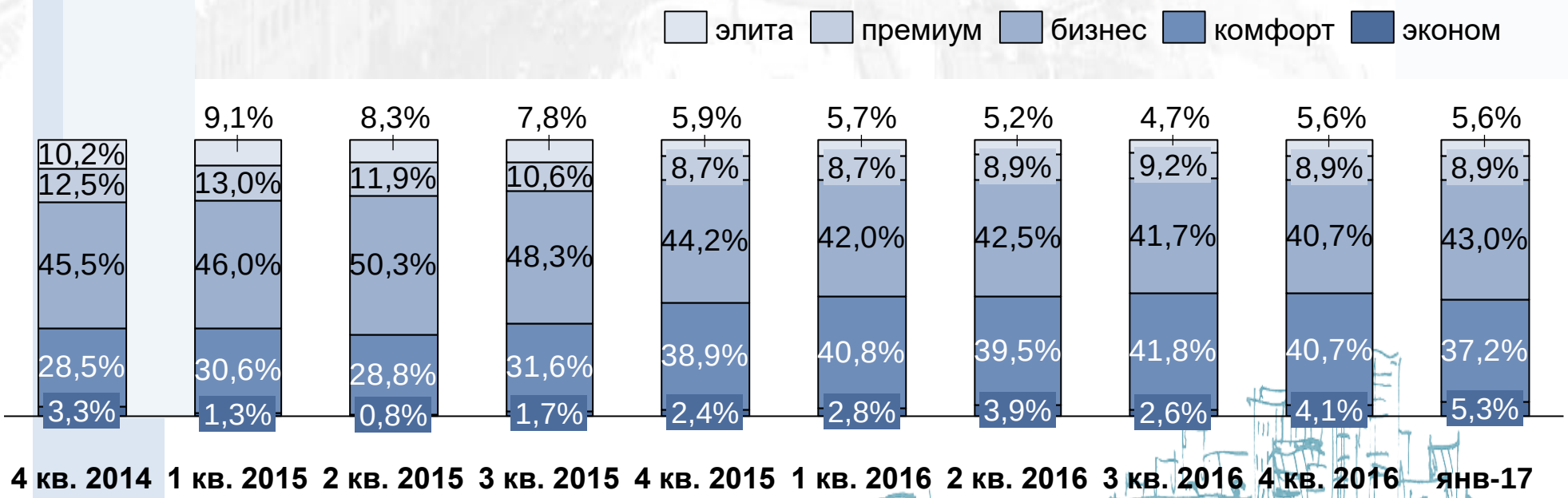
Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки»

В январе 2017 года **в старых границах Москвы** 11% от общего объема предложения приходилось на экономкласс, 39,5% – на комфорт- и 49,5% на бизнес-класс (по оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки»).
Самым массовым сегментом на **рынке Новой Москвы** остался комфорт-класс, на который приходится примерно 75,1% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 16,8% и бизнес-класса – 8,1% (по оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки»).

При распределении по классам в январе **прирост объема предложения отмечен во всех сегментах** за исключением комфорт-класса (по данным Est-aTet):

- Наибольший прирост отмечен в экономклассе — на 42 % (что связано с выходом новых корпусов в мкрн «Некрасовка»);
- Комфорт-класс – снижение на 0,3 %;
- В бизнес-классе объем предложения увеличился на 15,1 % после пополнения AFI Residence и «Квартал Триумфальный» новыми корпусами;
- В премиум-классе объем вырос на 9,1 %;
- В элитном сегменте — на 7,7 % в основном за счет новых проектов.

Диаграмма 4. Общая структура предложения первичного рынка жилья по классам, суммарная площадь объектов, %



Источник: Est-aTet

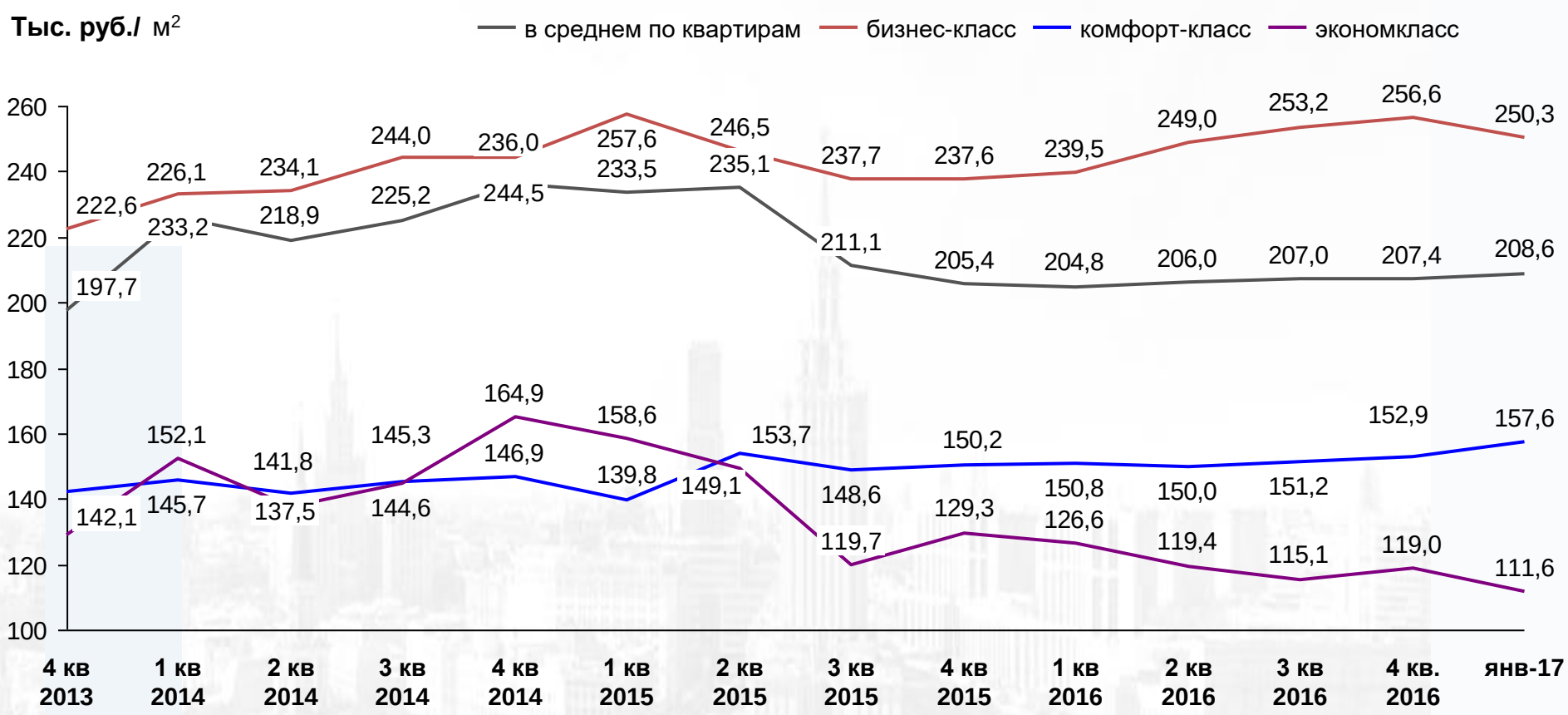
Наибольший объем предложения в продаже в январе был представлен в ЦАО — 18% (+10,9 % за месяц за счет выхода новых проектов). Второе место занял ЗАО с долей 13,4 % (+12,7% за месяц). На третьем месте находился ЮАО с долей 13,2% (+ 21,5% за месяц).

Значительный прирост объема предложения отмечен в ЮВАО — на 17,9 %, где вышли новые корпуса в мкрн «Некрасовка». Также объем вырос в СВАО (+17,1 %), где новыми корпусами пополнились ЖК «Поколение» и мкрн «Северный».

Цена предложения

По данным Est-aTet, средневзвешенная цена за квадратный метр квартир в январе составила 208,6 тыс. руб./м^2, показав незначительный прирост – на 0,6 % за месяц.

Диаграмма 5. Динамика средневзвешенной цены предложения квартир в новостройках Москвы

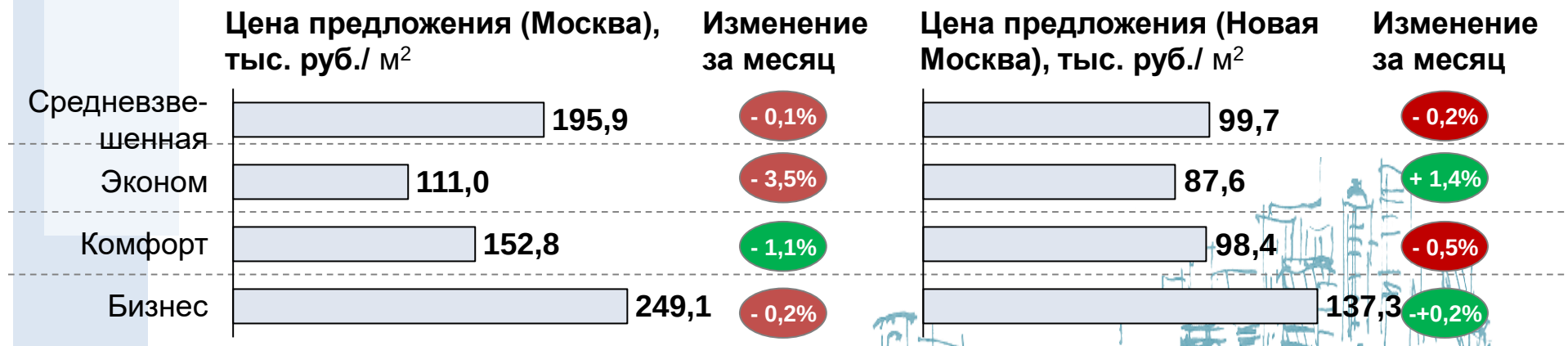


Источник: По данным Est-aTet.

При распределении по классам средневзвешенная цена выросла только в комфорт-классе — на 3,1 % за месяц. Объем нового предложения, вышедший за январь, оказал незначительное влияние на общую положительную динамику, обусловленную ростом стадии готовности проектов.

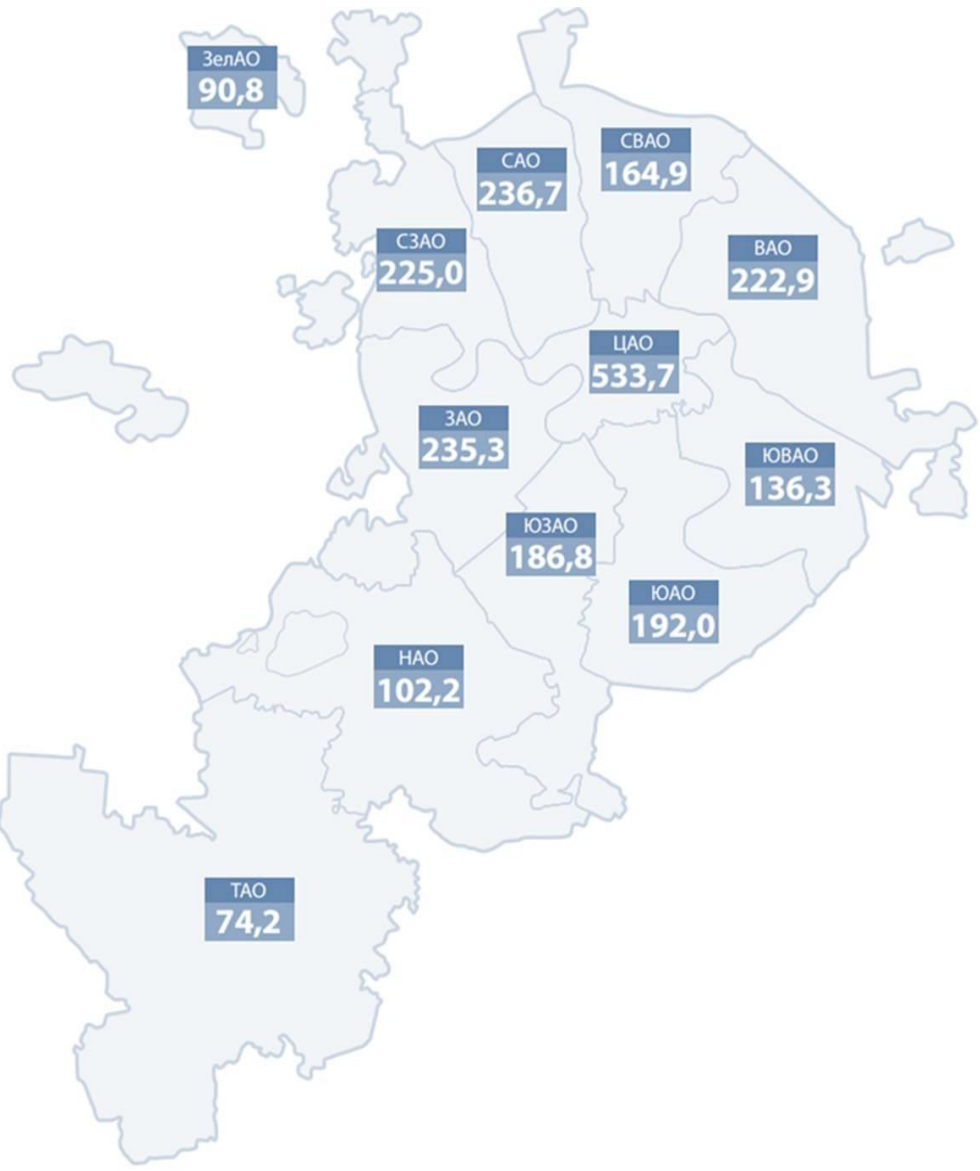
По оценкам «Миэль-Новостройки», в старых границах Москвы в январе 2017 года средневзвешенная цена предложения составила 195,9 тыс.руб./м^2, на рынке Новой Москвы – 99,7 тыс. руб. /м^2.

Диаграмма 6. Цена предложения в старых границах Москвы и в Новой Москве



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки»

Диаграмма 7. Средняя цена квадратного метра на первичном рынке по округам, тыс. руб./ м²



Источник: : «МИЭЛЬ-Новостройки».

Наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО – 533,7 тыс.руб./м². На второе место по средневзвешенной цене в январе 2017 года вышел САО (236,7 тыс. руб./м²), обогнав ЗАО (235,3 тыс. руб./м²) . Последние места в рейтинге по Москве в старых границах занимают ЮВАО 136,3 тыс. руб./м²) и ЗелАО (90,8 тыс. руб./ м²). В Новомосковском АО стоимость квадратного метра уменьшилась на 2,3% и составила 102,2 тыс.руб./м². Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 74,2 тыс.руб./м² (+1,2%).

По оценке «Миэль-Новостройки», стоимость всех квартир на первичном рынке Москвы в «старых» границах составляет порядка 434,5 млрд рублей.

Спрос

По данным Est-aTet, в январе 2017г. **реализованный спрос** (предъявленный в текущем периоде спрос, удовлетворенный в форме сделки) **сократился на 22,1%** по сравнению с декабрем 2016г. **Потенциальный спрос** (количество обращений в риэлтерские компании по вопросам купли-продажи жилья) в январе оказался **на 9,5 % выше**, чем в декабре 2016г., что связано с тем, что в декабре покупатели обычно приобретают выбранный ранее объект, в январе, начинают процесс выбора. **По сравнению с январем 2016 года реализованный спрос снизился на 28%, потенциальный спрос — на 25%.**

По наблюдениям аналитиков «Миэль», январь 2017 г. на первичном рынке жилья в Москве оказался активным, динамика продаж не уступала показателям конца 4 кв. 2016г. Застройщики для стимулирования спроса продлили скидки. Достаточно высоким покупательским спросом пользовались проекты жилой застройки комфорт- и бизнес-класса, расположенные в эксклюзивных локациях (например, «Дом Серебряный бор»).

Элитное жилье

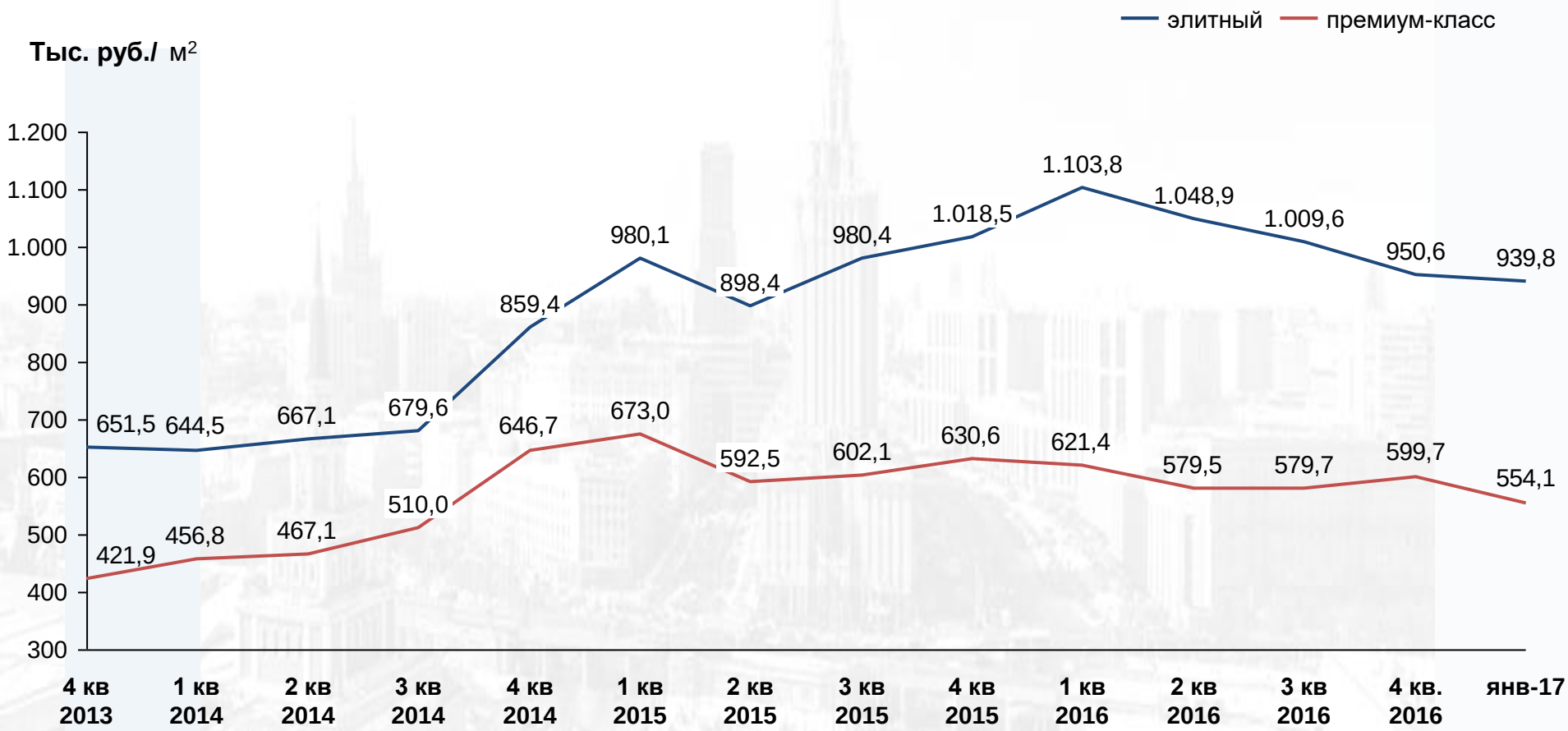
По данным Savills, первичный рынок премиальных новостроек в январе 2017 года пополнился двумя новыми проектами (в Таганском районе, и на острове Балчуг).

2017 год на рынке элитных новостроек начался достаточно активно. По оценкам Savills, в январе заключено 35 сделок. Это лучшее начало года по сравнению с 2015-2016 гг.

Тенденция роста объема предложения также сохраняется. По итогам января 2017 года в продаже находится около 1,8 тыс. квартир и апартаментов – на 30% больше, чем в начале 2016 года.

В январе 2017 средний бюджет предложения составил порядка 105 млн руб. При этом средний бюджет сделки в январе – 60,5 млн рублей. Такой значительный разрыв объясняется, во-первых, существенной долей сделок с недавно вышедшими на рынок объектами, а, во-вторых, многочисленными скидками от застройщиков.

Диаграмма 8. Динамика средневзвешенной цены предложения квартир элитного сегмента в Москве



Источник: По данным Est-aTet.

В настоящее время каждый восьмой лот на рынке элитных новостроек приобретается с финишной отделкой, что в два раза больше, чем в 2015 году. Прежде такой продукт, как элитная новостройка с отделкой, расценивался застройщиками как неликвидный, в то время как в большинстве европейских стран предложения с отделкой на рынке недвижимости составляет не менее 80% от общего объема.

Квартира с отделкой от застройщика в высокобюджетном сегменте – это, безусловно, конкурентоспособный продукт, позволяющий оптимизировать бюджет. Готовые к проживанию квартиры, как правило, обходятся покупателю дешевле примерно на треть по сравнению с затратами на собственный ремонт.

3. АПАРТАМЕНТЫ

Объем предложения

В январе 2017 года объем предложения апартаментов на первичном рынке Москвы составил 645,1 тыс. м^2 в 110 проектах, что на 1,6% больше, чем в декабре 2016 года.

Основной объем предложения апартаментов сосредоточен в Центральном и Северном административных округах (суммарно 62,9%).

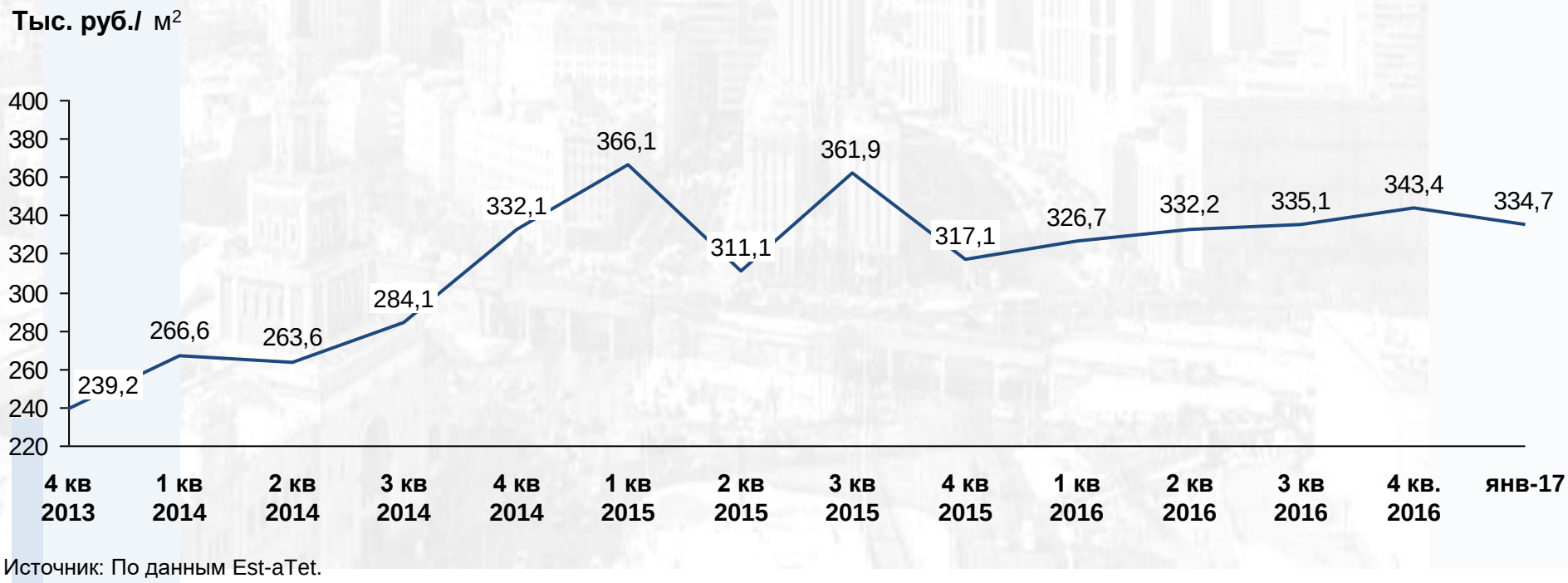
Несмотря на стабильно высокую динамику выхода новых проектов, объем предложения в сегменте сократился за год на 11,6%. А это, в свою очередь, привело к тому, что доля апартаментов на рынке снизилась до 22% - самый низкий показатель за последние четыре года. Причиной сокращения рыночной доли является приостановка продаж во многих проектах (по итогам 2016 года в Москве было снято с продаж 14 жилых комплексов с апартаментами).

Цена предложения

В сегменте апартаментов цена в январе снизилась — на 2,5%. Значительная часть апартаментов представлена в верхних ценовых классах, на которые оказывает влияние волатильность валютных курсов.

В настоящее время лоты бизнес- и элитного классов составляют преобладающую долю предложения — 77,7%.

Диаграмма 9. Динамика средневзвешенной цены предложения апартаментов в Москве



Источник: По данным Est-aTet.

4. ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

4.1 Продажа

Объем предложения

Объем предложения в январе традиционно уменьшился по сравнению с декабрем и составил 40,1 тыс. квартир (-10% за месяц).

Традиционное существенное снижение объема предложения в январе по сравнению с декабрем объясняется высокой активностью сделок в последнем месяце года. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) составила 22%. Совокупность этих показателей свидетельствует о сопоставимых объемах поглощения по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

По классам качества в меньшей степени сократился объем предложения квартир экономкласса («хрущевки», панельные дома с малой кухней и панельные дома типовой планировки), в данной категории объем предложения уменьшился по итогам месяца на 8,7%. Наибольшее уменьшение объема предложения отмечено в комфорт-классе (-11,1%), в бизнес-классе объем предложения уменьшился на 10,2%. Картина изменения объема предложения в январе соответствует спросу на вторичном рынке по классам качества.

Спрос

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» на вторичном рынке Москвы в январе наибольшим спросом пользовались квартиры в панельных домах улучшенной планировки (в январе на данную категорию пришлось 39% продаж).
Средняя цена продажи квартир в старых границах Москвы в январе, по данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», уменьшилась по сравнению с декабрем 2016 г. на 6% и составила 9,308 млн рублей. Уменьшение средней цены продажи было вызвано увеличением доли продаж в бюджете до 9 млн рублей. Так, по итогам января доля продаж в диапазоне до 6 млн рублей составила 29%, а в диапазоне 6-9 млн руб. – еще 39%. В предыдущем месяце эти категории составляли 27% и 33%, соответственно.

В свою очередь изменилась и структура продаж: в январе увеличилась доля продаж однокомнатных квартир (с 30% в декабре до 37% в январе), доля продаж двухкомнатных квартир увеличилась с 37% до 39%, при этом существенно сократилась доля продаж трехкомнатных (с 24% до 15%) и многокомнатных квартир (с 5% до 3%). Доля продаж комнат увеличилась в январе до 5% (в декабре доля этой категории составляла 4%).

Цена предложения

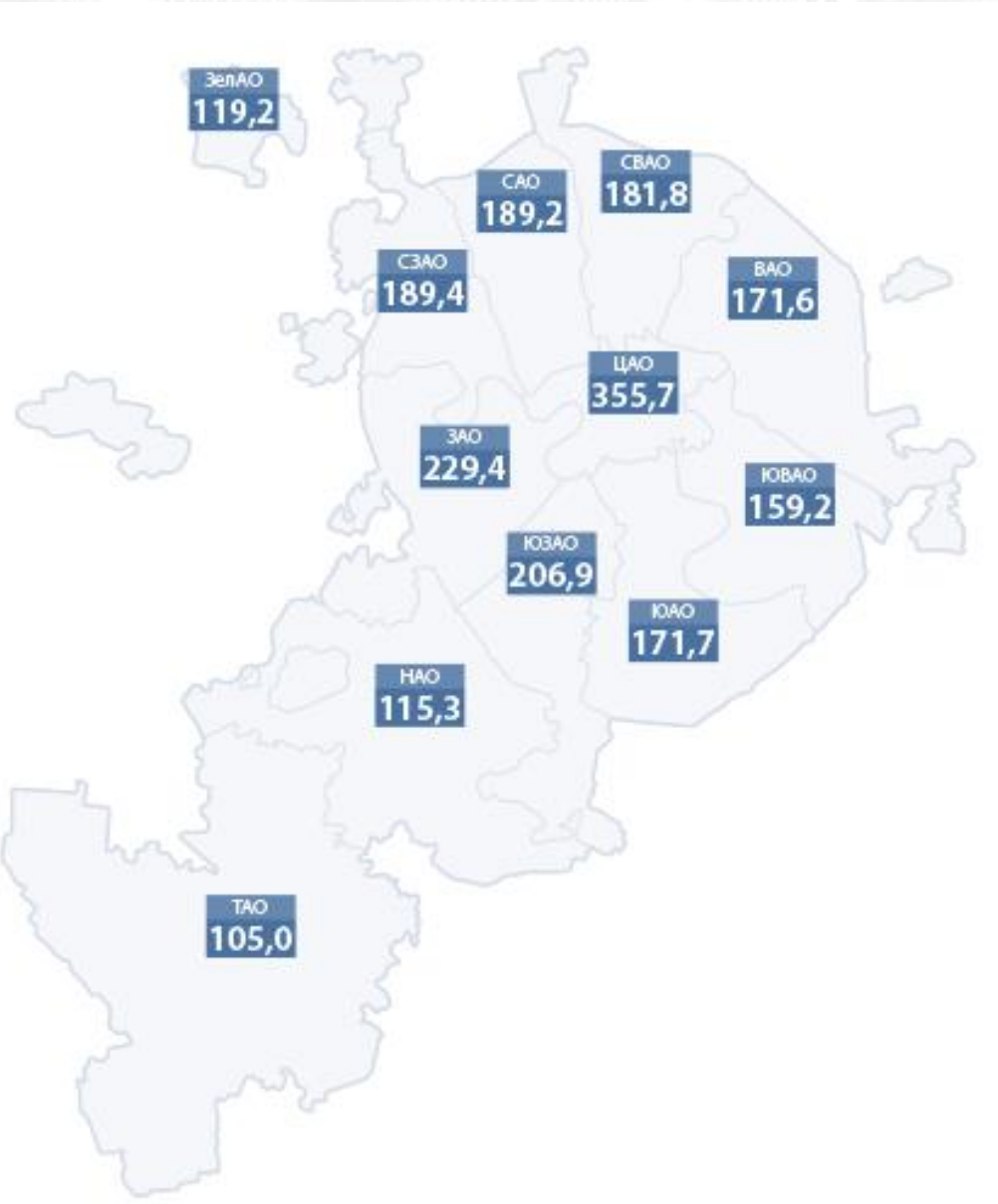
По оценке отдела исследований ГК «МИЭЛЬ», средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в январе уменьшилась на 1,6% и составила **209,5 тыс. руб./м²** . По сравнению с январем прошлого года цена снизилась на 4,2%**.**

По данным аналитического центра www.irn.ru, рублевые цены на московское жилье снизились за январь примерно на полпроцента. **Средняя цена остается чуть ниже 170 тыс. руб./м²** (в долларовом выражении стоимость жилья в столице приблизилась к уровню 2.800$/м².

Наиболее устойчивыми по цене в январе показали себя однокомнатные квартиры, а наименее устойчивыми – трехкомнатные и многокомнатные. Однокомнатные квартиры наиболее ликвидные и они обычно первыми вымываются с рынка. А потому естественное стремление продавцов и покупателей закрыть сделки до конца года по наиболее ликвидным однокомнатным квартирам оставили на рынке наиболее дорогие предложения, что отражено в наименьшем снижении стоимости однокомнатных квартир среди прочих квартир.

Также однокомнатные квартиры чаще представлены в типовом жилье, которое номинировано в рублях. А следовательно, укрепление курса национальной валюты автоматически поддерживает данный сегмент, в отличие от дорогого жилья, где привязанные к валюте цены симметрично теряют в весе, если рубль укрепляется. В результате трехкомнатные, а также многокомнатные квартиры, которых больше в дорогом сегменте, напротив, отстают от рынка при укреплении рубля, что и показал январь.

Диаграмма 10. Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке по округам, тыс. руб./ м²



Источник: : «МИЭЛЬ».

Однокомнатные квартиры чаще представлены в типовом жилье, которое сейчас целиком номинировано в рублях. А следовательно, укрепление курса национальной валюты автоматически поддерживает данный сегмент, в отличие от дорогого жилья, где привязанные к валюте цены симметрично теряют в весе, если рубль укрепляется. В результате трехкомнатные, а также многокомнатные квартиры, которых больше в дорогом сегменте, напротив, отстают от рынка при укреплении рубля, что и показал январь.
В разрезе по типам домов динамика цен получилась почти одинаковой с небольшим разбросом на уровне погрешности расчетов и округлений.

Таблица 1.

Изменение стоимости вторичного жилья Москвы. Данные по округам.

№ п/п	Округ Москвы	Цена в январе 2017	К декабрю 2016
1	Центральный округ	336 673 руб./ м^2	-2,6%
2	Юго-Западный округ	207 146 руб./ м^2	-2,5%
3	Западный округ	189 015 руб./ м^2	-3,1%
4	Северо-Западный округ	166 457 руб./ м^2	-3,2%
5	Северный округ	159 483 руб./ м^2	-2,2%
6	Восточный округ	148 932 руб./ м^2	-1,9%
7	Северо-Восточный округ	147 234 руб./ м^2	-1,3%
8	Южный округ	141 049 руб./ м^2	-2,7%
9	Юго-Восточный округ	132 741 руб./ м^2	-3,2%
10	Все районы за МКАД	123 645 руб./ м^2	-1,9%

Источник: www.irn.ru

Таблица 2.

Цены на квартиры в Москве по комнатности.

№ п/п	Количество комнат	Цена в январе 2017, руб./ м^2	К декабрю 2017
1	Многокомнатные квартиры	202 295	-2,4%
2	Трехкомнатные квартиры	163 061	-2,3%
3	Двухкомнатные квартиры	160 272	-2,7%
4	Однокомнатные квартиры	159 301	-1,9%

Источник: www.irn.ru

Наименьший темп снижения цен сохраняет современная панель – новое и более качественное жилье, но при этом и не столь дорогое, как современный монолит-кирпич. Следом другая альтернатива по оптимальному соотношению цены и качества – кирпичные пятиэтажные дома, представляющие собой наиболее доступный сегмент по цене и нередко наиболее качественный из всего старого жилого фонда (по сравнению с панельными пятиэтажками, а также советской панелью 9-12-14 этажей). При этом советская «элита» - сталинские и дома ЦК часто оказываются слишком переоцененными.

Таблица 3.

Цены на квартиры в Москве по типам жилья.

№ п/п	Тип жилья	Цена в январе 2017., руб./ м^2	К декабрю 2016
1	Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. площадей)	218 001	-1,8%
2	Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	192 350	-2,0%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	158 270	-2,0%
4	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	153 540	-2,1%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	144 808	-1,9%
6	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	136 925	-2,0%

Источник: www.irn.ru

По оценкам «Миэль», значимое изменение средней удельной цены предложения по классам качества в январе наблюдалось в комфорт-классе (-1,7% к декабрю) и бизнес-классе (-1,9% к декабрю). При этом изменение средней удельной цены предложения квартир экономкласса по итогам января находится в пределах погрешности:

- Средняя цена в бизнесс-классе: 277,6 тыс. руб./ м^2
- Средняя цена в комфорт-классе: 214,8 тыс. руб./ м^2
- Средняя цена в экономклассе: 169 тыс. руб./ м^2.

На московский рынок вторичного жилья продолжает оказывать давление существенный объем предложения новостроек. Одно из ключевых преимуществ вторичного жилья – возможность сразу заселиться – нивелируется ростом доли готовых новостроек, а также новостроек с отделкой. Таким образом, вторичное жилье продолжает пользоваться стабильным спросом только в сложившихся локациях, где нет большого предложения новостроек.

4.2 Аренда

Характеристики предложения

Предложение квартир продолжило снижаться и по сравнению с декабрем 2016 года сократилось на 4,5%. Максимальное предложение квартир в январе 2017 года пришлось на ценовой диапазон от 25 до 40 тыс. руб. (56,53%). Квартир стоимостью до 25 тыс. руб. предлагалось 12,65%; стоимостью от 40 до 70 тыс. руб. – 25,44% от общего предложения.

В январе 2017 года предложение квартир экономкласса по округам г. Москвы распределилось более-менее равномерно, но больше всего таких квартир предлагалось в ЦАО (13,27% от общего предложения).

Максимальное предложение квартир бизнес-класса и элитных в январе традиционно наблюдалось в ЦАО (23,9%) и ЗАО (20,49%), минимальное – в СВАО и ВАО (по 5,85%).

Средняя стоимость квартир экономкласса составила:

- 1-комнатных – 29,53 тыс. руб. (-0,66% к декабрю 2016 и -0,78% к январю 2016);
- 2-комнатных – 38,41 тыс. руб. (+1,15% к декабрю 2016 и +0,58% к январю 2016);
- 3-комнатных – 48, 17 тыс. руб. (4,1% к декабрю 2016 и -0,92% к январю 2016);

Средняя стоимость квартир бизнес-класса и класса де-люкс составила:

- 1-комнатных – 51,59 тыс. руб. (-8,38% к декабрю 2016 и +0,96% к январю 2016);
- 2-комнатных – 76,35 тыс. руб. (+7,24% к декабрю 2016 и +3,1% к январю 2016);
- 3-комнатных – 90,99 тыс. руб. (-0,93% к декабрю 2016 и -7,89% к январю 2016);
- от четырех комнат и выше – 198,81 тыс. руб. (+11,29% к декабрю 2016 и +21,03% к январю 2016);

Характеристики спроса

По сравнению с декабрем 2016 года спрос на квартиры в январе 2017 г. увеличился на 31%. По данным «МИЭЛЬ-Аренда», в январе 2017 года общий спрос был практически равен предложению. При этом в ценовом диапазоне до 25 тыс. руб. спрос превышал предложение на 29%, в ценовых диапазонах от 25 до 70 тыс. руб. в месяц предложение квартир было выше спроса в среднем на 10%.

Максимальным спросом в январе 2017 года пользовались квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. (53,59%), спрос на квартиры стоимостью до 25 тыс. руб. составил 17,11%, на квартиры от 40 до 70 тыс. руб. пришлось 23,94% от общего спроса. Наиболее востребованы в январе 2017 года были однокомнатные квартиры, спрос на которые был выше предложения на 15%.

5. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотечные жилищные кредиты

На 01.01.2017, по данным Банка России, в Москве было **выдано 49 133 ипотечных жилищных кредитов** (+ 14% к показателю на начало декабря 2016 и +32% к показателю на начало января 2016) **на сумму 183,2 млн руб.** (+ 15% к показателю на начало декабря 2016 и +36% к показателю на начало января 2016).

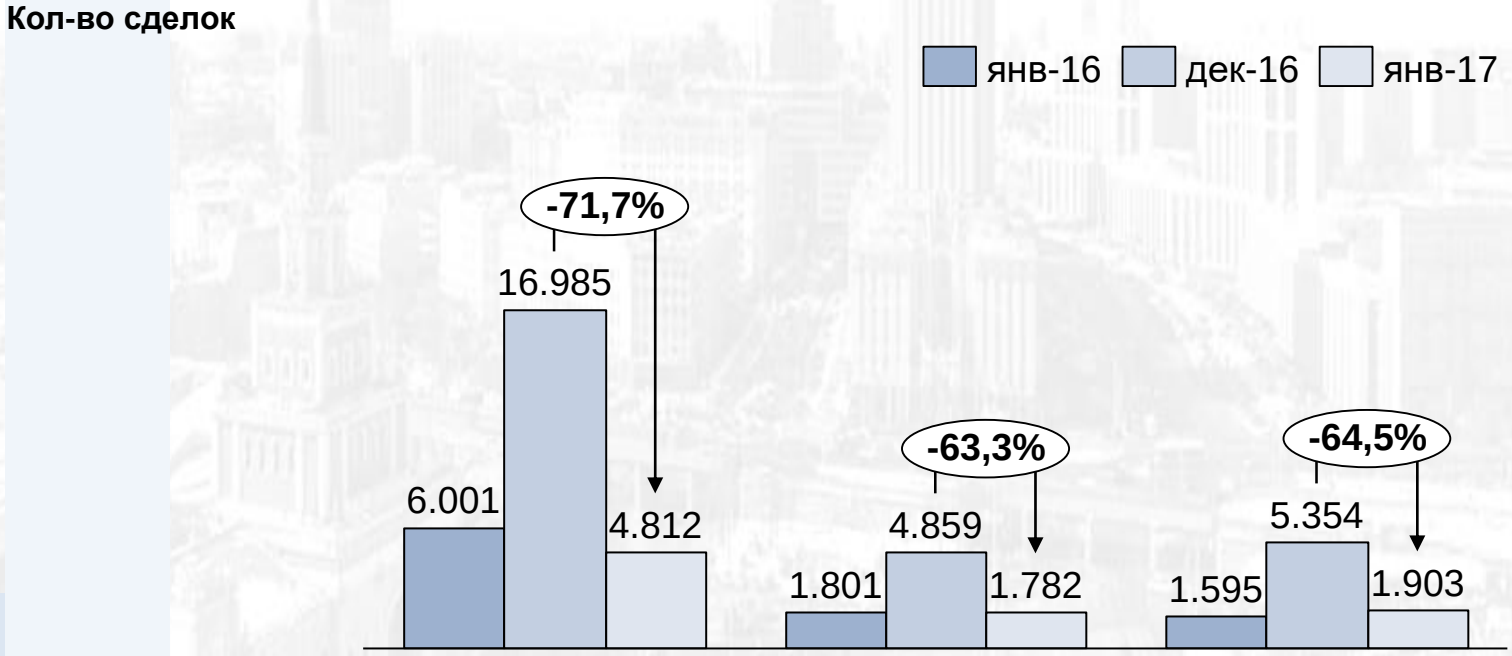
Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях составил 184,6 месяцев (против 173 месяцев на начало 2016 года). Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях составила 12,35% (против 13,33% на начало 2016 года).

По данным Росреестра, в январе 2017 года в **Москве зарегистрировано 1 903 сделки по ипотеке** (в декабре 2016 года – 5 354, в январе 2016 года – 1 595).

По данным Управления Росреестра по Москве, **количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в январе 2017 года составило 1 782, что на 1,1% меньше аналогичного показателя за 2016 год** - 1 801 ДДУ.

В декабре 2016 года Росреестр зафиксировал в Москве **4 812 регистраций прав на жилье на основании договоров купли-продажи (мены).** Для сравнения: в декабре 2016 года было зарегистрировано 16 985 переходов прав, в январе 2016 года - 6 001 переходов.

Диаграмма 11. Регистрация недвижимости в Москве



Источник: Росреестр.

6. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным консалтинговой компании RRG, в январе 2017 г. в аренду предлагалось 2538 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 472 тыс. м^2. Объем предложения по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 6%.
Средняя арендная ставка за месяц выросла на 1% и составила 18 327 руб./м^2/год. В долларовом эквиваленте ставка снизилась на 3% и составила 307$/км^2/год. За год, с января 2016 года рублевые ставки снизились на 5%, а долларовые – на 28%.

Офисы

Средняя запрашиваемая ставка аренды на офисную недвижимость - 17 164 руб./м^2/год.
Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%.
Объем предложения офисных объектов в аренду по количеству уменьшился на 7%, а по общей площади - на 8% и составил 1 521 объект общей площадью 730 тыс. м^2.

Торговые помещения

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты торговой недвижимости составила 31 575 руб./м^2/год.
На долю торговых помещений приходится 13% от объема предложения. В январе на рынке торговой недвижимости экспонировалось 550 объектов общей площадью 190 тыс. м^2. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 7%, а их общая площадь - на 10%.

Стрит-ритейл

Средняя запрашиваемая ставка аренды на объекты стрит-ритейла - 38 919 руб./м^2/год.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail по количеству снизился на 12%, а по общей площади - на 14%. Всего экспонировалось 209 объектов площадью 52 тыс. м^2.

Склады

Средняя запрашиваемая ставка аренды на производственно-складские помещения - 6 509 руб./м^2/год.
Доля производственно-складских помещений в объеме предложения составляет 37%.
Объем предложения производственно-складских объектов в январе составил 467 объектов общей площадью 551 тыс. м^2. По сравнению с декабрем он снизился на 11% по количеству и на 3% по общей площади.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В январе 2017 года на московском рынке недвижимости существенных перемен не произошло. Динамика цен на квартиры в этот период определялась во многом колебаниями валютных курсов, а также обновлением структуры предложения. При этом на столичный рынок жилья продолжает давить значительный объем предложения.

В начале 2017 года сезонный фактор ударил по спросу сильнее, чем в предыдущие годы. Положительный результат продемонстрировал только рынок ипотеки, который показал увеличение числа сделок.

Всего в январе 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения **на первичном рынке** достиг 3,1 млн м^2.
На фоне растущего объема рыночного предложения средневзвешенная цена на первичном рынке жилой недвижимости в январе совпадает со значением цены в ноябре 2016 года. Растущее предложение на рынке новостроек начала 2017 года не способствует дальнейшему снижению цен в среднем по рынку (в первую очередь, для Москвы в «старых» границах). Основная причина в тренде, который наблюдается уже с 3 кв. 2016 – рост цен в новостройках на средней и высокой стадии строительства по-прежнему компенсируется обновлением ценовых минимумов в новых проектах, которые продолжают выводиться на рынок. При этом так называемое «ценовое дно» рынка не достигнуто, что подтверждает продолжающееся снижение цен на проекты экономкласса (с 117 тыс. руб./м^2. в ноябре 2016 года до 111 тыс. руб./м^2. в январе 2017 года).
Средневзвешенная цена за квадратный метр квартир в январе составила 208,6 тыс. руб./ м^2 (+0,6 % за месяц). Стоимость всех квартир на первичном рынке Москвы в «старых» границах составляет порядка 434,5 млрд рублей.

Объем предложения **апартаментов** на первичном рынке Москвы составил 645,1 тыс. м^2. По данным Est-aTet, средневзвешенная цена за квадратный метр апартаментов в январе составила 334,7 тыс. руб./м^2 (-2,5% за месяц).

На московский рынок **вторичного жилья** продолжает оказывать давление существенный объем предложения новостроек. Одно из ключевых преимуществ вторичного жилья – возможность сразу заселиться – нивелируется ростом доли готовых новостроек, а также новостроек с отделкой. Таким образом, вторичное жилье продолжает пользоваться стабильным спросом только в сложившихся локациях, где нет большого предложения новостроек.
Объем предложения на вторичном рынке в январе традиционно уменьшился по сравнению с декабрем и составил 40,1 тыс. квартир (-10% за месяц).
Средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы в январе уменьшилась по разным оценкам на 0,5-1,6% и составила 170 - 209,5 тыс. руб./м^2 .

На рынке **коммерческой недвижимости** в январе 2017 года в Москве в аренду предлагалось 2538 объектов общей площадью 1,472 млн м^2. Объем предложения по количеству снизился на 8%, а по общей площади - на 6%.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ

№ п/п	Район Москвы	Цена в январе 2016, руб./ м^2	Изменение к ноябрю 2016
1	Академический	194 533	-1,50%
2	Алексеевский	197 444	-0,30%
3	Алтуфьевский	134 924	-0,60%
4	Арбат	428 785	-2,50%
5	Аэропорт	196 595	-2,70%
6	Бабушкинский	147 295	-2,40%
7	Басманный	197 323	-0,90%
8	Беговой	248 503	-1,20%
9	Бескудниковский	129 406	-2,40%
10	Бибирево	134 924	-0,60%
11	Бирюлево Восточное	111 578	-1,30%
12	Бирюлево Западное	111 578	-1,30%
13	Богородское	134 985	-2,00%
14	Братеево	128 921	-1,50%
15	Бутырский	160 939	-3,50%
16	Вешняки	116 975	-2,20%
17	Внуково	114 488	-4,00%
18	Войковский	160 817	-1,50%
19	Восточное Дегунино	129 406	-2,40%
20	Восточное Измайлово	145 051	-0,70%
21	Восточный	122 553	-3,70%
22	Выхино-Жулебино	116 975	-2,20%
23	Гагаринский	265 543	-1,20%
24	Головинский	146 264	-0,70%
25	Гольяново	129 406	-2,10%
26	Даниловский	168 215	-3,00%
27	Дмитровский	129 406	-2,40%
28	Донской	238 436	-3,90%
29	Дорогомилово	266 634	-2,70%
30	Замоскворечье	236 314	-5,10%
31	Западное Дегунино	129 406	-2,40%
32	Зеленоград	101 754	-0,90%
33	Зюзино	155 784	-1,40%
34	Зябликово	128 921	-1,50%
35	Ивановское	131 710	-1,80%
36	Измайлово	145 051	-0,70%
37	Капотня	131 468	-1,80%
38	Коньково	163 122	-6,20%
39	Коптево	160 817	-1,50%
40	Косино-Ухтомский	122 553	-3,70%
41	Котловка	168 215	-3,00%
42	Красносельский	306 838	-0,20%
43	Крылатское	193 442	-0,10%
44	Кузьминки	133 832	-3,40%
45	Кунцево	163 789	-1,70%

№ п/п	Район Москвы	Цена в январе 2017, руб./ м^2	Изменение к декабрю 2016
46	Куркино	164 274	-2,40%
47	Левобережный	147 962	-3,20%
48	Лефортово	147 234	-2,50%
49	Лианозово	128 678	-3,00%
50	Ломоносовский	265 543	-1,20%
51	Лосиноостровский	126 677	-2,10%
52	Люблино	129 588	-1,60%
53	Марфино	136 440	-1,00%
54	Марьина роща	186 589	-3,40%
55	Марьино	131 468	-1,80%
56	Метрогородок	134 985	-2,00%
57	Мещанский	298 470	-2,70%
58	Митино	136 561	-2,50%
59	Можайский	183 012	-1,70%
60	Молжаниновский	164 274	-2,40%
61	Москворечье-Сабурово	135 712	-1,50%
62	Нагатино-Садовники	161 363	-0,30%
63	Нагатинский Затон	161 363	-0,30%
64	Нагорный	155 784	-1,40%
65	Некрасовка	118 369	-4,50%
66	Нижегородский	187 620	-1,70%
67	Ново-Переделкино	114 488	-4,00%
68	Новогиреево	131 710	-1,80%
69	Новокосино	122 553	-3,70%
70	Обручевский	163 122	-6,20%
71	Орехово-Борисово Северное	131 771	-2,70%
72	Орехово-Борисово Южное	131 771	-2,70%
73	Останкинский	174 401	-2,70%
74	Отрадное	144 626	-0,50%
75	Очаково-Матвеевское	155 663	-1,00%
76	Перово	137 592	-2,20%
77	Печатники	134 257	-2,50%
78	Покровское-Стрешнево	156 694	-2,10%
79	Преображенское	164 334	-2,80%
80	Пресненский	257 356	-4,10%
81	Проспект Вернадского	215 090	-1,00%
82	Раменки	265 543	-1,20%
83	Ростокино	174 401	-2,70%
84	Рязанский	127 041	-2,20%
85	Савеловский	186 589	-3,40%
86	Свиблово	157 240	-2,90%
87	Северное Бутово	122 008	-1,50%
88	Северное Измайлово	129 406	-2,10%
89	Северное Медведково	143 474	-2,50%

№ п/п	Район Москвы	Цена в январе 2017, руб./ м^2	Изменение к декабрю 2016
90	Северное Тушино	145 597	-2,60%
91	Северный	129 406	-2,40%
92	Сокол	196 595	-2,70%
93	Соколиная гора	163 789	-2,50%
94	Сокольники	204 721	-1,40%
95	Солнцево	125 343	-1,00%
96	Строгино	164 395	-1,80%
97	Таганский	242 863	-1,90%
98	Тверской	437 154	-4,40%
99	Текстильщики	133 832	-3,40%
100	Теплый Стан	131 710	-3,10%
101	Тимирязевский	160 939	-3,50%
102	Тропарево-Никулино	181 435	-4,50%
103	Филевский парк	179 312	-1,60%
104	Фили-Давыдково	183 012	-1,70%
105	Хамовники	352 622	-0,10%
106	Ховрино	147 962	-3,20%
107	Хорошево-Мневники	188 651	-3,40%
108	Хорошевский	191 440	-0,90%
109	Царицыно	135 712	-1,50%
110	Черемушки	205 509	-2,60%
111	Чертаново Северное	153 359	-1,90%
112	Чертаново Центральное	153 359	-1,90%
113	Чертаново Южное	137 107	-2,50%
114	Щукино	156 694	-2,10%
115	Южное Бутово	118 854	-3,10%
116	Южное Медведково	147 295	-2,40%
117	Южное Тушино	145 597	-2,60%
118	Южнопортовый	161 545	-2,80%
119	Якиманка	384 579	-2,20%
120	Ярославский	126 677	-2,10%
121	Ясенево	142 019	-1,90%

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ ТИНАО

Объем ввода

В январе 2017 года на территории Новой Москвы введено 0,439 тыс. м^2 недвижимости. Для сравнения, в январе 2016 года на территории ТиНАО было введено 104 тыс. м^2, жилья из которых 55 тыс. м^2.
По итогам текущего года в Новой Москве планируется сдать в эксплуатацию 1,2 млн кв. м жилья, что почти на треть меньше показателя прошлого года (1,7 млн м^2 жилья).

Первичная недвижимость

На первичном рынке Новой Москвы суммарная площадь квартир в продаже составила 597,0 тыс. м^2 (1,5% за месяц), при этом количество квартир в продаже составило – 11,43 тыс. (+ 3,6% за месяц).

В январе 2017 года на первичном рынке Новой Москвы вышел квартал 7 комфорт-класса ЖК «Испанские кварталы».

Самым массовым сегментом на рынке Новой Москвы остался комфорт-класс, на который приходится примерно 75,1% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 16,8% и бизнес-класса – 8,1% (по оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки»).

По оценкам «Миэль-Новостройки», в январе 2017 года средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 99,7 тыс. руб. /м^2.

В Новомосковском АО стоимость квадратного метра уменьшилась на 2,3% и составила 102,2 тыс.руб./м^2. Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 74,2 тыс.руб./м^2 (+1,2%).

Вторичная недвижимость

Цена на территории Новой Москвы, по данным «Миэль», составила 108,5 тыс. руб./ м^2 , снизившись на 1,7% за месяц. При этом в Новомосковском округе средняя цена предложения снизилась на 1,9%, составив 115,3 тыс. руб./ м^2,а в Троицком, наоборот, увеличилась на 2,1% до 105 тыс. руб./ м^2. Это связано с тем, что в Новомосковском округе особенно остро ощущается конкуренция между первичным и вторичным рынком, а в уже сложившемся Троицком округе конкуренция с новостройками не так ощутима, и цена в январе увеличилась за счет вымывания наиболее ликвидных предложений.

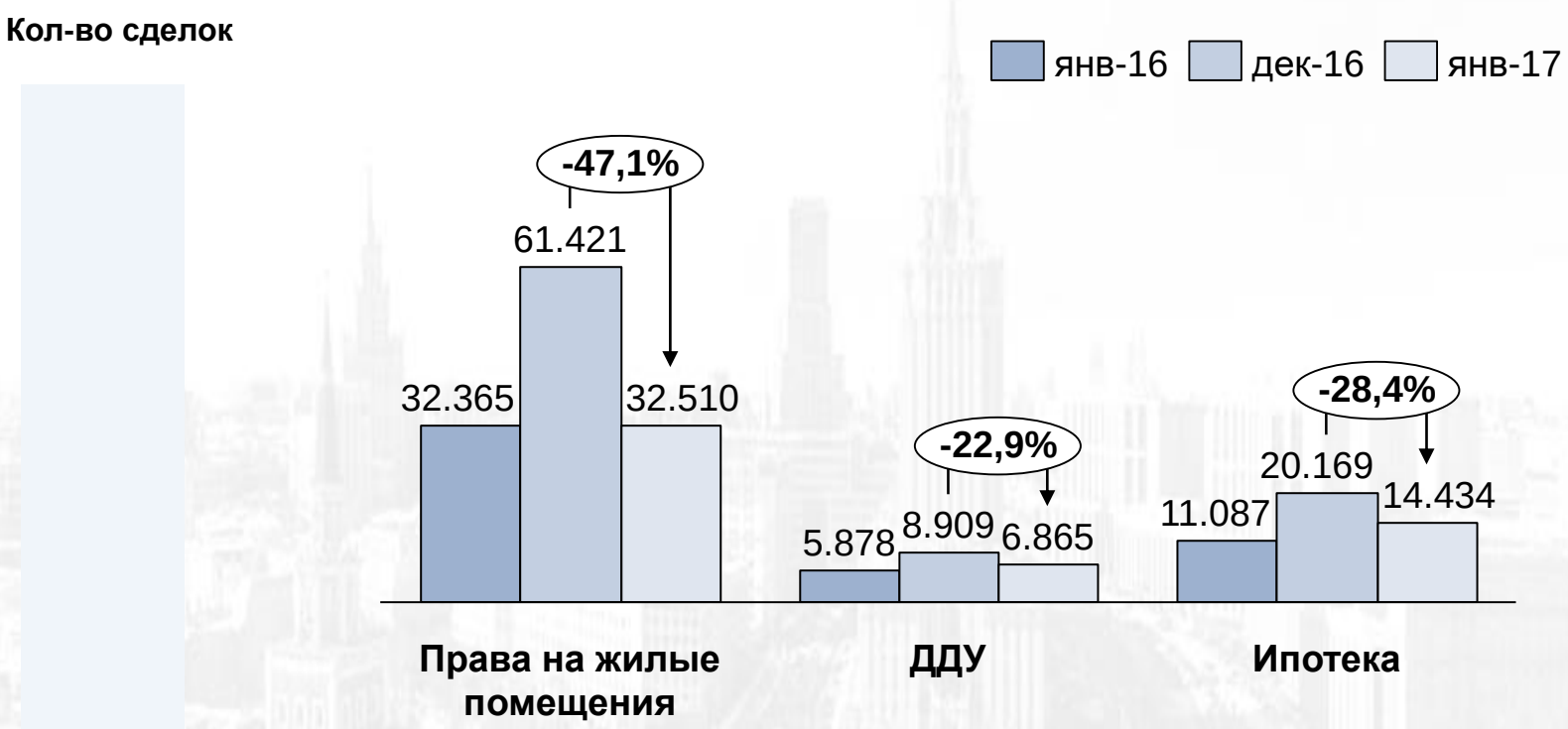
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЗОР РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Параметры сделок по недвижимости

По данным Управления Росреестра по Московской области, за январь 2017 зарегистрировано 94 096 прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости. Это на 9% выше показателей января 2016 года – 86 480 регистрационных действий.

Зарегистрировано 32 510 прав на жилые помещения – практически равно показателям января 2016 года (32 365).
Общее количество регистрационных записей об ипотеке составило 14 434 – рост 30% по сравнению с январем 2016 года (11 087).
Зарегистрировано 6 865 договоров участия в долевом строительстве – рост 17% по сравнению с январем 2016 года (5 878).

Диаграмма 12. Регистрация недвижимости в Московской области



Источник: Росреестр.

Динамика ипотечного кредитования

На 01.01.2017, по данным Банка России, в Московской области было выдано 43 155 ипотечных жилищных кредитов (+13% к показателю за начало декабря 2016 и +25% к показателю на начало января 2016) на сумму 114,1 млн руб. (+13% к показателю за на начало декабря 2016 и +31% к показателю на начало января 2016).

Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях составил 187,2 месяцев (против 178,2 месяцев на начало 2016 года). Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях составила 12,25% (против 13,2% на начало 2016 года).

Первичная недвижимость

Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке Московской области составила

По подсчётам «Миэль-Новостройки», **стоимость всех квартир в новостройках Подмосковья (в зоне до 30 км от МКАД) составляет 279,5 млрд рублей**, что в 1,5 раза меньше, чем стоимость всех квартир в «старых» границах Москвы. При этом в области в реализации находится 61,5 тыс. квартир, что практически вдвое больше московского показателя.

- **В сегменте эконом** в реализации находится 15,8 тыс. квартир (25,5% от общего объема предложения первичного рынка Подмосковья в пределах 30 км от МКАД). Их общая суммарная стоимость составляет 63 млрд рублей. Следовательно, средняя стоимость квартиры в данном сегменте составляет 3,9 млн рублей.
- **В сегменте комфорт** наиболее обширное предложение – 41,7 тыс. квартир, что составляет 68% от всех квартир на первичном рынке Московской области. Совокупная стоимость квартир в данном сегменте составляет 175,2 млрд рублей. Средний бюджет покупки – 4,2 млн рублей.
- **В сегменте бизнес** наименьшее предложение – всего 4 тыс. квартир, что составляет всего 6,5% в общей структуре предложения. При этом на суммарную стоимость данного сегмента приходится 14,7% – 41,3 млрд рублей. Средний бюджет покупки составляет уже 10,4 млн рублей.

Вторичная недвижимость

Традиционно в январе наблюдается значительное уменьшение **объема предложения** по сравнению с декабрем, 2017 год в этом смысле не стал исключением. Объем предложения на вторичном рынке Московской области уменьшился по сравнению с декабрем на 8%. При этом чуть большая активность была отмечена в поясе ближнего Подмосковья, где объем предложения уменьшился на 9,2% по итогам месяца. В среднем Подмосковье объем предложения уменьшился на 7,3%, а в дальнем Подмосковье – на 6,8%.

Несмотря на значительное уменьшение объема предложения, **средняя удельная цена предложения** на вторичном рынке Московской области практически не изменилась по сравнению с предыдущим месяцем и составила в январе 2017 года 81,8 тыс. руб./м^2.

Изменение средней удельной цены предложения по поясам удаленности на вторичном рынке Московской области за месяц также находится в пределах погрешности, по итогам января 2017 года она составила:

- ближнее Подмосковье (54% от объема предложения) – 97 135 руб./м^2;
- среднее Подмосковье (25% от объема предложения) – 72 065 руб./м^2;
- дальнее Подмосковье (21% от объема предложения) – 53 603 руб./м^2.

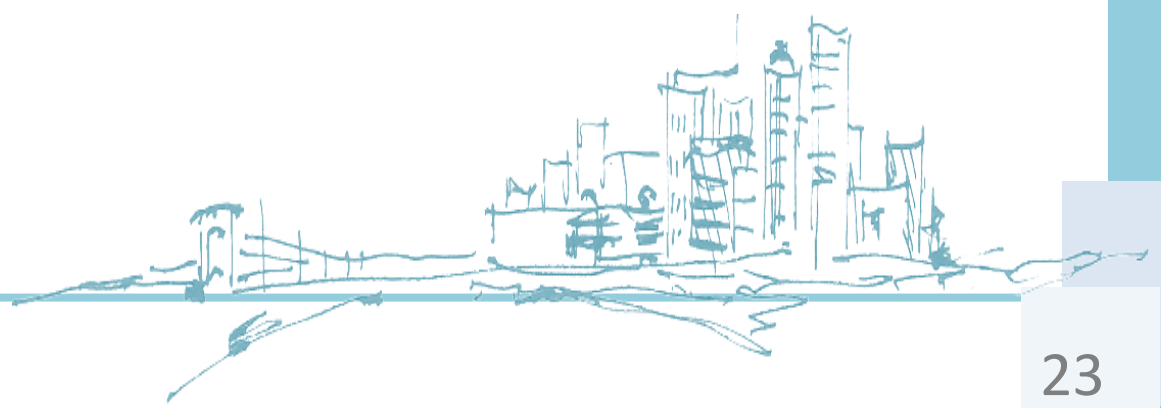
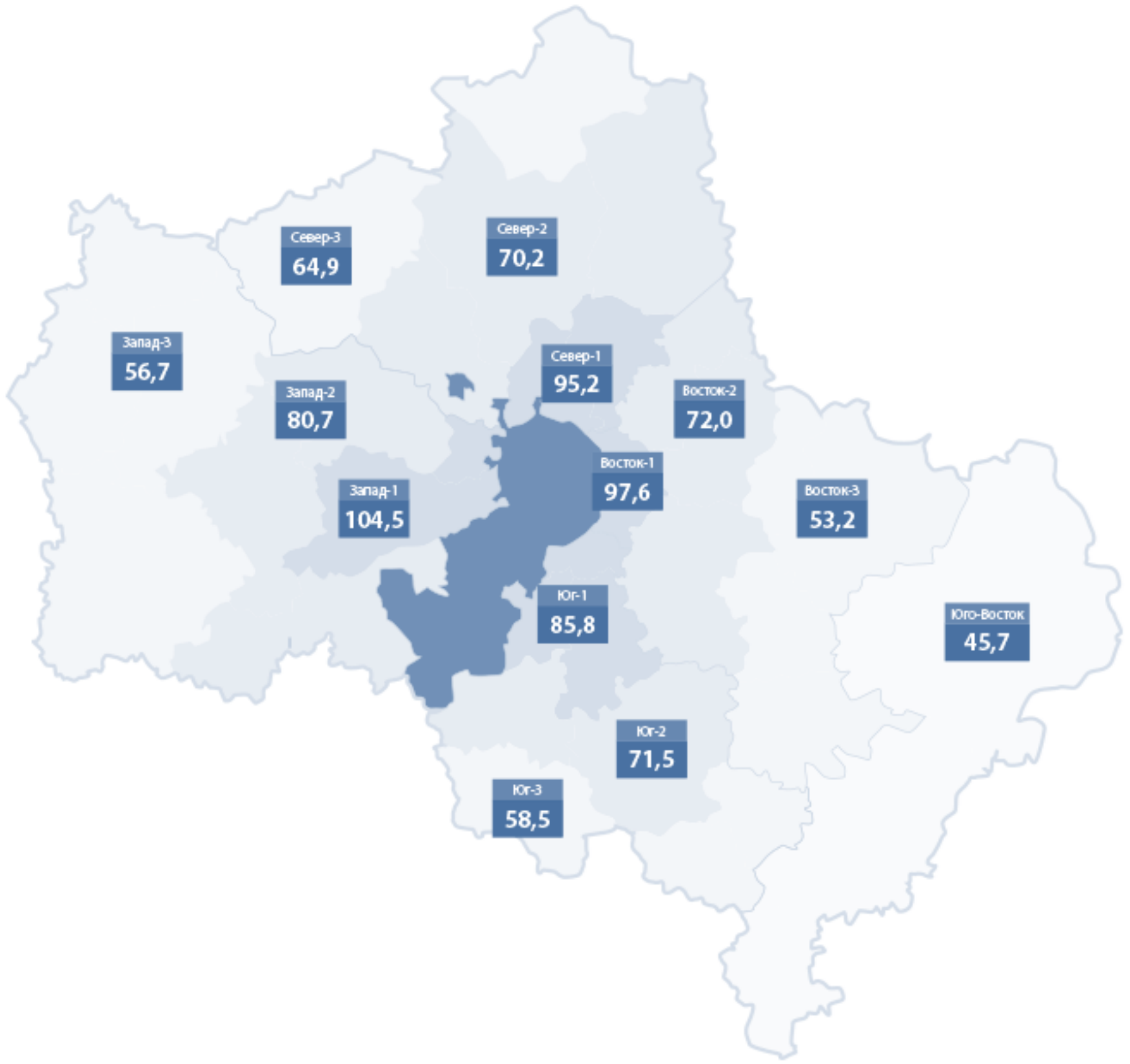


Диаграмма 13. Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке Московской области, тыс. руб./ м^2, январь 2017 г.



Источник: : «МИЭЛЬ».

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. РЕЙТИНГ КРУПНЕЙШИХ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЖИЛЬЯ

Рейтинг по объему текущего жилищного строительства, составленный Национальным объединением застройщиков жилья (НОЗА) по данным на 01.02.2017

№ п/п	Наименование	Текущий объем стр-ва, м^2
	Застройщики Москвы:	
1	ГК Мортон	1 506 742
2	ГК ПИК	1 454 180
3	ГК СУ-155 (санация)	855 819
4	ФСК Лидер	747 527
5	Urban Group	705 107
6	ГК МИЦ	605 395
7	Группа Самолет-Девелопмент	571 564
8	ДОНСТРОЙ	561 267
9	ГК Granelle Group	445 513
10	ГК МонАрх	443 561
11	ГК АБСОЛЮТ	407 125
12	Концерн ЮИТ	396 907
13	MR Group	388 967
14	А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	379 590
15	ДК КВАРТСТРОЙ	361 874
16	Capital Group	355 481
17	МКХ	300 450
18	ООО Апрелевка С2	281 571
19	ГК ИНТЕКО	278 504
20	ГК КомСтрин	275 653
21	ГК Небоскреб ГБ	262 962
22	COALCO	259 804
23	ГК Ин-Групп	242 325
24	Базисные Инвестиции	241 985
25	ГК КОРТРОС	236 130
26	Холдинг Стройпромавтоматика	231 242
27	Группа ПСН	227 899
28	Желдорипотека	225 498
29	Холдинг Sezar Group	218 458
30	ГК Эйнком	217 132
31	ГК ИНГРАД	216 639
32	Концерн КРОСТ	204 585
33	ДК Конструктор	196 666
34	ГК Пионер	184 071
35	ГК ГРАС	169 842
36	AFI Development	165 110
37	ГК Домостроитель	164 976
38	ГК Ойкумена	163 353
39	Компания ПРОМСЕРВИС	162 340
40	Компания Midland Development	155 658
41	ГК Премьер	148 798
42	ГК СКМ Групп	145 229
43	ГАЛС-Девелопмент	143 916
44	Компания Классик	143 784
45	РГ-Девелопмент	139 182
46	Renaissance Development	115 308
47	МСК	115 269
48	ГК ОПИН ДГ	113 216
49	Группа ИФД КапиталЪ	112 667
	Застройщики Московской области:	
1	Тройка Рэд	272 348
2	ГК Эксперт	228 263
3	RDI Group	222 518
4	Авеста-Строй	204 890
5	ООО ПКФ Гюнай	190 271
6	ГК Центрстрой	173 312
7	ООО ТРАНСФОРТ	170 430
8	ИДК Град	166 955
9	ОАО МАЯК	159 901
10	ГК ДСК	130 644
11	ГК СУ 22	128 015
12	МОСОБЛИНТЕРСТРОЙ	122 056
13	ООО СФД	121 981
14	RTD GROUP	121 474
15	ИСК СОЛИДСТРОЙГРУПП	116 161

ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КЛАССИФИКАЦИЯ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЖИЛЬЯ МОСКВЫ

Аналитики обновили классификацию столичных новостроек, актуальную на начало 2017 года. Основные изменения в отношении класса строящихся домов в Москве коснулись площади квартир и требований к количеству парковочных мест.

Категории	Эконом	Комфорт	Бизнес	Премиум	Элита
Место	Любое	Любое	Престижные районы с хорошей транспортной доступностью до центра города	ЦАО	ЦАО (СК, Хамовники, Пресненский р-ны.)
Архитектура	Нет требований	Нет требований	Индивидуальный архитектурный проект	Индивидуальный архитектурный проект	Уникальный архитектурный проект
Материал стр-ва	Типовая панель, простой монолит	Европейская панель, монолит	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич	Монолит, монолит-кирпич
Проектные решения	Готовые типовые планировочные решения	Готовые планировочные решения	Свободная планировка	Свободная планировка	Свободная планировка
Высота потолков	до 2,7 м	Не ниже 2,7 м	2,75–3,2 м	Более 3 м	Более 3,2 м
Площади квартир	Средняя: 40–50м^2; минимальная: 28м^2	Средняя: 45–55 м^2; минимальная 28 м^2, 20 м^2 студии в инд. проекте	Средняя: 65–75 м^2; минимальная: 38 м^2	Средняя: 75–85 м^2; минимальная: 45м^2	Средняя: 90–120 м^2; минимальная: 50 м^2
Количество квартир на площадке	Не ограничено	Не ограничено	Не более 6	Не более 4	Не более 4
Техническое оснащение	Обязательно: естественная вентиляция, желательно: — приточно-вытяжная вентиляция, простое лифтовое оборудование отечественных производителей либо недорогие модели иностранных производителей		Современные системы вентиляции, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Кондиционирование — чаще сплит-системы. Возможно центральное кондиционирование	Современные системы вентиляции, кондиционирования, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Система «умный дом»	Современные системы вентиляции и кондиционирования, дорогостоящее лифтовое оборудование иностранных производителей, автономные системы энергообеспечения, система фильтрации воды, «умный дом»
Территория дома (внутренний двор)	Чаще не огороженная, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	В основном огорожена, желательно наличие детской площадки и зон отдыха	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Огороженная, благоустроенная с дорогостоящими ландшафтными работами
Наличие парковки	Не обязательно	Наземный паркинг, реже подземный	Обязательное наличие наземной или подземной парковки	Обязательное наличие подземной парковки, возможен прямой доступ в жилые помещения	
Количество парковочных мест	Не менее 0,5 м/м на квартиру	Не менее 0,7 м/м на квартиру	Не менее 0,8–1,0 м/м на квартиру	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Не менее 2 м/м. Желательно 2–3 м/м на квартиру
Охрана	Нет требований/ Желательно консьерж или домофон	Нет требований/ Желательно консьерж, домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая охрана, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание	Видеонаблюдение, многоуровневая система охраны, высокотехнологичные системы доступа во двор и в здание
Услуги	Нет требований	Нет требований	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба	Круглосуточная техническая служба, ресепшен, обслуживающий персонал
Инфр-ра (комплекса и района)	Нет требований	Желательно наличие развитой инфраструктуры в шаговой доступности	Обязательно в пределах пешеходной доступности комплекса, собственная инфраструктура комплекса	Собственная инфраструктура комплекса	Инфраструктура комплекса желательно изолирована от постороннего доступа — только для жильцов комплекса

Аналитический обзор подготовлен Научно-проектным центром **«Развитие города»**

адрес: **129090, Москва, Проспект Мира д. 19, стр.3** тел. **(495) 213-13-11** факс **(495) 213-13-12** e-mail: **mail@dev-city.ru**