



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ
ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА ИЮНЬ 2017 ГОДА

Июль 2017 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы	3
2. Ввод объектов капитального строительства	4
3. Первичный рынок жилой недвижимости	5
4. Рынок апартментов	10
5. Вторичный рынок жилой недвижимости	11
6. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	18
7. Рынок коммерческой недвижимости	19
Приложение 1. Стоимость вторичного жилья Москвы. Данные по районам	24
Приложение 2. Обзор рынков жилой недвижимости Московской области	27
Приложение 3. Сравнение ключевых показателей рынков недвижимости Москвы и Московской области	30
Приложение 4. Статистика по продажам КП «Управление гражданского строительства»	32
Приложение 5. Обзор парковочного пространства	33



1. СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

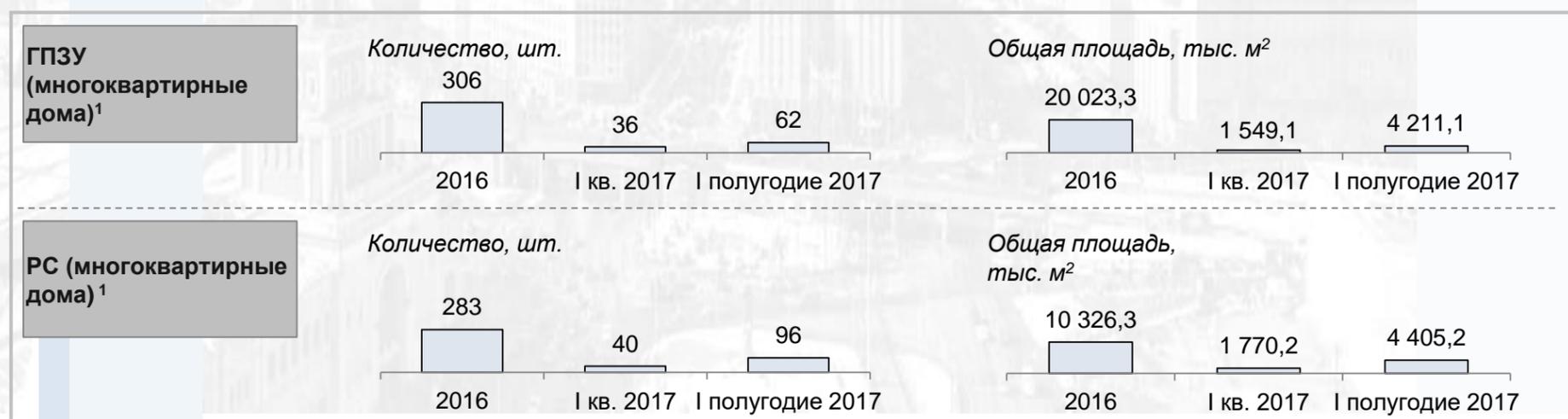
Ввод	<ul style="list-style-type: none">▪ Объем ввода недвижимости на территории города Москвы в июне 2017 г. составил 254,6 тыс. м², что на 69% меньше аналогичного показателя за 2016 год и на 60,6% меньше показателя за апрель 2017 г. По сравнению с первым полугодием 2016 г. ввод недвижимости сократился на 42%, а жилья – на 39%. ▼
Первичный рынок жилья	<ul style="list-style-type: none">▪ С января 2017 г. объем предложения на первичном рынке жилья возрос на 7,9%, что свидетельствует о продолжении долгосрочной тенденции роста. В июне 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения достиг 54,47 тыс. квартир в продаже (3,36 млн м²). ▲▪ Цены на новостройки в старых границах Москвы и в Новой Москве скорректировались вниз. В июне 2017 года в старых границах Москвы цена впервые за 10 месяцев снизилась ниже уровня 194 тыс. руб. /м² и тем самым достигла минимальных за несколько лет значений. На рынке Новой Москвы в июне средневзвешенная цена составила 97,3 тыс. руб. /м² (- 2,4% с января 2017). ▼
	<ul style="list-style-type: none">▪ Средний бюджет за год средний бюджет покупки квартир массового сегмента показал рост по всем типам квартир за исключением многокомнатных. В июне средний бюджет квартиры в массовом сегменте составил 8,43 млн руб. ▲
Апартаменты	<ul style="list-style-type: none">▪ По итогам I полугодия в формате апартаментов представлено 9 361 лотов (+ 9,2 за квартал). ▲▪ Цены на апартаменты снизились за квартал. Средняя цена 1 кв. метра апартаментов в комфорт-классе – 140,2 тыс. руб., бизнес-классе – 246,7 тыс. руб., в элитном сегменте – 706,5 тыс. руб. ▼
	<ul style="list-style-type: none">▪ Объем предложения на вторичном рынке в июне по сравнению с маем увеличился на 0,8% и составил 41,7 тыс. квартир, что на 4% больше, чем по итогам января 2017 г. ▲▪ Цена предложения на вторичном рынке в старых границах Москвы в июне составила 213,8 тыс. руб. /м² (+2,1% с января 2017 г.). ▲▪ Цены в районах реновации в среднем за месяц снизились на 0,2%. Средняя цена в таких районах составила 167,2 тыс. руб. /м². ▼▪ Средняя цена продажи однокомнатных квартир в июне увеличилась до 5,8 млн руб. (+3% к маю), средняя цена продажи двухкомнатных квартир увеличилась до 9,2 млн руб. (+8% к маю). ▲
Регистрация прав	<ul style="list-style-type: none">▪ Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в июне составило 4 103 (на 1,3% меньше, чем в мае 2017г.). ▼▪ В июне 2017 г. зарегистрировано 4 951 ипотечная сделка (на +21,3% больше, чем в мае 2017 г.) ▲▪ Зарегистрировано 10 644 перехода прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья (на 9,5% больше, чем в мае 2017 г.). ▲
	<ul style="list-style-type: none">▪ На рынке коммерческой недвижимости растет доля заполненных площадей, доля вакансии снижается. ▼▪ Средние арендные ставка по объектам коммерческой недвижимости за месяц не изменились.
Коммерческая недвижимость	



2. ВВОД ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



- В июне 2017 г. объем ввода недвижимости на территории города Москвы составил **254,6 тыс. м²**, что на 69% меньше аналогичного показателя за 2016 год. Объем **ввода жилья – 159,5 тыс. м²**.
- По сравнению с первым полугодием 2016 г. ввод недвижимости сократился на 42%, а жилья – на 39%. Всего с начала года введено **1973 тыс. м²** недвижимости, в т. ч. **827,5 тыс. м²** жилья.



За первое полугодие 2017 г. выдано ГПЗУ (по многоквартирным домам) на 4,2 млн. м², что на 57% меньше, чем в первом полугодии 2016 г. (9,78 млн. м²).

За первое полугодие 2017 г. выдано РС (по многоквартирным домам) на 4,4 млн. м², что на 10% меньше, чем в первом полугодии 2016 г. (4,87 млн. м²).

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения

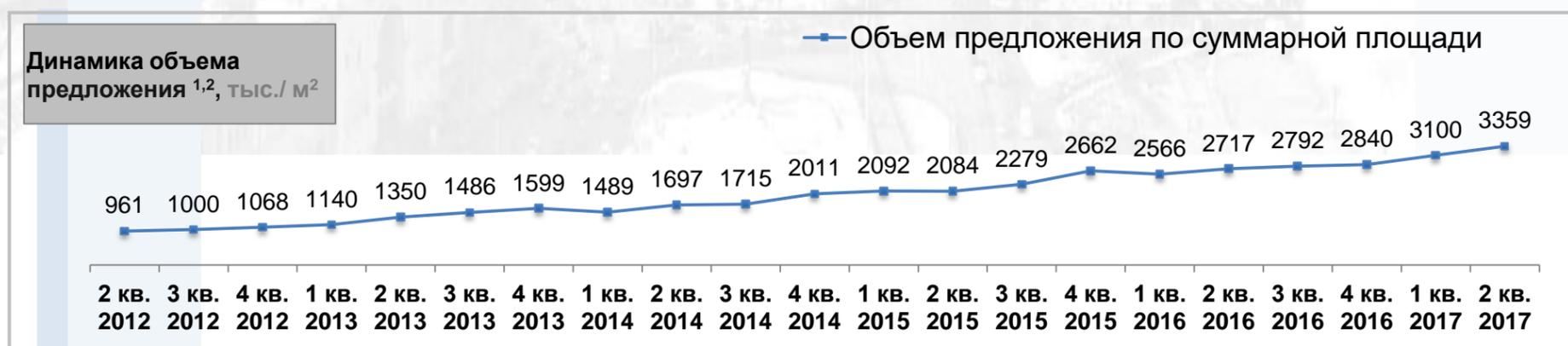


- В июне 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем увеличился до **3,36 млн м²** (54,47 тыс. квартир), по данным «Миэль – Новостройки». По оценкам Est-a-Tet, объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы - 3,3 млн м².

- В старых границах Москвы текущий объем предложения возрос до 2,836 млн м², (без учета элитных объектов) при этом количество новостроек составило 522 корпуса, а количество квартир в продаже – 44,7 тыс.

В июне 2017 г. на рынок новостроек Москвы в старых границах вышло 9 новых проектов. С начала года объем предложения в старых границах Москвы вырос на 12,7%.

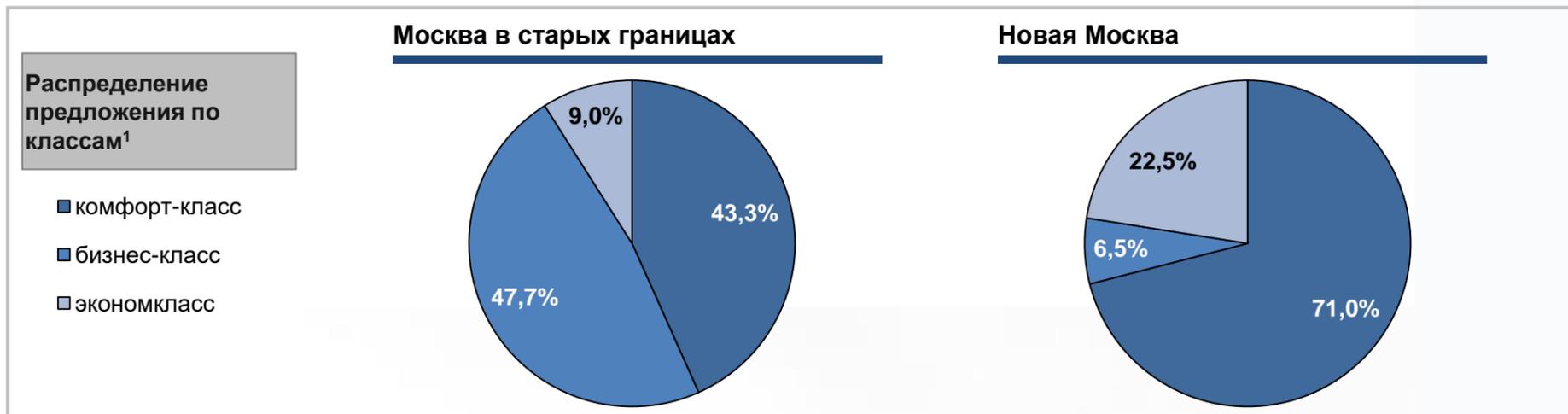
- На первичном рынке **Новой Москвы** площадь квартир в продаже сократилась на 13,8% за месяц и составила 0,523 млн м², количество корпусов составило 222, а количество квартир в продаже – 9,77 тыс. С начала года предложение в ТиНАО снизилось на 12,4%, причинами чему послужил спрос на первичном рынке Новой Москвы, а также временный вывод из реализации наиболее ликвидного предложения с целью реализации менее привлекательного объема.



- Совокупный объем предложения Москвы превысил объем предложения в Московской области (в зоне до 30 км от МКАД предложение составляет 3,07 млн м²), по оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки».

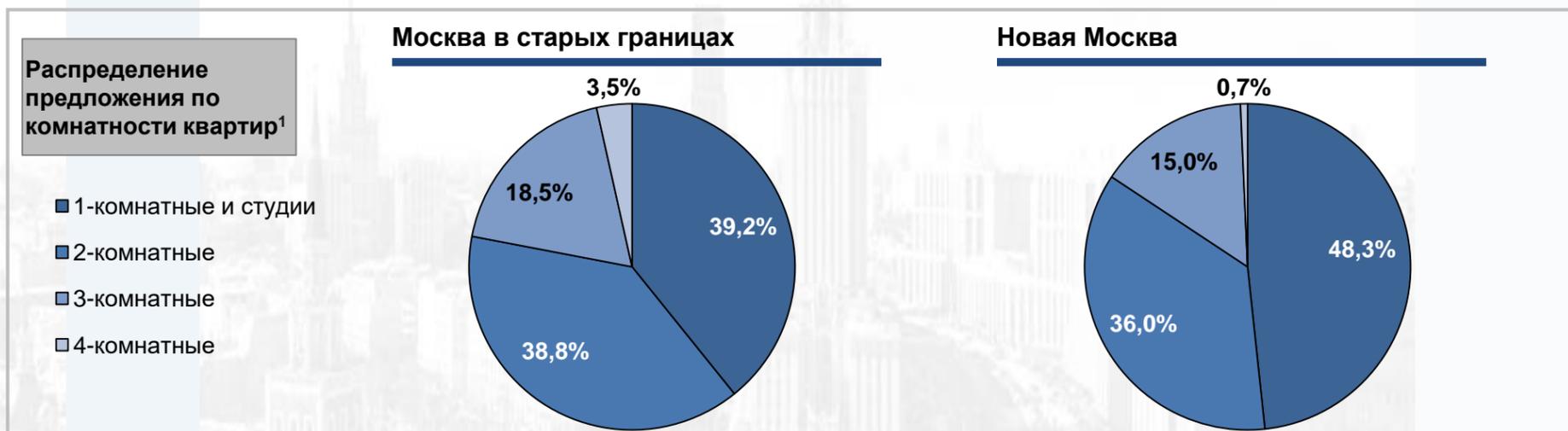
3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Структура предложения



- В июне 2017 г. в старых границах Москвы произошло перераспределение объема предложения между классами. Доля комфорт-класса увеличилась и составила 43,3% (41,4% в мае), бизнес-класса - снизилась до 47,7% (48,2% в мае). Доля экономкласса сократилась до 9% (10,4% в мае).

В Новой Москве доля экономкласса составила 22,5% (22,6% в мае), комфорт-класса – 71% (71,6% в мае), бизнес-класса – 6,5% (5,8% в мае).



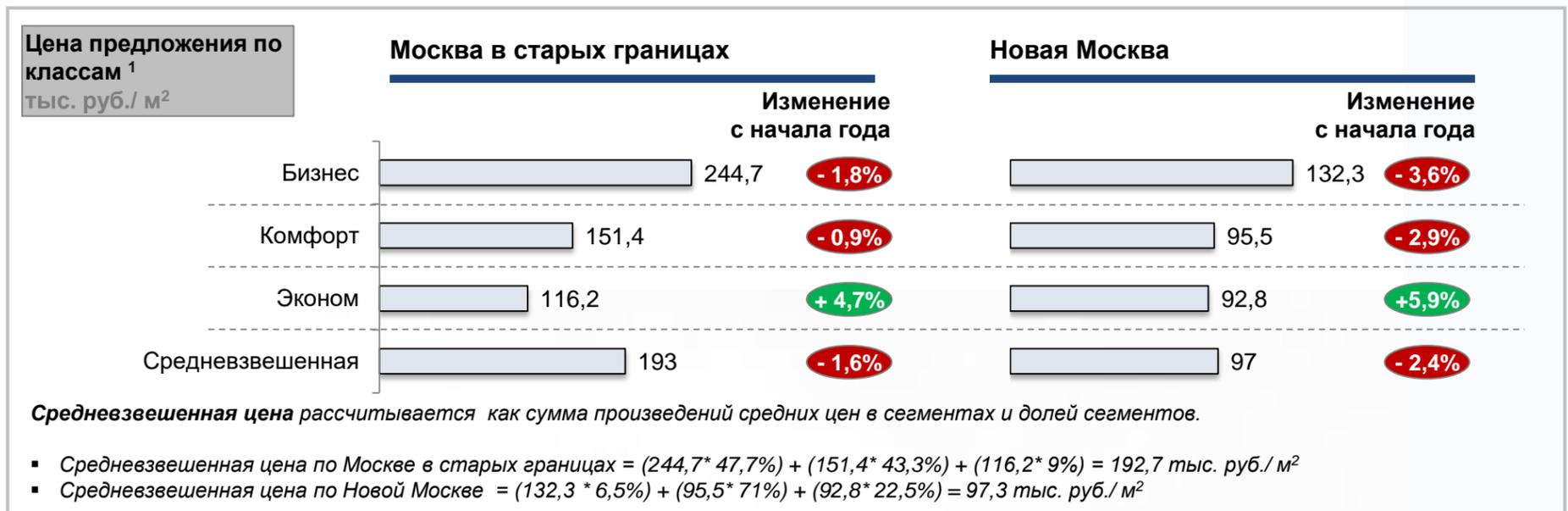
- В старых границах Москвы в связи с выходом новых корпусов и проектов структура предложения сместилась в пользу студий и однокомнатных квартир – 39,2% предложения (38,6% в мае). Соответственно доля двухкомнатных квартир увеличилась снизилась до 38,8% (39,5% в мае). При этом доля трехкомнатных и многокомнатных квартир практически не изменилась

В Новой Москве по сравнению с маем 2017 года доля однокомнатных квартир и студий снизилась до 48,3% (48,5% в мае). Доля двухкомнатных квартир составила 36,0% (36,1% в мае), доля трехкомнатных – 15,0% (14,7% в мае), 4 и более комнат - 0,7% (0,7% в мае).

В июне 2017 года продолжилась **тенденция по сокращению средней площади лотов**, находящихся в экспозиции на первичном рынке. За месяц средняя площадь квартир и апартаментов сократилась до 63,5 м² (-0,3 м² за месяц), что является итогом сокращения объемов предложения бизнес-класса в течение июня. По причине увеличения доли трехкомнатных квартир средняя площадь выставленных на продажу лотов на рынке Новой Москвы незначительно выросла (+0,2%) до 53,5 м².

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цена предложения



- В старых границах Москвы в июне 2017 г. средневзвешенная цена на первичном рынке составила **192,7 тыс. руб. /м²** (-0,7% за месяц). По сравнению с январем средневзвешенный уровень цен снизился на 1,6%. Среди всех классов жилья рост цен зафиксирован только в сегменте экономкласса - на 4,7% (до 116,2 тыс. руб./м²). Цена комфорт-класса сократилась на 0,9%. Снижение в бизнес-классе составило 1,8%.

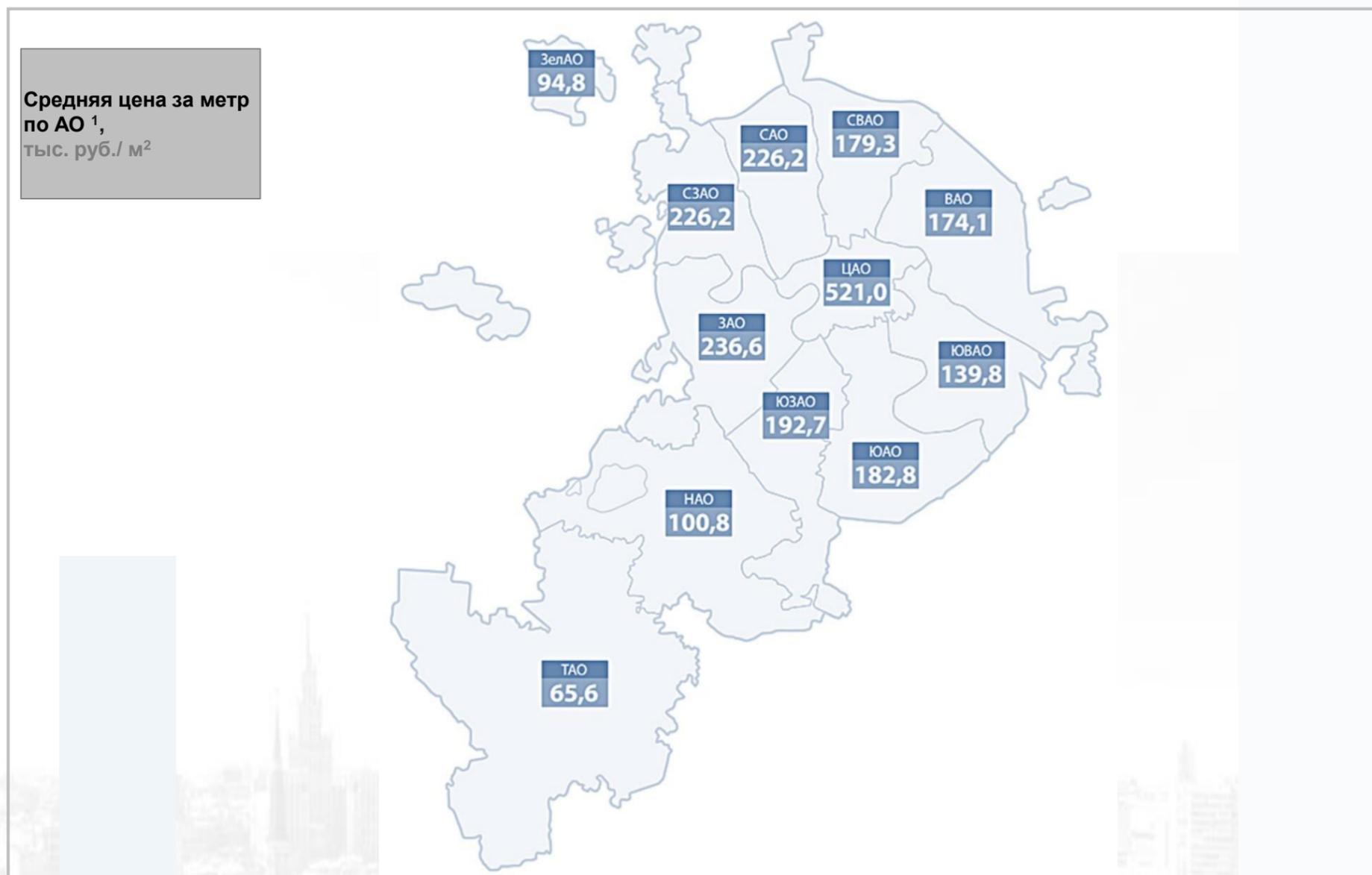
На фоне сезонного снижения покупательской активности, выход большого объема предложения вынудил средневзвешенную цену опуститься до минимальных показателей.

Цена впервые за 10 месяцев снизилась ниже уровня 194 тыс. р. /кв. м и тем самым достигла минимальных за несколько лет значений.

- На первичном рынке Новой Москвы в июне средневзвешенная цена составила 97,3 тыс. руб. /м² (+0,5 за месяц). По классам жилья изменение средневзвешенной цены выглядело следующим образом: экономкласс – рост до уровня 92,8 тыс. руб./м² (+5,9% с января), цена комфорт-класса снизилась до 95,5 тыс. руб./м² (-2,9% с января), цена бизнес-класса сократилась до уровня 132,3 тыс. руб./м² (-3,6% с января).
- Основной итог развития рынка недвижимости в июне 2017 года – продолжение перераспределения объема предложения в пользу массового сегмента Москвы в старых границах (с 49,6% в апреле до 52,3% по итогам июня) и последовавшее вслед за этим незначительная отрицательная коррекция средневзвешенной цены (-0,7%).
- Две главенствующие тенденции первой половины 2017 года — рост спроса и обгоняющий его рост объема предложения.

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

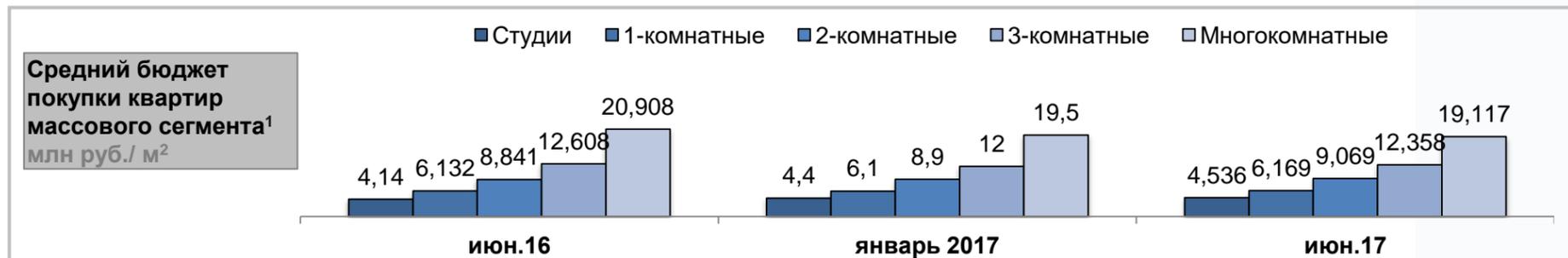
Цена предложения



- Наиболее высокая средняя цена сохраняется в ЦАО – 521,0 тыс. руб./ м² (- 4,5% за месяц). Традиционно занимавший второе место САО сравнялся с СЗАО и уступил ЗАО, потеряв 3,4% стоимости. Наименьшая средняя цена зафиксирована в ЮВАО – 134,7 тыс. руб./ м² (+ 3,8%) и ЗелАО – 93,0 тыс. руб./ м² (+ 1,9%) за месяц.

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

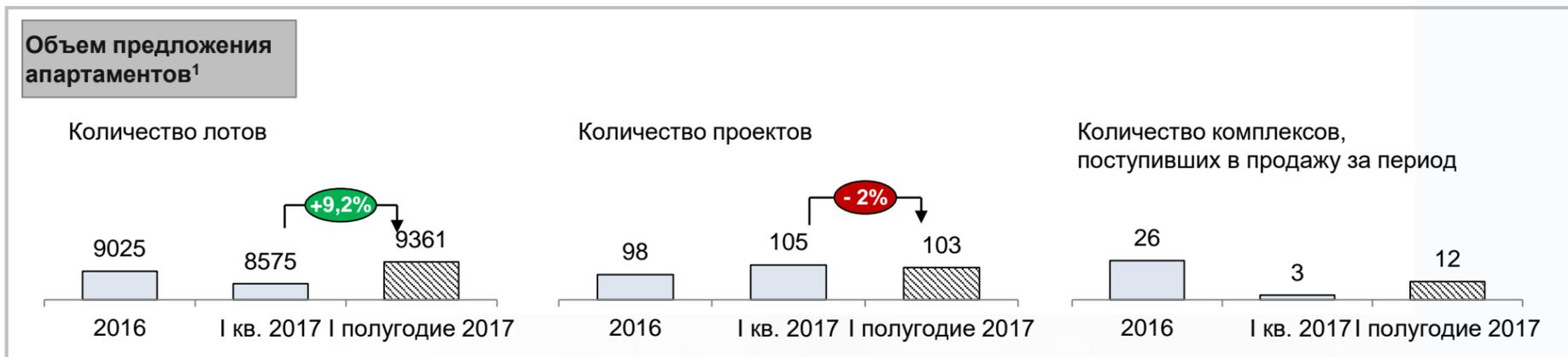
Спрос



- За год средний бюджет покупки квартир массового сегмента показал рост по всем типам квартир за исключением многокомнатных. По данным риэлторской компании «Метриум групп», в июне средний бюджет квартиры в массовом сегменте составил 8,43 млн руб. (- 8,6% с января 2017 г.). Бюджет покупки студий, одно-, двух- и трехкомнатных квартир в среднем увеличился (+3,1%, +1,1%, +1,9%, 3,0% соответственно), а многокомнатных квартир, напротив, снизился (-2,0%).
- По оценке «Метриум групп», в мае и июне количество сделок уменьшилось по сравнению с предыдущими месяцами 2017 г., но относительно соответствующих месяцев прошлого года отмечено увеличение объема спроса.
- Объем сделок с новостройками Москвы в первом полугодии 2017 года оказался выше годовых показателей в 2013-2015 годах. Причины - рекордное предложение по объемам жилья, низкие цены и доступная ипотека.
- Сохранению высокого уровня спроса способствуют в том числе лояльные условия выдачи ипотечных кредитов. Тенденция к уменьшению ипотечных ставок, вероятно, сохранится и в среднесрочной перспективе. 16 июня 2017 г. произошло очередное снижение ключевой ставки – до 9,00%.
- Ипотека удерживает лидирующие позиции в схемах приобретения жилья. Во втором квартале года доля сделок с ипотекой не опускалась ниже 53%.

4. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

Объем предложения



- По итогам I полугодия в формате апартamenteв представлено 9 361 лотов в 103 проектах общей жилой площадью порядка 583,2 тыс. м². В общем объеме предложения апартamenteв преобладает бизнес-класс – 62%. Доля комфорт-класса – 22%, элитных апартamenteв – 15%.
- Доля апартamenteв в общем объеме предложения новостроек Москвы составляет около 17%, по оценкам «БЕСТ-Новострой».

Цена предложения



- Средняя цена 1 кв. метра апартamenteв в комфорт-классе установилась на отметке 140,2 тыс. руб., бизнес-класса – 246,7 тыс. руб., в элитном сегменте – 706,5 тыс. руб. Высокий показатель средней цены по сравнению с квартирами обусловлен существенной долей дорогого предложения в престижных районах.

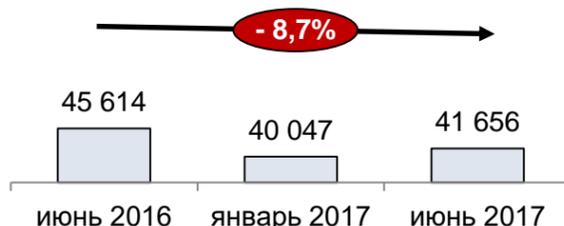
Спрос

- Спрос на апартamenteы обусловлен более низким бюджетом покупки, по сравнению с квартирами, за счет наличия компактных студий.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

Объем предложения¹ вторичного жилья, количество квартир в продаже



- Объем предложения в июне по сравнению с маем увеличился на 0,8% и составил 41,7 тыс. квартир, что на 4% больше, чем по итогам января 2017 г.
- Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) уменьшилась до 19% в связи с наступившим периодом отпусков.

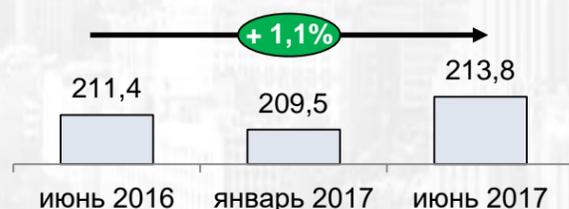
Доля предложения квартир в пятиэтажках по итогам июня уменьшилась до 6,8% (для сравнения: в феврале она составляла 9,2%, в марте – 8,5%, в апреле – 7,8%, а в мае – 7,4%).



Доля продаж квартир в пятиэтажках в общей структуре продаж, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в июне уменьшилась до 10% (для сравнения – в мае она составляла 12%, а в апреле она доходила до 19%).

Цена предложения¹ вторичного жилья

Москва в старых границах



Новая Москва

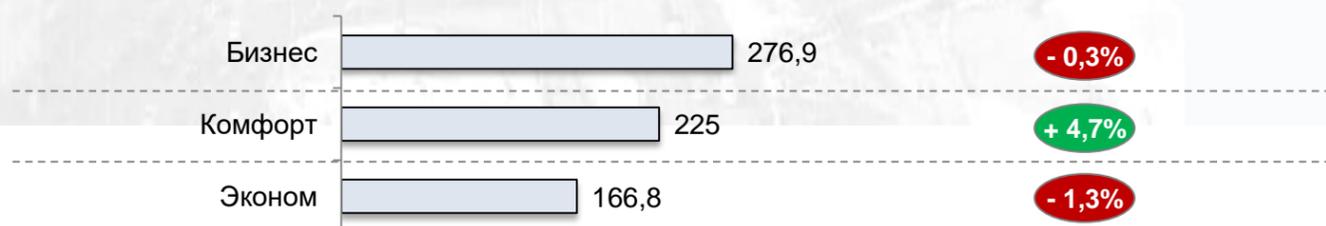


- Средняя цена предложения в старых границах Москвы, по данным «Миэль», составила 213,8 тыс. руб. /м² (+2,1% с января 2017 г.), а в Новой Москве – 106,3 тыс. руб. /м² (-2% с января 2017г.).

Средняя цена предложения на вторичном рынке по классам¹ тыс. руб./ м²

Цена предложения в июне

Изменение с начала года



- Изменение средней удельной цены предложения по классам качества в июне находится в пределах погрешности по отношению к маю.
- По категориям домов в июне средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Москвы значительно уменьшилась в панельных домах с малой кухней (на 0,7% к маю), а также в панельных домах улучшенной планировки (на 1,4% к маю). В остальных категориях домов изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца находится в пределах погрешности.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

Цены на квартиры в Москве по комнатности¹

№ п/п	Количество комнат	Цена в июне 2017, руб./ м ²	К декабрю 2016
1	Многокомнатные квартиры	208 229	+2,2%
2	Трехкомнатные квартиры	159 494	-2,7%
3	Двухкомнатные квартиры	159 267	-1,6%
4	Однокомнатные квартиры	157 847	-1,1%

Положительную динамику по ценам демонстрируют только многокомнатные квартиры, которые представлены в основном в дорогих монолитно-кирпичных домах и престижных домах сталинского периода. Цены на однокомнатные, двухкомнатные и трехкомнатные снизились. Лучше рынка чувствовали себя «крайние» сегменты – пятиэтажки и современные монолитно-кирпичные дома.

Цены на квартиры по типам жилья¹

№ п/п	Тип жилья	Цена в июне 2017, руб./ м ²	К декабрю 2016
1	Современный монолит-кирпич (увел. площадей)	217 487	-0,3%
2	Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	189 258	-1,9%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	154 610	-2,6%
4	Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)	156 654	+1,6%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	142 454	-1,8%
6	Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)	137 172	-0,1%

Пятиэтажные дома своим успехом, скорее всего, обязаны городской программе реновации. К росту реального спроса она не привела, но простимулировала интерес потенциальных покупателей к квартирам в таких домах. Прежде всего кирпичных – они комфортнее панельных и в большинстве своем расположены в хороших районах рядом с метро.



5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

Средняя цена на
вторичном рынке по
округам¹,
тыс. руб./ м²

№ п/п	Округ Москвы	Цена в июне 2017, руб./ м ²	К декабрю 2016
1	Центральный округ	324 385	- 4,6%
2	Юго-Западный округ	206 127	- 1,3%
3	Западный округ	187 667	- 2,1%
4	Северо-Западный округ	166 822	- 1,3%
5	Северный округ	161 312	+ 0,6%
6	Восточный округ	147 566	- 1,1%
7	Северо-Восточный округ	146 885	+ 0,2%
8	Южный округ	140 978	- 1,0%
9	Юго-Восточный округ	133 707	- 0,8%
10	Все районы за МКАД	123 710	- 0,2%

Ожидания владельцев квартир в домах хрущевской постройки, направленные на то, что новости о реновации помогут им подороже продать свою собственность, отразились и на динамике цен по географии. В лидерах рынка оказались демократичные округа, где пятиэтажек много, в аутсайдерах – дорогие, где их мало или нет вообще.

Запуск программы реновации жилого фонда и укрепление рубля обеспечили аномальную, не поддержанную спросом, ценовую устойчивость крайних сегментов рынка недвижимости – пятиэтажек и монолитно-кирпичных домов. «Экзотические» сегменты отчасти компенсировали падение стоимости основной массы жилья, поэтому снижение цен в среднем по рынку в I полугодии 2017 года оказалось умеренным.



5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

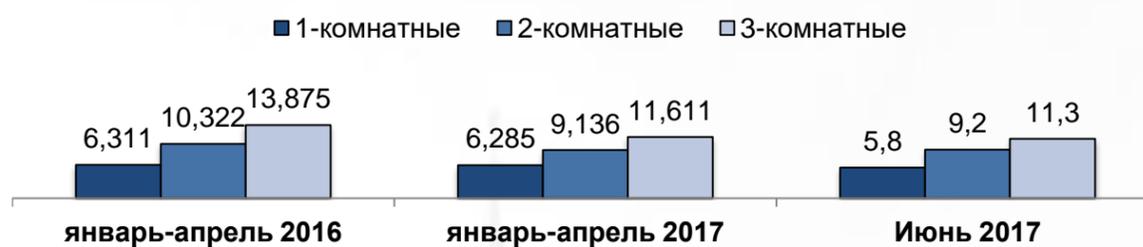
Продажа

Бюджет покупки¹ квартир на вторичном рынке, млн руб.



- Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы, по данным операций сети офисов недвижимости «МИЭЛЬ», в июне практически не изменилась по сравнению с маем и составила 9,25 млн руб. (в мае – 9,21 млн руб.). Доля продаж в диапазоне до 6 млн рублей сохраняется высокой: 31% в июне против 35% в мае (в мае и июне прошлого года она составляла 23% и 29% соответственно).

Бюджет покупки квартир на вторичном рынке по комнатности¹ млн руб./ м²



- Средняя цена продажи однокомнатных квартир в июне увеличилась до 5,8 млн руб. (+3% к маю), средняя цена продажи двухкомнатных квартир увеличилась до 9,2 млн руб. (+8% к маю). А вот средняя цена продажи трехкомнатных квартир, наоборот, уменьшилась и составила в июне 11,3 млн рублей (-12,5% к маю).
- Массовый выход в продажу новостроек в столице привел к оттоку покупателей со вторичного рынка на первичный.
- По итогам второго квартала 2017 года порядка 39% всех квартир на вторичном рынке Москвы были приобретены с привлечением ипотеки. Показатель побил рекорд третьего квартала 2014 года, опередив его на 1%. Средняя сумма кредита в мае составила 4,16 миллиона рублей - на 6,1% больше, чем в мае прошлого года.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

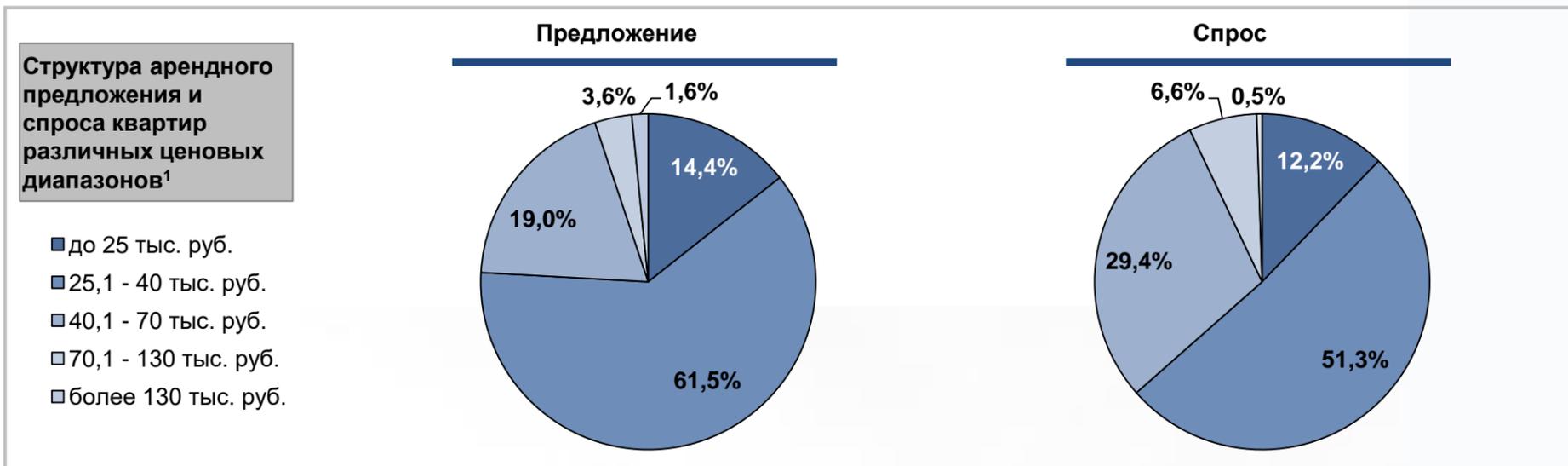
Аренда



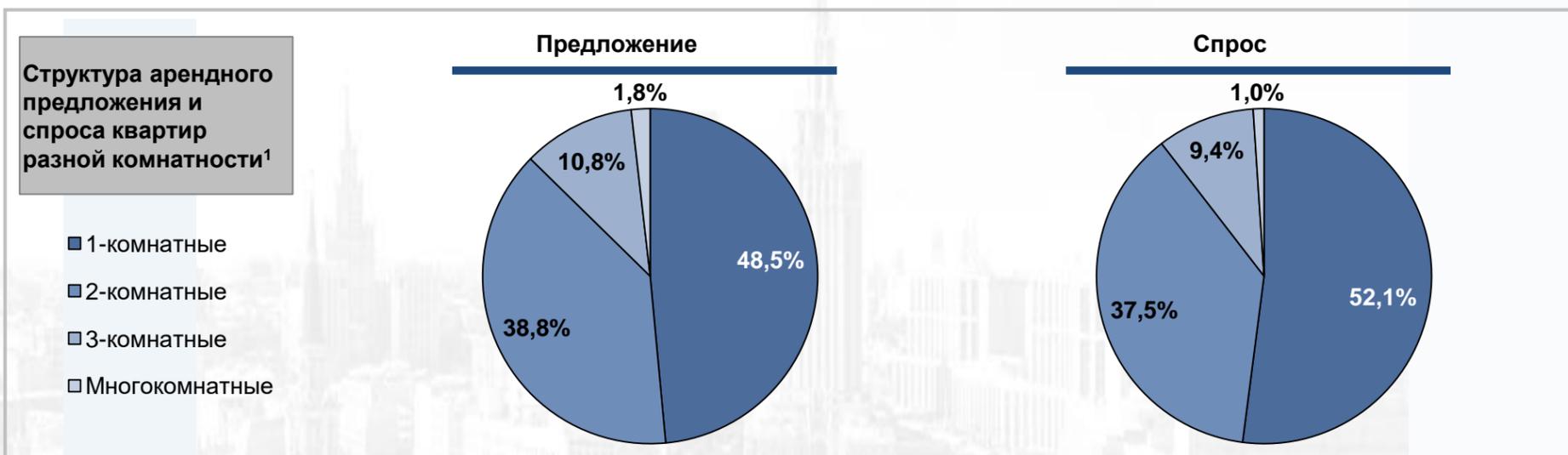
- В крупнейших базах объектов жилой городской недвижимости Циан и Домофонд размещено **38,2 и 19,3 тыс. объявлений об аренде** квартир (против **39,4 и 22,0 тыс. объявлений** месяц назад).
- По оценкам Миэль, в июне 2017 г. спрос на квартиры, по сравнению с маем вырос на 7,8%, а предложение квартир, наоборот, снизилось – по сравнению с маем 2017 года падение предложения составило 7,1 %. При этом общий спрос в июне по-прежнему был ниже предложения – разница составила 12,8%.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда



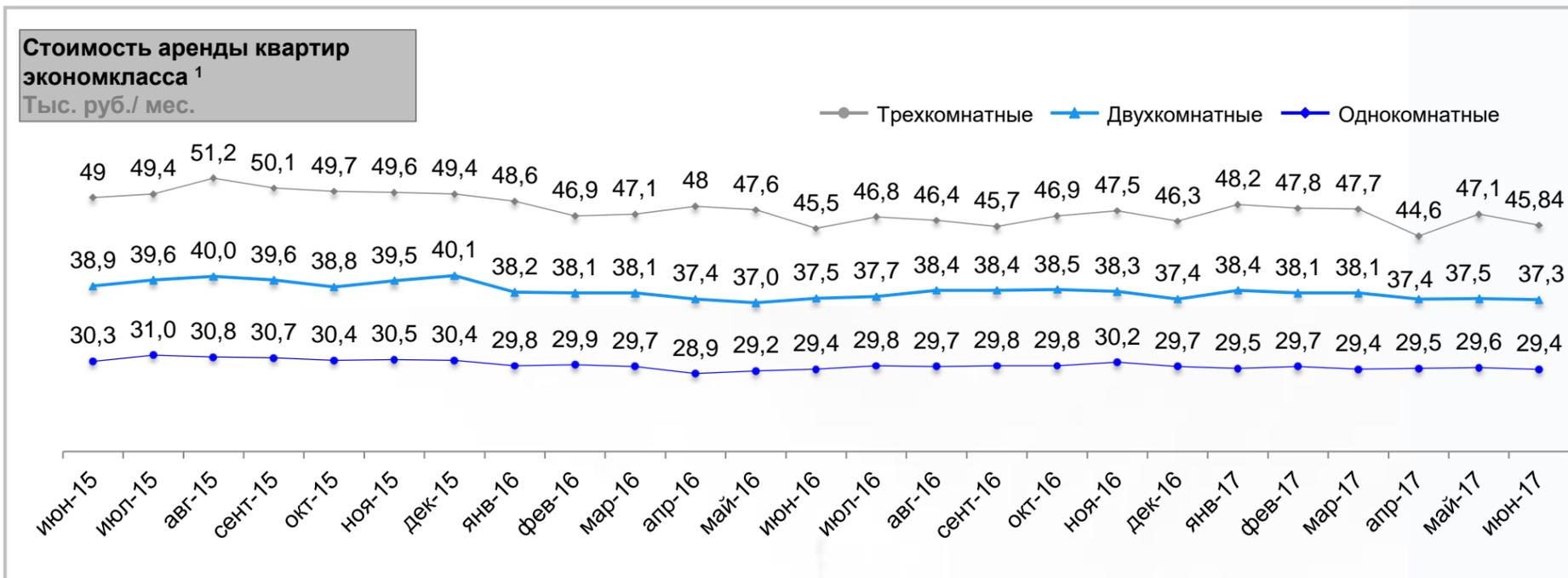
- Наибольшую долю в структуре арендного предложения и спроса устойчиво занимают квартиры в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. в месяц.



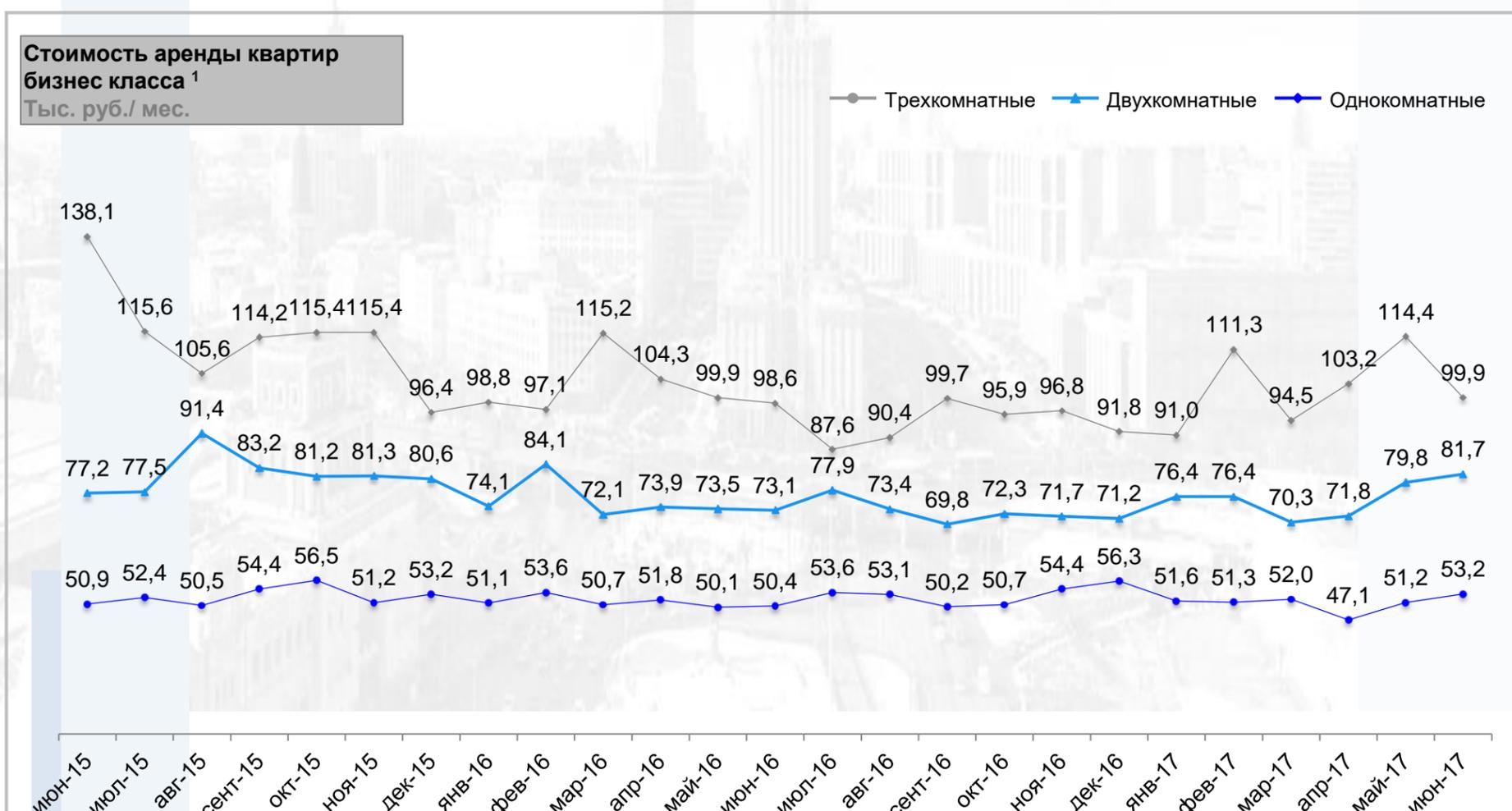
- Наиболее востребованы у арендаторов однокомнатные квартиры. Максимальное предложение также приходится на этот сегмент.
- В июне 2017 года максимальное предложение квартир в аренду пришлось на 1-комнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. в мес. (34,25% от общего предложения), на этот же ценовой диапазон пришлось и максимальное предложение 2-комнатных квартир (25,6% от общего предложения). Больше всего 3-комнатных квартир (5,91% от общего предложения) предлагалось в диапазоне от 40 до 70 тыс. руб. в мес.
- Максимальным спросом в июне 2017 года пользовались 1-комнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. в мес. (31,69%). Максимальный спрос на 2-комнатные квартиры также пришелся на этот ценовой диапазон. – 18,87%, в ценовом диапазоне от 40 до 70 тыс. руб. – спрос на двухкомнатные квартиры составил 14,7%. 3-комнатные квартиры максимально были востребованы нанимателями также в ценовом диапазоне от 40 до 70 тыс. руб. в мес. (5,34%).

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда



- Стоимость найма трехкомнатных и однокомнатных квартир экономкласса за год выросла в пределах погрешности, арендная плата за двухкомнатные квартиры незначительно снизилась (-0,32%).

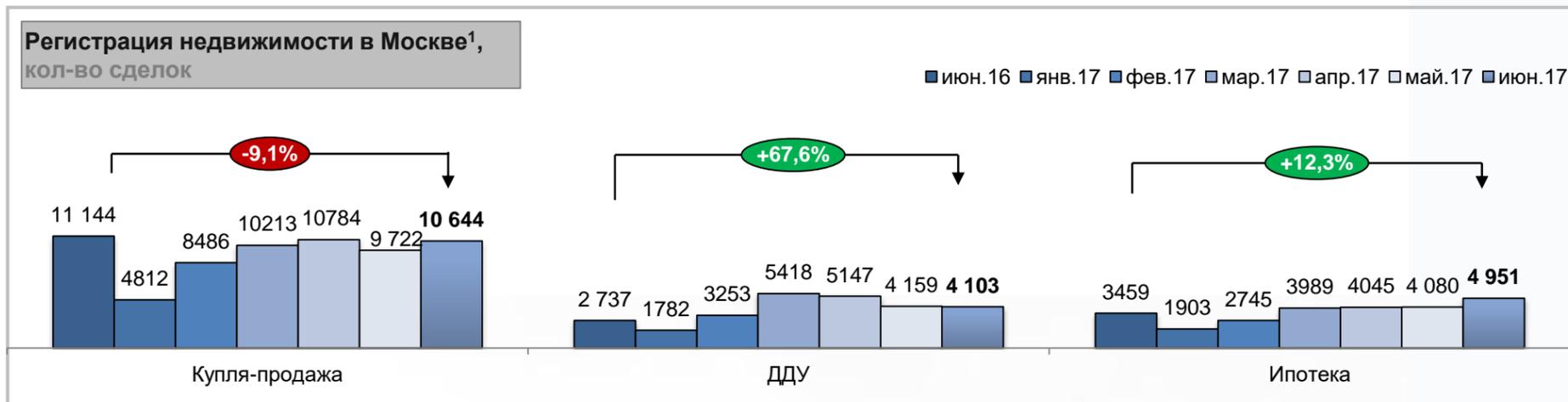


- Арендная стоимость квартир бизнес-класса и элитных за год увеличилась. Однокомнатные квартиры подорожали на 5,7%, стоимость найма двухкомнатных квартир возросла на 11,76%, трехкомнатных – на 1,39%.



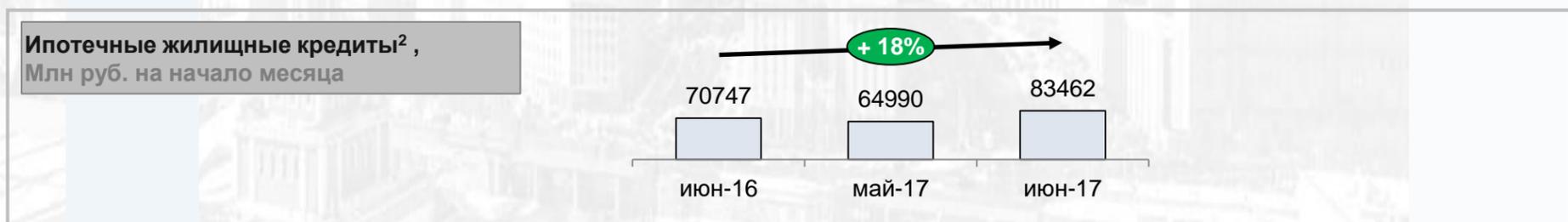
6. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ИЖК

Регистрация недвижимости



- В июне 2017 года управление Росреестра по Москве зарегистрировало 4 103 договора участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья (на 49,9% больше, чем в июне 2016 года). По сравнению с маем 2017 года, количество ДДУ в июне сократилось на 1,3%.
- Всего в июне было зарегистрировано 10 644 перехода прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья (на 4,5% меньше, чем в июне 2016 г. и на 9,5% больше, чем в мае 2017 г.).
- Кроме того, в июне Росреестр оформил 4 951 ипотечную сделку (на 43,1% больше, чем в июне 2016 г. и на +21,3% больше, чем в мае 2017 г.)

Ипотечные жилищные кредиты

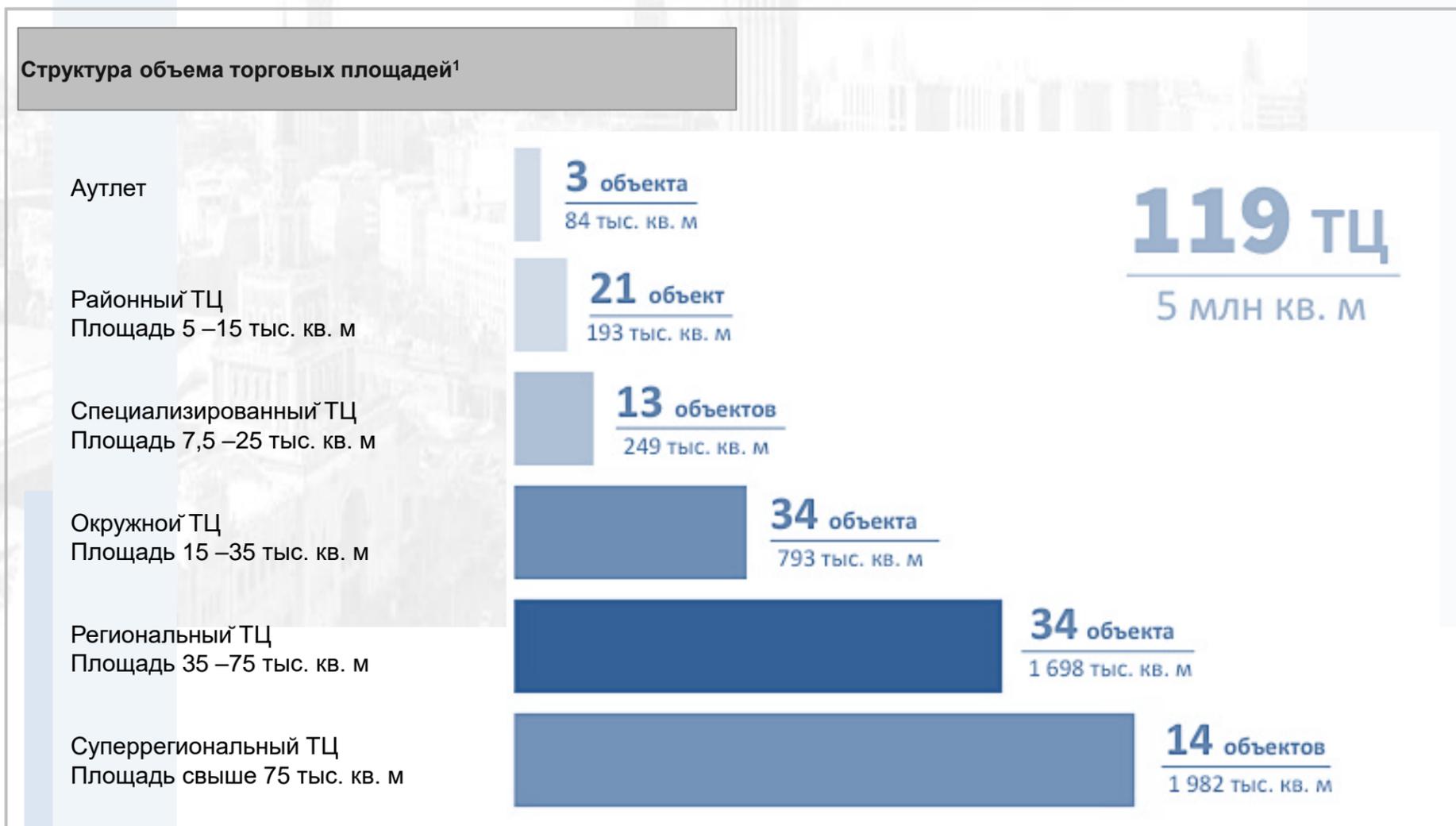


- На 01.05.2017, по данным Банка России, в Москве было выдано 20 860 ИЖК на сумму 83 462 млн руб. (на 18% больше показателя на начало июня 2016 г.).
- Средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях в Москве составил 193,2 месяцев (против 180,9 месяцев на начало июня 2016 г.). Средневзвешенная ставка по ИЖК – 11,33% (против 12,83% на начало июня 2016 г.).

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговые помещения¹

- В первом полугодии 2017 года на рынок торговых центров Москвы не вышло ни одного качественного объекта. Даже при вводе до конца года заявленных 236,7 тыс. кв. м новых площадей, годовой объем станет рекордно низким за последние четыре года, сократившись в два раза по сравнению с 2016 годом.
- Во 2 кв. 2017 года **доля вакантных площадей** в действующих торговых центрах Москвы уменьшилась с 7,2% **до 6,4%**. В отсутствие ввода и при значительном объеме площадей (около 1,6 млн кв. м), вышедшем на рынок в предыдущие три года, ритейлеры сегодня в основном открывают магазины в торговых центрах, начавших работу в 2014–2016 годах.
- За 1 пол. 2017 года 24 новых зарубежных бренда открыли свои первые магазины в стране. Данный показатель сопоставим с результатом аналогичного периода прошлого года, когда на российский рынок вышло 26 новых брендов.
- **Арендные ставки*** в торговых центрах Москвы во 2 кв. 2017 года не изменились: максимальная ставка аренды для помещений площадью 100 кв.м на первом этаже торговой галереи остается на уровне 195 тыс. руб. за кв. м в год, средняя — **74 тыс. руб. за кв. м в год.**

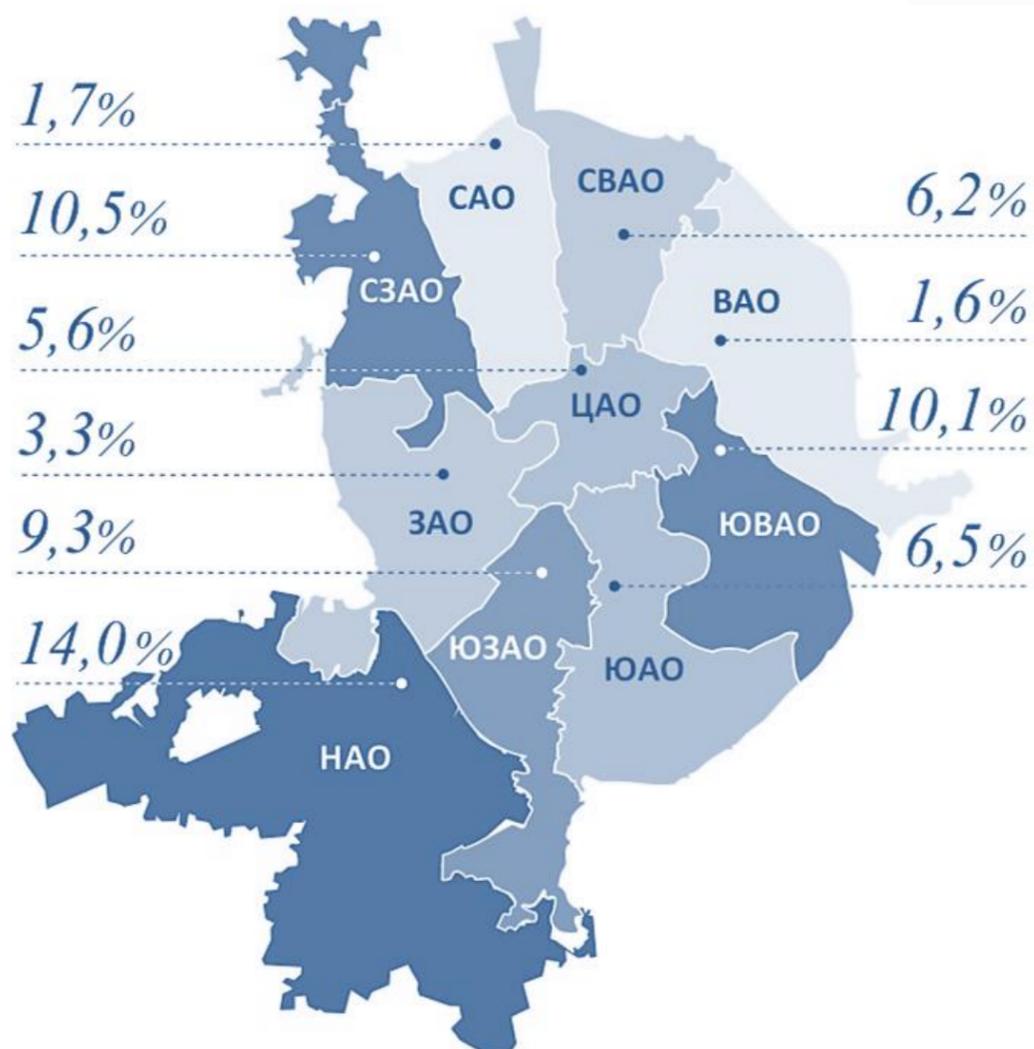


* Ставки приводятся для стандартного магазина арендуемой площадью 100 кв. м, расположенного на первом этаже торговой галереи. Ставки приведены без учета НДС и операционных расходов. В отдельных случаях регистрируются более высокие ставки, превышающие уровень рынка в целом.

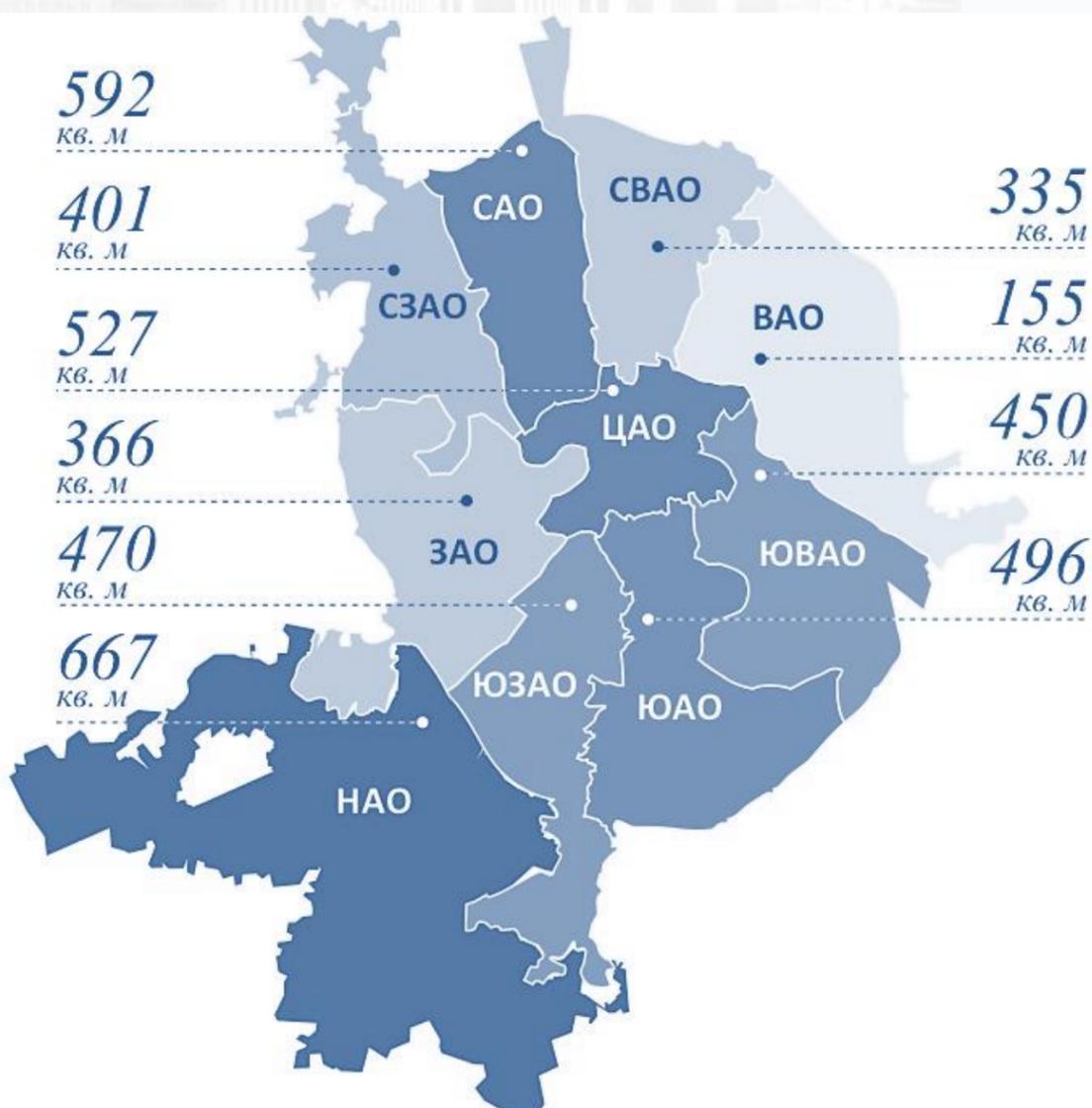
7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговые помещения¹

Доля вакантных площадей по округам Москвы¹



Насыщенность торговыми площадями по округам Москвы на тысячу жителей¹



7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Помещения формата Street-retail

- Владельцы коммерческой недвижимости в домах хрущевской постройки поднимают цены, вслед за собственниками квартир в сносимых домах. Растут арендные ставки и стоимость самих объектов. Но, как и в ситуации с жильем, спрос на такое предложение отсутствует.
- По подсчетам Swiss Appraisal, для компенсации на основе кадастровой оценки собственникам готовящихся к сносу помещений стрит-ритейла городу может потребоваться 70–80 млрд руб. (3 тыс. объектов средней площадью около 50 кв. м, примерной стоимостью 2–2,5 млн руб. каждый).
- Средняя стоимость продажи помещения свободного назначения на первых этажах жилых зданий, не входящих в программу реновации, составляет от 100 тыс. до 600 тыс. руб. за 1 кв. м в зависимости от района Москвы и удаленности от метро. Между тем за площади в домах под снос сегодня просят от 500 тыс. до 1 млн руб. за 1 кв. м.

В среднем объект в стрит-ритейле стоит 100 размеров месячной аренды.

- Арендные ставки в подобных объектах также показывают повышенный уровень. Ставка в домах, снос которых не ожидается, составляет 10–30 тыс. руб. за 1 кв. м в год, а в помещениях, входящих в программу реновации, уже 40–100 тыс. руб. за 1 кв. м в год.



7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

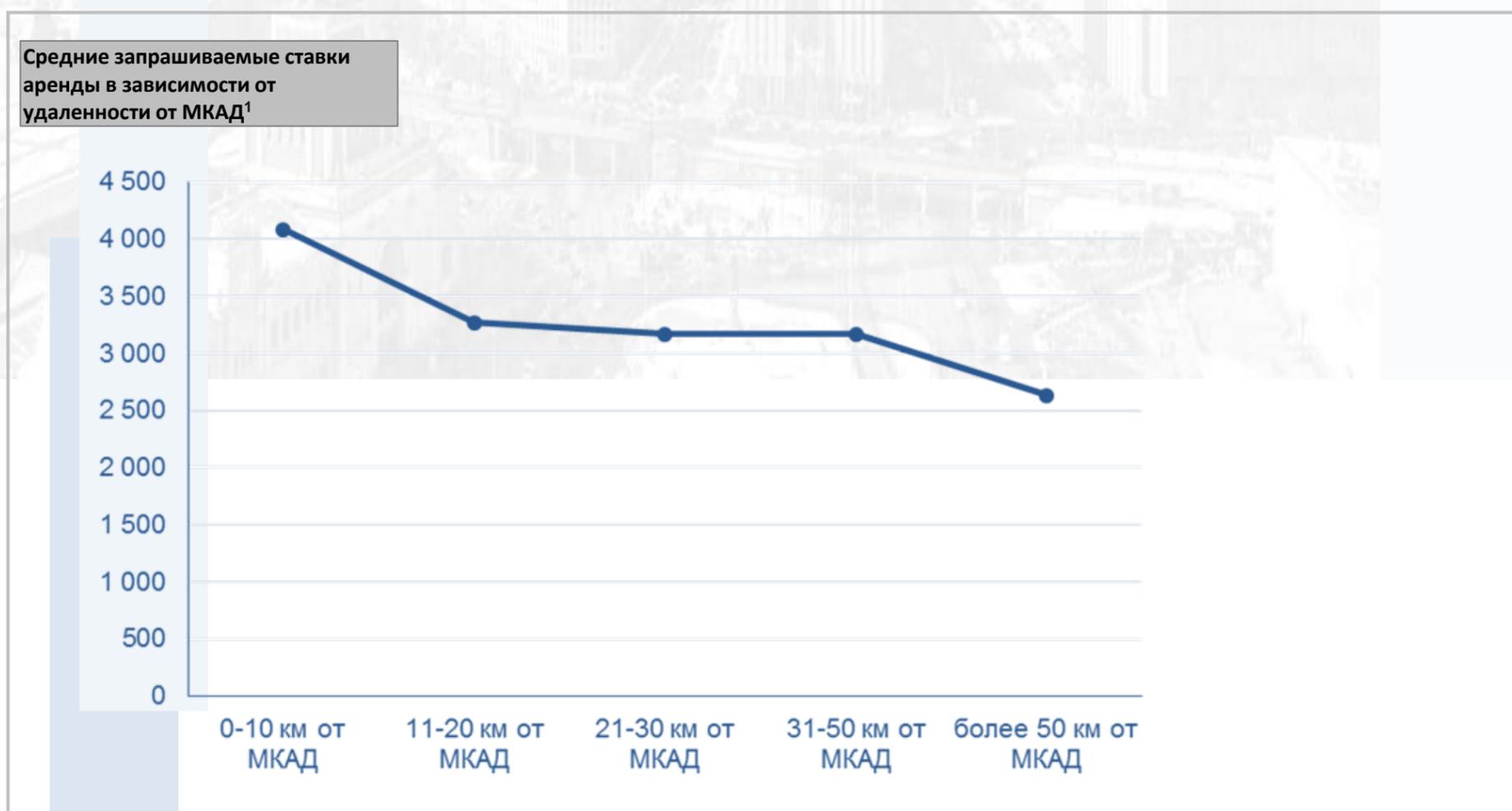
Офисы¹

- В 2017 году продолжилась **тенденция снижения объемов ввода в эксплуатацию новых офисных объектов**: за первое полугодие текущего года в Москве было введено в эксплуатацию 84,2 тыс. кв. м, что на 52% ниже по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, следует из данных компании Knight Frank.
- По итогам I полугодия 2017 года общий **объем предложения** качественных офисных площадей в Москве составил **15,9 млн кв. м**, из которых 25% соответствует классу А и 75% – классу В.
- По итогам I полугодия 2017 года **доля свободных площадей** в офисах класса А составила **20,3%**, а в офисах класса В – **14,1%**. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года, вакансия в классе А снизилась на 0,2%, а в классе В – на 2,9%. Всего на сегодняшний день в столице пустует свыше 2,5 млн кв. м офисных площадей – 805,5 тыс. кв. м в бизнес-центрах класса А и 1,7 млн кв. м в классе В.
- Небольшой рост **средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды** в офисах класса В, который был отмечен по итогам I квартала 2017 года, не получил своего продолжения во II квартале 2017 года – **ставки снова начали снижаться**. В результате, в классе В по итогам I полугодия 2017 года они упали на 4,4%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и достигли значения в 13 289 руб. за 1 кв. м в год. В целом по итогам I полугодия 2017 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды офиса класса В стабилизировалась – ежеквартальные колебания находились в рамках 1%.
- По итогам I полугодия 2017 года показатель средневзвешенной ставки аренды в офисах класса А также продолжил свое снижение – по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, он упал на 7,1% и достиг значения в 22,9 тыс. руб. за 1 кв. м в год.

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Складская недвижимость¹

- Согласно данным компании JLL, **объем ввода** качественных складских площадей в Московском регионе в 1-м полугодии 2017 года был минимальным за последние пять лет: он снизился почти в два раза по сравнению с январем-июнем прошлого года и составил всего 200 тыс. кв. м. Из них 142 тыс. кв. м приходится на здания, введенные в эксплуатацию во 2-м квартале.
- К вводу до конца года в Московском регионе заявлено 470 тыс. кв. м складских площадей. Таким образом, совокупный объем нового предложения по итогам 2017 года может составить менее 670 тыс. кв. м, что будет ниже показателя предыдущего года на 13%.
- По итогам 2-го квартала 2017 года **доля вакантных складских площадей** в Московском регионе снизилась до **11,3%** по сравнению с 12,8% в предыдущем квартале. В абсолютных цифрах показатель составляет 1,47 млн кв. м, что является самым низким значением за последний год.
- В новом предложении 1-го полугодия 2017 года было законтрактовано 24%. В объеме, анонсированном к вводу до конца года, арендовано, куплено или строится под конкретного клиента 20% площадей (это относительно низкая доля сделок, заключенных по еще не построенным зданиям. Для сравнения, в 2016 г. из строящихся объектов 40% площадей реализовывалось под клиента, а ранее, в 2012-2014 годах, средний уровень законтрактованных помещений в объеме строительства достигал 50-80%).
- **Уровень средних ставок аренды** на складском рынке Московского региона по новым сделкам сохраняется в диапазоне 3,0-3,8 тыс. руб. за кв. м в год (без учета НДС и операционных расходов).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ (1/3)



- районы, в которых идет голосование по проекту программы реновации

№ п/п	Район Москвы	Цена в июне 2017, руб./ м ²	Изменение к маю 2017
1	Академический	193 120	2,20%
2	Алексеевский	194 654	-0,30%
3	Алтуфьевский	130 129	-0,60%
4	Арбат	432 873	1,70%
5	Аэропорт	196 528	-1,10%
6	Бабушкинский	145 181	-1,00%
7	Басманный	201 810	0,40%
8	Беговой	251 056	-0,50%
9	Бескудниковский	128 084	0,00%
10	Бибирево	130 129	-0,60%
11	Бирюлево Восточное	109 397	-0,40%
12	Бирюлево Западное	109 397	-0,40%
13	Богородское	137 570	0,60%
14	Братеево	125 244	0,10%
15	Бутырский	163 357	-1,00%
16	Вешняки	116 270	-0,30%
17	Внуково	115 190	-0,70%
18	Войковский	159 835	0,30%
19	Восточное Дегунино	128 084	0,00%
20	Восточное Измайлово	143 590	-0,60%
21	Восточный	125 414	0,20%
22	Выхино-Жулебино	116 270	-0,30%
23	Гагаринский	270 084	-0,90%
24	Головинский	144 329	-0,80%
25	Гольяново	127 857	0,00%
26	Даниловский	166 310	-0,70%
27	Дмитровский	128 084	0,00%
28	Донской	236 515	-0,90%
29	Дорогомилово	260 314	-1,60%
30	Замоскворечье	242 422	2,40%
31	Западное Дегунино	128 084	0,00%
32	Зеленоград	99 514	1,30%
33	Зюзино	158 415	-0,50%
34	Зябликово	125 244	0,10%
35	Ивановское	130 697	-1,50%
36	Измайлово	143 590	-0,60%
37	Капотня	130 583	0,60%
38	Коньково	164 890	-1,00%
39	Коптево	159 835	0,30%
40	Косино-Ухтомский	125 414	0,20%
41	Котловка	166 310	-0,70%



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ (2/3)



- районы, в которых идет голосование по проекту программы реновации

№ п/п	Район Москвы	Цена в июне 2017, руб./ м ²	Изменение к маю 2017
42	Красносельский	300 245	1,30%
43	Крылатское	191 416	0,80%
44	Кузьминки	136 377	0,00%
45	Кунцево	169 037	1,40%
46	Куркино	162 050	-0,80%
47	Левобережный	150 634	-0,30%
48	Лефортово	145 976	-1,20%
49	Лианозово	129 958	1,10%
50	Ломоносовский	270 084	-0,90%
51	Лосиноостровский	126 096	0,30%
52	Люблино	130 072	0,10%
53	Марфино	138 876	-0,30%
54	Марьино	187 781	-1,70%
55	Марьино	130 583	0,60%
56	Метрогородок	137 570	0,60%
57	Мещанский	289 226	1,00%
58	Митино	137 967	0,50%
59	Можайский	172 842	0,30%
60	Молжаниновский	162 050	-0,80%
61	Москворечье-Сабурово	135 184	-0,70%
62	Нагатино-Садовники	161 653	0,90%
63	Нагатинский Затон	161 653	0,90%
64	Нагорный	158 415	-0,50%
65	Некрасовка	124 506	-0,80%
66	Нижегородский	185 679	-0,40%
67	Новогиреево	130 697	-1,50%
68	Новокосино	125 414	0,20%
69	Ново-Переделкино	115 190	-0,70%
70	Обручевский	164 890	-1,00%
71	Орехово-Борисово Северное	130 072	-0,40%
72	Орехово-Борисово Южное	130 072	-0,40%
73	Останкинский	179 261	1,10%
74	Отрадное	141 091	-1,00%
75	Очаково-Матвеевское	153 133	-0,90%
76	Перово	134 162	-0,90%
77	Печатники	131 322	0,80%
78	Покровское-Стрешнево	156 598	-0,60%
79	Преображенское	163 016	0,60%
80	Пресненский	264 290	-0,70%
81	Проспект Вернадского	206 354	0,40%
82	Раменки	270 084	-0,90%



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ (3/3)



- районы, в которых идет голосование по проекту программы реновации

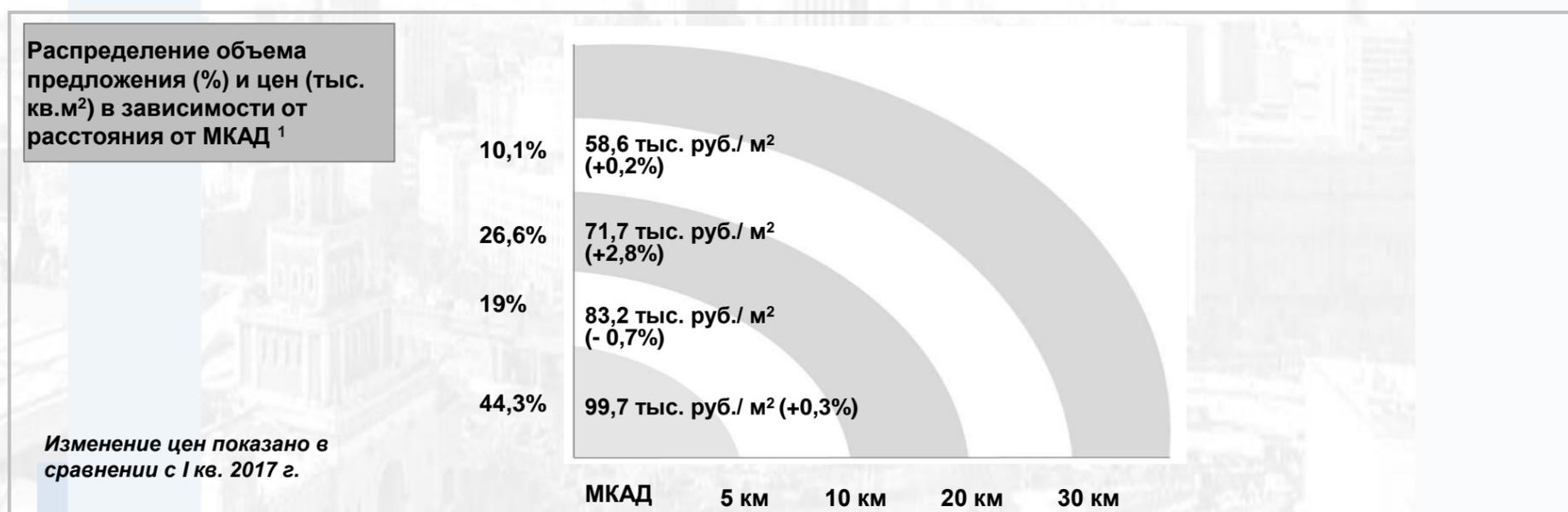
№ п/п	Район Москвы	Цена в июне 2017, руб./ м ²	Изменение к маю 2017
83	Ростокино	179 261	1,10%
84	Рязанский	127 573	0,20%
85	Савеловский	187 781	-1,70%
86	Свиблово	158 415	0,00%
87	Северное Бутово	124 960	0,20%
88	Северное Измайлово	127 857	0,00%
89	Северное Медведково	142 738	-0,10%
90	Северное Тушино	145 408	0,60%
91	Северный	128 084	0,00%
92	Сокол	196 528	-1,10%
93	Соколиная гора	164 890	-0,60%
94	Сокольники	197 380	2,30%
95	Солнцево	122 006	0,20%
96	Строгино	163 073	-1,10%
97	Таганский	252 874	0,30%
98	Тверской	409 982	-2,80%
99	Текстильщики	136 377	0,00%
100	Теплый Стан	130 413	-0,10%
101	Тимирязевский	163 357	-1,00%
102	Тропарево-Никулино	173 354	-2,20%
103	Филевский парк	179 431	-0,80%
104	Фили-Давыдково	172 842	0,30%
105	Хамовники	345 855	-0,50%
106	Ховрино	150 634	-0,30%
107	Хорошево-Мневники	179 374	-1,10%
108	Хорошевский	193 915	0,90%
109	Царицыно	135 184	-0,70%
110	Черемушки	201 186	-3,00%
111	Чертаново Северное	148 191	-0,20%
112	Чертаново Центральное	148 191	-0,20%
113	Чертаново Южное	135 298	-0,60%
114	Щукино	156 598	-0,60%
115	Южное Бутово	118 769	0,80%
116	Южное Медведково	145 181	-1,00%
117	Южное Тушино	145 408	0,60%
118	Южнопортовый	164 038	1,10%
119	Якиманка	363 179	-3,10%
120	Ярославский	126 096	0,30%
121	Ясенево	140 410	0,50%



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Первичный рынок жилой недвижимости

- **Объем предложения** на первичном рынке Московской области сократился на 2% по сравнению с первым кварталом текущего года и достиг рекордно низкого показателя за последние несколько лет в **3,1 млн м²**. Объем предложения в количестве квартир показал снижение на 1,9%, на данный момент на рынке экспонируется порядка **57,3 тыс. лотов**. За второй квартал рынок новостроек Московской области пополнился 2 новыми проектами. Таким образом, выход нового предложения был компенсирован текущим спросом на первичном рынке Подмосковья.



- Средневзвешенная цена предложения во 2 квартале 2017 года составила **85 тыс. руб./ м²** (относительно прошлого квартала осталась на том же уровне).
- В сегменте экономкласса снижение составило 0,6% (до 74,1 тыс. руб./ м²), в комфорт-классе - 0,7% (до 79,9 тыс. руб./ м²) В сегменте бизнес-класса, напротив, был отмечен рост средневзвешенной цены на 0,4% (до 150,0 тыс. руб./ м²).
- На фоне стабильного снижения объемов предложения, средневзвешенная цена на рынке растет незначительно (против падения предложения на 19,8% за 2 года, средневзвешенная цена выросла лишь на 2,8%), что является следствием снижения спроса на подмосковную недвижимость в пользу активно растущего массового рынка столицы. На фоне оттока покупателей застройщики вынуждены ограничивать темпы прироста цен, стремясь стимулировать спрос.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Вторичный рынок жилой недвижимости

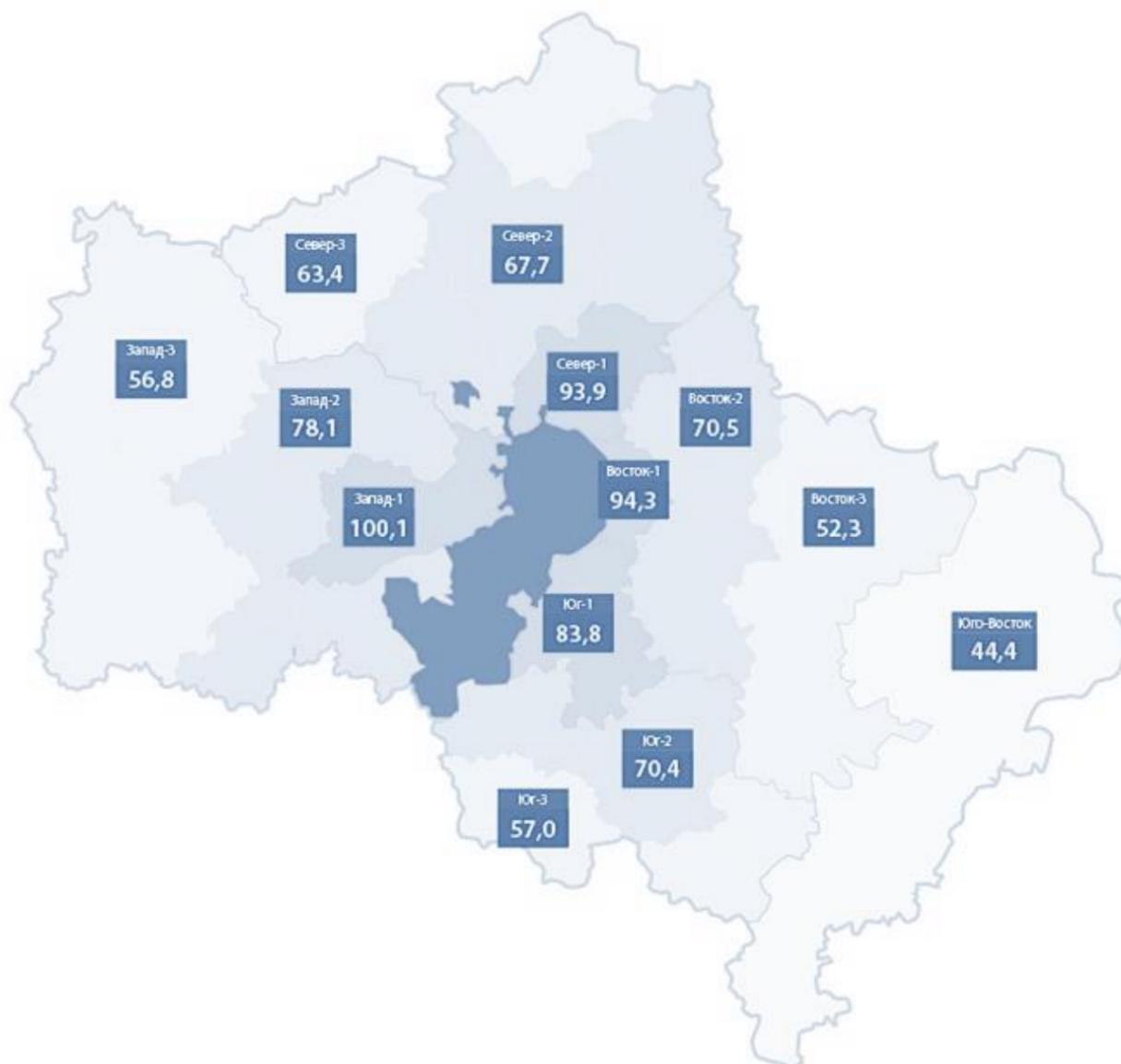
- На вторичном рынке Московской области **объем предложения** по итогам месяца уменьшился на 1% и составил 51,5 тыс. квартир.
- Изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности, по итогам июня она составила 80,8 тыс. руб./м². По итогам первого полугодия 2017 года средняя удельная цена предложения на вторичном рынке Московской области уменьшилась на 1,3%.



Средняя цена квадратного метра на вторичном рынке МО¹, тыс. руб./ м²

Районирование территории МО

- **Запад-1**
Одинцовский, Красногорский р-ны;
- **Север – 1**
Химкинский, Мытищинский, Пушкинский р-ны;
- **Восток – 1**
Балашихинский, Люберецкий р-ны;
- **Юг – 1**
Ленинский, Домодедовский, Подольский р-ны;
- **Запад – 2**
Наро-Фоминский, Рузский, Истринский р-ны;
- **Север – 2**
Солнечногорский, Дмитровский, Сергиево-Посадский р-ны;
- **Восток – 2**
Щелковский, Ногинский, Раменский р-ны;
- **Юг – 2**
Ступинский, Чеховский р-ны;
- **Запад – 3**
Можайский, Волоколамский, Шаховский, Лотошинский р-ны;
- **Север – 3**
Клинский, Талдомский р-ны;
- **Восток – 3**
Павлово-Посадский, Орехово-Зуевский, Воскресенский, Коломенский р-ны;
- **Юг – 3**
Озерский, Серпуховский, Каширский р-ны;
- **Юго-Восток**
Шатурский, Егорьевский, Луховицкий, Зарайский, Серебряно-Прудский р-ны.

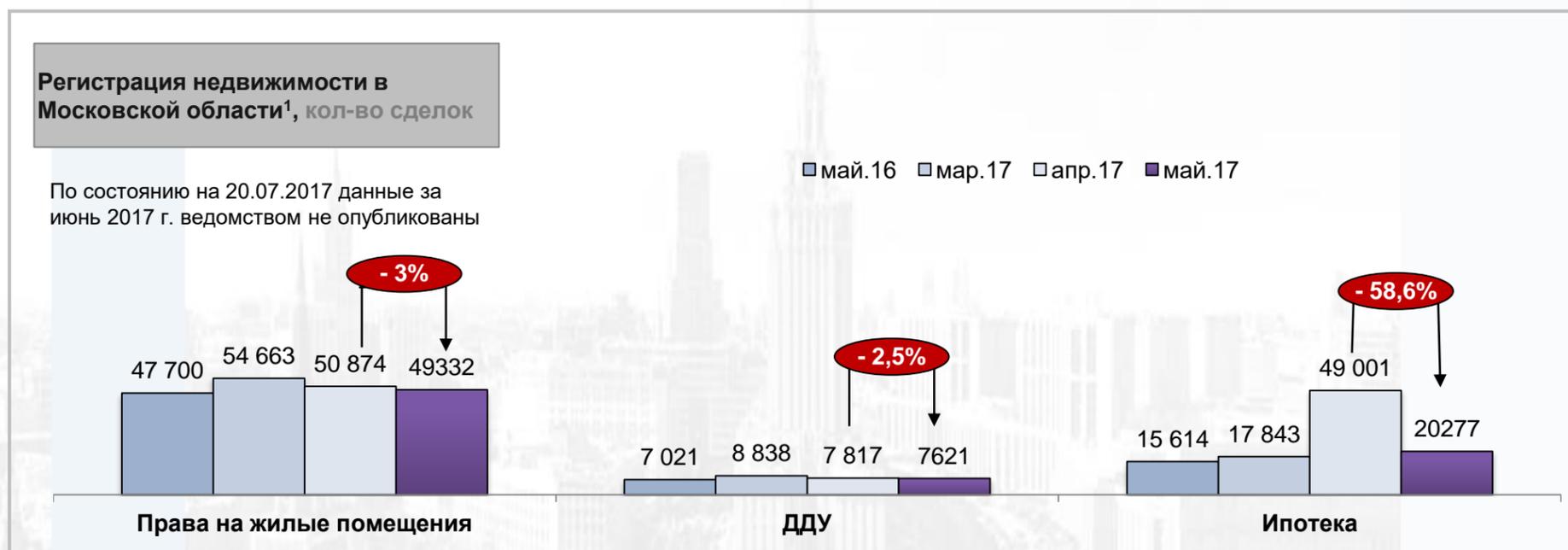


ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Ипотечные жилищные кредиты

- На 01.06.2017, по данным Банка России, в Московской области было выдано 17 746 ипотечных жилищных кредитов (на 5,8% больше показателя на начало июня 2016 г.) на сумму 48 533 млн руб. (на 10,8% больше показателя на начало июня 2016 г.).
- Средневзвешенный срок кредитования по выданным в течение месяца ИЖК в рублях составил 191,6 месяцев (против 195,5 месяцев на начало июня 2016 г.). Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях составила 11,14% (против 13,02% на начало июня 2016г.).

Параметры сделок по недвижимости



- По данным Управления Росреестра по Московской области, за май 2017 зарегистрировано **49 332 права на жилые помещения** – падение на 3% по сравнению с апрелем 2017 г. и рост на 3,4% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Общее количество регистрационных записей об ипотеке составило **20 277**, что на 58,6% больше, чем в апреле 2017 года и на 29,9% больше, чем в аналогичном периоде 2016 года.
- Зарегистрировано **7 621 договоров участия в долевом строительстве**, что на 2,5% ниже показателя за апрель 2017 года, но на 8,5% выше показателей аналогичного периода 2016 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СРАВНЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

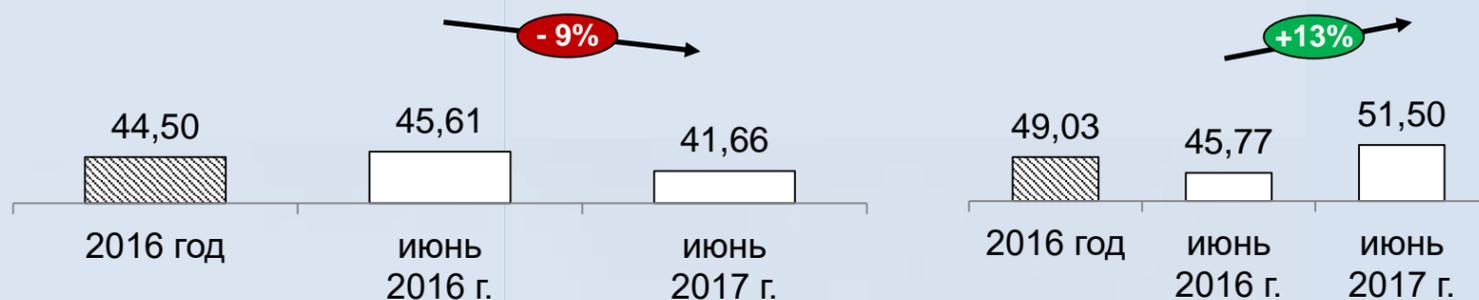
Показатель	Москва в старых границах	Москва в Новых границах	Московская область
1. Объем ввода жилья, тыс. кв. м.			
2. Объем предложения на первичном рынке, тыс. кв. м.			
3. Динамика цен на первичном рынке, тыс. руб./кв. м.			
4. Количество заключенных договоров долевого участия (ДДУ) По состоянию на 20.07.2017 данные за июнь 2017 г. по МО ведомством не опубликованы. Таким образом, для корректности сравнения использованы данные за май.			



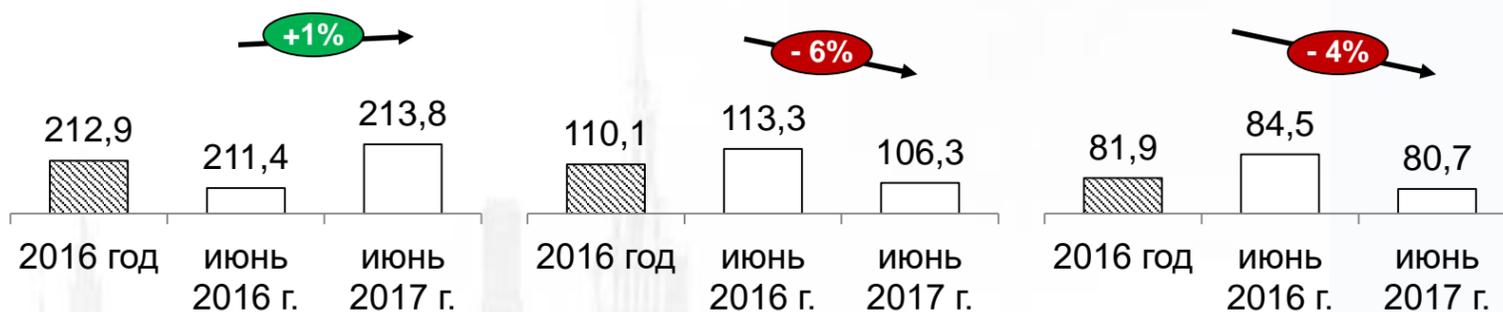
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. СРАВНЕНИЕ КЛЮЧЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Показатель Москва в старых границах Москва в Новых границах Московская область

5. Объем предложения на вторичном рынке жилья, тыс. квартир в продаже



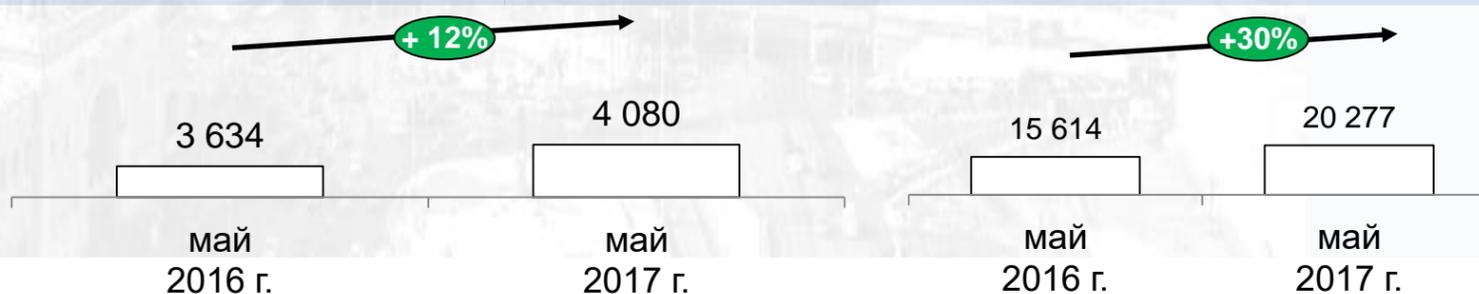
6. Динамика цен на вторичном рынке, тыс. руб./кв. м.



7. Количество сделок купли-продажи (права на жилые помещения)*



8. Ипотека, количество сделок *



* По состоянию на 20.07.2017 данные за июнь 2017 г. по МО ведомством не опубликованы. Таким образом, для корректности сравнения использованы данные за май.

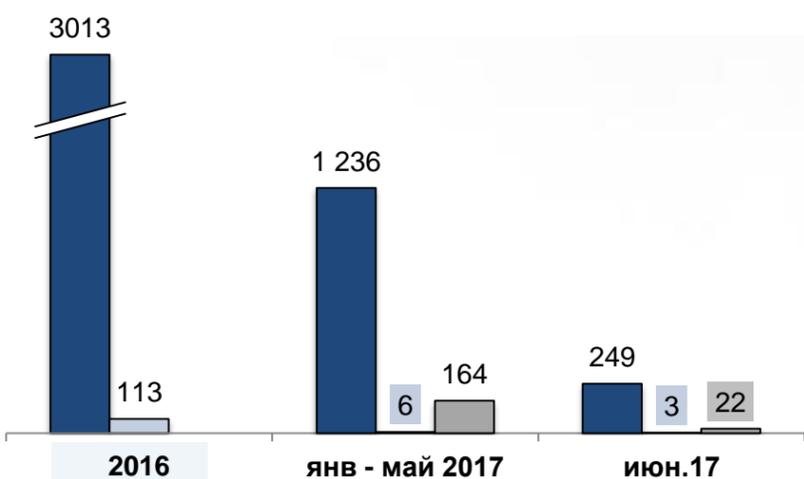


ПРИЛОЖЕНИЕ 4. СТАТИСТИКА ПО ПРОДАЖА КП «УПРАВЛЕНИЕ ГРАЖДАНСКОГО СТРОИТЕЛЬСТВА»

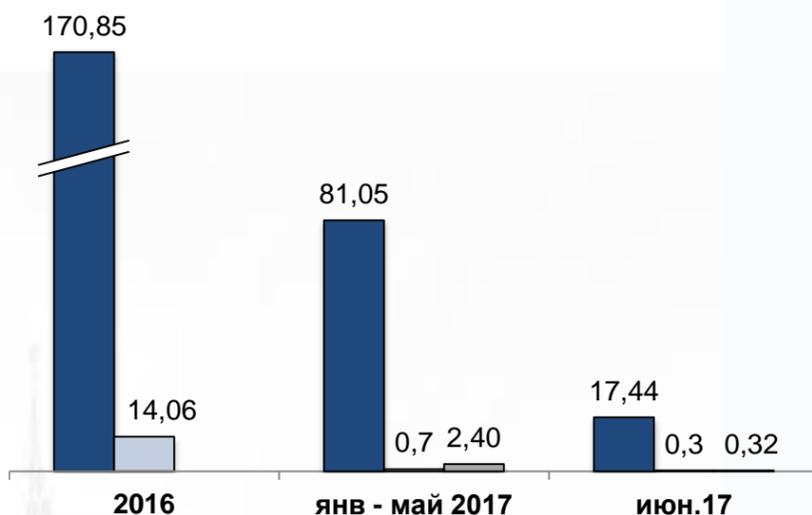
Объем продаж КП УГС 2016-2017 гг.

■ Квартиры ■ Нежилые помещения ■ Машиноместа

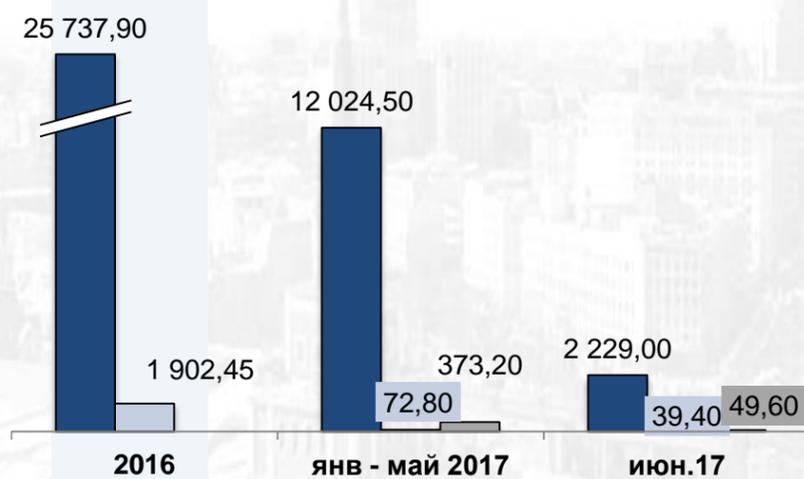
Количество проданных помещений



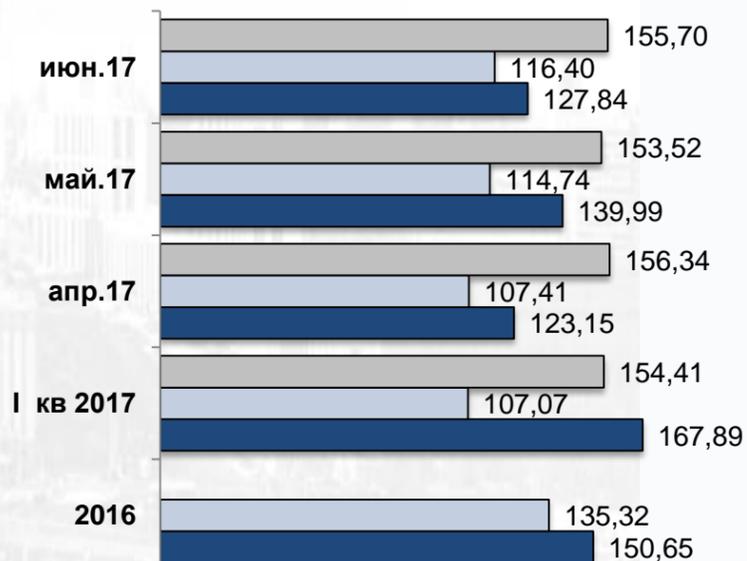
Площадь проданных помещений, тыс. м²



Выручка, млн. руб.



Цена продаж, тыс. руб./ м²



- В июне 2017 КП УГС реализовало **249 квартир площадью 17 436 м²**, (на 30% меньше, чем месяцем ранее). 42% из которых реализованы в районе Северный, СВАО (СВАО, Северный район, Дмитровское шоссе), 21% - в ЦАО, Таганский район, 15% - в Некрасовке.
- **Средняя цена продаж жилых помещений** составила **127,8 тыс. руб./ м²**, что на 34% ниже средневзвешенной цены продаж на рынке новостроек Москвы в старых границах Москвы, по оценкам риэлторских агентств.



ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЗОР ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА

Продажи машино-мест в Москве

- По данным компании «Бест-Новострой», в «старой» Москве из 513 корпусов с квартирами подземный паркинг предусмотрен в 303, еще в 24 корпусах – наземные парковки, а в остальных ЖК паркинги не продаются. Однако это не означает, что в них не предусмотрены парковки – зачастую продажи машино-мест начинаются ближе к завершению строительства проекта.

По оценкам «Метриум групп», 11,9% квартир в массовом сегменте новостроек Москвы в старых границах не обеспечены наземными или подземными паркингами. По данным агентства «Бон Тон», в 40% новостроек парковочными местами обеспечено менее половины квартир, в 53% наблюдается обратная ситуация, лишь в 7% проектов коэффициент обеспеченности машино-местами составляет один к одному и более.

- Цены на парковку остаются высокими. Так, по данным агентства «Бон Тон», средняя стоимость машино-места в подземном паркинге составляет 1,3-1,5 млн рублей, а в наземных многоуровневых парковках – 500 000 – 600 000 рублей. Стоимость места в подземном паркинге может варьироваться от 350 000 рублей (для столичных территорий за МКАД и паркингов, где продажи открылись недавно) до 7 млн рублей (клубные дома).

В ближнем поясе Подмосковья цены находятся в диапазоне 500 - 700 тыс. руб. При этом, по оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки», себестоимость строительства машино-места в подземном паркинге в Москве составляет 800 тыс. рублей.

Цена зависит от ряда факторов: площади машино-места, его расположения, этажа, наличия помех при парковке в виде угловых, малоудобных заездов или опорных колонн. Самыми дорогими являются машино-места, ближе всего расположенные к лифтам, а самыми дешевыми – машино-места в наземных паркингах на самых высоких этажах.

- Риэлторы отмечают, одной из проблем рынка является малый спрос на машино-места, особенно в массовом сегменте, спрос на них гораздо меньше, чем на квартиры. Поэтому реализовать заложенный в проекте объем машино-мест сложно. В наиболее успешных проектах к моменту ввода корпуса в эксплуатацию продано 35-50% парковок.

По данным Urban Group, даже если покупать готов приобрести дополнительное помещение к квартире, чаще всего выбирают кладовку – в 78-79% случаев, а на машино-места приходится лишь 21-22% покупок. Как правило, люди приобретают машино-места после завершения ремонта в новых квартирах.

В дорогих сегментах наблюдается обратная ситуация: если паркинг жилого комплекса предусматривает по одной личной автостоянке на квартиру, то к завершению строительства могут остаться нераспроданными не более 10% машино-мест. Затем примерно в течение года они также находят своего покупателя.

- Девелоперы нередко принимают решение о сдаче нераспроданных парковок в аренду, цена может составлять 4 000 - 15 000 руб. в месяц в зависимости от объекта и локации. В Новой Москве цена составляет 4 000 – 6 000 руб. в месяц.

