

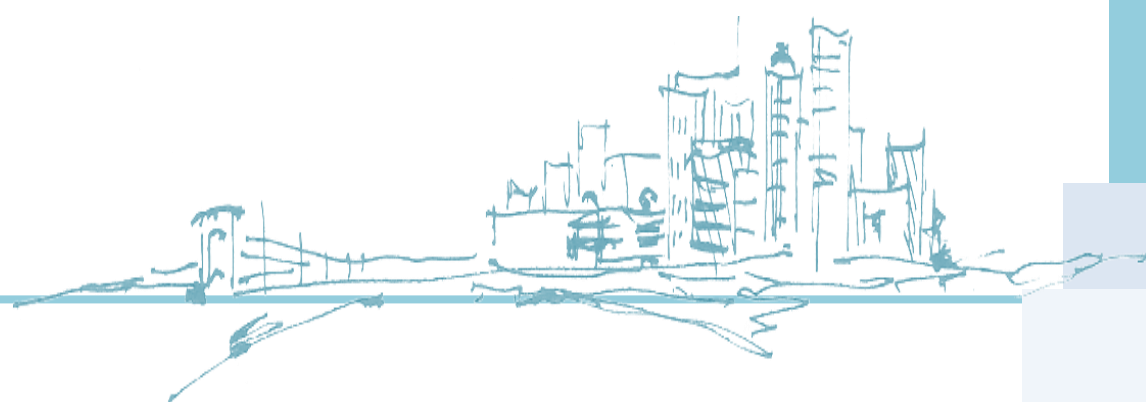


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА ДЕКАБРЬ И ИТОГИ 2016 ГОДА

Январь 2017

СОДЕРЖАНИЕ

1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы за декабрь 2016 г.	3
2. Первичное жилье	4
3. Апартаменты	8
4. Вторичное жилье	9
5. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	13
6. Коммерческая недвижимость	15
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



1. СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА ДЕКАБРЬ 2016 Г.

- На территории города Москвы в декабре 2016 года было введено **2134,9 тыс. м² недвижимости**, что в 2,7 раз превышает показатель за ноябрь 2016 (797,0 тыс. м²) и на 11,9% меньше показателя за декабрь 2015 года (2423,3 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы введено 658,4 тыс. м² недвижимости (30,8% от объема ввода).
- **Жилой недвижимости** в декабре 2016 года было введено **931,1 тыс. м²**, что в 2,7 раз больше показателя за ноябрь 2016 (347,7 тыс. м²) и на 15,7% меньше показателя за декабрь 2015 года (1104,7 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы было введено 343,7 тыс. м² жилья (36,9% от объема ввода).
- Всего за 2016 год было введено **8116 тыс. м² недвижимости**, что на 11,2% меньше показателя за 2015 год. На территории Новой Москвы введено 2980,2 тыс. м² недвижимости за период (36,7% от объема ввода).
- Ввод **жилья** в 2016 году составил **3361,8 тыс. м²**, что на 13,4% меньше показателя за 2015 год. На территории Новой Москвы всего за указанный период введено 1691,8 тыс. м² жилья (50,3% от объема ввода).

Ключевые предпосылки и события

- 2016 год характеризуется улучшением макроэкономической конъюнктуры: цены на нефть сохранялись стабильными в диапазоне 40-50 долларов за баррель марки Brent с апреля.
- В результате нарастающей конкуренции среди кредитных организаций банки на протяжении 2016 года улучшали предлагаемые условия. Так в 1 квартале ставки по господдержке были на уровне 12%, а уже во втором квартале стали постепенно снижаться. Своего минимума по льготной ипотеке ставки достигли в третьем квартале – 10,5-10,9%. Заметно снизилась средневзвешенная процентная ставка по ИЖК в рублях: с 12,44% в октябре до 12,16% в ноябре.

2. ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

Объем предложения

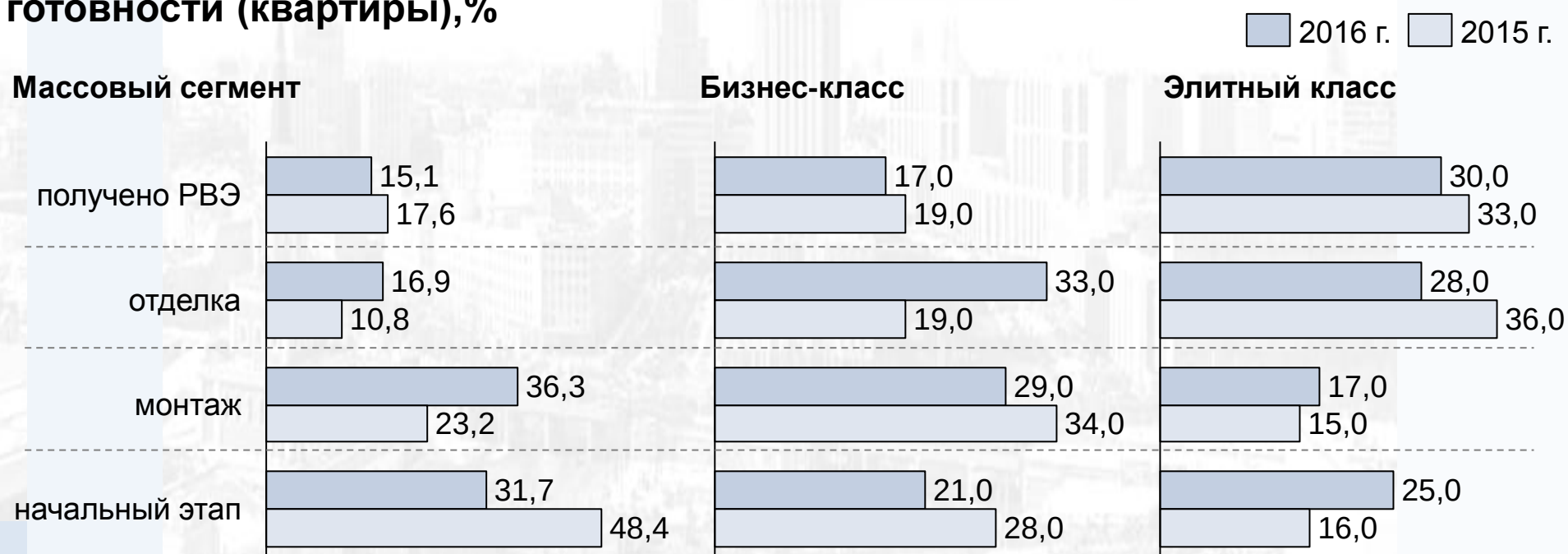
По данным «Метриум Групп», в конце 2016 года на рынке **новостроек массового сегмента** Москвы :

- в реализации находилось **17,76 тыс. квартир** в 49 комплексах (+ 27% за год);
- **общая площадь реализации - 1,011 млн м²** (+27% за год).
- продажи открылись в **14 новых проектах**. Все комплексы, вышедшие в массовом сегменте в 2016 году, относятся к комфорт-классу. В структуре предложения комфорт-класс занимает преобладающую долю – 91,2%. Доля эконом-класса выросла на 6,7 п.п за год и составила 8,8%.

По сравнению с предшествующим годом темпы роста замедлились: в 2015 году на рынок вышло 19 комплексов массового сегмента, количество реализуемых квартир выросло на 80%, а прирост объема предложения в квадратных метрах составил 66% за год. Таким образом девелоперская активность в массовом сегменте постепенно корректируется в сторону понижения, что послужило причиной роста доли готовых квартир в общем предложении на рынке новостроек.

По подсчетам аналитиков «Метриум групп», по итогам года в массовом сегменте первичного жилья Москвы **доля квартир на ранней стадии строительства уменьшилась, при этом выросло предложение жилья, в котором ведется монтаж этажей и отделочные работы.**

Диаграмма 1. Структура предложения по стадии строительной готовности (квартиры),%



Источник: по данным «Метриум Групп».

По итогам 2016 года на первичном рынке жилья **бизнес-класса** в открытой продаже было представлено:

- **12,1 тыс. квартир** в 83 проектах (+1,2% за год).
- общая площадь лотов в экспозиции составила **996,4 тыс. м²** (-3,7% за год из-за снижения на 4,6% средней площади экспонируемой квартиры до 82,5 м²).

Доля квартир бизнес-класса в общем предложении на первичном рынке Москвы в старых границах по итогам 2016 года сократилась на 5,3 п.п., составив 38,5%. По совокупной площади лотов в экспозиции сегмент занимает 44,9% рынка, что на 4,6 п.п. ниже, чем в начале года.

В конце 2016 года на первичном рынке в сегменте **элитной жилой недвижимости** в реализации находилось:

- 1 505 квартир в 46 проектов (+10,7% за год).
- Общая площадь реализации - 213,2 тыс. м².
- На протяжении всего отчетного периода на рынке наблюдалась низкая девелоперская активность. В экспозицию поступило 5 новых жилых комплексов (в 2015 году в реализацию вышло 8 проектов, в 2014 году – 11 проектов).

На фоне непрерывного выхода новых проектов скорость поглощения рынком объемов текущего предложения снижается. Поскольку вывод объемов в масштабах более 3 млн м² с учетом среднего поглощения не более 1,5 млн м² приведет к дальнейшему накоплению объемов в экспозиции.

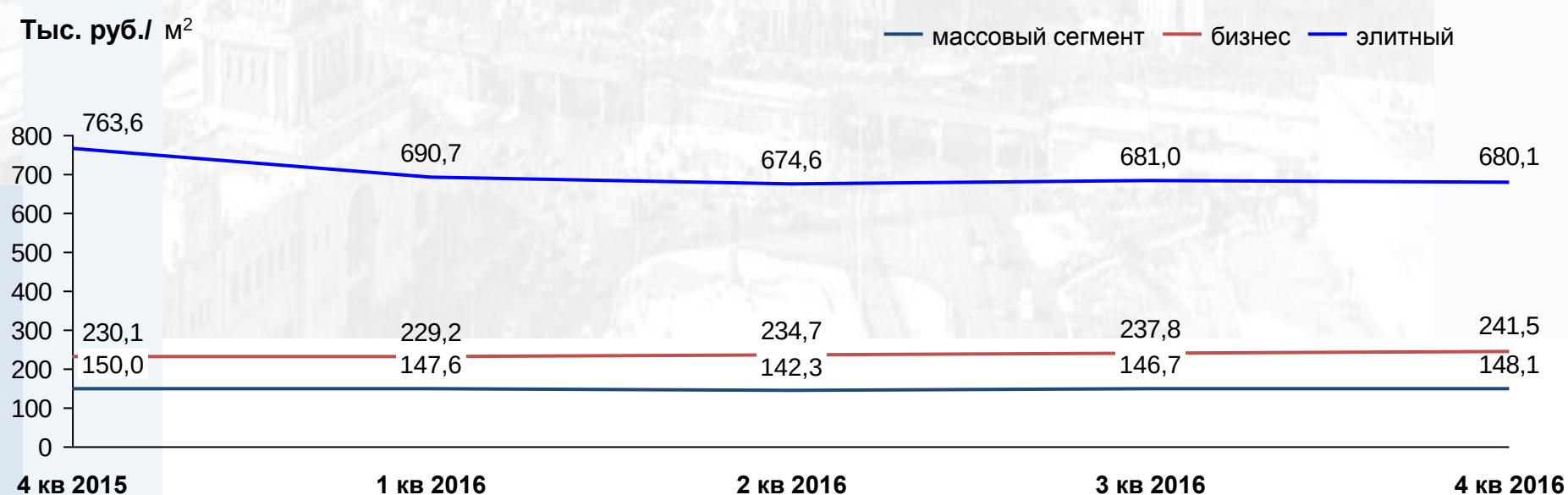
Цена предложения

- По подсчетам аналитиков «Метриум Групп», в декабре 2016 года средняя цена квадратного метра на рынке новостроек массового сегмента составила **146 830 руб./м²** (- 1,2% за месяц), что на 0,7% ниже уровня конца 2015 года.

Основной причиной снижения среднего ценового уровня по итогам года стали структурные изменения: увеличение доли предложения в самом доступном по цене округе – ЮВАО, а также в районах, расположенных за МКАД (Митино, Некрасовка, Солнцево и пр.).

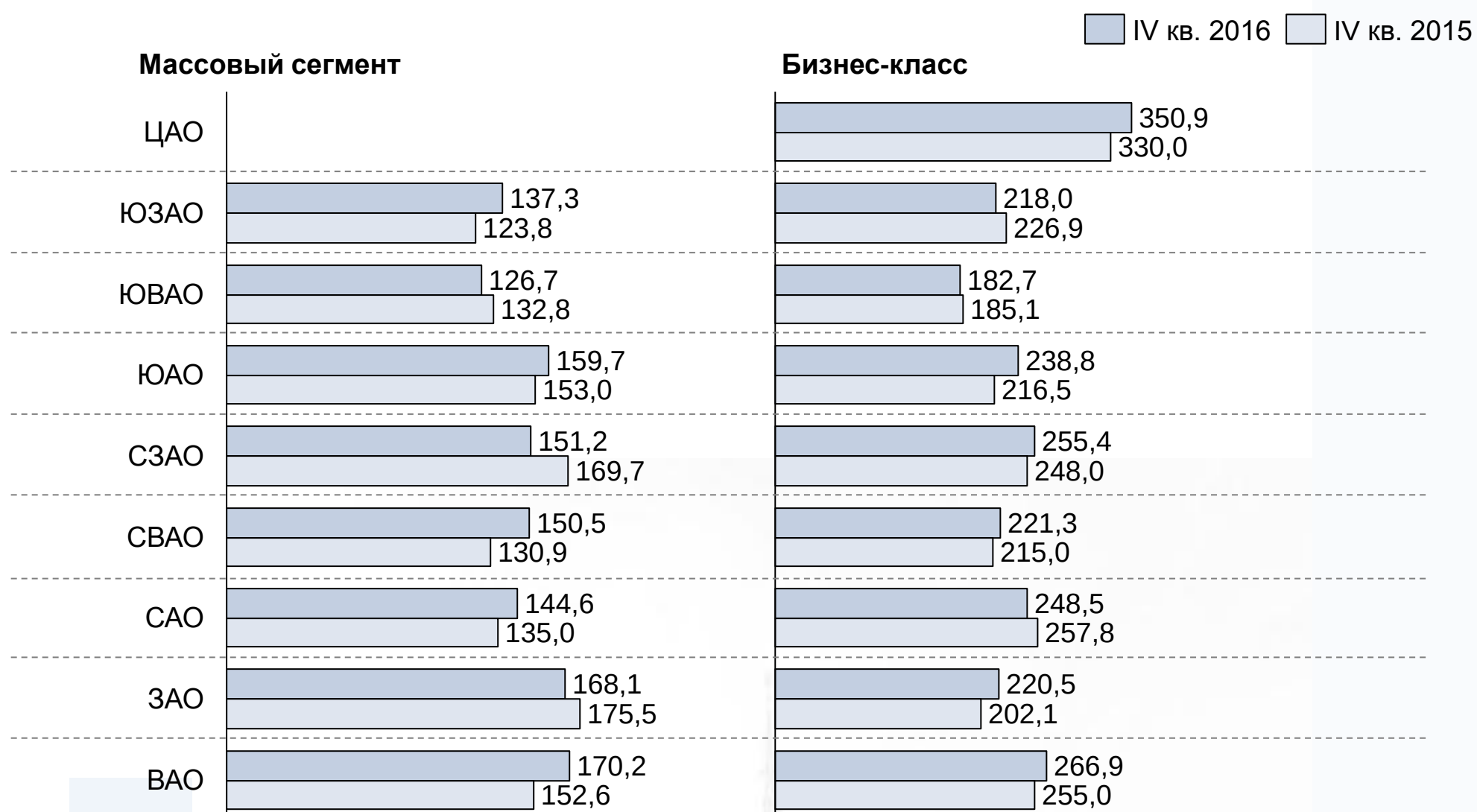
- Средневзвешенная цена квадратного метра на рынке новостроек бизнес-класса составила 241 500 руб./м². За прошедшие 12 месяцев она выросла почти на 5%.
- Средняя цена квадратного метра в новостройках элитного сегмента по итогам 2016 года составила 680 110 руб./ м², что на 10,9% меньше цен на начало года. Главная причина – прямое снижение цен во многих проектах.

Диаграмма 2. Динамика средней цены предложения квартир в новостройках Москвы по сегментам



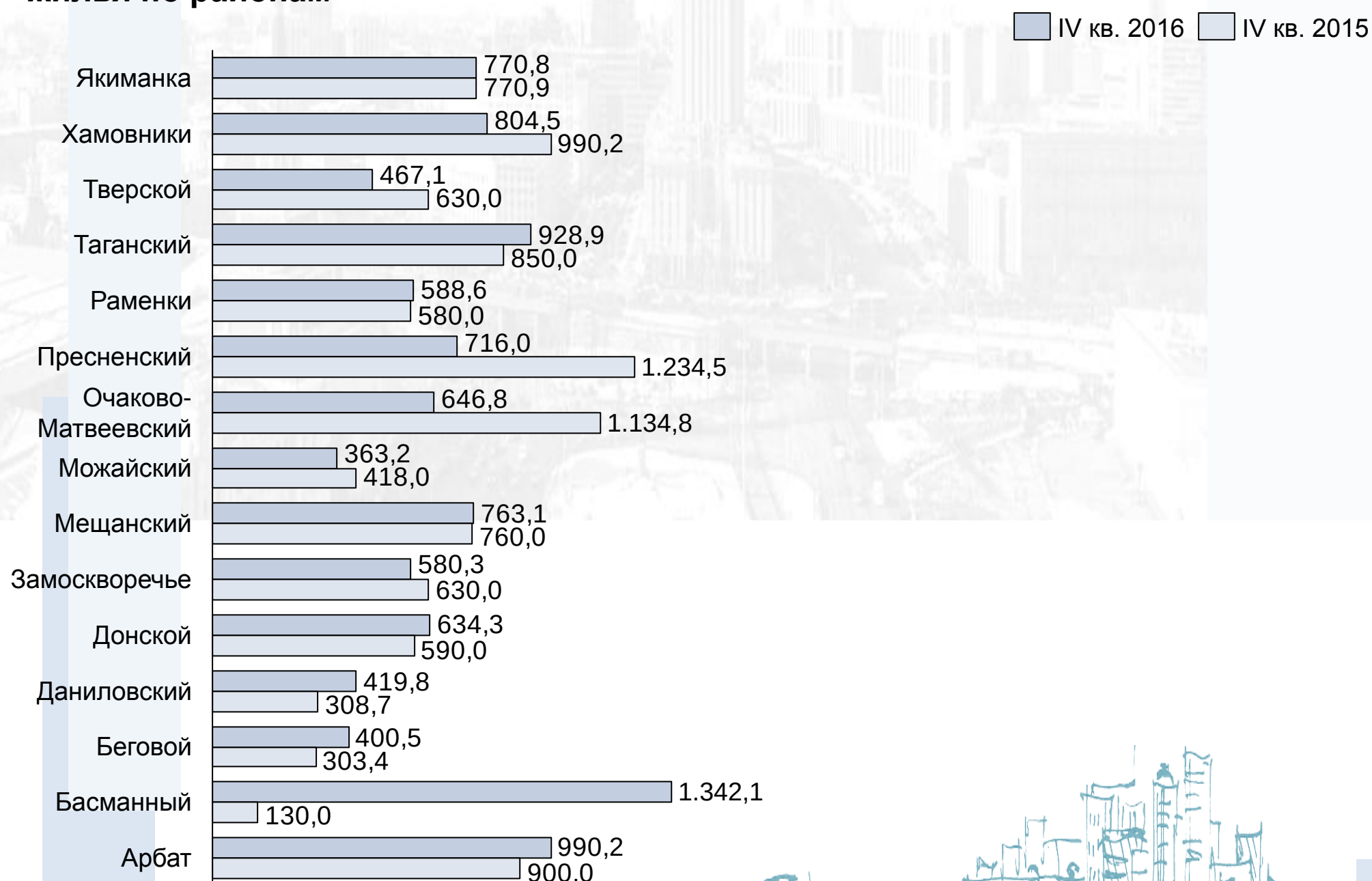
Источник: по данным «Метриум Групп».

Диаграмма 3. Динамика цены за квадратный метр по округам



Источник: по данным «Метриум Групп».

Диаграмма 4. Динамика цены за квадратный метр в элитном сегменте жилья по районам



Источник: по данным «Метриум Групп».

Спрос

По итогам 2016 года средний **бюджет покупки в массовом сегменте** снизился для всех типологий, кроме многокомнатных квартир.

В сегменте **бизнес-класса** средний бюджет покупки за год вырос для всех типов квартир, кроме трехкомнатных.

В элитном сегменте бюджет покупки сократился для однокомнатных и многокомнатных квартир. При этом наибольшим спросом пользовались квартиры площадью до 150 кв. м

Диаграмма 5. Средний бюджет покупки квартир на первичном рынке, млн руб.

	В массовом сегменте	Изменение за год	В бизнес-классе	Изменение за год	В элитном сегменте	Изменение за полугодие
студии	4,49	- 6,9%	7,37	+ 9%		
однокомнатные квартиры	6,15	-2,8%	12,53	+5,7%	35,05	-1,3%
двухкомнатные квартиры	9,04	-2,6%	17,81	+0,7%	63,24	+2,2%
трехкомнатные квартиры	12,22	-4,6%	25,33	-0,7%	89,77	+7,2%
многокомнатные квартиры	19,39	+8,4%	40,97	+13,3%	161,65	-9,9%

Источник: по данным «Метриум Групп».

3. АПАРТАМЕНТЫ

Объем предложения

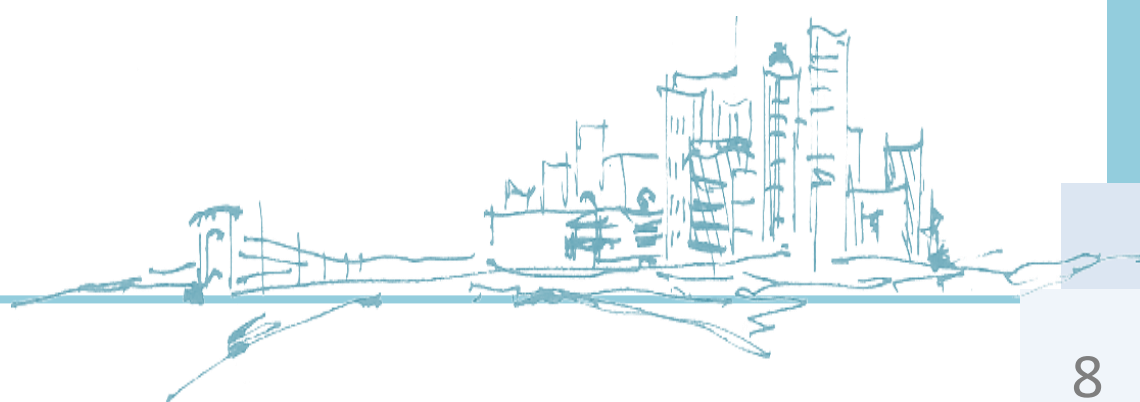
По текущей оценке, на территории Москвы и рядом с Москвой в новостройках примерно четверть предложения жилья — это апартаменты. Отмечается тенденция к снижению объема апартаментов на рынке первичной недвижимости Москвы – в IV квартале 2016 года доля апартаментов на рынке Москвы составляла 20% (против 37% по данным за первое полугодие 2016 года).

Новые проекты с апартаментами выходят в основном в верхних ценовых сегментах. Формат апартаментов будет постепенно смещаться из массовых сегментов в более дорогие, поскольку значительный объем предложения, который за последнее время вышел в доступном сегменте квартир, делает формат недорогих апартаментов не настолько востребованным, как было раньше в период дефицита малобюджетных квартир.

Цена предложения

Разница в цене между апартаментами и обычной квартирой составляет 20-25%.

Средняя цена на апартаменты с начала года выросла на 4% и находится на уровне 334 тыс. руб./ м².



4. ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

4.1 Продажа

Объем предложения

По данным ГК «МИЭЛЬ», объем предложения сократился по итогам декабря 2016 года на 3,5% и составил 44,5 тыс. квартир. По сравнению с 2015 годом среднемесячный объем предложения в 2016 году уменьшился на 5,6%. Максимально объем предложения сократился в экономклассе – на 4,8%. В комфорт-классе сокращение предложения составило 3,2%, меньше всего уменьшилось предложение в бизнес-классе – на 2,0%.

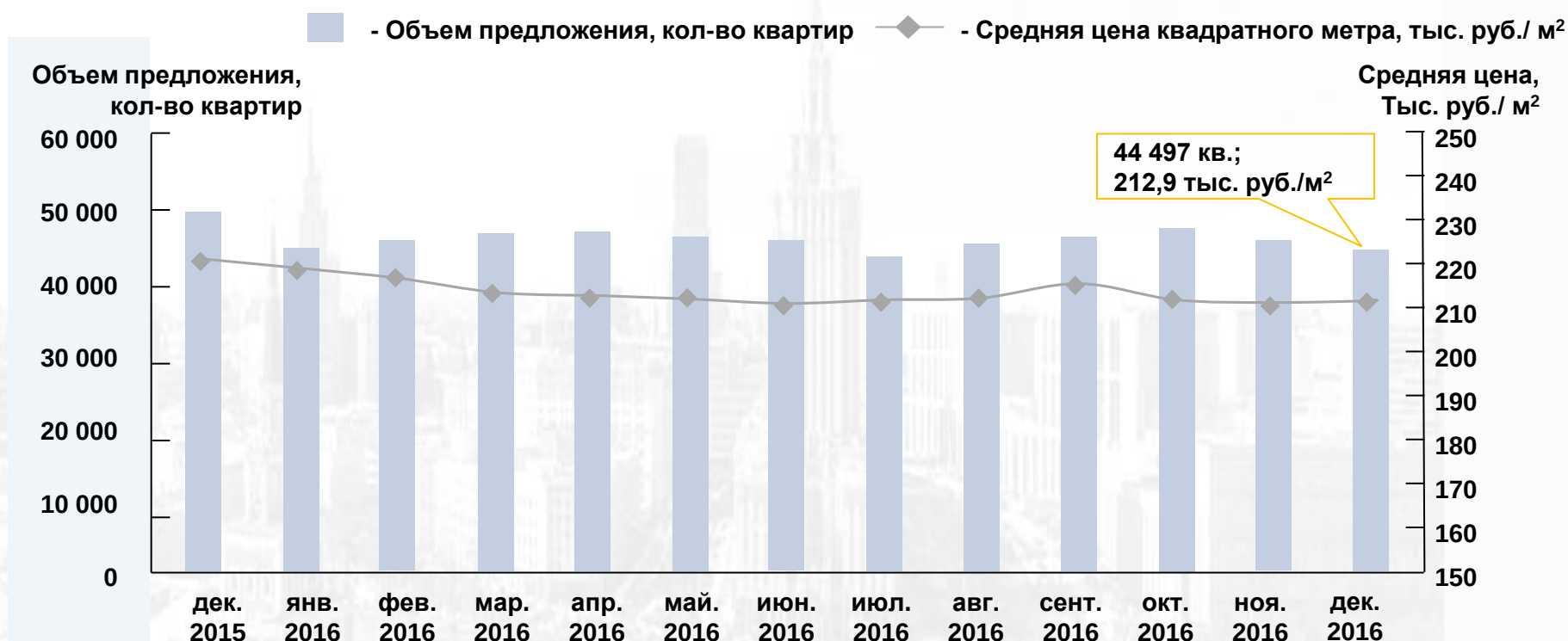
Доля нового предложения составила 21%, что на 1% меньше, чем в ноябре 2016 г.

Цена предложения

По данным ГК «МИЭЛЬ», за декабрь средняя удельная цена предложения в рублях на вторичном рынке Москвы увеличилась на 0,6% и достигла 212,9 тыс. руб./м². Текущее значение средней удельной цены предложения сопоставимо с докризисным периодом – весной 2014 года.

По итогам 2016 года уменьшение средней цены предложения составило 3,9%.

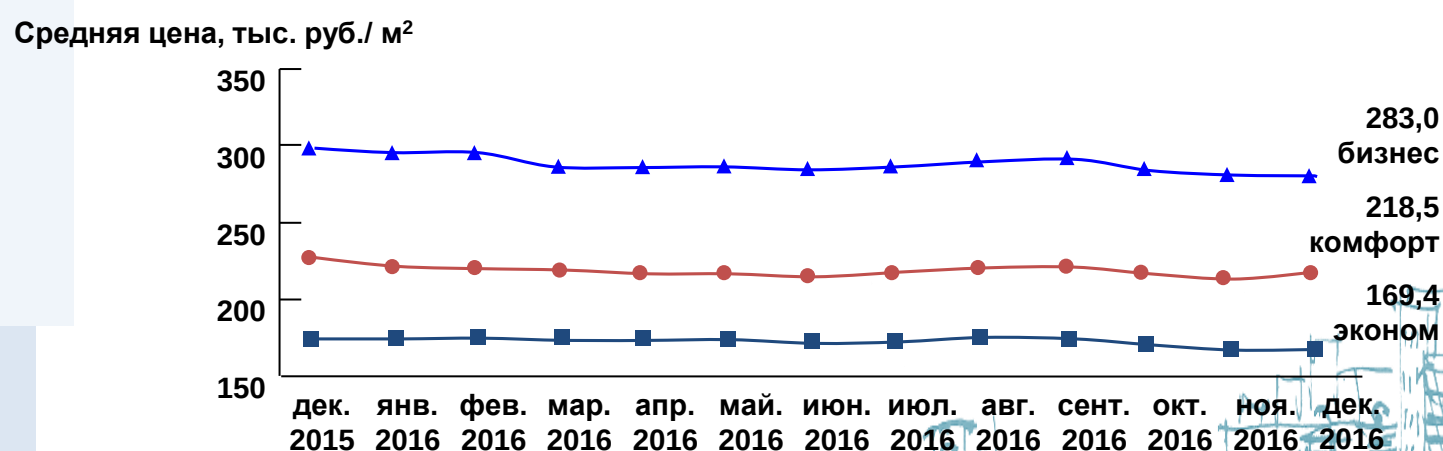
Диаграмма 6. Динамика средней удельной цены квадратного метра и объема предложения на вторичном рынке Москвы



Источник: ГК «МИЭЛЬ».

По итогам года в экономклассе цена предложения уменьшилась на 2,9% и составила в декабре 2016 г. 169,4 тыс. руб./м²; в комфорт-классе цена сократилась на 3,6% и составила в декабре 2016 г. 218,5 тыс. руб./м²; а в бизнес-классе цена снизилась на 4,8% и составила в декабре 2016 г. 283,0 тыс. руб./м².

Диаграмма 7. Динамика средней удельной цены квадратного метра и объема предложения на вторичном рынке Москвы



Источник: ГК «МИЭЛЬ».

Как показывает динамика цен по типам квартир и по географии, изменение цен в 2016 году оказалось неравномерным. По данным IRN.RU, результаты лучше рынка демонстрирует дорогой сегмент – современные монолитно-кирпичные дома, многокомнатные квартиры, а также престижные округа и районы – центр столицы, а также западное и юго-западное направления.

Таблица 1.

Изменение стоимости вторичного жилья Москвы. Данные по округам.

№ п/п	Округ Москвы	Цена в декабре 2016	К ноябрю 2016	К декабрю 2015
1	Центральный округ	345 792 руб./ м ²	-3,1%	3,4%
2	Юго-Западный округ	212 368 руб./ м ²	-1,3%	4,1%
3	Западный округ	194 995 руб./ м ²	-1,9%	-2,8%
4	Северо-Западный округ	171 874 руб./ м ²	-0,2%	-4,6%
5	Северный округ	163 124 руб./ м ²	-1,8%	-5,9%
6	Восточный округ	151 819 руб./ м ²	-0,9%	-3,5%
7	Северо-Восточный округ	149 136 руб./ м ²	-1,1%	-6,1%
8	Южный округ	144 921 руб./ м ²	-1,9%	-4,5%
9	Юго-Восточный округ	137 193 руб./ м ²	-0,3%	-4,9%
10	Все районы за МКАД	126 079 руб./ м ²	-1,2%	-5,4%

Источник: www.irn.ru

Таблица 2.

Цены на квартиры в Москве по комнатности.

№ п/п	Количество комнат	Цена в декабре 2016., руб./ м ²	К ноябрю 2016	К декабрю 2015
1	Многокомнатные квартиры	207 322	-0,5%	0,6%
2	Трехкомнатные квартиры	166 828	-0,7%	-1,8%
3	Двухкомнатные квартиры	164 657	-0,8%	-3,3%
4	Однокомнатные квартиры	162 358	-1,2%	-3,3%

Источник: www.irn.ru

Также 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.

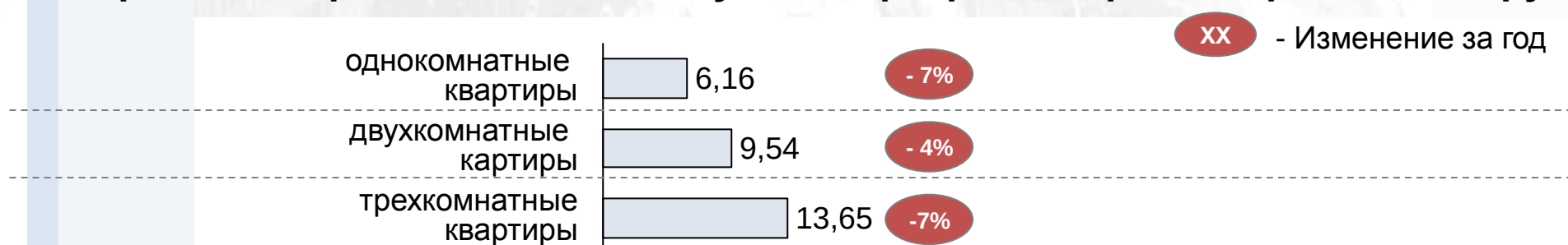
№ п/п	Количество комнат	Цена в декабре 2016., руб./ м ²	К ноябрю 2016	К декабрю 2015
1	Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. площадей)	221 948	-1,4%	1,4%
2	Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	196 336	-1,5%	-5,1%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	161 463	-0,5%	-3,0%
4	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	156 865	-1,8%	-3,4%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	147 540	-0,7%	-3,9%
6	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	139 684	-0,8%	-4,8%

Источник: www.irm.ru

Спрос

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Москвы по результатам 2016 года средняя цена проданных квартир в старых границах Москвы составила 9,928 млн рублей, что на 5% меньше, чем по итогам 2015 года.

Диаграмма 8. Средний бюджет покупки квартир на вторичном рынке, млн руб.



Источник: по данным «МИЭЛЬ».

На вторичном рынке наибольшим спросом пользовались двухкомнатные квартиры. Однокомнатные квартиры наиболее остро конкурируют с первичным рынком. На рынке новостроек за счет квартир-студий и апартаментов минимальный бюджет покупки более привлекателен.

4.2 Аренда

Характеристики предложения

По информации «МИЭЛЬ», по отношению к ноябрю падение предложения составило 4,2%. Максимальное предложение в декабре 2016 года пришлось на 1-комнатные квартиры (48,33%), 2-комнатных квартир предлагалось в аренду 37,6% от общего предложения.

За 2016 год средняя стоимость найма снизилась для всех типов квартир экономкласса. Рост стоимости аренды наблюдался для однокомнатных и многокомнатных квартир в сегменте бизнес и де-люкс:

Диаграмма 9. Стоимость найма квартир, тыс. руб.

	Экономкласс	Изменение за год	Бизнес-класс и сегмент де-люкс	Изменение за год
однокомнатные квартиры	29,72	-2,13%	56,31	+5,9%
двухкомнатные квартиры	37,97	-5,27%	71,20	-11,62%
трехкомнатные квартиры	46,28	-6,36%	91,84	-4,72%
многокомнатные квартиры			178,65	+3,33%

Источник: по данным «Миэль».

В декабре 2016 года максимальное количество квартир экономкласса предлагалось в ЮАО (17,6%), минимальное – в ЦАО (5,0%). Максимальное предложение квартир бизнес-класса и элитных в декабре наблюдалось в ЦАО (26,06%) и ЗАО (20,74%), минимальное – в СВАО (4,26%).

Спрос

В декабре 2016 г. спрос на квартиры по сравнению с ноябрем снизился более чем в два раза (на 53,7%). Максимальным спросом в декабре пользовались однокомнатные квартиры – 49,49% от общего спроса, спрос на двухкомнатные квартиры составил 37,6%.

Порядка 80% арендаторов ищут квартиры в сегменте экономкласса. По данным «Миэль», каждый второй запрос поступает на объекты от 25 до 40 тыс. рублей в месяц (в декабре доля таких арендаторов составила 54,78% от общего спроса). На втором месте по популярности находятся квартиры по цене 40 – 70 тыс. рублей в месяц (более 21% спроса в декабре 2016). Спрос на самые доступные объекты, стоимостью до 25 тысяч рублей, в последний месяц 2016 года не превысил 18%.

Наибольшим спросом у нанимателей столичного жилья пользуются квартиры в современных панельных домах. По данным «ИНКОМ-недвижимость», спрос на них вырос за год на 18,7%. Доля новых «панелей» в общем объеме предложения составляет 26% и 57% в общем объеме спроса.

Востребованность объектов в «хрущевских» пятиэтажных домах по сравнению с показателями последнего квартала 2015 г. на сегодняшний день упала на 6,2%, в старых панельных 9-14-этажных домах – на 13,3%. Заинтересованность в «сталинских» квартирах за год снизилась больше всего - на 66,7%.

Сроки экспозиции квартир в 2016 году сократились, согласно статистике «ИНКОМ-недвижимости». В настоящее время арендаторы выбирают нужный объект из двух-трех за 1-2 дня. Год назад решение принималось после просмотра 8-10 вариантов в течение 1-1,5 недели.

5. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Ипотечные жилищные кредиты

На 01.12.2016, по данным Банка России, в Москве было **выдано 43 098 ипотечных жилищных кредитов** (+ 10,9% к показателю на начало ноября 2016 и +69,5% к показателю на начало декабря 2015) **на сумму 159,4 млн руб.** (+ 11,6% к показателю на начало ноября 2016 и +65,8% к показателю на начало декабря 2015).

По данным Росреестра, всего в 2016 году в **Москве зарегистрировано 43 876 сделок по ипотеке** (в 2015 - 33 080). Количество таких сделок в декабре 2016 года – 5 354, в декабре 2015 года – 3 901.

По данным «МИЭЛЬ-Новостройки», **доля ипотечных сделок** в московском регионе в 2016 году превысила 50% (в 2015 году – 47%, в 2014 году – 44%). В первом квартале 2016 года доля ипотечных сделок составляла 42%, во втором – 53%, в третьем – 54% и в четвертом – 51%.

Средняя **сумма ипотечного кредита** в 2016 году составила 2,52 млн рублей, что немногим больше показателя за 2015 год (2,45 млн руб.). При этом **средний размер первоначального взноса увеличился до 40%** с 29% в 2015 году.

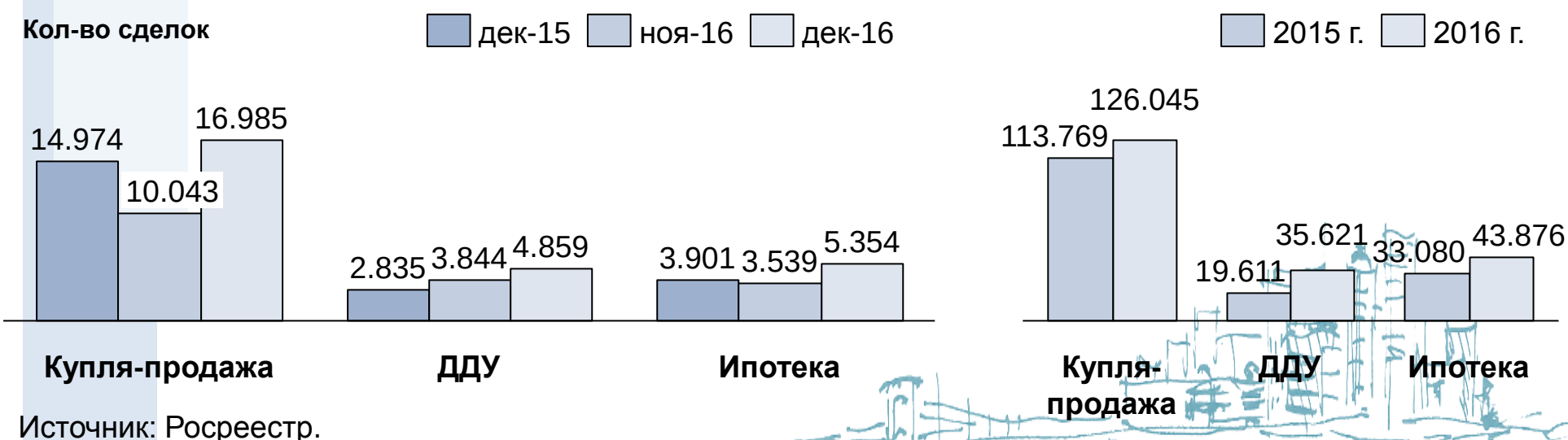
В 2016 году 42% ипотечных заемщиков составляли москвичи, 30% пришлось на региональных покупателей и 28% – на покупателей из Московской области.

В 2016 году среди сделок с привлечением кредитных средств на покупку однокомнатных квартир приходилось 63% (против 66% в 2015 году), сделок с двухкомнатными квартирами было 28% (против 23,5% в 2015 году).

В результате нарастающей конкуренции среди кредитных организаций банки в борьбе за заемщика на протяжении 2016 года улучшали предлагаемые условия. Так в 1 квартале ставки по господдержке были на уровне 12%, а уже во втором квартале стали постепенно снижаться. Своего минимума по льготной ипотеке ставки достигли в третьем квартале – 10,5-10,9%.

В 2017 году после отмены льготной ипотеки отраслевые эксперты снижения интереса к ипотечным продуктам не ожидают. Отмена льготной ипотеки может привести к незначительному перераспределению части покупательского спроса со строящихся новостроек на готовые дома или вторичный рынок. Выгодные ставки по господдержке давали стимул рассматривать предложения именно в возводимых домах, в то время как для сданных новостроек и вторичного рынка действовали базовые программы с более высокими ставками.

Диаграмма 10. Регистрация недвижимости в Москве



Договоры участия в долевом строительстве

По данным Управления Росреестра по Москве, **количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в 2016 году составило 35 621, что почти в 2 раза превышает аналогичный показатель за 2015 год - 19 611 ДДУ.** Данный показатель в декабре 2016 года насчитывает 4 859, а в декабре 2015 года – 2 835 ДДУ жилья.

По сообщению Москомстройинвеста, в 2016 году в Москве отмечен **рост средней цены ДДУ.** Так цена на договор долевого участия поднялась на 800 тыс. рублей за год. В 2015 году средняя цена покупки квартиры по ДДУ в Москве составляла 9,4 млн рублей, а в 2016 она увеличилась до 10,25 млн рублей.

В 2016 году **привлечено 318 млрд руб. физических лиц для строительства в рамках ДДУ.** Всего в настоящее время по ДДУ в Москве привлечено порядка 700 млрд рублей физических лиц, по которым квартиры еще не переданы гражданам.

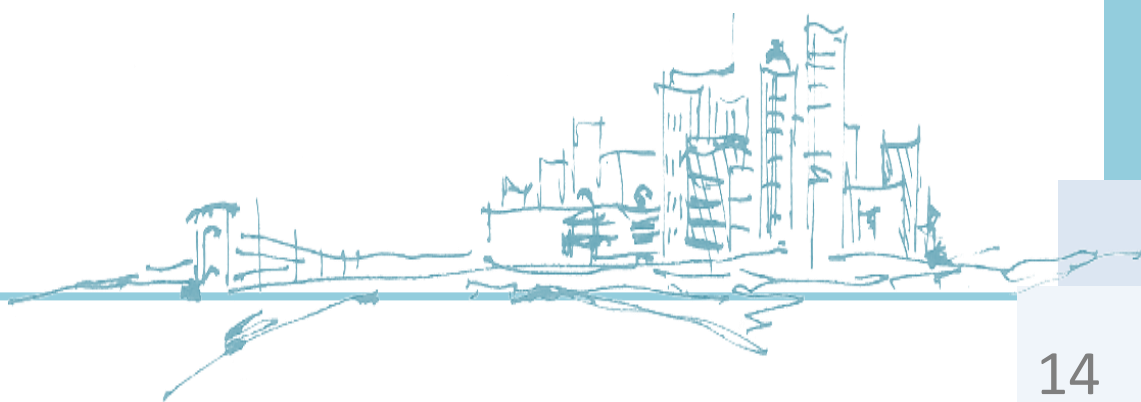
Договоры купли-продажи (мены)

По данным Управления Росреестра по Москве, **число регистраций прав на жилье на основании договоров купли-продажи (мены) в 2016 г. выросло на 10,8% по сравнению с 2015 г. и составило 126 045 договоров.**

В декабре 2016 года Росреестр зафиксировал 16 985 переходов прав, что является самым высоким месячным результатом за год. Для сравнения: сделок в ноябре было почти на 70% меньше (10 043 прав). Также декабрьский показатель 2016 г. на 13% превысил результат декабря 2015 г. (14 974 прав).

Всего по соотношению показателей ДДУ и зарегистрированных прав по договорам купли-продажи и мены в Москве и Московской области по данным Росреестра, среди покупателей квартир Московского региона:

- большинство - около 38% приобретают квартиру на вторичном рынке Московской области;
- 30% зарегистрированных прав приходится на вторичный рынок квартир Москвы;
- около 24% покупателей отдают предпочтение новостройкам Московской области;
- не более 10% от общего количества прав, зарегистрированных на рынке квартир Московского региона составляет доля покупателей квартир на первичном рынке столицы.



6. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2016 год характеризуется стабилизацией рынка недвижимости, повышенной активностью инвесторов, сформировались предпосылки для начала постепенного восстановления рынка в 2017 году.

Ключевые тенденции 2016 года

- Продолжение сокращения нового предложения коммерческой недвижимости, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объёмы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими;
- Сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, купили либо арендовали большие объёмы офисных площадей;
- Ставки аренды закрепились в рублевой зоне (за редким исключением), достигли дна и стабилизировались во всех сегментах.
- Объём сделок продлений и пересмотр условий договоров сократились на треть. При этом с середины года возросла активность по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

Инвестиции

По оценкам CBRE, объём инвестиций в 2016 году увеличился на 29% и составил 4,5 млрд долл. (или около 300 млрд руб.). При этом на 40% этот объём был сформирован сделками, заключёнными государственными структурами и госкомпаниями, в то время как в прошлом году таких сделок не было.

Российский капитал доминировал в 2016 году, составив 96% от всего объёма сделок. Доля иностранного капитала в объёме инвестиционных сделок сократилась до 4% с 15% в прошлом году.

Лидерами по объёму инвестиций по итогам года стал офисный сегмент (44%) и гостиницы (17%). При этом доля гостиниц в этом году является рекордно высокой за последние 10 лет. Также в 2016 году была зафиксирована высокая доля жилого сегмента (11%) – девелоперы активно скупали площадки под строительство жилья. Доля торговой и складской недвижимости составит 18% и 4%, соответственно.

Офисы

По данным CBRE, объём нового ввода по итогам 2016 года составил порядка 355 тыс. м², что в два раза ниже показателя 2015 года. В 2017 году, согласно заявленным анонсам, будет введено 440 тыс. м² нового офисного предложения. Основной объём придется на Москва-Сити (210 000 м²) и Центральный деловой район (100 000 м²).

Объём предложения офисов класса А к концу 2016 г. достигнул 3 871 тыс. м², а офисов класса В – 15 825 тыс. м².

Ставки аренды стабильны и на конец 2016 года сохраняются в следующих диапазонах: для класса А Прайм - \$800 – 900 м²/в год, для класса А – 18 000 – 35 000 руб./м²/год, для класса В – 13 000 – 28 000 руб./м²/год.

Отмечается снижение доли вакантных площадей. Так к концу года доля свободных площадей в сегменте класса А снизилась до 19,8% против 26% в конце 2015 года.

Торговые помещения

По данным CBRE, объём ввода торговых площадей в Москве в 2016 году составил порядка 427 тыс. м², что на 3% меньше показателя 2015 года. Ввод 7 новых объектов вызвал краткосрочный рост вакансии в течение года, которая повысилась до отметки в 11,4% к III кварталу.

Объём совокупного предложения качественных ТРЦ в Москве к концу года составил порядка 5,6 млн кв. м, а обеспеченность торговыми площадями – 456 м² на 1000 человек. В 2017 году ожидается дальнейшее снижение темпов ввода торговых площадей: к открытию заявлено порядка 273 тыс. м², что на 36% меньше объёма 2016 года.

Ставка аренды в Москве составила 100 000 руб./ м² в год, практически не изменившись по сравнению с 2015 годом. В 2017 году прогнозируется стабильность ставок в силу сохранения достаточно высокого уровня вакантности торговых площадей.

Склады

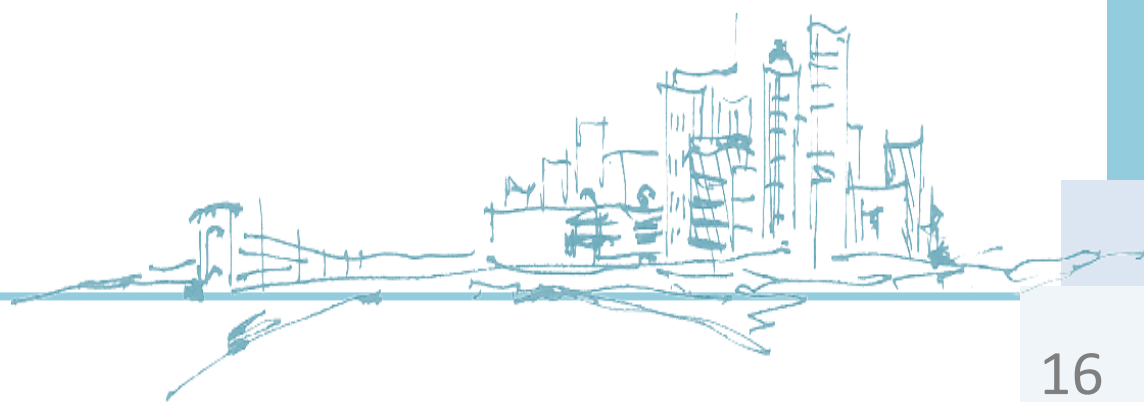
По данным компании Knight Frank, объём ввода в эксплуатацию качественных складских площадей в Московском регионе по итогам 2016 г. составил около 650 тыс. м², что ниже прошлого года почти на 10%. По прогнозу CBRE, в 2017 году показатель нового предложения ожидается на уровне 500-600 тыс. м².

По предварительным итогам IV квартала 2016 г. доля вакантных площадей снизилась до уровня 9%.

Объём сделок по аренде и покупке складских площадей по итогам 2016 г., по предварительным оценкам, составляет около 1 млн м², что на 20% ниже аналогичного показателя прошлого года.

По прогнозу CBRE, объём сделок на 2017 год может составить не менее 800 тыс.м².

С начала года средняя ставка аренды на склады класса А в Московском регионе снизилась на 9% до уровня 3 900 руб./м² /год. Ставки аренды удерживаются на одном уровне уже три квартала.



7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Главной тенденцией можно считать оперативное реагирование и адаптацию строительного комплекса Москвы к непростым экономическим условиям, что привело к удержанию и даже активизации рынка недвижимости.

Ввод недвижимости на территории города Москвы за 2016 год составил 8,11 млн. м² общей площади недвижимости, что на 11,2% меньше показателя за 2015 год. При этом 36,7% от ввода пришлось на территорию Новой Москвы.

В числе характерных тенденций 2016 года отмечается перераспределение части платежеспособного спроса из проектов ближайшего Подмосковья (пояс 5-10 км от МКАД) в проекты Новой Москвы и в некоторые проекты Москвы в пределах МКАД, расположенные на периферии в спальных районах. Рост объемов предложения жилой недвижимости в Москве и вызванное кризисом падение цен все больше привлекают на рынок столицы покупателей, отдававших предпочтение Подмосковью. Если раньше недвижимость комфорт-класса и выше в Москве стоила вдвое дороже, то сейчас разница не превышает 20-25%.

Половина всего спроса на жилье в столичных новостройках в старых границах Москвы в ноябре пришлась на малогабаритные квартиры, что стало характерным явлением для 2016 года. Примерно четверть предложения жилья Московского региона — это апартаменты.

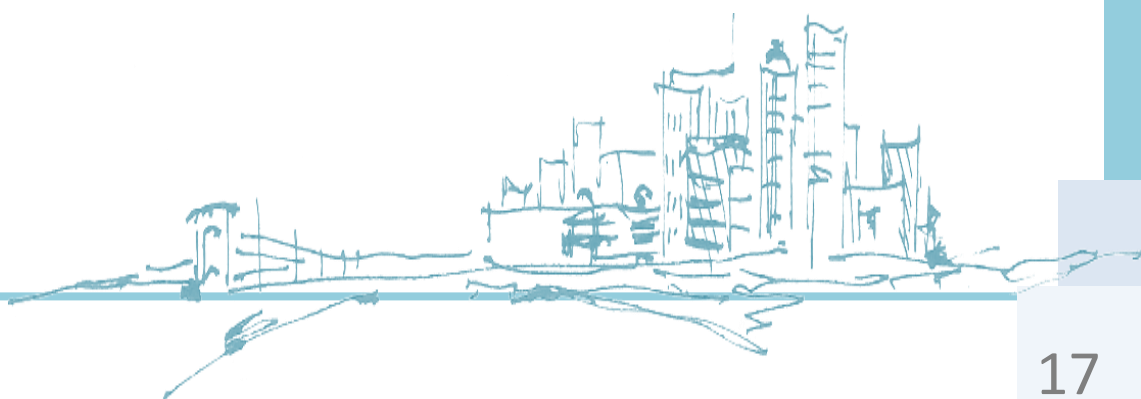
Установившиеся на рынке максимально выгодные условия покупки (продление государственной программы субсидирования ипотечной ставки, сократившиеся бюджеты, широкий выбор новостроек) привели к всплеску покупательской активности.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве жилья в 2016 году составило 35 621, что является рекордным показателем для рынка новостроек и почти в 2 раза превышает аналогичный показатель за 2015 год - 19 611 ДДУ.

На рынке ипотеки в 2016 году также был отмечен прирост относительно итогов прошлых годов. В общей сложности за 12 месяцев 2016 года Росреестр зарегистрировал 43,9 тыс. ипотечных договоров, а в 2015 году этот показатель составил 33,1 тыс. договоров (рост на 32,6%).

Доля ипотечных сделок в московском регионе в 2016 году составила 50% (в 2015 году – 47%).

Рынок коммерческой недвижимости в 2016 году характеризуется продолжением сокращения нового предложения, особенно на складском и офисном рынках, в то время как объёмы ввода торговой недвижимости по инерции сохранились высокими; сокращение доли свободных площадей в офисном сегменте за счет активности государственных органов и компаний, которые, купили либо арендовали большие объёмы офисных площадей; сокращением на треть объёма сделок продлений и пересмотр условий договоров при росте активности по заключению новых сделок аренды на рыночных условиях.

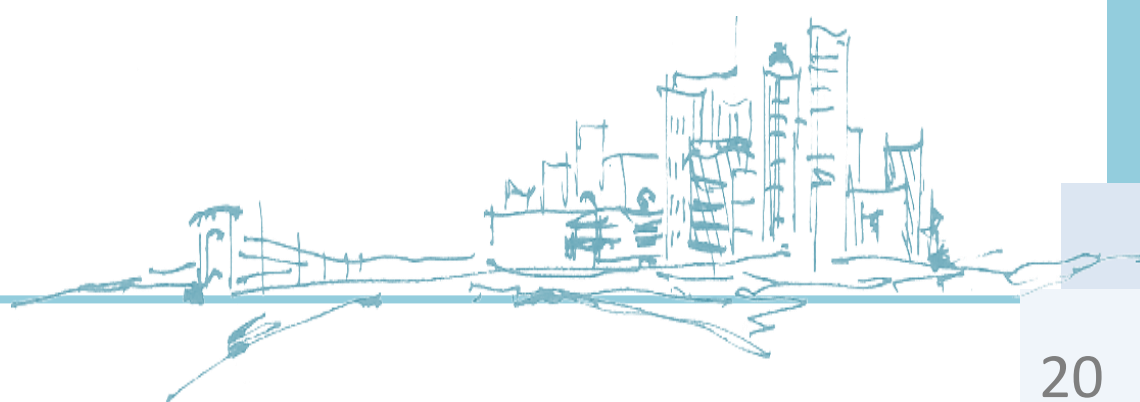


ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ

№ п/п	Район Москвы	Цена в декабре 2016, руб./ м ²	Изменение к ноябрю 2016	Изменение к декабрю 2015
1	Академический	197 422	-1,20%	3,20%
2	Алексеевский	197 997	0,00%	-4,50%
3	Алтуфьевский	135 724	-1,80%	-1,90%
4	Арбат	439 681	-2,10%	5,20%
5	Аэропорт	202 149	-1,70%	-0,80%
6	Бабушкинский	150 989	-1,10%	0,60%
7	Басманный	199 147	-2,60%	-5,60%
8	Беговой	251 648	0,20%	4,50%
9	Бескудниковский	132 530	-0,80%	-1,20%
10	Бибирево	135 724	-1,80%	-1,90%
11	Бирюлево Восточное	113 050	-1,20%	-0,40%
12	Бирюлево Западное	113 050	-1,20%	-0,40%
13	Богородское	137 704	-0,80%	0,70%
14	Братеево	130 870	-1,10%	-0,40%
15	Бутырский	166 701	-2,40%	-0,20%
16	Вешняки	119 565	-0,70%	-0,80%
17	Внуково	119 245	-1,70%	-0,50%
18	Войковский	163 316	-0,60%	-1,10%
19	Восточное Дегунино	132 530	-0,80%	-1,20%
20	Восточное Измайлово	146 071	-2,40%	2,00%
21	Восточный	127 229	-0,90%	1,30%
22	Выхино-Жулебино	119 565	-0,70%	-0,80%
23	Гагаринский	268 829	-2,40%	8,50%
24	Головинский	147 284	-0,10%	-0,40%
25	Гольяново	132 211	-0,90%	-1,30%
26	Даниловский	173 471	1,00%	4,50%
27	Дмитровский	132 530	-0,80%	-1,20%
28	Донской	248 199	1,90%	6,00%
29	Дорогомилово	274 130	-2,30%	6,20%
30	Замоскворечье	249 029	-3,60%	0,30%
31	Западное Дегунино	132 530	-0,80%	-1,20%
32	Зеленоград	102 639	-0,20%	-2,90%
33	Зюзино	157 951	-2,00%	-2,30%
34	Зябликово	130 870	-1,10%	-0,40%
35	Ивановское	134 063	-1,10%	1,30%
36	Измайлово	146 071	-2,40%	2,00%
37	Капотня	133 935	-0,70%	-1,20%
38	Коньково	173 982	-1,10%	-2,10%
39	Коптево	163 316	-0,60%	-1,10%
40	Косино-Ухтомский	127 229	-0,90%	1,30%
41	Котловка	173 471	1,00%	4,50%
42	Красносельский	307 342	-1,20%	6,10%
43	Крылатское	193 654	-1,20%	-1,80%
44	Кузьминки	138 598	-1,20%	-1,30%
45	Кунцево	166 573	-3,40%	0,50%

№ п/п	Район Москвы	Цена в декабре 2016, руб./ м ²	Изменение к ноябрю 2016	Изменение к декабрю 2015
46	Куркино	168 361	-1,80%	0,10%
47	Левобережный	152 777	0,30%	-0,30%
48	Лефортово	151 053	-3,10%	0,20%
49	Лианозово	132 658	-2,30%	-1,10%
50	Ломоносовский	268 829	-2,40%	8,50%
51	Лосиноостровский	129 337	-0,70%	-2,30%
52	Люблино	131 700	-0,80%	0,50%
53	Марфино	137 768	-1,00%	-3,00%
54	Марьяна роща	193 207	-0,50%	-3,40%
55	Марьино	133 935	-0,70%	-1,20%
56	Метрогородок	137 704	-0,80%	0,70%
57	Мещанский	306 831	-1,40%	4,40%
58	Митино	140 067	-1,70%	-2,30%
59	Можайский	186 245	-2,00%	7,80%
60	Молжаниновский	168 361	-1,80%	0,10%
61	Москворечье-Сабурово	137 768	-1,40%	0,90%
62	Нагатино-Садовники	161 847	-0,50%	0,60%
63	Нагатинский Затон	161 847	-0,50%	0,60%
64	Нагорный	157 951	-2,00%	-2,30%
65	Некрасовка	123 908	-2,20%	-3,80%
66	Нижегородский	190 780	-1,90%	-0,80%
67	Новогиреево	134 063	-1,10%	1,30%
68	Новокосино	127 229	-0,90%	1,30%
69	Ново-Переделкино	119 245	-1,70%	-0,50%
70	Обручевский	173 982	-1,10%	-2,10%
71	Орехово-Борисово Сев.	135 468	-2,10%	-1,30%
72	Орехово-Борисово Юж.	135 468	-2,10%	-1,30%
73	Останкинский	179 219	-1,90%	0,20%
74	Отрадное	145 368	-1,20%	0,40%
75	Очаково-Матвеевское	157 312	-0,50%	2,10%
76	Перово	140 706	-0,50%	0,90%
77	Печатники	137 640	-0,10%	2,30%
78	Покровское-Стрешнево	160 122	-0,70%	2,30%
79	Преображенское	169 000	-1,00%	3,20%
80	Пресненский	268 446	-0,60%	3,60%
81	Проспект Вернадского	217 350	-0,60%	2,70%
82	Раменки	268 829	-2,40%	8,50%
83	Ростокино	179 219	-1,90%	0,20%
84	Рязанский	129 912	-0,70%	-1,60%
85	Савеловский	193 207	-0,50%	-3,40%
86	Свиблово	161 974	0,00%	0,80%
87	Северное Бутово	123 844	-0,70%	0,40%
88	Северное Измайлово	132 211	-0,90%	-1,30%
89	Северное Медведково	147 156	-1,30%	-2,00%

№ п/п	Район Москвы	Цена в декабре 2016, руб./ м ²	Изменение к ноябрю 2016	Изменение к декабрю 2015
90	Северное Тушино	149 456	-1,70%	2,00%
91	Северный	132 530	-0,80%	-1,20%
92	Сокол	202 149	-1,70%	-0,80%
93	Соколиная гора	168 042	-0,80%	2,00%
94	Сокольники	207 578	-0,10%	5,00%
95	Солнцево	126 590	-0,20%	1,60%
96	Строгино	167 467	-0,20%	2,70%
97	Таганский	247 624	2,90%	2,90%
98	Тверской	457 118	-2,00%	12,20%
99	Текстильщики	138 598	-1,20%	-1,30%
100	Теплый Стан	135 915	-1,20%	12,80%
101	Тимирязевский	166 701	-2,40%	-0,20%
102	Тропарево-Никулино	189 949	-2,10%	11,50%
103	Филевский парк	182 285	-1,70%	1,30%
104	Фили-Давыдково	186 245	-2,00%	7,80%
105	Хамовники	352 946	-3,20%	11,80%
106	Ховрино	152 777	0,30%	-0,30%
107	Хорошево-Мневники	195 378	0,00%	-0,60%
108	Хорошевский	193 143	-1,70%	-4,10%
109	Царицыно	137 768	-1,40%	0,90%
110	Черемушки	211 026	-2,30%	2,50%
111	Чертаново Северное	156 354	-1,50%	3,00%
112	Чертаново Центральное	156 354	-1,50%	3,00%
113	Чертаново Южное	140 642	-3,10%	0,30%
114	Щукино	160 122	-0,70%	2,30%
115	Южное Бутово	122 630	-0,80%	0,40%
116	Южное Медведково	150 989	-1,10%	0,60%
117	Южное Тушино	149 456	-1,70%	2,00%
118	Южнопортовый	166 254	-1,20%	-0,60%
119	Якиманка	393 120	-3,50%	5,20%
120	Ярославский	129 337	-0,70%	-2,30%
121	Ясенево	144 729	-1,30%	0,10%



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ ТИНАО

Объем ввода

В декабре 2016 года на территории Новой Москвы введено **658,4 тыс. м² недвижимости** (30,8% от объема ввода в Москве), что на 16,6% меньше, чем в декабре 2015 года.

При этом в декабре 2016 было введено **343,7 тыс. м² жилья** (36,9% от объема ввода в Москве) – на 23,3% меньше, чем за декабрь 2015 года.

Всего в 2016 году на территории Новой Москвы введено 2729,8 тыс. м² недвижимости (34,8% от объема ввода), что на 11,3% меньше, чем годом ранее. При этом в 2016 году введено 1574,3 тыс. м² жилья за период (49,5% от объема ввода) – на 22% меньше, чем в 2015 году.

Первичная недвижимость

За последний год объем предложения на первичном рынке Новой Москвы вырос на 10%, суммарная площадь реализуемого жилья достигла 580 тыс. м². По сравнению с концом прошлого года количество квартир в открытой продаже выросло на 10%, а их совокупная площадь — на 2%.

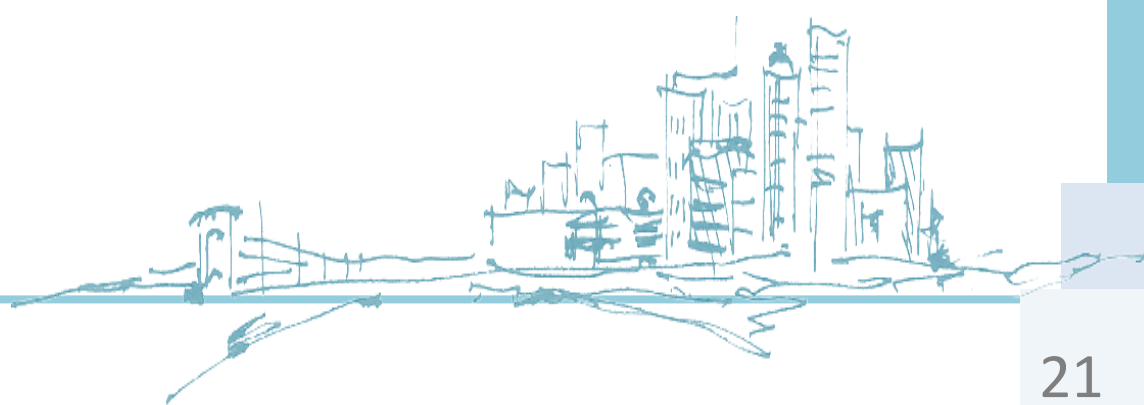
Большая часть предложения (92%) относится к массовому сегменту, оставшиеся 8% позиционируются как бизнес-класс («Миэль-Новостройки»).

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Новой Москвы за год уменьшилась на 2,5% и составила 102 тыс. руб./ м², утверждают риелторы. При этом средний бюджет покупки, то есть стоимость одного фактически проданного объекта на первичном рынке жилья, опустилась на 8,9%. В конце 2016 года средний чек упал до 5,6 млн руб., сообщает «Миэль».

Вторичная недвижимость

На территории Новой Москвы изменение средней удельной цены предложения квартир на вторичном рынке по итогам года находится в пределах погрешности.

В декабре 2016 средняя цена предложения в НАО составила 117,6 руб./м² (-1,4% за год), в ТАО – 102,9 руб./м² (-1,7% за год).



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ОБЗОР РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Параметры сделок по недвижимости

По данным Управления Росреестра по Московской области, за декабрь 2016 года зарегистрировано 184 760 прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это на 35% выше показателей ноября – 136 417 регистрационных действий.

Зарегистрировано 61 421 право на жилые помещения – рост 14% по сравнению с ноябрем.

Зарегистрировано 8 909 договоров участия в долевом строительстве – рост 30% по сравнению с ноябрем.

Динамика ипотечного кредитования

В декабре общее количество регистрационных записей об ипотеке составило 20 169 – рост 18% по сравнению с ноябрем.

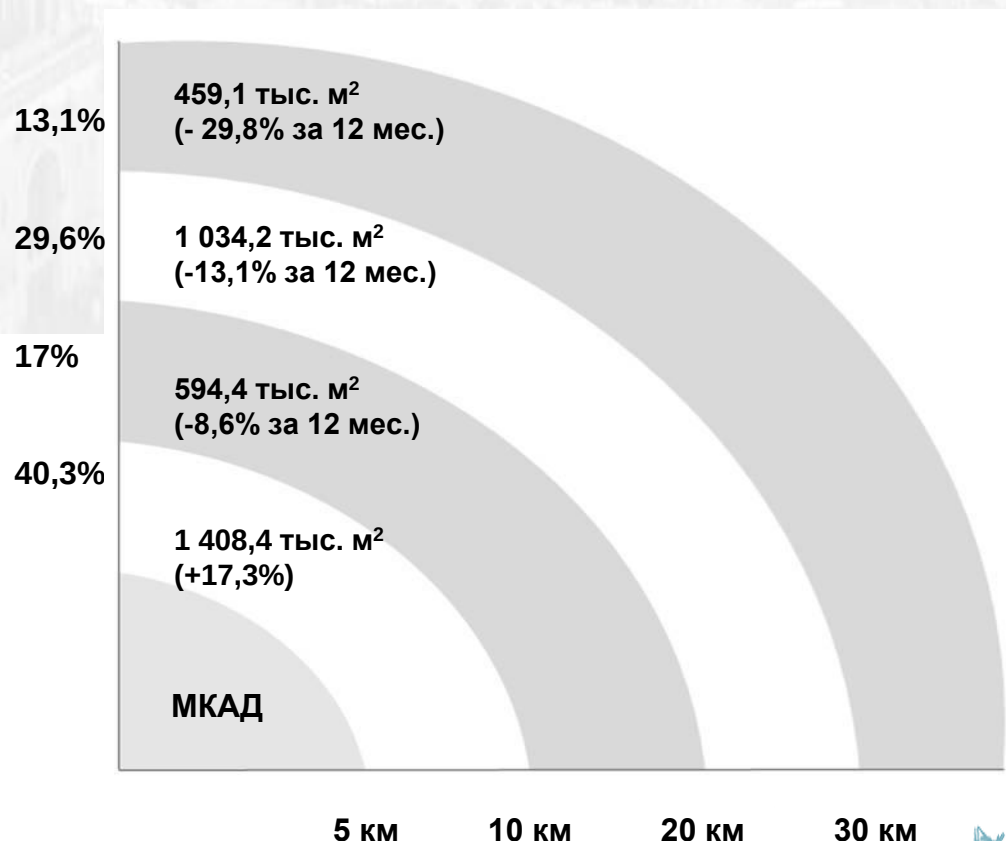
На 01.12.2016, по данным Банка России, в Московской области было выдано 38 207 ипотечных жилищных кредитов (+11,5% к показателю за начало ноября 2016 и +13,5% к показателю на начало декабря 2015) на сумму 100,6 млн руб. (+10,2% к показателю за на начало ноября 2016 и +15% к показателю на начало декабря 2015).

Первичная недвижимость

По данным ГК «МИЭЛЬ», за 2016-й год **объем предложения** квартир в новостройках в Московской области (зона до 30 км от МКАД) сократился:

- Общее количество проектов: 316 проектов, 1 078 корпусов (-10,7% за 12 месяцев);
- Общее количество квартир в продаже: 63,9 тыс. шт. (-5,1% за 12 месяцев)
- Общая площадь квартир в продаже: 3,5 млн м² (-5,4% за 12 месяцев).

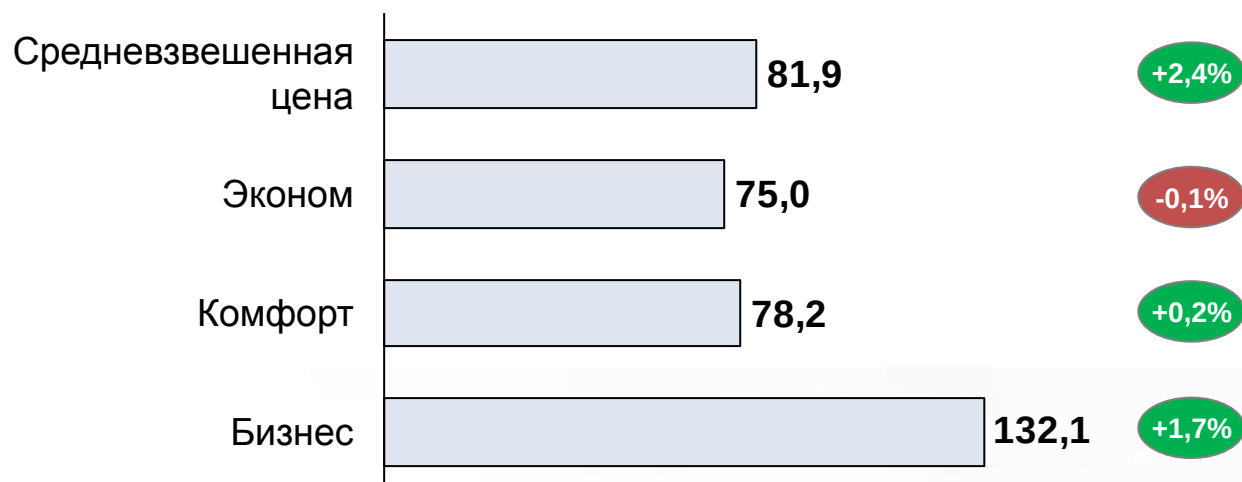
Диаграмма 11. Распределение объема предложения в зависимости от расстояния от МКАД



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки»

Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке Московской области составила 81,9 тыс. руб. за кв. м, в течение последнего года цена выросла на 2,4%. По данным Est-a-tet, в Подмоскowie средний бюджет покупки жилья остается неизменным последние два года, составляя 3,9–4 млн руб.

Диаграмма 12. Цена предложения, тыс. руб./м²



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки»

Наиболее доступными по-прежнему являются панельные дома – средневзвешенная цена квадратного метра в домах, построенных по панельной технологии домостроения, составляет 75,8 тыс. руб./ м². Самая высокая средняя цена остается в монолитных домах – 85,5 тыс. руб./ м². В монолитно-кирпичных домах, средняя стоимость квадратного метра составляет 81,2 тыс. руб., что на 4,4% выше по сравнению с предыдущим годом.

Отраслевые эксперты отмечают продолжение тенденции переориентации части покупательского спроса из Московской области на проекты в Новой Москве в районы с развитой транспортной инфраструктурой, а также в проекты внутри МКАД в периферийных районах города, представляющих собой крупные проекты комплексного освоения территории.

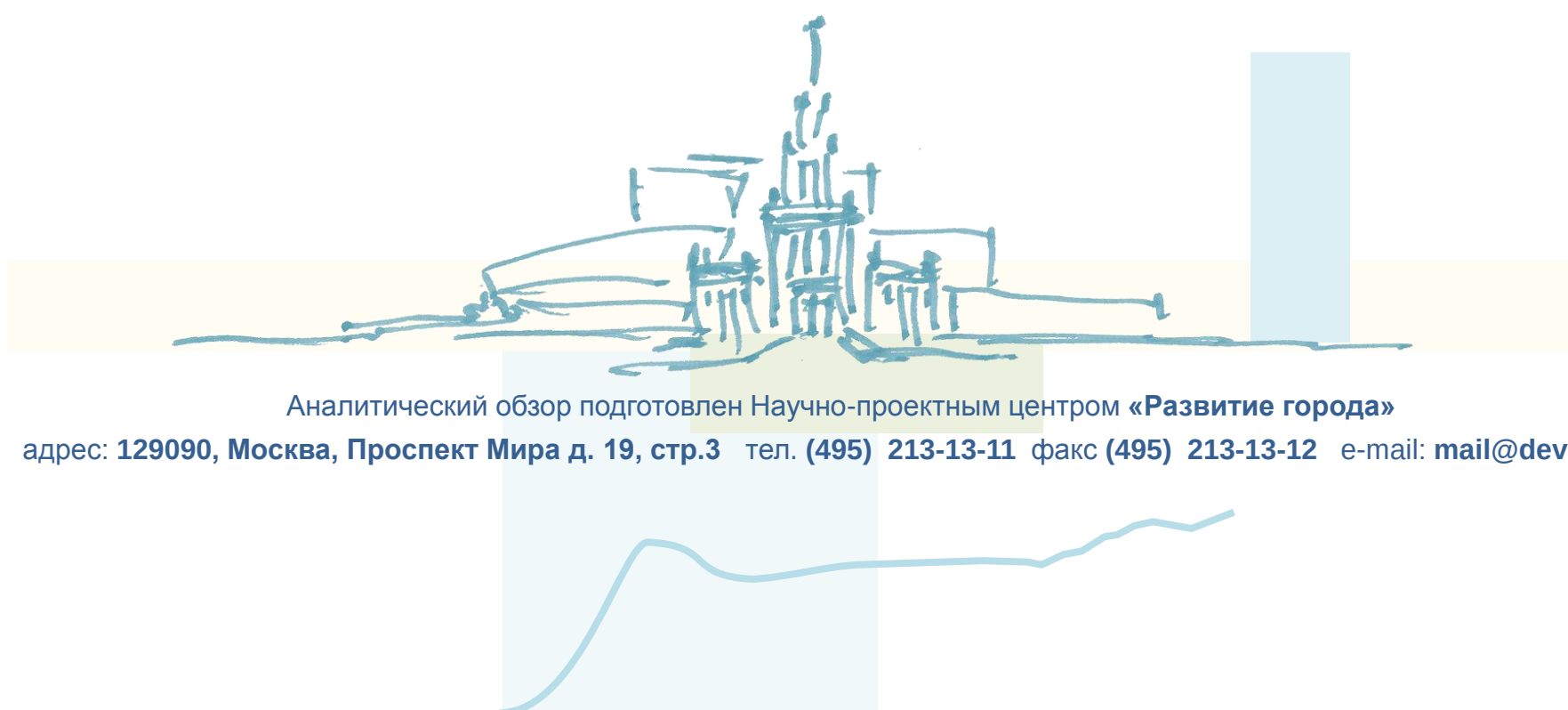
По итогам года доля покупателей из Подмоскowie составила 17% в структуре сделок по покупке первичной недвижимости в Москве.

Вторичная недвижимость

В Подмоскowie, по данным «Миэль», предложение в декабре уменьшилось на 3,8% к ноябрю. По сравнению с 2015 г. среднемесячный объем предложения в 2016 г. сократился на 4%. По информации Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», относительно ноября количество выставленных на продажу квартир в регионе уменьшилось в декабре на 2,1%. А в годовом исчислении - увеличилось на 3,4%.

В Подмоскowie, по данным Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», в декабре 2015 г. покупателей вторичных квартир было на 22,1% больше, чем в конце 2016-го. При этом по сравнению с ноябрем показатель в прошлом месяце увеличился на 10,8%.

В Подмоскowie цены предложения на вторичном рынке снизились на 5,4%, по данным КР «Мегаполис-Сервис», средняя стоимость квадратного метра подмоскowieй «вторички» в начале 2017 г. составила примерно 72,900 руб. Больше всего квартиры в области подешевели в декабре – сразу на 2,8%. Средний уровень дисконта в декабре составил 9% против 8% в ноябре. Средний уровень скидок на вторичном рынке Подмоскowie за 2016 г. установился на отметке 8,6%.



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