

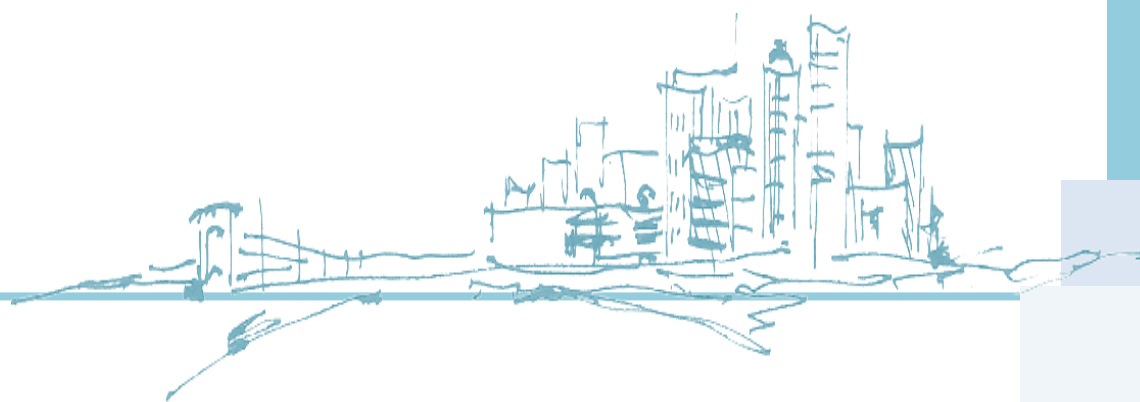


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА АПРЕЛЬ 2017 ГОДА

Май 2017 г.

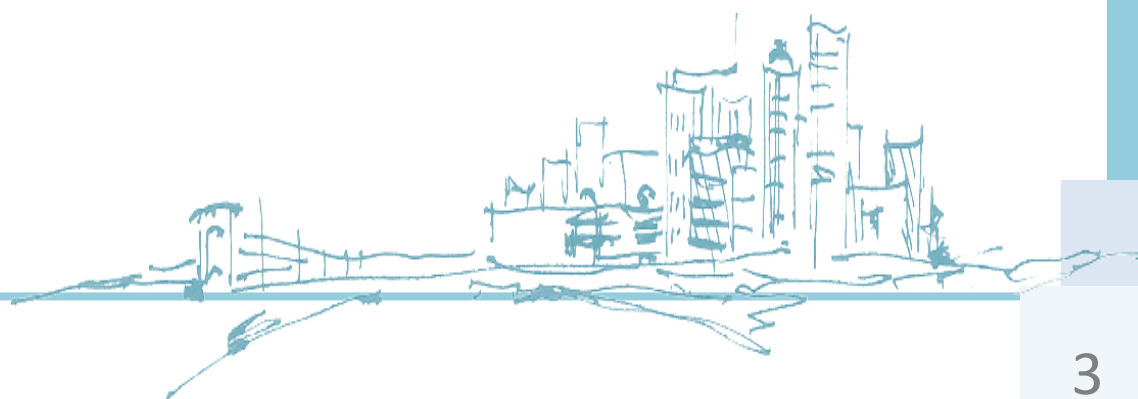
СОДЕРЖАНИЕ

1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы	3
2. Ввод объектов капитального строительства	4
3. Первичный рынок жилой недвижимости	5
4. Рынок апартментов	12
5. Вторичный рынок жилой недвижимости	13
6. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	20
7. Рынок коммерческой недвижимости	21
8. Обзор парковочного пространства	25
Приложение 1. Стоимость вторичного жилья Москвы. Данные по районам	26
Приложение 2. Обзор рынков жилой недвижимости Московской области	39



1. СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ввод	▪ Объем ввода недвижимости на территории города Москвы в апреле 2017 г. составил 391,5, что на 17% меньше аналогичного показателя за 2016 год. В сравнении с апрелем 2016 года отмечается перераспределение доли вводимой недвижимости в пользу территорий в старых границах Москвы. ▼
Первичный рынок жилья	▪ С начала года объем предложения на первичном рынке жилья увеличился на 14%, что свидетельствует о продолжении долгосрочной тенденции роста. В апреле 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения достиг 3,2 млн м². На рынок новостроек Москвы в старых границах вышло 9 новых проектов. ▲ ▪ Цены на новостройки в старых границах Москвы и в Новой Москве незначительно скорректировались вверх. В апреле 2017 года в старых границах Москвы средневзвешенная цена предложения составила 196,7 тыс. руб./ м². На рынке Новой Москвы цена составила 98,1 тыс. руб./ м². ▲ ▪ Средний бюджет покупки квартир массового сегмента показал незначительное повышение за месяц. Средний бюджет покупки однокомнатной квартиры массового сегмента: 6,2 млн руб. ▲
Апартаменты	▪ Объем предложения апартаментов в Москве по количеству лотов вырос на 3% за месяц. ▲ ▪ Средневзвешенная цена на апартаменты составляет 269,8 тыс. руб./м² (- 2,4% за месяц). ▼
Вторичный рынок жилья	▪ На вторичном рынке жилья в Москве объем предложения квартир сократился за март на 5%. Доля нового предложения составила 19%. ▼ ▪ Цена предложения на вторичном рынке в апреле составила 214 тыс. руб. /м² (+0,8% за месяц). ▲ ▪ Средний бюджет покупки квартир на вторичном рынке в старых границах Москвы в апреле увеличился до 10,2 млн рублей. ▲
Коммерческая недвижимость	▪ На рынке коммерческой недвижимости растет доля заполненных площадей, доля вакансии снижается. ▲ ▪ Средние арендные ставки по объектам коммерческой недвижимости за месяц не изменились.

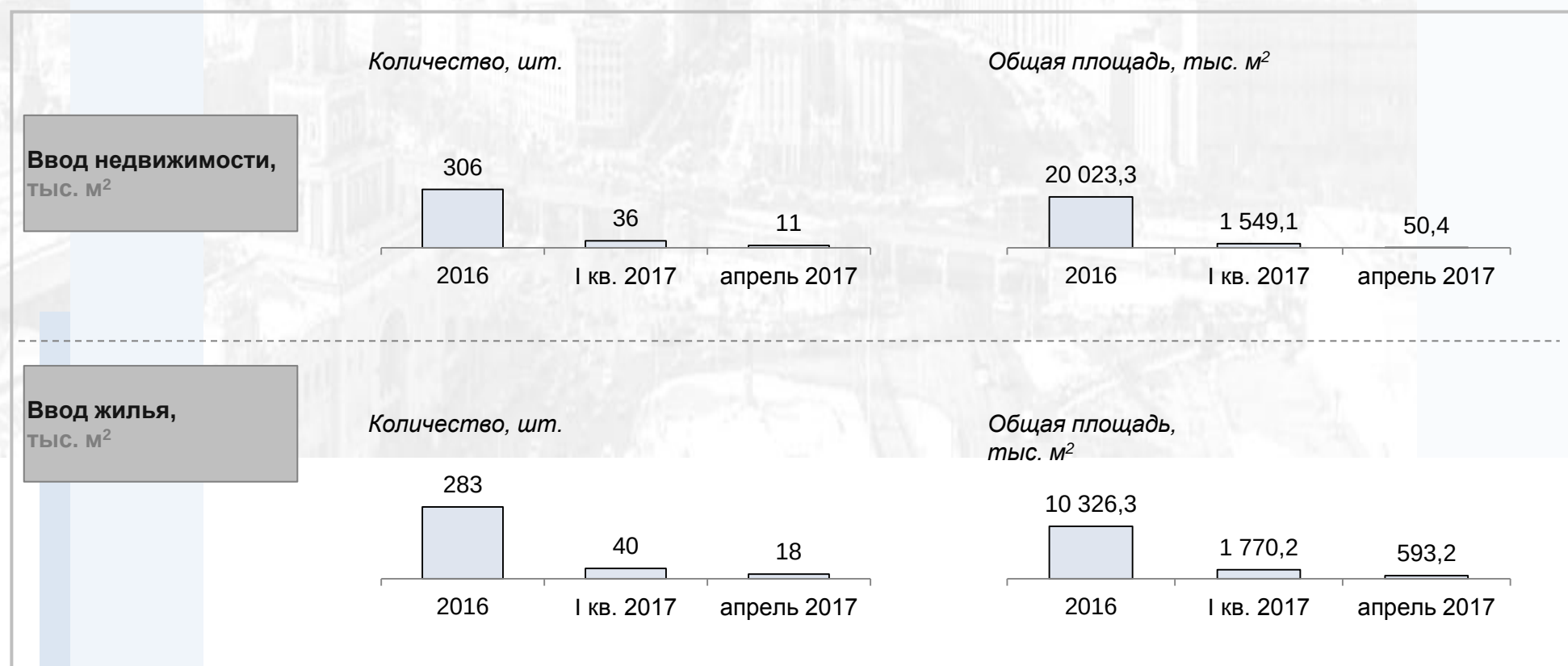


2. ВВОД ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



- В апреле 2017 г. объем ввода недвижимости на территории города Москвы составил **391,5 тыс. м²**, что на 17,1% меньше аналогичного показателя за 2016 год. Объем **ввода жилья** – **107,7 тыс. м²**.

В сравнении с апрелем 2016 года отмечается перераспределение доли вводимой недвижимости в пользу территорий в старых границах Москвы, что является продолжением тенденции I кв. 2017 года.

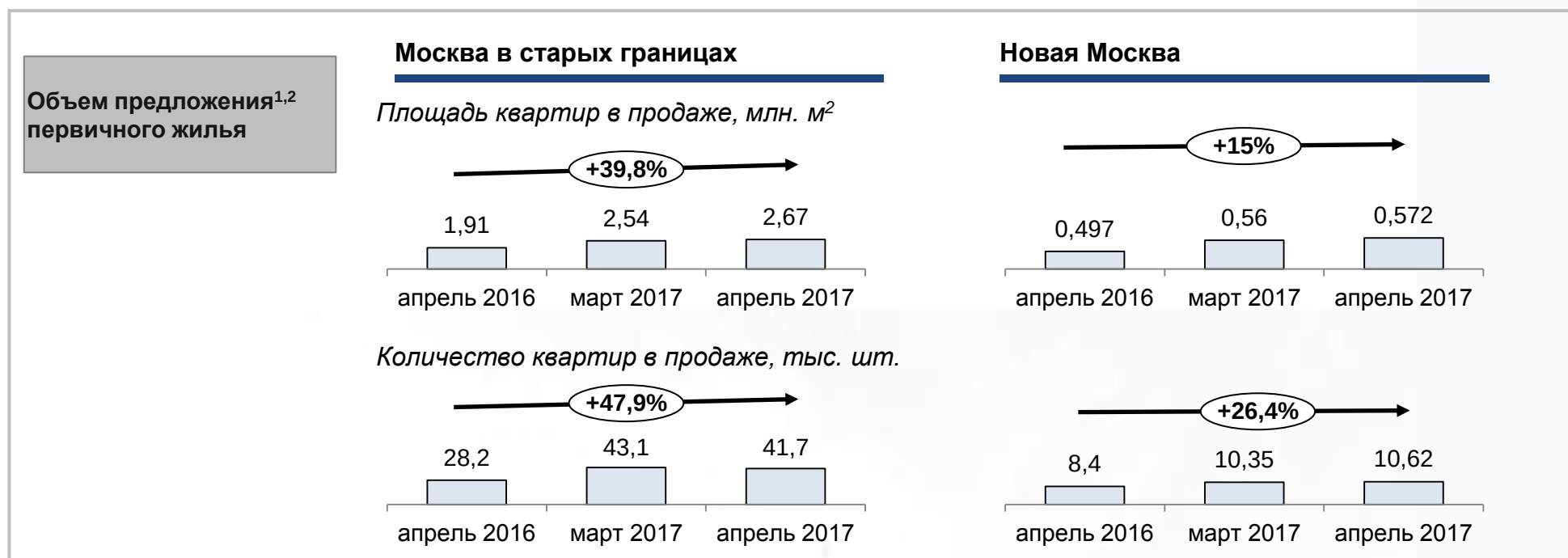


В апреле 2017 г. выдано ГПЗУ (по многоквартирным домам) на 50,4 тыс. м², что на 96,5% меньше, чем в апреле 2016 г. и на 97% меньше, чем в марте 2017 г.

В апреле 2017 г. выдано РС (по многоквартирным домам) на 593,2 тыс. м², что на 40% меньше, чем в апреле 2016 г. и на 59% меньше, чем в марте 2017 г.

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения

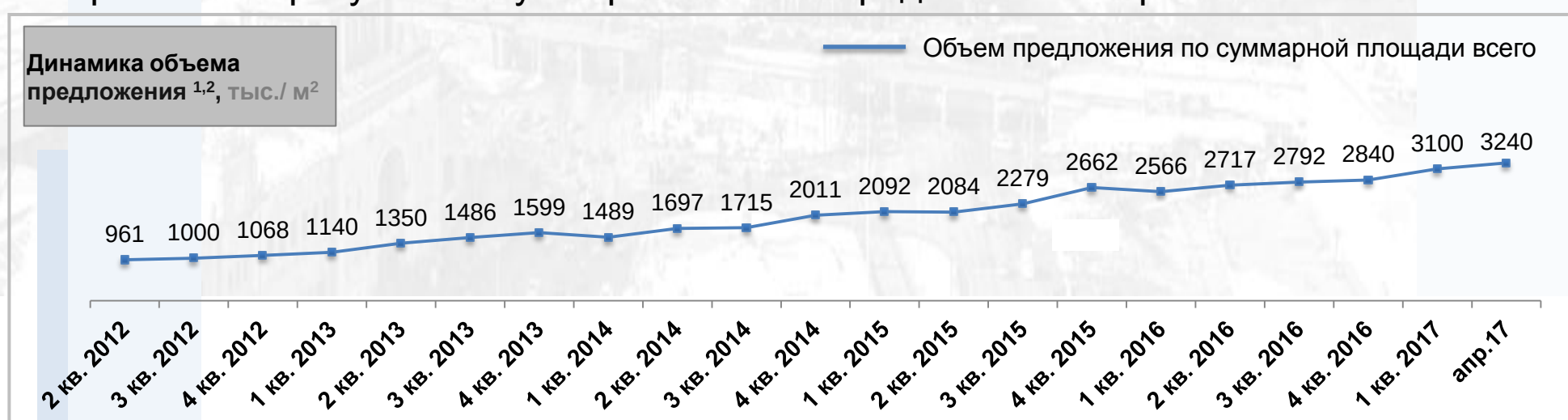


- В апреле 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем увеличился до **3,24 млн м²**.
- В старых границах Москвы** текущий объем предложения возрос до 2,67 млн м², (без учета элитных объектов) при этом количество новостроек достигло 502 корпусов, а общее количество квартир в продаже составило 41,7 тыс.

В апреле 2017 г. на рынок новостроек Москвы в старых границах вышло 9 новых проектов. За месяц суммарный объем предложения в «старой» Москве вырос на 5,1%, что является наивысшим показателем за последние 8 месяцев.

- На первичном рынке **Новой Москвы** суммарная площадь квартир в продаже составила 0,572 млн м², количество корпусов составило 218, а количество квартир в продаже – 10,62 тыс.

Первичный рынок Новой Москвы пополнился корпусами в уже реализуемых проектах. В результате суммарный объем предложения вырос на 3%.

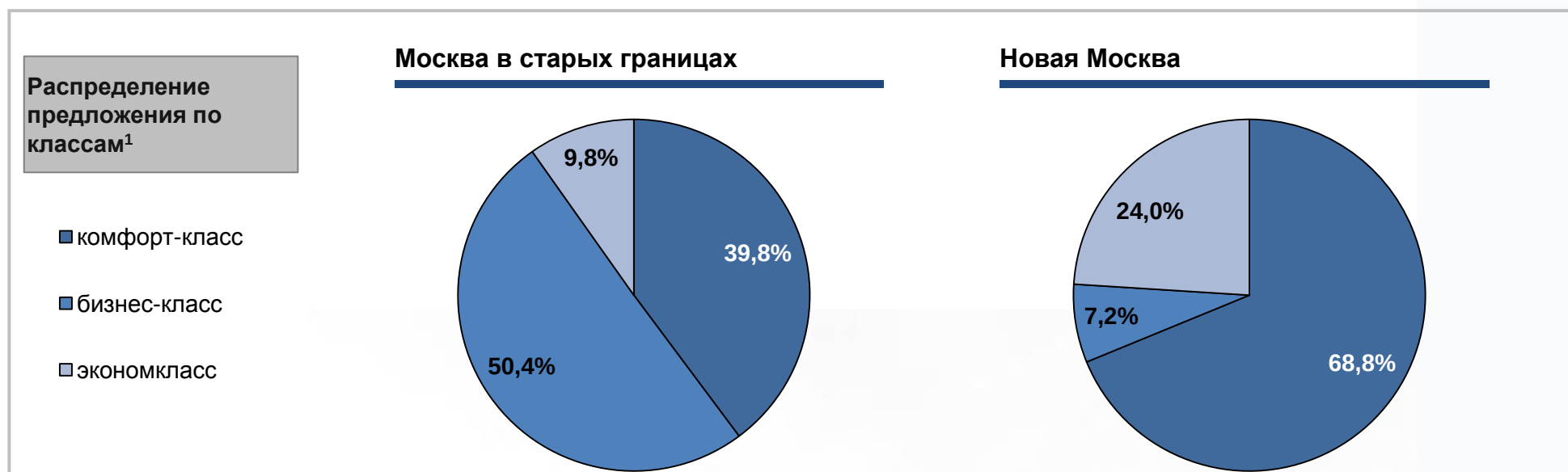


По расчетам риелторов («Миэль»), к концу 2017 г. Москва по объему предложения на первичном рынке перегонит Московскую область.

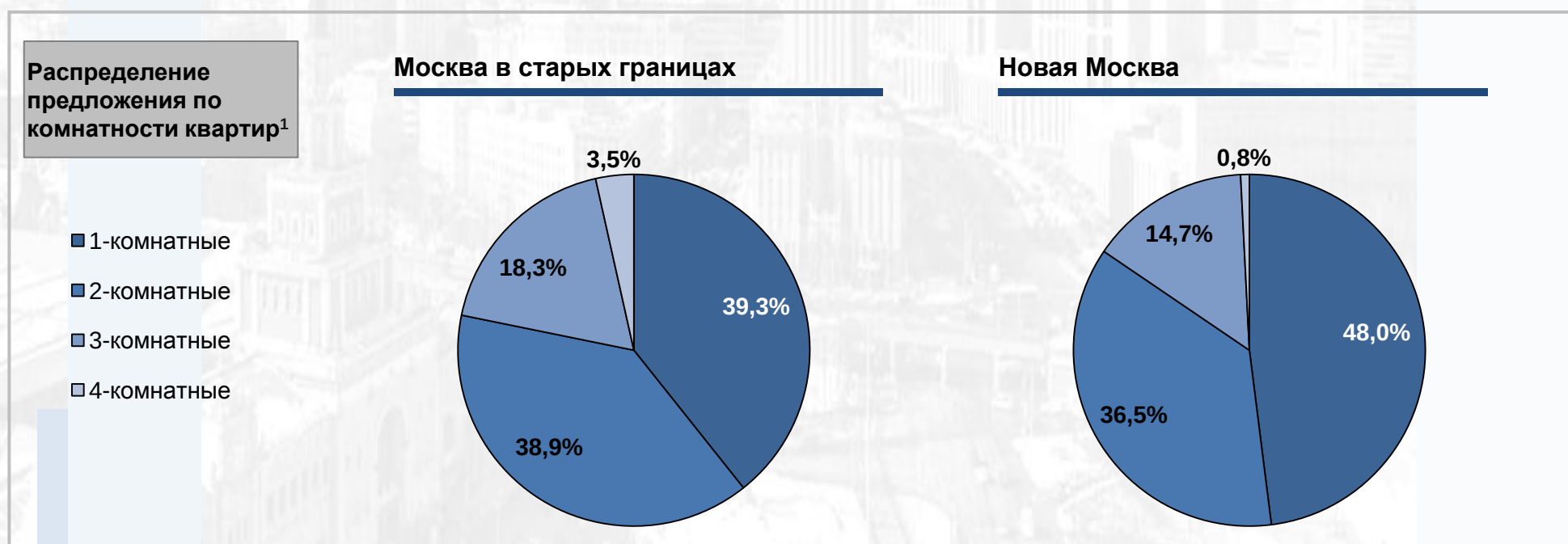
До конца года в Москве ожидается выход нескольких масштабных проектов общей площадью жилья более 700 тыс. м². Также ожидается начало застройки суммарным объемом 1603 тыс. м² и пополнение предложения новыми корпусами в уже действующих проектах.

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Структура предложения



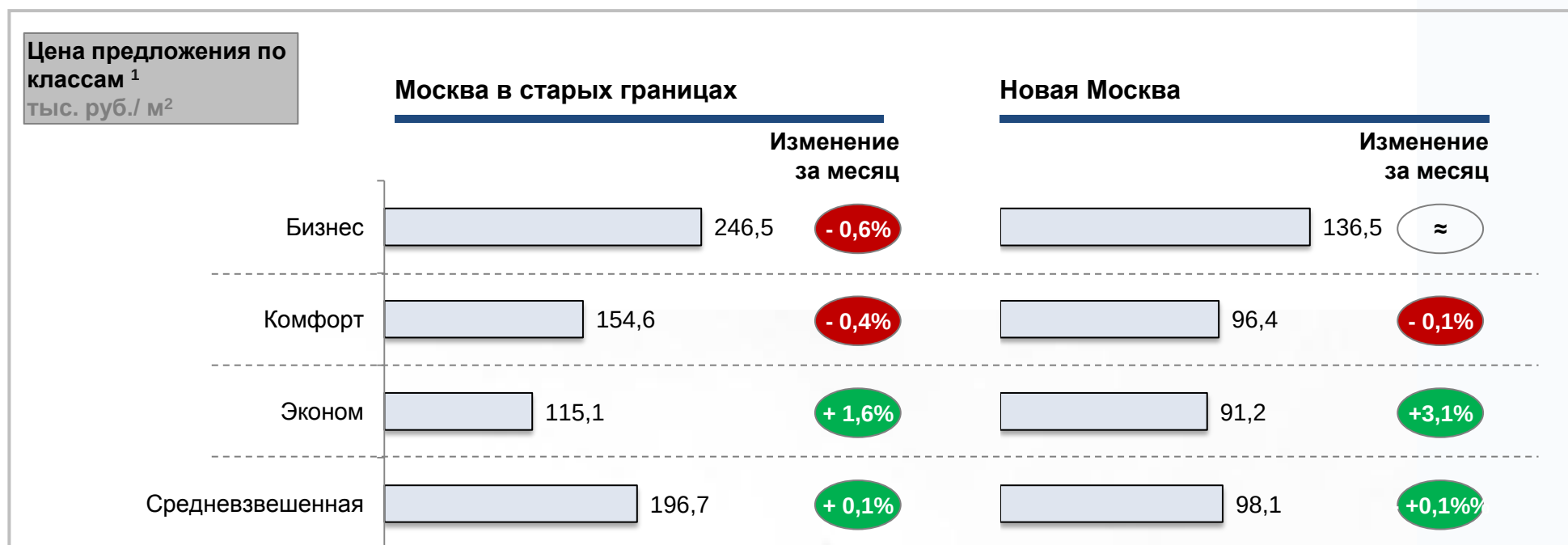
- В апреле 2017 г. в старых границах Москвы произошло незначительное перераспределение объема предложения между классами. Доля комфорт-класса увеличилась и составила 39,8% (39,4% в марте). Доля бизнес-класса выросла до 50,4% (с 49,8% в марте). Соответственно ввиду отсутствия новых проектов, доля экономкласса сократилась на 1 п.п. – до 9,8% (с 10,8% в марте). В Новой Москве по итогам отчетного периода доля экономкласса в общей структуре предложения составила 24,0%, комфорт-класса – 68,8%, бизнес-класса – 7,2%.



- В структуре объема предложения преобладают однокомнатные (39,3% в старых границах Москвы и 48% в Новой Москве) и двухкомнатные квартиры (38,9% в старых границах Москвы и 36,5% в Новой Москве).
- В старых границах Москвы продолжилась тенденция по сокращению средней площади лотов, находящихся в экспозиции на первичном рынке. За месяц средняя площадь квартир и апартаментов сократилась на 0,1 кв. м. (до 64,1 м²). Средняя площадь выставленных на продажу лотов на рынке Новой Москвы незначительно выросла (+0,4%) и достигла 53,8 м².

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цена предложения

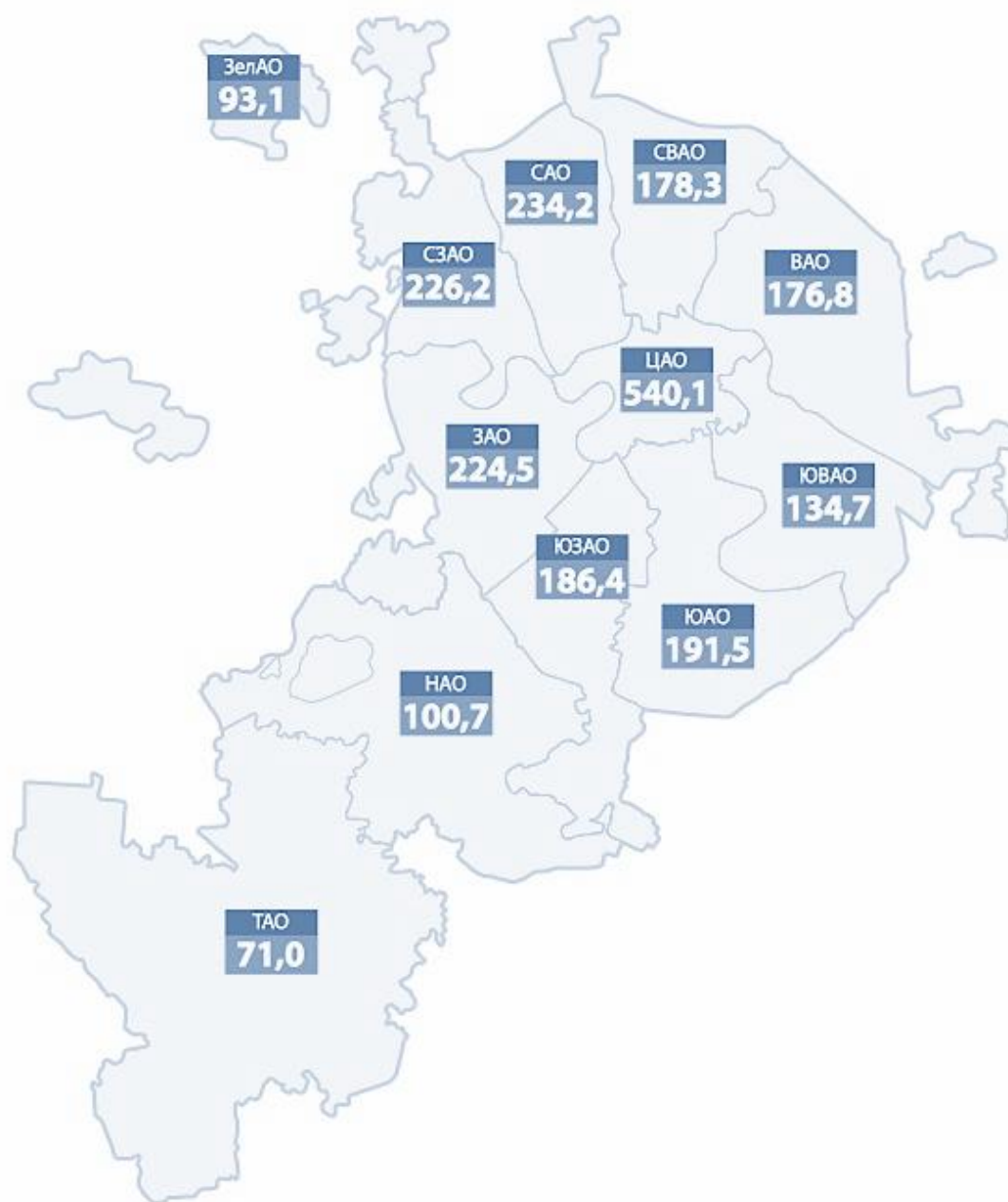


- В старых границах Москвы в апреле 2017 г. средневзвешенная цена на первичном рынке составила 196,7 тыс. руб. /м². По сравнению с мартом средневзвешенный уровень цен вырос всего на 0,1%. Наибольший рост цен зафиксирован в сегменте экономкласса - на 1,6% (до 115,1 тыс. руб./м²). Цена комфорт-класса снизилась на 0,4%. Снижение в бизнес-классе составило 0,6%. Сокращение ценового уровня в данных сегментах является следствием активного выхода новых проектов в течение апреля. Следует отметить, что в настоящее время наблюдается ситуация стабилизации средневзвешенной цены. Уровень цен в диапазоне 194-196 тыс. руб./м² сохраняется уже в течение последних 9 месяцев.
- На первичном рынке Новой Москвы в апреле средневзвешенная цена составила 98,1 тыс. руб. /м² (+ 0,1% за месяц). По классам жилья изменение средневзвешенной цены кв. м. выглядело следующим образом: экономкласс – рост до уровня 91,2 тыс. руб./м² (+3.1%), средневзвешенная цена комфорт-класса снизилась на 0,1% (до 96,4 тыс. руб./м²), средневзвешенная цена бизнес-класса осталась без изменений (136,5 тыс. руб./м²).
- Основной итог развития рынка недвижимости в апреле 2017 года – стабилизация уровня средневзвешенной цены как старых границах Москвы, так и в Новой Москве на фоне существенного роста объемов предложения (+5,1% и +3% соответственно)

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цена предложения

Средняя цена за метр
по АО ¹,
тыс. руб./ м²



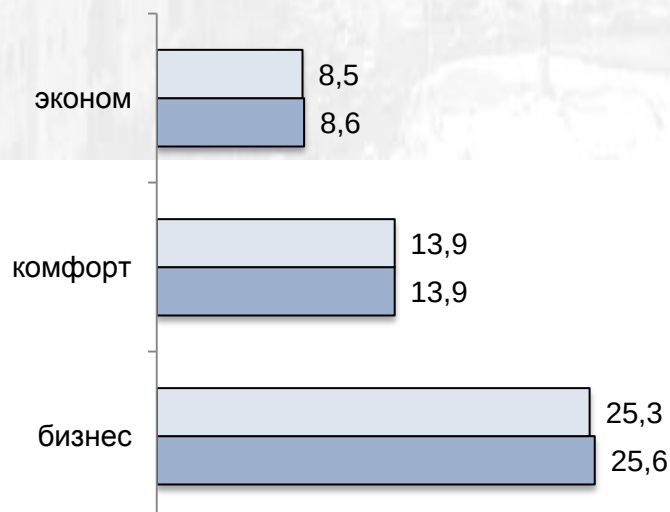
- Наиболее высокая средняя цена сохраняется в ЦАО – 540,1 тыс. руб./ м² и САО – 234,2 тыс. руб./ м². Наименьшая средняя цена зафиксирована в ЮВАО – 134,7 тыс. руб./ м².

Стоимость квартир

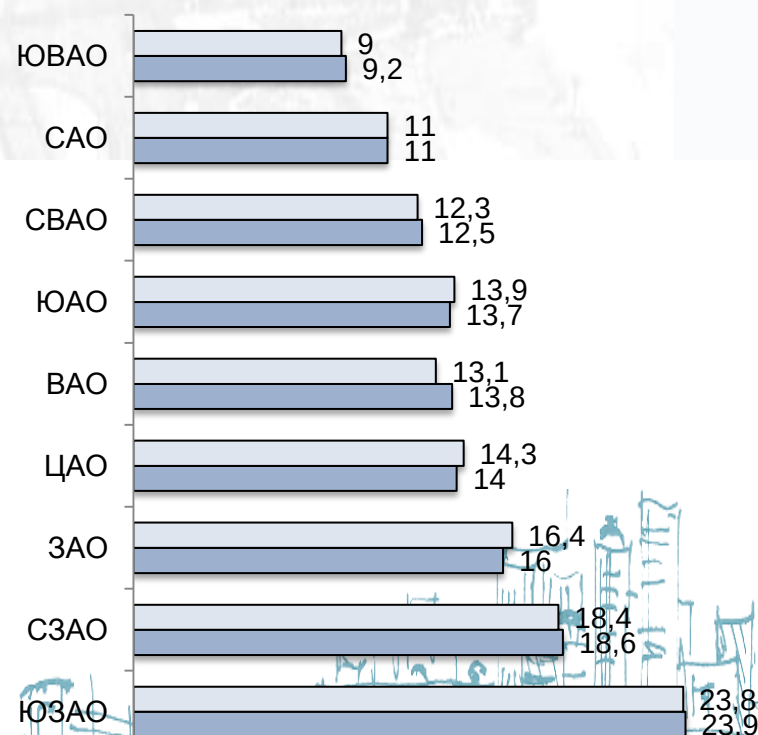
Динамика средней
стоимости квартир на
первичном рынке на
территориях от ТТК
до МКАД ²,
млн руб.

□ март 2017
■ апрель 2017

По классам (МКАД – ТТК)

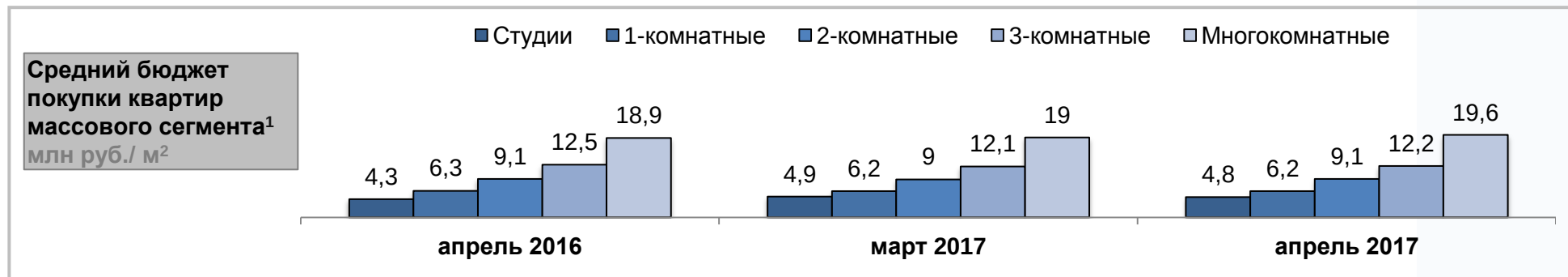


По АО (МКАД – ТТК)

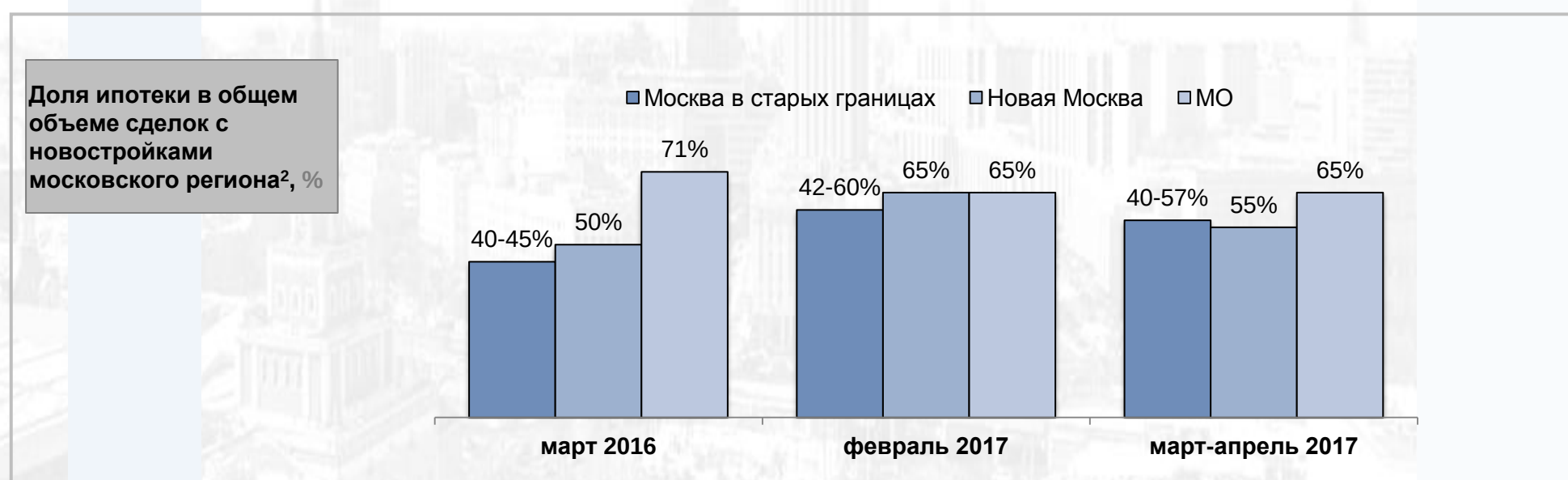


3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос



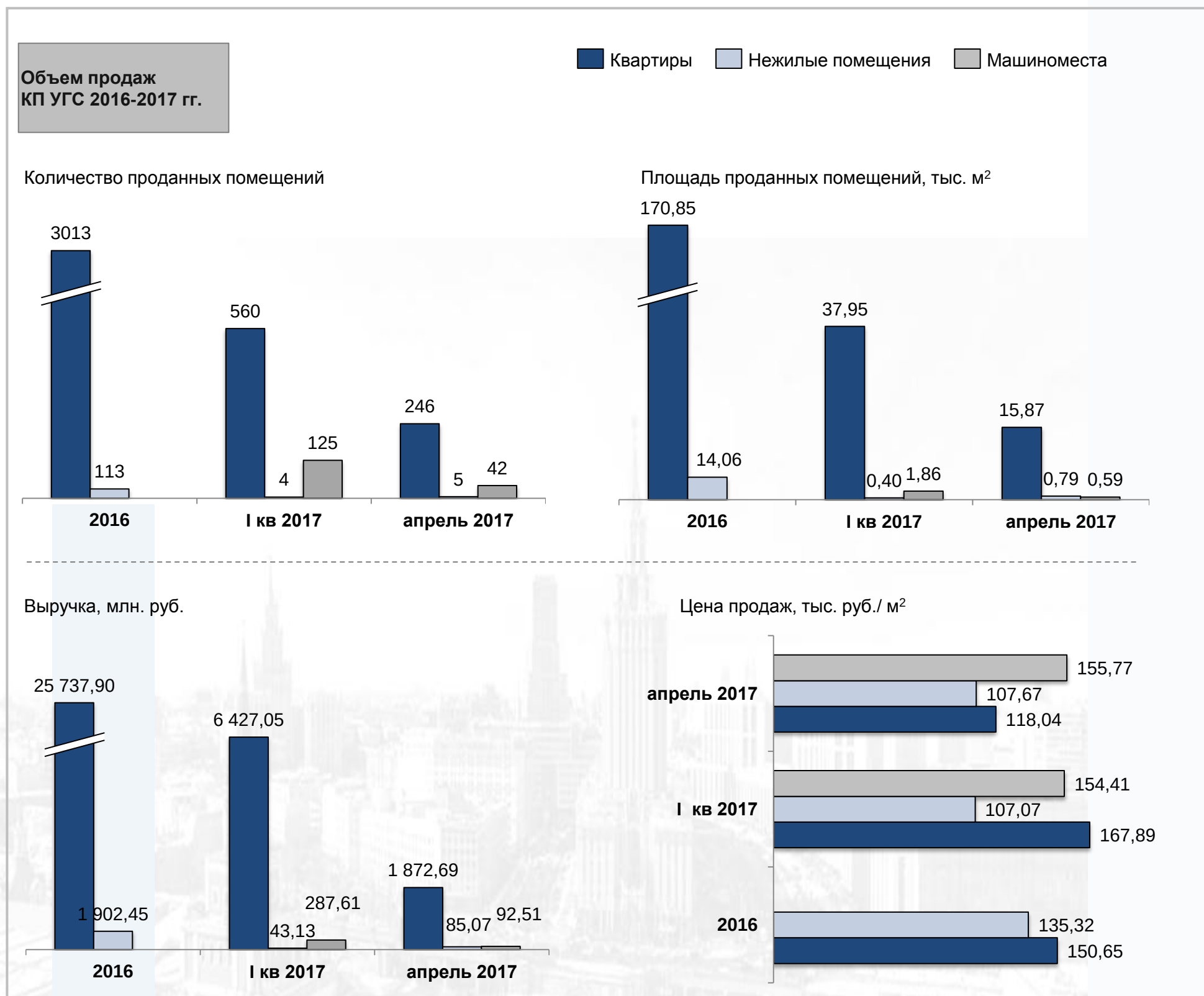
- За год средний бюджет покупки квартир массового сегмента показал незначительные разнонаправленные изменения.
- По данным риэлторской компании «Метриум групп», наибольшая покупательская активность была отмечена в первой половине апреля. С приближением майских праздников она постепенно снижалась. На фоне постоянного появления новых комплексов и увеличения уровня конкуренции локальный спрос размывается. Новые проекты, характеризующиеся привлекательным уровнем цен на старте продаж, перетягивают на себя существенную часть сделок.
- Благодаря смягчению условий ипотечного кредитования в феврале ипотека в марте – апреле стала драйвером спроса.



- По оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки», в настоящее время первичный рынок находится в состоянии равновесия: соотношение спроса и предложения позволяет в течение уже 3 кварталов держать средневзвешенные цены на одном уровне.

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Статистика по продажам КП «Управление гражданского строительства»



- По итогам апреля 2017 КП УГС реализовало **264 квартир площадью 15 870 м².**
- **Средняя цена продаж жилых помещений** составила **118,04 тыс. руб./ м²** (+11,7% к средней цене продаж КП УГС в 2016 году), что на 40% ниже средневзвешенной цены продаж на рынке новостроек Москвы в старых границах Москвы, по оценкам риэлторских агентств.

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Элитная жилая недвижимость¹

▪ Объем предложения

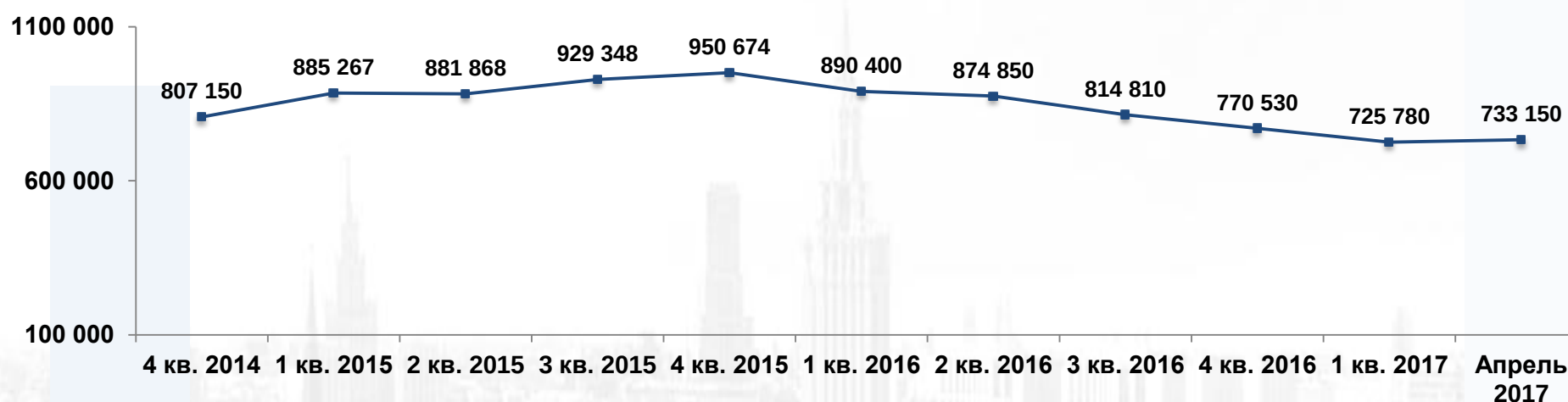
Количество проектов: 33 (+ 6% за месяц, 2 новых ЖК);

Количество квартир: 1181 (+ 4% за месяц);

Общая жилая площадь: 164 886 м² (+1 % за месяц).

▪ Цена предложения

Динамика цен на
первичном рынке
элитного жилья, руб.

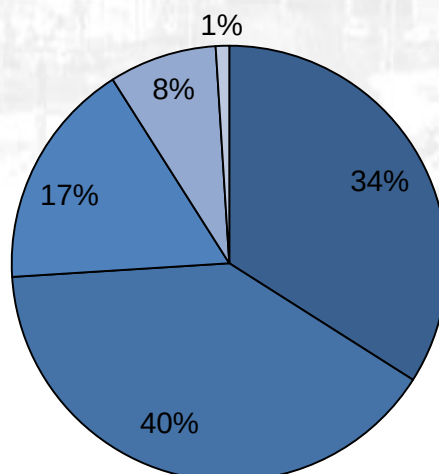


Средневзвешенная цена на квартиры элитного сегмента, по оценке «Бест-Новострой», составляет 733,15 тыс. руб./м² (+ 1% за месяц).

▪ Спрос.

Структура спроса на
первичном рынке
элитного жилья

- < 100 кв. м.
- 100 - 150 кв. м.
- 150 - 200 кв. м.
- 200 - 300 кв. м.
- > 300 кв. м.

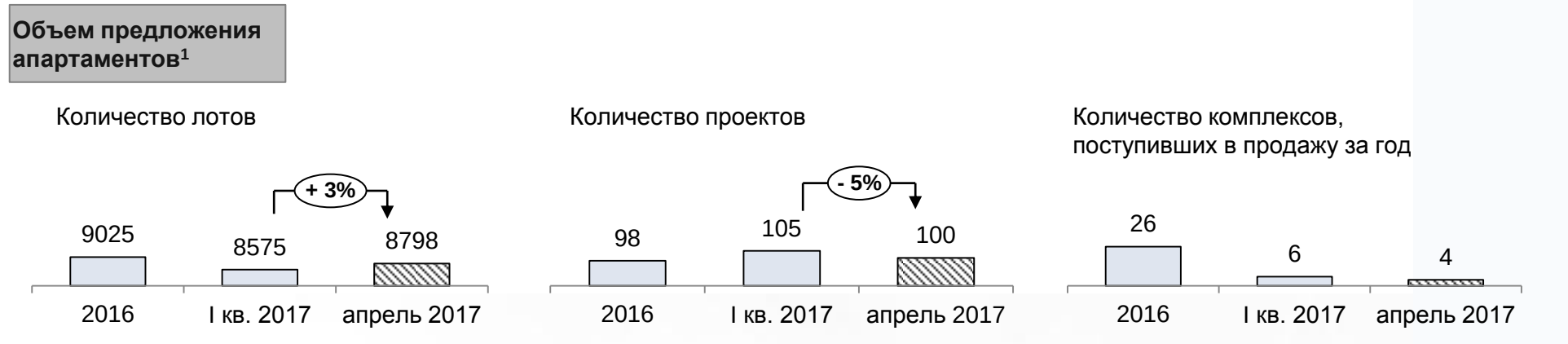


Средний бюджет покупки составляет 108,1 млн руб. (- 2% за месяц).

По итогам апреля 2017 г. отмечено увеличение объема спроса на рынке элитной недвижимости г. Москвы относительно начала года. Основной интерес для покупателей представляют квартиры в объектах на начальном этапе строительства.

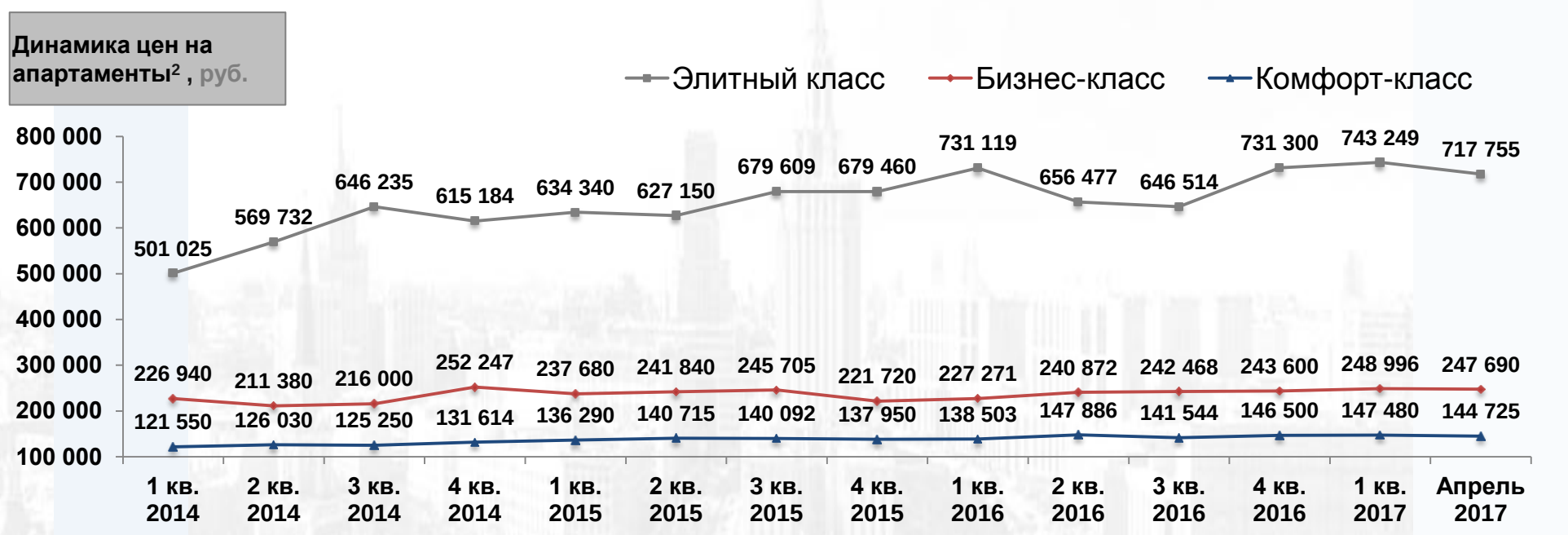
4. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

Объем предложения



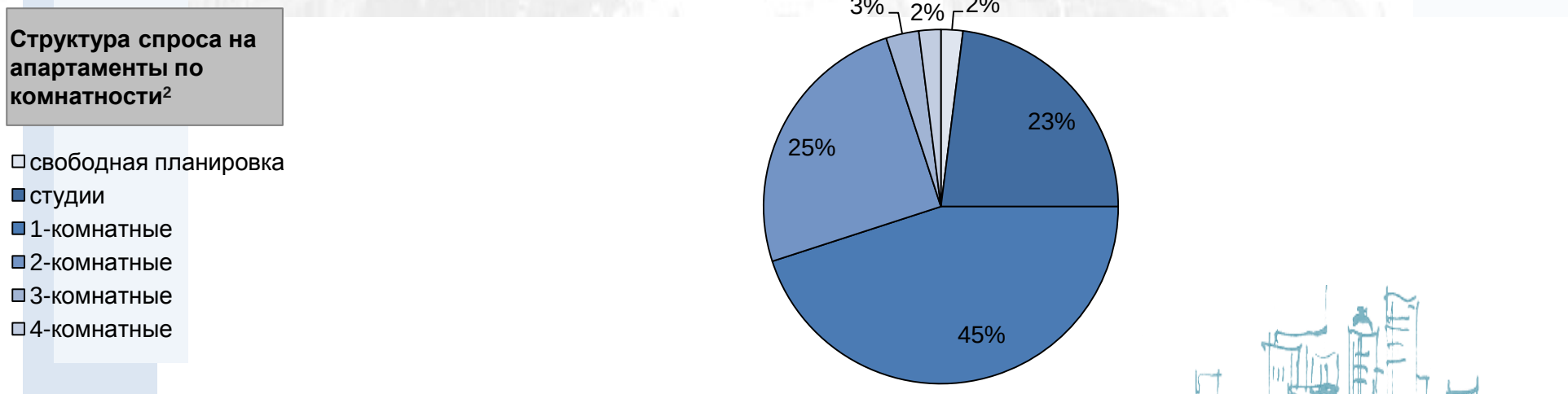
- По итогам апреля в формате апартментов представлено 8 798 лотов, по разным оценкам, в 100 - 110 проектах общей жилой площадью порядка 573,3 – 623,8 тыс. м².

Цена предложения



- Средневзвешенная цена на апартменты по оценке «Бест-Новострой», составляет 269,8 тыс. руб./м² (- 2,4% за месяц). По оценкам Est-a-Tet, средневзвешенная цена составляет 367,5 тыс. руб./м². Высокий показатель средней цены по сравнению с квартирами обусловлен существенной долей дорогого предложения в престижных районах.

Спрос

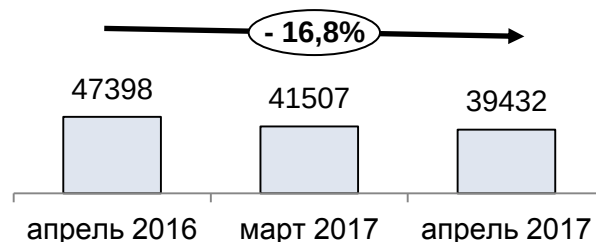


- Наиболее востребованы на рынке однокомнатные и двухкомнатные апартменты, а также студии.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

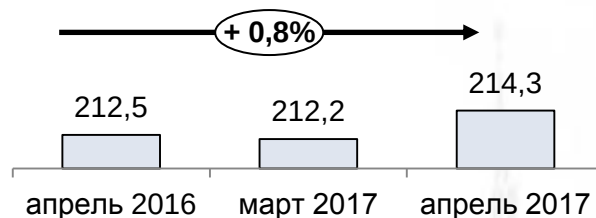
Объем предложения¹
вторичного жилья,
количество квартир в
продаже



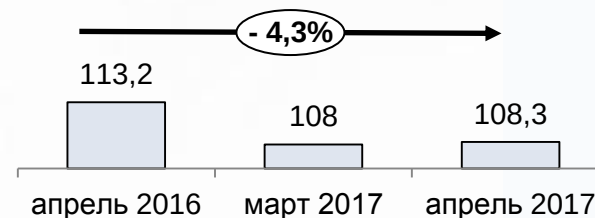
- **Объем предложения** продолжает уменьшаться, в апреле он составил 39,4 тыс. квартир, что на 5% меньше, чем в марте. Доля нового предложения (впервые выставленного на продажу в отчетном месяце) уменьшилась до 19% в апреле.

Цена предложения¹
вторичного жилья

Москва в старых границах



Новая Москва



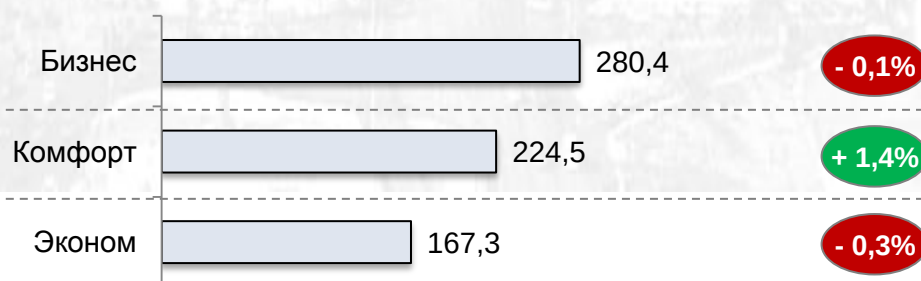
- **Средняя цена предложения** в старых границах Москвы, по данным «Миэль», составила 214,3 тыс. руб. /м² (+1,0% за месяц).

Цена предложения увеличивается за счет изменения структуры предложения, а не из-за роста цен по типам жилья: в хрущевках, панельных домах типовой планировки, панельных домах улучшенной планировки количество квартир сокращается из-за относительно более высокой покупательской активности. В наиболее дорогих категориях домов – монолитных, монолитно-кирпичных, кирпичных с большой кухней – доля квартир увеличивается, поскольку активность в этом сегменте низкая.

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

Цена предложения в апреле

Изменение за месяц



Изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца по вторичному рынку Москвы по классам находится в пределах погрешности. На цену в целом по Москве повлияло увеличение доли предложения в монолитных и монолитно-кирпичных домах и уменьшение доли предложения в хрущевках.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

Цены на квартиры в
Москве по
комнатности¹

№ п/п	Количество комнат	Цена в апреле 2017, руб./ м ²	К марту 2017
1	Многокомнатные квартиры	204 106	+ 0,6%
2	Трехкомнатные квартиры	161 681	- 0,2%
3	Двухкомнатные квартиры	159 862	- 0,8%
4	Однокомнатные квартиры	158 724	0,00%

Цены на квартиры по
типам жилья¹

№ п/п	Тип жилья	Цена в апреле 2017, руб./ м ²	К марту 2017
1	Современный монолит-кирпич (увел. площадей)	213 774	- 0,7%
2	Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	189 832	- 1,6%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	157 075	- 0,4%
4	Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)	155 426	+0,5%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	143 540	-0,7%
6	Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)	136 033	0,00%

Апрельская динамика цен по типам жилья и по географии не отражает какой-либо системы, являясь во многом хаотичной. Так, лучше рынка показало себя как самое дорогое, так и самое дешевое жилье. Аналогичная картина и по комнатности – лучше рынка оказались большие многокомнатные квартиры, а также однокомнатные квартиры, в то время как двухкомнатные и трехкомнатные – хуже рынка в целом.

В разрезе типов домов лучше всего в апреле показали себя пятиэтажки, причем кирпичные в большей мере, чем панельные.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

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

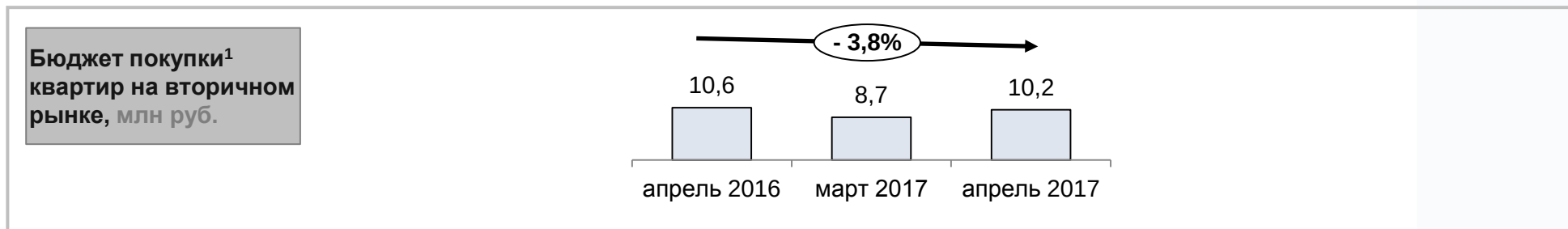
№ п/п	Округ Москвы	Цена в апреле 2017, руб./ м ²	К марту 2017
1	Центральный округ	320 121	-0,4%
2	Юго-Западный округ	206 324	+0,2%
3	Западный округ	187 898	-0,3%
4	Северо-Западный округ	166 117	-0,2%
5	Северный округ	160 373	+0,1%
6	Восточный округ	147 407	+0,3%
7	Северо-Восточный округ	144 848	-0,8%
8	Южный округ	141 436	-0,5%
9	Юго-Восточный округ	132 507	-0,8%
10	Все районы за МКАД	123 863	+1,0%

Изменение цен на жилье по географии в апреле также очень неоднородно. Так, в верхней половине рейтинга по динамике стоимости метра оказались многие радиальные районы и округа со значительным числом пятиэтажек, в частности, лидер по данному параметру – Восточный округ. Но на первой строчке рейтинга оказались районы за МКАД, где пятиэтажек вообще нет, а представлено, как правило, недорогое современное панельное жилье, отчасти монолит-кирпич.

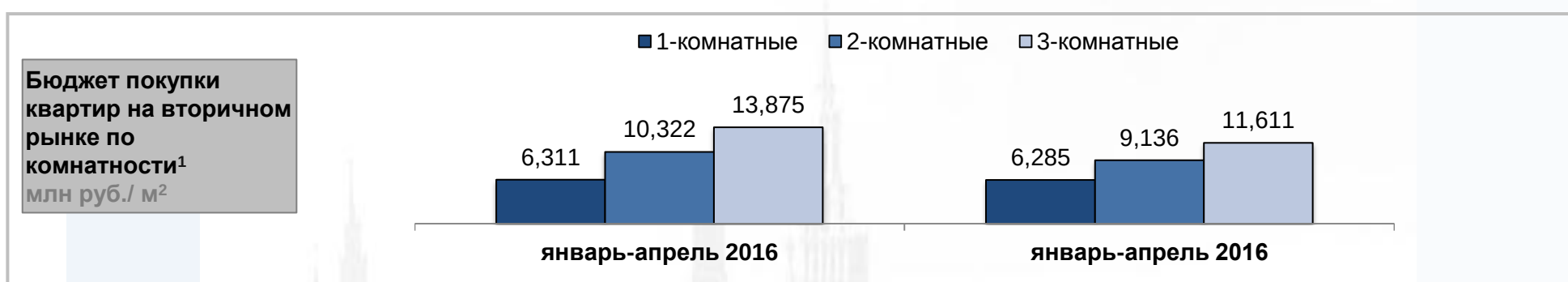
Таким образом, рынок демонстрирует не какое-то четкое движение в согласии с установившимися трендами, а адаптацию старых ценовых ожиданий продавцов к новым реалиям, а также хаотичную и порой иррациональную реакцию на планы города по сносу и расселению ветхого жилья.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа



- Средняя цена продажи квартир на вторичном рынке Москвы в апреле по сравнению с мартом существенно увеличилась и составила 10,2 млн руб. Причиной роста в апреле было увеличение в структуре продаж доли трехкомнатных квартир (29% в апреле против 13-18% в январе-марте). На долю двухкомнатных квартир в апреле пришлось 35% продаж, а однокомнатных – 21%.



Средневзвешенная цена продажи по итогам января-апреля 2017 года составила 9,416 млн рублей (на 11%, чем годом ранее – 10,556 млн рублей). Сильнее всего снизился средний чек по трехкомнатным квартирам – более чем на 16%; также заметно подешевели двухкомнатные квартиры – на 11,5%. Однокомнатные квартиры не сдают позиций, цены продаж на них остались примерно такими же.

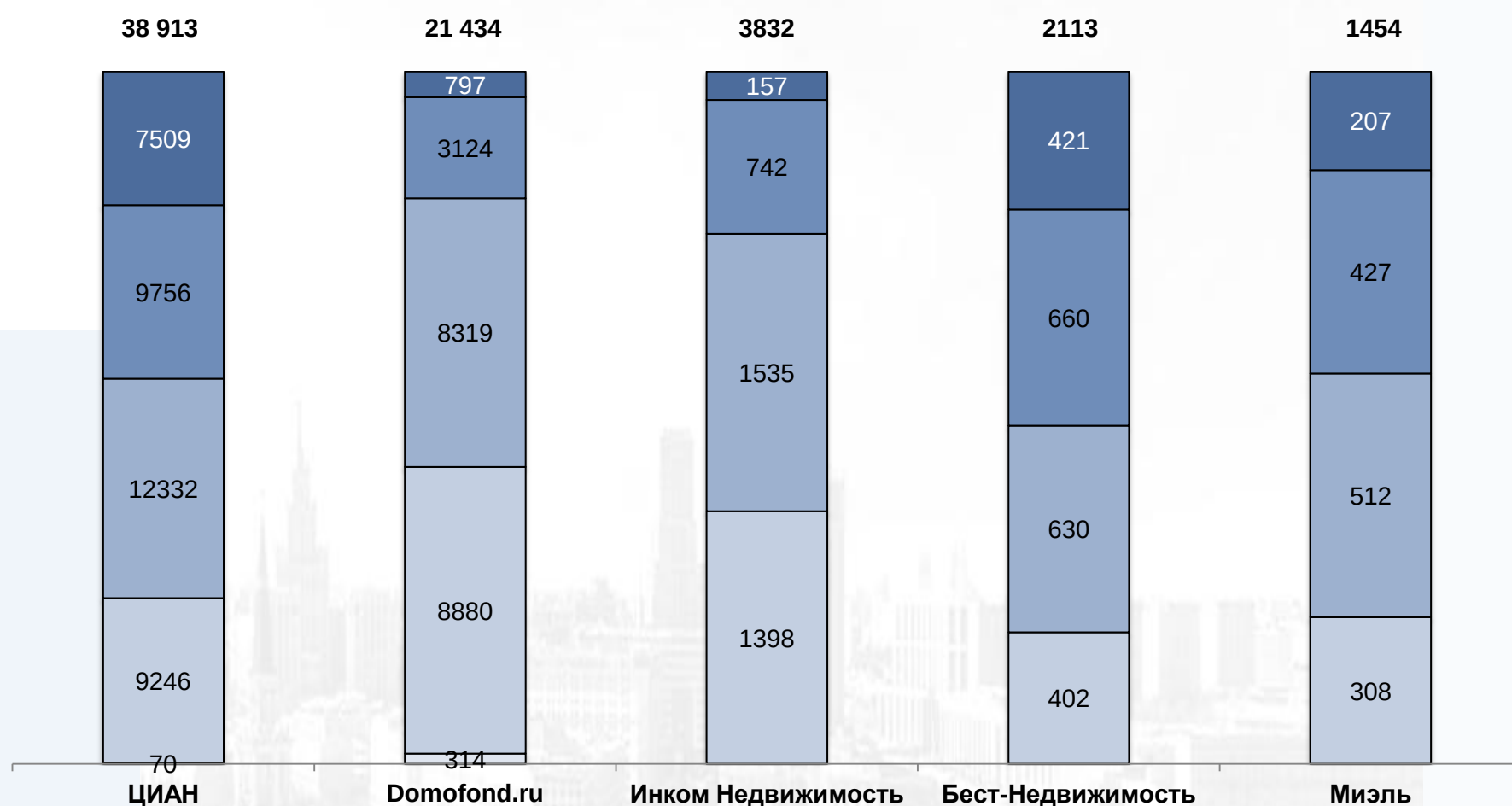
5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда

Оценка объема предложения

Студии 2-комнатные многокомнатные
1-комнатные 3-комнатные

Количество объявлений в базе объектов на 20.05.2017 г.



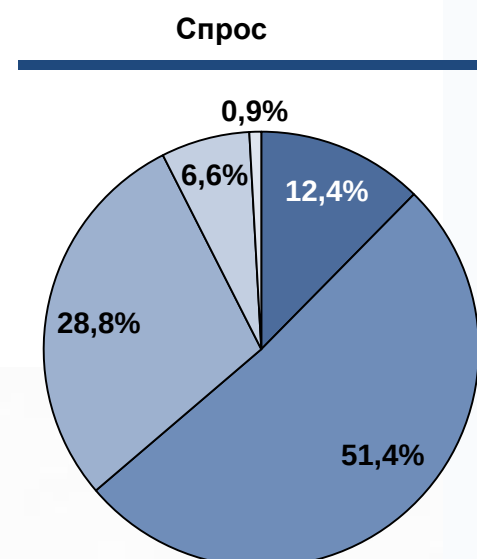
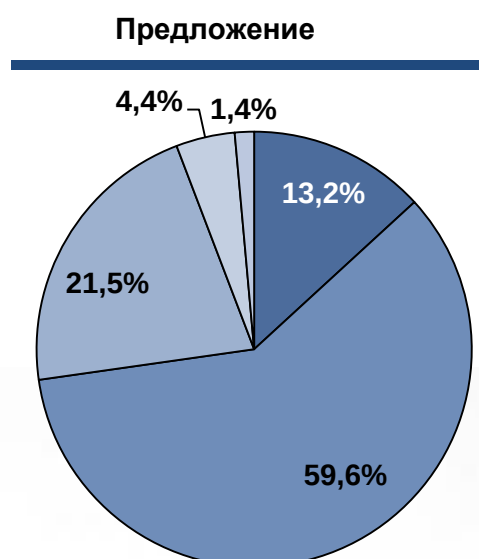
- В крупнейших базах объектов жилой городской недвижимости Циан и Домофонд размещено **38,9 и 21,4 тыс. объявлений об аренде** квартир (против 37,9 и 24,5 тыс. объявлений месяц назад).

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда

Структура арендного предложения и спроса квартир различных ценовых диапазонов¹

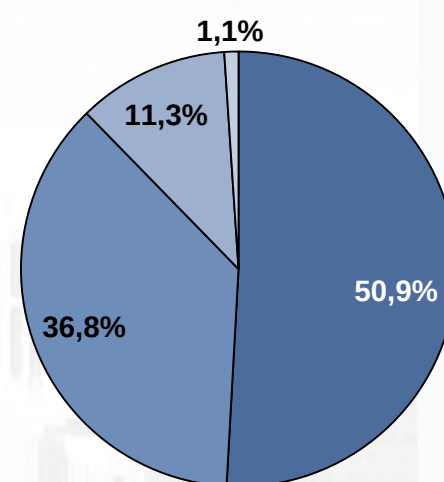
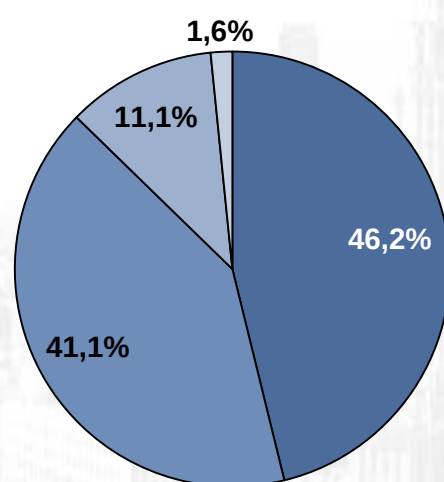
- до 25 тыс. руб.
- 25,1 - 40 тыс. руб.
- 40,1 - 70 тыс. руб.
- 70,1 - 130 тыс. руб.
- более 130 тыс. руб.



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

Структура арендного предложения и спроса квартир разной комнатности¹

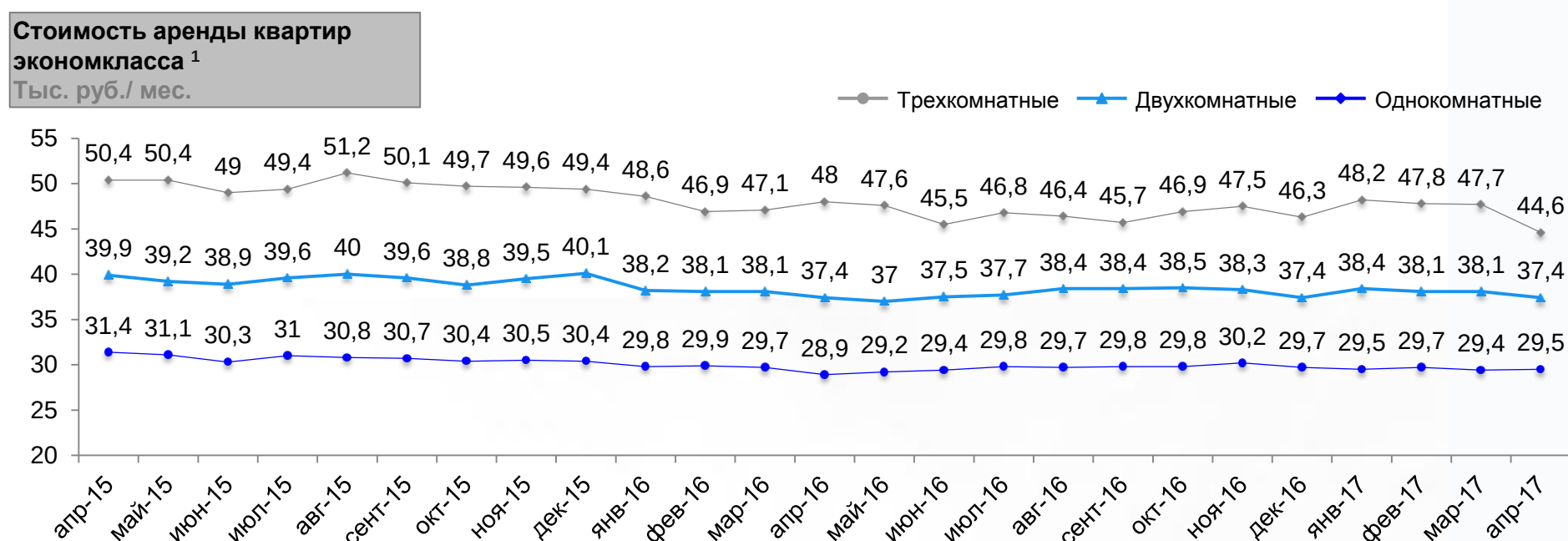
- 1-комнатные
- 2-комнатные
- 3-комнатные
- Многокомнатные



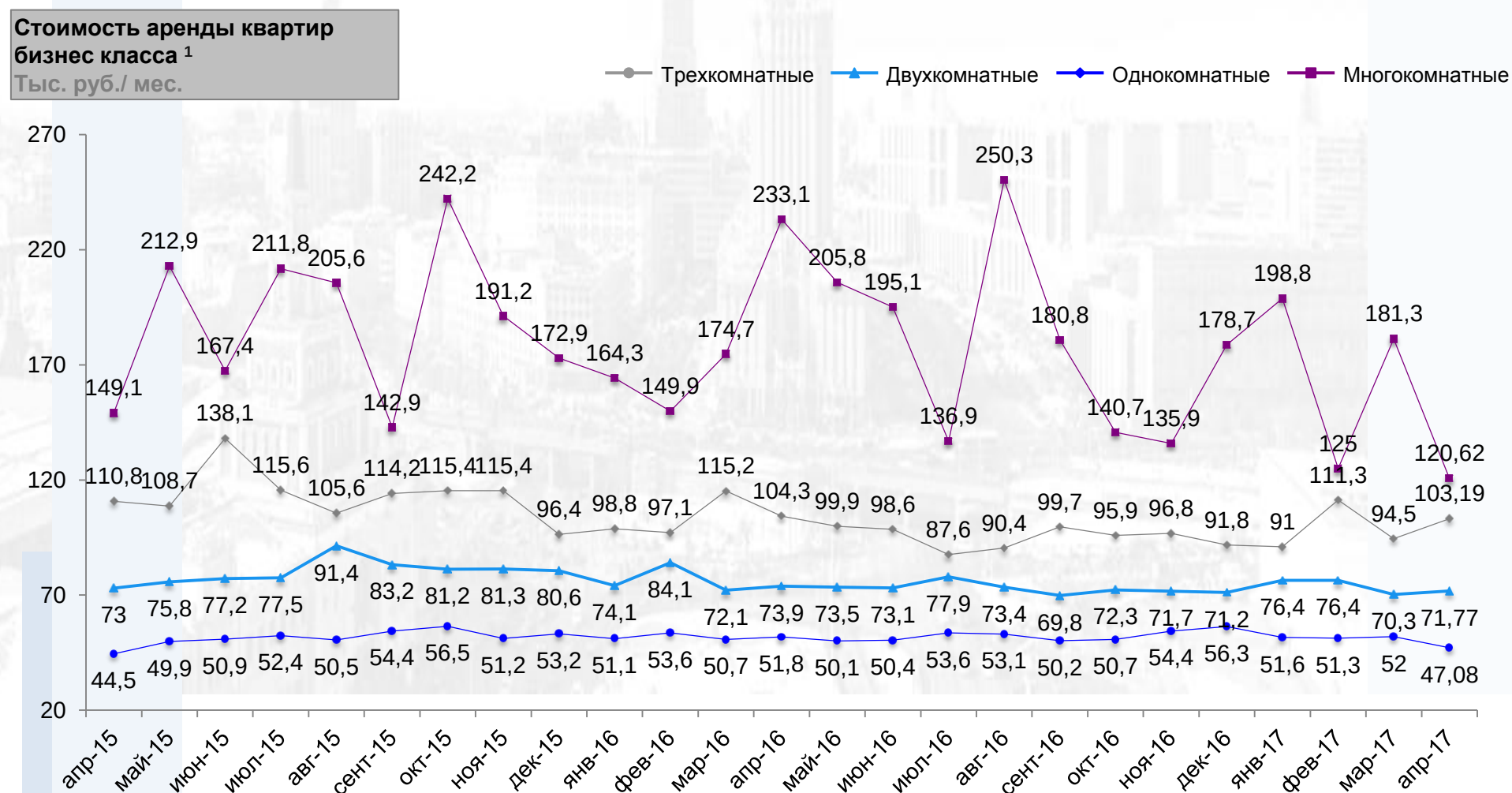
- Наиболее востребованы у арендаторов однокомнатные квартиры. Максимальное предложение также приходится на этот сегмент.
- В апреле 2017 года максимальное предложение квартир в аренду пришлось на 1-комнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. в мес. (35,28% от общего предложения), на этот же ценовой диапазон пришлось и максимальное предложение 2-комнатных квартир (21,02% от общего предложения).
- Максимальным спросом в апреле 2017 года пользовались 1-комнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. в мес. (31,99%). Максимальный спрос на 2-комнатные квартиры разделился на два ценовых диапазона: в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. - 16,96%, в ценовом диапазоне от 40 до 70 тыс. руб. – 16,16%.
- В апреле 2017 г. спрос на квартиры продолжил снижаться и по сравнению с мартом уменьшился на 2,5%, Предложение квартир, в апреле также упало - по сравнению с мартом 2017 года предложение квартир снизилось на 3,03%. При этом, общий спрос в апреле оказался ниже предложения на 26,5%.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда



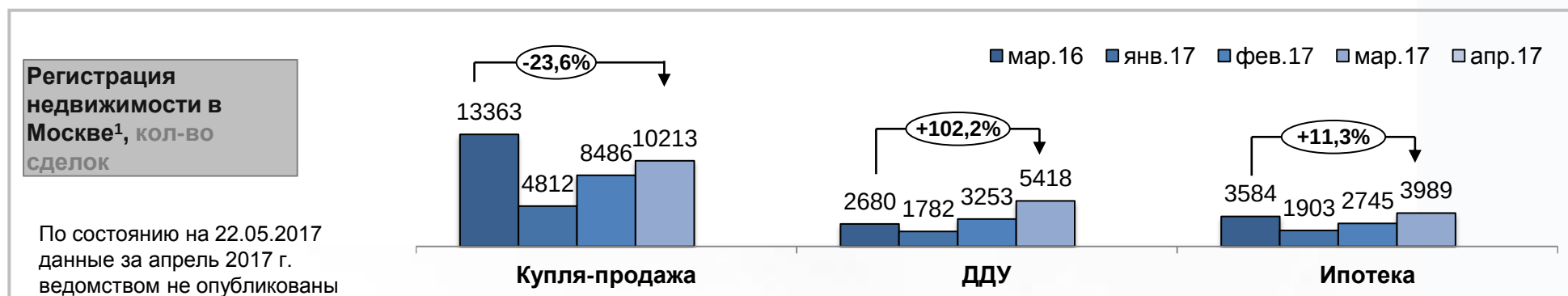
- Стоимость найма трехкомнатных квартир экономкласса за год снизилась на 7,10%, арендная плата за двухкомнатные скорректировалась незначительно (- 0,04%). Однокомнатные квартиры за год прибавили 2,16%.



- Арендная стоимость квартир бизнес-класса и элитных за год снизилась. Больше всего в стоимости потеряли многокомнатные квартиры (- 48,26% за год), однокомнатные квартиры подешевели на 9,12%, стоимость найма двухкомнатных квартир снизилась на 2,81%, трехкомнатных – на 1,04%.

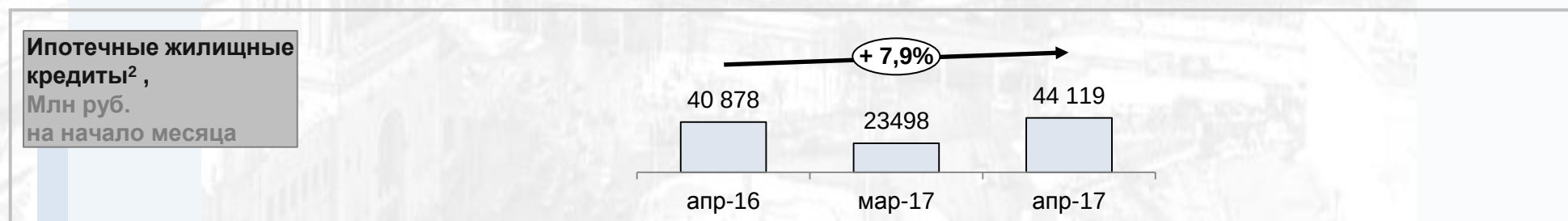
6. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Регистрация недвижимости



- Число сделок с новостройками (ДДУ) в Москве выросло в марте 2017 года в 2 раза по сравнению с мартом 2016 года. Отмечается позитивная динамика на ипотечном рынке, где на 11% по сравнению с мартом 2016 года возросло число зарегистрированных Росреестром сделок. Во вторичном сегменте покупательская активность продолжает снижаться.
- По данным Управления Росреестра по Москве, в марте 2017 года **зарегистрировано 3 989 сделок по ипотеке**, что на 45% больше, чем месяцем ранее (в феврале 2017 года – 2745, в марте 2016 года – 3584).
- Количество зарегистрированных **договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в марте 2017 года составило 5 418**, что на 67% больше, чем в прошлом месяце (в феврале 2017 года – 3 253 ДДУ, в марте 2016 года – 2 680 ДДУ).
- В марте 2017 года Росреестр зафиксировал в Москве **10 213 регистраций переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что в 2,1 раз превышает показатель января 2017 г. (в феврале 2017 года – 8 486 переходов прав, в марте 2016 года – 13 363 переходов).

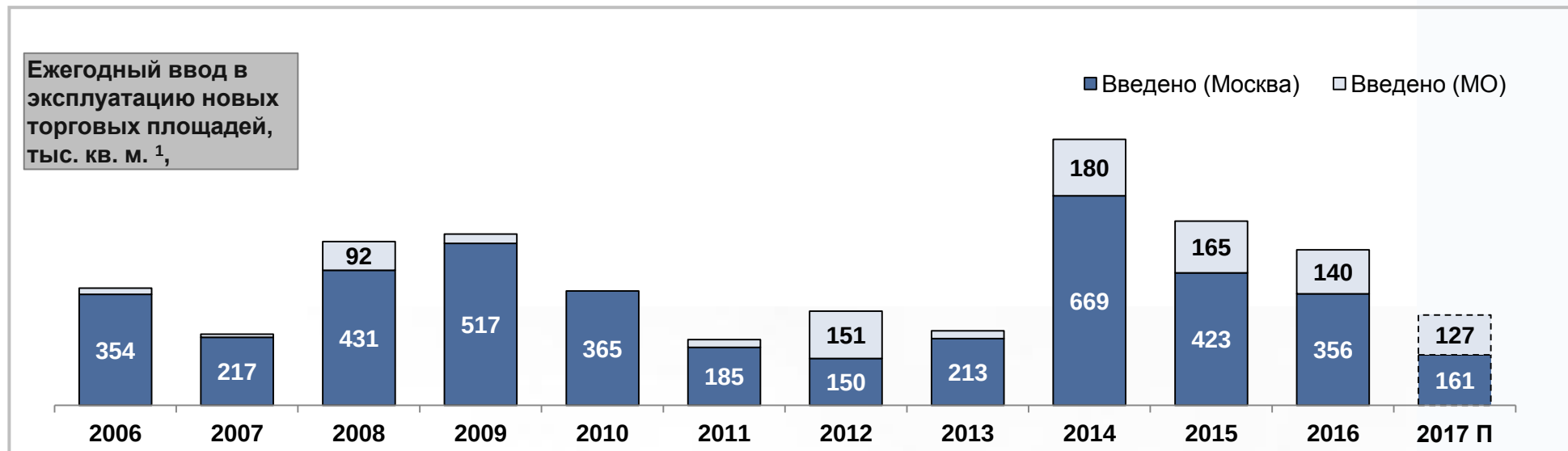
Ипотечные жилищные кредиты



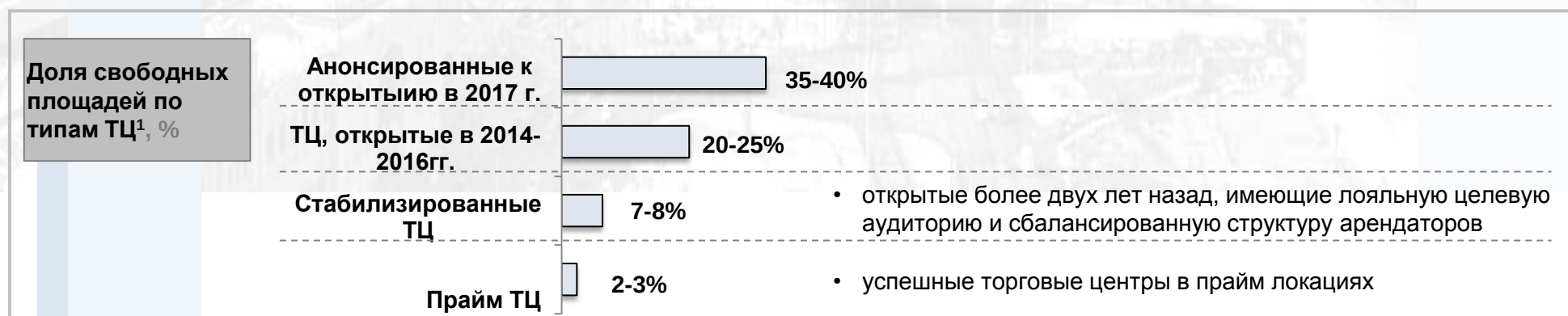
- На 01.04.2017, по данным Банка России, в Москве было выдано 11 044 ипотечных жилищных кредита (на 3,6% меньше показателя на начало апреля 2016 г.) на сумму 44 119 млн руб. (на 7,9% больше показателя на начало апреля 2016 г.).
- Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях в Москве составил 186 месяцев (против 183,1 месяцев на начало апреля 2016 г.). Средневзвешенная ставка по ИЖК – 11,73% (против 12,3% на начало апреля 2016 г.).

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговые помещения



- На рынке отмечаются первые признаки оживления - анонсируется начало строительства новых объектов.
- Объем нового строительства в Москве в 2017 г. прогнозируется на уровне 161 тыс. м².
- **Объем предложения** торговых площадей в форматных торговых центрах в Москве (торговые центры, многофункциональные комплексы с торговой составляющей, аутлеты, ритейл парки) оценивается в **4,9 млн м²**.
- **Прайм ставка аренды*** в ТЦ составляет **100 тыс. руб./ м²/ год** (по данным CBRE) – **145 тыс. руб./ м²/ год** (по оценке Cushman & Wakefield). Если по прайм сегменту возможен незначительный рост арендной ставки к концу года, то для изменений в целом по рынку в текущем году предпосылок не наблюдается.
- **Доля свободных площадей** (все торговые центры в Москве) оценивается в **диапазоне 7,4% (по данным CBRE) – 11% (по данным Cushman & Wakefield)**. По оценкам Cushman & Wakefield, в 2017 году показатель будет оставаться примерно на уровне 2016 года – 12%, т. к. существующие площади будут постепенно заполняться, а на рынок выйдет несколько новых объектов, которые будут сдерживать снижение показателя.

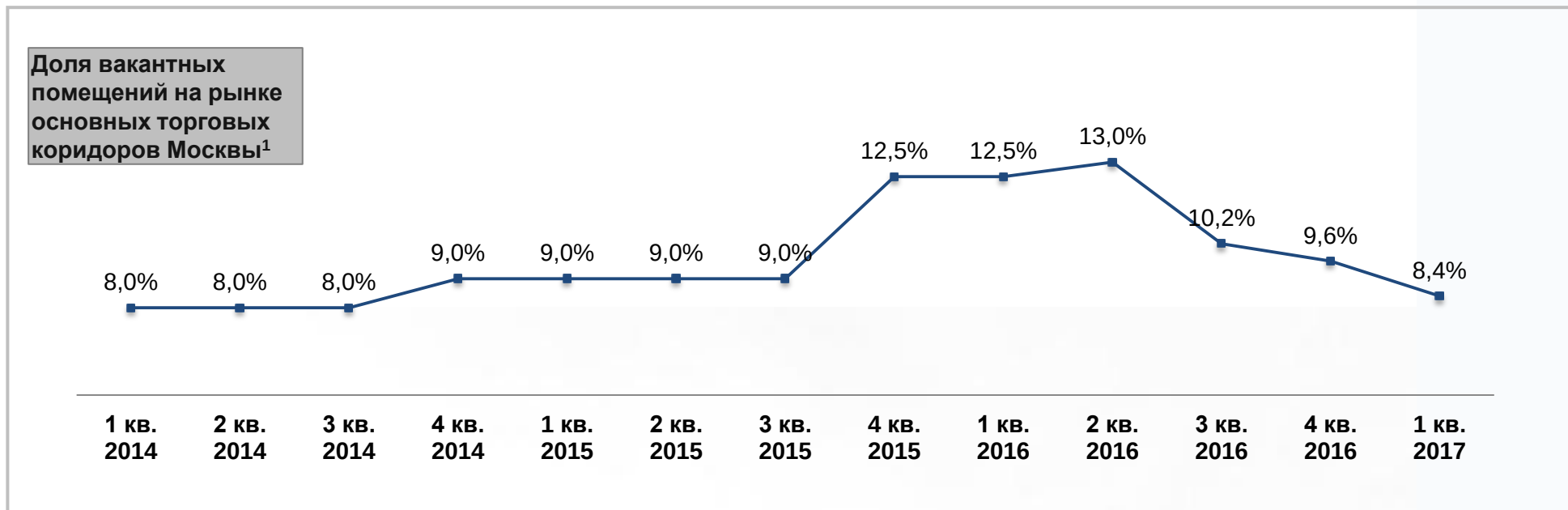


- Ожидаемый по итогам 2017 года рост оборота розничной торговли и доходов населения будет незначительным, не принесёт заметного оживления на рынок, но станет основанием для дальнейшего роста уверенности участников рынка.
- Снижающиеся объемы нового строительства обеспечат стабильность индикаторов рынка.

*Прайм индикатор арендной ставки для торгового центра – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 м² на первом этаже лучших торговых центров города.

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

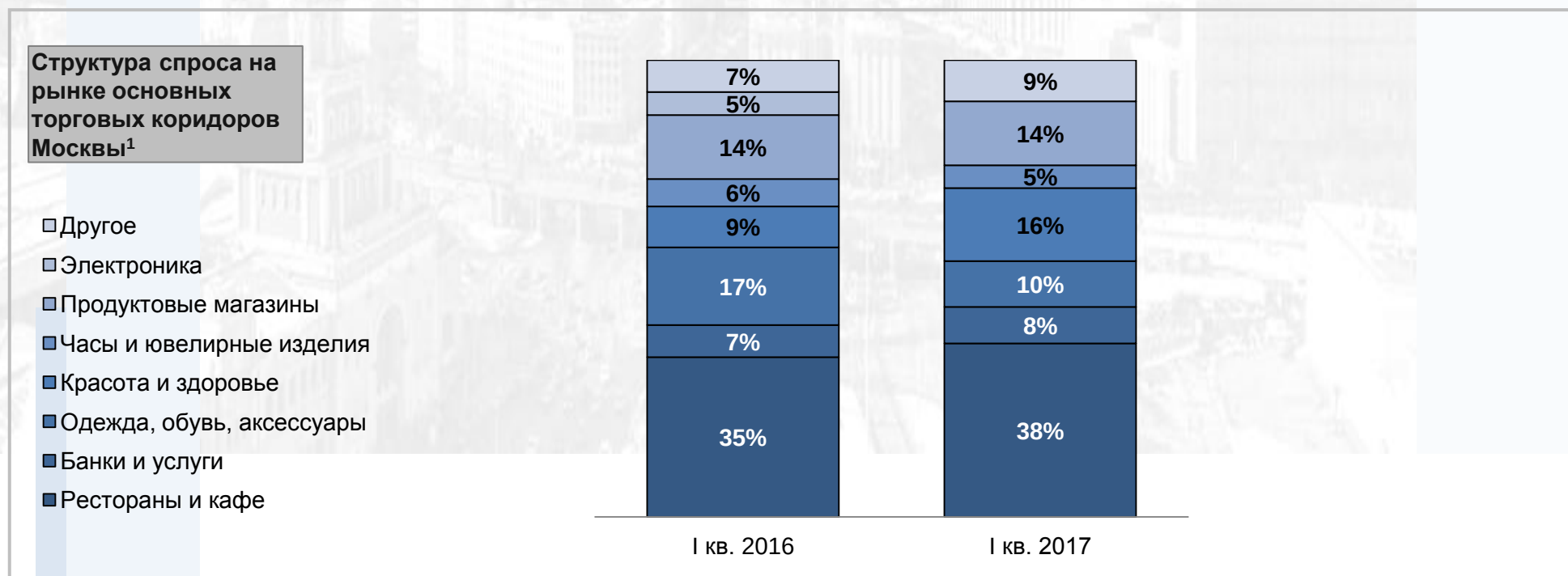
Помещения формата Street-retail



- По оценке JLL, доля свободных помещений на основных торговых улицах Москвы продолжила сокращаться и составила 8,4% (на 1,2 п.п. ниже уровня конца 2016 года и на 4,1 п.п. показателя первых трех месяцев 2016 года).

Тенденция к уменьшению объема вакантных площадей продолжается уже на протяжении четырех кварталов. Наблюдается постепенное заполнение освободившихся в кризисный период помещений, и вакантность уже приблизилась к показателю начала 2014 года.

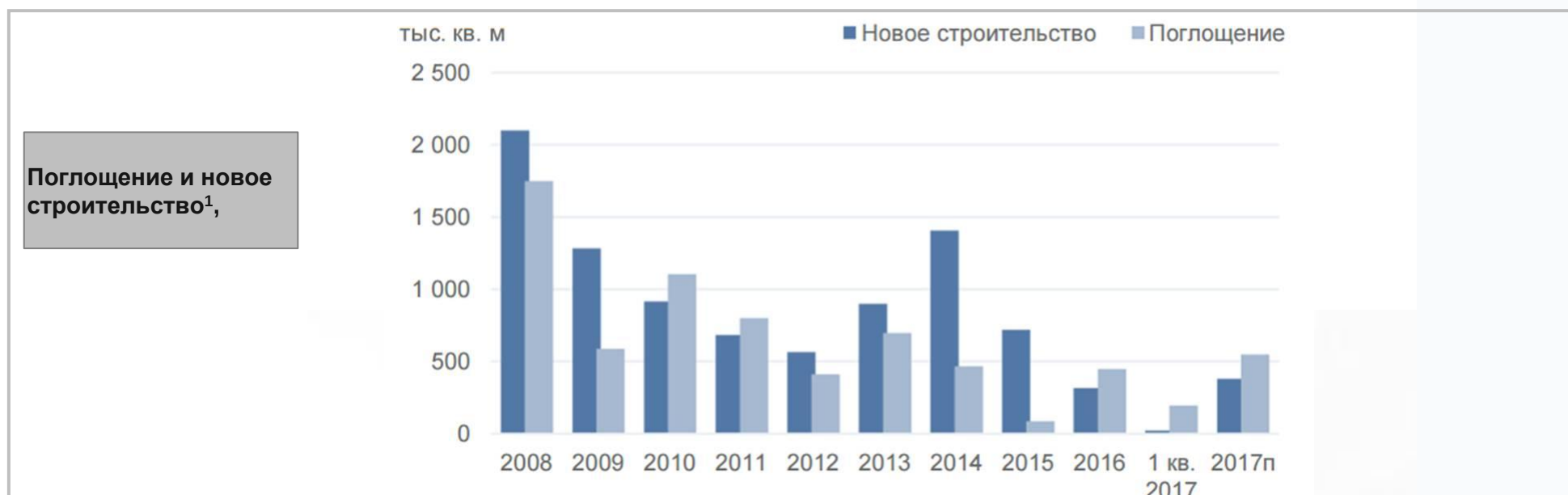
Уровень вакансии в основных торговых коридорах Москвы: на Большой Дмитровке вакантно 4,3% помещений, на Мясницкой – 4,5% и на Пятницкой – 5,0%, на Тверской – 6,4%.



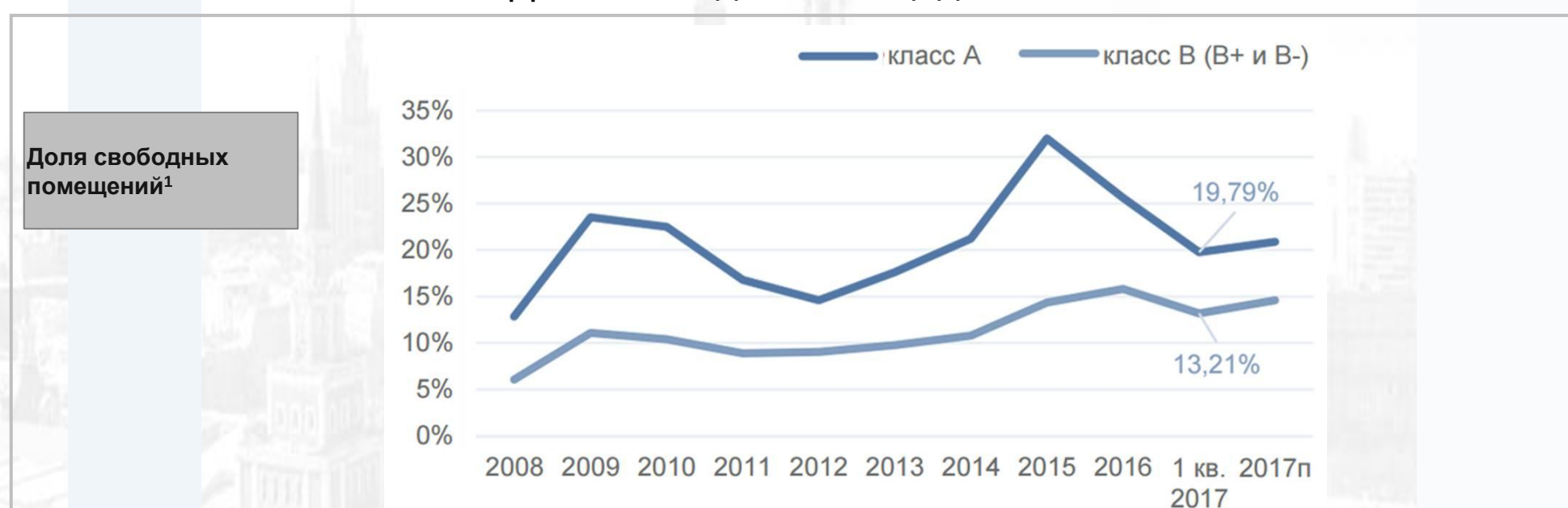
- За год был отмечен рост ставок на Новом Арбате (с 95 тыс. руб. на конец I кв. 2016 г. до 115 тыс. руб./ за м²/год на конец I кв. 2017 г.) и Тверской (со 100 тыс. руб. до 115 тыс. руб./ м²/год). Такая динамика дает основание ожидать дальнейшей заполняемости торговых коридоров столицы и снижения доли свободных площадей и показывает, что арендаторы интересуются, в первую очередь, недавно обновленными улицами.

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

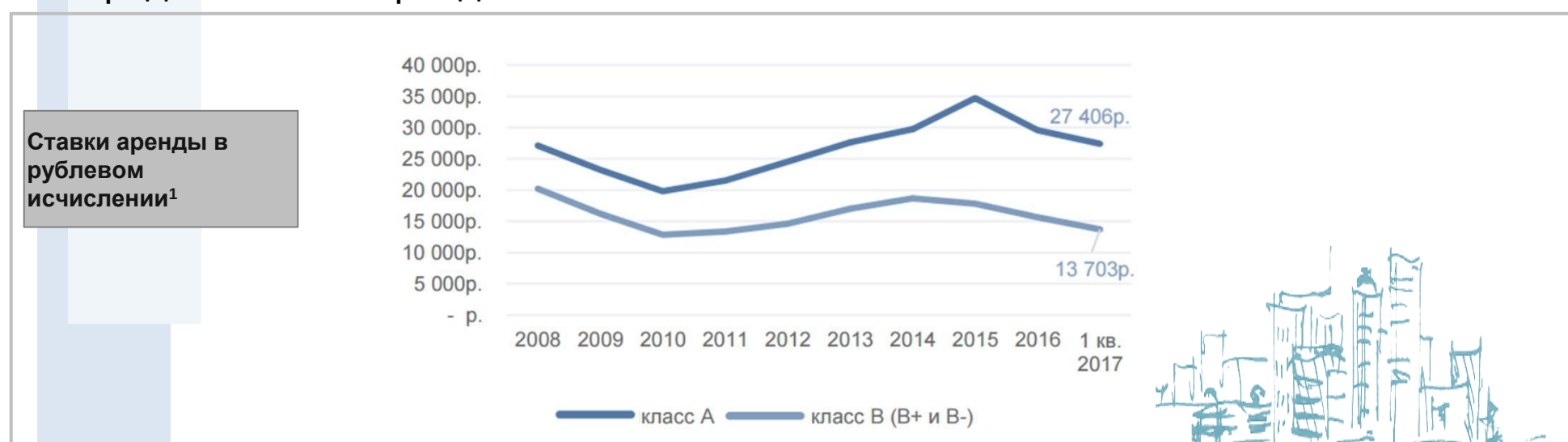
Офисы



- Общий **объем предложения** офисных помещений в Москве оценивается в **16,2** (Cushman & Wakefield) – **17,1** (Colliers International) **млн м²**. Объем нового строительства за I кв. составил 21 тыс. м².
- Объем поглощения – 195 тыс. м² (за I кв.). Объем свободных площадей насчитывает 2,4 млн м². Доля свободных площадей – 14,8%.



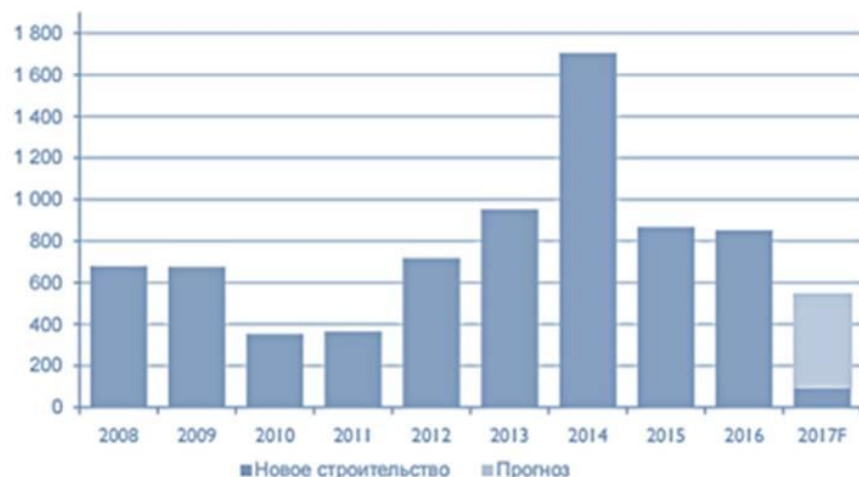
- На фоне минимального объема нового строительства, значительный объем спроса на качественные офисные помещения привел к **сокращению доли вакансий**. В течение 1 кв. 2017 г. средний показатель уровня вакансий снизился на 2,8 п.п.
- Средние ставки аренды стабильны.



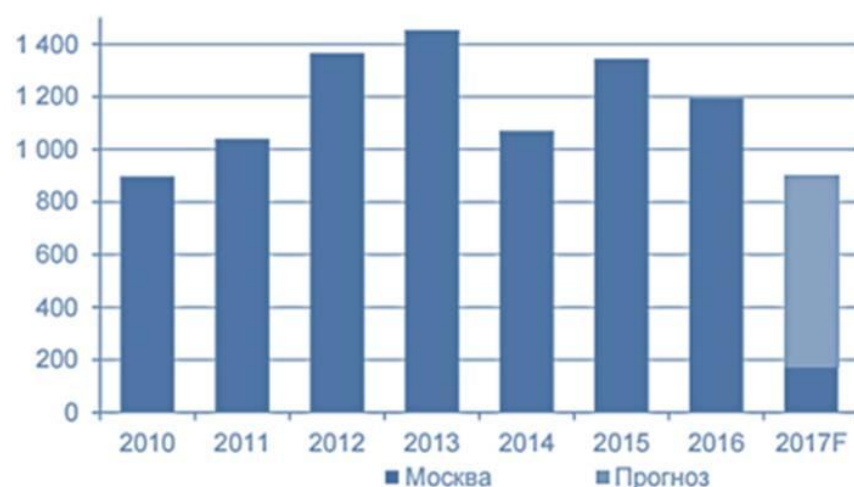
7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Складская недвижимость

Ввод в эксплуатацию новых складских площадей, класс А и В, тыс. кв. м. ¹

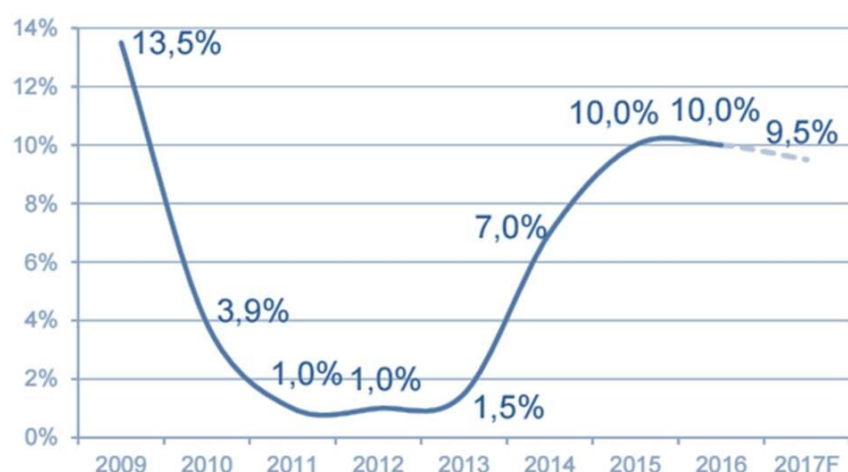


Объем арендованных и купленных площадей, класс А и В, тыс. кв. м. ¹

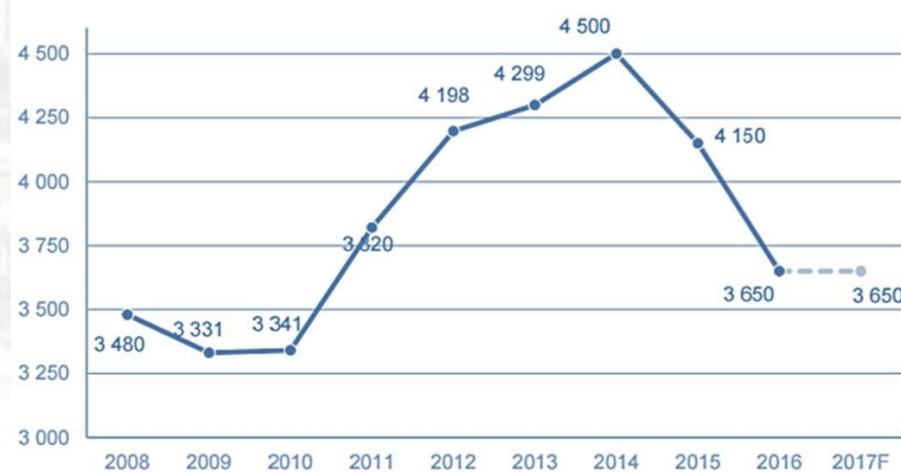


- Объем предложения составляет порядка 9 590 тыс. кв. м.
- За первые 3 месяца 2017 года предложение увеличилось на 101 тыс. кв. м, что в 2 раза больше аналогичного показателя 2016 года. Однако темпы строительства в 2017 году будут на 40% ниже показателей 2016 года. Всего планируется построить около 500 тыс. качественных складских площадей.
- Арендовано и куплено в I кв. 2017 г. 171 тыс. кв. м. (класс А и В).

Доля вакантных площадей, класс А¹



Рублевая ставка аренды, класс А, кв. м./ год¹



- Доля свободных площадей оценивается в 10% (по классу А). Довольно высокая доля свободных площадей и низкий, но стабильный спрос – два фактора влияющих на рынок в начале 2017 года.
- Средняя ставка аренды в классе А – 3650 руб. кв. м./ год.
- Ожидается, что спрос на складские площади в Московском регионе в ближайшее время вырастет. Стагнация в сегменте розничной торговли завершилась и ритейлеры начали развивать свои сети.

8. ОБЗОР ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА

Продажи машиномест в московских новостройках

- По итогам первого квартала 2017 года в массовом сегменте новостроек «старой» Москвы в 33 проектах из 55 жилых комплексах, в которых ведутся первичные продажи, есть возможность приобрести пространство для стоянки автомобиля в подземном или отдельно стоящем паркинге (исследование Метриум Групп). При этом **11,9% квартир на первичном рынке эконом- и комфорт-класса «старой» Москвы не обеспечены парковочными местами.**

В 22 жилых комплексах на первичном рынке массового сегмента, в которых сосредоточено 40,1% всего предложения квартир данной категории, **продажи машиномест сегодня не ведутся.**

По типу паркингов **в массовом сегменте сегодня преобладают подземные.** Если раньше наличие стоянки под жилым корпусом считалось исключительно прерогативой более дорогих проектов, то сегодня и в комфорт-классе сложно найти жилой комплекс без парковки под землей. В общей сложности данный формат представлен в 43 новостройках рассматриваемого сегмента.

- Минимальный **бюджет покупки парковочного места** в зависимости от проекта варьируется **от 275 тыс. до 2 млн рублей.** Минимум – это отдельно стоящий паркинг, максимум – подземный.
- На сегодняшний день машиноместа **на подземных парковках приобретают не менее 45% всех покупателей** жилья в новостройках. Еще **20% покупателей приобретают места на наземных парковках.**
- Количество гаражей Москве в продаже по состоянию на конец апреля – 1677 объявлений. Количество гаражей, предлагаемых в аренду – 269 объявлений (по данным «Недвижимость и цены»).

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

№ п/п	Район Москвы	Цена в апреле 2017, руб./ м ²	Изменение к марту 2017
1	Академический	191 538	-0,90%
2	Алексеевский	193 756	-0,30%
3	Алтуфьевский	129 152	-2,40%
4	Арбат	425 501	0,60%
5	Аэропорт	196 770	-1,60%
6	Бабушкинский	145 360	-1,50%
7	Басманный	196 770	-2,60%
8	Беговой	251 593	1,20%
9	Бескудниковский	127 730	0,40%
10	Бибирево	129 152	-2,40%
11	Бирюлево Восточное	109 702	-1,00%
12	Бирюлево Западное	109 702	-1,00%
13	Богородское	136 545	0,60%
14	Братеево	126 536	-1,30%
15	Бутырский	162 478	-0,70%
16	Вешняки	115 787	0,10%
17	Внуково	114 877	0,50%
18	Войковский	159 691	-0,50%
19	Восточное Дегунино	127 730	0,40%
20	Восточное Измайлово	143 483	-0,20%
21	Восточный	125 228	1,30%
22	Выхино-Жулебино	115 787	0,10%
23	Гагаринский	266 607	2,10%
24	Головинский	144 507	0,10%
25	Гольяново	126 934	-0,70%
26	Даниловский	168 165	0,70%
27	Дмитровский	127 730	0,40%
28	Донской	243 006	0,00%
29	Дорогомилово	261 375	-0,90%
30	Замоскворечье	230 608	-3,00%
31	Западное Дегунино	127 730	0,40%
32	Зеленоград	98 101	-2,40%
33	Зюзино	157 814	-0,80%
34	Зябликово	126 536	-1,30%
35	Ивановское	133 019	0,00%
36	Измайлово	143 483	-0,20%
37	Капотня	130 630	-0,70%
38	Коньково	167 312	-1,00%
39	Коптево	159 691	-0,50%
40	Косино-Ухтомский	125 228	1,30%
41	Котловка	168 165	0,70%

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

№ п/п	Район Москвы	Цена в апреле 2017, руб./ м ²	Изменение к марту 2017
42	Красносельский	294 189	-1,90%
43	Крылатское	187 785	-3,70%
44	Кузьминки	134 270	-0,70%
45	Кунцево	163 729	-1,50%
46	Куркино	159 748	-0,60%
47	Левобережный	148 431	0,00%
48	Лефортово	145 815	0,00%
49	Лианозово	128 583	-1,10%
50	Ломоносовский	266 607	2,10%
51	Лосиноостровский	125 512	-0,30%
52	Люблино	129 379	-0,60%
53	Марфино	138 023	1,50%
54	Марьяна роща	187 785	0,20%
55	Марьино	130 630	-0,70%
56	Метрогородок	136 545	0,60%
57	Мещанский	283 838	-2,20%
58	Митино	137 569	-0,20%
59	Можайский	172 657	-1,70%
60	Молжаниновский	159 748	-0,60%
61	Москворечье-Сабурово	135 351	-0,20%
62	Нагатино-Садовники	161 511	-1,20%
63	Нагатинский Затон	161 511	-1,20%
64	Нагорный	157 814	-0,80%
65	Некрасовка	123 067	-0,10%
66	Нижегородский	186 761	-1,60%
67	Новогиреево	133 019	0,00%
68	Новокосино	125 228	1,30%
69	Ново-Переделкино	114 877	0,50%
70	Обручевский	167 312	-1,00%
71	Орехово-Борисово Северное	131 427	0,00%
72	Орехово-Борисово Южное	131 427	0,00%
73	Останкинский	174 989	-0,80%
74	Отрадное	141 720	-0,50%
75	Очаково-Матвеевское	154 118	-0,60%
76	Перово	134 384	-2,20%
77	Печатники	130 403	-3,30%
78	Покровское-Стрешнево	156 563	0,30%
79	Преображенское	161 283	-0,40%
80	Пресненский	262 228	1,00%
81	Проспект Вернадского	208 542	0,20%
82	Раменки	266 607	2,10%

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

№ п/п	Район Москвы	Цена в апреле 2017, руб./ м ²	Изменение к марту 2017
83	Ростокино	174 989	-0,80%
84	Рязанский	125 228	-1,50%
85	Савеловский	187 785	0,20%
86	Свиблово	157 530	-1,90%
87	Северное Бутово	123 806	-0,40%
88	Северное Измайлово	126 934	-0,70%
89	Северное Медведково	141 720	-1,10%
90	Северное Тушино	145 189	0,40%
91	Северный	127 730	0,40%
92	Сокол	196 770	-1,60%
93	Соколиная гора	165 094	0,40%
94	Сокольники	195 576	-0,40%
95	Солнцево	122 612	-0,30%
96	Строгино	164 354	0,60%
97	Таганский	246 759	0,10%
98	Тверской	413 843	0,40%
99	Текстильщики	134 270	-0,70%
100	Теплый Стан	131 427	-1,20%
101	Тимирязевский	162 478	-0,70%
102	Тропарево-Никулино	180 619	-1,90%
103	Филевский парк	178 344	-0,60%
104	Фили-Давыдково	172 657	-1,70%
105	Хамовники	349 864	0,30%
106	Ховрино	148 431	0,00%
107	Хорошево-Мневники	179 595	-2,20%
108	Хорошевский	188 012	-1,40%
109	Царицыно	135 351	-0,20%
110	Черемушки	205 301	0,80%
111	Чертаново Северное	150 251	-0,60%
112	Чертаново Центральное	150 251	-0,60%
113	Чертаново Южное	135 521	-0,60%
114	Щукино	156 563	0,30%
115	Южное Бутово	118 745	-0,90%
116	Южное Медведково	145 360	-1,50%
117	Южное Тушино	145 189	0,40%
118	Южнопортовый	162 933	-0,90%
119	Якиманка	365 731	-3,80%
120	Ярославский	125 512	-0,30%
121	Ясенево	141 322	-1,90%

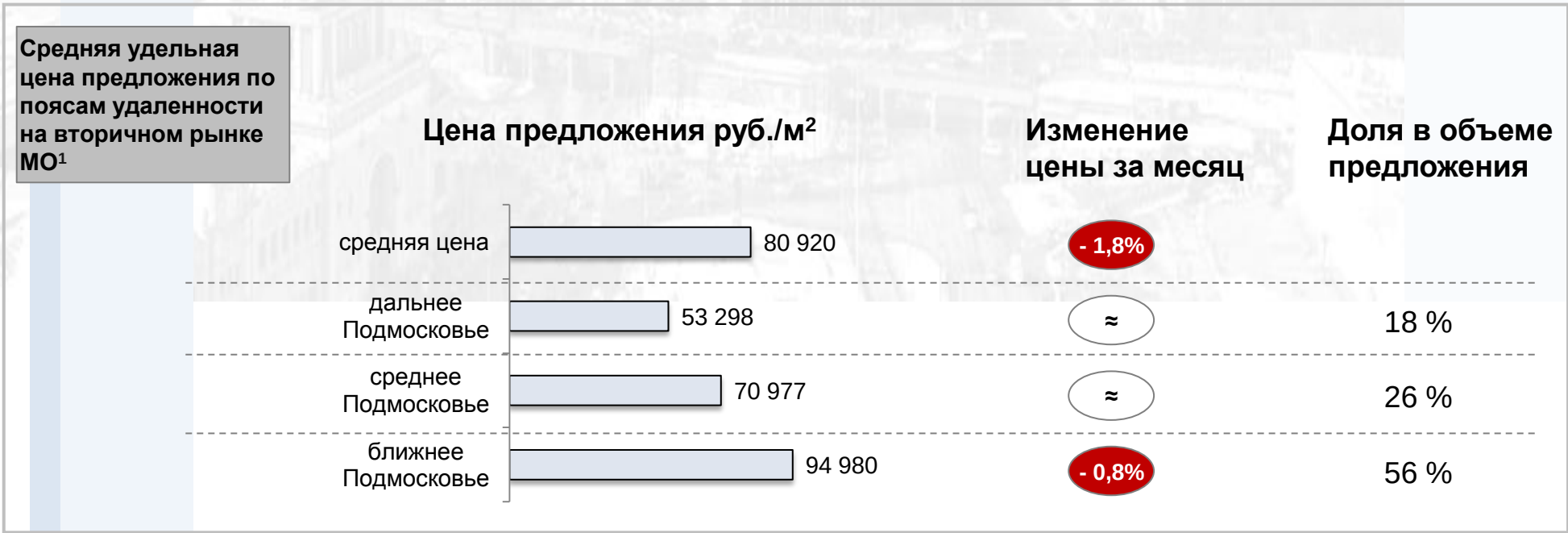
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Первичный рынок жилой недвижимости

- По итогам марта на рынке первичного жилья Подмосковья, текущие показатели спроса, предложения и цен остаются стабильными с незначительными изменениями в отношении прошлого месяца.
- Объем предложения** этом относительно начала года не изменился и в настоящий момент составляет порядка **3,3 (Миэль) - 3,6 млн м² (ОПИН)**. 82% от общего объема экспонируемых объектов в области приходится на комфорт-класс, на бизнес-класс – 12%. В условиях пониженной платежеспособности и высокой конкуренции со стороны московских новостроек застройщики делают ставку на массовый сегмент.
- 47% новостроек Московской области сконцентрированы в зоне до 5 км от МКАД 1,47 млн м². В течение 2016-2017 годов в Московской области (до 30 км от МКАД) в реализацию вышло 22 новых проекта и 8 из них как раз в ближней зоне.
- Средняя удельная цена** предложения на первичном рынке Московской области составляет **79,5 тыс. руб./м²** (по данным ОПИН).
- Средний бюджет покупки** 2-комнатной квартиры в Подмосковье составляет около **4 млн руб.**, приобрести 3-комнатную квартиру можно за 5 млн руб.

Вторичный рынок жилой недвижимости

- На вторичном рынке Московской области **объем предложения** по итогам апреля составил **50,56 тыс. квартир** (- 3% за месяц). Доля нового предложения сократилась с 25% в марте до 19% в апреле.



- Средняя удельная цена** предложения на вторичном рынке квартир Московской области составила в апреле 80,92 тыс. руб./м² (-1,8% за месяц).

1 – ГК «МИЭЛЬ»

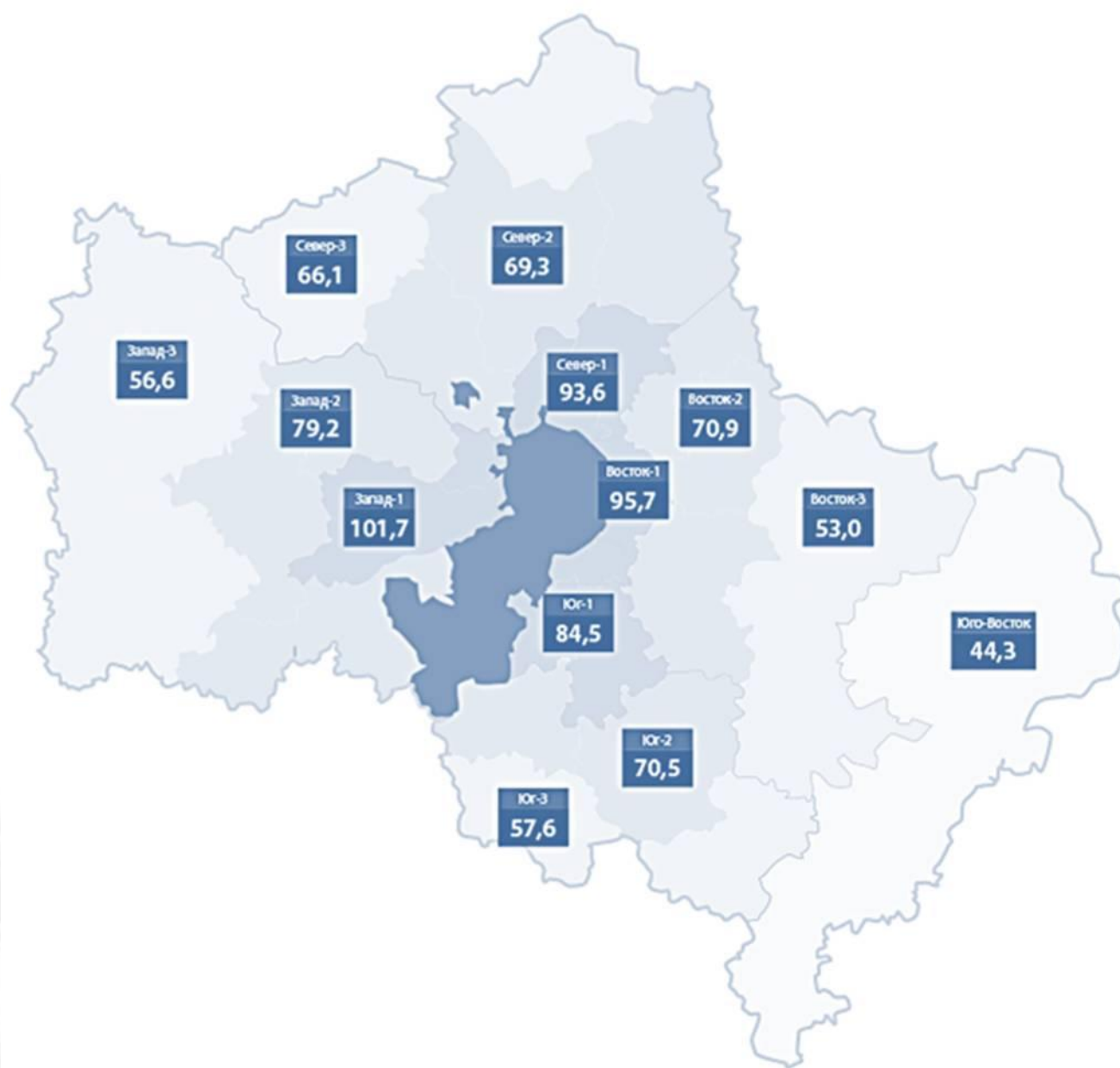
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Первичный рынок жилой недвижимости

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.

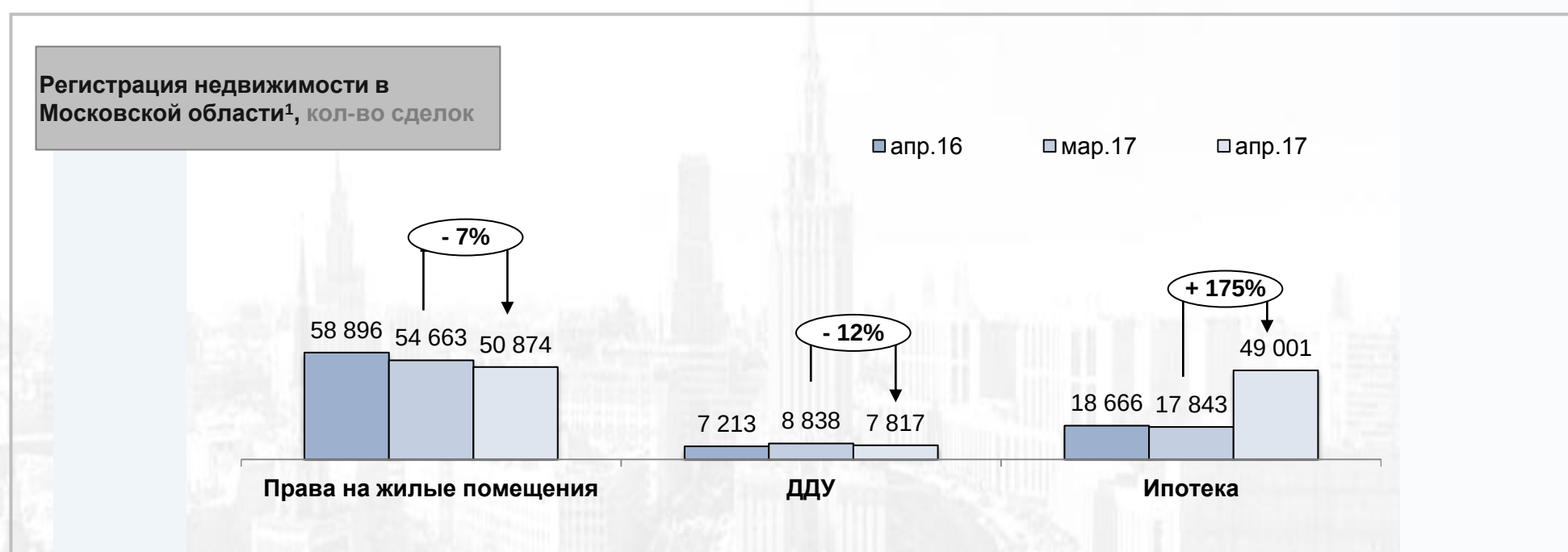


ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

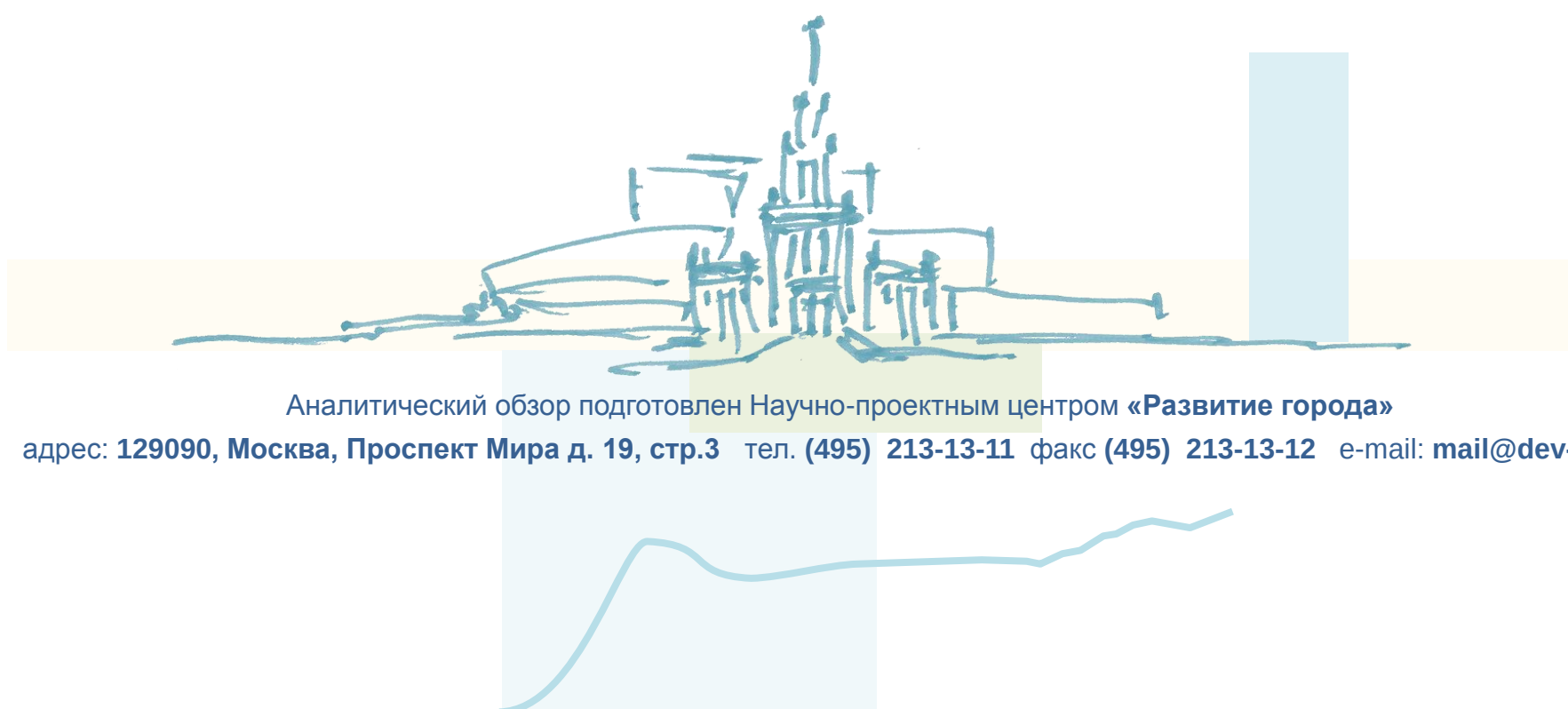
Ипотечные жилищные кредиты

- На 01.04.2017, по данным Банка России, в Московской области было выдано 9 440 ипотечных жилищных кредитов (на 6% меньше показателя на начало марта 2016 г.) на сумму 25 534 млн руб. (на 3% меньше показателя на начало марта 2016 г.).
- Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях составил 188,2 месяцев (против 182,4 месяцев на начало марта 2016 г.). Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях составила 11,67% (против 12,5% на начало марта 2016г.).

Параметры сделок по недвижимости



- По данным Управления Росреестра по Московской области, за апрель 2017 зарегистрировано **50 874 права на жилые помещения** – падение на 7% по сравнению мартом 2017 г. и на 14% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Общее количество регистрационных записей об ипотеке составило **49 001**, что почти **в три раза больше, чем в марте 2017 года и аналогичном периоде 2016 года.**
- Зарегистрировано **7 817 договоров участия в долевом строительстве**, что на 12% ниже показателей марта 2017 года и на 8% выше показателей аналогичного периода 2016 года.



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**