

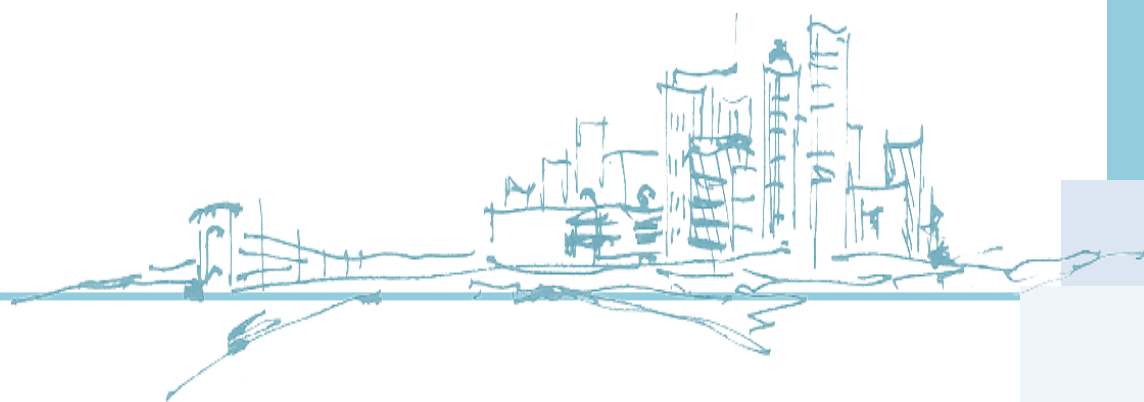


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА НОЯБРЬ 2016г. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ 2016г.

Декабрь 2016

СОДЕРЖАНИЕ

1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы за ноябрь 2016 г.	3
2. Первичное жилье	4
3. Апартаменты	11
4. Вторичное жилье	12
5. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	19
6. Коммерческая недвижимость	20
7. Заключение	22
8. Приложение 1. Резюме по рынку недвижимости ТИНАО	23
9. Приложение 2. Обзор рынков жилой недвижимости Московской области	24
10. Приложение 3. Предварительные итоги года на рынке недвижимости Москвы	26
11. Приложение 4. Прогноз развития рынка жилой недвижимости	27

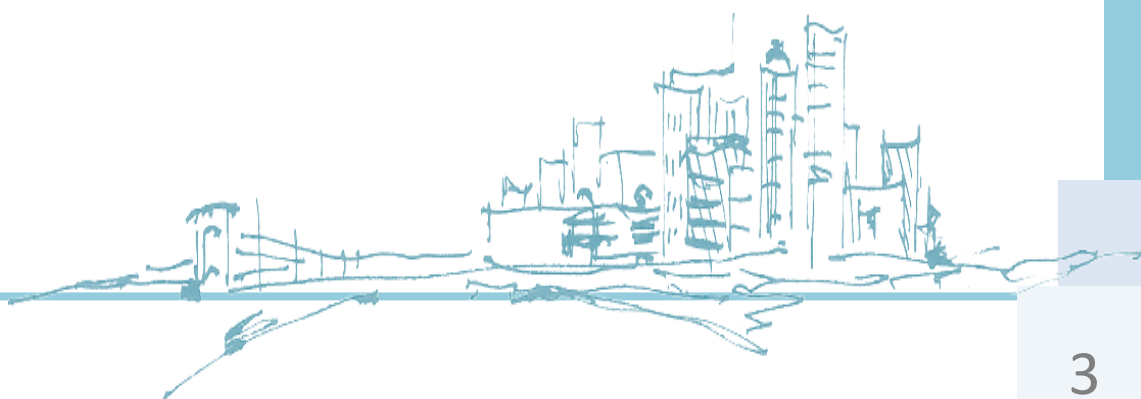


1. СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА НОЯБРЬ 2016 Г.

- На территории города Москвы в ноябре 2016 года было введено **797,0 тыс. м² недвижимости**, что в три раза превышает показатель за октябрь 2016 (246,6 тыс. м²) и 37% за ноябрь 2015 года (580,0 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы введено 428,8 тыс. м² недвижимости (54% от объема ввода).
- **Жилой недвижимости** в ноябре 2016 года было введено **347,7 тыс. м²**, что в 2,5 раза больше показателя за октябрь 2016 (138,9 тыс. м²) и +56% к ноябрю 2015 года (223,4 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы было введено 192,3 тыс. м² жилья (55% от объема ввода).
- Всего за период с января по ноябрь 2016 года было введено **5 714,7 тыс. м² недвижимости**, что на 15% меньше показателя за аналогичный период 2015 года. На территории Новой Москвы введено 2 071,4 тыс. м² недвижимости за период (36% от объема ввода).
- Ввод **жилья** с января по ноябрь 2016 года составил **2 252,3 тыс. м²**, что на 19% меньше показателя за аналогичный период 2015 года (2 776,3 тыс. м²). На территории Новой Москвы всего за указанный период введено 1 230,7 тыс. м² жилья за период (55% от объема ввода).

Ключевые предпосылки и события

- Градостроительно-земельной комиссией (ГЗК) с начала года согласованы проекты объемом 21 млн м², из которых 9 млн м² — это жилая недвижимость. 1,7 млн м² — спортивные объекты и социальная инфраструктура; 2,1 млн м² — промышленные объекты; 4,6 млн м² — административные и торговые здания; 0,95 млн м² — гостиницы. (По итогам 2015 года суммарно было согласовано 42,7 млн м², из которых 18,7 млн м² — жилье; 8,9 млн м² — торговые и офисные площади; 3,9 млн м² — социальные и спортивные; 3,4 млн м² — промышленные и 2,2 млн м² — гостиницы). Учитывая, что ежегодно в Москве вводится 5-6 млн кв. м жилья, согласованные объёмы создают задел на 3-4 года вперед.
- Доступность жилья растет и в связи со снижением ипотечных ставок. Согласно отчету АИЖК, на вторичном рынке получить кредит можно по ставкам от 11,9% (это уровень начала 2014 года). К концу ноября кредиты на покупку новостроек по программам с господдержкой подешевели до 11,41%, минимальная ставка снизилась до 10,9%.
- Утверждена кадастровая оценка 6,8 млн объектов недвижимости, стоящих на кадастровом учете на 1 января 2016г., определена кадастровая стоимость для расчета налога на имущество на 2017-2018 годы. Применение коэффициента корректировки на масштаб позволило снизить стоимость объекта в зависимости от площади и учесть наличие в структуре объектов недвижимости неиспользуемых площадей. В среднем по Москве кадастровая стоимость 2014 и 2016 гг. для объектов капитального строительства увеличилась на 2,5%, для земельных участков - на 1,5 %. Таким образом, городом уточнена информация об использовании для 13 тыс. объектов недвижимости, а также 5 тыс. земельных участков.



2. ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

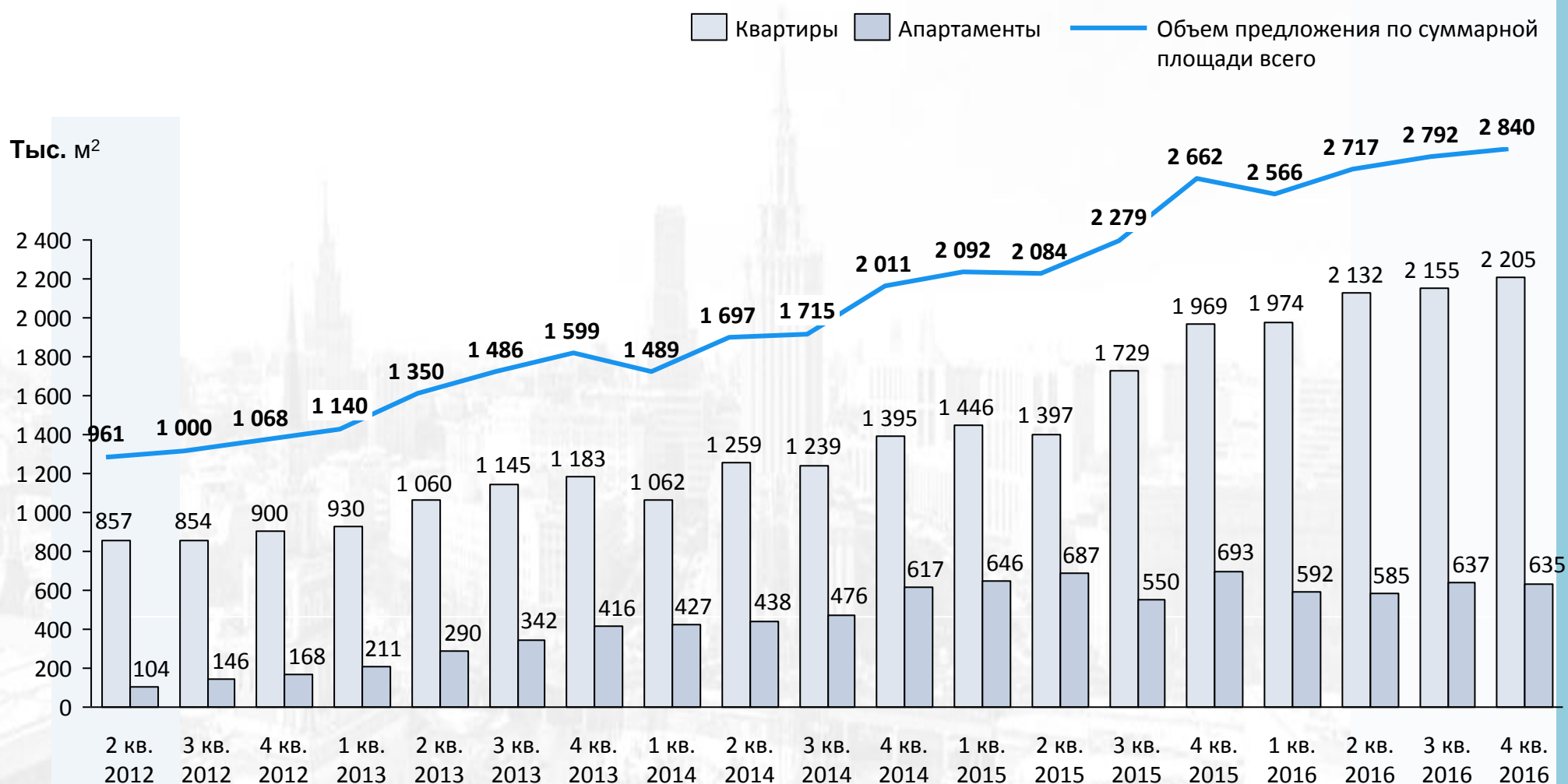
Объем предложения

Всего в ноябре 2016 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения составил **2,9 млн м²**, по данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки».

В старых границах Москвы текущий объем предложения составляет **2,34 млн м²**, что свидетельствует о снижении в 0,8% за месяц (2,36 млн м² в октябре), при этом количество новостроек достигло 413 корпусов (- 4,4% за месяц, 432 – в октябре), а общее количество квартир в продаже составило **36,7 тыс.** (-1,3% за месяц, 37,2 тыс. – в октябре).

На первичном рынке Новой Москвы суммарная площадь квартир в продаже составила **580,1 тыс. м²** (14,8% за месяц, 505,5 тыс. м² – в октябре), при этом количество квартир в продаже составило – **10,66 тыс.** (+ 14,5% за месяц, 9,31 тыс. – в октябре).

Диаграмма 1. Динамика объема предложения на первичном рынке жилья Москвы



Источник: Est-aTet

В ноябре 2016 года на рынок новостроек Москвы в старых границах вышли новые проекты — ЖК «Дом в Олимпийской деревне» и ЖК «Дом в Мневниках», а также анонсировано несколько проектов, старт продаж в которых намечен на декабрь. На первичном рынке Новой Москвы вышел проект комфорт-класса ЖК «Белые ночи», а также новые корпуса в ЖК «Испанские кварталы», ЖК «Москва А101» и ЖК «Скандинавия».

В структуре объёма предложения в старых границах Москвы преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (39,7 и 39,4% соответственно). Самым массовым сегментом на рынке новостроек Новой Москвы остался комфорт-класс, на который приходится примерно 78,9% от общего объема предложения. На долю эконом-класса приходилось 12,6% и бизнес-класса — 8,4%.

Объем предложения на территории между Третьим транспортным кольцом и МКАД

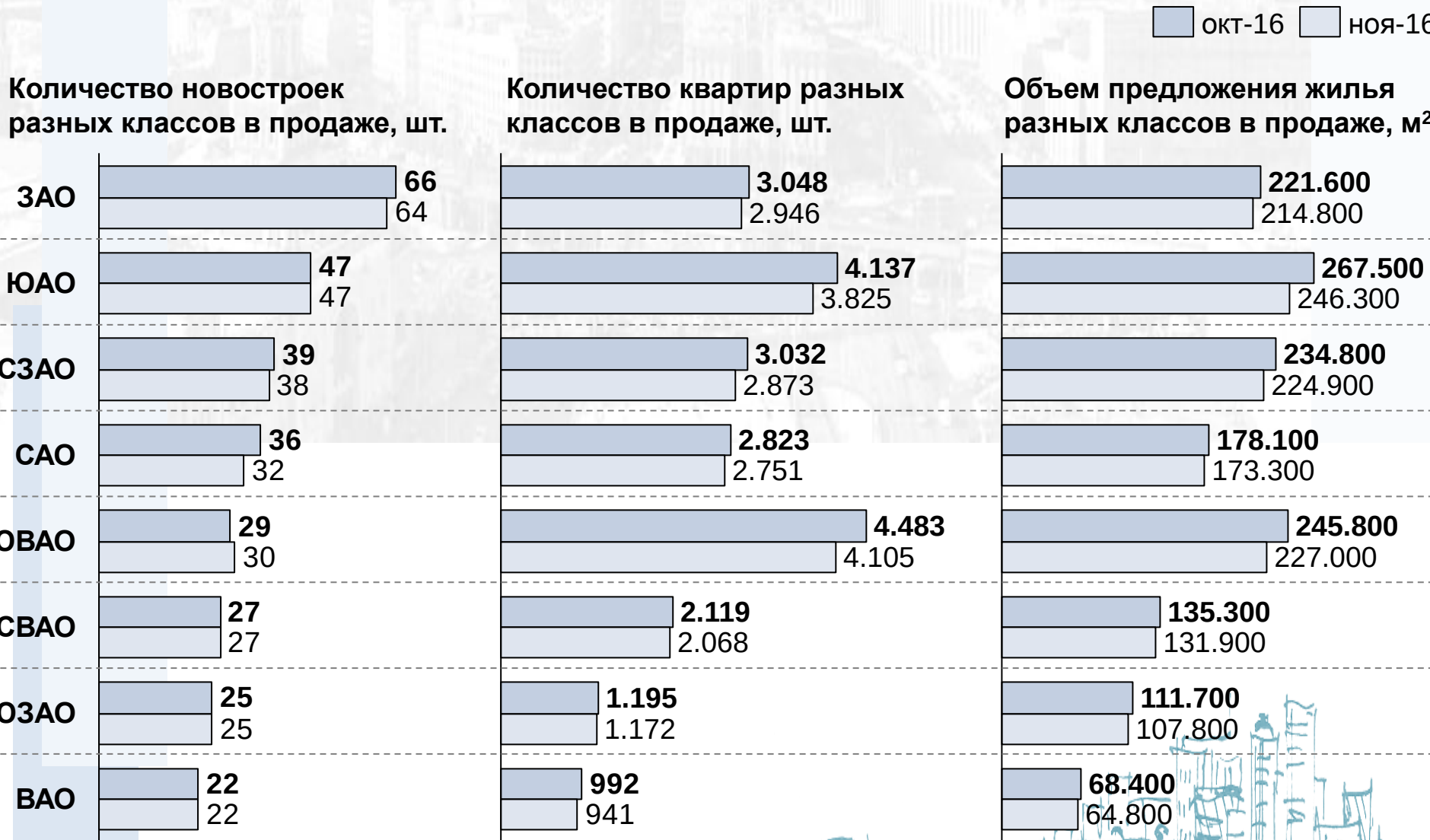
В ноябре 2016 г. в Москве между Третьим транспортным кольцом и МКАД насчитывалось 285 новостроек с общим объемом предложения почти 1,4 млн м² квартир, что на 4,9% меньше, чем в октябре. Снижение объема предложения аналитики «ИРН-Консалтинг» связывают с активизацией спроса в следствие акций и скидок. Наибольшие темпы продаж демонстрировали сегменты эконом и комфорт. общее количество квартир в продаже на данной территории составило 20 681 шт.

Диаграмма 2. Динамика объема предложения новостроек разных классов в продаже. Москва от ТТК до МКАД



Источник: По данным «ИРН-Консалтинг»

Диаграмма 3. Динамика объема предложения новостроек разных классов в продаже. Москва от ТТК до МКАД

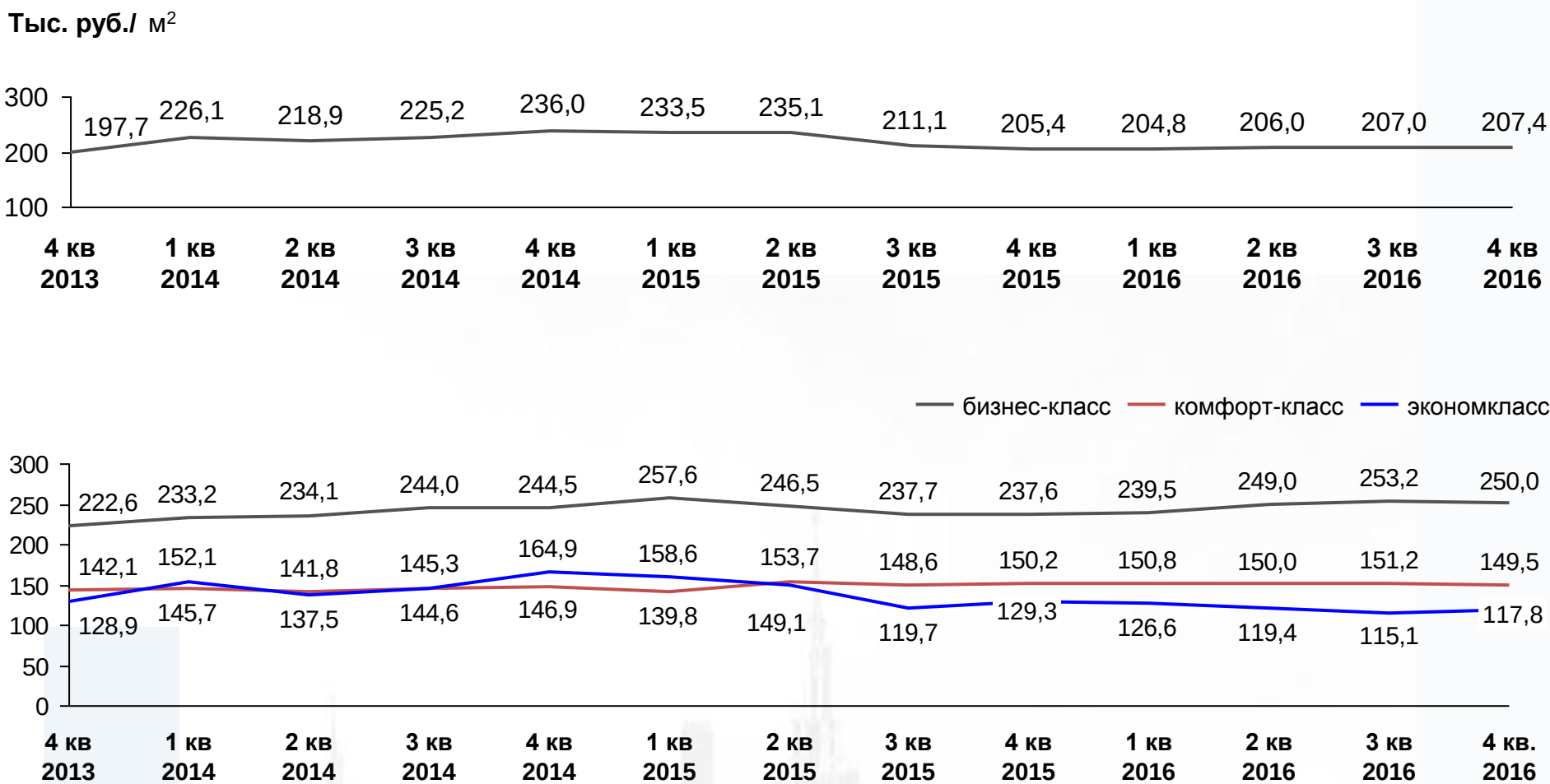


Источник: По данным «ИРН-Консалтинг»

Цена предложения

Средневзвешенная цена на рынке новостроек незначительно скорректировалась в сторону увеличения и составляет 207,4 тыс. руб./ м² (по данным Est-a-tet).

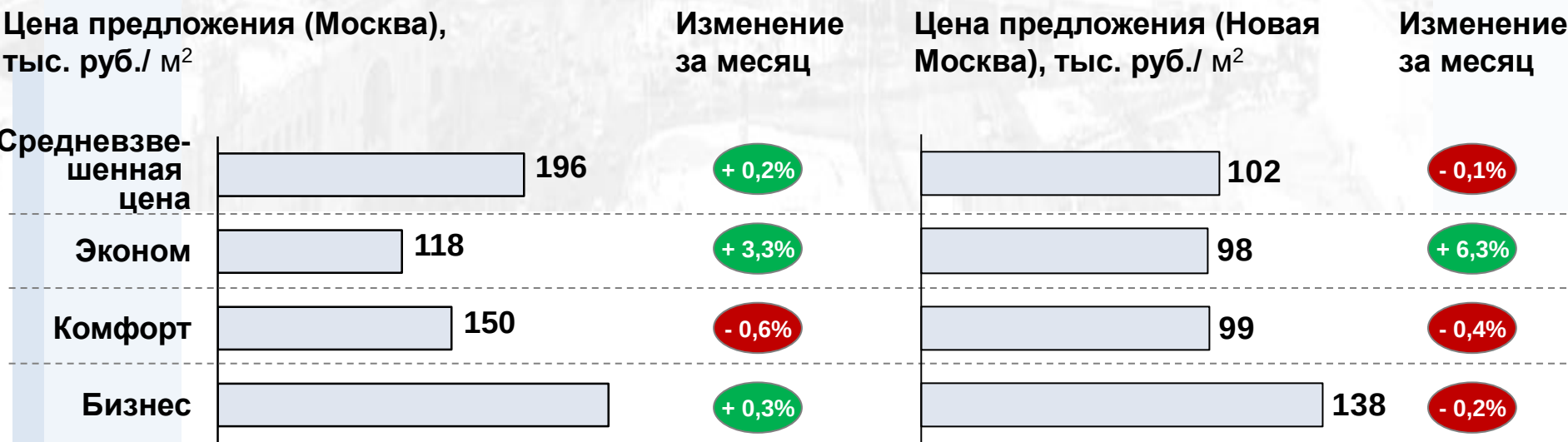
Диаграмма 4. Динамика средневзвешенной цены предложения квартир в новостройках Москвы



Источник: По данным Est-aTet.

По оценкам аналитиков «Миэль-Новостройки», в ноябре средневзвешенная цена предложения в старых границах Москвы составила 195,9 тыс. руб./ м². Наиболее высокая средняя цена квадратного метра наблюдается в ЦАО — 652 тыс. руб./ м², на втором месте ЗАО — 261,6 тыс. руб./ м². Последние места в данном рейтинге традиционно занимают ЮВАО и ЗелАО с показателями стоимости в 141,8 и 90,5 тыс. руб./ м² соответственно.

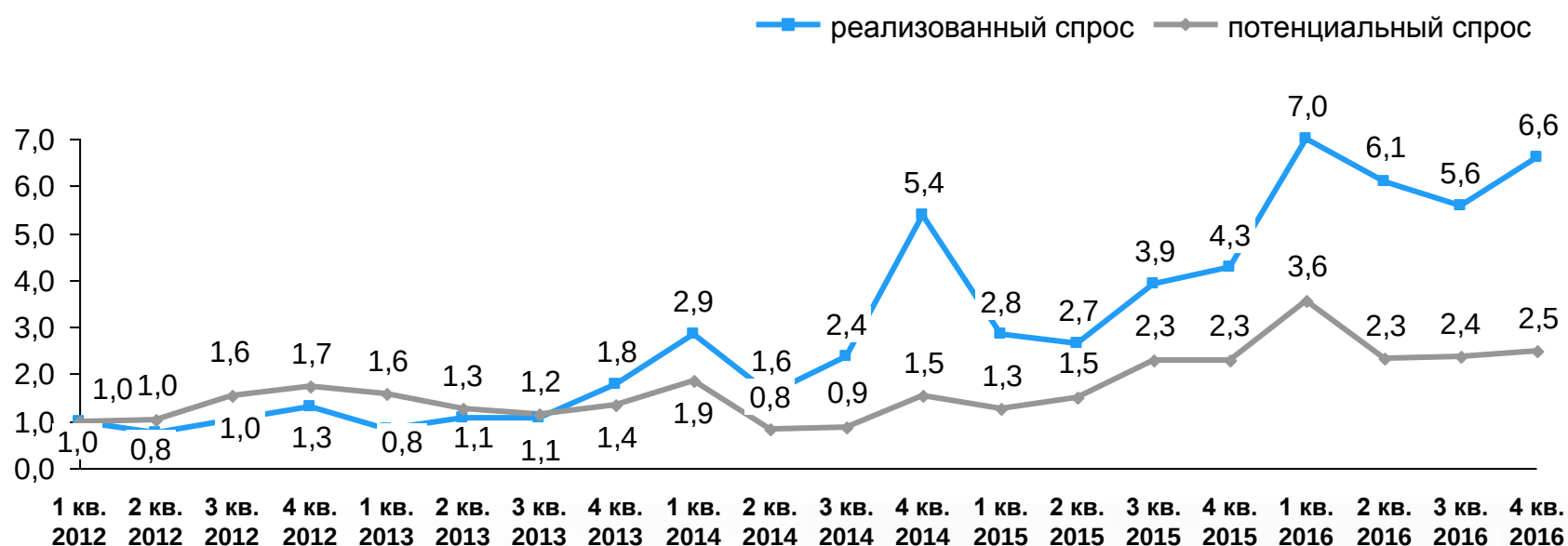
Диаграмма 5. Цена предложения



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки» | Обзор рынка новостроек Москвы | Ноябрь 2016

Средневзвешенная цена предложения в Новой Москве составила 102,1 тыс. руб./ м². На рынке экономкласса Новой Москвы в ноябре 2016 года составила 98,4 тыс. руб./ м² (+6,3%), комфорт-класса — 98,9 тыс. руб./ м² (-0,4%) и бизнес-класса — 137,8 тыс. руб./ м² (-0,2%).

Диаграмма 6. Динамика индекса спроса



Примечание. – Потенциальный спрос - количество обращений в риэлтерские компании по вопросам купли-продажи жилья. Показатель индекса потенциального спроса отражает отношение количества обращений за период (квартал) по отношению к первому отчетному кварталу в рассматриваемом временном диапазоне.

Реализованный спрос - предъявленный в текущем периоде (квартале) спрос, удовлетворенный в форме сделки. Показатель индекса реализованного спроса отражает отношение количества сделок за период (квартал) по отношению к первому отчетному кварталу в рассматриваемом временном диапазоне.

Источник: по данным Est-aTet.

Объединив показатели спроса на первичную недвижимость за октябрь, ноябрь и первую половину декабря, аналитики Est-aTet отмечают, что суммарный реализованный спрос за этот период оказался на 17,9 % выше, чем в III квартале.

По данным, анализа покупательских предпочтений, проведенного Est-a-Tet, **половина всего спроса на жилье в столичных новостройках в старых границах Москвы в ноябре пришлась на малогабаритные квартиры.**

По сравнению с ноябрем 2015 доля сделок по покупке квартир площадью до 30 м² выросла с 7% до 10%, доля квартир площадью от 30 до 45 м² — с 28% до 40%, выяснили риелторы. Одновременно сократилась доля лотов площадью 45–60 м² и 60–75 м² — с 23% до 16% и с 30% до 20% соответственно.

Смещение спроса в сторону недорогих компактных квартир в том числе связано с увеличением числа покупателей из Подмосковья и других регионов России — с 12% до 14% и с 22% до 27% соответственно. **Доля москвичей среди покупателей столичных квартир сократилась с 64% до 59%.** Покупатели из регионов, как правило, располагают ограниченным бюджетом покупки, а повышение доступности предложения в новых масштабных проектах в Москве позволило им рассматривать не только подмосковные, но и столичные комплексы.

Перераспределение спроса в пользу объектов минимальных площадей подтверждает и **рост продаж однокомнатных квартир — их доля увеличилась с 25% до 52%.** При этом доля двухкомнатных квартир уменьшилась с 39% до 32%, а трехкомнатных — с 15% до 14%. Это привело и к уменьшению среднего бюджета покупки: доля сделок с объектами до 5 млн руб. выросла с 14% до 19%, доля сделок в ценовом диапазоне от 5 до 10 млн руб., напротив, сократилась с 50% до 45%.

По оценкам «Метриум Групп», рынок первичной недвижимости характеризуют также следующие тенденции:

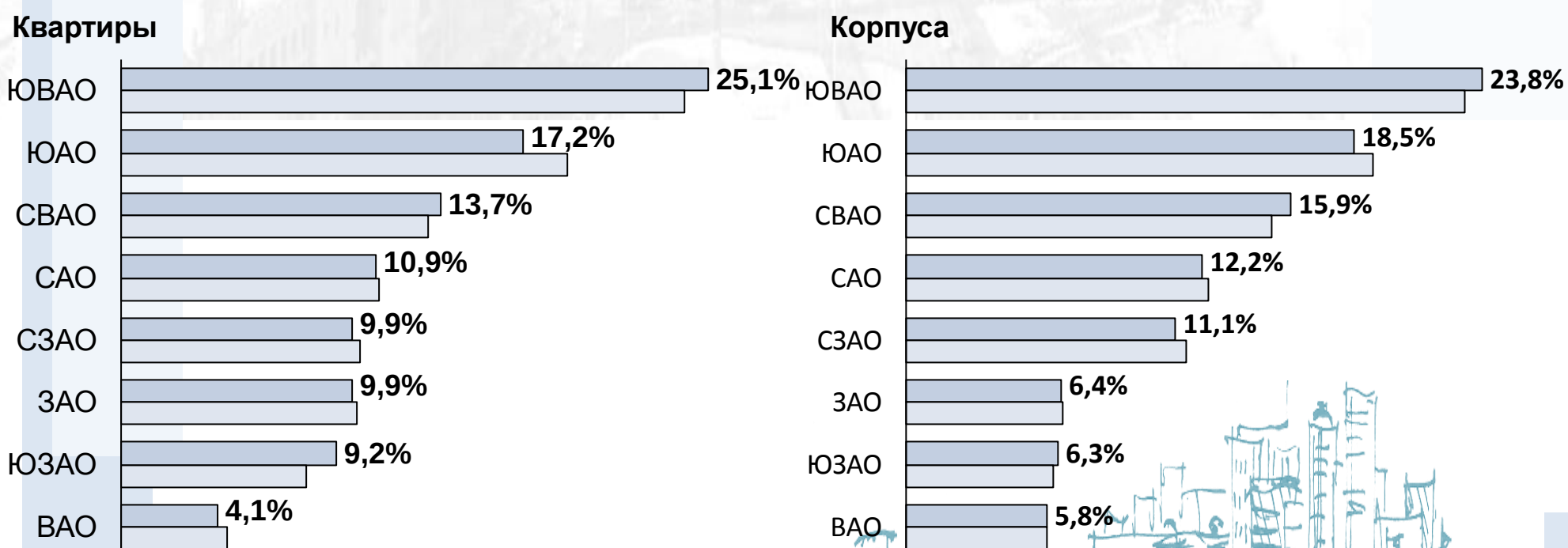
- Одним из наиболее востребованных продуктов на рынке недвижимости «старой» Москвы сегодня являются **компактные студии**. Благодаря предложению такого формата жилья, как студии, на первичном рынке комфорт-класса в старых границах Москвы сегодня отмечается беспрецедентное снижение порога входа – стоимость квартир начинается от 2,68 млн рублей. На конец ноября 2016 года в столичных новостройках комфорт-класса (без учета проектов в Новой Москве) в продаже было представлено **более 600 квартир-студий в 14 жилых комплексах**, что составляет около 4% от всего объема предложения в данном сегменте (в 40 раз больше, чем в 2013 году). Средняя стоимость зафиксирована на уровне 4,39 млн рублей, а площадь – 28,4 м². Три годами ранее эти значения находились на отметке 5,13 млн рублей и 29,63 м². То есть средняя стоимость студии сократилась на 14%, а габариты снизились на 4%. Если же рассматривать показатель средней стоимости квадратного метра, то снижение за рассматриваемый период составило 11% - со 173,1 тыс. до 154,2 тыс. рублей.
- На сегодняшний день на территории Новой Москвы **квартиры в готовых домах составляют не более 12% предложения**. В общей сложности представлено около 900 квартир в 17 из 39 проектов.

Массовый сегмент

По данным «Метриум Групп», по итогам ноября на рынке новостроек массового сегмента Москвы **объем предложения увеличился на 2,1% и составил 17 580 квартир в 47 проектах**. В ноябре на первичном рынке жилья массового сегмента Москвы новых проектов не появилось. В реализацию поступили новые корпуса в ЖК «Лучи» (№1, 2). Также стартовали продажи квартир с отделкой в микрорайоне «Домашний». Новый объем лотов был выведен еще в нескольких уже реализуемых комплексах.

Структура предложения по административным округам сохранилась. Четверть лотов расположена в ЮВАО – 25,1% (+1,1 п.п.). Далее следуют ЮАО – 17,2% (-1,8 п.п.) и СВАО – 13,7% (+0,7 п.п.). Самый заметный рост предложения отмечен в ЮЗАО – 9,2% (+1,5 п.п.).

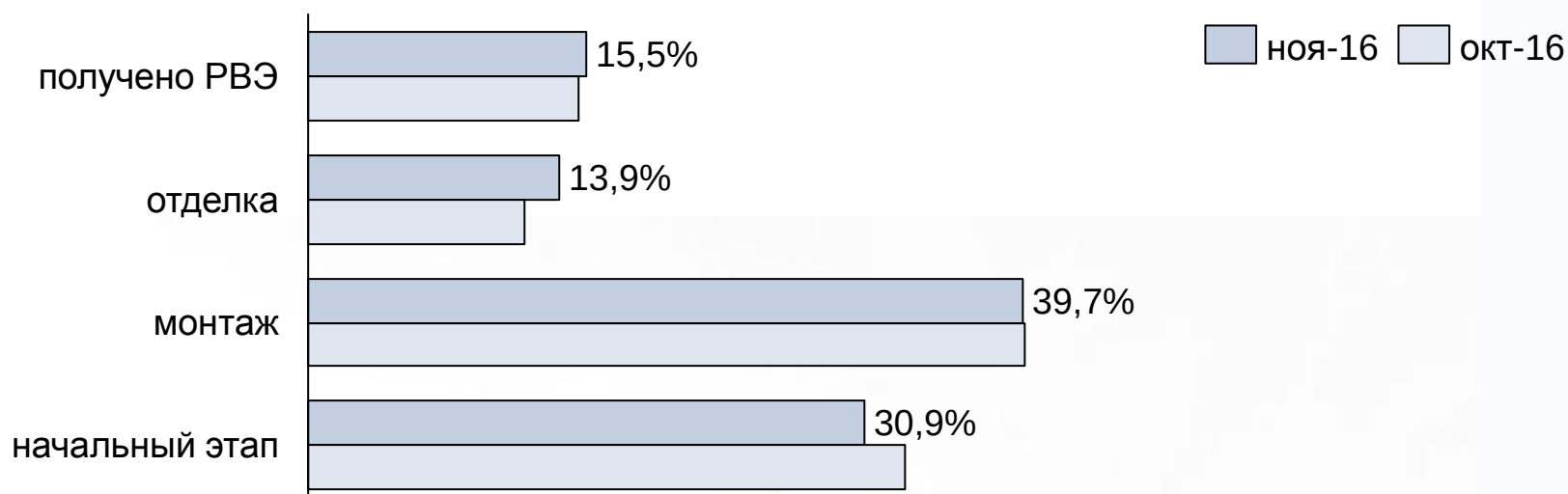
Диаграмма 7. Структура предложения по округам г. Москвы, % ■ ноя-16 ■ окт-16



Источник: по данным «Метриум Групп»

На начальном этапе строительства (освоение площадки/ котлован) в ноябре продавалось 30,9% лотов (-2,6 п.п.). **Наибольшая доля квартир реализовывалась на стадии возведения этажей – 39,7% (-0,3 п.п.).** В домах на этапе отделочных работ было представлено 13,9% рынка (+2,0 п.п.) Оставшаяся часть предложения находилась в введенных в эксплуатацию корпусах – 15,5% (+0,9 п.п.).

Диаграмма 8. Структура предложения по стадии строительной готовности (квартиры),%

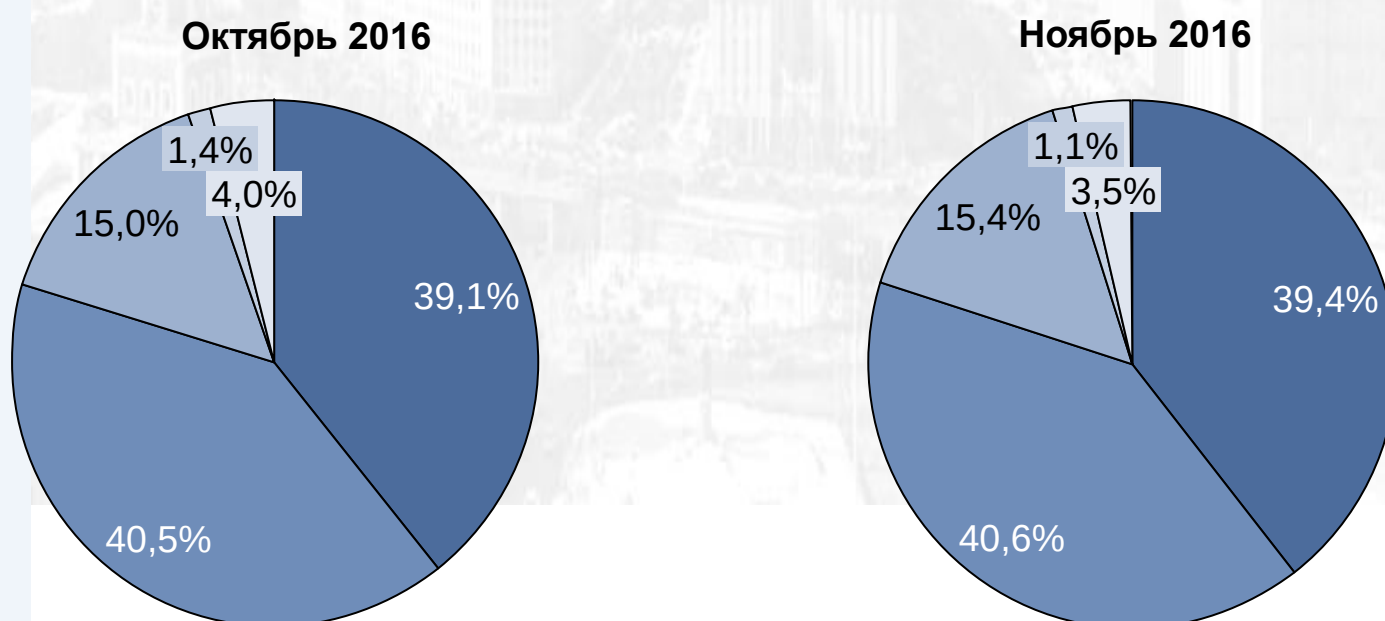


Источник: по данным «Метриум Групп».

По типологии квартир структура предложения постоянна. **Одно- и двухкомнатные преобладали в выборке: 39,4% (+0,3 п.п.) и 40,6% (+0,1 п.п.)** соответственно. Трехкомнатные лоты занимали 15,4% (+0,4 п.п.). На студии и многокомнатные предложения пришлось 3,5% (-0,5 п.п.) и 1,1% (-0,3 п.п.) рынка.

Диаграмма 9. Структура предложения по типу квартир

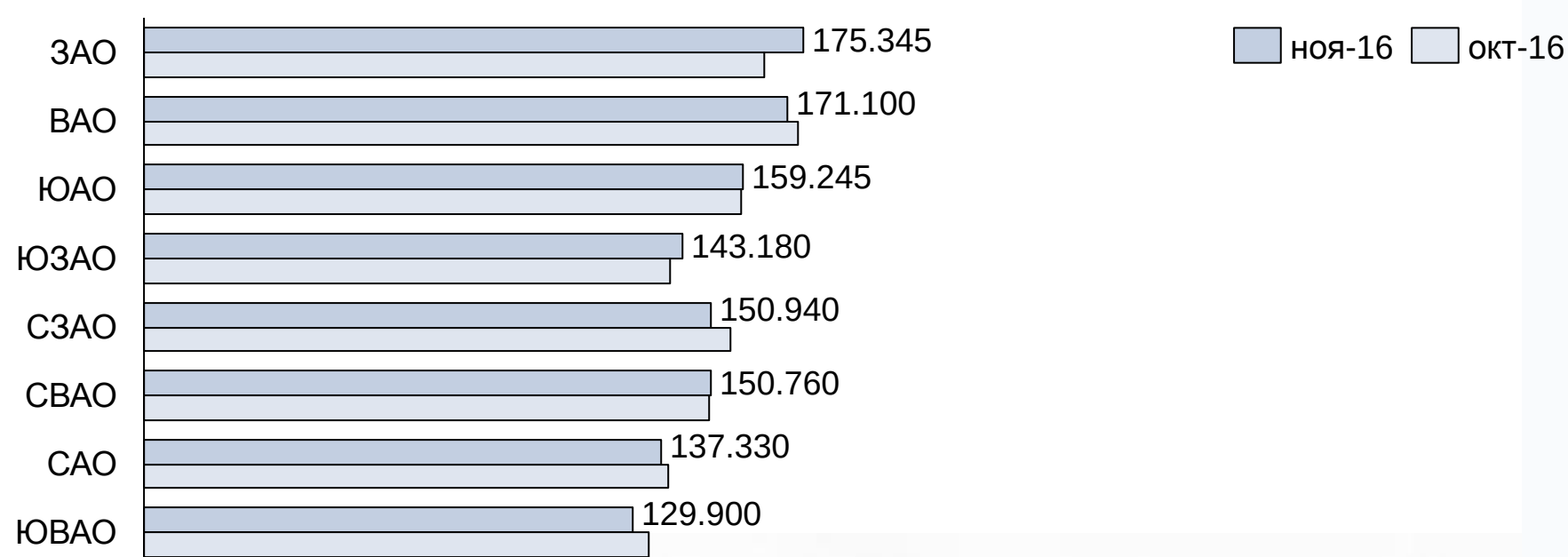
■ однокомнатные кв. ■ двухкомнатные кв. ■ трехкомнатные кв. ■ многокомнатные кв. ■ студии



Источник: «Метриум Групп».

Средняя цена квадратного метра снизилась на 0,2%, составив по итогам ноября 2016 года 148 580 руб./м² («Метриум Групп»). Несмотря на стабильность ценового уровня на рынке в целом, в округах он не был устойчивым и демонстрировал разнонаправленную динамику.

Диаграмма 10. Средняя цена квадратного метра по округам, руб.



Источник: «Метриум Групп»

Средняя стоимость студии увеличилась на 0,5% до 4,4 млн руб. Одно- и двухкомнатные квартиры подешевели в среднем на 0,7% – до 6,3 и 9,2 млн руб. соответственно. Средний бюджет трехкомнатного лота сократился на 0,4% – до 12,5 млн руб.

Элитное жилье

По итогам ноября 2016 года всего на первичном рынке элитного жилья Москвы экспонируется **48 объектов (1 760 квартир и апартаментов)**, 18 из них относятся к классу de luxe (277 лотов, или 14% от общего предложения).

Количество сделок в столичных новостройках класса de luxe выросло в 2,2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2015 года (Kalinka Group).

На первичном рынке элитного жилья **в месяц реализуется в среднем 35-45 квартир и апартаментов**, из них 4-6 лотов - класса de luxe.

Таблица 1.

Динамика спроса на первичном рынке элитного жилья в Москве, январь-ноябрь 2016 года, количество сделок

Класс	2014	2015	2016
Premium	435	430	410
De luxe	66	23	50
Всего	501	453	460

Источник: Restate.ru

Средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках снизилась с начала года на 8% - с 830 тыс. руб./ м² в январе 2016 года до 765 тыс. руб./ м² к ноябрю. В сегменте de luxe средняя стоимость квадратного метра оценивается в 1 025 тыс. рублей, в проектах класса premium – 693 тыс. рублей (по данным Kalinka Group). Основным фактором снижения стоимости квадратного метра стал выход на рынок ряда проектов премиум-класса и ростом их доли в структуре предложения относительно лотов уровня de luxe.

3. АПАРТАМЕНТЫ

Объем предложения

Аналитики отмечают тенденцию к снижению объема апартментов на рынке первичной недвижимости Москвы ("БЕСТ-Новострой"). В ноябре 2016 года доля апартментов на рынке Москвы составляла всего 20% (против 37% по данным за первое полугодие 2016 года).

Всего в 2016 году рынок первичной недвижимости Москвы пополнился 15 новыми проектами с апартаментами, что ниже, чем в прошлом и позапрошлом годах. Для сравнения: в 2015 году было выведено 25 проектов, в 2014 – 23. С января по ноябрь 2016 года объем апартментов на рынке упал с 609 500 до 532 200 м².

В сегменте элитной недвижимости наиболее часто встречаемым лотом становятся небольшие апартменты площадью до 55 м².

По прогнозам экспертов "БЕСТ-Новострой", общее сокращение доли предложения данного формата продолжится и, в частности, сокращение предложения комфорт-класса. Сегмент апартментов будет развиваться в основном за счет появления новых высокобюджетных проектов, в немалой степени в связи с редевелопментом зданий в исторических районах Москвы.

Цена предложения

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

Спрос

По данным «Бест-новостроя», в основном апартменты в Москве приобретаются для собственного проживания – таких сделок 67%. Доля инвестиционного спроса составила 11%.

По оценкам Savills, доля апартментов в числе сделок, заключенных с начала года в сегменте бизнес-класса, составила 43% от общего числа сделок, продемонстрировав незначительный рост в 1%.

4. ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

4.1 Продажа

Объем предложения

На вторичном рынке Москвы в ноябре по сравнению с предыдущим месяцем **объем предложения уменьшился на 3% и составил 46,1 тыс. квартир.**

При этом в эконом-классе объем предложения уменьшился по итогам месяца на 3,7%, в комфорт-классе – на 2,8%, а в бизнес-классе – на 2,1%.

Доля нового предложения (впервые выставленного в отчетном месяце) уменьшилась в ноябре до 22% с 24% в октябре. По сравнению с прошлым годом объем предложения на вторичном рынке Москвы несколько уменьшился и затоваривания, по мнению экспертов ГК «Миэль» не наблюдается.

Цена предложения

С начала года в Москве средняя стоимость предложения на вторичном рынке жилья **снизилась на 8%** и по итогам ноября составила **172 тыс. руб./м².** Это наибольшее снижение цены за квадратный метр за 2016 год среди российских городов-миллионников, говорится в исследовании рынка вторичного жилья в городах России с населением более 1 млн, подготовленном Аналитическим центром SRG.

По оценкам ГК «Миэль», средняя цена квадратного метра на вторичном рынке в старых границах Москвы составляет 211,5 тыс. руб./ м², а в Новой Москве – 108,1 тыс. руб./ м².

Динамика цен и по типам квартир, и по географии отражает типичное поведение сегментов при ослаблении рубля и укреплении доллара. Дорогой сегмент, в котором продавцы чаще склонны привязывать стоимость своих квартир к доллару, демонстрирует большую стабильность по цене, а типовое жилье движется вниз. По географии наиболее устойчивыми по цене в ноябре оказались дорогие округа, также к ним присоединился Южный округ. А вот Юго-Восточный округ наравне с Северным и районами за МКАД продемонстрировали небольшой спад.

Таблица 2.

Изменение стоимости вторичного жилья Москвы. Данные по округам.

№ п/п	Округ Москвы	Цена в ноябре 2016	К октябрю 2016
1	Центральный округ	356 882 руб./ м ²	-0,2%
2	Юго-Западный округ	215 057 руб./ м ²	+1,3%
3	Западный округ	198 847 руб./ м ²	+0,1%
4	Северо-Западный округ	172 148 руб./ м ²	-0,2%
5	Северный округ	166 172 руб./ м ²	-1,4%
6	Восточный округ	153 140 руб./ м ²	-0,4%
7	Северо-Восточный округ	150 724 руб./ м ²	-0,4%
8	Южный округ	147 737 руб./ м ²	+0,8%
9	Юго-Восточный округ	137 565 руб./ м ²	-0,6%
10	Все районы за МКАД	127 649 руб./ м ²	-1,1%

Источник: www.irn.ru

В разрезе комнатности в наибольший минус ушли однокомнатные квартиры, т.к. обычно таких квартир вообще нет в дорогом сегменте и они представлены только в типовом жилье. Но на втором месте по глубине снижения многокомнатные квартиры, а наиболее устойчивыми оказались трехкомнатные и двухкомнатные квартиры. Это означает, что если спрос на хорошие дома и сохраняется, то на их наиболее бюджетную часть – квартиры относительно небольших площадей. А большие многокомнатные квартиры все равно в большей мере выпадают из платежеспособного спроса.

Таблица 3.

Цены на квартиры в Москве по комнатности.

№ п/п	Количество комнат	Цена в ноябре 2016., руб./ м ²	К октябрю 2016
1	Многокомнатные квартиры	208 382	+0,0%
2	Трехкомнатные квартиры	168 016	+0,6%
3	Двухкомнатные квартиры	165 918	+0,3%
4	Однокомнатные квартиры	164 265	-0,5%

Источник: www.irn.ru

Наиболее устойчивыми по цене в ноябре оказались современные монолитно-кирпичные дома, за ними следует советская «элита» - «сталинские» дома и иной хороший кирпич той эпохи. В минусе оказались все остальные сегменты, в частности, пятиэтажные и панельные дома.

Таблица 4.

Цены на квартиры в Москве по типам жилья.

№ п/п	Количество комнат	Цена в ноябре 2016., руб./ м ²	К октябрю 2016
1	Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. площадей)	225 165	+0,9%
2	Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	199 356	+0,4%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	162 231	-0,4%
4	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	159 751	-0,2%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	148 627	-0,9%
6	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	140 871	-0,8%

Источник: www.irn.ru

Спрос

Спрос на вторичном рынке столичного жилья в ноябре 2016 года оказался худшим за все время наблюдения за рынком по спросу на столичное жилье (IRN.RU).

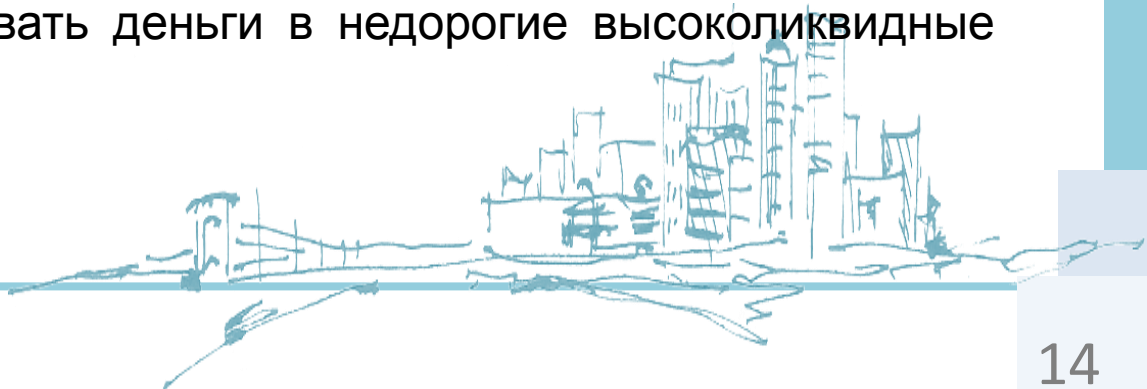
По данным компании Est-a-Tet, **спрос на вторичное жилье в Москве упал минимум на 20% этой осенью**, несмотря на высокий сезон, по сравнению с тем же периодом прошлого года. Риелторы объясняют это **перетеканием спроса на первичный рынок** и избытком переоцененного предложения. Соотношение цен и условий покупки складывается в пользу новостроек, которые при более высоком качестве строительства продаются дешевле, к тому же на них действуют комфортные процентные ставки и условия покупки.

Аналитики «МИЭЛЬ», напротив, отмечают рост количества сделок в ноябре. Доля продаж в бюджете до 6 млн рублей сократилась с 34% (в октябре 2016) до 22% (в ноябре 2016). В ноябре 2015 года она составляла 26%. При этом выросла доля продаж в диапазоне от 6 до 9 млн рублей (с 28% в октябре до 39% в ноябре). Существенно увеличилась в ноябре и доля продаж квартир в диапазоне от 9 до 12 млн рублей, достигнув в ноябре 26% (максимальный показатель с начала 2016 года). Однако в ноябре уменьшилась доля продаж квартир дороже 12 млн рублей (с 25% в октябре до 14% в ноябре).

По данным операций «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», на вторичном рынке Москвы в ноябре 2016 года средний чек сделки (средняя цена проданных квартир) в старых границах Москвы составил 9,3 млн рублей. Это на 7% меньше, чем в предыдущем месяце, но на 3% больше, чем в ноябре 2015 года.

По данным риелторской компании «Инком-Недвижимость», в массовом сегменте вторичного жилья Москвы отмечается тенденция **снижения спроса среди покупателей из российских регионов в среднем на 45%** по сравнению с докризисным сентябрем 2014 года. Сейчас доля таких покупателей на московском рынке составляет около 10%.

Покупатели из дальнего зарубежья не являются массовым явлением на московском рынке жилья, однако, их доля — около 3% от общего объема спроса — устойчива. Около 90% всех сделок с участием иностранных покупателей московского жилья на вторичном рынке, по данным «Инком-Недвижимости», проходит в сегменте эконом-класса, а большинство участников этих операций с недвижимостью — выходцы из стран бывшего СССР. Средний бюджет их покупки за последние два года сократился примерно на 20% — с 6 млн до 4,8 млн руб. Крупнейшими покупателями жилья на вторичном рынке Москвы среди жителей дальнего зарубежья стали граждане КНР: за последние два года доля сделок с их участием увеличилась в три раза и составила 7%, выяснили риелторы компании «Инком-Недвижимость». Наибольшим спросом у жителей КНР пользуются квартиры премиум- и элитного сегментов, расположенные в центре и на юго-западе столицы. Еще 3% сделок приходится на немцев, итальянцев и сирийцев. Эти инвесторы предпочитают вкладывать деньги в недорогие высоколиквидные объекты, отмечают риелторы.



4.2. Аренда

Характеристики предложения

В ноябре 2016 г. предложение квартир выросло по отношению к октябрю на 5,66% («МИЭЛЬ-Аренда»).

Максимальное предложение квартир в ноябре 2016 года было сосредоточено в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. (55,04%). По комнатности, наибольшее предложение пришлось на однокомнатные квартиры (44,72%). Максимальное количество квартир экономкласса предлагалось в ЮАО (15,58%), а также в ЮВАО (15,5%) и ЗАО (14,67%). Максимальное предложение квартир бизнес-класса и элитных в ноябре наблюдалось в ЦАО (20,45%) и САО (18,59%), минимальное - в ВАО (2,97%).

Характеристики спроса

За ноябрь 2016 г. спрос на квартиры вырос по сравнению с октябрём на 26,36%. По оценкам «МИЭЛЬ-Аренда», спрос в ценовых диапазонах эконом и бизнес (до 130 тыс. руб. в мес.) превышал предложение более чем в 1,3 раза. Максимальным спросом в ноябре 2016 года также пользовались квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. (56,17%). По комнатности наибольший спрос предъявлялся на однокомнатные квартиры (47,44%).

По данным «Инком», 85% заявок на подбор жилья поступает от потенциальных арендаторов из регионов и стран СНГ. В 2015 году 93% заявок приходилось на долю нанимателей, переезжающих внутри Москвы, стремящихся снизить собственные затраты на аренду.

Диаграмма 11. Структура предложения и спроса квартир в аренду в ноябре 2016 года по ценовому диапазону

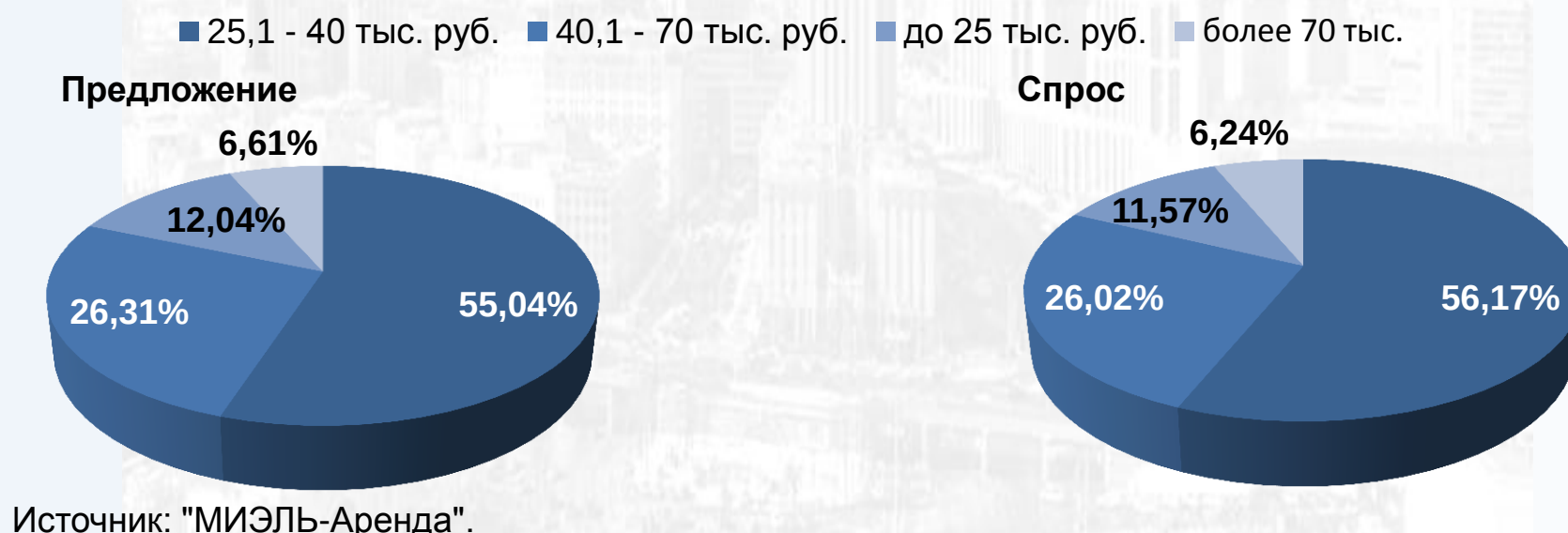


Диаграмма 12. Структура предложения и спроса квартир в аренду в ноябре 2016 года по комнатности

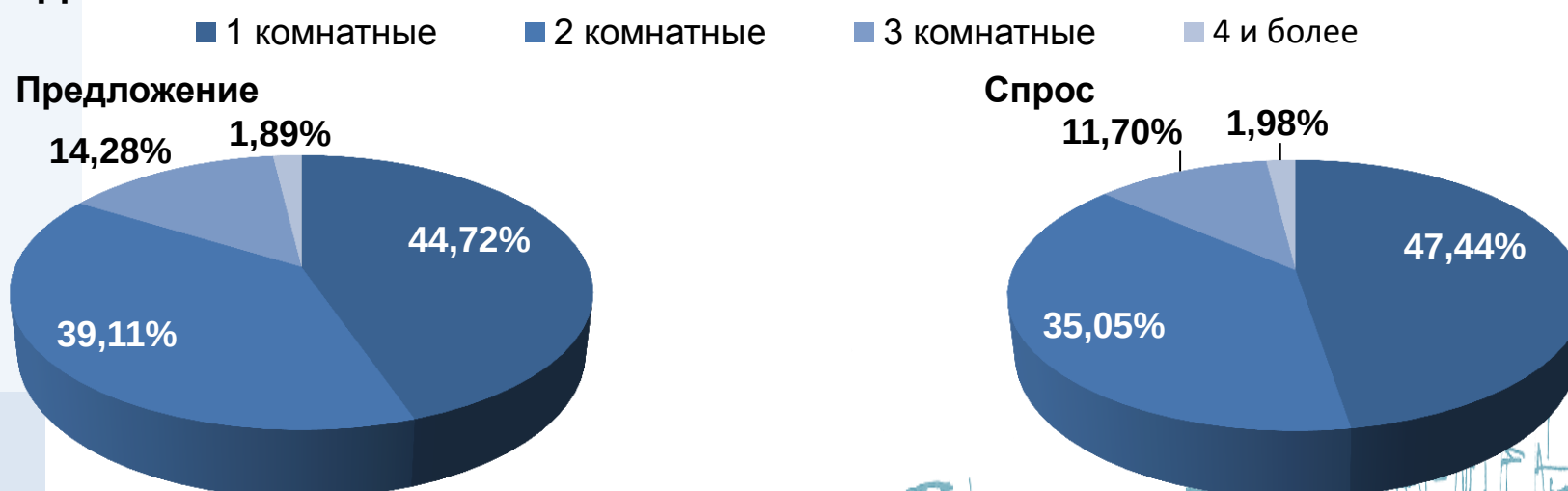
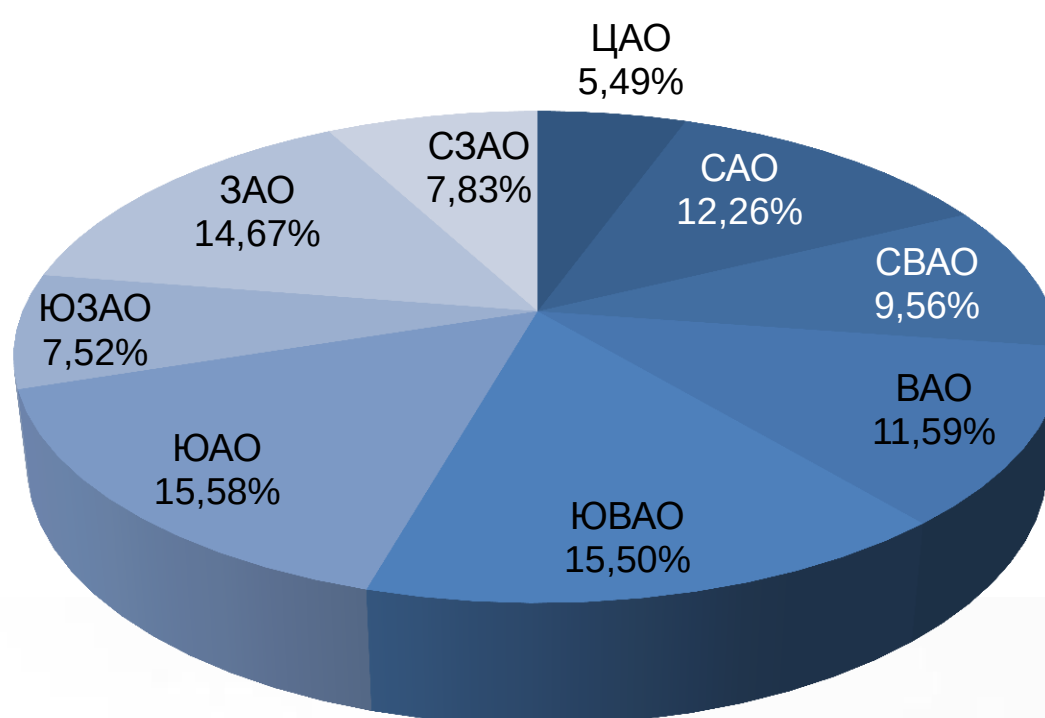
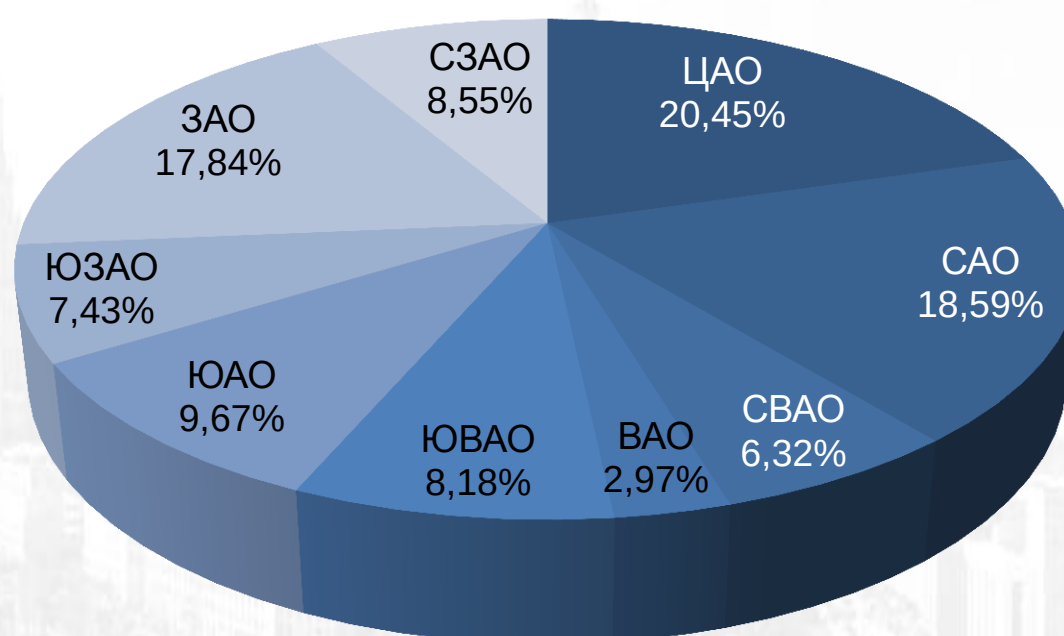


Диаграмма 13. Структура предложения квартир эконом-класса в аренду в зависимости от расположения по округам г. Москвы в ноябре 2016



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

Диаграмма 14. Структура предложения квартир бизнес-класса в аренду в зависимости от расположения по округам г. Москвы в ноябре 2016



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

Цена предложения

На стоимости арендного жилья заметный рост спроса пока практически не отразился. В сегменте эконом-класса за последний месяц квартиры подорожали на 1,35% (в годовом исчислении снижение составило 0,91%), двухкомнатные подешевели на 0,36% (–2,88%), трехкомнатные подорожали на 1,21% (–4,37%). В бизнес и элитном сегментах однокомнатные квартиры за месяц подорожали на 7,46% (+6,43% за год), двухкомнатные подешевели на 0,9% (–11,82%), трехкомнатные выросли в цене на 0,93% (–28,9%).

В ноябре 2016 года наблюдались следующие изменения в средней стоимости найма квартир эконом-класса:

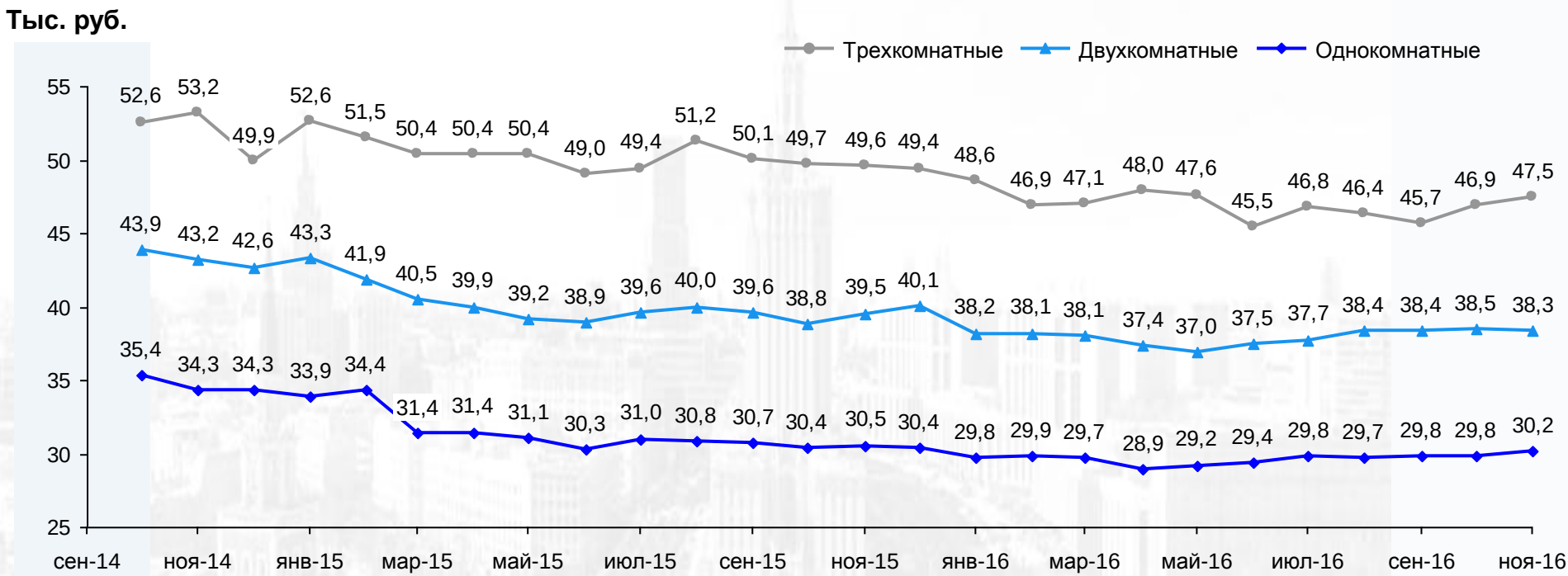
Таблица 5.

Стоимость аренды квартиры в Москве по комнатности.

Квартиры эконом-класса

Количество комнат	Цена в ноябре 2016., тыс. руб. в мес.	К октябрю 2016	К ноябрю 2015
Однокомнатные квартиры	30,20	+1,35%	-0,91%
Двухкомнатные квартиры	38,34	- 0,36%	-2,88%
Трехкомнатные квартиры	47,45	+1,21%	-4,37%

Диаграмма 15. Динамика средней стоимости найма квартир эконом-класса



Источник: «МИЭЛЬ-Аренда».

Наиболее значительные изменения в стоимости найма однокомнатных квартир эконом-класса в ноябре по отношению к октябрю 2016 года произошли в ЮЗАО (+11,5%) и САО (-3,8%). Стоимость найма двухкомнатных квартир эконом-класса наиболее существенно изменилась за месяц в СЗАО (+9,1%), САО (-7,6%) и ЦАО (-7,1%). Наиболее существенные изменения в стоимости найма трехкомнатных квартир эконом-класса в ноябре по отношению к октябрю 2016 г. отмечены в СЗАО (+12,2%), САО (+10,4%) и ЮЗАО (-7,2%).

В ноябре 2016 года наблюдались следующие изменения в средней стоимости найма квартир бизнес-класса и элитных:

Таблица 6.

Стоимость аренды квартиры в Москве по комнатности

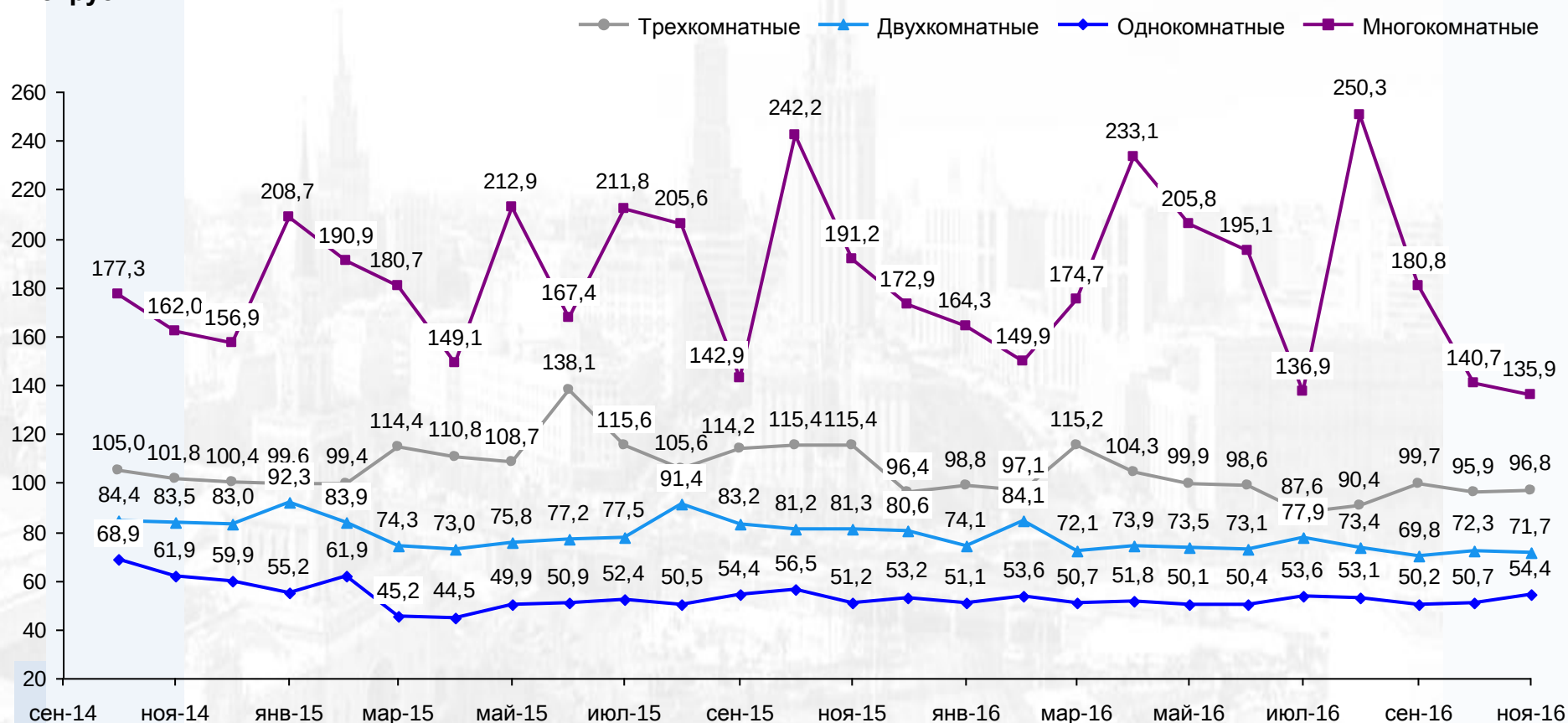
Квартиры бизнес-класса и элитные

Количество комнат	Цена в ноябре 2016., тыс. руб. в мес.	К октябрю 2016	К ноябрю 2015
Однокомнатные квартиры	54,44	+7,46%	6,43
Двухкомнатные квартиры	71,69	-0,90%	-11,82
Трехкомнатные квартиры	96,76	+0,93%	-16,14
Многокомнатные	135,93	-3,38%	-28,9

Источник: «МИЭЛЬ-Аренда»

Диаграмма 16. Динамика средней стоимости найма квартир бизнес- класса

Тыс. руб.



Источник: «МИЭЛЬ-Аренда».

Заметные изменения в стоимости найма однокомнатных квартир бизнес-класса и элитных в ноябре по отношению к октябрю 2016 года отмечены в ВАО (-23,7%) и СВАО (+14,5%).

Цена аренды двухкомнатных квартир этого сегмента в ноябре по отношению к октябрю 2016 года наиболее существенно изменилась в ВАО (+33,6%) и ЗАО (-20,8%).

Наиболее существенные изменения в цене аренды трехкомнатных квартир данного сегмента за месяц отмечены в ЮЗАО (+16,6%) и СВЗАО (-13,5%).

Стоимость найма многокомнатных квартир бизнес-класса и элитных наибольшим образом изменилась за месяц в САО (+82,1%), ЮАО (-55,6%) и ЦАО (-24,3%).

5. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ОБЪЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В ноябре 2016 года Управление Росреестра по Москве зарегистрировало 10 043 **переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья**, что на 25% больше, чем месяцем ранее (8 062). За аналогичный период 2015 года этот показатель составил 9 118 переходов прав. **Всего за 11 месяцев 2016 года зарегистрировано 109 060 переходов прав, что на 10% больше результата за 11 месяцев 2015 – 98 795, но намного меньше (–24,8%), чем в тот же период докризисного 2014 года (145 175 сделок).**

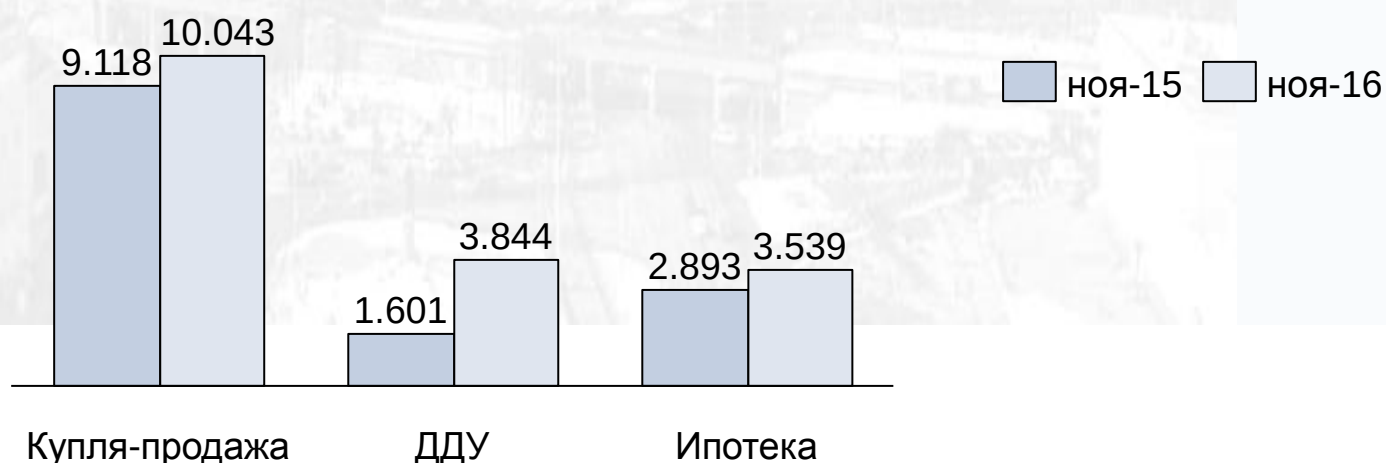
Количество **зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья** в ноябре 2016 года в Москве составило **3 844**, что в 2 раза превышает аналогичный показатель за ноябрь 2015 года – 1 601 ДДУ. Относительно октября 2016 года число ДДУ увеличилось на 14% (в октябре было зарегистрировано 3 383 ДДУ). **В январе-ноябре 2016 года также наблюдается почти двукратное увеличение зарегистрированных ДДУ по сравнению с тем же периодом прошлого года: 30 762 и 16 776 соответственно.**

Рост числа ДДУ подтверждает тенденцию растущего спроса на рынке первичной недвижимости Москвы на фоне резкого роста объема предложения и снижения средней стоимости, которую консультанты отмечают с начала года. По подсчетам экспертов «Метриум Групп», еще не завершившийся 2016 год уже стал самым успешным по продажам на рынке долевого строительства за всю его историю.

Количество зарегистрированных **сделок по ипотеке в ноябре 2016 составило 3 539**, что на 3% больше, чем месяцем ранее, когда было зафиксировано 3 437 сделок. Для сравнения, в ноябре 2015 года было зарегистрировано 2 893 сделок. Всего за 11 месяцев 2016 года зарегистрировано 38 522 сделок по ипотеке, в 2015 – 29 179.

Диаграмма 17. Регистрация недвижимости в Москве: ноябрь 2015 и 2016 гг.

Кол-во сделок



Источник: Росреестр.

На 01.11.2016, по данным Банка России, в Москве было **выдано 38,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов** (+ 12% к показателю за сентябрь 2016 и +77% к показателю за аналогичный период 2015 года) **на сумму 142,9 млн руб.** (+ 12% к показателю за сентябрь 2016 и +70% к показателю за аналогичный период 2015 года).

6. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным консалтинговой компании RRG, в ноябре на продажу предлагалось 1179 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 580 тыс. м² и общей стоимостью 272 млрд руб., что выше показателя октября 2016 г. на 17% по количеству и на 12% по общей площади.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади снизилась до 42%. Далее идут помещения свободного назначения (25%), производственно-складские помещения (24%) и торговые (9%).

6.1 Торговая недвижимость

Предложение торговых помещений на продажу в ноябре 2016 года выросло на 20%, а по объему площадей – на 33%. Всего экспонировалось 234 объекта общей площадью 138 тыс. м² и общей стоимостью 36,51 млрд руб.

Внутри Садового Кольца экспонировались 23 объекта общей площадью 6 тыс. м². За месяц объем предложения по количеству вырос на 53%, а по общей площади – на 39%.

Цена предложения за месяц выросла на 10% и составила 1 060 628 руб./ м². Рост стоимости произошел за счет выхода на рынок дорогого торгового объекта в Столешниковом переулке. При этом по объектам, экспонируемым давно, запрашиваемые цены возросли на 3%.

За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 17%, а по общей площади – на 33%, составив 211 объектов общей площадью 132 тыс. м².

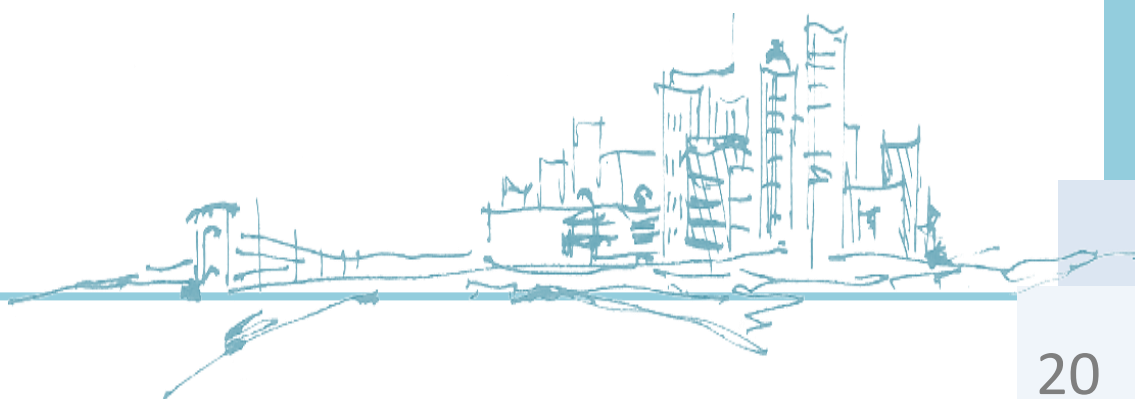
Цена на объекты за пределами центра за месяц увеличилась на 3% и составила 228 933 руб./ м², при этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 3%. Рост цены был связан как с уходом дешевого крупного объекта на Дубининской улице, так и с выходом крупного дорогого объекта на Ленинградском проспекте.

6.2 Street-retail

В сегменте street-retail в ноябре экспонировались 70 объектов общей площадью 19 тыс. м² и совокупной стоимостью 7,27 млрд рублей. По сравнению с октябрём их количество выросло на 30%, а общая площадь – на 25%. Объем предложения объектов street-retail внутри СК по количеству снизился на 33%, а по общей площади – на 12% и составил 8 объектов общей площадью 2 тыс. м².

Объем предложения формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 62 объекта общей площадью 17 тыс. м², уменьшившись по сравнению с октябрём на 29% по количеству и на 27% - по общей площади.

Средневзвешенная цена по таким помещениям выросла на 3% и составила 256 714 руб./ м². На рост цены повлиял, в частности, выход в ноябре дешевого объекта на улице Менжинского, при этом цены на объекты, которые экспонируются уже давно, не изменились.



6.3 Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в ноябре 2016 г. вырос на 10% по количеству и снизился на 14% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 648 объектов общей площадью 667 тыс. м² и общей стоимостью 136,75 млрд руб.

Количество офисных объектов в центре выросло на 10%, их общая площадь уменьшилось на 19%, в результате чего объем предложения составил 127 объектов площадью 83 тыс. м². Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 24% и составила 440 547 руб./ м², при этом рост цен по объектам, экспонируемым уже давно, составил 7%. Рост цены был вызван окончанием экспонирования в октябре таких крупных и дешевых объектов, как на Уланском пр-де (2 677 м², 164 074 руб./ м²), на ул. Машкова (7 585 м², 214 009 руб./ м²), на Озерковской наб. (18 000 м², 238 760 руб./ м²) и на Чистопрудном б-ре (8 216 м², 281 093 руб. / м²).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц вырос на 10% по количеству и уменьшился на 13% по общей площади и составил 521 объект общей площадью 585 тыс. м². Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в ноябре снизилась на 9% и составила 171 427 руб./ м², что было обусловлено завершением экспонирования в октябре дорогого объекта на Кутузовском проспекте (48 671 м², 281 391 руб./ м²).

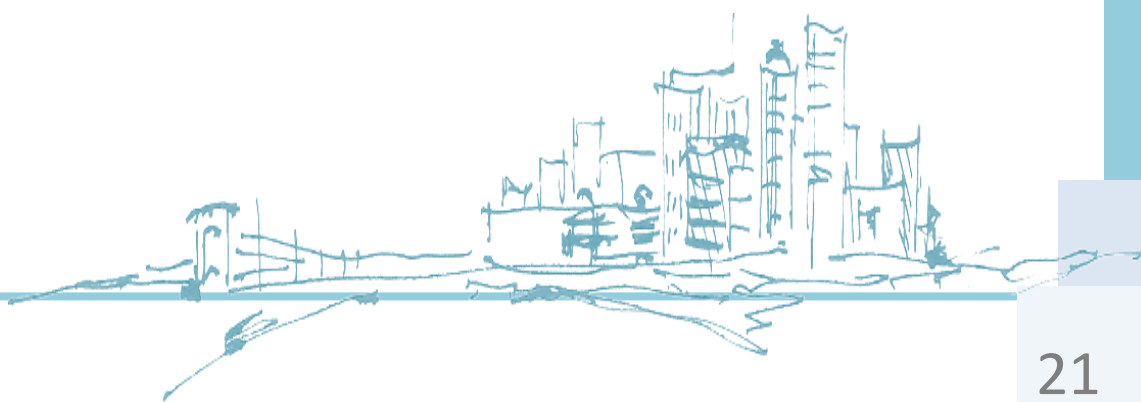
6.4 Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в ноябре 2016 г. снизилось на 2%, а их общая площадь – выросла на 28%. Объем предложения составил 88 объектов общей площадью 381 тыс. м².

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 3% и составила 62 796 руб./ м². Снижение цены произошло, в частности, за счет выхода в ноябре объекта на Котляковской наб. (18 350 м², 38 610 руб./ м²).

Объем предложения объектов свободного назначения в ноябре 2016 г. по количеству вырос на 56%, по общей площади - на 68%, составив 209 объектов общей площадью 393 тыс. м². Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с октябрём выросла на 12% и составила 191 827 руб./ м², при этом цены по давно экспонируемым объектам практически не изменились. Рост цен произошел как за счет ухода крупного и дешевого объекта в октябре на Новочеремушкинской ул. (8 497 м², 68 611 руб./ м²), так и за счет выхода в ноябре дорогих объектов на ул. Чертановская (6 345 м², 469 650 руб./ м²) и на Лужнецкой наб. (17 781 м², 367 085 руб./ м²).

Число вакантных складских площадей достигло 11%.



7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам ноября 2016 года в Москве было зарегистрировано **3 844 договора долевого участия (ДДУ)**, что стало самым высоким результатом не только в текущем году, но и за всю историю рынка новостроек.

Количество **зарегистрированных переходов прав по договорам купли-продажи** и мены по данным Росреестра Москвы в ноябре увеличилось по сравнению с октябрём сразу на 25% и **составило 10,043 тыс. прав**. При этом период с января по ноябрь 2016 года по количеству зарегистрированных прав был на 10% лучше аналогичного периода прошлого года.

В Москве наблюдается дисбаланс в динамике сделок на первичном и вторичном рынках недвижимости в пользу новостроек. Спрос на новостройки Москвы продолжает расти. Половина всего спроса на жилье в столичных новостройках в старых границах Москвы в ноябре пришлась на малогабаритные квартиры. Доля москвичей среди покупателей столичных квартир сократилась с 64% до 59%.

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. В частности такой тренд ярко проявляется, например, для новостроек г. Видное и Одинцово в пользу объектов Новой Москвы, рядом с которыми строятся новые станции метрополитена.

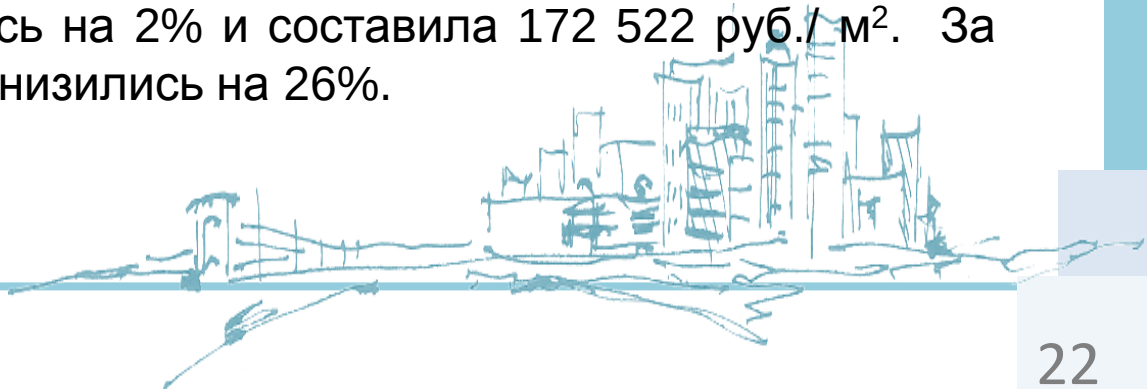
На первичном рынке всего в ноябре 2016 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения составил **2,9 млн м²** (+1,9% за месяц и +25% с начала года), экспонировалось **47,36 тыс. квартир** (+1,8% за месяц и +33% с начала года). В ноябре отмечается продолжение тренда повышения объемов предложения в Новой Москве, начавшегося с сентября 2016 года, причем размер прироста значителен для локации – около 75 тыс. м².

Средневзвешенная цена на рынке новостроек незначительно скорректировалась в сторону увеличения и составляет **207,4 тыс. руб./ м²**.

На вторичном рынке столичного жилья спрос в ноябре 2016 года оказался худшим за все время наблюдения за рынком по спросу на столичное жилье. С начала года в Москве средняя стоимость предложения на вторичном рынке жилья **снизилась на 8%** и по итогам ноября составила **172 тыс. руб./м²**.

На рынке городской аренды в ноябре 2016 года спрос на квартиры вырос на 26,36% (по сравнению с октябрём). Предложение объектов в аренду за тот же период подросло на 5,66%. При этом общий спрос превысил предложение на 43%.

На рынке коммерческой недвижимости в ноябре предложение на продажу возросло за месяц на 17% по количеству (1179 объектов в ноябре) и на 12% по общей площади (1 580 тыс. м² в ноябре). Средневзвешенная цена по всем сегментам за месяц в рублях снизилась на 2% и составила 172 522 руб./ м². За последние 12 месяцев цены в рублях снизились на 26%.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ ТИНАО

Объем ввода

В ноябре на территории Новой Москвы введено **428,8 тыс. м² недвижимости** (54% от объема ввода в Москве), при этом было введено **192,3 тыс. м² жилья** (55% от объема ввода в Москве).

Всего за период с января по ноябрь 2016 года на территории Новой Москвы введено 2 071,4 тыс. м² недвижимости за период (36% от объема ввода), в т.ч. введено 1 230,7 тыс. м² жилья за период (55% от объема ввода).

Первичная недвижимость

На первичном рынке Новой Москвы суммарная **площадь** квартир в продаже составила **580,1 тыс. м²** (+14,8% за месяц, 505,5 тыс. м² – в октябре), при этом **количество квартир в продаже составило – 10,66 тыс.** (+ 14,5% за месяц, 9,31 тыс. – в октябре). На первичном рынке Новой Москвы вышел проект комфорт-класса ЖК «Белые ночи», а также новые корпуса в ЖК «Испанские кварталы», ЖК «Москва А101» и ЖК «Скандинавия».

Средневзвешенная цена предложения в Новой Москве составила **102,1 тыс. руб./м²** (-0,1% за месяц). На рынке эконом-класса Новой Москвы в ноябре 2016 года составила 98,4 тыс. руб./м² (+6,3%), комфорт-класса — 98,9 тыс. руб./м² (-0,4%) и бизнес-класса — 137,8 тыс. руб./м² (-0,2%).

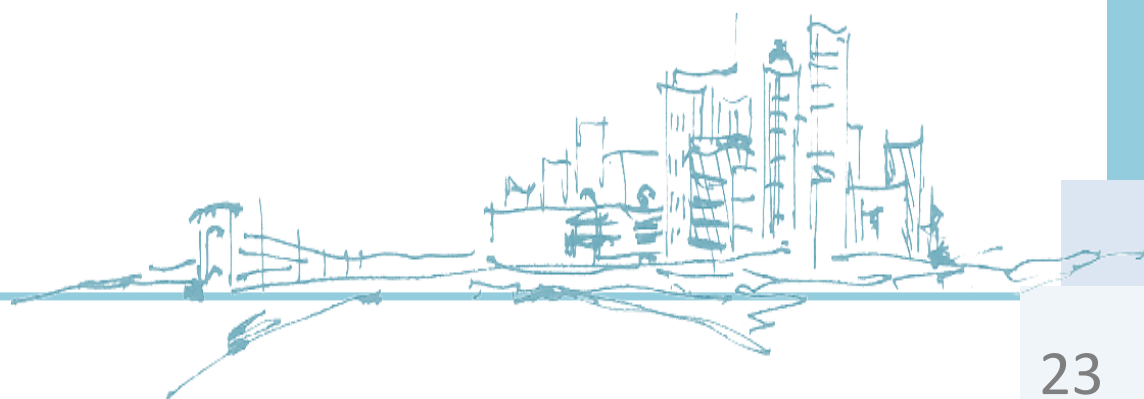
Средний бюджет покупки квартиры в Новой Москве в течение 2016 года сокращался: с 5,5 млн руб. к концу года он **снизился до 4,5 млн руб.**

Отмечается перераспределение части платежеспособного спроса из проектов ближайшего Подмосковья (пояс 5-10 км от МКАД) в проекты Новой Москвы.

Вторичная недвижимость

На вторичном рынке Новой Москвы средняя удельная цена предложения с начала года уменьшилась на 3% и составила в ноябре 108,1 тыс. руб./м² (ГК «Миэль»).

В НАО средняя цена квадратного метра на вторичном рынке оценивается в **114,4 тыс. руб./м²** (-4% с начала года). В ТАО средняя цена составила **106,0 тыс. руб./м²** (+1,4% с начала года).



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

На 01.11.2016, по данным Банка России, в Московской области было **выдано 34,3 тыс. ипотечных жилищных кредитов** (+11,8% к показателю за сентябрь 2016 и 12,5% к показателю за аналогичный период 2015г.) **на сумму 90,3 млн руб.** (11,9% к показателю за сентябрь 2016 и +13,7% к показателю за аналогичный период 2015г).

По данным Росреестра в Московской области в ноябре по сравнению с предыдущим месяцем было зарегистрировано на 15% больше прав на жилые помещения (по всем типам договоров, в т.ч. дарения, наследования и пр.). По сравнению с ноябрем прошлого года рост количества зарегистрированных прав составил 7%. Однако, количество прав на жилые помещения, зарегистрированных за период январь-ноябрь 2016 года было на 11,5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.

Таблица 7.

Итоги государственной регистрации прав на недвижимость в Московской области

Количество комнат	Окт. 2016	Ноя. 2016	Изменение за месяц	Янв.-ноя. 2015	Янв.-ноя. 2016	Изменение за месяц
Кол-во зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве	7 029	6 862	-2,4%	85 454	85 954	0,6%
Количество зарегистрированных прав на жилые помещения	46 865	54 082	15,4%	610 862	540 554	-11,5%

Первичная недвижимость

По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», за 11 месяцев 2016 года **предложение** (в зоне до 30 км от МКАД) **сократилось на 12%**, как по количеству новостроек, так и по объему предложения. В январе текущего года предложение составляло 358 корпусов (3,98 млн м²), а по итогам ноября показатели снизились до 316 корпусов (3,5 млн м²).

Средняя цена за квадратный метр квартиры в новостройке в Московской области составляет 82 082 руб. /м². Максимальный размер скидок на квартиры в подмосковных новостройках достигает 25%.

В годовом выражении, согласно подсчетам «Азбуки Жилья», в Подмоскowie квартиры в сегменте эконом подешевели на 9,8%, в комфорте – подорожали на 2,8%.

Спрос на новостройки в Московской области **вырос на 0,6%**. Однако на спрос ощутимо влияет переток покупателей в Москву. **Количество ДДУ в области падает второй месяц подряд**: в ноябре в Подмоскowie было заключено 6 862 договора - на 2,4% меньше, чем в октябре, и на 9% - чем годом ранее. В октябре соответствующие показатели просели на 11,4% и 10%. А в целом с начала года количество ДДУ в Подмоскowie сократилось на 2,6% к прошлому году, тогда как в Москве – выросло на 83,4%.

Вторичная недвижимость

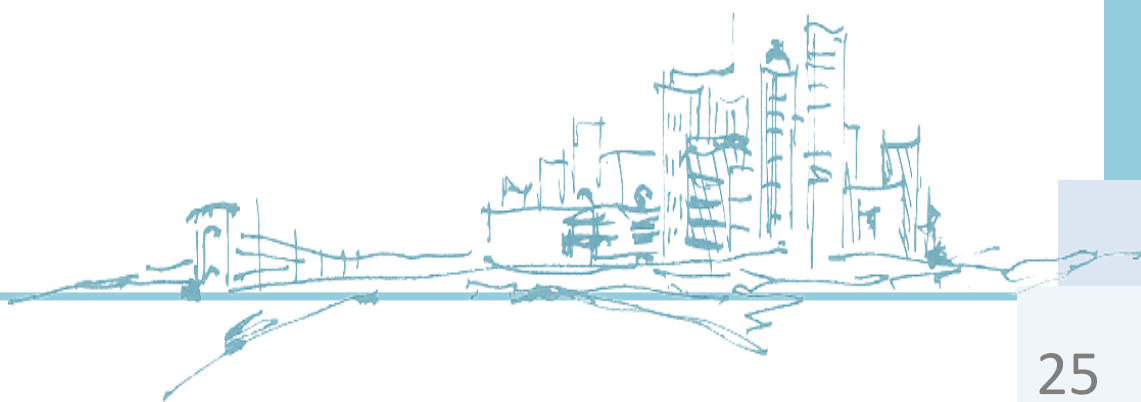
Объем предложения по области в ноябре увеличился на 5% (**50,968 тыс. квартир**) и в целом по Подмосковию сопоставим с объемом предложения в ноябре прошлого года (по данным ГК «МИЭЛЬ»). При этом в Ближнем Подмосковье объем предложения увеличился на 4,5%, в среднем Подмосковье – на 7%, а в дальнем – на 5%. Доля нового предложения сохранилась на высоком уровне и составила в ноябре 23%.

В ноябре **изменение средней удельной цены предложения** по каждому из поясов удаленности находится в пределах погрешности, итоговые значения цены по поясам удаленности составили:

- в ближнем Подмосковье – 97,325 тыс. руб./ м²;
- в среднем Подмосковье – 72,5 тыс. руб./ м²;
- в дальнем Подмосковье – 53,908 тыс. руб./ м².

С начала года средняя цена предложения в ближнем Подмосковье **уменьшилась** на 5,3%, в среднем Подмосковье – на 4,8%. Изменение цены предложения в дальнем Подмосковье с начала года находится в пределах погрешности.

- Наибольшее снижение цены по итогам 11 месяцев отмечено в ближнем поясе западного направления – минус 6,7% (Красногорск -8%, Одинцово -3%, Звенигород -2%).
- На втором месте по темпам снижения цены (-5,3%) находятся локации северного направления ближнего и среднего Подмосковья – минус 5,3% (Пушкино -7%, Солнечногорск -6%, Королев -5,5%, Мытищи -4%, Лобня -3%, Ивантеевка -2%, Химки -1%).
- На третьем месте по темпам снижения цены находится средний пояс восточного направления – минус 4,8% (Ногинск -5,5%, Щелково -5%, Жуковский -4%, Раменское -3%, Электросталь -3%).
- На четвертом месте по темпам снижения цены находится ближний пояс южного направления – минус 3,9% (г. Видное -5%, Подольск -3% и Домодедово -5%), и ближний пояс восточного направления – минус 3,7% (Котельники -7%, Реутов -5%, Балашиха -4%, Люберцы -2,7%, Железнодорожный -2,7%).
- На пятом месте по темпам снижения цены находятся средний пояс западного направления – минус 3,3% (Наро-Фоминск -5%, Апрелевка – изменение в пределах погрешности) и средний пояс южного направления – минус 2,6% (Чехов -2,9%, Ступино -2,6%).



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Спрос

По данным, Росреестра совокупный спрос по итогам 2016 года составил более 30,7 тыс. ДДУ, что в 1,8 раз больше, чем за аналогичный период 2015 года. С 2013 года это самый высокий показатель по уровню спроса.

Всего за 11 месяцев 2016 года зарегистрировано 109 060 переходов прав, что на 10% больше результата за 11 месяцев 2015 – 98 795, но намного меньше (–24,8%), чем в тот же период докризисного 2014 года (145 175 сделок).

Объем предложения

По оценкам «МИЭЛЬ-Новостройки», предложение в столице в 2016 г. увеличилось 28%. В январе 2016 в реализации было 323 корпуса, а в ноябре предложение увеличилось до 413 корпусов. Объем предложения, выраженный в площади квартир в реализации, вырос на 21% (с 1,939 млн м² в январе, до 2,343 млн м² по итогам ноября).

Новостройки, реализуемые в районах «старой» Москвы, расположенных за МКАД – самый быстрорастущий сегмент на столичном рынке первичной недвижимости: за год количество квартир в продаже увеличилось на 71%.

По данным Est-a-Tet, в годовой динамике во всех сегментах за исключением бизнес-класса наблюдалась положительная динамика объема предложения. Наибольший прирост суммарной площади произошел в эконом-классе — на 79%. В комфорт- и премиум-классе объем предложения увеличился на 12% и 10%, в элитном сегменте — на 3%. В бизнес-классе в годовой динамике объем предложения сократился на 2%, что связано с высокими темпами вымывания предложения.

По объему предложения в Москве первое место по итогам 2016 года разделили комфорт- и бизнес-класс с равной долей суммарной площади — по 40,7 %. Далее следуют новостройки премиум-класса — 8,9 %. В 2016 году эконом-класс укрепил свои позиции, и его доля выросла до 4,1 %. Доля объектов элитного сегмента после выхода новых проектов в реализацию составила 5,6 %.

Распределение объема предложения по округам осталось традиционным — наибольшее количество новостроек было представлено в ЦАО (17,7 %). Меньше всего проектов реализовалось в ЗелАО (1,6 %) и ВАО (2,7 %).

Цена предложения

- На вторичном рынке цены на жилье с января по начало декабря 2016 г. снизились с 179 тыс. руб./ м² до 172-173,5 тыс. руб./ м². Лишь 20-25% на квартир на продажу, владельцы которых готовы предоставить скидку, в размере 8-10% в среднем привлекательны для покупателей.
- На рынке новостроек в первом кв. 2016 г. квадратный метр стоил 204,8 руб., а по итогам ноября – 207,4 руб. По данным «ИРН-Консалтинг», в январе 2016 г. квадратный метр первичного жилья в зоне от ТТК до МКАД стоил 199 600 руб., а по итогам ноября – 198 700 руб. Порог входа на рынок снизился до 75-тыс.руб./ м² и 3,3 млн руб. за квартиру, притом что еще два года назад в столице невозможно было найти новостройку дешевле 140 тыс.руб./ м², или 5 млн руб. за лот. Многие новостройки продаются с дисконтом от 3-5% до 10-15%.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Макроэкономические предпосылки

Российская экономика продолжает сокращаться.

- ВВП за 10 месяцев 2016 г. упал на 0,7% в годовом выражении после снижения на 3,7% в 2015 г.
- Дефицит бюджета за январь-октябрь составил 2,3% ВВП, а по итогам года, по прогнозу Минфина, достигнет 3,9%.
- Реальные доходы населения и уровень потребительских расходов с начала года уменьшились на 5,3%.
- Цены на нефть, остаются на отметке \$50 долларов за баррель.

Согласно официальному прогнозу социально-экономического развития страны до 2035 г. Минэкономразвития, рецессия завершится в 2017 г.

- Темпы роста ВВП в дальнейшем будут колебаться в диапазоне 1,7-2,6% год, что в 1,5 раза ниже среднемировых показателей.
- Реальные доходы населения, прибавляя в среднем по 1,4% в год, восстановятся до уровня 2013 г. только в 2021г.
- По оценкам экономистов, избыток предложения на рынке, конкуренция со стороны сланцевой нефти и слабая динамика мировой экономики не позволят баррелю сильно подорожать.

Таким образом, по оценкам аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», причин для значительного увеличения объема платежеспособного спроса на рынке недвижимости и, соответственно, повышения цен на жилье нет и в ближайшие годы не появится.

Спрос

Эксперты IRN.RU отмечают, **основными покупателями** на сегодняшний день выступают не инвесторы, а **люди с относительно невысокими доходами**. Так как цены на квадратные метры снижаются, а расходы на их содержание, растут, повышенный инвестиционный интерес к рынку недвижимости в ближайшие годы не прогнозируется. При этом многие нуждаются в улучшении жилищных условий, но ограничены в своих финансовых возможностях, им квартиры в московском регионе доступны только в кредит.

Менее 1% населения страны могут купить квартиру в Москве, причем большинству для этого придется либо продавать другую недвижимость, либо брать ипотечный кредит. Для покупки однокомнатной квартиры в спальном районе внутри МКАД необходимо иметь не менее 5-6 млн руб., для двухкомнатной квартиры в Москве средней площади – 7-10 млн руб. По подсчетам IRN.RU на основе данных Агентства по страхованию вкладов, примерно 132,5 тыс., или 0,09% жителей Российской Федерации (или 0,7 от общей численности населения столичного региона) имеют средства на приобретение квартиры в Москве без привлечения ипотечного кредита и/или продажи имеющейся недвижимости.

Отмечается высокая волатильность платежеспособного спроса в последние годы: **при снижении цены на 10% рынок оживляется, при росте или ухудшения условий ипотеки – замирает.**

Наиболее устойчивый сегмент рынка – эконом-класс: для приобретения квартиры стоимостью 5-10 млн руб. у потенциальных покупателей достаточно средств. Поэтому для активизации продаж здесь достаточно небольшого дисконта в 5-10% или иных преференций покупателю.

Платежеспособный спрос на топовую, элитную недвижимость без недостатков, которой относительно немного, тоже есть.

Наименьший интерес для покупателей может представлять «середина» московского рынка – квартиры стоимостью от 10-15 млн до 50-100 млн руб. В данную категорию попадает «квазиэлитное» предложение (дорогие квартиры в Москве, но с недостатками, например, в домах без подземной парковки или с неудобной или недостаточной по количеству парковкой, морально устаревшие элитные ЖК 90-х гг. постройки и т.п.), бизнес-класс, сталинские и так называемые «цэковские» дома, квартиры комфорт-класса больших площадей, не уникальные, не видовые апартаменты. Предложение такого жилья в Москве велико – с середины 2000-х и до недавнего времени в столице практически не строили жилье эконом-класса, только бизнес-класс и элитную недвижимость, причем не всегда соответствующая должному уровню.

Доступность жилья растет и в связи со снижением ипотечных ставок.

Согласно отчету АИЖК, в рыночном сегменте ипотеки на вторичном рынке получить кредит можно по ставкам от 11,9% (это уровень начала 2014 года). По данным агентства, на первичном рынке с господдержкой получить кредит можно по ставке от 10,9%. Как сообщает РБК со ссылкой на «ЦИАН Групп», в 2016 году снижение ставок по ипотеке стало одним из ключевых стимулов развития рынка.

Участники ипотечного рынка не исключают, что в 2017 году тенденция снижения ставок продолжится на фоне возможного снижения ключевой ставки ЦБ на 1,5%.

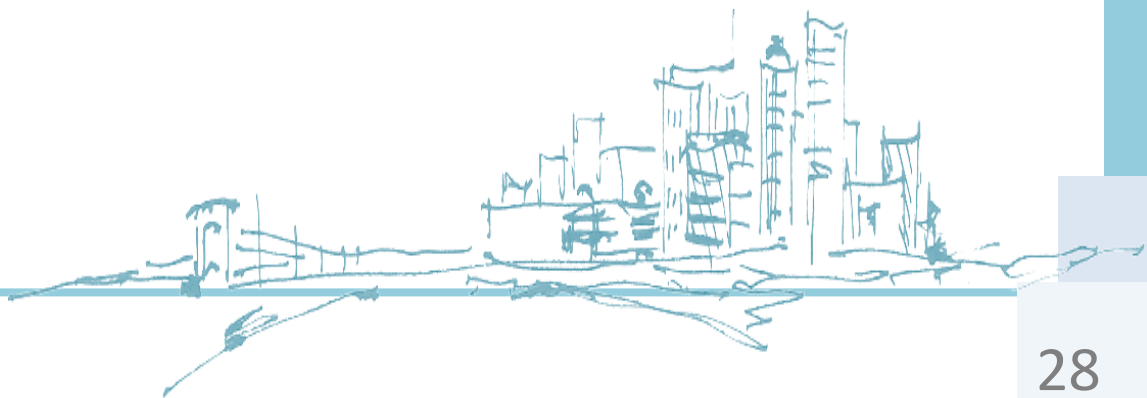
Объем и цена предложения

Рост спроса отстает от темпов увеличения объема предложения. Прежде всего, это характерно для первичного рынка: с 2014 г. объем новых жилых проектов в «старой» Москве увеличился на 1,3 млн м². В 2016 г. столичный рынок новостроек (без учета Новой Москвы) пополнился 2,8 млн кв. м жилья, по данным «ИРН-Консалтинг».

Такое значительное увеличение объема предложения, не поддержанное таким же бурным ростом спроса, приводит к замедлению продаж в разрезе отдельных проектов.

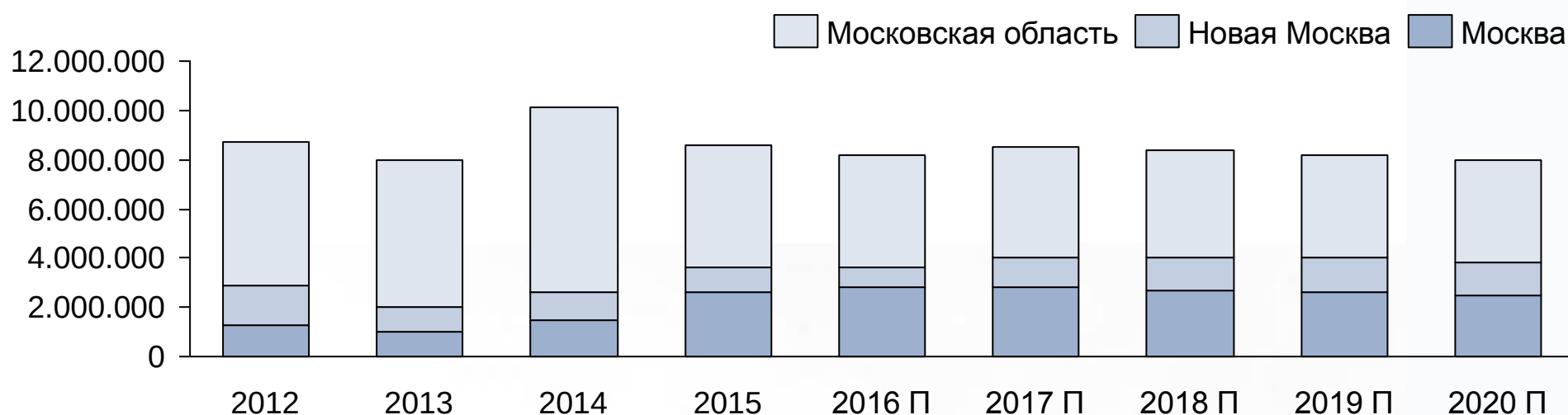
За последние два года число квартир в готовых новостройках на рынке Москвы от ТТК до МКАД увеличилось примерно в 1,6 раза. В настоящее время на долю готового предложения приходится примерно четверть первичного рынка. Через два-три года при сохранении текущего уровня спроса эта доля может вырасти до 40-50%.

На основе информации по всем объектам, которые должны выйти на рынок до 2020 года включительно «ИРН-Консалтинг» сформировал прогноз развития рынка недвижимости Москвы и Московской области в разрезе двух сценариев: оптимистичного и пессимистичного.



«Оптимистичный» сценарий базируется на предположении, что **ВСЕ анонсированное жилье появится в продаже в запланированные сроки**, и предложение нового жилья в московском регионе будет расти (или по крайней мере не будет падать), даже несмотря на сокращение объемов строительства в Московской области.

Диаграмма18. Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмосковье (оптимистический прогноз)



Примечание. - в Подмосковье, где затоваривание рынка стало очевидным еще несколько лет назад, объемы новых проектов сократились с 7,4 млн кв. м в 2014 г. до 5,2 млн в 2015-м и 4,6 млн в 2016 г., по данным «ИРН-Консалтинг». Однако из-за снижения платежеспособности покупателей и их оттока в «старую» Москву этого оказалось недостаточно для стабилизации рынка.

Источник: «ИРН-Консалтинг», irn.ru.

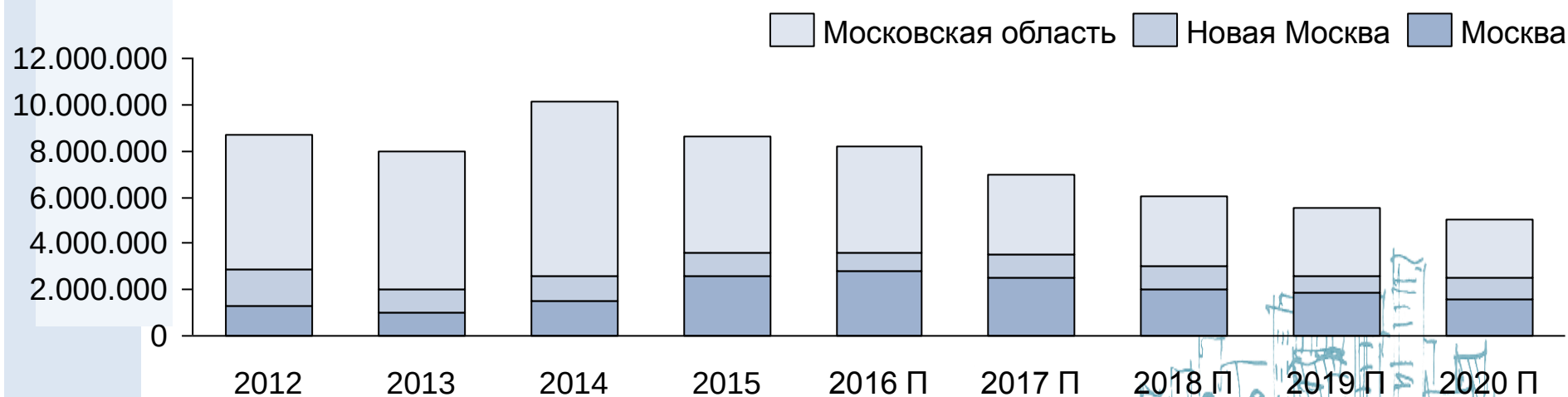
По мнению специалистов IRN.RU, пока не произойдет ощутимого снижения объемов предложения, не изменится и ценовая динамика, установившаяся в последние два года. То есть недвижимость в московском регионе будет дешеветь в среднем на 10% в год.

Это означает, что к 2020-2021гг. квадратный метр может постепенно потерять примерно 30-40% своей нынешней стоимости:

- Вторичное жилье. Прогнозируется снижение до 120 тыс. руб. При нефти около \$50 за баррель и рубле по курсу 60 за доллар это соответствует $\approx \$2\,000/\text{м}^2$.
- Первичное жилье. Прогнозируется в среднем 140 тыс.руб./ м^2 в зоне от ТТК до МКАД (100 тыс.руб./ м^2 в эконо-классе, 140 тыс.руб./ м^2 в комфорт-классе, 200 тыс. руб./ м^2 в бизнес-классе).

«Пессимистичный» сценарий допускает вероятность заморозки ряда планируемых строек, а также сдвига сроков выхода на рынок остальной части новых объектов.

Диаграмма19. Динамика объемов новых проектов в Москве и Подмосковье (пессимистический прогноз)



Источник: «ИРН-Консалтинг», irn.ru.

В случае реализации данного сценария, коррекция цен будет небольшой и не превысит 10-15% в перспективе двух-трех лет:

- Вторичное жилье. Цена может снизиться до 150 тыс.руб./ м².
- Первичное жилье. В «старой» Москве цены могут снизиться до 170 000 руб./ м² в среднем (120 тыс.руб. руб./ м² в эконо-классе, 170 тыс. руб./ м² в комфорт-классе, 240 тыс. руб./ м² в бизнес-классе).

Наибольший потенциал для снижения цен имеет бизнес-класс и псевдоэлитная недвижимость (переоцененные квартиры в домах, построенных до 2008г.), так как стоимость таких объектов сильно завышена, а емкость спроса значительно ниже, чем в эконо- и комфорт-классе. Как следствие, цены на недвижимость в центре Москвы могут просесть ниже, чем в районах за ТТК. Вероятно, существенно снизятся цены на старое вторичное жилье плохого качества.

Наиболее устойчивыми по цене являются дома эконо- и комфорт-класса – прежде всего новые или недавно построенные: коррекция стоимости метра в них, скорее всего, будет минимальной.

Сценарии развития рынка недвижимости в зависимости от динамики цен на нефть

Прямой зависимости между стоимостью недвижимости и нефти нет, однако, косвенная зависимость выражается в том, что от притока денежных средств, получаемых государством от продажи своего основного экспортного продукта, зависит объем ликвидности в экономике в целом и на рынке недвижимости в частности, и как следствие, цена квадратного метра.

В зависимости от поведения цен на нефть эксперты аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU» сформировали два основных сценария развития рынка недвижимости .

▪ Сценарий № 1 (позитивный)

Цена на нефть стабилизируются на отметке в \$50 за баррель, периодически снижаясь до \$30 и восстанавливаясь до \$60-70.

Данному сценарию соответствует стабилизация цен на московскую недвижимость $\approx$ \$2 000/ м². В рублях цены могут составить $\approx$ 120– 140 тыс.руб./ м² (допущение: при стоимости барреля нефти \$50 стоимость доллара составляет 60-70 руб).

▪ Сценарий № 2 (негативный)

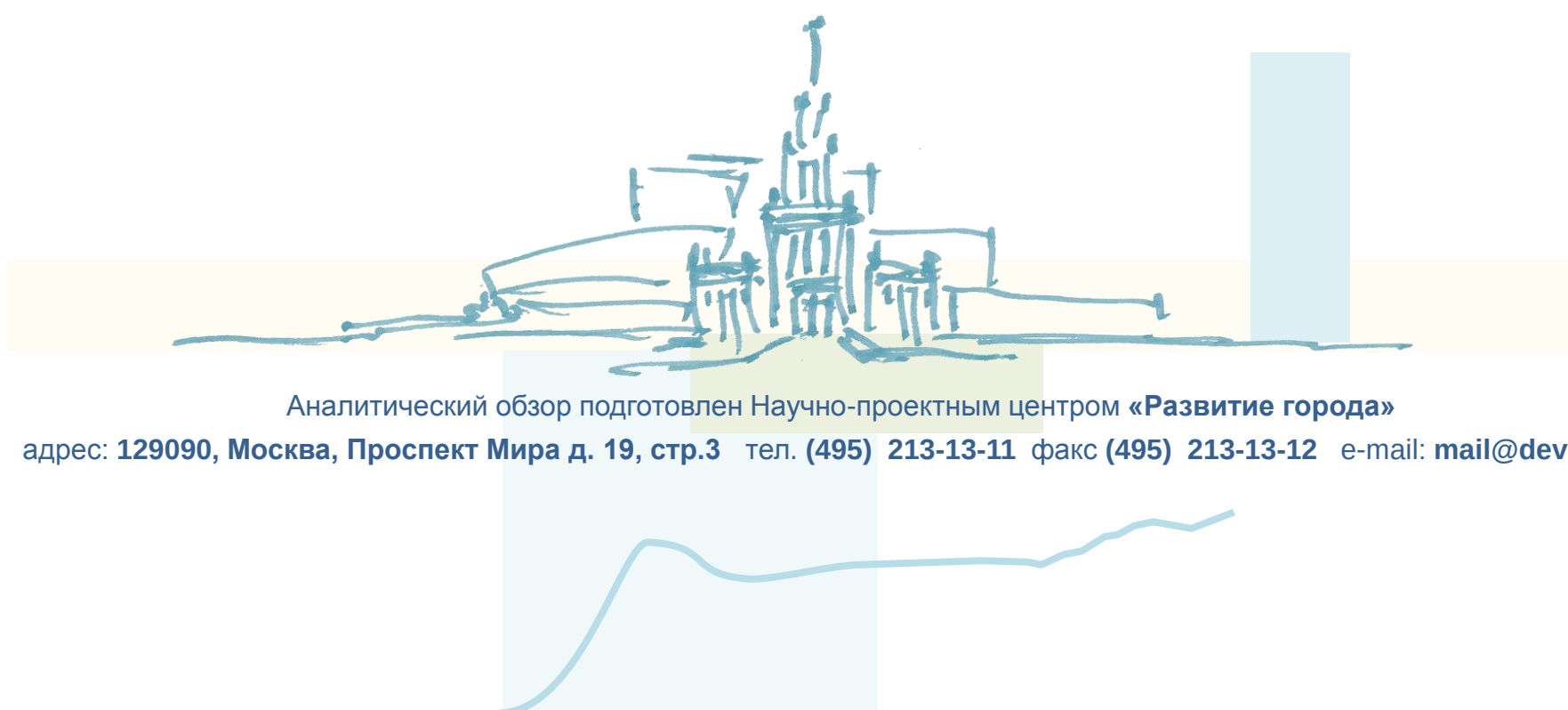
Цены на нефть зафиксируются на отметке ниже \$30.

Недвижимость в Москве стоит около \$1 000/ м² (на уровне 1990-х и начала 2000-х).

В рублях цены могут составить $\approx$ 100 тыс. руб. / м² (допущение: при нефти дешевле \$30 за баррель курс рубля может составить до 100 руб. за доллар).

В тоже время следует отметить, что:

- **мнения отраслевых экспертов относительно перспектив роста стоимости предложения варьируются в существенной степени.**
- **емкость рынка не изучена до конца, зависит от большого количества факторов и требует более тщательных исследований.**
- **для уточнения перспектив развития рынка необходимо спрогнозировать отток покупателей из Московской области, которые усилят платежеспособный спрос Москвы, а также учитывать территориальные ожидания потенциальных покупателей в тех районах Москвы, где давно не было нового строительства.**



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**