



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА СЕНТЯБРЬ 2016г.

Октябрь 2016

СОДЕРЖАНИЕ

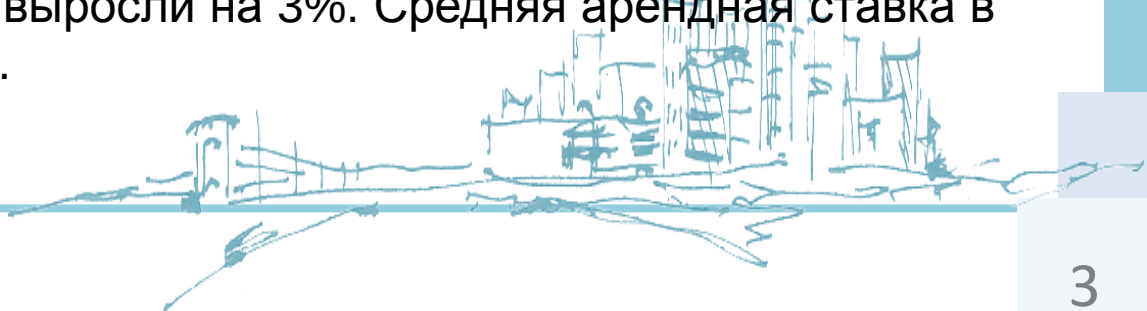
1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы за сентябрь 2016 г.	3
2. Первичное жилье	4
3. Апартаменты	15
4. Вторичное жилье	17
5. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	20
6. Коммерческая недвижимость	21
7. Заключение	26

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

- На территории города Москвы в сентябре 2016 года было введено **513,0 тыс. м² недвижимости**, что составило +9% к показателю за август 2016 (472,8 тыс. м²) и +25% за сентябрь 2015 года (411,4 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы введено 114,8 тыс. м² недвижимости (22% от объема ввода).
- **Жилой недвижимости** в сентябре 2016 года было введено **214,0 тыс. м²**, что составило +401% к августу 2016 (42,7 тыс. м²) и +32% к сентябрю 2015 года (162 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы было введено 68,7 тыс. м² жилья (32% от объема ввода).
- Всего за период с января по сентябрь 2016 года было введено **4 671,1 тыс. м² недвижимости**, что составило -20% к показателю за аналогичный период 2015 года. На территории Новой Москвы введено всего 1 520,1 тыс. м² недвижимости за период (33% от объема ввода).
- Ввод **жилья** с января по сентябрь 2016 года составил **1 765,7 тыс. м²**, что -27% к показателю за аналогичный период 2015 года. На территории Новой Москвы всего за указанный период введено 952,0 тыс. м² жилья за период (54% от объема ввода).

Ключевые тенденции и предпосылки

- В настоящее время сохраняется явный профицит предложения во всех сегментах жилой многоквартирной недвижимости. Сентябрь 2016 года стал месяцем снижения активности платежеспособного спроса на фоне нетипично стабильных и сдержанно растущих на протяжении летних месяцев рынков (по количеству совершаемых сделок).
- Динамика цен на недвижимость в Москве по итогам сентября оказалась разнонаправленной. Средняя стоимость квадратного метра прибавила примерно 1,5%. Так, долларовый индекс стоимости жилья в столице вырос с 2.660\$ до 2.704\$ за квадратный метр. В рублевом выражении средняя стоимость метра поднялась с уровня 172-173 тысячи за метр в августе до 175-176 тысяч в сентябре.
- В Москве отмечено увеличение спроса на высокопремиальные новостройки.
- Нетипичная для лета покупательская активность значительно снизила предложение жилой недвижимости, которое впервые за последние 5 лет упало к началу сентября более чем на 8%. Однако с наступлением сентября отмечен спад интереса со стороны покупателей – вторичный рынок получил отрицательную динамику спроса.
- Снижается бюджет покупки в связи с большим объемом предложения в массовых сегментах, который, в свою очередь, вырос благодаря редевелопменту промзон.
- В III кв. 2016 года уровень спроса на апартаменты упал почти на 5%. Однако в перспективе снижение налога на апартаменты увеличит спрос в этом сегменте.
- За сентябрь 2016 г. объем предложения по аренде коммерческой недвижимости по количеству вырос на 3%, а по общей площади сократился на 2%. Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 3% и составила 285 \$/ м²/год. В рублевом эквиваленте ставки также выросли на 3%. Средняя арендная ставка в рублях составила 18 396 руб./м²/год.



2. ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

Объем предложения

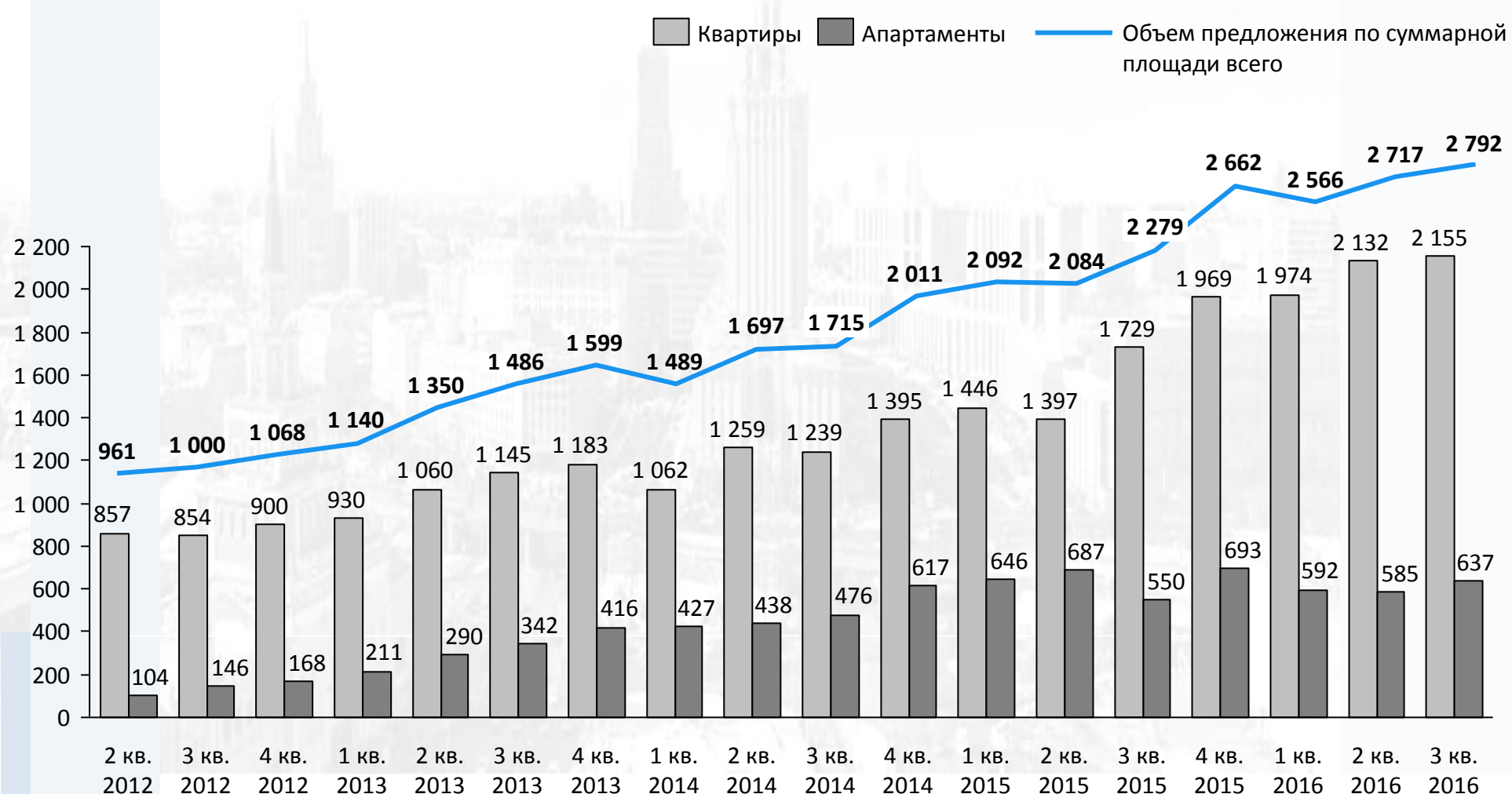
Всего в сентябре 2016 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения составил **2,79 млн м²**, что на 1,2% меньше показателя за август (данные Est-aTet, Диаграмма 1).

В старых границах Москвы, по данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки» текущий объем предложения составляет **2,35 млн м²**, что свидетельствует о приросте в 6% за месяц, при этом общее количество новостроек составило 411 корпусов (+4,1% за месяц), а общее количество квартир в продаже достигло 37,5 тыс. (+6,1% за месяц).

На первичном рынке Новой Москвы суммарная площадь квартир в продаже составила **447,4 тыс. м²** (-3,3% за месяц), при этом общее количество новостроек составило 233 корпуса (+1% за месяц), а количество квартир в продаже - 8,5 тыс. (+ 3,6% за месяц).

В целом в годовой динамике объем предложения вырос на 22,5 %, по сравнению со II кварталом — увеличился на 2,8%, что связано с значительным пополнением в сегменте апартаментов (плюс 8,8 % относительно II квартала текущего года).

Диаграмма 1. Динамика объема предложения на первичном рынке жилья Москвы



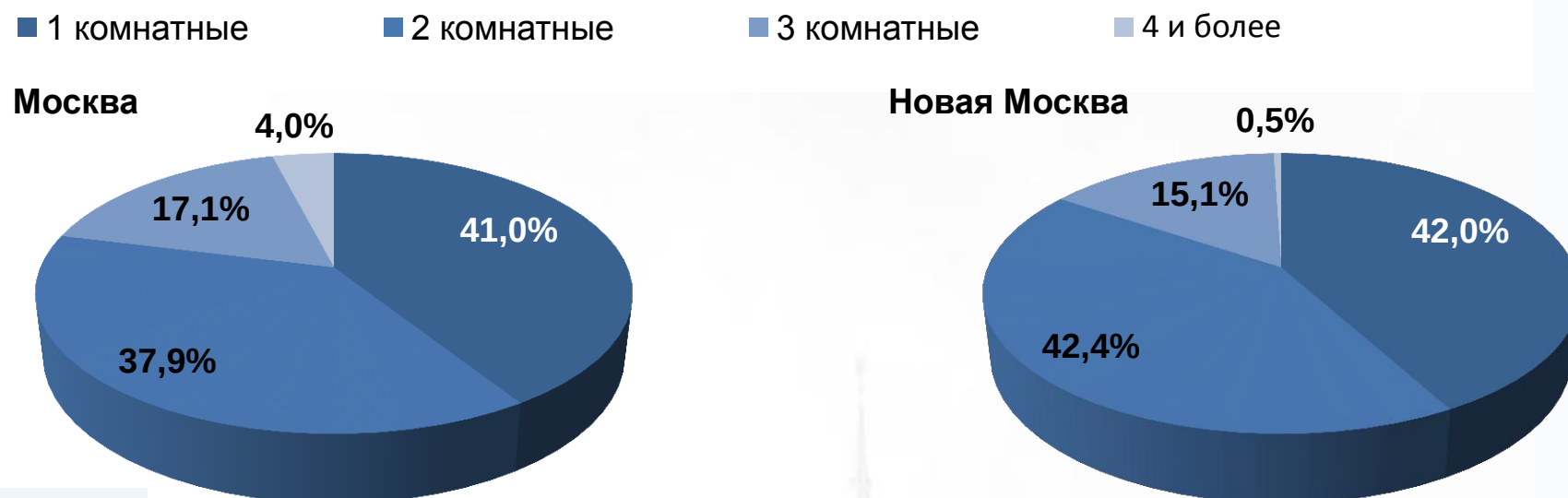
Источник: Est-aTet

В сентябре 2016 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты — ЖК «Прайм Тайм», «Смолярная, 44» и возобновилось строительство и продажи в проекте «Квартал Триумфальный», а также ряд корпусов в уже реализуемых проектах.

На первичном рынке новой Москвы вышел новый жилой комплекс комфорт-класса «Москвичка».

В границах старой Москвы в структуре объема предложения преобладают однокомнатные и двухкомнатные квартиры (41 и 37,9% соответственно). В сентябре 2016 года 10,1% от общего объема предложения приходилось на экономкласс, 41,4% – на комфорт-класс и 48,5% на бизнес-класс. Самым массовым сегментом на рынке первичной жилой недвижимости Новой Москвы остался комфорт-класс, на который приходится примерно 84,9% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 5,1% и бизнес-класса – 10,0%.

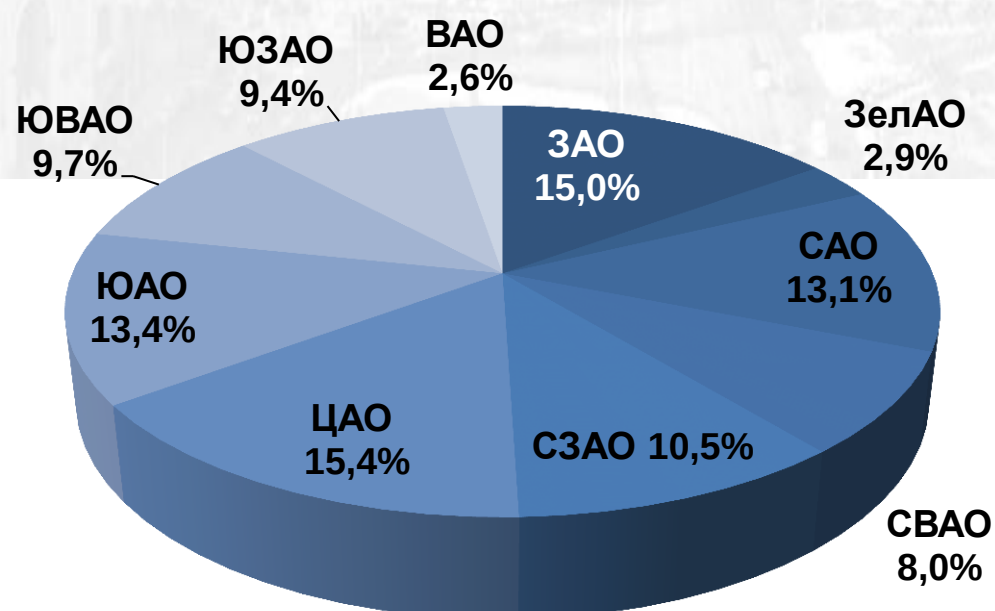
Диаграмма 2. Распределение предложения по типам квартир



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки».

Распределение объема предложения по округам осталось традиционным: наибольшее количество новостроек было представлено в ЦАО — 15,4 % от суммарной площади объектов, второе место по объему предложения занял ЗАО — 15 %. Менее всего новостроек находилось в реализации в Зеленограде (2,9 %) и ВАО (2,6 %).

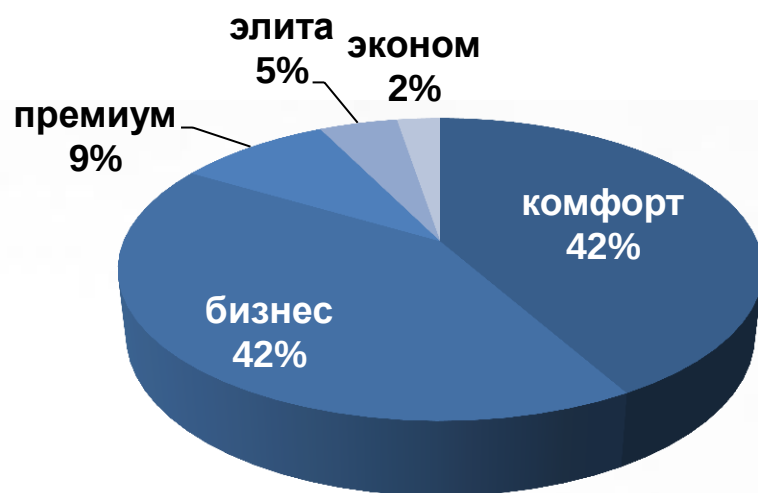
Диаграмма 3. Общая структура предложения первичного рынка жилья Москвы по округам, суммарная площадь объектов, % (III кв. 2016г.)



Источник: Est-aTet

Лидером по объему предложения в Москве является комфорт-класс, доля которого от суммарной площади объектов составила 41,8 %. На втором месте новостройки бизнес-класса — 41,7 %. Доля экономкласса сократилась до 2,6 %, доля объектов элитного сегмента также сократилась — по итогам III квартала она составила 4,7 %. Доля премиального сегмента — 9,2 %. Изменения в структуре предложения в годовой динамике свидетельствует об устойчивой тенденции смещения предложения из сегментов высокого ценового диапазона в более доступные классы.

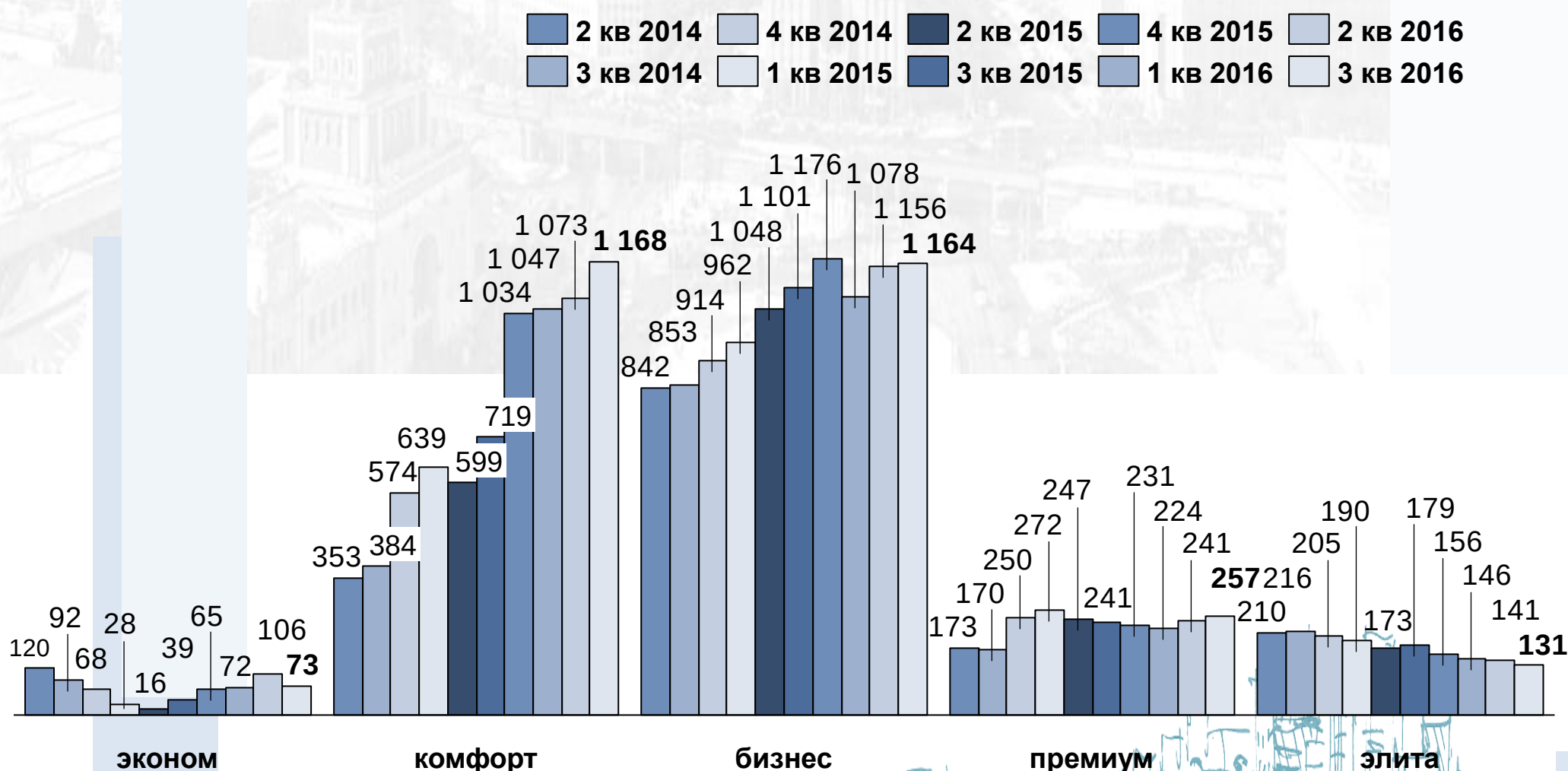
Диаграмма 4. Общая структура предложения первичного рынка жилья Москвы по классам, суммарная площадь объектов, % (III кв. 2016г.)



Источник: Est-aTet.

В годовой динамике наибольшее увеличение суммарной площади объектов произошло в массовом сегменте: в комфорт-классе — на 62 %, в экономклассе — почти в 2 раза. В бизнес- и премиум-классе объем предложения вырос на 6 %. В элитном сегменте отмечается сокращение объема предложения за год на 27 %.

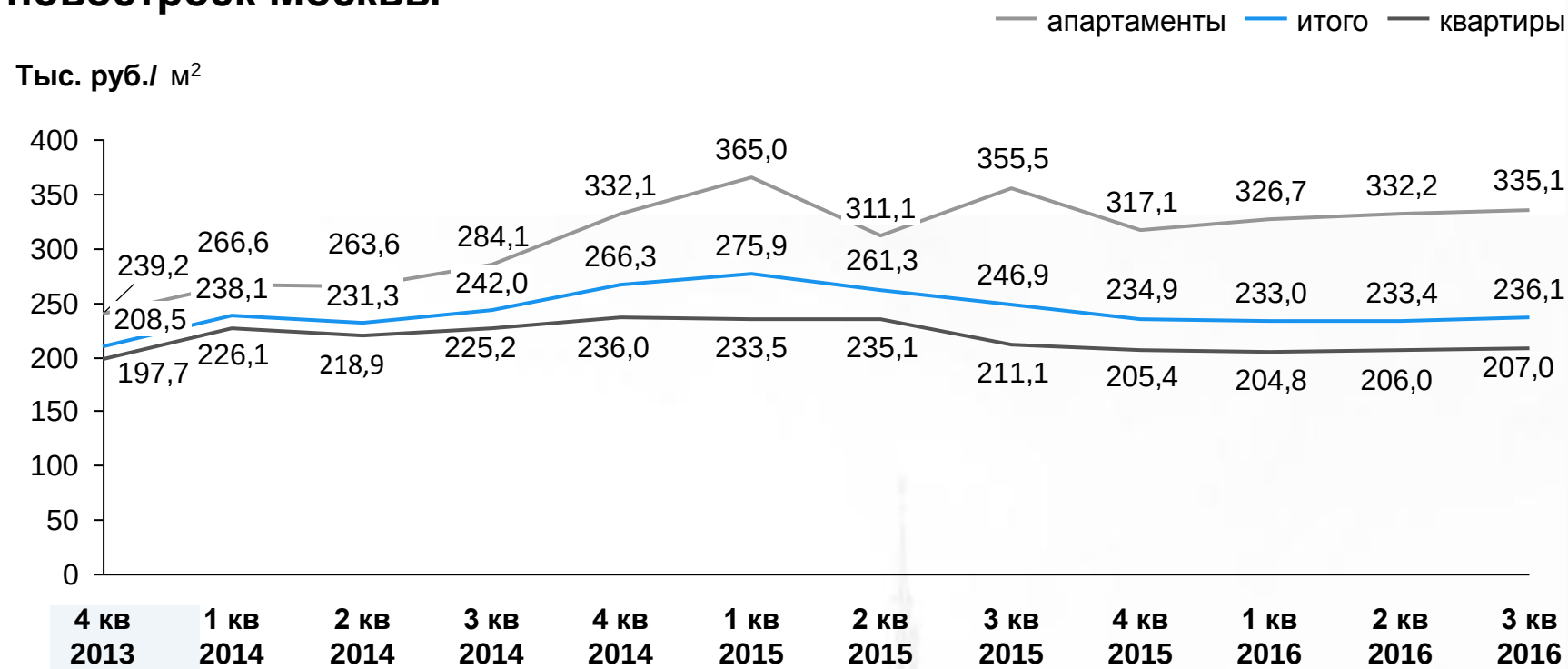
Диаграмма 5. Общая динамика объема предложения первичного рынка жилья Москвы по классам, суммарная площадь объектов, тыс. м²



Источник: Est-aTet.

Цена предложения
По оценкам инвестиционно-риэлторской компании Est-a-Tet, **средневзвешенная цена** по итогам III квартала 2016 года составила в Москве **236,1 тыс. руб./ м²** (без учета элитного предложения). За сентябрь цена выросла на 1,5 % по сравнению с августом. В сегменте квартир рост цен составил 2,5 %, в сегменте апартаментов – 0,8%.

Диаграмма 6. Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек Москвы



Источник: Est-aTet.

В то же время, аналитики компании «БЕСТ-Новострой» отметили снижение цен. В разрезе округов за сентябрь наибольшее снижение цены на квартиры и апартаменты в новостройках отмечено в Западном и Юго-Западном округах. Наименьшее снижение зафиксировано в Центральном и Северо-Западном округах.

Таблица 1.
Изменение цены на квартиры и апартаменты в новостройках. Данные по округам

№ п/п	Округ Москвы	Цена за 9 мес., руб. за м²	Изменение с начала года
1	Центральный округ	305 974	-0,64%
2	Северный округ	232 519	-4,32%
3	Западный округ	223 109	-22,24%
4	Северо-Западный округ	209 278	-1,95%
5	Восточный округ	197 147	-3,73%
6	Южный округ	161 193	-3,68%
7	Юго-Западный округ	160 558	-12,73%
8	Северо-Восточный округ	157 052	-3,2%
9	Юго-Восточный округ	142 220	-3,97%

Цены указаны без учета скидок и предложения в элитном классе
Источник: "БЕСТ-Новострой".

Наибольшее снижение цены на квартиры и апартаменты в новостройках произошло в сегменте эконом-класса.

Таблица 2.

Изменение цены на квартиры и апартаменты в новостройках. Данные по классам жилья

№ п/п	Класс	Цена за 9 мес., руб. за м ²	Изменение к началу года
1	Премиум	376 281	- 7,1%
2	Бизнес	239 446	0,8%
3	Комфорт	145 446	- 5,7%
4	Эконом	131 955	- 10,2%

Источник: "БЕСТ-Новострой"

Массовый сегмент

Объем предложения квартир массового сегмента по итогам сентября 2016 года превысил **1 млн м²**: в комфорт-классе этот показатель составил 1 млн м², в экономклассе — 72,7 тыс. м² (Est-a-Tet). Это самый высокий показатель за всю историю рынка, отмечают риелторы.

Одновременно с объемом выросла и **средневзвешенная цена** квартир массового сегмента: за год она увеличилась, по данным Est-a-Tet, на 2,8%, составив по итогам третьего квартала 2016-го **146,5 тыс. руб.** за 1 м².

Объекты экономкласса, напротив, за год дешевели на 3,8%. Сейчас они продаются в среднем за 114,7 тыс. руб. за 1 м², сообщается в материалах Est-a-Tet. Риелторы связывают это с активным строительством масштабных проектов, вышедших на столичный рынок за последний год.

По мнению экспертов AFI Development, объекты в эконом- и комфорт-классах демонстрировали самые высокие темпы продаж. В итоге предложение в эконом-классе было «вымыто» с рынка.

Именно в сегменте комфорт-класса застройщики сейчас наиболее активны – порядка половины (по разным оценкам: от 46,5% до 53%) поступившего на рынок предложения относится к этому сегменту, доля которого по сравнению со II кварталом выросла на 8,8% (по данным Est-a-Tet).

Объем предложения квартир комфорт-класса составил 1 001,7 тыс. м² в 61 проекте (173 корпуса).

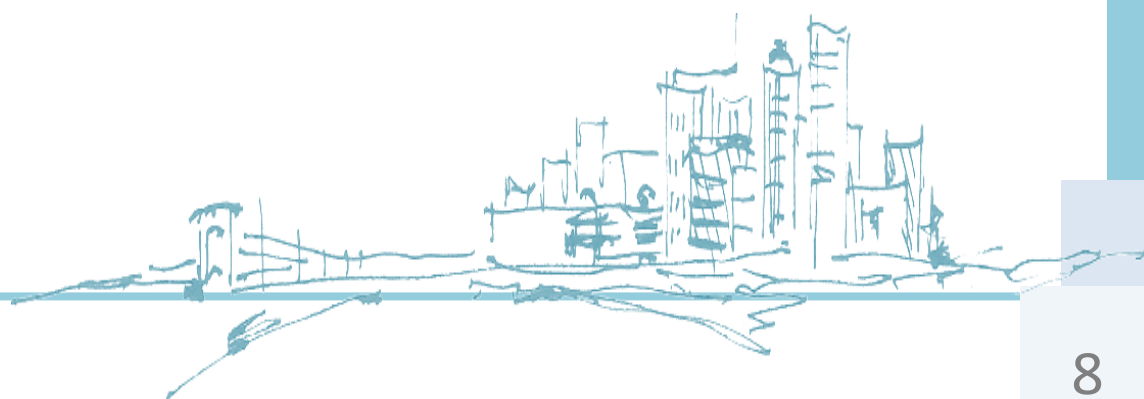
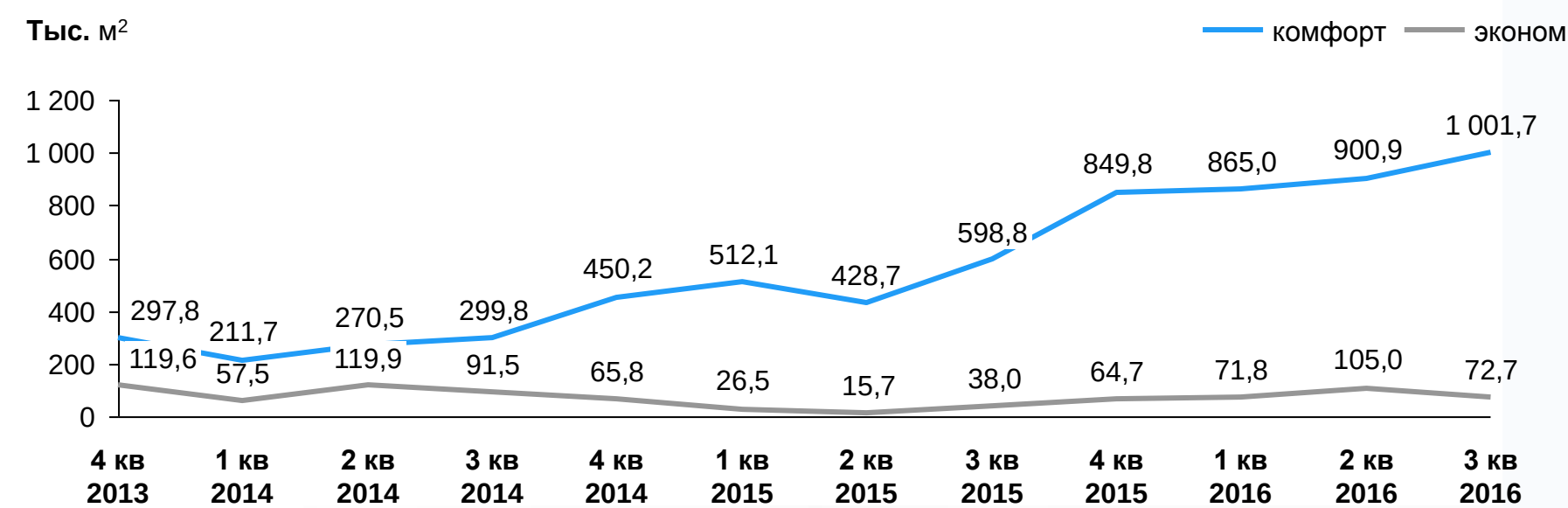


Диаграмма 7. Динамика объема предложения первичного рынка жилья Москвы по классам, суммарная площадь объектов, тыс. м²



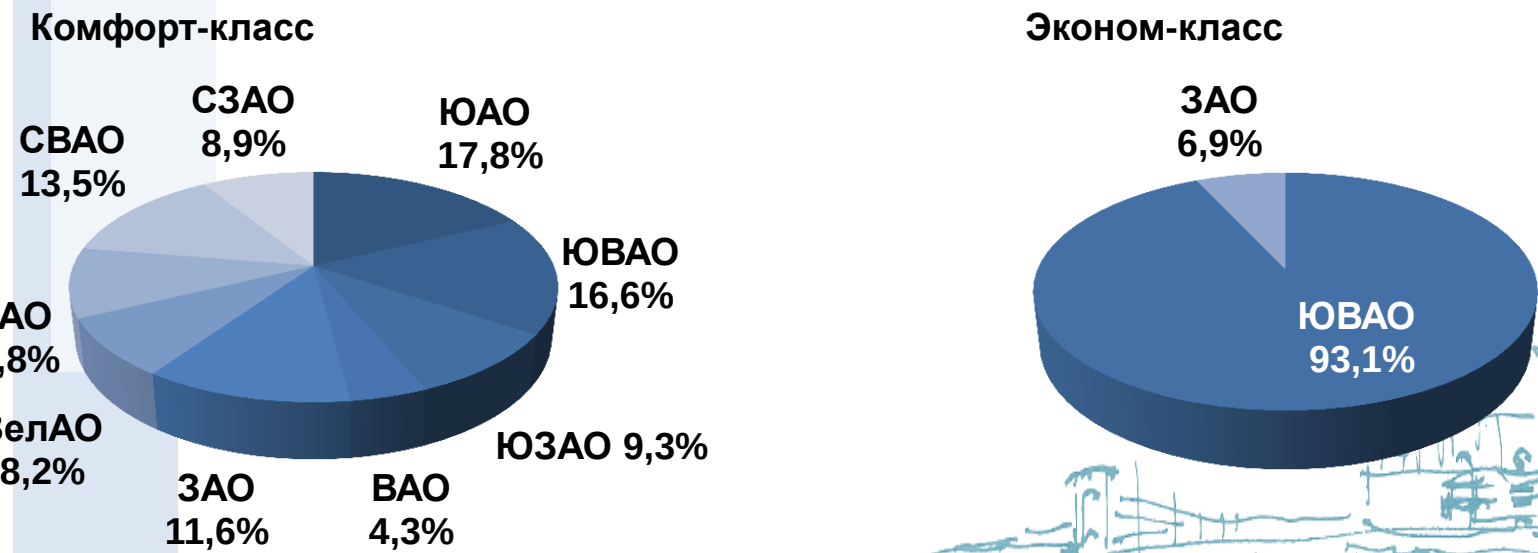
Источник: Est-aTet.

На предложение III квартала 2016 года оказал влияние выход масштабных проектов комфорт-класса — ЖК «Атмосфера», ЖК «Дом на Войковской», ЖК «Пикассо» и открытие бронирования квартир в проекте ЖК «Зорге 9». Также в реализацию поступили новые объемы предложения в LIFE-Митинская ECOPARK, ЖК SREDA, ЖК Wellton Park, мкр. «Жемчужина Зеленограда», мкрн. «Северный», МФК «Водный», ЖК «Ясный», ЖК «Варшавское шоссе 141».

Большая часть предложения комфорт-класса находилась в Южном административном округе — 17,8 %. В этом округе реализуются такие масштабные проекты, как мкрн. «Царицыно-2», мкрн. «Загорье», ЖК «Ривер Парк», ЖК «Варшавское шоссе вл. 141» и ЖК «Ясный». На втором месте по объему предложения комфорт-класса был Юго-Восточный административный округ — 16,6 %. Стоит отметить, что после выхода в реализацию новых корпусов в составе микрорайона «Жемчужина Зеленограда» Зеленоградский АО с показателем 8,2 % уступил последнее место по доле предложения Восточному административному округу с показателем 4,3 %.

В экономклассе основной объем предложения сосредоточен в ЮВАО — 93,1 % от общего объема предложения в сегменте, на территории которого реализуются такие масштабные проекты, как ЖК «Некрасовка», а также новый проект ЖК «Кварталы 21/19». Западный административный округ представлен построенным проектом ЖК «Мичурино-Запад».

Диаграмма 8. Общая структура предложения первичного рынка жилья комфорт- и экономкласса в Москве по округам, % III кв. 2016

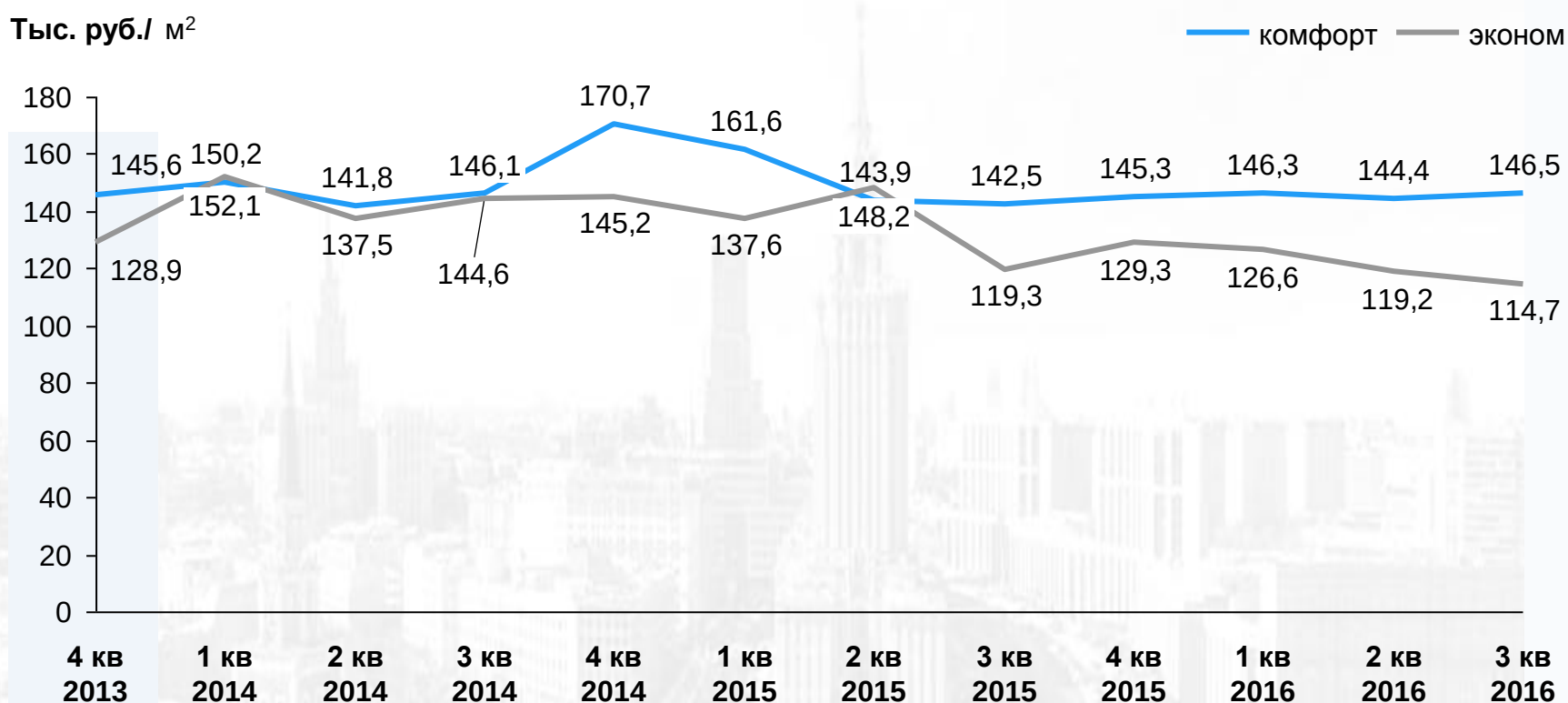


Цена предложения

За год средневзвешенная цена в комфорт-классе выросла на 2,8 %. По сравнению с II кварталом 2016 года цена претерпела незначительные изменения (+1,4 %). Тенденция роста обусловлена активным строительством масштабных проектов, вышедших за последний год.

В годовой динамике средневзвешенная цена экономкласса сократилась на 3,8 %, поскольку завершились продажи ЖК «Вершинино», где в стоимость квартир были включены отделка и машиноместо, а также началом реализации масштабного проекта панельного домостроения — ЖК «Кварталы 21/19». По сравнению с II кварталом 2016 года снижение цены на 3,7 % в экономклассе было обусловлено активным вымыванием предложения в проекте «Некрасовка», расположенным за МКАД.

Диаграмма 9. Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек комфорт- и экономкласса в Москве

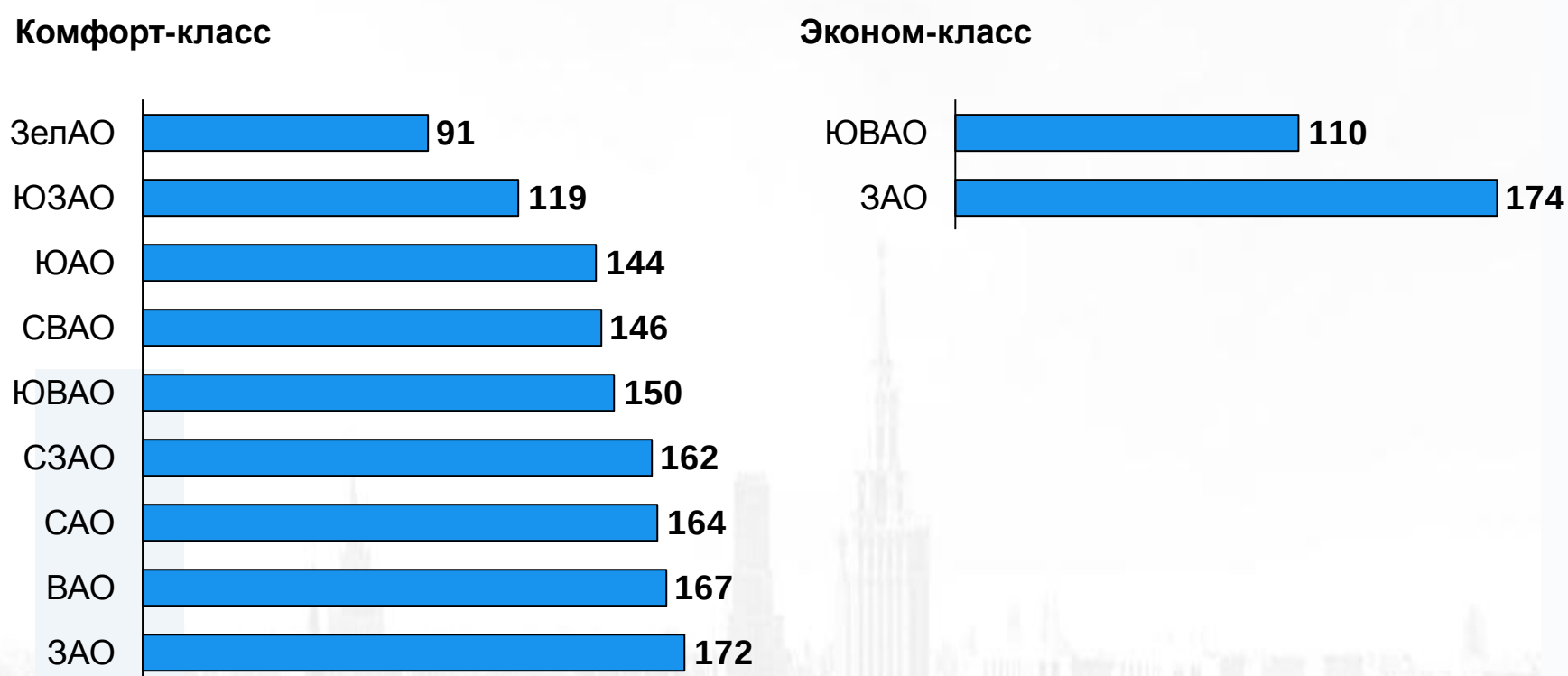


Источник: Est-aTet.

Наиболее высокая цена в комфорт-классе относилась к Западному и Восточному административному округу — 172,4 тыс. руб./м² и 166,7 тыс. руб./ м² соответственно. Наиболее бюджетное предложение традиционно было представлено в Зеленограде — 90,8 тыс. руб./ м².

В экономклассе проекты были представлены только в двух округах. В ЮВАО средневзвешенная цена равнялась 110,4 тыс. руб./м². Традиционно дороже предложение в престижном ЗАО — 174 тыс. руб./м², на территории которого расположен проект «Мичурино-Запад».

Диаграмма 10. Уровень средневзвешенной цены первичного рынка жилья комфорт- и экономкласса в Москве по АО



Источник: Est-aTet.

Сегмент бизнес-класса

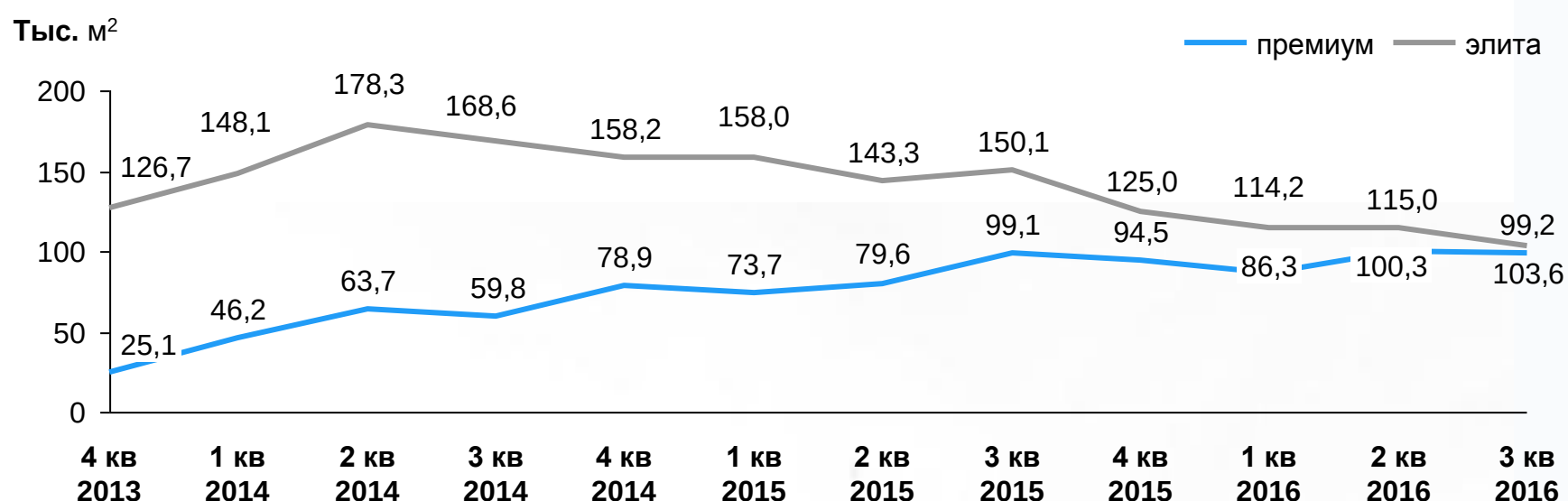
Среди нового предложения доля бизнес-класса — 35 %. По данным компании Colliers International, по итогам III квартала предложение в сегменте бизнес-класса подросло на 9% до 1,2 млн м². На конец сентября в Москве, по данным компании, продавалось 14 990 квартир и апартаментов бизнес-класса (рост на 7,8%). По данным компании «Миэль», на конец сентября совокупная стоимость всех квартир-бизнес класса в Москве равна 272,6 млрд руб. по 19,2 млн руб. за лот.

Элитное жилье

Всего в верхнем ценовом классе было представлено 41 проект или 66 корпусов общей площадью **202,8 тыс. м²**, из которых 11 проектов или 25 корпусов общей площадью 103,6 тыс. м² относилось к премиум-классу.

В годовой динамике объем предложения квартир в элитном сегменте снизился на 33,9 %, а в премиальном, напротив, вырос — на 4,4 %.

Диаграмма 11. Динамика объема предложения первичного жилья Москвы по классам, суммарная площадь объектов, тыс. м²

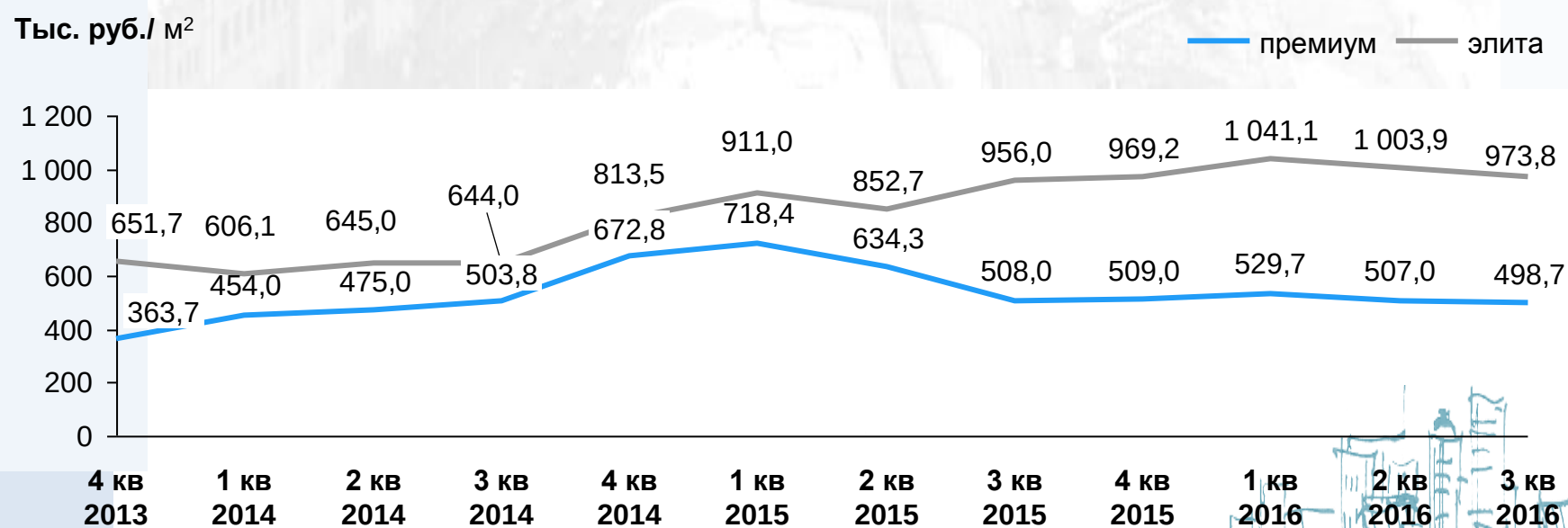


Источник: Est-aTet.

Общее количество лотов за месяц увеличилось на 6%. В сентябре объем предложения пополнился двумя проектами в районе Замоскоречья, были открыты продажи в ЖК «Малая Ордынка, 19» и клубный дом на Космодамианской набережной. Общий объем выведенного предложения на рынок составил 100 лотов, или около 10 тыс. м² элитного жилья.

Средневзвешенная цена на квартиры в премиум-классе составила **973,8 тыс. руб./м²** (по сравнению с показателем за II квартал 2016 года снижение на 1,6 %), а в элитном сегменте — **498,7 тыс. руб./м²** (по сравнению с показателем за II квартал 2016 года снижение на 3 %). В годовой динамике средневзвешенная цена в премиальном сегменте снизилась на 1,8 %, тогда как в элитном сегменте выросла на 1,9 %.

Диаграмма 12. Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек премиум- и элит-класса

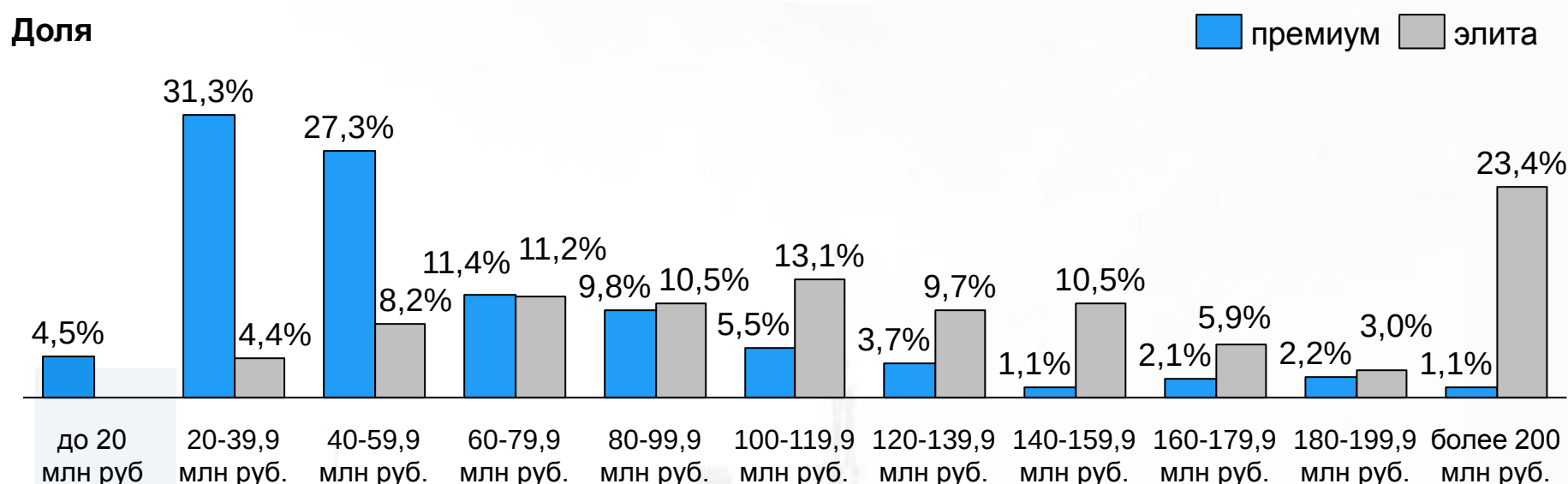


Источник: Est-aTet.

В премиум-классе основная часть предложения относилась к квартирам в ценовом диапазоне от 20 до 40 млн рублей — 31,3 %. В целом 63,1 % квартир премиум-класса представлено в бюджете до 60 млн рублей.

Основной объем предложения квартир элитного сегмента находился в ценовом диапазоне от 40 до 120 млн рублей — 43 % от общего объема предложения. При этом наибольший объем предложения относился к квартирам с бюджетом более 200 млн рублей — 23,4 %.

Диаграмма 13. Структура предложения на первичном рынке жилой недвижимости Москвы элит- и премиум-класса в распределении по бюджету, III кв. 2016 года



Источник: Est-aTet.

Спрос на элитные новостройки Москвы увеличился на 37% за месяц (по данным Kalinka Group). По сравнению с аналогичным переродом прошлого года в сентябре количество сделок выросло на 24%, по сравнению с предыдущим месяцем — на 37%, говорится в сообщении компании Kalinka Group. На первичном рынке элитного жилья в сентябре 2016 года закрыта 41 сделка, что на 37% больше, чем в августе и на 24% - по сравнению с сентябрем 2015 года.

В III квартал 2016 года было реализовано 95 объектов на первичном рынке элитного жилья. По отношению к предыдущему кварталу спрос сократился на 35% (146 сделок), и на 9% (109 сделок) — к аналогичному периоду 2015 года (Contact Real Estate).

При этом в сравнении с 2016 годом средняя реализованная площадь в III квартале 2016 года снизилась за год лишь на 2% — до 137 тыс. м². Фактически это небольшая погрешность при существенной разнице в количестве сделок.

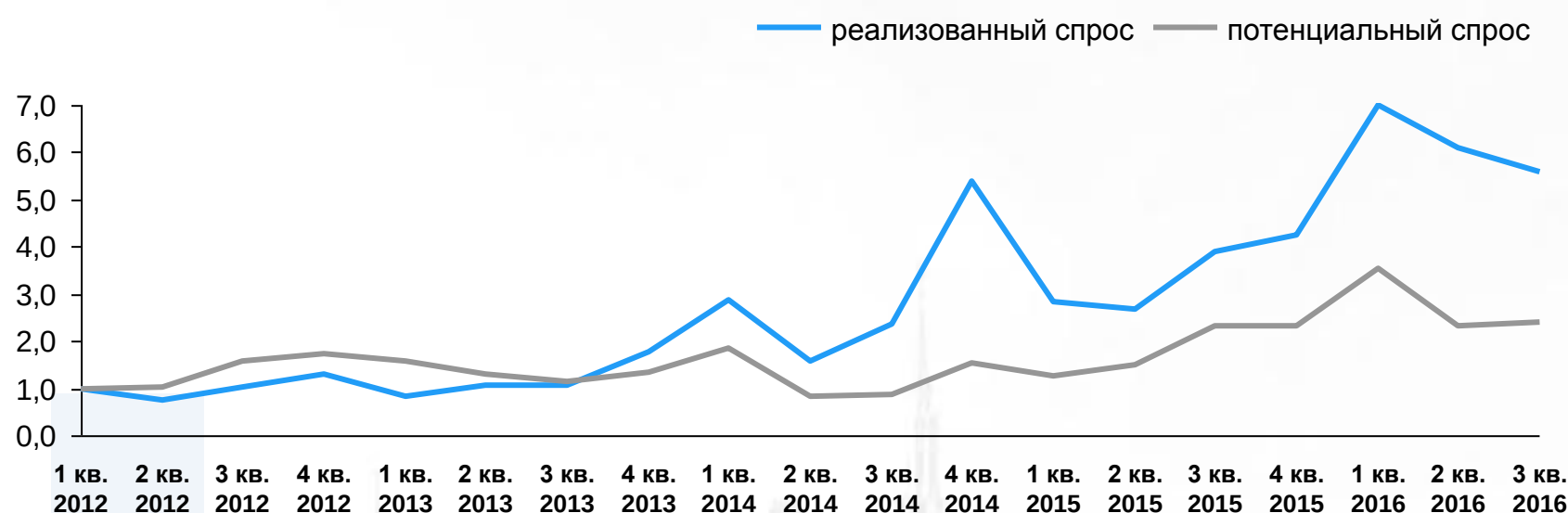
Средний бюджет проданного в сентябре лота составил 88,5 млн. руб., средняя площадь - 140 м².

В целом в III квартале 2016 года средний бюджет покупки также снизился на 4% по отношению к аналогичному периоду прошлого года до 1,395 миллиона долларов. Что касается динамики среднего бюджета в 2016 году, то 3-й квартал демонстрирует прирост с 1,11 миллиона долларов во втором квартале.

Динамика индекса спроса

Уровень реализованного спроса по итогам III квартала 2016 года достиг высокого показателя и на 43,3 % оказался выше, чем в аналогичном периоде 2015 года. Это обусловлено большим объемом проектов массового сегмента жилья с привлекательным бюджетом покупки, а также текущими условиями ипотечного кредитования. В показателях спроса нашла своё отражение сезонность, когда основное снижение активности традиционно выпадает на июль, переходящий в августе к коррекции. При этом сентябрь был наиболее активным благодаря открытию делового сезона.

Диаграмма 14. 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.

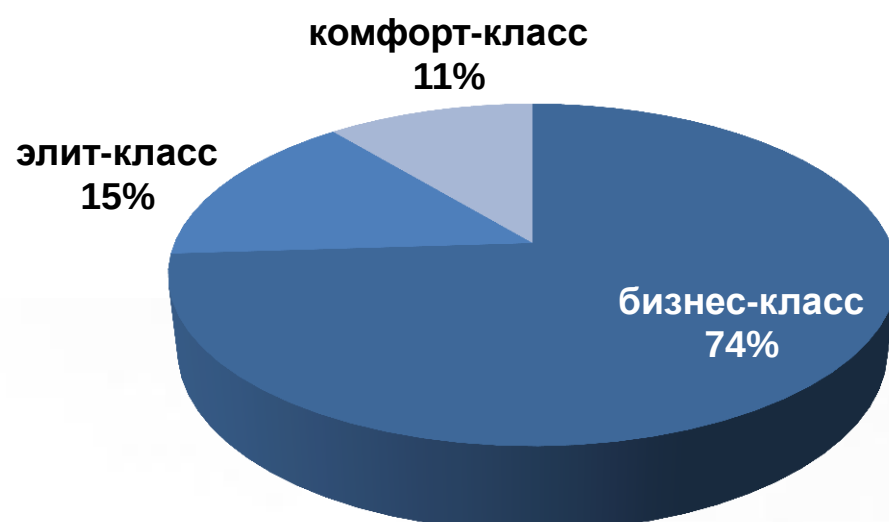
Источник: Est-aTet.

3. АПАРТАМЕНТЫ

Объем предложения

Всего в сентябре 2016 года в продаже находилось более **8,3 тыс. апартamentов**. Более 70% апартamentов представлено бизнес- классом.

Диаграмма 15. Структура предложения апартamentов по классам на конец III квартала 2016 года



Источник: NAI Bescar.

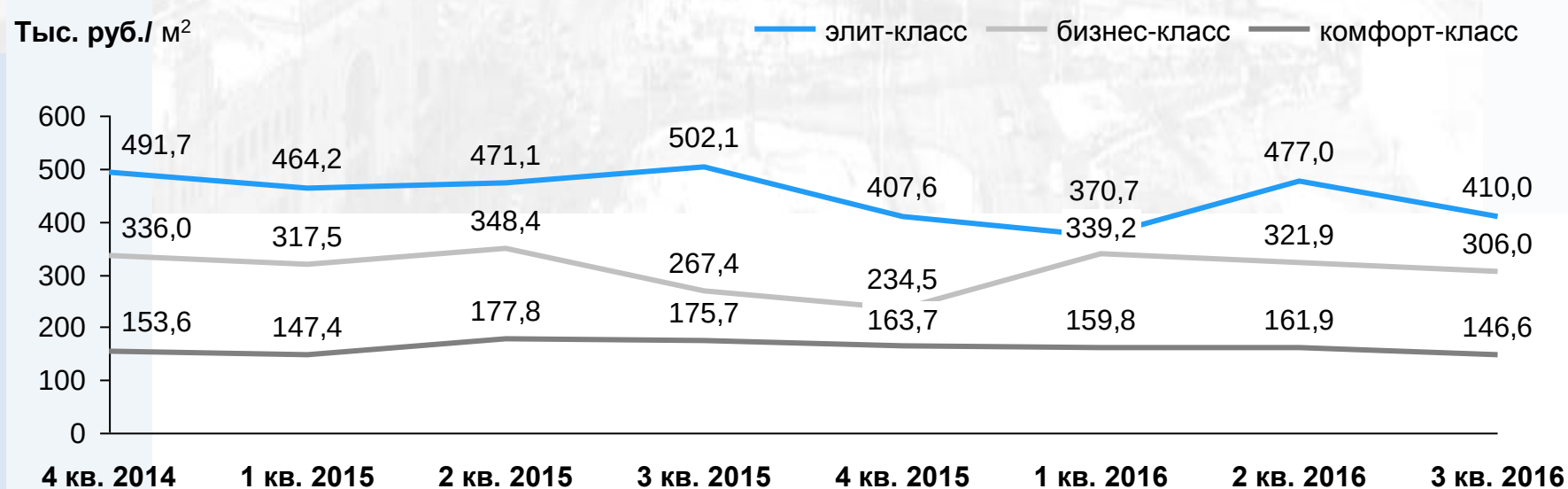
В III кв. 2016 года на рынок вышло всего 2 новых объекта класса бизнес и комфорт совокупным объемом апартamentов в продаже 1 069 шт.

На рынке **элитных столичных новостроек** предлагается **520 жилых апартamentов** в 19 объектах, что составляет 42% от общего объема первичного предложения. Из них порядка 40% — это многофункциональные комплексы (МФК), где есть и торговые, и офисные помещения (Kalinka Group).

Цена предложения

К концу III квартала 2016 года **цены** на апартamentы стали снижаться во всех сегментах. При этом наиболее стабильны цены на апартamentы комфорт-класса .

Диаграмма 16. Динамика цен на апартamentы в зависимости от класса



Источник: NAI Bescar

Спрос

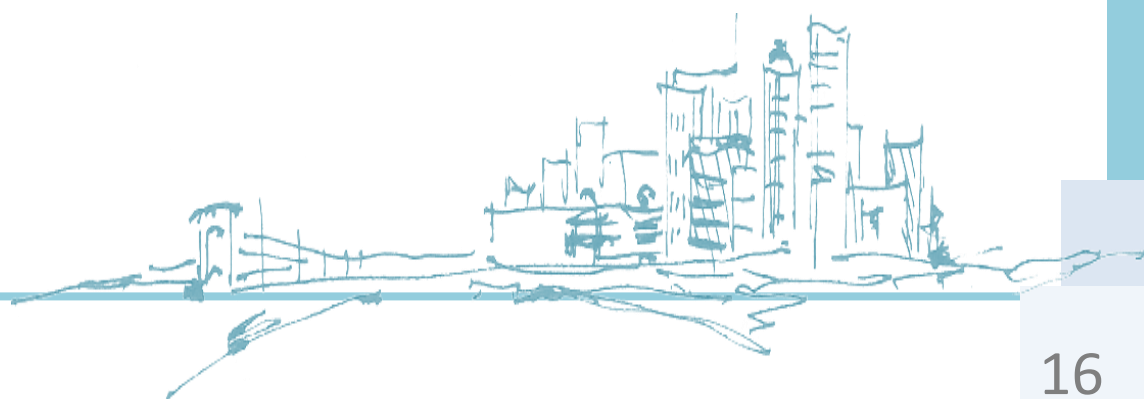
В III кв. 2016 года **уровень спроса упал почти на 5%**. По оценкам NAI Vear, было куплено около 400 апартаментов.

По-прежнему наиболее популярными и распространенными в Москве являются апартаменты, предназначенные для собственного проживания, их доля составляет 85%.

28 сентября Мосгордумой утвержден закон о снижении налога для физических лиц на нежилые (с юридической точки зрения) помещения, в том числе апартаменты стоимостью менее 300 млн руб. Налоговое бремя снизится с 2% до 0,5% от кадастровой стоимости объекта за первые 150 м² апартаментов площадью до 300 м². На оставшиеся метры, а также на вторые апартаменты будут действовать стандартные ставки для торгово-офисной недвижимости.

Для крупных объектов (более 300 м²) ставка в 2% сохранится.

В перспективе снижение налога на апартаменты увеличит спрос в этом сегменте.



4. ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

Объем предложения

На рынке вторичного жилья к концу сентября 2016 года **на продажу** в Москве было выставлено порядка **41 тыс. квартир** (по данным ИНКОМ-Недвижимость). За месяц объем предложения увеличился на 3%. При этом отрицательная коррекция с начала 2016 года составила 5%. Такие показатели свидетельствуют о сниженной активности продавцов. Для сравнения, годами ранее за первый месяц осени число новых предложений на вторичном рынке увеличивались в среднем на 20%. В целом объем предложений превышает актуальные потребности покупателей в 4 раза.

Цена предложения

В среднем за сентябрь 2016 года цена на рынке вторичного жилья Москвы увеличилась на 1,4% относительно предыдущего месяца.

В разрезе округов за сентябрь сильнее всего за месяц возросла цена на вторичное жилье Северного (+2,5%) и Северо-Восточного (+2,6%) округов. Снижение цены за квадратный метр отмечено в Юго-Западном округе (-0,2%).

Однако с января по сентябрь 2016 года средневзвешенная стоимость квадратного метра на вторичном рынке жилой недвижимости в Москве потеряла в цене 8,3% (по данным аналитического центра SRG).

Таблица 3.

Изменение стоимости вторичного жилья Москвы. Данные по округам.

№ п/п	Округ Москвы	Цена в сентябре 2016., руб./ м ²	К августу 2016
1	Центральный округ	370 439	+0,2%
2	Юго-Западный округ	214 847	-0,2%
3	Западный округ	199 547	+2,0%
4	Северо-Западный округ	174 522	+0,4%
5	Северный округ	168 947	+2,5%
6	Восточный округ	154 231	+1,5%
7	Северо-Восточный округ	152 221	+2,6%
8	Южный округ	148 072	+1,5%
9	Юго-Восточный округ	139 579	+1,3%
10	Все районы за МКАД	129 984	+2,2%

Источник: www.irn.ru

Таблица 4.

Цены на квартиры в Москве по комнатности.

№ п/п	Количество комнат	Цена в сентябре 2016., руб./ м ²	К августу 2016
1	Многокомнатные квартиры	210 049	+0,7%
2	Трехкомнатные квартиры	169 012	+1,9%
3	Однокомнатные квартиры	166 094	+1,5%
4	Двухкомнатные квартиры	166 030	+1,2%

Источник: www.irn.ru

Спрос

В сентябре **показатели реального спроса оказались на 2% ниже**, чем месяцем ранее и год назад, а потенциального — снизились на 7,8% и 19,3% соответственно (по данным ИНКОМ-Недвижимость).

Характерная особенность сегодняшнего рынка — **«синдром разочарованного продавца»**. Покупатель неспешно ищет подходящий вариант в условиях отсутствия ажиотажного спроса и быстрого роста цен. На сегодняшний день заинтересовать потребителя может выгодный по своим качественным и ценовым характеристикам объект. Такие лоты реализуются в среднем в течение месяца. Остальные задерживаются в базах риэлтерских компаний на долгое время.

По мнению отраслевых экспертов, в нынешнем году отсутствие традиционного сентябрьского прироста количества покупателей объясняется ровно так же, как и минимальное увеличение активности продавцов — рынок избежал той части отложенного спроса, которая традиционно формируется летом в период отпусков (активность на рынке в течение всего летнего сезона оставалась повышенной).

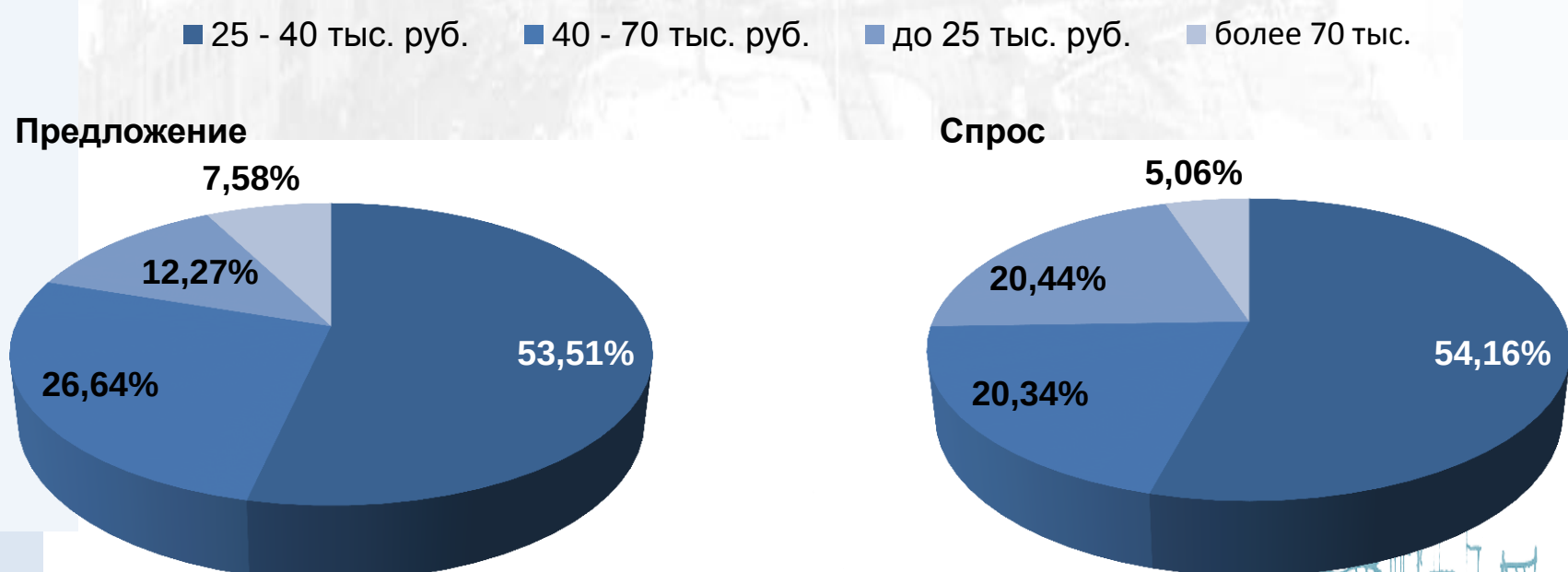
Средний **срок экспозиции** объектов на московском вторичном рынке жилья в сентябре составил **83 дня** — на 10,8% (на 10 дней) меньше, чем в августе. Средний срок экспозиции в III квартале нынешнего года на 18,7% выше, чем во II. А средний показатель с начала года выше среднего значения за период 2012—2015гг. — на 21,4%.

Аренда

В сентябре 2016 г. как спрос на квартиры, так и предложение квартир начали снижаться, при этом, общий спрос остался выше предложения на 9,6%. По сравнению с августом 2016 года, **спрос на квартиры упал на 14,5%, предложение квартир снизилось на 10,7%.**

Более половины объема **предложения** по аренде пришлось на квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. Максимальный **спрос** также был предъявлен на квартиры этого ценового диапазона.

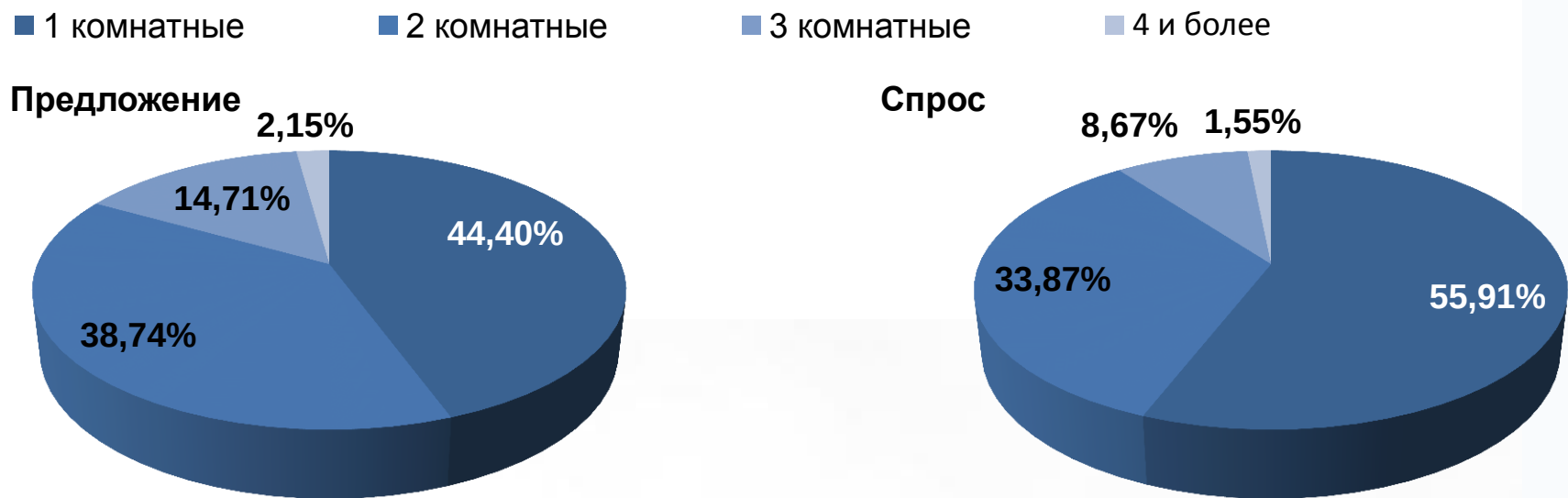
Диаграмма 17. Структура предложения и спроса квартир в аренду в сентябре 2016 года по ценовому диапазону



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

Максимальное предложение и спрос пришлось на однокомнатные квартиры, при этом спрос на данные квартиры превысил предложение на 38%. Спрос на двухкомнатные квартиры отстает от предложения всего на 4%, предложение трехкомнатных квартир превышает спрос на них на 35%.

Диаграмма 18. Структура предложения и спроса квартир в аренду в сентябре 2016 года по комнатности.



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

Больше всего квартир в сентябре 2016 года предлагалось в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. в ЮАО (9,25%), ЮВАО (8,9%) и ВАО (7,66%). Квартир стоимостью от 40 до 70 тыс. руб. – в ЗАО (3,77%) и ЦАО (3,65%). Предложение квартир стоимостью до 25 тыс. руб. в мес. во всех округах г. Москвы не превышало 2,3%. Максимальное предложение – 2,3% - пришлось на ЮАО. В сентябре 2016 года максимальное количество квартир экономкласса предлагалось в ЮВАО (16,57%) и ЮАО (16,21%). Максимальное предложение квартир бизнес-класса и элитных в сентябре наблюдалось в ЦАО (23,95%), минимальное - в ВАО (3,56%).

Средняя стоимость найма квартир экономкласса в сентябре изменилась следующим образом:

Таблица 5.

Стоимость аренды квартиры в Москве по комнатности.

Квартиры экономкласса

Количество комнат	Цена в сент. 2016., тыс. руб. в мес.	К авг. 2016	К сент. 2015
Однокомнатные квартиры	29,78	+0,34%	-2,95%
Двухкомнатные квартиры	38,4	+0,94%	-3,02%
Трехкомнатные квартиры	45,71	-1,50%	-8,71%

Квартиры бизнес-класса и элитные

Однокомнатные квартиры	50,2	-5,42%	-7,75
Двухкомнатные квартиры	69,81	-4,85%	-16,12
Трехкомнатные квартиры	99,65	10,22%	-12,72
Многокомнатные	180,76	-27,78%	26,54

5. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ОБЪЕМА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

В сентябре 2016 года Управление Росреестра по Москве зарегистрировало **8 760 переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья**, что на 11,9% меньше, чем месяцем ранее (9 944). За аналогичный период 2015 года этот показатель составил 7 690 переходов прав. Всего в III квартале 2016 года зарегистрировано 28 219 переходов прав, в III квартале 2015 года – 23 809.

Количество **зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья** в сентябре 2016 года в Москве составило **3 007**, что в 2 раза превышает аналогичный показатель за сентябрь 2015 года - 1 460 ДДУ. Однако относительно августа 2016 года число ДДУ сократилось на 10,4% (в последний месяц лета было зарегистрировано 3 356 ДДУ).

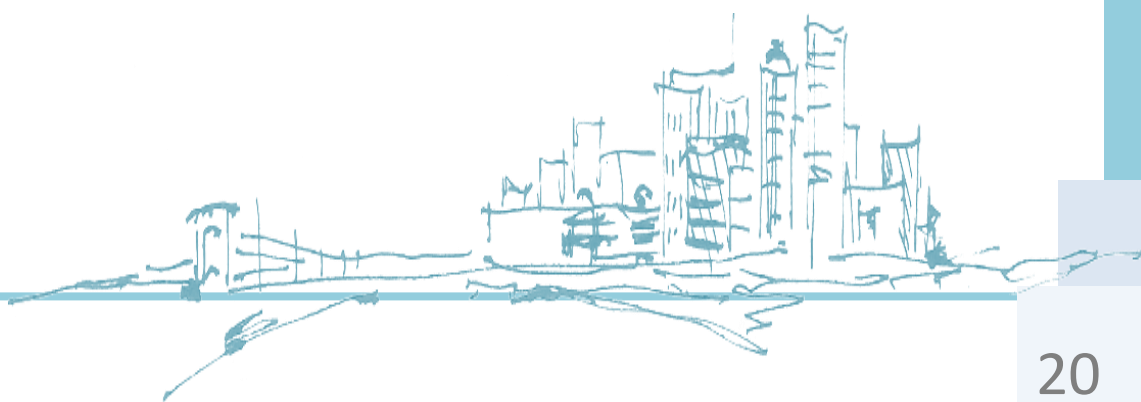
В целом в III квартале 2016 года наблюдается рост по сравнению с тем же периодом прошлого года: 9 170 ДДУ и 4 485 ДДУ соответственно.

Количество зарегистрированных **сделок по ипотеке в сентябре 2016 составило 3 500**, что на 25,1% меньше, чем месяцем ранее, когда было зафиксировано 4 674 сделки. В годовом выражении число ипотечных сделок в Москве увеличилось на 26,1% (в сентябре 2015 года было оформлено 2 775 сделок по ипотеке). Всего за III квартал 2016 года зарегистрировано 12 918 сделок по ипотеке, в 2015 – 8 388.

По итогам августа 2016 года, по данным Банка России, в Москве было **выдано 30,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов** (+ 15% к показателю за июль 2016 и +90% к показателю за аналогичный период 2015 года) **на сумму 112,8 млн руб.** (+ 15% к показателю за июль 2016 и +82% к показателю за аналогичный период 2015 года).

Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) в сентябре увеличило максимальную сумму по всей линейке ипотечных кредитов, в настоящее время максимальная сумма составляет для Москвы 20 млн рублей.

Вслед за вторым за этот год понижением Центробанком ключевой ставки до 10% годовых в середине сентября АИЖК приняло решение с 1 октября снизить переменную ставку до 8,55% годовых. Эта опция доступна по ипотечным кредитам АИЖК на покупку строящегося и готового жилья, а также на погашение ранее выданного кредита в любом банке.



6. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

6.1 Аренда

В сентябре 2016 г. в аренду предлагалось **2 718 объектов** коммерческой недвижимости общей площадью **1 586 тыс. м²**. За месяц объем предложения по количеству вырос на 3%, а по общей площади сократился на 2%.

Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 3% и составила 285 \$/м²/год. В рублевом эквиваленте ставки также выросли на 3%. Средняя арендная ставка в рублях составила 18 396 руб./м²/год. За год, с сентября 2015 года долларовые ставки снизились на 24%, рублевые – на 27%.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 53%. Далее идут производственно-складские (36%) и торговые помещения (11%).

6.1.1 Торговая недвижимость

В сентябре 2016 г. на рынке экспонировалось **565 объектов** общей площадью **176 тыс. м²**. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов снизилось на 2%, и их общая площадь сократилась на 4%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 64 помещения общей площадью 12 тыс. м². Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц возросла на 15% и составила 1012\$/м²/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, при этом снизилась на 5%.

Доля дорогих объектов (ставки выше 1000\$/м²/год) за месяц сократилась с 47% до 39%. На рынок вышел ряд таких дорогих объектов как на ул. М.Бронная (367м², 2128 \$/м²/год), ул.Б.Бронная (139м², 2379 \$/м²/год), ул.Кузнецкий мост (108м², 2991 \$/м²/год) и в Хоромном тупике (140м², 3385\$/м²/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в сентябре 2016 г. сократилось на 4%, а их общая площадь - на 3%. Объем предложения составил 501 объект общей площадью 165 тыс. м². Средняя ставка за месяц выросла на 5% и составила 455 \$/м²/год. При этом ставка по объектам, которые экспонируются давно, не изменилась. В целом, доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 500\$/м²/год, выросла с 24% в августе до 30% в сентябре.

Таблица 6.

Основные показатели рынка торговых коммерческих площадей, III кв. 2016 г.

Основные показатели	Значения показателей
Общий объем качественных площадей, м ²	6 120 900
Введено в эксплуатацию в III кв. 2016 г., м ²	292 115
Средний уровень вакантных площадей во вновь открытых ТЦ (2014-2016 гг.)	22%
Заявленный ввод до конца 2016 г., м ²	184 500
Обеспеченность качественными торговыми площадями, м ² на 1000 жителей	496

Источник: Welhome Real Estate Consulting

По данным консалтинговой компании Welhome, в III квартале 2016 года в Москве открылось 6 качественных торговых центров общей арендуемой площадью 292,1 тыс. м². Этот показатель стал наибольшим с начала года.

В том числе, в сентябре открылся **ТРЦ «Хорошо»** арендопригодной площадью **50 000 м²**.

Большая часть новых объектов открылась с высоким уровнем вакантности (более 50%).

Рост посещаемости торговых центров начал положительно влиять на динамику восстановления рынка торговой недвижимости. Несмотря на ввод с начала года до 292 тыс. м² новых площадей (92 тыс. м² в сентябре), ставки аренды в первом полугодии не изменились. Лидерами по темпам открытия новых торговых точек стали сети быстрого питания, алкомаркеты, индустрия развлечений. Кроме того, до 59% новых площадей арендуют fashion-операторы.

В III квартале 2016 года в открытых источниках было анонсировано более 60 сделок по аренде помещений в качественных торговых объектах. В общей сложности было сдано порядка 50 000 м².

Крупной сделкой, совершенной в сентябре, стала аренда Podium market двух этажей в торгово-развлекательном центре «Золотой Вавилон Ростокино». Общая площадь аренды превысила 3 200 м².

6.1.2 Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в сентябре 2016 г. по количеству вырос на 5%, а по общей площади – на 2%.

Всего **экспонировался 221 объект площадью 54 тыс. м²**., из них 34 объекта предлагалось в центре и 187 объектов – за его пределами.

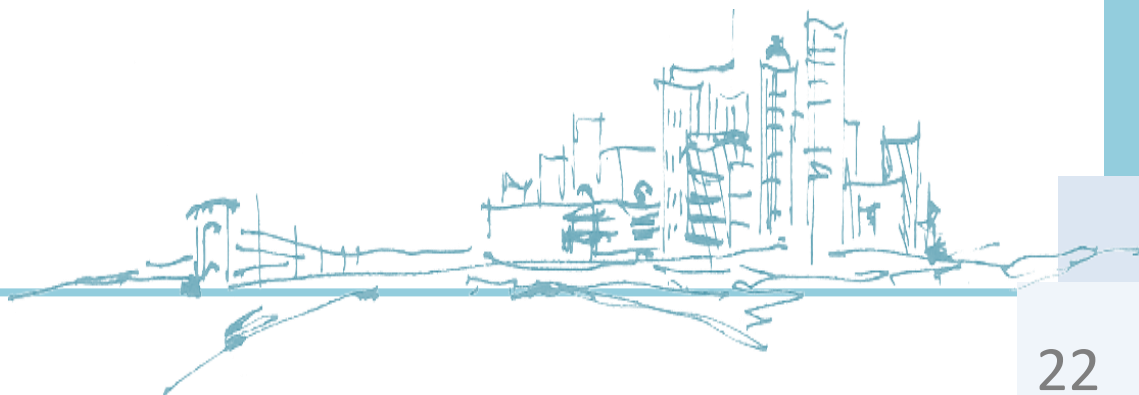
Объем предложения в центре за месяц вырос на 13% по количеству.

Средняя ставка аренды в центре за месяц увеличилась на 9% и составила 1053 долларов за квадратный метр в год, при этом на 6% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, доля дорогих объектов со ставками выше 1000\$/м²/год выросла с 40% до 47%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству возрос на 4%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 9% и составила 538\$/м²/год. Ставка по объектам, которые выставляются уже давно, снизилась на 1%, а доля дорогих объектов со ставками выше 500\$/м²/год возросла с 33% до 38%.

6.1.3 Офисная недвижимость

В сентябре 2016 г. **объем предложения** офисных объектов **в аренду** вырос по количеству на 4% и на 1% по общей площади и **составил 1632 объекта общей площадью 841 тыс. м²**.



Средняя арендная ставка на офисные объекты в центре за месяц снизилась на 1%, и составила 392\$/м²/год.

За пределами Садового Кольца средняя ставка увеличилась на 2%, и составила 241\$/м²/год. Ставки по объектам, выставленным уже давно, не изменилась, а доля объектов со ставками выше 250\$/м²/год в общем объеме предложения выросла с 30% в августе до 31% в сентябре.

Незначительность отличий между ростом ставок за месяц и их снижением за последние 12 месяцев по объектам в центре и за его пределами свидетельствует о том, что спрос на такие объекты отличается также незначительно.

На конец III квартала 2016 года средние запрашиваемые **базовые ставки аренды** в рублевом эквиваленте для помещений класса А снизились на 14% за два последних месяца до уровня 27 500 руб. за м² в год; для класса Б+ – на 3% до отметки 16 500 руб. за м² год; в объектах класса Б- уровень средних запрашиваемых ставок аренды не изменился (13 000 руб. за м² в год).

Чистое поглощение за последние три месяца увеличилось в среднем по рынку на 139 тыс. м² (рост показателя достигнут, в первую очередь, за счет сделки по покупке комплекса President Plaza, а также увеличения объемов чистого поглощения в объектах класса А в целом).

Увеличение чистого поглощения в III квартале привело к снижению доли вакантных площадей по сравнению с концом II квартала. По итогам сентября уровень свободных помещений в среднем по рынку уменьшился на 0,4 п.п. (средний уровень вакансии – 16,2%). При этом динамика уровня вакантных площадей различается в зависимости от класса:

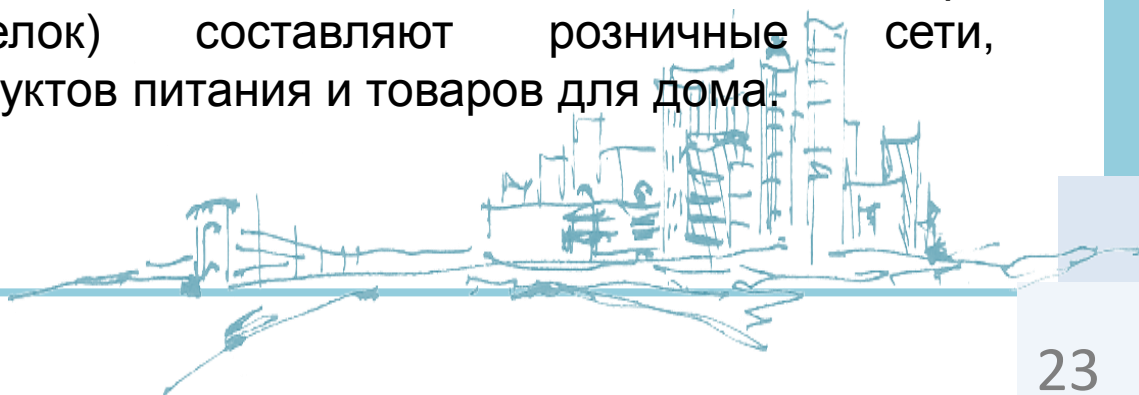
- В объектах класса А показатель вакансии в течение трех месяцев снизился на 3,2 п.п. (уровень вакантных площадей составляет 21,3%);
- В классе Б+ показатель вакансии увеличился на 1,3 п.п. (уровень вакантных площадей составляет 20,2%) в связи с превосходством нового строительства над поглощением;
- В классе Б- показатель вакансии сократился до 9,9%.

6.1.4 Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в сентябре 2016 г. составил **521 объект общей площадью 569 тыс. м²**, по сравнению с августом увеличилась на 7% по количеству и снизилась на 5% по общей площади.

Средняя ставка в сентябре сохранилась на уровне **100\$/ м²/год**.

На фоне низкого объема ввода в эксплуатацию новых мощностей (порядка 250 тыс. м²) на рынке складской недвижимости эксперты отмечают увеличение спроса, примерно вдвое превосходящее показатели первого полугодия прошедшего года. При этом доля вакантных помещений по-прежнему сохраняется на высоком уровне и оценивается консультантами в 8,6% или около 1,3 млн. м². Ядро арендаторов (около 50% сделок) составляют розничные сети, специализирующиеся на продаже продуктов питания и товаров для дома.



6.2 Продажа коммерческой недвижимости

В сентябре на продажу предлагалось **1264 объекта общей площадью 2053 тыс. м² и общей стоимостью 6,178 млрд. долл.**, что ниже показателя августа 2016 г. на 9% по количеству и на 15% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах США выросла на 2% и составила 3 010 \$/ м². Курс доллара в сентябре снизился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены увеличились на 1%, а цена в рублевом эквиваленте составила 193 633 руб/м². За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 12%, а в рублях – на 16%.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 50%. Далее идут помещения свободного назначения (21%), производственно-складские помещения (11%) и торговые помещения (8%).

6.2.1 Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в сентябре 2016 г. вырос на 4%. **Всего экспонировалось 234 объекта общей площадью 165 тыс. м² и общей стоимостью 0,657 млрд.\$.**

Внутри Садового Кольца экспонировался 21 объект общей площадью 2 тыс. м². За месяц объем предложения по количеству сократился на 16%.

Цена за месяц выросла на 38% и составила 14331\$/ м². Рост цены произошел за счет выставления в сентябре такого дорогого торгового объекта, как на ул.Петровка (400 м², 21538 \$/м²), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены снизились на 1%.

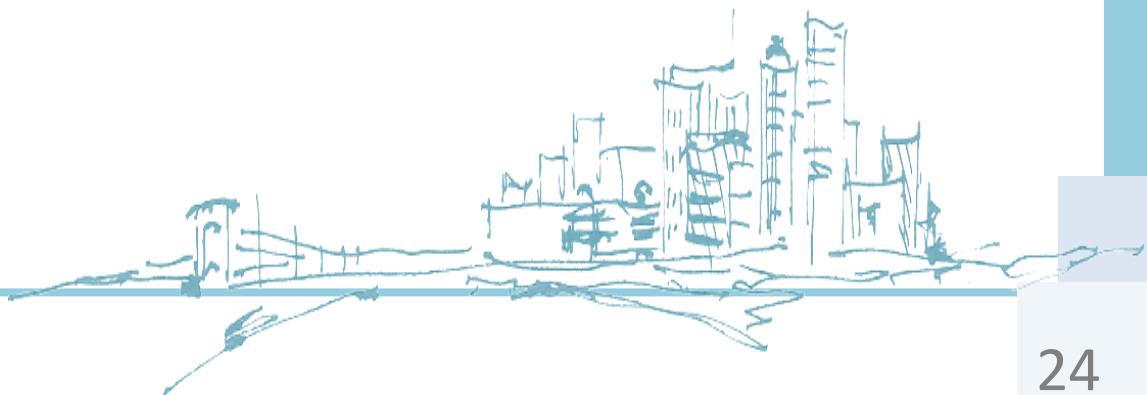
За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 7%, а по общей площади снизился на 12%, составив 213 объектов общей площадью 160 тыс. м². Цена на объекты за пределами центра за месяц снизилась на 6% и составила 3 691 \$/ м², при этом по давно экспонируемым объектам цена снизилась на 3%.

6.2.2 Street-retail

В сентябре экспонировалось **63 объекта общей площадью 16 тыс. м² и общей стоимостью 0,094 млрд.\$.** По сравнению с августом количество и общая площадь снизились на 6%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству и по общей площади снизился на 33% и составил 8 объектов общей площадью 2 тыс.м². Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца снизилась на 8% и составила 16722 \$/ м².

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 55 объекта общей площадью 15 тыс.м², оставшись по сравнению с августом на одном уровне по количеству и увеличившись на 7% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра выросла на 1% и составила 4 638\$/ м².



6.2.3 Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в сентябре 2016 г. сократился на 18% по количеству и на 31% по общей площади. Всего на рынке предлагалось **725 объектов общей площадью 1 126 тыс. м². и общей стоимостью 3,760 млрд.\$.**

Количество офисных объектов в центре сократилось на 20%, их общая площадь - на 25%, в результате чего объем предложения составил 155 объектов площадью 151 тыс. м². Средневзвешенная цена по этим объектам снизилась на 3% и составила 6 395 \$/ м².

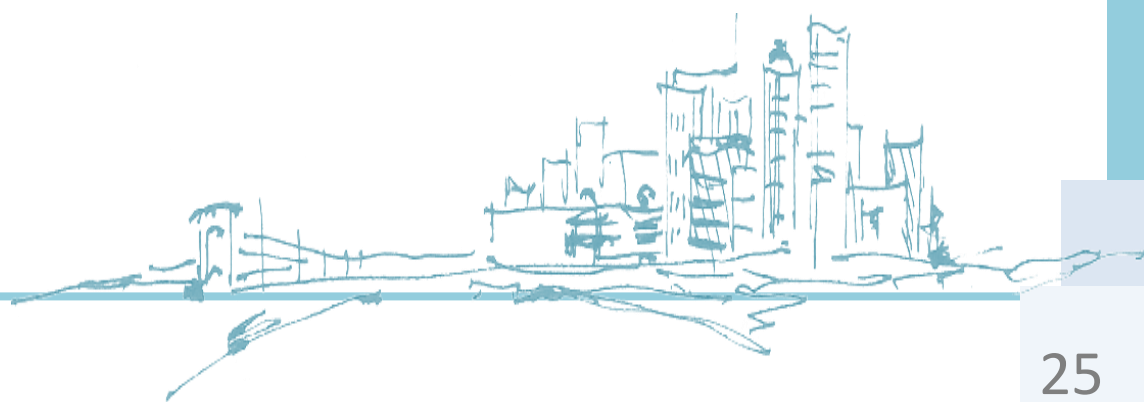
Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 17% по количеству и уменьшился на 31% по общей площади и составил 570 объектов общей площадью 975 тыс. м². Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в сентябре выросла на 0,4% и составила 2865\$/м², что было обусловлено выходом в сентябре дорогого объекта на ул. Новый Арбат (13 000 м², 12 000\$/ м²).

6.2.4 Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в сентябре 2016 г. снизилось на 8%, а их общая площадь осталась на уровне показателя за август. Объем предложения составил 100 объектов общей площадью 316 тыс. м².

Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 2% и составила 1116 \$/ м². Снижение цены произошло за счет выхода в сентябре крупного дешевого объекта на 1-м Варшавском пер. (28560 м², 552\$/ м²).

Объем предложения объектов свободного назначения в сентябре 2016 г. по количеству вырос на 21%, по общей площади - на 40%, составив 205 объектов общей площадью 446 тыс. м². Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с августом сократилась на 0,4% и составила 3164 \$/ м², при этом цены по давно экспонируемым объектам также снизились на 2%. Снижение цен произошло за счет ухода ряда крупных и дешевых объектов в августе на ул. Подъемной (7 150 м², 1 093 \$/ м²), ул. Автомоторной (7447 м², 1469\$/ м²), Протопоповском пер. (8291м², 1328\$/м²) и на ул. Новочеремушкинской (8497 м², 1050\$/ м²).



7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В Москве реализуется ряд программ, направленных на модернизацию и улучшение городской среды. В начале сентября в рамках данного направления запущено движение по Московскому центральному кольцу (МЦК), которое станет драйвером развития прилегающих территорий площадью порядка 10 800 га, где могут быть построены до 10 млн м² недвижимости. Девелоперами будут реализованы широкий спектр проектов, в том числе новых жилых комплексов, апарт-отелей, торговых и бизнес-центров.

На поддержание интереса к недвижимости в настоящее время работают несколько факторов: тенденция снижения ипотечных ставок, насыщенное и разнообразное предложение на рынке с точки зрения самого продукта и условий приобретения.

По итогам августа 2016 года, по данным Банка России, в Москве было выдано 30,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов (+90% к показателю за аналогичный период 2015 года) на сумму 112,8 млн руб. (+82% к показателю за аналогичный период 2015 года).

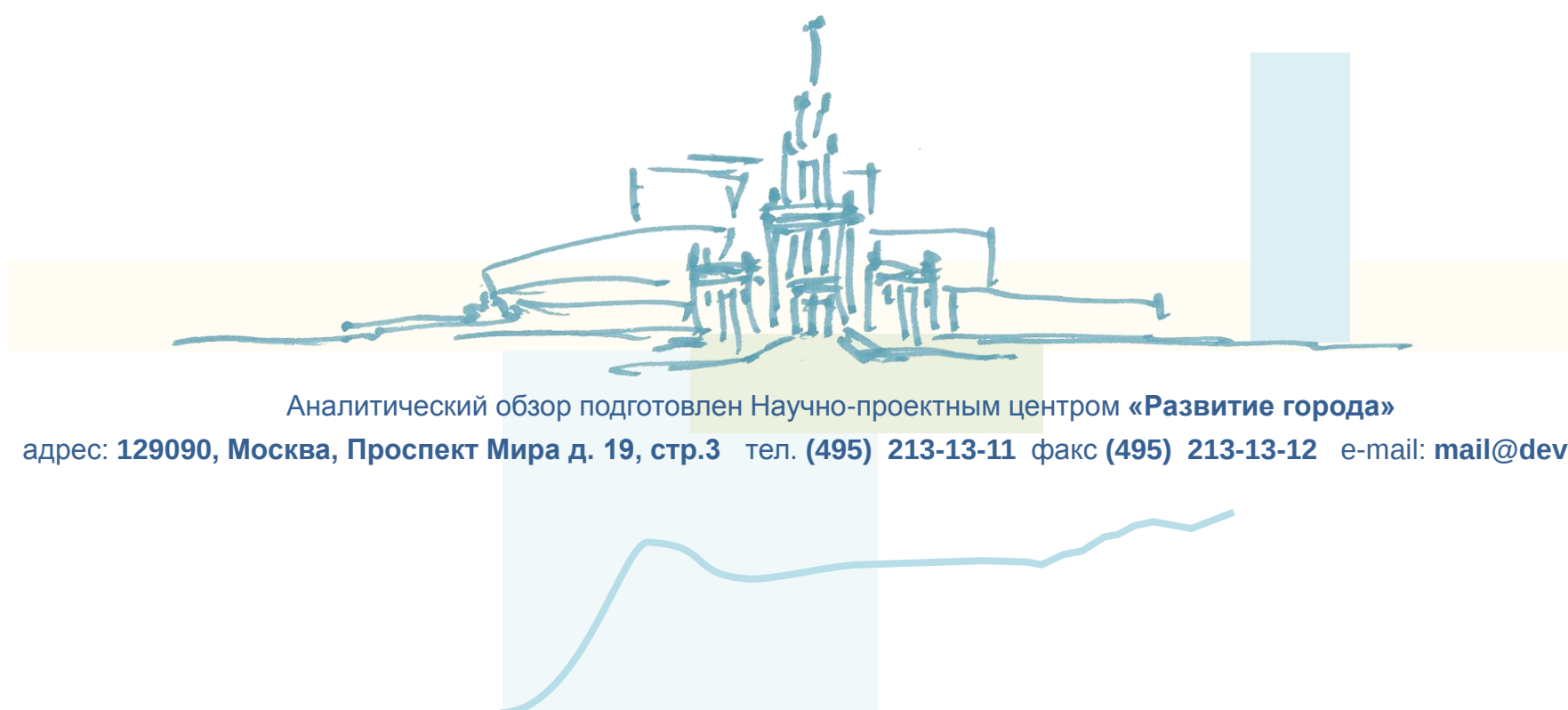
Уровень реализованного спроса по итогам III квартала 2016 года достиг высокого показателя и на 43,3 % оказался выше, чем в аналогичном периоде 2015 года.

Снижение бюджетов в московских новостройках до 2–3 млн руб. привлекает целевую аудиторию, которая раньше могла рассчитывать только на квартиру в Подмосковье.

Прирост предложения в массовом сегменте в Москве за год составил почти 53%. Объем предложения квартир массового сегмента по итогам сентября 2016 года превысил 1 млн м² – это самый высокий показатель за всю историю рынка, отмечают риелторы. В новых проектах появляются квартиры «евроформата» с площадью от 22,7 до 46,5 м², которые приходят на смену классическим одно- и двухкомнатным квартирам, что уменьшает бюджет покупки в 1,5 раза. В связи с выходом новых проектов средняя стоимость квадратного метра в квартирах комфорт-класса по сравнению с уровнем 2015 г. снизилась на 30% и составила 150 100 руб. Объекты в эконом- и комфорт-классах демонстрировали самые высокие темпы продаж. В итоге предложение в эконом-классе было «вымыто» с рынка.

Пополнение рынка новостроек столицы масштабными проектами комфорт- и бизнес-класса в основном в рамках реновации промышленных зон способствовало сокращению среднего и минимального бюджета покупки на московском рынке. Снижение минимальных бюджетов покупки на новостройки в столице и их приближение к средним показателям рынка Московской области спровоцировало перетекание спроса из области в Москву.

На рынке коммерческой недвижимости Москвы резких колебаний и активизации не зафиксировано. Объем ввода торговых центров в Москве за первые девять месяцев 2016 года на 4% меньше показателя за аналогичный период годом ранее. При этом доля вакантных площадей на рынке торговых центров Москвы выросла до 8,5%. На рынке офисных площадей разница объем ввода за первые 9 месяцев 2016 составил 54% от показателя 2015 г. Средний уровень вакансии – 16,2%.



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