



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЗА ОКТЯБРЬ 2016г.

Ноябрь 2016

СОДЕРЖАНИЕ

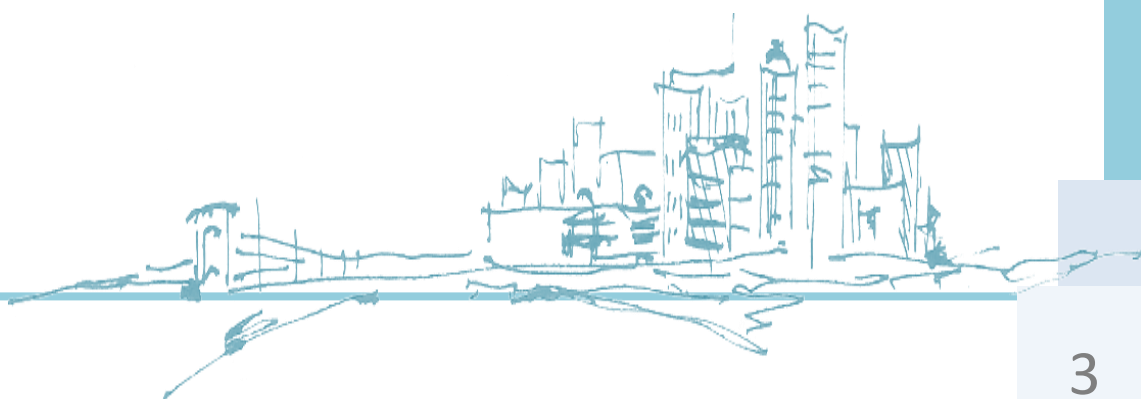
1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы за октябрь 2016 г.	3
2. Первичное жилье	4
3. Апартаменты	14
4. Вторичное жилье	16
5. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	23
6. Коммерческая недвижимость	24
7. Заключение	26
8. Приложение. Обзор рынков недвижимости Московской области	27

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

- На территории города Москвы в октябре 2016 года было введено **246,6 тыс. м² недвижимости**, что составило -52% к показателю за сентябрь 2016 (513,0 тыс. м²) и -33% за октябрь 2015 года (367,5 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы введено 122,5 тыс. м² недвижимости (50% от объема ввода).
- **Жилой недвижимости** в октябре 2016 года было введено **138,9 тыс. м²**, что составило -35% к сентябрю 2016 (214,0 тыс. м²) и -1% к октябрю 2015 года (140,7 тыс. м²). При этом на территории Новой Москвы было введено 86,4 тыс. м² жилья (62% от объема ввода).
- Всего за период с января по октябрь 2016 года было введено **4 917,7 тыс. м² недвижимости**, что составило -20% к показателю за аналогичный период 2015 года. На территории Новой Москвы введено всего 1 642,6 тыс. м² недвижимости за период (33% от объема ввода).
- Ввод **жилья** с января по октябрь 2016 года составил **1 904,6 тыс. м²**, что -25% к показателю за аналогичный период 2015 года. На территории Новой Москвы всего за указанный период введено 1 038,4 тыс. м² жилья за период (55% от объема ввода).

Ключевые тенденции и предпосылки

- В октябре 2016 года объем предложения в границах старой Москвы составил 2,4 млн м² (+ 0,5% за месяц). Общее количество квартир в продаже – 37,2 тыс. (– 0,7% за месяц). Объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил 505,5 тыс. м² (+ 13% за месяц). Количество квартир в продаже - 9,3 тыс. (+ 10,5% за месяц). Таким образом, **суммарный объем предложения жилья в новостройках Москвы составил 46,5 тыс. квартир общей площадью 2,9 млн м².**
- В октябре на рынок поступил рекордный для 2016 года объем нового предложения жилья. Разрешений на строительство было выдано на 25% больше, чем за аналогичный период прошлого года.
- При высокой динамике выхода новых проектов объем предложения первичного жилья в Москве сокращается. Спрос на столичные новостройки сегодня выше, чем выходящий объем нового предложения.
- В структуре предложения снижается количество инвестиционных квартир.
- Спрос на рынке вторичного жилья в Москве сократился более чем на 20%.
- По итогам октября цена 1 кв. метра апартаментов выросла во всех сегментах.
- После состоявшегося в октябре поглощения «Мортон» Группа компаний ПИК может увеличить долю на рынке новостроек московского региона до 20% и во многом начнет определять политику рынка. Прежде всего, группа будет "задавать тон" в ценообразовании в массовом сегменте, считают эксперты рынка недвижимости.



2. ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

Объем предложения

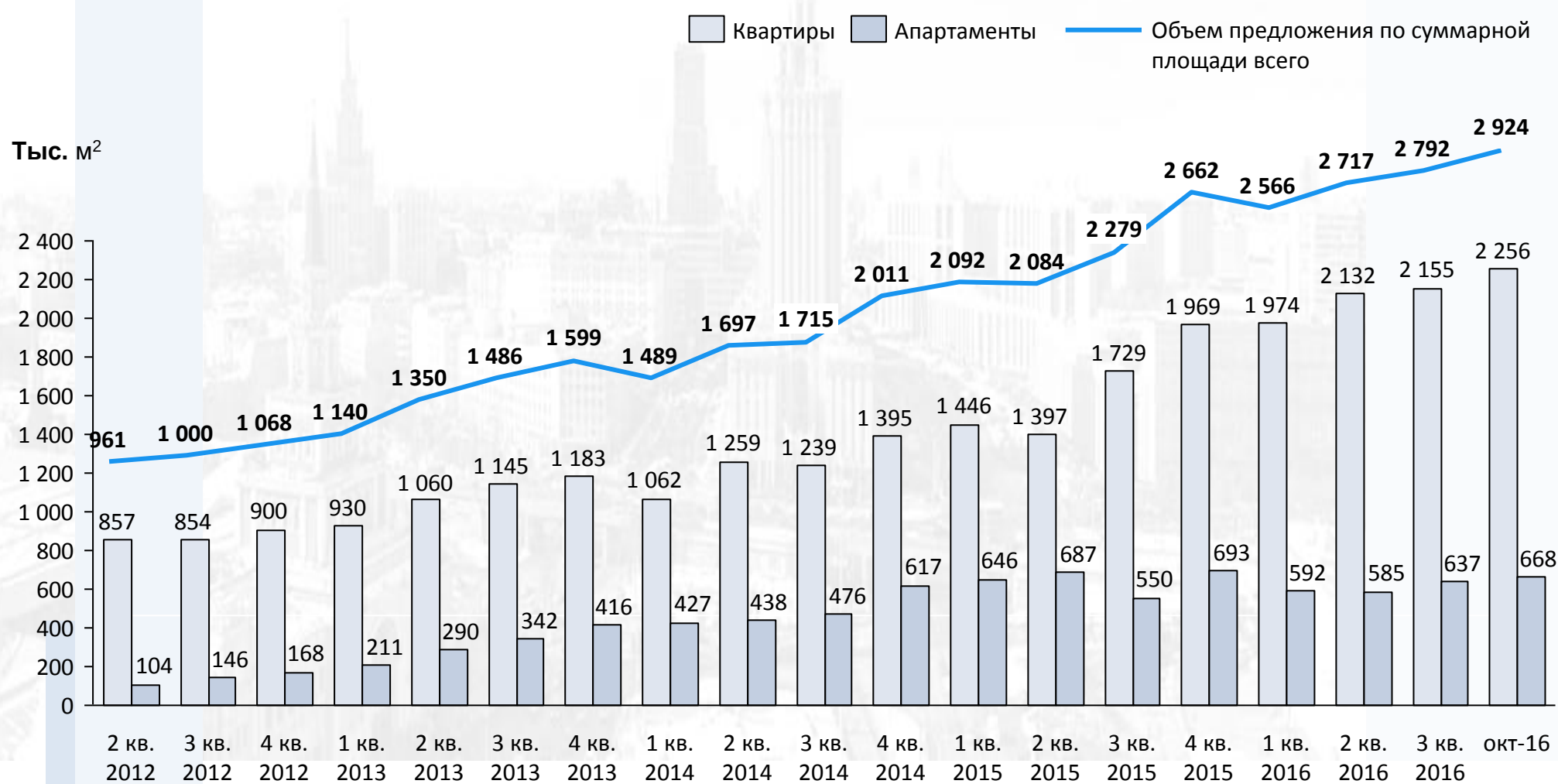
Всего в октябре 2016 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения составил **2,9 млн м²**, что на 4% больше показателя за сентябрь (2,79 млн м²) (данные инвестиционно-риэлторской компании Est-aTet, Диаграмма 1).

В старых границах Москвы, по данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки», текущий объем предложения составляет **2,36 млн м²**, что свидетельствует о приросте в 0,4% за месяц (**2,35 млн м²** в сентябре), при этом общее количество новостроек достигло 432 корпуса (+5,1% за месяц, 411 – в сентябре), а общее количество квартир в продаже составило 37,2 тыс. (-0,8% за месяц, 37,5 тыс. – в сентябре).

На первичном рынке Новой Москвы суммарная площадь квартир в продаже составила **505,5 тыс. м²** (13% за месяц, **447,4 тыс. м²** – в сентябре), при этом количество квартир в продаже составило – 9,31 тыс. (+ 9,5% за месяц, 8,5 тыс. – в сентябре).

В годовой динамике объем предложения на столичном рынке новостроек увеличился на 24,7 %. За месяц объем предложения квартир вырос на 4,7 %, апартamentos — на 4,9 %.

Диаграмма 1. Динамика объема предложения на первичном рынке жилья Москвы



Источник: Est-aTet

В октябре 2016 года на рынок новостроек Москвы вышли новые проекты – Monodom, «Барбарис», «Дом Серебряный бор» и «Достояние», а также ряд корпусов в уже реализуемых проектах.

На первичном рынке новой Москвы вышел новый проект комфорт-класса «Скандинавия». Кроме того, в октябре 2016 года на первичный рынок вышли новые корпуса в ЖК «Бунинские луга» и «Новые Ватушки».

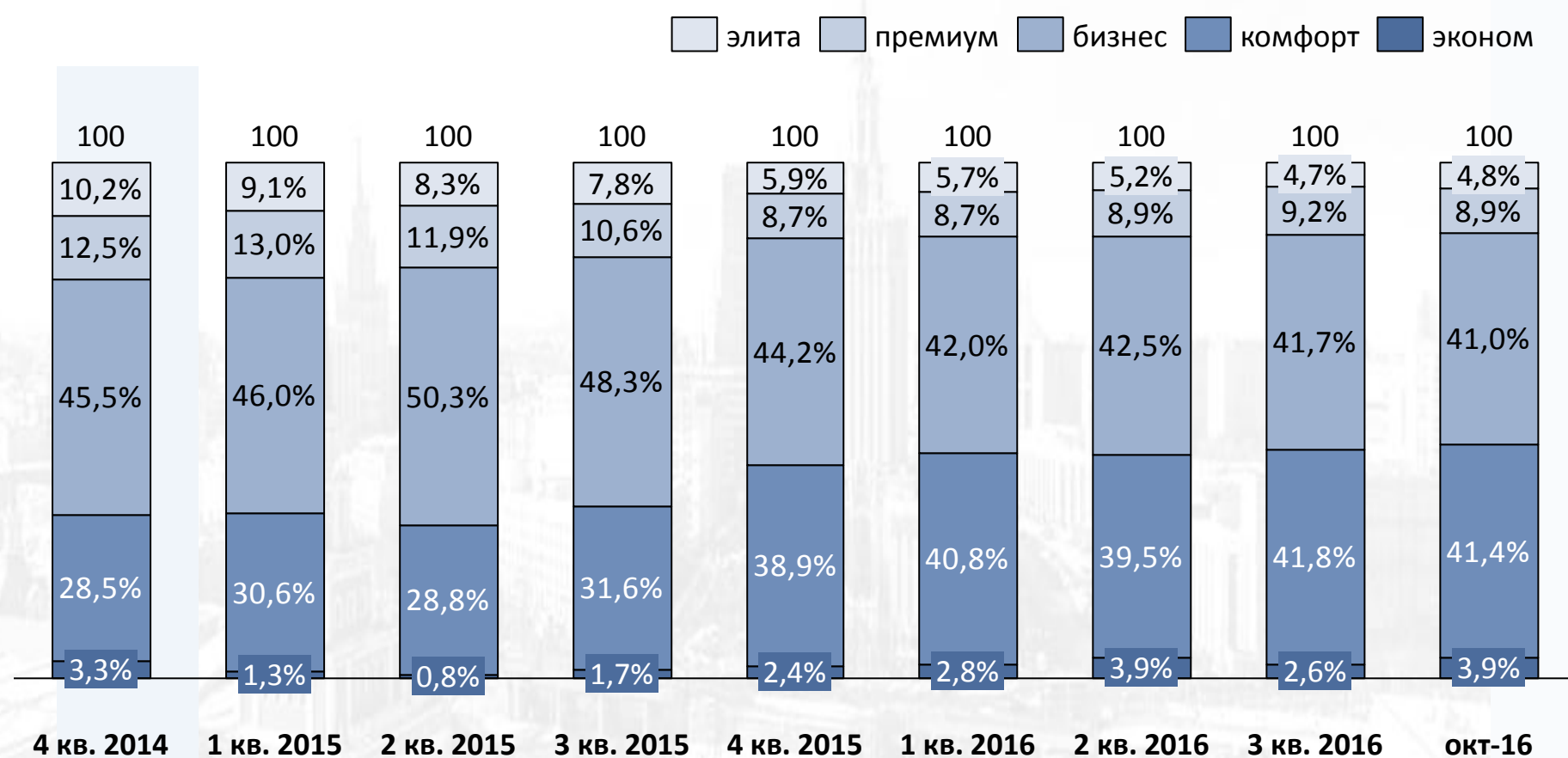
Основная часть нового предложения, поступившего на первичный рынок в октябре, относилась к **комфорт-классу** – **60%** от суммарной площади предложения. Сегмент пополнялся преимущественно за счет выхода новых корпусов в уже реализуемых проектах – жилом квартале SREDA, ЖК «Летний сад», ЖК «Мир Митино», ЖК «СИМВОЛ», ЖК «Эталон-Сити» и «Кварталы 21/19». Новый объект был представлен только один – апарт-комплекс «Барбарис».

К **бизнес-классу** относится **21% нового предложения**. В бизнес-классе были открыты продажи и предварительное бронирование в 5 проектах – жилом квартале CITY PARK, «Дом Серебряный бор», ЖК «Дом в Мневниках», ЖК «Дом в Олимпийской деревне» и ЖК Monodom.

Также в реализацию поступили **2 новых элитных комплекса** – жилой дом «Малая Ордынка 19» и MOSS Apartments.

В октябре прирост объема предложения был зафиксирован во всех сегментах (Диаграмма 2).

Диаграмма 2. Общая структура предложения первичного рынка жилья по классам, суммарная площадь объектов, %

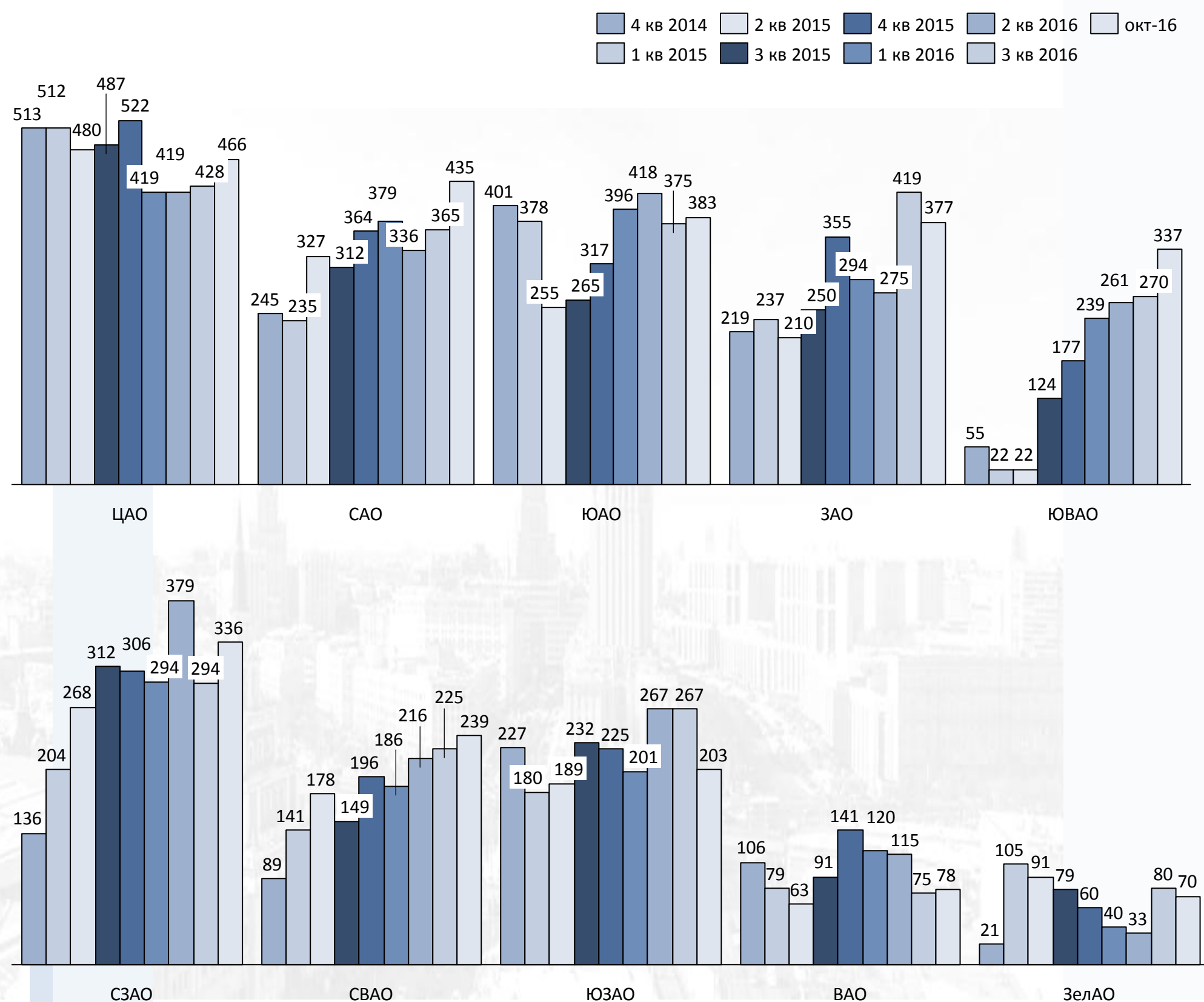


Источник: Est-aTet

В структуре предложения значимых изменений в октябре не произошло. Комфорт-класс по-прежнему удерживал с небольшим отрывом лидирующие позиции по объему предложения — его доля составила 41,4 % от общего объема предложения в Москве. Доля бизнес-класса была на уровне 41 %, премиум-класса — 8,9 %, элитного сегмента — 4,8 %, экономкласса — 3,9 %.

Значительный прирост объема предложения среди столичных округов в октябре (Диаграмма 3) был отмечен в ЮВАО (+24,4 %), где в реализацию вышли новые корпуса в крупных проектах реновации промзон. Также значительно увеличился объем новостроек в САО (+18,8 %) и СЗАО (+14,5 %) в связи с выходом новых объектов в продажу. Наибольшее снижение произошло в ЮЗАО (-22,5 %) и ЗАО (-10,1 %).

Диаграмма 3. Общая динамика объема предложения первичного рынка жилья Москвы по классам, суммарная площадь объектов, тыс. м²



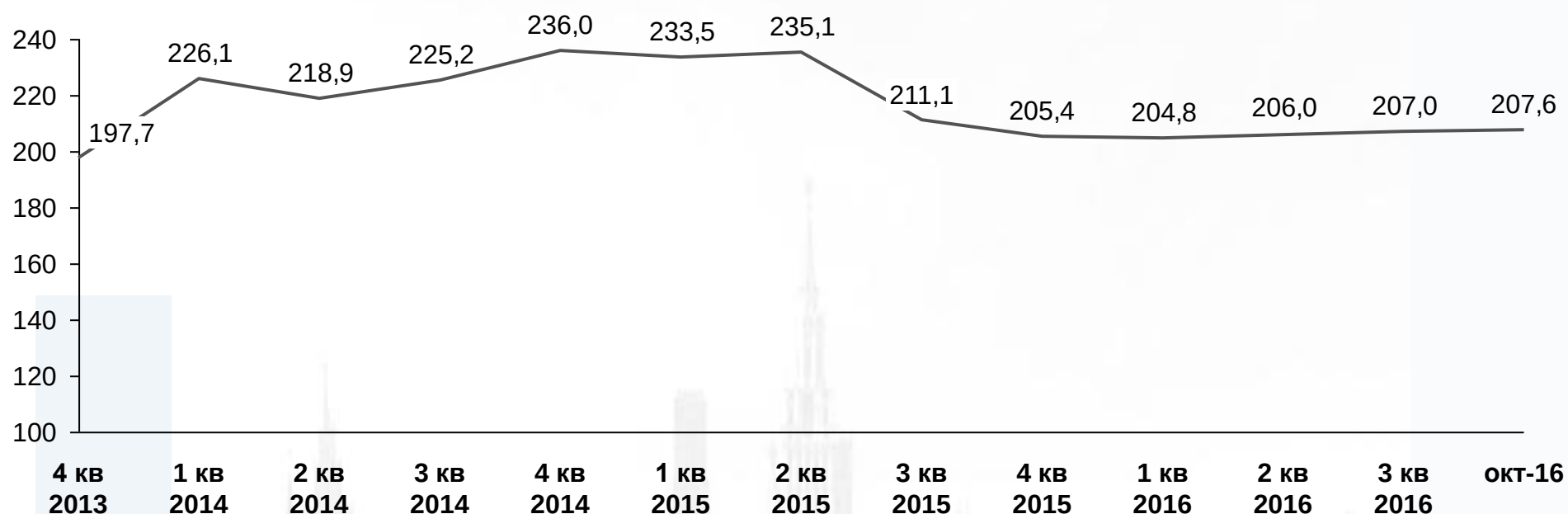
Источник: Est-aTet.

Цена предложения

Средневзвешенная цена на рынке новостроек (Диаграмма 4) за месяц скорректировалась незначительно (-0,14%) из-за разнонаправленных факторов влияния. С одной стороны, в уже реализуемых проектах повысилась стадия строительной готовности и как следствие цена предложения, что в целом способствовало коррекции средней цены на рынке вверх. С другой стороны, рекордно большой для текущего года объем нового предложения способствовал снижению средней стоимости квадратного метра.

Диаграмма 4. Динамика средневзвешенной цены предложения квартир в новостройках Москвы

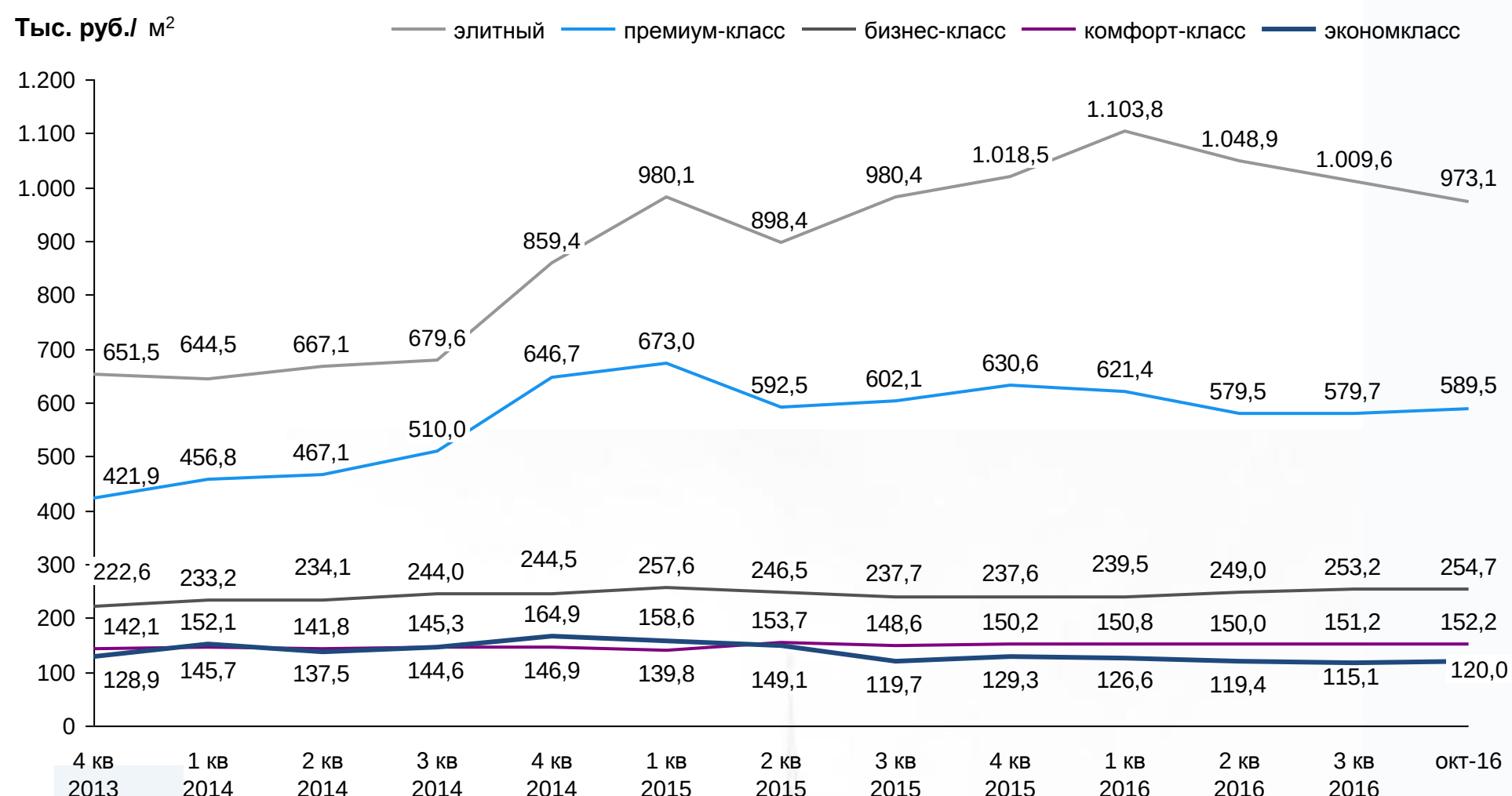
Тыс. руб./ м²



Источник: Est-aTet.

При распределении по классам (Диаграмма 5) максимальный рост средневзвешенной цены за месяц был зафиксирован в экономклассе — на 4,3 % до 120 тыс. руб./ м². Положительная динамика была обусловлена выходом нового предложения в пределах МКАД. В премиум-классе цена также выросла на 1,7% до 589,5 тыс. руб./ м². Незначительно скорректировалась в сторону увеличения цена в комфорт- и бизнес-классе — на 0,6 %. В комфорт-классе она составила 152,2 тыс. руб./м², в бизнес-классе — 254,7 тыс. руб./ м². Единственный сегмент, где отмечено по итогам месяца снижение средневзвешенной цены, был элит-класс (-3,6 %), что связано с выходом нового предложения. Цена в элитном сегменте находилась на уровне 973,1 тыс. руб./м².

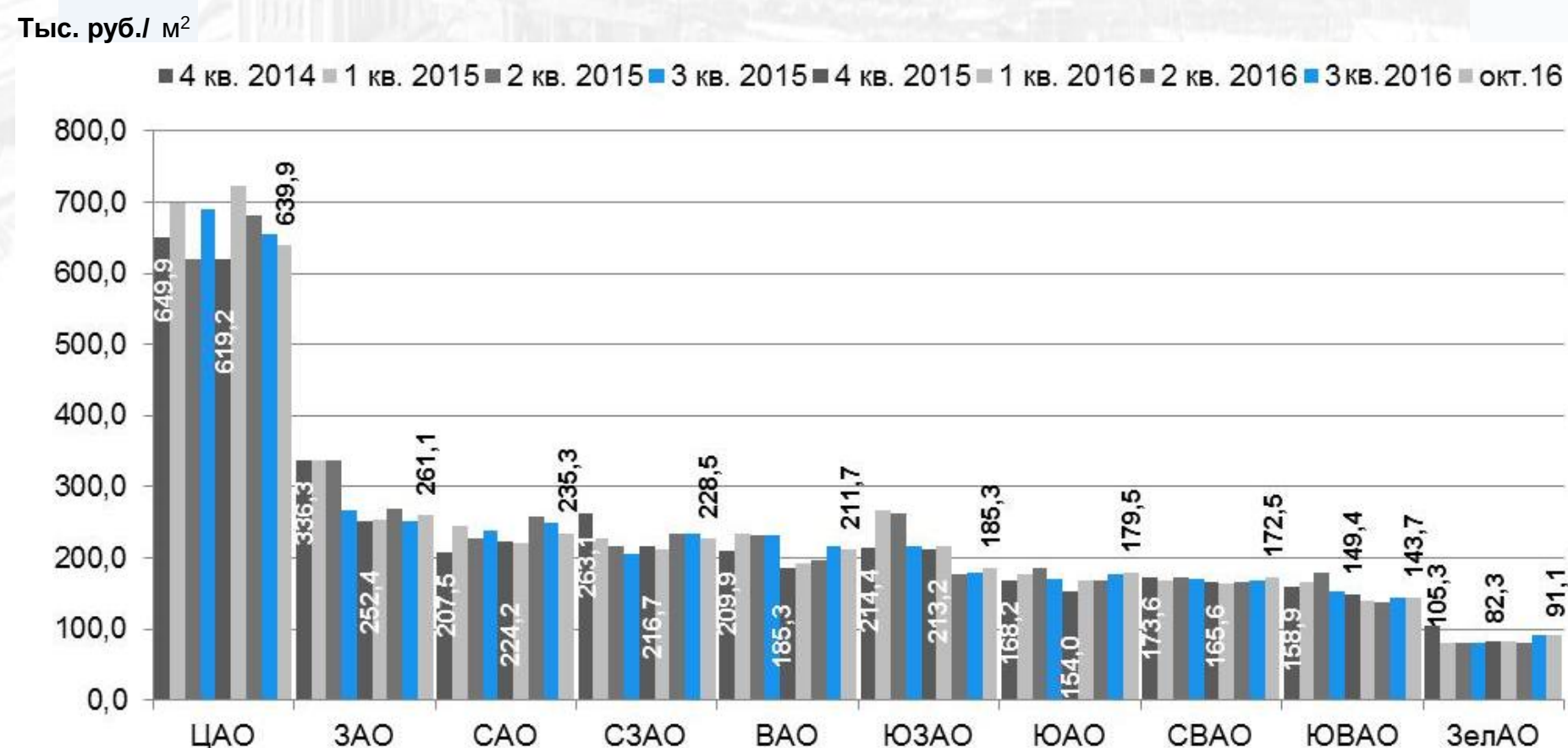
Диаграмма 5. Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек в распределении по классам



Источник: Est-aTet.

Диаграмма 6. – В ЦАО в октябре традиционно была отмечена наиболее высокая средневзвешенная цена — 639,9 тыс. руб./ м², по сравнению с сентябрем она снизилась на 2,3 %. На втором месте был ЗАО, где стоимость квадратного метра составила 261,1 тыс. руб./ м², увеличившись за месяц на 3,7 % (наибольший прирост цены среди прочих округов). Самая низкая средневзвешенная цена была зафиксирована в ЗелАО — 91,1 тыс. руб./ м², за месяц она выросла на 0,3 %. Наибольшее снижение стоимости квадратного метра произошло в САО (-6 %), где вышли корпуса на начальной стадии строительной готовности в ЖК «Летний сад».

Диаграмма 6. Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья по округам



Источник: Est-aTet.

В тройку самых дорогих районов Москвы на первичном рынке вошли Мещанский район, Хамовники и Арбат.

В районе Мещанский на текущий момент средневзвешенная цена квадратного метра составляет 1,3 млн рублей. В районе реализуется всего два проекта в элитном сегменте — клубный дом «Звонарский» (находится на стадии фасадных работ) и ЖК «Легенда Цветного» (сдан ГК).

Хамовники в этом году продемонстрировали второй результат по уровню цены — 1,05 млн руб./ м². На территории района в реализации представлено 18 жилых комплексов — преимущественно в элитном сегменте.

Замкнул тройку лидеров Арбат с ценой 961,5 тыс. руб./ м². В районе реализуется 4 проекта — Turandot Residences (элитный сегмент), Smolensky De Luxe (элитный сегмент), «Новый Арбат, 32» (премиум) — все три проекта уже сданы, и апарт-комплекс «Театральный Дом» (премиум-класс, на стадии возведения средних этажей).

По итогам октября 2016 года **рост реализованного спроса** на первичном рынке составил 2,6 % по сравнению с сентябрем. При этом потенциальный спрос по отношению к сентябрю сократился на 8,9 %.

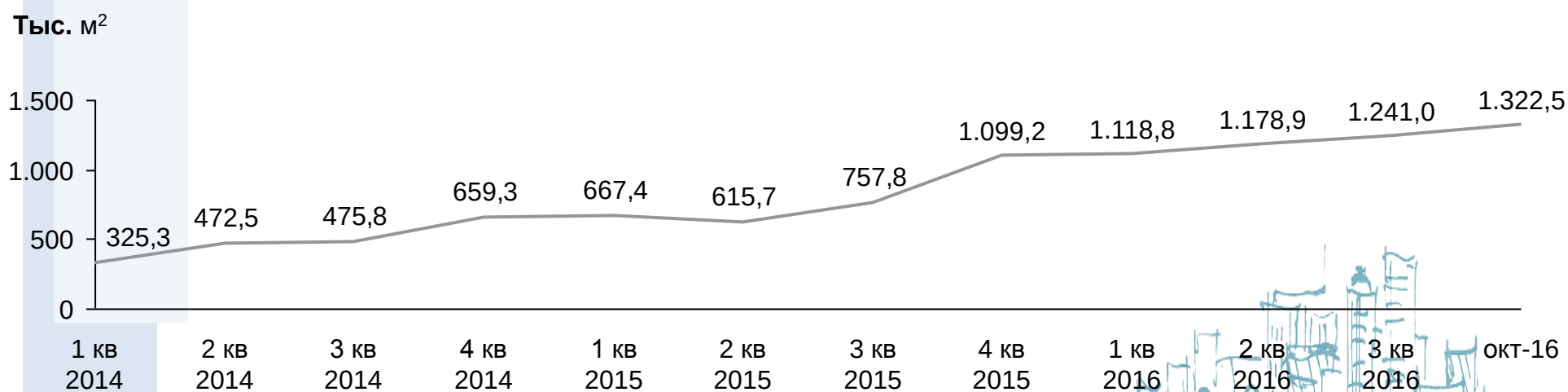
По сравнению с годом ранее реализованный спрос в октябре оказался выше в 1,8 раз, а потенциальный — в 1,3 раза.

Увеличение покупательской активности отраслевые эксперты связывают с традиционной сезонностью и перспективой завершения программы ипотеки с господдержкой. Те покупатели, которые рассматривают для себя покупку жилья с привлечением заемных средств, быстрее принимают решение и выходят на сделку, чтобы успеть воспользоваться наиболее выгодными условиями кредитования.

Массовый сегмент

По итогам октября 2016 года в массовом сегменте новостроек в «старых» границах Москвы объем предложения эконом- и комфорт-класса составил 1,32 млн м² в 243 корпусах (Диаграмма 7). По сравнению с сентябрем он вырос на 6,6%, в годовой динамике — в 1,4 раза. Доля массового сегмента на столичном рынке по итогам октября составила 45,2% от суммарной площади всего предложения в Москве. Год назад его доля была на уровне 38,8%, в сентябре 2016 года — 44,4%. В эконом- и комфорт-классе на рынок вышло 151,5 тыс. м², что в 13,5 раз больше, чем в сентябре (это максимальный показатель по объему нового предложения за 2016 год).

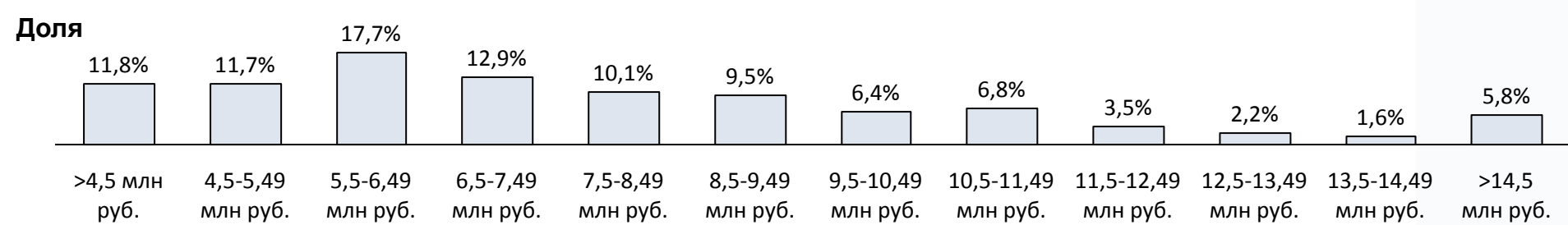
Диаграмма 7. Динамика объема предложения первичного рынка жилья массового сегмента в Москве



Источник: Est-aTet.

При распределении объема предложения массового сегмента по бюджетам покупки основная часть — 17,7% относилась к ценовому диапазону от 5,5 до 6,5 млн рублей (Диаграмма 8).

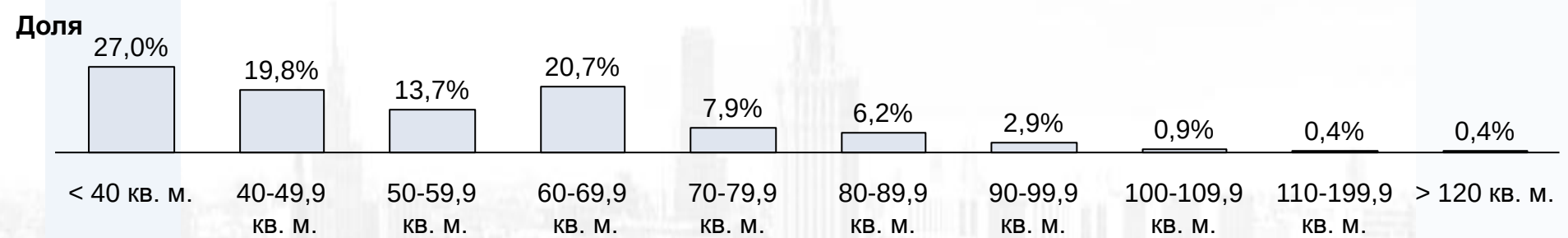
Диаграмма 8. Структура предложения на первичном рынке жилой недвижимости массового сегмента в Москве в распределении по бюджетам



Источник: Est-aTet.

При распределении по площадям (Диаграмма 9) квартир наибольший объем предложения массового сегмента занимали лоты площадью до 40 м² — 27%. Также значительная часть была представлена в диапазоне площадей от 40 до 50 м² и от 60 до 70 м².

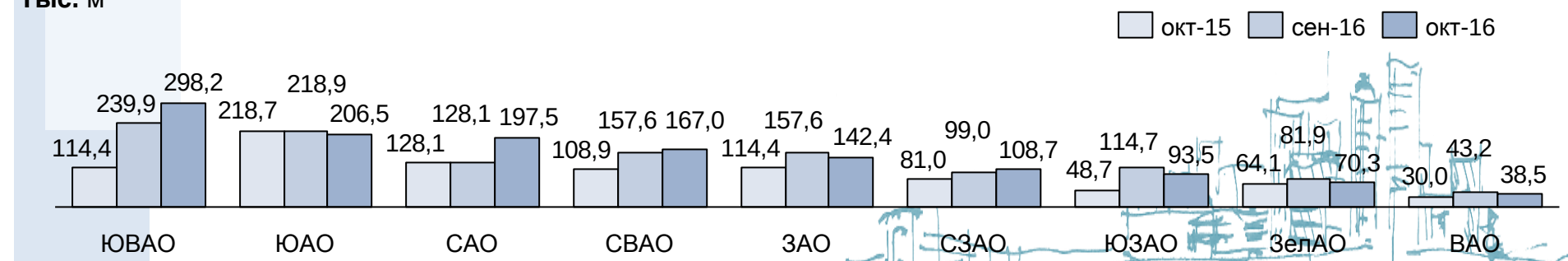
Диаграмма 9. Структура предложения на первичном рынке жилой недвижимости массового сегмента в Москве в распределении по площадям



Источник: Est-aTet.

За месяц значительно пополнился объем предложения в CAO (+54,2%) с выходом новых корпусов в ЖК «Летний сад» (Диаграмма 10). Также вырос объем в ЮВАО (+24,3%), где в продажу поступили новые корпуса в уже реализуемых проектах. Наиболее заметное снижение объема предложения произошло в ЮЗАО — на 18,5%. Это связано с тем, что в ЖК «Столичные Поляны» часть квартир была временно снята с реализации. За месяц значительно пополнился объем предложения в CAO (+54,2%) с выходом новых корпусов в ЖК «Летний сад». Также вырос объем в ЮВАО (+24,3%), где в продажу поступили новые корпуса в уже реализуемых проектах. Наиболее заметное снижение объема предложения произошло в ЮЗАО — на 18,5%. Это связано с тем, что в ЖК «Столичные Поляны» часть квартир была временно снята с реализации.

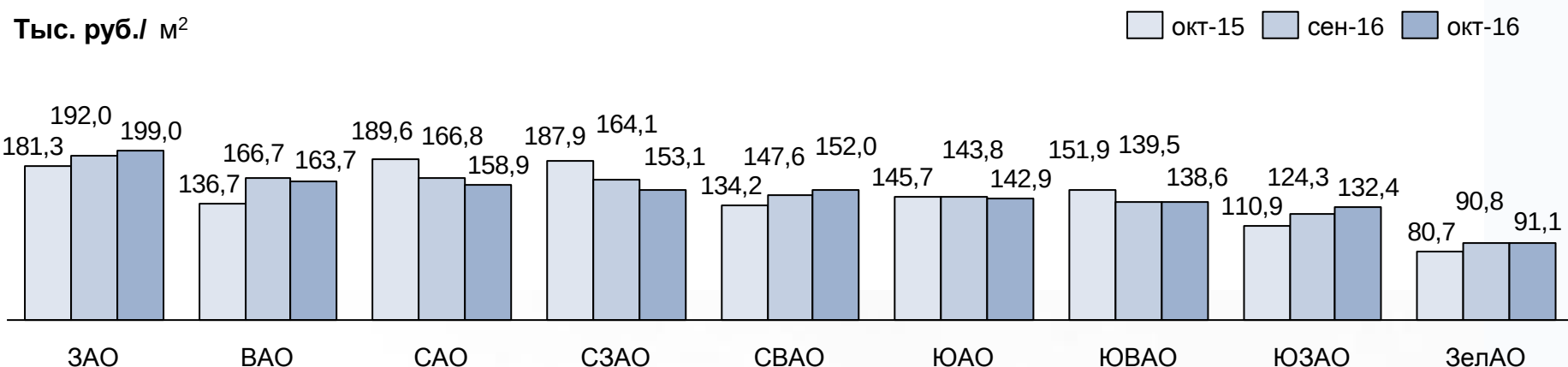
Диаграмма 10. Общая структура предложения на первичном рынке жилой недвижимости массового сегмента в Москве суммарная площадь объектов
Тыс. м²



Источник: Est-aTet.

Средневзвешенная цена была на уровне 149,5 тыс. руб./ м². По сравнению с предыдущим месяцем она увеличилась на 0,2%, за год — снизилась на 2,2%, поскольку в течение года массовый сегмент постоянно пополнялся новым предложением (Диаграмма 11).

Диаграмма 11. Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек массового сегмента в Москве

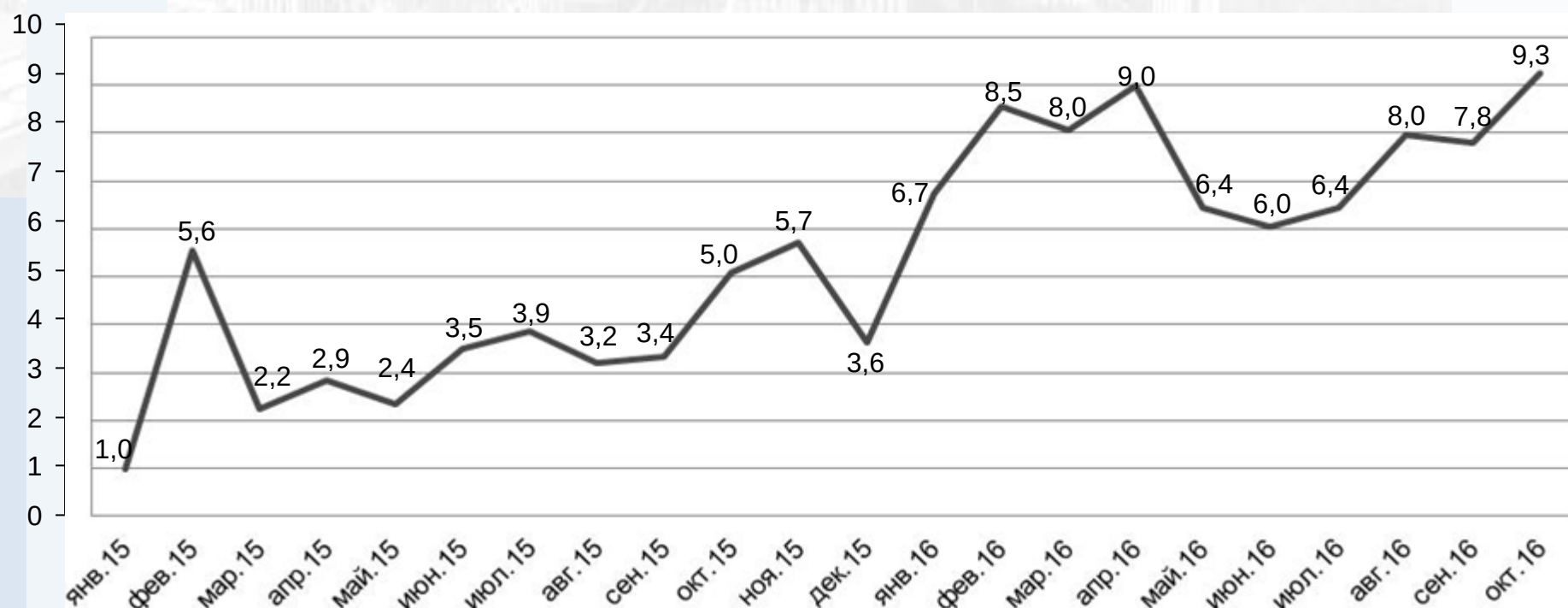


Источник: Est-aTet.

Наиболее высокая цена в массовом сегменте традиционно была зафиксирована в ЗАО — 199 тыс. руб./ м². Второе место занял БАО — 163,7 тыс. руб./ м², сместив с этой позиции CAO, где стоимость квадратного метра снизилась на 4,8% в связи с выходом нового объема. Самое бюджетное предложение по-прежнему относилось к ЗелАО — 91,1 тыс. руб./ м² (+0,3%). За месяц наиболее значительный рост цены был отмечен в ЮЗАО (+6,5%), ЗАО (+3,7%) и СВАО (+2,9%). Максимальное снижение стоимости произошло в СЗАО (-6,7%) после старта продаж в новом корпусе ЖК «Мир Митино».

Спрос на доступные новостройки в октябре был на 18,6% выше, чем в сентябре, в годовой динамике он вырос на 81,4% (Диаграмма 12).

Диаграмма 12. Динамика индекса спроса в массовом сегменте в Москве



Примечание. — Показатель индекса спроса отражает отношение количества сделок за период (месяц) к количеству сделок в первом отчетном месяце в рассматриваемом временном диапазоне.

Источник: Est-aTet.

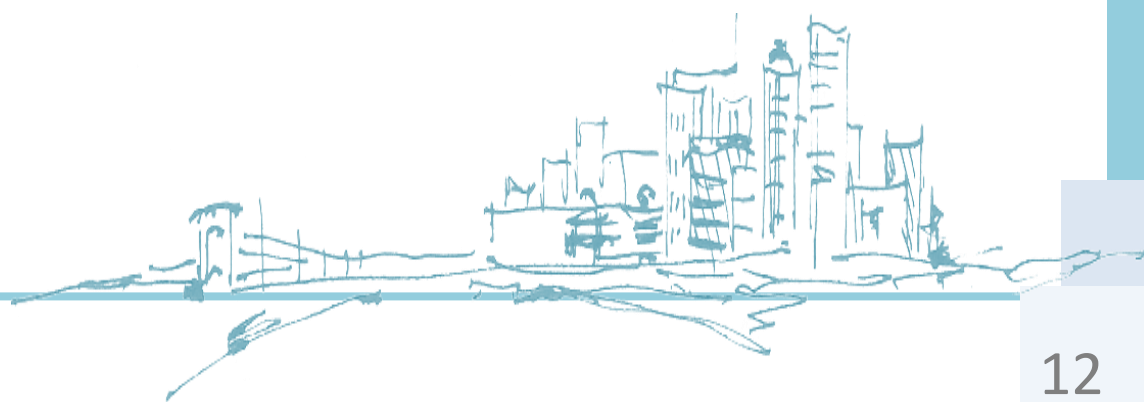
Элитное жилье

По данным компании Point Estate, общий **объем предложения элитных новостроек за октябрь вырос на 2%**. По состоянию на 1 ноября общий объем предложения составил 347 тыс. м². Всего на рынке представлено 2,6 тыс. лотов в 59 комплексах.

По оценке аналитиков, в январе-сентябре 2016-го стартовали продажи в 11 новостройках массового сегмента, в 15 комплексах бизнес-класса и в двух элитных проектах. До конца года могут выведены на рынок еще четыре ЖК высокого класса, однако, **темпы развития сегмента дорогого жилья в Москве снизились**. Эксперты связывают эту тенденцию с выводом проектов бизнес-класса, по своим характеристикам почти не уступающим люксовому жилью, но с меньшими бюджетами покупки.

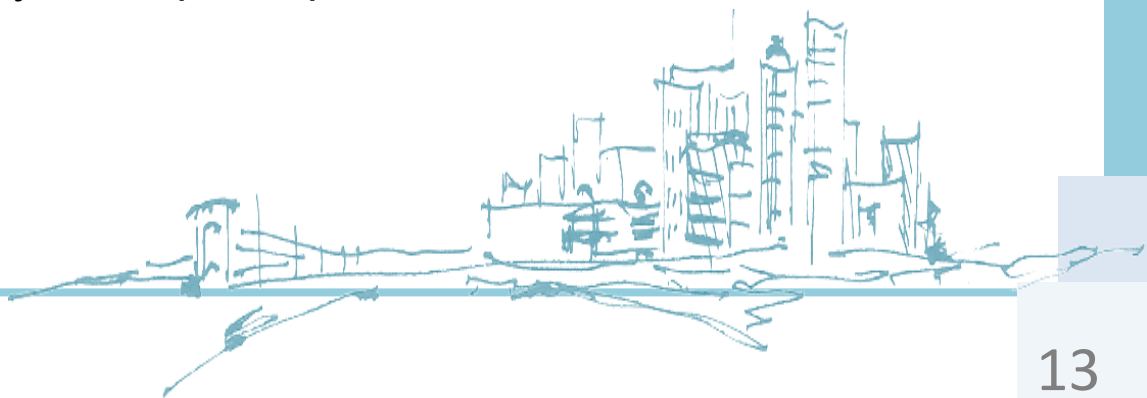
По данным аналитиков компании «БЕСТ-Новострой», большинство — 70% — покупателей элитного жилья в Москве имеют постоянную регистрацию в столице, 13% проживают на территории Подмосковья. Каждый пятый покупатель прописан в другом регионе страны.

Согласно данным компании Point Estate, в октябре 2016 года средняя стоимость новых дорогих квартир в Москве составила 101,3 миллиона рублей, снизившись на 3% за месяц. В целом с начала года метр в новых элитных комплексах города подешевел на 4%.



Рынок недвижимости ТиНАО

- **Объем ввода.** На территории Новой Москвы в октябре 2016 года было введено 122,5 тыс. м² недвижимости (на 12% больше, чем в октябре 2015), что составляет 50% от объема ввода всего в Москве.
Жилой недвижимости в октябре 2016 года на территории Новой Москвы было введено 86,4 тыс. м² жилья (на 3% больше, чем в октябре 2015), что составило 62% от объема ввода в Москве за данный период.
Всего за период с января по октябрь 2016 года на территории Новой Москвы введено всего 1 642,6 тыс. м² недвижимости за период (на 24% меньше, чем за аналогичный период годом ранее), что составило 33% от объема ввода.
Ввод жилья на территории Новой Москвы всего с января по октябрь 2016 года составил 1 038,4 тыс. м² жилья (на 30% меньше, чем за аналогичный период годом ранее), что составило 55% от объема ввода в Москве всего за указанный период.
- В III квартале стартовали проекты «Внуково 2017» от «Самолет Девелопмент», «Зеленая Москва-3» от компании «Лидер Групп» (Марушкинское поселение), «Калипсо-3» от «ТБ-Инвест» (г. Щербинка), «Позитив» от компании «Капитал Групп» (в районе станции метро Румянцево) и «Москвичка» от «Гранель» (д. Столбово). В октябре запущены в продажу два новых ЖК: «Скандинавия» и «Белые ночи». Все перечисленные проекты относятся к Новомосковскому административному округу, таким образом, эта территория развивается сейчас намного активнее, чем гораздо больший по площади и расположенный дальше от МКАД Троицкий административный округ.
- **Объем предложения.** В октябре 2016 года объем предложения на первичном рынке Новой Москвы составил примерно 9,3 тыс. квартир, суммарная площадь которых составила 505,5 тыс. м² (+13% за месяц и -3% по сравнению с октябрём 2015 года). Самым массовым сегментом на рассматриваемом рынке остался комфорт-класс, на который приходится примерно 77,9% от общего объема предложения. На долю экономкласса приходилось 9,7% и бизнес-класса – 9,7%. В октябре 2016 года на первичном рынке Новой Москвы вышел новый проект комфорт-класса «Скандинавия». Кроме того, в октябре 2016 года на первичный рынок вышли новые корпуса в ЖК «Бунинские луга» и «Новые Ватутки».
- **Цена предложения.** По оценкам компании «МИЭЛЬ», в октябре 2016 года средневзвешенная цена предложения на рынке Новой Москвы составила 102,2 тыс. руб./ м². В Новомосковском АО стоимость квадратного метра снизилось на 3,2% и составила 98,3 тыс.руб./ м². Средневзвешенная цена на первичном рынке ТАО составила 91,1 тыс.руб./ м² (- 1,3%).
Средневзвешенная цена на рынке экономкласса Новой Москвы в октябре 2016 года составила 92,6 тыс.руб./ м² (+0,5%), комфорт-класса – 99,3 тыс.руб./ м² (-0,4%) и бизнес-класса – 138,1 тыс.руб./ м² (-4,0%).



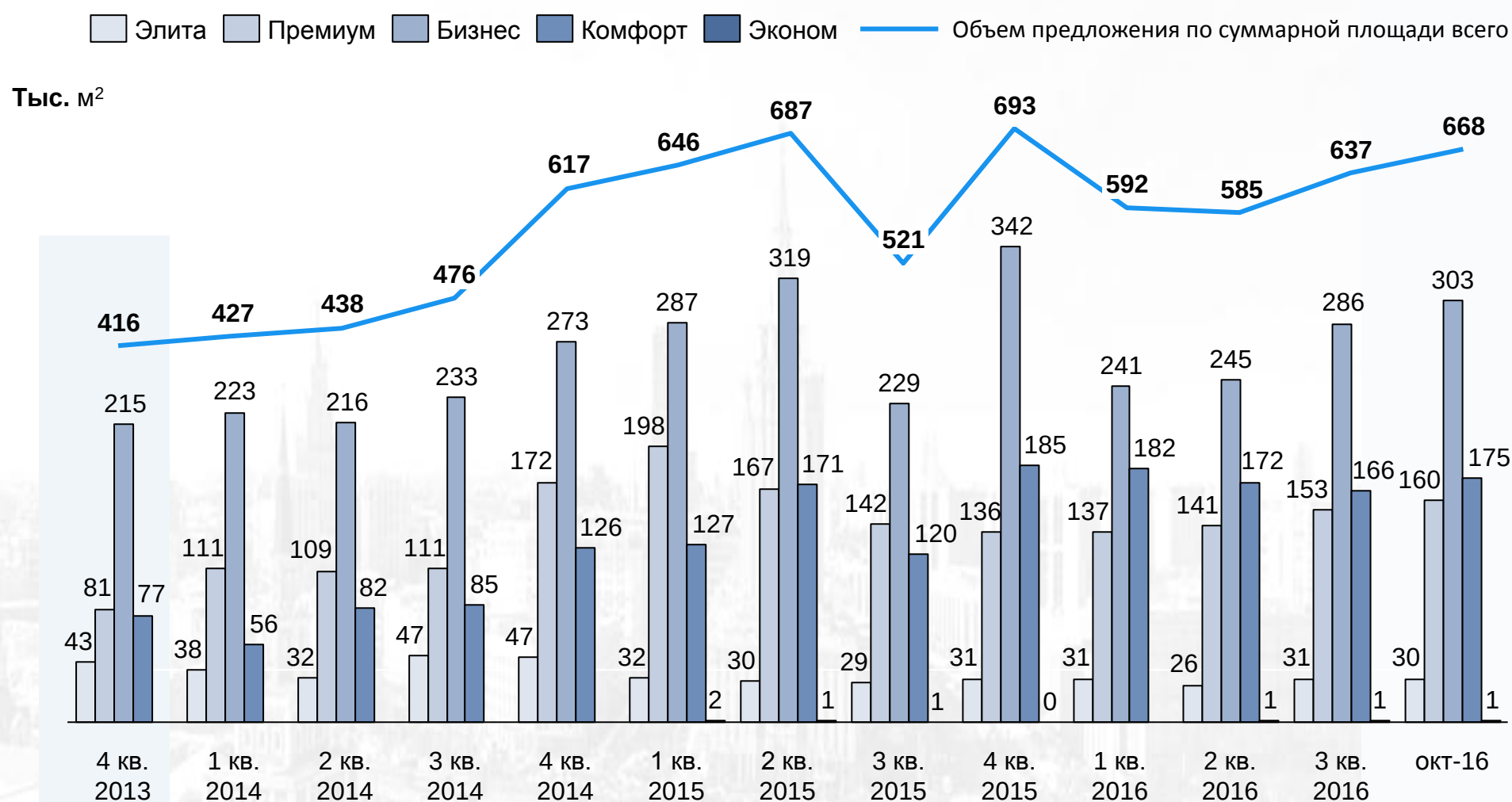
3. АПАРТАМЕНТЫ

Объем предложения

В октябре на столичном рынке было представлено 105 проектов с апартаментами, в сентябре — 102. В продажу за месяц вышло три новых объекта в разных ценовых сегментах — апарт-комплекс «Барбарис» в комфорт-классе, ЖК Monodom в бизнес-классе и MOSS Apartments в элитном сегменте. Всего объем нового предложения составил 17,4 тыс. м², что на 55,6% больше, чем в сентябре 2016 года.

За месяц доля апартаментов на первичном рынке Москвы не изменилась — в сентябре и в октябре она составила 22,8% от общего объема предложения. Год назад доля была на уровне 24,8%.

Диаграмма 13. Динамика объема предложения на первичном рынке жилья Москвы

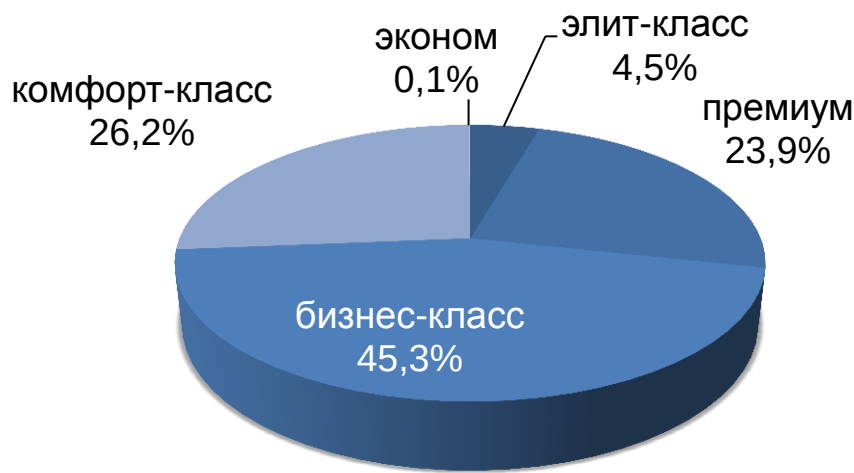


Источник: Est-aTet

По сравнению с сентябрем рост объема предложения апартаментов был отмечен в бизнес-классе — на 5,8%, в комфорт-классе — на 5,3% (в связи с выходом новых проектов) и в премиум-классе — на 4,4% (за счет новых корпусов в уже реализуемых комплексах). В элитном сегменте произошло сокращение предложения на 3,3% за счет вымывания лотов (Диаграмма 14).

Основной объем предложения апартаментов традиционно был сосредоточен в Центральном и Северном административных округах — суммарно их доля составила 61,5%. По сравнению с сентябрем предложение выросло в ЮАО (+38,5%) с выходом нового проекта, СВАО (+20,4%) и СЗАО (+13,6%). Снижение объема произошло в ЗАО (-8,3%), ВАО (-6,2%) и ЮЗАО (-0,8%).

Диаграмма 14. Структура предложения апартментов по классам, октябрь 2016 года



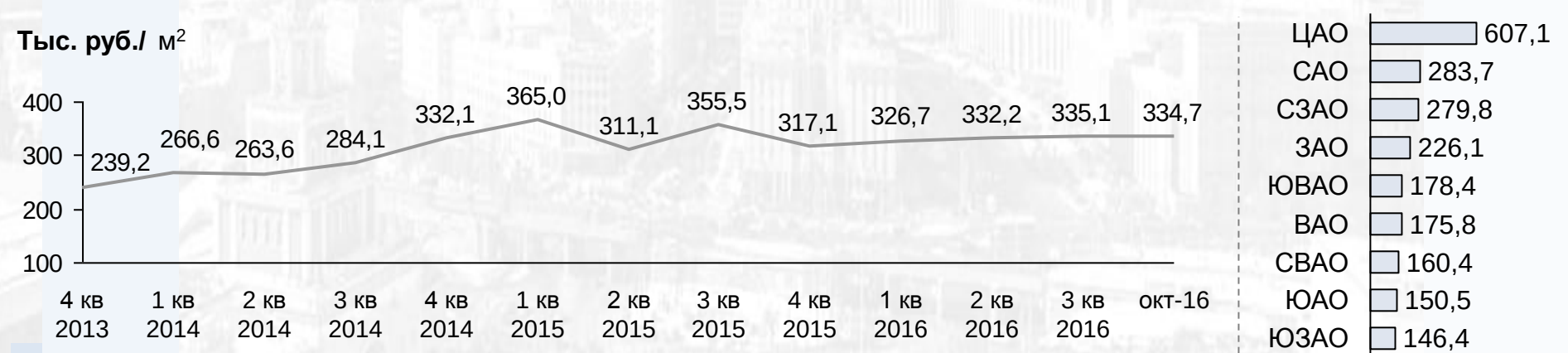
Источник: Est-aTet.

Цена предложения

При распределении по классам средневзвешенная цена на апартменты незначительно выросла только в премиум-классе — на 1,2%. Наибольшее снижение было зафиксировано в элитном сегменте — на 4,9% из-за валютных колебаний. В комфорт-классе цена сократилась на 1,5%, в бизнес-классе — на 0,6%. Максимальное значение средневзвешенной цены апартментов по итогам октября было отмечено в ЦАО — 607,1 тыс. руб./ м², минимальное, несмотря на престижность округа, — в ЮЗАО (146,4 тыс. руб./ м²). На его территории реализуется только один апарт-комплекс комфорт-класса, причем в динамике за месяц цена в нем практически не изменилась (-0,01%).

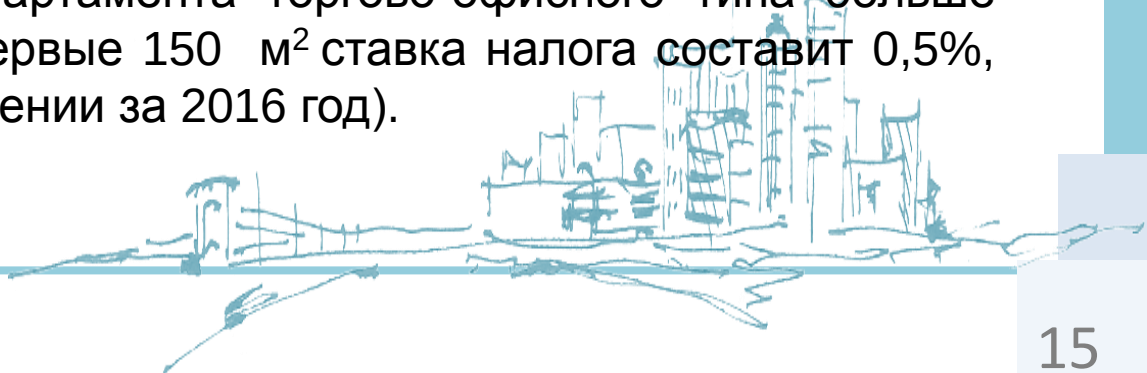
За месяц цена на апартменты больше всего выросла в ЮАО (+3,4%) и в САО (+1,3%) на фоне повышения строительной готовности проектов. Снижение произошло в СВАО (-5,1%) и ЦАО (-1,3%) в связи с выходом нового предложения в реализацию.

Диаграмма 15. Уровень средневзвешенной цены апартментов по АО, октябрь 2016



Источник: Est-aTet

В конце сентября принят закон, снижающий налоговую нагрузку для владельцев апартментов. Принято решение о снижении налога для физических лиц на нежилые помещения (к которым по закону сегодня относятся апартменты) стоимостью менее 300 млн руб. Теперь для апартментов торгово-офисного типа (на которые раньше начислялся налог по максимальной ставке 2%) площадью до 150 м² налоговая ставка составляет 0,5%, как и для апартментов гостиничного типа. Если площадь апартамента торгово-офисного типа больше 150 м², но менее 300 м², тогда на первые 150 м² ставка налога составит 0,5%, а на последующие — 1,3% (при начислении за 2016 год).



4. ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

Объем предложения

Риелторские агентства зафиксировали **рост объема предложения** на московском рынке вторичного жилья в октябре по сравнению с сентябрем.

По данным «МИЭЛЬ», количество квартир в продаже увеличилось на 1,5%, «ИНКОМ-Недвижимости» - на 5,8%. По информации «Азбуки Жилья», объем предложения возрос на 3,4% по числу лотов и на 4,2% – по суммарной площади квартир.

Количество выставленных на продажу квартир в «старой» Москве риелторы оценивают от 43,4 («ИНКОМ-Недвижимость») до 47,5 тыс. («МИЭЛЬ»). Согласно подсчетам «Азбуки Жилья», объем предложения вторичного жилья в столице, без учета элитной недвижимости, составляет 3,3 млн м². **Относительно октября прошлого года показатель сократился: на 9%**, по информации «МИЭЛЬ», на 6,9%, по данным «ИНКОМ» и на 8,4%, по статистике «Азбуки Жилья» (по площади квартир – на 7,7%).

При этом, по данным «МИЭЛЬ», в экономклассе объем предложения увеличился по итогам месяца на 1,6%, в комфорт-классе – на 1,9%, а в бизнес-классе – на 0,9%. Доля нового предложения остается на высоком уровне и составила в октябре 24% (на уровне марта и сентября 2016 года).

По мнению экспертов «МИЭЛЬ», годовое снижение объясняется несколькими причинами: высокой базой прошлого года (до ноября 2015 г. объем предложения рос, так как покупатели ожидали снижения цен, а продавцы не готовы были идти на уступки), по мере корректировки цен часть собственников в 2016 г. сняли свои объекты с продажи, снижается количество инвестиционных квартир (собственники, понимая, что доход от продажи жилья будет незначительным, снимают квартиры с экспозиции).

Цена предложения

Таблица 1.

Изменение стоимости вторичного жилья Москвы. Данные по округам.

№ п/п	Округ Москвы	Цена в октябре 2016., руб./ м ²	К сентябрю 2016
1	Центральный округ	357 705	-3,4%
2	Юго-Западный округ	212 386	-1,1%
3	Западный округ	198 669	-0,4%
4	Северо-Западный округ	172 563	-1,1%
5	Северный округ	168 518	-0,3%
6	Восточный округ	153 790	-0,3%
7	Северо-Восточный округ	151 388	-0,5%
8	Южный округ	146 521	-1,0%
9	Юго-Восточный округ	138 367	-0,9%
10	Все районы за МКАД	129 075	-0,7%

Источник: www.irn.ru

Рублевые цены на столичную недвижимость потеряли в октябре примерно полпроцента по индексу IRN.RU. Средний уровень цен последние месяцы колеблется вокруг отметки в 175 тыс. руб. за м² в диапазоне +/- 1-2%, не демонстрируя какой-либо устойчивой тенденции (Таблица 1).

Est-a-Tet оценивает текущий средний уровень скидок на вторичном рынке Москвы в 7-10%, для переоценённых лотов размер дисконта достигает 15%. А год назад, по данным компании, дисконт не превышал 3-4%. «ИНКОМ-Недвижимость» роста скидок в годовом выражении не наблюдает: в октябре 2016 г. московские квартиры продавались со скидкой 8,6% в среднем, а в октябре 2015 г. – 9,8%. Относительно сентября 2016 г. показатель увеличился в октябре на полпроцента. При этом 83% вторичных квартир в Москве было продано с дисконтом против 82% в сентябре.

Таблица 2.

Цены на квартиры в Москве по комнатности.

№ п/п	Количество комнат	Цена в октябре 2016., руб./ м ²	К сентябрю 2016
1	Многокомнатные квартиры	208 340	-0,8%
2	Трехкомнатные квартиры	167 064	-1,2%
3	Однокомнатные квартиры	165 421	-0,4%
4	Двухкомнатные квартиры	165 168	-0,6%

Источник: www.irn.ru

Таблица 3.

Цены на квартиры в Москве по типам жилья.

№ п/п	Количество комнат	Цена в октябре 2016., руб./ м ²	К сентябрю 2016
1	Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. площадей)	223 131	-0,4%
2	Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	198 543	-0,7%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	162 955	-1,0%
4	Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	160 048	-0,3%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	149 934	-0,3%
6	Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	142 033	-0,4%

Источник: www.irn.ru

Спрос

По данным риелторских агентств, число сделок с квартирами падает второй месяц подряд. В октябре вторичный рынок продолжил ощущать спад, контрастирующий с аномальной летней активностью, которая в условиях ограниченной платежеспособности покупателей привела к просадке спроса осенью.

Так, по статистике «ИНКОМ-Недвижимости», показатели потенциального и актуального спроса в прошедшем месяце оказались на минимальном для октября уровне за период наблюдений с 2005 г. По сравнению с прошлым годом количества договоров о предоплате в «ИНКОМ-Недвижимость», упало на 23%, а число обращений в компанию – на 22,5%. В «Азбуке Жилья» число сделок снизилось на 12,3% относительно сентября 2016.

Число зарегистрированных управлением Росреестра по Москве **переходов прав на недвижимость снизилось в октябре на 8%** (8 062 сделки) по сравнению с предыдущим месяцем после падения на 11,9% в сентябре. Более того, впервые с февраля количество сделок с квартирами сократилось не только в месячном, но и в годовом исчислении – на 12,9%.

Отраслевые эксперты отмечают, что спросом пользуются только квартиры с хорошим дисконтом, для остальных средний **срок экспозиции вырос до 6 месяцев**. Это на три дня больше, чем в сентябре, и на 12 (16,2%), чем годом ранее.

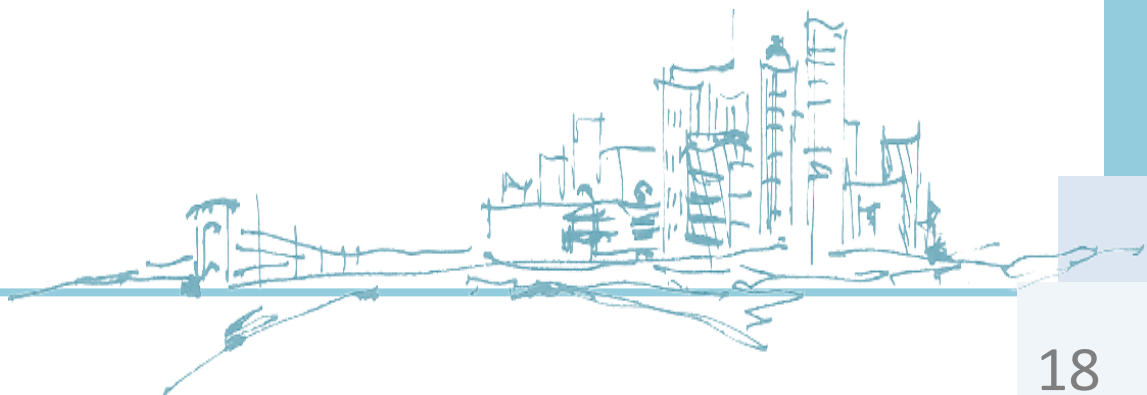
По данным Est-a-Tet, на сегодняшний день реализуется только 25% от общего объема выставленных в реализацию предложений. Годом ранее на рынке реализовывалось порядка 40% от представленного в реализации предложения. «ИНКОМ-Недвижимость» оценивает долю ликвидных квартир на рынке в 20%.

Средний чек сделки, согласно подсчетам «ИНКОМ-Недвижимость», сократился в октябре на 50 000 руб. по сравнению с сентябрем, до 7 850 000 руб. за квартиру. А за год, по данным Est-a-Tet, на 20% до 8,5 млн рублей.

«МИЭЛЬ» напротив отмечает в октябре увеличение средней цены проданных квартир с 8,5 млн до 10 млн рублей, преимущественно за счет увеличения в структуре продаж доли многокомнатных квартир (с 3% в сентябре до 7% в октябре) и квартир более высокого ценового сегмента.

При этом в октябре сохранился спрос на бюджетные объекты стоимостью до 6 млн рублей, то есть квартиры экономкласса. Доля этой категории квартир составила 34% в структуре продаж.

Средняя цена продажи однокомнатных квартир увеличилась в октябре на 7% до 6,125 млн рублей, двухкомнатных - на 6% до 9,469 млн рублей. Средняя цена продажи трехкомнатных квартир была максимальной с начала года и составила в октябре 15,296 млн рублей.

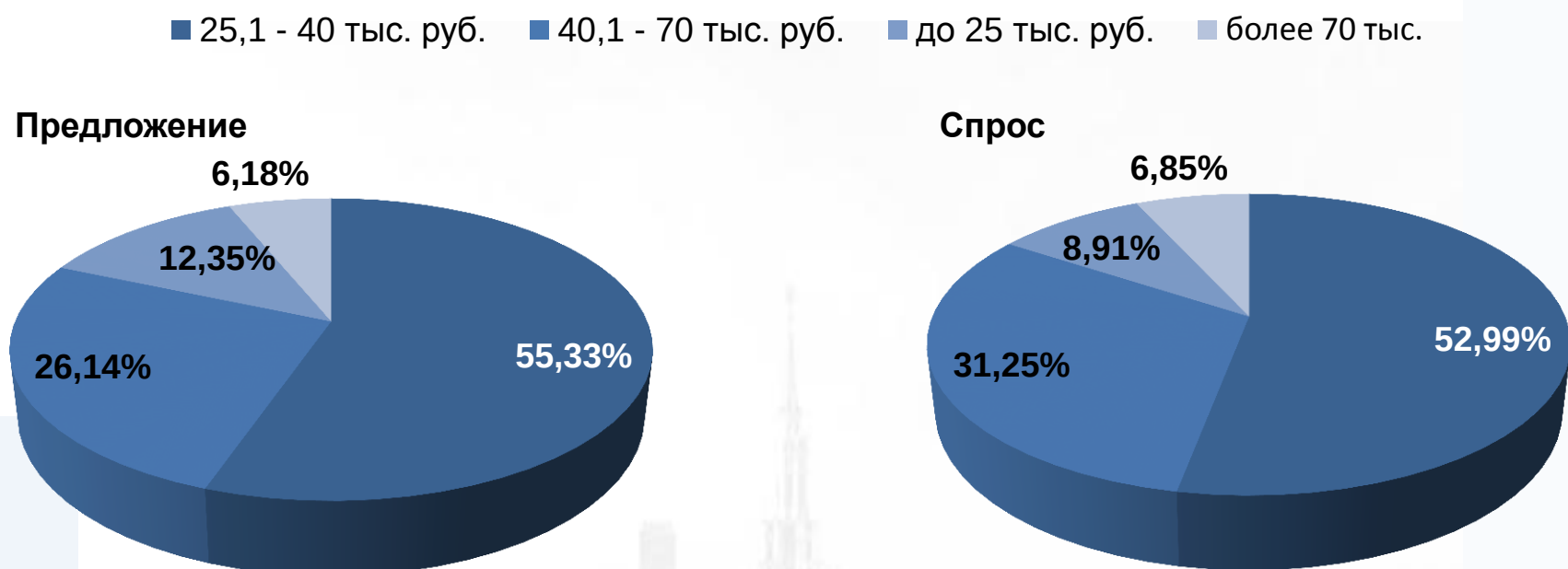


Аренда

В октябре 2016 г. и спрос на квартиры, и предложение квартир продолжили снижаться. По сравнению с сентябрем 2016 года, спрос на квартиры упал на 5%, предложение квартир снизилось на 13%.

Превышение спроса над предложением квартир в аренду в 1,43 раза в октябре наблюдалось в ценовом диапазоне от 40 до 70 тыс. руб. в мес. На 15% спрос на квартиры превысил их предложение в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. в мес. Спрос на квартиры стоимостью до 25 тыс. руб. оказался в октябре ниже предложения на 14%.

Диаграмма 16. Структура предложения и спроса квартир в аренду в октябре 2016 года по ценовому диапазону

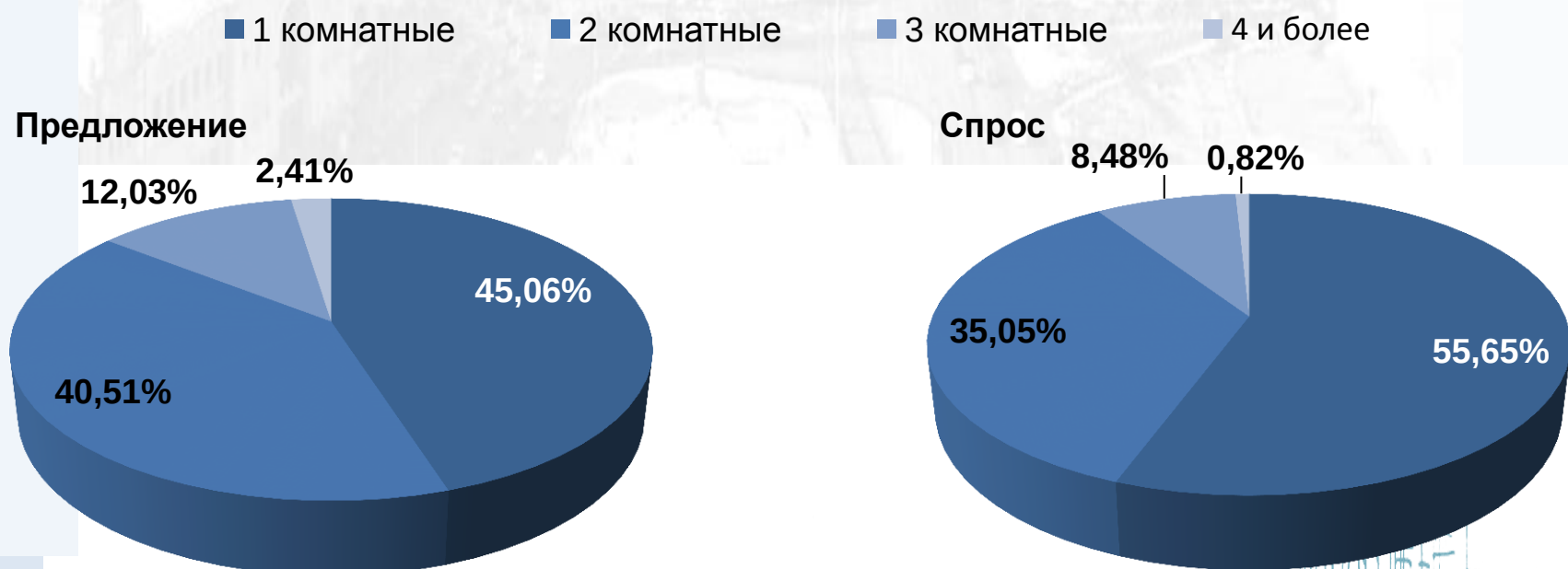


Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

Максимальное предложение квартир в октябре 2016 года пришлось на ценовой диапазон от 25 до 40 тыс. руб. (55,33%) (Диаграмма 16). Квартир стоимостью до 25 тыс. руб. предлагалось 12,35%; стоимостью от 40 до 70 тыс. руб. - 26,14% от общего предложения.

Максимальным спросом в октябре 2016 года также пользовались квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. (52,99%), спрос на квартиры стоимостью до 25 тыс. руб. составил 8,91%, на квартиры от 40 до 70 тыс. руб. – 31,25% от общего спроса.

Диаграмма 17. Структура предложения и спроса квартир в аренду в октябре 2016 года по комнатности



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

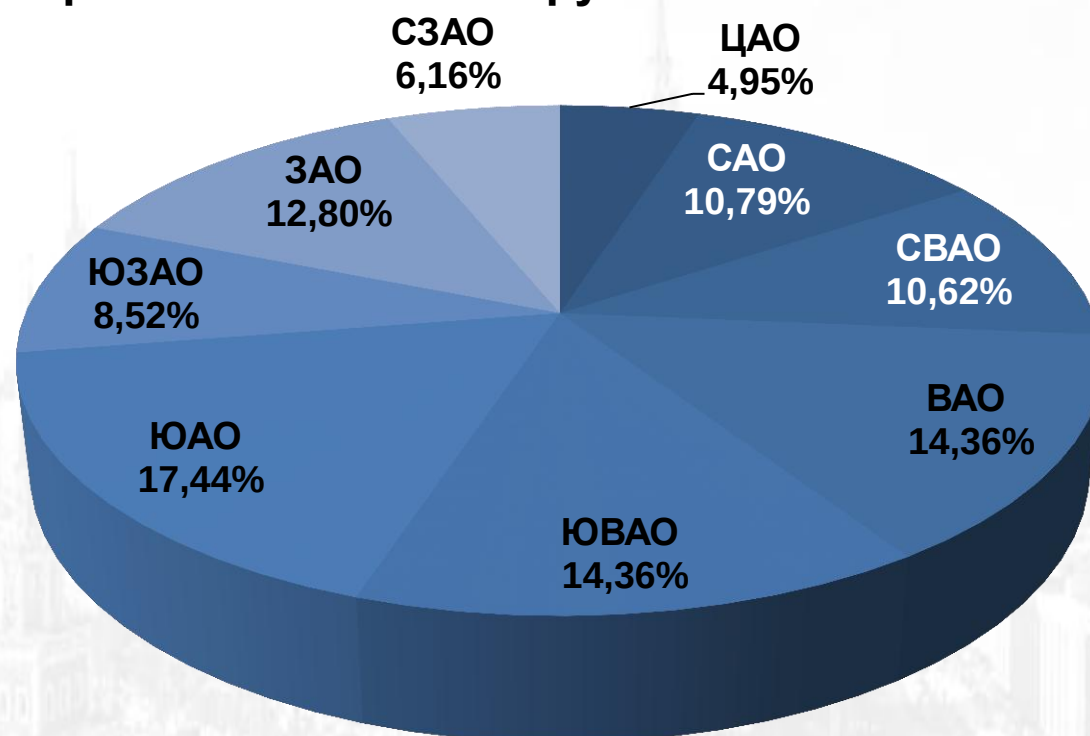
Максимальный спрос в октябре 2016 года пришелся на однокомнатные квартиры, предложение данных квартир также было максимальным, при этом спрос на 1-комнатные квартиры превысил предложение на 48% (Диаграмма 17).

В октябре 2016 года максимальное предложение пришлось на 1-комнатные квартиры (45,06%), 2-комнатных квартир в аренду предлагалось 40,41% от общего предложения.

Максимальным спросом в октябре пользовались также 1-комнатные квартиры, на которые пришлось 55,65% от общего спроса, спрос на 2-комнатные квартиры составил 35,05%.

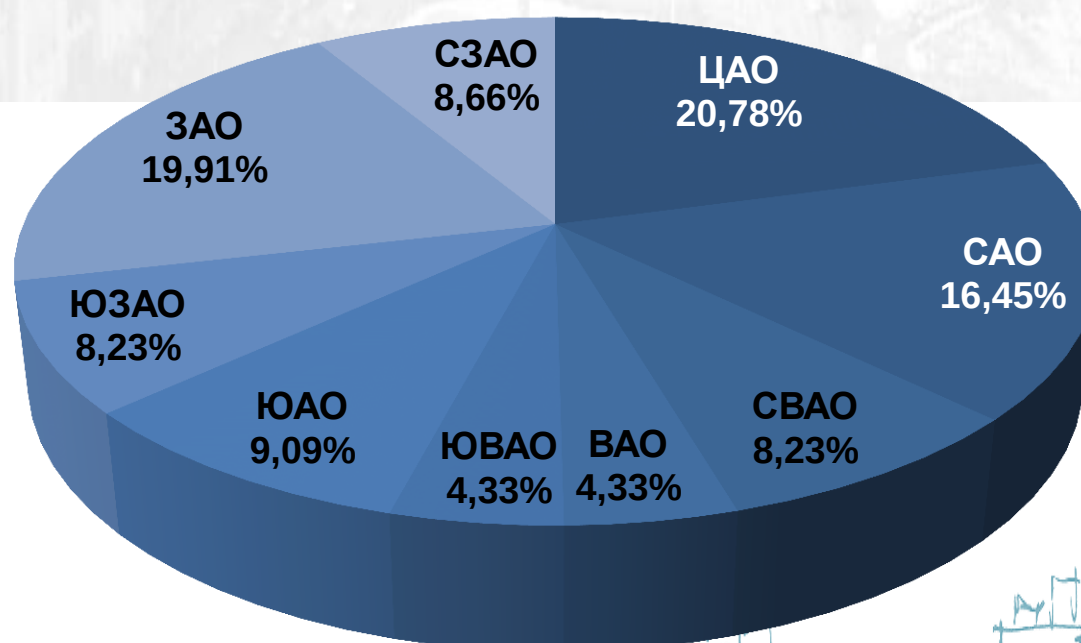
Больше всего квартир в октябре 2016 года предлагалось в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. в ЮАО (10,1%), ЮВАО (8,5%) и ВАО (8,1%). Квартир стоимостью от 40 до 70 тыс. руб. – в ЗАО (4,8%) и ЦАО (4,0%). Предложение квартир стоимостью до 25 тыс. руб. в мес. максимальным было в ЮАО (2,7%) и ЮВАО (2,5%). В октябре 2016 года максимальное количество квартир экономкласса предлагалось в ЮАО (17,44%), а также в ЮВАО и ВАО (по 14,36%). Максимальное предложение квартир бизнес-класса и элитных в октябре наблюдалось в ЦАО (20,78%) и ЗАО (19,91%), минимальное - в ВАО и ЮВАО (по 4,33%).

Диаграмма 18. Структура предложения квартир экономкласса в аренду в зависимости от расположения по округам г. Москвы в октябре 2016



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

Диаграмма 19. Структура предложения квартир бизнес-класса в аренду в зависимости от расположения по округам г. Москвы в октябре 2016



Источник: "МИЭЛЬ-Аренда".

В октябре 2016 года наблюдались следующие изменения в средней стоимости найма квартир экономкласса (Таблица 4):

Таблица 4.

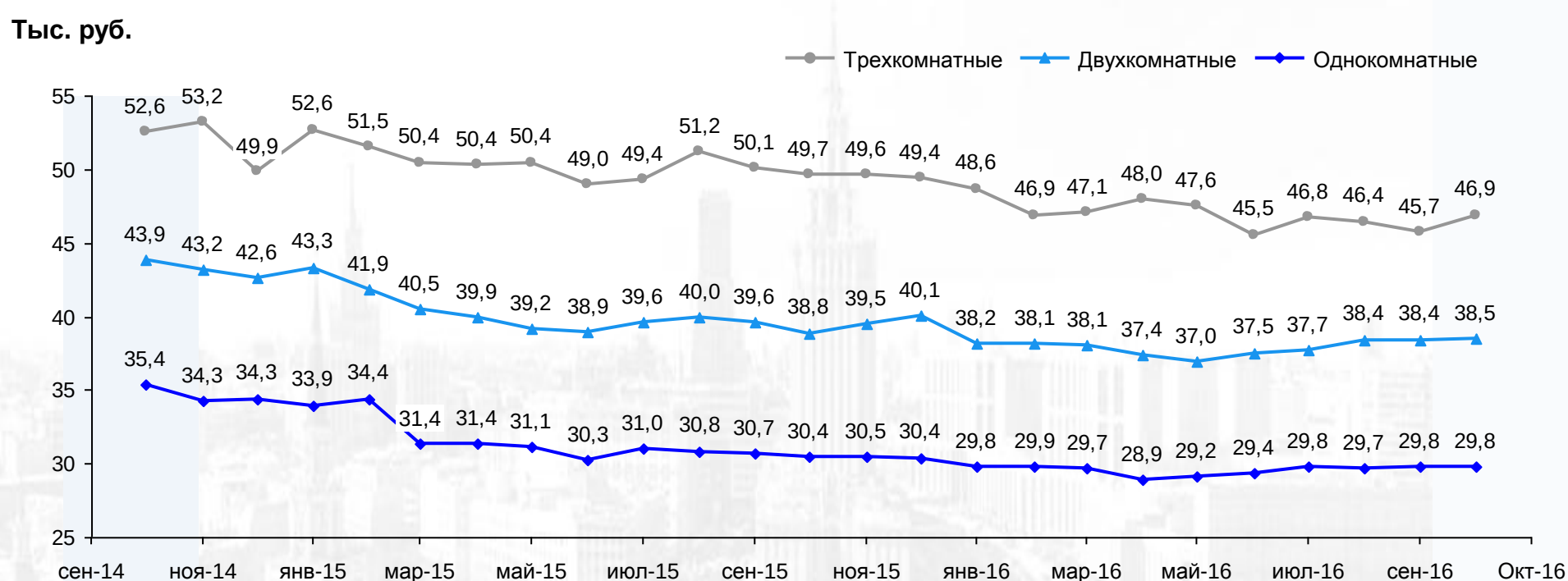
Стоимость аренды квартиры в Москве по комнатности.

Квартиры экономкласса

Количество комнат	Цена в окт. 2016., тыс. руб. в мес.	К сент. 2016	К окт. 2015
Однокомнатные квартиры	29,80	+0,05%	-2,02%
Двухкомнатные квартиры	38,48	+0,22%	-0,92%
Трехкомнатные квартиры	46,88	+2,57%	-5,62%

Источник: «МИЭЛЬ-Аренда»

Диаграмма 20. Динамика средней стоимости найма квартир экономкласса



Источник: «МИЭЛЬ-Аренда».

Наиболее значительные изменения в стоимости найма однокомнатных квартир экономкласса в октябре по отношению к сентябрю 2016 года произошли в САО (+4,1%), ЮВАО (+3,6%) и ВАО (-4,2%). Наиболее существенные изменения в стоимости найма двухкомнатных квартир экономкласса в октябре по отношению к сентябрю 2016 г. произошли в СЗАО (-9,6%), СВАО (-5,3%) и САО (+5,0%).

Наиболее существенные изменения в стоимости найма трехкомнатных квартир экономкласса в октябре по отношению к сентябрю 2016 г. произошли в ЮВАО (-7,3%), СЗАО (-7,1%) и ВАО (+7,9%).

В октябре 2016 года наблюдались следующие изменения в средней стоимости найма квартир бизнес-класса (Таблица 5):

Таблица 5.

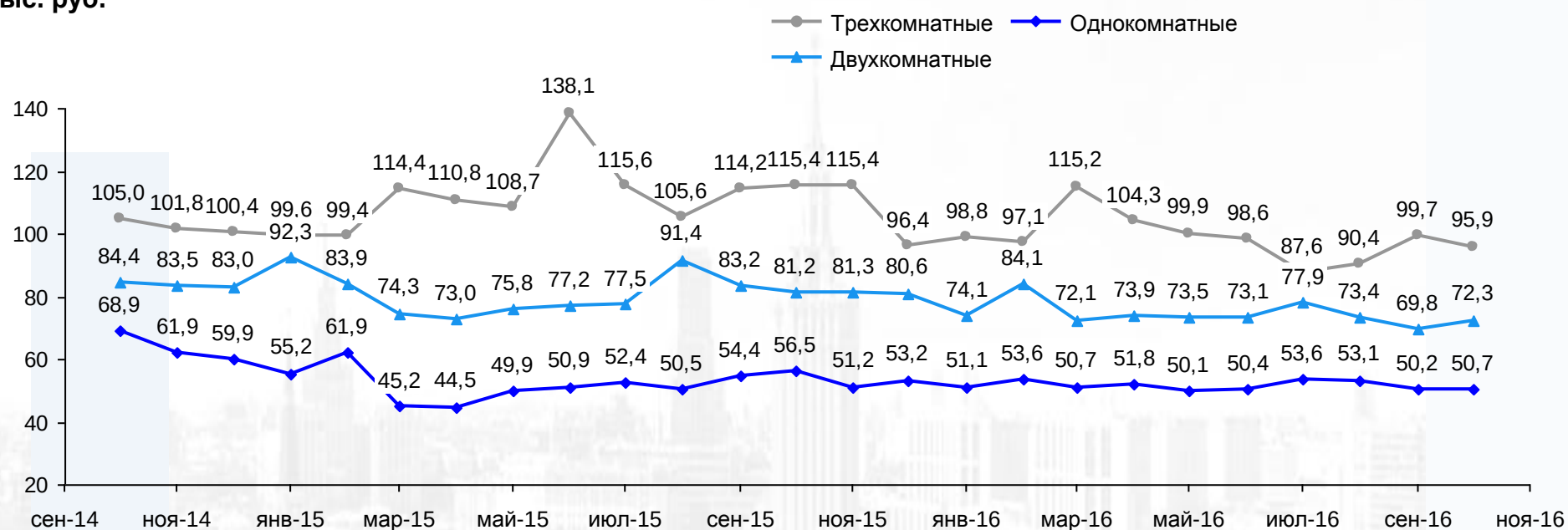
Стоимость аренды квартиры в Москве по комнатности

Квартиры бизнес-класса и элитные	Цена в окт. 2016., тыс. руб. в мес.	К сент. 2016	К окт. 2015
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

Источник: «МИЭЛЬ-Аренда»

Диаграмма 21. Динамика средней стоимости найма квартир бизнес- класса

Тыс. руб.



Источник: «МИЭЛЬ-Аренда».

Наиболее значительные изменения в стоимости найма однокомнатных квартир экономкласса в октябре по отношению к сентябрю 2016 года произошли в САО (+4,1%), ЮВАО (+3,6%) и ВАО (-4,2%). Наиболее существенные изменения в стоимости найма двухкомнатных квартир экономкласса в октябре по отношению к сентябрю 2016 г. произошли в СЗАО (-9,6%), СВАО (-5,3%) и САО (+5,0%). Наиболее существенные изменения в стоимости найма трехкомнатных квартир экономкласса в октябре по отношению к сентябрю 2016 г. произошли в ЮВАО (-7,3%), СЗАО (-7,1%) и ВАО (+7,9%).

Примерно 36% собственников, сдающих в аренду элитные московские квартиры, снизили цены, сообщает департамент аналитики и консалтинга компании Point Estate. По оценке экспертов, дисконты составили от 5 до 38%. Пересматривали цены в основном арендодатели, квартиры которых экспонируются на рынке более полугода.

5. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

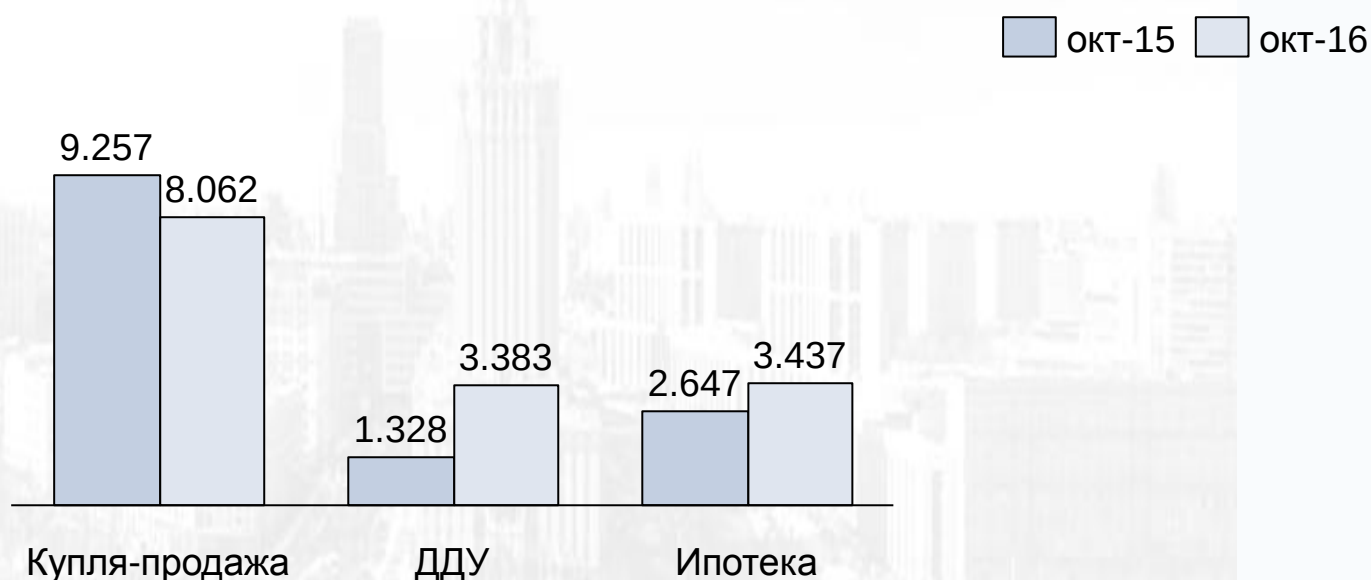
В октябре 2016 года Управление Росреестра по Москве зарегистрировало **8 062 переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья**, что на 8% меньше, чем месяцем ранее (8 760). За аналогичный период 2015 года этот показатель составил 9 257 переходов прав.

Количество **зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья** в октябре 2016 года в Москве составило **3 383**, что в 2,5 раза превышает аналогичный показатель за октябрь 2015 года - 1 328 ДДУ. Однако относительно августа 2016 года число ДДУ увеличилось на 12,5% (в первый месяц осени было зарегистрировано 3 007 ДДУ).

Количество зарегистрированных **сделок по ипотеке в октябре 2016** составило **3 437**, что на 1,8% меньше, чем месяцем ранее, когда было зафиксировано 3 500 сделок.

Диаграмма 22. Регистрация недвижимости в Москве: октябрь 2015 и 2016 гг.

Кол-во сделок



Источник: Росреестр.

По итогам сентября 2016 года, по данным Банка России, в Москве было **выдано 34,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов** (+ 13% к показателю за август 2016 и +83% к показателю за аналогичный период 2015 года) **на сумму 127,5 млн руб.** (+ 13% к показателю за август 2016 и +76% к показателю за аналогичный период 2015 года).

6. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

6.1 Торговая недвижимость

Ввод 1-3 кв. 2016 оказался на 4% ниже аналогичного показателя 2015 года. В 3 кв. 2016 года в Москве было введено 190,2 тыс. м² качественных арендуемых торговых площадей, что в четыре раза выше результата 3 кв. предыдущего года. По оценкам JLL, В 4 кв. 2016 года значительный объем ввода не ожидается, и суммарный годовой показатель снизится на 11%, до 500,7 тыс. м².

По данным компании NAI Besag, сроки завершения ряда проектов, ввод которых был запланирован на 2016 год, перенесены на 2017-2018 гг. (порядка 150 тыс. м² GLA).

Средние и максимальные **арендные ставки** в торговых центрах Москвы сохраняются на уровне 2 кв. 2016 года.

По данным Knight Frank, **вакантных помещений** в торговых центрах столицы на сегодняшний день больше 14% – примерно 1,5 млн м². В общероссийском вводе торговых центров доля Москвы снижается. Сейчас этот показатель – 22%.

Эксперты связывают перспективы рынка торговой недвижимости с развитием многофункциональных комплексов, формированием транспортно-пересадочных узлов: заполненная офисная или жилая часть МФК и ТПУ будет генерировать покупательские потоки и для торгового сегмента.

По подсчетам Cushman & Wakefield (C&W), в I квартале российская торговая недвижимость получила \$23 млн инвестиций, во II квартале – \$20 млн, в III квартале – \$295,8 млн. Итого за три квартала 2016 г. \$338,8 млн. Всего вложили в коммерческую недвижимость за этот период, по их данным, \$3,97 млрд. (в 2015 г. инвестиции за этот период составляли около \$2,8 млрд).

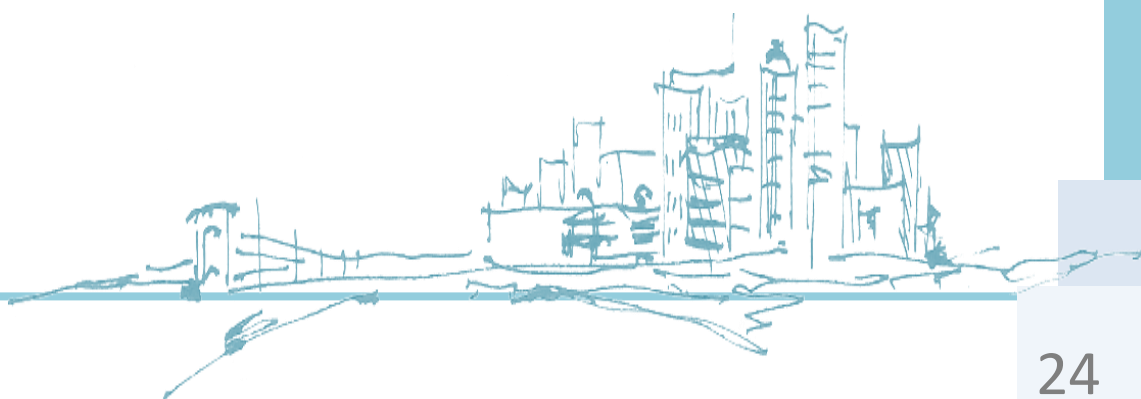
6.2 Street-retail

Максимальная **ставка аренды** на основных торговых улицах Москвы осталась неизменной, составив 250 тыс. руб./ м²/ год.

Доля свободных помещений на основных торговых улицах снизилась с 13% до 10,2%.

Отмечен рост спроса на помещения площадью от 100 до 300 м² (44% от общего объема запросов).

По оценкам JLL, наиболее активный спрос на помещения стрит-ритейла продолжают проявлять представители сегмента «рестораны и кафе» (44% от общего количества запросов). Продуктовые магазины сформировали 13% общего заявленного спроса, а представители сегмента «красота и здоровье» - 11%. Был отмечен рост спроса на помещения площадью от 100 до 300 м² (44% от общего объема запросов).



6.3 Офисная недвижимость

По данным JLL, за три квартала на рынке офисной недвижимости **ввод** составил около 257 тыс. м². В 4 кв. ожидается ввод около 153 тыс. м² офисов. Таким образом, по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом этот показатель может снизиться на 43% – до 410 тыс. м². Это станет наименьшим объемом ввода более чем за 10 лет.

Суммарный **объем спроса** в 1-3 кв. 2016 года увеличился на 7,2% по сравнению с аналогичным периодом 2015 года и составил 857 тыс. м². В 3 кв. было арендовано и куплено 279 тыс. м² (снижение на 9%) в сравнении с 3 кв. 2015 года.

В начале октября доля свободных офисных площадей на рынке Москвы составила 15,7% (по сравнению с 15,6% на конец 2 кв. 2016 года и 17% на начало 4 кв. 2015 года). В классе А, где выгодные условия аренды стимулируют переезд арендаторов в качественные помещения, снижение доли свободных площадей за год составило 6,5 п.п.

Ставки аренды в классе А составили \$400-600/м² в год, в классе В+ составили 12-20 тыс. руб./м² в год. Небольшая коррекция отмечена в премиальном сегменте, где JLL снизили оценку верхнего уровня запрашиваемых ставок с \$800 до \$750/м² в год.

По оценкам экспертов CBRE, актуальное состояние рынка офисной недвижимости характеризуется снижением показателей как строительства, так и сделок по аренде и продаже офисных площадей.

Эксперты Blackwood отмечают целесообразность преобразования не востребуемых офисных проектов в апартаменты, так как формат апартаментов хорошо продается, при этом доходность от продажи апартаментов выше на 20-30%, чем от офисов, поскольку цены на апартаменты приближаются к ценам на жилье.

6.4 Производственно-складские помещения

Основными драйверами спроса на складские помещения являются ритейлеры и дистрибьюторы – на них приходится 36% и 22% общего объема сделок соответственно.

Доля **вакантных** площадей на складском рынке обновила максимум и достигла 13,6%, или около 1,7 млн м².

Средние запрашиваемые **ставки аренды** по новым сделкам на складском рынке Московского региона находятся в диапазоне 3,5-4 тыс. руб./ м² в год (без учета НДС и операционных расходов).

Объем новых сделок аренды и продажи складских площадей в 3 кв. снизился до 225 тыс. м². В целом за первые девять месяцев объем сделок сократился на 40% относительно результата аналогичного периода 2015 года – до 616 тыс. м².

До конца года ожидается завершение сделок по аренде и покупке складов совокупным объемом около 400 тыс. м², и годовой показатель составит порядка 1-1,1 млн м². В результате доля вакантных площадей снизится до 12%.

В 3 кв. 2016 года в Московском регионе **ввод** составил 257 тыс. м² складских площадей, втрое больше результата аналогичного периода прошлого года. Однако в целом за три квартала ввод снизился на 14% по сравнению с январем-сентябрем 2015 года – до 614 тыс. м².

В 4 кв. на рынок выйдет еще около 120 тыс. м² складских помещений. При этом совокупный объем ввода за весь год снизится на 12% по сравнению с 2015 годом.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На первичном рынке жилой недвижимости за месяц объем предложения квартир вырос на 4,7 %, апартamentов — на 4,9 %. Основная часть нового предложения относилась к комфорт-классу — 60% от суммарной площади предложения. Значительный прирост объема предложения среди столичных округов в октябре был отмечен в ЮВАО (+24,4 %), где в реализацию вышли новые корпуса в крупных проектах реновации промышленных зон. Средневзвешенная цена на рынке новостроек за месяц скорректировалась незначительно (-0,03 %). По итогам октября 2016 года рост реализованного спроса на первичном рынке составил 2,6 % по сравнению с сентябрем.

По итогам октября 2016 года в массовом сегменте новостроек в «старых» границах Москвы в эконом- и комфорт-классе на рынок вышло 151,5 тыс. м², что в 13,5 раз больше, чем в сентябре (это максимальный показатель по объему нового предложения за 2016 год). Спрос на доступные новостройки в октябре был на 18,6% выше, чем в сентябре, в годовой динамике он вырос на 81,4%.

Темпы развития сегмента дорогого жилья в Москве снизились. средняя стоимость новых дорогих квартир в Москве сократилась на 3% за месяц. В целом с начала года метр в новых элитных комплексах города подешевел на 4%.

За месяц доля апартamentов на первичном рынке Москвы не изменилась — в сентябре и в октябре она составила 22,8% от общего объема предложения. Средневзвешенная цена на апартamentы незначительно выросла только в премиум-классе — на 1,2%.

Зафиксирован **рост объема предложения на московском рынке вторичного жилья** в октябре по сравнению с сентябрем (по разным оценкам от 1,5% до 5,8%). Однако относительно октября прошлого года показатель сократился: на 9%. Рублевые цены на столичную недвижимость потеряли в октябре примерно полпроцента. При этом 83% вторичных квартир в Москве было продано с дисконтом. Число сделок с квартирами падает второй месяц подряд. Показатели потенциального и актуального спроса в прошедшем месяце оказались на минимальном для октября уровне за период наблюдений с 2005 г. **Срок экспозиции вырос до 6 месяцев.** Реализуется только 25% от общего объема выставленных в реализацию предложений.

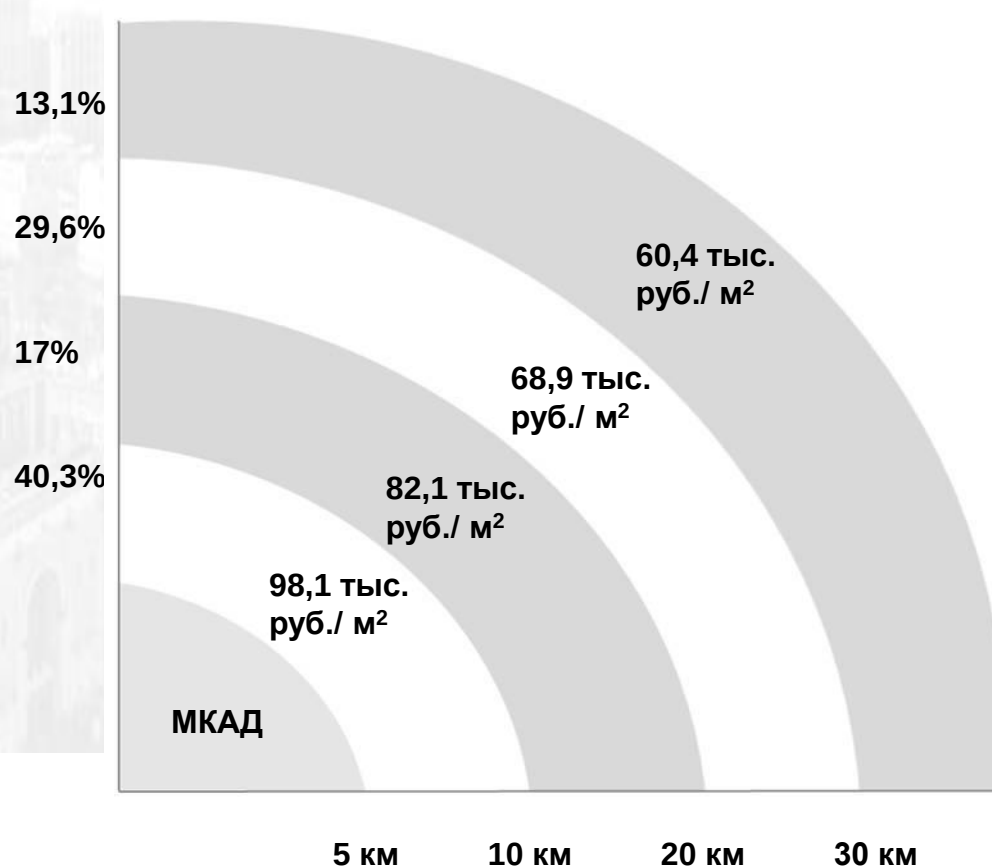
В октябре 2016 года Управление Росреестра по Москве зарегистрировало **8 062 переходов прав на основании договора купли-продажи (мены) жилья**, что на 8% меньше, чем месяцем ранее и на 13% меньше, чем за аналогичный период 2015 года. По итогам сентября 2016 года в Москве было **выдано 34,8 тыс. ипотечных жилищных кредитов** (+83% к показателю за аналогичный период 2015 года) **на сумму 127,5 млн руб.** (+76% к показателю за аналогичный период 2015 года).

На рынке коммерческой недвижимости Москвы резких колебаний спроса и предложения не зафиксировано. Средние и максимальные **арендные ставки** в торговых центрах Москвы сохраняются на уровне 2 кв. 2016 года. Доля **вакантных помещений** в торговых центрах столицы на сегодняшний день превышает 14%. Максимальная **ставка аренды** на основных торговых улицах Москвы осталась неизменной. **Доля свободных помещений** на основных торговых улицах снизилась с 13% до 10,2%. Актуальное состояние рынка офисной недвижимости характеризуется снижением показателей как строительства, так и сделок по аренде и продаже офисных площадей. Доля **вакантных** площадей на складском рынке обновила максимум и достигла 13,6%.

По итогам октября 2016 года на первичном рынке жилья Подмосковья отмечился рост спроса и увеличение предложения по отношению к сентябрю.

- В октябре спрос на квартиры в новостройках на подмосковном рынке жилья **показал рост по отношению к сентябрю на 24%**. Основная доля продаж принадлежит крупным проектам комплексного освоения территорий, в которых продается по 120-150 квартир в месяц. Для остальных проектов активность клиентов выражается в среднем в 35-50 сделках в месяц.
- На первичном рынке Подмосковья предложение увеличилось на 3%. По данным компании «Азбука Жилья», в октябре общий объем предложения по области составил 4,59 миллиона квадратных метров. Согласно отчету «Миэль-Новостройки» за III квартал, количество квартир в продаже составило 63,9 тысяч (- 2,2% за квартал).
- **Стоимость квадратного метра прибавила 0,85% за месяц** и достигла 82,7 тысячи рублей за квадратный метр. Это связано с замедлением темпов выхода нового предложения на подмосковный рынок. В уже реализуемых проектах стадия готовности растет и тянет среднюю цену вверх, при этом нового предложения выходит не так много, чтобы цена, напротив, корректировалась вниз, как в Москве.

Диаграмма 23. Распределение цен и распределение объема предложения (%) в зависимости от расстояния от МКАД



Источник: «МИЭЛЬ-Новостройки» | Обзор рынка новостроек Московской области | III квартал 2016

- В проектах массового сегмента Московской области **доля сделок с привлечением ипотеки достигает 60%**.

Таблица 6.

Цены на квартиры массового сегмента на первичном рынке Подмоскovie по данным за октябрь 2016

Город	1-комнатные		2-комнатные		3-комнатные	
	мин	макс	мин	макс	мин	макс
Мытищи	1,7	5,4	3,3	6,7	3,7	8,4
Королев	2	6,1	3,2	7,2	4,6	11,2
Пушкино	1,9	6,5	2,4	7,6	4,2	8,7
Щелково	1,7	3,9	3	6,1	4	6,8
Балашиха	1,9	5,5	3,1	7,6	4,6	14,2
Реутов	3,3	7	4,3	9,8	5,3	14,1
Люберцы	2,4	6,1	3,9	8,2	5,1	13,4
Жуковский	3	4	3	6,7	6	8,4
Раменское	2,6	3,2	3,2	4,6	4,3	5
Видное	1,7	8,5	3,2	11,2	4	11,6
Домодедово	1,3	4,8	2,6	5,6	3,3	6,8
Подольск	2,3	4,8	3	6	3,6	9,2
Апрелевка	2,3	4,7	3,4	5,8	4,3	7,6
Одинцово	2,4	6,5	3,5	7,4	4,3	12,1
Красногорск	1,8	6,2	3	8,9	4,3	14,2
Долгопрудный	2,8	5,1	4	8,5	5,2	8,2
Химки	2,4	6,7	3,3	8,1	5,6	13,1
Лобня	1,6	4,5	3	6,3	3,6	6,1

Источник: информагентство «РИА Недвижимость» по данным компании Est-a-Tet

Таблица 7.

Цены на квартиры массового сегмента на вторичном рынке Подмоскovie по данным за октябрь 2016

Город	1-комнатные		2-комнатные		3-комнатные	
	мин	макс	мин	макс	мин	макс
Мытищи	2,8	5,4	3	9	3,9	12,4
Королев	2,4	5,6	3,2	8,3	3,5	10,2
Пушкино	2,1	4,2	2,5	6,8	3,8	7,8
Щелково	2	4,6	2,4	6,3	3,3	7,5
Балашиха	2,4	5,6	3,3	8,6	3,6	11,4
Реутов	3,1	6,5	3,5	11	4,8	12,3
Люберцы	2,8	6,9	3,7	9,8	4,3	11,1
Жуковский	2,1	4,4	3,5	7,3	4	7,8
Раменское	1,6	4,5	2	6	3,2	9,7
Видное	2,3	5,8	3,8	8,5	4,5	9,4
Домодедово	2,9	6	2,8	9	3,8	9,8
Подольск	1,6	5,7	3	7,9	4	8,2
Апрелевка	2,5	4,9	2,9	8,5	3,8	8
Одинцово	2,5	6,8	3,7	10,3	4,7	10,2
Красногорск	2,3	6,8	3,8	8,2	5,6	10,1
Долгопрудный	2,4	7,2	3,3	7,9	5,2	10
Химки	2,2	6,8	3,8	8,6	5,4	9,5
Лобня	2	4,9	3,2	7,3	4,4	8,3

Источник: информагентство «РИА Недвижимость» по данным отдела исследований ГК "Миэль"

На вторичном рынке Московской области в октябре отмечен **рост предложения** — объем в октябре достиг 1,92 миллионов квадратных метров. Это на 9% больше, чем в предыдущем месяце. **Предложение составило 48,403 тыс. квартир** (+ 3% за месяц). По мнению экспертов «Миэль-Сеть офисов недвижимости», рост объема предложения связан с сезонным фактором.

На фоне роста предложения **средняя удельная цена** на вторичном рынке Подмосковья в октябре **снизилась на 2%** и составила 81,8 тыс. рублей. **Средний бюджет покупки составил 5,32 миллиона рублей.** Разница в стоимости квартир в спальных районах столицы и некоторых городах ближнего Подмосковья сократилась.

Средняя удельная цена предложения по поясам удаленности в октябре 2016 года составила:

- ближнее Подмосковье: 97 338 руб./ м² (-1,2% к сентябрю и – 5,2% с начала года);
- среднее Подмосковье: 72 787 руб./м² (- 1% к сентябрю и – 4,4% с начала года);
- дальнее Подмосковье: 54 243 руб./ м² (изменение в пределах погрешности).

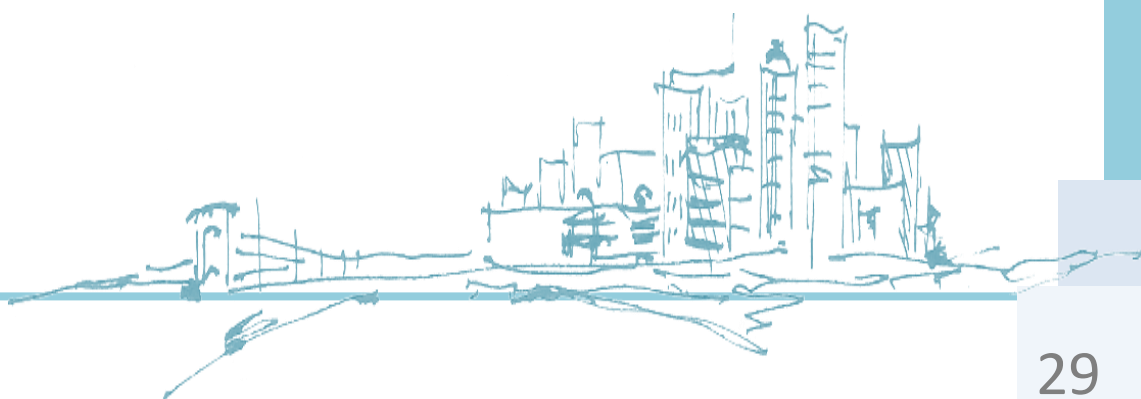
Уменьшение цены в поясе ближнего Подмосковья произошло преимущественно за счет городов северного направления: Химки (- 2,2%), Мытищи (- 1,7%), Королев (-1,9%), Ивантеевка (- 2%). В этих городах вторичный рынок испытывает сильную **конкуренцию со стороны сегмента новостроек.**

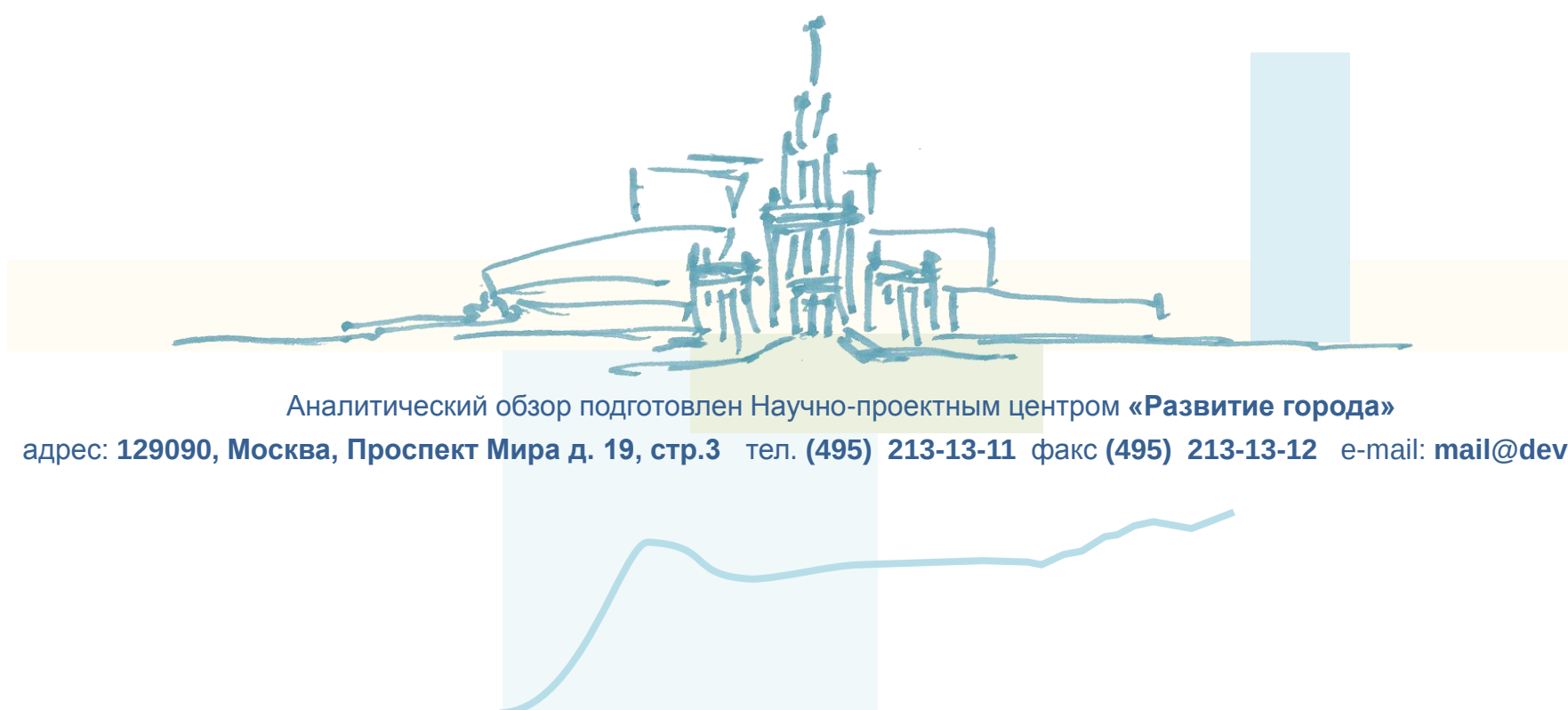
На западном направлении ближнего Подмосковья продолжает снижаться цена в Красногорске (-2,3%). На восточном направлении ближнего Подмосковья средняя цена предложения уменьшилась в Люберцах (-1,5%) и Железнодорожном (-1,8%) — т.е. есть в городах с высоким объемом предложения на рынке новостроек и более высокой стоимостью жилья.

В среднем поясе Подмосковья уменьшение цены предложения произошло преимущественно в восточном направлении: Раменское (-2%), Жуковский (-1,2%), Бронницы (-3%), Ногинск (-1%). Эксперты связывают это с тем, что в ближнем поясе Подмосковья как на первичном, так и на вторичном рынке, появились более доступные по цене объекты, и покупатели отдадут предпочтение именно им, а не квартирам в среднем поясе Подмосковья. Это привело к снижению спроса в среднем поясе, и как следствие - к снижению цены предложения.

На юго-востоке, в дальнем Подмосковье, цена предложения уменьшилась в Егорьевске (на фоне роста объема предложения цена уменьшилась на 3%).

По данным Росреестра, в Московской области в октябре было зарегистрировано **46 865 прав на жилые помещения**, что на 4,8% больше, чем месяцем ранее. Однако, количество прав на жилые помещения (по всем типам договоров, в т.ч. дарения, наследования и пр.), зарегистрированных за период январь-октябрь 2016, года на 13% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.





Аналитический обзор подготовлен Научно-проектным центром **«Развитие города»**
адрес: **129090, Москва, Проспект Мира д. 19, стр.3** тел. **(495) 213-13-11** факс **(495) 213-13-12** e-mail: **mail@dev-city.ru**