



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ФЕВРАЛЬ 2018



## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Общие объемы строительства      | 2 |
| Содержательное резюме           | 3 |
| Ввод недвижимости, в т.ч. жилья | 4 |
| ГПЗУ и РС                       | 5 |

## 2. МОСКВА

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Первичный рынок          | 7  |
| Апартаменты              | 10 |
| Аренда                   | 11 |
| Вторичный рынок          | 13 |
| Сделки с недвижимостью   | 17 |
| Парковочное пространство | 18 |

## 3. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

|                        |    |
|------------------------|----|
| Первичный рынок        | 20 |
| Вторичный рынок        | 21 |
| Сделки с недвижимостью | 22 |

## 4. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

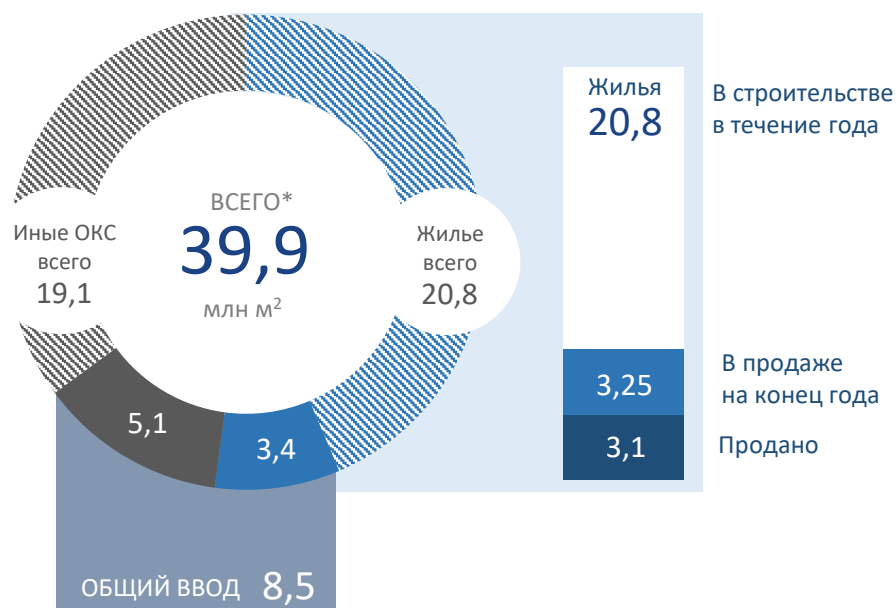
|                        |    |
|------------------------|----|
| Торговая недвижимость  | 24 |
| Офисная недвижимость   | 25 |
| Складская недвижимость | 26 |

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

### ОБЩИЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

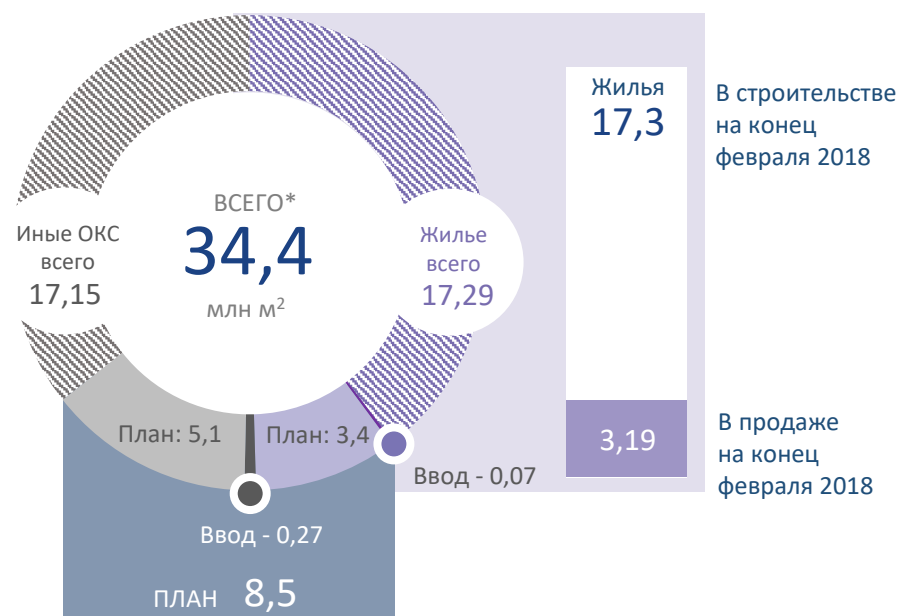
● В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В 2017 ГОДУ, МЛН М<sup>2</sup>  
**39,9** млн м<sup>2</sup> недвижимости\*

Вся Москва: ● ИНЫЕ ОКС ● МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА



● В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА КОНЕЦ ФЕВРАЛЯ 2018 ГОДА, МЛН М<sup>2</sup>  
**34,4** млн м<sup>2</sup> недвижимости\*

Вся Москва: ● ИНЫЕ ОКС ● МНОГОКВАРТИРНЫЕ ЖИЛЫЕ ДОМА



\*По данным Единого реестра объектов капитального строительства ИАС УГД.

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

### ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

На конец февраля 2018 года в строительстве в Москве находится 34,4 млн м<sup>2</sup> недвижимости,

- из них 17,3 млн м<sup>2</sup> – многоквартирные жилые дома

Ввод недвижимости по итогам февраля в Москве составил 247,6 тыс м<sup>2</sup>

- из них 38 тыс м<sup>2</sup> – жилая площадь

▼ - 20%  
к фев.17

▼ - 75%  
к фев.17

По итогам февраля 2018 года в Москве действует **1 808 ГПЗУ по многоквартирным домам** (72,7 млн м<sup>2</sup>) и **459 РС** (23 млн м<sup>2</sup>).

### ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам февраля 2018 г. составил 2,78 млн м<sup>2</sup>

- В Новой Москве – 0,41 млн м<sup>2</sup>

Средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 198,4 тыс ₽

- В Новой Москве - 98,5 тыс ₽

▲ + 9,5%  
к фев.17

▼ - 30%  
к фев.17

▲ + 1,5%  
к фев.17

▲ + 0,3%  
к фев.17

Объем предложения апартаментов - 9 095 лотов

▲ + 3%  
к фев.17

### ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В феврале 2018 года на вторичном рынке Москвы представлено 39,2 тыс квартир

- В Московской области – 50,3 тыс квартир

Средняя цена предложения в Москве составила 164,7 тыс ₽/м<sup>2</sup>

- В пятиэтажках (старая панель) – 133,6 тыс ₽/м<sup>2</sup>

- В Новой Москве – 106,6 тыс ₽/м<sup>2</sup>

- В Московской области - 80,7 тыс ₽/м<sup>2</sup>

▲ +3,2%  
к янв.18

▼ -2%  
к фев.17

▲ +6%  
к янв.18

▲ +11%  
к фев.17

▼ -0,7%  
к янв.18

▼ -1,6%  
к фев.17

▼ -0,5%  
к янв.18

▼ -2%  
к фев.17

▲ +1%  
к янв.18

▼ -5%  
к фев.17

▼ -1,3%  
к фев.17

### РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

Права на жилые помещения (шт)

- Москва – 25 886

- Московская область – 34 925

▲ + 35,7%  
к янв. 17

▲ + 7,5%  
к янв.17

ДДУ (шт)

- Москва – 6 399

- Московская область – 7 220

▲ + 144%  
к янв.17

▲ + 5,2%  
к янв.17

Выдано ипотечных кредитов (шт)

- Москва – 4 703

- Московская область – 4 369

▲ + 77%  
к янв.17

▲ + 89%  
к янв.17

## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

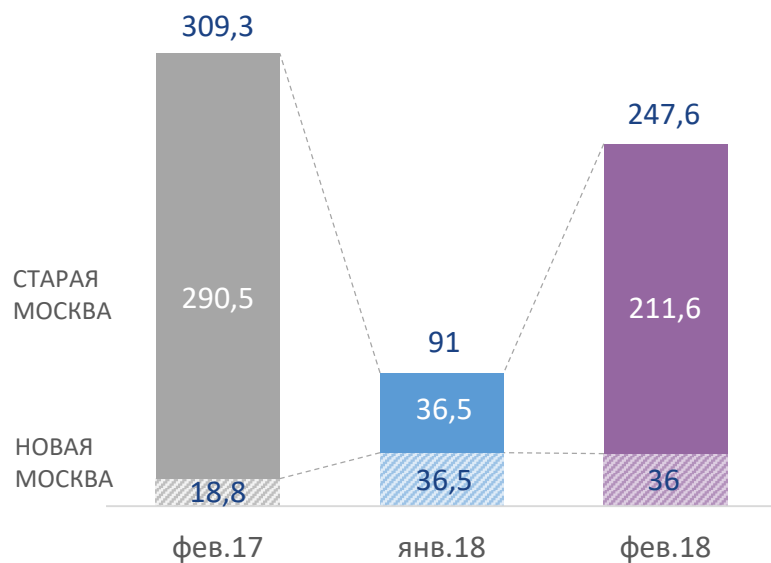
### ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

По итогам февраля 2018 года в Москве введено **247,6 тыс м<sup>2</sup>**, что существенно больше чем в январе 2018 (91 тыс м<sup>2</sup>). Показатель ввода в феврале 2018 года снизился к февралю 2017 года на 20% (309,3 тыс м<sup>2</sup>).

В границах старой Москвы в феврале 2018 года введено **211,6 тыс м<sup>2</sup>**. В Новой Москве – **36**. Из 247,6 тыс м<sup>2</sup> введенной недвижимости **38 тыс м<sup>2</sup>** – жилая площадь. При этом в границах старой Москвы в феврале введено **2 тыс м<sup>2</sup>** жилой площади.

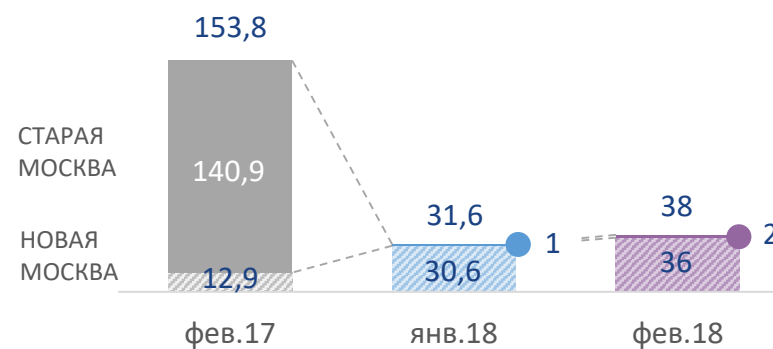
#### ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ

по данным ИАС УГД, тыс м<sup>2</sup>



#### ВВОД ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

по данным ИАС УГД, тыс м<sup>2</sup>



## 1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ГПЗУ И РС

По итогам февраля 2018 года в Москве действует **1 808 ГПЗУ** по многоквартирным домам на **72,7 млн м<sup>2</sup>** (существующее положение плюс новое строительство).

В старых границах Москвы - **1 359 ГПЗУ** по многоквартирным домам на **61 млн м<sup>2</sup>**.

Действующих РС по многоквартирным домам в Москве – **459** на общую площадь – **23 млн м<sup>2</sup>**.

В старых границах города – **313 (17,6 млн м<sup>2</sup>)**.



Количество выданных ГПЗУ за год, шт

**283**

2016

**185**

2017



Количество выданных РС за год (тыс м<sup>2</sup>)

**10 326,3**

2016

**9 134,5**

2017

### ● ГПЗУ

На 02.03.2018, по данным ИАС УГД

| Действующие ГПЗУ                  | Всего кол-во | Изм. за месяц | Общая площадь, м <sup>2</sup> | В т.ч. ТиНАО кол-во | Изм. за месяц | Общая площадь м <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------------|
| ГПЗУ, всего                       | 21 860       | <b>+305</b>   | 198 210 653                   | 9 524               | <b>+214</b>   | 39 003 531                   |
| из них, жилье                     | 10 329       | <b>+161</b>   | 78 061 693                    | 7 459               | <b>+109</b>   | 16 229 697                   |
| в том числе, многоквартирные дома | 1 808        | <b>+17</b>    | 72 719 259                    | 449                 | <b>+3</b>     | 11 730 023                   |
| в том числе, многоквартирные дома | 8 521        | <b>+144</b>   | 5 342 433                     | 7 010               | <b>+106</b>   | 4 499 674                    |

### ● РС

На 02.03.2018, по данным ИАС УГД

| Действующие РС                    | Всего кол-во | Изм. за месяц | Общая площадь, м <sup>2</sup> | В т.ч. ТиНАО кол-во | Изм. за месяц | Общая площадь м <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|--------------|---------------|-------------------------------|---------------------|---------------|------------------------------|
| РС, всего                         | 8 311        | <b>-33</b>    | 37 025 734                    | 7 041               | <b>-43</b>    | 7 928 633                    |
| из них, жилье                     | 7 425        | <b>-40</b>    | 24 405 190                    | 6 877               | <b>-44</b>    | 6 761 618                    |
| в том числе, многоквартирные дома | 459          | <b>-10</b>    | 22 989 887                    | 146                 | <b>-13</b>    | 5 420 370                    |
| в том числе, многоквартирные дома | 6 966        | <b>-30</b>    | 1 415 302                     | 6 731               | <b>-31</b>    | 1 341 247                    |



# РЫНОК МОСКВЫ



### 3. МОСКВА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В феврале 2018 года на рынок было выведено 4 новых проекта: ЖК «Аалто», ЖК «Небо», ЖК «Береговой», ЖК «Лобачевский 120». Из них один проект относится к комфорт-классу (ЖК «Аалто»), остальные – к бизнес-классу.

Кроме того, за исследуемый период начались продажи в нескольких новых корпусах текущих проектов. Таким образом, на фоне сезонного снижения спроса в начале года, выход 4 новых проектов привел к росту объема предложения на 0,6%.

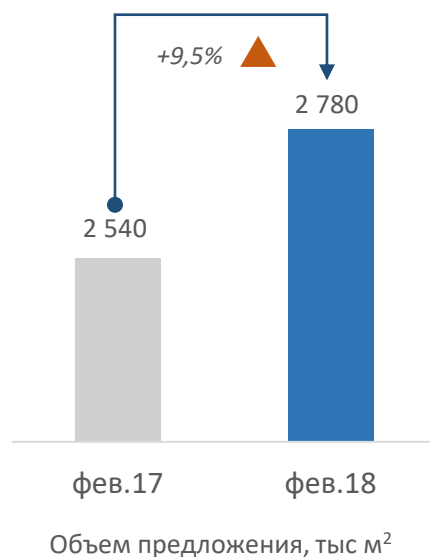
Тем не менее, текущие показатели объема рынка на 4% ниже пиковых показателей июля 2017 г., когда на первичном рынке экспонировалось лотов общей площадью 2,89 млн м<sup>2</sup>.

По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам февраля 2018 г. составил 2,78 млн м<sup>2</sup>.

В Новой Москве в феврале 2018 г. уровень девелоперской активности значительно вырос. Несмотря на то, что новых проектов в ТиНАО не выходило, в феврале 2018 г. стартовали продажи новых очередей сразу в нескольких текущих проектах. Таким образом, даже с учетом стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы (в особенности на проекты НАО, строящиеся в относительной близости от МКАДа), суммарный объем предложения на первичном рынке вырос на 13,5% за месяц и составил 411,2 тыс м<sup>2</sup> (при этом показав снижение за год на 30%).

#### МОСКВА В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ

Миэль



Общее количество новостроек (корпусов)

569

+0,4%  
за месяц

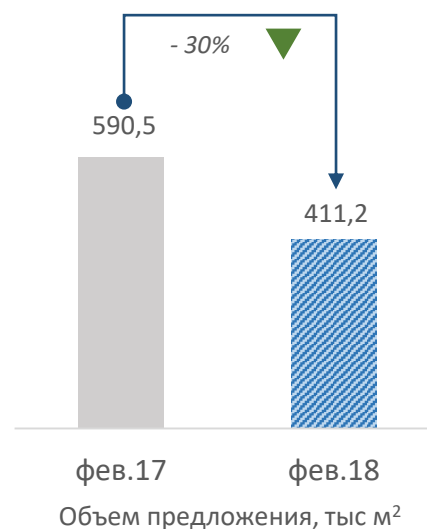
Общее количество квартир в продаже (тыс)

42,2

-0,1%  
за месяц

#### НОВАЯ МОСКВА

Миэль



Общее количество новостроек (корпусов)

178

+3,5%  
за месяц

Общее количество квартир в продаже (тыс)

7,65

+14,8%  
за месяц



### 3. МОСКВА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

До данным Миэль, в феврале 2018 г. доля предложения бизнес-класса выросла с 51,2% до 52,9%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 2,3 п. п. (до 38,1%). Доля эконом-класса увеличилась с 8,4% до 9%.

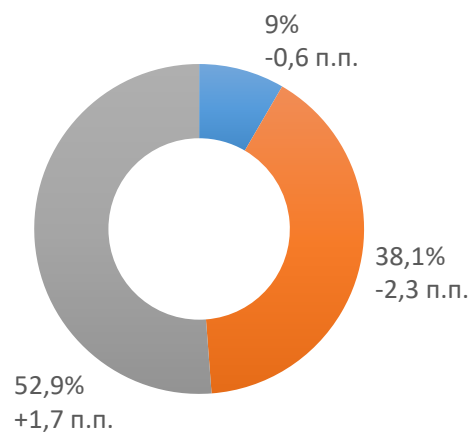
При этом, по данным Метриум Групп, наибольшее число квартир находится в домах на стадии отделочных работ. Их доля за месяц увеличилась на 1,2 п.п. (до 35,4%). Значительную часть занимают лоты в корпусах на этапе монтажа этажей — 31,6% (-0,6 п.п.). Оставшееся предложение распределено между

квартирами в уже введенных в эксплуатацию зданиях (19,6%, +1,1 п.п.) и объектах, находящихся на начальном этапе строительства — 13,4% (-0,7 п.п.).

Структура предложения по типологии сохранилась. Три четверти экспонируемого жилья занимают однокомнатные (34,1%; -1,2 п.п.) и двухкомнатные лоты (39,5%; +0,3 п.п.). На трехкомнатные пришлось 20,3% (+1,4 п.п.). Квартиры-студии составляют 4,4% (-0,5 п.п.). Наименьшую долю занимают многокомнатные (1,7%, 0 п.п.).

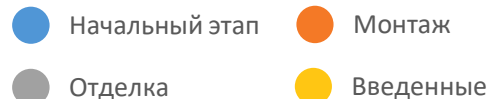
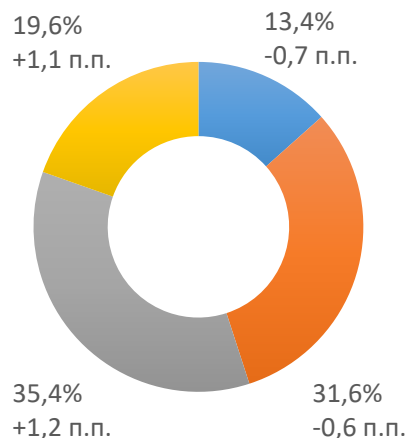
#### ПО КЛАССАМ

Миэль, %, изм. за месяц



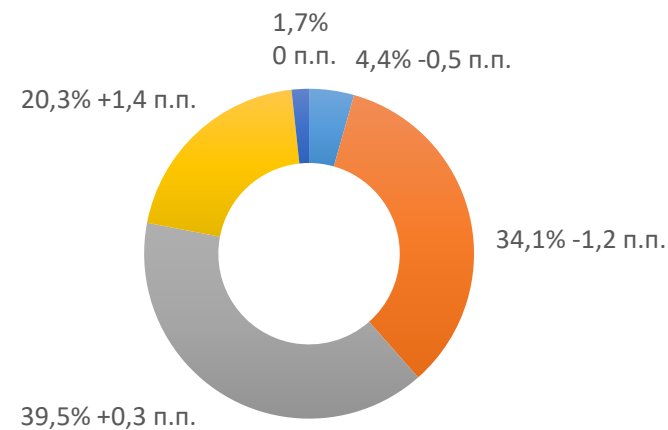
#### ПО СТАДИИ ГОТОВНОСТИ

Метриум Групп, %, изм. за месяц



#### ПО ТИПОЛОГИИ

Метриум Групп, %, изм. за месяц



### 3. МОСКВА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

По подсчетам экспертов Миэль, за февраль 2018 года средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила **198,4 тыс. ₽**. По сравнению с январем 2018 г. средневзвешенная цена снизилась на 0,1%, а по сравнению с февралем 2017 г. — **выросла на 1,5%**.

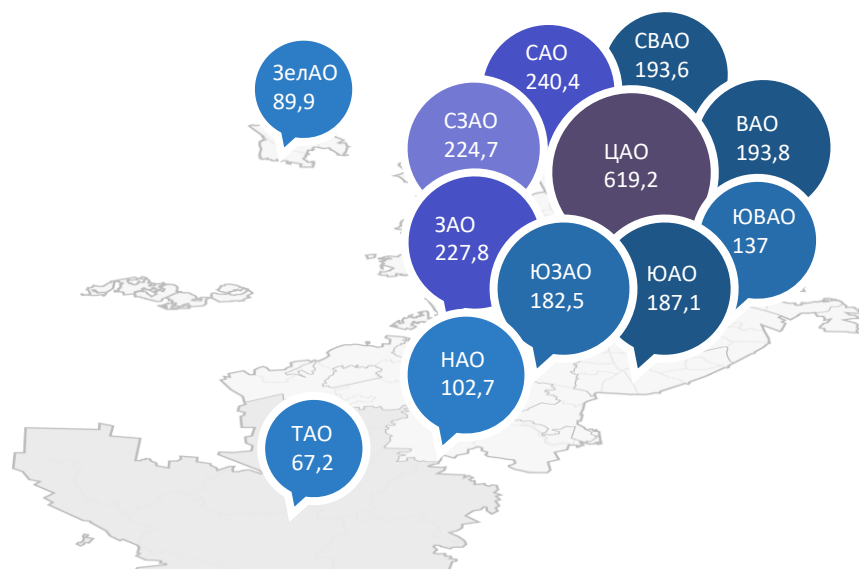
В эконом-классе за рассматриваемый период средневзвешенная цена выросла на 0,2% (до **112,5 тыс. ₽**). В комфорт-классе средневзвешенная цена снизилась на 1,1% до **155 тыс. ₽**. В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась на 0,7% (до 244,3 тыс. ₽). Тройка наиболее дорогих округов по итогам февраля не изменилась. На первом месте неизменно находится ЦАО (619,2 тыс. ₽). На втором месте — САО (240,4 тыс. ₽), на третьем месте — ЗАО (227,8 тыс. ₽). Наиболее доступными округами «старой Москвы» в феврале 2018 г. остались ЗелАО (89,9 тыс. ₽) и ЮВАО (137,0 тыс. ₽).

Наиболее заметный рост в массовом сегменте, по мнению Метриум Групп, отмечен в ЗАО (+2,3%). Основная причина — уменьшение объема предложения в комплексах с ценами ниже среднерыночных. Снижение показателя произошло в СЗАО (-1,4%), ЮАО (-1,1%), ВАО (-0,9%) и ЮЗАО (-0,4%).

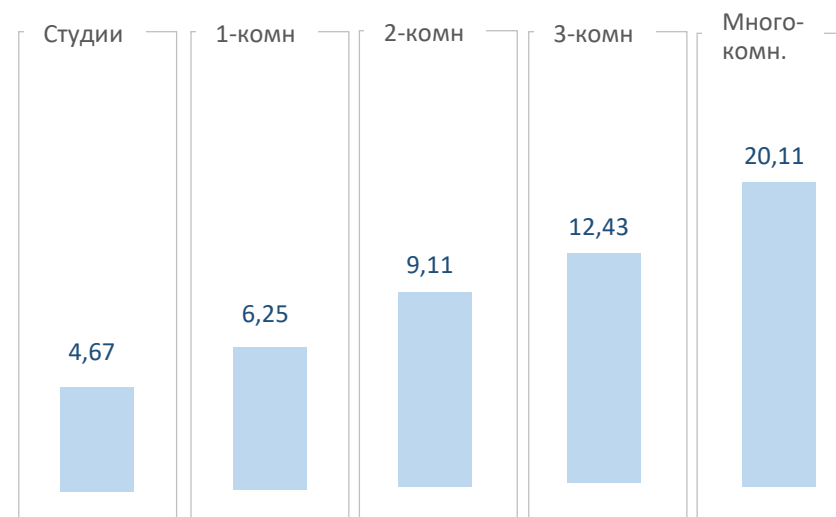
До данным Метриум Групп, в феврале 2018 года в массовом сегменте средняя стоимость квартиры составила **8,8 млн руб.** Снижение показателя отмечено на все типологии за исключением многокомнатных квартир (+0,3%). Средняя стоимость студий упала на 2,5%, трехкомнатных квартир — на 2,7%. Однокомнатные и двухкомнатные потеряли в стоимости по 0,2%.

#### СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М<sup>2</sup> ПО ОКРУГАМ

Миэль



#### СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ КВАРТИР МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЯНВАРЕ 2018



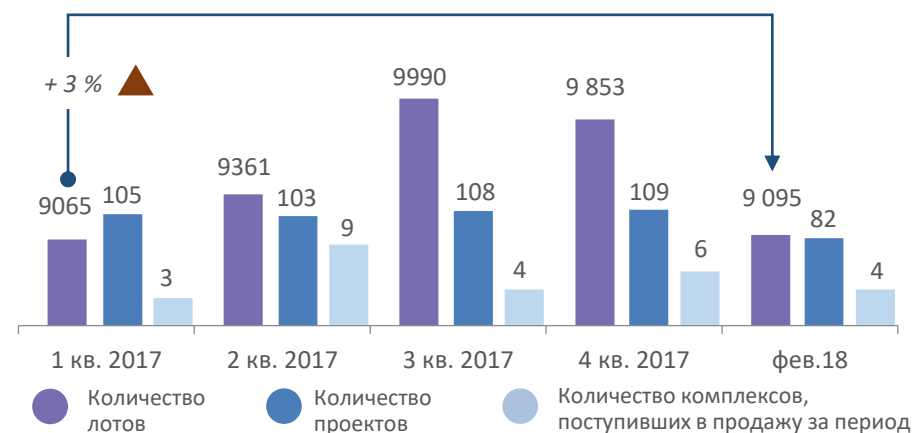
### 3. МОСКВА АПАРТАМЕНТЫ

Благодаря привлекательным условиям покупки апартаментов, действующим в течение февраля 2018 года, **уровень покупательской активности**, по мнению Бест-Новострой, **оставался достаточно высоким**. В результате, несмотря на выход 4-х новых проектов в сегменте апартаментов, во всех классах, кроме комфорт-класса, общий объем экспонируемых лотов по итогам февраля 2018 г. **снизился с 9251 (в январе) до 9095 лотов**.

Структура спроса распределена следующим образом:

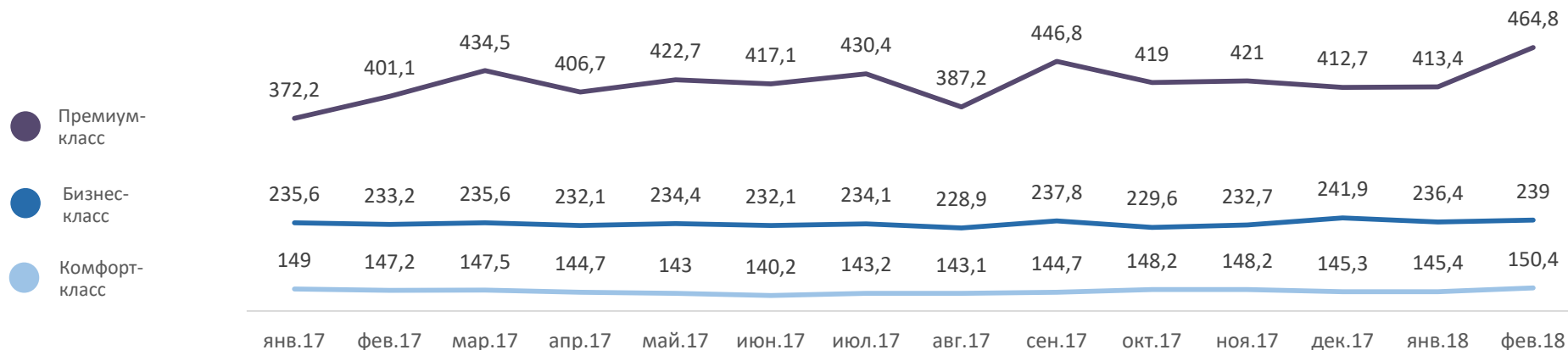
- Студии – 18%
- Однокомнатные – 40%
- Двухкомнатные – 33%
- Другие – 9%

#### ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ по данным Бест-Новострой



#### ДИНАМИКА ЦЕН НА АПАРТАМЕНТЫ

тыс ₽/м², по данным Бест-Новострой



### 3. МОСКВА АРЕНДА

Столичный рынок аренды постепенно выходит из стагнации. Если объем предложения за год практически не изменился, то активность арендаторов, по оценкам большинства опрошенных IRN.RU риелторов, увеличилась.

Сегодня спрос на самые низкобюджетные варианты превышает предложение **не менее чем на 30%**, тогда как в 2014 и 2015 гг. число квартир более чем в два раза превышало количество арендаторов. Причина активизации арендаторов – макроэкономическая стабилизация.

Пользуются спросом даже не всегда удобные, но дешевые квартиры в новостройках. По информации «Инкома», в настоящее время **9,7%** от общего числа столичных нанимателей снимают жилье в домах, сданных менее трех лет назад. Основная причина – привлекательная цена.

#### ЦЕНА

Арендные ставки при этом продолжают оставаться на прежнем уровне, либо несколько снижаются.

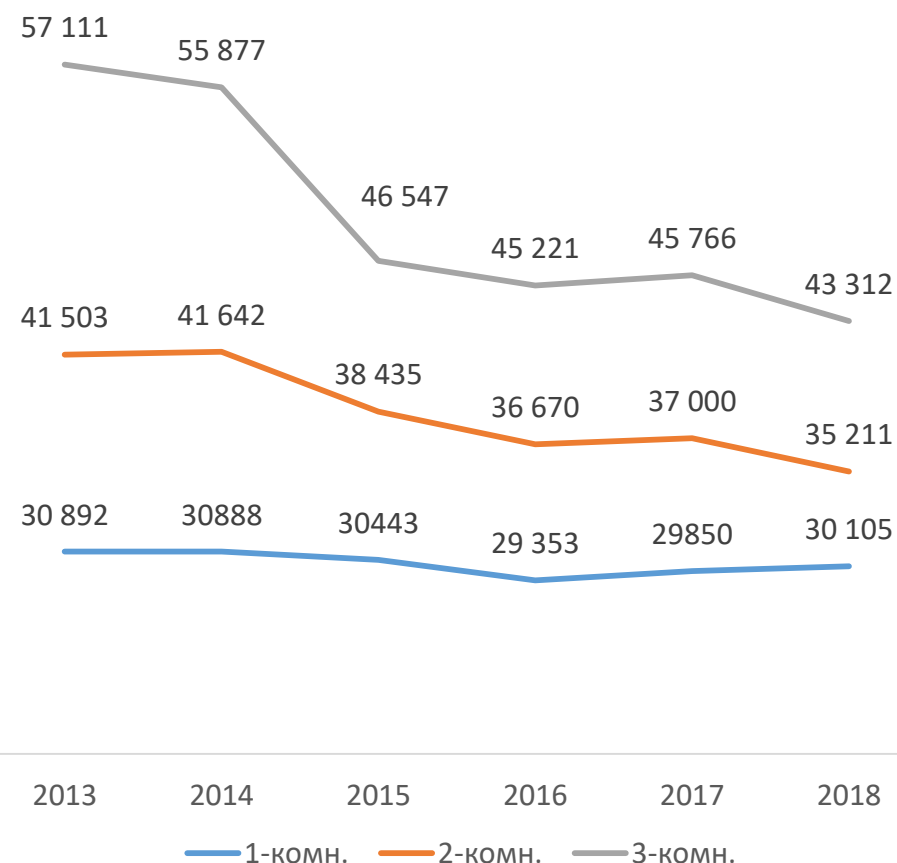
По данным «Инкома», по сравнению с прошлым годом выросли цены только на самые дешевые варианты: однокомнатные квартиры в эконом-сегменте.

#### КАЧЕСТВО

При этом на сегодняшний день не более 40% квартир экономкласса в столице имеют современный вид, около 20% жилых площадей требуют косметического ремонта, 10% почти непригодны для проживания (они либо сдаются «под ремонт», либо как обычное жилье, но с дисконтом от 10% до 40%). Еще 30% демократичного предложения можно назвать приемлемым по качеству – для своего бюджета.

Ремонтировать свои объекты сейчас готовы лишь около 35% арендодателей низкобюджетных лотов, тогда как в разгар кризиса (2015 г.) доля таких собственников составляла 80%.

#### СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ КВАРТИР ЭКОНОМКЛАССА ИНКОМ-Недвижимость





### 3. МОСКВА АРЕНДА

В крупнейших базах объектов жилой городской недвижимости ЦИАН и Домофонд размещено **28,73** (+0,6% за месяц) и **9,96** (-13% за месяц) тыс объявлений об аренде квартир.

При этом за 2017 год было подано 26,5 тыс налоговых деклараций и приобретено почти 2,2 тыс патентов на сдачу жилья внаем.

Количество приобретенных патентов по сравнению с предыдущим годом выросло на 11%.

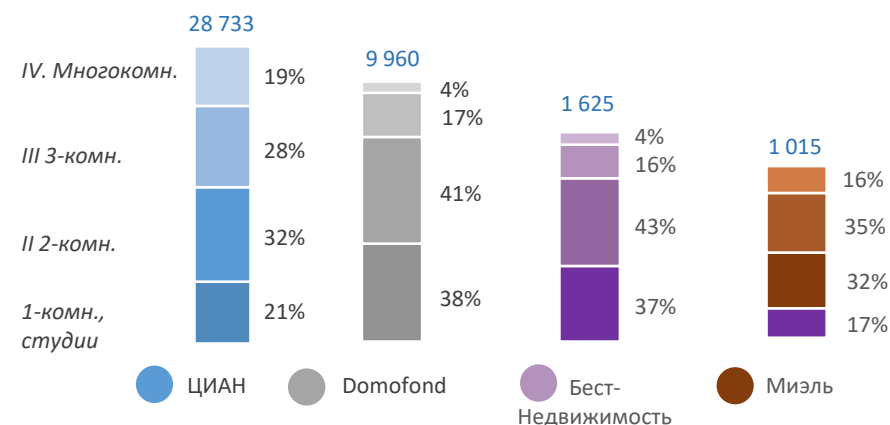
#### ПРОГНОЗ

В плане соотношения спроса и предложения значительное влияние на рынок в ближайшей перспективе окажет чемпионат мира по футболу. Если бы не это мероприятие, как считают многие эксперты, летом спрос упал бы процентов на 50, однако в июне – июле многие собственники предпочтут сдавать свои квартиры в краткосрочную аренду, гостям чемпионата.

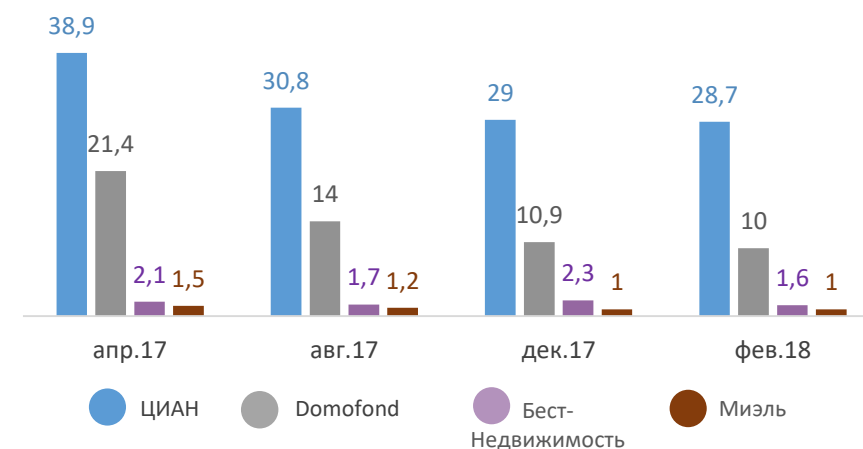
В результате в первой половине лета будет ощущаться дефицит квартир для долгосрочной аренды, а в августе, когда, после окончания чемпионата, сданные на короткий срок лоты освободятся, на рынке, наоборот, образуется избыток предложения.

При этом предпосылок для серьезного изменения уровня ставок в обозримом будущем опрошенные IRN риелторы не видят. Нет оснований ни для роста цен, так как уровень благосостояния арендаторов остается неизменным, ни для снижения – рынок остается стабильным.

#### КОЛИЧЕСТВО ОБЪЯВЛЕНИЙ В БАЗЕ ОБЪЕКТОВ на 20.03.2018 г.



#### ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ тыс объявлений об аренде квартир в базах



### 3. МОСКВА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

На вторичный рынок жилья в Москве пришло оживление, о чем, в частности, свидетельствует некоторая хаотичность результатов февраля. Спрос вырос благодаря рекордному удешевлению ипотеки и снижению стоимости «вторички». Увеличение доступности жилья позволило **реализоваться отложенному спросу, копившемуся последние три года**.

При этом объем предложения на вторичном рынке Москвы увеличился по итогам месяца **на 3,2% до 39,2 тыс. квартир** и пока не восстановился после существенного снижения в декабре. По сравнению с февралем прошлого года объем предложения, по данным Миэль, на 2% меньше.

#### ЦЕНЫ И СПРОС

Несмотря на активизацию вторичного рынка недвижимости Москвы, рублевые цены на квартиры продолжают снижаться. Как и в предыдущие месяцы – в основном за счет дорогого сегмента. Цена предложения за февраль 2018 года **снизилась на 0,7% и составила 164,7 тыс ₽/м<sup>2</sup> (IRN)**.

Аналогично в плане динамики цен по географии: максимальное снижение цены в двух самых дорогих округах: ЦАО и ЮЗАО, рост цены - в основном в демократичных локациях.

Эксперты рынка отмечают рост интереса покупателей к трехкомнатным квартирам, их доля выросла с 15% в прошлом феврале до 28% в феврале 2018 года, при этом выросла и средняя цена продажи таких квартир – с 11,6 млн рублей до 13 млн рублей.

Снижение ипотечных ставок стимулировало к покупке не только квартир комфорт-класса, но и бизнес-класса. К тому же, если в 2015-2017 гг. при улучшении жилищных вопросов покупатели чаще рассматривали двухкомнатные квартиры, то сейчас увеличивается доля покупателей, которые приобретают «трешку» как семейный вариант».

Несмотря на рост интереса к «трешкам», в феврале в структуре продаж преобладали однокомнатные квартиры, как и месяцем ранее (35%), при этом на двухкомнатные пришлось 31% продаж, на трехкомнатные – 28% и 4% – на многокомнатные. Доля комнат в структуре продаж в январе составила лишь 2%.

#### ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПО ОКРУГАМ

IRN

|                | Цена в феврале 2018, ₽/м <sup>2</sup> | % к январю 2018 |   |
|----------------|---------------------------------------|-----------------|---|
| ЦАО            | 291 372                               | - 3,1%          | ▼ |
| ЮЗАО           | 194 625                               | - 2,6%          | ▼ |
| ЗАО            | 180 586                               | + 0,7%          | ▲ |
| СЗАО           | 166 207                               | + 0,9%          | ▲ |
| САО            | 160 999                               | + 0,9%          | ▲ |
| ВАО            | 147 526                               | - 1,4%          | ▼ |
| СВАО           | 144 016                               | + 1,4%          | ▲ |
| ЮАО            | 138 072                               | + 1,1%          | ▲ |
| ЮВАО           | 129 524                               | - 0,5%          | ▼ |
| Районы за МКАД | 122 844                               | - 0,3%          | ▼ |

### 3. МОСКВА ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

#### ПРОГНОЗ IRN

Учитывая, что первичное жилье есть не везде и при этом до 60% москвичей «привязаны» к определенной локации, объем отложенного спроса достаточно велик там, где у «вторички» нет альтернативы «в лице» новостроек.

Но очевидно, что отложенный спрос не бесконечен даже в таких местах, а новый формируется крайне медленно, так как доходы населения в лучшем случае стагнируют. Ипотека также не может дешеветь вечно, а давление со стороны первичного рынка только увеличивается. Поэтому, скорее всего, оживление «вторички» продлится недолго - от нескольких месяцев до года, а затем, когда отложенный спрос будет исчерпан, рынок опять «замрет» в ожидании нового этапа снижения цен и/или ипотечных ставок.

#### «ДОМА ПОД СНОС ПО РЕНОВАЦИИ». ДАННЫЕ ЦИАН

- Объем предложения в домах из списка под реновацию сократился почти в 3 раза. Зимой 2017 года ежемесячно в продажу выводилось ~1700 квартир, сейчас - около 600 квартир.
- Цены предложения в домах из списка под реновацию за год выросли (+4,6%) на фоне общего снижения на вторичном рынке (-1,7%).
- Доля объявлений в домах из программы реновации на рынке аренды практически не изменилась (около 10%). Часть потенциальных продавцов решили сдать свои квартиры в аренду на фоне сложностей с их продажей. Ставки аренды в них незначительно выросли (+1,7% для 1-комнатных и +3,1% для 2-комнатных), что соответствует общему тренду рынка.

#### ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ В МОСКВЕ ПО КОМНАТНОСТИ

IRN

|                         | Цена в феврале 2018, ₽/м² | К январю 2018 |
|-------------------------|---------------------------|---------------|
| Многокомнатные квартиры | 187 379                   | - 0,3% ▼      |
| Трехкомнатные квартиры  | 159 017                   | + 1,3% ▲      |
| Двухкомнатные квартиры  | 160 320                   | - 0,7% ▼      |
| Однокомнатные квартиры  | 155 111                   | - 1,2% ▼      |

#### ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ ПО ТИПАМ ЖИЛЬЯ

IRN

|                                                                            | Цена в феврале 2018, ₽/м² | К январю 2018 |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Современный монолит-кирпич (увел. площадей)                                | 195 078                   | - 2,5% ▼      |
| Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей) | 188 964                   | + 1,2% ▲      |
| Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)             | 152 960                   | - 0,9% ▼      |
| Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)                         | 156 244                   | - 0,2% ▼      |
| Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)                              | 139 713                   | - 0,6% ▼      |
| Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)                    | 133 600                   | - 0,5% ▼      |

### 3. МОСКВА

#### ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. ЦЕНЫ В РАЙОНАХ

| Район Москвы              | Цена в<br>фев. 2018 | % к фев.<br>2017 | к авг.<br>2017 | к янв.<br>2018 |
|---------------------------|---------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1 Академический           | 189 417             | -1,7             | -2,4           | 1,1            |
| 2 Алексеевский            | 190 323             | -1,5             | -0,8           | -0,3           |
| 3 Алтуфьевский            | 129 410             | -3,1             | 0,3            | 2,1            |
| 4 Арбат                   | 332 527             | -22,2            | -24,7          | -2,7           |
| 5 Аэропорт                | 195 248             | -0,8             | -1,1           | 0,1            |
| 6 Бабушкинский            | 142 374             | -3,2             | -0,9           | -1,8           |
| 7 Басманный               | 197 852             | -1,3             | 0,8            | -3,3           |
| 8 Беговой                 | 221 402             | -11,0            | -9,3           | -0,9           |
| <b>9 Бескудниковский</b>  | <b>126 354</b>      | -1,7             | -0,1           | -1,5           |
| 10 Бибирево               | 129 410             | -3,1             | 0,3            | 2,1            |
| 11 Бирюлево<br>Восточное  | 109 993             | 0,1              | 1,9            | 1,3            |
| 12 Бирюлево Западное      | 109 993             | 0,1              | 1,9            | 1,3            |
| 13 Богородское            | 137 845             | 2,1              | -0,6           | -2,7           |
| 14 Братеево               | 125 731             | -1,3             | 1,3            | 0,4            |
| 15 Бутырский              | 167 339             | 3,6              | 3,8            | 1,5            |
| 16 Вешняки                | 116 617             | 0,0              | -0,1           | 2,5            |
| 17 Внуково                | 116 956             | 3,0              | 2,2            | -0,3           |
| 18 Войковский             | 159 414             | 0,0              | -2,0           | 0,2            |
| 19 Восточное Дегунино     | 126 354             | -1,7             | -0,1           | -1,5           |
| 20 Восточное<br>Измайлово | 141 299             | -1,4             | -3,9           | -0,9           |

|                         |         |       |       |      |
|-------------------------|---------|-------|-------|------|
| 21 Восточный            | 123 636 | 0,4   | -0,1  | -1,7 |
| 22 Выхино-Жулебино      | 116 617 | 0,0   | -0,1  | 2,5  |
| 23 Гагаринский          | 231 535 | -11,3 | -14,1 | -2,7 |
| 24 Головинский          | 141 185 | -1,8  | 0,0   | -2,4 |
| 25 Гольяново            | 124 882 | -2,7  | -2,7  | 1,7  |
| 26 Даниловский          | 164 735 | -0,9  | -2,2  | 0,3  |
| 27 Дмитровский          | 126 354 | -1,7  | -0,1  | -1,5 |
| 28 Донской              | 219 647 | -8,4  | -5,7  | -5,6 |
| 29 Дорогомилово         | 246 537 | -6,3  | -4,4  | -2,0 |
| 30 Замоскворечье        | 233 516 | -0,4  | -5,2  | -2,4 |
| 31 Западное<br>Дегунино | 126 354 | -1,7  | -0,1  | -1,5 |
| 32 Зеленоград           | 98 445  | -2,6  | 1,1   | 1,0  |
| 33 Зюзино               | 157 489 | 0,4   | 0,9   | 3,1  |
| 34 Зябликово            | 125 731 | -1,3  | 1,3   | 0,4  |
| 35 Ивановское           | 126 693 | -4,7  | -3,6  | 0,1  |
| 36 Измайлово            | 141 299 | -1,4  | -3,9  | -0,9 |
| 37 Капотня              | 124 768 | -5,3  | -4,4  | -1,6 |
| 38 Коньково             | 169 264 | 1,7   | 1,2   | 4,6  |
| 39 Коптево              | 159 414 | 0,0   | -2,0  | 0,2  |
| 40 Косино-Ухтомский     | 123 636 | 0,4   | -0,1  | -1,7 |
| 41 Котловка             | 164 735 | -0,9  | -2,2  | 0,3  |

|                             | Районы реновации | Старт реновации      |
|-----------------------------|------------------|----------------------|
| 42 Красносельский           | 283 276          | -6,5 -7,0 -0,7       |
| 43 Крылатское               | 176 736          | -8,4 -1,8 3,0        |
| 44 Кузьминки                | 141 242          | 4,2 1,4 1,9          |
| 45 Кунцево                  | 164 622          | 0,0 -1,5 -1,9        |
| 46 Куркино                  | 156 923          | -2,9 0,5 -0,5        |
| 47 Левобережный             | 145 544          | -0,7 -1,8 -2,8       |
| 48 Лефортово                | 146 846          | 0,0 -0,7 1,1         |
| 49 Лианозово                | 123 523          | -3,7 -3,8 -2,2       |
| 50 Ломоносовский            | 231 535          | -11,3 -14,1 -2,7     |
| 51 Лосиноостров-<br>ский    | 124 938          | -1,4 1,3 1,2         |
| 52 Люблино                  | 124 825          | -3,1 -2,6 -1,5       |
| 53 Марфино                  | 139 317          | 3,1 2,1 2,0          |
| 54 Марьино                  | 192 304          | 2,6 1,3 2,9          |
| 55 Марьино                  | 124 768          | -5,3 -4,4 -1,6       |
| 56 Метрогородок             | 137 845          | 2,1 -0,6 -2,7        |
| 57 Мещанский                | 275 974          | -6,4 -0,7 0,2        |
| 58 Митино                   | 134 222          | -2,1 -2,3 0,2        |
| <b>59 Можайский</b>         | <b>173 793</b>   | <b>-3,0 -1,4 2,5</b> |
| 60 Молжаниновский           | 156 923          | -2,9 0,5 -0,5        |
| 61 Москворечье-<br>Сабурово | 133 600          | -2,3 -0,2 1,1        |



### 3. МОСКВА

#### ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. ЦЕНЫ В РАЙОНАХ

| Район Москвы                       | Цена в<br>фев. 2018 | % к фев.<br>2017 | к авг.<br>2017 | к янв.<br>2018 |
|------------------------------------|---------------------|------------------|----------------|----------------|
| 62 Нагатина-Садовники              | 156 696             | -2,3             | -2,3           | -0,2           |
| 63 Нагатинский Затон               | 156 696             | -2,3             | -2,3           | -0,2           |
| 64 Нагорный                        | 157 489             | 0,4              | 0,9            | 3,1            |
| 65 Некрасовка                      | 127 712             | 6,5              | 3,9            | -0,4           |
| 66 Нижегородский                   | 180 699             | -4,2             | -1,2           | -0,3           |
| 67 Новогиреево                     | 126 693             | -4,7             | -3,6           | 0,1            |
| 68 Новокошино                      | 123 636             | 0,4              | -0,1           | -1,7           |
| 69 Ново-Переделкино                | 116 956             | 3,0              | 2,2            | -0,3           |
| 70 Обручевский                     | 169 264             | 1,7              | 1,2            | 4,6            |
| 71 Орехово-Борисово<br>Северное    | 128 165             | -1,6             | -0,8           | 0,0            |
| 72 Орехово-Борисово<br>Южное       | 128 165             | -1,6             | -0,8           | 0,0            |
| 73 Останкинский                    | 174 585             | -0,3             | -0,9           | 1,4            |
| 74 Отрадное                        | 138 468             | -2,5             | -2,8           | -1,7           |
| 75 Очаково-<br>Матвеевское         | 153 017             | -1,1             | 1,3            | 1,2            |
| 76 Перово                          | 138 355             | 1,5              | 4,1            | 1,5            |
| 77 Печатники                       | 129 241             | -3,7             | -0,5           | 1,8            |
| 78 Покровское-<br>Стрешнево        | 161 339             | 2,0              | 1,7            | 3,0            |
| 79 Преображенское                  | 168 868             | 4,4              | 1,9            | -2,1           |
| 80 Пресненский                     | 272 973             | 7,9              | 1,4            | 0,4            |
| 81 <b>Проспект<br/>Вернадского</b> | <b>207 419</b>      | <b>-1,8</b>      | <b>-2,5</b>    | <b>1,7</b>     |

|                                  |                |             |             |            |
|----------------------------------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 82 Раменки                       | 231 535        | -11,3       | -14,1       | -2,7       |
| 83 Ростокино                     | 174 585        | -0,3        | -0,9        | 1,4        |
| 84 Рязанский                     | 132 977        | 4,1         | 4,2         | 3,7        |
| 85 Савеловский                   | 192 304        | 2,6         | 1,3         | 2,9        |
| 86 Свиблово                      | 157 829        | 0,2         | -1,8        | 1,1        |
| 87 Северное Бутово               | 121 825        | 0,0         | -2,7        | -0,7       |
| 88 <b>Северное<br/>Измайлово</b> | <b>124 882</b> | <b>-2,7</b> | <b>-2,7</b> | <b>1,7</b> |
| 89 Северное<br>Медведково        | 138 695        | -1,9        | -0,3        | 2,8        |
| 90 Северное Тушино               | 141 299        | -2,2        | -2,3        | -0,6       |
| 91 Северный                      | 126 354        | -1,7        | -0,1        | -1,5       |
| 92 Сокол                         | 195 248        | -0,8        | -1,1        | 0,1        |
| 93 Соколиная гора                | 159 357        | -3,1        | 0,6         | -3,8       |
| 94 Сокольники                    | 188 398        | -5,0        | -0,5        | -2,4       |
| 95 Солнцево                      | 126 184        | 4,3         | 5,8         | 0,0        |
| 96 Строгино                      | 156 527        | -3,4        | -0,4        | -0,5       |
| 97 Таганский                     | 251 801        | 2,8         | -2,4        | 0,0        |
| 98 Тверской                      | 339 264        | -20,1       | -17,9       | -5,4       |
| 99 Текстильщики                  | 141 242        | 4,2         | 1,4         | 1,9        |
| 100 Теплый Стан                  | 125 504        | -5,5        | -2,5        | -2,9       |
| 101 Тимирязевский                | 167 339        | 3,6         | 3,8         | 1,5        |

● Районы реновации ● Старт реновации

|                              |         |       |       |      |
|------------------------------|---------|-------|-------|------|
| 102 Тропарево-<br>Никулино   | 155 678 | -14,6 | -12,5 | -5,1 |
| 103 Филевский парк           | 174 246 | -1,5  | -0,6  | -3,3 |
| 104 Фили-Давыдовское         | 173 793 | -3,0  | -1,4  | 2,5  |
| 105 Хамовники                | 295 504 | -15,6 | -17,8 | 1,1  |
| 106 Ховрино                  | 145 544 | -0,7  | -1,8  | -2,8 |
| 107 Хорошево-<br>Мневники    | 177 642 | -4,2  | -1,9  | -0,3 |
| 108 Хорошевский              | 189 927 | -0,8  | -0,9  | 1,5  |
| 109 Царицыно                 | 133 600 | -2,3  | -0,2  | 1,1  |
| 110 Черемушки                | 190 889 | -6,4  | -5,0  | -1,7 |
| 111 Чертаново<br>Северное    | 146 846 | -2,6  | 0,5   | -0,3 |
| 112 Чертаново<br>Центральное | 146 846 | -2,6  | 0,5   | -0,3 |
| 113 Чертаново Южное          | 131 505 | -4,0  | -1,0  | 0,4  |
| 114 Щукино                   | 161 339 | 2,0   | 1,7   | 3,0  |
| 115 Южное Бутово             | 115 258 | -3,1  | -1,5  | -1,0 |
| 116 Южное<br>Медведково      | 142 374 | -3,2  | -0,9  | -1,8 |
| 117 Южное Тушино             | 141 299 | -2,2  | -2,3  | -0,6 |
| 118 Южнопортовый             | 158 734 | -2,3  | -2,4  | -0,3 |
| 119 Якиманка                 | 344 189 | -11,2 | -10,5 | -1,9 |
| 120 Ярославский              | 124 938 | -1,4  | 1,3   | 1,2  |
| 121 Ясенево                  | 136 090 | -4,8  | -3,4  | -0,2 |

### 3. МОСКВА

#### СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным Управления Росреестра по Москве, в январе 2018 года зарегистрировано **25 886 прав** на жилые помещения (+35,7% к январю 2017 года).

Зарегистрировано **6 399 договоров участия в долевом строительстве** (+144% к январю 2017 года).

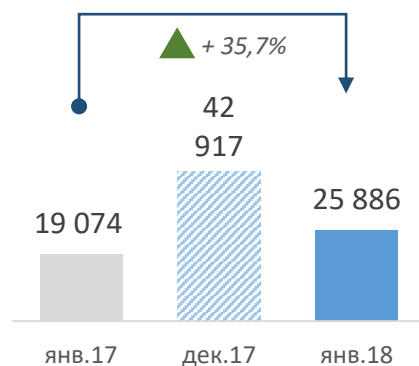
Согласно данным Банка России, в январе 2018 года в Москве выдано **4 703 ипотечных жилищных кредита** (+77% к январю 2017) на сумму **18 543 млн. ₽**.

Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в январе 2018 года, составил 199,6 месяцев, средняя ставка - 9,93%.

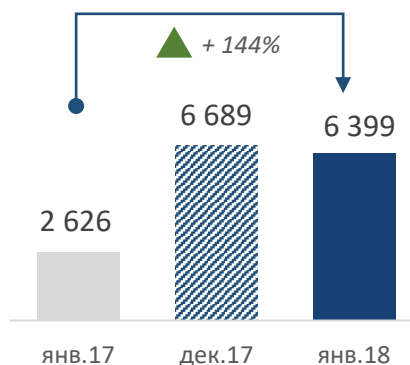
**Данные за февраль будут опубликованы ведомствами с 23 по 30 марта 2018 года.**

#### РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

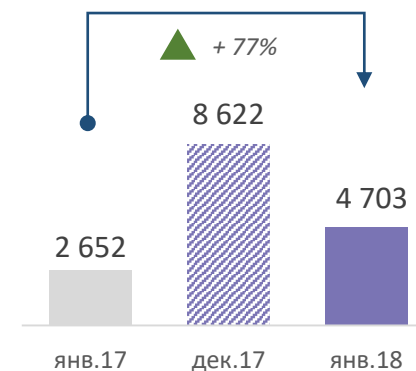
Росреестр, Банк России



ПРАВА НА ЖИЛЫЕ  
ПОМЕЩЕНИЯ



ДДУ



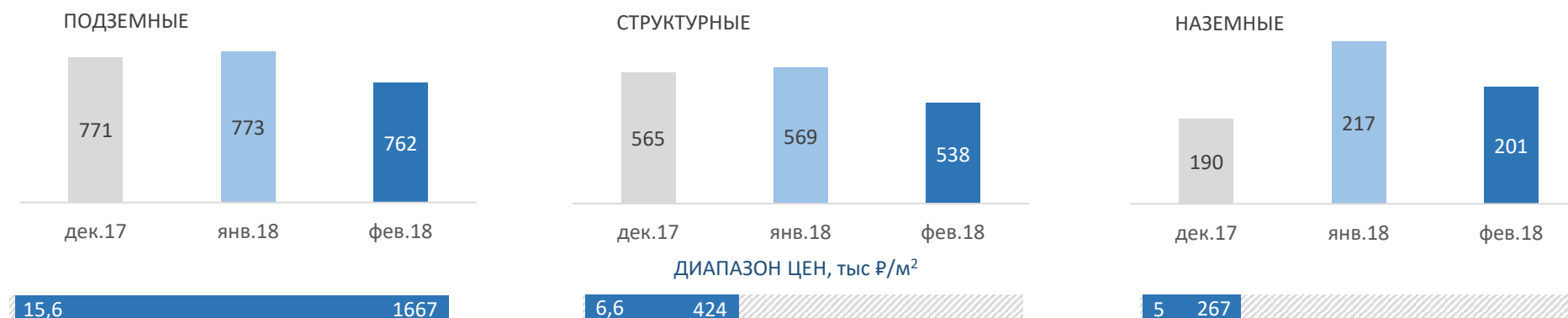
КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖК

### 3. МОСКВА

#### ПАРКОВОЧНОЕ ПРОСТРАНСТВО

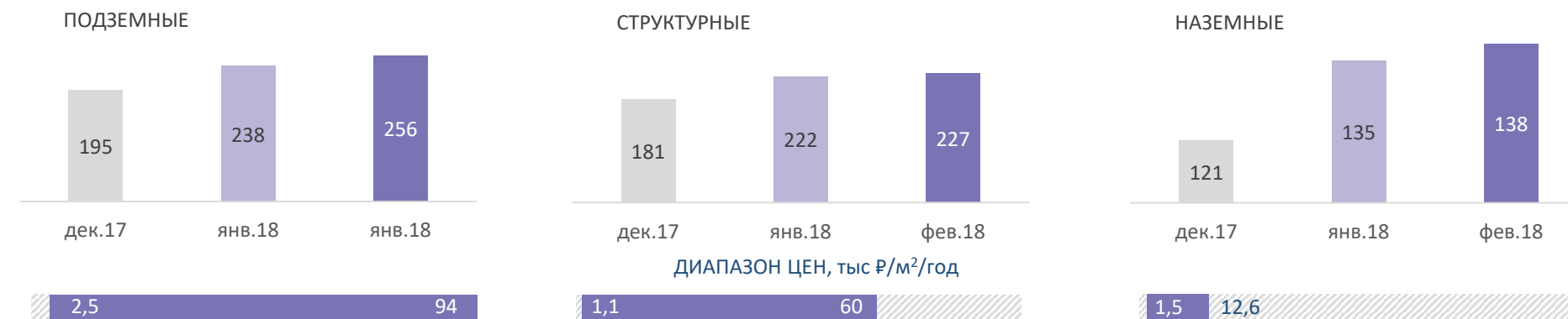
##### ПРОДАЖА. ОБЪЕМ И ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАШИНОМЕСТ В МОСКВЕ

шт, по данным ЦИАН



##### АРЕНДА. ОБЪЕМ И ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАШИНОМЕСТ В МОСКВЕ

шт, по данным ЦИАН





# МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ





## 4. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

По данным Мособлстата, за 2017 год на территории Московской области за счет всех источников финансирования введено **126 659** новых квартир общей площадью **8,8 млн м<sup>2</sup>**, что на 1,3 процента меньше, чем в 2016 году.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 м<sup>2</sup> жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в 2017 году, составила для застройщиков **49 342 Р** (в 2016 году – 47 773 Р).

По данным Миэль, в 4 кв. 2017 года объем предложения на первичном рынке МО сократился на **6,0%** – до **2,6 млн м<sup>2</sup>**. Количество новостроек на рынке уменьшилось на **1,7%** и составило **281 объект** (933 корпуса). Объем предложения по количеству квартир показал снижение на 5,8%. На данный момент на рынке экспонируется порядка **48,9 тыс лотов**.

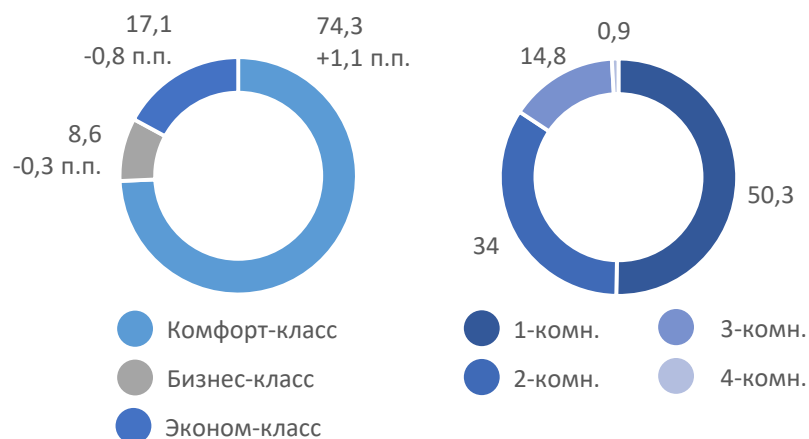
Средневзвешенная цена предложения в 4 кв. 2017 г. составила **85,0 тыс Р/м<sup>2</sup>** (относительно 3 кв. 2017 г. выросла на 0,6%).

При этом прослеживается разнонаправленная динамика средневзвешенного уровня цен в зависимости от класса недвижимости:

- В сегменте эконом-класса рост средневзвешенной цены составил 0,1% (до **74,6 тыс Р/м<sup>2</sup>**)
- в комфорт-классе: 1,8% (до **80,0 тыс Р/м<sup>2</sup>**)
- В сегменте бизнес-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 2,5% (до **149,0 тыс Р/м<sup>2</sup>**)

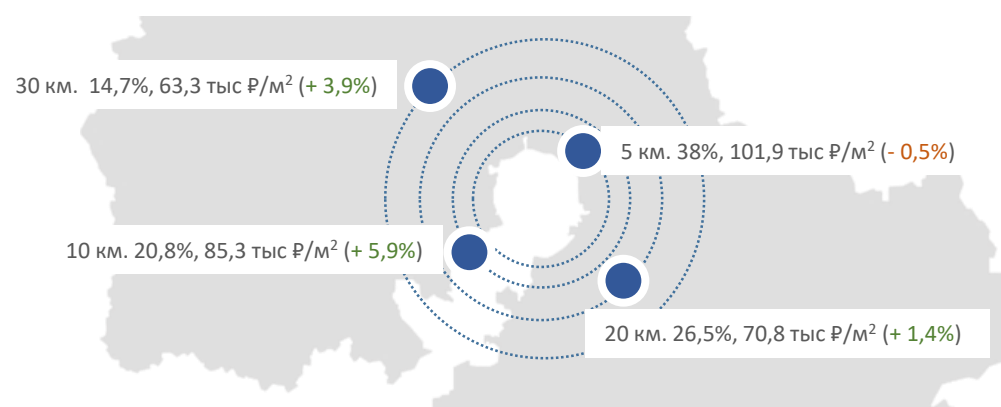
### СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

%, по данным Миэль на начало 2018 г.



### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА И ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

в зависимости от расстояния от МКАД, % и тыс Р/м<sup>2</sup>, по данным Миэль на начало 2018 г. (изм. цен в сравнении с III кв. 2017)



## 4. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

### ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

На вторичном рынке Московской области эксперты фиксируют диаметрально противоположные показатели. Если по мнению Миэль объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области увеличился по итогам месяца на 6% и составил в **50,3 тыс. квартир** (за год - увеличение на 11%), то по данным Корпорации риелторов «Мегаполис-Сервис», объем предложения сократился на 10,8% в годовом выражении.

«Азбука Жилья» также фиксирует снижение числа квартир в экспозиции - на 28,1% (на 27,7% по суммарной площади). Что касается месячной динамики, то в Подмоскowie она была незначительной - как и в столице.

Относительно декабря общее количество выставленных на рынок лотов снизилось всего на 4 %, что дает основания полагать, что активность продавцов как минимум останется высокой. Годом ранее январь и февраль были самыми сложными месяцами для рынка вторичного жилья. Первый же месяц 2018 г. дал повод для оптимизма: несмотря на укороченное количество рабочих дней, в целом объем предложения заметно не «просел».

### ЦЕНА

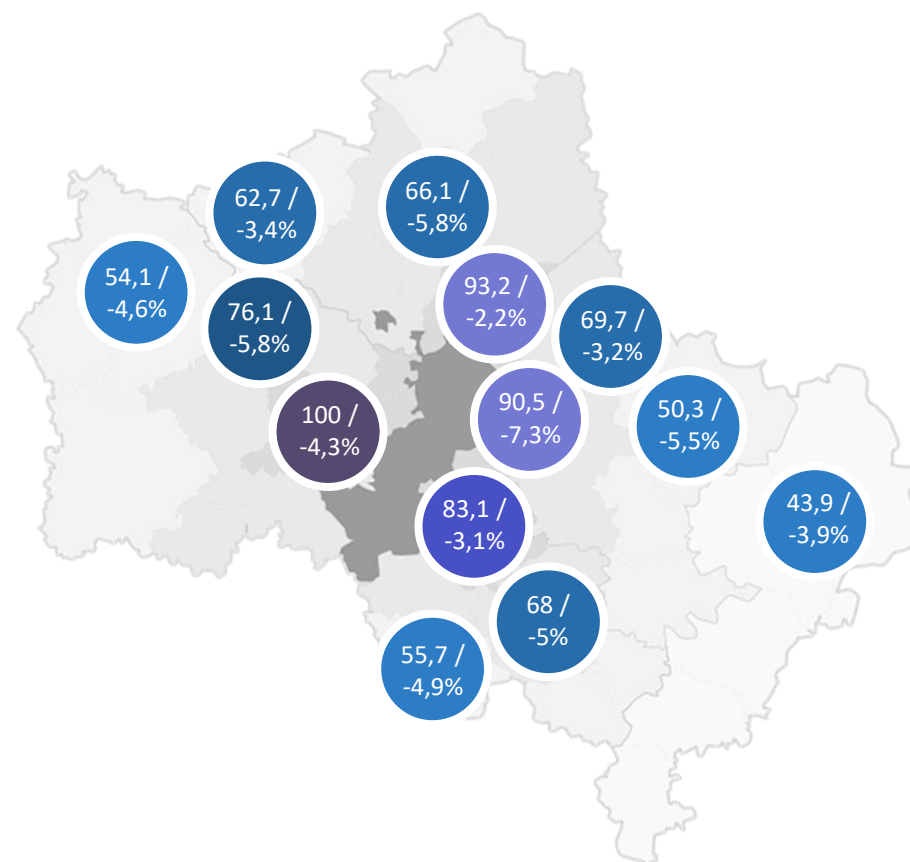
По данным Миэль, на вторичном рынке Московской области по итогам февраля 2018 г. средняя удельная цена предложения составила **80,7 тыс.  $\text{P}/\text{м}^2$** . По сравнению с декабрем 2017 года изменение находится в пределах погрешности, за год снижение цены составило 1,3%.

Видимая стабилизация средней удельной цены предложения в целом по области происходит за счет увеличения доли предложения в наиболее дорогом, ближнем поясе Подмоскowie.

В отличие от вторичного рынка Москвы, где сильно ощущается «синдром разочарованного продавца» и снижается доля нового предложения, на вторичном рынке Московской области доля нового предложения соответствует сезонным показателям.

### СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 $\text{м}^2$ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

фев. 2018 и изменение за год по данным Миэль, тыс  $\text{P}/\text{м}^2$ , %



## 4. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

### СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным Управления Росреестра по Московской области, в январе 2018 года зарегистрировано **34 925 прав** на жилые помещения (+7,5% к январю 2017 года).

Зарегистрировано **7 220 договоров участия в долевом строительстве** (выше показателя за январь 2017 г. на 5,2%).

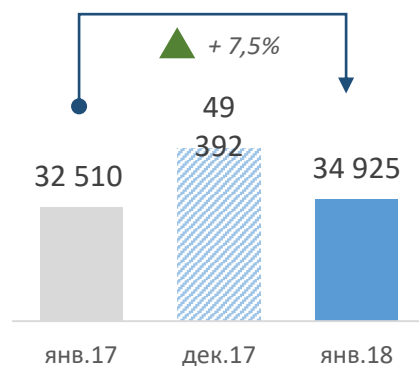
Согласно данным Банка России, в январе 2018 года в Московской области выдано **4 369 ипотечных жилищных кредитов** (+89% к январю 2017) на сумму **12 468 млн. ₽**.

Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в январе 2018 года, составил 195,8 месяцев, средняя ставка - 9,82%.

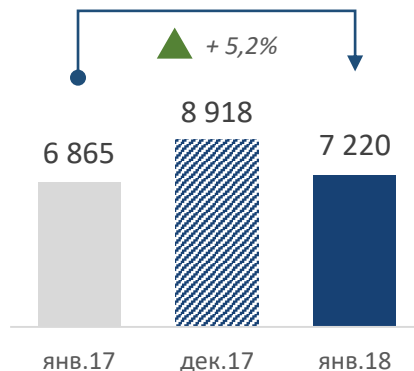
**Данные за февраль будут опубликованы ведомствами с 23 по 30 марта 2018 года.**

#### РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

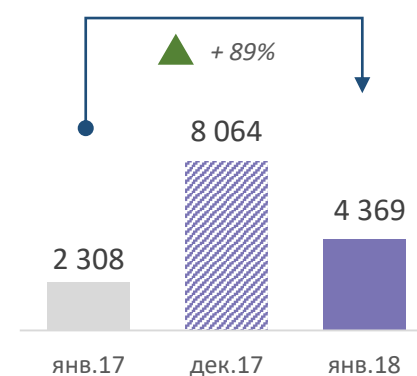
Росреестр, Банк России



ПРАВА НА ЖИЛЫЕ  
ПОМЕЩЕНИЯ



ДДУ



КОЛИЧЕСТВО ВЫДАНЫХ ИЖК



# КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

An aerial architectural rendering of a large-scale commercial development. The scene features a complex of modern buildings with various architectural styles, including glass facades, curved roofs, and a prominent building with a large, colorful, abstract facade. The development is situated next to a multi-lane highway with several cars and a bus. The surrounding area includes green spaces, trees, and other urban infrastructure. The image is overlaid with a purple diagonal band on the left side, which contains the text 'КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ' in white capital letters.



## 5. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным компании RGG, объем предложения торговых помещений на продажу в феврале 2018 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади – снизился на 5%. Всего на рынке экспонировалось 396 объектов общей площадью 277 тыс м<sup>2</sup> и общей стоимостью 69,38 млрд ₽.

- Внутри Садового Кольца экспонировалось 38 объектов общей площадью 18 тыс м<sup>2</sup>. За месяц объем предложения по количеству вырос на 9%, а по общей площади – на 2%. Цена за месяц выросла на 4% и составила 641 217 ₽/м<sup>2</sup>. Рост цены обусловлен выходом на рынок двух дорогих объектов – на ул.Арбат и ул.Петровка.
- За пределами центра объем предложения по количеству вырос на 10%, а по общей площади сократился на 5%, составив 358 объектов общей площадью 259 тыс м<sup>2</sup>. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 21% и составила 222 701 ₽/м<sup>2</sup>. Рост цены был связан с выходом на рынок в феврале дорогого и большого объекта на Фестивальной ул.

Максимальная ставка аренды для помещений площадью 100 м<sup>2</sup> на первом этаже торговой галереи сохраняется на уровне 195 тыс ₽/м<sup>2</sup>/год, средняя – 74 тыс ₽/м<sup>2</sup>/год.

По прогнозу Jones Lang LaSalle в 2018 году к вводу готовится в 2 раза больше торговых площадей (306 тыс м<sup>2</sup>), чем в 2017 году (150 тыс м<sup>2</sup>).

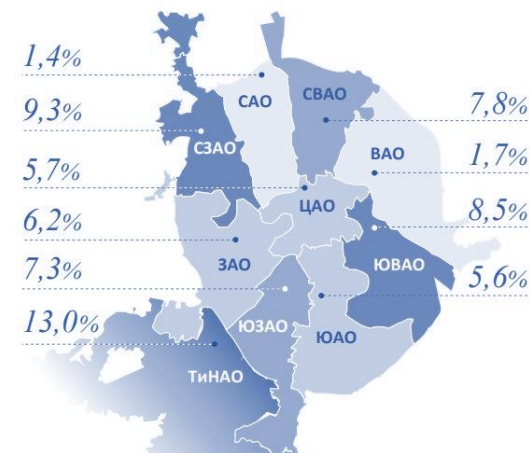
Крупнейшими проектами года станут:

- ТРЦ на Каширском шоссе\* (71 тыс м<sup>2</sup>) (ЮАО)
- «Остров мечты» (65 тыс м<sup>2</sup>) (ЮАО)
- Районные ТЦ на месте бывших кинотеатров, которые реализует компания ADG group (39 объектов площадью 324 тыс м<sup>2</sup> за 2018-2019 гг).

\* Открытие торгово-развлекательного центра «Каширская Плаза», девелопером которого выступает компания «ЭНКА ТЦ», запланировано на 24 мая 2018 года. На текущий момент арендаторы привлечены на 92% торговых площадей, более 100 арендаторов комплекса уже ведут отделочные работы.

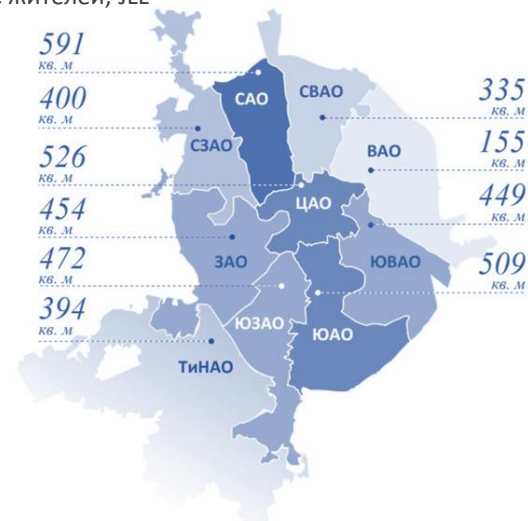
### ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ОКРУГАМ

%, JLL



### НАСЫЩЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ

м<sup>2</sup>/1 тыс жителей, JLL



## 5. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

### ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Прошедший 2017 год на рынке коммерческой недвижимости стал знаковым, продемонстрировав первые признаки роста во всех сегментах после продолжительной рецессии. Эту ситуацию обсудили участники круглого стола на «Финансовом форуме по недвижимости» 21 февраля 2018 года.

Одной из ключевых тенденций рынка офисной недвижимости Москвы стал **низкий объем ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей**, что в условиях восстановления спроса оказало влияние на **снижение уровня вакантных площадей**.

По данным Forbes (материал от 28.02.2018), объем строительства спекулятивных площадей снижается с 2014 года, а в 2018 году может достигнуть исторически минимального уровня. Одновременно с этим начинает активизироваться предложение строительства офисных зданий для конкретных клиентов, так называемый формат **buid-to-suit**.

Увеличение объемов спроса на офисы в Москве пока еще связано с потребностью компаний в улучшении условий аренды: на рынке по-прежнему **мало новых компаний в поиске офиса**, а основная активность связана с переездами уже присутствующих на рынке компаний-арендаторов в более качественные здания и консолидацией крупных компаний с целью сокращения расходов на аренду. Также на форуме была отмечена тенденция децентрализации спроса на современные качественные офисные здания, как пример — бизнес-парк Comcity, упомянутый на форуме. Данная тенденция подтверждает **расширение зоны охвата спроса** — хороший признак оживления рынка.

Одним из наиболее интересных явлений последнего времени является активное развитие нового формата офисных пространств — **co-working**. Изначально ориентированный на представителей малого бизнеса и start-up-проекты, сегодня данный формат сервисных офисов привлекает и крупные развитые компании.

Участники форума пришли к мнению, что на текущем рынке достаточно трудно оценить перспективу роста ставок аренды, однако отметили, что примеры увеличения отдельными собственниками бизнес-центров уже присутствуют.

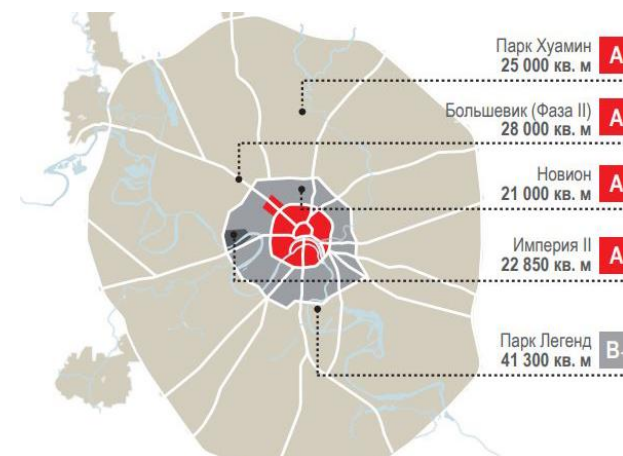
#### РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ

Итоги 2017 года, JLL

|                                           | Центральный деловой район | Москва-Сити | От Садового кольца до ТТК без Сити | Вне ТТК (+ за МКАД) |
|-------------------------------------------|---------------------------|-------------|------------------------------------|---------------------|
| Общий объем площадей, м <sup>2</sup>      | 4 020 474                 | 1 113 878   | 4 485 440                          | 8 875 377           |
| Свободные площади, м <sup>2</sup>         | 429 671                   | 157 883     | 516 568                            | 1 450 269           |
| Свободные площади, %                      | 10,7                      | 14,2        | 11,5                               | 16,3                |
| Законтрактованные площади, м <sup>2</sup> | 299 655                   | 108 558     | 360 613                            | 508 717             |

#### КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ 2018 ГОДА

JLL



## 5. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По мнению участников «Финансового форума по недвижимости», который состоялся 21 февраля 2018 года, наиболее важным на рынке складов стало **увеличение активности спроса, сокращение избытка предложения, а также запуск новых проектов.**

В отличие от офисной недвижимости, где формат строительства под клиента только начинает развитие, доля формата built-to-suit в логистическом сегменте стабильна: по итогам 2017 года треть введенных в эксплуатацию складов была построена под конкретного клиента.

Важной тенденцией является **высокий спрос компаний сектора e-commerce**, объем сделок по аренде и покупке которых превысил пиковый уровень прошлых лет.

Доля online-ритейлеров в общем объеме сделок 2017 года превалировала, достигнув **28%**. Потенциал спроса со стороны международных игроков, которые готовы зайти на российский рынок, высок — рост складского сегмента за счет этих компаний может значительно увеличиться.

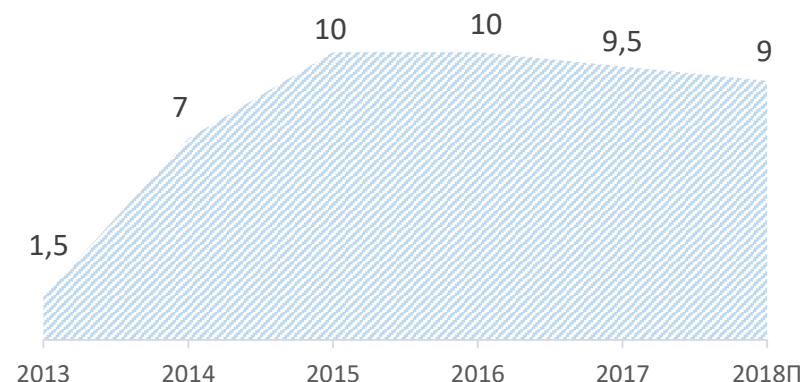
Из дополнительных обсуждаемых тенденций является развитие light industrial — нового формата складских объектов, поделенных на многочисленные блоки. Ожидается, что данный продукт будет востребован как представителями малого и среднего бизнеса, так и крупными компаниями, чьи производственные мощности располагаются вблизи подобного склада.

По данным компании RGG, ведущей мониторинг цен и объемов предложения объектов **на продажу** на территории Москвы, количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в феврале 2018 г. выросло на 187%, а их общая площадь - на 69%. Объем предложения составил 241 объект общей площадью **576 тыс м<sup>2</sup>**. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений выросла на 29% и составила **78 724 Р/м<sup>2</sup>**. Существенный рост цены был вызван уходом дешевых объектов.

Объем предложения объектов свободного назначения в феврале 2018 г. по количеству вырос на 26%, а по общей площади — на 27%, составив 179 объектов общей площадью **269 тыс м<sup>2</sup>**. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения осталась на уровне января и составила **199 290 Р/м<sup>2</sup>**.

### ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А

%, Cushman&Wakefield



### СТАВКА АРЕНДЫ, КЛАСС А

Р/м<sup>2</sup>/год, Cushman&Wakefield

