



НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
РАЗВИТИЕ ГОРОДА

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА АПРЕЛЬ 2016Г.

Май 2016



Обзор рынка недвижимости Москвы за апрель 2016 года

По данным Мосгорстата на территории города Москвы в январе – апреле 2016 года было введено 894,6 тыс. м² жилья в т.ч. 107,7 тыс. м² – в апреле, что составило 77,7 % к январю-апрелю 2015 года. В апреле было введено жилья в 2,6 раза меньше, чем в марте (285,3 тыс. м²)

Первичное жильё.

По данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки» в апреле 2016 года объём предложения на первичном рынке Москвы составил 2,41 млн. м² , сократившись по сравнению с мартом 2016 года на 3,6 %. При этом объём предложения на рынке «Старой Москвы» составил 1,91 млн. м² или 79 % (в марте 2016 года – 80 %) от общего объёма предложения, а на рынке «Новой Москвы» - 0,5 млн. м² или 21 % (в марте 2016 года – 20 %). Таким образом, доля «Новой Москвы» в общем объёме предложения несколько увеличилась, что связано с развитием тенденции переноса центра тяжести ввода нового жилья со «Старой Москвы» на «Новую Москву» (в 1-м квартале 2016 года доля «Новой Москвы» во вновь введённом жилье составила 65 %).

По сравнению с мартом 2016 года в апреле объём предложения на рынке «Старой Москвы» уменьшился на 4 %, а на рынке «Новой Москвы» - на 3,5 %, что можно связать как с некоторой активизацией спроса на жильё со стороны потребителей, так и с относительным сокращением ввода нового жилья на территории города Москвы (в 1-м квартале 2016 года по сравнению с 1-м кварталом 2015 года количество введённого жилья на территории Москвы сократилось на 12 %). Так рынок первичного жилья «Старой Москвы» (по данным компании «МИЭЛЬ-Новостройки») в апреле 2016 года пополнился только на 41,7 тыс.м² (616 новых квартир), что на 71 % меньше по сравнению с мартом 2016 года.

Средневзвешенная цена предложения первичного жилья в апреле 2016 года в целом по Москве составила 186,6 тыс. руб./м² , снизившись по сравнению с мартом на 0,3%. Данное снижение произошло, главным образом, за счёт «Новой Москвы», где средневзвешенная цена предложения в апреле составила 104,7 тыс. руб./м² (в марте -104,9 тыс. руб./м²), в то время как средневзвешенная цена предложения на первичное жильё «Старой Москвы» в апреле 2016 года по сравнению с мартом 2016 года даже несколько выросла – на 0,3 % до 208,4 тыс. руб./м² (Таблица 1)

Таблица 1

Основные показатели развития первичного рынка жилья Москвы за апрель 2016 года

Показатели	«Старая Москва»	«Новая Москва»	Москва в целом
Объём предложения, млн. м ² общей площади квартир	1,91	0,5	2,41
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./м ²	208,4	104,7	186,6



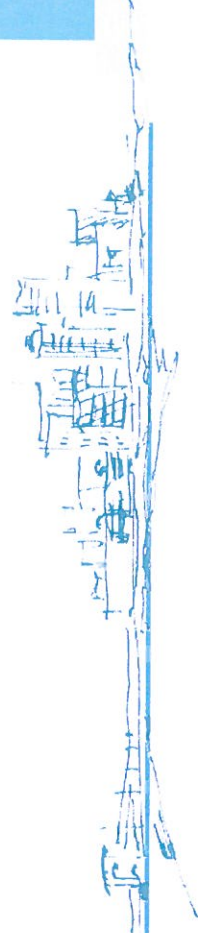
При этом необходимо принимать во внимание, что на территории «Старой Москвы» рост цен произошёл для квартир более высокого уровня комфорта проживания (комфорт-класс и бизнес-класс), в то время как для квартир эконом-класса средняя цена предложения сократилась на 2,3 % и составила 117,3 тыс. руб./м², т.е. приблизилась к средневзвешенной цене «Новой Москвы».

По сравнению с показателями апреля 2015 года объём предложения на рынке «Старой Москвы» в апреле 2016 года увеличился на 36 % при снижении средневзвешенной цены предложения на 7 %, в то время как на рынке «Новой Москвы» за тот же период объём предложения практически остался неизменным при снижении средневзвешенной цены предложения на 3 %.

Одним из главных механизмов стимулирования спроса на первичное жильё является ипотечное кредитование. Правительство РФ объявило о продлении программы государственного субсидирования ипотеки до 1 января 2017 года. При этом ставка по выданным ипотечным жилищным кредитам по-прежнему не должна превышать 12 % годовых. С 1 апреля 2016 года Агентство ипотечного жилищного кредитования (АИЖК) запустило упрощённую линейку ипотечных продуктов, в которой отсутствует разделение на базовые и социальные продукты, сокращены сроки рассмотрения заявки и механизм расчёта процентных ставок. По итогам 1-го квартала 2016 года по данным Объединённого кредитного бюро (ОКБ) в Москве и области было выдано 13 тыс. ипотечных жилищных кредитов в т.ч. по данным АИЖК в Москве 11,4 тыс. кредитов или 88 % от общего количества выданных в Московском регионе ипотечных жилищных кредитов на сумму 51,5 млрд. руб. в т.ч. в Москве – 40,7 млрд. руб. против 10,6 тыс. кредитов на 26 млрд. руб. за тот же период 2015 года.

Другим важным механизмом стимулирования спроса на первичное жильё является снижение средних цен за счёт уменьшения инвестиционной себестоимости, в которую входят также затраты на подключение к инженерным сетям, строительство социальных объектов и дорог.

Таким образом, в апреле 2016 года продолжилась тенденция снижения цен на квартиры в Москве, особенно в наиболее массовом и востребованном сегменте эконом-класса, как на территории «Старой Москвы», так и на территории «Новой Москвы». Продолжение хорошо себя зарекомендовавшей политики государственного субсидирования жилищной ипотеки также способствует активизации спроса на новостройки. Объём предложения жилья, особенно на территории «Старой Москвы», остаётся пока достаточно высоким, однако, в апреле наметилась тенденция его сокращения, что является благоприятным сигналом для строительной отрасли в сфере жилищного строительства.



Вторичное жильё

В апреле 2016 года объём предложения на рынке вторичного жилья Москвы увеличился, по данным компании «Пересвет групп», на 1,9%, до 58 тыс. квартир, в т.ч. на территории «Старой Москвы» (по данным ГК «МИЭЛЬ») на 0,8 % до 47,4 тыс. квартир. При этом в апреле по сравнению с предыдущим месяцем средневзвешенная цена предложения выросла на 10,4%, достигнув 214,7 тыс. руб./м², что на 15 % выше чем на первичное жильё в среднем по Москве и на 3 % больше, чем на первичное жильё «Старой Москвы».

По данным компании ГК «МИЭЛЬ» дифференциация цен на вторичное жильё на территории «Старой Москвы» в разрезе административных округов составила от 359,2 тыс. руб./м² – в ЦАО до 125,1 тыс. руб./м² – в ЗелАО (Таблица 2).

Таблица 2

Средняя цена жилья на вторичном рынке Москвы в апреле 2016 года

Административные округа	Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ²
ЦАО	359,2
ЗАО	241,7
ЮЗАО	214,4
СЗАО	200,4
САО	193,7
СВАО	186,9
ЮАО	177,1
ВАО	174,5
ЮВАО	165,8
ЗелАО	125,1
НАО	119,5
ТАО	107,9

На территории «Новой Москвы» средняя цена жилья на вторичном рынке составила 113,2 тыс. руб., что на 8 % выше, чем на первичном рынке жилья. Роль вторичного рынка жилья «Новой Москвы» с увеличением там количества новостроек будет всё более возрастать, оказывая всё большее влияние на формирование основных тенденций развития рынка вторичного жилья в Москве.



Аренда жилья

В апреле 2016 года продолжилась тенденция снижения спроса на аренду квартир на фоне увеличения предложения. По данным компании «МИЭЛЬ-Аренда» спрос на аренду квартир в Москве в апреле по сравнению с мартом 2016 года сократился на 12 %. При этом за тот же период предложение квартир на рынке аренды жилья выросло на 13,5%. По сравнению с апрелем 2015 года в апреле 2016 года спрос на аренду квартир в Москве сократился на 11,2% при росте предложения на 11,3%.

Средняя стоимость аренды однокомнатных квартир эконом - класса, пользующихся наибольшим спросом, в апреле по отношению к марту сократилась с 29,7 тыс. руб. в месяц до 28,9 тыс. руб. в месяц или на 2,7 %. Всего же за год с апреля 2015 года по апрель 2016 года средняя стоимость найма однокомнатных квартир эконом - класса уменьшилась на 7,94 %, двухкомнатных квартир – на 6,36 % до 37,4 тыс. руб. в месяц, трёхкомнатных квартир – на 4,73 % до 48 тыс. руб. в месяц. Максимальное предложение аренды квартир в Москве в апреле 2016 года пришлось на ценовой диапазон от 25 до 40 тыс. руб. в месяц (59,1%) при доле в структуре спроса данного диапазона – 47,7 %. В то время как квартиры со стоимостью аренды до 25 тыс. руб. в месяц в структуре предложения составляют 15,3%, а в структуре спроса – 21%. Это свидетельствует о том, что потенциальный потребитель ищет квартиры в аренду в более низком ценовом диапазоне, чем ему предлагают арендодатели. Наиболее востребованными в апреле 2016 года были однокомнатные квартиры – 60,2% и двухкомнатные – 28,9% от общего спроса.

Для потенциальных арендаторов квартир бизнес - класса и элитных, доля которых существенно сократилась с ухудшением экономической ситуации и свёртывании деловой активности ряда компаний, в т.ч. зарубежных, снимавших для своих сотрудников комфортные места проживания, стоимость аренды квартир не играла существенного значения, как для арендаторов квартир эконом - класса. Так за год с апреля 2015 года по апрель 2016 года средняя стоимость аренды однокомнатных квартир бизнес - класса и элитных увеличилась на 16,45 % до 51,8 тыс. руб. в месяц, а двухкомнатных – на 2,44% до 73,85 тыс. руб. в месяц. Таким образом, на рынке аренды квартир продолжилась тенденция сокращения спроса при росте предложения, что обусловило последовательное снижение среднего уровня арендной платы для наиболее востребованных квартир эконом - класса. В структуре потенциальных арендаторов квартир из-за сокращения деловой активности сузился сегмент потребителей, ориентированных на аренду квартир бизнес - класса и элитных, и увеличился сегмент потребителей аренды квартир эконом - класса с минимально возможной стоимостью. В апреле 2016 года активизировалась деятельность Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), направленная на развитие рынка аренды жилья (доходных домов) в Москве в рамках кредита в 40 млрд. рублей, полученных от ВЭБ на период 2010-2020 г.г. под 6,5% годовых. В рамках данного проекта в настоящее время ведутся переговоры по покупке ряда апартаментов в статусных жилых комплексах (один из домов-книжек на Новом Арбате, жилой комплекс «Лайнер» на Ходынке, комплекс Match Point на Кутузовском проспекте) с целью последующей их сдачи в аренду, что в настоящее время вряд ли является актуальным при существующем резком падении спроса на арендное жильё. Однако, в перспективе, при активизации деловой активности в Москве, данный вид арендного жилья, учитывая его местоположение, может быть востребованным со стороны бизнес - групп, как отечественных, так и зарубежных.

Апартаменты

По данным аналитического и консалтингового центра инвестиционно - риэлторской компании Est-a-Tet в апреле 2016 года объём предложения апартаментов в Москве вырос по сравнению с мартом того же года на 3,6% до 612,9 тыс. м². Связано это с тем, что в сегменте апартаментов на первичный рынок в апреле 2016 года вышло наибольшее их количество с начала года – 39,5 тыс. м² (Таблица 3).

Таблица 3

Апартаменты, вышедшие на первичный рынок Москвы в 2016 году

Месяцы	Площадь апартаментов, тыс. м ²
январь	6,6
февраль	23,1
март	7,0
апрель	39,5
Итого	76,2

По данным компании Blackwood средняя площадь предлагаемых на рынке Москвы апартаментов в 1-м квартале 2016 года составляла около 67 м². Таким образом, оценочно за 4 месяца 2016 года было выведено на рынок около 1137 апартаментов, что составляет 14 % из запланированных к вводу в 2016 году (по данным ГК «Контти»). По сравнению с февралём в марте 2016 года количество выставленных на рынке объектов недвижимости с апартаментами сократилось с 98 до 90. В апреле 2016 года на рынок апартаментов вышло 5 новых объектов (Таблица 4).

Таблица 4

Новые объекты недвижимости с апартаментами, появившиеся на рынке Москвы в апреле 2016 года

Название объекта	Адрес	Количество апартаментов	Срок сдачи объекта в эксплуатацию
Апарт-комплекс «Большевик»	САО, Беговой район, Ленинградский проспект, 15	191	н/д
Клубный дом Vinip	ЦАО, район Хамовники, улица Плющиха, 32/21	29	2017 г.
Резиденция на Покровском бульваре	ЦАО, Басманный район, Казарменный пер. 3	207	сдан
Апарт-отель «Восток»	СВАО, район Марфино, улица Гостиничная, 9А	36	2017 г.
Апарт-отель «Отражение»	СВАО, район Марьяна Роцца, улица Шереметьевская, 62	209	2017 г.
Итого		672	

Из 5 объектов недвижимости, пополнивших объём предложения апартментов в апреле 2016 года, только один объект сдан в эксплуатацию, остальные запланированы к вводу в 2017 году. Доля апартментов на первичном рынке Москвы в апреле составила, по данным компании Est-a-Tet, 23,4%, уменьшившись почти на 10 %, по сравнению с апрелем 2015 года. По-прежнему в структуре предложений доминируют апартменты бизнес- и комфорт -класса – соответственно 42,5 % и 28,8 %. Эконом-класс составляет только 0,2 %.

Таким образом, средневзвешенный класс апартментов значительно выше, чем предлагаемое, как на первичном, так и на вторичном рынках, жильё. В апреле 2016 года средневзвешенная цена апартментов составляла, по данным компании Est-a-Tet, 361,9 тыс. руб./м², сократившись по сравнению с мартом того же года на 4,7 %. 64 % объёма предложения апартментов сосредоточено в 2-х административных округах Москвы: ЦАО и САО (Таблица 5)

Таблица 5
Территориальная дифференциация объёма предложений и уровня цен апартментов на территории Москвы

Административные округа	Доля в объёме предложения апартментов, %	Уровень средневзвешенных цен, тыс. руб./м ²
ЦАО	36,2	633,9
САО	27,8	246,1
ЮАО	12,0	141,2
ЗАО	6,9	224,3
СВАО	6,4	157,5
СЗАО	5,8	241,9
ЮЗАО	3,3	149,2
ЮВАО	1,1	138,0
Наименьшая средневзвешенная цена на апартменты в апреле 2016 года, по данным компании Est-a-Tet, отмечена в ЮВАО – 138,0 тыс. руб./м ² , что	0,3	

ниже средневзвешенной цены на вторичном рынке в ЮВАО на 17 % и на 34 % ниже, чем средневзвешенная цена на первичном рынке «Старой Москвы». Всего же в 5 административных округах Москвы средневзвешенные цены на апартменты в апреле 2016 года были ниже средневзвешенных цен на вторичное жильё в этих округах: ЗАО, ЮЗАО, СВАО, ЮАО и ЮВАО, что делает их более конкурентоспособными на рынке жилья.

Таким образом, для рынка апартментов Москвы характерны те же тенденции, что и для рынка жилья, как первичного, так и вторичного: рост объёма предложения даже при незначительном приросте апартментов по сравнению с запланированным и постепенное сокращение средневзвешенных цен. Всё это свидетельствует о падении спроса со стороны потенциальных потребителей жилья, вызванном нестабильностью экономической ситуации.

Офисная недвижимость

В апреле 2016 года, по данным компании RRG, объём предложения офисных объектов в аренду вырос на 9 %. В пределах Садового Кольца средняя арендная ставка на офисы сохранилась на уровне марта месяца и составила 375 дол./м²/год, что на 36 % меньше по сравнению с апрелем 2015 года.

За пределами Садового Кольца средняя арендная ставка выросла по сравнению с мартом на 3 % и составила 239 дол./м²/год, что на 36 % меньше по сравнению с апрелем 2015 года. По прогнозу компании S.A. Ricci во 2-м квартале 2016 года сохранится низкий уровень ставок аренды на офисную недвижимость.

По данным аналитиков компании Knight Frank рынок офисной недвижимости «начал нащупывать баланс в своей нижней точке». На рынке офисной недвижимости отмечается активность компаний, имеющих государственное участие. Их доля в объёме сделок по аренде и покупке офисных площадей выросла с 5 % - в 2014 году до 73 % - в 1-м квартале 2016 года. Среди крупнейших сделок такого рода отмечается приобретение башни «Евразия» группой ВТБ и около 55 тыс. м² офисных площадей в МФК «Око» Мэрией Москвы.

По прогнозу компании Knight Frank с учётом складывающейся экономической ситуации в 2016 году объём ввода в эксплуатацию качественных офисных площадей не превысит 400 тыс. м², а в 2017 году – 300 тыс. м². Прогноз компании Colliers International более оптимистичен: 500 тыс. м² – в 2016 году и 400 тыс. м² – в 2017 году. По мнению компании S.A. Ricci девелоперы сдерживают высокие риски незаполняемости новых объектов и трудности в получении заёмного кредитования. Так в 1-м квартале 2016 г. сегмент офисной недвижимости Москвы привлёк лишь 34 млн. дол. инвестиций против 437,5 млн. дол. в аналогичном периоде прошлого года. Несмотря на сокращение девелоперской активности на рынке офисной недвижимости по данным компании S.A. Ricci в 1-м квартале 2016 года представители строительной отрасли стали вторыми (с долей 16 %) по объёму поглощённых ими офисных площадей в структуре спроса после производителей компаний. Наиболее активными на рынке офисной недвижимости были строительные компании «ПИК Комфорт», Urban Group, Griffin Partners.

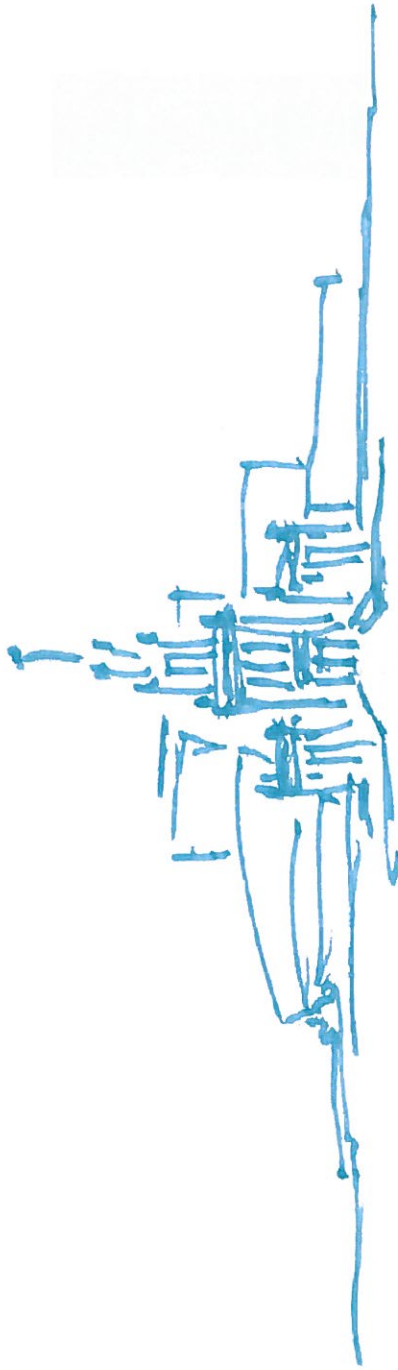
Таким образом, в апреле 2016 года сохраняются тенденции снижения спроса на офисную недвижимость, проявляющиеся через увеличение объёма предложения, сокращение инвестиций и ввода новых объектов, а также уровня средних арендных ставок.



Выводы

1. На первичном рынке жилой недвижимости Москвы продолжились тенденции снижения цен на новостройки. Сокращение объёмов выхода новых жилых объектов на первичный рынок способствовало некоторому уменьшению объёма предложения, пока ещё на треть превышающего прошлогодний показатель.
2. Продолжился рост объёма предложения на вторичном рынке жилья при существенной (более чем в 3 раза) дифференциации уровня цен по административным округам города, включая «Новую Москву».
3. Сохраняется тенденция сокращения спроса на рынке аренды квартир при росте объёмов предложения и сокращения среднего уровня арендной платы для наиболее востребованных квартир эконом - класса.
4. Даже относительно небольшой по площади выход на рынок новых апартаментов способствовал росту объёма предложения и снижению цен, что свидетельствует о повышенной чувствительности данного рынка даже к небольшим колебаниям его наполняемости.
5. О насыщенности в настоящее время рынка офисной недвижимости свидетельствуют прогнозы аналитических компаний на 2016-2017 г.г. по существенному сокращению ввода новых объектов при стабилизации цен на них.





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

