

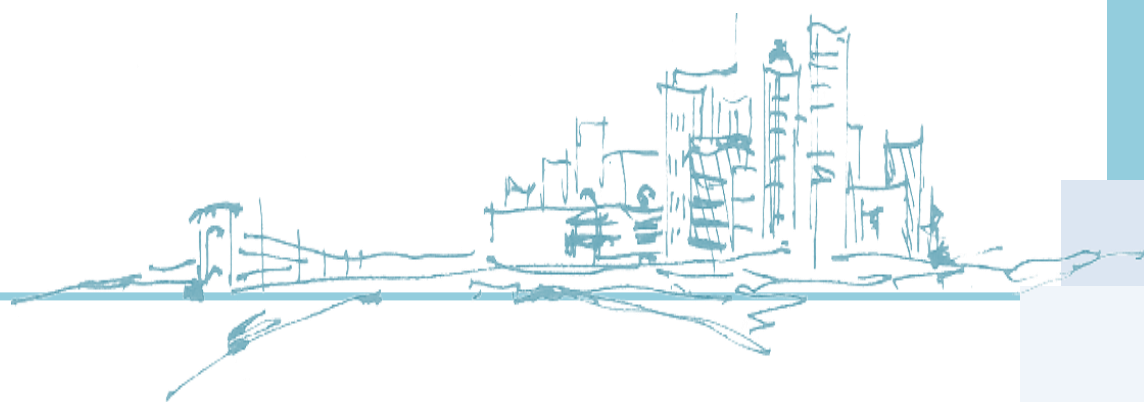


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЗА МАРТ 2017 ГОДА

Апрель 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

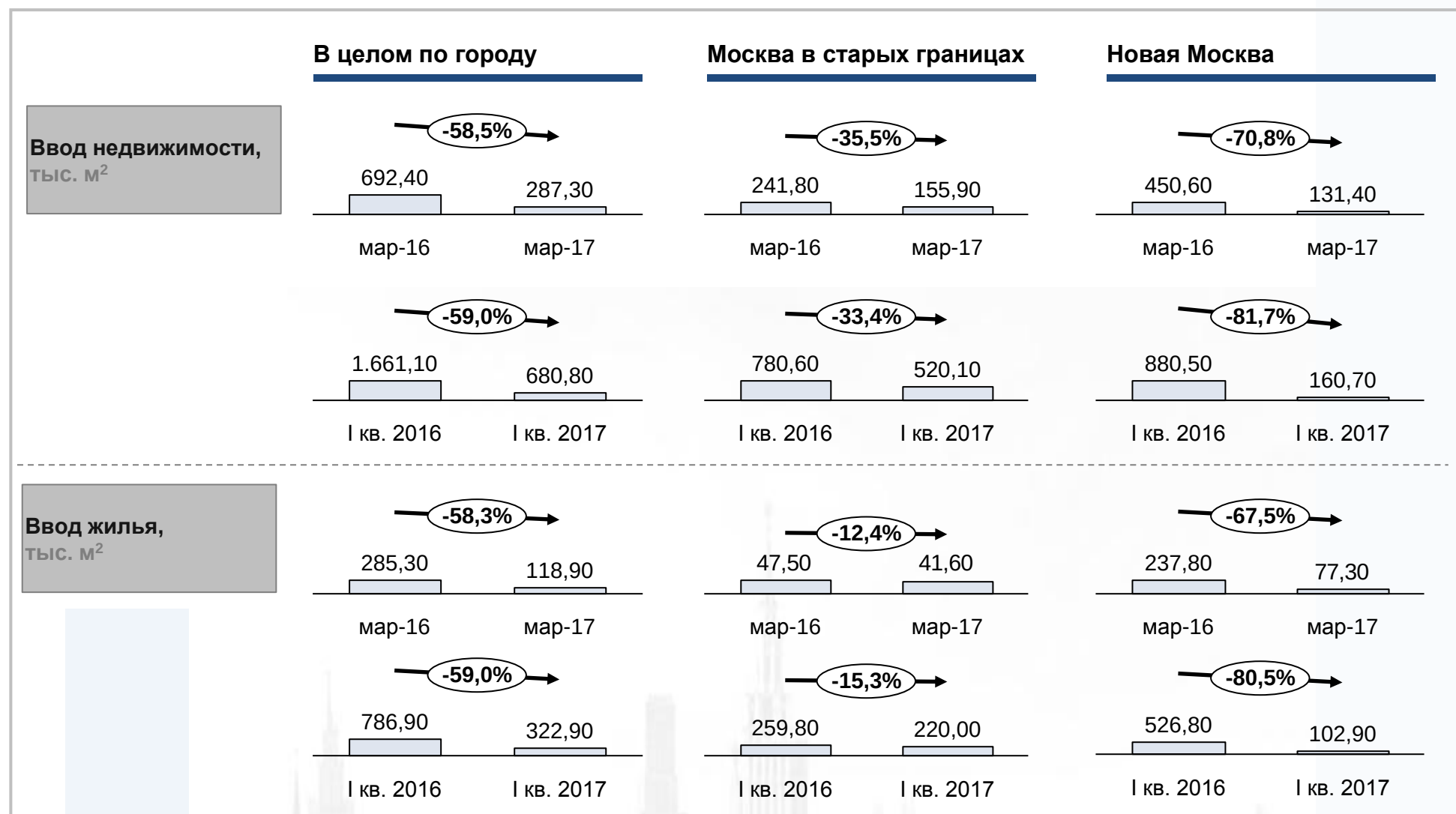
1. Содержательное резюме по рынку недвижимости Москвы	3
2. Ввод объектов капитального строительства	4
3. Первичный рынок жилой недвижимости	5
4. Рынок апартментов	11
5. Вторичный рынок жилой недвижимости	12
6. Параметры сделок по недвижимости и динамика ипотечного кредитования	19
7. Рынок коммерческой недвижимости	20
8. Анализ парковочного пространства	27
Приложение 1. Стоимость вторичного жилья Москвы. Данные по районам	29
Приложение 2. Обзор рынков жилой недвижимости Московской области	32



1. СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ ПО РЫНКУ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ввод	Объем ввода недвижимости на территории города Москвы в марте 2017 г. составил на 59% меньше аналогичного показателя за 2016 год. В сравнении с мартом 2016 года отмечается перераспределение доли вводимой недвижимости в пользу территорий в старых границах Москвы. ▼
Первичный рынок жилья	- С начала года объем предложения на первичном рынке жилья увеличился на 9%, что свидетельствует о продолжении долгосрочной тенденции роста и наращивании темпов накопления объемов предложения. В марте 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения достиг 3,1 млн м². В I квартале 2017 года число новых проектов выросло в 1,5 раза в годовом выражении. ▲ - Цены на новостройки в старых границах Москвы (от ТТК до МКАД) незначительно скорректировались вверх. В марте 2017 года в старых границах Москвы (от ТТК до МКАД) средневзвешенная цена предложения составила 203,9 тыс. руб./ м². На рынке Новой Москвы цена составила 102,3 тыс. руб./ м², потеряв 4% за год. ▲ Средний бюджет покупки квартир массового сегмента и бизнес-класса показал незначительное снижение. Средний бюджет покупки квартиры массового сегмента: 6 - 10 млн руб., бизнес – 17-18 млн руб. ▼ - В сегменте «эконом» большинство покупателей выбирает однокомнатные квартиры (48%). В сегменте «бизнес» наиболее востребованы двухкомнатные квартиры. Средняя площадь реализованного лота снизилась на 9% до 74,6 м². Снижение площади приобретаемого лота связано с переориентацией спроса на квартиры меньшей комнатности. ▼
Апартаменты	Объем предложения апартаментов в Москве по количеству лотов сократился на 5% с начала года, что привело к снижению доли апартаментов до 20,6%, что является самым низким показателем за последние четыре года. ▼ - Средневзвешенная цена на апартаменты увеличилась на 2% с начала года и составила 273,3 тыс. руб./м². ▲
Вторичный рынок жилья	- На вторичном рынке жилья в Москве объем предложения квартир сократился за март на 5%. Доля нового предложения составила 21,5%. ▼ Цена предложения на вторичном рынке к марту составила 212 тыс. руб. /м² (+1,4% за месяц). По предварительным данным, за март цена прибавила 0,3% ▲ Средний бюджет покупки квартир на вторичном рынке в старых границах Москвы в феврале составил 8,7 млн рублей (- 7,4% за месяц). ▲
Регистрация прав	- Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в марте 2017 года составило 5 418, что на 67% больше чем в прошлом месяце (в феврале 2017 – 3 253) ▲ - Отмечается позитивная динамика на ипотечном рынке, где в марте 2017 года на 45% по сравнению с прошлым месяцем возросло число зарегистрированных Росреестром сделок (в феврале 2017 года – 2 745, в марте 2017 года – 3 989) ▲ - На вторичном рынке покупательская активность продолжает снижаться. ▼
Коммерческая недвижимость	- На рынке коммерческой недвижимости объем предложения на продажу сократился на 8% по количеству и на 22% по общей площади за месяц. Средневзвешенная цена за месяц в рублях снизилась на 4%. ▼ Объем предложения коммерческой недвижимости в аренду вырос на 13%, а по общей площади - на 11%. ▲ - Средняя арендная ставка по объектам коммерческой недвижимости за месяц не изменилась.

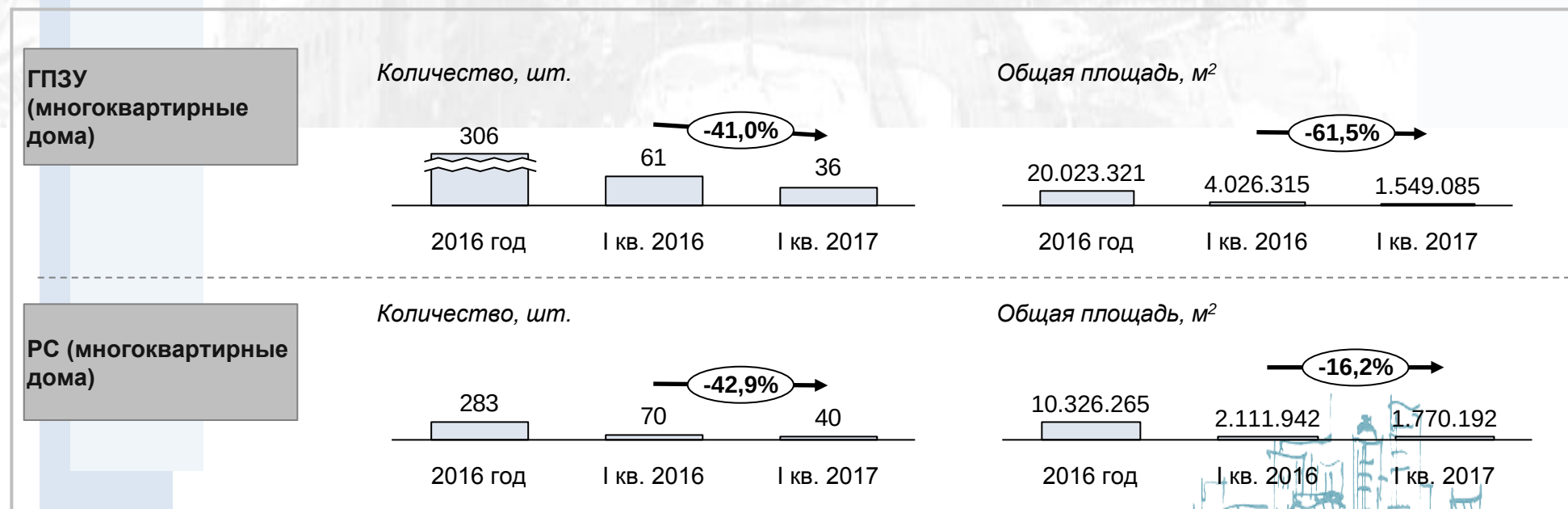
2. ВВОД ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА



- В марте 2017 г. объем ввода недвижимости на территории города Москвы на 59% меньше аналогичного показателя за 2016 год. Объем ввода недвижимости составил **287,3 тыс. м²**, в том числе **жилья – 118,9 тыс. м²**.

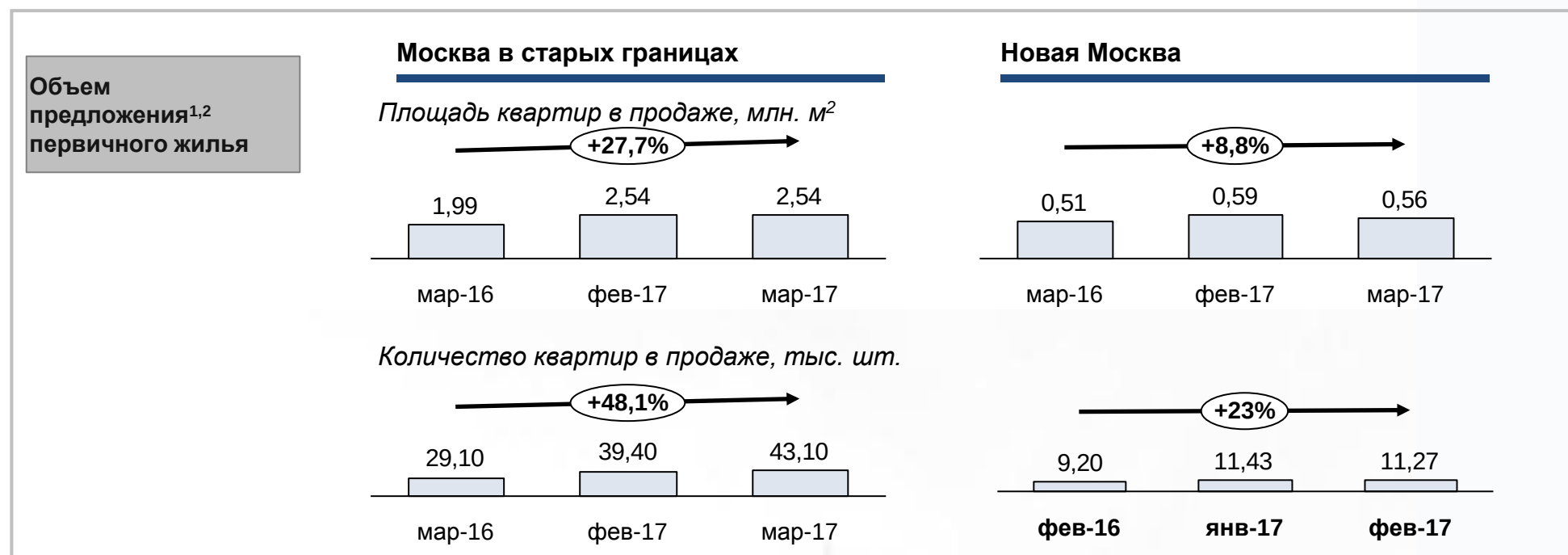
В сравнении с мартом 2016 года отмечается перераспределение доли вводимой недвижимости в пользу территорий в старых границах Москвы.

- Ввод за I квартал 2017 года на 59% меньше аналогичного показателя за 2016 год. Всего в I квартале 2017 года введено **680,8 тыс. м² недвижимости**, в т.ч. 160,7 тыс. м² в Новой Москве (23,6% от ввода). Ввод жилья в I квартале 2017 составил 322,9 тыс. м² жилой площади, в т.ч. в Новой Москве – 102,9 тыс. м².

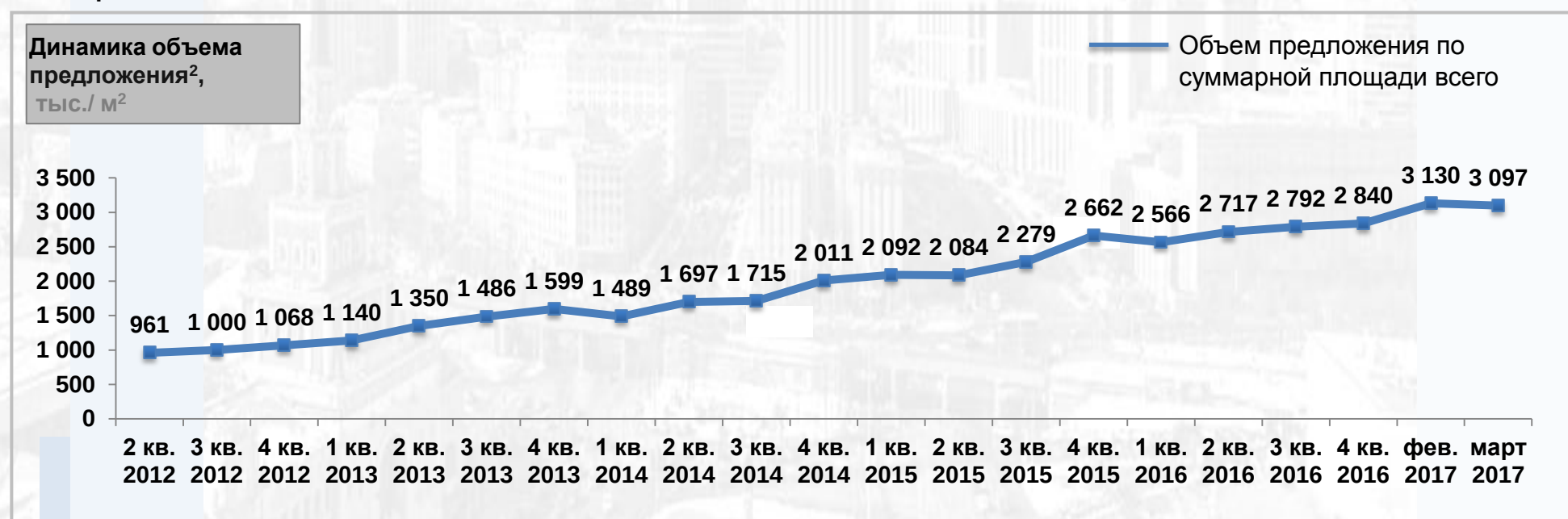


3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Объем предложения



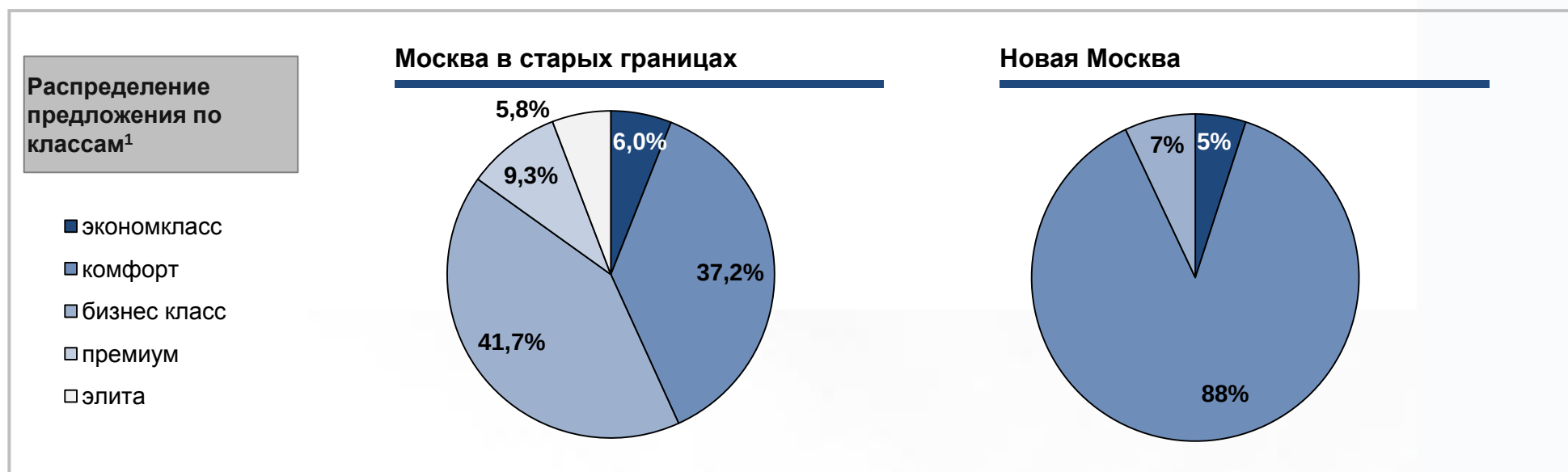
- В марте 2017 года в Москве с учетом Новой Москвы объем предложения составил **3,097 млн м²**.
- В старых границах Москвы текущий объем предложения оценивается в 2,54 млн м², при этом количество новостроек достигло 637 корпусов, а общее количество квартир в продаже составило 43,1 тыс.
- На первичном рынке **Новой Москвы (НАО)** суммарная площадь квартир в продаже составила 555 тыс. м².



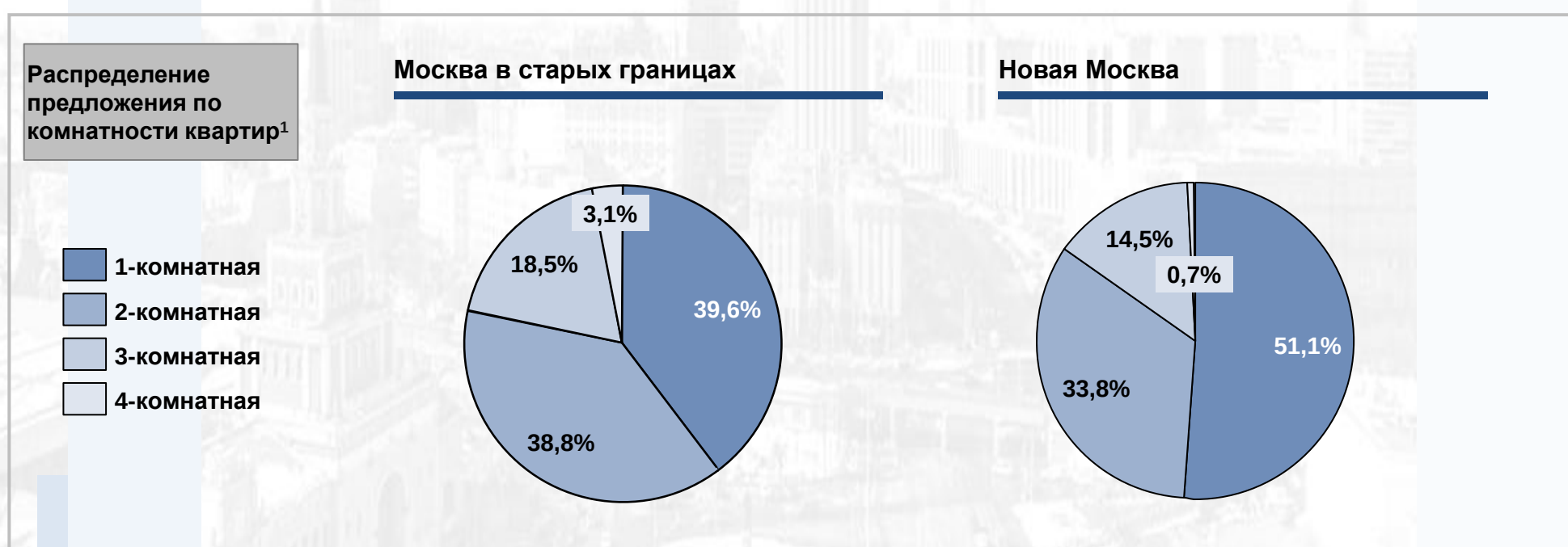
- По итогам I квартала, с начала года объем предложения на первичном рынке жилья увеличился на 9%, что свидетельствует о продолжении долгосрочной тенденции и наращивании темпов роста.
- В I квартале 2017 г. на рынок новостроек Москвы **между ТТК и МКАД** вышло 30 корпусов и домов с общей площадью квартир 574 800 м² (в 1,5 раза больше, чем в I квартале 2016 г., и в два раза больше, чем за аналогичный период 2015 г.).
Всего по итогам марта в Москве от ТТК до МКАД насчитывалось 323 новостройки (на 8,8% больше, чем в конце 2016 г.). Общий объем предложения первичного жилья составил 1,6 млн м² (+4,5% к показателю IV квартала 2016 г.).

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Структура предложения



- Пропорции распределения классов жилья на первичном рынке сохраняются. В марте 2017 года **6% от общего объема рыночного предложения в старых границах Москвы приходилось на экономкласс, 37,2% – на комфорт- и 41,7% – на бизнес-класс.** В Новой Москве самым массовым сегментом является комфорт-класс – 88% от общего объема предложения. На долю жилья экономкласса приходится 5% и бизнес-класса 7% предложения.



- В структуре объёма предложения преобладают однокомнатные (39,6% в старых границах Москвы и 51,1% в Новой Москве) и двухкомнатные квартиры (38,8% в старых границах Москвы и 33,8% в Новой Москве).

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цена предложения

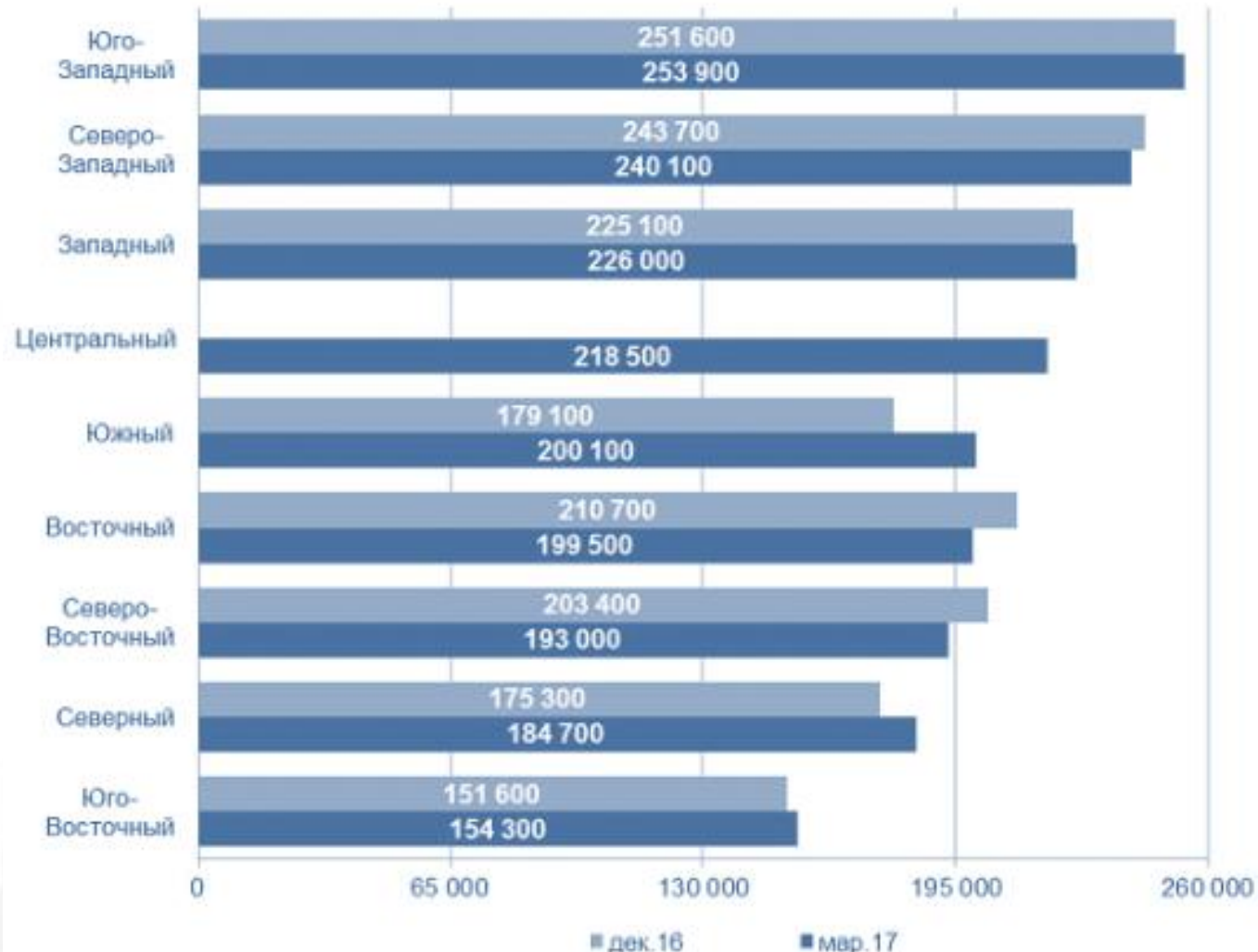
Цена предложения по классам ¹ тыс. руб./ м ²	Москва в старых границах (от ТТК до МКАД)		Новая Москва	
		Изменение за квартал		Изменение за год
Средневзвешенная	203,9	+ 1%	102,3	- 4%
Эконом	154,2	- 1,2%	108,5	+ 2,7%
Комфорт	204,6	+ 2,1%	96,9	- 3,6%
Бизнес	266,7	+ 2,1%	133,6	- 8%

- В старых границах Москвы (от ТТК до МКАД) в марте 2017 года средневзвешенная цена предложения составила **203,9 тыс. руб./ м²**. На рынке Новой Москвы цена составила 102,3 тыс. руб./ м².
- В старых границах Москвы (от ТТК до МКАД) в марте 2017 года средневзвешенная цена объектов экономкласса составила 154,2 тыс. руб./ м², комфорт-класса – 204,6 тыс. руб./ м², бизнес-класса - 266,7 тыс. руб./ м².
- На рынке Новой Москвы (НАО) средневзвешенная цена объекты экономкласса в марте 2017 года составила 108,5 тыс. руб./ м², комфорт-класса - 96,9 тыс. руб./ м² (-1,5%) и бизнес-класса – 133,6 тыс. руб./ м².

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Цена предложения

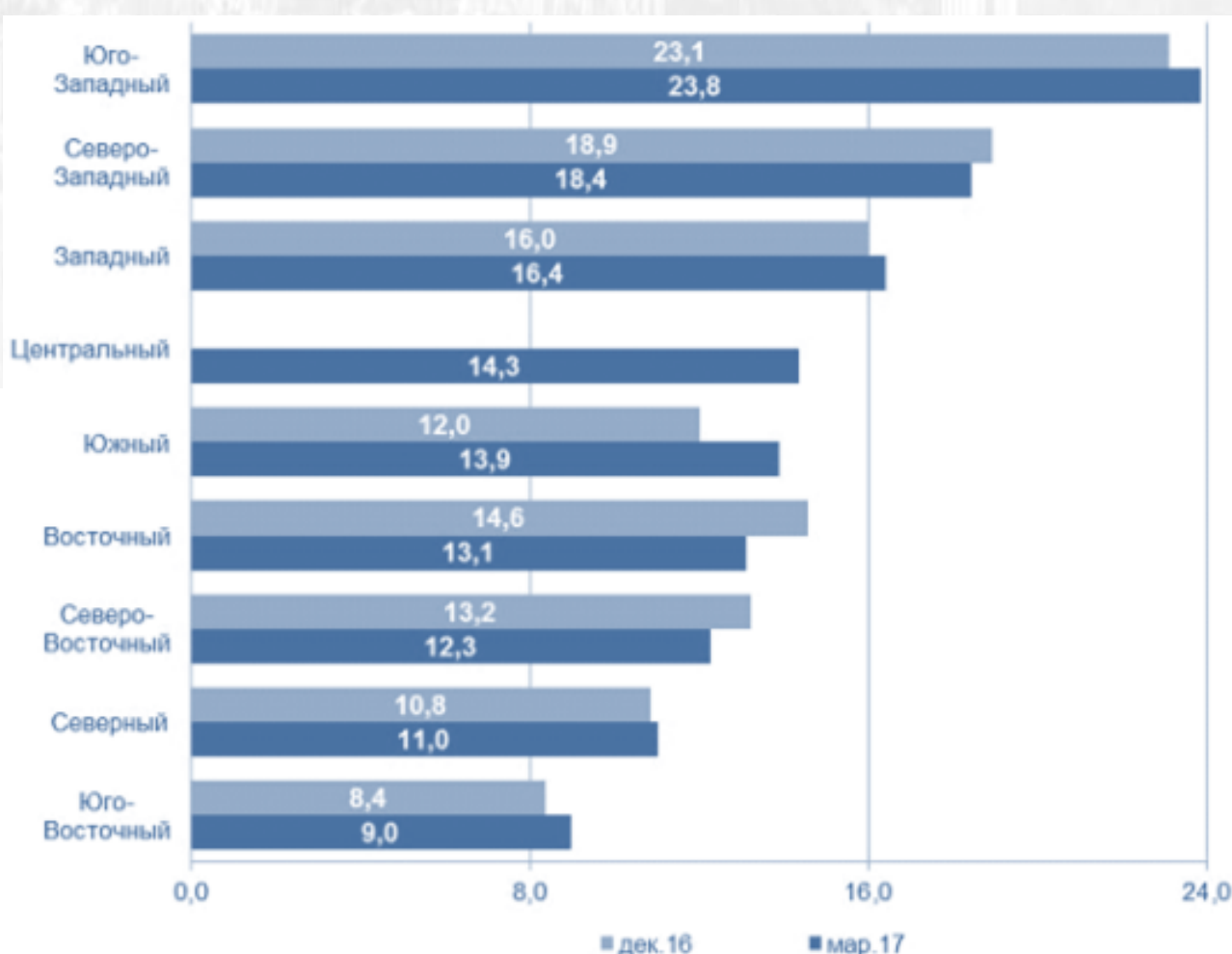
Динамика средней цены за метр на первичном рынке на территориях от ТТК до МКАД¹, тыс. руб./ м²



- На территориях от ТТК до МКАД наиболее высокая средняя цена сохраняется в ЮЗАО – 251,6 тыс. руб./ м² и СЗАО – 240,1 тыс. руб./ м². Наименьшая средняя цена зафиксирована в ЮВАО – 154,3 тыс. руб./ м².

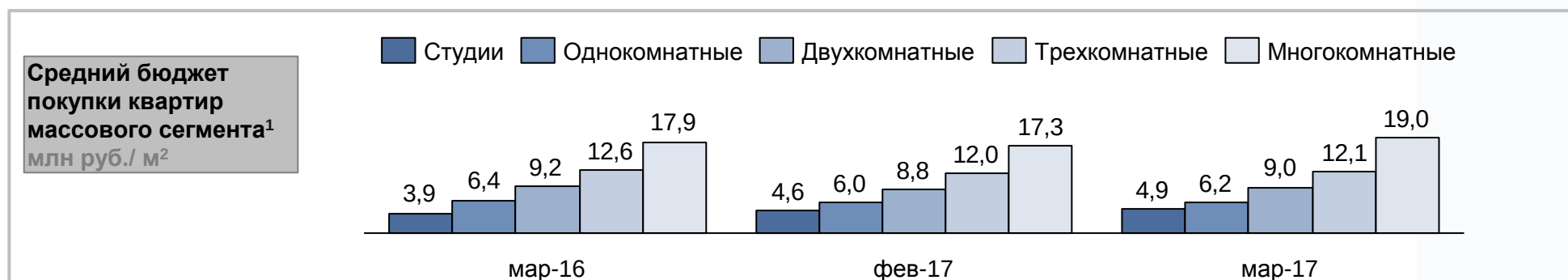
Стоимость квартир

Динамика средней стоимости квартир на первичном рынке на территориях от ТТК до МКАД¹, тыс. руб./ м²

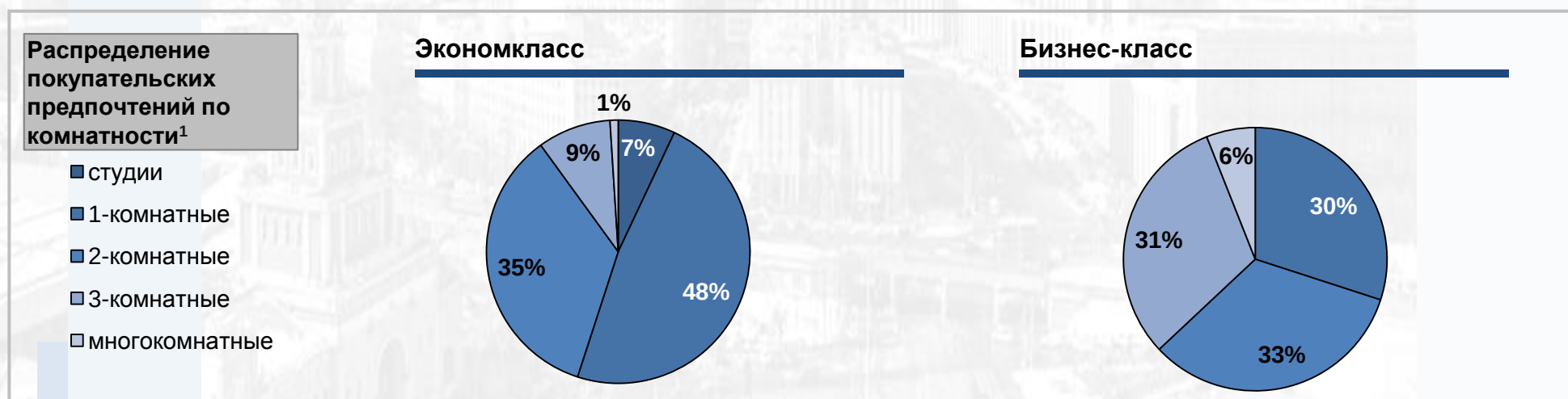


3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Спрос



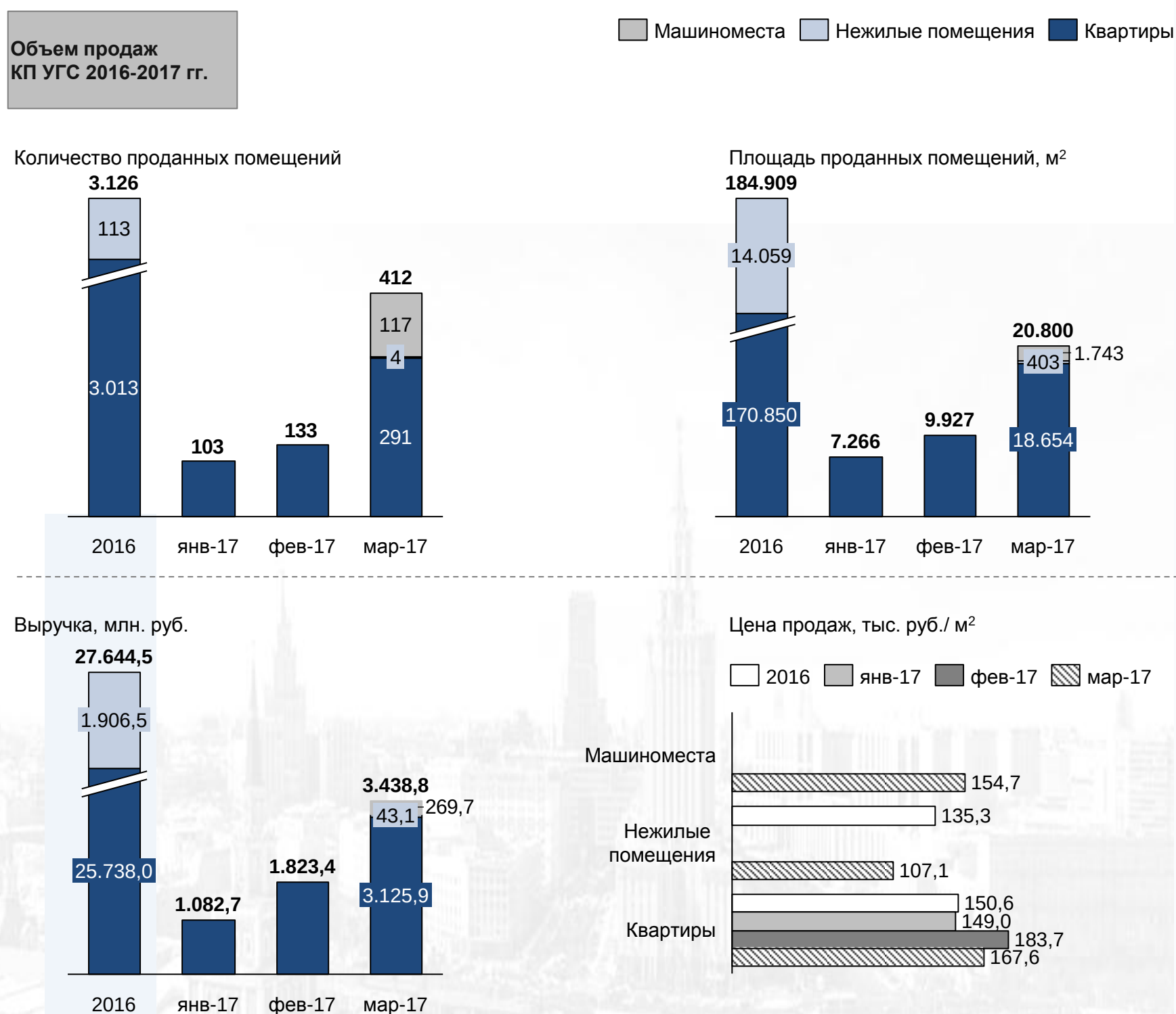
- За квартал средний бюджет предложения квартир массового сегмента показал незначительное снижение.
- По оценкам риэлторских компаний средний бюджет покупки квартиры массового сегмента варьируется в диапазоне 6 – 10 млн руб. Так, Est-a-Tet, средний бюджет предложения в экономклассе оценивает в 6,5 млн рублей, в комфорт-классе — 8,6 млн рублей. По данным Бест-Новострой, средний бюджет покупки в экономклассе – 6,1 млн рублей (-4,6% с начала года), в комфорт-классе – 9,6 млн рублей (-3,8% к декабрю 2016 г.).
- В сегмента «бизнес», по данным Est-a-Tet, средний бюджет покупки в начале 2017 года составил 17,7 млн руб. (в 2016 г. – 18,5 млн руб., в 2015 г. – 15,9 млн руб.). По оценкам «Бест-новострой», средний бюджет в бизнес-классе – 18,6 млн руб., в премиум-классе – 46,4 млн руб.
- Средний бюджет квартиры премиум-класса составил в 1 квартале 44,17 млн руб., за отчетный период он снизился на 5,3% (Метриум Групп).



- В сегменте «эконом» большинство покупателей выбирает однокомнатные квартиры (48%), в сегменте «бизнес» наиболее востребованы двухкомнатные. Средняя площадь реализованного лота - 74,6 м² (2016 г. – 81,7 м²). Снижение площади приобретаемого лота связано с переориентацией спроса на квартиры меньшей комнатности. По сравнению с 2015 годом снизилась доля 3-комнатных квартир на 12% и увеличилась доля 1-комнатных квартир и студий. В сравнении с 2016 годом на 20% упала доля 2-комнатных квартир, этот процент покупателей в 2017 году отдал предпочтение 1-комнатным квартирам.
- В первой половине марта 2017 г. риелторы отмечают оживление спроса благодаря снижению ипотечных ставок (на 5-10% успешнее такого же периода в марте 2016 г.).

3. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Статистика по продажам КП «Управление гражданского строительства»



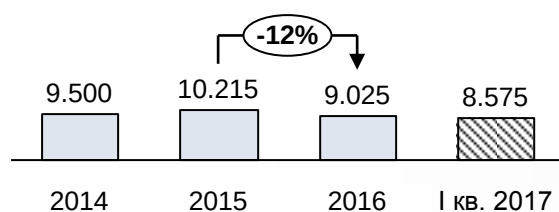
- По итогам I квартала КП УГС реализовало **527 квартир площадью 35 847 м²**.
- **Средняя цена продаж жилых помещений** составила **168,3 тыс. руб./м²** (+11,7% к средней цене продаж КП УГС в 2016 году), что на 17% ниже средней цены продаж на рынке новостроек Москвы, по оценкам риэлторских агентств.

4. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

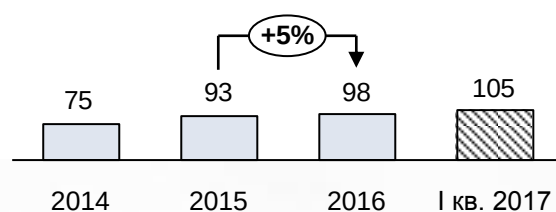
Объем предложения

Объем предложения апартментов¹

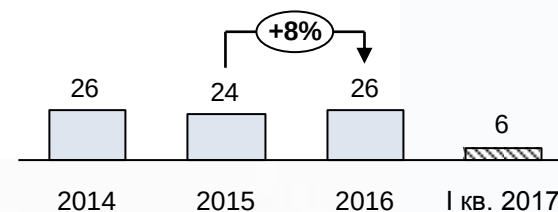
Количество лотов



Количество проектов



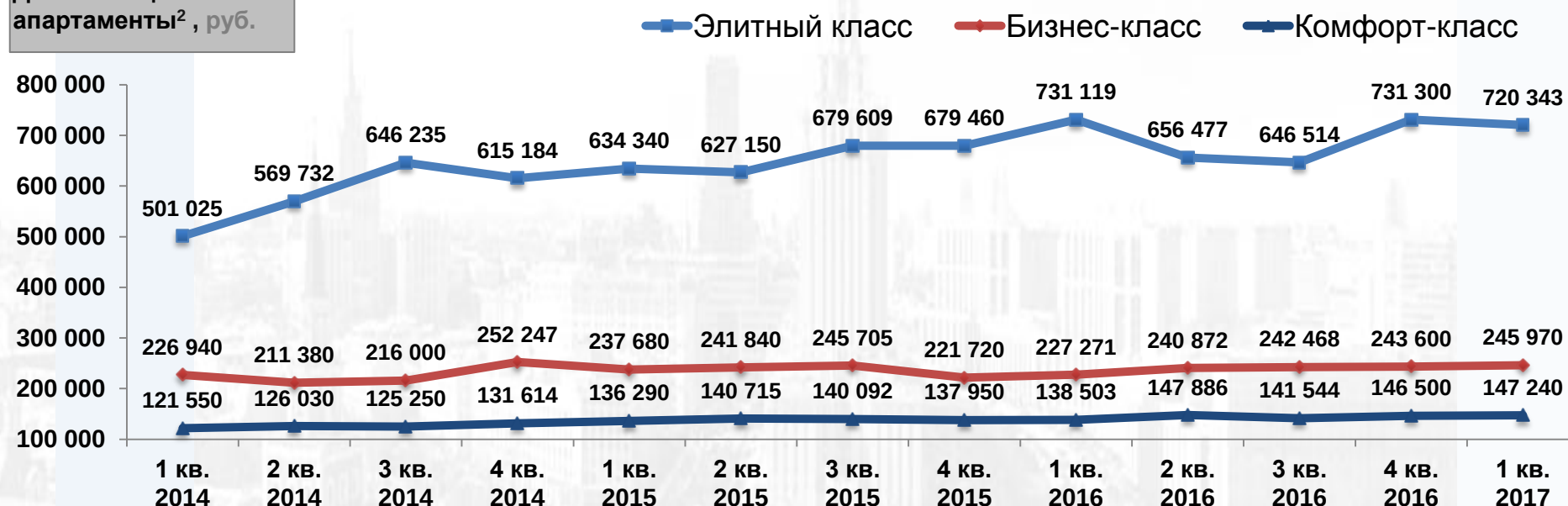
Количество комплексов, поступивших в продажу за год



- По состоянию на начало марта в формате апартментов представлено 9 065 лотов, по разным оценкам, в 105 -107 проектах.
- Доля апартментов составила 20,6 - 21,2 % от общего объема предложения.

Цена предложения

Динамика цен на апартменты², руб.

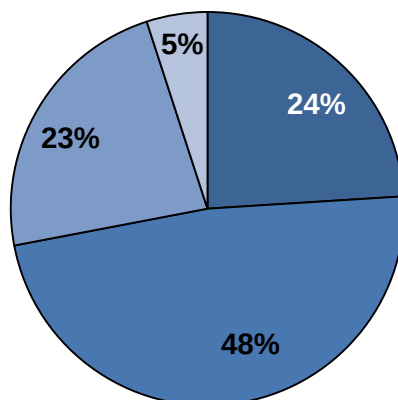


- Средневзвешенная цена на апартменты по оценке «Бест-Новострой», составляет 273,3 тыс. руб./м² (+ 2% с начала года). По другим оценкам, средневзвешенная цена составляет 263,5 – 376,4 тыс. руб./кв.м. Высокий показатель средней цены по сравнению с квартирами обусловлен существенной долей дорогого предложения в престижных районах.

Спрос

Структура спроса на апартменты по комнатности²

- студии
- 1-комнатные
- 2-комнатные
- многокомнатные

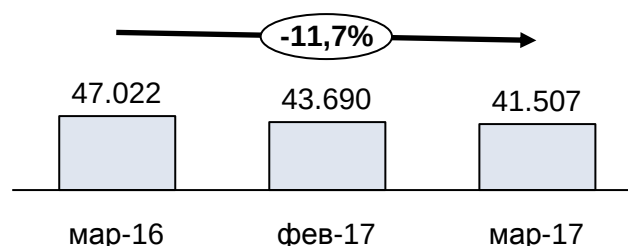


- Наиболее востребованы на рынке студии и однокомнатные апартменты.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

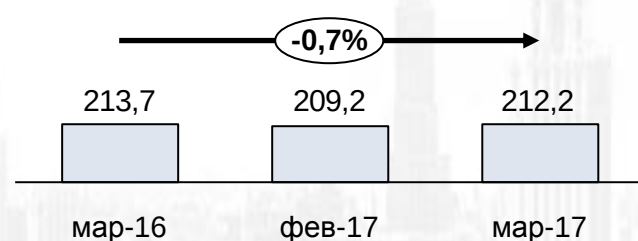
Объем предложения¹
вторичного жилья,
количество квартир в
продаже



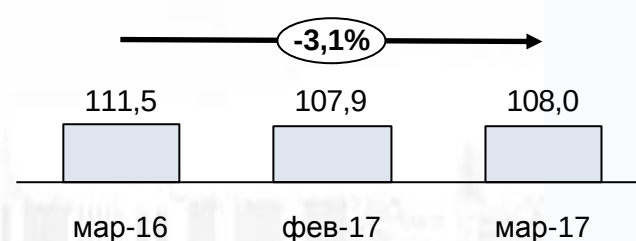
- Объем выставленного на продажу жилья сокращается из-за снижения его стоимости. По данным «МИЭЛЬ», в первом квартале 2017 года в целом среднемесячный объем предложения на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы составил 41,8 тыс. кв. м. Это на 9% ниже, чем было в аналогичный период прошлого года. Объем предложения сократился по сравнению с февралем на 5%, что связано как с заметным увеличением активности покупателей по сравнению с предыдущими месяцами (январем и февралем), так и с уменьшением **доли нового предложения** (с 24% в феврале **до 21,5%** в марте).

Цена предложения¹
вторичного жилья

Москва в старых границах



Новая Москва

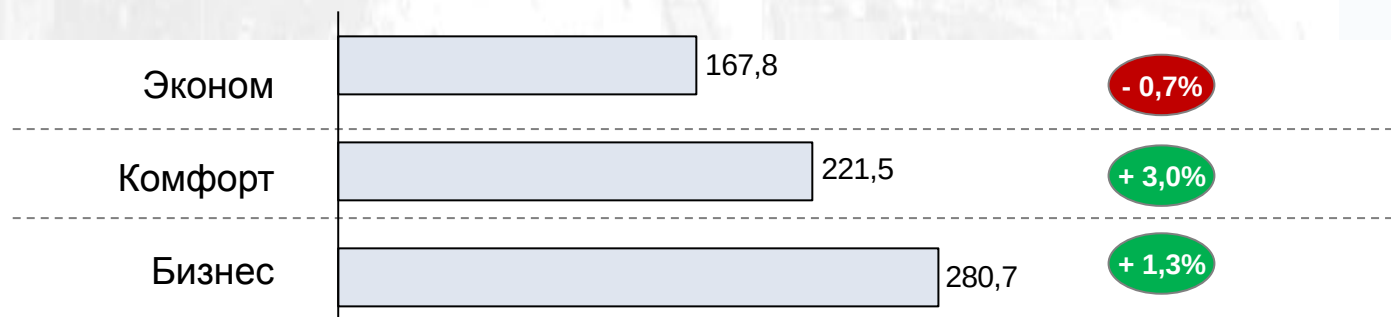


- Средняя цена предложения в старых границах Москвы, по данным «Миэль», составила 212,2 тыс. руб. /м² (+1,4% за месяц).
- Как и в феврале, основным фактором, определяющим ценовую динамику, продолжило оставаться укрепление рубля.
- По имеющимся данным за март (IRN.ru), рублевый индекс стоимости жилья в Москве увеличился на 0,3%, оставшись чуть ниже 168 000 руб./м². В долларах, на фоне продолжающегося укрепления рубля, цены на недвижимость прибавили 1,3% и достигли \$2 884/ м².

Средняя цена
предложения на
вторичном рынке по
классам¹
тыс. руб./ м²

Цена предложения в феврале

Изменение за
месяц



- Изменение средней удельной цены предложения по итогам месяца по вторичному рынку Москвы по классам находится в пределах погрешности. На цену в целом по Москве повлияло увеличение доли предложения в монолитных и монолитно-кирпичных домах и уменьшение доли предложения в хрущевках.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

Цены на квартиры в
Москве по
комнатности¹

№ п/п	Количество комнат	Цена в марте 2017, руб./ м ²	К февралю 2017
1	Многокомнатные квартиры	202 943	+1,20%
2	Трехкомнатные квартиры	162 052	+0,60%
3	Двухкомнатные квартиры	161 120	+1,20%
4	Однокомнатные квартиры	158 673	0,00%

Цены на квартиры по
типам жилья¹

№ п/п	Тип жилья	Цена в марте 2017, руб./ м ²	К февралю 2017
1	Современный монолит-кирпич (увел. площадей)	215 176	-0,10%
2	Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	192 924	+1,20%
3	Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	157 741	+0,10%
4	Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)	154 596	+0,80%
5	Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	144 518	+0,20%
6	Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)	136 072	-0,20%

- Динамика цен по типам домов свидетельствует о том, что **спросом в основном пользуется середина рынка – типовые кирпичные дома, в т. ч. пятиэтажные, а также сталинские дома.** Выбор не самых дорогих, но достаточно качественных вариантов, закономерен для сторнирующего рынка: покупатели стремятся максимально использовать возможности улучшения жилищных условий в период явного и скрытого (торг и скидки) снижения цен, однако их финансовые возможности остаются ограниченными.
- Престижный монолит-кирпич в марте оказался в аутсайдерах – курс рубля растет, и номинированные в долларах высокобюджетные квартиры в центре тянут сегмент вниз. Но еще хуже динамику показали панельные пятиэтажки, которые из-за низкого качества традиционно не пользуются спросом, несмотря на относительную дешевизну.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

Средняя цена на
вторичном рынке по
округам¹,
тыс. руб./ м²

№ п/п	Округ Москвы	Цена в марте 2017, руб./ м ²	К февралю 2017
1	Центральный округ	321 365	-2,90%
2	Юго-Западный округ	205 856	+0,50%
3	Западный округ	188 555	+0,10%
4	Северо-Западный округ	166 479	+0,30%
5	Северный округ	160 188	+1,40%
6	Восточный округ	146 907	-0,40%
7	Северо-Восточный округ	146 033	+0,70%
8	Южный округ	142 130	+0,70%
9	Юго-Восточный округ	133 626	+0,60%
10	Все районы за МКАД	122 675	+0,80%

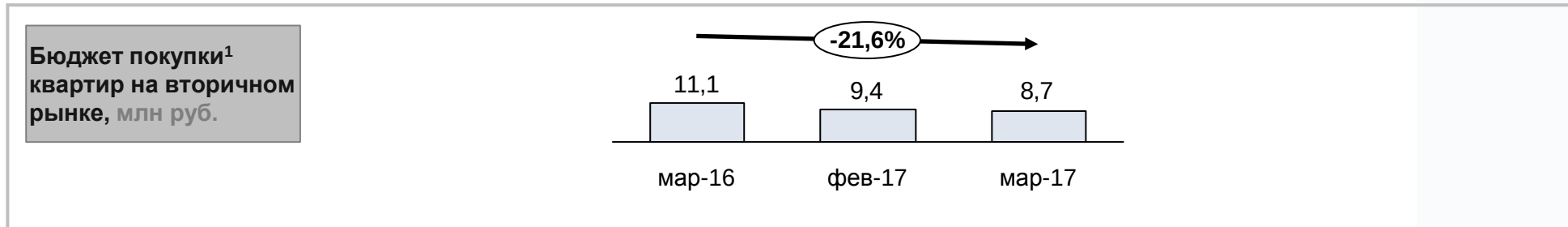
- Хуже всего в марте выглядели наиболее дорогие округа - Центральный, Западный и Северо-Западный, а также Восточный округ, где сосредоточено больше всего пятиэтажек.

Спрос на квартиры
в районах реновации

- После объявления о начале разработки новой программы сноса пятиэтажного фонда, в рамках которой жильцам таких домов будут предоставлены новые, более просторные квартиры, популярность низкокачественного пятиэтажного жилья среди покупателей не выросла, согласно ценовым результатам марта. **Спрос на квартиры в домах под снос ушел в сегмент кирпичных пятиэтажек** – более комфортных, чем панельные, к тому же многие из них расположены в хороших районах и рядом со станциями метро.
- Спрос смещается от хрущевок в пользу новостроек новой Москвы.
- По оценкам «Метриум групп», доля пятиэтажек на вторичном рынке Москвы и новой Москвы составляет примерно 10%, это 18–20 тыс. квартир. Доля предложения квартир в хрущевках в марте заметно сократилась – до 8,5% (-12 п.п. за месяц).
- Доля хрущевок в структуре продаж в марте составила 14 %.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Продажа

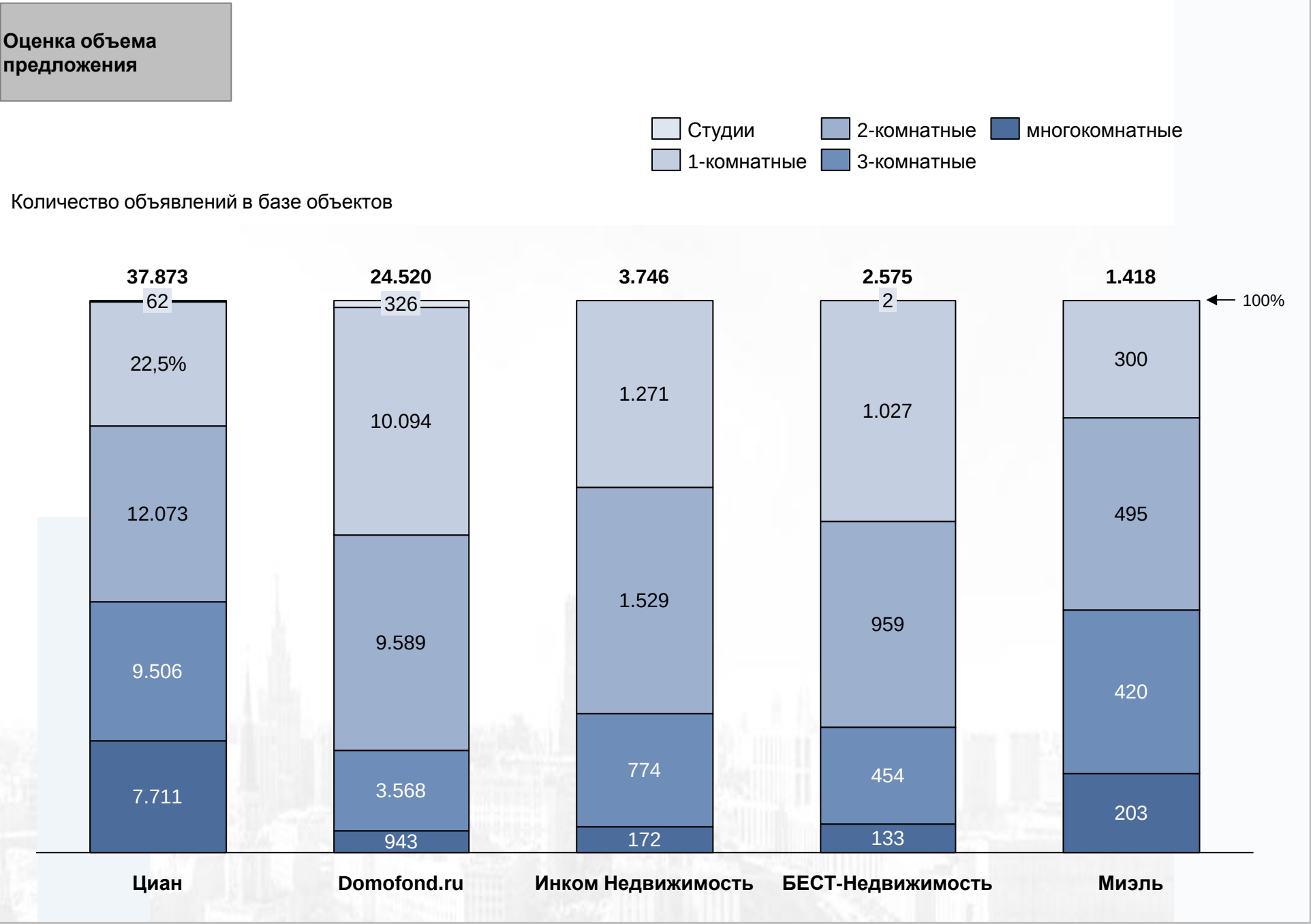


- Уменьшение произошло, в основном, за счет трехкомнатных квартир: их доля в структуре продаж сократилась на 5% и составила 13%. Средняя цена продажи «трешек» тоже снизилась с 11,7 до 10,2 млн рублей. А вот двухкомнатные квартиры снова пользуются популярностью у покупателей. В отличие от предыдущих месяцев, их доля в структуре мартовских продаж достигла 52%.
- По данным «Инкома», в «старой» Москве **срок экспозиции квартир** равен 77 дням – это на 6,1% меньше, чем в феврале, когда данный показатель достиг максимальной отметки за всю историю систематических наблюдений с 2012 г. – 100 дней. Год назад, в марте 2016 г., ликвидные московские квартиры продавались в среднем за 97 дней (+20,6%).
- Риэлторские компании отмечают **спад покупательской активности** на вторичном рынке жилья в Москве. Традиционно март являлся одним из самых активных месяцев на рынке недвижимости. Однако по итогам месяца ИНКОМ-Недвижимость отмечает низкие показатели покупательской активности: количество обращений в компанию по вопросам покупки жилья сократилось в годовом выражении в 2,3 раза, число финансовых обязательств о проведении сделок (предоплат) – на 35 %. Эти значения близки к абсолютным минимумам за 10 лет систематических наблюдений (май 2015 года).

По оценке «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости», январь, февраль и март 2017 г. стали худшими месяцами с точки зрения спроса за пять последних лет. В Est-a-Tet спрос упал на 15% относительно февраля прошлого года. Число сделок, заключенных компанией «Азбука Жилья», в годовом выражении уменьшилось на 6,3%, количество обращений – на 21,4%.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда



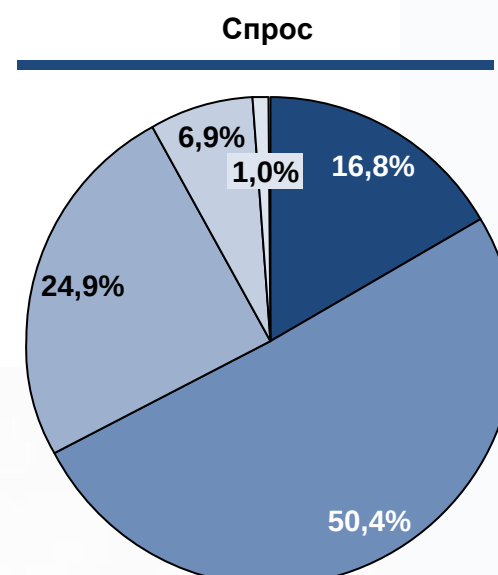
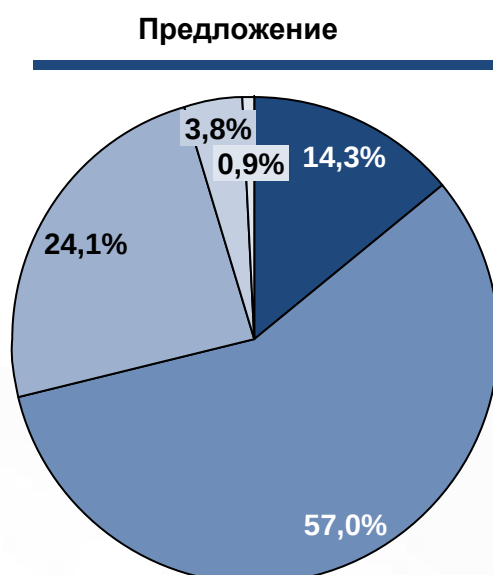
- В крупнейших базах объектов жилой городской недвижимости Циан и Домофонд размещено **37,9 и 24,5 тыс. объявлений об аренде** квартир соответственно.

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда

Структура арендного предложения и спроса квартир различных ценовых диапазонов¹

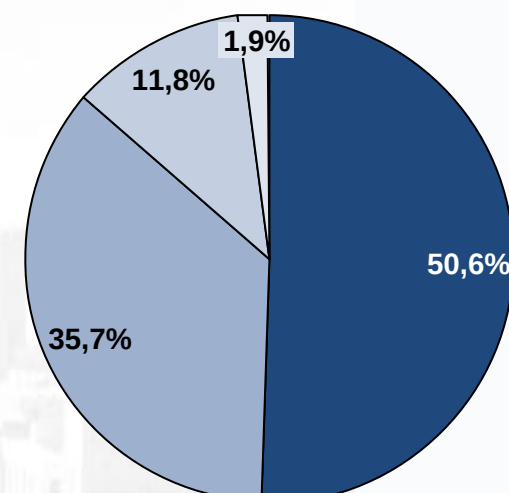
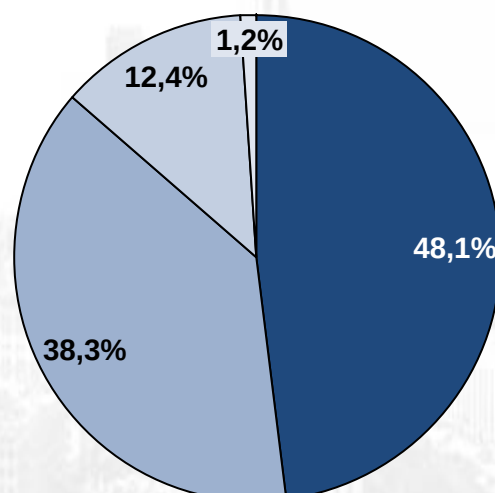
- до 25 тыс. руб.
- 25,1 - 40 тыс. руб.
- 40,1 - 70 тыс. руб.
- 70,1 - 130 тыс. руб.
- более 130 тыс. руб.



- Наибольшую долю в структуре арендного предложения и спроса занимают квартиры в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс. руб. в месяц

Структура арендного предложения и спроса квартир разной комнатности¹

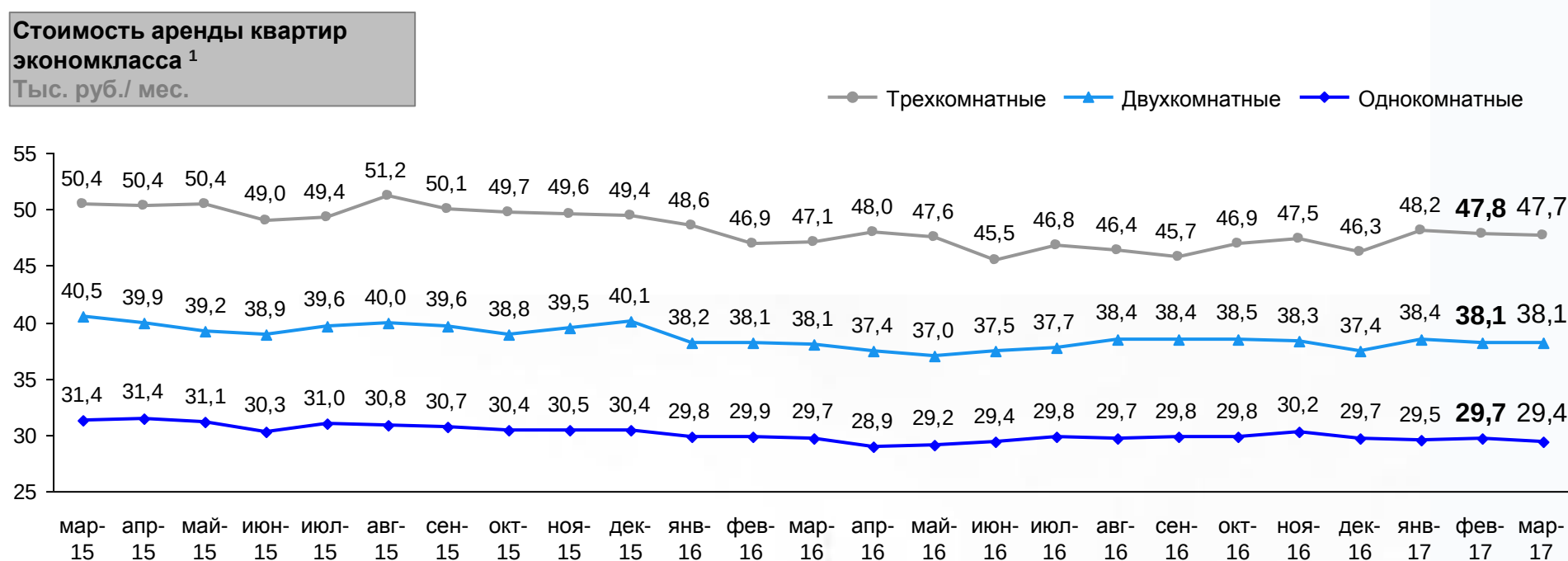
- Однокомнатные
- Двухкомнатные
- Трехкомнатные
- Многокомнатные



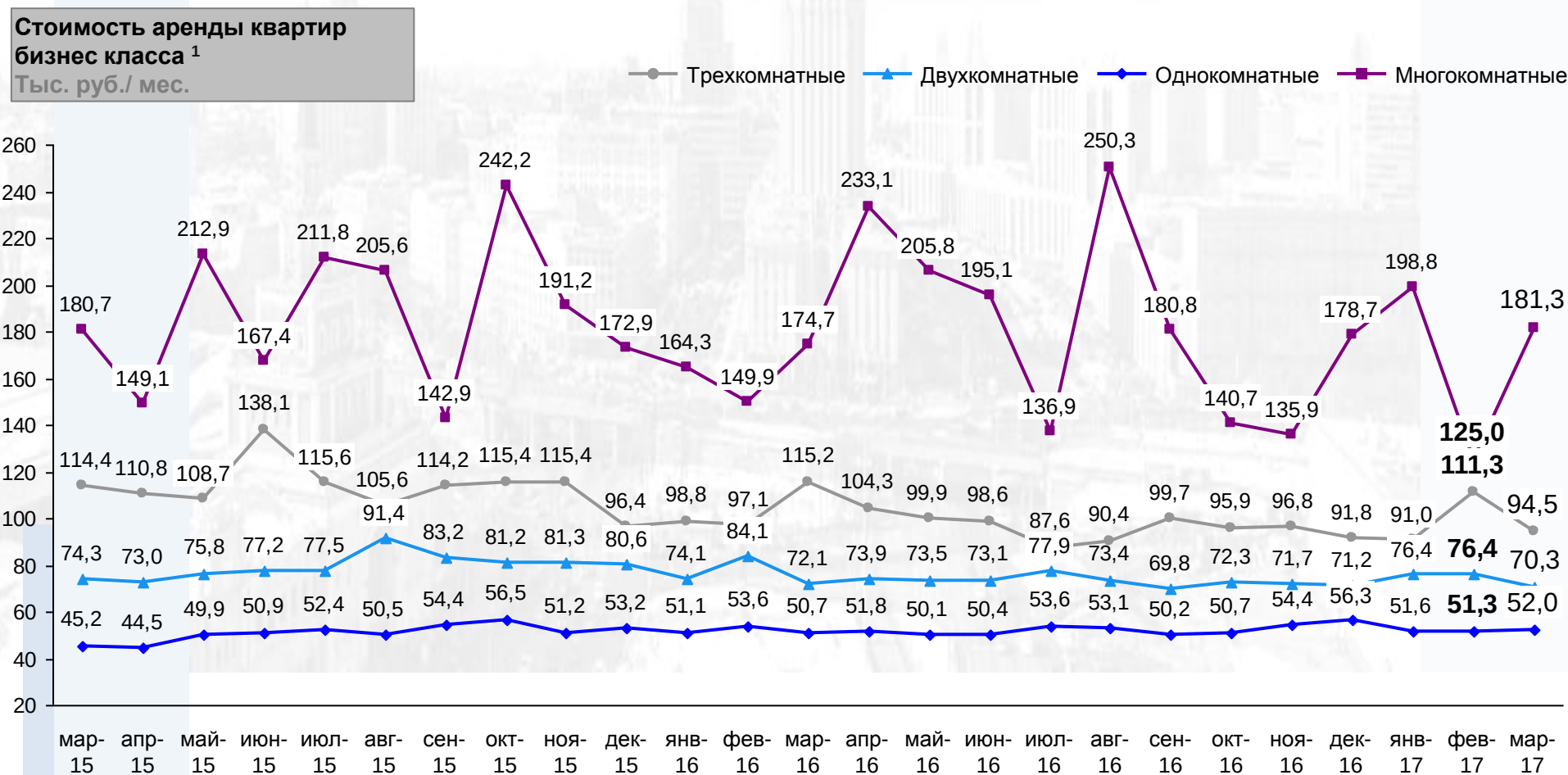
- Наиболее востребованы у арендаторов однокомнатные квартиры. Максимальное предложение также приходится на этот сегмент
- В марте 2017 года максимальное предложение квартир в аренду пришлось на 1-комнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. в мес. (32,13% от общего предложения), на этот же ценовой диапазон пришлось и максимальное предложение 2-комнатных квартир (22,78% от общего предложения).
- Максимальным спросом в марте 2017 года пользовались 1-комнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб. в мес. (28,68%). Спрос на 2-комнатные квартиры был максимальным в этом же ценовом диапазоне (19,67%).
- В марте 2017 г. спрос на квартиры по сравнению с февралем уменьшился на 2,14%, Предложение квартир, напротив, продолжило увеличиваться. По сравнению с февралем 2017 года предложение квартир выросло на 14,35%. При этом, **общий спрос в марте был ниже общего предложения на 26,9%.**

5. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда



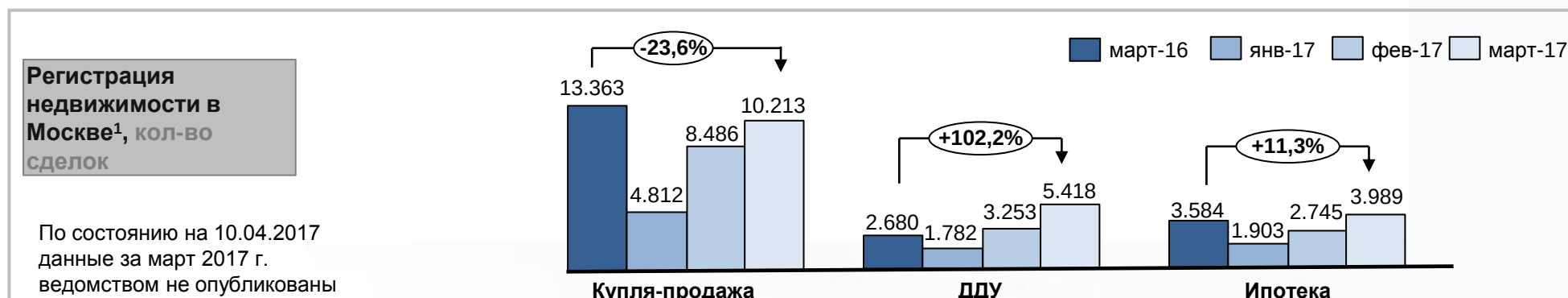
- Стоимость найма квартир экономкласса за год скорректировалась незначительно. За два года сильнее всего в стоимости аренды потеряли однокомнатные квартиры – 6,3%, двухкомнатные квартиры подешевели на 5,9%, трехкомнатные – на 5,3%



- Динамика арендной стоимости квартир бизнес-класса и элитных разнонаправленна. Больше всего в стоимости потеряли трехкомнатные квартиры (-18% за год и -17,4% за 2 года), также подешевели двухкомнатные квартиры (-2,4% за год и -5,4% за 2 года). Однокомнатные квартиры продемонстрировали рост (+ 2,6% к значению на март 2016 и + 15,1% к уровню марта 2015 г.). Многокомнатные квартиры также прибавили в стоимости (+3,8% за год и +0,3% за 2 года).

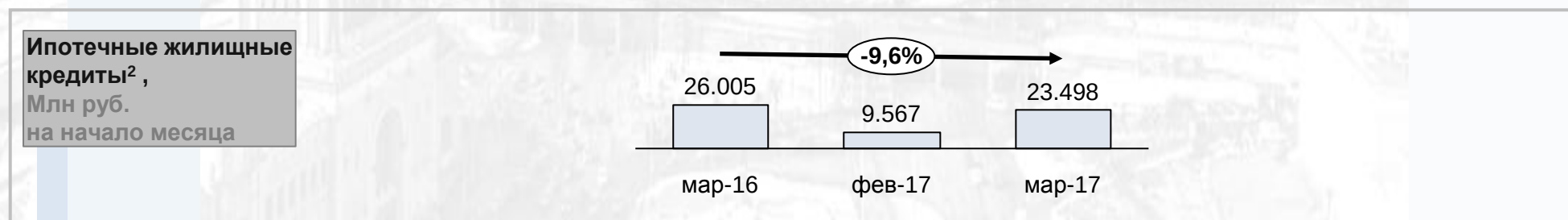
6. ПАРАМЕТРЫ СДЕЛОК ПО НЕДВИЖИМОСТИ И ДИНАМИКА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

Регистрация недвижимости



- Число сделок с новостройками (ДДУ) в Москве выросло в марте 2017 года в 2 раза по сравнению с мартом 2016 года. Отмечается позитивная динамика на ипотечном рынке, где на 11% по сравнению с мартом 2016 года возросло число зарегистрированных Росреестром сделок. Во вторичном сегменте покупательская активность продолжает снижаться.
- По данным Управления Росреестра по Москве, в марте 2017 года **зарегистрировано 3 989 сделок по ипотеке**, что на 45% больше, чем месяцем ранее (в феврале 2017 года – 2745, в марте 2016 года – 3584).
- Количество зарегистрированных **договоров участия в долевом строительстве (ДДУ) жилья в марте 2017 года составило 5 418**, что на 67% больше, чем в прошлом месяце (в феврале 2017 года – 3 253 ДДУ, в марте 2016 года – 2 680 ДДУ).
- В марте 2017 года Росреестр зафиксировал в Москве **10 213 регистраций переходов прав на основании договоров купли-продажи (мены) жилья**, что в 2,1 раз превышает показатель января 2017 г. (в феврале 2017 года – 8 486 переходов прав, в марте 2016 года – 13 363 переходов).

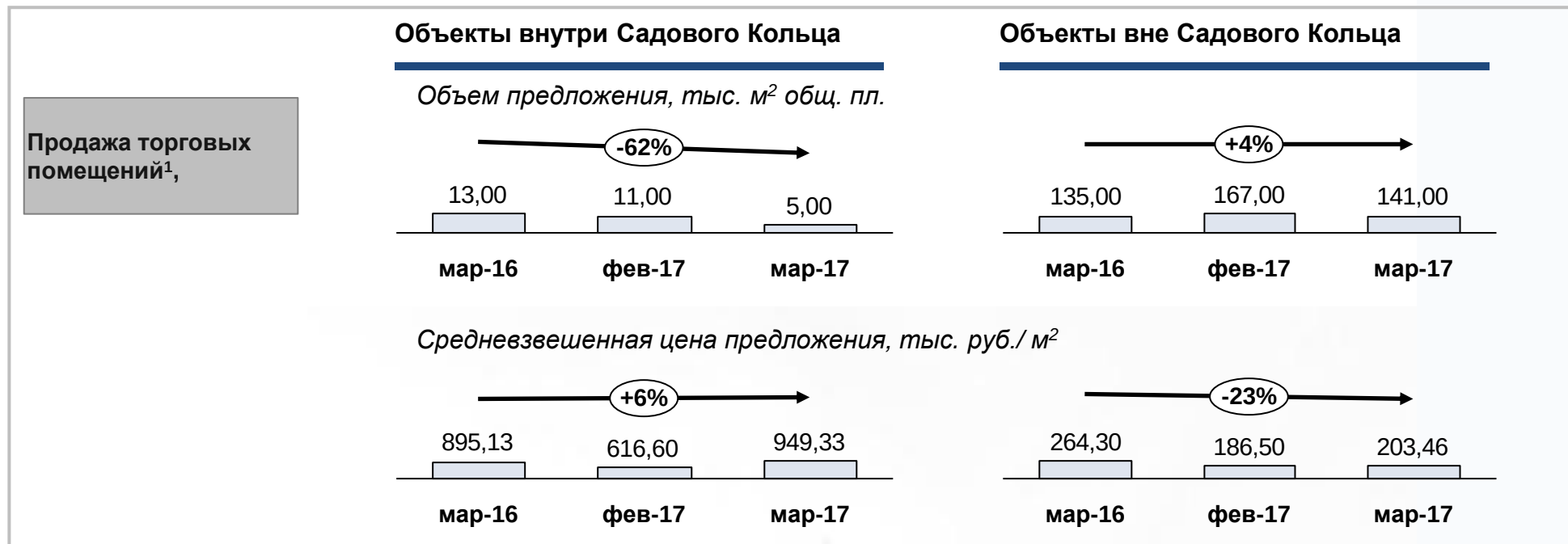
Ипотечные жилищные кредиты



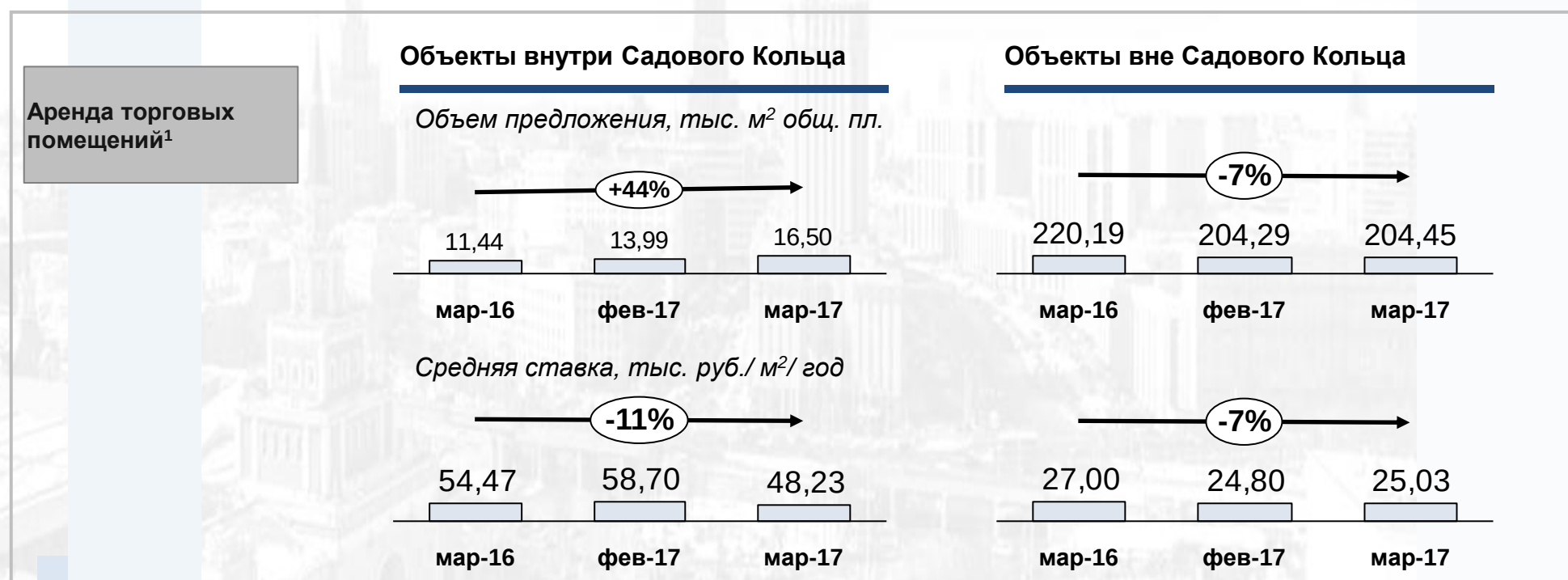
- На 01.03.2017, по данным Банка России, в Москве было выдано 6 131 ипотечных жилищных кредита (на 17% меньше показателя на начало марта 2016 г.) на сумму 23 498 млн руб. (на 9,6% меньше показателя на начало марта 2016 г.).
- Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях в Москве составил 188,7 месяцев (против 181,6 месяцев на начало марта 2016 г.). Средневзвешенная ставка по ИЖК – 11,81% (против 11,98% на начало марта 2016 г.).

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговые помещения



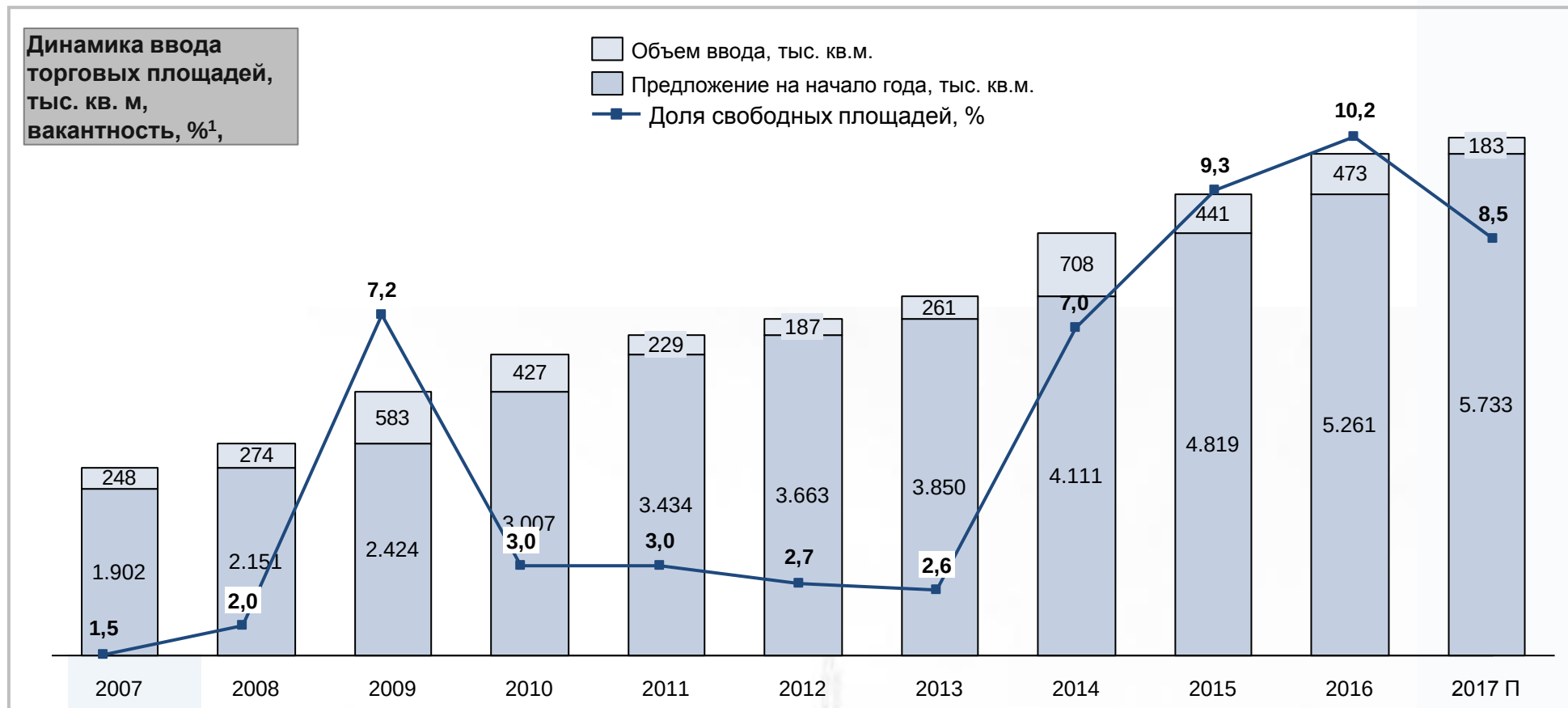
- Объем предложения торговых помещений на продажу в марте 2017 г. по количеству вырос на 12%, а по общей площади снизился на 18%. Всего на рынке экспонировалось 260 объектов общей площадью 146 тыс. руб. /м² и общей стоимостью 34 млрд. и общей стоимостью 38 млрд руб.



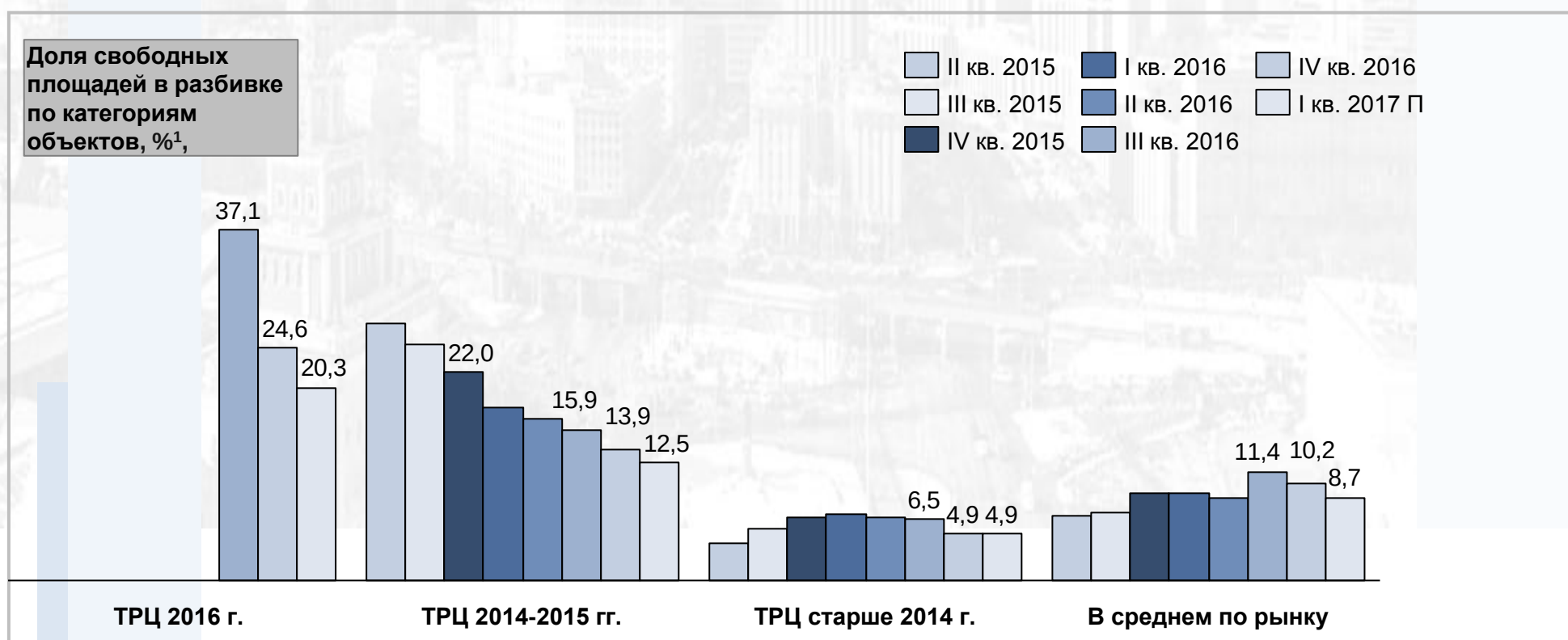
- В марте 2017 г. на рынке экспонировалось 700 объектов общей площадью 221 тыс. м². По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов выросло на 11%, а их общая площадь – на 1%.

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговые помещения



- На фоне отсутствия ввода новых торговых центров в Москве доля вакантных площадей в действующих объектах уменьшилась в 1-м квартале 2017 года с 7,5% до 7,2%.

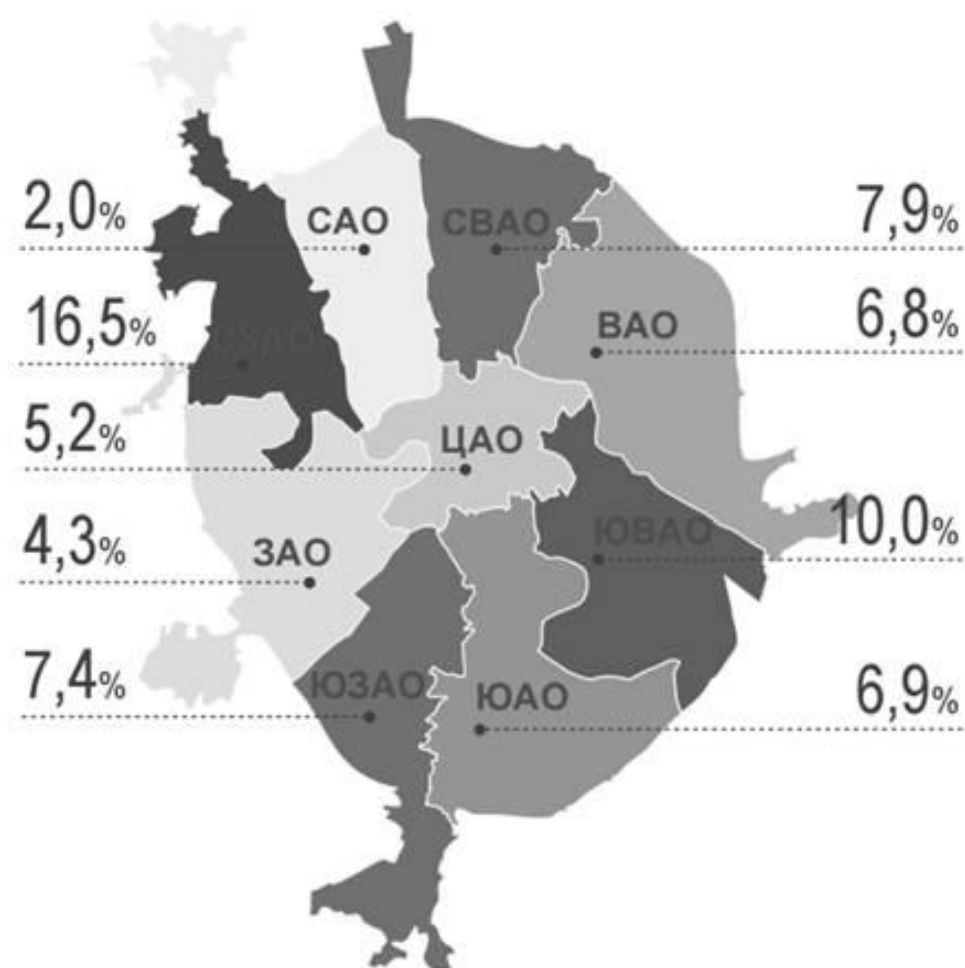


- В течение 2016 года вакансия достигла пика в III квартале в размере 11,4% за счёт открытия новых ТРЦ, но к концу года уровень свободных площадей начал снижаться, несмотря на то, что продолжали запускаться новые площадки. Как результат, даже в сегменте проектов 2016 года средний уровень вакансии составил 20,3%.

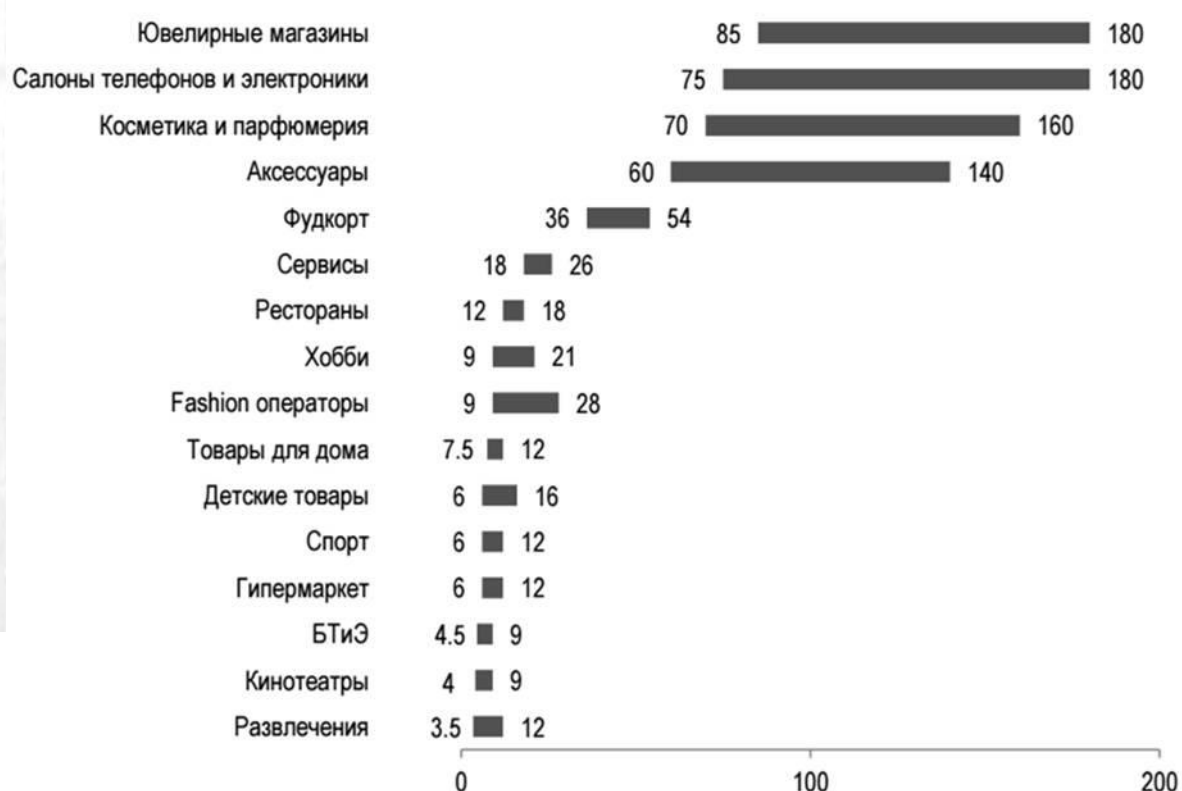
7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Торговые помещения

Доля вакантных площадей по округам¹



Диапазоны средних ставок аренды, типовой ТРЦ, в зависимости от категории операторов, тыс. руб./кв. м в год²

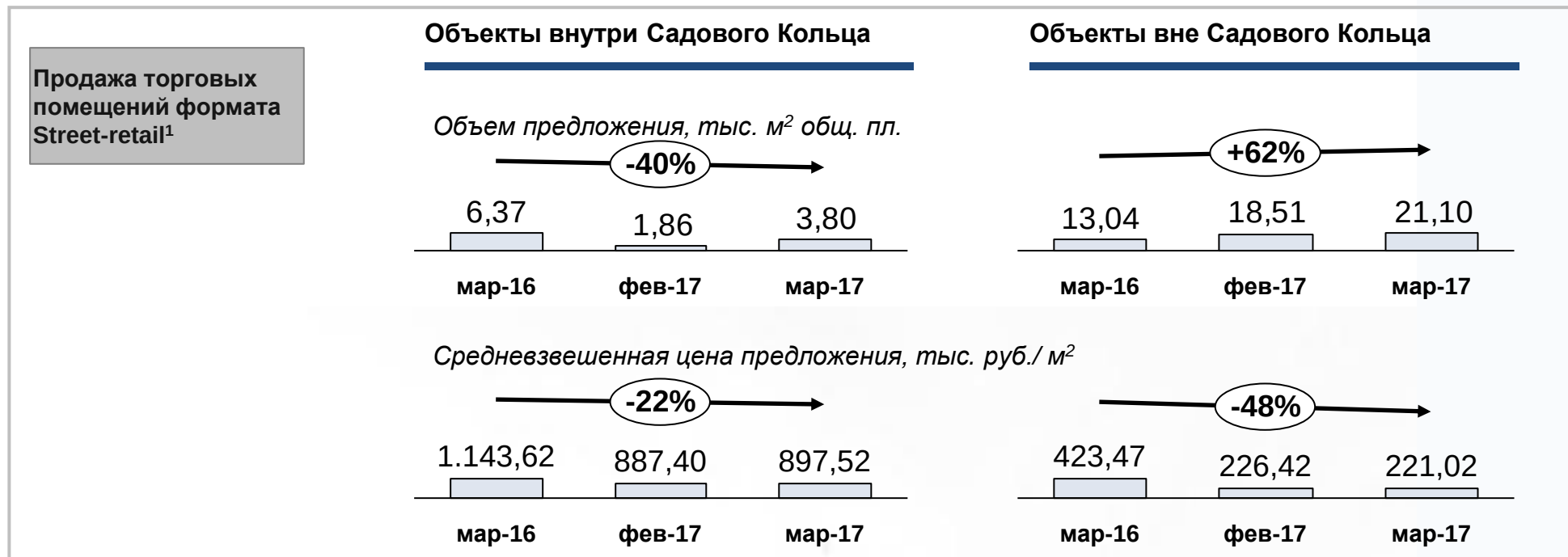


- **Прайм ставка аренды*** в ТЦ составляет **100 тыс. руб./ м²/ год** (по данным CBRE) – **145 тыс. руб./ м²/ год** (по оценке Cushman & Wakefield).

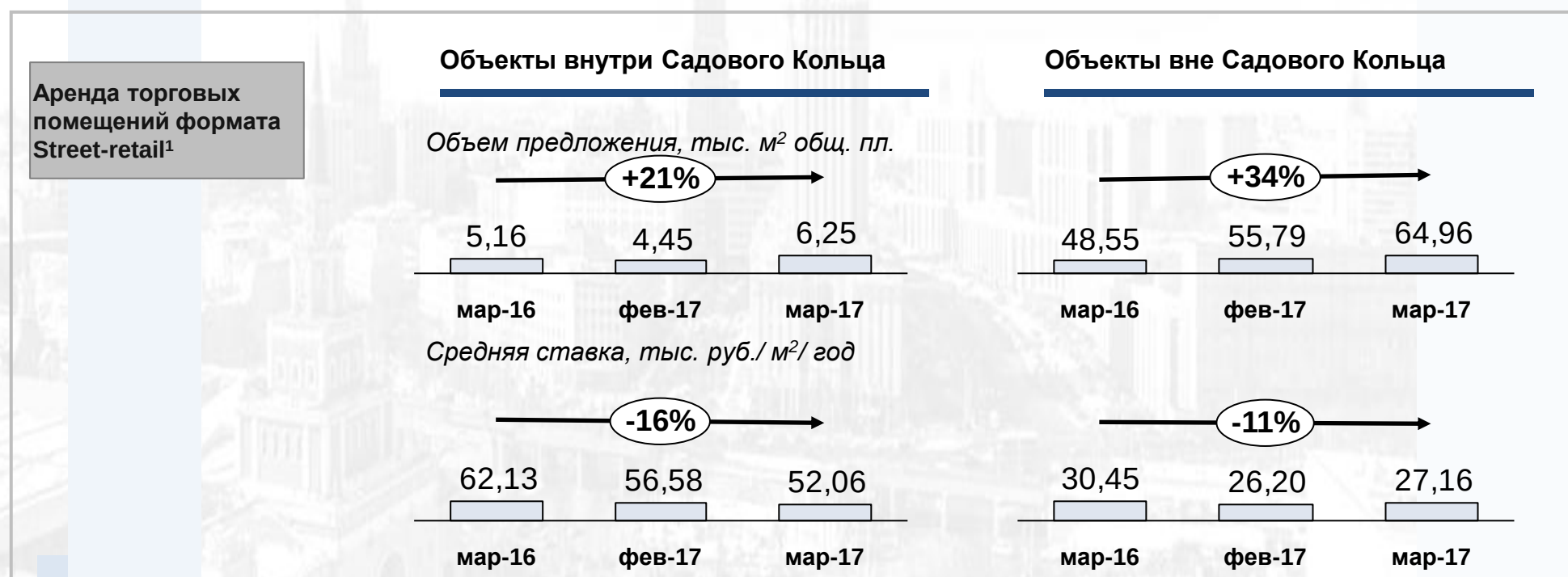
**Прайм индикатор арендной ставки для торгового центра – базовая запрашиваемая ставка аренды за помещение размером 100 м² на первом этаже лучших торговых центров города.*

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Помещения формата Street-retail



- В марте 2017 года экспонировалось 82 объекта общей площадью 25 тыс. м² и общей стоимостью 8 млрд руб. По сравнению с февралем их количество выросло на 12%, а общая площадь - на 22%.

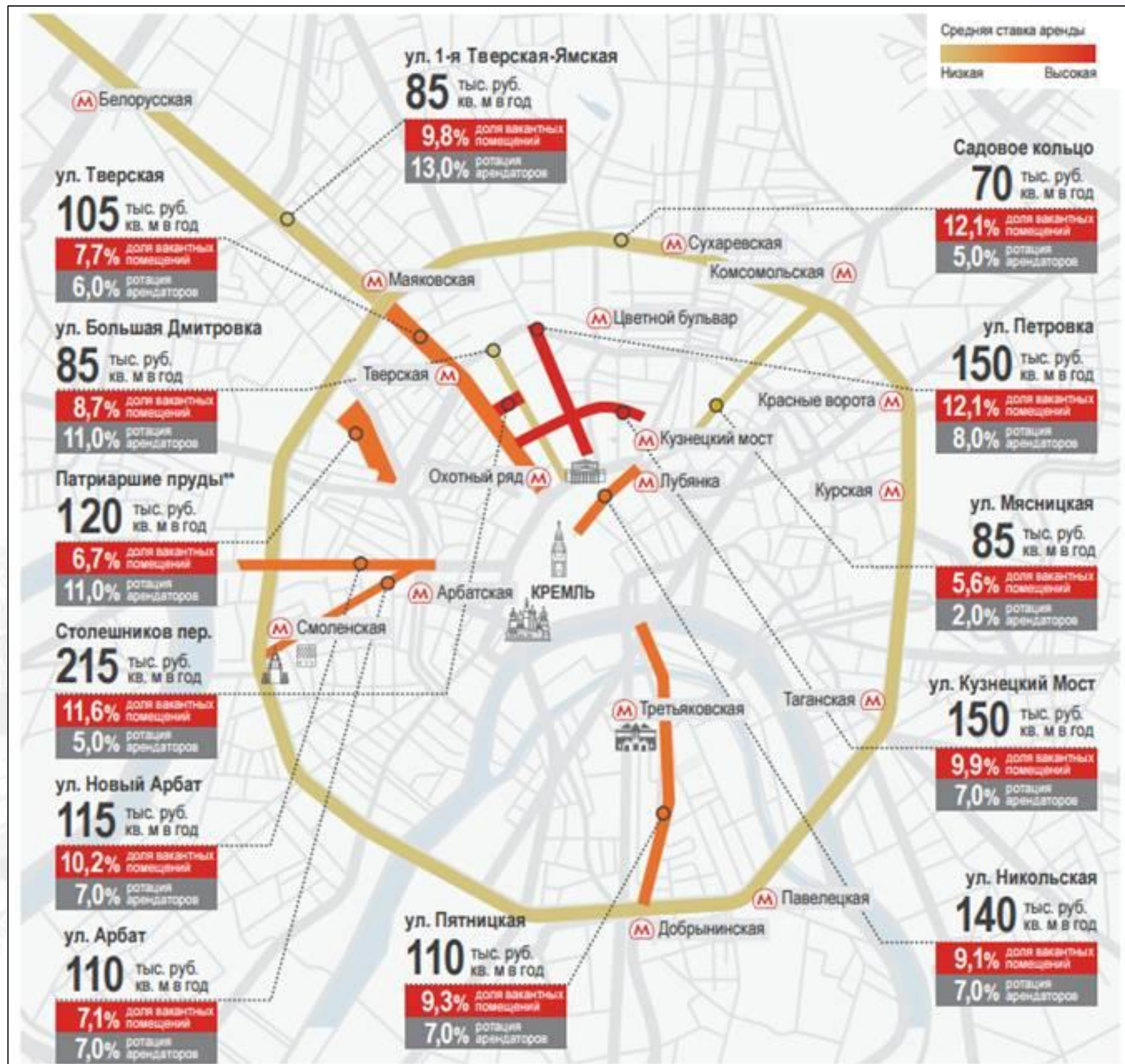


- Объем предложения торговых помещений формата street-retail в марте 2017 г. по количеству вырос на 10%, а по общей площади - на 18%. Всего экспонировалось 257 объектов площадью 71 тыс. м², из них 18 объектов предлагалось в центре и 239 объектов – за его пределами.
- Доля свободных помещений** в стрит-ритейле за первые 3 месяца 2017 года сократилась с 7% до 6% (по данным компании «МАГАЗИН МАГАЗИНОВ»). Увеличить заполняемость основным торговым коридорам столицы помогла в том числе городская программа по реконструкции улиц.
- Максимальная ставка аренды на основных торговых улицах Москвы осталась неизменной, составив 250 тыс. руб./ м²/год.

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Помещения формата Street-retail

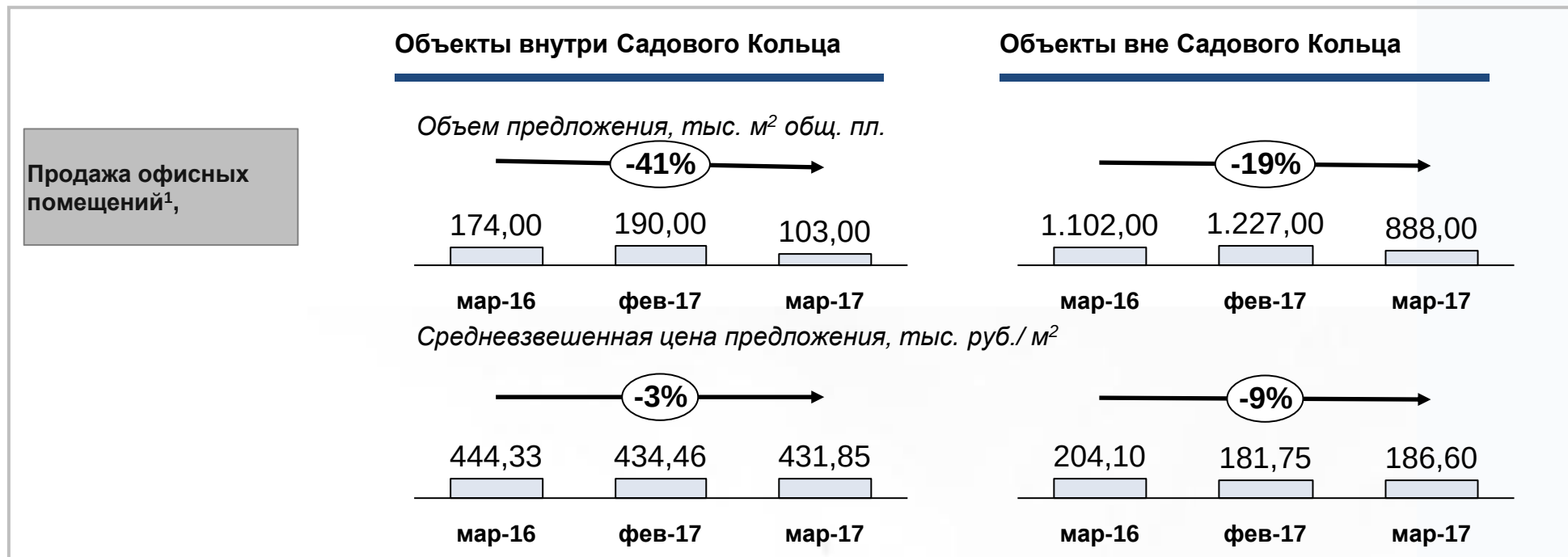
Средние ставки аренды и доли вакантных помещений в основных торговых коридорах Москвы¹



Источник: JLL Отчет «Рынок торговых коридоров Москвы | 4 квартал 2016 года».

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Офисы

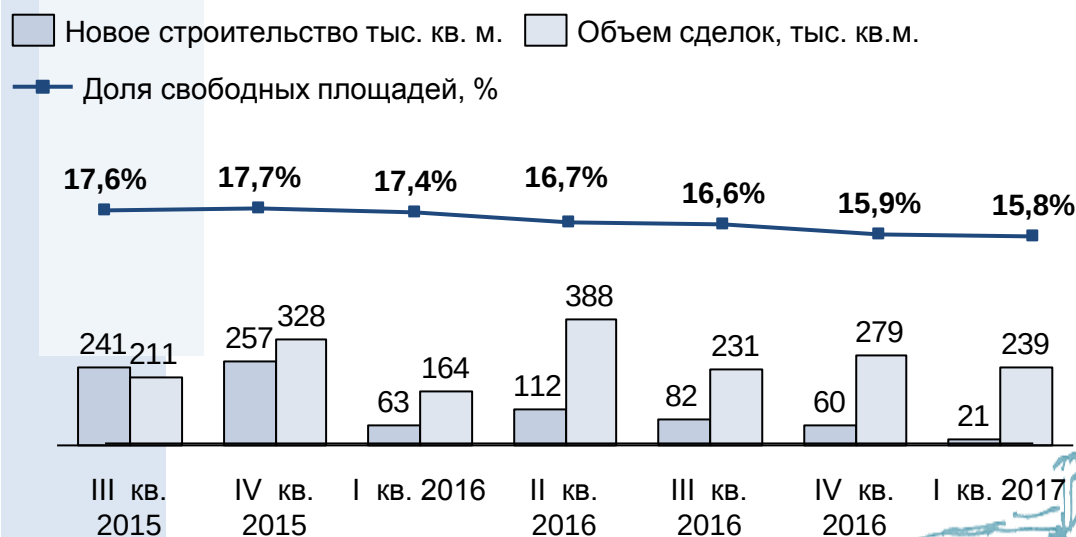


- Объем предложения офисных помещений на продажу в марте 2017 г. снизился на 15% по количеству и на 30% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 747 объектов общей площадью 991 тыс. м² и общей стоимостью 210 млрд. руб.



- В марте 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству вырос на 15%, а по общей площади - на 8% и составил 2 035 объектов общей площадью 931 тыс. м².

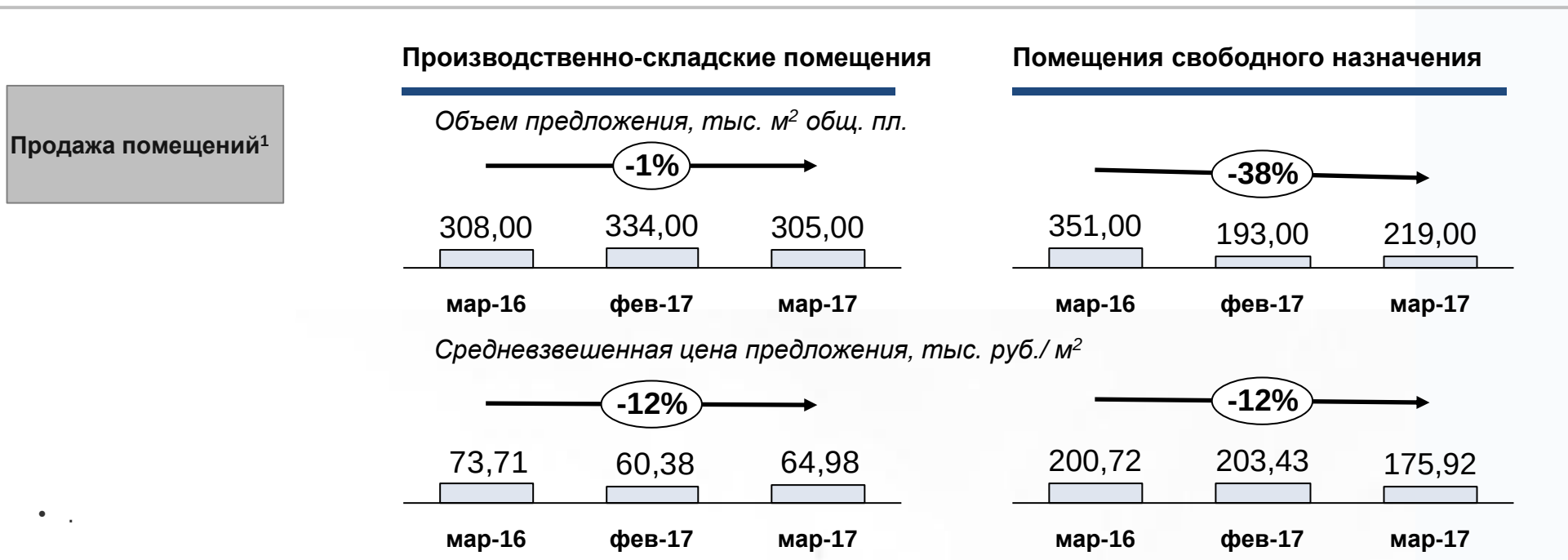
Динамика ввода офисных площадей, тыс. кв. м, вакантность, %²



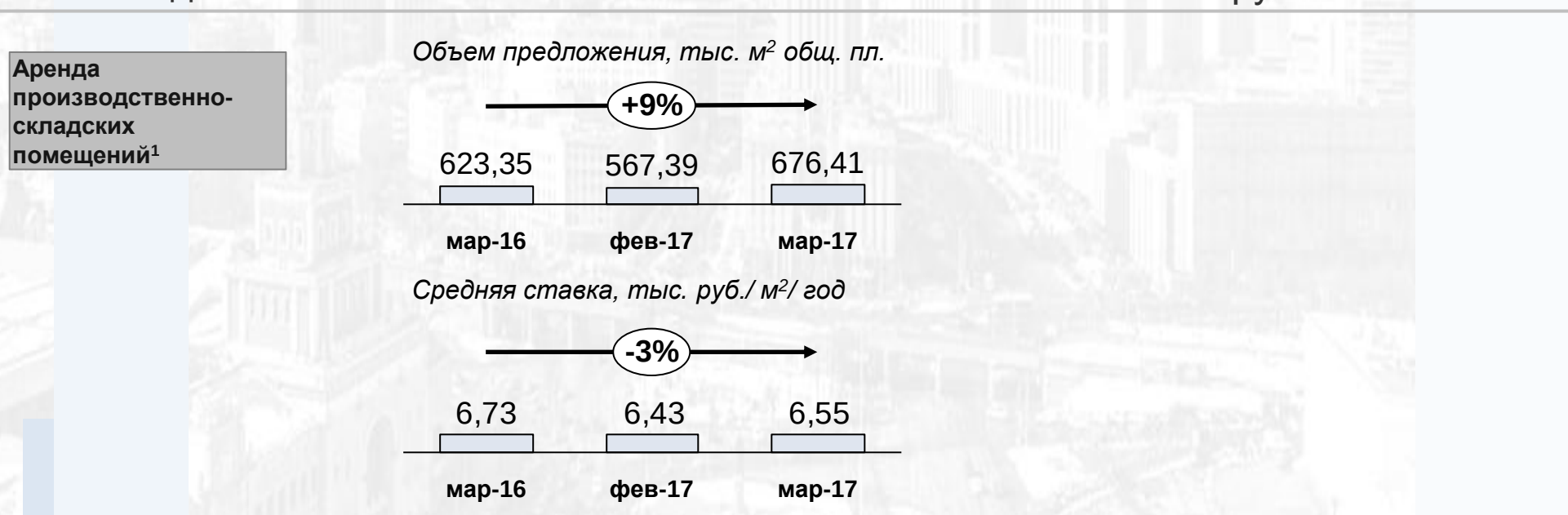
- На офисном рынке Москвы **доля вакантных площадей составляет 15,8%** (по данным CBRE на конец I кв. 2017 г.).
- Запрашиваемые ставки аренды** в классе А (прайм) – 750-850 долл. США / м²/год, в классе А – 18-30 тыс. руб. / м²/год, в классе В – 12-21 тыс. руб. / м²/год.

7. РЫНОК КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Производственно-складские помещения и помещения свободного назначения



- Количество и общая площадь экспонируемых объектов производственно-складского назначения в марте 2017 г. снизились на 9%. Объем предложения составил 88 объектов общей площадью 305 тыс. м². Средневзвешенная цена выросла на 8% и составила 64 976 руб./м².
- Объем предложения объектов свободного назначения в марте 2017 г. по количеству вырос на 1%, а по общей площади - на 13%, составив 166 объектов общей площадью 219 тыс. м². Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения снизилась на 14% и составила 175 917 руб./м².



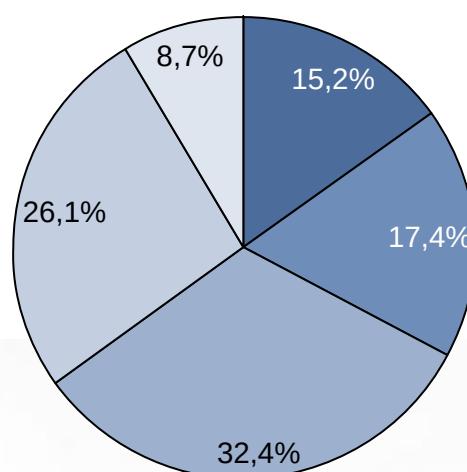
- Объем предложения производственно-складских объектов в марте 2017 г. составил 623 объекта общей площадью 676 тыс. м². По сравнению с февралем он вырос на 12% по количеству и на 19% по общей площади. Средняя ставка в марте выросла на 2% и составила 6 548 руб./м²/год.
- На фоне снижения объема сделок и освобождения помещений в ряде объектов доля вакантных площадей в существующих складских комплексах Московского региона выросла до 12,8% по сравнению с 12,2% по итогам прошлого года и 10,2% в 1-м квартале 2016 года. В абсолютном объеме вакантность на столичном рынке складов достигла 1,65 млн кв. м, увеличившись на 6% за квартал и на треть за год.
- Средняя ставка аренды в классе А – 3,6 – 4 тыс. руб./м²/год.

8. АНАЛИЗ ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА

Обеспеченность машиноместами в ЖК, вышедших на рынок в 2016 г.

Доля ЖК, соответствующих и несоответствующих нормативам по парковкам¹

- Соответствуют нормативам
- Дефицит машиномест менее 20% от норматива
- Дефицит машиномест 20%-40% от норматива
- Дефицит машиномест более 40%
- Нет паркинга



- **Большинство новостроек имеют паркинг.** Из 46 жилых комплексов, вышедших на столичный рынок в 2016 году, отдельного паркинга нет только у 4.
- **85% жилых комплексов**, вышедших на столичный рынок в 2016 году, **не соответствуют нормативам** по количеству мест для хранения личного автотранспорта жителей. 15,2% проектов соответствуют действующим на сегодняшний день требованиям по обеспеченности местами для хранения автомобилей. В 17,4% жилых комплексов машиномест меньше нормы, но расхождение в цифрах составляет не более 20%. В 32,6% не хватает от 20% до 40% от положенного количества. И в 26,1% новостроек дефицит машиномест составляет более 40%. Причем максимальное расхождение с нормой зафиксировано на уровне 85%. У оставшихся 8,7% паркингов нет.
- На основании Постановления Правительства Москвы №945-ПП от 23.12.2015 «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования города Москвы в области транспорта, автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения» **установлена базовая величина: одно парковочное место на 80 кв. м общей площади дома**, строительство которого ведется на средства инвестора (90 кв. м для строительства за счет бюджета).

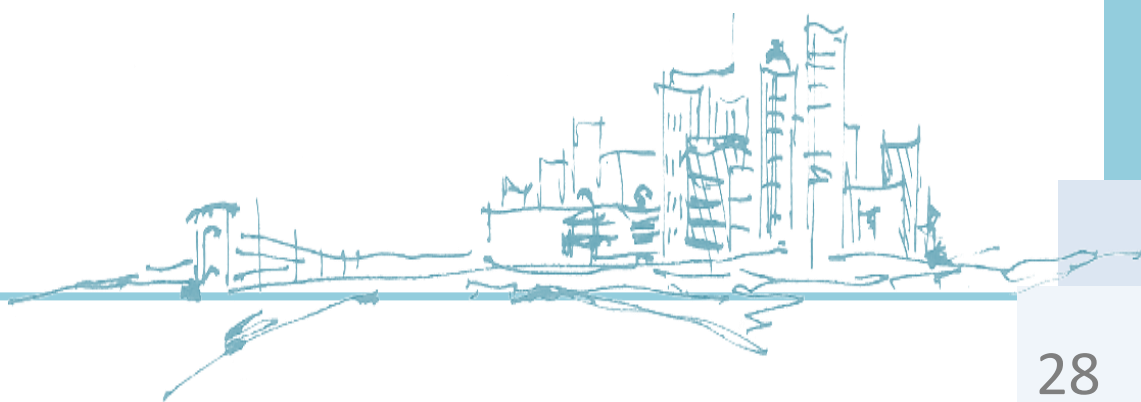
Далее к этому показателю применяются **два уточняющих коэффициента**, которые зависят от местоположения жилого комплекса:

1. K1 – уточняющий коэффициент соотношения численности дневного и постоянного населения. Центр Москвы – $K1 = 0,7$, спальные районы - $K1 = 1$.
2. K2 – уточняющий коэффициент в зависимости от доступности жилого комплекса городским общественным транспортом. Если в радиусе 250 метров от новостройки расположена остановка наземного общественного транспорта – $K2 = 0,85$, если на удалении не более 500 метров находится станция метро, электрички или МЦК – $K2 = 0,7$. Если же ни наземного, ни внеуличного общественного транспорта рядом нет, то применяется $K2 = 1$.

8. АНАЛИЗ ПАРКОВОЧНОГО ПРОСТРАНСТВА

Продажи машиномест в московских новостройках

- Благодаря расширению зоны платной парковки в Москве, по данным на конец марта, **увеличился спрос как на покупку, так и на аренду мест для стоянки автомобилей.**
- За последний год продажи машиномест в новостройках Москвы **увеличились в 1,5 раза**, по оценкам «Инком-Недвижимость». В первую очередь реализованный спрос на площадки для автомобилей вырос в жилых комплексах классов комфорт и бизнес, обнаружили риелторы.
- На сегодняшний день машиноместа на подземных парковках приобретают не менее 45% всех покупателей жилья в новостройках. Еще 20% покупателей приобретают места на наземных парковках.
- **Стоимость наземного места варьируется от 350 тыс. руб. до 500 тыс. руб.** в ЖК уровня эконом и комфорт; **в подземных парковках цены колеблются от 700 тыс. руб.** для проектов комфорт-класса **до 5–7 млн руб.** в элитных домах Москвы.
- Одновременно с ростом продаж в столице **усилился спрос на аренду машино-мест.** С первого квартала 2016 года по первый квартал 2017-го количество нанимателей на парковках у домов сегментов комфорт и бизнес **выросло на 30%.** Средняя арендная ставка на такое место в ЖК комфорт-класса составляет **6–10 тыс. руб. в месяц**, в домах бизнес-класса — **15–20 тыс. руб. в месяц.**
- Оформить **резидентное разрешение**, которое дает право беспрепятственно парковать машину в пределах района проживания, можно за **3 тыс. руб. в год.**
- В начале 2017 года россияне получили **возможность оформлять машиноместа в частную собственность.** Ранее покупатели площадок для стоянки машин могли рассчитывать только на долю в общедомовой собственности, что усложняло процесс перепродажи таких машиномест.
- Количество гаражей Москве в продаже по состоянию на конец марта – 1656 объявлений (по данным «Недвижимость и цены»).



ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ (1/3)

№ п/п	Район Москвы	Цена в марте 2017, руб./ м ²	Изменение к февралю 2017
1	Академический	193 274	0,30%
2	Алексеевский	194 322	0,50%
3	Алтуфьевский	132 286	-0,90%
4	Арбат	423 070	-1,00%
5	Аэропорт	199 914	1,60%
6	Бабушкинский	147 547	0,40%
7	Басманный	201 953	0,70%
8	Беговой	248 553	-0,10%
9	Бескудниковский	127 160	-1,10%
10	Бибирево	132 286	-0,90%
11	Бирюлево Восточное	110 850	0,90%
12	Бирюлево Западное	110 850	0,90%
13	Богородское	135 781	0,60%
14	Братеево	128 208	0,60%
15	Бутырский	163 683	1,30%
16	Вешняки	115 626	-0,80%
17	Внуково	114 287	0,70%
18	Войковский	160 421	0,70%
19	Восточное Дегунино	127 160	-1,10%
20	Восточное Измайлово	143 819	0,40%
21	Восточный	123 665	0,40%
22	Выхино-Жулебино	115 626	-0,80%
23	Гагаринский	261 193	0,10%
24	Головинский	144 344	0,40%
25	Гольяново	127 859	-0,40%
26	Даниловский	167 061	0,50%
27	Дмитровский	127 160	-1,10%
28	Донской	242 961	1,30%
29	Дорогомилово	263 756	0,30%
30	Замоскворечье	237 718	1,30%
31	Западное Дегунино	127 160	-1,10%
32	Зеленоград	100 481	-0,60%
33	Зюзино	159 081	1,40%
34	Зябликово	128 208	0,60%
35	Ивановское	132 985	0,00%
36	Измайлово	143 819	0,40%
37	Капотня	131 529	-0,10%
38	Коньково	168 983	1,50%
39	Коптево	160 421	0,70%
40	Косино-Ухтомский	123 665	0,40%
41	Котловка	167 061	0,50%

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ (2/3)

№ п/п	Район Москвы	Цена в марте 2017, руб./ м ²	Изменение к февралю 2017
42	Красносельский	299 871	-1,00%
43	Крылатское	195 079	1,20%
44	Кузьминки	135 257	-0,20%
45	Кунцево	166 304	1,00%
46	Куркино	160 770	-0,60%
47	Левобережный	148 421	1,20%
48	Лефортово	145 858	-0,70%
49	Лианозово	130 014	1,40%
50	Ломоносовский	261 193	0,10%
51	Лосиноостровский	125 878	-0,60%
52	Люблино	130 131	1,00%
53	Марфино	135 956	0,60%
54	Марьяна роща	187 332	0,00%
55	Марьино	131 529	-0,10%
56	Метрогородок	135 781	0,60%
57	Мещанский	290 202	-1,60%
58	Митино	137 820	0,50%
59	Можайский	175 682	-2,00%
60	Молжаниновский	160 770	-0,60%
61	Москворечье-Сабурово	135 606	-0,80%
62	Нагатино-Садовники	163 450	1,90%
63	Нагатинский Затон	163 450	1,90%
64	Нагорный	159 081	1,40%
65	Некрасовка	123 141	2,70%
66	Нижегородский	189 837	0,70%
67	Новогиреево	132 985	0,00%
68	Новокосино	123 665	0,40%
69	Ново-Переделкино	114 287	0,70%
70	Обручевский	168 983	1,50%
71	Орехово-Борисово Северное	131 470	0,90%
72	Орехово-Борисово Южное	131 470	0,90%
73	Останкинский	176 439	0,70%
74	Отрадное	142 363	0,20%
75	Очаково-Матвеевское	155 062	0,20%
76	Перово	137 354	0,70%
77	Печатники	134 907	0,50%
78	Покровское-Стрешнево	156 052	-1,30%
79	Преображенское	161 935	0,10%
80	Пресненский	259 562	2,60%
81	Проспект Вернадского	208 069	-1,50%
82	Раменки	261 193	0,10%

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СТОИМОСТЬ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ МОСКВЫ. ДАННЫЕ ПО РАЙОНАМ (3/3)

№ п/п	Район Москвы	Цена в марте 2017, руб./ м ²	Изменение к февралю 2017
83	Ростокино	176 439	0,70%
84	Рязанский	127 102	-0,50%
85	Савеловский	187 332	0,00%
86	Свиблово	160 654	2,00%
87	Северное Бутово	124 306	2,10%
88	Северное Измайлово	127 859	-0,40%
89	Северное Медведково	143 295	1,40%
90	Северное Тушино	144 577	0,00%
91	Северный	127 160	-1,10%
92	Сокол	199 914	1,60%
93	Соколиная гора	164 382	0,00%
94	Сокольники	196 303	-1,00%
95	Солнцево	123 024	1,70%
96	Строгино	163 450	0,90%
97	Таганский	246 631	0,70%
98	Тверской	412 061	-3,00%
99	Текстильщики	135 257	-0,20%
100	Теплый Стан	132 985	0,10%
101	Тимирязевский	163 683	1,30%
102	Тропарево-Никулино	184 128	1,00%
103	Филевский парк	179 352	1,40%
104	Фили-Давыдково	175 682	-2,00%
105	Хамовники	348 801	-0,40%
106	Ховрино	148 421	1,20%
107	Хорошево-Мневники	183 721	-0,90%
108	Хорошевский	190 711	-0,40%
109	Царицыно	135 606	-0,80%
110	Черемушки	203 642	-0,10%
111	Чертаново Северное	151 217	0,30%
112	Чертаново Центральное	151 217	0,30%
113	Чертаново Южное	136 305	-0,50%
114	Щукино	156 052	-1,30%
115	Южное Бутово	119 879	0,80%
116	Южное Медведково	147 547	0,40%
117	Южное Тушино	144 577	0,00%
118	Южнопортовый	164 382	1,20%
119	Якиманка	380 373	-1,90%
120	Ярославский	125 878	-0,60%
121	Ясенево	144 111	0,80%

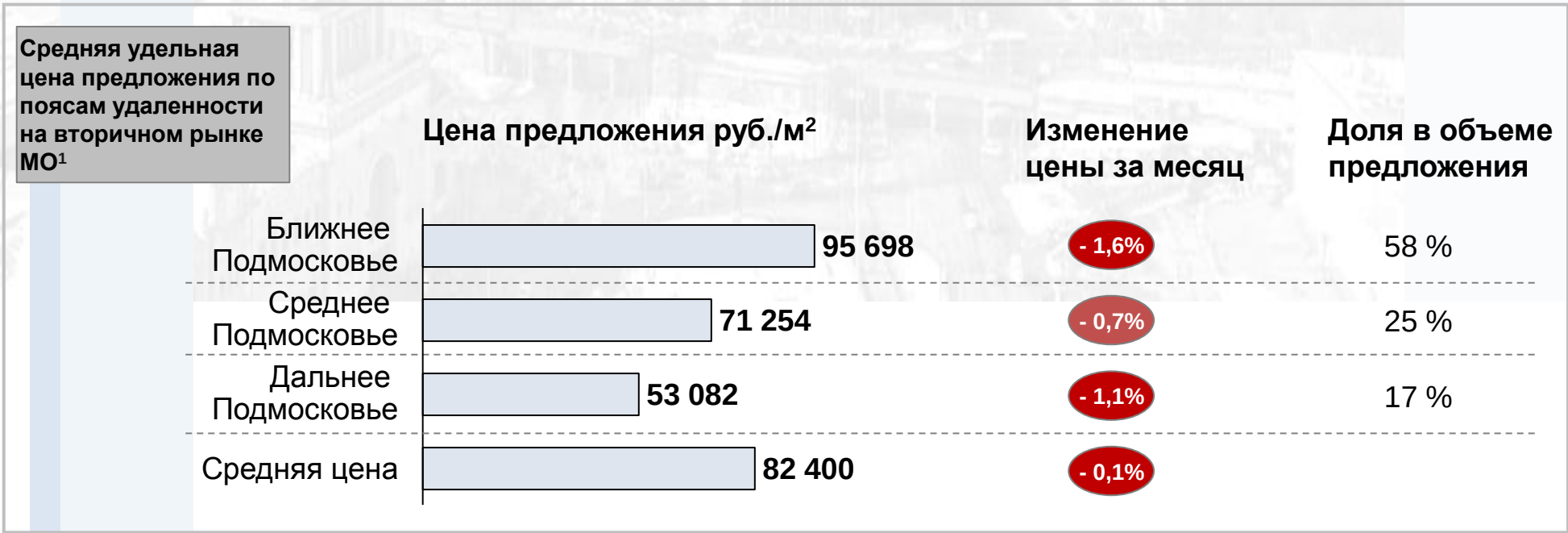
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Первичный рынок жилой недвижимости

- По итогам марта на рынке первичного жилья Подмосковья, текущие показатели спроса, предложения и цен остаются стабильными с незначительными изменении в отношении прошлого месяца.
- **Объем предложения** этом относительно начала года не изменился и в настоящий момент составляет порядка **3,6 млн м²**. 82% от общего объема экспонируемых объектов в области приходится на комфорт-класс.
- **Средняя удельная цена** предложения на первичном рынке Московской области составила в феврале **79,5 тыс. руб./м²** (по данным ОПИН).
- **Основной покупательский спрос** в новостройках Подмосковья класса «комфорт» сфокусирован на функциональных квартирах семейного формата площадью от 55 м² преимущественно с двумя или тремя комнатами. В структуре спроса на рынке новостроек комфорт-класса Подмосковья на долю 2- и 3-комнатных квартир приходится 50%, что на 15 п.п. больше, чем два года назад.
- **Средний бюджет покупки** 2-комнатной квартиры в Подмосковье составляет около **4 млн руб.**, приобрести 3-комнатную квартиру можно за 5 млн руб.

Вторичный рынок жилой недвижимости

- На вторичном рынке Московской области **объем предложения** к началу марта составил **52,12 тыс. квартир** (+11% за месяц). Доля нового предложения возросла с 21% в феврале до 25% в марте.



- **Средняя удельная цена** предложения на вторичном рынке квартир Московской области составила в феврале 82,4 тыс. руб./м² (-0,1% за месяц). Изменение цены по итогам месяца находится в пределах погрешности.

1 – ГК «МИЭЛЬ»

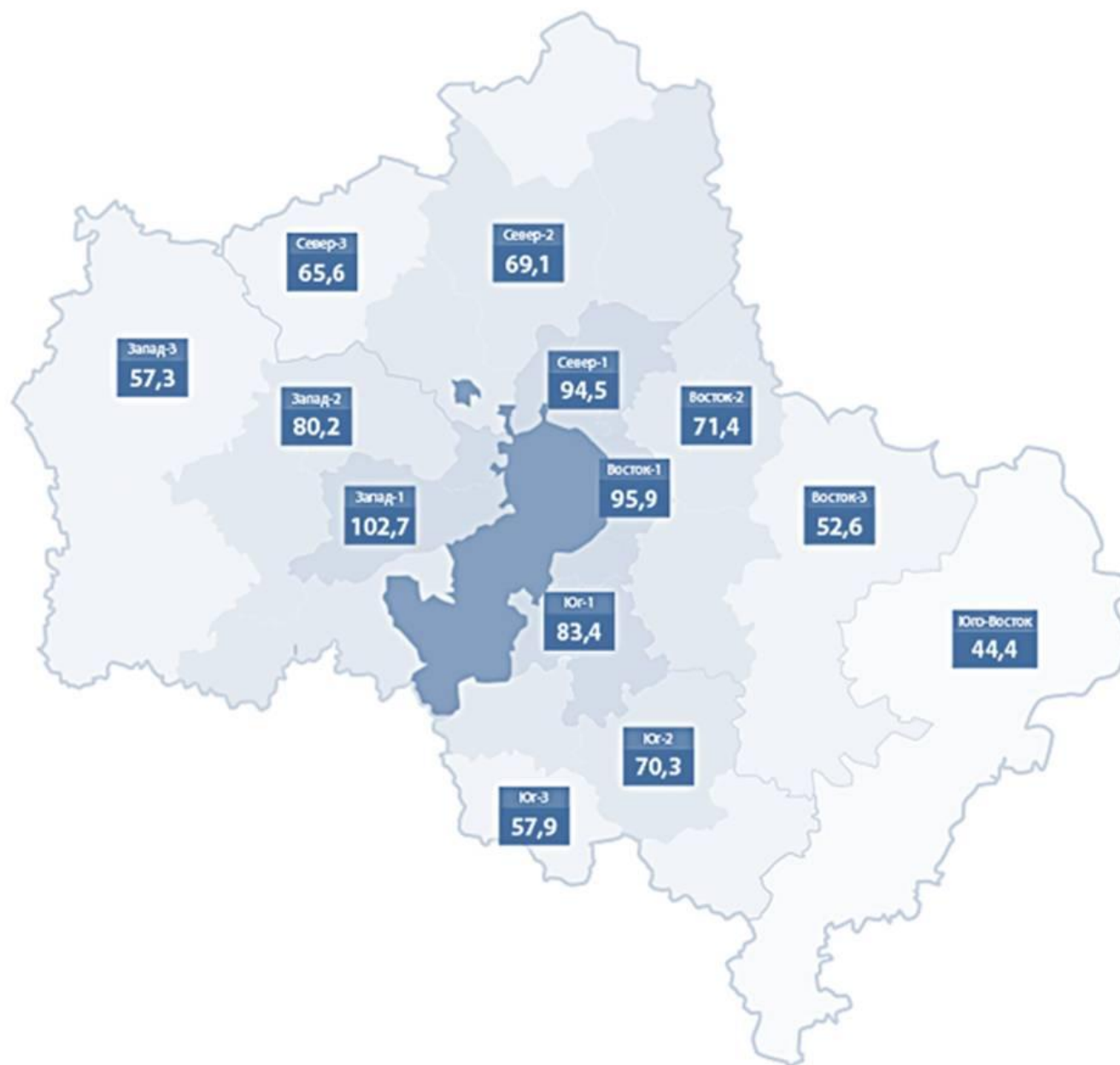
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Первичный рынок жилой недвижимости

Средняя цена
квадратного метра на
вторичном рынке МО¹,
тыс. руб./ м²

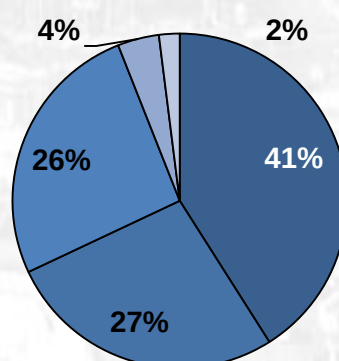
Районирование территории МО

- **Запад-1**
Одинцовский, Красногорский р-ны;
- **Север – 1**
Химкинский, Мытищинский, Пушкинский р-ны;
- **Восток – 1**
Балашихинский, Люберецкий р-ны;
- **Юг – 1**
Ленинский, Домодедовский, Подольский р-ны;
- **Запад – 2**
Наро-Фоминский, Рузский, Истринский р-ны;
- **Север – 2**
Солнечногорский, Дмитровский, Сергиево-Посадский р-ны;
- **Восток – 2**
Щелковский, Ногинский, Раменский р-ны;
- **Юг – 2**
Ступинский, Чеховский р-ны;
- **Запад – 3**
Можайский, Волоколамский, Шаховский, Лотошинский р-ны;
- **Север – 3**
Клинский, Талдомский р-ны;
- **Восток – 3**
Павлово-Посадский, Орехово-Зуевский, Воскресенский, Коломенский р-ны;
- **Юг – 3**
Озерский, Серпуховский, Каширский р-ны;
- **Юго-Восток**
Шатурский, Егорьевский, Луховицкий, Зарайский, Серебряно-Прудский р-ны.



Структура продаж вторичном рынке МО¹

- однокомнатные квартиры
- двухкомнатные квартиры
- трехкомнатные квартиры
- многокомнатные квартиры
- комнаты



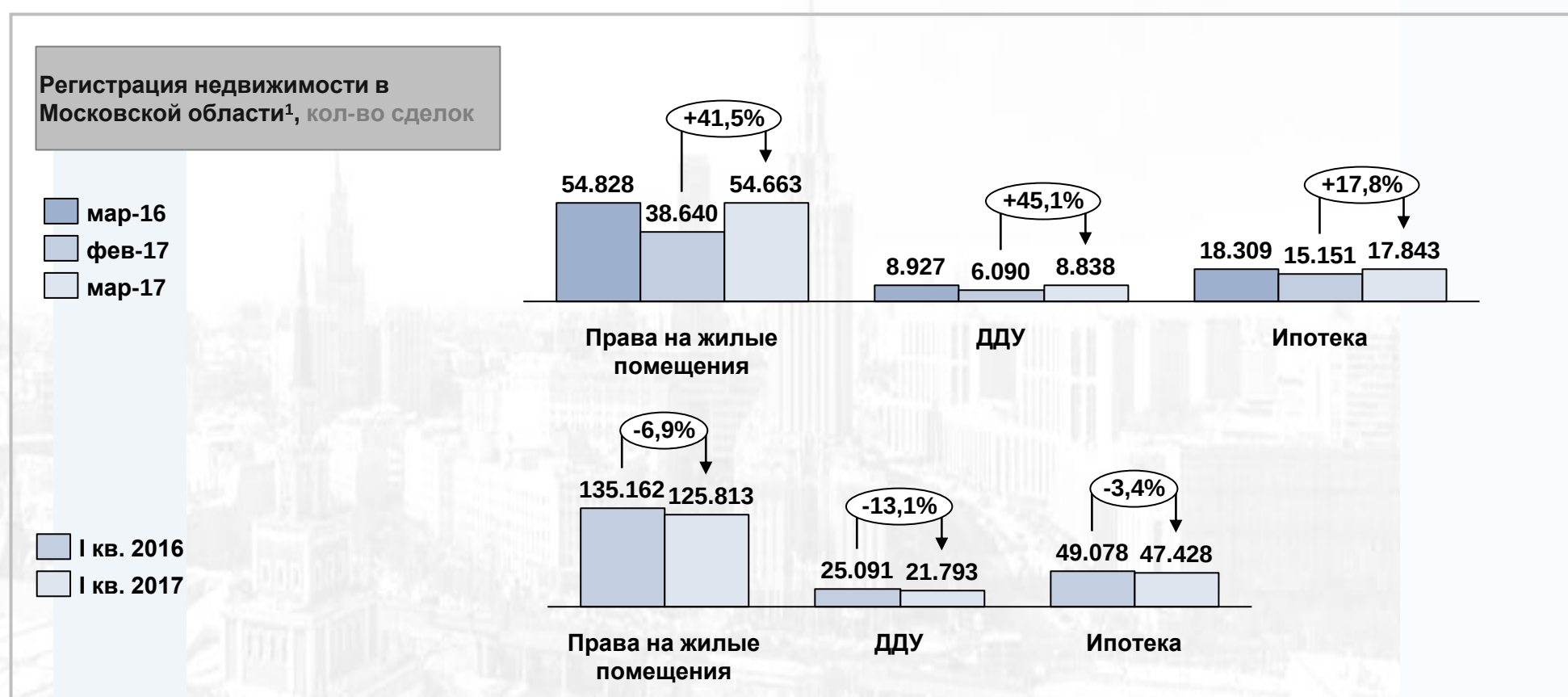
- В структуре продаж на вторичном рынке Московской области в феврале преобладали однокомнатные квартиры (41%), на двухкомнатные квартиры пришлось 27% сделок, на трехкомнатные – 26%, доля продаж многокомнатных квартир составила 4%, а комнат – 2%.
- Спрос в феврале остался на январском уровне. Отмечено уменьшение количества сделок по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. По сравнению с февралем 2016 г. Число авансов сократилось на 25,8%. Что касается сделок, то в минувшем году их было зафиксировано на 31,2% больше.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ОБЗОР РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

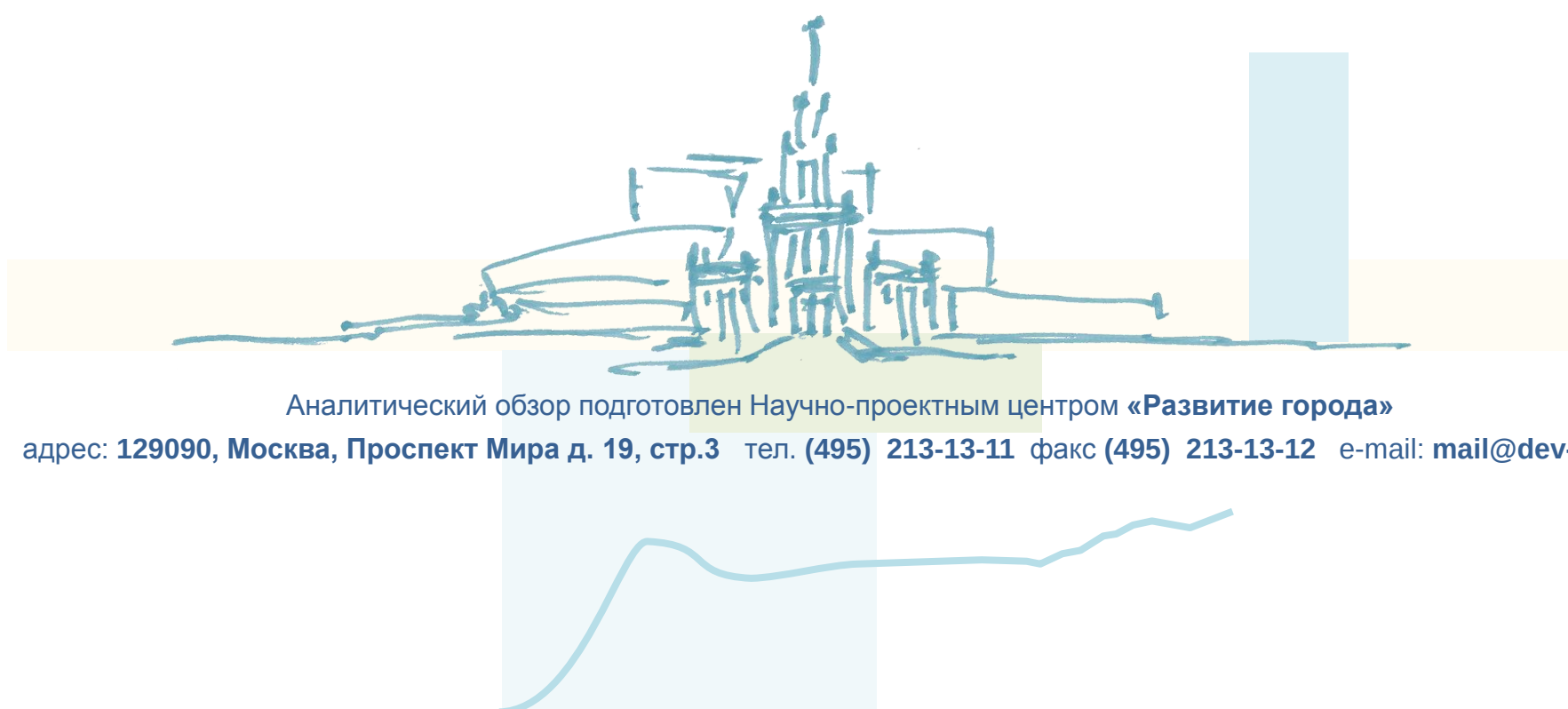
Ипотечные жилищные кредиты

- На 01.03.2017, по данным Банка России, в Московской области было выдано 5 298 ипотечных жилищных кредитов (на 18% меньше показателя на начало марта 2016 г.) на сумму 14 085 млн руб. (на 18% меньше показателя на начало марта 2016 г.).
- Средневзвешенный срок кредитования по ИЖК в рублях составил 186,4 месяцев (против 182,3 месяцев на начало марта 2016 г.). Средневзвешенная ставка по ИЖК в рублях составила 11,75% (против 11,87% на начало марта 2016г.).

Параметры сделок по недвижимости



- По данным Управления Росреестра по Московской области, за март 2017 зарегистрировано **54 663 права на жилые помещения** – рост 41,5% по сравнению февралем 2017 г. и падение 0,3% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Общее количество регистрационных **записей об ипотеке составило 17 843** – рост 45% по сравнению с февралем 2017 г. и снижение на 1% по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.
- Зарегистрировано **8 838 договоров участия в долевом строительстве**, что на 17% выше показателя февраля 2017 года и на 2,5% ниже показателей аналогичного периода 2016 г.



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**