



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЗА АВГУСТ 2016г.

Сентябрь 2016

По данным Мосгорстата на территории города Москвы в январе – августе 2016 года было введено 1555,1 тыс. м² жилья, в т.ч. 42,7 тыс. м² – в августе, из которых на территории «Новой Москвы» - 11,5 тыс. м² (26,9% от объема ввода), что составило 69,1 % к январю-августу 2015 года (2250,3 тыс. м² жилья).

В августе 2016 года было введено **472,8 тыс. м² недвижимости**, в т.ч. на территории «Новой Москвы» - **32,5 тыс. м²** (6,87 % от объема ввода), что составило 73,69 % к августу 2015 года - 641,6 тыс. м² недвижимости, в т.ч. на территории «Новой Москвы» - 166,7 тыс. м² (25,98% от объема ввода).

ПЕРВИЧНОЕ ЖИЛЬЁ.

По данным инвестиционно-риэлторской компании Est-a-Tet — лидера продаж новостроек в Московском регионе на первичном рынке в «старых» границах Москвы по итогам августа 2016 года объем предложения новостроек вырос за месяц на 3,7 % и составил 2,8 млн кв. м в более чем 544 корпусах (рис.1). На рынок вышел значительный объем нового предложения — порядка 179,7 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по итогам августа составила 232,6 тыс. руб./кв. м (без учета элитного предложения), по сравнению с июлем цена снизилась на 2,6 %.

Объем предложения квартир за месяц вырос на 2,3 %



Рис.1 Москва. Динамика объёма предложения на первичном рынке жилья

Объем предложения пополнился за счет выхода новых корпусов в мкрн. «Жемчужина Зеленограда», ЖК Life-Митинская Есopark, жилым кварталом SREDA, ЖК Wellton Park, мкрн. «Северный», ЖК «Мосфильмовский», МФК «Водный», ЖК «СИМВОЛ», ЖК «Варшавское шоссе 141». Основная часть нового предложения относилась к комфорт-классу — 62,7 % от суммарной площади объектов.

При распределении по классам в августе прирост объема предложения произошел только в комфорт-классе — на 11,2 %. В остальных сегментах было зафиксировано снижение объема предложения. Максимальное сокращение было отмечено в экономклассе — на 12,9 %, что было связано в основном с высоким уровнем спроса, а также с тем, что объем предложения в сегменте практически не пополнялся. В элит-классе объем предложения снизился на 5,7 %, в премиум-классе — на 2,9 %. Объем предложения бизнес-класса практически не изменился (-0,1 %).

В августе комфорт-класс занял лидирующую позицию по объему предложения, его доля составила 44,6 % от общего объема предложения в Москве. Доля бизнес-класса была на уровне 39,6 %, премиум-класса — 8,6 %, элитного сегмента — 4,5 %, экономкласса — 2,8 %.

Наибольший объем предложения (рис. 2) в продаже был традиционно представлен в ЦАО -14,2 %. За месяц объем предложения в округе снизился на 3,7 %. Второе место занял САО -13,9 %. За месяц объем предложения в округе вырос на 14,8 % за счет выхода проекта «Зорге 9» и нового корпуса в МФК «Водный». На третьем месте находился ЮАО (который в прошлом месяце занимал второе место) с долей предложения 13,7 %. За месяц объем предложения в округе сократился на 3,9 %, несмотря на выход нового корпуса в ЖК «Варшавское шоссе 141».

Последнее место по объему предложения относилось к ВАО, где в реализации находилось около 2,98 % от общего объема предложения в Москве. ЗелАО занял предпоследнее место в рейтинге с долей 3 %, объем предложения в округе вырос на 45,1 % (самый высокий прирост среди всех округов за месяц) за счет выхода нового корпуса в мкрн. «Жемчужина Зеленограда».

Значительный рост объема предложения также был отмечен в ЮВАО — на 13,1 %, где вышли новые корпуса в ЖК «СИМВОЛ» и жилом квартале SREDA. Заметный прирост произошел в ЗАО — на 11,3 %, где в реализацию поступили апарт-комплекс Only, ЖК «Достояние» и новый корпус в ЖК «Мосфильмовский». Рост объема предложения был зафиксирован также в СЗАО (+6,2 %) и СВАО (2,8 %). Наибольшее снижение объема предложения произошло в ВАО (-11,2 %) и ЮЗАО (-10,5 %).

Общая структура предложения первичного рынка жилья по округам, суммарная площадь объектов, тыс. кв. м.

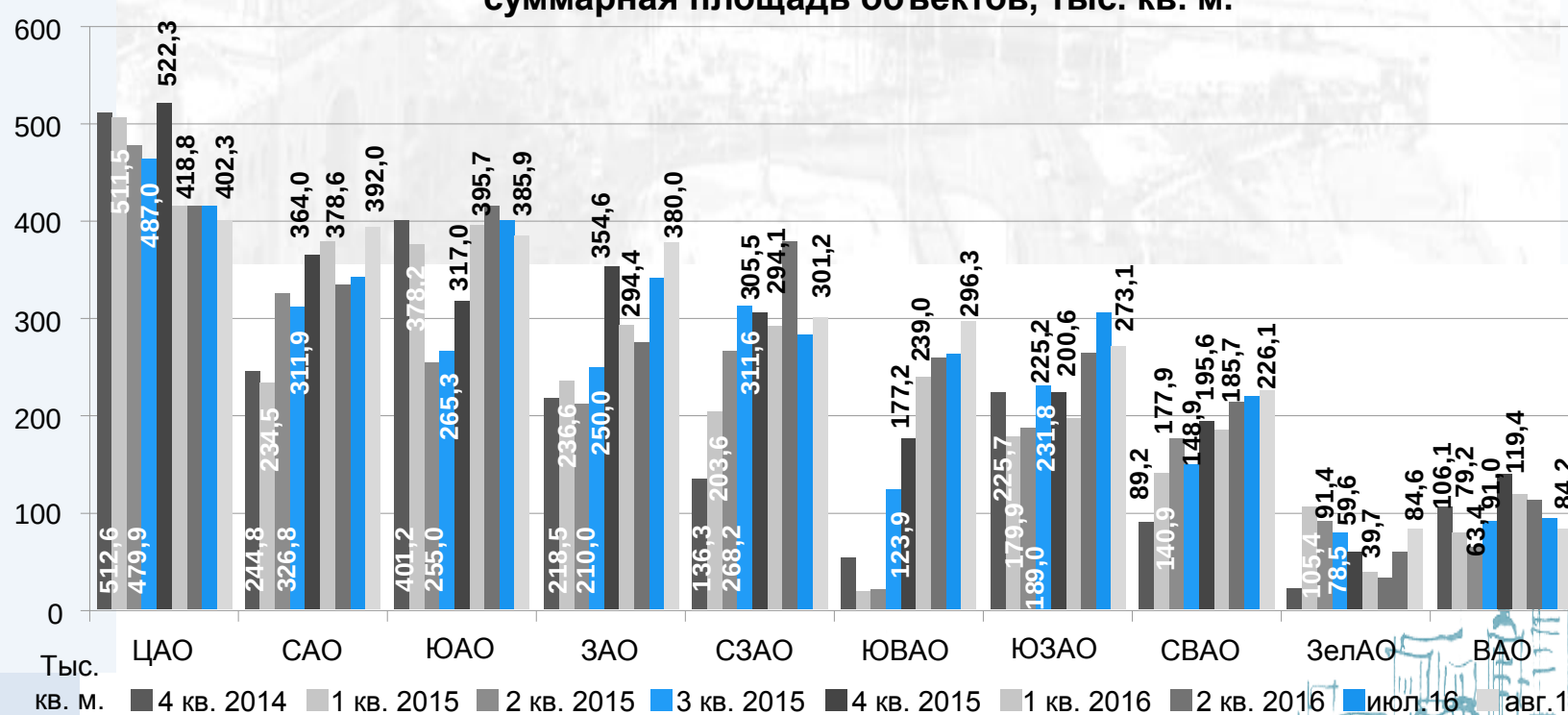


Рис.2 Общая структура предложения первичного рынка жилья по округам, суммарная площадь объектов, тыс. кв. м.

Средневзвешенная цена (рис. 3) по итогам августа 2016 года составила в Москве 232,6 тыс. руб./кв. м (без учета элитного предложения). По сравнению с июлем цена снизилась на 2,6 %, в годовой динамике — на 7,9 %.



Рис.3 Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек

При распределении по классам незначительный рост средневзвешенной цены (рис.4) был отмечен в верхних ценовых сегментах: в премиум-классе — на 0,3 % и в элитном сегменте — на 0,1 %. Цена по итогам августа в элитном сегменте составила 1 010,3 тыс. руб./кв. м, в премиум-классе — 603,6 тыс. руб./кв. м.

В остальных сегментах в августе произошло снижение средневзвешенной цены: в экономклассе — на 8 %, что было связано с выходом нового объема предложения в ЖК «Некрасовка». Средневзвешенная цена в экономклассе составила 114,5 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе цена снизилась на 1,3 % до 250,8 тыс. руб./кв. м, в комфорт-классе — на 0,3 % до 152,4 тыс. руб./кв. м, что было обусловлено выходом нового объема предложения на начальных стадиях строительной готовности.

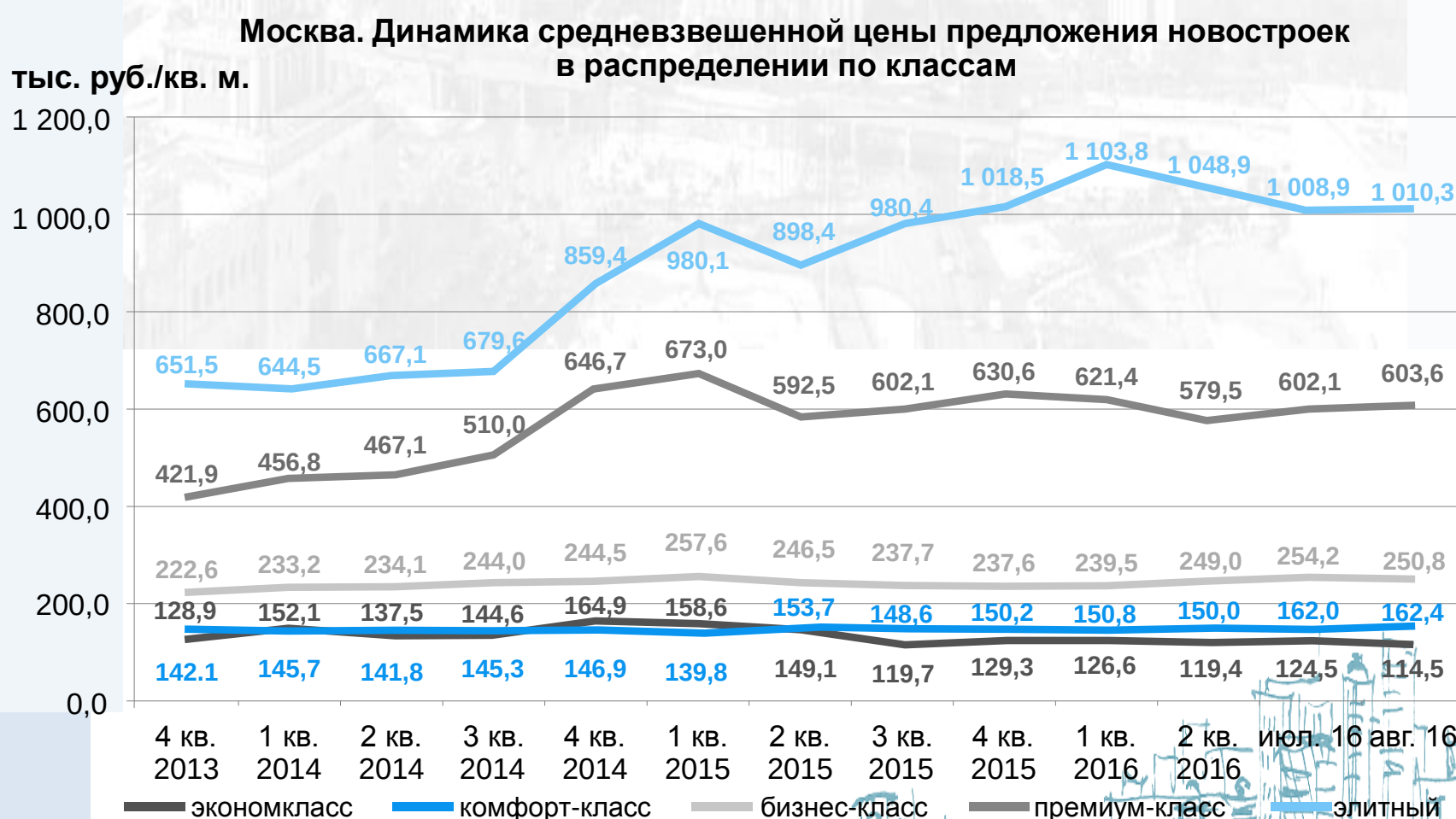


Рис.4 Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек в распределении по классам

В августе в ЦАО традиционно была отмечена наиболее высокая средневзвешенная цена — 672,4 тыс. руб./кв. м, по сравнению с июлем цена снизилась на 0,8 %. На втором месте был ЗАО, где средневзвешенная цена сократилась на 0,7 % до 252,5 тыс. руб./кв. м. Самая низкая средневзвешенная цена (рис.5) была зафиксирована в ЗелАО — 90,8 тыс. руб./кв. м (+3,8 %). Помимо ЗелАО рост цены произошел в ВАО (+2 %). В других округах цена за месяц снизилась. Наибольшее снижение было в СЗАО (-5,3 %), где вышли два корпуса на начальной стадии строительной готовности в ЖК Wellton Park и ЖК Life-Митинская Есopark. Также цена снизилась в САО (-4 %), что также было связано с выходом нового объема предложения. В остальных округах сокращение цены варьировалось от 1,1 % до 1,7 %.

Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья в распределении по округам, тыс. руб./кв. м.

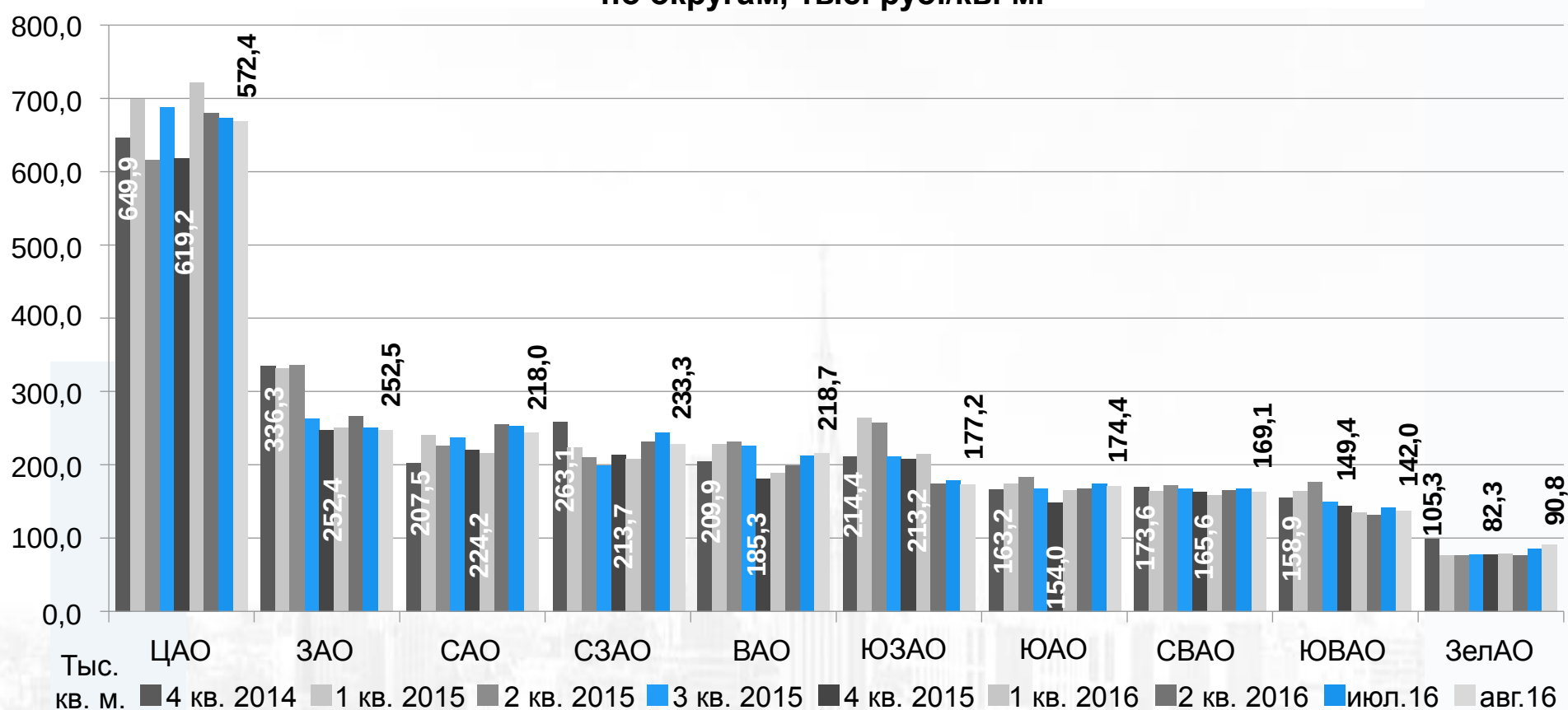


Рис.5 Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья в распределении по округам, тыс. руб./кв.м

По итогам августа 2016 года реализованный спрос оказался выше на 12,3 % по сравнению с июлем, а потенциальный — на 23,4 % (рис.6). По сравнению с прошлым годом реализованный спрос в августе 2016 года был выше в 1,7 раз, а потенциальный — на 22,3 %. Повышение покупательской активности было связано с началом делового сезона и возвращением потенциальных покупателей из отпусков.

Динамика индекса спроса

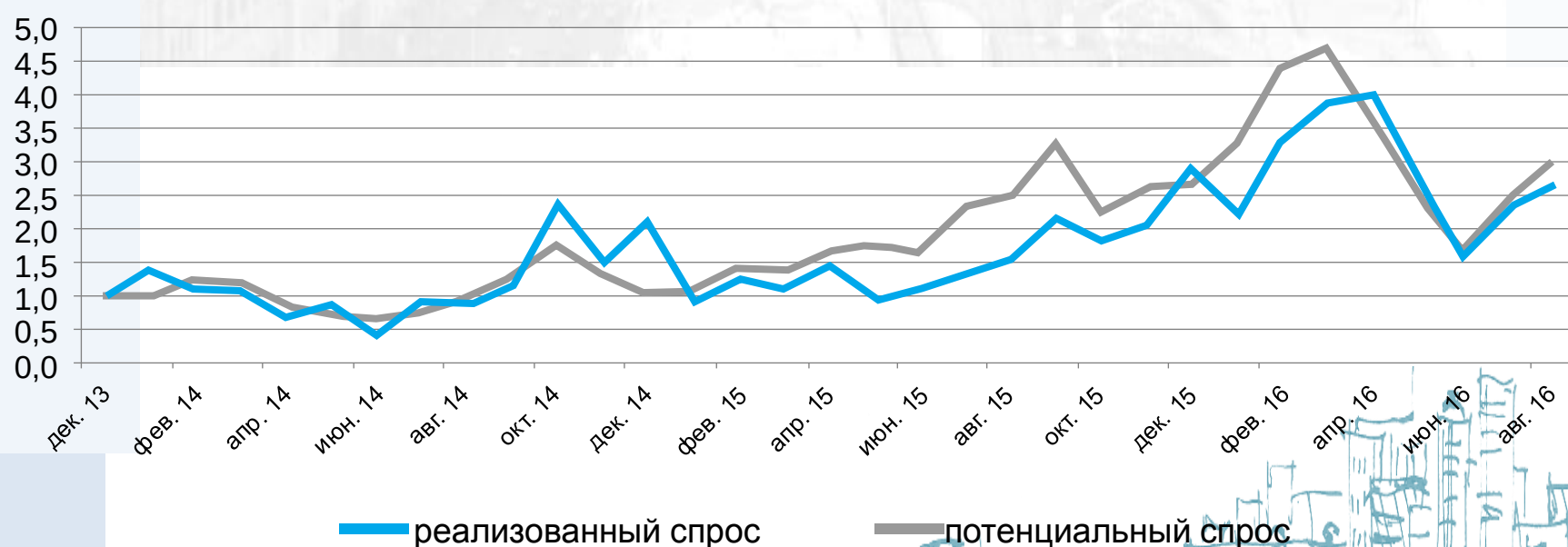


Рис.6 Динамика индекса спроса

Одним из главных механизмов стимулирования спроса на первичное жильё является ипотечное кредитование. По итогам июля 2016 года, по данным Банка России, в Москве и области было выдано 50,2 тыс. ипотечных жилищных кредитов в т.ч. в Москве 26,8 тыс. кредитов или 53,4 % от общего количества выданных в Московском регионе ипотечных жилищных кредитов на сумму 159,3 млрд. руб. в т.ч. в Москве – 97,9 млрд. руб. против 13,8 тыс. кредитов на 53,2 млрд. руб. в Москве и 35,3 тыс. кредитов на 109,8 млрд. руб. в Москве и области за тот же период 2015 года.

В августе 2016 года было заключено самое большое число ДДУ за всю историю рынка.

По данным Росреестра, в августе 2016 года в Москве заключено 3 356 договоров долевого участия. Это самый «урожайный» месяц за всю историю наблюдений – предыдущий рекорд был установлен рынком в декабре 2014 года, когда было зарегистрировано 3 164 ДДУ. Аналитики компании **«Метриум Групп»** отмечают, что это самый высокий показатель за 9 лет. Более того, август 2016 года стал самым рекордным за пять лет по темпам роста числа ДДУ по отношению к предыдущему месяцу: число договоров долевого участия в последний месяц лета выросло на 20% по сравнению с июлем 2016 года. Между тем, за последние пять лет август дважды показывал отрицательную динамику: в 2015 (–14%), и в 2014 (–1%). В 2013 году число августовских сделок превысило аналогичный показатель июля только на 5%. Правда, в 2012 году число ДДУ в августе показало четырехкратный рост по сравнению с предыдущим месяцем, но это было обусловлено присоединением Новой Москвы, а не рыночными факторами.

Рост показателей по количеству заключенных ДДУ в августе обусловлены несколькими факторами. Во-первых, повлияли заявления властей, которые были сделаны в начале месяца, и в которых граждан призвали поспешить с решением квартирного вопроса, указав на низкие ипотечные ставки, и спрогнозировав рост цен осенью. Во-вторых, многие покупатели, которые отложили покупку квартиры до окончания лета, вернулись из отпусков и активизировались. В целом, динамика спроса, выраженная в числе заключенных ДДУ в 2016 году значительно лучше не только 2015 года, но и относительно благополучных лет, предшествовавших рецессии. Не исключаю, что до конца года эти показатели ещё возрастут.

До конца года ожидается рост уровня спроса, связанный с началом делового сезона и традиционной осенней активностью на первичном рынке жилой недвижимости. Также влияние на уровень спроса возможно окажет завершение программы ипотеки с господдержкой, поэтому к концу года можно ожидать всплеск покупательской активности. Уровень цен до конца 2016 года будет иметь разнонаправленную динамику и зависеть в основном от объема и структуры предложения. Возможный рост цен на первичном рынке будет ослаблять выход новых проектов на начальной стадии строительной готовности. Объем предложения будет постепенно расти, так как осенью ожидается выход новых проектов.

При растущем спросе в первом полугодии 2016 года, цены на жилье снижались. При этом впервые за несколько лет с начала года на рынок не вышло ни одного нового проекта. Аналитики компании **«Метриум Групп»** назвали 5 актуальных тенденций, в результате которых рынок элитного жилья изменился по всем ключевым показателям.

1. Снижение цен

По итогам 1 полугодия 2016 года средняя цена квадратного метра на первичном рынке элитного жилья Москвы составила 674,6 тыс. руб., что на 11,7% меньше относительно конца 2015 года в рублевом эквиваленте и на 6,4% – в долларовом.

Как отмечают аналитики **«Метриум Групп»**, наибольшее снижение среднего бюджета покупки за последний год продемонстрировали трехкомнатные и многокомнатные квартиры. Если в середине 2015 года трехкомнатные квартиры, в среднем, стоили 90,7 млн руб., то в конце 1 полугодия этого года – уже 83,7 млн руб. Таким образом, необходимый бюджет для их покупки уменьшился почти на 8%. Многокомнатные квартиры подешевели с 210,2 млн руб. до 179,3 млн руб. или почти на 15%. Средняя стоимость однокомнатных квартир сократилась с 38,3 млн руб. до 35,5 млн руб. или на 7%. И только двухкомнатные квартиры за год подорожали более, чем на 10 млн руб. – с 51,5 млн руб. до 61,9 млн руб.

2. Уменьшение стоимости «входного билета» на рынок

К настоящему времени размер «входного билета» на первичный рынок элитной недвижимости достиг минимальных значений за последние несколько лет. С конца 1 полугодия 2015 года до конца 1 полугодия 2016 года стоимость самой дешевой элитной квартиры сократилась на 26,5% - с 18,1 млн руб. до 13,3 млн руб. Еще 2,5 года назад, обладая таким бюджетом в долларовом эквиваленте (\$202 тыс.), можно было рассчитывать только на приобретение однокомнатной или небольшой двухкомнатной квартиры эконом-класса.

Сокращение размера «входного билета» произошла благодаря появлению в дорогих новостройках компактных лотов. Также как и на рынке массового жилья, в элитном сегменте сформировалась тенденция уменьшения площадей квартир. По данным **«Метриум Групп»**, в настоящее время в 13 из 43 или 30,2% элитных жилых новостроек предлагаются квартиры площадью до 60 кв. м. В конце 1 полугодия 2015 года доля таких проектов была в 1,7 раз меньше и составляла 17,4%.

Площадь самой маленькой однокомнатной квартиры, представленной в настоящее время на первичном рынке элитного жилья, составляет 37 кв. м. Тогда как в середине 2015 года минимальная площадь элитной «однушки» составляла 57,3 кв. м.

3. Отсутствие новых проектов

В 2016 году девелоперы элитной недвижимости приостановили запуск новых проектов. В 1 полугодии не началось строительство ни одного ЖК. Объем предложения в этом году пополнился только лотами в новых очередях проектов, строительство которых было начато ранее: в двух комплексах ЖК «Воробьев Дом» и четырех клубных домах в ЖК «Садовые кварталы».

Для сравнения: за аналогичный период 2014 и 2015 года на первичной рынок элитной недвижимости вышло по 5 проектов. Возможно, во второй половине этого года начнется строительство новых элитных домов. Однако достичь показателей прежних лет в этом году вряд ли удастся, когда по итогам 2014 года на рынок вышло 13, а по итогам 2015 года – 8 новых проектов. Для высокобюджетного жилья характерны более низкие темпы реализации, чем в массовом сегменте. Поэтому мы видим, как рынок дешевых новостроек продолжает пополняться новыми масштабными проектами, а девелоперы, работающие в сегменте элитного жилья, не спешат брать на себя повышенные риски до полной стабилизации экономической ситуации.

4. Сокращение ликвидных предложений

В настоящее время на первичном рынке элитного жилья Москвы представлено 1,3 тыс. шт. квартир в 43 проектах. В 12 или 27,9% элитных жилых комплексов подавляющее число лотов уже реализованы, и в настоящее время в продаже в них осталось по 1-5 квартир. Рост спроса в 1 полугодии 2016 года и отсутствие новых проектов постепенно приводят к вымыванию ликвидных предложений. Дефицита элитного жилья на столичном рынке пока нет. Существующего объема предложения при сохранении текущего уровня спроса может хватить еще на 2-2,5 года. Однако при условии долгого отсутствия новых масштабных проектов, подходящее жилье будет находить все сложнее. Некоторые представленные в продаже квартиры уже не соответствуют требованиям большей части покупателей, например, из-за чрезмерной площади. Кроме того, жилье далеко не во всех проектах в силу различных причин пользуется спросом. Более 65% квартир из числа проданных с начала года находятся в семи самых популярных комплексах.

5. Увеличение спроса

В 1 полугодии 2016 года на рынке первичной недвижимости Москвы был зафиксирован рост продаж во всех сегментах. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года было заключено на 52,2% больше договоров долевого участия. Рост количества сделок с дорогой недвижимостью отстает от среднерыночных показателей примерно в три раза. Однако положительная динамика свидетельствует о том, что на элитном рынке начался восходящий тренд, и спрос может продолжить расти и в дальнейшем.

С начала года в новостройках элитного и премиум-класса было реализовано 216 квартир общей площадью 25 тыс. кв. м. Средний бюджет покупки составил \$960 тыс. В течение всего 2015 года на элитном рынке формировался отложенный спрос. Многие покупатели заняли выжидательную позицию. Во втором квартале этого года появились некоторые признаки стабилизации экономической ситуации – рост цен на нефть и укрепление курса рубля. Это активизировало спрос в том числе и на элитном рынке, о чем косвенно свидетельствует сокращение сбережений москвичей в валюте и драгоценных металлов с 4,2 трлн рублей до 3,7 трлн рублей.

«В первом полугодии на элитном рынке недвижимости сократился разрыв между ожиданиями потребителей и существующим предложением. Девелоперы стали более гибко реагировать на изменения предпочтений клиентов. Например, если в прошлом году наибольшей популярностью пользовались квартиры площадью 140 кв. м, то в этом – 120 кв. м. В новых комплексах, строительство которых будет закончено в 2017-2018 годах, представлено большее количество

лотов с таким метражом. Тоже самое происходит с бюджетом покупки – подавляющая доля покупателей элитного жилья заинтересована в приобретении жилья стоимостью до \$1 млн или 65 млн руб. Такие предложения сегодня можно найти почти в половине жилых комплексов, а годом ранее – только в трети новостроек. Таким образом, рынок постепенно приспосабливается к новым экономическим реалиям. Если сохранится текущий уровень спроса, а новых проектов не будет появляться, нисходящий тренд по снижению средневзвешенной цены квадратного метра в сегменте элитного жилья может быть остановлен».

ИТОГИ АВГУСТА НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК МАССОВОГО СЕГМЕНТА ЖИЛЬЯ.

Объем предложения массового сегмента составил 1,3 млн кв. м в 229 корпусах. Доля предложения массового сегмента по итогам августа составила 46,7 % от суммарной площади всего предложения в Москве — это самый высокий показатель для сегмента за последние 3 года (только в мае 2016 года его доля доходила до 45,2 %). По сравнению с июлем объем предложения в массовом сегменте вырос на 6,7 %, в годовой динамике — в 1,9 раза. Средневзвешенная цена в массовом сегменте составила 149,4 тыс. руб./кв. м, по сравнению с предыдущим месяцем цена снизилась на 0,9 %, в годовой динамике — на 1,2 %.

В августе 2016 года в массовом сегменте объем предложения жилой площади на первичном рынке был практически в 1,7 раз больше, чем в предыдущем месяце (рис.7). Предложение пополнилось за счет выхода 2 новых проектов — ЖК «Зорге 9» и «Дом на Войковской». Также в реализацию поступили новые корпуса в ЖК Life-Митинская Есopark, жилым кварталом SREDA, ЖК Wellton Park, мкрн. «Жемчужина Зеленограда», мкрн. «Северный», МФК «Водный», ЖК «Варшавское шоссе 141».



Рис.7 Динамика объема предложения первичного рынка жилья массового сегмента, тыс. кв. м.

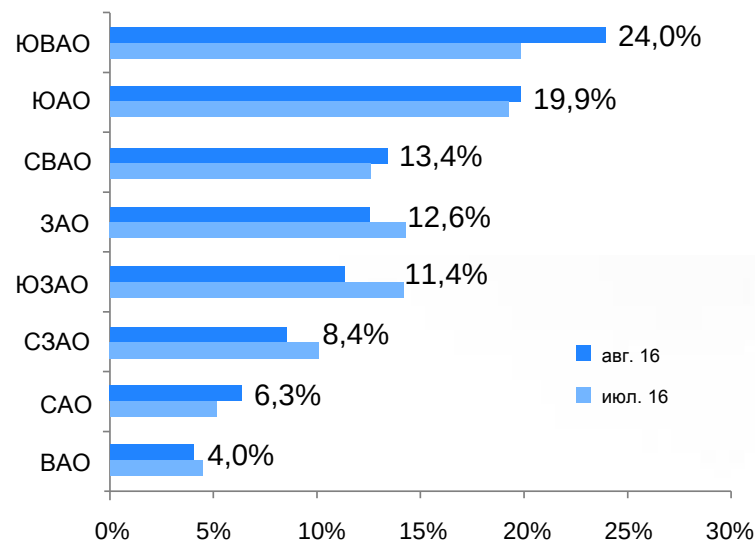
По данным «Метриум Групп», к началу осени 2016 года на первичном рынке массового сегмента Москвы экспонировалось 47 объектов, в которых насчитывалось порядка 17 250^[1] квартир.

Максимальная доля – практически четверть предложения (24,0%) – сосредоточена в ЮВАО (рис. 8 и рис.9). За счет выхода сразу пяти новых корпусов доля округа увеличилась на 4,1 п.п. Интересно, что годом ранее ЮВАО занимал только 2,4% рынка. Стремительный скачок произошел в сентябре 2015 года, когда на рынок вышло несколько масштабных проектов. В течение года

предложение округа регулярно пополнялось новым объемом.

Наибольшее сокращение выборки в августе было отмечено в ЮЗАО. Доля округа снизилась до 11,4% (-2,8 п.п.), в результате чего тройка лидеров за отчетный период изменилась. Первые две строчки, по-прежнему, занимали ЮВАО (24%) и ЮАО (19,9%), на третье место вместо Юго-Западного вышел Северо-Восточный округ (13,4%).

Структура предложения по округам г. Москвы (квартиры)



Источник: «Метриум Групп»

Рис.8 Структура предложения по округам г. Москвы (квартиры)

Структура предложения по округам г. Москвы (корпуса)

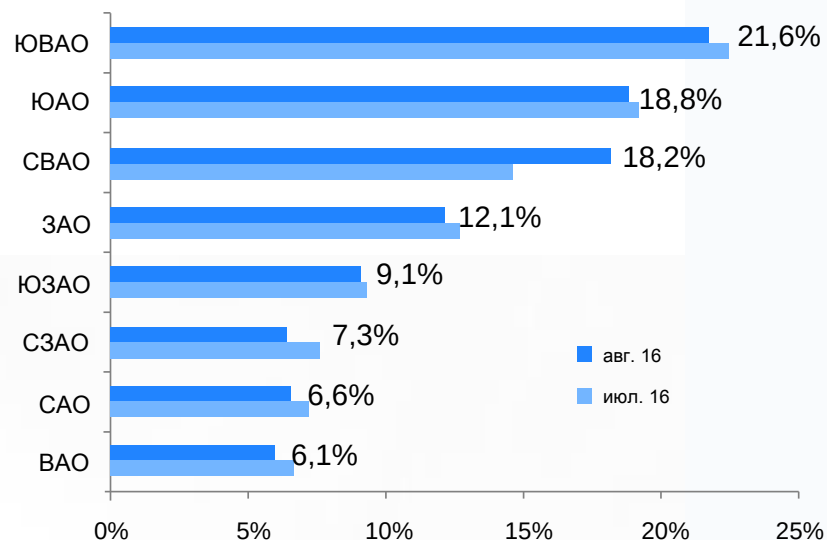
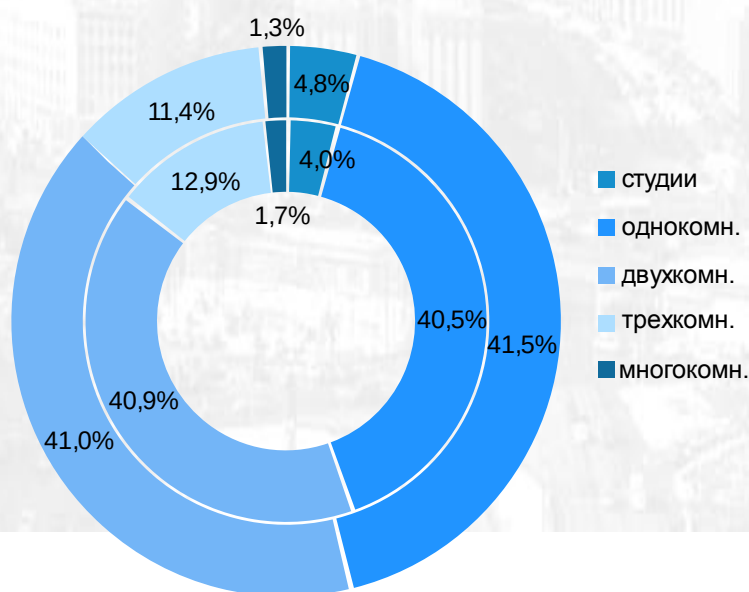


Рис.9 Структура предложения по округам г. Москвы (корпуса)

Структура предложения по типологии практически не изменилась (рис.10). Одно- и двухкомнатные лоты были представлены на рынке почти в равной доле: 41,5% (+1 п.п.) и 41,0% (+0,1 п.п.) соответственно. Трехкомнатные квартиры заняли 11,4% (-1,5 п.п.) предложения. На студии и многокомнатные лоты пришлось 4,8% (+0,8 п.п.) и 1,3% (-0,4 п.п.) рынка.

Структура предложения по типу квартир (внешний круг - август 2016 г., внутренний круг - июль 2016 г.)

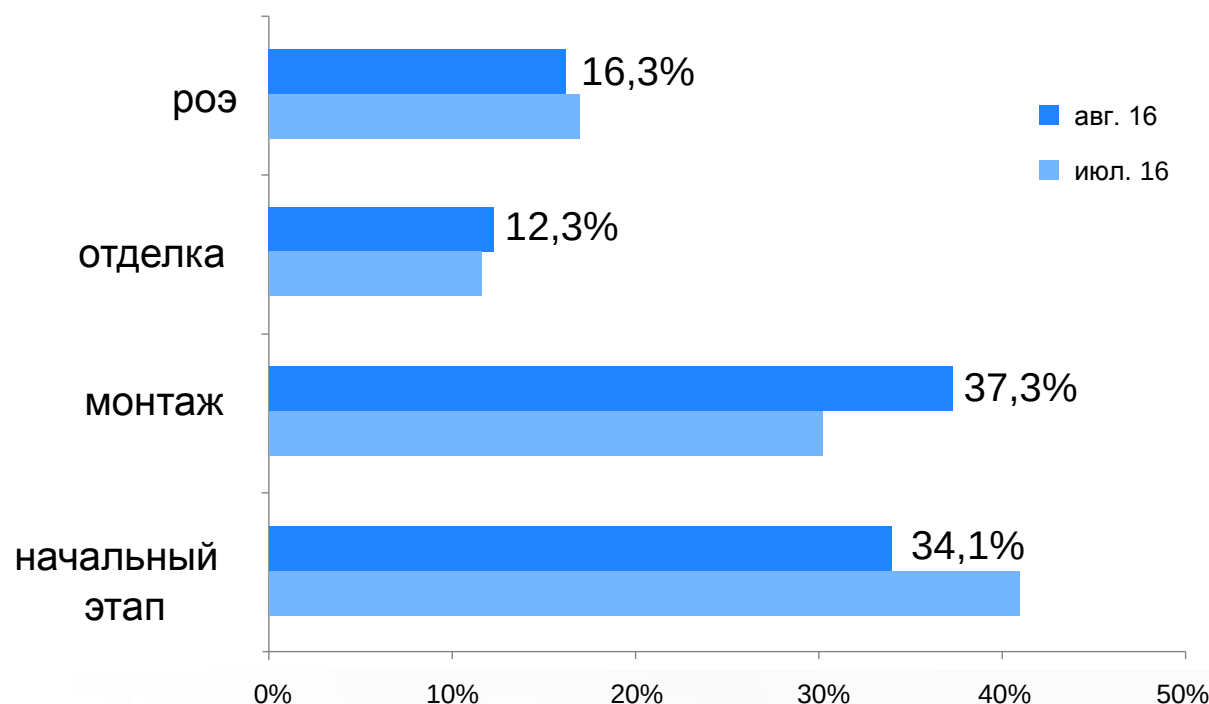


Источник: «Метриум Групп»

Рис.10 Структура предложения по типу квартир

В августе часть новых корпусов вышла на рынок уже на стадии монтажа этажей (рис.11). В результате доля предложения в объектах на этапе строительно-монтажных работ увеличилась на 7,1 п.п. (до 37,3%). Процент квартир в корпусах на начальной стадии строительной готовности сократился до 34,1% (-6,9 п.п.). Доли лотов в новостройках на этапе отделочных работ и в домах, введенных в эксплуатацию, остались практически неизменными (12,3% и 16,3% соответственно).

Структура предложения по стадии строительной готовности



Источник: «Метриум Групп»

Рис.11 Структура предложения по стадии строительной готовности

По сравнению с июлем 2016 года средневзвешенная цена в массовом сегменте снизилась на 0,9 % и составила 149,4 тыс. руб./кв. м. Корректировка цены в сторону снижения связана в основном с выходом значительного объема нового предложения с более низким уровнем цен. В годовой динамике средневзвешенная цена массового сегмента в 2016 году оказалась ниже на 1,2 %, чем в аналогичный период 2015 года (рис.12). Это обусловлено тем, что в течение года массовый сегмент постоянно пополнялся новыми проектами на начальной стадии строительства.

Москва. Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек массового сегмента, тыс. руб./кв. м.

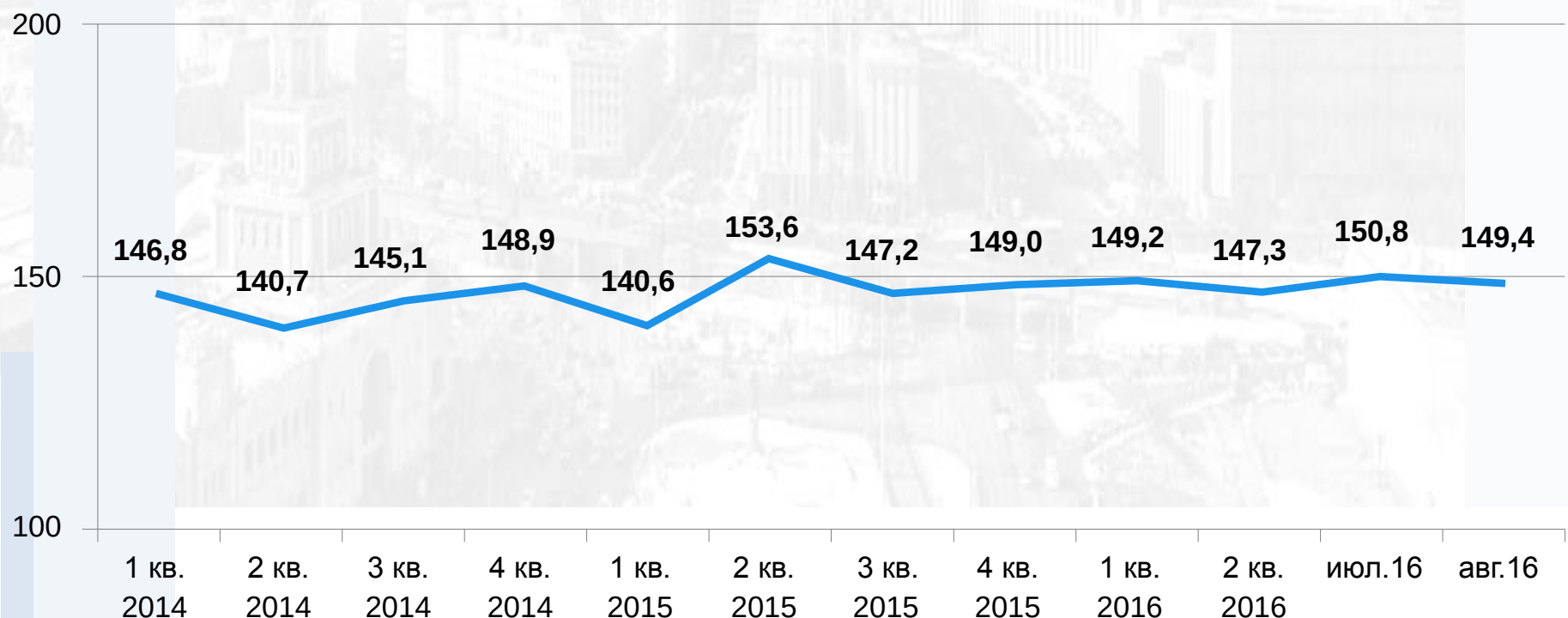


Рис.12 Динамика средневзвешенной цены предложения новостроек массового сегмента, тыс. руб./ кв. м.

При распределении объема предложения массового сегмента по бюджету покупки максимальная доля — 16,7 % относилась к ценовому диапазону от 5,5 до 6,5 млн рублей. В целом основная часть предложения массового сегмента находилась в рамках бюджета от 4,5 до 8,5 млн рублей — 49,3 % от всего объема предложения (рис.13).

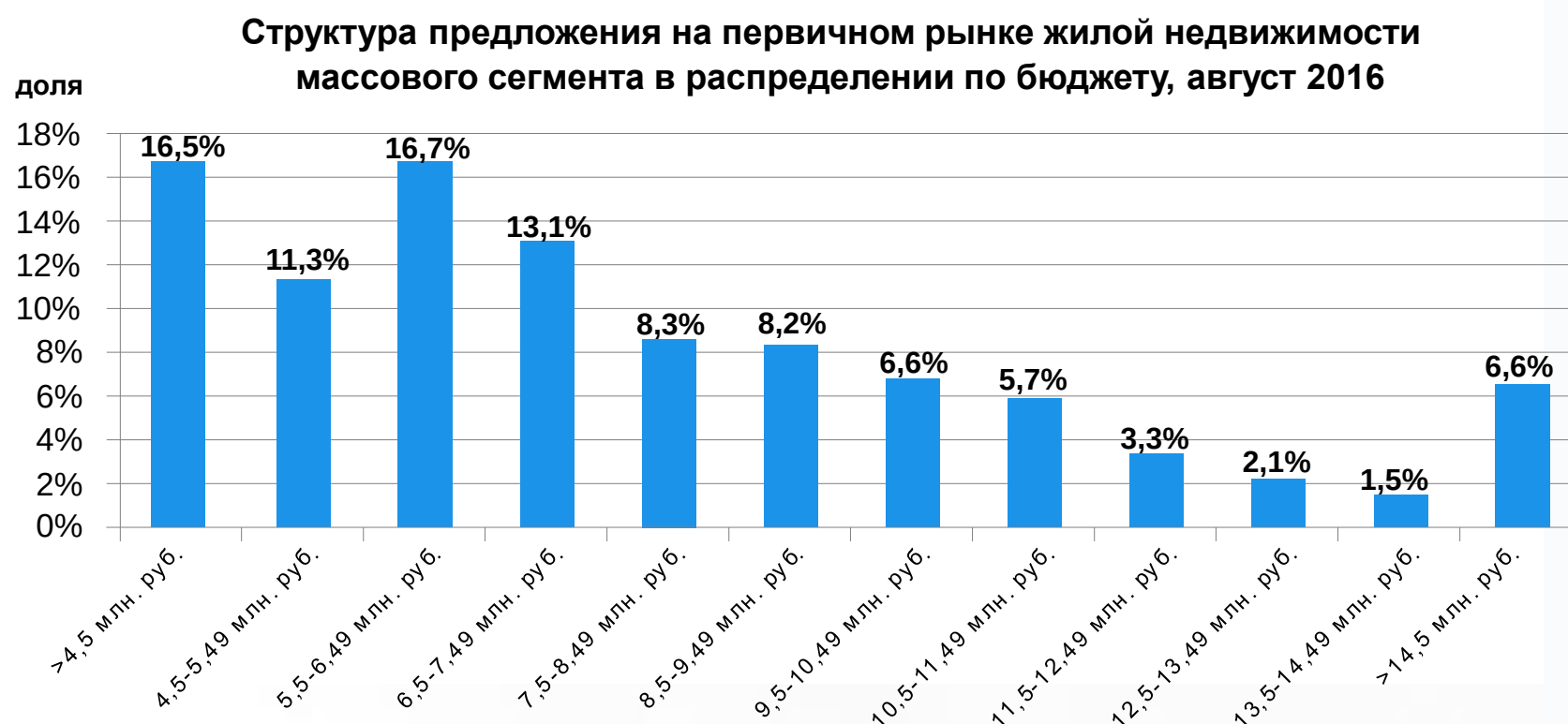


Рис.13 Структура предложения на первичном рынке жилой недвижимости массового сегмента в распределении по бюджету, август 2016

Средний бюджет покупки по типологии квартир изменился (таблица 1.). Студии в среднем подешевели на 2,8% до 4,13 млн руб. Одно- и двухкомнатные лоты подорожали в среднем на 2,3% (до 6,27 млн руб.) и 9,14 млн руб. Средний бюджет трехкомнатной квартиры увеличился на 3,3% и составил 13,03 млн руб.

Стоимость квартир в зависимости от количества комнат

Таблица 1

Кол-во комнат	Площадь, кв.м			Цена кв.м, руб.			Общая стоимость, руб.		
	мин	среднее	макс	мин	среднее	макс	мин	среднее	макс
студии	22,00	28,26	34,50	107 085	148 800	215 065	2 743 000	4 128 890	6 224 040
1 комн.	30,80	42,01	67,20	93 955	148 340	275 000	3 257 115	6 268 845	15 465 715
2 комн.	42,70	63,25	93,30	75 035	143 755	320 000	4 832 000	9 141 150	20 617 000
3 комн.	58,11	86,68	139,60	81 015	148 215	320 000	6 526 915	13 026 540	36 071 750
многокомн.	80,80	116,66	274,40	80 000	177 345	255 000	8 656 800	21 131 420	62 637 750

Источник: «Метриум Групп»

При распределении предложения массового сегмента по площадям квартир наибольший объем предложения относился к объектам площадью до 40 кв. м — 30,5 % от общего объема предложения. Также значительный объем был представлен в диапазонах площадей 40–50 кв. м и 60–70 кв. м — 19,9 % и 20,1 % соответственно (рис.14).

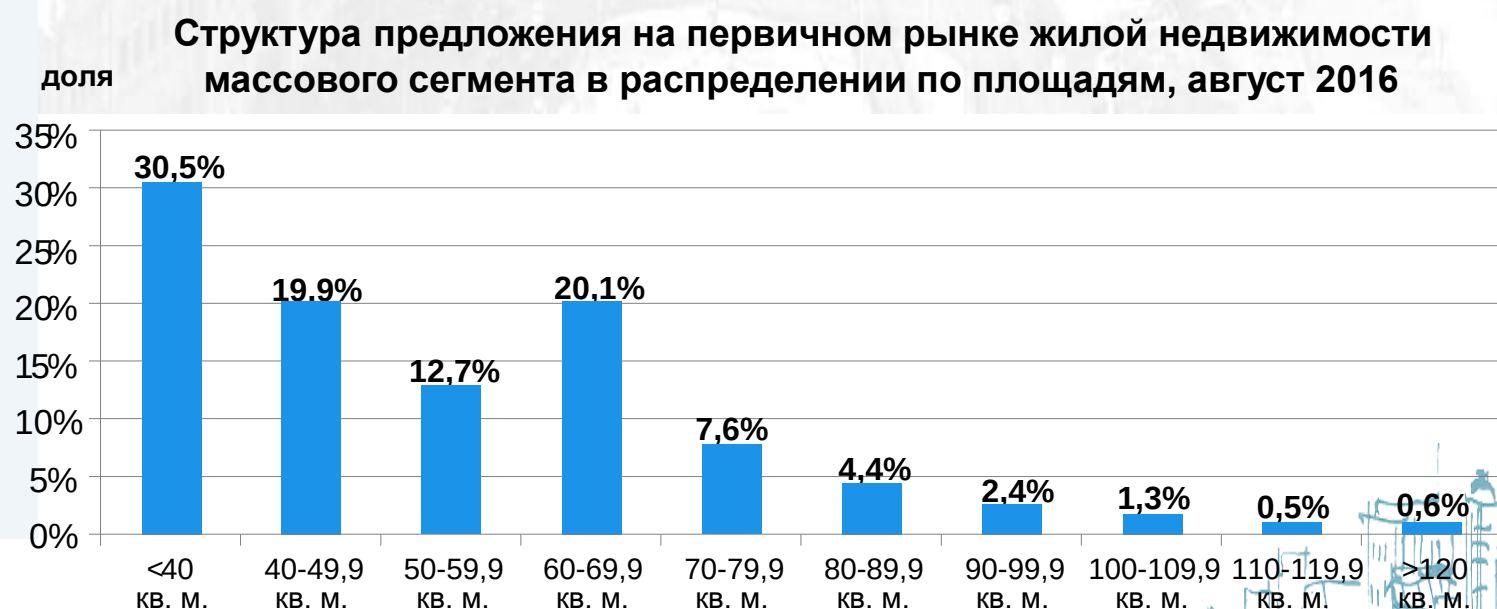


Рис.14 Структура предложения на первичном рынке жилой недвижимости массового сегмента в распределении по площади, август 2016

Большая часть предложения массового сегмента находилась в ЮВАО — его доля составила 20,9 %. На территории округа реализуются такие крупные проекты, как жилой квартал SREDA, ЖК «Домашний» и ЖК «СИМВОЛ». В этом округе была представлена основная часть предложения экономкласса (68,3 % от всего предложения экономкласса), в том числе такие проекты, как ЖК «Некрасовка» и ЖК «Кварталы 21/19». Второе место по объему предложения занял ЮАО — 16,6 %. На последнем месте расположился ВАО, где представлено 3,1 % от общего объема предложения массового сегмента. ЗелАО, который ранее традиционно занимал последнее место, занял предпоследнее место с долей 6,5 % после выхода нового объема предложения (рис.15).

За месяц значительно пополнился объем предложения в ЗелАО (+45,1 %) за счет выхода нового корпуса в мкрн. «Жемчужина Зеленограда». Также объем предложения увеличился в САО (+31,9 %), где в продажу поступили новые проекты — ЖК «Зорге 9» и «Дом на Войковской», а также вышел новый корпус в МФК «Водный». Наиболее заметное снижение объема предложения было отмечено в ЮЗАО — на 9,5 %, что обусловлено снятием с реализации части предложения в одном из проектов.

Общая структура предложения первичного рынка жилья массового сегмента по округам, суммарная площадь объектов, тыс. кв. м.

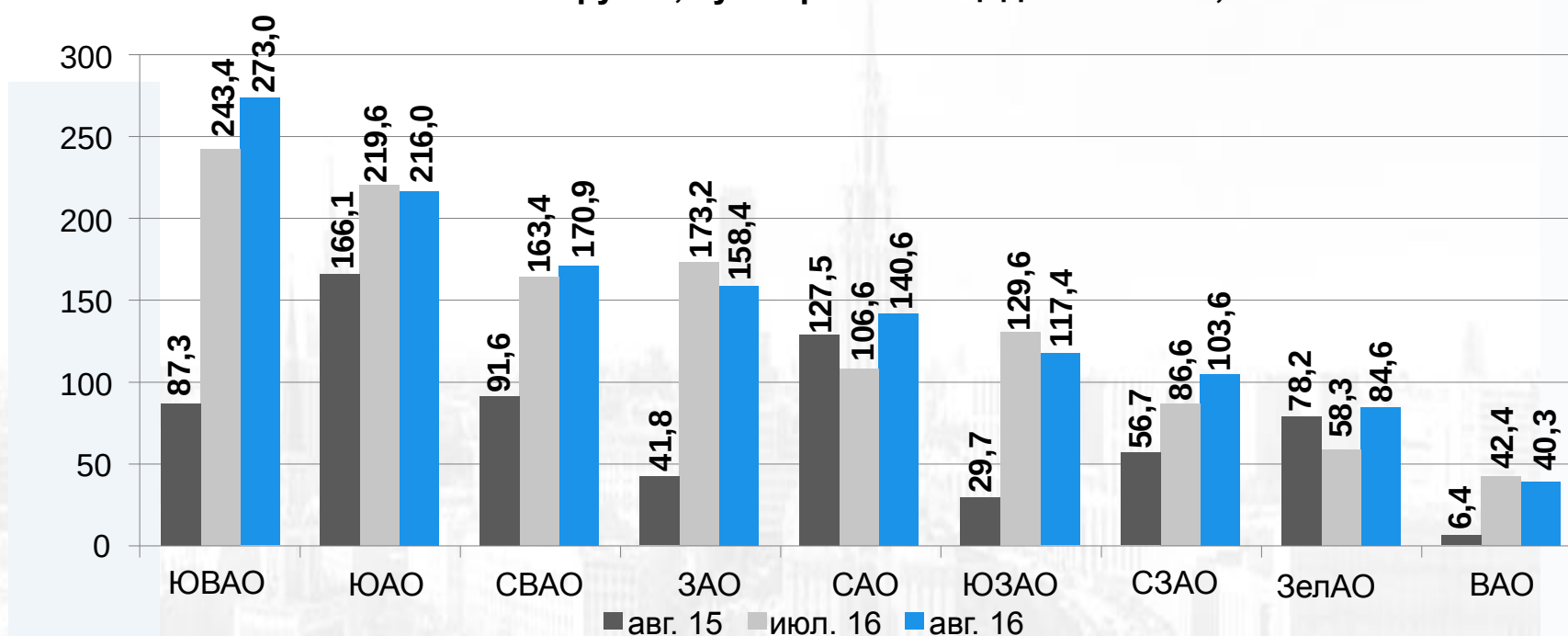
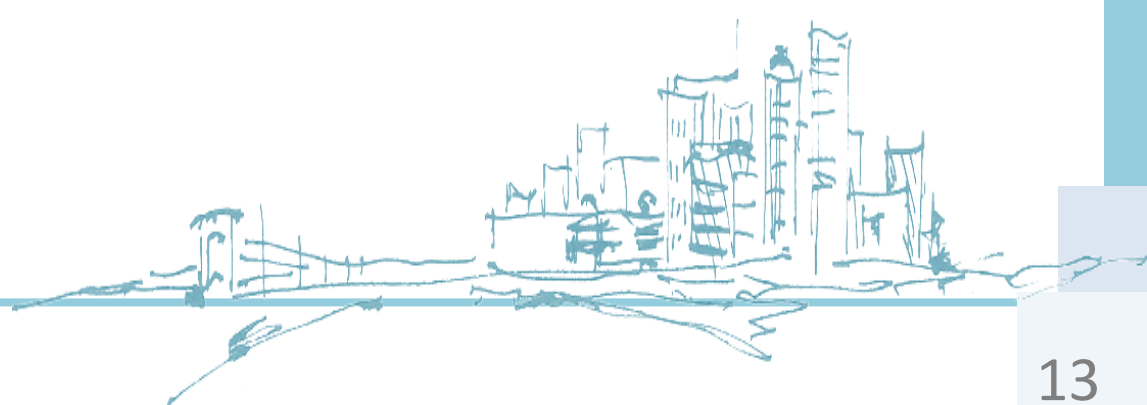


Рис.15 Общая структура предложения первичного рынка жилья массового сегмента по округам, суммарная площадь объектов, тыс. кв. м.

Наиболее высокая средневзвешенная цена в массовом сегменте относилась к ЗАО и САО — 192 тыс. руб./кв. м и 171,5 тыс. руб./кв. м соответственно. Наиболее низкая средневзвешенная цена традиционно была представлено в Зеленограде — 90,8 тыс. руб./кв. м. За месяц наиболее значительный рост цены произошел в ЗелАО — на 3,8 %. Также цена выросла в ВАО (+2,3 %), СЗАО (+1,4 %), САО (+0,9 %) и ЮЗАО (+0,4 %). Снижение цены было зафиксировано в ЮВАО (-1,7 %) в связи с выходом нового корпуса в ЖК SREDA и в СВАО (-1,1 %) после старта продаж в новом корпусе в мкрн. «Северный», в ЮАО (-1 %) в связи с выходом нового корпуса в ЖК «Варшавское шоссе 141» (рис.16).



Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья массового сегмента в распределении по округам, тыс. руб./кв. м.

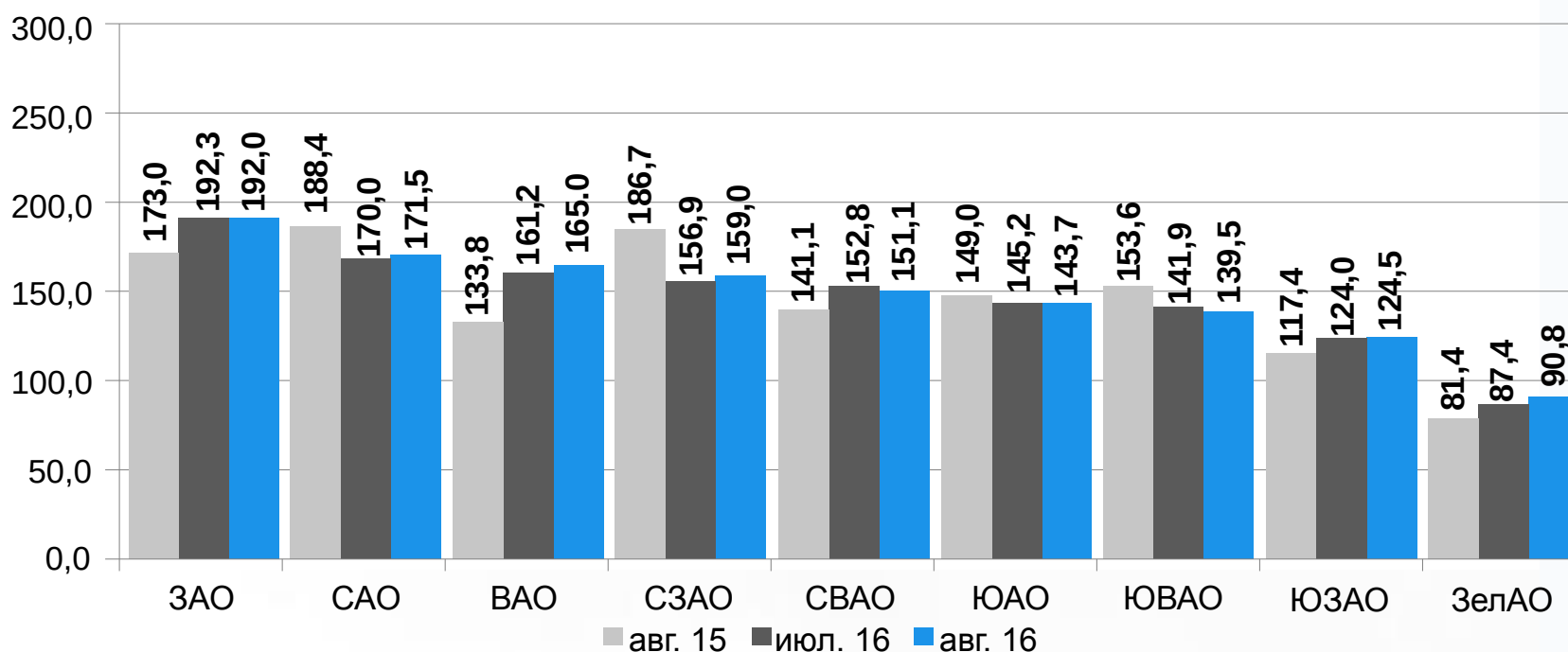


Рис.16 Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья массового сегмента в распределении по округам, тыс. руб./ кв. м.

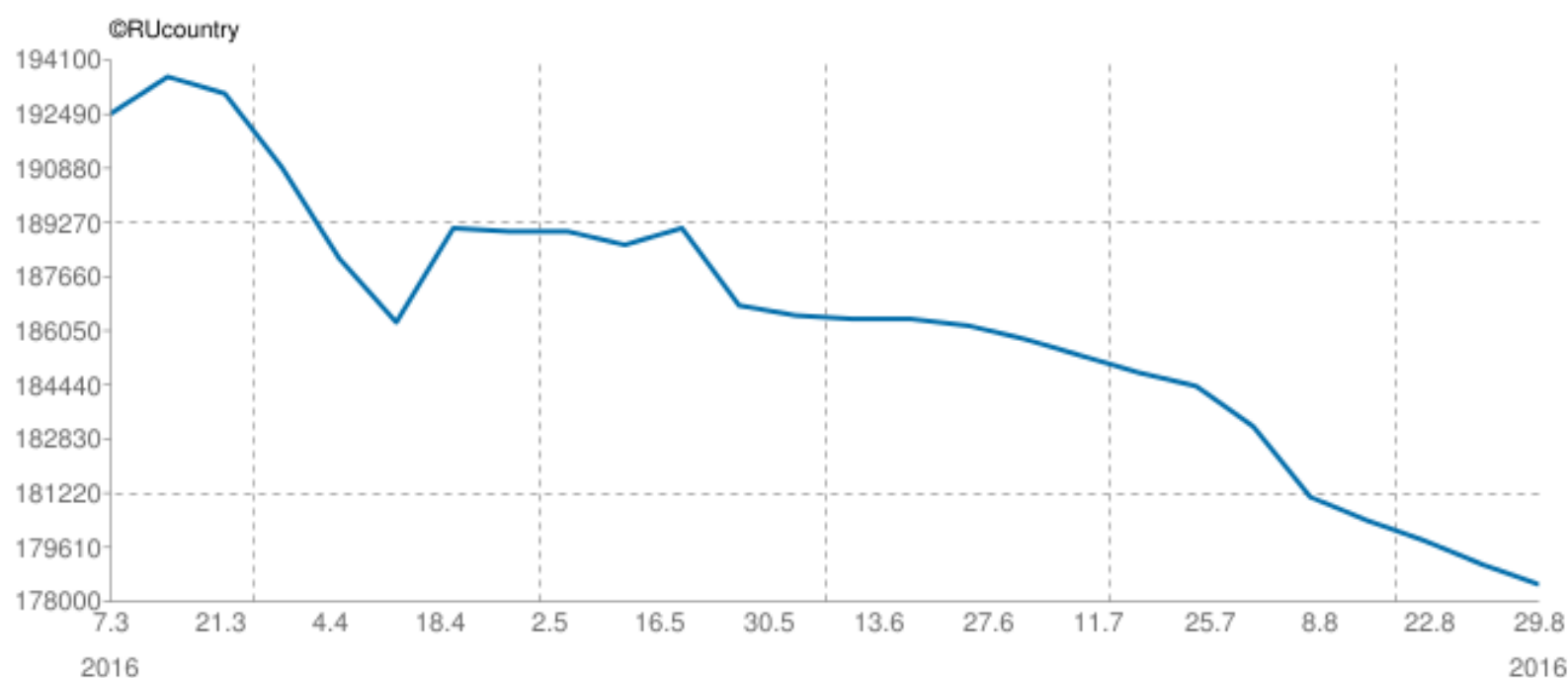
В разрезе округов самые заметные ценовые изменения отмечены в СЗАО (+6%), ВАО (+2%) и САО (-3,7%). К увеличению средней цены кв. м в СЗАО привело удорожание квартир в ЖК «МИР Митино», на который приходится почти половина предложения в округе. В ВАО аналогично – рост цен обусловлен повышением стоимости лотов в ЖК «Золотая Звезда», доля которого составляет 52%. Снижение средней цены в САО произошло преимущественно из-за старта продаж нового корпуса в МФК «Водный» на начальной стадии строительной готовности по привлекательным ценам.

Массовый сегмент продолжает утверждать свои позиции на первичном рынке столицы. В августе основная часть всего нового предложения относилась к комфорт-классу — 62,7 % от суммарной площади объектов, а июле его доля достигала более 80 % в новом объеме предложения. Из месяца в месяц в комфорт-классе выходит наиболее значительный объем нового предложения, у этого сегмента наиболее высокие темпы прироста предложения. До конца года можно ожидать, что доля массового сегмента может перейти рубеж 50 % от общего объема предложения

ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЁ

По данным аналитического центра [RUcountry](#) за период с 22 августа 2016 г. по 29 августа 2016 г. изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,34%, это 600,0 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 22 августа 2016 г. по 29 августа 2016 г. составил 178,5 тыс. руб. за кв. м.

Цена предложения, руб./кв. м



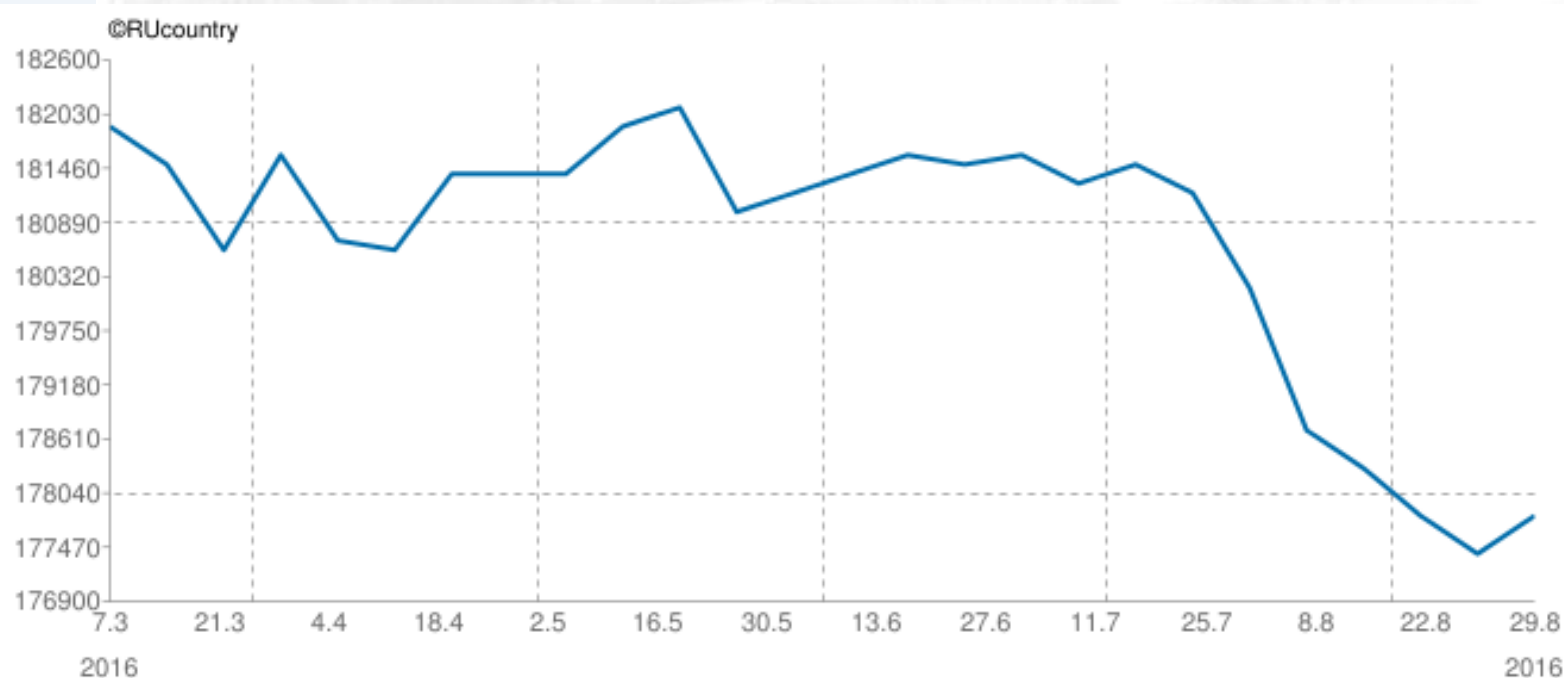
Дата	Индекс (т.руб. / кв. м)	Изменение цены
29 августа 2016 г.	178,5	-0,34%
22 августа 2016 г.	179,1	-0,39%
15 августа 2016 г.	179,8	-0,33%
8 августа 2016 г.	180,4	-0,39%
1 августа 2016 г.	181,1	-1,15%

Сравнение по количеству комнат

Вторичный рынок однокомнатных квартир

За рассматриваемый период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило плюс 0,23%, это 400,0 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 22 августа 2016 г. по 29 августа 2016 г. составил 177,8 тыс. руб. за кв. м.

Цена предложения «однушек», руб./кв. м

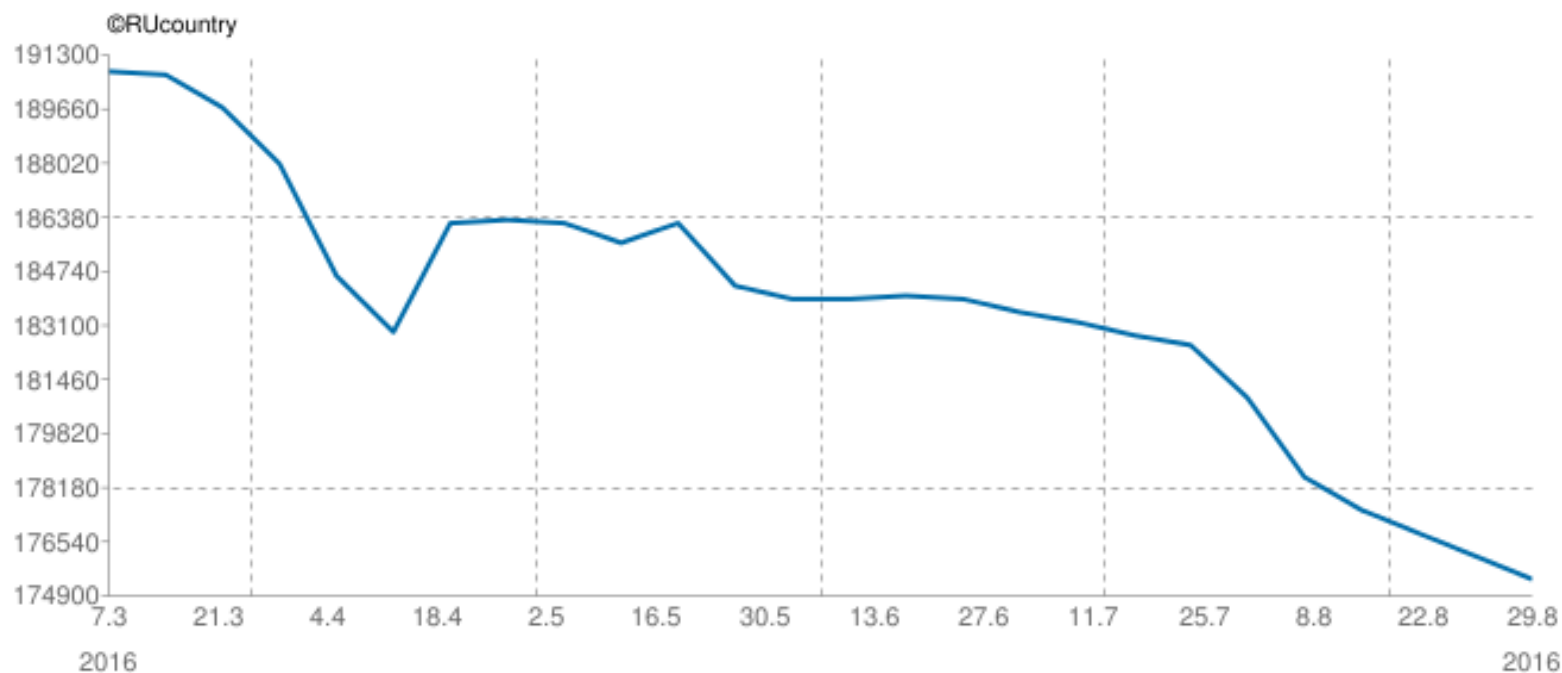


29 августа 2016 г.	177,8	+0,23%
22 августа 2016 г.	177,4	-0,22%
15 августа 2016 г.	177,8	-0,28%
8 августа 2016 г.	178,3	-0,22%
1 августа 2016 г.	178,7	-0,83%

Вторичный рынок двухкомнатных квартир

За рассматриваемый период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,40%, это 700,0 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 22 августа 2016 г. по 29 августа 2016 г. составил 175,4 тыс. руб. за кв. м.

Цена предложения «двушек», руб./кв. м

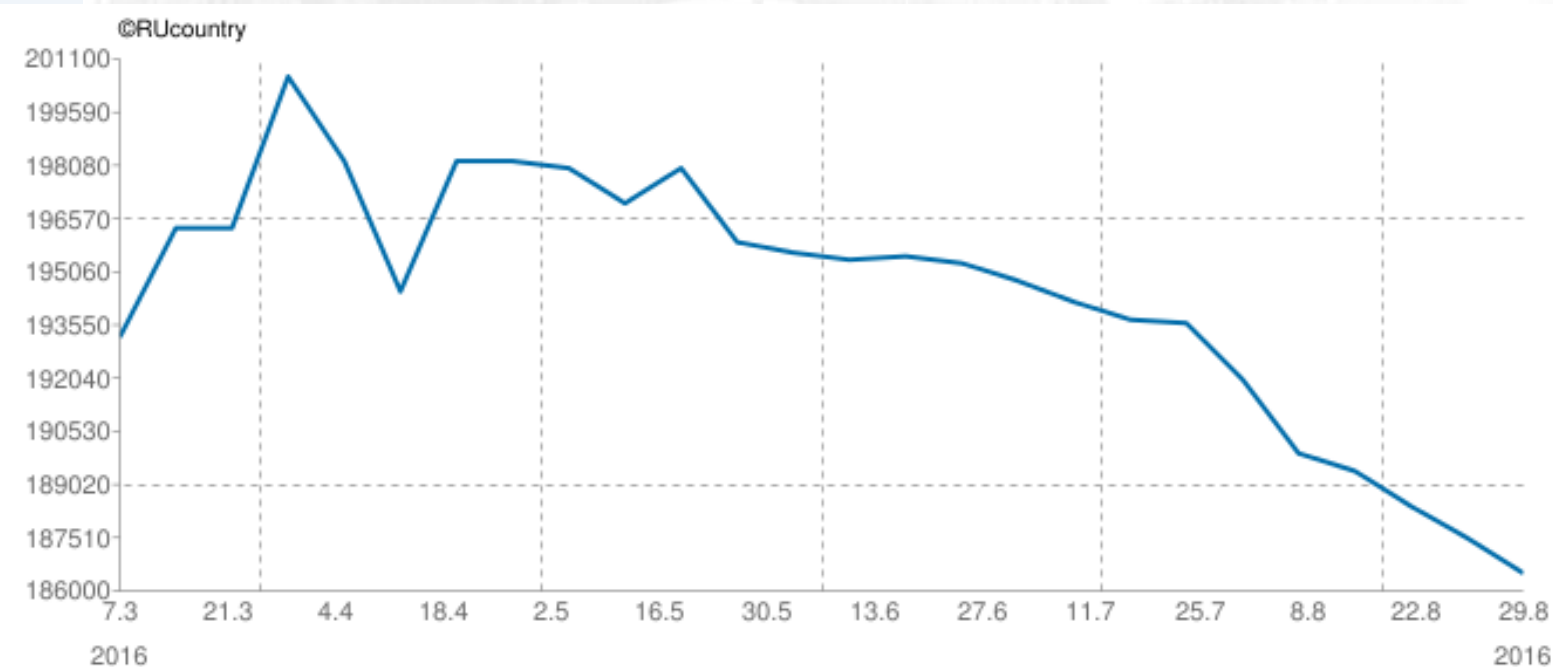


Дата	Индекс (т.руб. / кв. м)	Изменение цены
29 августа 2016 г.	175,4	-0,40%
22 августа 2016 г.	176,1	-0,40%
15 августа 2016 г.	176,8	-0,39%
8 августа 2016 г.	177,5	-0,56%
1 августа 2016 г.	178,5	-1,33%

Вторичный рынок трёхкомнатных квартир

За рассматриваемый период изменение средней цены предложения на вторичном рынке квартир в рублевом эквиваленте составило минус 0,53%, это 1000,0 руб. с кв. м. Показатель средней цены предложения за неделю с 22 августа 2016 г. по 29 августа 2016 г. составил 186,5 тыс. руб. за кв. м.

Цена предложения «трёшек», руб./кв. м



Дата	Индекс (т.руб. / кв. м)	Изменение цены
29 августа 2016 г.	186,5	-0,53%
22 августа 2016 г.	187,5	-0,48%
15 августа 2016 г.	188,4	-0,53%
8 августа 2016 г.	189,4	-0,26%
1 августа 2016 г.	189,9	-1,09%

Наибольшее изменение цены наблюдается среди трехкомнатных квартир.

В целом по вторичному рынку изменение средней цены предложения однокомнатных квартир за рассматриваемый период составило плюс 0,23%, двухкомнатных – минус 0,40%. Изменение цены трехкомнатных квартир – минус 0,53%.

Ожидается, что по итогам 2016 года рост цен, прежде всего, коснется вторичной недвижимости в районах Москвы, где в будущем году планируется открытие станций метро - «Ховрино», «Саларьево», «Фонвизинская», «Петровско-Разумовская», «Раменки», «Ломоносовский проспект», «Селигерская», «Тропарево».

АРЕНДА ЖИЛЬЯ

По данным компании «МИЭЛЬ-Аренда» на рынке городской аренды впервые за последние три года спрос на квартиры превысил предложение. Превышение спроса над предложением составило 14,5%. В августе 2016 г. спрос на квартиры продолжил расти и, по сравнению с июлем 2016 года, увеличился на 69,16%. Предложение квартир за аналогичный период также немного подросло – на 8,55%.

Активный рост спроса в августе можно объяснить «летним» сезоном на рынке аренды, а также проявлением отложенного спроса – часть клиентов ждала снижения цен, но время ожидания закончилось и многие торопились арендовать жилье до сентября.

В августе наблюдались следующие изменения в средней стоимости найма квартир экономкласса:

однокомнатные квартиры скорректировались вниз на 0,49% (29,68 тыс. руб./мес.);

двухкомнатные подросли на 0,81% (38,04 тыс. руб./мес.);

трехкомнатные снизились на 0,82% (46,4 тыс. руб./мес.).

За год (с августа 2015 по август 2016 гг.) средняя стоимость найма квартир экономкласса снизилась: однокомнатных – на 3,71%, двухкомнатных – на 4,78%, трехкомнатных – на 9,44%.

Средняя стоимость найма квартир элитного и бизнес-класса в августе изменилась разнонаправленно:

однокомнатные квартиры скорректировались вниз на 1,02% (53,08 тыс. руб./мес.);

двухкомнатные снизились на 5,8% (73,36 тыс. руб./мес.);

средняя стоимость найма трехкомнатных увеличилась на 3,2% (90,41 тыс. руб./мес.);

средняя стоимость найма четырехкомнатных, за счет выхода на рынок нескольких очень дорогих объектов, сразу выросла на 82,77% (250,3 тыс. руб./мес.).

За год (с августа 2015 по август 2016 гг.) средняя стоимость найма квартир бизнес-класса и элитных изменилась следующим образом: однокомнатные квартиры – плюс 5,11%, двухкомнатные – минус 19,73%, трехкомнатные – минус 14,38%, четырехкомнатные – плюс 21,72%.

Ценовой диапазон. Максимальное предложение квартир в августе пришлось на ценовой диапазон от 25 до 40 тыс. руб./мес. (57,25%). Квартир стоимостью найма до 25 тыс. руб./мес. предлагалось 13,9%; стоимостью от 40 до 70 тыс. руб./мес. – 23,24% от общего предложения.

Максимальным спросом также пользовались квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб./мес. (53,64%); спрос на объекты до 25 тыс. руб./мес. составил 15,36%; на квартиры от 40 до 70 тыс. руб./мес. – 25,92% от общего спроса.

Комнатность. Наибольшее предложение и спрос пришлись на однокомнатные квартиры, при этом спрос на «однушки» превысил предложение на 28%.

Больше всего в августе в аренду предлагалось однокомнатных квартир (48,26%), доля двухкомнатных составила 38,66% от общего предложения.

Наиболее востребованы арендаторами в августе были также однокомнатные квартиры, на которые пришлось 53,86% от общего спроса; спрос на двухкомнатные квартиры составил 35,45%.

Наибольшее предложение квартир в аренду в августе пришлось на однокомнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб./мес. (33,09% от общего предложения). На этот же ценовой диапазон пришлось и максимальное предложение двухкомнатных квартир (22,46% от общего предложения). Больше всего трехкомнатных квартир (6,74% от общего предложения) предлагалось в диапазоне от 40 до 70 тыс. руб./мес.

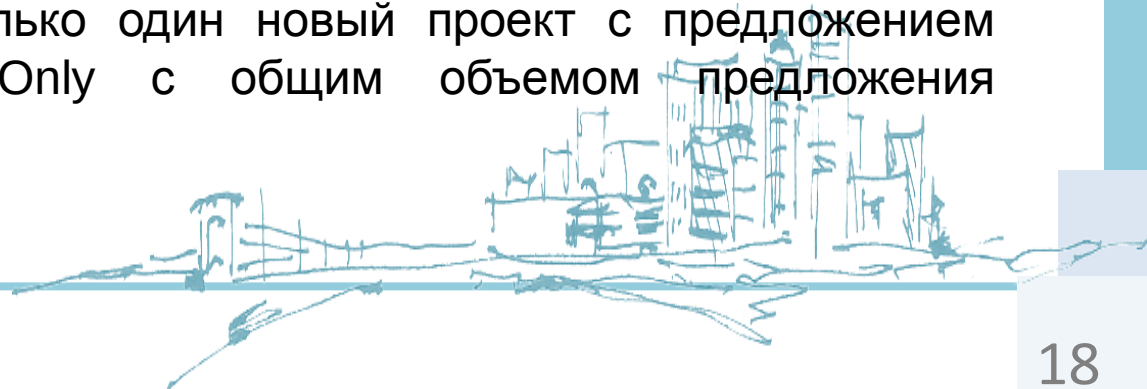
Максимальным спросом в августе 2016 года пользовались однокомнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб./мес. (32,8%). Спрос на двухкомнатные квартиры был максимальным в этом же ценовом диапазоне (18,85%). Трехкомнатные квартиры максимально были востребованы нанимателями в диапазоне от 40 до 70 тыс. руб./мес. (5,71%).

АПАРТАМЕНТЫ

По данным инвестиционно-риэлторской компании Est-a-Tet — лидера продаж новостроек в Московском регионе, на первичном рынке в «старых» границах Москвы объем предложения апартментов в августе 2016 года составил 627,7 тыс. кв. м в 102 проектах, что на 2,9 % больше, чем в июле. Доля апартментов составила 23,4 % от общего объема предложения на первичном рынке.

В годовой динамике объем предложения апартментов продемонстрировал почти нулевую динамику (+0,1 %), как и средневзвешенная цена (+0,03 %). Средневзвешенная цена в сегменте апартментов в августе составила 371,8 тыс. руб./кв. м, что на 2,3 % ниже, чем в июле 2016 года.

В августе на рынок поступил только один новый проект с предложением апартментов — апарт-комплекс Only с общим объемом предложения 44 тыс. кв. м.



За месяц доля апартamentов на первичном рынке недвижимости Москвы практически не изменилась: в августе она составила 23,4 %, в июле — 22,4 %. Год назад (2015г.) доля апартamentов была на уровне 29,3 % (рис.17).

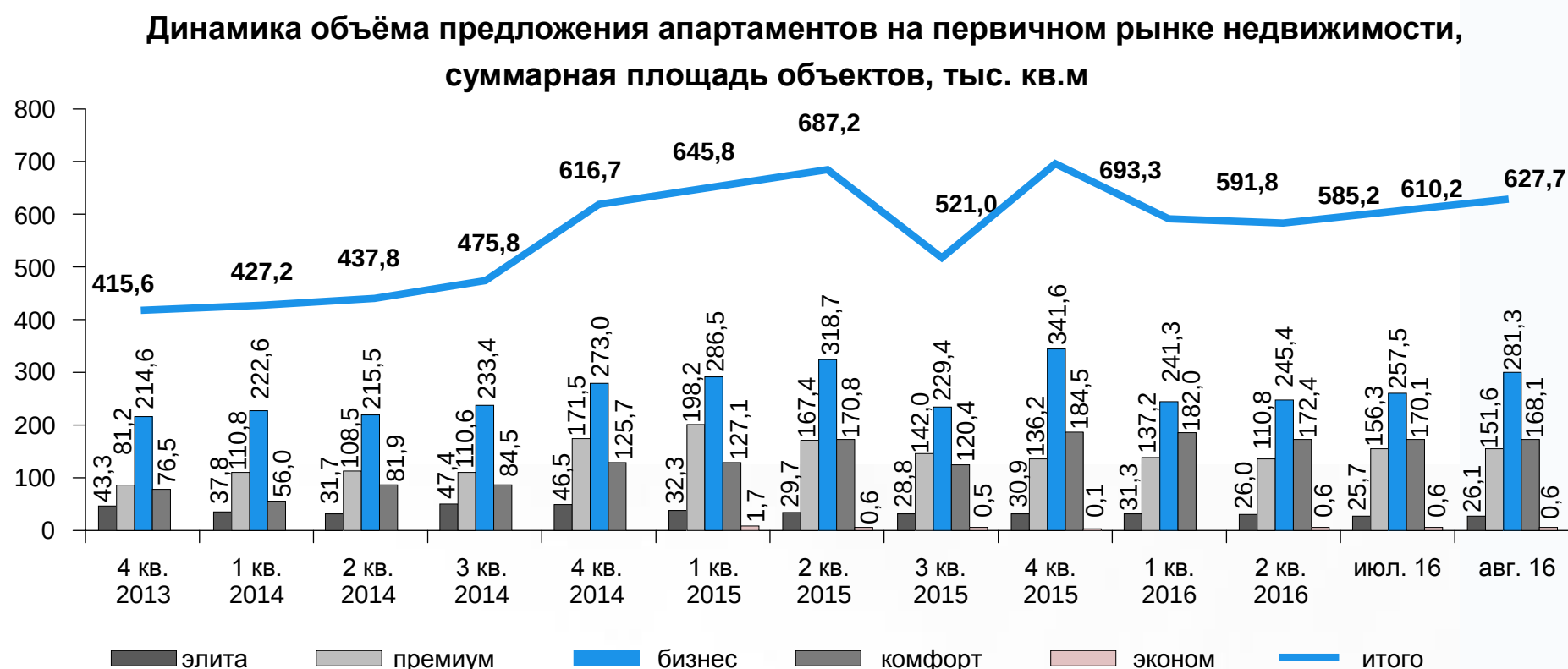


Рис.17 Динамика объёма предложения апартamentов на первичном рынке недвижимости, суммарная площадь объектов, тыс. кв.м

Рост объёма предложения в сегменте апартamentов был отмечен в бизнес-классе — на 9,3 % после старта продаж в апарт-комплексе Only. Также вырос объём предложения в элитном сегменте — на 1,5 %. Снижение объёма предложения произошло в премиум- и комфорт-классе — на 3 % и 1,2 % соответственно, что было связано с отсутствием нового предложения и достаточно высоким уровнем спроса.

Структура предложения апартamentов за месяц практически не изменилась. Основную часть по-прежнему составляли проекты бизнес-класса — 44,8 % от общего объёма предложения (рис.18).



Рис.18 Структура предложения апартamentов по классу, суммарная площадь объектов, тыс. кв.м

При распределении по классам средневзвешенная цена апартamentов незначительно выросла только в премиум-классе — на 0,4 %. Наибольшее снижение было отмечено в сегменте элитных апартamentов — на 5,9 %. Динамика цены в элитном сегменте в значительной степени зависела от колебаний курса валют. В комфорт-классе цена сократилась на 1,8 %, в бизнес-классе — на 0,5 % (рис.19). Изменения цены связаны в основном с изменениями в объемах и структуре предложения.

Москва. Динамика средневзвешенной цены предложения апартментов

тыс. руб./кв.м

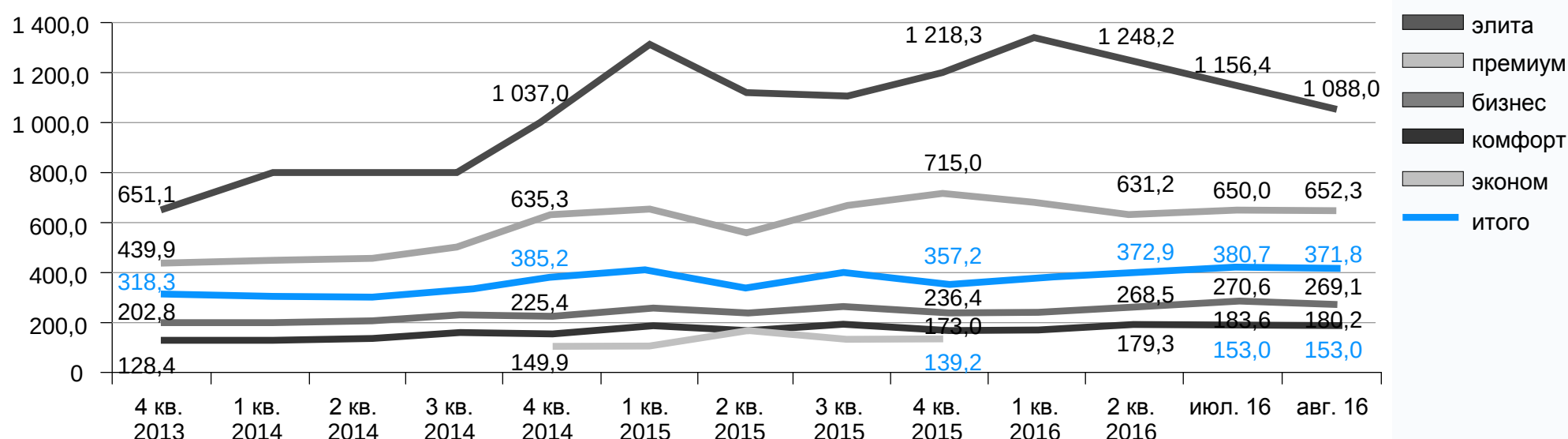


Рис.19 Динамика средневзвешенной цены предложения апартментов

Основной объем предложения апартментов традиционно был сосредоточен в ЦАО и САО — суммарно доля объема предложения в этих округах составила 59,9 % от общего объема предложения апартментов (рис.20). По сравнению с июлем 2016 года объем предложения наиболее значительно вырос в ЗАО (+54,1 %), где вышел новый комплекс апартментов Only, ЮЗАО (+2,1 %), ВАО (+5,3 %). Снижение объема предложения было отмечено в СЗАО (-10,3 %), СВАО (-8,4 %), ЮАО (-3,5 %), САО (-2,6 %) и ЦАО (-1,8 %). Отрицательная динамика объема предложения в основном была связана с высоким уровнем спроса, например, в СВАО реализуется ряд бюджетных проектов с апартментами — МФК «Савеловский Сити», апарт-комплекс «Березовые аллеи» и квартал Studio#12.



Рис.20 Структура предложения апартментов

Максимальное значение средневзвешенной цены предложения по итогам августа было зафиксировано в ЦАО — 621,2 тыс. руб./кв. м, минимальный уровень цены относился к ЮЗАО — 146,5 тыс. руб./кв. м. (рис.21) За месяц цена на апартменты выросла в СЗАО (+2,4 %), СВАО (+1,6 %), ВАО (+1 %), ЮАО (+0,3 %) и САО (+2,3 %). Рост цены по округам связан в основном с ростом стадии строительной готовности реализуемых проектов. Снижение средневзвешенной цены произошло в ЗАО (-7 %), ЮЗАО (-0,6 %), и ЦАО (-1,3 %). Снижение цены в ЗАО связано с выходом нового апарт-комплекса. В прочих округах цена менялась в основном в зависимости от структуры и объема предложения.

Уровень средневзвешенной цены апартаментов по АО, август 2016 г.

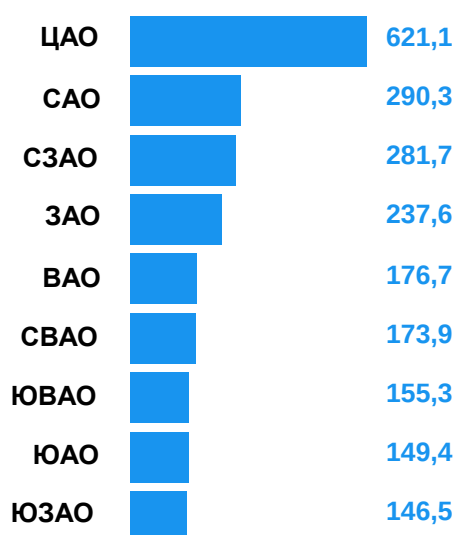


Рис.21 Уровень средневзвешенной цены апартаментов по АО, август 2016 г.

Если в 2015 году в среднем доля предложения апартаментов составляла порядка 30 % от общего объема предложения первичного рынка, а объем апартаментов практически все время рос, то в 2016 году доля апартаментов постепенно снижается. Объем предложения апартаментов в годовой динамике практически не изменился. При этом новые проекты с апартаментами выходят в основном в верхних ценовых сегментах. Формат апартаментов будет постепенно смещаться из массовых сегментов в более дорогие, поскольку колоссальный объем предложения, который за последнее время вышел в доступном сегменте квартир, делает формат недорогих апартаментов не настолько востребованным, как было раньше в период дефицита малобюджетных квартир.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (ПРОДАЖА)

В августе 2016 года на продажу предлагалось 1382 объекта общей площадью 2417 тыс.кв.м и общей стоимостью 7,494 млрд. \$, что выше показателя июля 2016 г. на 35% по количеству и на 90% по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в долларах выросла на 5% и составила 3 100 \$/кв.м. Курс доллара в августе снизился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте цены увеличились на 4%, а цена в рублевом эквиваленте составила 199 423 руб./кв.м. За последние 12 месяцев цены в долларах снизились на 1%, а в рублях – на 11%.

Рост объема предложения в августе произошел в виде коррекции с минимального значения объема предложения в июле. Объем предложения в июле был ниже своих верхних значений на 40-45%. Изменение цен, судя по динамике за прошедшие полгода, является несущественным, и пока на данный момент можно говорить лишь о временной ценовой стабилизации.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составила 65%. Далее идут помещения свободного назначения (13%), производственно-складские помещения (13%) и торговые помещения (9%).

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в августе 2016 г. по количеству снизился на 3%, а по общей площади – вырос на 2%. Всего экспонировалось 224 объекта общей площадью 159 тыс.кв.м. и общей стоимостью 0,726 млрд.\$.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 25 объектов общей площадью 16 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству снизился на 22%, а по общей площади - на 9%.

Цена за месяц выросла на 6% и составила 10 399\$/кв.м. Рост цены произошел за счет начала экспонирования в июле крупного дорогого торгового объекта на Столешниковом пер. (270 кв.м, 56 980\$/кв.м), при этом по объектам, экспонируемым давно, цены снизились на 2%.

За пределами центра объем предложения по количеству не изменился, а по общей площади вырос на 3%, составив 199 объектов общей площадью 143 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц выросла на 3% и составила 3 929 \$/кв.м. Рост цены был вызван, с одной стороны, уходом в июне дешевого торгового объекта на Тушинской ул. (5000 кв.м, 1031 \$/кв.м), а с другой – выходом в июле крупного дорогого торгового объекта на ул.Б.Декабрьская (4200 кв.м, 5 495 \$/кв.м). При этом по давно экспонируемым объектам цена не изменилась.

Если исходить из изменения цен за год, спрос на торговые помещения за пределами центра выше, что в условиях проблем в макроэкономике и сокращения доходов населения может отражать смещение потребительского спроса в сторону товаров эконом-класса.

Street-retail

В августе 2016 г. экспонировалось 67 объектов общей площадью 17 тыс.кв.м и общей стоимостью 0,127 млрд.\$. По сравнению с июлем их количество выросло на 6%, а общая площадь - на 12%.

Объем предложения объектов street-retail в центре по количеству возрос на 9%, а по общей площади - на 7% и составил 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по объектам в пределах Садового Кольца выросла на 22% и составила 18 271 \$/кв.м. Рост цены был обусловлен выходом в июле дорогого объекта на Столешниковом пер. (270 кв.м, 56 980 \$/кв.м).

Объем предложения помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца составил 55 объектов общей площадью 14 тыс. кв. м, увеличившись по сравнению с июнем на 6% по количеству и на 13% по общей площади. Средневзвешенная цена по street-retail за пределами центра снизилась на 1% и составила 5112\$/кв.м.

В отличие от торговых помещений в целом, спрос на объекты стрит-ритейла выше в центре.

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в августе 2016 г. вырос на 60% по количеству и на 178% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 880 объектов общей площадью 1624 тыс.кв.м. и общей стоимостью 5,394 млрд.\$.

Количество офисных объектов в центре увеличилось на 96%, их общая площадь - на 124%, в результате чего объем предложения составил 194 объекта площадью 202 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по этим объектам выросла на 7% и составила 6618 \$/кв.м. На рост цены повлиял, с одной стороны, уход в июле нескольких крупных дешевых объектов таких как на Уланском пер. (2677 кв.м, 3113\$/кв.м) и ул.Б.Дмитровка (5077 кв.м, 4551\$/кв.м и 6500 кв.м, 4895 \$/кв.м), а с другой – выход в июле крупного дорогого объекта на ул.Волхонка (6364 кв.м, 10383\$/кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц увеличился на 52% по количеству и на 188% по общей площади и составил 686 объектов общей площадью 1422 тыс. кв.м. Существенный рост средней площади объектов был связан с выходом в июле сразу ряда новых крупных объектов с площадью выше 20000 кв.м. Если в июле таких объектов насчитывалось всего 2, то в августе - уже 12.

Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 3% и составила 2854\$/кв.м, что было обусловлено снижением на 6% цен по объектам, экспонируемым уже давно.

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные объекты в центре выше, чем на офисные объекты за его пределами, что может быть обусловлено постепенным восстановлением интереса к инвестициям в существенно подешевевшие офисные объекты..

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в августе 2016 г. выросло на 5%, а их общая площадь – сократилась на 3%. Объем предложения составил 109 объектов общей площадью 316 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений возросла на 3% и составила 1143 \$/кв.м. Рост цены произошел за счет выхода на рынок в июле крупного и дорогого объекта на Сколковском ш. (24 500 кв.м, 2 070\$/кв.м).

Объем предложения объектов свободного назначения в августе 2016 г. по количеству вырос на 22%, по общей площади - на 55%, составив 169 объектов общей площадью 319 тыс.кв.м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения по сравнению с июнем снизилась на 3% и составила 3178 \$/кв.м, при этом цены по давно экспонируемым объектам снизились на 4%. Кроме того, уменьшение цен было связано с выходом в августе крупного дешевого объекта на ул. Вольная (46 000 кв.м, 1 000 \$/кв.м).

Судя по сопоставимому снижению цен за год, спрос на объекты производственно-складского и свободного назначения изменился примерно одинаково.

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ (АРЕНДА)

В августе 2016 г. в аренду предлагалось 2638 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1612 тыс. кв.м. Объем предложения по количеству снизился на 8%, а по общей площади вырос на 2%.

Средняя арендная ставка за месяц увеличилась на 4% и составила 277\$/кв.м/год. Курс доллара уменьшился на 1%, поэтому в рублевом эквиваленте ставки выросли на 3%. Средняя арендная ставка в рублях составила 17 820 руб./кв.м/год. За год, с августа 2015 года долларовые ставки снизились на 29%, а рублевые – на 20%.

Уменьшение ставок как в долларах, так и в рублях за последние 12 месяцев продолжает оставаться следствием проблем в макроэкономике.

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 51%. Далее идут производственно-складские (38%) и торговые помещения (11%).

Торговая недвижимость

В августе 2016 г. на рынке экспонировалось 578 объектов общей площадью 184 тыс.кв.м. По сравнению с предыдущим месяцем количество торговых объектов уменьшилось на 4%, их общая площадь – выросла на 2%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 55 помещений общей площадью 14 тыс.кв.м, что примерно равно по количеству июлю и на 6% ниже по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц возросла на 21% и составила 878\$/кв.м/год. Ставка на объекты, которые экспонируются уже давно, практически не изменилась, а доля дорогих объектов со ставками выше 800\$/кв.м/год за месяц выросла с 21% до 47%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра в августе 2016 г., уменьшилось на 4%, а их общая площадь - выросла на 3%. Объем предложения составил 523 объекта общей площадью 170 тыс.кв.м. Средняя ставка за месяц выросла на 12% и составила 432\$/кв.м/год. В том числе ставка по объектам, которые экспонируются давно, увеличилась всего на 1%, в целом же доля дорогих объектов, сдаваемых по ставкам выше 400\$/кв.м/год, выросла с 30% в июле до 34% в августе.

Исходя из динамики ставок, спрос на торговые объекты в центре и за его пределами примерно одинаков.

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2016 г. по количеству снизился на 7%, а по общей площади – на 6%. Всего экспонировалось 210 объектов площадью 53 тыс.кв.м., из них 30 объектов предлагалось в центре и 180 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц вырос на 11% по количеству и на 13% по общей площади. Средняя ставка аренды выросла на 13% и составила 970\$/кв.м/год. При этом на 1% увеличилась ставка по помещениям, экспонируемым уже давно, а доля дорогих объектов со ставками выше 1000\$/кв.м/год выросла с 33% до 40%.

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 10% и на 8% по общей площади. Ставка в августе выросла на 16% до 495\$/кв.м/год, при этом ставка по объектам, которые выставляются уже давно, увеличилась на 1%, а доля объектов со ставками выше 500\$/кв.м/год за месяц выросла с 31% до 33%.

Офисная недвижимость

В августе 2016 г. объем предложения офисных объектов в аренду уменьшился по количеству на 11% и на 4% по общей площади и составил 1572 объектов общей площадью 830 тыс.кв.м.

За месяц количество офисных объектов в центре сократилось на 20%, их общая площадь – на 6%. Средняя арендная ставка за месяц выросла на 4% и составила 396\$/кв.м/год. Ставки по объектам, выставляющимся уже давно, не изменилась, а доля объектов со ставками выше 400\$/кв.м./год в общем объеме предложения выросла с 32% в июле до 36% в августе.

За пределами Садового Кольца объем предложения по количеству уменьшился на 9%, а по общей площади - на 4%. Средняя ставка выросла на 1% и составила 237\$/кв.м/год.

В условиях более существенного роста ставки за месяц, более значительный спрос наблюдается на офисные объекты, однако отличия в изменении ставок как за месяц, так и за последние 12 месяцев невелики, поэтому о каких либо

определенных тенденциях говорить нельзя.

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в августе 2016 г. составил 488 объектов общей площадью 598 тыс. кв. м, уменьшившись по сравнению с июлем на 1% по количеству и увеличившись на 13% по общей площади.

Средняя ставка в августе снизилась на 3% и составила 100\$/кв.м/год., При этом доля объектов со ставками выше 100\$/кв.м/год снизилась с 44% в июле до 42% в августе, а ставки по давно экспонируемым объектам снизились на 2%

ВЫВОДЫ

- На первичном рынке жилой недвижимости Москвы до конца года ожидается рост уровня спроса, связанный с началом делового сезона и традиционной осенней активностью.

Несмотря на не характерную для лета активность, цены на московские квартиры пока не демонстрируют тенденций к росту. И в рублевом, и в долларовом выражении средняя стоимость квадратного метра практически не меняется в течение всего лета. В рублях это «коридор» 170-175 тысяч за метр, в долларовом выражении – 2.600\$-2.700\$. То есть впервые за многолетнюю историю московского рынка недвижимости активизация покупателей не приводит к росту цен. Уровень цен до конца 2016 года будет иметь разнонаправленную динамику и зависеть в основном от объема и структуры предложения. Возможный рост цен на первичном рынке будет ослаблять выход новых проектов на начальной стадии строительной готовности. Объем предложения будет постепенно расти, так как осенью ожидается выход новых проектов. До конца года можно ожидать, что доля массового сегмента может перейти рубеж 50 % от общего объема предложения.

Если сохранится текущий уровень спроса, а новых проектов не будет появляться, нисходящий тренд по снижению средневзвешенной цены квадратного метра в сегменте элитного жилья может быть остановлен.

- В целом по вторичному рынку изменение средней цены предложения однокомнатных квартир за рассматриваемый период составило плюс 0,23%, двухкомнатных – минус 0,40%. Изменение цены трехкомнатных квартир – минус 0,53%. Ожидается, что по итогам 2016 года рост цен, прежде всего, коснется вторичной недвижимости в районах Москвы, где в будущем году планируется открытие станций метро - «Ховрино», «Саларьево», «Фонвизинская», «Петровско-Разумовская», «Раменки», «Ломоносовский проспект», «Селигерская», «Тропарево».

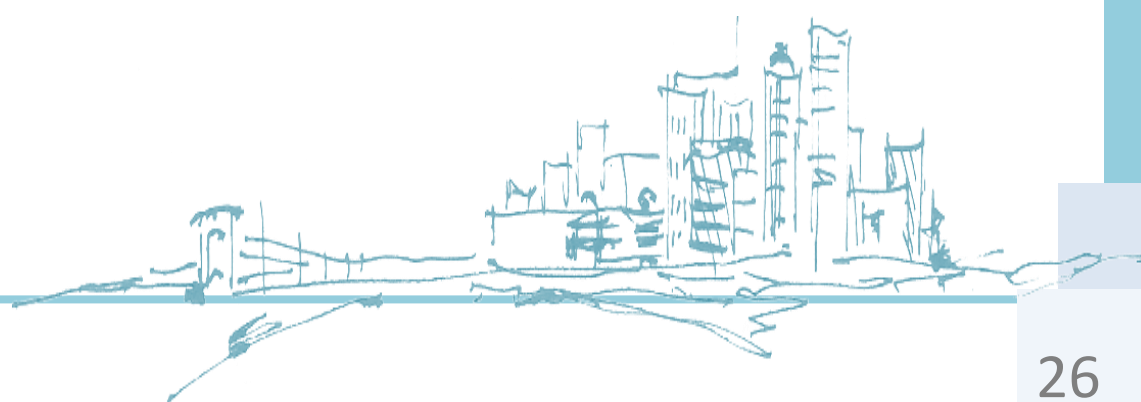
- Наибольшее предложение квартир в аренду в августе пришлось на однокомнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб./мес. (33,09% от общего предложения). На этот же ценовой диапазон пришлось и максимальное предложение двухкомнатных квартир (22,46% от общего предложения). Больше всего трехкомнатных квартир (6,74% от общего предложения) предлагалось в диапазоне от 40 до 70 тыс. руб./мес.

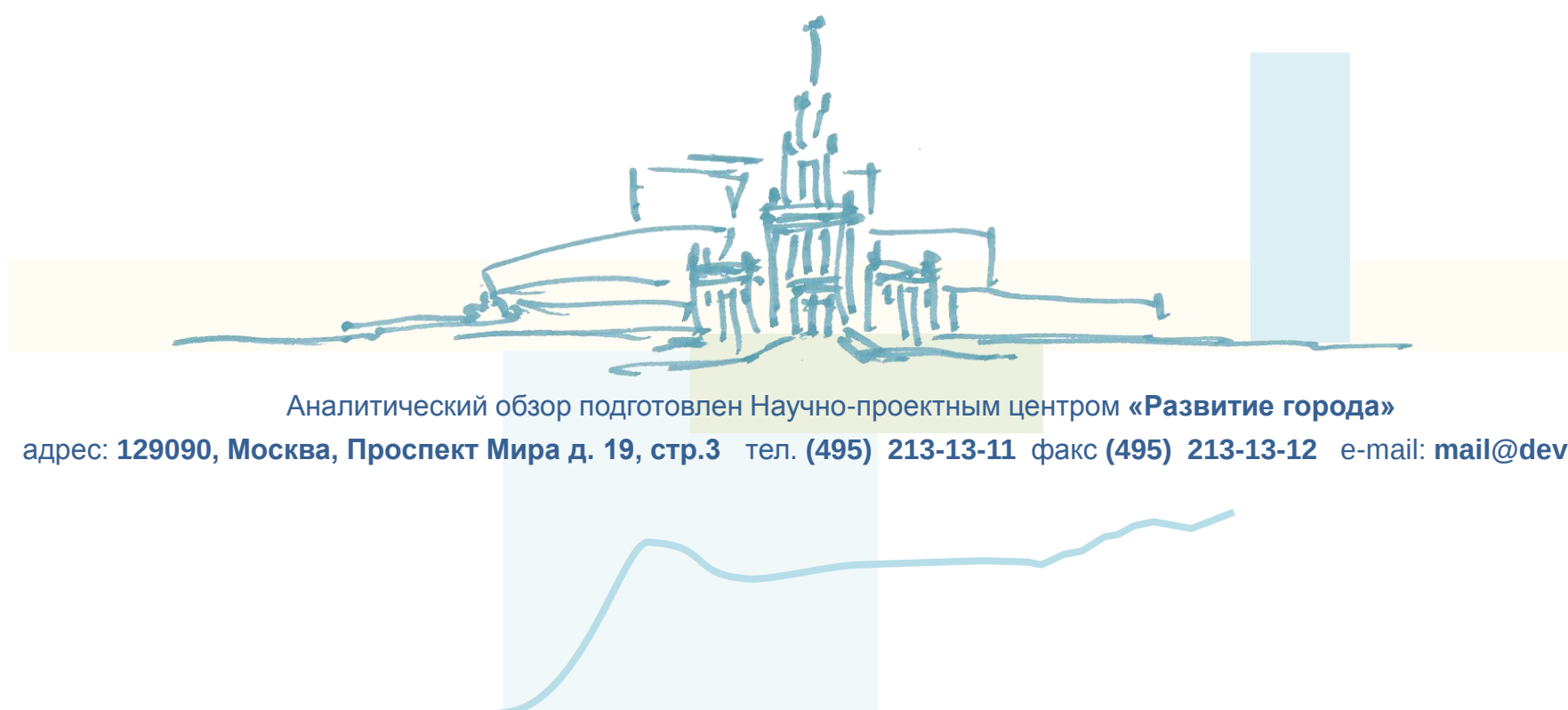
Максимальным спросом в августе 2016 года пользовались однокомнатные квартиры стоимостью от 25 до 40 тыс. руб./мес. (32,8%). Спрос на двухкомнатные квартиры был максимальным в этом же ценовом диапазоне (18,85%). Трехкомнатные квартиры максимально были востребованы нанимателями

в диапазоне от 40 до 70 тыс. руб./мес. (5,71%).

- Объем предложения апартаментов на первичном рынке в «старых» границах Москвы в августе 2016 года составил 627,7 тыс. кв. м в 102 проектах, что на 2,9 % больше, чем в июле. Доля апартаментов составила 23,4 % от общего объема предложения на первичном рынке. Средневзвешенная цена в сегменте апартаментов в августе составила 371,8 тыс. руб./кв. м, что на 2,3 % ниже, чем в июле 2016 года.
- На рынке офисной недвижимости средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра в августе снизилась на 3% и составила 2854\$/кв.м, что было обусловлено снижением на 6% цен по объектам, экспонируемым уже давно.

Судя по динамике цен как за месяц, так и за год, спрос на офисные объекты в центре выше, чем на офисные объекты за его пределами, что может быть обусловлено постепенным восстановлением интереса к инвестициям в существенно подешевевшие офисные объекты.





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**