ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ
МАРТ 2018

20 апреля 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

2. МОСКВА 6

Первичный рынок 7
Апартаменты 10
Аренда 11
Вторичный рынок 12
Сделки с недвижимостью 15

3. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ 16

Первичный рынок 17
Вторичный рынок 18
Сделки с недвижимостью 19

4. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 20

Торговая недвижимость 21
Офисная недвижимость 22
Складская недвижимость 23

НАУЧНО-ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
РАЗВИТИЕ ГОРОДА

129090, г. Москва, Проспект Мира, д. 19, стр. 3
+7 495 213 13 11, +7 495 213 13 12
dev-city.ru mail@dev-city.ru

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

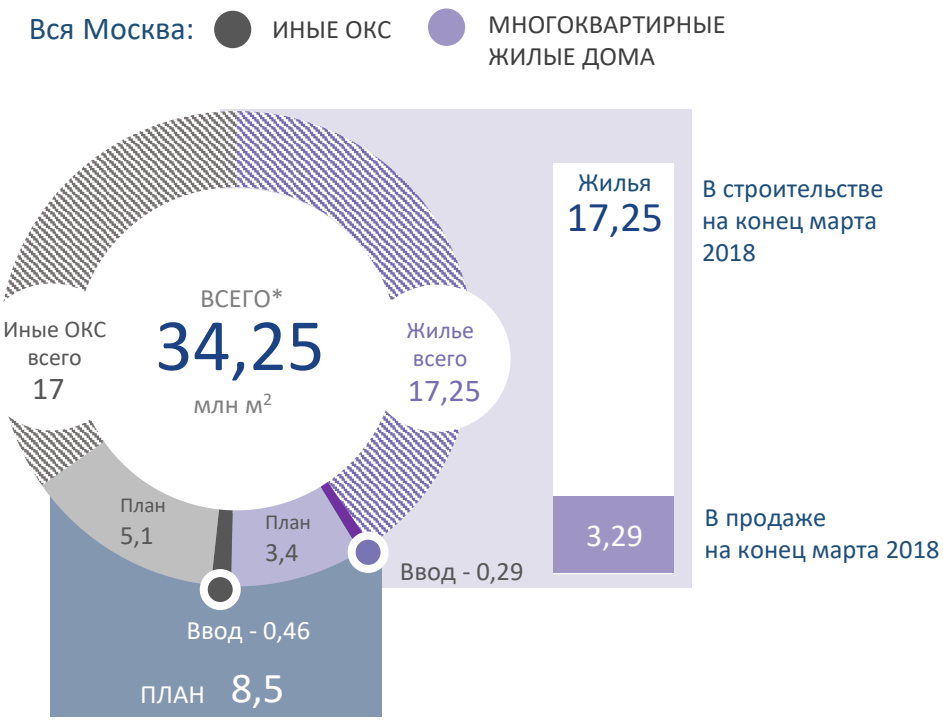
ОБЩИЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В 2017 ГОДУ, МЛН М²

39,9 млн м² недвижимости*

В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА КОНЕЦ МАРТА 2018 ГОДА, МЛН М²

34,25 млн м² недвижимости*



*По данным Единого реестра объектов капитального строительства ИАС УГД.

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

На конец марта 2018 года в строительстве в Москве находится 34,25 млн м² недвижимости,

- из них 17,25 млн м² – многоквартирные жилые дома

Ввод недвижимости по итогам марта в Москве составил 403,6 тыс м²

- из них 216,8 тыс м² – жилая площадь

+ 71% к мар.17

+ 55% к мар.17

По итогам марта 2018 года в Москве действует 1 910 ГПЗУ по многоквартирным домам (77,7 млн м²) и 501 РС (24,7 млн м²).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам марта 2018 г. составил 2,87 млн м²

- В Новой Москве – 0,42 млн м²

Средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 202,2 тыс ₽

- В Новой Москве - 99,2 тыс ₽

+ 13% к мар.17

- 14% к мар.17

- 0,8% к мар.17

- 3% к мар.17

Объем предложения апартаментов (по данным Метриум) - 10 800 лотов

-2,4 % к IV кв.17

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В марте 2018 года на вторичном рынке Москвы представлено 41,7 тыс квартир

- В Московской области – 52,1 тыс квартир

Средняя цена предложения в Москве составила 165,3 тыс ₽/м²

- В пятиэтажках (старая панель) – 134,1 тыс ₽/м²
- В Новой Москве – 107,9 тыс ₽/м²
- В Московской области - 80,8 тыс ₽/м²

+4% к фев.18

+0,5% к мар.17

+3,6% к фев.18

+0% к мар.17

+ 0,4% к фев.18

-1,6% к мар.17

+ 0,4% к фев.18

-1,5% к мар.17

+1,2% к фев.18

+0% к мар.17

+ 2% к мар.17

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

Права на жилые помещения (шт)

- Москва – 32 243
- Московская область – 41 208

ДДУ (шт)

- Москва – 7 069
- Московская область – 6 721

Выдано ипотечных кредитов (шт)

- Москва – 6 224
- Московская область – 5 678

- 3,8% к фев. 17

+ 6,7% к фев.17

+ 65,3% к фев.17

+ 10,4% к фев.17

+ 79% к фев.17

+ 90% к фев.17

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

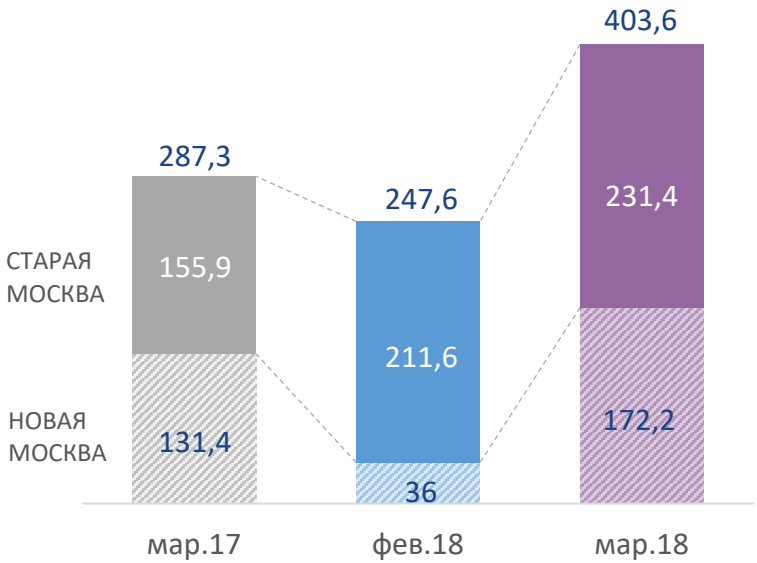
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

По итогам марта 2018 года в Москве введено 403,6 тыс м^2, что превышает показатель февраля 2018 г. на 63% (247,6 тыс м^2 в феврале 2018 г.). К марту 2017 года показатель ввода вырос на 40% (287,3 тыс м^2 в марте 2017 г.).

В границах старой Москвы в марте 2018 года введено 231,4 тыс м^2. В Новой Москве – 172,2. Из 403,6 тыс м^2 введенной недвижимости 216,8 тыс м^2 – жилая площадь. При этом в границах старой Москвы в марте введено 85,6 тыс м^2 жилой площади.

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ

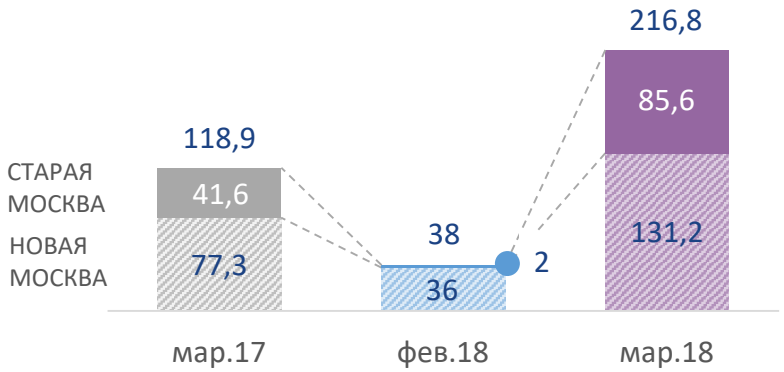
по данным ИАС УГД, тыс м^2



742,2 тыс м^2 с начала 2018 года

ВВОД ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

по данным ИАС УГД, тыс м^2



286,4 тыс м^2 с начала 2018 года

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

ГПЗУ И РС

По итогам марта 2018 года в Москве действует 1 910 ГПЗУ (+102 за месяц) по многоквартирным домам на 77,4 млн м^2 (существующее положение плюс новое строительство).

В старых границах Москвы - 1 430 ГПЗУ (+71 за месяц) по многоквартирным домам на 64,6 млн м^2.

Действующих РС по многоквартирным домам в Москве – 501 (+42 за месяц) на общую площадь – 24,7 млн м^2.

В старых границах города – 339 (19 млн м^2).

ГПЗУ

На 31.03.2018, по данным ИАС УГД

Действующие ГПЗУ	Всего кол-во	Общая площадь, м^2	В т.ч. ТиНАО кол-во	Общая площадь м^2
ГПЗУ, всего	22 449	201 084 443	9 919	39 453 953
из них, жилье	11 091	83 127 143	8 096	12 605 908
в том числе, многоквартирные дома	1 910	77 417 184	480	12 793 073
в том числе, одноквартирные дома	9181	5 709 959	7 616	4 812 834

РС

На 31.03.2018, по данным ИАС УГД

Действующие РС	Всего кол-во	Общая площадь, м^2	В т.ч. ТиНАО кол-во	Общая площадь м^2
РС, всего	8 707	39 431 878	7 336	8 303 458
из них, жилье	7 752	26 175 445	7 159	7 041 336
в том числе, многоквартирные дома	501	24 694 143	162	5 638 031
в том числе, одноквартирные дома	7 251	1 481 302	6 997	1 403 305

РЫНОК МОСКВЫ

3. МОСКВА

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

В марте первичный рынок «старой» Москвы пополнился 5 новыми проектами и 14 новыми корпусами:

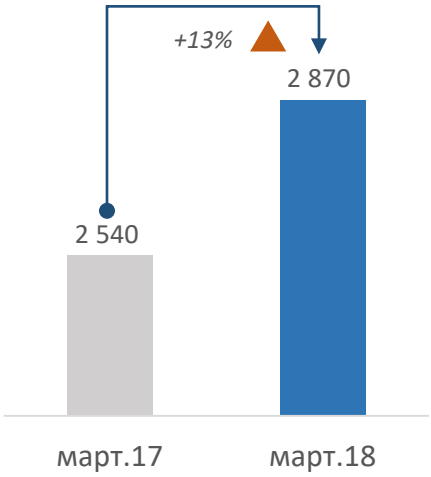
- ЖК «Level Павелецкая», ЖК «Fresh», Клубный дом «Story», ЖК «Любовь и голуби», ЖК «Ты и Я» (2 из 5-ти проектов относятся к бизнес-классу, 3 – к комфорт-классу).

По данным Миэль, в итоге объем предложения вырос сразу на 3,4% до 2,87 млн м^2 и вплотную приблизился к пиковым значениям июля 2017 г., когда на первичном рынке экспонировалось лотов общей площадью 2,89 млн м^2.

В Новой Москве в марте 2018 г. активность девелоперов осталась на прежнем уровне. Несмотря на то, что новых проектов в ТиНАО не выходило, в марте стартовали продажи новых очередей сразу в нескольких проектах. Таким образом, с учетом стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы (в особенности на проекты НАО, строящиеся в относительной близости от МКАДа), суммарный объем предложения на первичном рынке вырос за месяц на 1,3% и составил 416,4 тыс м^2. Суммарное количество лотов, находящихся на экспозиции, по итогам марта также выросло (на 4,3% до 7 981). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, выросло всего на 0,6% (до 179).

МОСКВА В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ

Миэль



Объем предложения, тыс м^2

Общее количество новостроек (корпусов)

563

-1,1% за месяц

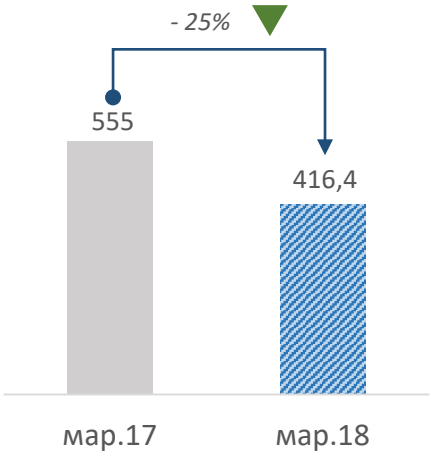
Общее количество квартир в продаже (тыс)

42,9

+1,6% за месяц

НОВАЯ МОСКВА

Миэль



Объем предложения, тыс м^2

Общее количество новостроек (корпусов)

179

+0,6% за месяц

Общее количество квартир в продаже (тыс)

7,98

+4,3% за месяц

3. МОСКВА

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

До данным Миэль, в марте 2018 г. доля предложения бизнес-класса выросла с 52,9% до 54,1%. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 0,2 п. п. (до 37,9%), а эконом-класса – с 9,0% до 8,1%.

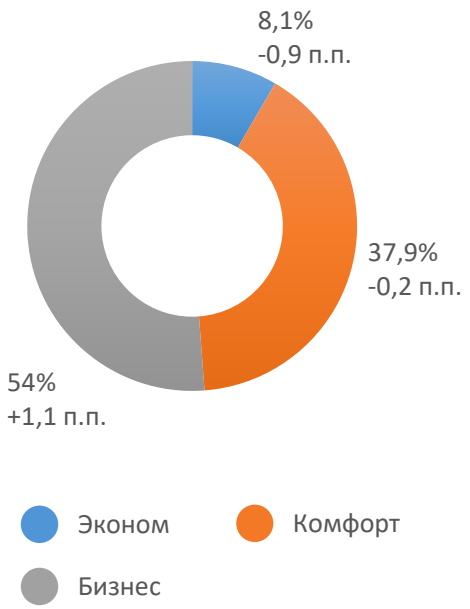
При этом, по данным Метриум Групп, наибольшее число квартир находится в домах на стадии отделочных работ. Их доля за месяц увеличилась на 1,9 п.п. (до 37,5%). Значительную часть занимают лоты в корпусах на этапе монтажа этажей — 28,5%, их доля за месяц сократилась на 6,2%.

Оставшееся предложение распределено между квартирами в уже введенных в эксплуатацию зданиях (17,1%, +2,9 п.п.) и объектах, находящихся на начальном этапе строительства — 16,9% (-1,4 п.п.).

Анализ структуры предложения по типологии показал заметный рост доли трехкомнатных квартир (20,8%, +1,8 п.п. за месяц). При этом три четверти экспонируемого жилья занимают однокомнатные (33,4%; -1,7 п.п.) и двухкомнатные лоты (39,4%; -0,1 п.п.). Квартиры-студии составляют 4,7% (+0,3 п.п.). Наименьшую долю занимают многокомнатные (1,7%, 0 п.п.).

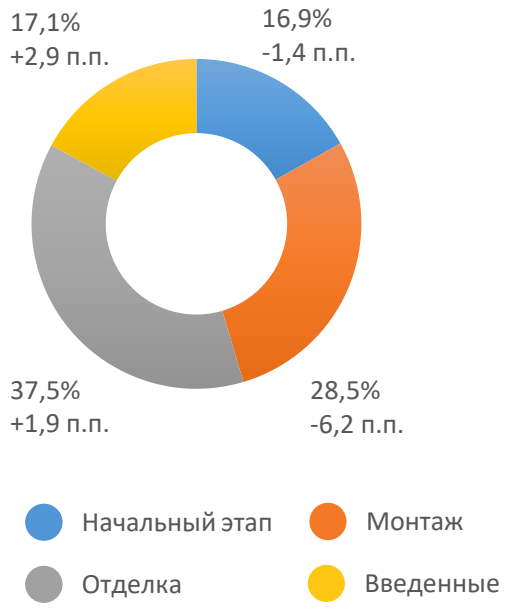
ПО КЛАССАМ

Миэль, %, изм. за месяц



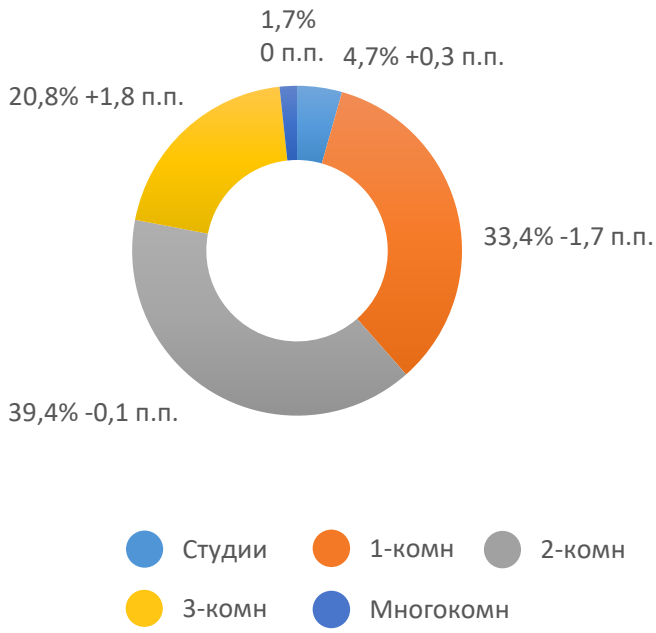
ПО СТАДИИ ГОТОВНОСТИ

Метриум Групп, %, изм. к IV кв. 2017



ПО ТИПОЛОГИИ

Метриум Групп, %, изм. к IV кв. 2017



3. МОСКВА

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

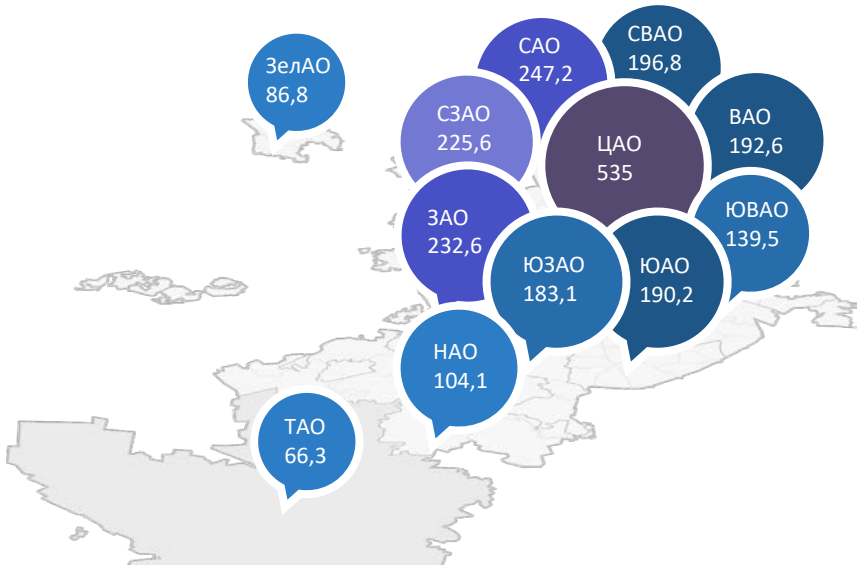
По подсчетам экспертов Миэль, средневзвешенная цена предложения по итогам марта 2018 года выросла на 1,9% и составила 202,2 тыс ₽/м^2 (по сравнению с мартом 2017 г. рост составил 2,9%).

В эконом-классе цены незначительно снизились (-0,4%) по сравнению с февральскими данными и составили 112 тыс ₽/м^2. В комфорт-классе цена за месяц не изменилась и составила в марте 154,9 тыс ₽/м^2, в бизнес-классе стоимость 1 м^2 выросла на 1,9% (до 248,8 тыс ₽/м^2).

В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на САО (+2,9%), а наибольшее падение – на ЦАО (-13,6%).

СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М^2 ПО ОКРУГАМ

Миэль



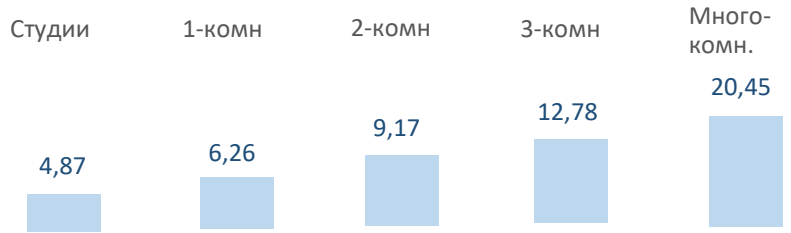
ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ОТ ИНКОМ-НЕДВИЖИМОСТЬ

С 1 июля 2018 года вступят в силу поправки в закон о долевом строительстве (218-ФЗ), которые изменят схему финансирования на первичном рынке жилья.

На смену долевому строительству, предполагающему привлечение денежных средств дольщиков — физических лиц, придет модель проектного банковского финансирования. По новым правилам покупатели больше не смогут приобретать квартиры (на самом деле — право требования) на этапе котлована — традиционно в среднем на 25–30% дешевле, чем готовое жилье. Конечно, многое будет зависеть от эффективной ставки банковского финансирования, однако в целом участники рынка сходятся в ожиданиях, что нововведения приведут к увеличению себестоимости квадратного метра минимум на 15–20%.

Однако доходность строительного бизнеса и без того уменьшается с каждым годом: несмотря на образцовую статистику инфляции, налоги повышаются, плата за электроэнергию и грузоперевозки увеличивается, стройматериалы дорожают — как следствие, растет стоимость производства домов. И новая планка себестоимости окажется уже недосягаемой для многих застройщиков — они уйдут с рынка. Следствие такой монополизации — уменьшение объема предложения и рост цен на квартиры. Это перспектива не завтрашнего дня: первичный рынок крайне затоварен, но к концу 2018 года тенденция уже проявится.

СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ КВАРТИР МАССОВОГО СЕГМЕНТА В МАРТЕ 2018, МЛН ₽



3. МОСКВА

АПАРТАМЕНТЫ

По данным компании Метриум, по итогам первого квартала 2018 года на первичном рынке апартаментов экспонировалось 122 проекта с общим числом продаваемых лотов порядка 10 800 единиц (площадью 770,9 тыс м^2). За отчетный период рынок пополнился девятью новыми объектами, а также 5 корпусами в существующих проектах.

Несмотря на активный выход нового предложения, число лотов в реализации сократилось на 2,4%. Пополнение рынка новым объемом было нивелировано вымыванием предложения, а также снятием пула апартаментов с продаж. При этом общая площадь лотов в реализации выросла на 1,5%, ввиду изменения структуры предложения.

Более половины экспонируемых апартаментов распределилась между двумя округами: ЦАО (26,7%) и САО (25,0%). Далее следуют СВАО (18,6%) и ЗАО (14,5%). Наибольший объём предложения сосредоточен в комплексах бизнес-класса — 51,8%. Доля лотов массового сегмента на конец первого квартала составила 24,7%.

Превалирующий объем апартаментов находится в объектах на этапе проведения отделочных работ (35,5%). В зданиях на стадии монтажа этажей было сосредоточено 23,4% совокупного предложения. Незначительно меньше лотов предлагается в домах, введённых в эксплуатацию — 22,2%. Заметно увеличилась доля квартир в корпусах на начальной стадии строительной готовности — 18,9% (+2,9 п.п.).

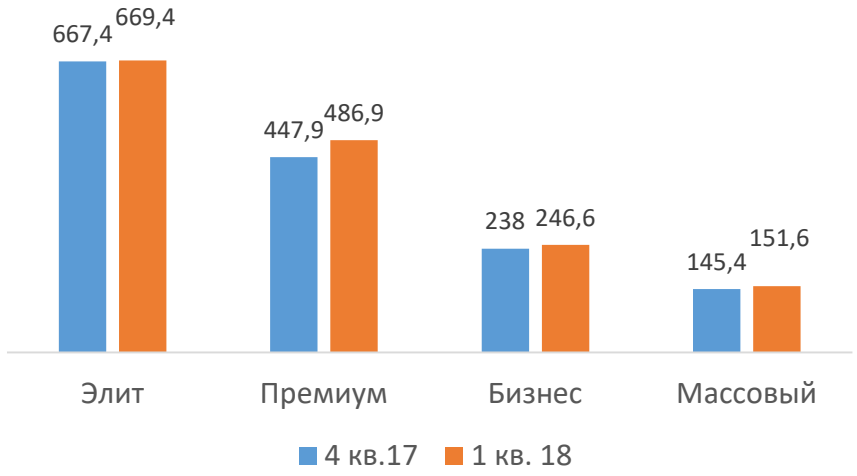
По подсчетам аналитиков Метриум, во всех сегментах отмечено незначительное повышение среднего ценового уровня. В элитном классе средняя цена 1 м^2 составила 669 390 ₽. (+0,3%), в премиум-классе — 486 860 ₽ (+7,6%). В бизнес- и массовом сегментах ценовые показатели выросли до 246 640 ₽. (+3,6%) и 151 620 ₽. (+4,3%) соответственно. Основной причиной стало изменение структуры предложения. Также по нескольким проектам было зафиксировано повышение цен.

ПРОЕКТЫ, ВЫШЕДШИЕ НА ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК В 1 КВ. 2018 Г.

Метриум

«Любовь и голуби»	«СМУ-6 Инвестиции»	САО, З. Дегунино
«Нахимов»	«БЦ «На Долгоруковской»	ЮЗАО, Черемушки
«YE'S Ботанический сад»	ГК «Пионер»	СВАО, Свиблово
Story	Stone Hedge	ЮАО, Даниловский
«Level Павелецкая»	Level Group	ЮАО, Даниловский
Maison Rouge	MR Group	ЦАО, Тверской
Edison House	«ИК «Приоритет»	ЦАО, Пресненский
«Большая Дмитровка IX»	«Ингеоцентр»	ЦАО, Тверской
«Царев Сад»	«Сбербанк Капитал»	ЦАО, Якиманка

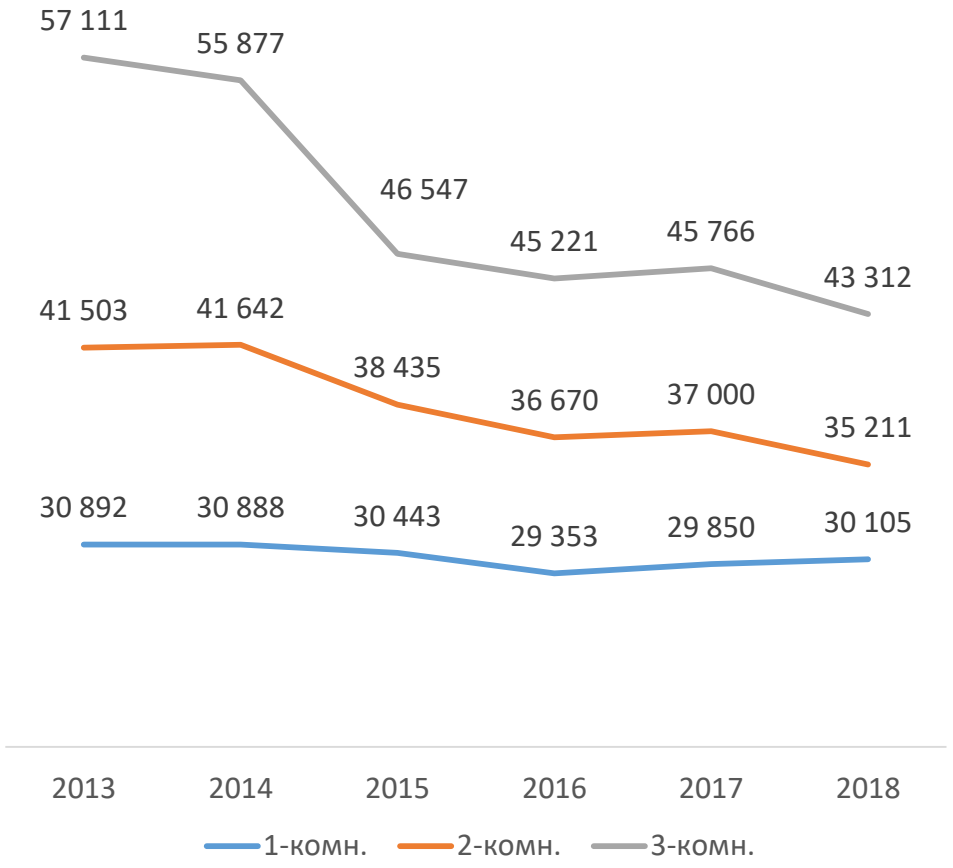
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ



3. МОСКВА
АРЕНДА

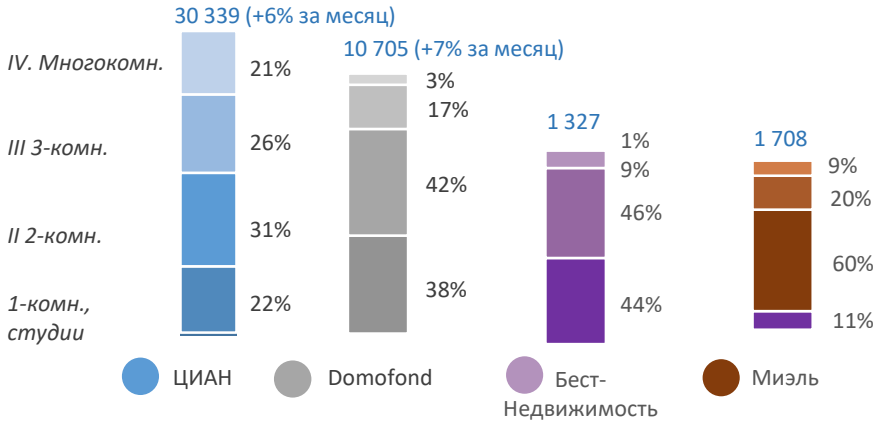
СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ АРЕНДЫ КВАРТИР ЭКОНОМКЛАССА

ИНКОМ-Недвижимость



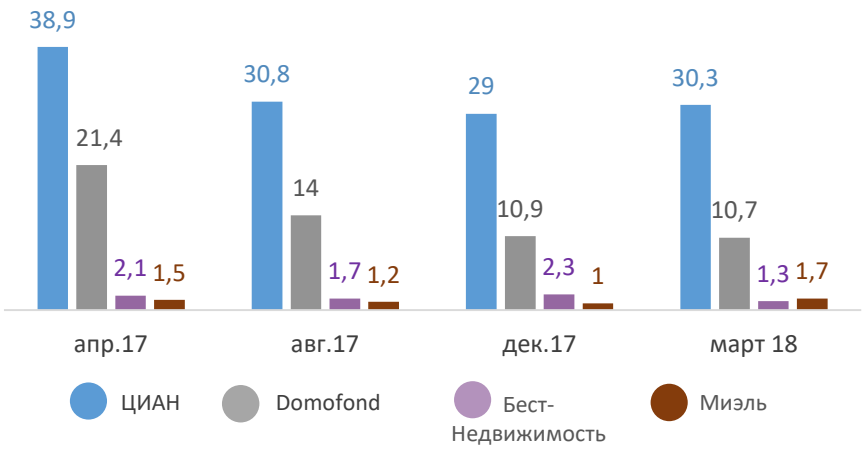
КОЛИЧЕСТВО ОБЪЯВЛЕНИЙ В БАЗЕ ОБЪЕКТОВ

на 16.04.2018 г.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

тыс объявлений об аренде квартир в базах



3. МОСКВА
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

По данным Миэль, объем предложения на вторичном рынке жилья в Москве в марте вырос на 4% по отношению к февралю и достиг 41 713 квартир. При этом доля нового предложения составила 21%.

ЦЕНА

По данным аналитического центра IRN, средний уровень цен на недвижимость в марте вырос на 0,4% и достиг показателя 165 337 ₽/ м^2.

При этом динамика цен по сегментам была крайне хаотичной. Например, и в лидерах, и в аутсайдерах рынка по темпам роста цен оказались недорогие типы жилья: квартиры в типовых панельных домах подорожали на 1,3%, а старые кирпичные пятиэтажки подешевели на 0,2%. Разнонаправленная динамика цен отмечена также и при анализе цен по округам Москвы.

Таким образом, нельзя сказать, что оживление рынка связано с определенным сегментом. Скорее речь идет о том, что люди готовы покупать интересные квартиры по выгодной цене. В будущем на оживление рынка может повлиять и изменение курса валют, отмеченное в апреле. По мнению аналитиков Миэль, если падение рубля продолжится, то рынок вторичного жилья ожидает оживление.

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ ПО ТИПАМ ЖИЛЬЯ, IRN	Цена в марте 2018, ₽/м^2	К февралю 2018
Современный монолит-кирпич (увел. площадей)	196 069	+ 0,5% ▲
Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	188 981	0%
Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)	155 925	- 0,2% ▼
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	153 090	+ 0,1% ▲
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	141 467	+ 1,3% ▲
Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)	134 096	+ 0,4% ▲

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПО ОКРУГАМ

IRN

	Цена в марте 2018, ₽/м^2	% к февралю 2018
ЦАО	292 912	+ 0,5% ▲
ЮЗАО	197 089	+ 1,3% ▲
ЗАО	180 306	- 0,2% ▼
СЗАО	165 564	- 0,4% ▼
САО	161 879	+ 0,5% ▲
ВАО	147 080	- 0,3% ▼
СВАО	143 961	+ 0%
ЮАО	139 312	+ 0,9% ▲
ЮВАО	131 147	+ 1,3% ▲
Районы за МКАД	123 039	+ 0,2% ▲

3. МОСКВА

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. ЦЕНЫ В РАЙОНАХ

	Район Москвы	Цена в марте 2018	% к мар. 2017	к авг. 2017	к фев. 2018
1	Академический	190 512	-1,4	-1,8	0,6
2	Алексеевский	188 641	-2,9	-1,7	-0,9
3	Алтуфьевский	128 822	-2,6	-0,1	-0,5
4	Арбат	333 509	-21,2	-24,5	0,3
5	Аэропорт	198 677	-0,6	0,7	1,8
6	**Бабушкинский**	140 843	-4,5	-2,0	-1,1
7	Басманный	193 801	-4,0	-1,3	-2,0
8	Беговой	226 573	-8,8	-7,2	2,3
9	**Бескудниковский**	128 482	1,0	1,6	1,7
10	Бибирево	128 822	-2,6	-0,1	-0,5
11	Бирюлево Восточное	108 921	-1,7	0,9	-1,0
12	Бирюлево Западное	108 921	-1,7	0,9	-1,0
13	Богородское	138 461	2,0	-0,1	0,4
14	Братеево	126 554	-1,3	2,0	0,7
15	Бутырский	169 420	3,5	5,1	1,2
16	Вешняки	116 689	0,9	0,0	0,1
17	Внуково	116 632	2,1	2,0	-0,3
18	Войковский	161 538	0,7	-0,7	1,3
19	Восточное Дегунино	128 482	1,0	1,6	1,7
20	Восточное Измайлово	145 606	1,2	-1,0	3,0
21	Восточный	123 436	-0,2	-0,2	-0,2
22	Выхино-Жулебино	116 689	0,9	0,0	0,1
23	Гагаринский	236 836	-9,3	-12,2	2,3
24	Головинский	139 595	-3,3	-1,1	-1,1
25	Гольяново	126 668	-0,9	-1,3	1,4
26	Даниловский	164 997	-1,2	-2,1	0,2
27	Дмитровский	128 482	1,0	1,6	1,7
28	Донской	216 140	-11,0	-7,2	-1,6
29	Дорогомилово	239 671	-9,1	-7,1	-2,8
30	Замоскворечье	246 362	3,6	0,0	5,5
31	Западное Дегунино	128 482	1,0	1,6	1,7
32	Зеленоград	99 565	-0,9	2,3	1,1
33	Зюзино	155 812	-2,1	-0,1	-1,1
34	Зябликово	126 554	-1,3	2,0	0,7
35	Ивановское	126 781	-4,7	-3,5	0,1
36	Измайлово	145 606	1,2	-1,0	3,0
37	Капотня	126 044	-4,2	-3,4	1,0
38	Коньково	178 378	5,6	6,6	5,4
39	Коптево	161 538	0,7	-0,7	1,3
40	Косино-Ухтомский	123 436	-0,2	-0,2	-0,2
41	Котловка	164 997	-1,2	-2,1	0,2
42	Красносельский	290 984	-3,0	-4,5	2,7
43	Крылатское	181 837	-6,8	1,0	2,9
44	Кузьминки	144 131	6,6	3,5	2,0
45	Кунцево	164 657	-1,0	-1,4	0,0
46	Куркино	157 116	-2,3	0,6	0,1
47	Левобережный	146 399	-1,4	-1,2	0,6
48	Лефортово	147 307	1,0	-0,4	0,3
49	Лианозово	122 359	-5,9	-4,7	-0,9
50	Ломоносовский	236 836	-9,3	-12,2	2,3
51	Лосиноостров-ский	123 833	-1,6	0,4	-0,9
52	Люблино	125 194	-3,8	-2,3	0,3
53	Марфино	137 271	1,0	0,6	-1,5
54	Марьина роща	189 151	1,0	-0,4	-1,6
55	Марьино	126 044	-4,2	-3,4	1,0
56	Метрогородок	138 461	2,0	-0,1	0,4
57	Мещанский	282 026	-2,8	1,5	2,2
58	Митино	132 791	-3,6	-3,3	-1,1
59	**Можайский**	171 064	-2,6	-2,9	-1,6
60	Молжаниновский	157 116	-2,3	0,6	0,1
61	Москворечье-Сабурово	133 925	-1,2	0,0	0,2

Районы реновации Старт реновации

3. МОСКВА

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. ЦЕНЫ В РАЙОНАХ

Районы реновации Старт реновации

	Район Москвы	Цена в марте 2018	% к мар. 2017	к авг. 2017	к фев. 2018
62	Нагатино-Садовники	159 781	-2,2	-0,4	2,0
63	Нагатинский Затон	159 781	-2,2	-0,4	2,0
64	Нагорный	155 812	-2,1	-0,1	-1,1
65	Некрасовка	125 761	2,1	2,3	-1,5
66	Нижегородский	187 507	-1,2	2,6	3,8
67	Новогиреево	126 781	-4,7	-3,5	0,1
68	Новокосино	123 436	-0,2	-0,2	-0,2
69	Ново-Переделкино	116 632	2,1	2,0	-0,3
70	Обручевский	178 378	5,6	6,6	5,4
71	Орехово-Борисово Северное	128 766	-2,1	-0,4	0,5
72	Орехово-Борисово Южное	128 766	-2,1	-0,4	0,5
73	Останкинский	175 713	-0,4	-0,3	0,6
74	Отрадное	139 936	-1,7	-1,7	1,1
75	Очаково-Матвеевское	152 750	-1,5	1,1	-0,2
76	Перово	138 575	0,9	4,2	0,2
77	Печатники	127 462	-5,5	-1,8	-1,4
78	Покровское-Стрешнево	159 667	2,3	0,6	-1,0
79	Преображенское	168 966	4,3	2,0	0,1
80	Пресненский	266 433	2,6	-1,0	-2,4
81	**Проспект Вернадского**	211 378	1,6	-0,6	1,9
82	Раменки	236 836	-9,3	-12,2	2,3
83	Ростокино	175 713	-0,4	-0,3	0,6
84	Рязанский	132 678	4,4	3,9	-0,2
85	Савеловский	189 151	1,0	-0,4	-1,6
86	Свиблово	159 214	-0,9	-0,9	0,9
87	Северное Бутово	124 003	-0,2	-1,0	1,8
88	**Северное Измайлово**	126 668	-0,9	-1,3	1,4
89	Северное Медведково	141 467	-1,3	1,7	2,0
90	Северное Тушино	142 090	-1,7	-1,8	0,6
91	Северный	128 482	1,0	1,6	1,7
92	Сокол	198 677	-0,6	0,7	1,8
93	Соколиная гора	157 966	-3,9	-0,3	-0,9
94	Сокольники	188 868	-3,8	-0,3	0,2
95	Солнцево	126 668	3,0	6,2	0,4
96	Строгино	154 961	-5,2	-1,4	-1,0
97	Таганский	261 047	5,8	1,2	3,7
98	Тверской	335 891	-18,5	-18,7	-1,0
99	Текстильщики	144 131	6,6	3,5	2,0
100	Теплый Стан	124 343	-6,5	-3,4	-0,9
101	Тимирязевский	169 420	3,5	5,1	1,2
102	Тропарево-Никулино	152 977	-16,9	-14,0	-1,7
103	Филевский парк	176 564	-1,6	0,8	1,3
104	Фили-Давыдково	171 064	-2,6	-2,9	-1,6
105	Хамовники	300 000	-14,0	-16,6	1,5
106	Ховрино	146 399	-1,4	-1,2	0,6
107	Хорошево-Мневники	178 605	-2,8	-1,4	0,5
108	Хорошевский	195 502	2,5	2,0	2,9
109	Царицыно	133 925	-1,2	0,0	0,2
110	Черемушки	191 079	-6,2	-4,9	0,1
111	Чертаново Северное	145 946	-3,5	-0,1	-0,6
112	Чертаново Центральное	145 946	-3,5	-0,1	-0,6
113	Чертаново Южное	134 096	-1,6	1,0	2,0
114	Щукино	159 667	2,3	0,6	-1,0
115	Южное Бутово	114 818	-4,2	-1,9	-0,4
116	**Южное Медведково**	140 843	-4,5	-2,0	-1,1
117	Южное Тушино	142 090	-1,7	-1,8	0,6
118	Южнопортовый	155 698	-5,3	-4,2	-1,9
119	Якиманка	342 922	-9,8	-10,9	-0,4
120	Ярославский	123 833	-1,6	0,4	-0,9
121	Ясенево	136 193	-5,5	-3,3	0,1

3. МОСКВА

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным Управления Росреестра по Москве, в феврале 2018 года зарегистрировано 32 243 права на жилые помещения (-3,8% к февралю 2017 года).

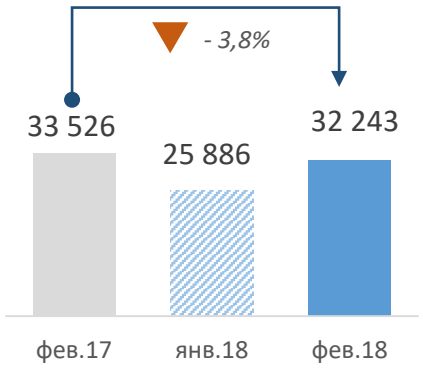
Зарегистрировано 7 069 договоров участия в долевом строительстве (+65,3% к февралю 2017 года).

Согласно данным Банка России, в феврале 2018 года в Москве выдано 6 224 ипотечных жилищных кредита (+79% к февралю 2017) на сумму 25 192 млн ₽.

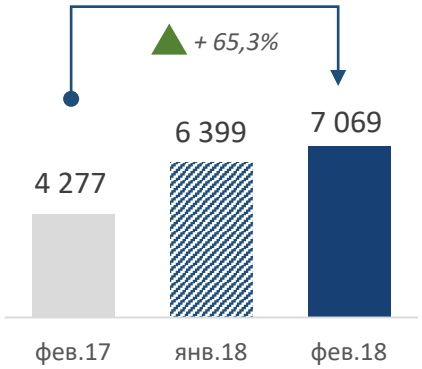
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в феврале 2018 года, составил 199,1 месяцев, средняя ставка - 9,74%.

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

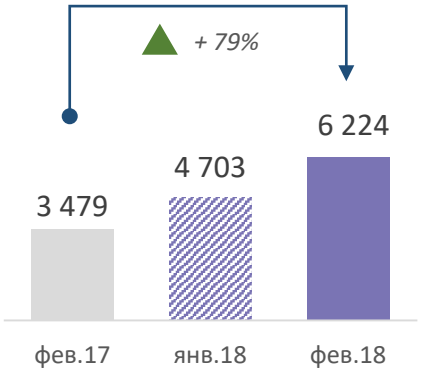
Росреестр, Банк России



ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ДДУ



КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖК

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

4. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По данным Инком-недвижимость, на первичном рынке Московской области объем предложения уменьшился со 176 095 объектов (675 ЖК) в I квартале 2017 года до 163 935 (710 ЖК) в настоящее время (-7% по количеству лотов, +5% по количеству жилых домов).

Темп продаж за квартал в расчете на один проект — 53 квартиры, в аналогичный период прошлого года — 86 лотов.

В перечне локаций Подмосковья первые позиции по количеству экспонируемых первичных объектов занимают Красногорский район с 16% от общего объема предложения, Ленинский с 13% и Мытищинский с 11%.

ЦЕНА

Усредненная стоимость 1 м^2 выросла с апреля 2017 года на 1,5% — до 80 тыс ₽ против 78,7 тыс ₽ в апреле 2017-го, стоимость квартиры — 4,2 тыс ₽ против 4,3 тыс ₽ год назад.

Самая высокая средняя стоимость 1 м^2 нового жилья зафиксирована в Химках: она составляет 99,8 тыс ₽ (год назад в этом городе показатель был выше — 100,4 тыс ₽).

На втором месте — Красногорский район с ценой 97,6 тыс ₽/ м^2.

На третьем месте замыкает Одинцовский район, где 1 м^2 стоит 95,6 тыс ₽/ м^2.

Наиболее низкобюджетное первичное жилье представлено к продаже в Павлово-Посадском районе, где 1 м^2 имеет среднюю стоимость 39,6 тыс ₽ (год назад в этой локации средняя стоимость 1 м^2 составляла 32,8 тыс ₽).

Несколько дороже квартиры в новостройках Клинского района — здесь цена 1 м^2 не превышает 40,9 тыс ₽.

Третий в списке экономичных предложений — Орехово-Зуевский район с 41,2 тыс ₽ за квадратный метр.

СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Инком-недвижимость

Локации МО	Доля в составе спроса	Доля в составе предложения
Одинцовский р-н	17%	11%
Красногорский р-н	12%	16%
Люберецкий р-н	16%	9%
Ленинский р-н	13%	13%
Мытищинский р-н	12%	11%
г. Балашиха	10%	10%
г. Химки	9%	11%
Пушкинский р-н	2%	3%
Солнечногорский р-н	2%	5%

4. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

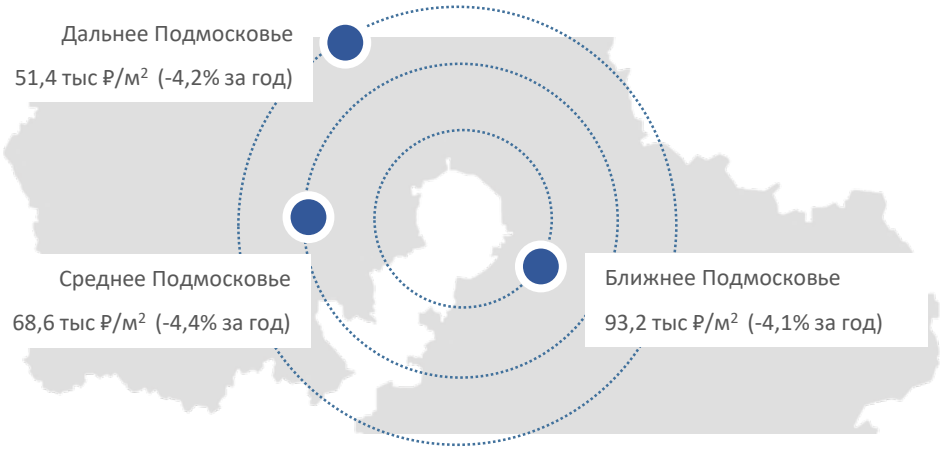
По данным Миэль объем предложения квартир на вторичном рынке Московской области увеличился по итогам месяца на 3,6% и составил в 52,1 тыс. квартир (что соответствует показателю на соответствующий период прошлого года).

ЦЕНА

По итогам марта 2018 г. средняя удельная цена предложения составила 80,8 тыс ₽/м²/год. С осени 2017 года ежемесячное изменение средней удельной цены предложения находится в пределах погрешности. По сравнению с февралем прошлого года – снижение на 2%. По отношению к докризисному периоду максимальных цен (апрель 2015 г.) снижение средней удельной цены предложения превысило 15%.

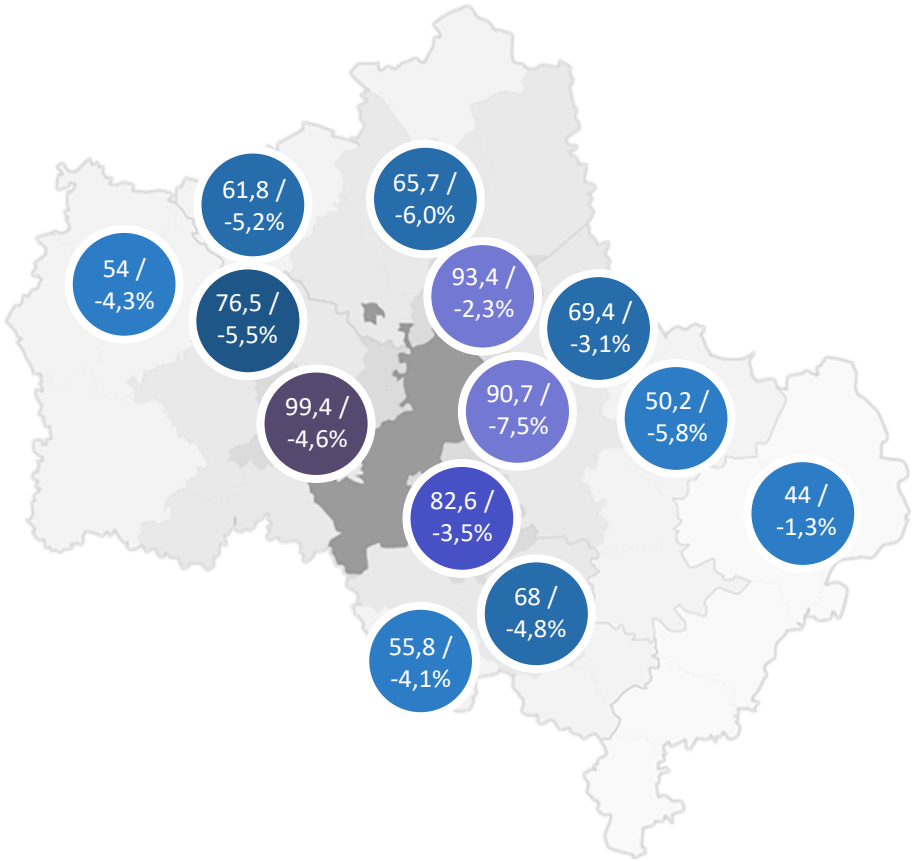
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

в зависимости от расстояния от МКАД, по данным Миэль



СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 М² НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

Март 2018 и изменение за год по данным Миэль, тыс ₽/м², %



4. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным Управления Росреестра по Московской области, в феврале 2018 года зарегистрировано 41 208 прав на жилые помещения (+6,7% к февралю 2017 года).

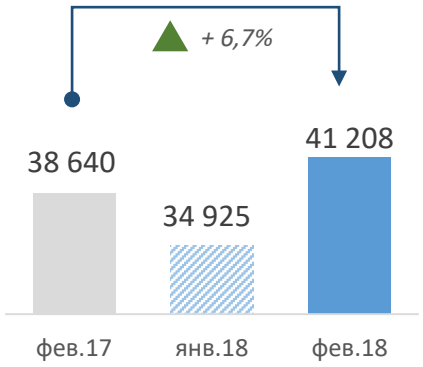
Зарегистрировано 6 721 договор участия в долевом строительстве (выше показателя за февраль 2017 г. на 10,4%).

Согласно данным Банка России, в феврале 2018 года в Московской области выдано 5 678 ипотечных жилищных кредитов (+90% к февралю 2017) на сумму 17 064 млн ₽.

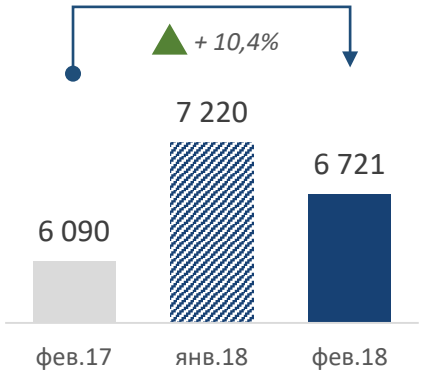
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в феврале 2018 года, составил 192,3 месяца, средняя ставка - 9,75%.

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

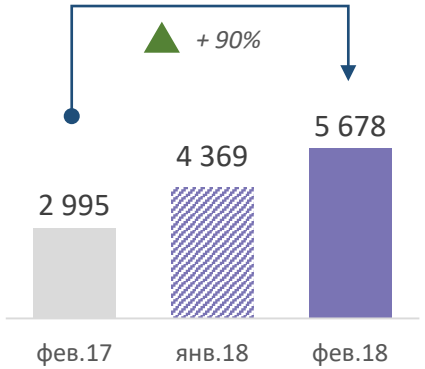
Росреестр, Банк России



ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



ДДУ



КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖК

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

5. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным компании Jones Lang LaSalle, в целом по рынку торговой недвижимости Москвы доля свободных площадей снизилась с 6,2% до 6% за I квартал 2018 года. В то же время в торговых центрах, запущенных в 2016-2017 годах, показатель сократился более значительно – с 14% до 12,6%. Именно эти объекты сформировали половину поглощения торговых площадей в Москве в начале года.

В I квартале 2018 года в Москве введено 19 тыс м^2 торговой недвижимости: был открыт всего один качественный торговый центр «Миля» в Жулебине. При этом в течение первых трех месяцев 2016-2017 годов торговые центры в столице не вводились.

Динамика вывода на рынок новых площадей продолжает оставаться низкой в том числе из-за доминирования в структуре нового предложения торговых центров небольшого формата (до 20 тыс м^2).

Всего на 2018 год заявлено 173 тыс м^2 торговых площадей, что лишь на 12% больше результата 2017 года.

При этом 41% объема ожидаемого ввода сформировано одним объектом – ТРЦ «Каширская Плаза» (71 тыс м^2).

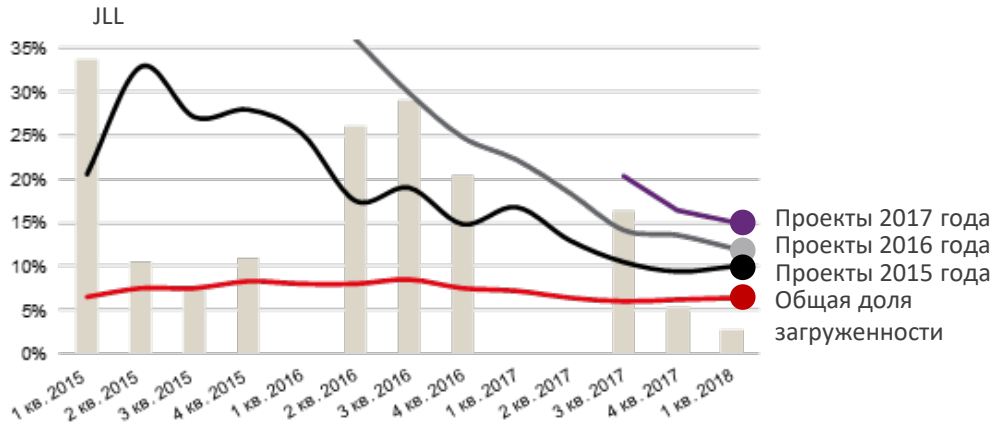
Также в числе анонсированных проектов – ТЦ в составе ТПУ «Рассказовка» (19 тыс м^2), 2-я очередь МФК «Смоленский пассаж» (18 тыс м^2), «Арена плаза» (17 тыс м^2), «Галеон» (14 тыс м^2).

Кроме того, на текущий год заявлено открытие первого ТЦ сети районных торговых центров компании ADG group – на месте бывшего кинотеатра «Ангара» (7 тыс м^2).

В 2019 году объем нового строительства может увеличиться до 486 тыс м^2. Среди крупнейших проектов следующего года – ТРЦ «Саларис» и ТЦ «Остров мечты».

Около половины (47%) в заявленном объеме ввода занимают проекты ADG group; компания планирует завершить реконструкцию большинства советских кинотеатров именно в будущем году.

УРОВЕНЬ ВАКАНТНОСТИ В НОВЫХ ТЦ И ОБЪЕМ ВВОДА



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

5. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным CBRE в I квартале 2018 года объём прироста нового предложения на рынке офисной недвижимости показал предельно низкое значение и составил 37,1 тыс м^2. В январе-марте 2018 года были введены в эксплуатацию четыре офисных здания класса В, крупнейшим из которых стал бизнес-центр «Ла-5» около аэропорта Внуково. Ограниченный ввод нового предложения будет характерен и для последующих кварталов 2018 года.

Доля свободных площадей в целом на рынке продолжает снижаться десятый квартал подряд, начиная со второй половины 2015 года. По итогам I квартала этот показатель сократился еще на 1,3 п.п. по сравнению со значением на конец 2017 года и составил 12,4%.

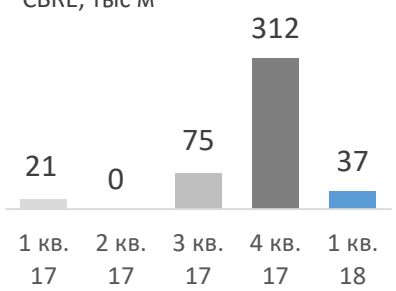
В I квартале 2018 года на рынке офисной недвижимости было арендовано и приобретено под собственное использование 365 тыс м^2 офисных площадей. Это рекордное значение объема новых сделок, заключенных за первые три месяца года, с I квартала 2010 года (375,2 тыс м^2).

Спрос пользователей на офисном рынке по-прежнему преимущественно ориентирован на аренду офисных помещений. На сделки такого типа пришлось 83% объема новых сделок в I квартале 2018 года.

Средний уровень ставок по итогам I квартала остался в диапазонах конца прошлого года.

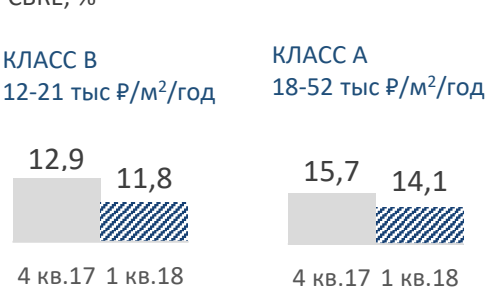
ВВОД

CBRE, тыс м^2



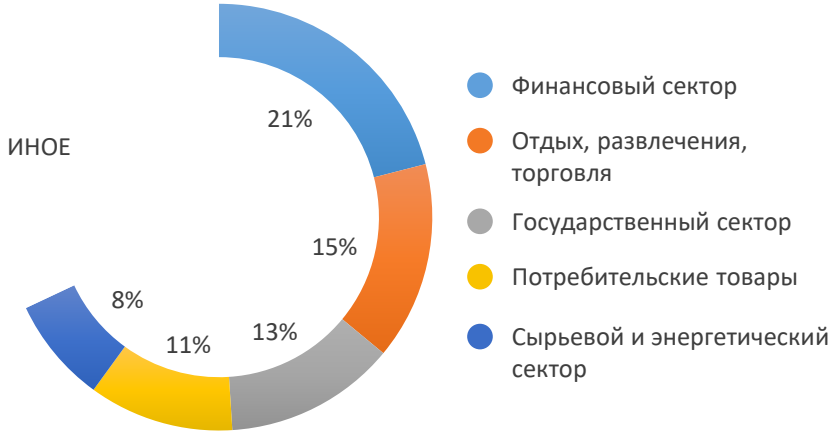
ДОЛЯ СВОБОДНЫХ ПЛОЩАДЕЙ

CBRE, %



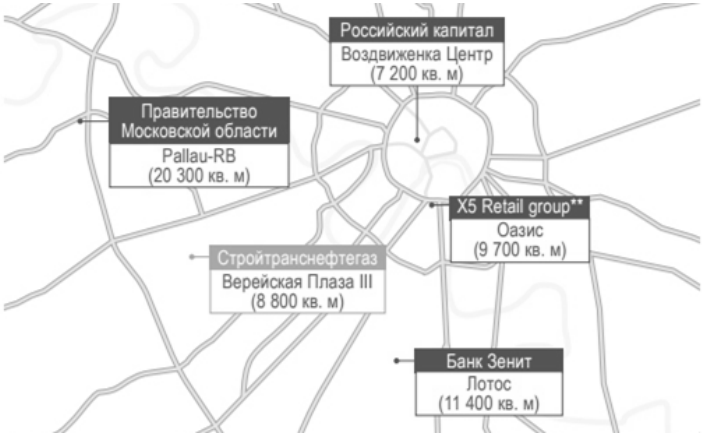
АКТИВНОСТЬ АРЕНДАТОРОВ ПО СЕКТОРАМ

CBRE



КРУПНЕЙШИЕ СДЕЛКИ I КВАРТАЛА 2018 ГОДА

CBRE



5. КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

По данным Knight Frank, по итогам I квартала 2018 г. общий объем сделок по аренде и продаже качественных складских площадей вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 65% и составил порядка 420 тыс м^2

Около 91% от общего объема сделок, или 386 тыс м^2, пришлось на сделки по аренде и покупке в готовых зданиях, остальные - на формат built-to-suit. Средний объем арендной сделки в готовом здании в I квартале 2018 года составил 9,7 тыс м^2. Данный показатель на 1 тыс м^2 выше, чем за аналогичный период прошлого года.

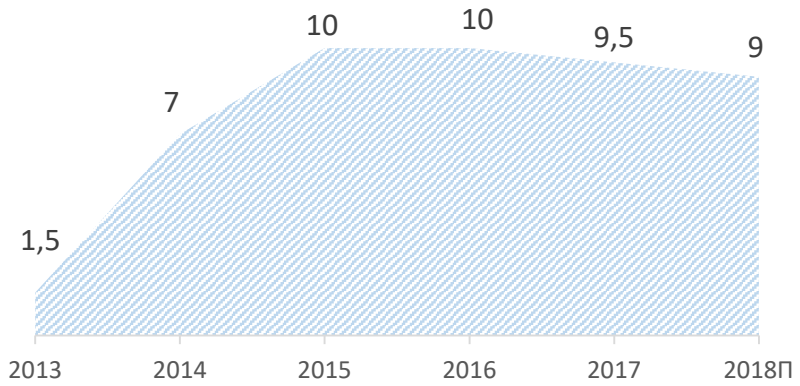
В структуре спроса около 32% от общего объема сделок пришлось на розничную торговлю.

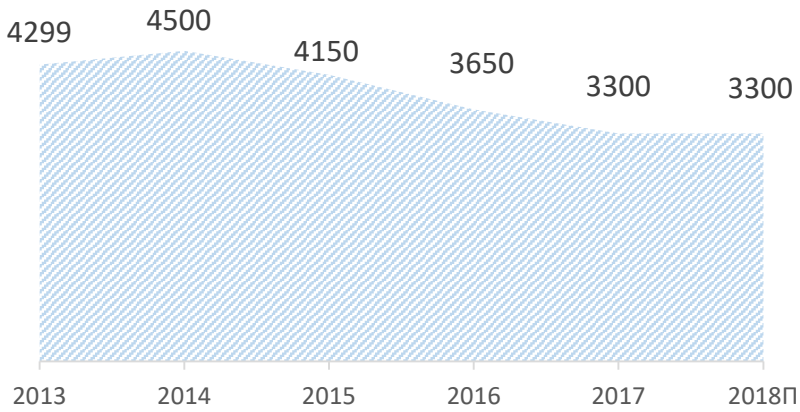
Наибольший объем сделок (около 35%, или 145 тыс м^2) был заключен на юге Московского региона. На севере, востоке и юго-востоке Московского региона было заключено 17% (72 тыс м^2), 15% (65 тыс м^2) и 14% (57 тыс м^2) сделок соответственно. На остальных направлениях Московского региона объем заключенных сделок составил менее 10 % от общего объема.

По прогнозам аналитиков Knight Frank, объем нового строительства складов в Московском регионе в 2018 году составит около 800–900 тыс м^2, при этом более 50% из них будет построено для конечного потребителя.

ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А

%, Cushman&Wakefield



СТАВКА АРЕНДЫ, КЛАСС А

₽/м^2/год, Cushman&Wakefield