



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ГОРОДА МОСКВЫ ЯНВАРЬ 2018



1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

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

2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Объем предложения	6
Москва. Цена предложения и спрос	8
Москва. Апартаменты	9
Московская область	10

3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Продажа	11
Москва. Стоимость продажи по районам	13
Москва. Аренда	15
Московская область	17

4. СДЕЛКИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Москва	18
Московская область	19

ПРИЛОЖЕНИЯ

Коммерческая недвижимость	20
Обзор парковочного пространства	23

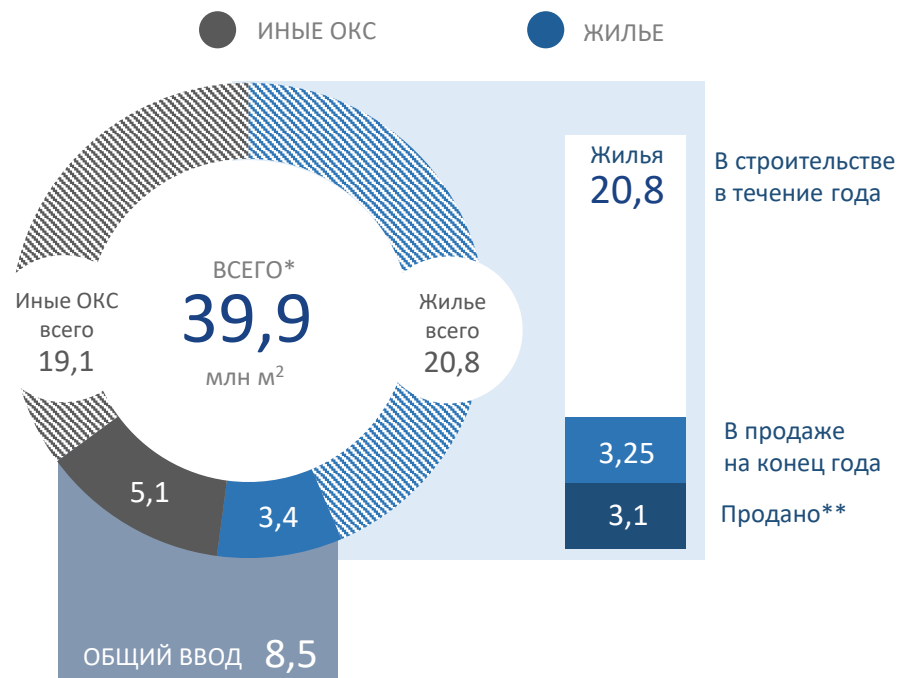
1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ

ОБЩИЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

● В СТРОИТЕЛЬСТВЕ В 2017 ГОДУ, МЛН М²

39,9 млн м² недвижимости*

Вся Москва:

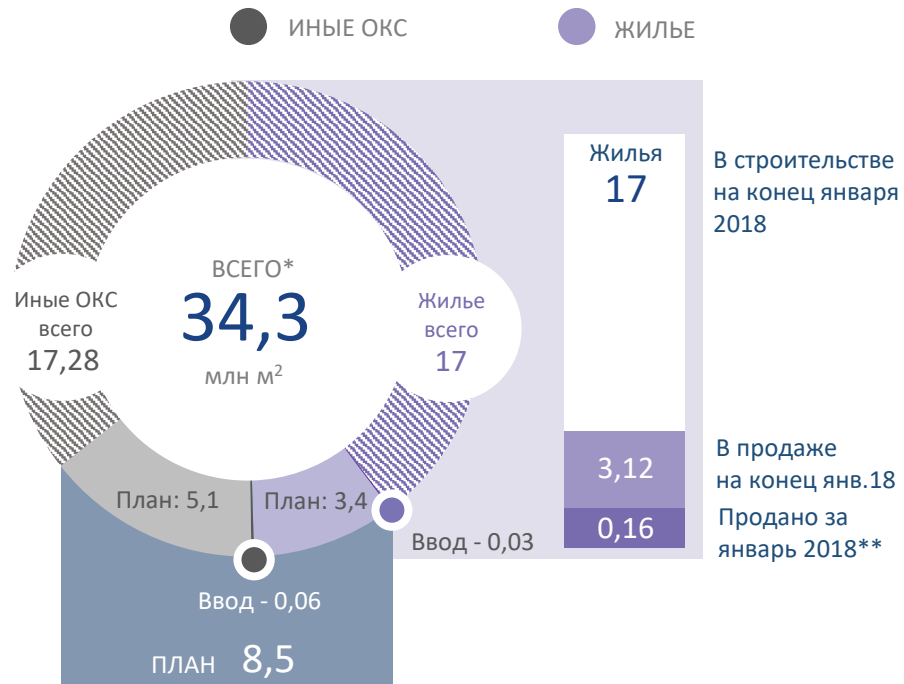


*По данным Единого реестра объектов капитального строительства ИАС УГД.

● В СТРОИТЕЛЬСТВЕ НА КОНЕЦ ЯНВАРЯ 2018 ГОДА, МЛН М²

34,3 млн м² недвижимости*

Вся Москва:



** По данным риелторских агентств

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ СОДЕРЖАТЕЛЬНОЕ РЕЗЮМЕ

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

На конец января 2018 года в строительстве в Москве находится 34,3 млн м² недвижимости,

- из них 17 млн м² – многоквартирные дома

Ввод недвижимости по итогам января в Москве составил 91 тыс м²

- из них 31,6 тыс м² – жилье

▲ + 80%
к янв.17

▲ + 116%
к янв.17

По итогам января 2018 года в Москве действует **1 791 ГПЗУ** по многоквартирным домам (72,9 млн м²) и **469 РС** (23 млн м²).

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам января 2018 г. составил 2,761 млн м²

- В Новой Москве – 0,36 млн м²
- В Московской области - 2,6 млн м²

Средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 198,7 тыс ₽

- В Новой Москве - 98,2 тыс ₽
- В Московской области - 85,0 тыс ₽

Объем предложения апартаментов - 9 251 лотов

▼ - 2,9%
к янв.17

▼ - 39,3%
к янв.17

▼ - 6 %
к янв.17

▲ + 1,4%
к янв.17

▼ + 1,5%
к янв.17

▲ + 0,6%
к III кв.17

▲ + 7,9%
к янв.17

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

В январе 2018 года на вторичном рынке «старой» Москвы представлено 33,9 тыс квартир

- В Новой Москве – 1,6 тыс квартир
- В Московской области – 28,3 тыс квартир

Средняя цена предложения составила 165,8 тыс ₽/м²

- В пятиэтажках (старая панель) – 134,3
- В Московской области - 91,2 тыс ₽

В январе 2018 г. спрос на квартиры в аренду начал расти и почти сравнялся со спросом ноября

▼ - 20,5%
к янв.17

▲ + 8,1%
к дек.17

▼ - 0,5%
к дек.17

▼ - 0,2%
к дек.17

▲ + 36%
к дек.17

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

Права на жилые помещения (шт)

- Москва – 25 886
- Московская область – 34 925

ДДУ (шт)

- Москва – 6 399
- Московская область – 7 220

Записи об ипотеке (шт)

- Москва – 9 652
- Московская область – 19 764

▲ + 35,7%
к янв.17

▲ + 7,5%
к янв.17

▲ + 144%
к янв.17

▲ + 5,2%
к янв.17

▲ + 131%
к янв.17

▲ + 37%
к янв.17

1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

По итогам января 2018 года в Москве введено **91 тыс м²**, что на 80 % больше чем в январе 2017. Из них в границах старой Москвы введено **54,5 тыс м²**. В Новой Москве – **36,5**.

Из **91 тыс м²** введенной в январе недвижимости **31,6 тыс м²** – жилье. При этом в границах старой Москвы в январе введено **1000 м²** жилья.

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ по данным ИАС УГД



млн м²

8,14

2016

8,5

2017



ВВОД ЖИЛЬЯ по данным ИАС УГД



млн м²

3,38

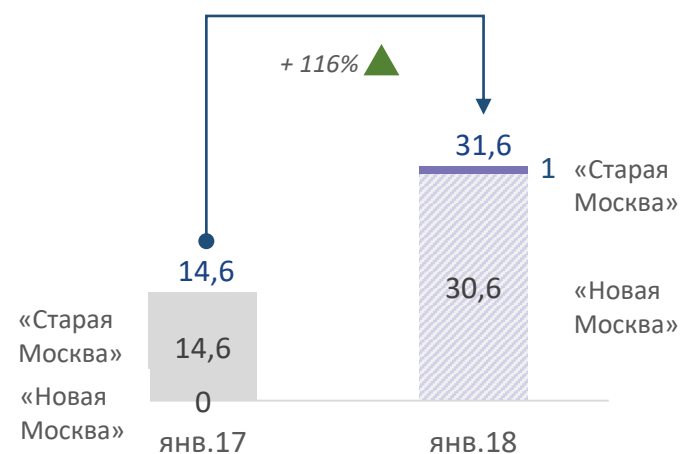
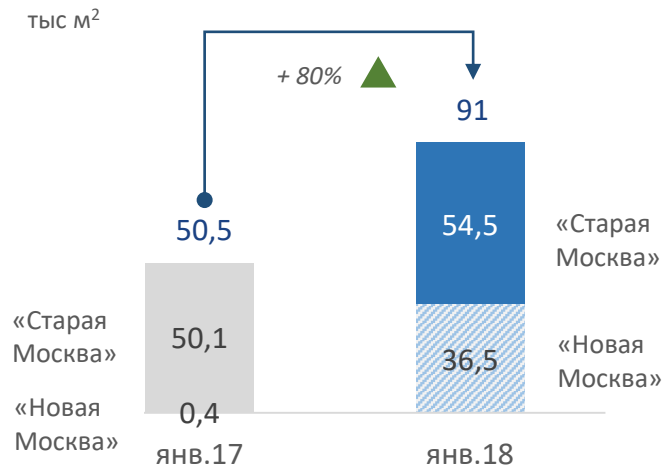
2016

3,42

2017



ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018 тыс м²





1. ОБЩИЕ ДАННЫЕ ГПЗУ И РС

По итогам января 2018 года в Москве действует **1 791 ГПЗУ** по многоквартирным домам на **72,9 млн м²**.

В старых границах Москвы - **1 345 ГПЗУ** по многоквартирным домам на **61,2 млн м²**.

Действующих РС по многоквартирным домам в Москве – **469** на общую площадь – **23 млн м²**.

В старых границах города – **310 (17,4 млн м²)**.



ГПЗУ

по данным ИАС УГД



Количество выданных ГПЗУ, шт

283

2016

185

2017



ПО ИТОГАМ ЯНВАРЯ 2018

Действующие ГПЗУ	Всего кол-во	общая площадь, м ²	ТиНАО кол-во	общая площадь м ²
ГПЗУ, всего	21 555	196 604 103	9 310	37 872 468
из них, жилье	10 168	78 119 910	7 350	16 098 180
в том числе, многоквартирный дом	1 791	72 908 357	446	11 714 802
в том числе, одноквартирный жилой дом	8 377	5 211 522	6 904	4 383 378



РС

по данным ИАС УГД



Количество выданных РС (тыс м²)

10 326,3

2016

9 134,5

2017

Действующие РС	Всего кол-во	общая площадь, м ²	ТиНАО кол-во	общая площадь м ²
РС, всего	8 344	37 206 048	7 084	8 177 643
из них, жилье	7 465	24 482 098	6 921	6 984 604
в том числе, многоквартирный дом	469	23 068 783	159	5 644 638
в том числе, одноквартирный жилой дом	6 996	1 413 314	6 762	1 339 966



2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

В целом, в январе 2018 г. на рынке новостроек «старой» Москвы девелоперская активность несколько повысилась. На рынок было выведено 3 новых проекта (ЖК «Filicity», ЖК «Freedom», ЖК «Prime Park»), а также 6 корпусов в текущих. Данная девелоперская активность превышает аналогичные показатели декабря 2017 г. и находится примерно на уровне января 2017 г.

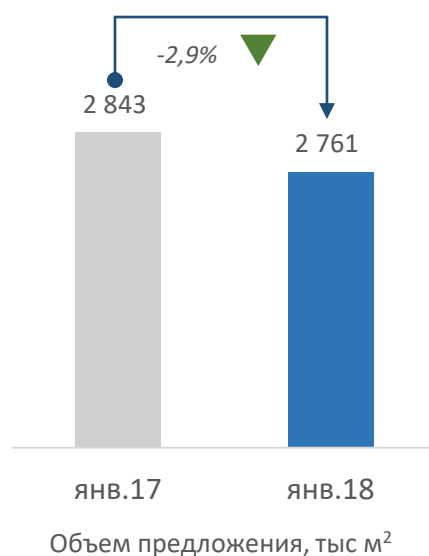
По данным базы объектов компании «МИЭЛЬ-Новостройки», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья Москвы в «старых» границах по итогам января 2018 г. составил **2,761 млн м²** (без учета элитных объектов).

В то же время данное пополнение предложения не перекрыло текущий уровень спроса, что и привело к снижению объема рынка «старой» Москвы сразу на **2,9%**.

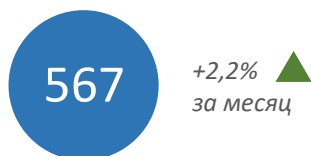
В Новой Москве в январе уровень девелоперской активности в целом остался на достаточно низком уровне. Так, на реализацию были выведены лишь три корпуса в составе текущих проектов. Эта ситуация привела к существенному снижению объемов предложения на фоне стабильно высокого спроса на новостройки Новой Москвы: суммарный объем предложения на первичном рынке снизился к декабрю 2017 г. на **11,7%** и составил **362,2 тыс м²**.

МОСКВА В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ

Миэль



Общее количество новостроек (корпусов)

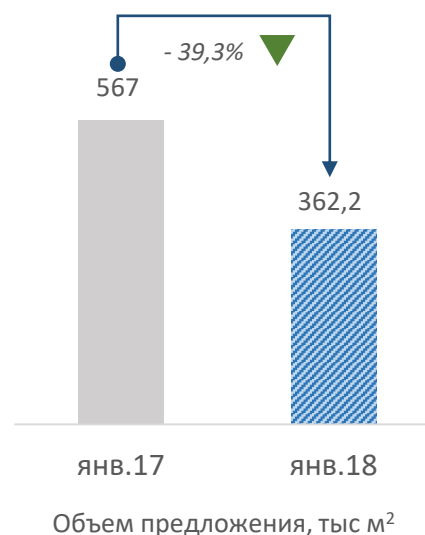


Общее количество квартир в продаже (тыс)

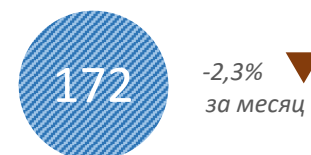


НОВАЯ МОСКВА

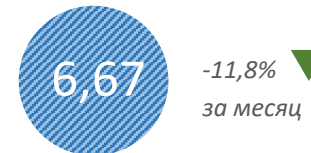
Миэль



Общее количество новостроек (корпусов)



Общее количество квартир в продаже (тыс)





2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

До данным Метриум Групп, в январе 2018 г. доля предложения бизнес-класса выросла с 49,2% до **51,2%**. Доля комфорт-класса в общей структуре предложения снизилась на 1,6 п. п. (до **40,4%**). Доля эконом-класса снизилась с 8,8% до **8,4%**.

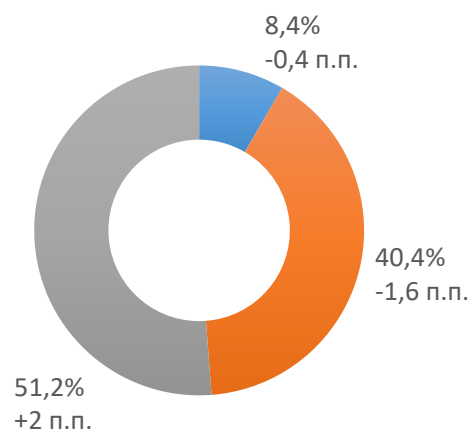
При этом, наибольшее число квартир находится в домах на стадии отделочных работ. Их доля за месяц сократилась на 1,4 п.п. (до **34,2%**). Значительную часть занимают лоты в корпусах на этапе монтажа этажей — **33,2%** (-1,5 п.п.). Оставшееся предложение распределено между

квартирами в уже введенных в эксплуатацию зданиях (**18,5%**, +4,3 п.п.) и объектах, находящихся на начальном этапе строительства — **14,1%** (1,4 п.п.).

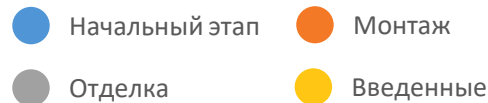
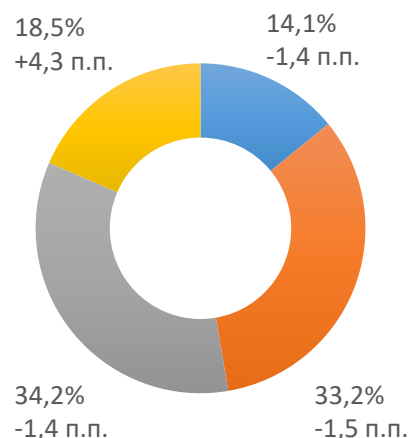
Структура предложения по типологии сохранилась. Три четверти экспонируемого жилья занимают однокомнатные (**35,3%**; +0,3 п.п.) и двухкомнатные лоты (**39,2%**; -0,1 п.п.). На трехкомнатные пришлось **18,9%** (-0,1 п.п.). Квартиры-студии составляют **4,9%** (-0,1 п.п.). Наименьшую долю занимают многокомнатные (1,7%, 0 п.п.).

ПО КЛАССАМ

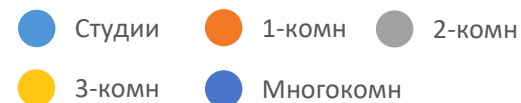
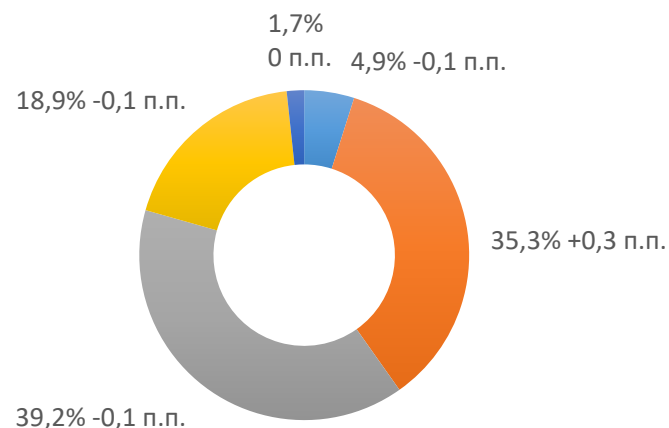
Метриум Групп



ПО СТАДИИ ГОТОВНОСТИ



ПО ТИПОЛОГИИ





2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОС

По подсчетам экспертов Миэль, за январь 2018 года средневзвешенная цена на первичном рынке «старой» Москвы составила 198,7 тыс. ₽. По сравнению с декабрем 2017 г. средневзвешенная цена выросла на 1,3%, а по сравнению с январем 2017 г. — на 1,4%.

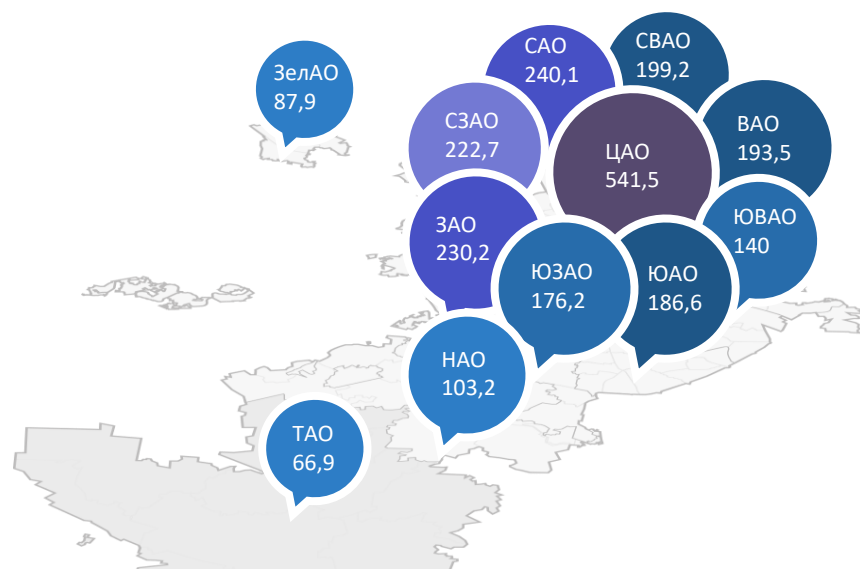
В эконом-классе за рассматриваемый период средневзвешенная цена выросла на 0,7% (до 112,3 тыс. ₽). В комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 1,8% до 156,7 тыс. ₽. В сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена снизилась на 0,6% (до 245,9 тыс. ₽). В зависимости от округа динамика средневзвешенной цены была разнонаправленной. Максимальный рост пришелся на СВАО (+4,2%), а наибольшее падение — на ЮЗАО (-1,8%).

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

До данным Метриум Групп, в январе 2018 года в массовом сегменте средняя стоимость квартиры составила 8,8 млн руб. (0%). Практически по всем типологиям не произошло заметных изменений в цене. Только по многокомнатным лотам отмечено существенное снижение среднего бюджета предложения — до 20 млн руб. (-2,2%).

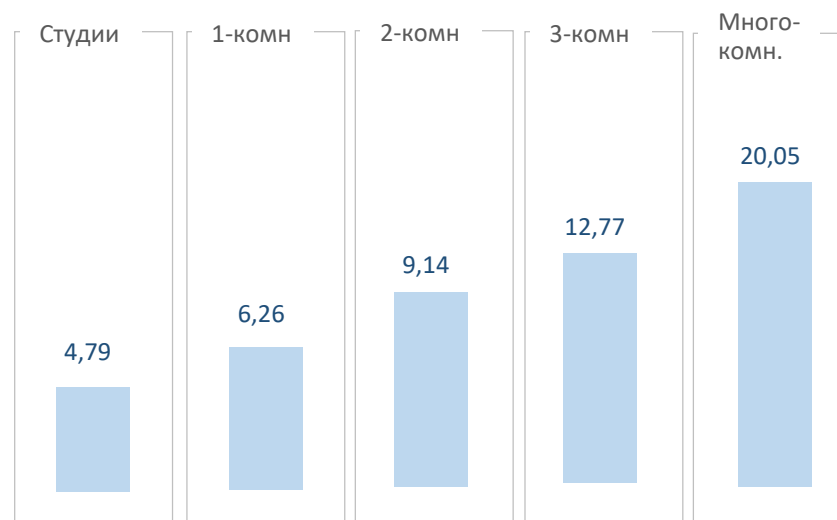
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ЗА М² ПО ОКРУГАМ

Миэль



СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ КВАРТИР МАССОВОГО СЕГМЕНТА В ЯНВАРЕ 2018

млн/м², по данным Метриум Групп





2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ

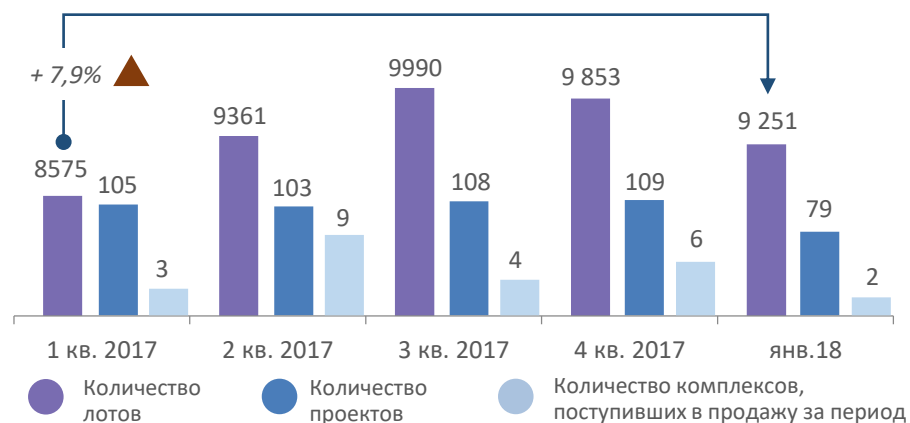
По итогам января специалистами Бест-Новострой зафиксирован рост объема экспозиции в сегменте апартаментов. Значительная доля предложения рынка апартаментов представлена лотами в проектах бизнес-класса – 58%.

Уровень цен по итогам месяца остался без изменений, небольшая коррекция отмечена в сегменте бизнес-класс, что связано с выводом новых проектов на начальном этапе строительства: «Level Павелецкая» и «Серебряный фонтан».

Структура спроса распределена следующим образом:

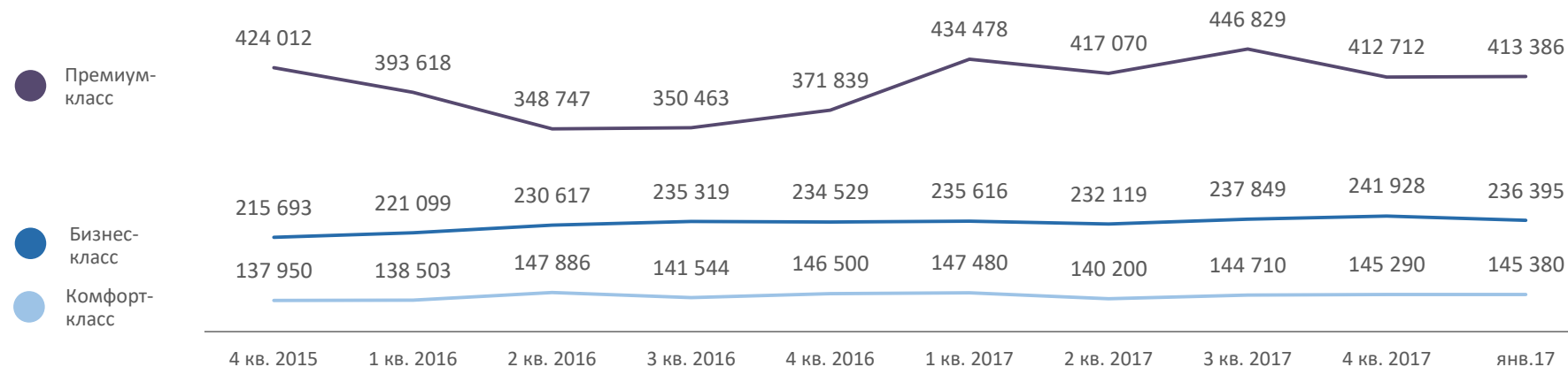
- Студии – 20%
- Однокомнатные – 44%
- Двухкомнатные – 29%
- Другие – 7%

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ по данным Бест-Новострой



ДИНАМИКА ЦЕН НА АПАРТАМЕНТЫ

₽/м2, по данным Бест-Новострой





2. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

По данным Мособлстата, за 2017 год на территории Московской области за счет всех источников финансирования введено **126 659** новых квартир общей площадью **8,8 млн м²**, что на 1,3 процента меньше, чем в 2016 году.

Средняя фактическая стоимость строительства 1 м² жилых домов (без индивидуального строительства), построенных в 2017 году, составила для застройщиков **49 342 Р** (в 2016 году – 47 773 Р).

По данным Миэль, в 4 кв. 2017 года объем предложения на первичном рынке МО сократился на **6,0%** – до **2,6 млн м²**. Количество новостроек на рынке уменьшилось на **1,7%** и составило **281 объект** (933 корпуса). Объем предложения по количеству квартир показал снижение на 5,8%. На данный момент на рынке экспонируется порядка **48,9 тыс лотов**.

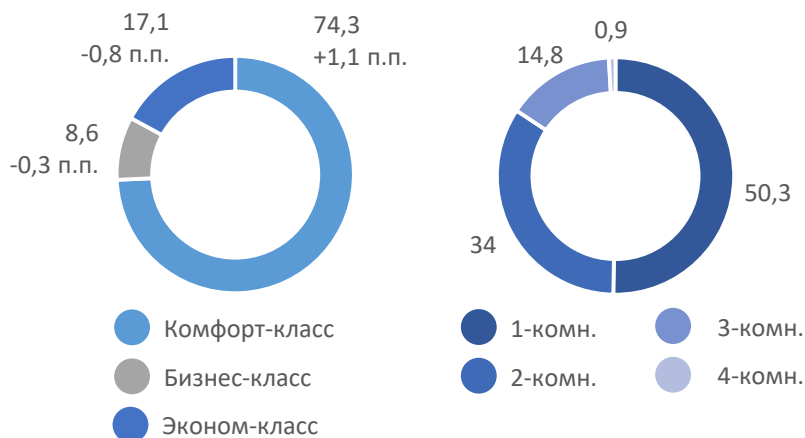
Средневзвешенная цена предложения в 4 кв. 2017 г. составила **85,0 тыс Р/м²** (относительно 3 кв. 2017 г. выросла на 0,6%).

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

- В сегменте эком-класса рост средневзвешенной цены составил 0,1% (**до 74,6 тыс Р/м²**)
- в комфорт-классе: 1,8% (**до 80,0 тыс Р/м²**)
- В сегменте бизнес-класса, напротив, было отмечено снижение средневзвешенной цены на 2,5% (**до 149,0 тыс Р/м²**)

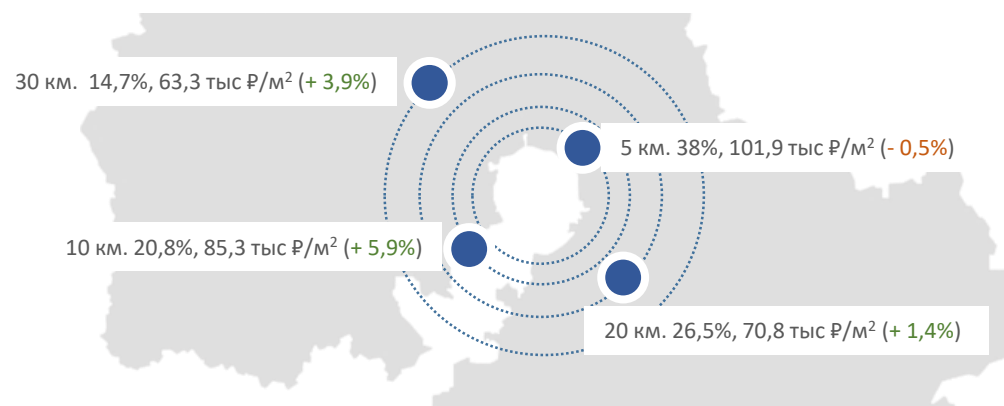
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

%, по данным Миэль на начало 2018 г.



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМА И ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ

в зависимости от расстояния от МКАД, % и тыс Р/м², по данным Миэль на начало 2018 г. (изм. цен в сравнении с III кв. 2017)





3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. ПРОДАЖА

До данным «Азбуки жилья», в январе 2018 года на вторичном рынке Москвы представлено **33,9 тыс квартир** (против 42 600 в январе 2016 года). В Новой Москве на продажу выставлено **1 600** вторичных квартир площадью 96 000 м². По сравнению с декабрем 2017 данный показатель снизился на **5,7%** (по квартирам) и на **8,1 %** по общей площади.

В массовом сегменте в границах Москвы представлено 75% квартир от общего показателя.

Цена предложения за январь 2018 года снизилась на 0,5% и составила **165,8 тыс Р/м² (IRN)**.

Вторичный рынок жилья по мнению экспертов IRN достиг стабильности, число сделок второй год держится на том же уровне, обусловленном скорее социальными, чем экономическими причинами.

● СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ АЗБУКА ЖИЛЬЯ

	Р
Трехкомнатные квартиры	16 125 846
Двухкомнатные квартиры	10 901 284
Однокомнатные квартиры	7 094 000

● ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ПО ОКРУГАМ IRN

	Цена в янв. 2017 Р/м ²	% к дек. 2017	
ЦАО	300 786	- 2,0%	▼
ЮЗАО	199 855	- 0,9%	▼
ЗАО	179 255	- 1,9%	▼
СЗАО	164 795	- 2,0%	▼
САО	159 631	- 0,5%	▼
ВАО	149 647	+ 0,6%	▲
СВАО	141 958	- 2,1%	▼
ЮАО	136 564	- 1,4%	▼
ЮВАО	130 138	- 0,9%	▼
Районы за МКАД	123 252	+ 0,3%	▲



3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. ПРОДАЖА

Средние цены несколько снизились главным образом из-за дорогих сегментов – монолитно-кирпичных домов и сталинок, которые потеряли за месяц 1,9% и 2,1% соответственно. Стоимость «народных» типов домов практически не изменилась.

Эксперты IRN объясняют снижение цен на дорогую «вторичку» следующим образом:

Во-первых, в последнее время довольно существенно укрепился рубль, и поскольку в высокобюджетных сегментах стоимость значительной части предложения все еще привязана к доллару, его удешевление автоматически приводит к снижению цен в рублях.

Во-вторых, продолжается процесс исхода с рынка «разочарованных продавцов»: собственники переоцененных квартир снимают их с продажи, потеряв надежду найти покупателей с докризисными бюджетами. Это также приводит к уменьшению средних цен.

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ В МОСКВЕ ПО КОМНАТНОСТИ

IRN

	Цена в январе 2018, ₽/м²	К декабрю 2017
Многокомнатные квартиры	187 977	- 0,6% ▼
Трехкомнатные квартиры	156 992	- 0,2% ▼
Двухкомнатные квартиры	161 410	- 0,5% ▼
Однокомнатные квартиры	156 992	- 0,6% ▼

ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ ПО ТИПАМ ЖИЛЬЯ

IRN

	Цена в январе 2017, ₽/м²	К декабрю 2017
Современный монолит-кирпич (увел. площадей)	200 084	- 1,9% ▼
Сталинские дома и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небольших площадей)	186 772	- 2,1% ▼
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных площадей)	154 352	- 0,1% ▼
Старый кирпич (5-эт. и др. кв. с маленькой кухней)	156 533	+ 0,3% ▲
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	140 581	- 0,1% ▼
Старая панель (5-эт. и др. квартиры с маленькой кухней)	134 269	- 0,2% ▼



3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

МОСКВА. СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ ПО РАЙОНАМ, Р/М²

	Район Москвы	Цена в янв 2017	% к янв. 2017	к авг. 2017	к дек. 2017
1	Академический	187 346	-3,7	-3,5	-3,1
2	Алексеевский	190 846	-3,3	-0,6	-1,5
3	Алтуфьевский	126 810	-6,0	-1,7	-2,2
4	Арбат	341 698	-20,3	-22,6	-3,9
5	Аэропорт	195 092	-0,8	-1,2	-1,7
6	Бабушкинский	144 999	-1,6	0,9	-1,7
7	Басманный	204 560	3,7	4,2	-0,2
8	Беговой	223 323	-10,1	-8,6	-3,7
9	Бескудниковский	128 244	-0,9	1,4	0,4
10	Бибирево	126 810	-6,0	-1,7	-2,2
11	Бирюлево Восточное	108 563	-2,7	0,6	-0,3
12	Бирюлево Западное	108 563	-2,7	0,6	-0,3
13	Богородское	141 614	4,9	2,2	-0,2
14	Братеево	125 203	-2,9	0,9	-0,6
15	Бутырский	164 910	2,5	2,3	0,2
16	Вешняки	113 785	-2,7	-2,5	-1,9
17	Внуково	117 285	2,4	2,5	0,1
18	Войковский	159 057	-1,1	-2,3	0,1
19	Восточное Дегунино	128 244	-0,9	1,4	0,4
20	Восточное Измайлово	142 589	-1,7	-3,0	0,0

21	Восточный	125 777	2,6	1,7	0,2
22	Выхино-Жулебино	113 785	-2,7	-2,5	-1,9
23	Гагаринский	237 955	-10,4	-11,7	-1,5
24	Головинский	144 712	-1,1	2,5	-0,4
25	Гольяново	122 851	-5,1	-4,3	-0,9
26	Даниловский	164 164	-2,4	-2,6	0,4
27	Дмитровский	128 244	-0,9	1,4	0,4
28	Донской	232 561	-2,5	-0,2	-1,7
29	Дорогомилово	251 611	-5,6	-2,4	-0,2
30	Замоскворечье	239 332	1,3	-2,9	-0,2
31	Западное Дегунино	128 244	-0,9	1,4	0,4
32	Зеленоград	97 431	-4,2	0,1	-2,9
33	Зюзино	152 688	-2,0	-2,1	-1,7
34	Зябликово	125 203	-2,9	0,9	-0,6
35	Ивановское	126 580	-3,9	-3,7	-1,3
36	Измайлово	142 589	-1,7	-3,0	0,0
37	Капотня	126 810	-3,5	-2,8	-2,5
38	Коньково	161 754	-0,8	-3,3	-0,1
39	Коптево	159 057	-1,1	-2,3	0,1
40	Косино-Ухтомский	125 777	2,6	1,7	0,2
41	Котловка	164 164	-2,4	-2,6	0,4

	Районы реновации		Ведется переселение по реновации (февр)		
42	Красносельский	285 179	-7,1	-6,4	-3,3
43	Крылатское	171 566	-11,3	-4,7	-3,3
44	Кузьминки	138 630	3,6	-0,5	-1,1
45	Кунцево	167 894	2,5	0,5	-0,4
46	Куркино	157 738	-4,0	1,0	0,4
47	Левобережный	149 762	1,2	1,1	-0,2
48	Лефортово	145 229	-1,4	-1,8	0,4
49	Лианозово	126 351	-1,8	-1,6	-2,8
50	Ломоносовский	237 955	-10,4	-11,7	-1,5
51	Лосиноостров- ский	123 424	-2,6	0,0	-2,4
52	Люблино	126 752	-2,2	-1,1	-0,2
53	Марфино	136 564	0,1	0,1	1,5
54	Марьяна роща	186 829	0,1	-1,6	-2,4
55	Марьино	126 810	-3,5	-2,8	-2,5
56	Метрогородок	141 614	4,9	2,2	-0,2
57	Мещанский	275 309	-7,8	-1,0	0,5
58	Митино	133 925	-1,9	-2,5	-1,7
59	Можайский	169 558	-7,4	-3,8	0,3
60	Молжаниновский	157 738	-4,0	1,0	0,4
61	Москворечье- Сабурово	132 204	-7,1	-6,4	-3,3



3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

МОСКВА. СТОИМОСТЬ ПРОДАЖИ ПО РАЙОНАМ, Р/М²

Район Москвы	Цена в январь 2017	% к янв. 2017	к авг. 2017	к дек. 2017
62 Нагатинский Затон	156 992	-2,7	-2,1	-1,0
63 Нагатинский Затон	156 992	-2,7	-2,1	-1,0
64 Нагорный	152 688	-2,0	-2,1	-1,7
65 Некрасовка	128 244	8,3	4,4	0,1
66 Нижегородский	181 206	-3,4	-0,9	-0,7
67 Новогиреево	126 580	10,6	-3,7	-1,3
68 Новокошино	125 777	-4,5	1,7	0,2
69 Ново-Переделкино	117 285	-4,3	2,5	0,1
70 Обручевский	161 754	-0,8	-3,3	-0,1
71 Орехово-Борисово Северное	128 187	-2,7	-0,8	-2,9
72 Орехово-Борисово Южное	128 187	-2,7	-0,8	-2,9
73 Останкинский	172 140	-1,3	-2,3	-2,2
74 Отрадное	140 811	-2,6	-1,1	-0,2
75 Очаково- Матвеевское	151 139	-2,9	0,0	0,4
76 Перово	136 335	-0,9	2,6	-0,2
77 Печатники	126 982	-5,4	-2,2	-0,2
78 Покровское- Стрешнево	156 647	0,0	-1,3	-2,1
79 Преображенское	172 542	5,0	4,1	1,7
80 Пресненский	271 809	5,6	1,0	-1,1
81 Проспект Вернадского	203 929	-5,2	-4,1	-2,7

82 Раменки	237 955	-10,4	-11,7	-1,5
83 Ростокино	172 140	-1,3	-2,3	-2,2
84 Рязанский	128 187	0,9	0,4	0,1
85 Савеловский	186 829	0,1	-1,6	-2,4
86 Свиблово	156 074	-0,7	-2,9	-2,9
87 Северное Бутово	122 736	0,6	-2,0	-0,6
88 Северное Измайлово	122 851	-5,1	-4,3	-0,9
89 Северное Медведково	134 900	-6,0	-3,0	-2,8
90 Северное Тушино	142 130	-2,4	-1,8	-2,2
91 Северный	128 244	-0,9	1,4	0,4
92 Сокол	195 092	-0,8	-1,2	-1,7
93 Соколиная гора	165 656	1,1	4,6	0,5
94 Сокольники	192 969	-5,7	1,9	-1,7
95 Солнцево	126 121	0,6	5,8	0,4
96 Строгино	157 336	-4,3	0,1	-1,7
97 Таганский	251 898	3,7	-2,3	-1,8
98 Тверской	358 797	-17,9	-13,1	-1,3
99 Текстильщики	138 630	3,6	-0,5	-1,1
100 Теплый Стан	129 220	-1,9	0,4	0,3
101 Тимирязевский	164 910	2,5	2,3	0,2

	Районы реновации		Ведется переселение по реновации (февр)		
102	Тропарево-Никулино	164 107	-9,6	-7,7	-1,7
103	Филевский парк	180 116	0,4	2,8	-0,8
104	Фили-Давыдково	169 558	-7,4	-3,8	0,3
105	Хамовники	292 179	-17,1	-18,7	-2,7
106	Ховрино	149 762	1,2	1,1	-0,2
107	Хорошево-Мневники	178 165	-5,6	-1,7	-0,8
108	Хорошевский	187 174	-2,2	-2,3	-4,2
109	Царицыно	132 204	-2,6	-1,3	-2,6
110	Черемушки	194 289	-5,5	-3,3	-1,6
111	Чертаново Северное	147 294	-4,0	0,8	-0,3
112	Чертаново Центральное	147 294	-4,0	0,8	-0,3
113	Чертаново Южное	130 941	-4,5	-1,4	-1,1
114	Щукино	156 647	0,0	-1,3	-2,1
115	Южное Бутово	116 367	-2,1	-0,6	-1,9
116	Южное Медведково	144 999	-1,6	0,9	-1,7
117	Южное Тушино	142 130	-2,4	-1,8	-2,2
118	Южнопортовый	159 230	-1,4	-2,0	-1,3
119	Якиманка	350 936	-8,7	-8,8	-1,8
120	Ярославский	123 424	-2,6	0,0	-2,4
121	Ясенево	136 392	-4,0	-3,2	-1,0



3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. АРЕНДА

По данным Инком-недвижимость, в январе 2018 г. спрос на квартиры в аренду начал расти и почти сравнялся со спросом ноября — по отношению к декабрю спрос вырос **на 36%**.

Предложение квартир в январе продолжило увеличиваться — рост к декабрю составил **21%**. Превышение спроса над предложением в январе составило 1,9 раза.

Минимальная ставка на рынке аренды квартир Москвы после Нового года составила, согласно данным Инком-недвижимость, 21 тыс. ₽: за эти деньги сдается «однушка» у МКАД в ВАО. Топовая ставка найма в январе снизилась на 200 тыс. рублей — до 600 тыс. рублей (апартаменты в Москве-Сити).

На сегодняшний день жилье в новостройках снимают 9,7% от общего числа столичных нанимателей — цифра почти сравнялась с показателем докризисного 2013 года и практически удвоилась по отношению к индексу 2016-го. Основным мотивом такого выбора считается уровень дисконта, который в первые три года после ввода жилья может достигать 15%.

По свидетельству специалистов ИНКОМ-Недвижимость, спрос на московском рынке аренды квартир эконом-класса сегодня формируется за счет приезжающих арендаторов. Если в 2014 и 2015 годах кризисные явления спровоцировали массовый отток из Москвы иногородних и иностранных нанимателей, то осенью 2016-го началось их возвращение и отмечен ощутимый прирост.

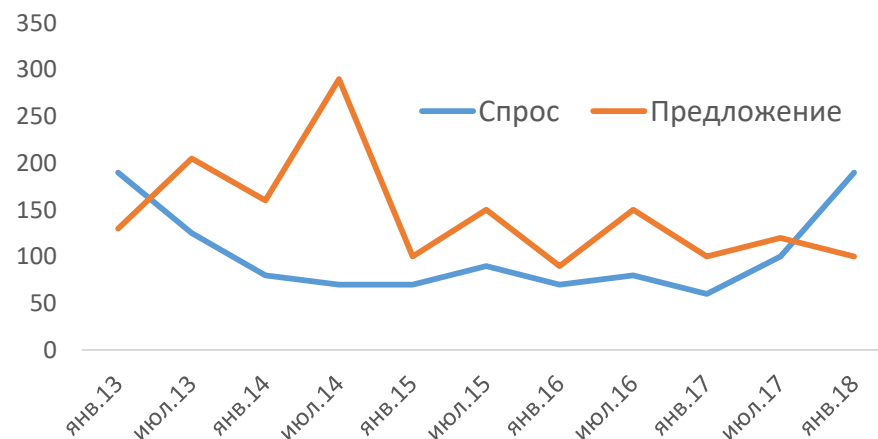
● СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ НАЙМА

Миэль

	Изменение к декабрю 2017, %	Изменение к январю 2017, %
1-комн	-0,83	+2,38
2-комн	-1,18	+6,26
3-комн	-2,69	+1,65

● ДИНАМИКА ИНДЕКСОВ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Миэль





3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВА. АРЕНДА

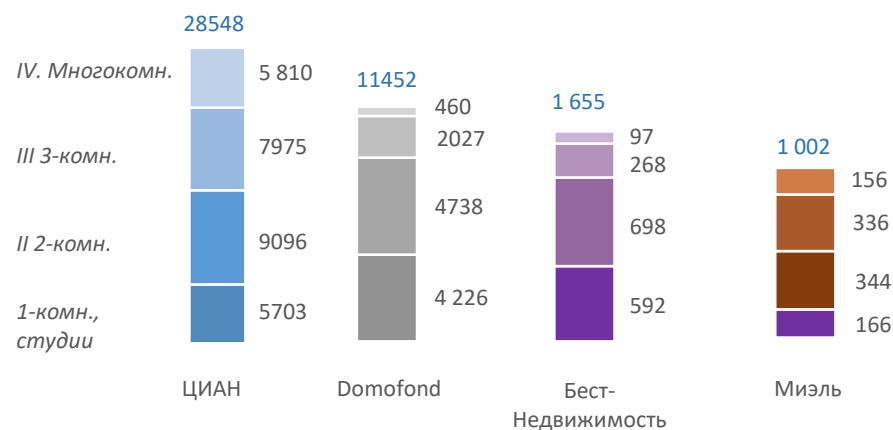
В крупнейших базах объектов жилой городской недвижимости ЦИАН и Домофонд размещено 28,54 (- 1,7%) и 11,45 (+5,1%) тыс объявлений об аренде квартир.

Максимальный спрос на квартиры в декабре 2017 года был отмечен в ценовом диапазоне от 25 до 40 тыс ₽. Здесь спрос превысил предложение в 1,8 раза.

Спрос на аренду квартир стоимостью до 25 тыс ₽ в месяц в Москве в декабре прошлого года превысил предложение в 4,6 раза.

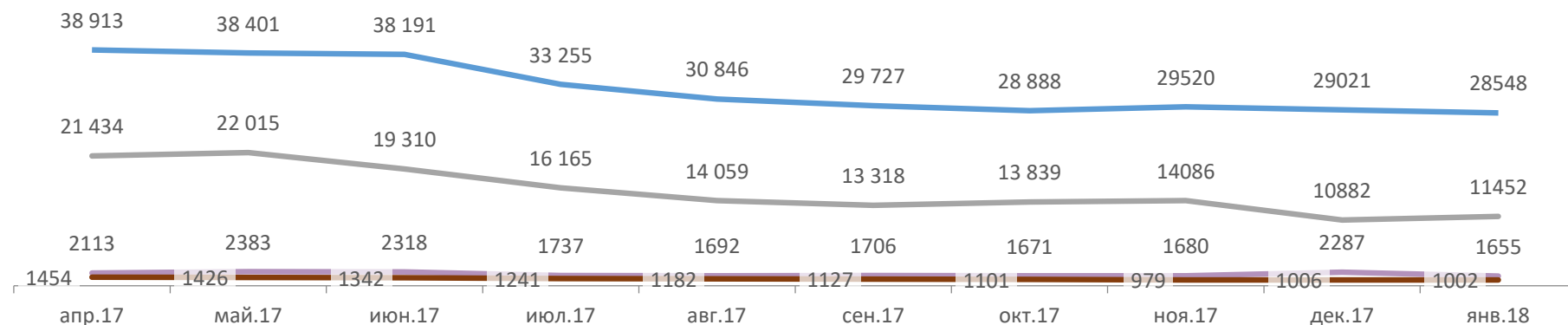
ЦИАН Domofond Бест-Недвижимость Миэль

КОЛИЧЕСТВО ОБЪЯВЛЕНИЙ В БАЗЕ ОБЪЕКТОВ на 20.02.2018 г.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

тыс объявлений об аренде квартир в базах





3. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

По данным «Азбуки Жилья», в январе 2018 года в Подмоскovie объем предложения на рынке вторичной недвижимости находится на уровне **23,8 тыс. квартир** (33,9 тыс. квартир в Москве). В суммарной площади квартир разрыв еще больше: **1,39 млн м² в области** (2,53 млн м² в старых границах Москвы)

Средневзвешенная стоимость 1 м² на рынке вторичной жилой недвижимости Московской области составляет **91,2 тыс. Р.**

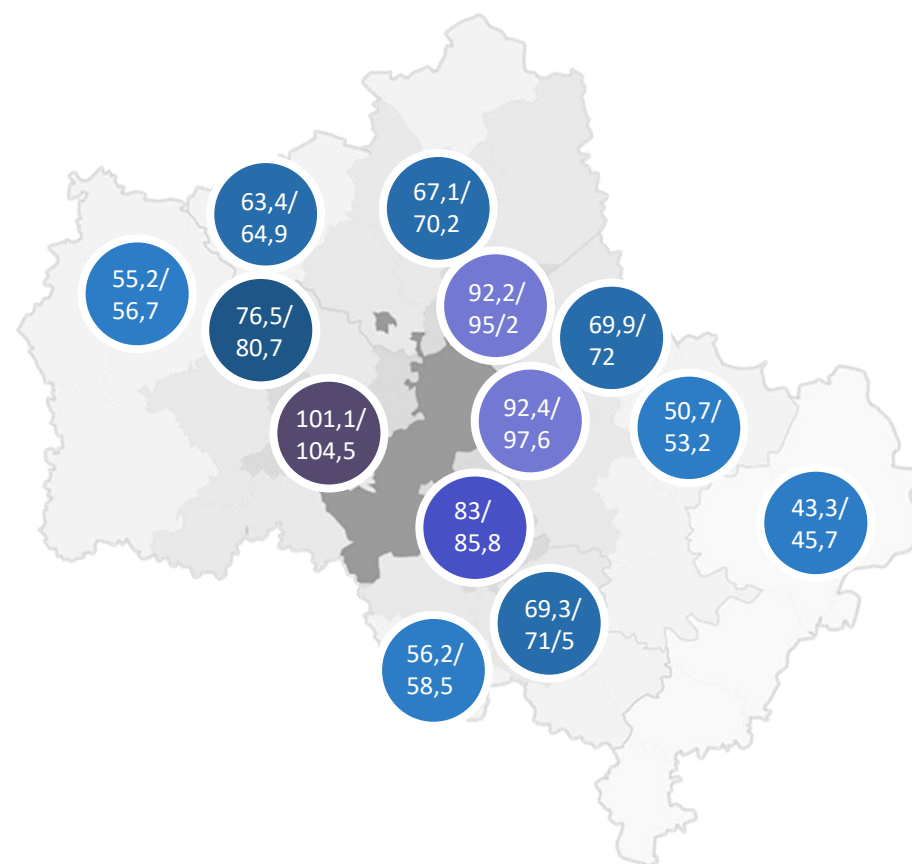
Если рассматривать только массовый сегмент, то стоимость 1 м² в Московской области составляет **88,5 тыс. Р.**

На территориях, прилегающих к МКАД, по данным «Азбуки жилья», соотношение объема предложения и цены соответствует следующим показателям:

- Московская область у МКАД: 8,8 тыс. квартир / 97,3 тыс. Р/м²
- Москва у МКАД: 5,7 тыс. квартир / 165,9 тыс. Р/м²

СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 М² НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ

тыс. Р/м², по данным Миэль. Янв. 2018 / Янв. 2017



СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ (МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ)

вторичный рынок, Р, по данным «Азбуки Жилья»

	МО	Москва	Разница
1-комн	3 477 503	7 094 001	X2
2-комн	4 807 270	10 901 284	X2,3
3-комн	6 491 214	16 125 846	X2,5



4. СДЕЛКИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВА

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

Зарегистрировано **6 399 договоров участия в долевом строительстве** (выше показателя за январь 2017 г. почти в полтора раза).

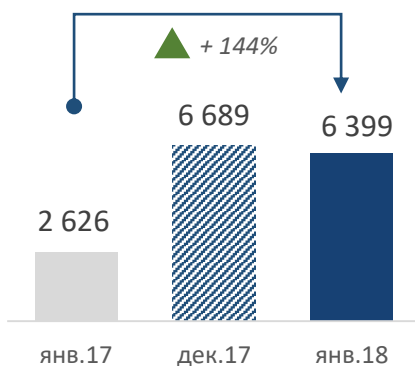
Существенный рост зафиксирован и в показателе «количество регистрационных записей об ипотеке» – **9 652**, что на **131%** больше показателя за аналогичный период 2017 года (4 179).

Согласно данным Банка России, на 01.01.2018 в Москве выдан **62 651** ипотечный кредит на сумму **253 688** млн ₽ (+38% за год). Данный рост обусловлен, во многом, снижением ключевой ставки ЦБ с 10 до 7,5% и последующим снижением ставки по кредитам.

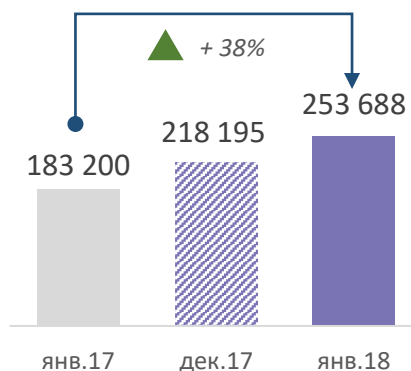
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в декабре 2017 года, составил **194,3** месяца (191,9 в среднем в 2017 году), средняя ставка – **9,93%** (10,72 в среднем в 2017 году).

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЕ

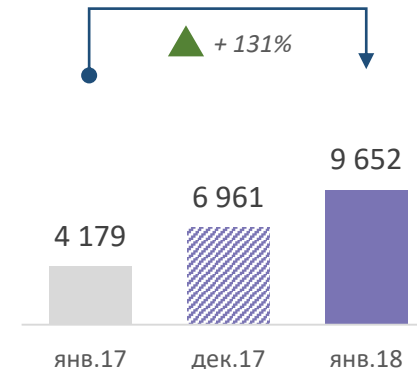
Количество сделок по данным Росреестра, объем выданных ИЖК (млн ₽) по данным Банка России



ДДУ



ОБЪЕМ ВЫДАННЫХ ИЖК на
начало месяца



КОЛИЧЕСТВО ЗАПИСЕЙ
ОБ ИПОТЕКЕ



4. СДЕЛКИ ПО НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

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

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

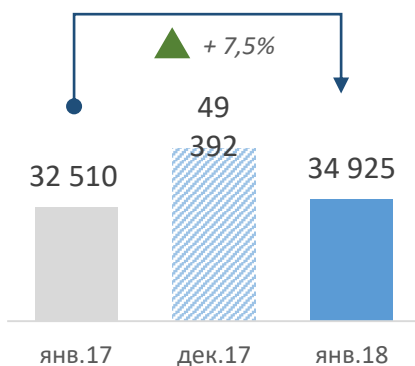
Существенный рост зафиксирован по показателю «количество регистрационных записей об ипотеке» – **19 764**, что на 37% больше показателя за аналогичный период 2017 года (14 434).

Согласно данным Банка России, всего в Московской области в 2017 году выдано **56 646 ипотечных жилищных кредитов на сумму 159 519 млн ₽.**

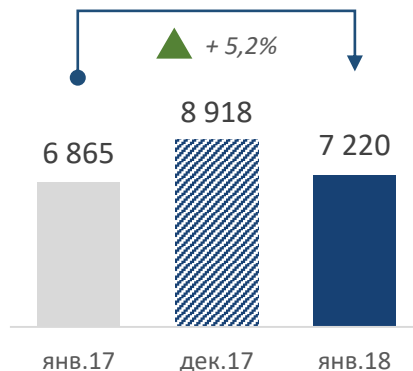
Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в декабре 2017 года, составил **193,7** месяца, средняя ставка – **9,61%**.

РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

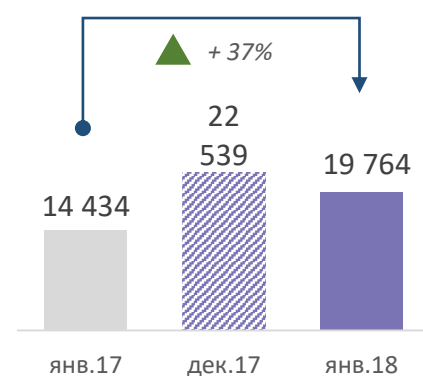
Количество сделок, по данным Росреестра



ПРАВА НА ЖИЛЫЕ
ПОМЕЩЕНИЯ



ДДУ



КОЛИЧЕСТВО ЗАПИСЕЙ
ОБ ИПОТЕКЕ



I. ПРИЛОЖЕНИЕ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Согласно исследованиям Jones Lang LaSalle (JLL), уровень ввода торговых центров в 2017 году зафиксирован на рекордно низком уровне: **150 тыс м²** (-71% к показателю 2016 года). За 2017 года в столице открыто лишь три качественных ТЦ: «Vegas Кунцево», «Видное парк» и МФК «Фили град».

Низкий уровень ввода сказался на показателе вакантных площадей, уровень которых сократился с 7,5% до **6,2%** на январь 2018 года. Максимальная ставка аренды для помещений площадью 100 м² на первом этаже торговой галереи сохраняется на уровне **195 тыс ₽/м²/год**, средняя – **74 тыс ₽/м²/год**.

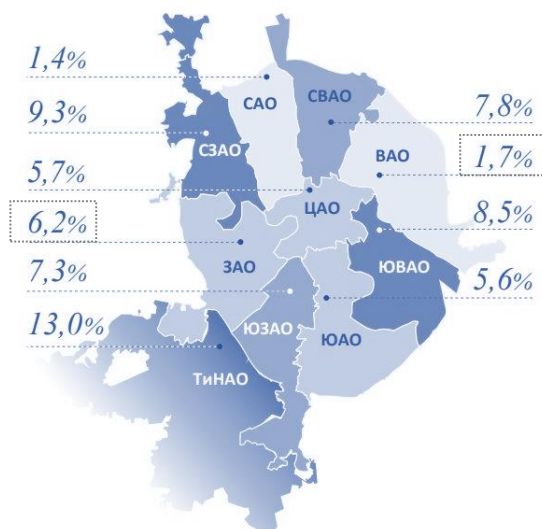
В 2018 году к вводу готовится в 2 раза больше торговых площадей (**306 тыс м²** против 150 в 2017 году).

Крупнейшими проектами года станут:

- ТРЦ на Каширском шоссе (71 тыс м²) (ЮАО)
- «Остров мечты» (65 тыс м²) (ЮАО)
- Районные ТЦ на месте бывших кинотеатров, которые реализует компания ADG group (39 объектов площадью 324 тыс м² за 2018-2019 гг).

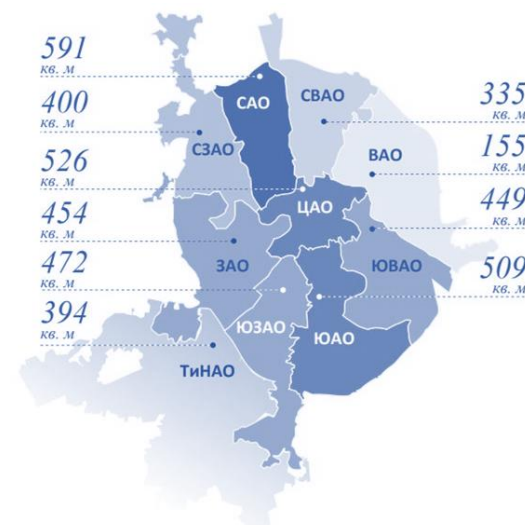
ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО ОКРУГАМ

%, JLL



НАСЫЩЕННОСТЬ ТОРГОВЫМИ ПЛОЩАДЯМИ

м²/1 тыс жителей, JLL





ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Общий объем новых сделок по итогам 2017 года зафиксирован на максимальном значении с 2010 года и составил **1,28 млн м²**. При этом 82% от объема новых сделок за представителями компаний с гос. участием и гос. компаниями.

По итогам 2017 года на офисном рынке Москвы было введено в эксплуатацию **408 тыс м²** новых площадей (+ 29% к показателю 2016 года). Крупнейшими новыми объектами на рынке офисной недвижимости стали башня «Восток» бизнес-центра «Федерация» и «IQ-квартал» в Москве-Сити. При этом, согласно прогнозу JLL, объем ввода в 2018 году снизится на четверть и **составит около 300 тыс м²**.

Согласно данным CBRE, доля вакантных площадей в 2017 году сокращалась на 0,4-0,9 п.п. ежеквартально и на начало 2018 года составила **13,7%**. Показатель чистого поглощения за минувший год - **675 300 м²** против 526 900 м² в 2016 году.

Ставки аренды по итогам года остались на прежних уровнях. В бизнес-центрах класса А запрашиваемые ставки находятся на уровне **24-40 тыс руб/м²/год**.

Запрашиваемые ставки аренды в офисах класса В+ сохраняются на уровне **12-25 тыс руб/м²/год**, однако, по прогнозам CBRE, тенденция к конкуренции крупных пользователей за выбранные помещения является предпосылкой к росту ставок в 2018 году.

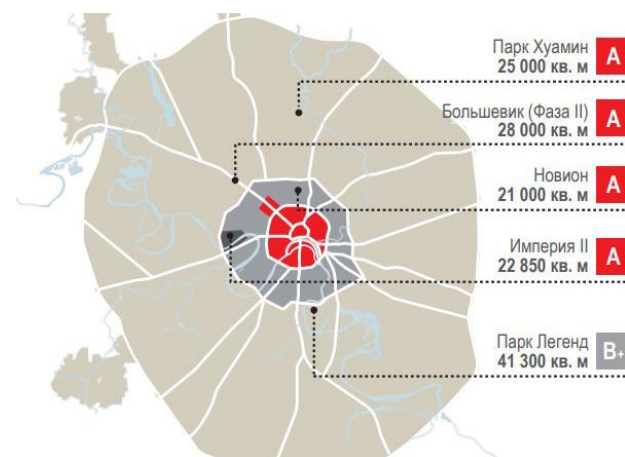
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОФИСНЫХ ПЛОЩАДЕЙ ПО РАЙОНАМ

2017 год, JLL

	Центральный деловой район	Москва-Сити	От Садового кольца до ТТК без Сити	Вне ТТК (+ за МКАД)
Общий объем площадей, м²	4 020 474	1 113 878	4 485 440	8 875 377
Свободные площади, м²	429 671	157 883	516 568	1 450 269
Свободные площади, %	10,7	14,2	11,5	16,3
Законтрактованные площади, м²	299 655	108 558	360 613	508 717

КЛЮЧЕВЫЕ ПРОЕКТЫ 2018 ГОДА

JLL





СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В конце 2017 года на рынке складской недвижимости московского региона наметился тренд на **снижение доли вакантных площадей**. По прогнозам Cushman&Wakefield в 2018 году снижение доли вакантных площадей сохранится, но снижение не будет быстрым.

При этом средняя ставка аренды на 2018 год сохранится на уровне **3 300 руб./м²/год** (-10% к показателю 2016 года).

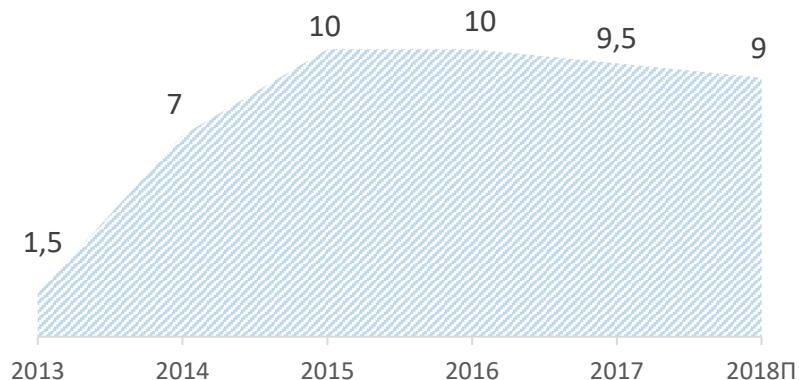
В 2017 году в эксплуатацию было введено **463 тыс м²** новых складских площадей (-45% к показателю 2016 года). При этом уровень ввода в 4-ом квартале 2017 составил 40% от обще годового.

Согласно данным Cushman&Wakefield, в 2018 году темпы строительства увеличатся. В Московском регионе будет построено около **700 тыс м²** качественных складских площадей, на 60% из которых уже есть заключенные договора аренды и покупки.

В 2017 году было арендовано и куплено **1 229 тыс м²** качественных складских площадей, что соответствует аналогичному показателю 2016 года. В 2018 году спрос на складские площади сохранится на уровне 2016-2017 гг. и составит порядка **1 200 тыс м²**.

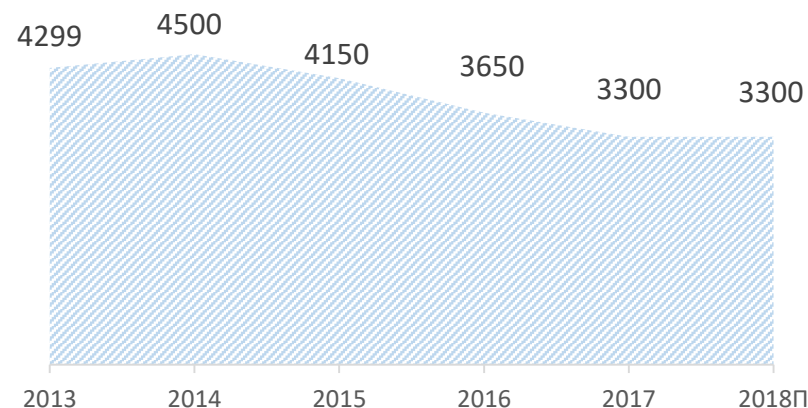
ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАСС А

%, Cushman&Wakefield



СТАВКА АРЕНДЫ, КЛАСС А,

руб./м²/год, Cushman&Wakefield

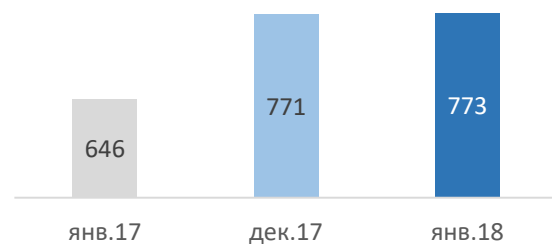




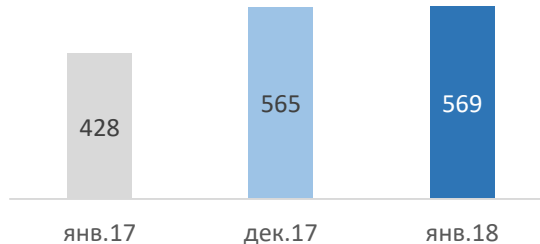
ПРОДАЖА. ОБЪЕМ И ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАШИНОМЕСТ В МОСКВЕ

шт, по данным ЦИАН

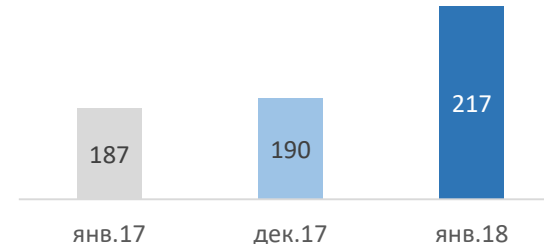
ПОДЗЕМНЫЕ



СТРУКТУРНЫЕ



НАЗЕМНЫЕ



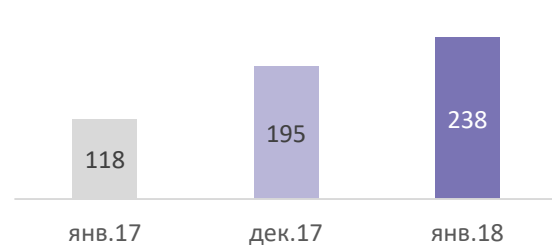
ДИАПАЗОН ЦЕН, тыс ₽/м²



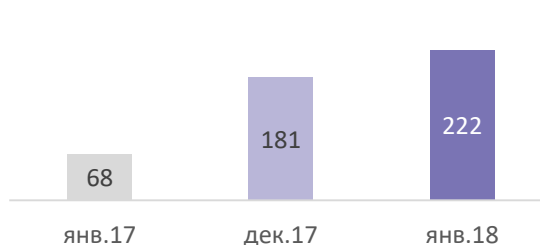
АРЕНДА. ОБЪЕМ И ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МАШИНОМЕСТ В МОСКВЕ

шт, по данным ЦИАН

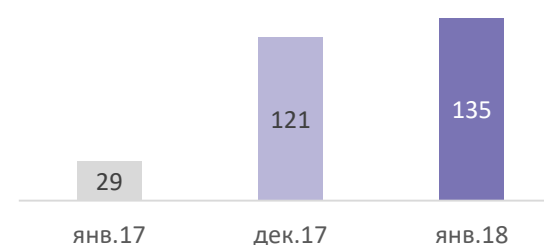
ПОДЗЕМНЫЕ



СТРУКТУРНЫЕ



НАЗЕМНЫЕ



ДИАПАЗОН ЦЕН, тыс ₽/м²/год

