



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

НОЯБРЬ 2020



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

248,8
млн. кв. м

- Общий жилой фонд Москвы

12,68
млн. чел

- Численность населения Москвы

19,6
кв. м / чел

- Обеспеченность жильем

4,25%
0,0 п.п. за ноябрь 2020

- Ключевая ставка Центробанка

7,37%
▲ +0,03 п.п. за октябрь 2020

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,5
лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС (стр. 4)

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

20,9
млн. кв. м
жилой площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД

36,5
млн. кв. м
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД
(включая действующие РС)

53,4
млн. кв. м
жилой площади

76,3
млн. кв. м
общей площади

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ (стр. 3)

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

8 677
тыс. кв. м
от плана на год

102,1%
от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

3 932
тыс. кв. м
жилой площади

109,2%
от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ (стр. 16)

Индекс производственной активности PMI России

46,3
Нояб. 2020
▼ -0,6 пункт. к окт.2020
▲ +0,7 пункт. к нояб. 2019

Показатель формируется на основании опроса менеджеров по закупкам крупных компаний. Вопросы, которые им ставят, касаются числа заказов, компонентов занятости, объема производства, цен на экспорт и импорт, а также количества запасов на складах. Менеджеров также просят оценить: ситуация в их бизнесе улучшилась, ухудшилась или осталась на том же уровне. На основании полученных ответов формируется итоговое значение показателя. Шкала изменения значений индекса PMI от нуля до 100. **Однако у нее есть «водораздел» — уровень 50. Если индекс выше этого значения, в экономике сохраняется рост. Индекс PMI ниже отметки 50 указывает на спад в экономике.**

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ (стр. 7-8)

79 980
тыс. кв. м

домов введено

192 28,3
тыс. жителей

дома расселяются



62 830
тыс. кв. м

дома заселяются



76 31 дом
сносен

домов расселены

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК (стр. 9, 11)

Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м)

		Изм. за месяц	Изм. за год
• Старая Москва	1,54	▼ -8,9%	▼ -28,2%
• Новая Москва	0,54	▲ +40,4%	▲ +6,5%

Средневзвешенная цена на первичном рынке, квартиры (без учета элитных объектов, тыс. руб. / кв. м)

• Старая Москва	258,0	▲ +4,4%	▲ +13,4%
• Новая Москва	168,6	▲ +4,8%	▲ +35,2%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ (стр. 14)

ДДУ (шт.)

• За месяц	9 627	▼ -2,7% к окт. 2020	▲ +64,1% к ноя. 2019
• С начала года	73 107		▼ -2,0% к янв-ноя. 2019

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (стр. 14)

Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)

• За месяц (тыс. кв. м)	500,6	▼ -15% к окт. 2020	▲ +200% к нояб. 2019
• С начала года (тыс. кв. м)	3 700		▲ +11% к янв-нояб. 2019

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (стр. 19-20)

Совокупный объем предложения на вторичном рынке (аналитическая база Циан, млн кв. м)

• Москва	2,30	0,0%	▼ -37,8%
• Московская область	1,74	▼ -7,0%	▼ -41,8%

Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс. руб. / кв. м)

• В пятиэтажках (старая панель)	176,2	▲ +6,0%	▲ +16,2%
---------------------------------	-------	---------	----------

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК (стр. 15)

Выданные ипотечные кредиты (по итогам октября 2020)

• За месяц (шт.)	14 673	▲ +6,6% к сент. 2020	▲ +103% к окт. 2019
• С начала года (млн руб.)	382 801		▲ +44,0% к янв-сент. 2019

Объем просроченной задолженности по ипотеке

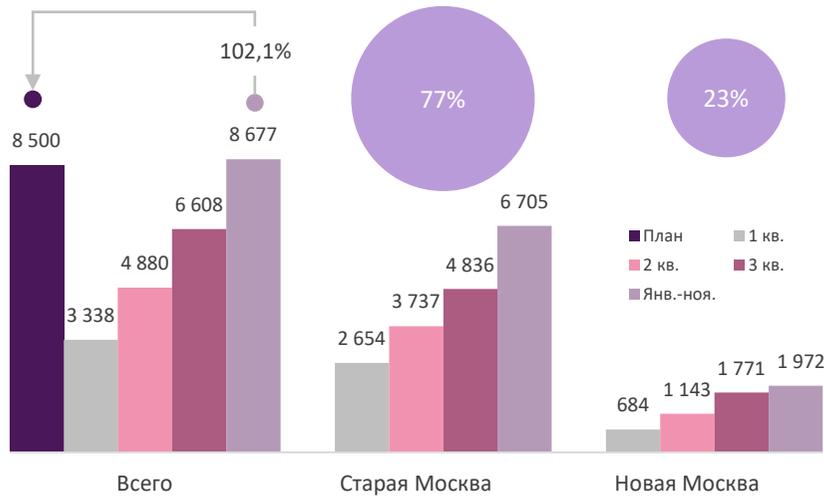
• Млн. руб.	15 190	▲ +0,7% к сент. 2020	▲ +8,2% к окт. 2019
-------------	--------	-------------------------	------------------------

Доля просроченной задолженности по ипотеке

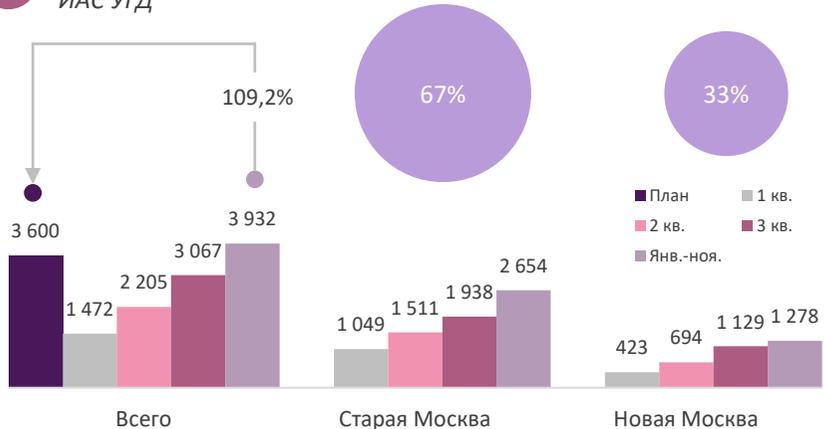
• %	1,3%	▼ -0,1 п.п. к сент. 2020	▼ -0,3 п.п. к окт. 2019
-----	------	-----------------------------	----------------------------



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ (накопленным итогом) ИАС УГД, тыс. кв. м



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2020 ГОДУ ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021-2022. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2021	263	9 531,3
2022	233	9 689
Всего	496	19 220,3

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021-2022. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Жил пл., тыс. кв. м
2021	108	3 904,9
2022	127	3 891,4
Всего	235	7 796,3

За 11 месяцев 2020 года в Москве введено 8 676,6 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 102,1% от плановых годовых показателей. Таким образом, план по вводу недвижимости перевыполнен на 2,1%. В границах Старой Москвы ввод составил 6 705 тыс. кв. м (77% от общего ввода за 2020 г.). В Новой Москве – 1 277,8 тыс. кв. м (23%).

С января по ноябрь 2020 г. в Москве введено 3 931,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 109,2% от плановых годовых показателей (3 600 тыс. кв. м по ГП «Жилище»). В Старой и Новой Москве введено 2 653,8 и 1 277,8 тыс. кв. м жилья соответственно.

**КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО ОКРУГАМ
НПЦ «Развитие города», к-во лет, требуемых для
приобретения квартиры 54 кв. м. семьей из 2-х человек.**

Округ	Коэффициент доступности жилья (лет)
ЗелАО	3,4
СВАО	3,8
ЮВАО	5,0
САО	5,3
ВАО	5,4
ЮЗАО	5,5
ЮАО	6,1
ЗАО	6,2
СЗАО	6,4
ЦАО	7,9
Средн.	5,5

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (сентябрь 2020 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на ноябрь 2020 г. предоставило АО «Мосреалстрой».

* Методика использовалась в Постановлении Правительства РФ от 14.11.2018 № 1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации».

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС ИАС УГД

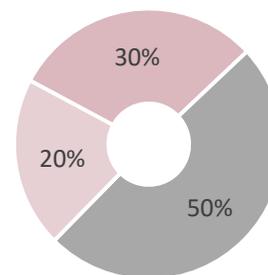
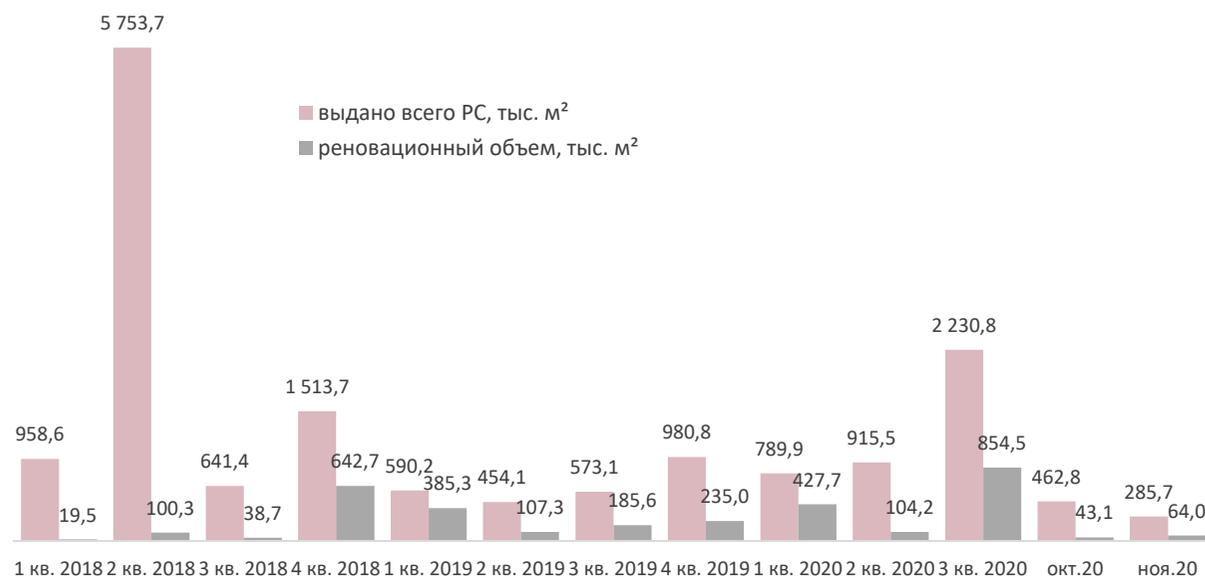
	Всего		Старая Москва		ТиНАО	
	кол-во	Общ. площадь млн. кв. м.	кол-во	Общ. площадь млн. кв. м.	кол-во	Общ. площадь млн. кв. м.
По МКД общая площадь	673	36,5	449	23,4	224	13,1
По МКД общая жилая площадь		20,9		16,8		4,1

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ ИАС УГД

	Всего		Старая Москва		ТиНАО	
	кол-во	Общ. площадь млн. кв. м.	кол-во	Общ. площадь млн. кв. м.	кол-во	Общ. площадь млн. кв. м.
По МКД	3 130	76,3	2 281	58,6	849	17,7
По МКД общая жилая площадь		53,4		41		12,4



ВЫДАННЫЕ РС (2018-2020 гг.) В РАЗРЕЗЕ РЕНОВАЦИИ ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



- перспективный объем, млн м²
- в продаже, млн м²
- реновация, млн м²

В ноябре 2020 г. в Большой Москве было выдано 9 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 286 тыс. м², из которых 22% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2020 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 4 921,9 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2020 год						Ноябрь 2020						
	План			Факт (с начала года)			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	367	134	233	392	63	329	18	18	0	36	7	29	
тыс.кв.м	8 500,0	1 895,8	6 604,2	8 676,6	883,7	7 792,9	183,7	183,7	0,0	1 101,1	52,1	1 049,0	
Жилые объекты	кол-во	200	62	138	229	29	200	11	11	0	16	3	13
	тыс.кв.м	6 050,2	1 164,7	4 885,5	6 361,5	498,2	5 863,3	160	160,0	0,0	668,9	36,6	632,3
	жил. пл.	3 600,0	746,9	2 853,1	3 931,6	300,3	3 631,3	104,0	104	0	434,7	23,3	411,4
ДОУ	кол-во	16	6	10	18	4	14	1	1	0	2	1	1
	тыс.кв.м	59	21,9	37,1	56,1	13,7	42,4	3,7	3,7	0	5,7	3,7	2
Школы и БНК	кол-во	14	11	3	10	5	5	0	0	0	2	0	2
	тыс.кв.м	151	112,1	38,9	89,8	40,8	49	0	0	0	10,1	0	10,1
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	13	10	3	9	4	5	0	0	0	0	0	0
	тыс.кв.м	105,7	103,4	2,3	171,9	80,6	91,3	0	0	0	0	0	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	8	8	11	4	7	2	2	0	3	0	3
	тыс.кв.м	129,6	62,4	67,2	121,5	25,8	95,7	12,1	12,1	0	27,2	0	27,2
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	8	5	3	6	2	4	0	0	0	0	0	0
	тыс.кв.м	329	24	305	322,2	13,2	309	0	0	0	0	0	0
Гостиницы, апартотели	кол-во	12	0	12	10	0	10	0	0	0	3	0	3
	тыс.кв.м	301,7	0	301,7	171,7	0	171,7	0	0	0	90,4	0	90,4
Административно-деловые объекты	кол-во	17	7	10	14	2	12	1	1	0	3	2	1
	тыс.кв.м	351,1	22,4	328,7	413,5	9,8	403,7	5,4	5,4	0	180,6	9,8	170,8
Объекты торговли и услуг	кол-во	21	0	21	29	0	29	0	0	0	2	0	2
	тыс.кв.м	332,5	0	332,5	481	0	481	0	0	0	75,6	0	75,6
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	50	25	25	56	13	43	3	3	0	5	1	4
	тыс.кв.м	690,2	384,9	305,3	487,4	201,6	285,8	2,5	2,5	0	42,6	2	40,6

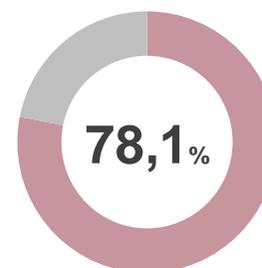
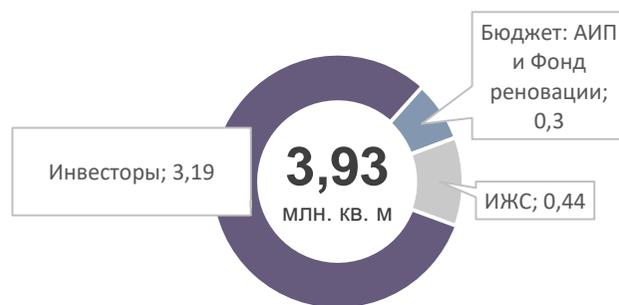
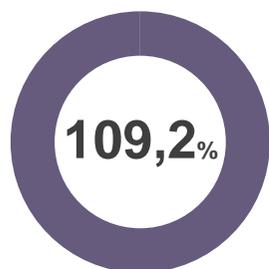
РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ»

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд. руб.	Увеличение объема жилищного строительства по годам (млн. кв. м в год)					
			2019 год, факт	2020 год, план РП	2021 год, план РП	2022 год, план РП	2023 год, план РП	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	105,6 (2019-2023 гг.)	5,18	3,6	4,0	4,488	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ
НОЯБРЬ 2020

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



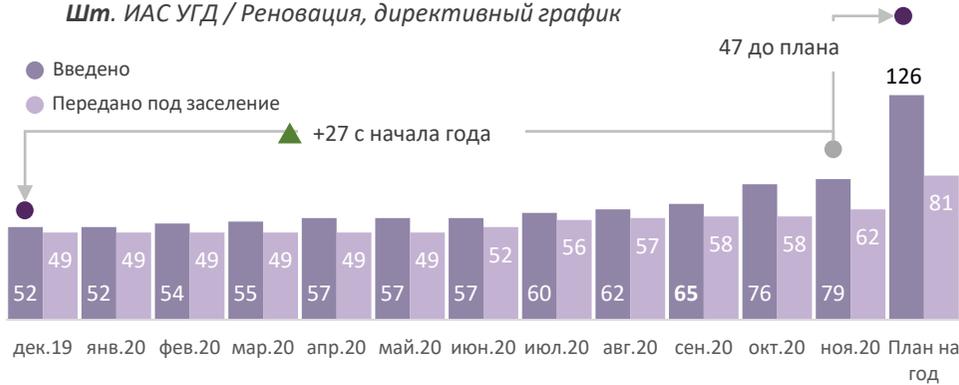
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF101001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях реализации регионального проекта «Жилье» мероприятия «Возведение нового жилья» подпрограммы 1 ГП «Жилище».

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2020 г., млн. рублей		Кассовое исполнение на 30.11.2020, млн. рублей	Процент исполнения
	Предусмотрено паспортом	Уточненный план расходов бюджета на реализацию РП		
Департамент строительства города Москвы	20 313,7	21 413,7	16 165,8	78,1

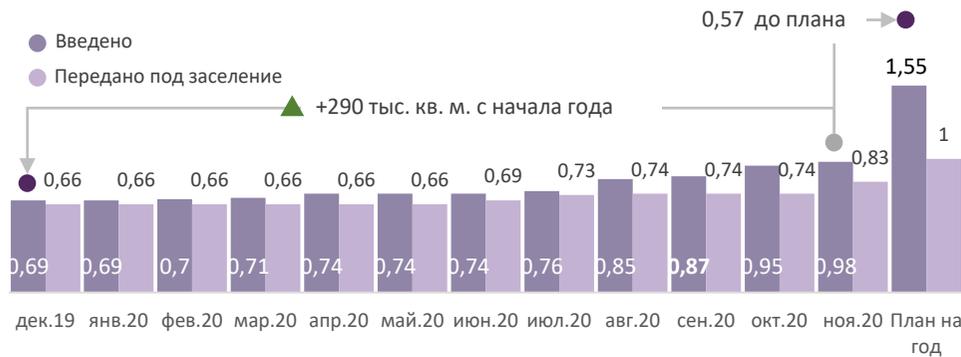


ВВОД ОБЪЕКТОВ И ПЕРЕДАЧА ПОД ЗАСЕЛЕНИЕ

Шт. ИАС УГД / Реновация, директивный график



Млн. кв. м. ИАС УГД / Реновация, директивный график



ХОД ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

НАЧАТО ПЕРЕСЕЛЕНИЕ. ИАС УГД / Реновация, директивный график



РАССЕЛЕНИЕ ЗАВЕРШЕНО. ИАС УГД / Реновация



79

ДОМОВ
ВВЕДЕНО

980

ТЫС. КВ. М

62

ДОМА
ЗАСЕЛЯЮТСЯ

830

ТЫС. КВ. М

192

ДОМА
РАССЕЛЯЮТСЯ

28,3

ТЫС. ЖИТЕЛЕЙ

76

ДОМОВ
РАССЕЛЕНА

31

ДОМ
СНЕСЕН

СТАРТОВЫЕ ПЛОЩАДКИ И ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА

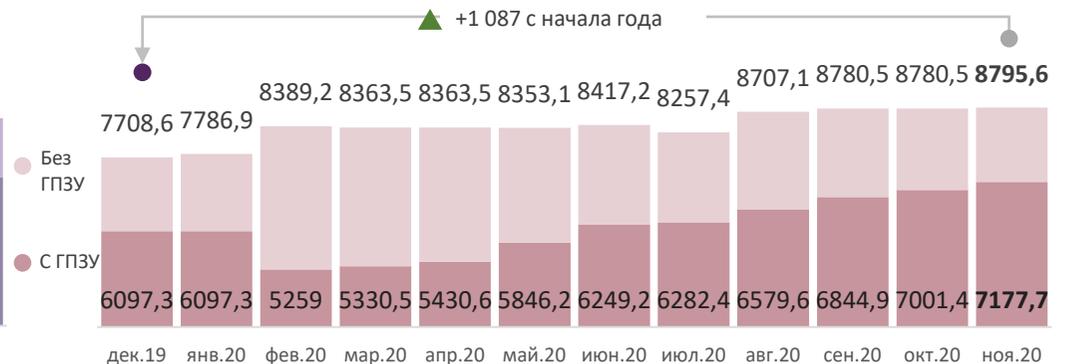
ПЛОЩАДКИ, ВКЛЮЧЕННЫЕ В ПРОГРАММУ, всего, шт.

Штаб МКА



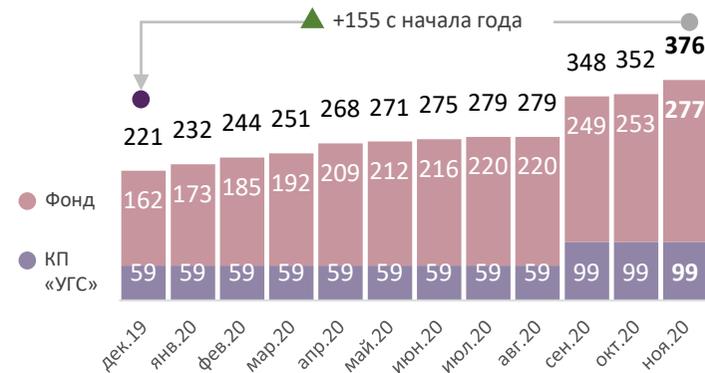
ПЛОЩАДКИ, ВКЛЮЧЕННЫЕ В ПРОГРАММУ, всего, тыс. кв. м

Штаб МКА



ПРОВЕДЕНЫ ТОРГИ, шт. объектов

Штаб МКА



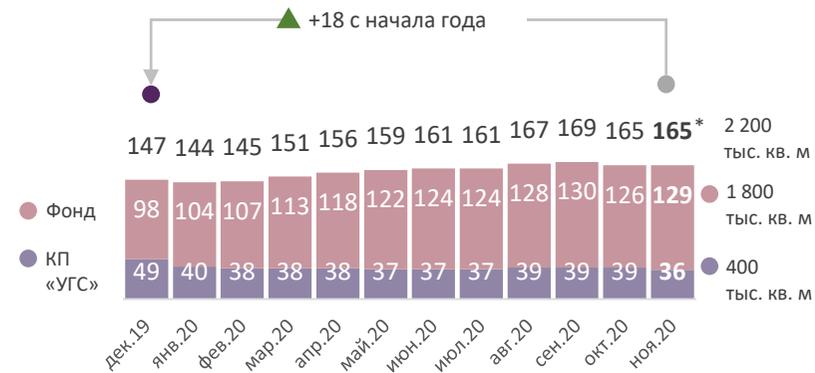
ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ МГЭ, шт. объектов.

Штаб МКА



В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, шт. объектов

Штаб МКА



511

площадок включено

8,8

млн. кв. м.

451

площадки с ГПЗУ

7,2

млн. кв. м

36

домов строит КП «УГС»

400

тыс. кв. м.

129

домов строит МФР

1,8

млн. кв. м.

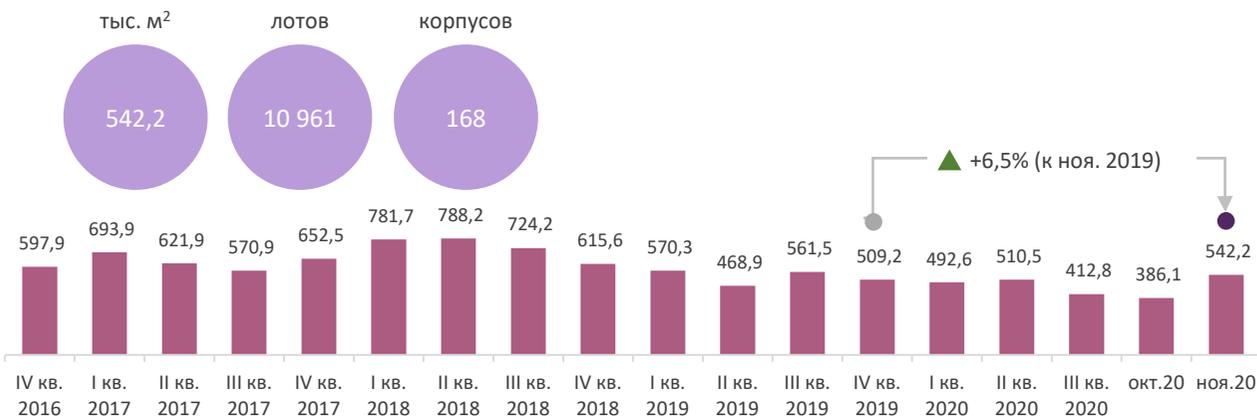


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

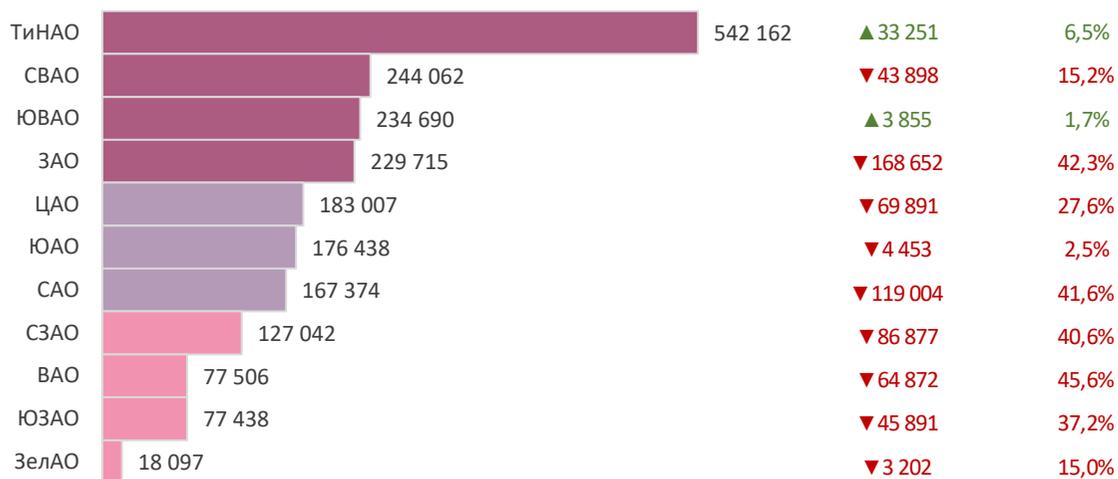


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

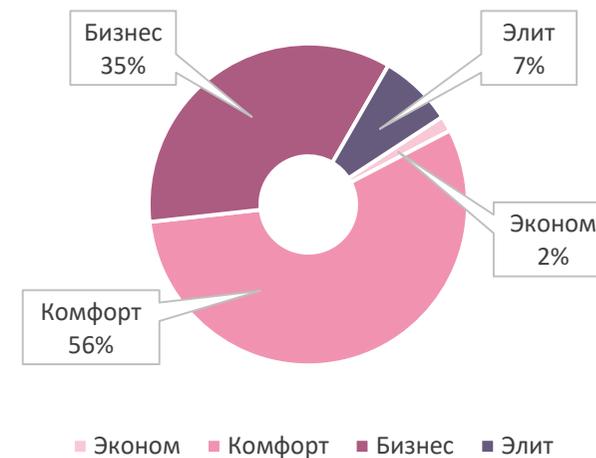
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,4%	1,0%	0,3%
	Бизнес	0,4%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,1%	1,8%	0,5%
	Бизнес	2,3%	0,3%	1,8%
ЗелАО	Элитный	0,7%	0,1%	1,3%
	Комфорт	0,6%	0,0%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,2%	2,1%	1,3%
СВАО	Бизнес	2,4%	1,2%	0,6%
	Эконом	1,6%	0,0%	0,0%
СВАО	Комфорт	1,8%	4,5%	1,1%
	Бизнес	3,5%	0,0%	0,0%
СЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,3%	0,4%	0,2%
СЗАО	Бизнес	1,7%	0,0%	2,1%
	Комфорт	0,2%	0,2%	0,2%
ЦАО	Бизнес	2,0%	3,1%	3,7%
	Элитный	4,2%	2,0%	0,4%
ЮАО	Комфорт	2,5%	1,2%	0,1%
	Бизнес	2,9%	0,0%	1,1%
ЮАО	Элитный	0,1%	0,0%	0,1%
	Эконом	0,0%	0,8%	0,0%
ЮВАО	Комфорт	3,3%	3,9%	0,5%
	Бизнес	0,4%	0,0%	0,1%
ЮЗАО	Комфорт	1,0%	0,2%	1,0%
	Бизнес	0,9%	0,0%	0,1%
ЮЗАО	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
НАО	Комфорт	7,4%	6,7%	2,9%
	Бизнес	2,3%	0,6%	0,6%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
Итого:		49,9%	30,1%	19,9%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

К ноя. 2019, м² К ноя. 2019, %

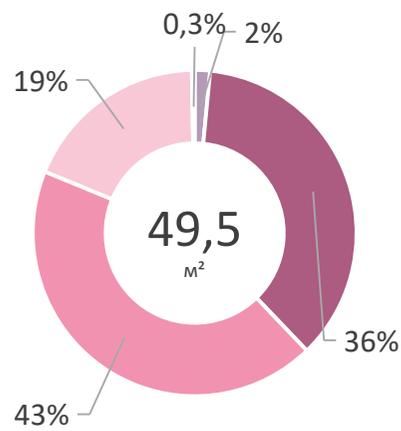


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В НОЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ВАО	Счастье на Семеновской	Эталон	1 кв. 2022	комфорт
ЦАО	Золотой	Capital Group	2 кв. 2021	элитный
СЗАО	Level Причальный, к. Восток, ЮГ	Level Group	4 кв. 2023	бизнес
СЗАО	Sydney City	ФСК Лидер	-	бизнес-
СВАО	Руставели 14, к. 1.3	ПИК	1 кв. 2023	комфорт
СВАО	Silver, к. 1 (2-я оч.)	AFI Development	4 кв. 2023	бизнес
ЮАО	Foriver, к. 11	Инград	4 кв. 2023	бизнес
ЮВАО	Квартал Некрасовка, к. 4	Самолет	3 кв. 2023	комфорт
САО	Б. Академическая 85, к. 1.2	ПИК	4 кв. 2022	комфорт
ЮВАО	Символ, кв-л Искренность, к. 22, 23	Донстрой	2 кв. 2023	бизнес
ЗелАО	Зеленоград Сити, к. 327, 328	Ода Премиум	3 кв. 2021	комфорт
НАО	Середневский лес, к. 1.4, скц. 1, 2, 4, 5	ПИК	3 кв. 2022	комфорт
НАО	Бунинские луга, к. 3.3.1	ПИК	3 кв. 2022	эконом



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам ноября 2020 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве выросла на 4,4%, за месяц и составила 258,0 тыс. руб./м². С учетом скидков цена выросла также на 4,4% и составила 250,3 тыс. руб./м². За год (с ноября 2019 г.) средняя цена квартир увеличилась на 13,4%, с учетом скидков прирост цены за год составил 14,6%.

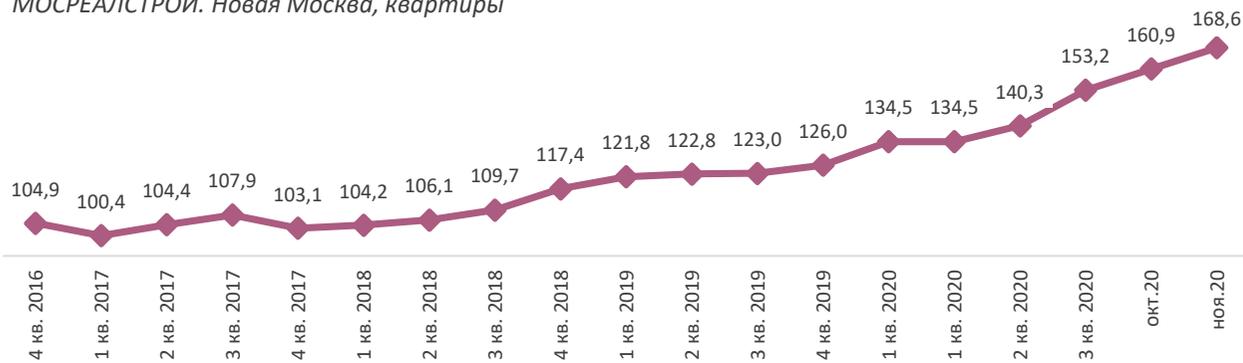
Рост цены предложения связан с несколькими факторами: повышением прайсовых цен застройщиками ввиду высокого спроса и за счет роста строительной готовности объектов, а также ввиду вымывания лотов с более низкой ценой за кв. м.

Среднерыночный дисконт в ноябре 2020 г. составил около 3% с учетом начала сезона новогодних скидков. При этом ряд застройщиков предлагает косвенные скидки путем субсидирования ипотеки в первый год по ставке 0,1-0,6%.

В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам октября 2020 г. увеличилась на 4,8% за месяц и составила 168,6 тыс. руб./м². За год (с ноября 2019 г.) прирост цены составил 35,2%.



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

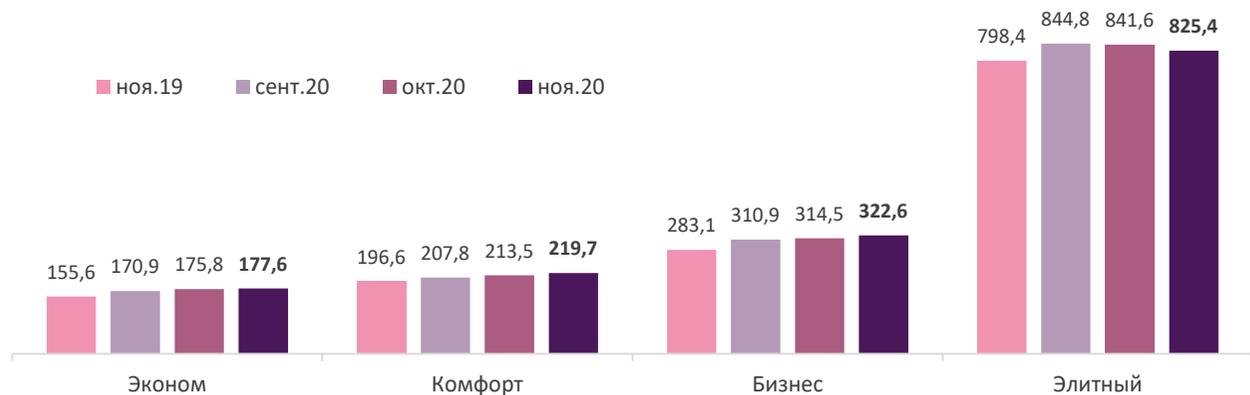


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



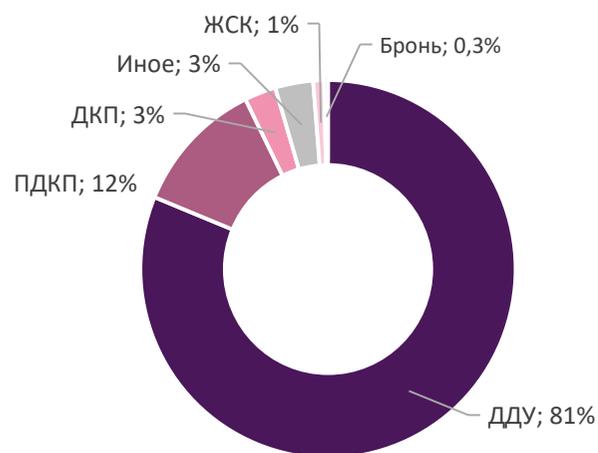
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры, тыс. руб./м²



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты

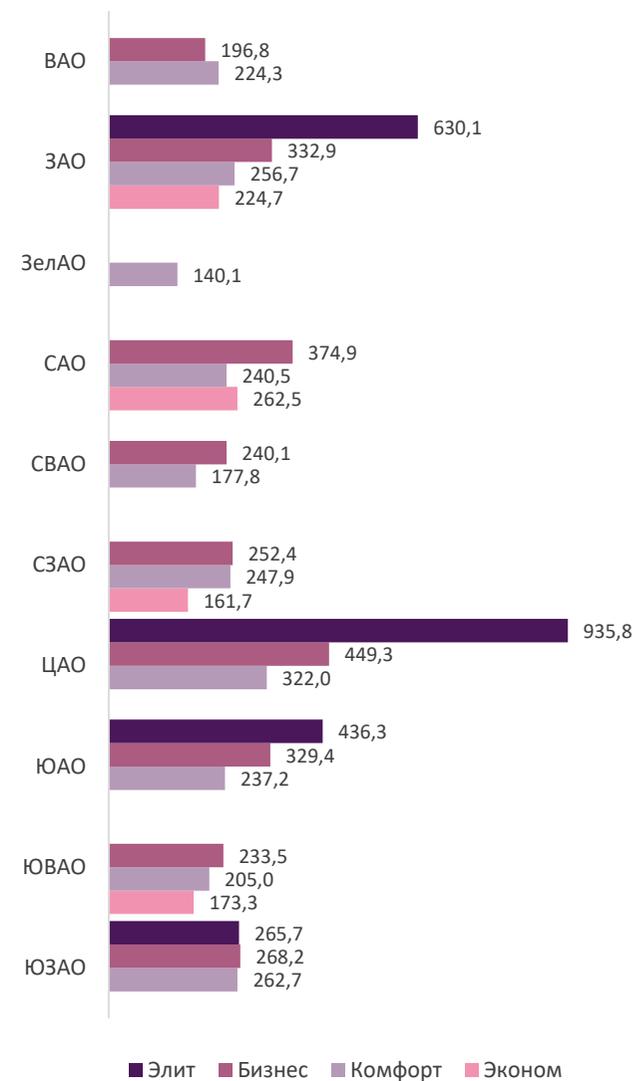


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ

тыс. руб./м²





МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ноябрь 2020

5

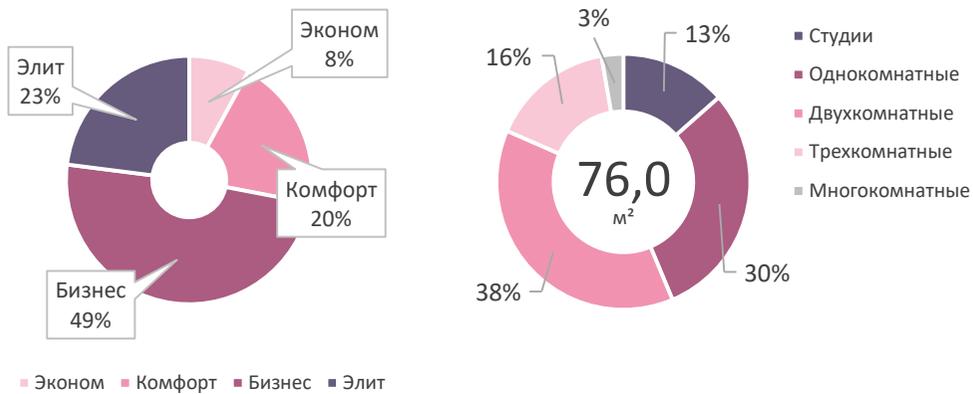
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В НОЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СДАЧА	КЛАСС	КОЛ-ВО ЛОТОВ
ВАО	Резиденция Сокольники	ТК Алладин	4 кв. 2022	бизнес	43
СЗАО	V'aires, к. 1,2	СЗ Прогресс	4 кв. 2022	бизнес	148

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ И КОМНАТНОСТИ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

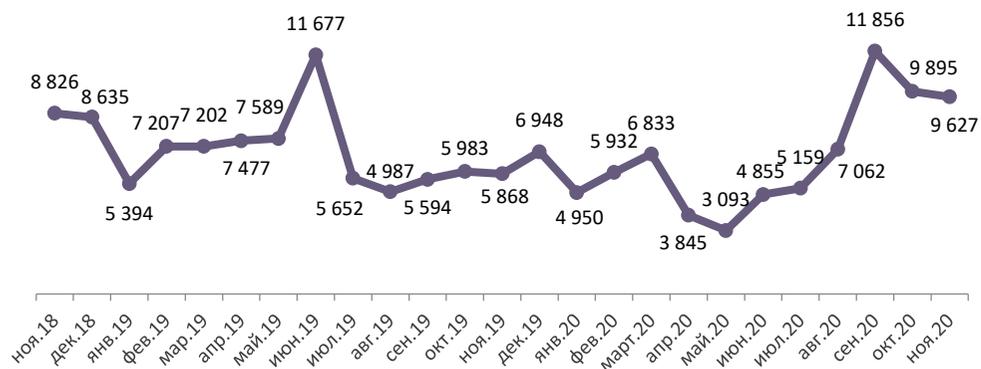
ОКРУГ	Объем предложения	Изменение к ноябрю 2019 года	Процент к ноябрю 2019 года
ЦАО	234 577	▼ 28 865	11,0%
САО	89 455	▼ 44 408	33,2%
СВАО	84 295	▼ 46 252	35,4%
ЗАО	57 947	▲ 1 556	2,8%
ЮАО	36 790	▲ 849	2,4%
СЗАО	26 553	▼ 4 028	13,2%
ЮЗАО	16 467	▼ 13 792	45,6%
ЮВАО	4 541	▲ 1 983	77,5%
ТиНАО	3 952	▲ 3 770	2071,2%
ВАО	3 037	▲ 2 268	294,7%

ДДУ И ПОГЛОЩЕНИЕ Большая Москва



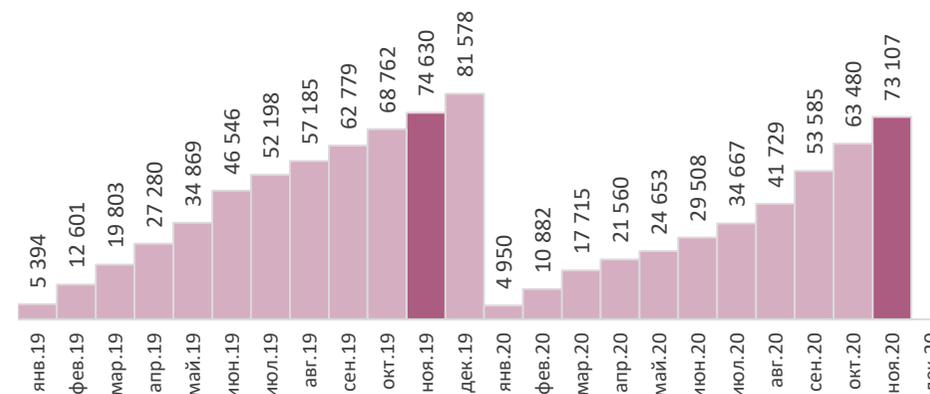
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	ноя. 2020	окт.2020	ноя. 2020 / окт. 2020	ноя. 2020	окт.2020	ноя. 2020 / окт. 2020
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	388,0	428,9	-9,5%	112,6	158,8	-29,1%
шт.	6 606	7 432	-11,1%	2 265	3 147	-28,0%
млрд руб.	103,3	112,5	-8,2%	17,4	24,3	-28,4%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	35,5	34,5	2,9%	3,2	4,3	-25,6%
шт.	689	668	3,1%	67	92	-27,2%
млрд руб.	8,7	8,0	8,7%	0,4	0,5	-18,0%
Итого:						
тыс. м ²	423,5	463,4	-8,6%	115,8	163,1	-29,0%
шт.	7 295	8 100	-9,9%	2 332	3 239	-28,0%
млрд руб.	112,0	120,5	-7,1%	17,8	24,8	-28,2%

ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным выписок ЕГРН Росреестра в г. Москве в ноябре 2020 г. объем поглощения жилья составил 9 627 шт. сделок ДДУ, что на 2,7% ниже аналогичного показателя за октябрь 2020 г., когда был зарегистрирован исторический рекорд по числу сделок ДДУ. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 64,1%.

Высокий уровень спроса сохраняется за счет нескольких факторов: программы субсидирования ипотеки, волатильности рубля, низких процентных ставок на депозиты, поступлений нового объема предложения и ожиданий дальнейшего роста цен на новостройки.

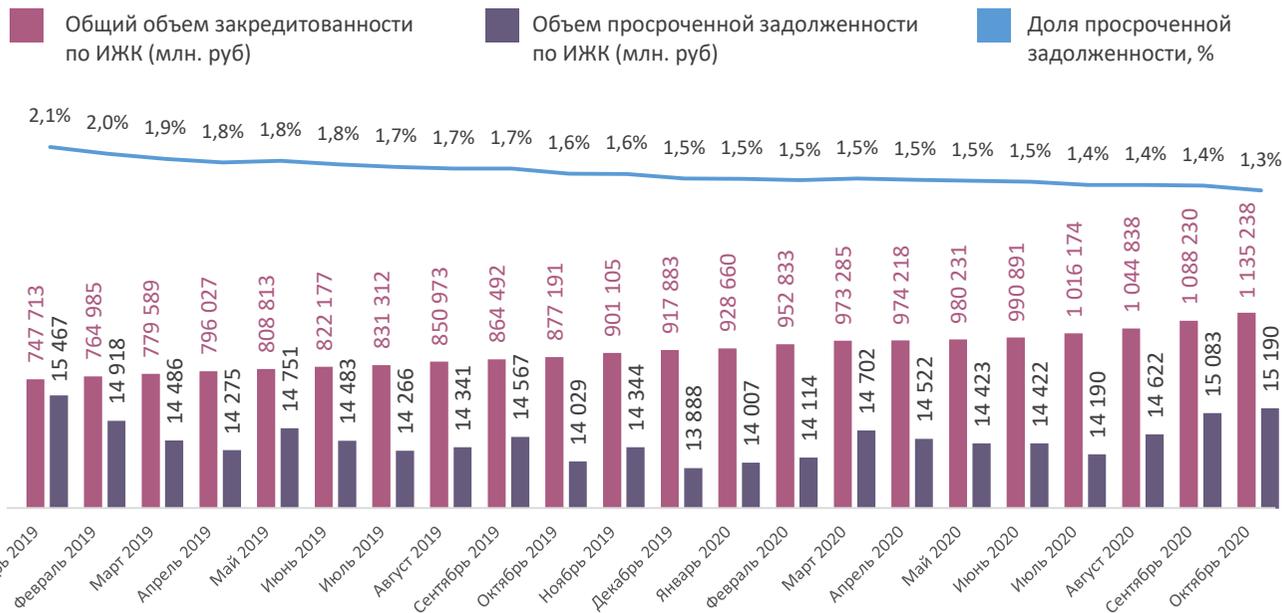
Корректировка спроса в сторону снижения в ноябре 2020 г. обусловлена продлением программы льготной ипотеки под 6,5% годовых до середины 2021 г. Таким образом, у потенциальных покупателей есть больше времени для выбора и более взвешенной покупки квартиры. Но при этом текущий и прогнозный рост цен будет их торопить.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ноябрь 2020

6



Согласно данным Банка России, в октябре 2020 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 14 673 ипотечных жилищных кредита (+103% к октябрю 2019 г.) на сумму 87 253 млн руб.

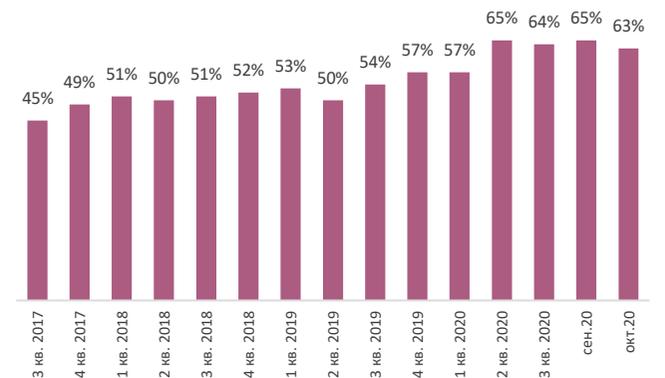
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в сентябре в рублях, составил 230,4 месяцев.

Средняя ставка в рублях составила 7,37%, уменьшившись за месяц на 0,03 п.п. Ключевая ставка ЦБ в октябре 2020 г. не изменилась (4,25%).

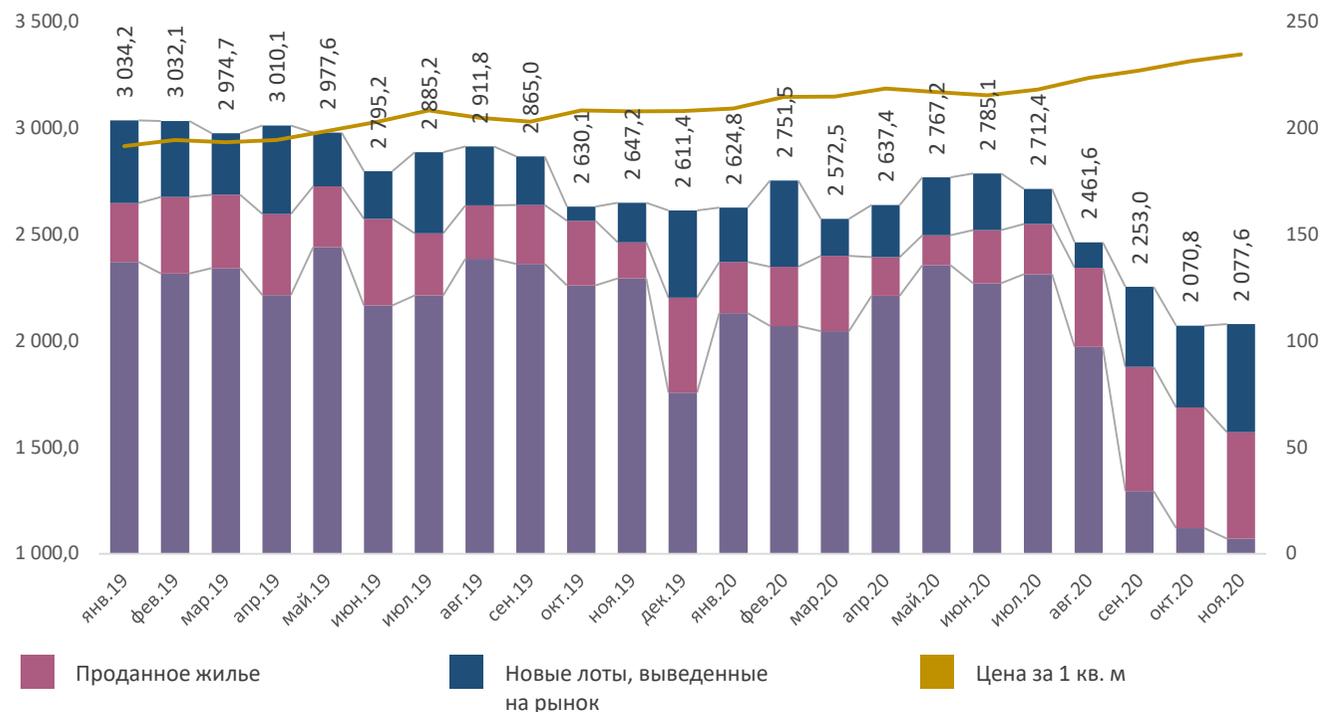
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве составляет 1 135 238 млн. руб., при этом объем просроченной задолженности – 15 190 млн. руб. (1,3%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с октября 2019 года данный показатель снизился на 0,3 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

Основные характеристики

1. Накопленный отложенный спрос весны 2020 года, вызванный пандемией
2. Возможность скорой отмены программы субсидирования ипотеки
3. Волатильность рубля
4. Низкие процентные ставки на депозиты, вызвали осенью 2020 рекордный спрос на жилье, в т.ч с привлечением ипотеки, что в свою очередь привело к снижению существующего объема предложения (ликвидные квартиры быстро выкупаются населением, опережая появление новых объектов в продаже).

Рост спроса и снижение объема предложения закономерно приводят к существенному росту цен на жилье.

При этом, в настоящее время уровень просроченной задолженности населения по ипотеке не демонстрирует роста, что говорит об отсутствии тенденции к появлению кризиса на ипотечном рынке.

К тому же за год доля просроченных кредитов по ипотеке сократилась с 1,6 до 1,3%.

Однако, данная ситуация может измениться в будущем, что требует постоянного мониторинга за показателем уровня просроченной задолженности населения по ипотечным жилищным кредитам.

Индекс производственной активности PMI

> 50 – экономика в целом растет;
 < 50 – экономика в целом снижается



Динамика ВВП

Оценка Минэкономразвития

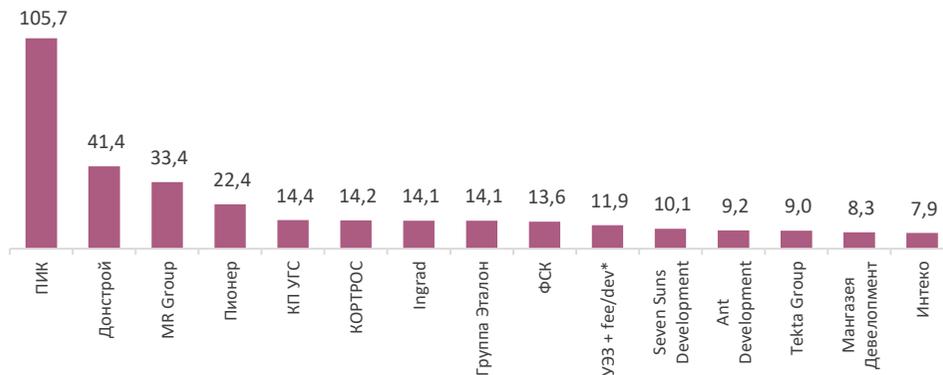




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК	105 746	2 008	24,2%
2	Донстрой	41 408	618	9,5%
3	MR Group	33 441	645	7,6%
4	Пионер	22 354	340	5,1%
5	КП УГС	14 428	246	3,3%
6	КОРТРОС	14 189	214	3,2%
7	Ingrad	14 129	201	3,2%
8	Группа Эталон	14 084	232	3,2%
9	ФСК	13 569	231	3,1%
10	УЭЗ + fee/dev*	11 914	201	2,7%
11	Seven Suns Development	10 143	233	2,3%
12	Ant Development	9 186	88	2,1%
13	Tekta Group	9 048	142	2,1%
14	Мангазея Девелопмент	8 299	102	1,9%
15	Интеко	7 941	92	1,8%
Итого:		329 879	5 593	75,3%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	ЗАО	Огни/Событие	Донстрой	кв.	22 199
2	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	11 223
3	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	10 936
4	ЗАО	Лайф Кутузовский	Пионер	кв.	9 478
5	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв.	9 034
6	ЦАО	Хэдлайнер	Кортрос	кв.	8 760
7	СВАО	Ты и Я	Мангазея	кв.	8 299
8	САО	В Северном	КП УГС	кв.	7 342
9	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	7 145
10	ВАО	Амурский парк	ПИК	кв.	6 339
11	ЗАО	Виктори Парк Резиденс	ANT Development	кв.	6 299
12	СВАО	Режиссер	ФСК	кв.	6 298
13	ЮАО	Нау	Tekta Group	кв.	5 981
14	ЗАО	Мякинино парк		кв.	5 860
15	САО	Дмитровский парк	ПИК	кв.	5 803
Итого:					130 997

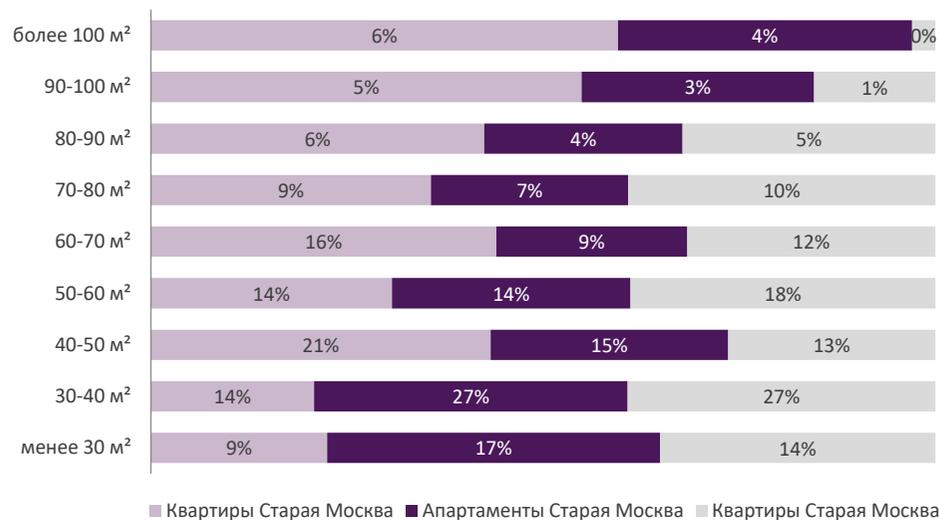
75% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

30% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

* Проекты fee-development:
Настоящее, На Никулинской, Форест, Диалог, L'club

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



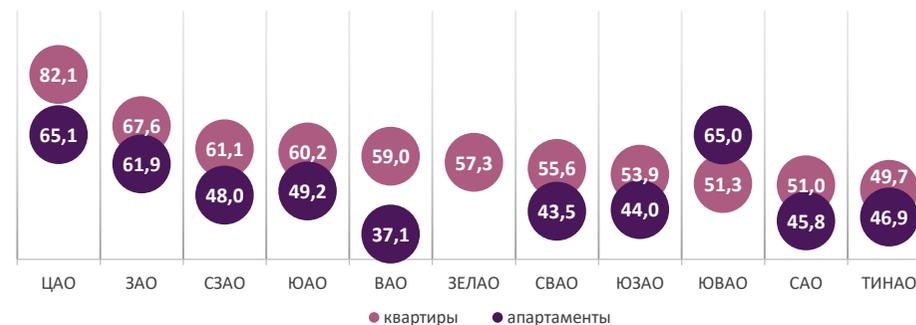
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



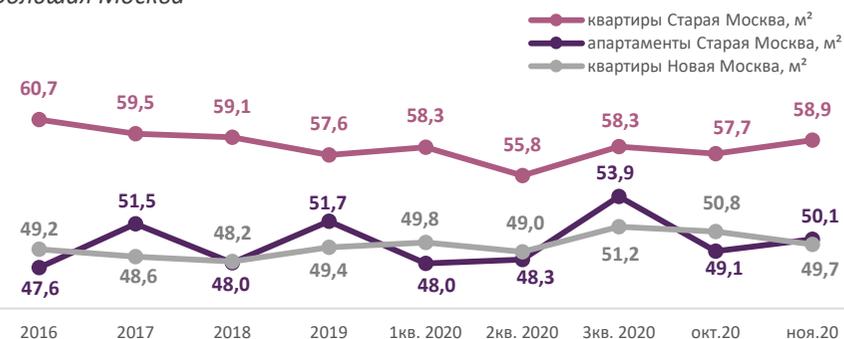
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	33%	24%	40%
нижние этажи	12%	12%	12%
верхние этажи	23%	38%	21%
идёт отделка	26%	35%	26%
сдан	6%	4%	1%
	100%	113%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	326 289	0,7%	3,5%
Арбат	387 843	0,3%	10,4%
Басманный	247 444	1,2%	12,8%
Замоскворечье	312 326	-0,2%	6,7%
Красносельский	277 899	-0,5%	0,7%
Мещанский	283 377	-0,8%	4,2%
Пресненский	327 240	3,0%	12,6%
Таганский	265 266	0,6%	1,6%
Тверской	342 388	2,2%	-4,5%
Хамовники	361 747	2,1%	16,8%
Якиманка	392 951	-0,1%	7,5%
Северный административный округ	193 517	3,5%	10,3%
Аэропорт	223 895	0,9%	9,0%
Беговой	265 075	1,8%	13,6%
Бескудниковский	175 382	5,0%	19,4%
Войковский	188 896	0,8%	12,9%
Восточное Дегунино	175 382	5,0%	19,4%
Головинский	172 247	1,6%	17,0%
Дмитровский	175 382	5,0%	19,4%
Западное Дегунино	175 382	5,0%	19,4%
Коптево	188 896	0,8%	12,9%
Левобережный	177 274	4,3%	6,7%
Молжаниновский	187 240	9,4%	20,5%
Савёловский	222 291	-0,2%	16,4%
Сокол	223 895	0,9%	9,0%
Тимирязевский	199 940	3,1%	9,6%
Ховрино	177 274	4,3%	6,7%
Хорошёвский	230 760	10,1%	18,6%
Северо-Восточный административный округ	175 871	4,7%	12,4%
Алексеевский	196 848	0,5%	4,2%
Алтуфьевский	166 685	8,8%	12,3%
Бабушкинский	170 866	6,4%	11,8%
Бибирево	166 685	8,8%	12,3%
Бутырский	199 940	3,1%	9,6%

Лианозово	162 402	8,6%	13,7%
Лосиноостровский	155 229	6,8%	12,8%
Марфино	175 852	4,8%	13,9%
Марьино	222 291	-0,2%	16,4%
Останкинский	217 814	8,9%	15,2%
Отрадное	165 606	4,0%	13,6%
Ростокино	217 814	8,9%	15,2%
Свиблово	195 960	6,8%	7,8%
Северное Медведково	168 394	6,2%	9,8%
Северный	175 382	5,0%	19,4%
Южное Медведково	170 866	6,4%	11,8%
Ярославский	155 229	6,8%	12,8%
Восточный административный округ	186 520	6,2%	14,8%
Богородское	191 824	6,0%	26,7%
Вешняки	153 172	1,9%	12,2%
Восточное Измайлово	183 823	10,1%	20,6%
Восточный	161 782	9,1%	17,4%
Гольяново	156 820	1,9%	8,1%
Ивановское	164 015	3,2%	16,2%
Измайлово	183 823	10,1%	20,6%
Косино-Ухтомский	140 258	7,1%	7,2%
Метрогородок	191 824	6,0%	26,7%
Новогиреево	164 015	3,2%	16,2%
Новокосино	161 782	9,1%	17,4%
Перово	175 727	9,1%	16,6%
Преображенское	208 912	5,8%	9,0%
Северное Измайлово	156 820	1,9%	8,1%
Соколиная Гора	197 927	3,9%	17,2%
Сокольники	227 664	7,4%	11,6%
Юго-Восточный административный округ	170 889	5,5%	16,0%
Выхино-Жулебино	153 172	1,9%	12,2%
Капотня	164 422	4,2%	15,2%
Кузьминки	164 663	3,3%	8,2%
Лефортово	175 354	4,1%	13,3%
Люблино	162 155	8,9%	16,8%
Марьино	164 422	4,2%	15,2%
Некрасовка	140 258	7,1%	7,2%

Нижегородский	213 515	8,3%	9,9%
Печатники	169 174	7,4%	17,3%
Рязанский	158 887	2,9%	14,9%
Текстильщики	164 663	3,3%	8,2%
Южнопортовый	224 672	10,3%	31,9%
Южный административный округ	181 829	7,2%	16,7%
Бирюлёво Восточное	144 655	9,2%	15,9%
Бирюлёво Западное	144 655	9,2%	15,9%
Братеево	167 167	8,7%	21,1%
Даниловский	206 828	8,8%	15,9%
Донской	291 624	5,8%	14,7%
Зябликово	167 167	8,7%	21,1%
Москворечье-Сабурово	174 814	6,1%	18,0%
Нагатино-Садовники	197 979	8,6%	13,4%
Нагатинский Затон	197 979	8,6%	13,4%
Нагорный	199 542	6,1%	11,7%
Орехово-Борисово Северное	176 911	8,9%	21,1%
Орехово-Борисово Южное	176 911	8,9%	21,1%
Царицыно	174 814	6,1%	18,0%
Чертаново Северное	179 949	7,2%	13,0%
Чертаново Центральное	179 949	7,2%	13,0%
Чертаново Южное	168 213	3,9%	12,7%
Юго-Западный административный округ	220 763	4,7%	7,1%
Академический	230 043	0,5%	14,9%
Гагаринский	265 455	4,8%	8,7%
Зюзино	199 542	6,1%	11,7%
Коньково	210 958	6,0%	11,7%
Котловка	206 828	8,8%	15,9%
Ломоносовский	265 455	4,8%	8,7%
Обручевский	210 958	6,0%	11,7%
Северное Бутово	166 114	4,3%	19,6%
Тёплый Стан	178 111	10,5%	24,6%
Черёмушки	225 224	5,2%	12,9%
Южное Бутово	151 453	3,3%	19,4%
Ясенево	167 076	1,5%	13,1%
Западный административный округ	216 718	3,8%	13,1%
Внуково	160 299	9,5%	22,7%
Дорогомилово	271 813	1,1%	11,3%
Крылатское	215 123	1,5%	10,6%
Кунцево	194 147	1,2%	16,2%
Можайский	193 649	1,6%	12,5%
Ново-Переделкино	160 299	9,5%	22,7%
Очаково-Матвеевское	219 076	9,2%	19,5%

Проспект Вернадского	245 523	6,5%	12,5%
Раменки	265 455	4,8%	8,7%
Солнцево	172 095	9,1%	18,4%
Тропарёво-Никулино	214 964	7,3%	15,7%
Филёвский Парк	245 037	8,7%	26,5%
Фили-Давыдково	193 649	1,6%	12,5%
Северо-Западный административный округ	200 277	4,9%	9,2%
Куркино	187 240	9,4%	20,5%
Митино	166 966	8,5%	17,7%
Покровское-Стрешнево	195 425	0,1%	9,5%
Северное Тушино	172 299	2,3%	7,2%
Строгино	192 731	7,9%	16,6%
Хорошёво-Мнёвники	215 503	3,3%	11,2%
Щукино	195 425	0,1%	9,5%
Южное Тушино	172 299	2,3%	7,2%
Зеленоградский административный округ	135 687	6,4%	20,2%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Ноя. 2020	К окт. 2020
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	176 243	+6,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	177 939	+5,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	187 682	+3,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	194 264	+6,6%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	213 810	+5,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	207 326	+1,9%
Все панельные и блочные дома	180 621	+5,1%
Все монолитные и кирпичные дома	205 133	+4,5%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в ноябре в Москве представлено 42 458 объектов и 32 251 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 200 383 руб. / кв. м (+4,8% за месяц).