ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

ОКТЯБРЬ 2020

НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
РАЗВИТИЕ ГОРОДА

МОСРЕАЛСТРОЙ
1998

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ

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 октябрь 2020
- Ключевая ставка Центробанка

7,40%
▲ +0,16 п.п. за сентябрь 2020
- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,8
лет
- Коэффициент доступности жилья в Москве

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

20,9
млн. кв. м
жилой площади

35,9
млн. кв. м
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД

50,1
млн. кв. м
жилой площади

71,5
млн. кв. м
общей площади

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

7 576
тыс. кв. м

89,1%
от плана
на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

3 497
тыс. кв. м
жилой площади

97,2%
от плана
на год

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м)	2,07	▼ -8,1%	▼ -21,3%
• Старая Москва	1,68	▼ -8,4%	▼ -21,2%
• Новая Москва	0,39	▼ -6,5%	▼ -21,4%
Средневзвешенная цена на первичном рынке, квартиры (без учета элитных объектов, тыс. руб. / кв. м)			
• Старая Москва	247,3	▲ +1,6%	▲ +8,7%
• Новая Москва	160,9	▲ +5,0%	▲ +30,3%

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения на вторичном рынке (аналитическая база Циан, млн кв. м)			
• Москва	2,30	▼ -7,6%	▼ -31,8%
• Московская область	1,87	▼ -12,6%	▼ -34,8%
Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс. руб. / кв. м)	191,1	▲ +2,4%	▲ +8,0%
• В пятиэтажках (старая панель)	166,2	▲ +3,2%	▲ +9,6%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

		Изм. за месяц	Изм. за год
ДДУ (шт.)			
• За месяц	9 895	▼ -16,5% к сен. 2020	▲ +65,4% к окт. 2019
• С начала года	63 480		▼ -7,7% к янв-окт. 2019

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК

		Изм. за месяц	Изм. за год
Выданные ипотечные кредиты (по итогам сентября 2020)			
• За месяц (шт.)	13 764	▲ +32,2% к авг. 2020	▲ +122,0% к сен. 2019
• С начала года (млн руб.)	382 801		▲ +44,0% к янв-сен. 2019

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

		Изм. за месяц	Изм. за год
Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)			
• За месяц (тыс. кв. м)	615,3	▲ +11,5% к сен. 2020	▲ +95,3% к окт. 2019
• С начала года (тыс. кв. м)	3 409,4		▼ -10,4% к янв-окт. 2019

75% доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения

32% доля ведущих 15 проектов по объему поглощения

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ (накопленным итогом)

ИАС УГД, тыс. кв. м

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2020 ГОДУ

ИАС УГД

За 10 месяцев 2020 года в Москве введено 7 575,5 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 89,1% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 5 728,9 тыс. кв. м (76% от общего ввода за 2020 г.). В Новой Москве – 1 846,6 тыс. кв. м (24%).

С января по октябрь 2020 г. в Москве введено 3 496,8 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 97,1% от плановых годовых показателей (3 600 тыс. кв. м по ГП «Жилище»). В Старой и Новой Москве введено 2 312,7 и 1 184,1 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	3,8
СВАО	4,0
ЮВАО	4,8
ВАО	5,4
ЮЗАО	5,4
САО	5,5
ЮАО	6,0
ЗАО	6,0
СЗАО	6,5
ЦАО	7,9
Средн.	5,8

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

Расчет уровня доступности жилья по методике Минстроя России (из методики оценки эффективности деятельности региональных властей) невозможен, ввиду отсутствия официальной статистики, необходимой для расчета – распределение населения Москвы по среднедушевым доходам в месяц (свыше 60 т.р.)

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	675	35,95	450	23	225	12,95
По МКД общая жилая площадь		20,93		16,79		4,14

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	3 120	71,54	2 274	55	846	16,54
По МКД общая жилая площадь		50,1		38,5		11,6

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

В октябре 2020 г. в Большой Москве было выдано 17 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 463 тыс. м², из которых 9% 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 4 942,9 тыс. м².

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2020 год						Октябрь 2020					
		План			Факт (с начала года)			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	**Всего**	Бюджет	Внебюджет	**Всего**	Бюджет	Внебюджет	**Всего**	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	**367**	172	195	**356**	56	300	**15**	**10**	**5**	**44**	**9**	**35**
	тыс.кв.м	**8 500,0**	2 262,2	6 237,8	**7 575,5**	831,6	6 743,9	**314,1**	**120,7**	**193,4**	**952,4**	**89,4**	**863,0**
Жилые объекты	кол-во	**175**	68	107	**213**	26	187	**9**	6	3	**33**	7	26
	тыс.кв.м	**6 047,7**	1 321,2	4 726,5	**5 692,6**	461,6	5 231,0	**217,6**	107,3	110,3	**705,7**	86	619,7
	жил. пл.	**3 600,0**	865,4	2 734,6	**3 496,8**	277	3 219,8	**129,7**	68,3	61,4	**429,9**	48,3	381,6
ДОУ	кол-во	**16**	6	10	**16**	3	13	**0**	0	0	**0**	0	0
	тыс.кв.м	**58,3**	21,2	37,1	**50,4**	10	40,4	**0**	0	0	**0**	0	0
Школы и БНК	кол-во	**24**	21	3	**8**	5	3	**0**	0	0	**0**	0	0
	тыс.кв.м	**250,3**	213,4	36,9	**79,7**	40,8	38,9	**0**	0	0	**0**	0	0
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	**17**	14	3	**9**	4	5	**1**	1	0	**0**	0	0
	тыс.кв.м	**124,8**	122,5	2,3	**171,9**	80,6	91,3	**4**	4	0	**0**	0	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	**21**	13	8	**8**	4	4	**0**	0	0	**1**	0	1
	тыс.кв.м	**157**	89,8	67,2	**94,3**	25,8	68,5	**0**	0	0	**53,8**	0	53,8
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	**9**	6	3	**6**	2	4	**2**	2	0	**0**	0	0
	тыс.кв.м	**341,7**	36,7	305	**322,2**	13,2	309	**7,6**	7,6	0	**0**	0	0
Гостиницы, апартотели	кол-во	**12**	0	12	**7**	0	7	**0**	0	0	**1**	0	1
	тыс.кв.м	**301,7**	0	301,7	**81,3**	0	81,3	**0**	0	0	**12,5**	0	12,5
Административно-деловые объекты	кол-во	**19**	9	10	**11**	0	11	**1**	0	1	**1**	0	1
	тыс.кв.м	**383,8**	55,1	328,7	**232,9**	0	232,9	**45,4**	0	45,4	**0,2**	0	0,2
Объекты торговли и услуг	кол-во	**14**	0	14	**27**	0	27	**0**	0	0	**4**	0	4
	тыс.кв.м	**127,1**	0	127,1	**405,4**	0	405,4	**0**	0	0	**173,8**	0	173,8
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	**60**	35	25	**51**	12	39	**2**	1	1	**4**	2	2
	тыс.кв.м	**707,6**	402,3	305,3	**444,8**	199,6	245,2	**39,5**	1,8	37,7	**6,4**	3,4	3

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, прогноз	2021 год, прогноз	2022 год, прогноз	2023 год, прогноз	2024 год, прогноз
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	**105,2** (2019-2023 гг.)	5,18	3,6	4,0	4,488	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ ОКТЯБРЬ 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 31.10.2020, млн. рублей	Процент исполнения
	Предусмотрено паспортом	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств		
Департамент строительства города Москвы	20 313,7	20 313,7	20 313,7	14 132,1	69,6

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*

76 домов введено

950 тыс. кв. м

58 домов заселяются

745 тыс. кв. м

183 дома расселяются

27 тыс. жителей

61 дом расселен

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

505 площадок включено

8,78 млн. кв. м.

440 площадки с ГПЗУ

7 млн. кв. м

39 домов строит КП «УГС»

400 тыс. кв. м.

126 домов строит МФР

1,8 млн. кв. м.

* Данные публикуются в соответствии с ежемесячным Протоколом заседания Штаба по взаимодействию Москомархитектуры и проектных институтов. Таб. 2.3

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	1,3%	1,1%	0,3%
	Бизнес	0,3%	0,1%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,4%	2,1%	0,5%
	Бизнес	2,2%	0,3%	1,6%
	Элитный	0,8%	0,1%	1,3%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,9%	1,9%	1,5%
	Бизнес	2,8%	1,1%	0,5%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
СВАО	Эконом	1,6%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,1%	4,8%	1,2%
	Бизнес	3,9%	0,0%	0,0%
СЗАО	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,7%	0,2%	0,3%
	Бизнес	1,9%	0,0%	1,6%
ЦАО	Комфорт	0,2%	0,2%	0,2%
	Бизнес	2,3%	3,0%	3,7%
	Элитный	4,1%	2,0%	0,4%
ЮАО	Комфорт	2,5%	1,4%	0,1%
	Бизнес	2,5%	0,0%	1,1%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,1%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,8%	0,0%
	Комфорт	3,5%	6,9%	0,8%
	Бизнес	0,5%	0,0%	0,2%
ЮЗАО	Комфорт	1,1%	0,2%	0,9%
	Бизнес	1,6%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
НАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	5,3%	5,7%	2,4%
	Бизнес	0,6%	0,0%	0,3%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
	Итого:	***49,1%***	***31,8%***	***19,1%***

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

	К окт. 2019, м²	К окт. 2019, %
ТиНАО	▼104 984	21,4%
ЮВАО	▲117 996	54,6%
СВАО	▼14 372	5,1%
ЗАО	▼155 551	39,3%
САО	▼78 414	29,3%
ЦАО	▼70 752	28,0%
ЮАО	▼12 481	6,6%
СЗАО	▼112 077	46,0%
ВАО	▼68 451	46,4%
ЮЗАО	▼44 010	35,8%
ЗелАО	▼16 148	87,3%

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 ОКТЯБРЕ, *МОСРЕАЛСТРОЙ*

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
САО	Авиатика, к. 1-5	Э.К. Девелопмент	4 кв. 2022	комфорт
СВАО	Режиссер, к. 1-3	ФСК Лидер	4 кв. 2023	бизнес
САО	Кронштадтский 9, к. 2	ПИК	4 кв. 2022	комфорт
ЮВАО	Новохохловская 15, к. 1,2	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
ЮАО	Второй Нагатинский, к. 1,2	ПИК	1 кв. 2023	комфорт
ЮВАО	PROFIT	Гранель	2 кв. 2023	комфорт
ЮЗАО	Eniteo	TeKta Group	2 кв. 2023	бизнес
ЮВАО	Символ, к. 21	Донстрой	1 кв. 2023	бизнес
ЮАО	Foriver, к. 8	Инград	4 кв. 2023	бизнес
ЗАО	West Gerden, к. 10	Интеко	2 кв. 2023	бизнес
ЗАО	Б. Очаковская 2, к. 1.1, 1.4	ПИК	4 кв. 2022	комфорт
СВАО	Полярная 25, к. 6	ПИК	4 кв. 2022	комфорт
ЮВАО	Квартал Некрасовка, к. 1	Самолет	3 кв. 2023	комфорт
НАО	Саларьево парк, к. 46	ПИК	3 кв. 2022	комфорт
НАО	Цветочные поляны, к. 7	МИЦ	3 кв. 2022	комфорт
НАО	Новые Ватутинки. Мкр. Центральный, кв-л 2/2	Инвесттраст	4 кв. 2022	комфорт

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам октября 2020 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве выросла на 1,6%, за месяц и составила 247,3 тыс. руб./м². С учетом скидок цена выросла на 2,7% и составила 239,9 тыс. руб./м². За год (с октября 2019 г.) средняя цена квартир увеличилась на 8,7%, с учетом скидок прирост цены за год также составил 9,8%.

Рост цены предложения связан с повышением прайсовых цен по проектам, а также за счет вымывания лотов с более низкой ценой за кв. м. Дополнительно застройщики повышают цены на фоне действия программы субсидирования ипотеки.

Среднерыночный дисконт в октябре 2020 г. составил около 3%. При этом ряд застройщиков продолжает отказываться от прямых скидок, снижая цены 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 5,0% за месяц и составила 160,9 тыс. руб./м². За год (с октября 2019 г.) прирост цены составил 30,3%.

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

ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫСТАВЛЕНО НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПО ДДУ

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК
МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ
тыс. руб./м²

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА
МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ОКТЯБРЕ, *МОСРЕАЛСТРОЙ*

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СДАЧА	КЛАСС	КОЛ-ВО ЛОТОВ
ЗАО	Приватная резиденция Боровка	Crane Development	2 кв. 2021	бизнес	26

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

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

	К окт. 2019, м²/	%
ЦАО	▼28 913	10,6%
САО	▼38 720	27,7%
СВАО	▼36 450	27,8%
ЗАО	▼15 646	21,0%
ЮЗАО	▲4 926	16,1%
ЮАО	▼2 279	6,4%
СЗАО	▼10 932	35,4%
ЮВАО	▲2 965	115,1%
ТиНАО	▲3 774	498,3%
ВАО	▲1 241	161,3%

ИПОТЕКА И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Большая Москва

ДДУ

Росреестр, шт.

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	окт. 2020	сен.2020	окт. 2020 / сен. 2020	окт. 2020	сен.2020	окт. 2020 / сен. 2020
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м^2	412,7	373,7	10,4%	153,5	138,4	10,8%
шт.	7 176	6 525	10,0%	3 009	2 667	12,8%
млрд руб.	106,1	95,1	11,6%	23,4	20,1	16,8%
Другие типы сделок**:						
тыс. м2	41,1	34,7	18,5%	8,0	5,0	59,5%
шт.	800	726	10,2%	177	107	65,4%
млрд руб.	9,8	7,8	26,5%	1,08	0,74	46,5%
Итого:						
тыс. м2	453,8	408,3	11,1%	161,5	143,5	12,5%
шт.	7 976	7 251	10,0%	3186	2 774	14,9%
млрд руб.	115,9	102,8	12,7%	24,5	20,8	17,8%

**без учета оптовых сделок; **уступка (за исключением договоров от физлиц), без учета оптовых сделок*

КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИПОТЕЧНЫХ ЖИЛИЩНЫХ КРЕДИТОВ (ИЖК),

предоставленных физическим лицам-резидентам, Банк России

ИПОТЕКА И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в октябре 2020 г. объем поглощения жилья составил 9 895 шт. сделок ДДУ, что на 16,5% ниже аналогичного показателя за сентябрь 2020 г., когда был зарегистрирован исторический рекорд по числу сделок ДДУ. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 65,4%.

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 октябре 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.

Ключевая ставка ЦБ в сентябре 2020 г. не изменилась (4,25%).

Согласно данным Банка России, в сентябре 2020 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 13 764 ипотечных жилищных кредита (+122,0% к сентябрю 2019 г.) на сумму 75 047 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в сентябре в рублях, составил 230,1 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,4%, увеличившись на 0,16 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты

РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА
Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	84 157	1 604	18,4%
2	Донстрой	46 922	815	10,3%
3	MR Group	36 600	694	8,0%
4	УЭЗ + fee/dev*	25 587	307	5,6%
5	Эталон-инвест	18 754	305	4,1%
6	Ingrad	20 217	393	4,4%
7	КОРТРОС	17 571	290	3,8%
8	ЛСР	15 496	286	3,4%
9	Tekta Group	13 991	227	3,1%
10	Пионер	13 496	242	3,0%
11	РГ Девелопмент	12 457	211	2,7%
12	Asterus Development	10 660	194	2,3%
13	ФСК	9 094	162	2,0%
14	Интеко	8 396	125	1,8%
15	AFI Development	7 770	130	1,7%
	Итого:	**341 168**	**5 985**	**74,7%**

РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА
Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЗАО	Огни/Событие	Донстрой	кв.	23 251
2	ЗАО	Настоящее	Центр Инвест	кв.	12 590
3	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	12 064
4	СЗАО	Алиа	Asterus Development	кв.	10 660
5	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	10 096
6	ЦАО	Хэдлайнер	Кортрос	кв.	9 411
7	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	9 084
8	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв./ап.	8 842
9	ЗАО	Лучи	ЛСР	кв.	8 079
10	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	7 573
11	ЗАО	Крылья	Эталон	кв.	7 222
12	СВАО	Ай Лав	Кортрос	кв.	6 955
13	САО	Селигер Сити	MR Group	кв.	6 912
14	ЮАО	Нау	Tekta Group	кв.	6 875
15	САО	Тринити	Гранель	кв.	6 819
				Итого:	**146 434**

75% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

32% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

* Проекты fee-development:
Настоящее, На Никулинской, Фестиваль парк, 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	30%	19%	26%
нижние этажи	13%	19%	19%
верхние этажи	30%	38%	32%
идёт отделка	24%	22%	22%
сдан	3%	2%	1%
	100%	100%	100%

СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ *IRN*	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	324 098	-0,4%	3,0%
Арбат	386 790	1,5%	11,5%
Басманный	244 481	2,9%	13,1%
Замоскворечье	312 969	-0,9%	7,0%
Красносельский	279 426	1,4%	0,7%
Мещанский	285 710	-0,7%	4,8%
Пресненский	317 750	0,0%	10,8%
Таганский	263 721	1,1%	0,5%
Тверской	334 968	0,9%	-6,9%
Хамовники	354 213	1,0%	15,4%
Якиманка	393 247	-0,7%	8,8%
Северный административный округ	186 905	0,8%	7,5%
Аэропорт	221 978	5,5%	9,1%
Беговой	260 506	2,3%	12,6%
Бескудниковский	167 090	3,8%	14,8%
Войковский	187 307	4,0%	12,9%
Восточное Дегунино	167 090	3,8%	14,8%
Головинский	169 473	3,7%	15,6%
Дмитровский	167 090	3,8%	14,8%
Западное Дегунино	167 090	3,8%	14,8%
Коптево	187 307	4,0%	12,9%
Левобережный	170 021	3,3%	2,3%
Молжаниновский	171 091	3,7%	9,9%
Савёловский	222 772	3,0%	18,2%
Сокол	221 978	3,6%	9,1%
Тимирязевский	193 928	3,3%	7,1%
Ховрино	170 021	3,3%	2,3%
Хорошёвский	209 580	4,3%	7,4%
Северо-Восточный административный округ	167 964	3,6%	7,2%
Алексеевский	195 924	2,9%	3,9%
Алтуфьевский	153 246	3,2%	3,4%
Бабушкинский	160 622	3,6%	4,6%
Бибирево	153 246	3,2%	3,4%
Бутырский	193 928	3,3%	7,1%
Лианозово	149 563	2,8%	5,2%
Лосиноостровский	145 289	4,2%	5,9%
Марфино	167 838	3,4%	10,3%
Марьина Роща	222 772	3,0%	18,2%
Останкинский	200 040	3,9%	5,2%
Отрадное	159 257	3,4%	9,1%
Ростокино	200 040	3,9%	5,2%
Свиблово	183 446	2,7%	1,2%
Северное Медведково	158 536	3,1%	4,3%
Северный	167 090	3,8%	14,8%
Южное Медведково	160 622	3,6%	4,6%
Ярославский	145 289	4,2%	5,9%
Восточный административный округ	175 582	0,7%	7,8%
Богородское	180 975	4,1%	21,0%
Вешняки	150 389	1,2%	10,7%
Восточное Измайлово	167 022	4,2%	9,4%
Восточный	148 333	3,3%	8,6%
Гольяново	153 828	3,3%	5,6%
Ивановское	158 941	4,4%	12,5%
Измайлово	167 022	4,2%	9,4%
Косино-Ухтомский	130 939	3,1%	-0,4%
Метрогородок	180 975	4,1%	21,0%
Новогиреево	158 941	4,4%	12,5%
Новокосино	148 333	3,3%	8,6%
Перово	161 043	3,3%	7,4%
Преображенское	197 411	1,2%	3,9%
Северное Измайлово	153 828	3,3%	5,6%
Соколиная Гора	190 466	3,0%	12,6%
Сокольники	212 052	2,5%	3,8%
Юго-Восточный административный округ	161 929	3,7%	11,1%
Выхино-Жулебино	150 389	1,2%	10,7%
Капотня	157 776	3,0%	10,4%
Кузьминки	159 377	3,6%	4,3%
Лефортово	168 449	2,9%	9,5%
Люблино	148 911	3,2%	7,0%
Марьино	157 776	3,0%	10,4%
Некрасовка	130 939	3,1%	-0,4%

Нижегородский	197 209	2,6%	2,8%
Печатники	157 534	3,2%	10,3%
Рязанский	154 386	3,8%	12,8%
Текстильщики	159 377	3,6%	4,3%
Южнопортовый	203 765	4,3%	20,6%
Южный административный округ	169 631	3,8%	9,9%
Бирюлёво Восточное	132 488	3,5%	6,6%
Бирюлёво Западное	132 488	3,5%	6,6%
Братеево	153 842	4,4%	12,0%
Даниловский	190 141	3,0%	8,4%
Донской	275 767	-0,7%	9,7%
Зябликово	153 842	4,4%	12,0%
Москворечье-Сабурово	164 735	4,8%	11,9%
Нагатино-Садовники	182 318	3,1%	5,4%
Нагатинский Затон	182 318	3,1%	5,4%
Нагорный	187 986	4,2%	6,0%
Орехово-Борисово Северное	162 414	3,4%	12,7%
Орехово-Борисово Южное	162 414	3,4%	12,7%
Царицыно	164 735	4,8%	11,9%
Чертаново Северное	167 867	2,9%	5,6%
Чертаново Центральное	167 867	2,9%	5,6%
Чертаново Южное	161 913	3,4%	8,3%
Юго-Западный административный округ	210 759	0,0%	3,1%
Академический	229 004	3,5%	15,4%
Гагаринский	253 181	-0,5%	5,0%
Зюзино	187 986	4,2%	6,0%
Коньково	199 032	2,6%	5,3%
Котловка	190 141	3,0%	8,4%
Ломоносовский	253 181	-0,5%	5,0%
Обручевский	199 032	2,6%	5,3%
Северное Бутово	159 219	3,7%	15,3%
Тёплый Стан	161 182	4,6%	14,3%
Черёмушки	214 058	1,7%	7,0%
Южное Бутово	146 563	4,9%	14,9%
Ясенево	164 651	2,2%	11,2%
Западный административный округ	208 696	1,4%	10,1%
Внуково	146 404	3,8%	11,7%
Дорогомилово	268 819	2,0%	10,2%
Крылатское	211 911	3,1%	9,6%
Кунцево	191 882	3,0%	16,0%
Можайский	190 575	1,5%	11,6%
Ново-Переделкино	146 404	3,8%	11,7%
Очаково-Матвеевское	200 669	2,9%	11,4%
Проспект Вернадского	230 591	1,7%	6,6%
Раменки	253 181	-0,5%	5,0%
Солнцево	157 753	4,2%	9,2%
Тропарёво-Никулино	200 410	3,9%	7,2%
Филёвский Парк	225 330	1,6%	17,0%
Фили-Давыдково	190 575	1,5%	11,6%
Северо-Западный административный округ	190 944	2,3%	5,1%
Куркино	171 091	3,7%	9,9%
Митино	153 837	3,6%	8,4%
Покровское-Стрешнево	195 189	1,5%	10,6%
Северное Тушино	168 461	2,7%	5,4%
Строгино	178 624	2,3%	9,1%
Хорошёво-Мнёвники	208 588	-0,8%	8,1%
Щукино	195 189	1,5%	10,6%
Южное Тушино	168 461	2,7%	5,4%
Зеленоградский административный округ	127 574	4,7%	13,2%

Цены на квартиры по типам домов *IRN*	Окт. 2020	К сент. 2020
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	166 213	+3,2%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	168 000	+3,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	181 128	+1,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	182 277	+3,8%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	203 159	+1,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	203 424	+0,4%
Все панельные и блочные дома	171 780	+2,7%
Все монолитные и кирпичные дома	196 287	+1,9%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в октябре в Москве представлено 42 642 объектов и 34 681 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 191 147 руб. / кв. м (+2,4% за месяц).