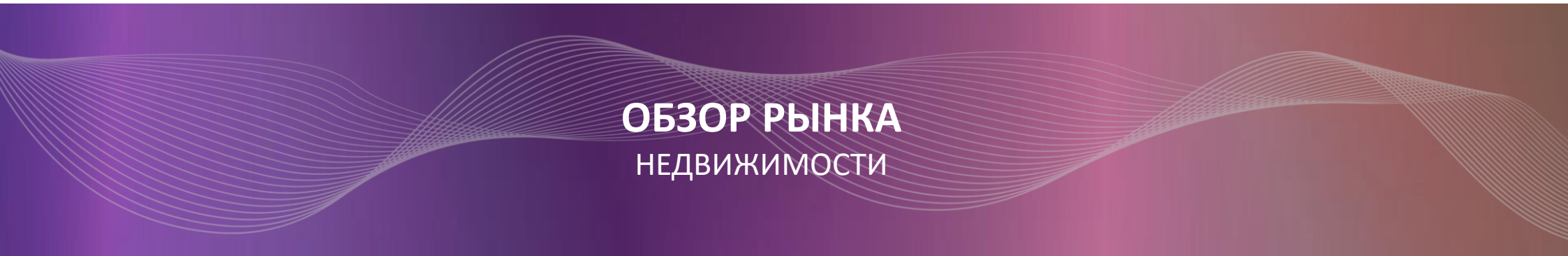




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ДЕКАБРЬ 2020. ИТОГИ ГОДА



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 декабрь 2020

- Ключевая ставка Центробанка

7,43%

▲ +0,06 п.п. за ноябрь 2020

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,2

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД
(включая действующие РС)

21,07

млн. кв. м
жилой площади

36,33

млн. кв. м
общей площади

56,29

млн. кв. м
жилой площади

80,49

млн. кв. м
общей площади

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

10 882

тыс. кв. м

128%

от плана
на год

4 978

тыс. кв. м
жилой площади

138,3%

от плана
на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ (стр. 16)

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ (стр. 7-8)

Индекс производственной активности
PMI России

49,7
Дек. 2020

▲ +3,4 пункт.
к нояб. 2020

▲ +2,2 пункт.
к дек. 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.

92

1 100
тыс. кв. м

дома введено

223

33,7
тыс. жителей

дома расселяются



76

900
тыс. кв. м

домов заселяются

83

45 домов
снесены

дома расселены



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК (стр. 9-11)

Изм.
за месяц

Изм.
за квартал

Изм.
за год

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

2,18 ▲ +5,1% ▼ -3,1% ▼ -16,4%

• Старая Москва 1,61 ▲ +5,1% ▼ -12,3% ▼ -23,2%

• Новая Москва 0,57 ▲ +5,0% ▲ +37,9% ▲ +11,8%

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

• Старая Москва 258,0 0,0% ▲ +6,0% ▲ +13,3%

• Новая Москва 169,8 ▲ +0,7% ▲ +10,8% ▲ +34,7%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ (стр. 14)

Изм.
за месяц

Изм.
за год

ДДУ (шт.)

• За месяц 10 650 ▲ +23,5% к ноя. 2020 ▲ +53,3% к дек. 2019

• С начала года 82 750 ▲ +1,4% к янв-дек. 2019

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (стр. 14)

Изм.
за месяц

Изм.
за год

Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)

• За месяц (тыс. кв. м) 564,8 ▲ +13% к нояб. 2020 ▲ +24% к дек. 2019

• С начала года (тыс. кв. м) 4 265 ▲ +15% к янв-дек. 2019

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (стр. 19-20)

Изм.
за месяц

Изм.
за год

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

• Москва 2,15 ▼ -6,5% ▼ -27,1%

• Московская область 1,63 ▼ -6,3% ▼ -38,0%

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

• В пятиэтажках (старая панель) 182,5 ▲ +3,5% ▲ +19,9%

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК (стр. 15)

Изм.
за месяц

Изм.
за год

Выданные ипотечные кредиты (по итогам ноября 2020)

• За месяц (шт.) 13 825 ▼ -6,1% к окт. 2020 ▲ +86% к нояб. 2019

• С начала года (млн руб.) 460 259 ▲ +44,1% к янв-нояб. 2019

Объем просроченной задолженности по ипотеке

• Млн. руб. 16 714 ▼ -0,5% к окт. 2020 ▲ +5,9% к нояб. 2019

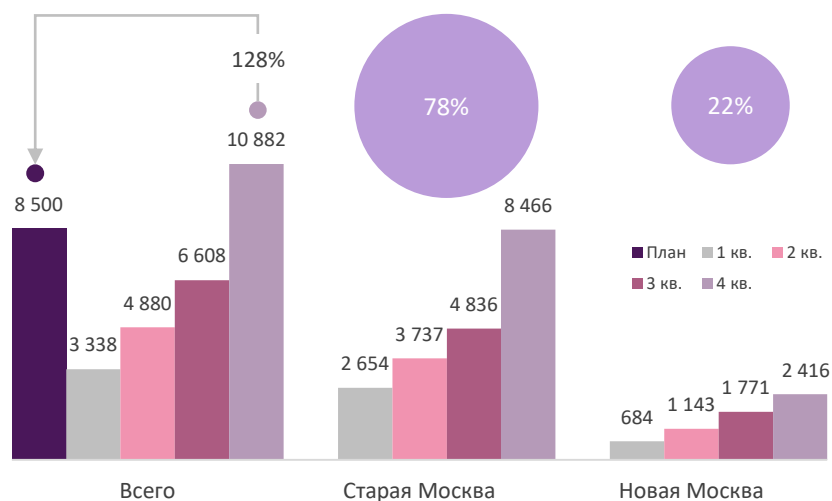
Доля просроченной задолженности по ипотеке

• % 1,4% ▼ -0,1 п.п. к окт. 2020 ▼ -0,3 п.п. к нояб. 2019



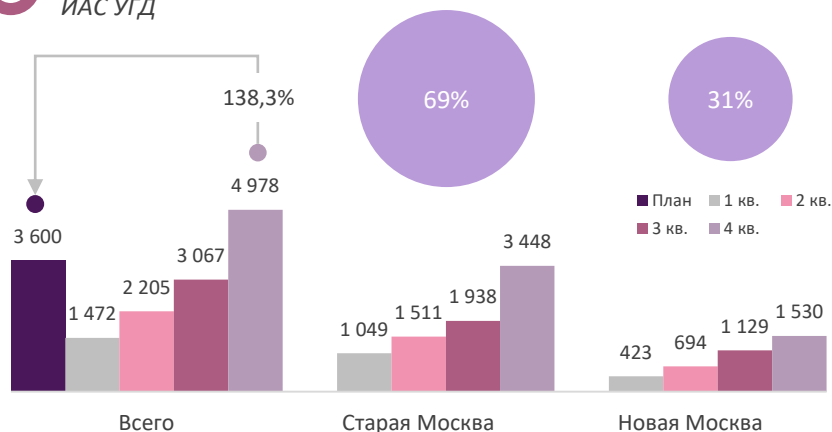
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2020 ГОДУ (накопленным итогом)

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 2020 год в Москве введено 10 881,6 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 128% от плановых годовых показателей. Таким образом, план по вводу недвижимости перевыполнен на 28%. В границах Старой Москвы ввод составил 8 465,9 тыс. кв. м (78% от общего ввода за 2020 г.). В Новой Москве – 2 415,7 тыс. кв. м (22%).

По итогам 2020 г. в Москве введено 4 977,8 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 138,3% от плановых годовых показателей (3 600 тыс. кв. м по ГП «Жилище»). В Старой и Новой Москве введено 3 447,8 и 1 530 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	3,0
СВАО	3,8
СЗАО	4,8
ЮВАО	5,1
ВАО	5,2
САО	5,2
ЮЗАО	5,5
ЮАО	5,9
ЗАО	6,0
ЦАО	7,8
Средн.	5,2

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

ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД по ГПЗУ и РС, млн. кв. м.

Площадь ЗУ, на которых возможно строительство МКД, и на которые выданы ГПЗУ	Предельная площадь МКД, возможная к размещению на указанных ЗУ (по действующим ГПЗУ)	Действующие РС	2020 год ввода по РС	2021 год ввода по РС	2022 год ввода по РС	2023 год ввода по РС	2024 год ввода по РС	После 2024 Ввод по РС	Потенциал строительства МКД
7 192,53 га	56,29 Площадь жилых помещений	21,07 Жилая площадь	0 Жилая площадь	8,14 Жилая площадь	4,91 Жилая площадь	3,23 Жилая площадь	1,81 Жилая площадь	2,97 Жилая площадь	35,23
	80,49 Общая площадь	36,33 Общая площадь	0 Общая площадь	14,24 Общая площадь	8,62 Общая площадь	5,63 Общая площадь	3,04 Общая площадь	4,79 Общая площадь	
		678 шт.							



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



В декабре 2020 г. в Большой Москве было выдано 26 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 798 тыс. м², из которых 32% приходится на объекты реновации.

Всего за 4 кв. 2020 г. в Большой Москве было выдано 52 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, продаваемая площадь которых составила порядка 1 546 тыс. м².

Всего за 2020 г. в Большой Москве было выдано 160 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, продаваемая площадь которых составила порядка 5 482 тыс. м², что в 2 раза больше аналогичного показателя за 2019 г. При этом на долю объектов реновации приходится 32% или 1 759 тыс. м².

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2020 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 4 743,3 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2020 год						Декабрь 2020					
		План			Факт на 31.12.2020			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	367	134	233	494	93	401	61	61	0	102	30	72
	тыс.кв.м	8 500,0	1 895,8	6 604,2	10 881,6	1 227,2	9 654,4	803,7	803,7	0,0	2 206,6	343,5	1 863,1
Жилые объекты	кол-во	200	62	138	285	41	244	26	26	0	56	12	44
	тыс.кв.м	6 050,2	1 164,7	4 885,5	8 149,9	682,9	7 467,0	518,9	518,9	0,0	1790	184,7	1605,3
	жил. пл.	3 600,0	746,9	2 853,1	4 977,8	408	4 569,8	338,0	338	0	1046,2	107,7	938,5
ДОУ	кол-во	16	6	10	27	6	21	3	3	0	9	2	7
	тыс.кв.м	59	21,9	37,1	82,6	20,4	62,2	9,6	9,6	0	26,5	6,7	19,8
Школы и БНК	кол-во	14	11	3	14	8	6	4	4	0	4	3	1
	тыс.кв.м	151	112,1	38,9	123,8	56,6	67,2	40	40	0	34	15,8	18,2
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	13	10	3	14	7	7	6	6	0	5	3	2
	тыс.кв.м	105,7	103,4	2,3	196,8	95,8	101	22,9	22,9	0	24,9	15,2	9,7
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	8	8	16	6	10	1	1	0	5	2	3
	тыс.кв.м	129,6	62,4	67,2	138	33,9	104,1	4,8	4,8	0	16,5	8,1	8,4
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	8	5	3	7	3	4	3	3	0	1	1	0
	тыс.кв.м	329	24	305	325,7	16,7	309	14,4	14,4	0	3,5	3,5	0
Гостиницы, апартотели	кол-во	12	0	12	12	0	12	0	0	0	2	0	2
	тыс.кв.м	301,7	0	301,7	215,4	0	215,4	0	0	0	43,7	0	43,7
Административно-деловые объекты	кол-во	17	7	10	16	3	13	5	5	0	2	1	1
	тыс.кв.м	351,1	22,4	328,7	418,1	12,9	405,2	15,5	15,5	0	4,6	3,1	1,5
Объекты торговли и услуг	кол-во	21	0	21	32	0	32	0	0	0	3	0	3
	тыс.кв.м	332,5	0	332,5	508,9	0	508,9	0	0	0	27,9	0	27,9
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	50	25	25	71	19	52	13	13	0	15	6	9
	тыс.кв.м	690,2	384,9	305,3	722,4	308	414,4	177,6	177,6	0	235	106,4	128,6

РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ЖИЛЬЕ»

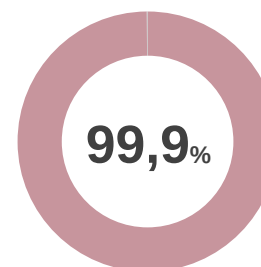
31.12.2020

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд. руб.	Увеличение объема жилищного строительства по годам (млн. кв. м в год)					
			2019 год, факт	2020 год, факт	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	106,3 (2019-2023 гг.)	5,18	4,98	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».

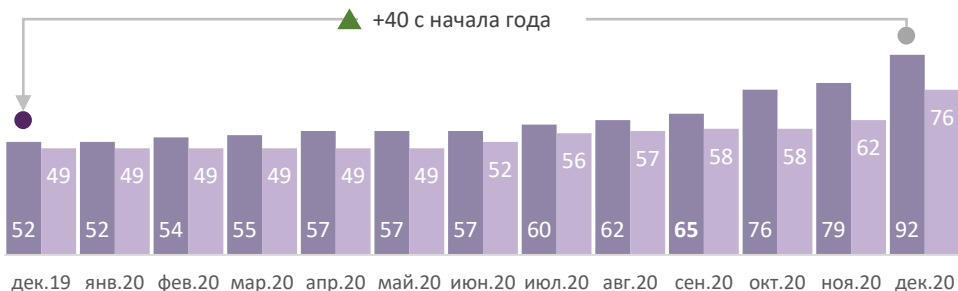
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2020 г., млн. рублей		Кассовое исполнение на 31.12.2020, млн. рублей	Процент исполнения
	Предусмотрено паспортом	Уточненный план расходов бюджета на реализацию РП		
Департамент строительства города Москвы	21 413,71	21 413,71	21 396,98	99,9%



ВВОД ОБЪЕКТОВ И ПЕРЕДАЧА ПОД ЗАСЕЛЕНИЕ

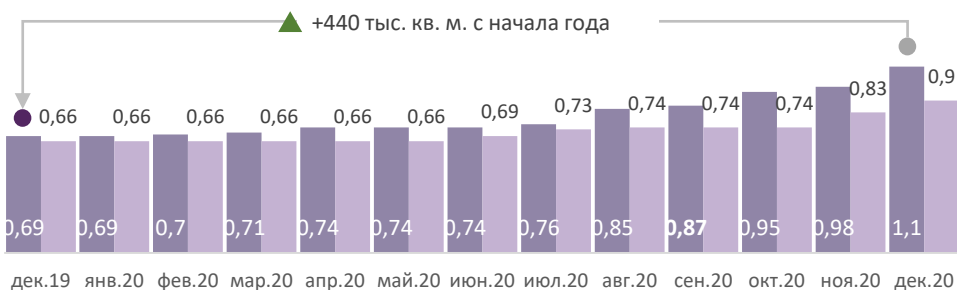
Шт. ИАС УГД / Реновация, директивный график

● Введено ● Передано под заселение



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

● Введено ● Передано под заселение



ХОД ПЕРЕСЕЛЕНИЯ

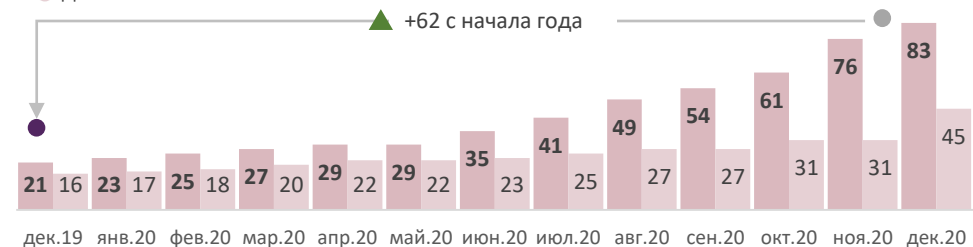
НАЧАТО ПЕРЕСЕЛЕНИЕ. ИАС УГД / Реновация, директивный график

● Домов ● Тys. жителей



РАССЕЛЕНИЕ ЗАВЕРШЕНО. ИАС УГД / Реновация

● Домов расселено ● Домов снесено



92

дома
введено

1,1

млн. кв. м

76

домов
заселяются

900

тыс. кв. м

223

дома
расселяются

33,7

тыс. жителей

83

дома
расселены

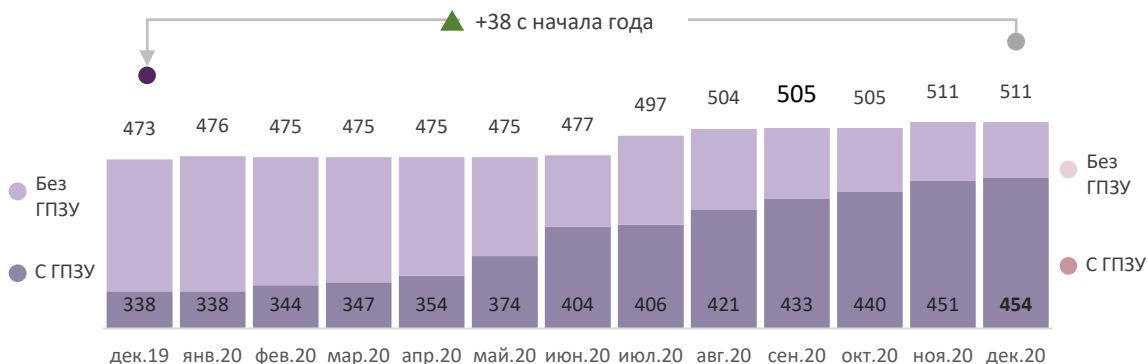
45

домов
снесены

СТАРТОВЫЕ ПЛОЩАДКИ И ХОД СТРОИТЕЛЬСТВА

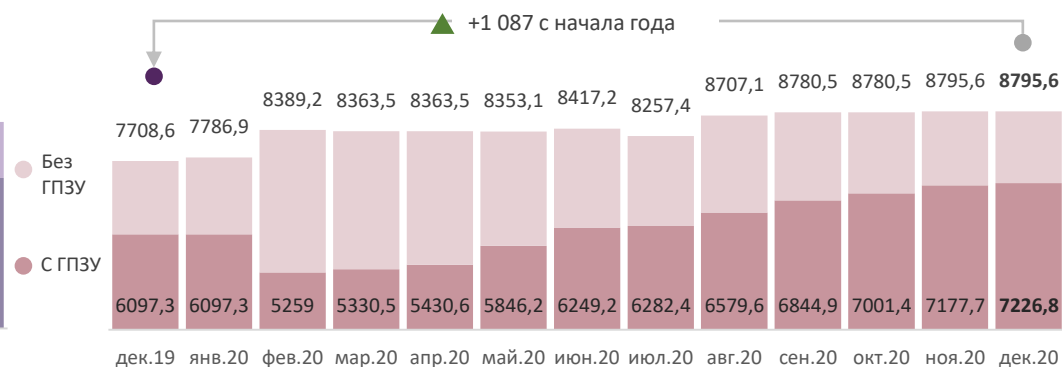
ПЛОЩАДКИ, ВКЛЮЧЕННЫЕ В ПРОГРАММУ, всего, шт.

Штаб МКА



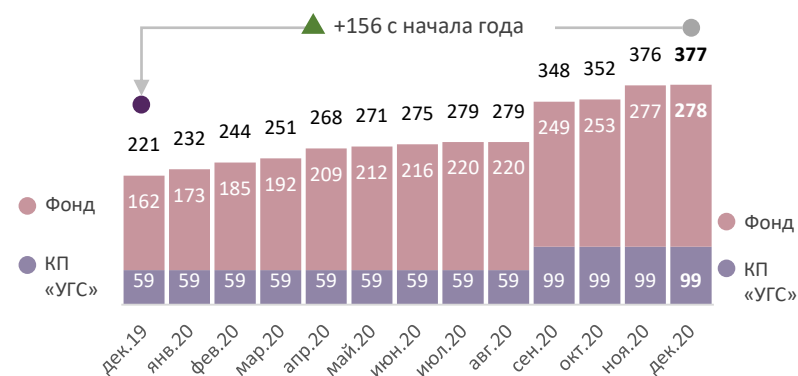
ПЛОЩАДКИ, ВКЛЮЧЕННЫЕ В ПРОГРАММУ, всего, тыс. кв. м

Штаб МКА

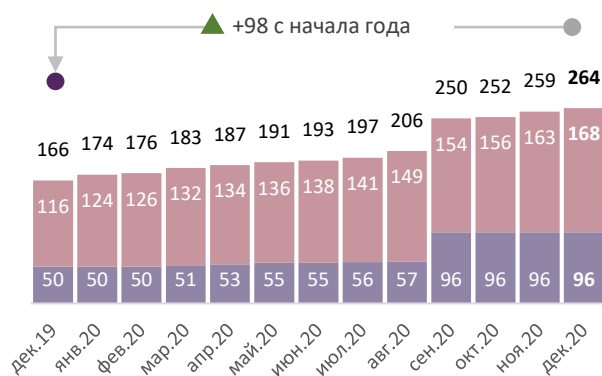


ПРОВЕДЕНЫ ТОРГИ, шт. объектов

Штаб МКА

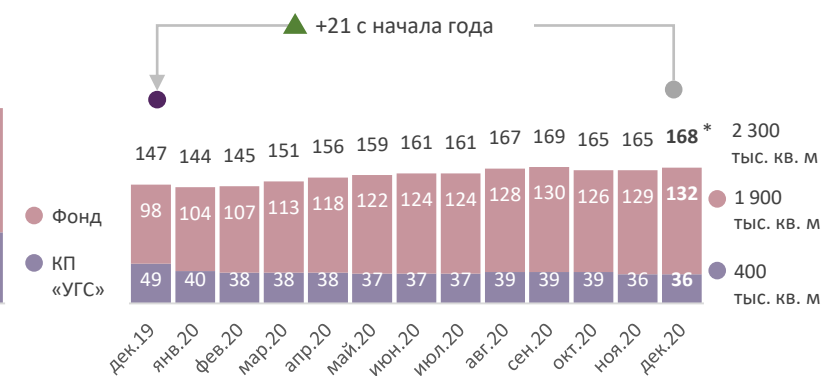


ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ МГЭ, шт. объектов. Штаб МКА



В СТРОИТЕЛЬСТВЕ, шт. объектов

Штаб МКА



511

площадок
включено

8,8

млн. кв. м.

454

площадки
с ГПЗУ

7,2

млн. кв. м

36

домов строит
КП «УГС»

400

тыс. кв. м.

132

дома строит
МФР

1,9

млн. кв. м.

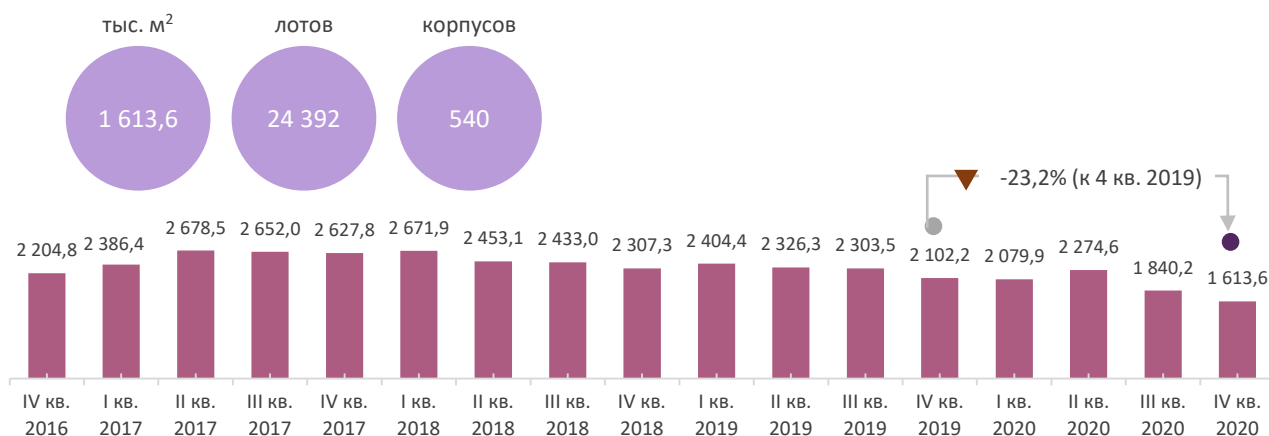


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

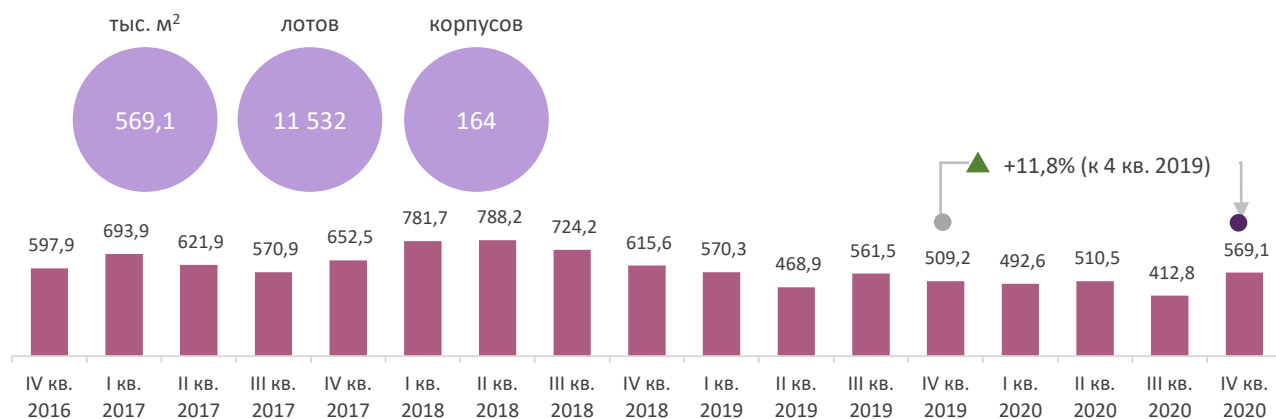
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2020

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

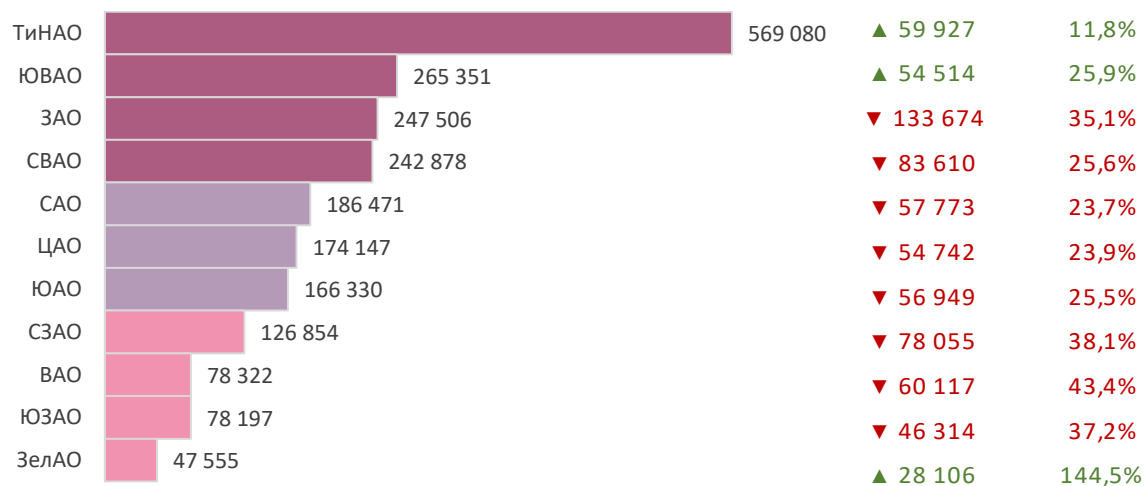


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

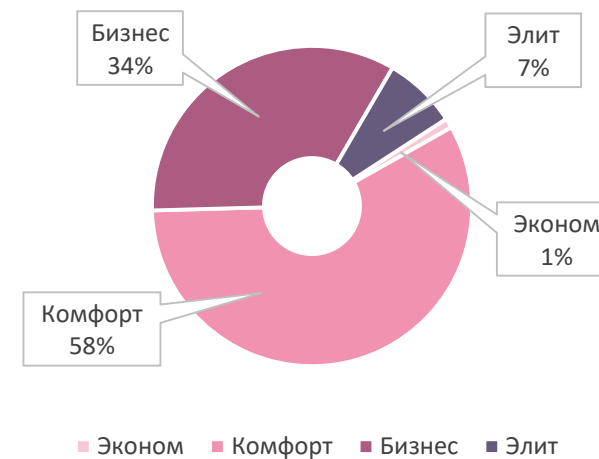
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,1%	1,2%	0,2%
	Бизнес	0,7%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,9%	1,9%	0,9%
	Бизнес	2,2%	0,2%	1,9%
	Элитный	0,7%	0,1%	1,3%
ЗелАО	Комфорт	1,7%	0,0%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,7%	2,7%	1,4%
	Бизнес	2,5%	1,1%	0,4%
СВАО	Эконом	1,6%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,6%	4,5%	1,1%
	Бизнес	3,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,2%	0,6%	0,2%
	Бизнес	2,0%	0,0%	2,1%
ЦАО	Комфорт	0,1%	0,1%	0,1%
	Бизнес	1,7%	2,8%	3,4%
	Элитный	3,8%	1,7%	0,4%
ЮАО	Комфорт	2,0%	1,4%	0,1%
	Бизнес	2,6%	0,0%	1,3%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,8%	0,0%
	Комфорт	4,5%	3,2%	1,0%
	Бизнес	0,3%	0,0%	0,1%
ЮЗАО	Комфорт	0,8%	0,2%	0,9%
	Бизнес	0,9%	0,0%	0,2%
	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
НАО	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	6,8%	7,3%	3,4%
	Бизнес	2,3%	0,5%	0,5%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
Итого:		48,8%	30,4%	20,9%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

К дек. 2019, м² К дек. 2019, %

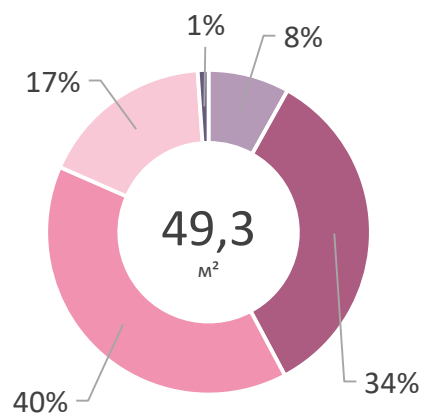
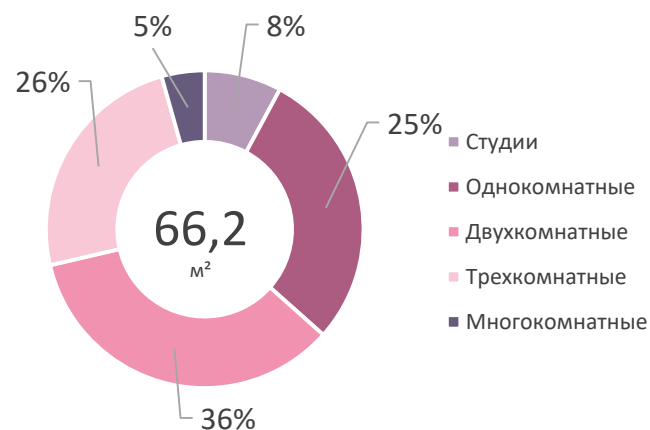


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ЮВАО	Аквилон Beside, к. 1, 2 (1-я оч.)	Аквилон	3 кв. 2023	комфорт
САО	Фестиваль парк 2, к. 24.3, 25	Центр-Инвест	4 кв. 2022	бизнес
ЮВАО	Перовское 2, к. 1.1, 1.2	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
САО	Кронштадтский 14, к. 1.1, 1.4	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
ЗАО	Westerdam, к. 3	Интеко	2 кв. 2022	комфорт
ЗАО	Stellar City, к. 3	ГК Ташир	4 кв. 2022	бизнес
ЮАО	Foriver, к. 9	Инград	4 кв. 2023	бизнес
ЗАО	West Garden, к. 14, 16	Интеко	2 кв. 2023	бизнес
ЮВАО	Символ, кв-л Смелость, к. 16, 17, 18	Донстрой	3 кв. 2023	бизнес
САО	Aquatoria, к. В3	Wainbridge	2 кв. 2023	бизнес
САО	Кронштадтский 9, к. 1.1	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
НАО	Городские истории, к. 1-3 (2-я оч.)	ТПУ Рассказовка	4 кв. 2022	комфорт



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам декабря 2020 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве не изменилась за месяц и составила 258,0 тыс. руб./м². С учетом скидок цена также не изменилась и составила 250,3 тыс. руб./м². За год (с декабря 2019 г.) средняя цена квартир увеличилась на 13,3%, с учетом скидок прирост цены за год составил 14,7%.

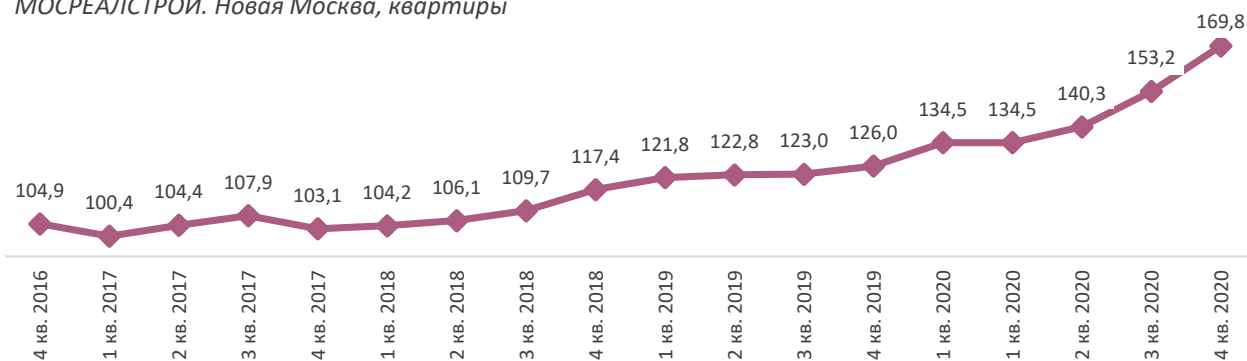
Рост цены предложения в течение всего 2020 г. связан с несколькими факторами: повышением прайсовых цен застройщиками ввиду высокого спроса и за счет роста строительной готовности объектов, а также ввиду вымывания лотов с более низкой ценой за кв. м.

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

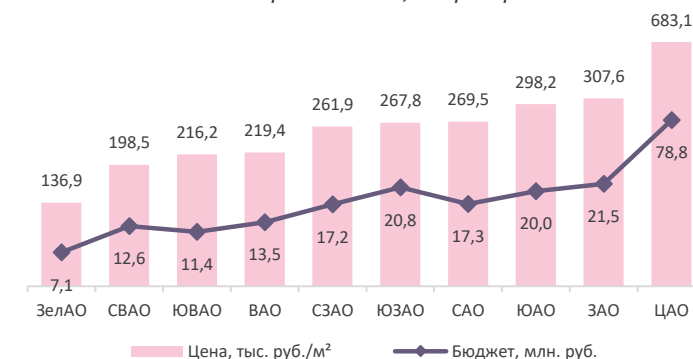
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам декабря 2020 г. увеличилась на 0,7% за месяц и составила 169,8 тыс. руб./м². По итогам квартала цена увеличилась на 10,8%, за год (с декабря 2019 г.) прирост цены составил 34,7%.



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

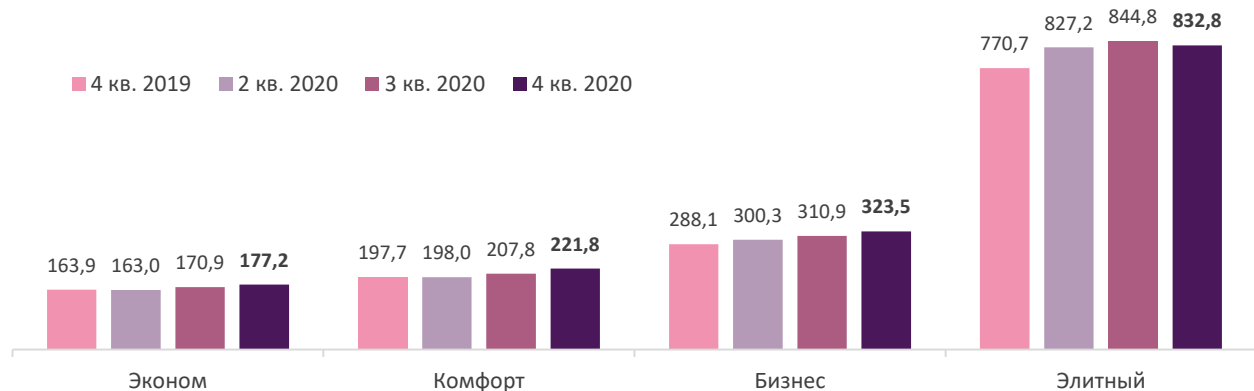


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



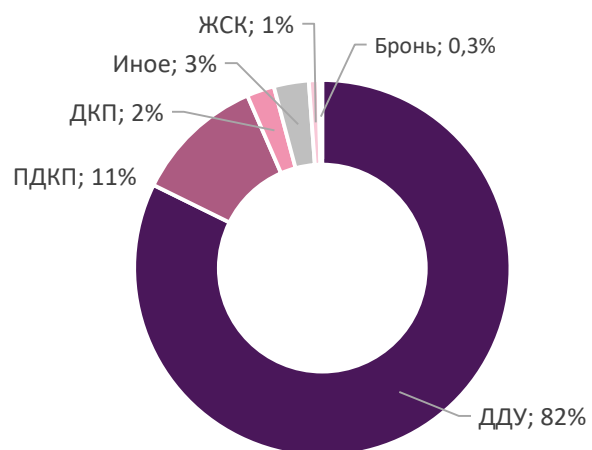
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты

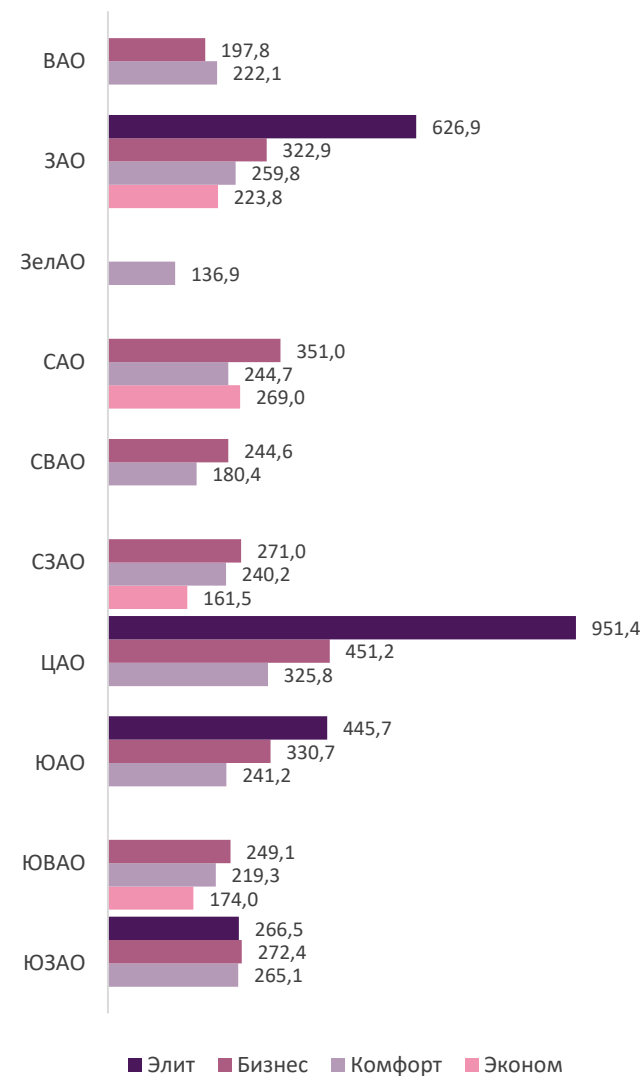


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ

тыс. руб./м²



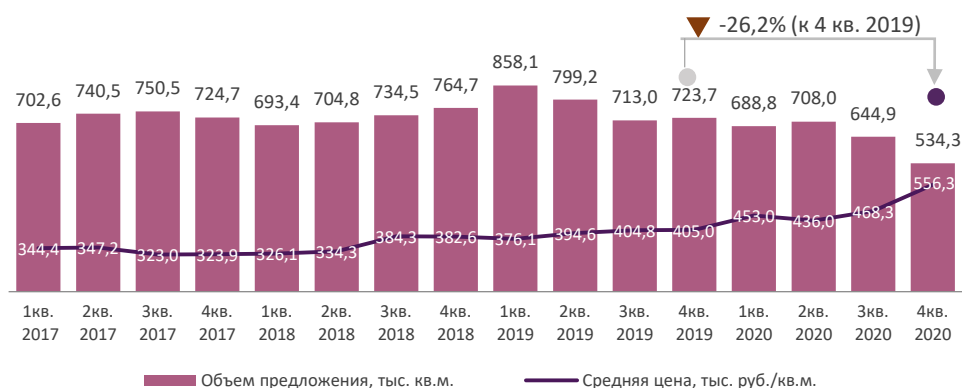


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2020

5

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

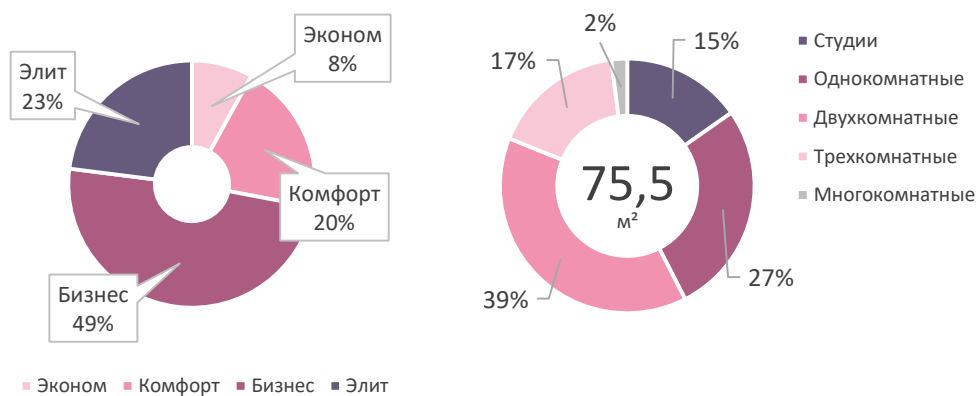


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ДЕКАБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

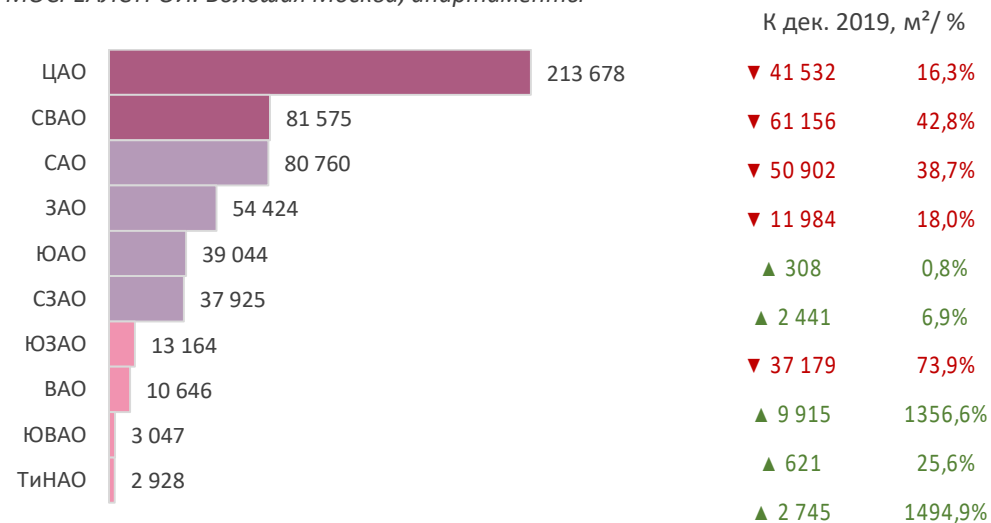
В декабре 2020 г. новых проектов и корпусов в формате апартаментов не поступало на рынок недвижимости Большой Москвы.



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



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

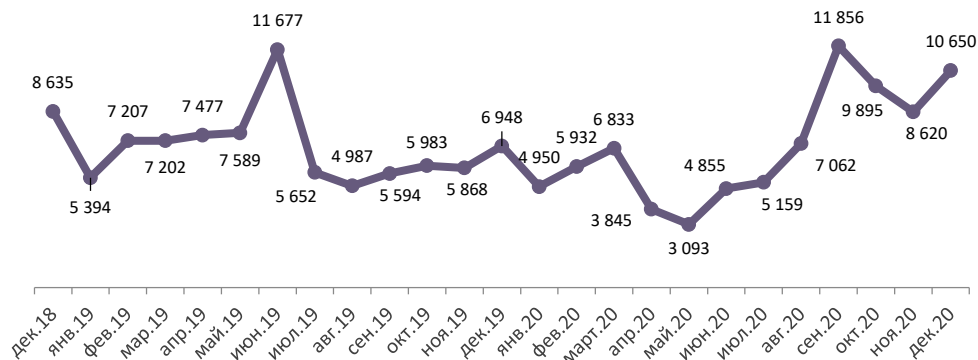


ДДУ И ПОГЛОЩЕНИЕ Большая Москва



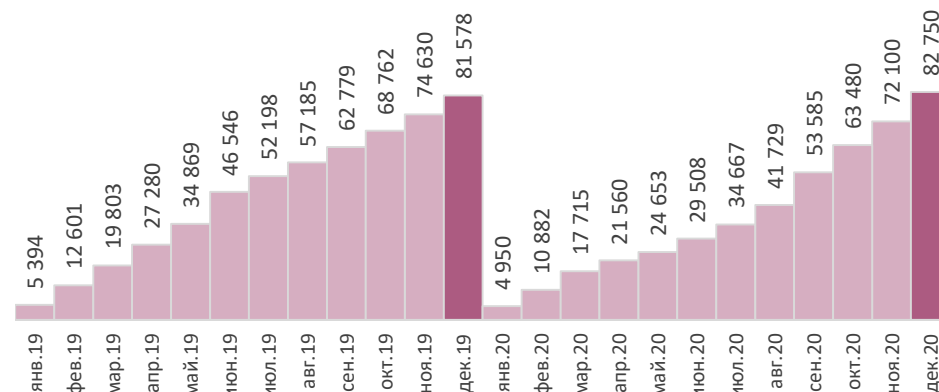
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выпуски ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	2020 г.	2019 г.	2020 г./ 2019 г.	2020 г.	2019 г.	2020 г./ 2019 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	3 255,9	2 716,9	19,8%	1 008,9	984,3	2,5%
шт.	56 685	47 863	18,4%	20 226	19 941	1,4%
млрд руб.	810,6	572,1	41,7%	145,2	119,6	21,5%
Другие типы сделок**:						
тыс. м2	256,5	256,3	0,1%	87,2	175,8	-50,4%
шт.	4 807	4 354	10,4%	1 560	3 283	-52,5%
млрд руб.	59,9	52,9	13,1%	11,2	21,5	-47,6%
Итого:						
тыс. м2	3 512,4	2 973,2	18,1%	1 096,1	1 160,1	-5,5%
шт.	61 492	52 217	17,8%	21 786	23 224	-6,2%
млрд руб.	870,5	625,0	39,3%	156,5	141,0	11,0%

ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в декабре 2020 г. объем поглощения жилья составил 10 650 шт. сделок ДДУ, что на 23,5% выше аналогичного показателя за ноябрь 2020 г. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 53,3%.

Совокупный объем поглощения жилья за 2020 г. составил 82 750 сделок ДДУ, что сопоставимо с уровнем спроса за 2019 г. (+1,4%). В сравнении с 2018 г. прирост составил 3,9%.

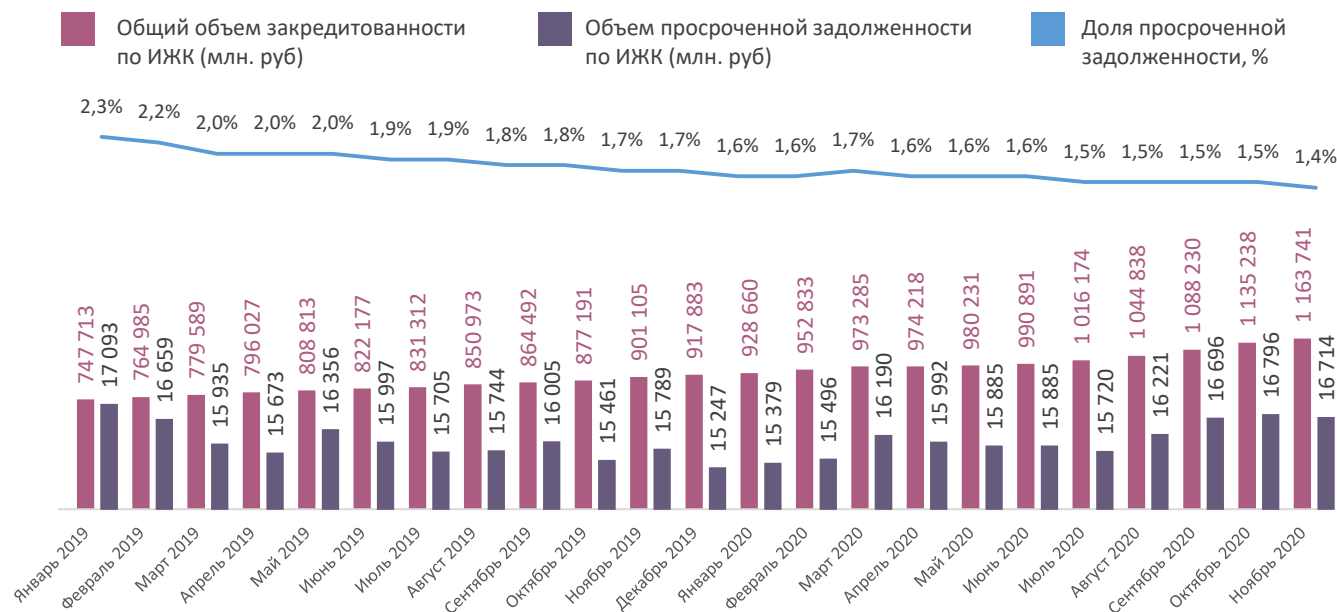
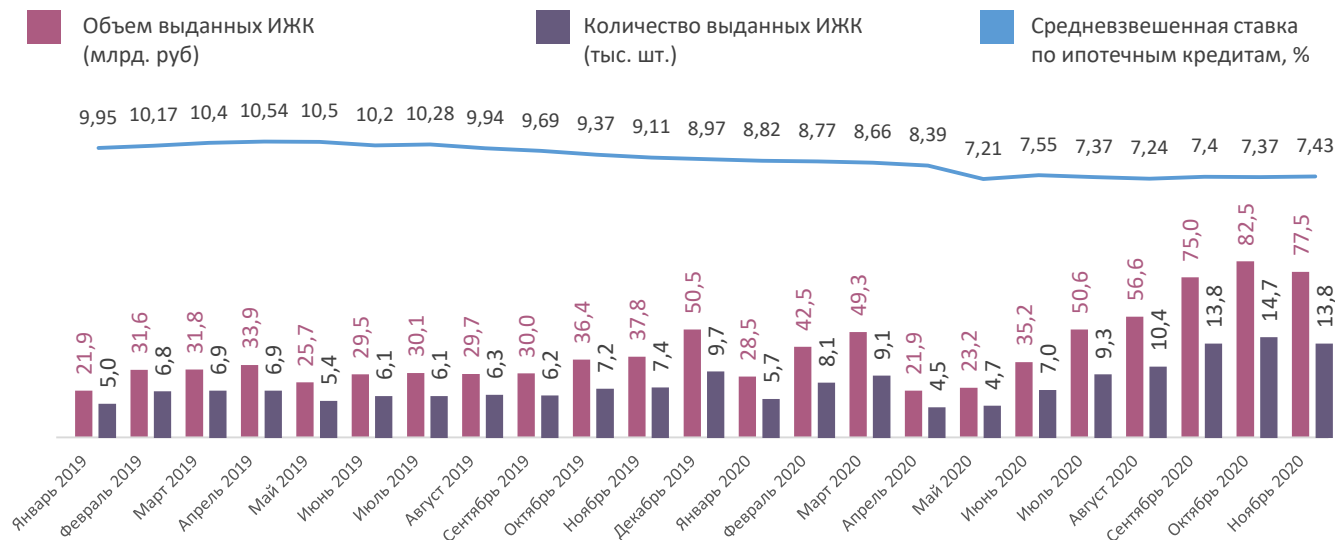
Спрос в 2020 г. характеризовался снижением показателей спроса во 2 квартале главным образом в связи введенными в марте ограничениями и далее ростом количества сделок во второй половине 2020 г. года за счет популярности программы субсидирования ипотеки. Дополнительно на спрос в 2020 г. оказывали влияние такие факторы как волатильность рубля, низкие процентные ставки на депозиты, ожидания завершения программы субсидирования ипотеки до анонса ее продления и ожидания дальнейшего роста цен на новостройки.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2020

6



Согласно данным Банка России, в ноябре 2020 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 13 825 ипотечных жилищных кредитов (+86% к ноябрю 2019 г.) на сумму 77 458 млн. руб.

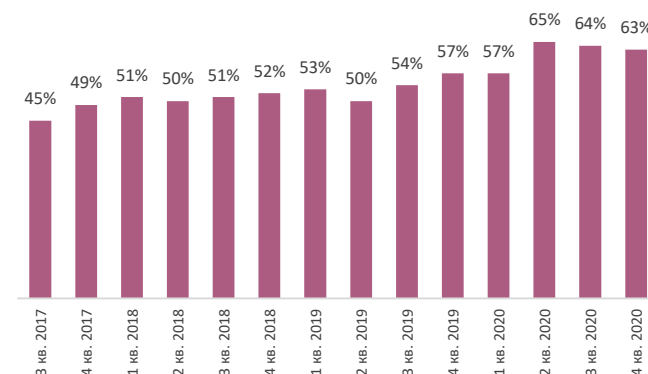
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в ноябре в рублях, составил 231,1 месяц.

Средняя ставка в рублях составила 7,43%, увеличившись за месяц на 0,06 п.п. Ключевая ставка ЦБ в декабре 2020 г. не изменилась (4,25%).

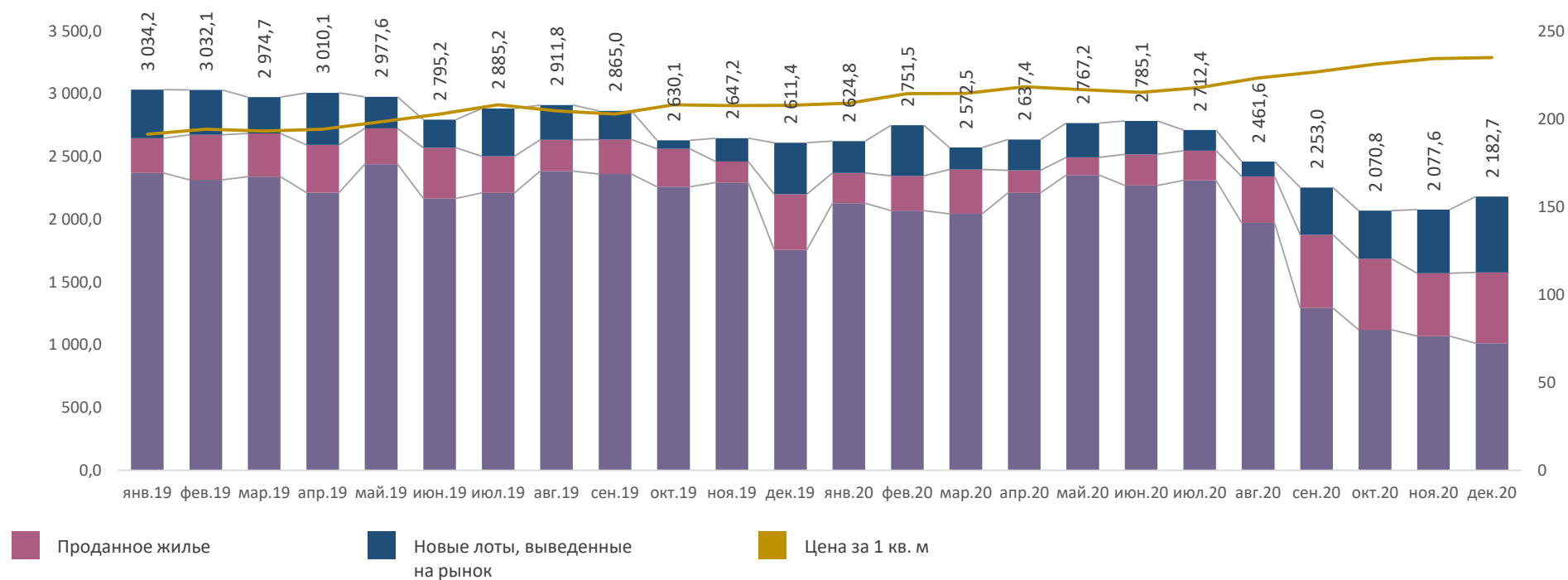
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве составляет 1 163 741 млн. руб., при этом объем просроченной задолженности – 16 714 млн. руб. (1,4%).

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

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

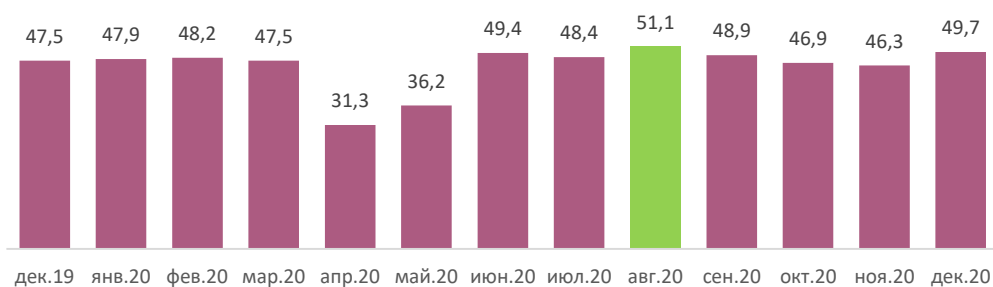


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



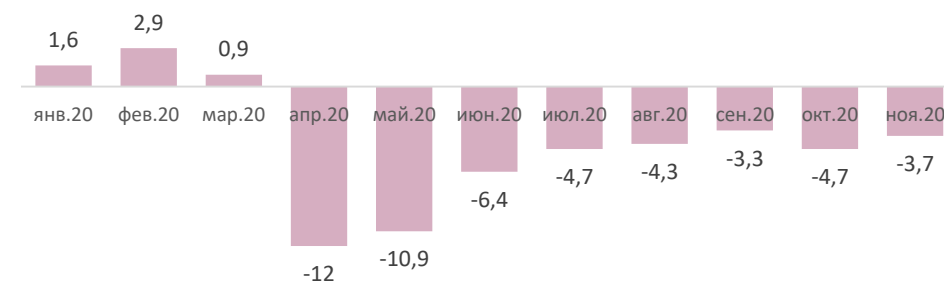
Индекс производственной активности PMI

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



Динамика ВВП

Оценка Минэкономразвития

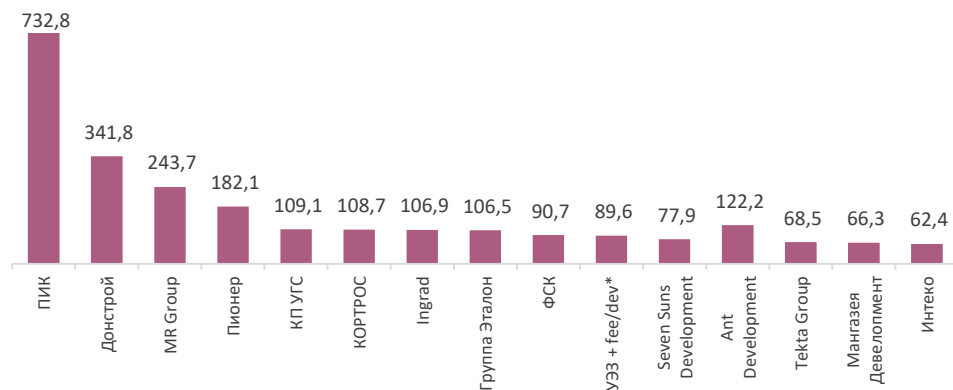




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2020 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	732 813	14 001	20,2%
2	Донстрой	341 769	5 656	9,4%
3	MR Group	243 661	4 656	6,7%
4	Ingrad	182 148	2 837	5,0%
5	УЭЗ + fee/dev*	139 950	2 162	3,9%
6	ЛСР	109 136	2 006	3,0%
7	Пионер	108 661	1 788	3,0%
8	КП УГС	106 938	1 961	3,0%
9	Tekta Group	90 709	1 520	2,5%
10	КОРТРОС	89 570	1 462	2,5%
11	Интеко	77 897	1 152	2,2%
12	Эталон	122 228	1 967	3,4%
13	РГ Девелопмент	68 460	1 194	1,9%
14	ФСК	66 291	1 174	1,8%
15	Level Group	62 443	1 198	1,7%
Итого:		2 542 673	44 734	70,3%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2020 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЗАО	Огни/Событие	Донстрой	кв.	121 861
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	82 945
3	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	72 597
4	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	72 403
5	СЗАО	Сердце Столицы	Донстрой	кв.	69 453
6	ЗАО	Настоящее	Центр Инвест	кв.	57 553
7	ЮВАО	Метрополия	МР Групп	кв.	53 021
8	ЮВАО	Михайловский парк	ПИК	кв.	50 334
9	ЦАО	Хэдлайнер	Кортрос	кв.	48 551
10	ЗАО	КутузовГрад 2	Инград	кв.	47 252
11	ЗАО	Мякинино Парк	ПИК	кв.	46 047
12	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	45 765
13	ЮАО	Фреш	Донстрой	кв.	45 761
14	САО	Тринити	Гранель	кв.	45 753
15	ЮВАО	Некрасовка	КП УГС	кв.	45 175
Итого:					904 469

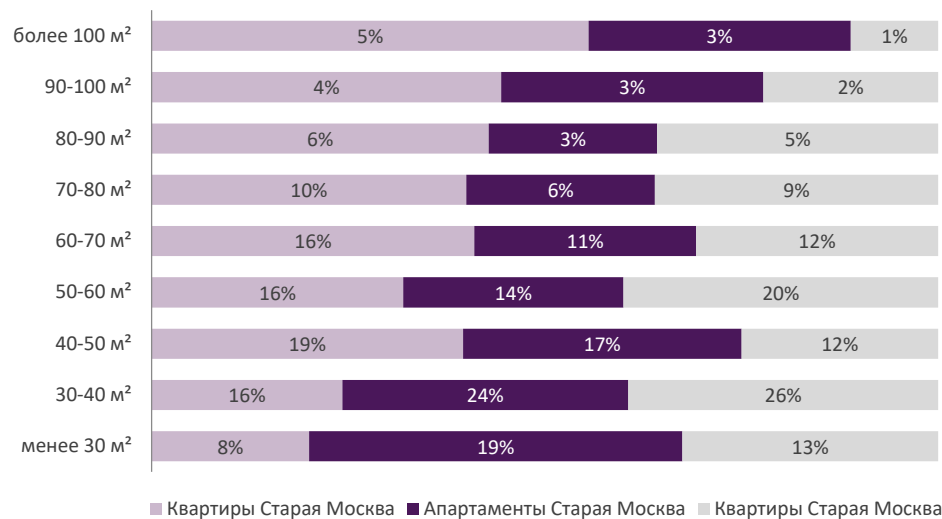
70% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

25% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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

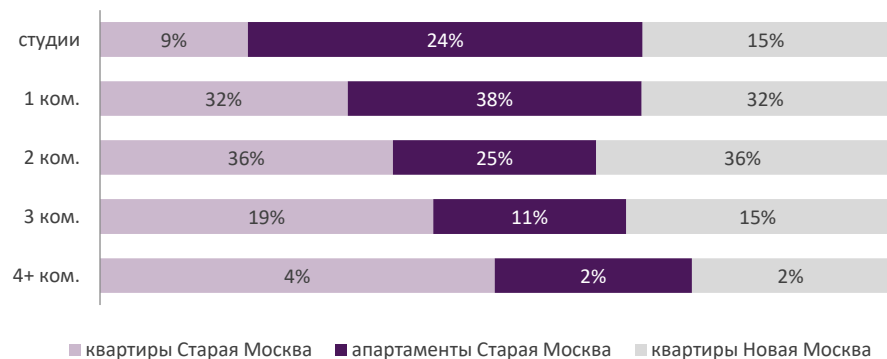
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва (2020 г.)



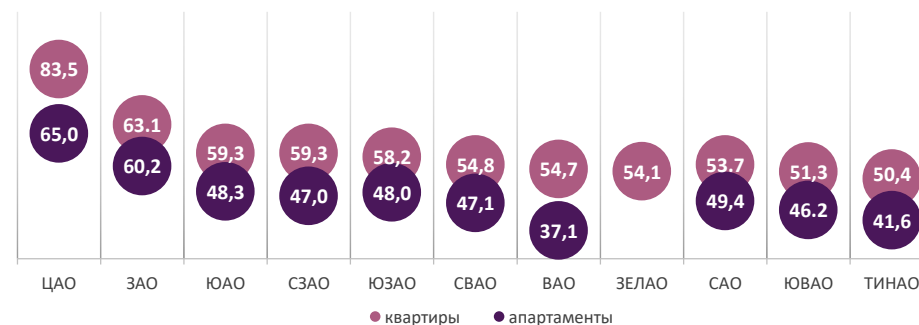
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (2020 г.)



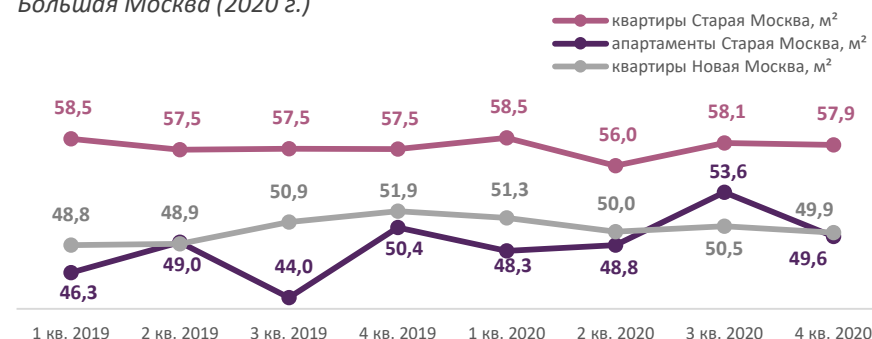
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (2020 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (2020 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (2020 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	23%	18%	21%
нижние этажи	8%	12%	12%
верхние этажи	27%	30%	20%
идёт отделка	26%	25%	44%
сдан	16%	15%	3%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	332 695	2,0%	5,8%
Арбат	384 376	-0,9%	7,6%
Басманный	247 803	0,1%	11,8%
Замоскворечье	310 124	-0,7%	5,0%
Красносельский	294 201	5,9%	7,3%
Мещанский	297 622	5,0%	10,3%
Пресненский	322 540	-1,4%	9,6%
Таганский	282 954	6,7%	9,1%
Тверской	358 090	4,6%	0,8%
Хамовники	363 781	0,6%	15,9%
Якиманка	388 623	-1,1%	5,5%
Северный административный округ	204 280	5,6%	16,6%
Аэропорт	240 097	7,2%	17,0%
Беговой	278 960	5,2%	18,0%
Бескудниковский	179 243	2,2%	20,1%
Войковский	196 329	3,9%	15,8%
Восточное Дегунино	179 243	2,2%	20,1%
Головинский	186 432	8,2%	25,5%
Дмитровский	179 243	2,2%	20,1%
Западное Дегунино	179 243	2,2%	20,1%
Коптево	196 329	3,9%	15,8%
Левобережный	192 107	8,4%	15,3%
Молжаниновский	193 044	3,1%	24,1%
Савёловский	236 042	6,2%	22,5%
Сокол	240 097	7,2%	17,0%
Тимирязевский	210 946	5,5%	15,7%
Ховрино	192 107	8,4%	15,2%
Хорошёвский	244 129	5,8%	25,5%
Северо-Восточный административный округ	182 478	3,8%	16,0%
Алексеевский	210 771	7,1%	12,1%
Алтуфьевский	175 716	5,4%	18,9%
Бабушкинский	180 359	5,6%	17,9%
Бибирево	175 716	5,4%	18,9%
Бутырский	210 946	5,5%	15,7%

Лианозово	174 043	7,2%	21,8%
Лосиноостровский	165 114	6,4%	19,3%
Марфино	181 228	3,1%	16,7%
Марьино Роща	236 042	6,2%	22,5%
Останкинский	217 407	-0,2%	15,6%
Отрадное	173 101	4,5%	18,1%
Ростокино	217 407	-0,2%	15,6%
Свиблово	199 245	1,7%	9,8%
Северное Медведково	172 389	2,4%	12,5%
Северный	179 243	2,2%	20,1%
Южное Медведково	180 359	5,6%	17,9%
Ярославский	165 114	6,4%	19,3%
Восточный административный округ	188 293	1,0%	16,2%
Богородское	192 151	0,2%	25,3%
Вешняки	163 820	7,0%	18,7%
Восточное Измайлово	185 492	0,9%	21,5%
Восточный	168 338	4,1%	21,5%
Гольяново	168 589	7,5%	16,7%
Ивановское	165 150	0,7%	17,3%
Измайлово	185 492	0,9%	21,5%
Косино-Ухтомский	150 817	7,5%	15,6%
Метрогородок	192 151	0,2%	25,3%
Новогиреево	165 150	0,7%	17,3%
Новокосино	168 338	4,1%	21,5%
Перово	179 173	2,0%	17,9%
Преображенское	208 395	-0,2%	8,7%
Северное Измайлово	168 589	7,5%	16,7%
Соколиная Гора	213 516	7,9%	25,9%
Сокольники	234 520	3,0%	15,6%
Юго-Восточный административный округ	175 891	2,9%	18,4%
Выхино-Жулебино	163 820	7,0%	18,7%
Капотня	164 721	0,2%	16,5%
Кузьминки	179 673	9,1%	18,3%
Лефортово	189 859	8,3%	21,0%
Люблино	168 957	4,2%	21,8%
Марьино	164 721	0,2%	16,5%
Некрасовка	150 817	7,5%	15,6%

Нижегородский	219 343	2,7%	12,6%
Печатники	179 240	6,0%	22,8%
Рязанский	173 432	9,2%	23,6%
Текстильщики	179 673	9,1%	18,3%
Южнопортовый	227 204	1,1%	31,6%
Южный административный округ	187 679	3,2%	19,5%
Бирюлёво Восточное	147 801	2,2%	18,2%
Бирюлёво Западное	147 801	2,2%	18,2%
Братеево	166 765	-0,2%	19,7%
Даниловский	206 763	0,0%	13,9%
Донской	292 225	0,2%	13,5%
Зябликово	166 765	-0,2%	19,7%
Москворечье-Сабурово	175 000	0,1%	18,0%
Нагатино-Садовники	211 929	7,0%	20,1%
Нагатинский Затон	211 929	7,0%	20,1%
Нагорный	200 275	0,4%	11,9%
Орехово-Борисово Северное	177 155	0,1%	20,8%
Орехово-Борисово Южное	177 155	0,1%	20,8%
Царицыно	175 000	0,1%	18,0%
Чертаново Северное	196 090	9,0%	22,5%
Чертаново Центральное	196 090	9,0%	22,5%
Чертаново Южное	181 339	7,8%	21,5%
Юго-Западный административный округ	232 848	5,5%	12,1%
Академический	241 271	4,9%	19,1%
Гагаринский	278 141	4,8%	12,7%
Зюзино	200 275	0,4%	11,9%
Коньково	211 228	0,1%	10,9%
Котловка	206 763	0,0%	13,9%
Ломоносовский	278 141	4,8%	12,7%
Обручевский	211 228	0,1%	10,9%
Северное Бутово	173 071	4,2%	23,4%
Тёплый Стан	179 425	0,7%	25,0%
Черёмушки	233 529	3,7%	16,7%
Южное Бутово	160 182	5,8%	26,9%
Ясенево	178 497	6,8%	20,6%
Западный административный округ	225 782	4,2%	17,0%
Внуково	171 891	7,2%	31,6%
Дорогомилово	281 305	3,5%	14,6%
Крылатское	216 427	0,6%	9,9%
Кунцево	208 669	7,5%	23,1%
Можайский	207 222	7,0%	18,8%
Ново-Переделкино	171 891	7,2%	31,6%
Очаково-Матвеевское	218 025	-0,5%	18,2%

Проспект Вернадского	248 895	1,4%	14,2%
Раменки	278 141	4,8%	12,7%
Солнцево	181 758	5,6%	23,2%
Тропарёво-Никулино	226 333	5,3%	21,8%
Филёвский Парк	249 144	1,7%	27,7%
Фили-Давыдовское	207 222	7,0%	18,8%
Северо-Западный административный округ	209 754	4,7%	13,8%
Куркино	193 044	3,1%	24,1%
Митино	175 351	5,0%	23,2%
Покровское-Стрешнево	208 253	6,6%	15,3%
Северное Тушино	186 388	8,2%	15,4%
Строгино	204 422	6,1%	22,0%
Хорошёво-Мнёвники	224 212	4,0%	16,1%
Щукино	208 253	6,6%	15,3%
Южное Тушино	186 388	8,2%	15,4%
Зеленоградский административный округ	141 648	4,4%	24,5%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Дек. 2020	К ноя. 2020	К дек. 2019
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	182 492	+3,5%	+19,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	184 367	+3,6%	+17,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	194 067	+3,4%	+16,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	203 473	+4,7%	+21,1%
Сталики и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	221 501	+3,6%	+14,6%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	213 713	+3,1%	+8,3%
Все панельные и блочные дома	186 975	+3,5%	+17,8%
Все монолитные и кирпичные дома	212 896	+3,8%	+14,3%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в декабре в Москве представлено 39 900 объектов и 30 312 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 207 461 руб./кв. м (+3,5% за месяц и +16,2% за год).