



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ АВГУСТ 2018 ГОДА



ВВОД
НЕДВИЖИМОСТИ



ПЕРВИЧНЫЙ
РЫНОК



ВТОРИЧНЫЙ
РЫНОК



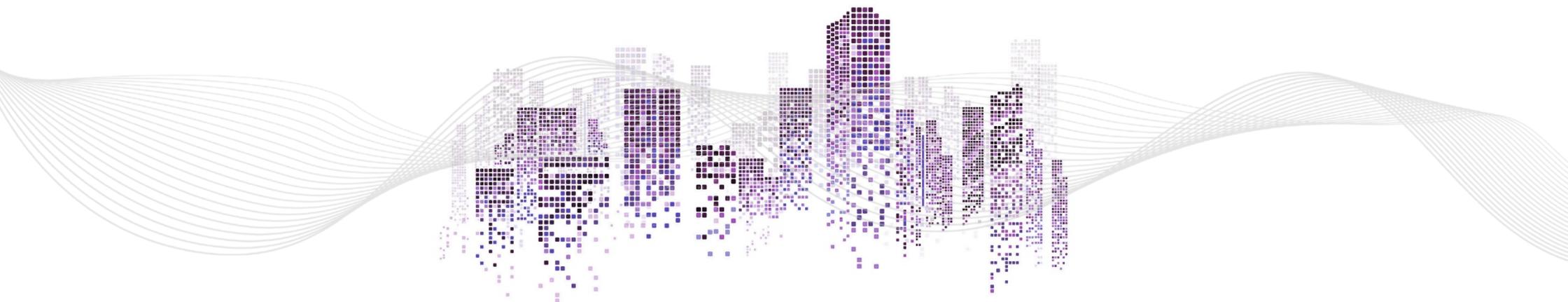
АПАРТАМЕНТЫ
И СДЕЛКИ
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ



МОСКОВСКАЯ
ОБЛАСТЬ



НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
РАЗВИТИЕ
ГОРОДА



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения на первичном рынке (млн кв. м)	2,95	▲ +4%	▼ -11%
• Старая Москва	2,47	▲ +2,6%	▼ -14%
• Новая Москва	0,48	▲ +11,4%	▲ +7%
Средневзвешенная цена на первичном рынке (тыс руб. / кв. м)			
• Старая Москва	202,7	▼ -0,8%	▲ +5,7%
• Новая Москва	105,5	▲ +0,5%	▲ +5,3%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

		Изм. за месяц	Изм. за год
Права на жилые помещения (шт)			
• Москва	36 954	▼ -13%	▼ -15%
• Московская область	55 716	▲ +19%	▲ +11%
ДДУ (шт)			
• Москва	8 350	▼ -2,5%	▲ +29%
• Московская область	7 543	▲ +18%	▼ -12%
Ипотечные кредиты (шт)			
• Москва	6 942	▼ -0,8%	▲ +49%
• Московская область	6 721	▲ +1,3%	▲ +53%

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

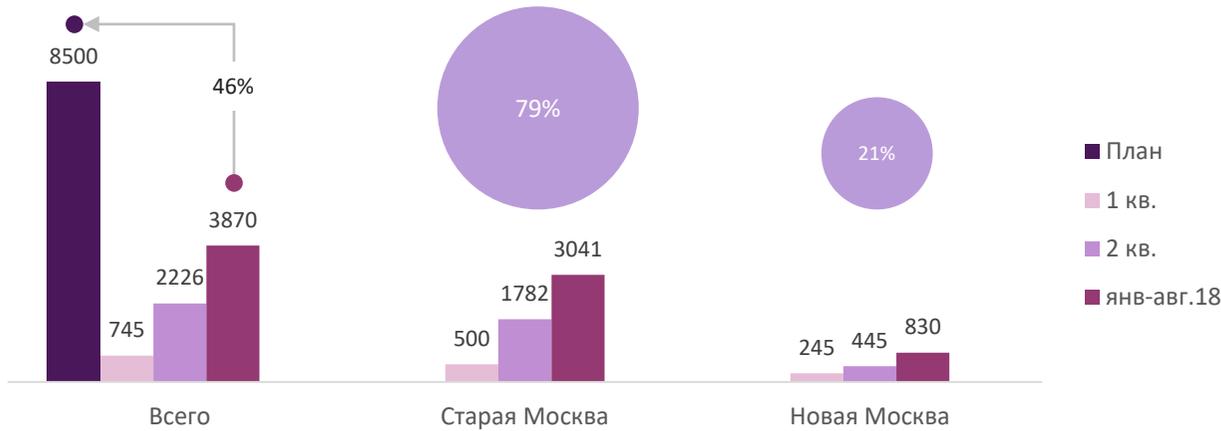
		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения на вторичном рынке (тыс. лотов)			
• Москва	40,3	▲ +3%	▼ -6,4%
• Московская область	47,5	▼ -1,8%	▼ -4,8%
Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс руб. / кв. м)	167,8	▲ +0,3%	▲ +0,1%
• В пятиэтажках (старая панель)	139,4	▲ +1,5%	▲ +1,9%
• В Московской области	81,1	▲ +0,9%	▲ +0,9%

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ И РС ПО МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМАМ

ГПЗУ (по многоквартирным домам)		
• Шт.		2 133
• Млн кв. м		93,194
РС (по многоквартирным домам)		
• Шт.		706
• Млн кв. м		38,246



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2018 ГОДУ ИАС УГД



С января по август в Москве введено 3,8 млн кв. м. недвижимости, что составляет 46% от плановых показателей.

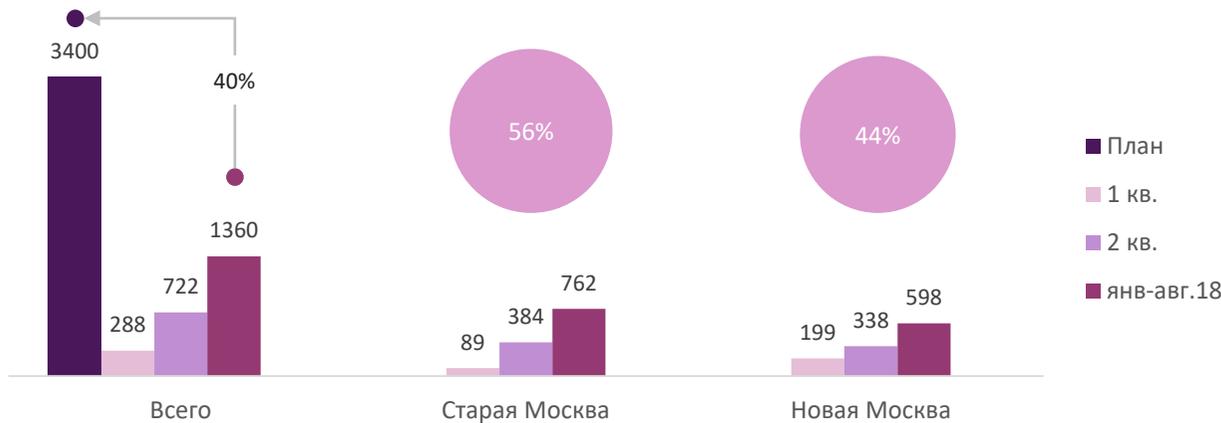
В границах старой Москвы ввод составил 3 млн. (79%)

В Новой Москве – 0,8 (21%)

За оставшиеся 4 месяца 2018 года в Москве планируется ввести еще более 4,5 млн кв. м. недвижимости.

Более половины (53%) от общих планируемых объемов ввода недвижимости в 2018 году составляют жилые дома (с учетом нежилой площади жилых зданий).

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2018 ГОДУ ИАС УГД



С января по август в Москве введено 1,36 млн кв. м. жилья (жилой площади), что составляет лишь 40% от плановых показателей.

В отличие от общих показателей ввода недвижимости, в старой и Новой Москве введено примерно равное количество жилья (830 и 598 тыс кв. м).

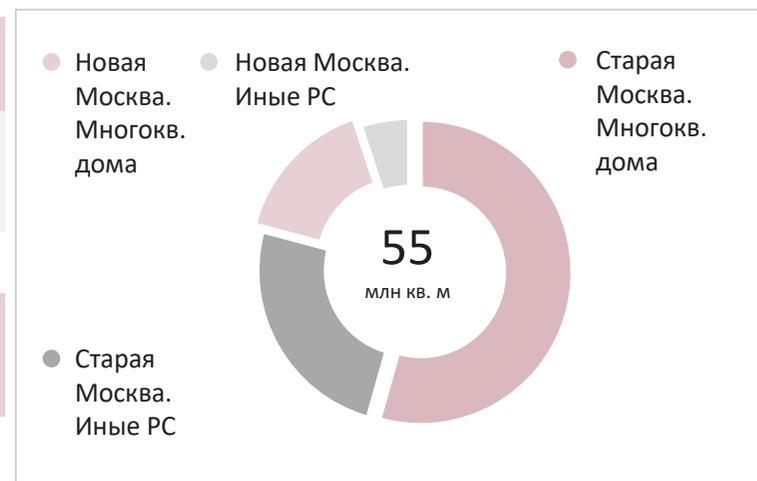
ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ ИАС УГД

	Всего		Старая Москва		ТиНАО	
	кол-во	площадь млн. кв. м.	кол-во	Площадь млн. кв. м.	кол-во	Площадь млн. кв. м.
Всего	24 371	223,025	13 081	176,139	11 290	46,886
			54%	79%	46%	21%
Жилье	12 986	99,656	3 301	75,839	9 685	23,816
По многоквартирным домам	2 133	93,194	1 588	74,862	545	18,332
			74%	80%	26%	20%
По ИЖС	10 853	6,461	1 713	0,977	9 140	5,484



ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС ИАС УГД

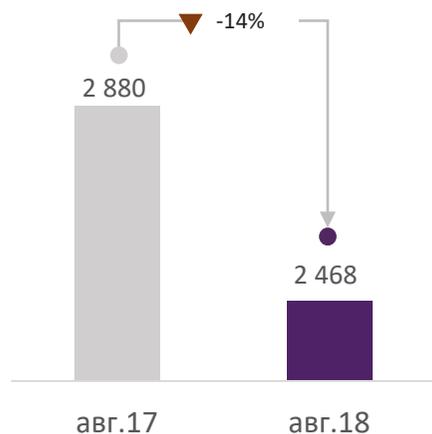
	Всего		Старая Москва		ТиНАО	
	кол-во	площадь млн. кв. м.	кол-во	Площадь млн. кв. м.	кол-во	Площадь млн. кв. м.
Всего	9 379	54,560	1 620	43,195	7 759	11,365
			17%	79%	83%	21%
Жилье	8 335	40,021	763	29,941	7 572	10,080
По многоквартирным домам	706	38,246	486	29,683	220	8,563
			69%	78%	31%	22%
По ИЖС	7 629	1,774	277	0,257	7 352	1,516



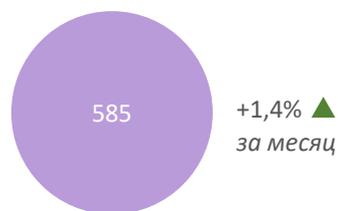


ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА

Миэль, тыс. кв.м



Общее количество новостроек (корпусов)

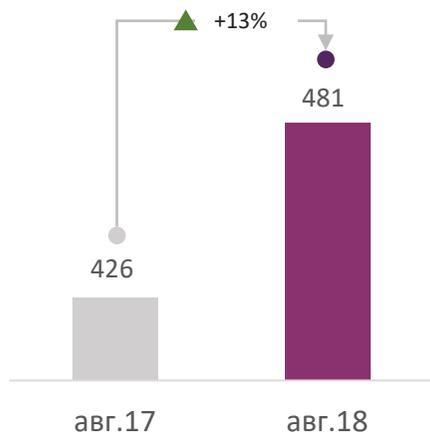


Общее количество квартир в продаже (тыс)

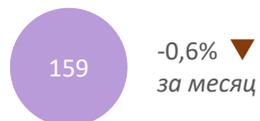


НОВАЯ МОСКВА

Миэль



Общее количество новостроек (корпусов)



Общее количество квартир в продаже (тыс)



СТАРАЯ МОСКВА

По данным компании «Миэль», совокупный объем предложения на первичном рынке жилья в старых границах Москвы по итогам августа 2018 г. составил 2,468 млн кв. м (без учета элитных объектов). По сравнению с июлем 2018 г. зафиксирован прирост на уровне 2,6%. За отчетный период рынок пополнился 10 новыми проектами: «Огни», «Мой адрес» в Зеленограде, «Мой адрес» в Куркино, «Мой адрес» в Медведково, «Люблинский парк», «Михайловский парк», «Шереметьевский», Crystal, «Семеновский парк», Life – Варшавская. Кроме того за исследуемый период начались продажи в 11 новых корпусах текущих проектов.

НОВАЯ МОСКВА

В ТиНАО с начала года не вышло ни одного нового проекта, предложение пополнялось новыми корпусами в уже реализуемых объектах, так в августе открылись продажи в 6 новых корпусах. Тем не менее, в Новой Москве в августе 2018 г. отмечен более значительный прирост объемов предложения. Даже несмотря на стабильно высокий спрос на новостройки Новой Москвы, суммарный объем предложения на первичном рынке увеличился на 11,4% и составил 481,0 тыс. кв. м. Суммарное количество лотов в экспозиции по итогам августа также выросло (на 10,7% до 8 306 шт.). При этом количество корпусов, находящихся на реализации, снизилось всего на 0,6% (до 159 шт.)

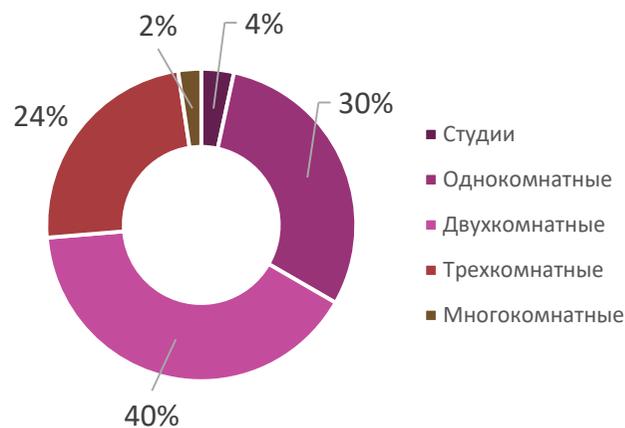
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

по округам, массовый сегмент. Метриум, %



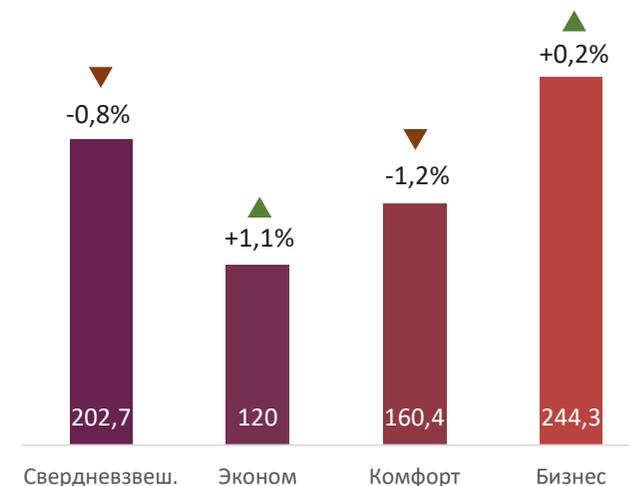
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

по типологии. Метриум



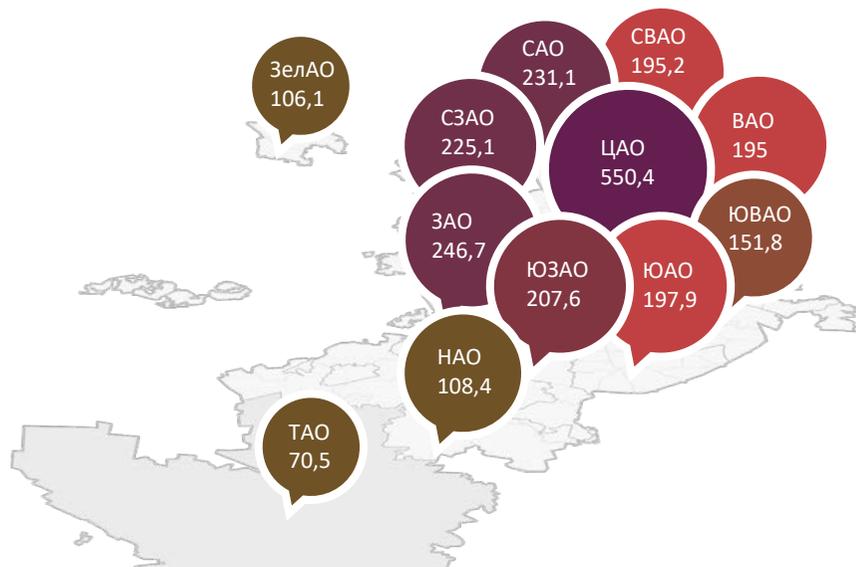
ЦЕНА В СТАРОЙ МОСКВЕ

Миэль, тыс руб. / кв. м, изм. за месяц



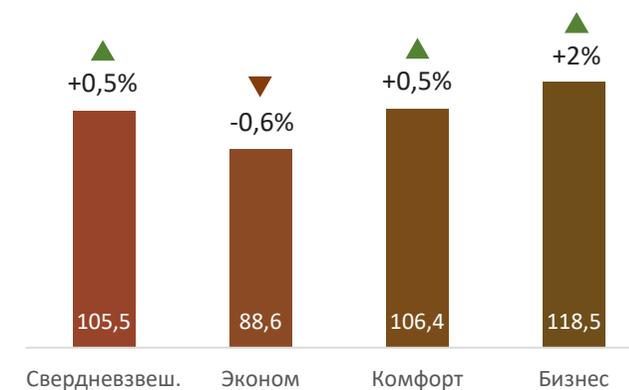
СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПО ОКРУГАМ (ВСЕ СЕГМЕНТЫ)

Миэль, тыс. руб. / кв. м.



НОВАЯ МОСКВА

Миэль, тыс руб. / кв. м, изм. за месяц





СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	289 717	0,0%	-12,8%
Арбат	328 753	1,8%	-25,5%
Басманный	199 361	-4,3%	1,5%
Замоскворечье	251 902	-2,8%	2,2%
Красносельский	272 289	-4,0%	10,5%
Мещанский	267 208	-1,8%	-3,9%
Пресненский	284 250	2,4%	5,6%
Таганский	262 513	0,6%	1,8%
Тверской	340 264	0,9%	-17,6%
Хамовники	288 366	-1,1%	-19,8%
Якиманка	326 759	3,8%	-15,1%
Северный административный округ	164 376	0,8%	1,4%
Аэропорт	199 683	-0,2%	1,2%
Беговой	221 998	-0,1%	-9,1%
Бескудниковский	131 321	0,5%	3,9%
Войковский	166 048	1,0%	2,0%
Восточное Дегунино	131 321	0,5%	3,9%
Головинский	141 482	1,0%	0,2%
Дмитровский	131 321	0,5%	3,9%
Западное Дегунино	131 321	0,5%	3,9%
Коптево	166 048	1,0%	2,0%
Левобережный	151 450	1,3%	2,2%
Молжаниновский	151 707	-0,6%	-2,8%
Савёловский	187 914	-0,6%	-1,0%
Сокол	199 683	-0,2%	1,2%
Тимирязевский	168 814	3,0%	4,7%
Ховрино	151 450	1,3%	2,2%
Хорошёвский	195 760	-4,5%	2,2%
Северо-Восточный административный округ	146 562	1,4%	-0,6%
Алексеевский	192 608	1,5%	0,4%
Алтуфьевский	137 238	1,1%	6,4%
Бабушкинский	140 582	-0,7%	-2,2%
Бибирево	137 238	1,1%	6,4%
Бутырский	168 814	3,0%	4,7%

Лианозово	130 742	1,5%	1,8%
Лосиноостровский	123 347	0,7%	0,0%
Марфино	143 283	4,3%	5,0%
Марьино	187 914	-0,6%	-1,0%
Останкинский	174 923	1,9%	-0,8%
Отрадное	139 103	0,4%	-2,3%
Ростокино	174 923	1,9%	-0,8%
Свиблово	164 762	4,0%	2,5%
Северное Медведково	141 739	0,3%	1,9%
Северный	131 321	0,5%	3,9%
Южное Медведково	140 582	-0,7%	-2,2%
Ярославский	123 347	0,7%	0,0%
Восточный административный округ	152 736	-0,7%	3,4%
Богородское	147 399	0,8%	6,3%
Вешняки	118 330	2,4%	1,4%
Восточное Измайлово	158 331	-0,2%	7,7%
Восточный	124 568	0,3%	0,7%
Гольяново	131 514	1,4%	2,4%
Ивановское	131 707	2,7%	0,2%
Измайлово	158 331	-0,2%	7,7%
Косино-Ухтомский	124 568	0,3%	0,7%
Метрогородок	147 399	0,8%	6,3%
Новогиреево	131 707	2,7%	0,2%
Новокосино	124 568	0,3%	0,7%
Перово	138 524	2,6%	4,2%
Преображенское	182 962	2,1%	10,4%
Северное Измайлово	131 514	1,4%	2,4%
Соколиная Гора	162 061	-0,7%	2,3%
Сокольники	193 830	2,1%	2,4%
Юго-Восточный административный округ	135 694	0,8%	1,3%
Выхино-Жулебино	118 330	2,4%	1,4%
Капотня	130 485	-0,1%	0,0%
Кузьминки	149 006	-1,0%	7,0%
Лефортово	150 485	2,6%	1,7%
Люблино	131 450	2,4%	2,6%
Марьино	130 485	-0,1%	0,0%
Некрасовка	124 633	0,5%	1,4%

Нижегородский	177 817	-0,7%	-2,7%
Печатники	133 379	3,9%	2,7%
Рязанский	131 321	2,6%	2,9%
Текстильщики	149 006	-1,0%	7,0%
Южнопортовый	167 399	5,6%	3,0%
Южный административный округ	143 154	0,7%	3,5%
Бирюлёво Восточное	112 543	3,0%	4,3%
Бирюлёво Западное	112 543	3,0%	4,3%
Братеево	130 099	1,6%	4,8%
Даниловский	165 148	-1,0%	-2,0%
Донской	235 696	-0,9%	1,2%
Зябликово	130 099	1,6%	4,8%
Москворечье-Сабурово	134 601	-0,1%	0,5%
Нагатино-Садовники	159 939	1,2%	-0,3%
Нагатинский Затон	159 939	1,2%	-0,3%
Нагорный	162 447	-0,9%	4,1%
Орехово-Борисово Северное	133 379	5,6%	3,2%
Орехово-Борисово Южное	133 379	5,6%	3,2%
Царицыно	134 601	-0,1%	0,5%
Чертаново Северное	156 016	2,2%	6,7%
Чертаново Центральное	156 016	2,2%	6,7%
Чертаново Южное	138 524	3,0%	4,3%
Юго-Западный административный округ	199 554	0,3%	-3,2%
Академический	192 287	-1,2%	-0,9%
Гагаринский	224 056	-1,2%	-16,9%
Зюзино	162 447	-0,9%	4,1%
Коньково	192 158	3,6%	14,9%
Котловка	165 148	-1,0%	-2,0%
Ломоносовский	224 056	-1,2%	-16,9%
Обручевский	192 158	3,6%	14,9%
Северное Бутово	127 462	4,3%	1,8%
Тёплый Стан	129 134	2,5%	0,3%
Черёмушки	202 062	2,7%	0,6%
Южное Бутово	116 337	2,6%	-0,6%
Ясенево	141 160	2,9%	0,2%
Западный административный округ	183 541	-0,8%	-0,6%
Внуково	118 330	2,5%	3,4%
Дорогомилово	248 880	-0,3%	-3,5%
Крылатское	192 930	2,4%	7,2%
Кунцево	165 019	-0,6%	-1,2%
Можайский	164 891	-1,2%	-6,4%
Ново-Переделкино	118 330	2,5%	3,4%
Очаково-Матвеевское	154 858	1,3%	2,5%

Проспект Вернадского	216 403	-0,4%	1,7%
Раменки	224 056	-1,2%	-16,9%
Солнцево	127 334	1,8%	6,8%
Тропарёво-Никулино	164 891	2,8%	-7,3%
Филёвский Парк	183 091	-1,1%	4,5%
Фили-Давыдково	164 891	-1,2%	-6,4%
Северо-Западный административный округ	170 936	-0,5%	2,8%
Куркино	151 707	-0,6%	-2,8%
Митино	138 009	1,5%	0,5%
Покровское-Стрешнево	160 196	-0,2%	1,0%
Северное Тушино	143 411	-2,4%	-0,9%
Строгино	159 682	0,8%	1,6%
Хорошёво-Мнёвники	195 245	0,7%	7,8%
Щукино	160 196	-0,2%	1,0%
Южное Тушино	143 411	-2,4%	-0,9%
Зеленоградский административный округ	102 446	-0,7%	5,2%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Авг. 18	Июл. 18
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	139 360	+1,5%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	142 768	+0,7%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	155 823	0,0%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	157 560	+0,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	181 290	+0,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	198 461	-1,4%
Все панельные и блочные дома	145 984	+0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	179 104	-0,3%

По данным Миэль, объем предложения на вторичном рынке Москвы в августе увеличился на 3% и составил 40,3 тыс. квартир.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 167 785 руб. / кв. м (+0,3% за месяц).

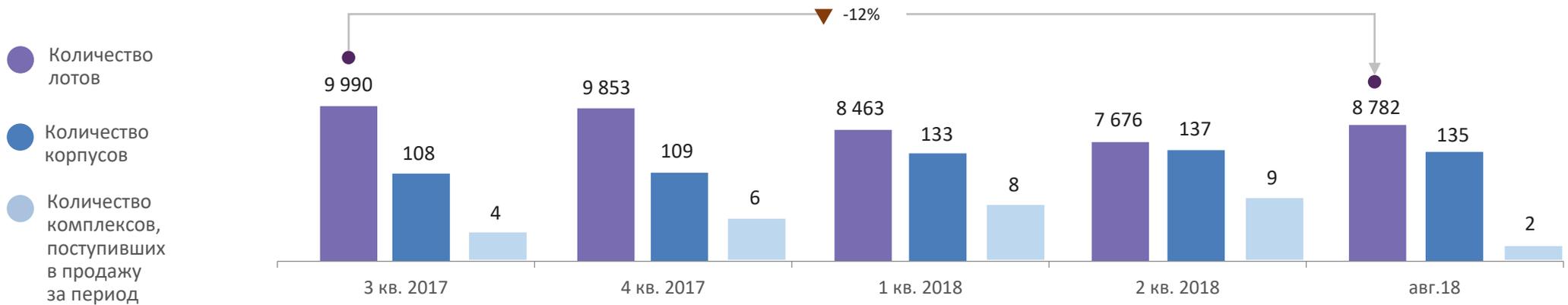
Полная средняя цена проданных квартир на вторичном рынке старой Москвы по итогам августа уменьшилась на 1% по сравнению с июлем и составила 9,5 млн рублей, а по сравнению с августом прошлого года снизилась на 1,6%.

Снижение полной цены продажи с одновременным ростом цены квадратного метра проданных квартир вызвано увеличением в структуре продаж доли однокомнатных квартир.



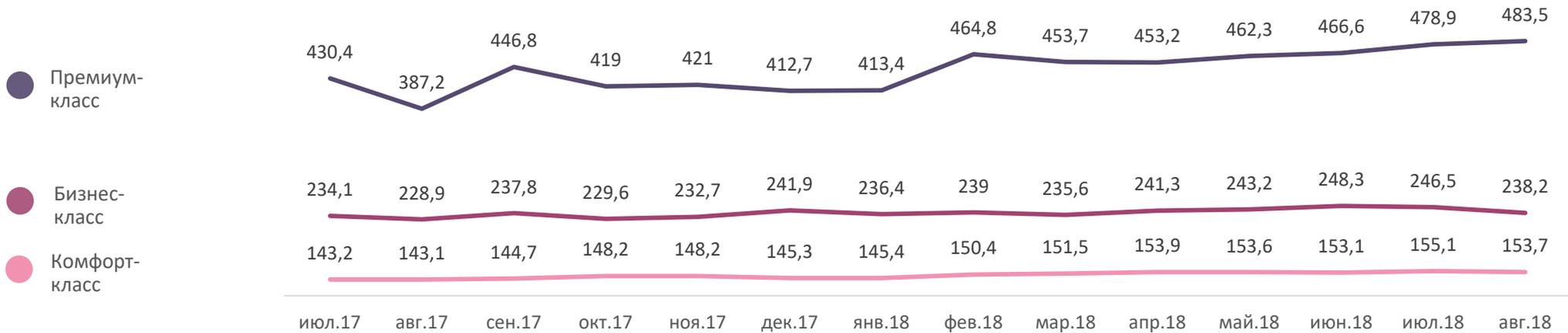
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ АПАРТАМЕНТОВ

Бест-Новострой



ДИНАМИКА ЦЕН НА АПАРТАМЕНТЫ

Бест-Новострой, тыс руб. / кв. м

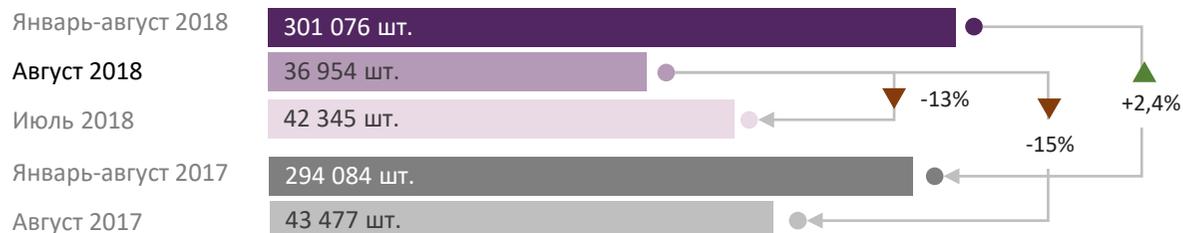


ИПОТЕКА И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ. МОСКВА



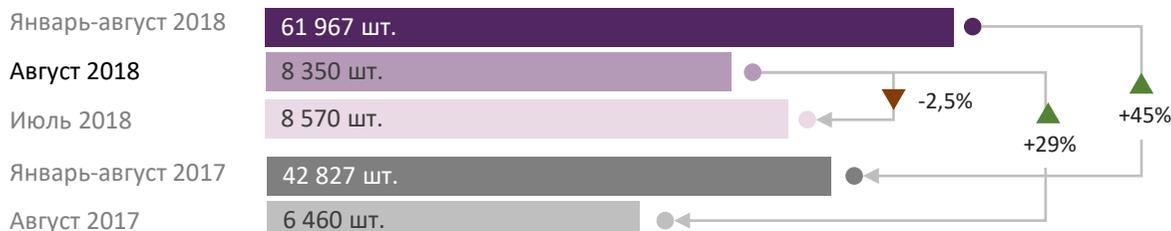
ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Росреестр



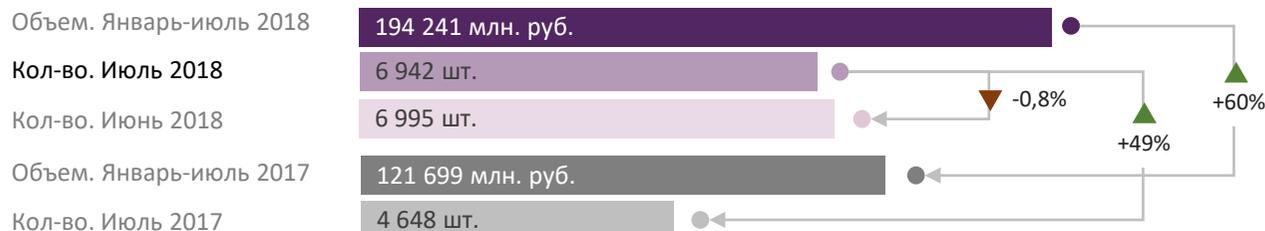
ДДУ

Росреестр



КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖС

Банк России



• АПАРТАМЕНТЫ

По данным Бест-Новострой, в августе 2018 года столичный рынок апарт-апартаментов пополнился 2 новыми проектами бизнес-класса.

Пополнение рынка новыми проектами обеспечило увеличение общего объема экспозиции в сегменте бизнес-класса на 15% (за месяц).

Данное пополнение обеспечило также и снижение средней цены в бизнес-классе (за счет «стартовых» цен).

• ИПОТЕКА И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным Управления Росреестра по Москве, в августе 2018 года зарегистрировано 36 954 права на жилые помещения (-15% к августу 2017 года).

Зарегистрировано 8 350 договоров участия в долевом строительстве (+29% к августу 2017 года).

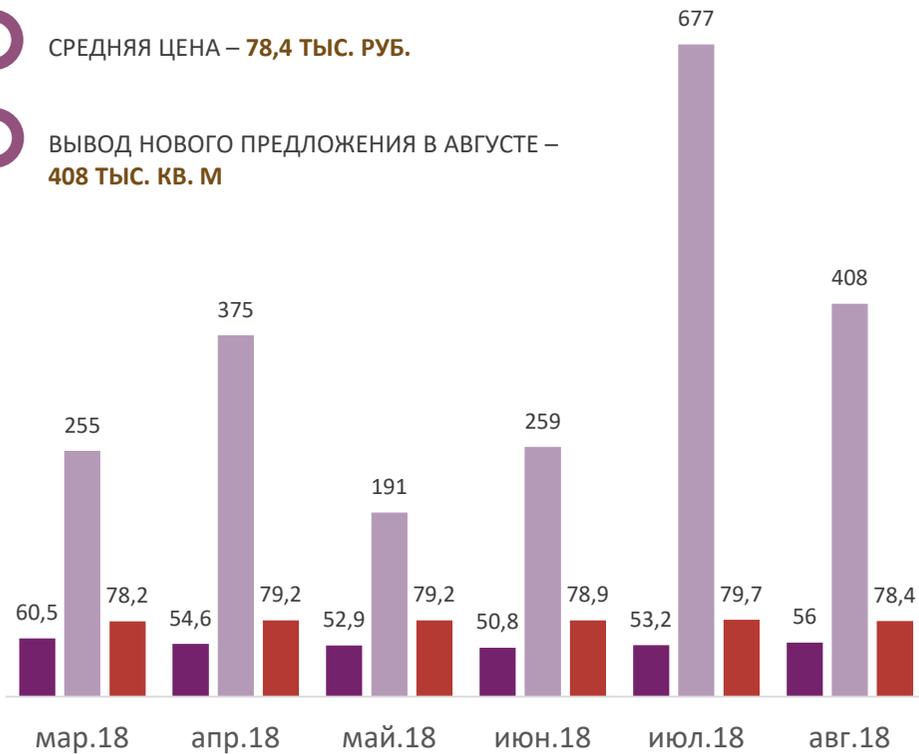
Согласно данным Банка России, в июле 2018 года в Москве выдано 6 942 ипотечных жилищных кредита (+49% к июлю 2017) на сумму 30 497 млн руб.

Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в июле 2018 года, составил 201,3 месяца, средняя ставка - 9,42%.



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ЦИАН

- ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ – 56 ТЫС. ЛОТОВ
- СРЕДНЯЯ ЦЕНА – 78,4 ТЫС. РУБ.
- ВЫВОД НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В АВГУСТЕ – 408 ТЫС. КВ. М

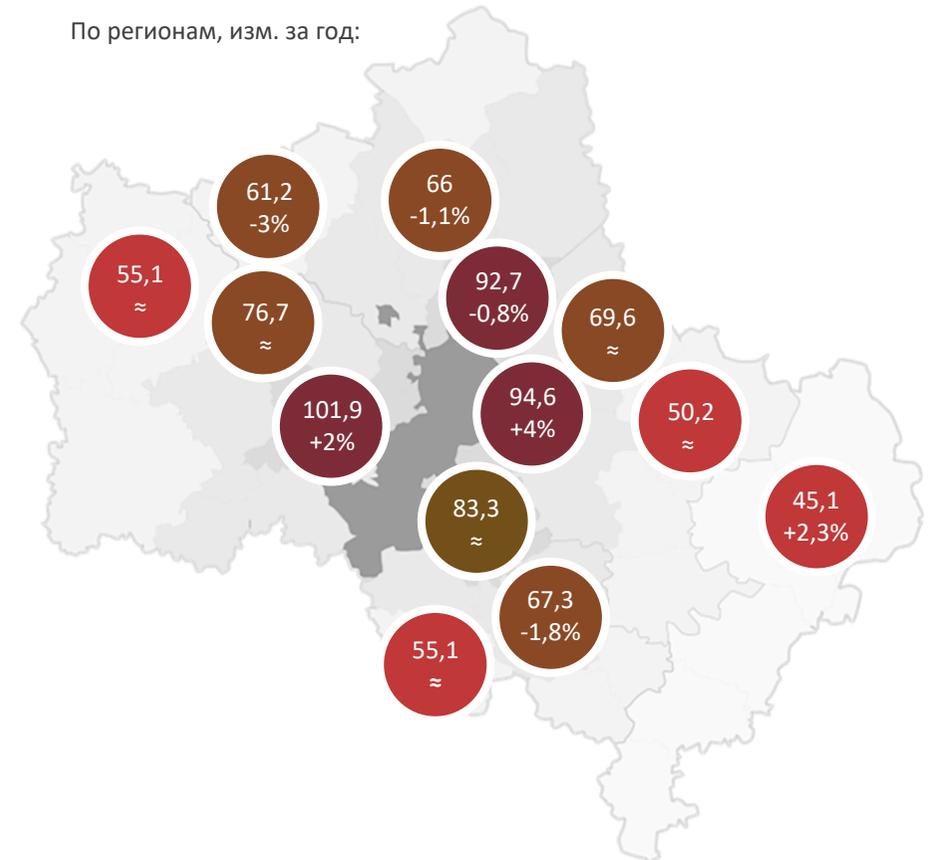


- Объем предложения, тыс. лотов
- Объем вывода нового предложения, тыс. кв. м.
- Динамика средних цен

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Миэль

- ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ – 47,5 ТЫС. ЛОТОВ
- СРЕДНЯЯ ЦЕНА – 81,8 ТЫС. РУБ.

По регионам, изм. за год:



ИПОТЕКА И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ. МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ *Росреестр*



ДДУ *Росреестр*



КОЛИЧЕСТВО ВЫДАННЫХ ИЖС *Банк России*



• ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Ведущие эксперты рынка недвижимости Московского региона прогнозируют дефицит предложения на первичном рынке Подмоскovie: поправки в законодательство о долевом строительстве приведут к снижению рентабельности в регионе и уходу с рынка многих застройщиков. Впрочем, как отмечают аналитики «Метриум», значительную часть нереализованного спроса сможет принять на себя Новая Москва.

• ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

По данным «Миэль», средняя цена кв. метра на вторичном рынке жилья в Подмоскovie в августе увеличилась на 0,9% и составила 81,8 тыс. рублей. Объем предложения уменьшился по итогам месяца на 1,8% и составил 47,5 тыс. квартир. Больше всего сократилось предложение однокомнатных квартир.

По сравнению с августом прошлого года объем предложения уменьшился на 4,8%. В отличие от вторичного рынка Москвы на вторичном рынке квартир Подмоскovie в предыдущем году наблюдался существенный рост объема предложения, который сейчас понемногу снижается за счет реализации отложенного спроса, накопившегося за предыдущие два года.

• ИПОТЕКА И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным Управления Росреестра по МО, в августе 2018 года зарегистрировано 55 716 прав на жилые помещения (+11% к августу 2017 г.). Зарегистрировано 7 543 ДДУ (-12% к августу 2017 года).

Согласно данным Банка России, в июле 2018 года в Подмоскovie выдано 6 721 ипотечный жилищный кредит (+53% к июлю 2017) на сумму 20 566 млн руб. Средневзвешенный срок кредитования по кредитам, выданным в июле, составил 255,8 месяцев, средняя ставка - 9,97%.