



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ ГОДА НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Ноябрь 2018

УЧАСТНИК ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ CBRE

CBRE

ИЗМЕНЕНИЯ В 214-ФЗ

- Рекордный объем выданных РНС
(на **17,7 млн кв. м** выдано РНС в 1П 2018 г. (в 4,4 раза > чем в 1П 2017 г.))



- Количество новых проектов на уровне 2017 г.
(**58** новых проектов в большой Москве)



- Насыщенный информационный фон



- Приостановка продаж в нескольких проектах



- Кратковременный рост цен в июле-августе

ИПОТЕКА

- Рекордно низкая ипотечная ставка
(**9,2%** – по выданным в Москве кредитам за 9 месяцев по ДДУ)



- Максимальная доля ипотечных сделок
(**52%** – в общем количестве ДДУ в Большой Москве)



- Рост спроса
(**+47%** – рост числа зарегистрированных ДДУ в большой Москве)

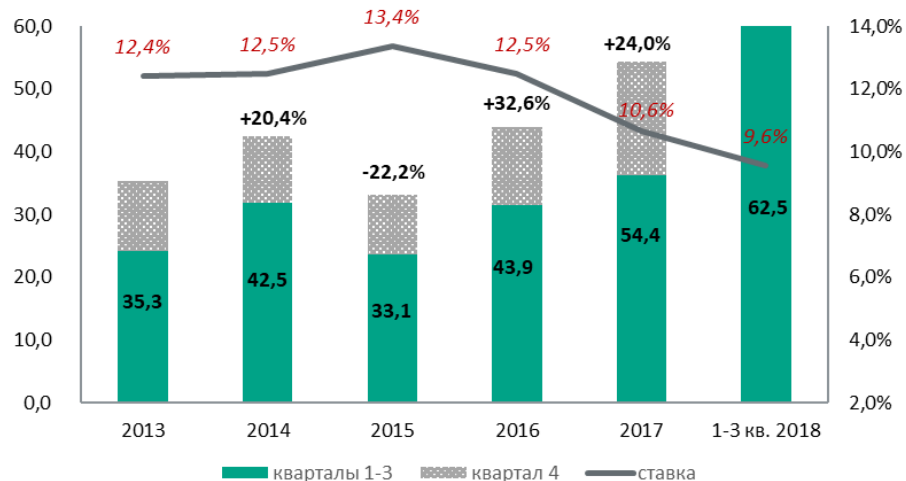


- Снижение предложения



- Рост цен

Динамика ипотечной ставки и зарегистрированных ипотечных сделок в Большой Москве

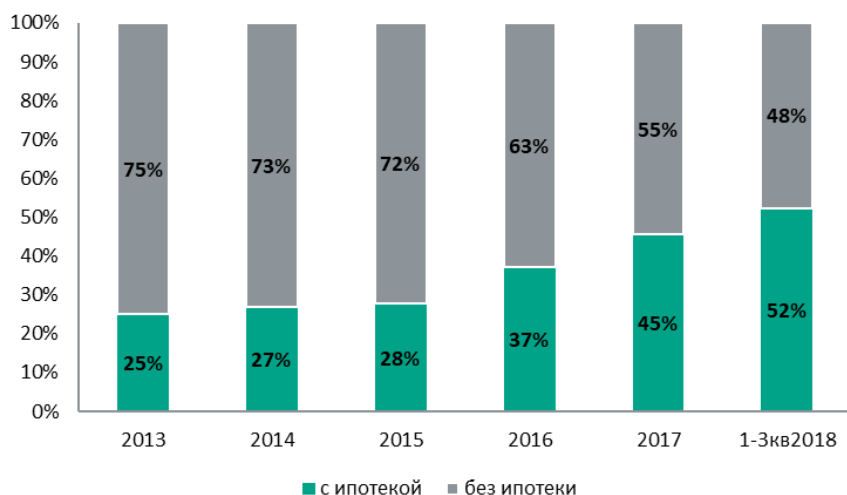


9 месяцев 2016 – **31 546**

9 месяцев 2017 – **36 306 (+15%)**

9 месяцев 2018 – **62 534 (+72%)**

Доля ипотечных сделок в общем количестве ДДУ в Большой Москве



2013 – **25%**

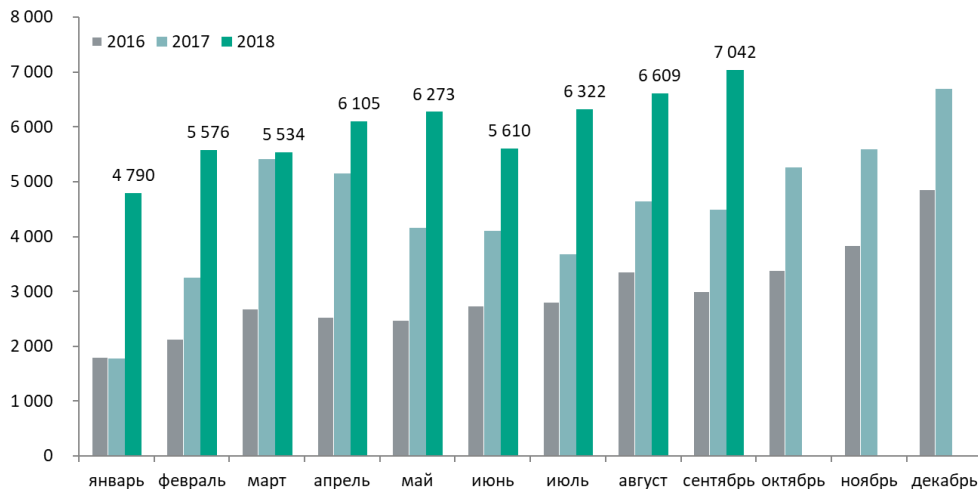
2016 – **37%**

2017 – **45%**

9 месяцев 2018 – **52%**

Источник: Данные Росреестра

Динамика зарегистрированных ДДУ в Большой Москве

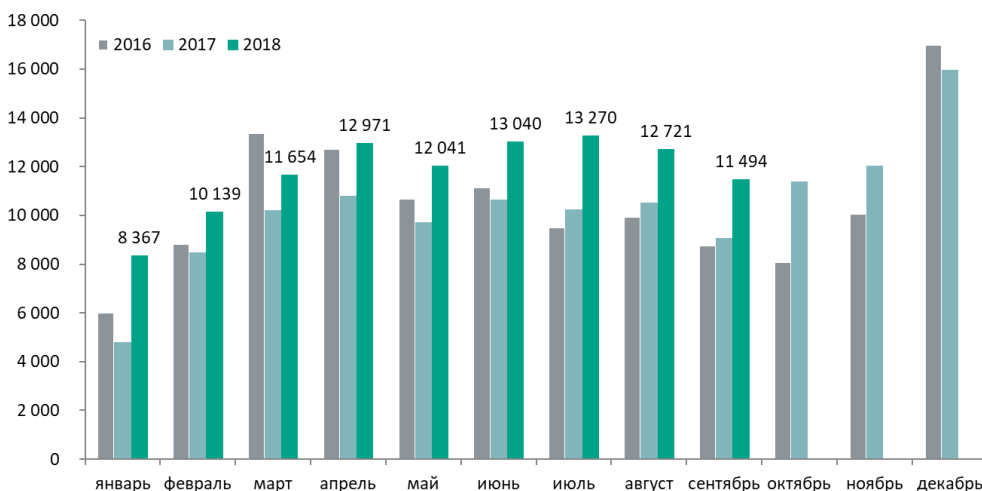


9 месяцев 2016 – **23 535** ДДУ

9 месяцев 2017 – **36 656** ДДУ (+56%)

9 месяцев 2018 – **53 861** ДДУ (+47%)

Динамика зарегистрированных переходов прав в Большой Москве



9 месяцев 2016 – **90 955** переходов

9 месяцев 2017 – **84 492** переходов (-7%)

9 месяцев 2018 – **105 697** переходов (+25%)

Источник: Данные Росреестра



Спрос растёт (+41%, до 37 тыс. лотов / +38%, до 2,17 млн кв. м)



Предложение снижается (-14%, до 42,4 тыс. лотов / -11%, до 3,1 млн кв. м)



Цены растут во всех сегментах (в целом на +5%)



Доля ипотеки увеличивается (с 42% в 2017 г. до 47% в 2018 г.)

Активный спрос способствовал снижению объема предложения и стимулировал повышение цен в проектах.

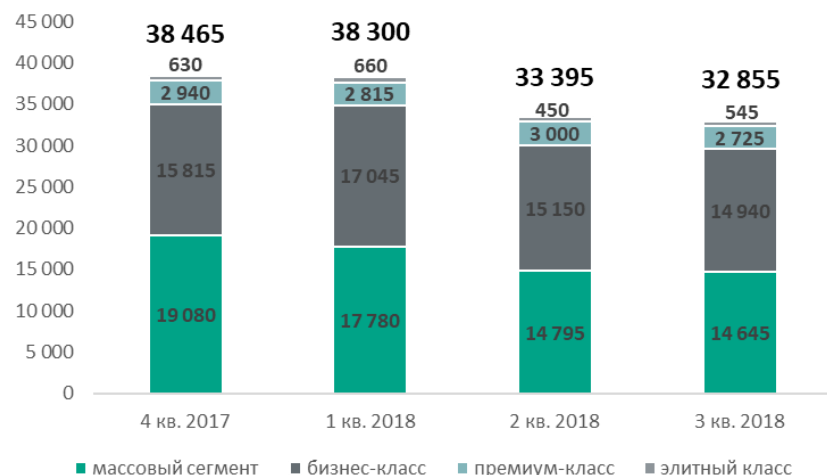
КВАРТИРЫ

237 проектов (+11%), **+42** новых объекта

32,9 тыс. квартир (-15%)

2,4 млн кв. м (-13%)

Количество квартир в экспозиции, ед.



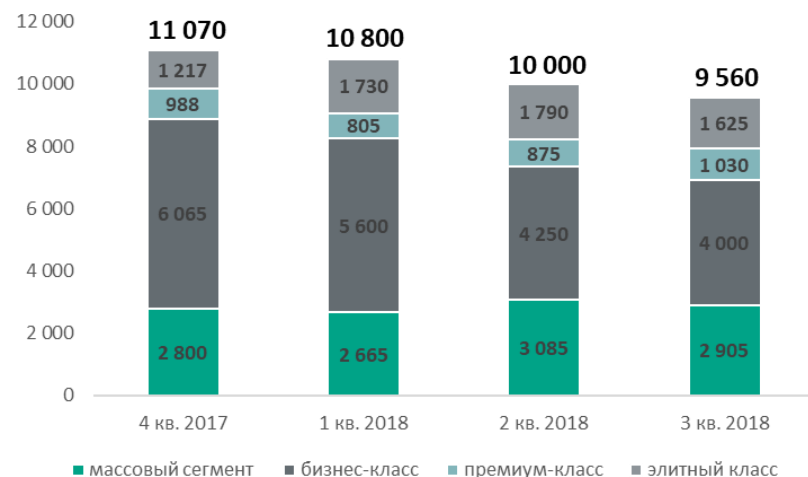
АПАРТАМЕНТЫ

119 проектов (-1%), **+21** новый объект

9,6 тыс. апартаментов (-14%)

0,76 млн кв. м (-0,4%)

Количество апартаментов в экспозиции, ед.



Предложение снижается, несмотря на активный выход новых проектов.

Доля апартаментов в структуре предложения стабильна – 22,5% (4 кв. 2017 г. – 22,3%).

КВАРТИРЫ

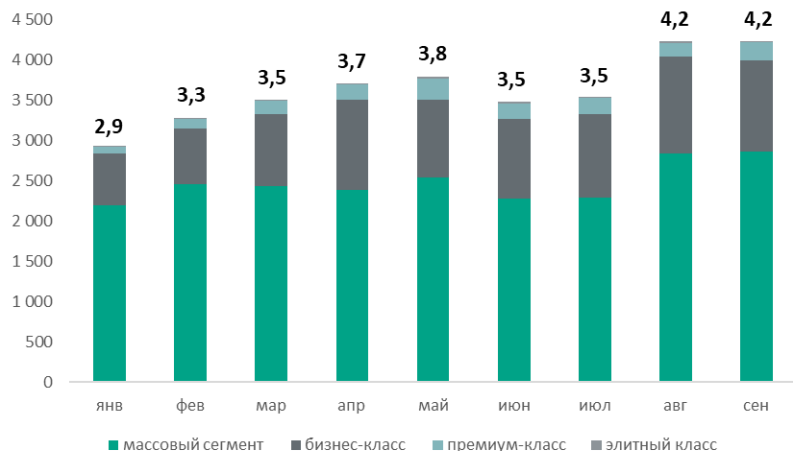


За 9 мес. 2018 г. – **32,6** тыс. ДДУ на квартиры
S = **1,95** млн кв. м (+42% по числу и +39% по S)



Доля ипотечных сделок: в 2018г. – **49%**, 2017 – **42%**, в 2016 – **36%**

Динамика объема спроса в 2018 году, тыс. ед.



АПАРТАМЕНТЫ

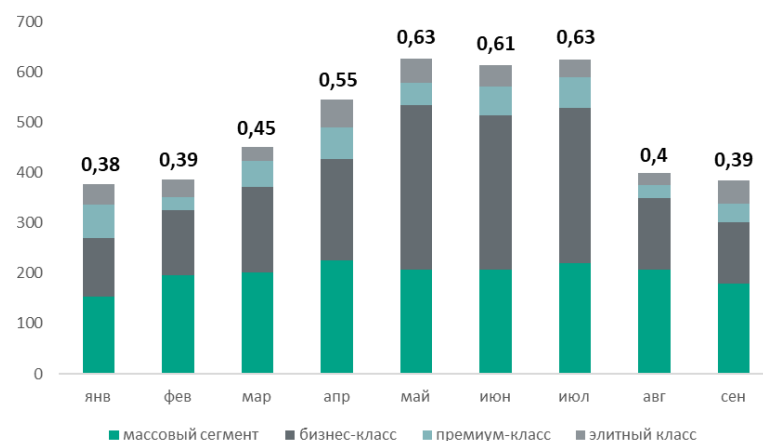


За 9 мес. 2018 г. – **4,4** тыс. ДДУ на апартаменты
S = **0,22** млн кв. м (+38% по числу и +29% по S)



Доля ипотечных сделок: в 2018г. – **32%**, 2017 – **34%**, в 2016 – **20%**

Динамика объема спроса в 2018 году, тыс. ед.



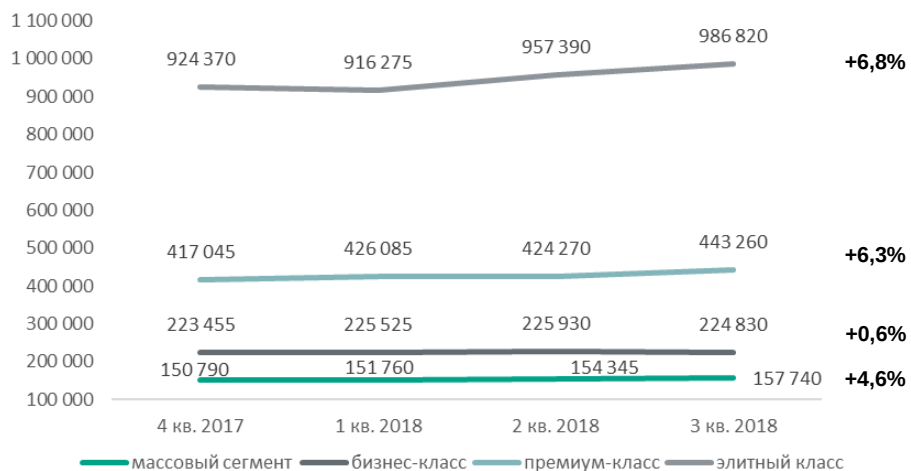
Рост объема спроса на рынке как квартир, так и апартаментов, в т.ч. нетипично высокий спрос в низкий сезон. Его стимулировали как новое интересное предложение и доступная ипотека, так и информационный фон о предстоящих изменениях в законодательстве. Доля апартаментов в структуре спроса стабильна – **12%**.

КВАРТИРЫ



Средняя цена кв. м* – **224 245** руб. (+4,5%)

Средняя цена кв. м в разрезе классов, руб.



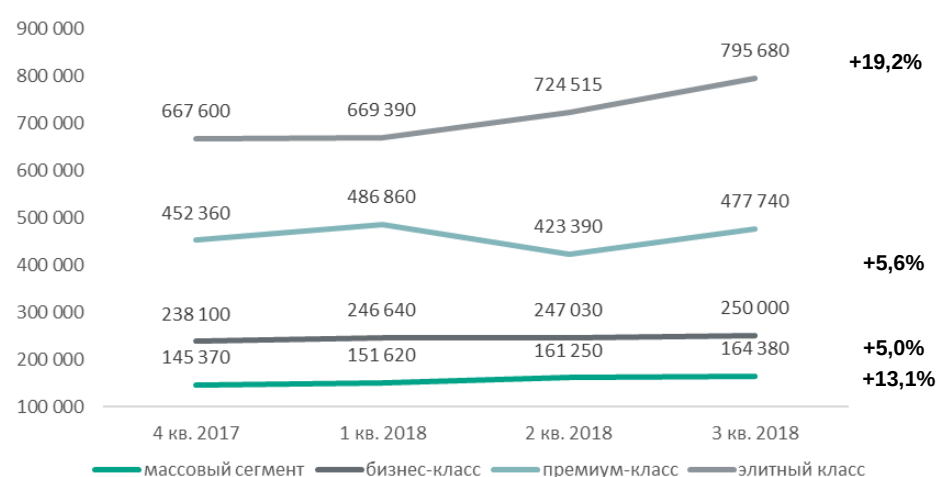
*Без учета элитного класса

АПАРТАМЕНТЫ



Средняя цена кв. м* – **276 090** руб. (+0,2%)

Средняя цена кв. м в разрезе классов, руб.



Средняя цена растёт как в целом по рынку, так и по сегментам.



Новых проектов мало, новых корпусов – много:
+3 новых объекта, **+65** новых корпусов



Предложение снижается. -17% по числу проектов (до **30** ЖК) и лотов (до **9,3 тыс.**); **-7,8%** по S (до **0,52** млн кв. м)



Цены растут. Средняя цена выросла на **7%** из-за повышения расценок по ряду комплексов и изменения структуры предложения

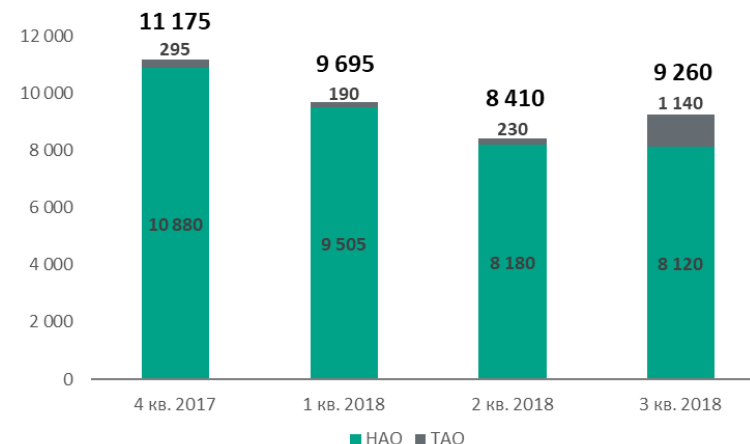


Спрос увеличивается. За 9 мес. заключено **20,2** тыс. ДДУ (**+41%** относительно 9 мес. 2017г.) на квартиры площадью **965,6** тыс. кв. м (**+40%**)

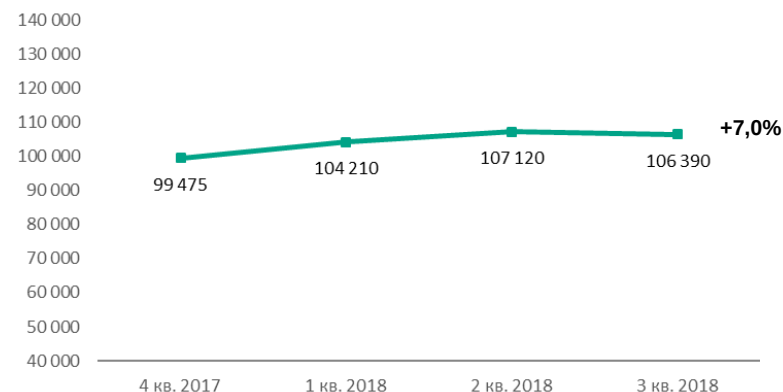


Доля ипотеки растёт. В 2018 г. – **57%**, в 2017 – **44%**

Квартиры в продаже, ед.



Динамика цены кв. м, руб.



Специфика рынка – преобладание масштабных ЖК, в связи с чем предложение преимущественно пополняется новыми корпусами. Спрос в локации высокий, но консолидированный (на **6** объектов приходится более половины).

- Рекордный объем выданных разрешений на строительство (на **21 млн кв. м**)
- Нововведения в законодательстве
- Рост геополитической напряженности
- Информационный фон в СМИ о грядущих изменениях
- Повышение ключевой и ипотечных ставок

Рост объема предложения

Рост цен

Риск снижения объема спроса

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Москва

125284, ул.Беговая, 3
35 этаж, бизнес-центр "Нордстар Тауэр"
Тел.: +7 (499) 270-20-20
E-mail: info@metrium.ru

www.metrium.ru