



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



**Аналитический  
центр Москвы**

# **ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ г. МОСКВЫ**

**ЯНВАРЬ - АВГУСТ 2020 ГОДА**

Октябрь 2020 г.





Ввод недвижимости в г. Москве



Предложение на первичном (консультанты рынка)  
и вторичном рынке жилья (ЦИАН)



Спрос: регистрационные действия с объектами  
недвижимости (Росреестр)



Рынок ипотечного кредитования (Росреестр, Банк России)



Цены на рынке жилой недвижимости в г. Москве  
(данные различных источников)



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТЬ В Г. МОСКВЕ



## ВВОД ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ



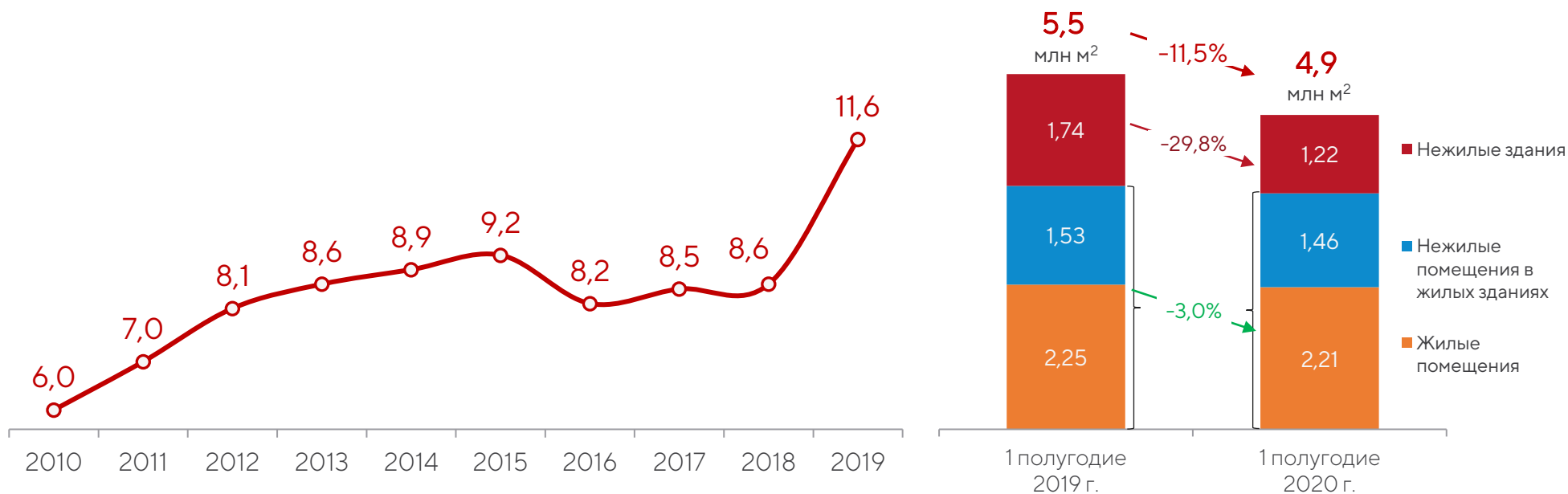
За 6 месяцев 2020 года в Москве введено в эксплуатацию **4,9 млн м<sup>2</sup>** общей площади недвижимости всех типов, что на **11,5% меньше** чем за аналогичный период 2019 года (5,5 млн м<sup>2</sup>).

Ввод жилой недвижимости (жилая и нежилая площадь) за год **снизился на +3,0%** до **3,7 млн м<sup>2</sup>**, нежилой недвижимости – на **-29,8%** до **1,2 млн м<sup>2</sup>**.

*Справочно: по России в целом за 6 месяцев 2020 г. введено 48,0 млн м<sup>2</sup> недвижимости, что на 5,8% меньше, чем за АППГ (50,9 млн. м<sup>2</sup>), в т.ч. ввод жилья (общая площадь) уменьшился на 7,2%, нежилой недвижимости – на 0,9%.*

### Ввод недвижимости в г. Москве,

млн м<sup>2</sup>





За 6 месяцев 2020 года в Москве **введено 2,21 млн м<sup>2</sup>** общей (полезной) площади жилых помещений, что на **1,8% меньше**, чем за 6 месяцев 2019 год (2,25 млн м<sup>2</sup>).

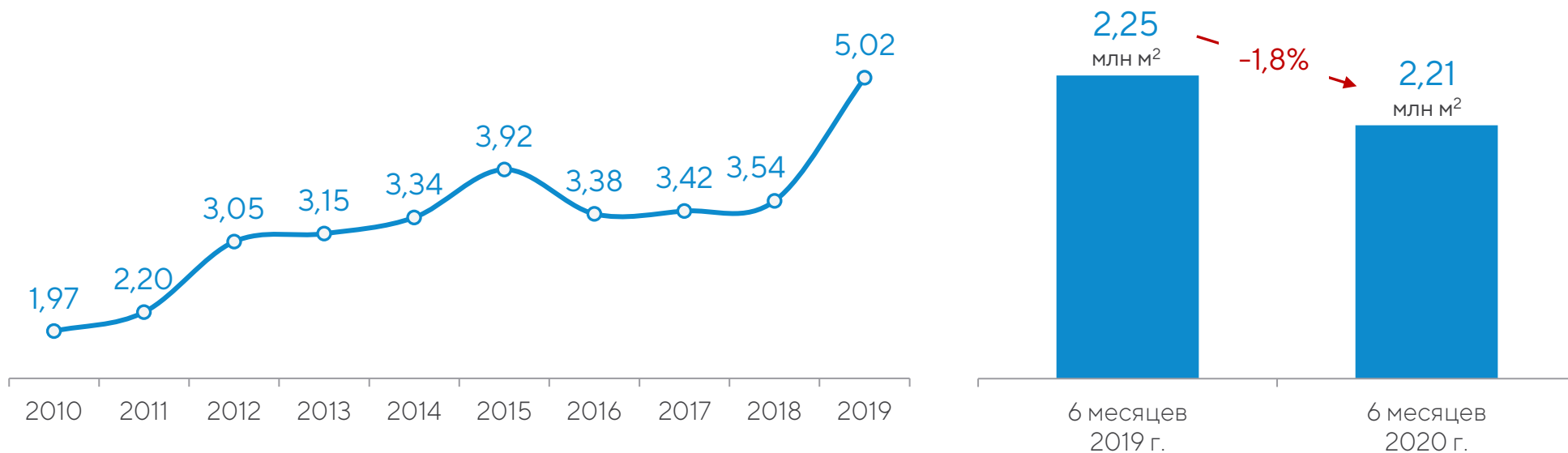
Прогноз: ввод жилья в 2020 году составит 4,3 млн м<sup>2</sup> \*

*Справочно:*

*по России в целом с января по июнь 2020 г. введено 28,0 млн м<sup>2</sup> жилья, что на 7,1% меньше, чем за 6 месяцев 2019 г. (30,1 млн м<sup>2</sup>).*

*\*по данным Управления бюджетных инвестиций дорожно-мостового, жилищного строительства и объектов инженерии*

Ввод жилья в г. Москве (жилая площадь),  
млн м<sup>2</sup>





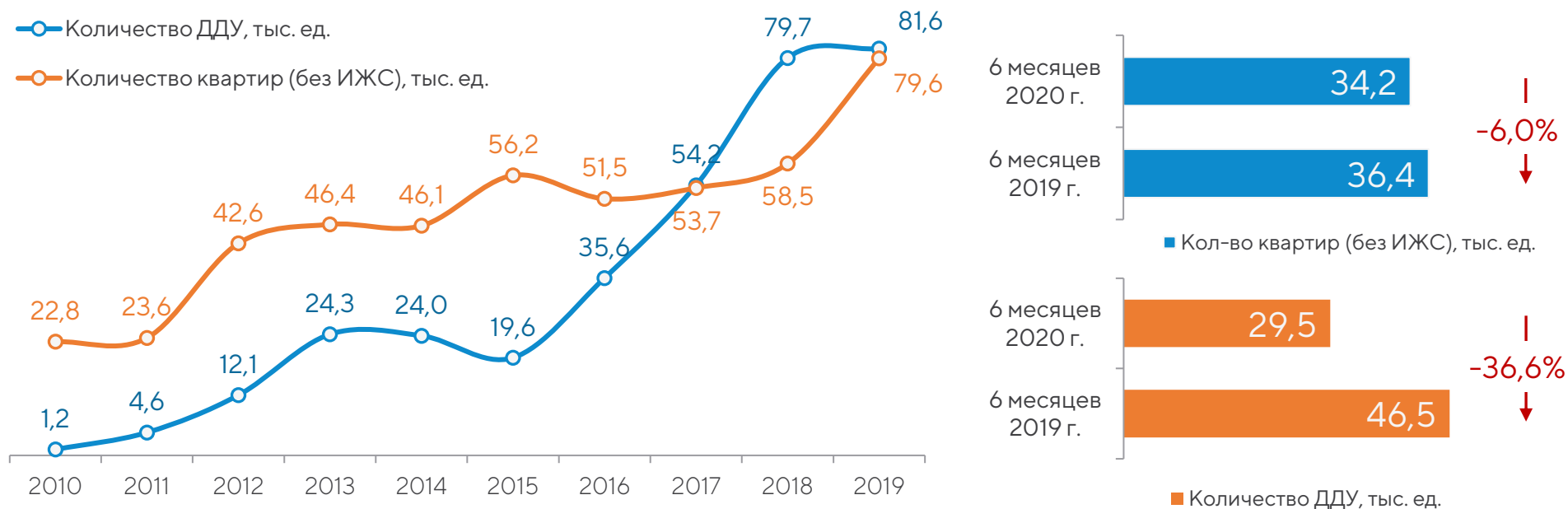
## ВВОД ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ (КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР)



За 1 полугодие 2020 года на территории Москвы сдано **34,2 тыс. квартир**, что меньше чем за аналогичный период 2019 года на **6,0%** (36,4 тыс. квартир).

На первичном рынке жилья с января по июнь 2020 года, зарегистрировано **29,5 тыс. ДДУ** (**-36,6%** к АППГ 2019 года). Число зарегистрированных ДДУ **превышает** количество построенных за первое полугодие 2020 года квартир на **4,7 тыс. ед.**

Первичный рынок жилья в г. Москве  
(количество построенных квартир / количество зарегистрированных ДДУ),  
тыс. ед.





## ВВОД ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ ПО АО (КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР)



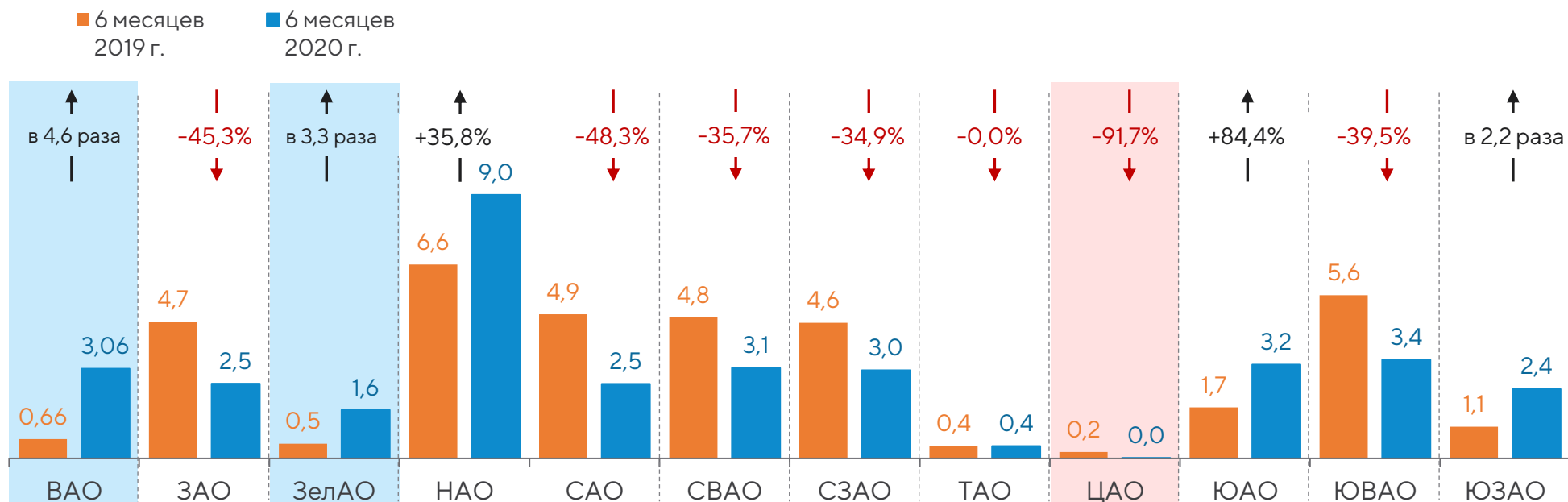
В 1 полугодии 2020 года на территории Москвы, рост количества построенных квартир наблюдался в 5 административных округах из 12.

Лидеры по приросту – ВАО (в 4,6 раза), ЗелАО (в 3,3 раза), ЮЗАО (в 2,2 раза);

Лидер по отрицательной динамике – ЦАО (-91,7%).

### Ввод жилья (количество квартир) по административным округам г. Москвы,

*без учета ИЖС, тыс. ед.*



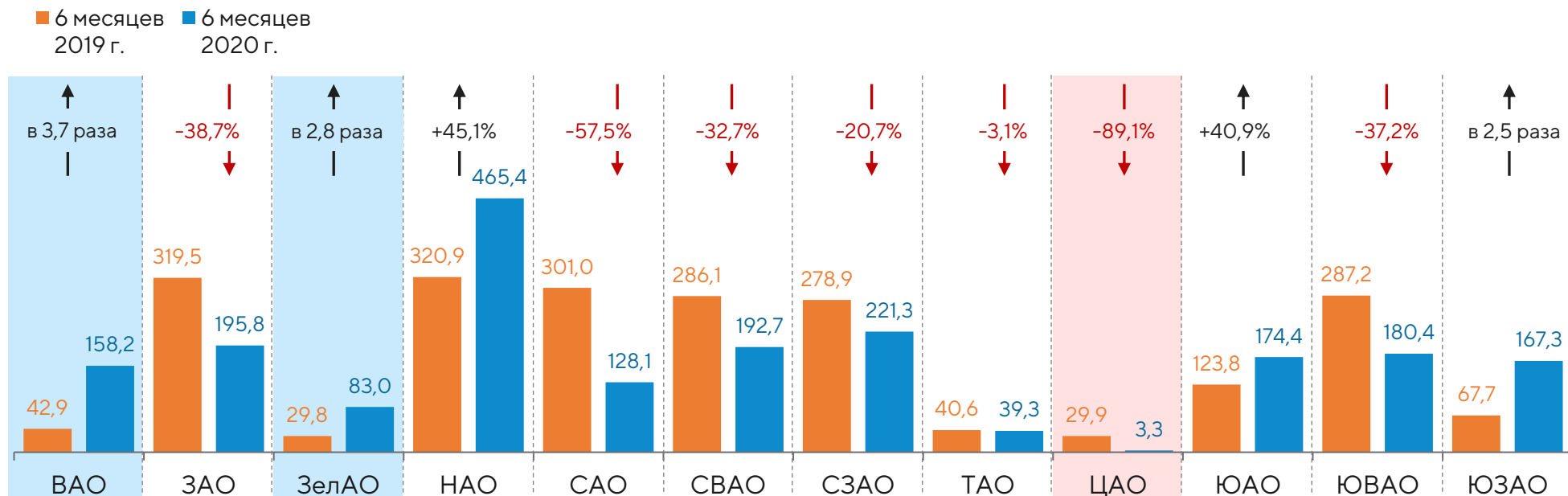


## ВВОД ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ ПО АО (ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ)



За 6 месяцев 2020 года **рост** ввода жилых площадей наблюдался в **5** административных округах из 12. Наибольшие темпы роста к аналогичному периоду 2019 года – в ВАО, ЗелАО, ЮЗАО. Лидером по темпам роста является **ВАО (в 3,7 раза)**), ЗелАО (в 2,8 раза);. Лидер среди АО с отрицательной динамикой – ЦАО (**-89,1%**).

Ввод жилья (жилая площадь) по административным округам г. Москвы,  
без учета ИЖС, тыс. м<sup>2</sup>



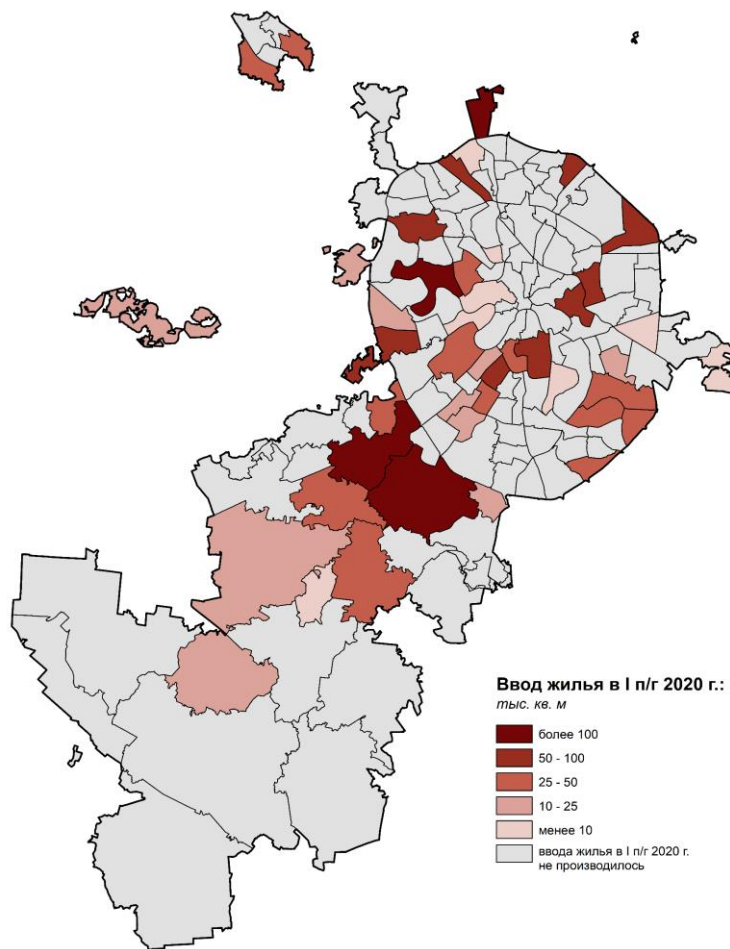




## ВВОД ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. МОСКВЕ ПО МУНИЦИПАЛЬНЫМ РАЙОНАМ И ПОСЕЛЕНИЯМ



По итогам 1 полугодия 2020 года жилые площади введены в 42 административных районах и поселениях г. Москвы. Лидеры по объемам ввода – Сосенское поселение, районы Хорошёво-Мневники и Северный.



Ввод жилья по муниципальным районам и поселениям в г. Москвы в 1 полугодии 2020 г. (жилая площадь)

### ТОП-11 районов (общая доля ввода 61%)

	тыс. м <sup>2</sup>
Сосенское	250,5
Хорошёво-Мневники	164,9
Северный	141,1
Московский	137,0
Можайский	93,3
Даниловский	89,1
Соколиная гора	85,7
Лефортово	77,1
Западное Дегунино	71,5
Гольяново	67,9
Покровское-Стрешнево	56,5

ВСЕГО

2 009,2



За 6 месяцев 2020 года ввод жилья осуществили **42 застройщика** (без учета ИЖС).  
На ТОП-10 застройщиков приходится около **1,2 млн кв. м.** (или **57,8%** многоквартирной застройки). Крупнейшие застройщики – ГК «ПИК», АО «СУ-111» и ООО «МРК «Пионер».

**1 полугодие 2019 г.**

тыс. м<sup>2</sup>



**1 полугодие 2020 г.**

тыс. м<sup>2</sup>





За 6 месяцев 2020 года ввод жилья осуществили **18 Групп Компаний** (без учета ИЖС).  
На ТОП-10 застройщиков – Групп Компаний приходится около **1,2 млн кв. м.**  
(или **66,1%** многоквартирной застройки). Крупнейшие застройщики – ГК «ПИК», АО «СУ-111»  
и ООО «МРК «Пионер».

**1 полугодие 2019 г.**

тыс. м<sup>2</sup>



**Итого по застройщикам:** 2 128  
ИЖС 118  
**ВСЕГО** 2 246

**1 полугодие 2020 г.**

тыс. м<sup>2</sup>



**Итого по застройщикам:** 2 009  
ИЖС (+ садоводство) 196  
**ВСЕГО** 2 205



ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ



# ПРЕДЛОЖЕНИЕ НА ПЕРВИЧНОМ И ВТОРИЧНОМ РЫНКАХ ЖИЛЬЯ

(КОНСУЛЬТАНТЫ РЫНКА)



Источники данных – компании-консультанты рынка жилой недвижимости, риэлторские агентства, онлайн-ресурсы и агрегаторы частных объявлений о продаже недвижимости.

### Первичный рынок

Est-a-Tet, Метриум, Миэль - компании-консультанты, ориентированные преимущественно на первичный рынок жилой недвижимости:

- оперируют понятием **«Новостройка»**, в которое включается как возводимое жилье (на стадии строительства, не введенное в эксплуатацию), так и уже построенные объекты;
- в объем предложения на первичном рынке включают объем предложения **апартаментов** (формально не является «жильем»);
- данные формируются на **собственных базах объектов** и могут **различаться**:
  - территориальным охватом (Старая / Новая Москва);
  - определением категорий и классов жилья (например «массовый сегмент» или «эконом+комфорт»);
  - подходом к составу предложения (учет / не учет отдельных классов).

### Вторичный рынок

Риэлтерские агентства, ориентированные преимущественно на вторичный рынок жилой недвижимости («Инком-Недвижимость», «Азбука Жилья» и др.):

- оперируют собственными клиентскими базами, не охватывают рынок полностью, тенденции рынка могут существенно различаться (вплоть до разнонаправленных трендов).

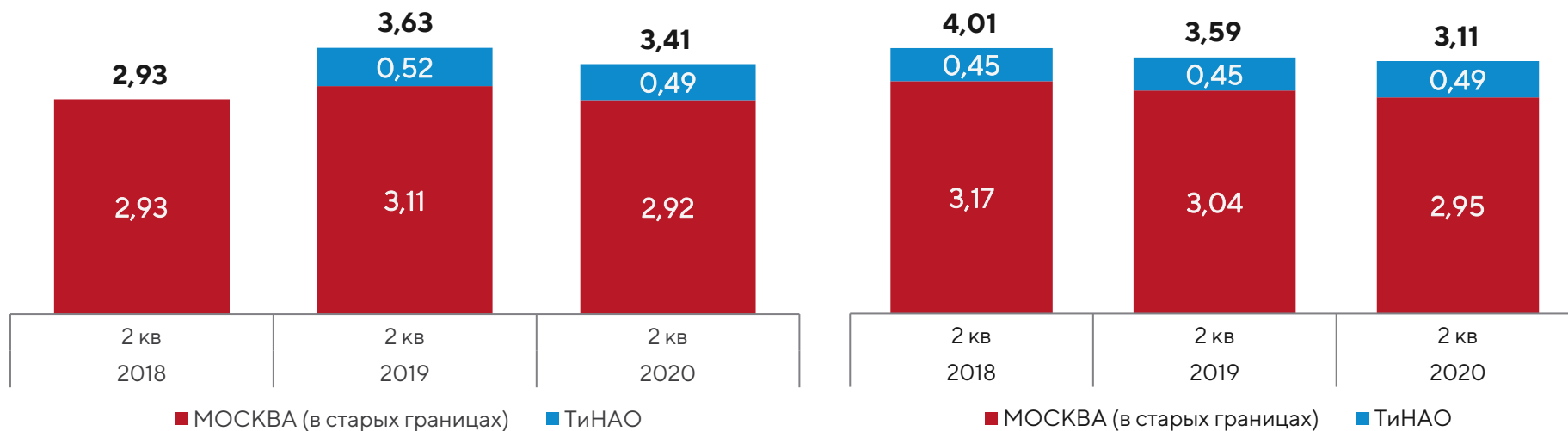
Онлайн-ресурсы (ЦИАН) и агрегаторы частных объявлений (Яндекс.Недвижимость и др.):

- содержат информацию **по уникальным объявлениям** (лотам), а не по уникальным объектам, выставленным на продажу (т.е. одна и та же квартира может быть выставлена на продажу несколькими лотами разных агентств).



Данные консультантов по объему предложения на первичном рынке недвижимости **отличаются незначительно** (с учетом охвата рынка). Объем предложения оценивается в 3,1–3,4 млн кв. м.

Динамика объема предложения на первичном рынке жилья г. Москвы,  
(данные консультантов), млн м<sup>2</sup>



**Est-a-Tet:**

- ✓ все сегменты рынка
- ✓ квартиры и апартаменты
- ✓ Старая и Новая Москва  
(данные по ТиНАО - со 2 кв. 2019 г.)

**МЕТРИУМ:**

- ✓ все сегменты рынка
- ✓ квартиры и апартаменты
- ✓ Старая и Новая Москва

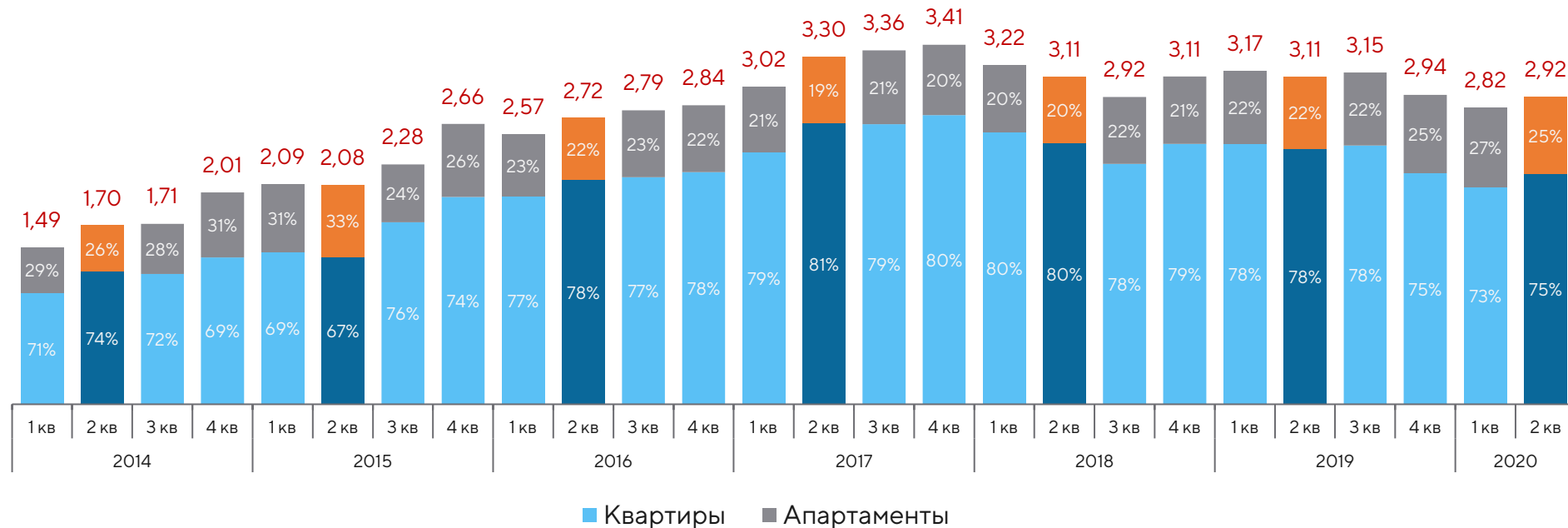


Объем предложения на первичном рынке Старой Москвы на конец 2 кв. 2020 г. увеличился до **2,92 млн м<sup>2</sup>** **+3,5%** к предыдущему кварталу (к АППГ **-6,1%**), в т.ч.:

- квартиры – **2,19 млн м<sup>2</sup>** (**75% рынка** (по площади));
- апартаменты – **0,73 млн м<sup>2</sup>** (**25% рынка** (по площади)).

В Новой Москве объем предложения первичного рынка во 2 кв. 2020 г. составил **0,491 млн м<sup>2</sup>** (квартиры – **9,3 тыс. ед.**, апартаменты – **57 ед.** (**2,6 тыс. м<sup>2</sup>**)).

**Динамика объема предложения на первичном рынке жилой недвижимости Старой Москвы,  
квартиры и апартаменты, млн кв. м**

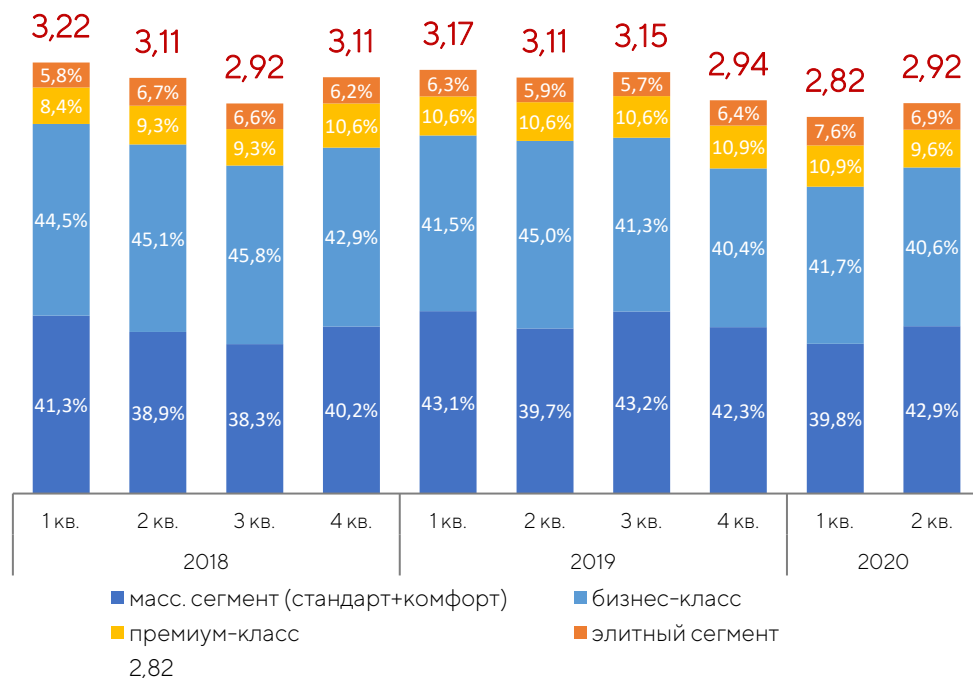




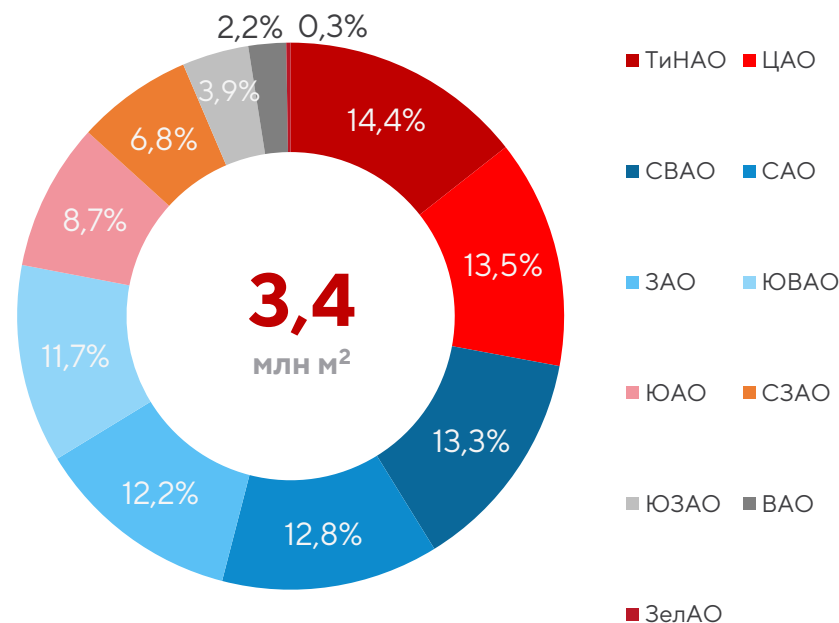
Не смотря на то, что консультанты опираются на собственные базы и классификацию объектов, структура предложения по классам в целом сопоставима по разным источникам.

В структуре рынка около **43%** занимает массовый сегмент (стандарт + комфорт классы), порядка **41%** - бизнес-класс, около **17%** - премиум и элитный сегменты.

Структура предложения первичного рынка жилья (Est-a-Tet),  
«Старая Москва», 1 кв. 2018 г. – 2 кв. 2020 г., тыс. ед., %



Структура предложения первичного рынка жилья (Est-a-Tet),  
по административным округам вкл. Новую Москву, 2 кв. 2020 г., %





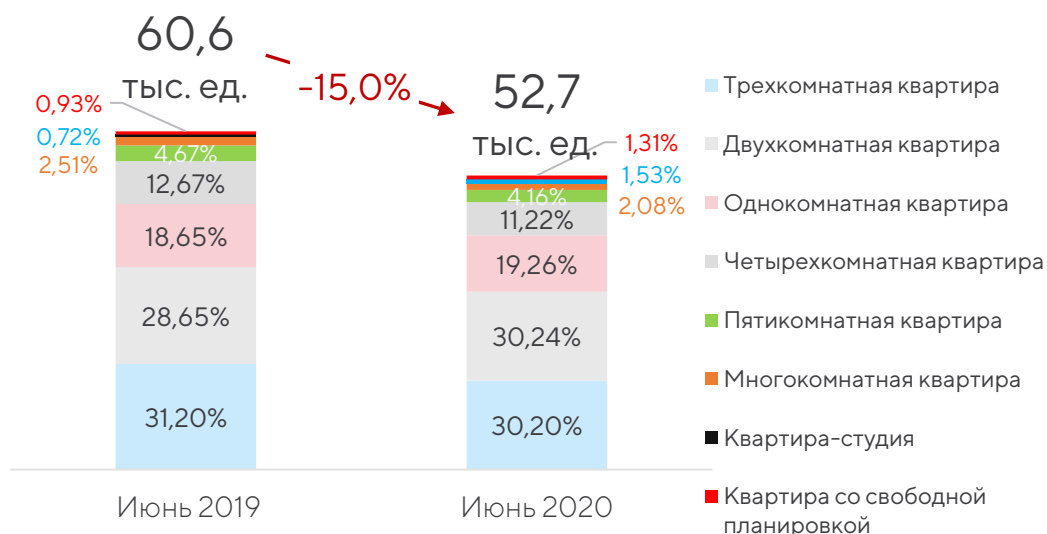


К концу июня 2020 года на вторичном рынке жилой недвижимости Москвы число предложений **снизилось на 15%** к концу июня 2019 года и на **9,5%** к маю 2020 года, что связано с перетоком покупательской активности на рынок первичного жилья. При этом, представленные данные не говорят о фактическом числе продаваемых квартир (т.к. одна и та же квартира может быть выставлена на продажу несколькими лотами от разных агентств), в связи с чем в объеме предложения наблюдаются существенные колебания по отдельным периодам, а структура предложения ожидаемо смещена в сторону районов с более дорогими квартирами (см. след. слайды).

**Динамика числа предложений,**  
тыс. ед.



**Структура предложений**  
по типу квартир, %

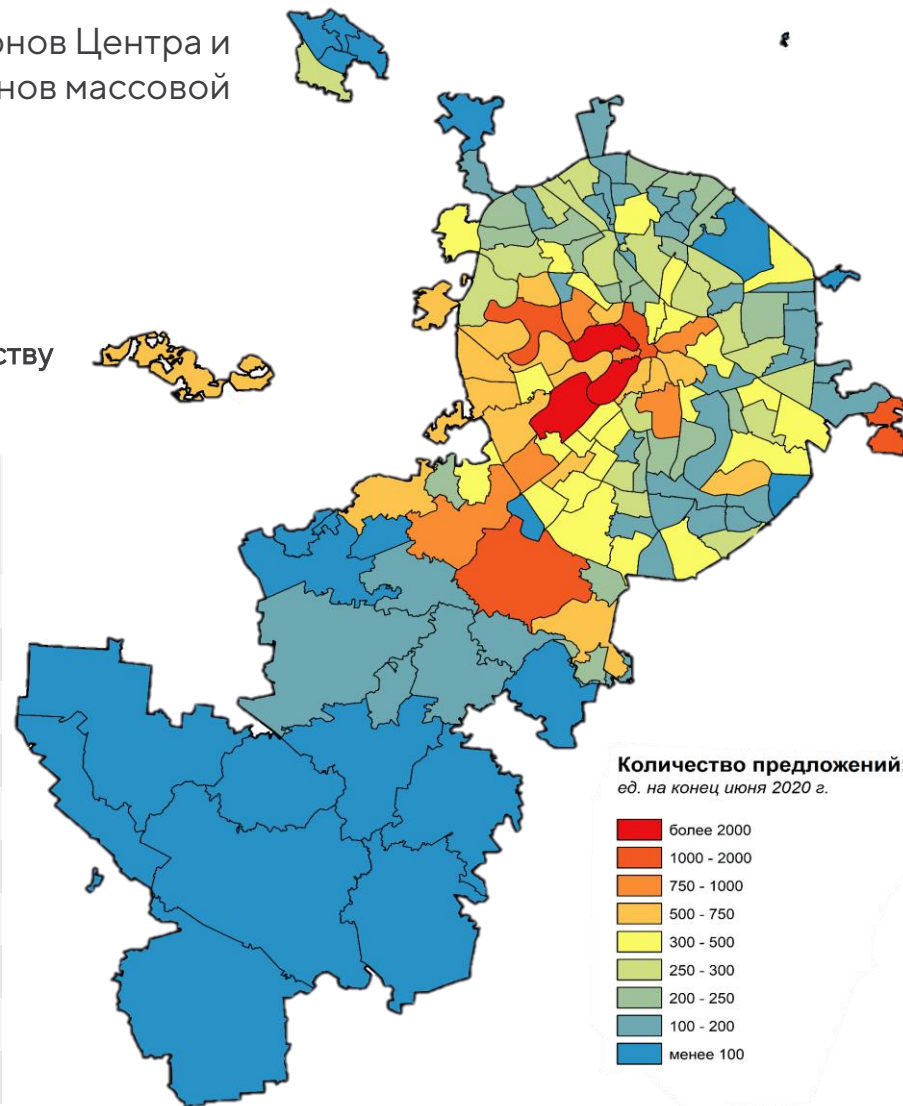




Большее количество предложений характерно для районов Центра и Запада Москвы с высокой стоимостью жилья и для районов массовой застройки (Сосенское, Некрасовка), *смотреть слайд ниже*

ТОП-10 муниципальных районов и поселений Москвы по количеству предложения на вторичном рынке жилья в июне 2020 г., ед.

№ п/п	Район / Поселение	Количество предложений, ед.	Округ
1	Пресненский	2 783	ЦАО
2	Хамовники	2 446	ЦАО
3	Раменки	2 442	ЗАО
4	Сосенское	1 378	НАО
5	Тверской	1 271	ЦАО
6	Хорошево-Мневники	1 172	СЗАО
7	Некрасовка	1 060	ЮВАО
8	Басманный	996	ЦАО
9	Даниловский	865	ЮАО
10	Арбат	842	ЦАО





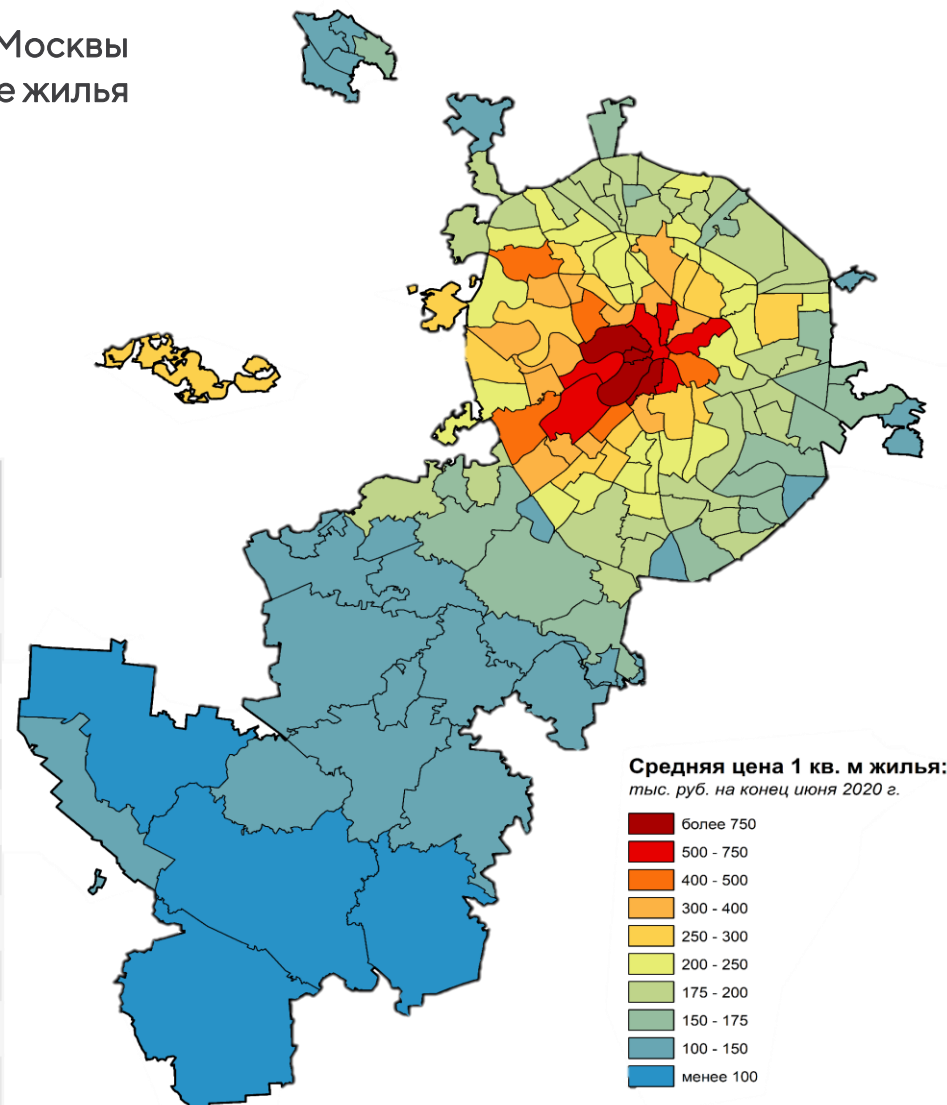
## ЦИАН. СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ОДНОГО КВ. МЕТРА. ИНФОГРАФИКА

Распределение муниципальных районов Москвы  
по стоимости одного м<sup>2</sup> на вторичном рынке жилья

ТОП-10 муниципальных районов Москвы по стоимости одного  
м<sup>2</sup> на вторичном рынке жилья на конец июня 2020 г.,

тыс. руб./м<sup>2</sup>

№ п/п	Район / Поселение	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> , тыс. руб.	Округ
1	Хамовники	966	ЦАО
2	Арбат	792	ЦАО
3	Якиманка	787	ЦАО
4	Пресненский	767	ЦАО
5	Тверской	680	ЦАО
6	Замоскворечье	590	ЦАО
7	Мещанский	528	ЦАО
8	Дорогомилово	511	ЗАО
9	Басманный	509	ЦАО
10	Раменки	508	ЗАО





ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ

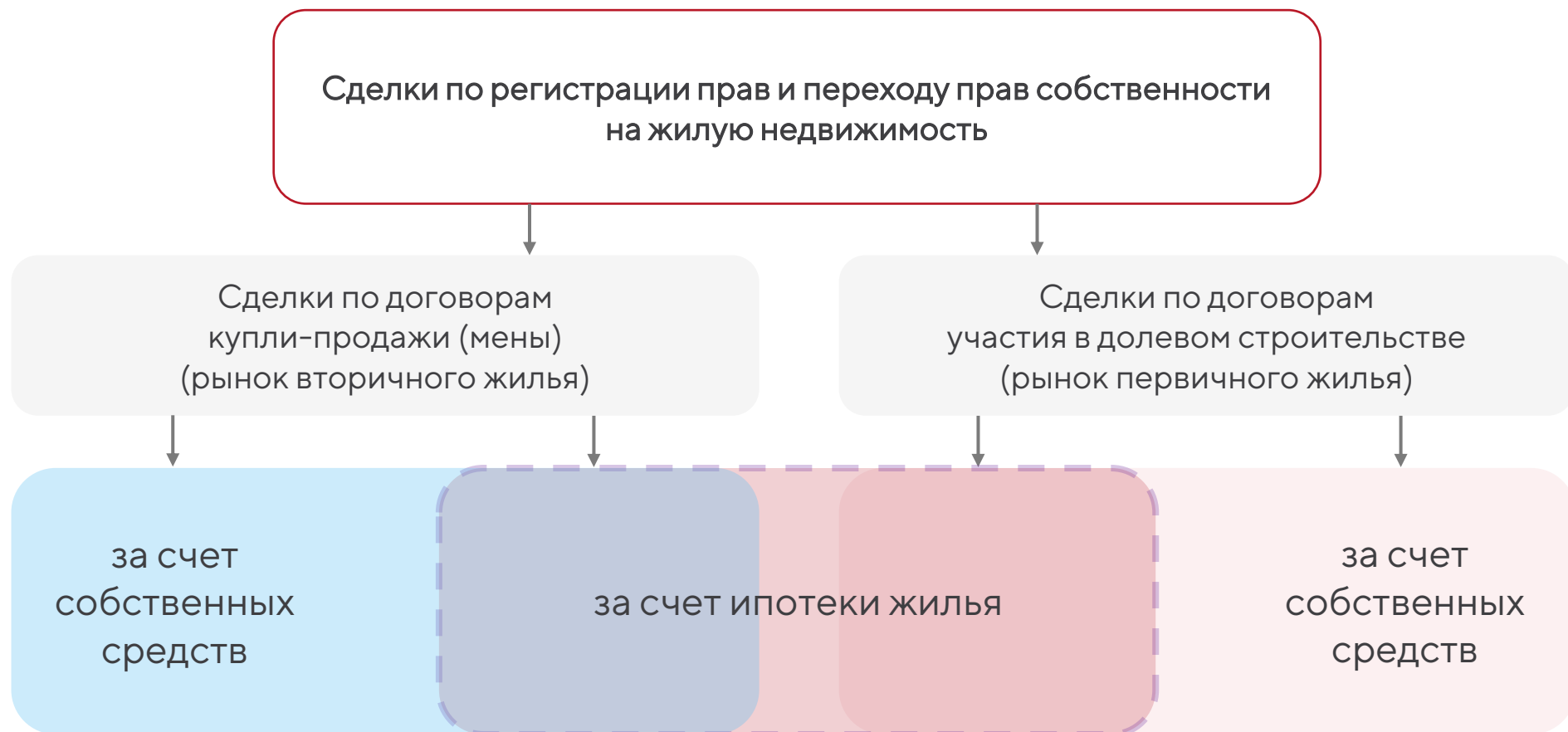


## СПРОС: РЕГИСТРАЦИОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

(РОСРЕЕСТР)



## СТРУКТУРА СДЕЛОК НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



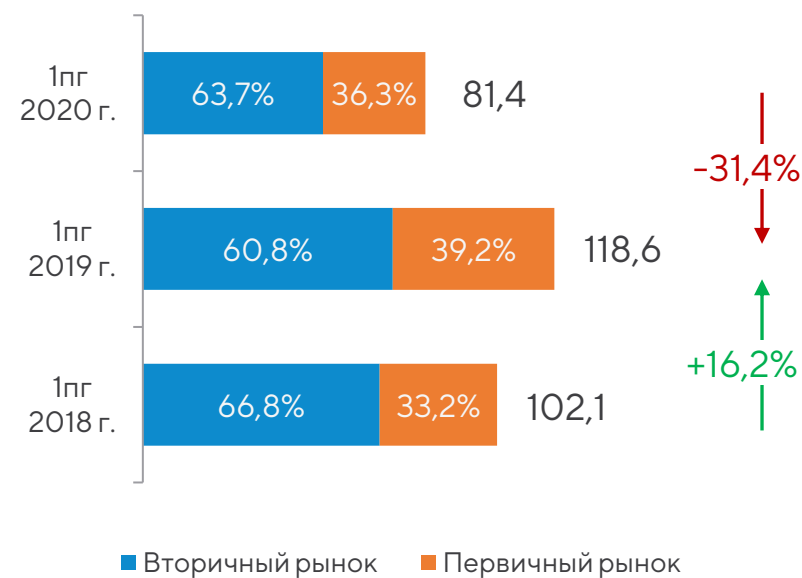
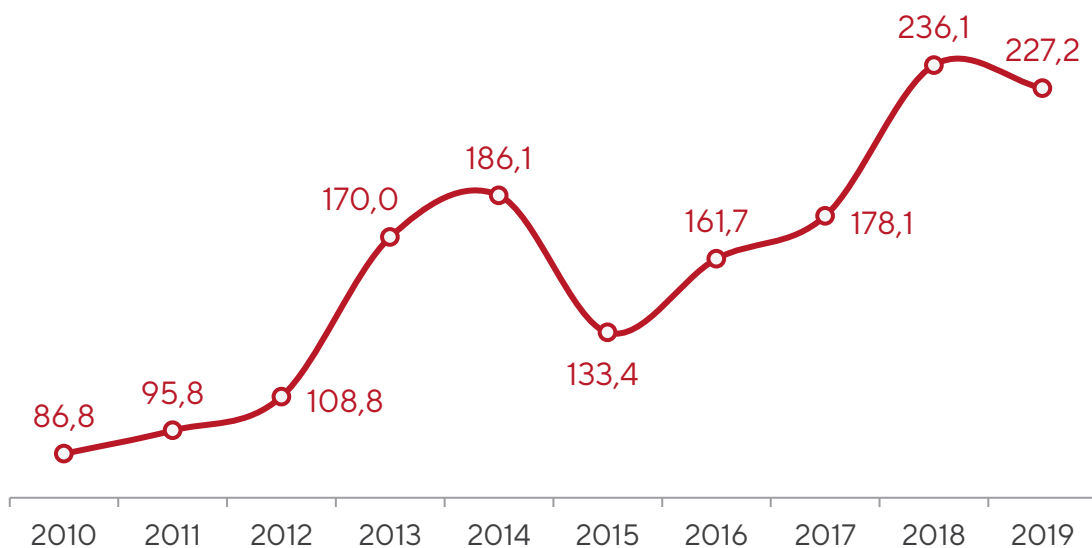


По итогам 1 полугодия 2020 года совокупное количество договоров по приобретению прав (ДДУ) и сделок купли-продажи сократилось до **81,4 тыс. ед.** на **-31,4%** к 1 полугодию 2019.

В структуре регистрируемых договоров, доля сделок на первичном рынке жилья превысила показатели 2018 года.

Количество регистраций приобретения прав и сделок купли-продажи,

тыс. ед.





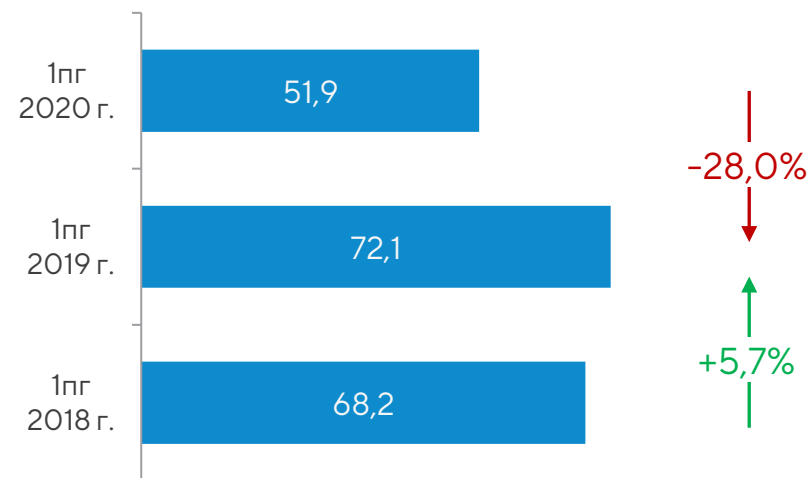
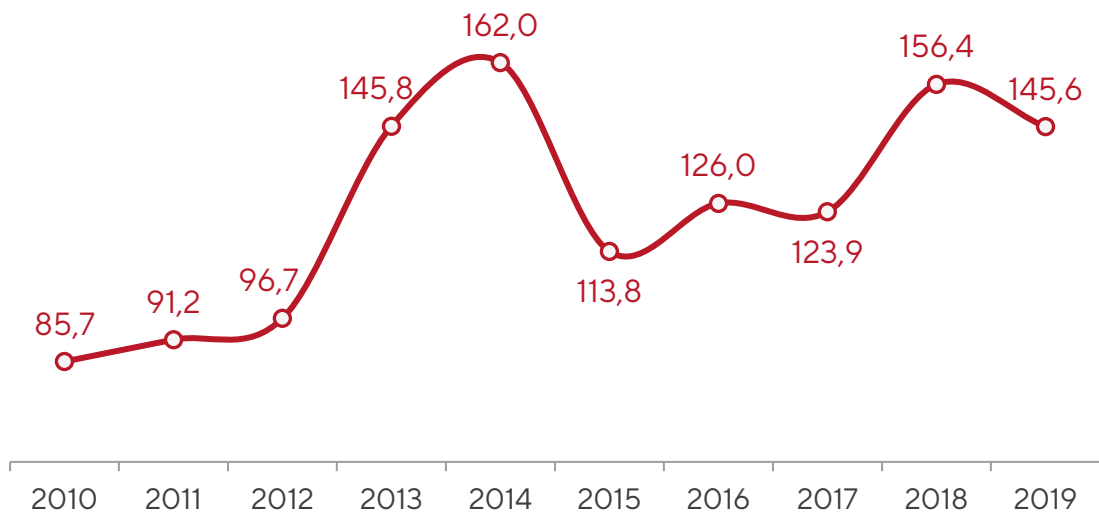
## РОСРЕЕСТР: КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



По итогам 6 месяцев 2020 года, количество сделок на вторичном рынке жилья сократилось на **28%**, к АППГ. Всего зарегистрировано **51,9 тыс.** сделок купли-продажи.

Количество регистрации сделок купли-продажи жилья,

тыс. ед.



■ Вторичный рынок

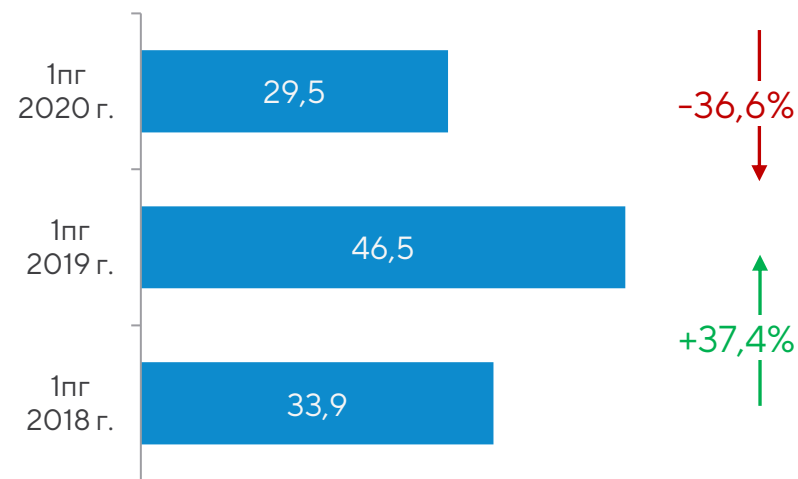
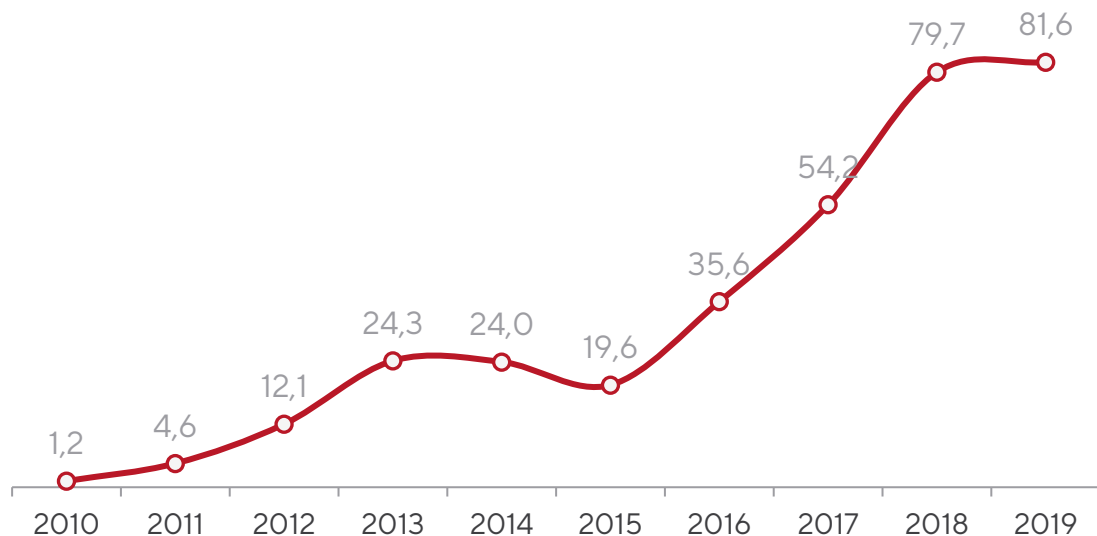


## РОСРЕЕСТР: КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



На первичном рынке жилой недвижимости с января по июнь 2020 года, зарегистрировано **29,5 тыс. ДДУ**, что ниже на **36,6%** уровня АППГ.

Количество зарегистрированных ДДУ (жилье),  
тыс. ед.



■ Первичный рынок





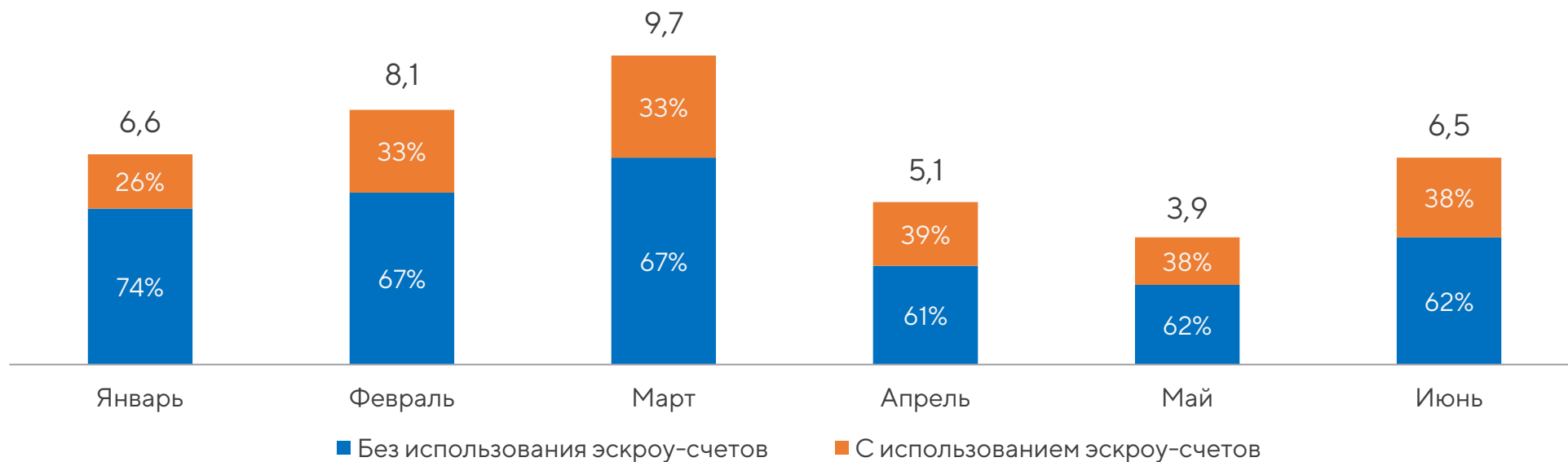
## РОСРЕЕСТР: КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



На первичном рынке недвижимости с января по июнь 2020 года, зарегистрировано **39,9 тыс. ДДУ**, в т.ч. **13,5\* тыс. ед.** с привлечением эскроу-счетов (38% от общего числа регистраций сделок на первичном рынке недвижимости), доля регистрируемых сделок на первичном рынке недвижимости во втором квартале 2020 года выросла почти до 40%.

*\* согласно Федеральному закону от 27.06.2019 N 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*

Количество зарегистрированных ДДУ (жилая + нежилая недвижимость),  
тыс. ед.





ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ



## ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА ИПОТЕЧНОГО (ЖИЛИЩНОГО) КРЕДИТОВАНИЯ

(РОСРЕЕСТР, БАНК РОССИИ)



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**



## **РОСРЕЕСТР**

Регистрация ипотечных сделок по приобретению жилой недвижимости **на территории г. Москвы** (в т.ч. жителями других регионов)



## **БАНК РОССИИ**

Ипотечные (жилищные) кредиты, выданные **московскими отделениями банков** (в т.ч. на приобретение недвижимости в других регионах)

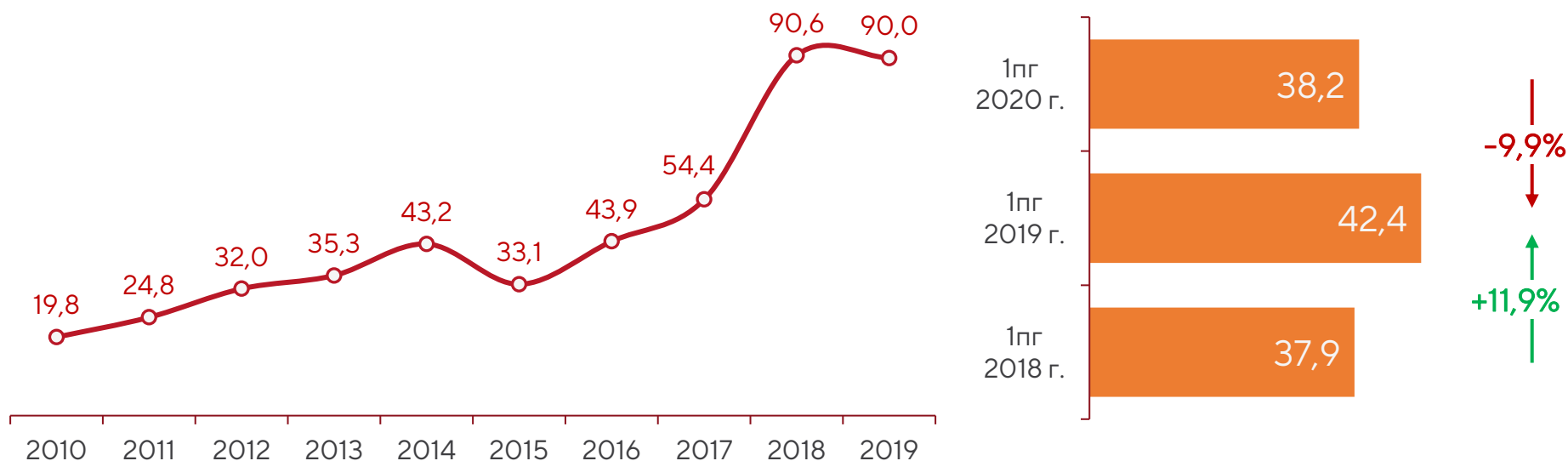


## РОСРЕЕСТР. РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ИПОТЕЧНОГО (ЖИЛИЩНОГО) КРЕДИТОВАНИЯ



За 6 месяцев 2020 год темпы ипотечного (жилищного) кредитования (ИЖК) на территории г. Москвы снизились на **9,9%** (38,2 тыс. ед.) к уровню 1 полугодия 2019 года (42,4 тыс. ед.).

Количество зарегистрированных сделок по ипотечным (жилищным) кредитам,  
*тыс. ед.*





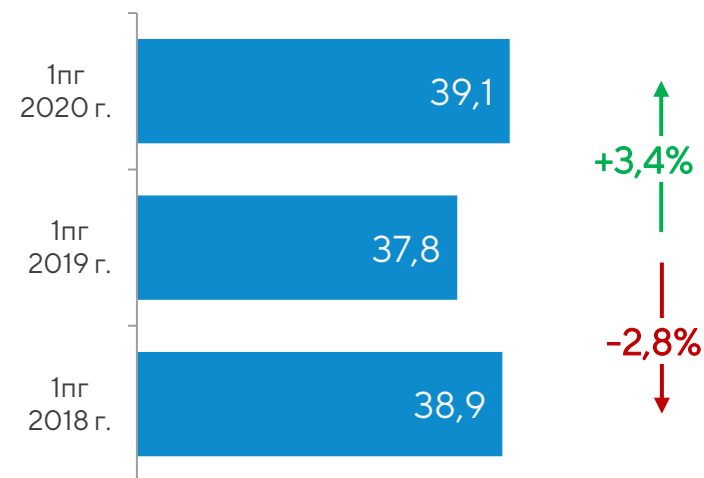
По данным Банка России московскими отделениями банков с января по июнь 2020 года количество выданных ИЖК на **3,4% больше**, чем за 1 полугодие 2019 год, объем выданных ИЖК также вырос на **19,5%** (с 29,5 млрд руб. за 1 пг. 2019 г. до 35,2 млрд руб. за 1 пг. 2020 г.)

Рост выдачи ИЖК напрямую связан с действием правительственных программ по субсидированию ипотечных кредитов.

Динамика выданных ИЖК (количество, объем), тыс. ед., млрд руб. и средневзвешенной ставки по ИЖК, %



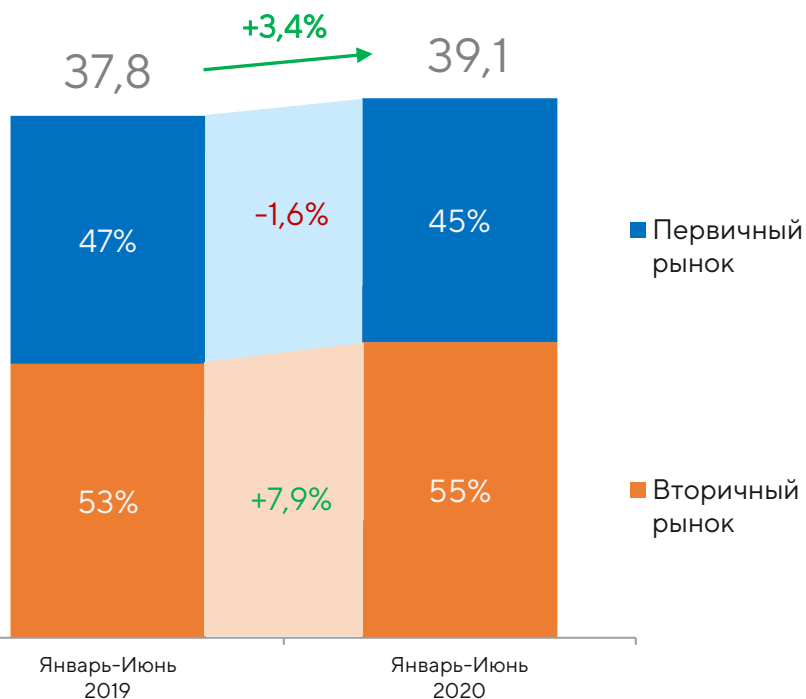
Количество выданных ИЖК в Москве (москвичам), тыс. ед.



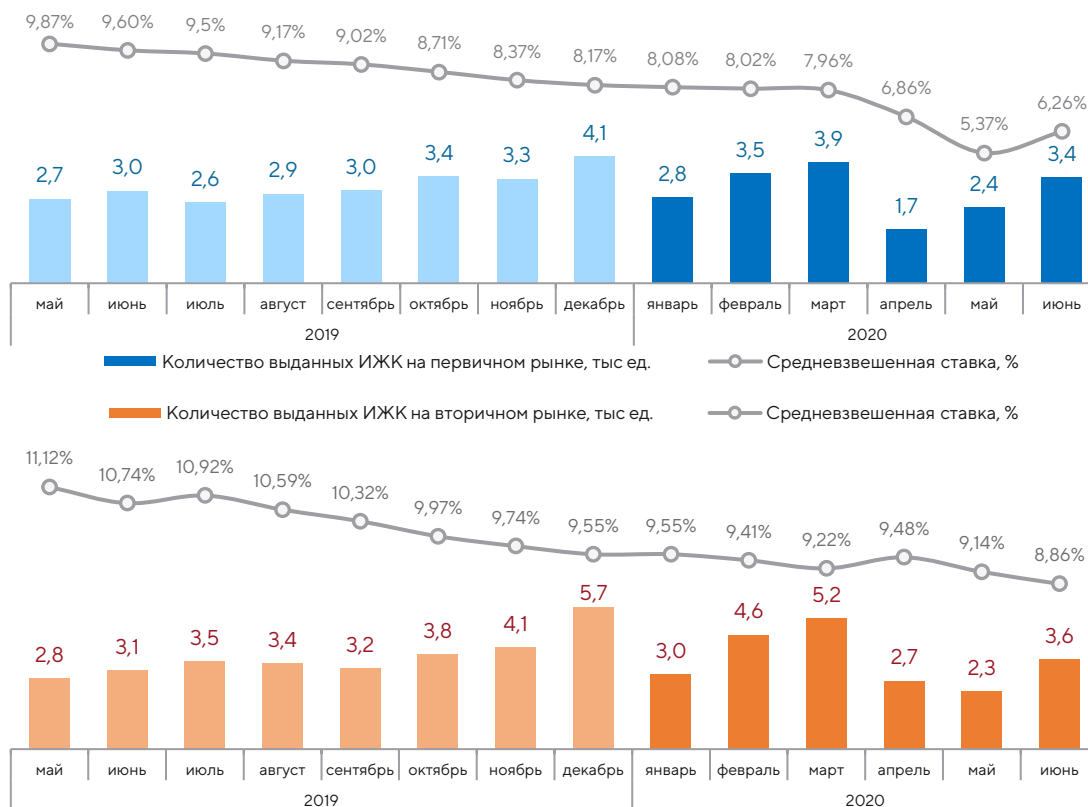


Тенденция зависимости количества выданных ипотечных кредитов от размера ставок по ипотеке продолжилась и в 2020 году. За 1 полугодие 2020 года, число выданных ИЖК **выросло на 3,4%** к 1 полугодию 2019 года. Драйвером роста послужил вторичный рынок недвижимости (+7,9%).

Количество выданных ипотечных кредитов на первичном и вторичном рынках жилья, тыс. ед.



Динамика числа выданных ипотечных кредитов и средневзвешенной ставки по сегментам рынка



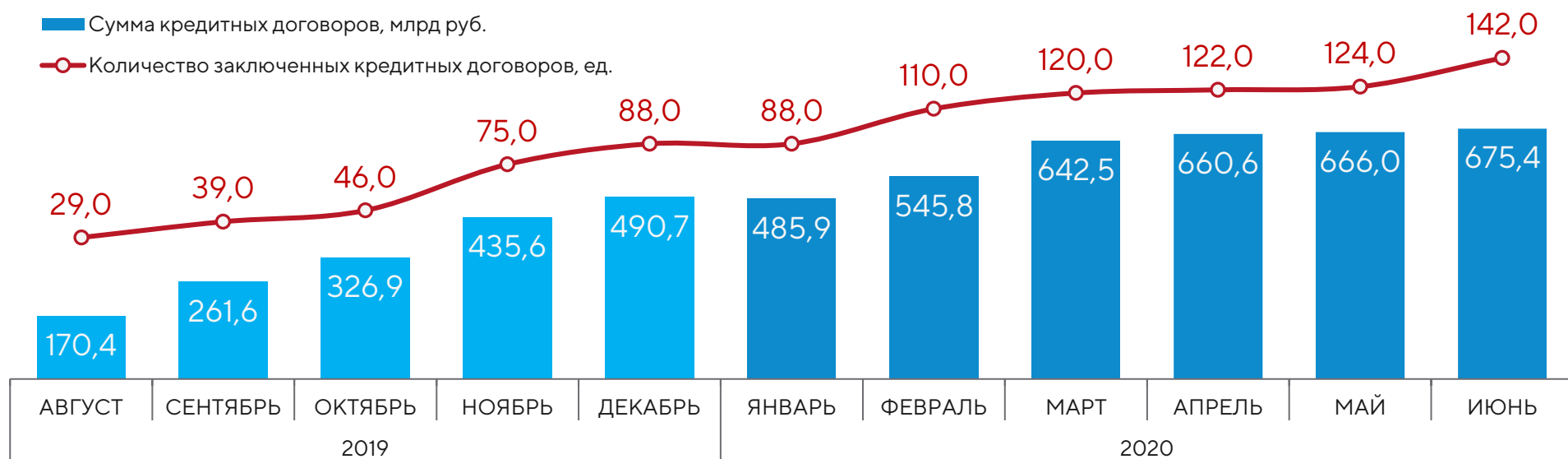


С 01 июля 2019 года привлечение средств участников долевого строительства (для новых объектов строительства) допускается только с использованием счетов эскроу по договорам участия в долевом строительстве (ДДУ)\*.

- Переход на проектное финансирование позволяет обеспечить защиту прав дольщиков.
- Защищенность средств на счетах-эскроу послужит фактором увеличения спроса на первичном рынке жилья.
- У Застройщиков появляется стабильный источник финансирования проекта строительства (банковский кредит).

За 6 месяцев 2020 года в рамках программы «Финансирования долевого строительства» в Москве с юридическими лицами (застройщиками) заключено **54** кредитных договоров на сумму **184,7 млрд руб.**

Динамика финансирования долевого строительства в 2019–2020 гг., (накопленным итогом)



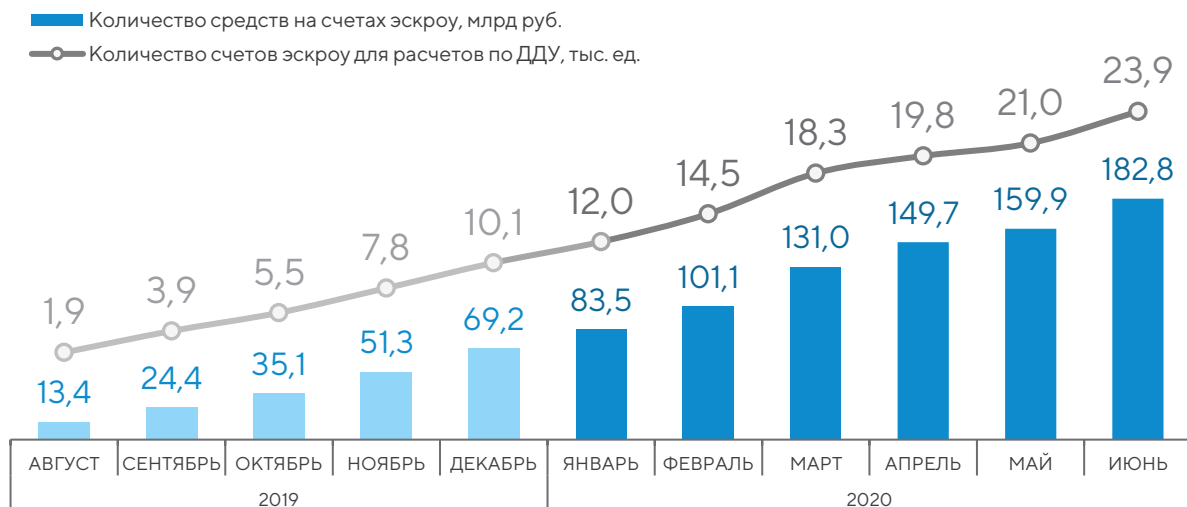
\*Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"



С июля 2019 года по июнь 2020 года в Москве открыто 23,9 тыс. счетов-эскроу участниками долевого строительства, на которых сосредоточено 182,8 млрд руб. дольщиков.

За 6 месяцев 2020 года открыто 13,8 тыс. эскроу-счетов, при этом количество средств на эскроу счетах возросло в 2,6 раза (до 113,6 млрд руб.).

**Динамика открытия счетов-эскроу и количества средств на них в 2019-2020 гг., (накопленным итогом)**



**Динамика количества эскроу-счетов и сделок с их использованием за 1п 2020 г., тыс. ед.**



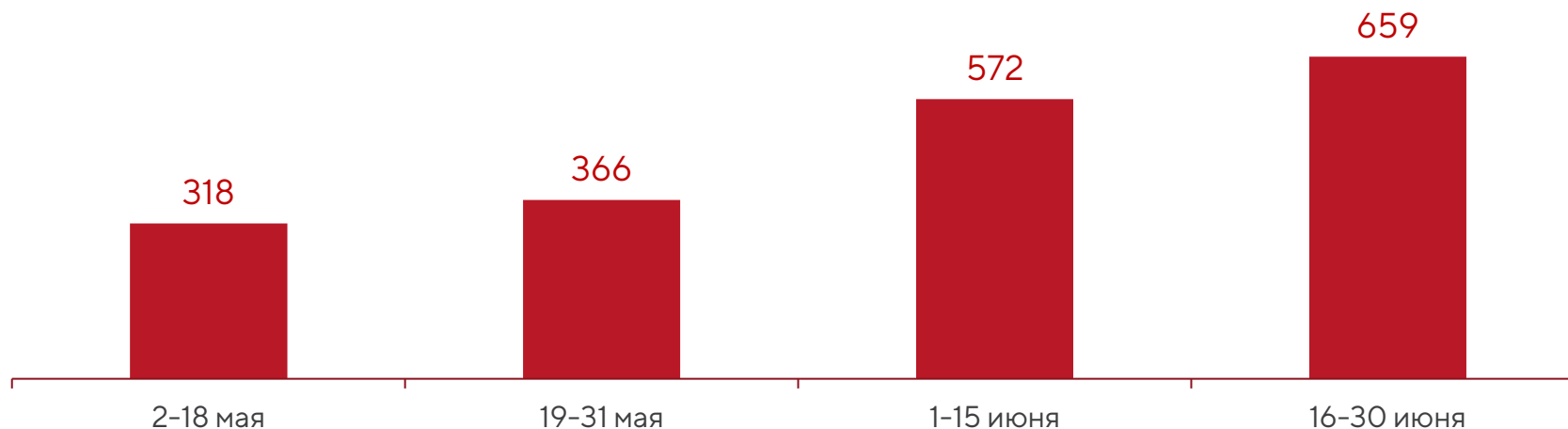
\*Федеральный закон от 27.06.2019 N 151-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"





Управлением Росреестра по Москве за период действия государственной программы льготного кредитования жилья зарегистрировано 1 915 ипотечных договоров по ставке 6,5% и менее. В июне столичным Росреестром зарегистрировано 1 231 льготных ИЖК, в том числе 1 173 ДДУ, 55 соглашений об уступке права требований по ДДУ на приобретение жилых помещений с использованием кредитных средств, а также 3 сделки купли-продажи (+80% к маю 2020 г.). В мае оформлено 684 ИЖК по льготной ставке, из которых 670 ДДУ и 14 соглашений об уступке права требований.

Количество зарегистрированных сделок по ипотечным (жилищным) кредитам в Москве, по льготной ставке 6,5% и менее, *ед.*



*\* на 2 июля 2020 г. выдано 7,6 тыс. льготных ИЖК на сумму 35,8 млрд руб.  
на 13 августа 2020 г. выдано 15,9 тыс. льготных ИЖК на сумму 80,8 млрд руб.*



ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ



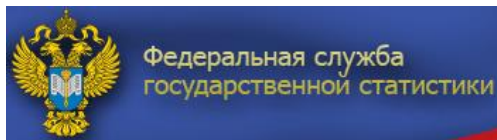
## ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

(РОССТАТ, КОНСУЛЬТАНТЫ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)



**ЭКОНОМИКА  
МОСКВЫ**

## **ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ: ИСТОЧНИКИ ДАННЫХ**



Первичный рынок жилья;  
вторичный рынок жилья



Первичный рынок жилья;  
вторичный рынок жилья



Первичный рынок жилья



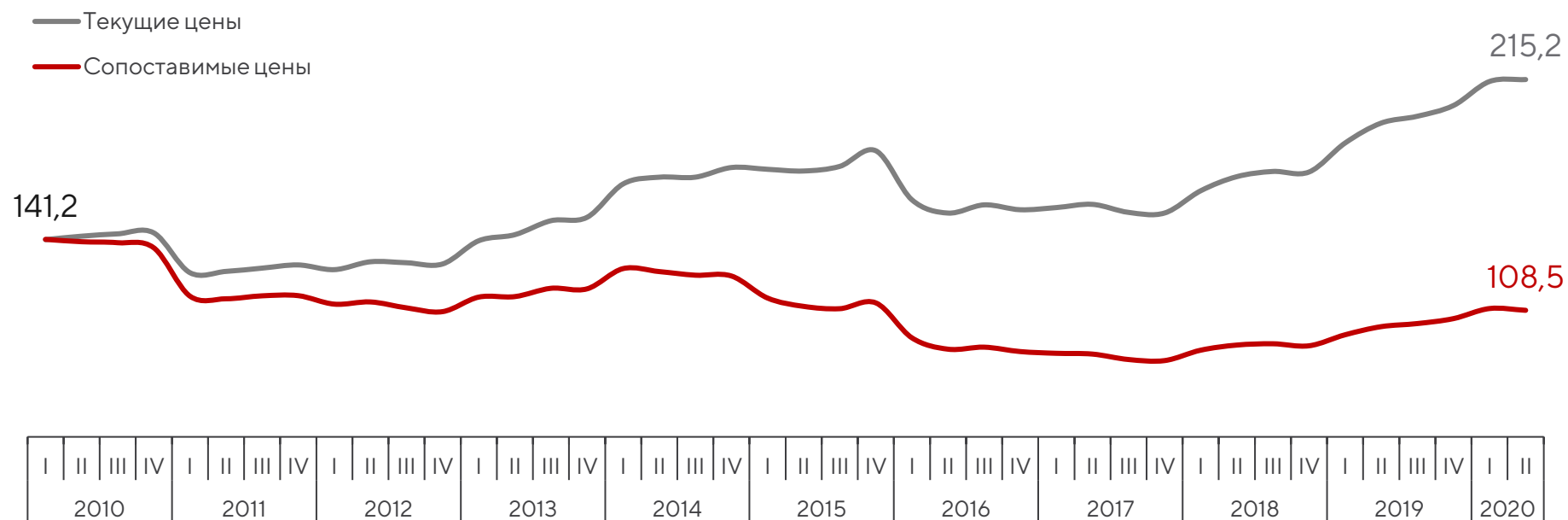
Первичный рынок жилья



Средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья на первичном рынке на конец 2 кв. 2020 г. составляет 215 тыс. руб. (рост в текущих ценах в 1,5 раза к уровню 2010 г.)

В реальном выражении (за вычетом роста потребительских цен) средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> во 2 кв. 2020 года (по всем типам квартир) на первичном рынке жилья снизилась на **23%** (к 1 кв. 2010 года) и составила 108,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Динамика номинальной и реальной стоимости 1 м<sup>2</sup> жилой площади (по всем типам квартир) на первичном рынке жилой недвижимости Москвы, тыс. руб. (1 кв. 2010 г. = 100%)



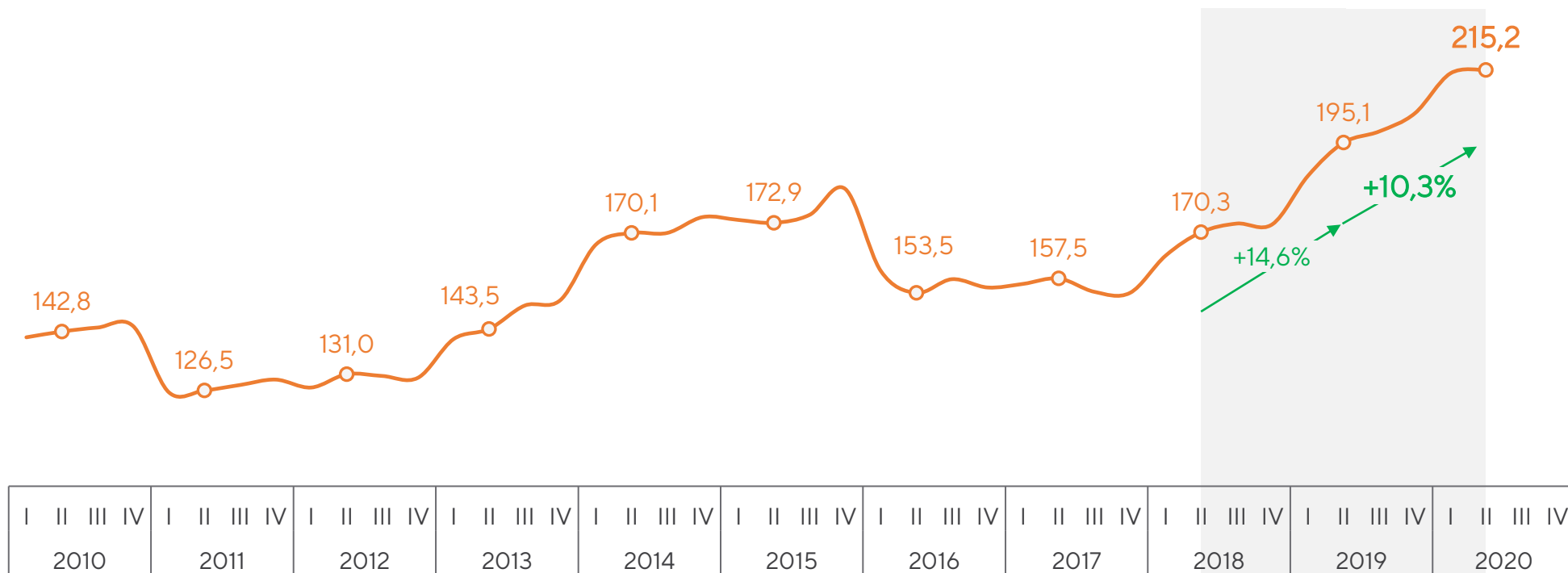


## РОССТАТ: СРЕДНЯЯ ЦЕНА 1 м<sup>2</sup> НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ



В 2 квартале 2020 года средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> жилья (по всем типам квартир) на первичном рынке жилой недвижимости **выросла** на +10,3% (к 2 кварталу 2019 г.) и достигла **215,2 тыс. руб./м<sup>2</sup>**.

Динамика средних цен на первичном рынке жилья по всем типам квартир, тыс. руб./м<sup>2</sup>





## РОССТАТ: СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА КВАРТИРЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ПО ТИПАМ КВАРТИР



В 2 квартале 2020 года (к 2 кварталу 2019 года) больше всего подорожали квартиры улучшенного качества (+8,4% до 176,0 тыс. руб./м<sup>2</sup>), цены на типовые квартиры среднего качества выросли на 2,4% до 147,8 тыс. руб./м<sup>2</sup>, элитные квартиры упали в цене на 6,8% до 272,1 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Средняя цена 1 м<sup>2</sup> квартир на первичном рынке жилья, (по типам квартир), тыс. руб./м<sup>2</sup>

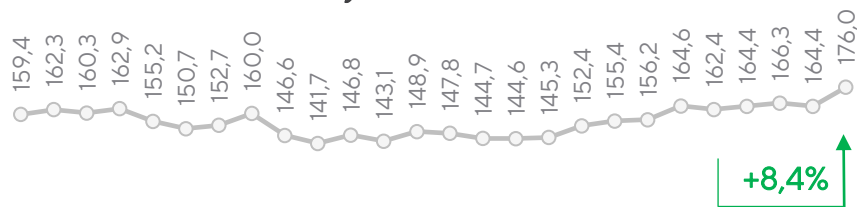
Все типы квартир



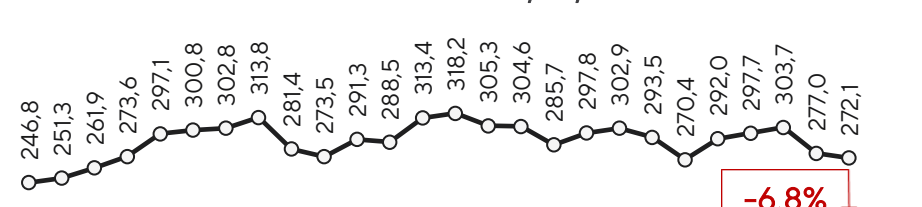
Типовые квартиры (среднего качества)



Улучшенного качества



Элитные квартиры





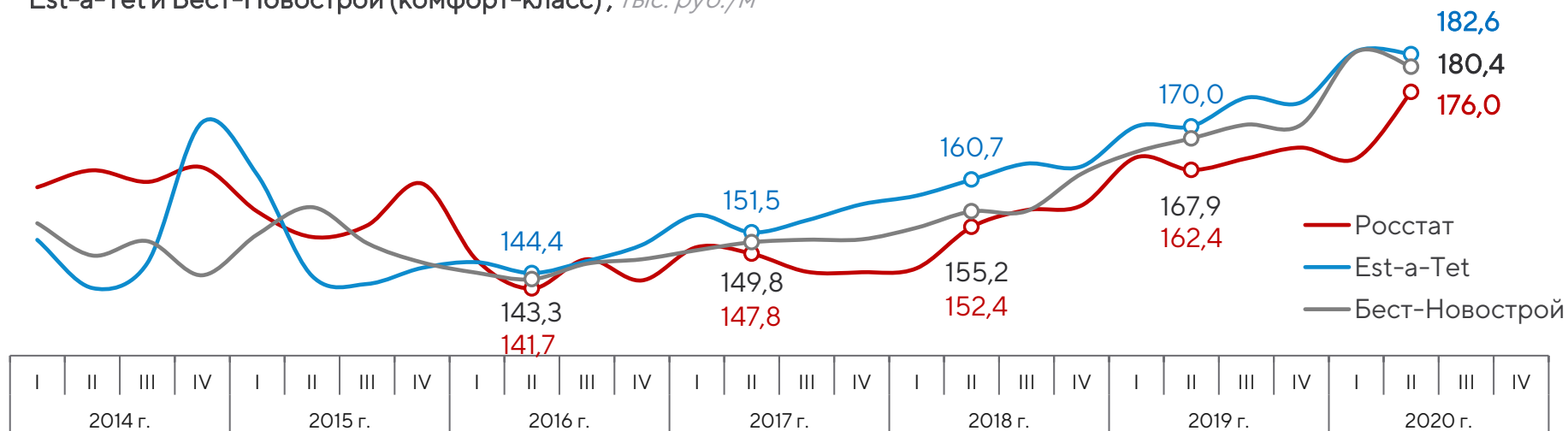
## РАЗНЫЕ ИСТОЧНИКИ: ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Для **сравнения цен** на первичном рынке недвижимости используются **квартиры близких категорий** по классификации Росстата (квартиры улучшенного качества), Est-a-Tet (квартиры комфорт-класса) и Бест-Новострой (квартиры комфорт-класса). Начиная с **2016 года**, цены на первичном рынке по данным разных источников демонстрируют в целом общий тренд и сопоставимую динамику.

	2 квартал 2020 г. к 2 кварталу 2019 г.	2 квартал 2019 г. к 2 кварталу 2018 г.
Росстат:	+ 8,4%	+ 6,6%
Est-a-Tet:	+ 7,4%	+ 5,8%
Бест-Новострой:	+ 7,4%	+ 8,2%

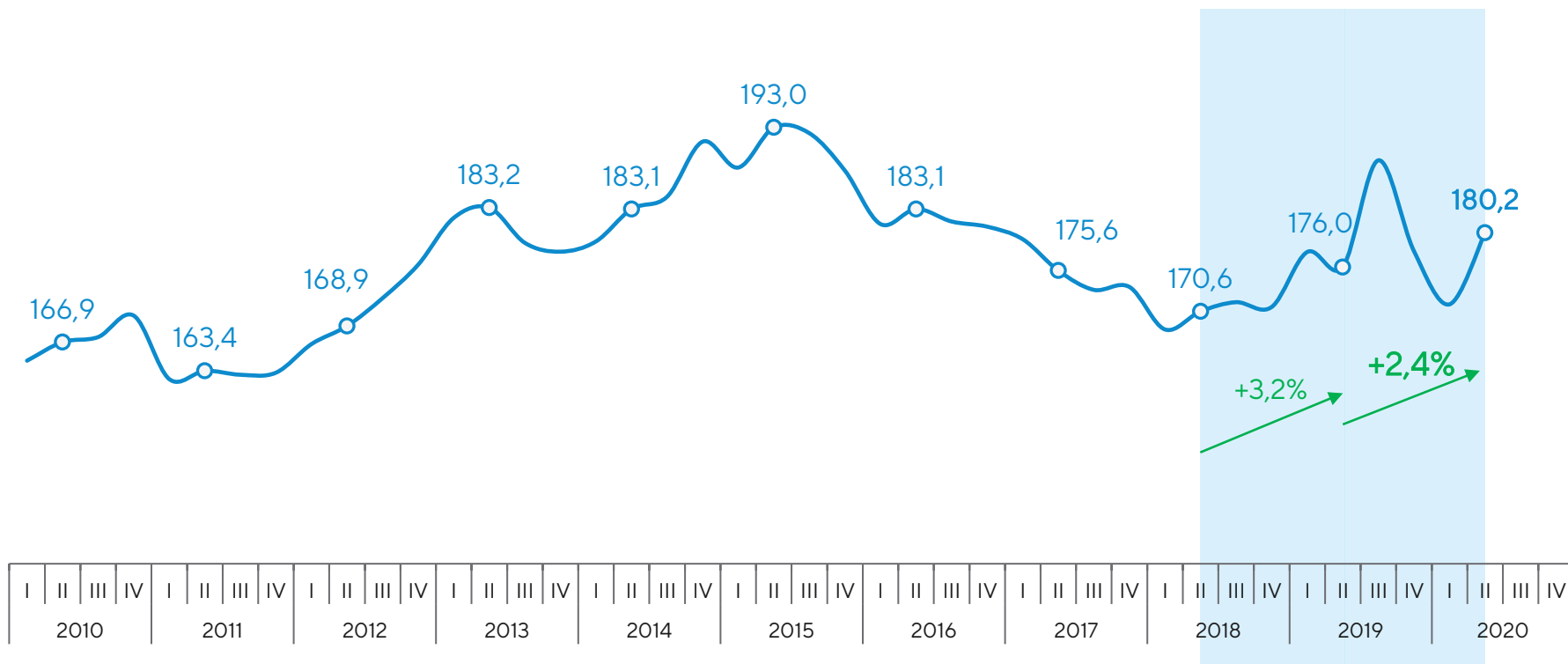
Динамика цен на **первичном рынке** недвижимости по данным Росстата, Est-a-Tet и Бест-Новострой (комфорт-класс), *тыс. руб./м<sup>2</sup>*





По данным Росстата в 2 квартале 2020 года (к 2 кварталу 2019 года) средняя стоимость 1 м<sup>2</sup> на вторичном рынке жилья (по всем типам квартир) **выросла на 2,4%** до уровня 180,2 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

Динамика средних цен на вторичном рынке жилья по всем типам квартир,  
тыс. руб./м<sup>2</sup>



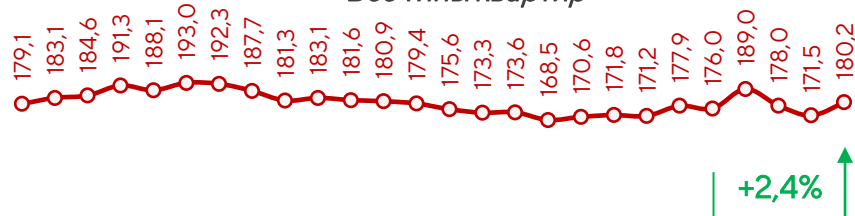




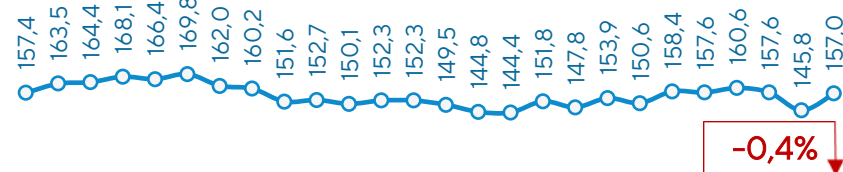
В 2 квартале 2020 года по данным Росстата (к 2 кварталу 2019 года) на вторичном рынке наблюдался рост цен на элитные квартиры (+7,4% до 264,8 тыс. руб./м<sup>2</sup>), квартиры улучшенного качества подорожали на 1,9% до 176,6 тыс. руб./м<sup>2</sup>), типовые квартиры среднего качества подешевели на 0,4% до 157,0 тыс. руб./м<sup>2</sup>).

Средняя цена общей площади квартир на вторичном рынке жилья, (по типам квартир), тыс. руб. / м<sup>2</sup>

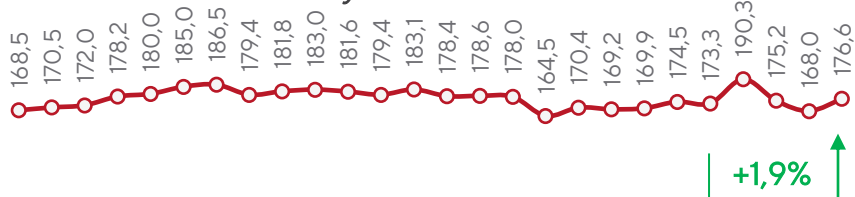
*Все типы квартир*



*Квартиры среднего качества (типовые)*



*Улучшенного качества*



*Элитные квартиры*

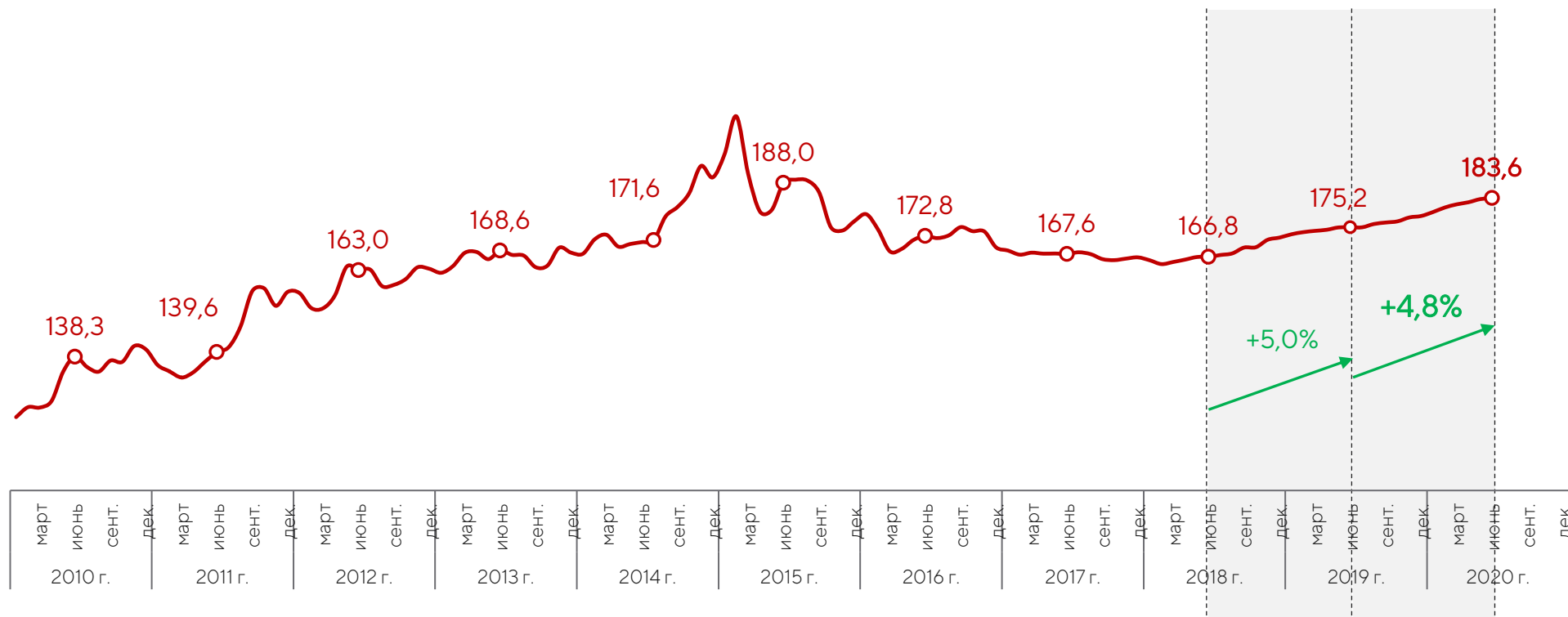




По итогам 2 квартала 2020 года (июнь 2020 года к июню 2019 года) индекс рублевой стоимости квадратного метра вторичного жилья **вырос на +4,8%** и достиг **183,6 тыс. руб.**

### Динамика цен на вторичную недвижимость в Москве,

тыс. руб./м<sup>2</sup>





Для **сравнения цен** на рынке вторичной недвижимости используются близкие по классификации категории квартир Росстата ( типовые квартиры ) и ИРН (квартиры с маленькой кухней).  
Общий тренд и уровень цен по данным Росстата и ИРН в целом сопоставим.

	2 квартал 2020 г. к 2 кварталу 2019 г.	2 квартал 2019 г. к 2 кварталу 2018 г.
Росстат:	-0,4%	+6,6%
ИРН:	-3,2%	+4,6%

Динамика средних цен на **вторичном рынке** недвижимости по данным Росстата и ИРН (стандартные квартиры), *тыс. руб./м<sup>2</sup>*





## ИРН: СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ТИПАМ ДОМОВ (панельные и блочные дома)

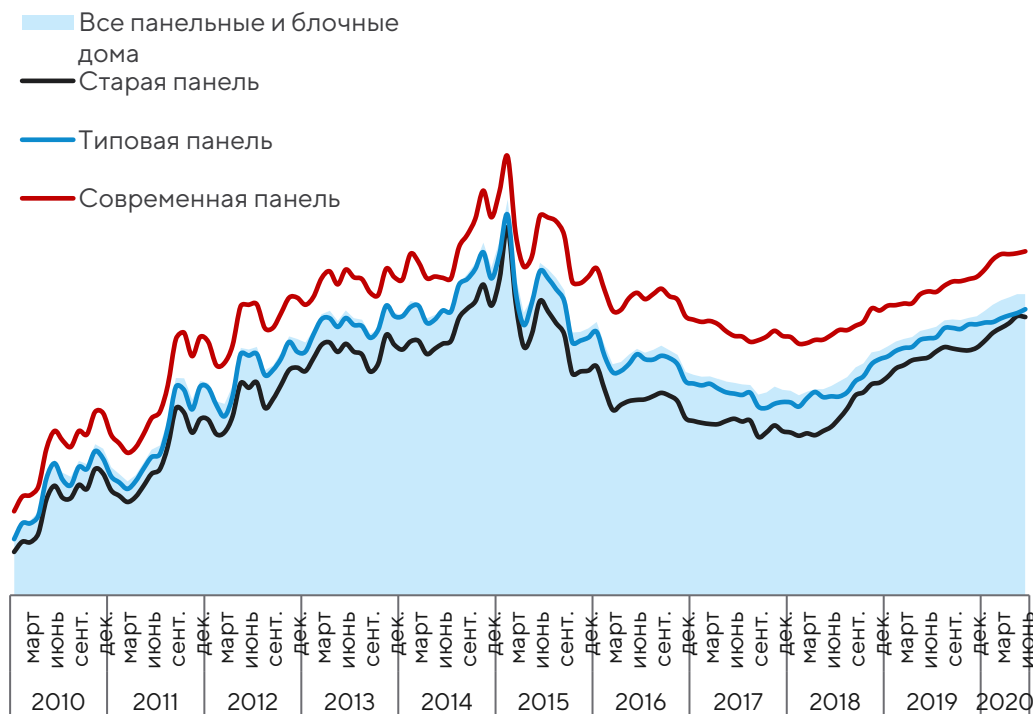


По данным ИРН по итогам 2 квартала 2020 года (июнь 2020 года к июню 2019 года) цены на панельные и блочные дома выросли на **4,7%**, в т.ч.:

- старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) **+5,7%**,
- типовая панель (9-14 этажей, типовые площади) **+4,0%**,
- современная панель (от 16 этажей и иные квартиры увеличенных площадей) **+5,1%**.

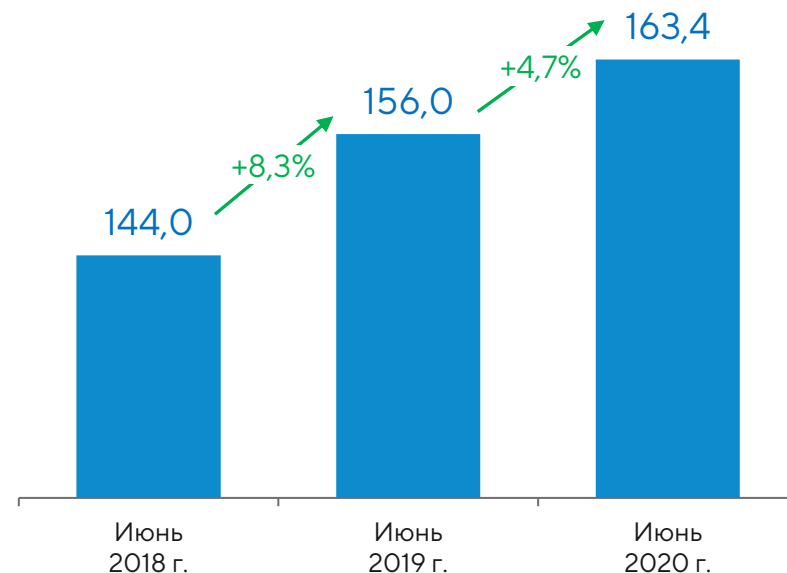
Динамика средних цен на квартиры (панельные и блочные дома),

тыс. руб./м<sup>2</sup>



Средняя цена 1 кв. м. (панельные и блочные дома),

тыс. руб./м<sup>2</sup>





## ИРН: СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ТИПАМ ДОМОВ (монолитные и кирпичные дома)



По данным ИРН по итогам 2 квартала 2020 года (июнь 2020 года к июню 2019 года) цены на монолитные и кирпичные дома **выросли на 4,8%**, в т.ч.:

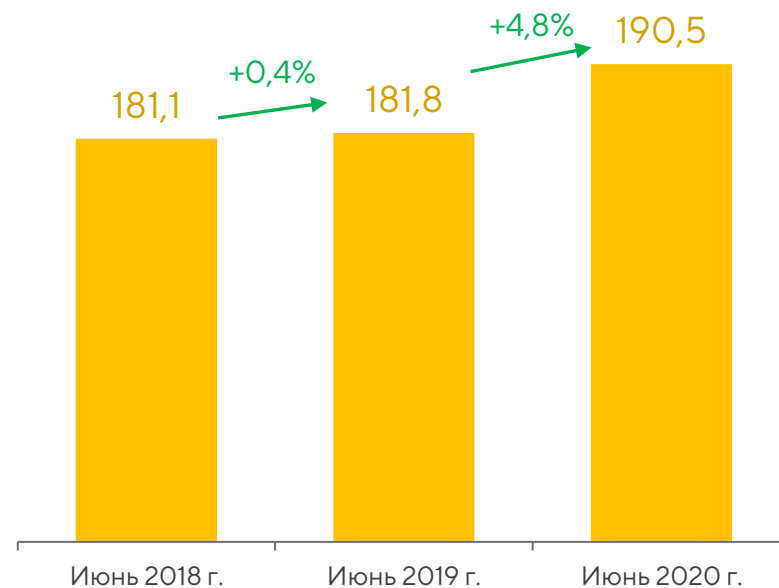
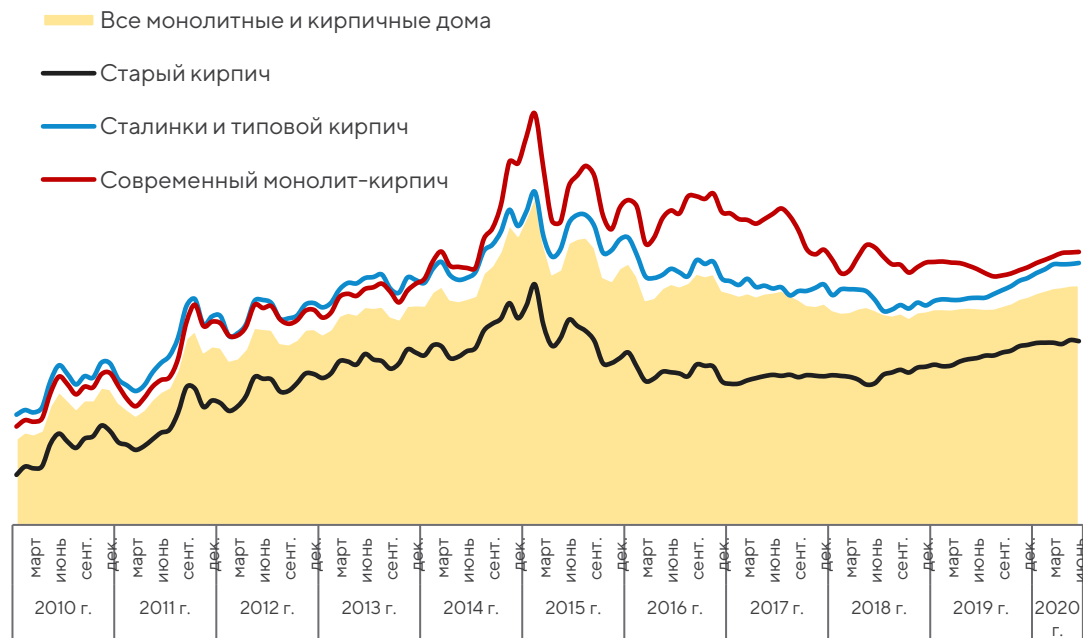
- старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней) **+3,9%**,
- «сталинки» и типовой кирпич (6-11 этажей и иные кв. не бол. площадей) **+7,1%**,
- современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увеличенной площади) **+3,3%**.

Динамика средних цен на квартиры (монолитные и кирпичные дома),

тыс. руб./м<sup>2</sup>

Средняя цена 1 кв. м. (монолитные и кирпичные дома), тыс. руб./м<sup>2</sup>

тыс. руб./м<sup>2</sup>





## **ИРН: СРЕДНИЕ ЦЕНЫ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО КОЛИЧЕСТВУ КОМНАТ**

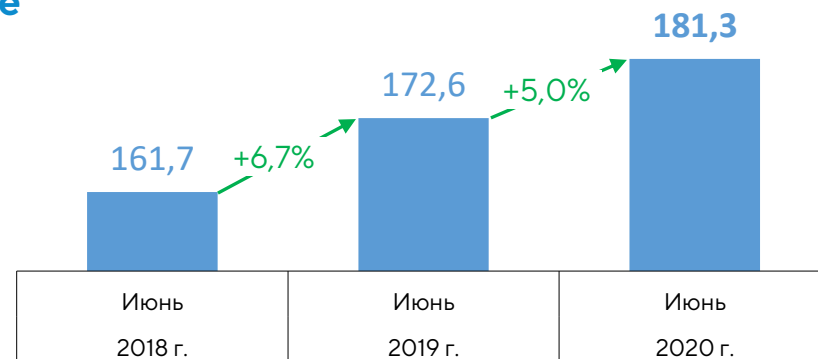
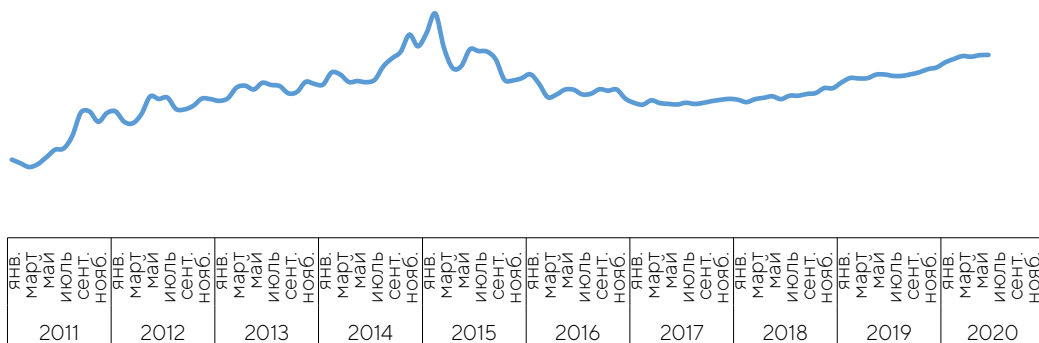


По итогам 2 квартала 2020 года (июнь 2020 года к июню 2019 года) цены на 2х-комнатные квартиры выросли на **5,0%**, на 3х-комнатные квартиры на **6,0%**.

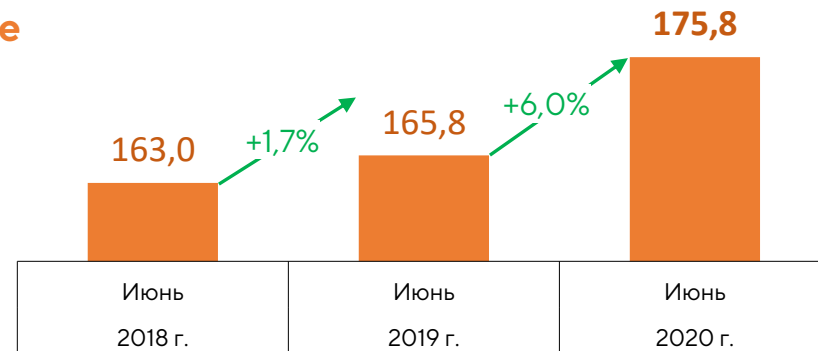
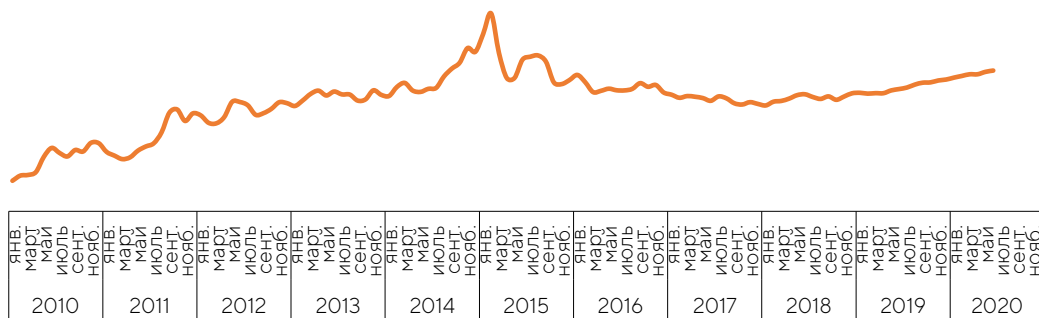
**Динамика средней стоимости квартир по количеству комнат,**

*тыс. руб./м<sup>2</sup>*

### **2-х комнатные**



### **3-х комнатные**





## ИРН: ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ



По итогам 2 квартала (июнь 2020 года к июню 2019 года) цены выросли во всех округах (см. таблицу ниже).

ОКРУГ	Динамика цен, прирост в %, июнь 2020 г. к июню 2019 г.
ЗАО	+8,4%
ЦАО	+8,1%
ЮВАО	+6,6%
ЮАО	+6,2%
ВАО	+5,2%
САО	+4,6%
СЗАО	+4,1%
ЮЗАО	+3,9%
Территории за МКАД	+2,3%
СВАО	+2,2%

Средние цены на жильё по округам,  
тыс. руб./м<sup>2</sup>

