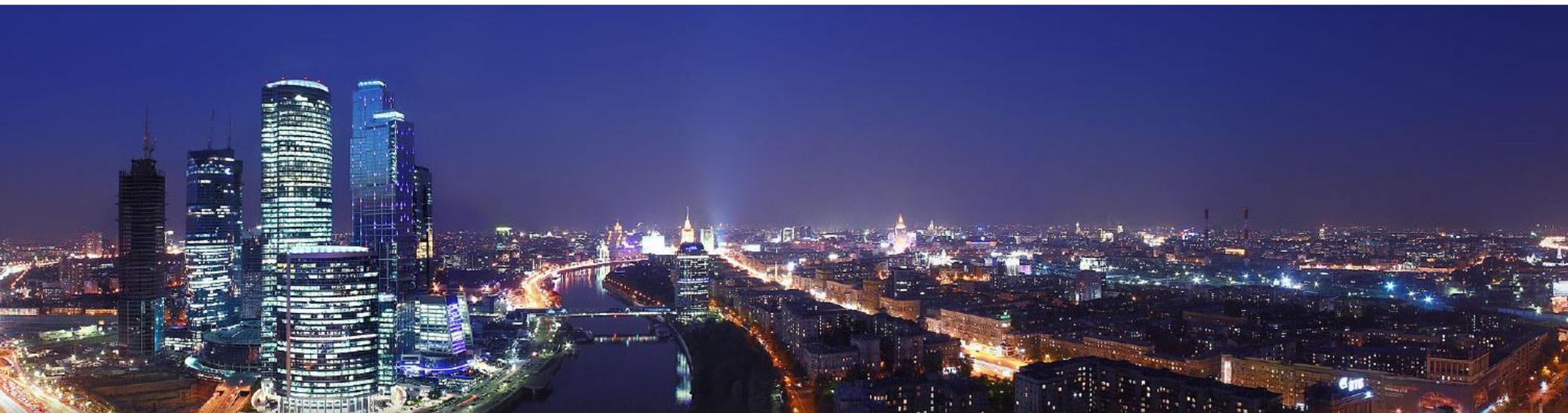




Metrium

риелтор нового поколения



ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИТОГИ 2020 ГОДА

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

УЧАСТНИК ПАРТНЕРСКОЙ СЕТИ CBRE

CBRE



1 ИПОТЕКА

2 ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ (ЭСКРОУ)

3 РЕНОВАЦИЯ

4 СМЕНА ВРИ

5 АПАРТАМЕНТНАЯ АМНИСТИЯ

НАЦПРОЕКТ "ЖИЛЬЕ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА"

ОБЪЕМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В РОССИИ ДОЛЖЕН БЫТЬ УВЕЛИЧЕН НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ ДО **120 МЛН КВ.М** В ГОД К **2030 ГОДУ**

СТИМУЛИРОВАНИЕ СПРОСА

- ✓ ЛЬГОТНАЯ ИПОТЕКА
- ✓ 214-ФЗ (ЭСКРОУ)

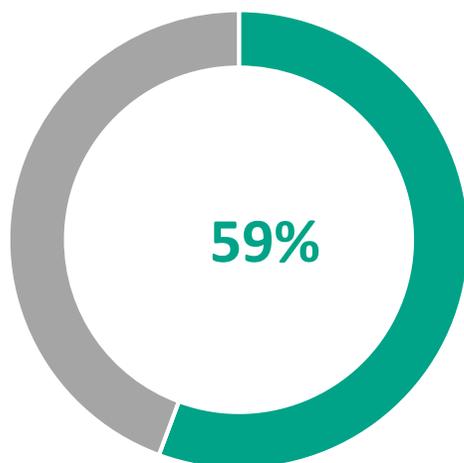
СТИМУЛИРОВАНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- ✓ РЕНОВАЦИЯ
- ✓ ВОВЛЕЧЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
- ✓ КОМПЛЕКСНОЕ РАЗВИТИЕ ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ И СНОС АВАРИЙНОГО ЖИЛЬЯ

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК ЗА 10 МЕС. 2020 Г.

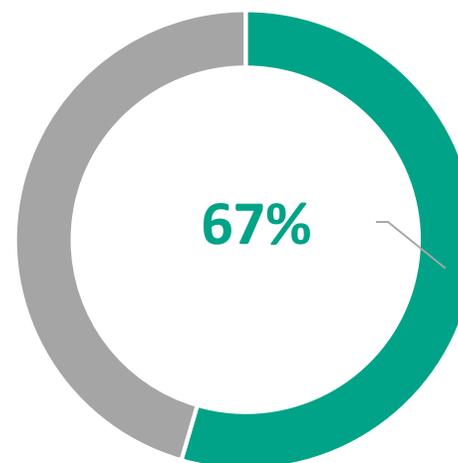
КВАРТИРЫ

СТАРЫЕ ГРАНИЦЫ МОСКВЫ



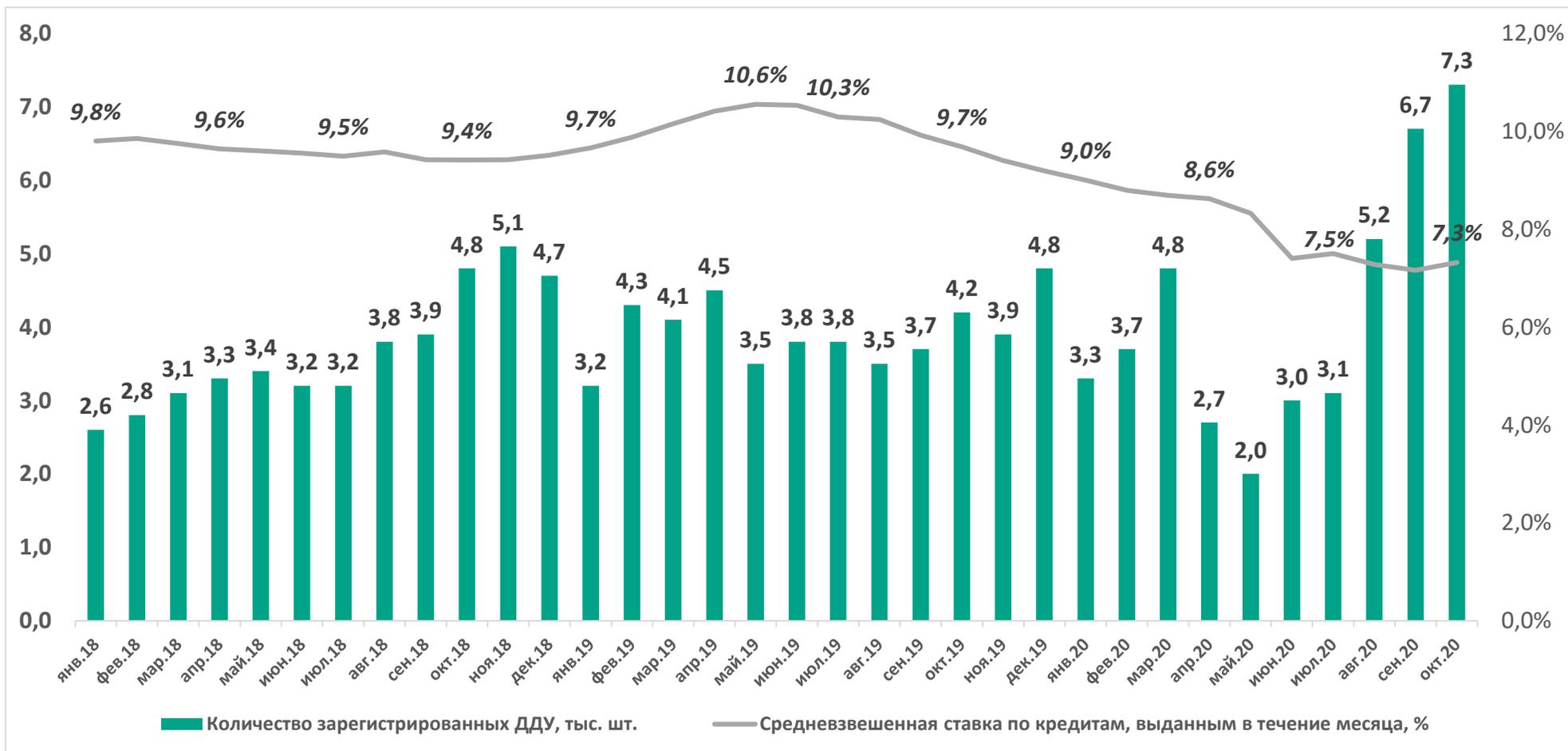
КВАРТИРЫ

НОВАЯ МОСКВА

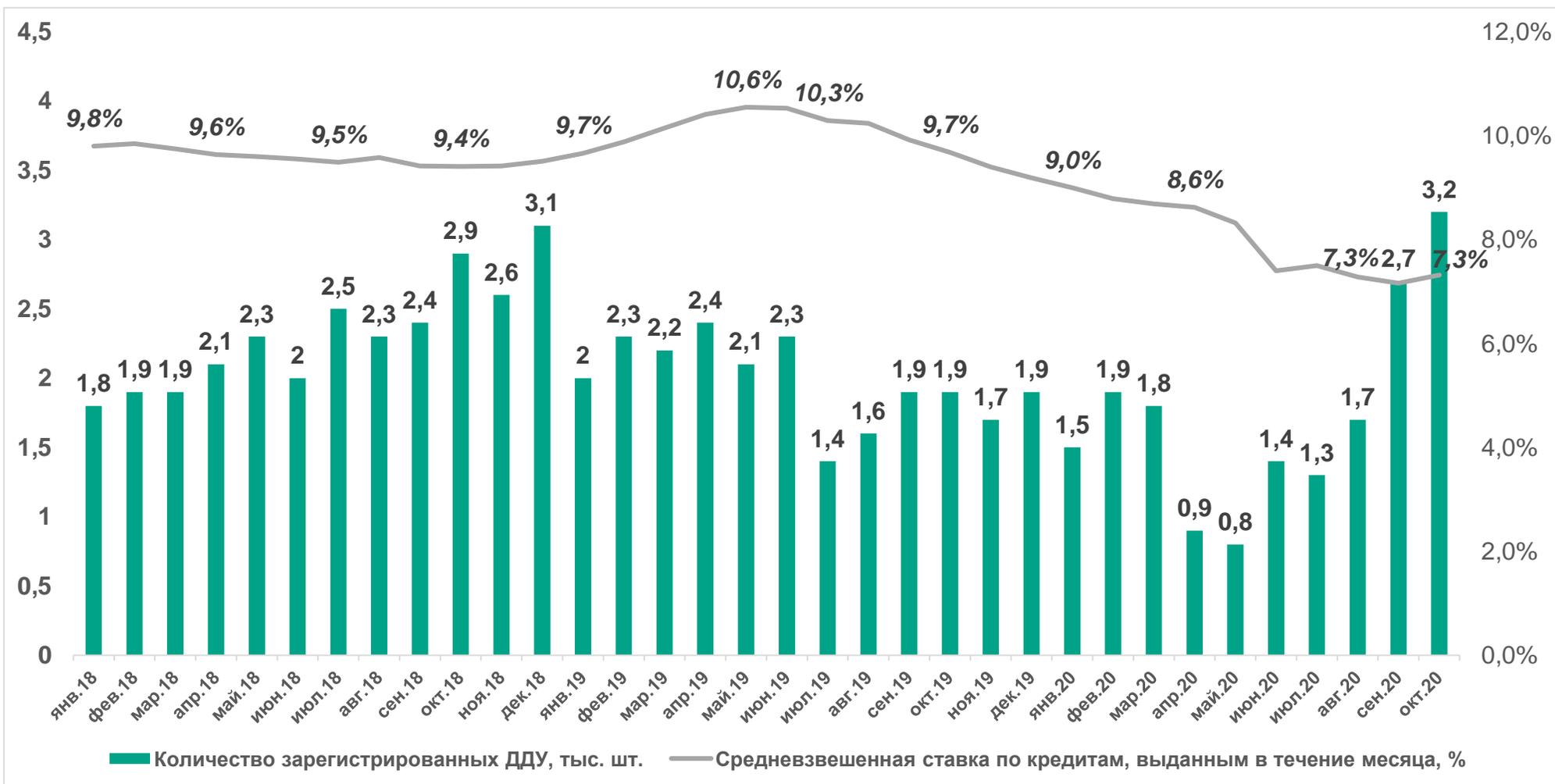


ИПОТЕКА 6,5% – ДРАЙВЕР СПРОСА

СТАРАЯ МОСКВА (КВАРТИРЫ). СДЕЛКИ И СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ

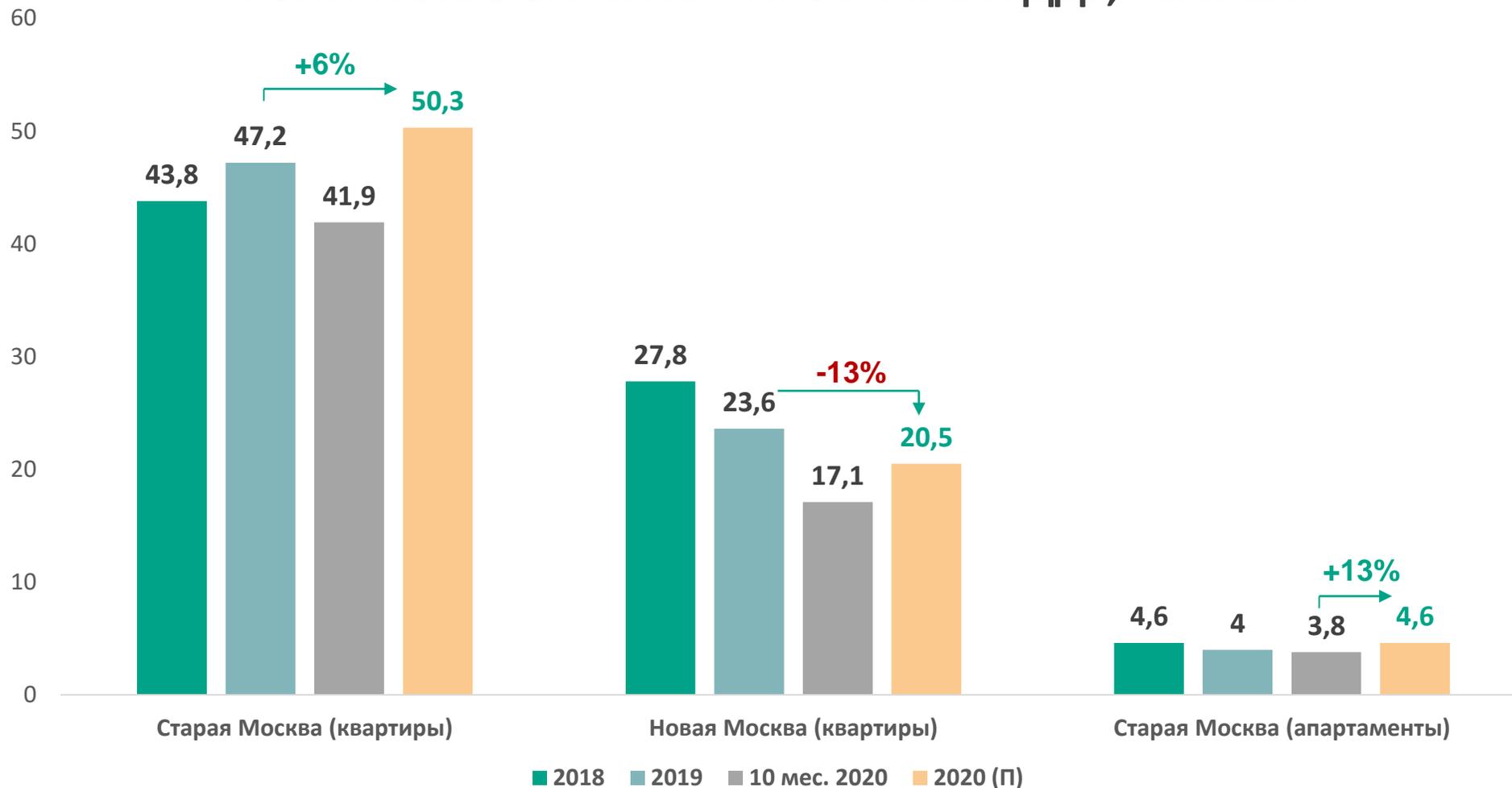


НОВАЯ МОСКВА (КВАРТИРЫ). СДЕЛКИ И СТАВКА ПО ИПОТЕКЕ

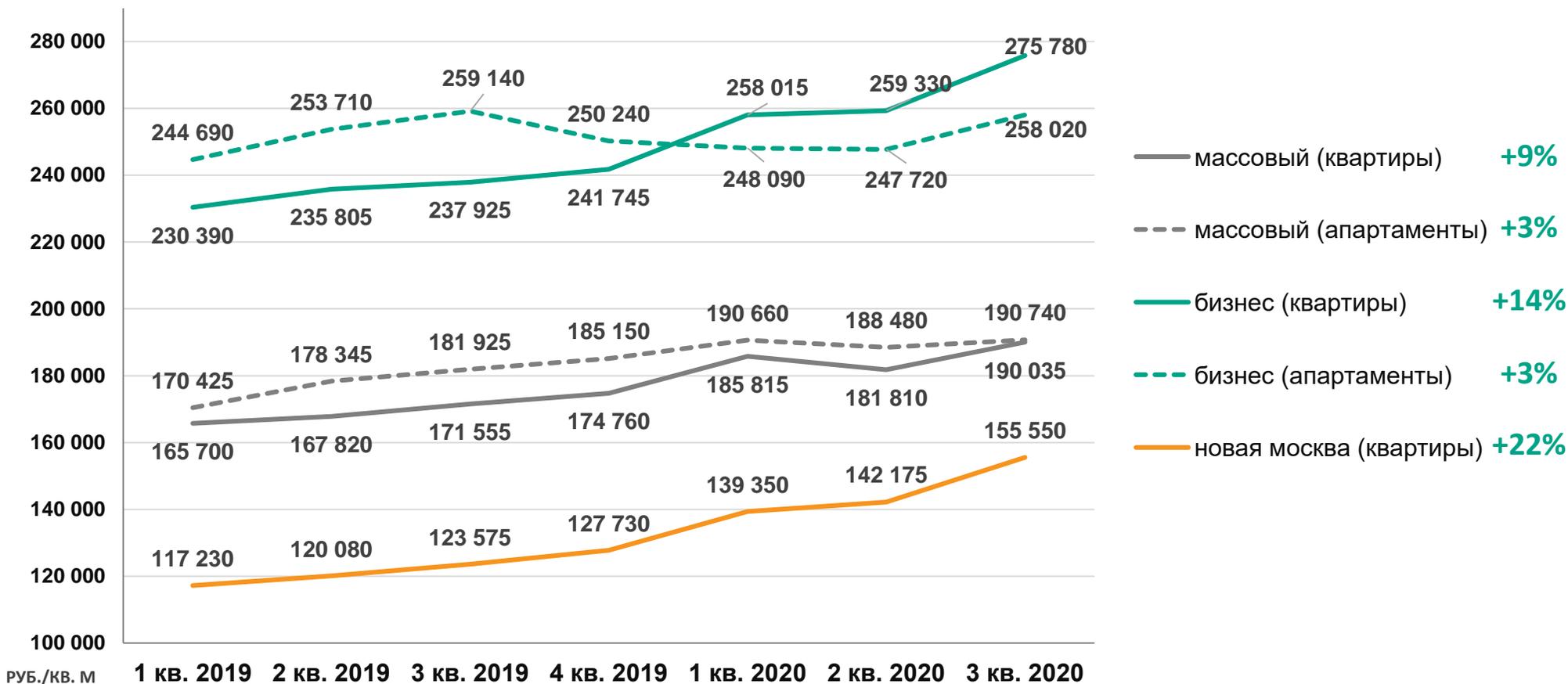


Источник: Метриум и ЦБ РФ

КОЛИЧЕСТВО ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ДДУ, ТЫС. ШТ.

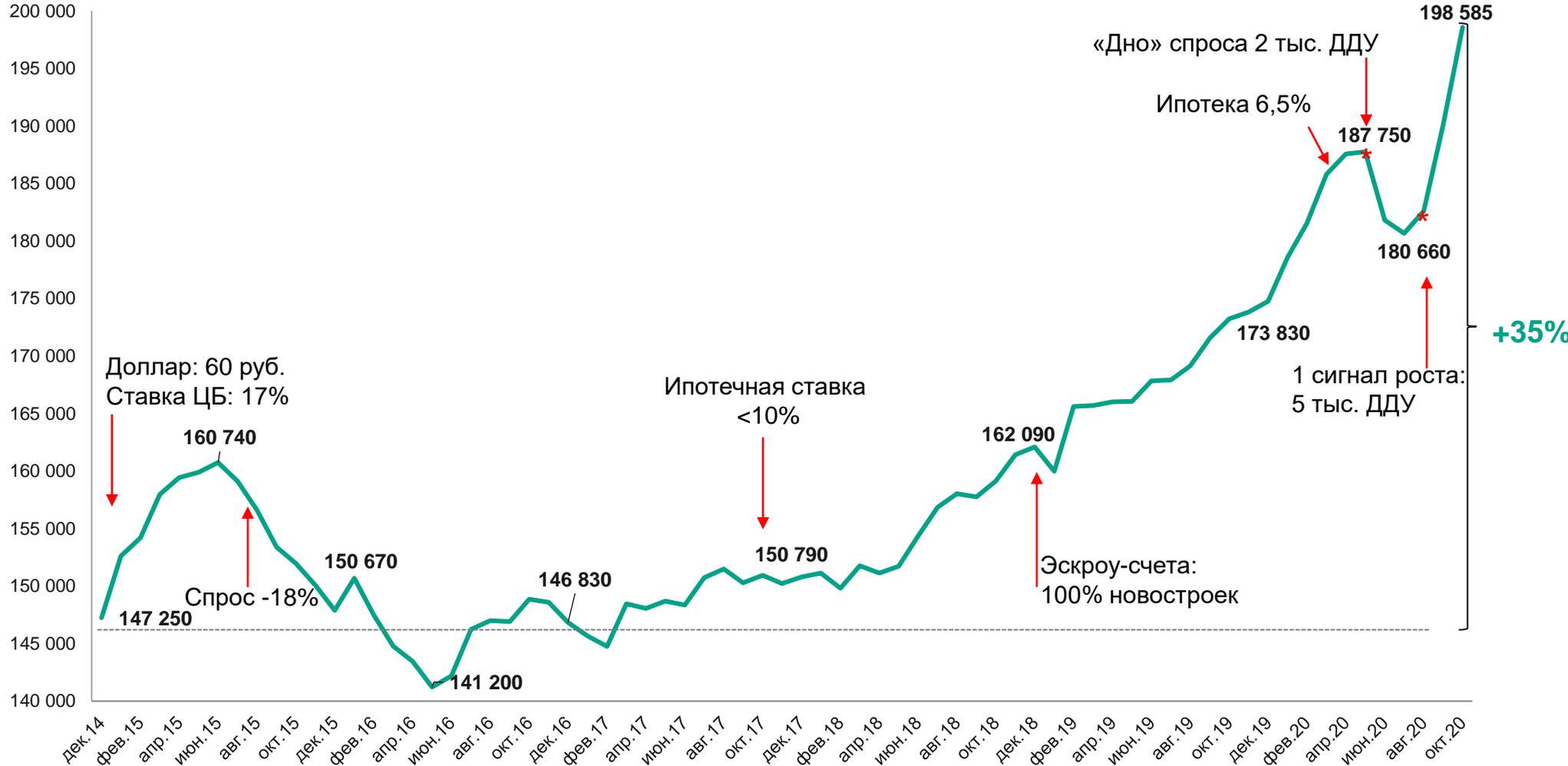


ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕН ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ КЛАССА



СТАРАЯ МОСКВА. ДИНАМИКА ЦЕНЫ В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ КВАРТИР

203 т.р.



Источник: Метриум

РОСРЕЕСТР:

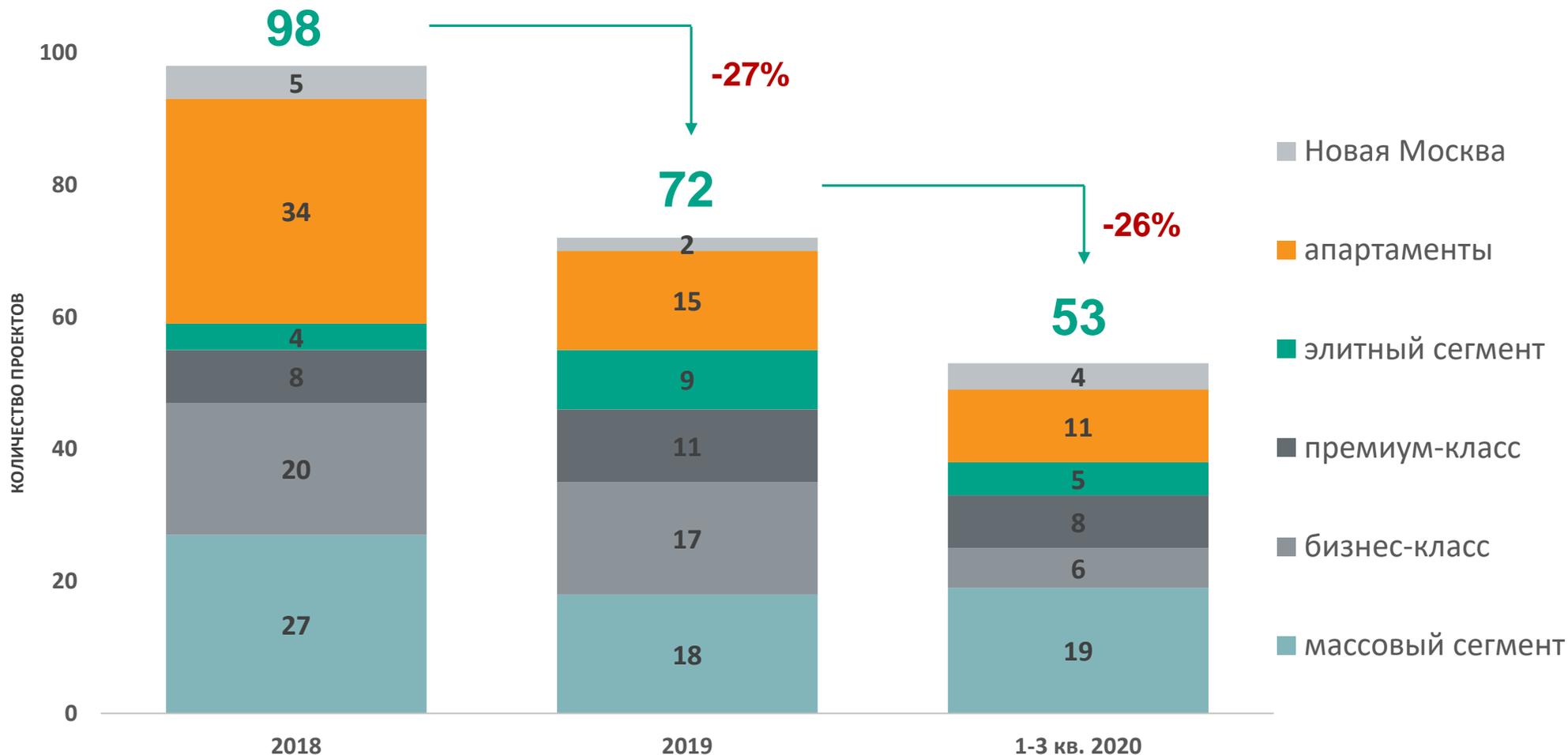
50%

ДДУ с эскроу

МЕТРИУМ:



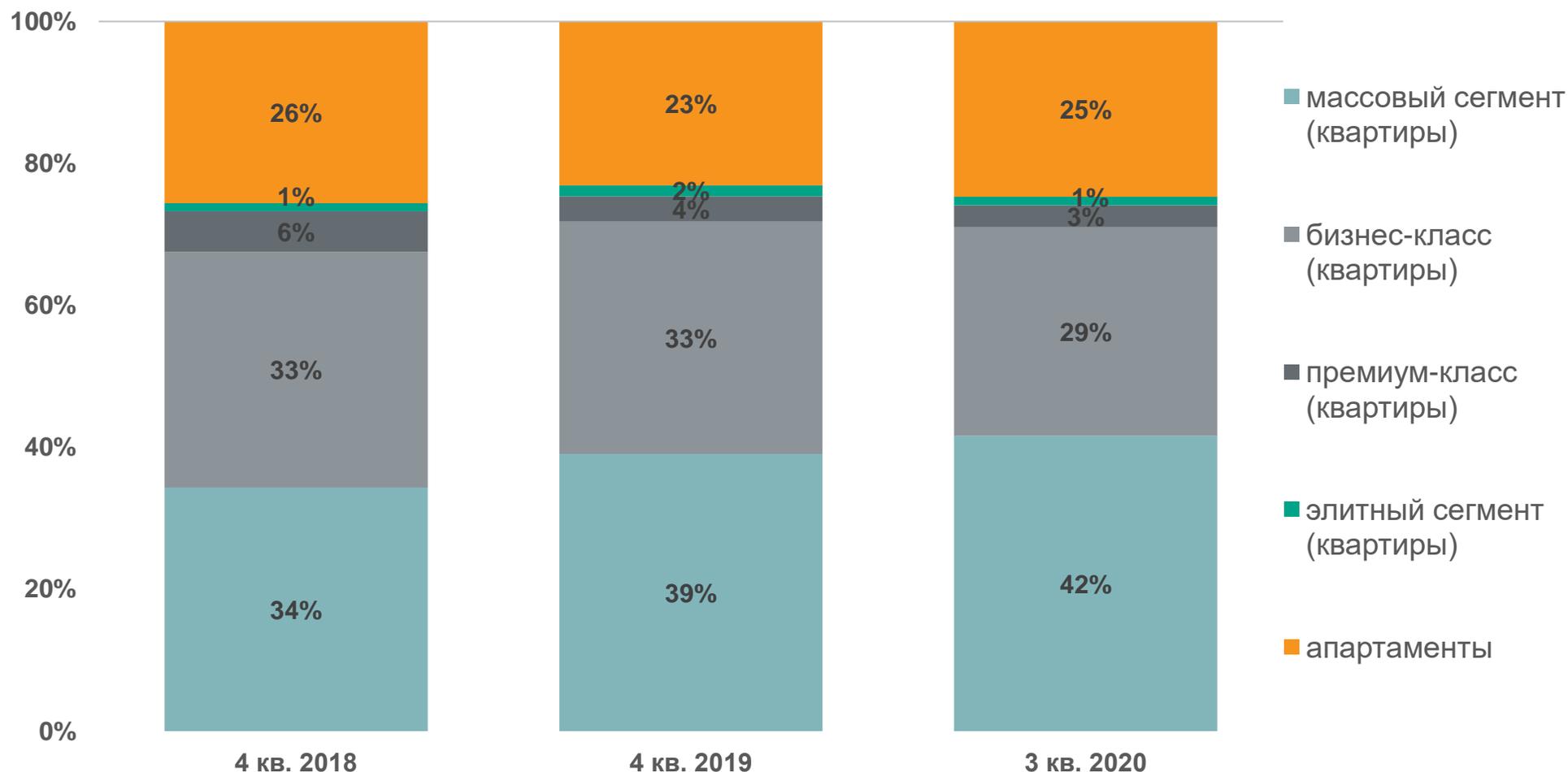
ДИНАМИКА ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ, МЛН КВ. М



СТАРАЯ МОСКВА. СТРУКТУРА РЫНКА В 2018-2020 ГГ.

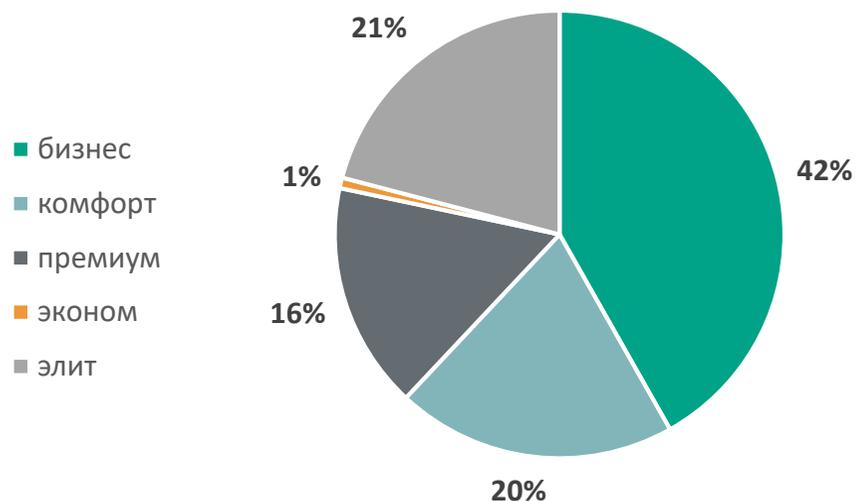


Источник: Метриум

- В **263 ПРОЕКТАХ*** ПРЕДЛАГАЛИСЬ АПАРТАМЕНТЫ НА ПРОДАЖУ (2013-2020 ГГ.)
- ПО ДАННЫМ РОСРЕЕСТРА ДДУ РЕГИСТРИРОВАЛИСЬ В **124 ПРОЕКТАХ**, В НИХ:
 - ВСЕГО ЗАРЕГИСТРИРОВАНО **35,3 ТЫС. ЛОТОВ**** (С 2007 Г.)
 - ПЛОЩАДЬ ПРОДАННЫХ ЛОТОВ ПО ДДУ **1,87 МЛН КВ.М**



СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ ПО КЛАССАМ (2013-2020 ГГ.)



*Проекты в которых присутствуют апартаменты, старые границы Москвы

**Все сделки – юридические лица и оптовые покупатели

Новый порядок расчета платы за изменение ВРИ

ППМ от 19.12.2020 г. № 2019-ПП о внесении изменений в 273-ПП, 1874-ПП, 593-ПП

✓ Новый расчет для участков в аренде

$$\text{СТАВКА} = \sum_{i=1}^n \frac{P_i \times S_i}{\text{КСЗУ}} \times k \times k1 \times k2 * 100\%$$

Новый порядок расчета платы за изменение ВРИ

ППМ от 19.12.2020 г. № 2019-ПП о внесении изменений в 273-ПП, 1874-ПП, 593-ПП

✓ Новый расчет для участков в собственности:

$$\text{П} = (\text{КС2} - \text{КС1}) * \text{С} * \text{k}$$

Существующий расчет

Новый коэффициент

4,848 га (аренда)

	Старый расчет (без учета рассрочки)	Новый расчет (без учета рассрочки)	Изменение
Смена ВРИ	1 362 млн.руб.	2 181 млн.руб.	+819 млн.руб.
Маржинальность	20,7%	16,4%	-4,3%

4,848 га (собственность)

	Старый расчет (без учета рассрочки)	Новый расчет (без учета рассрочки)	Изменение
Смена ВРИ	1 856 млн.руб.	3 713 млн.руб.	+1 856 млн.руб.
Маржинальность	21,8%	15,4%	-6,4%

х2 для Москвы, х8 для Новой Москвы

- ЗАМЕДЛЕНИЕ ТЕМПОВ РОСТА ЦЕН, ВОЗМОЖНЫ КРАТКОВРЕМЕННЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ПО СЕГМЕНТАМ.
- СТАБИЛИЗАЦИЯ СПРОСА (БЕЗ РЕЗКИХ КОЛЕБАНИЙ). КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК В 2020 ОТНОСИТЕЛЬНО 2019:
 - НА КВАРТИРЫ В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ МОСКВЫ **+6%** , ПО АПАРТАМЕНТАМ **+13%**.
 - НОВАЯ МОСКВА **-6%**.
- ОБЩИЙ ПРОГНОЗ ПО СПРОСУ В 2021 ГОДУ – СОПОСТАВИМ С 2020 ГОДОМ.
- В 2021 ГОДУ ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В СТАРЫХ ГРАНИЦАХ МОСКВЫ ДО **60%**, В НОВОЙ МОСКВЕ ДО **65%** (СОХРАНЕНИЕ РОЛИ ИПОТЕКИ).
- ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В 2021 ГОДУ **+10%** (ЧТО НИЖЕ ПОКАЗАТЕЛЕЙ 2019 ГОДА) ПРИ РАВНОМЕРНОМ СПРОСЕ.

- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ ОТ 23 АПРЕЛЯ 2020 ГОДА №566. ПРОГРАММА ЛЬГОТНОЙ **ИПОТЕКИ ПОД 6,5% ГОДОВЫХ**.
 - КАК ДОЛГО БУДУТ НИЗКИЕ **СТИМУЛИРУЮЩИЕ % СТАВКИ?**
- 214-ФЗ. ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ (ЭСКРОУ).
 - БАНКОВСКОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ СТРОЕК ВЕСНОЙ 2020 Г. ОКАЗАЛО «ПОДДЕРЖКУ ЦЕНАМ». **КАКИЕ ЕЩЕ «АРТЕФАКТЫ» ЖДЕТ РЫНОК ЖИЛЬЯ?**
- ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА Г. МОСКВЫ ОТ 19.11.2020 №2019. НОВАЯ МЕТОДИКА РАСЧЕТА ПЛАТЫ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ **ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** УЧАСТКА.
 - ГОРОД ИЩЕТ «ОПТИМАЛЬНЫЙ БАЛАНС» ПО СОЗДАНИЮ НОВЫХ РАБОЧИХ МЕСТ ИЛИ ПЛАНИРУЕТ СОБРАТЬ **«СВЕРХДОХОДЫ» ЗАСТРОЙЩИКОВ?**
- ЗАКОНОПРОЕКТ О СТАТУСЕ АПАРТАМЕНТОВ (ПЛАНИРУЮТ ПРИНЯТЬ ДО КОНЦА 2020 Г.).
 - ПОСТРОЕННОЕ **СТАНЕТ «ЖИЛЬЕМ»**, А КАК СТРОИТЬ ДАЛЬШЕ?



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

115054, Москва, ул. Валовая, д. 26
БЦ LightHouse, 13 этаж
Тел: +7 (499) 755-20-20
E-mail: info@metrium.ru

www.metrium.ru