



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

МАЙ 2022



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

253,7

млн кв. м

- Общий жилой фонд Москвы, расчет

12,66

млн чел.

- Численность населения Москвы, по данным Мосгорстата

20,04

кв. м / чел.

- Обеспеченность жильем, расчет

11,0%

↓ **6,0 п.п.** за май 2022

- Ключевая ставка Центробанка

8,19%

↓ **0,12 п.п.** за апр. 2022

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

4,4

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

21,64

млн кв. м жилой площади

37,22

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

63,10

млн кв. м жилой площади

89,93

млн кв. м общей площади

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ, стр. 6

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

4 399,4

тыс. кв. м

51,8%

от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

2 494,9

тыс. кв. м жилой площади

55,6%

от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Май 2022

Индекс производственной активности PMI России

50,8

↑ **2,6 п.п.** к апр. 2022

↓ **1,1 п.п.** к маю 2021

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.

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12

190 2 500 тыс. кв. м

домов введено

514 95,0 тыс. жителей

домов расселяется

182 2 400 тыс. кв. м

дома заселяется

203 95 домов

дома расселено



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Май 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

2,58

↑ 6,0%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↑ 18,4%
ЗА ГОД
к маю 2021

Старая Москва, млн кв. м

2,09

↑ 8,0%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↑ 30,3%
ЗА ГОД
к маю 2021

Новая Москва, млн кв. м

0,48

↓ 1,9%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↓ 15,2%
ЗА ГОД
к маю 2021

Увеличение объема предложения обусловлено падением спроса на квартиры среднего и высокого ценового сегмента, а также выходом на рынок ранее строящихся объектов.

Средневзвешенная цена (без учета элитных объектов), стр. 16

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

370,3

↑ 1,6%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↑ 21,8%
ЗА ГОД
к маю 2021

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

234,7

↑ 1,9%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↑ 21,9%
ЗА ГОД
к маю 2021

На фоне роста ипотечных ставок застройщики продолжают предоставлять скидки, субсидированную ипотеку, беспроцентные рассрочки на период строительства.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ. ДДУ, шт. Май 2022, стр. 19

За месяц

4 856

↓ 7,0%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↓ 31,0%
ЗА ГОД
к маю 2021

С начала 2022 года

36 450

↑ 1,3%
ЗА ГОД
к маю 2021



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
Май 2022, стр. 21

Продано всего жилья (вся Москва), тыс. кв. м

За месяц

192,1

↓ 22,1%
ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2022

↓ 47,8%
ЗА ГОД
к маю 2021

С начала 2022 года

1 623,0

↓ 18,6%
ЗА ГОД
к маю 2021

Тенденция снижения покупательской активности продолжилась, что обусловлено волатильностью рубля, неопределенностью экономической ситуации и спадом на вторичном рынке жилья.

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

2,69

↑ 12,6% ↑ 17,0%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2022 к маю 2021

Московская область

2,10

↑ 13,5% ↑ 14,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2022 к маю 2021

Средневзвешенная
цена / IRN,
тыс. руб. / кв. м

Старая Москва

270,2

↓ 0,6% ↑ 22,1%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2022 к маю 2021

Пятиэтажки (старая панель)

238,5

↓ 1,0% ↑ 22,9%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2022 к маю 2021

Рост цен на квартиры в Москве практически прекратился – в мае стоимость столичного метра начала падать. Объем предложения продолжает увеличиваться, а снижение средних цен предложения пока небольшое. Торг под конкретного покупателя достигает 5-10%.

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

3 975

↓ 60,8% ↓ 72,3%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

С начала 2022 года, млн руб.

210 858

↓ 25,0%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Объем просроченной
задолженности по ипотеке,
млн руб.

11 392

↓ 0,7% ↓ 21,5%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

Доля просроченной
задолженности по ипотеке,
%

0,7

0,0 п.п. ↓ 0,4 п.п.
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

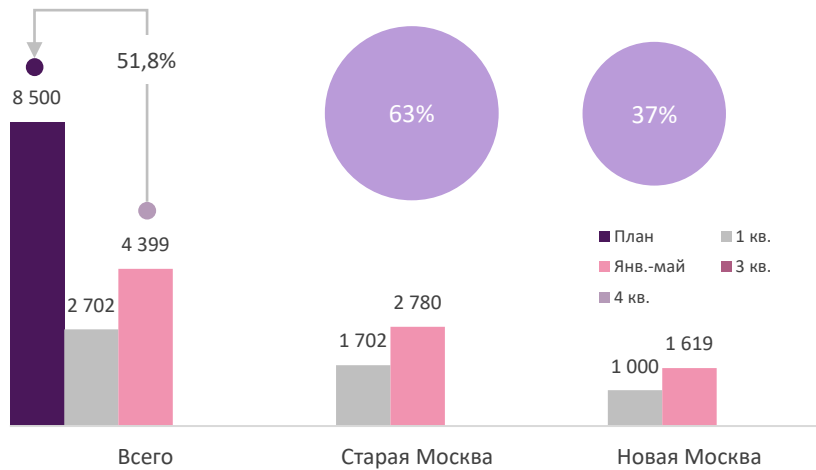
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

За месяц количество ипотечных сделок в Москве упало более чем на треть. В столичном управлении Росреестра рассматривают эту апрельскую тенденцию как кратковременную и обусловленную мартовским ростом ключевой ставки ЦБ и ставок ИЖК на фоне обострения геополитической и экономической ситуации в стране.

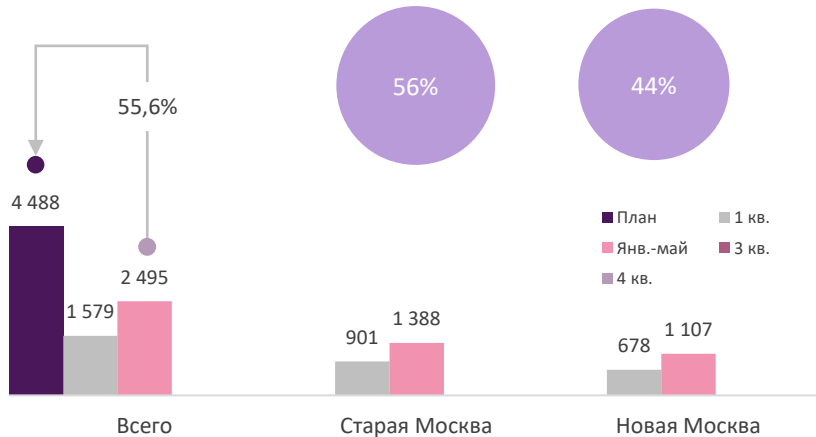
Прогноз рынка ипотеки напрямую зависит от увеличения количества и степени распространения льготных госпрограмм субсидирования ставки ИЖК до 2-9% годовых.



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ (накопленным итогом) ИАС УГД, тыс. кв. м



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022 ГОДУ ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2022	389	12 423,8
2023	315	10 647,4
Всего	704	23 071,2

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2022	179	5 635,2
2023	151	4 552,4
Всего	330	10 187,6

В январе-мае 2022 года в Москве введено 4 399,4 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 51,8% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 2 780,1 тыс. кв. м (63% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 1 619,3 тыс. кв. м (37%).

За пять месяцев с начала года в Москве введено 2 494,9 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 55,6% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 1 387,9 и 1 107 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	2,4
ЮЗАО	3,6
САО	3,9
ЮВАО	4,4
ЮАО	4,4
СЗАО	4,4
ВАО	4,5
СВАО	4,7
ЗАО	5,5
ЦАО	6,0
Средн.	4,4

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (март 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на май 2022 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	2022 год ввода по РС	2023 год ввода по РС	2024 год ввода по РС	2025 год ввода по РС	2026 год ввода по РС	После 2026 года ввода по РС
10 234,53 га	58,29 Площадь жилых помещений	21,64 Жилая площадь	3,91 Жилая площадь	5,16 Жилая площадь	5,09 Жилая площадь	3,60 Жилая площадь	2,10 Жилая площадь	1,78 Жилая площадь
		37,22 Общая площадь	6,73 Общая площадь	8,88 Общая площадь	8,75 Общая площадь	6,19 Общая площадь	3,61 Общая площадь	3,06 Общая площадь
		639 шт.						
		2022-2024	2022 год	2023 год	2024 год			
План по вводу жилья по программе реновации		4,80 Жилая площадь	1,30 Жилая площадь	1,56 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь			

ВЫДАННЫЕ РС (2018-2021 гг.) В РАЗРЕЗЕ РЕНОВАЦИИ ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В мае 2022 г. в Большой Москве было выдано 19 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 777 тыс. м², из которых 5% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2022 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 799,8 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2022

2

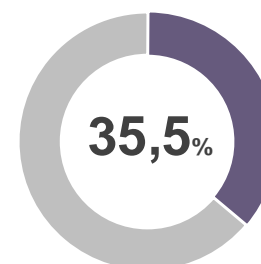
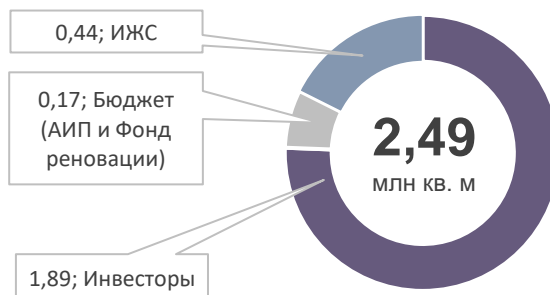
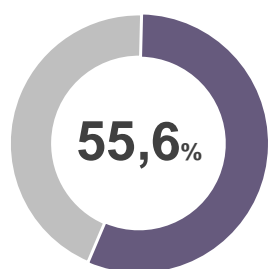
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2022 год						2 квартал						Май 2022						
	План			Факт на 31.05.2022			План			Факт на 31.05.2022			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	370	189	181	200	26	174	67	30	37	74	9	65	13	2	11	37	5	32	
тыс. кв. м	8 500,0	3 964,1	4 535,9	4 399,4	356,7	4 042,7	1 744,9	579,7	1 165,2	1 697,5	126,7	1 570,8	419,4	121,2	298,2	739,4	105,8	633,6	
Жилые объекты	кол-во	195	87	108	125	14	111	25	12	13	43	4	39	8	1	7	24	4	20
тыс. кв. м	6 801,1	2 756,0	4 045,1	3 882,9	290,6	3 592,3	1 363,7	445,7	918,0	1454,7	103,7	1351	401,4	117,4	284,0	610,3	103,7	506,6	
жил. пл.	4 488,0	1 582,7	2 905,3	2 494,9	169,1	2 325,8	803,7	278,5	525,2	916,4	60	856,4	223,6	74,3	149,3	388,1	60	328,1	
ДОУ	кол-во	37	13	24	13	1	12	11	4	7	3	1	2	1	1	0	0	0	0
тыс. кв. м	86,6	37,5	49,1	34,8	3,2	31,6	46,8	16,1	30,7	7,8	3,2	4,6	3,8	3,8	0	0	0	0	
Школы и БНК	кол-во	19	9	10	4	1	3	10	4	6	2	1	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	191,6	76,9	114,7	50,4	9,9	40,5	131,2	36,5	94,7	21,1	9,9	11,2	0	0	0	11,2	0	11,2	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	42	40	2	4	3	1	4	3	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	566,3	562,3	4	43,5	39,6	3,9	15,6	14,2	1,4	3,9	0	3,9	0	0	0	0	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	9	7	6	2	4	8	5	3	3	0	3	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	103,5	88	15,5	10	1,3	8,7	112,9	66,7	46,2	8,4	0	8,4	0	0	0	0	0	0	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	4	2	2	1	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	13,3	6,2	7,1	1,6	1,6	0	3,9	0	3,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	4	0	4	5	0	5	1	0	1	3	0	3	1	0	1	3	0	3
тыс. кв. м	73,7	0	73,7	70,2	0	70,2	5,4	0	5,4	61,8	0	61,8	5,4	0	5,4	61,8	0	61,8	
Гостиницы, апартотели	кол-во	4	0	4	4	0	4	1	0	1	2	0	2	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	90,7	0	90,7	94,1	0	94,1	12,3	0	12,3	65,4	0	65,4	0	0	0	22,9	0	22,9	
Административно-деловые объекты	кол-во	5	1	4	6	1	5	2	0	2	4	1	3	1	0	1	3	1	2
тыс. кв. м	38,4	4,7	33,7	60	2,1	57,9	21,6	0	21,6	46,4	2,1	44,3	3,5	0	3,5	30,4	2,1	28,3	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	44	28	16	32	3	29	4	2	2	13	2	11	2	0	2	5	0	5
тыс. кв. м	534,8	432,5	102,3	151,9	8,4	143,5	31,5	0,5	31	28	7,8	20,2	5,3	0	5,3	2,8	0	2,8	

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд руб.	Объем жилищного строительства, млн кв. м в год					
			2019 год, план / факт РП	2020 год, план / факт РП	2021 год, план / факт РП	2022 год, план РП	2023 год, план РП	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	121,3 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2022

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

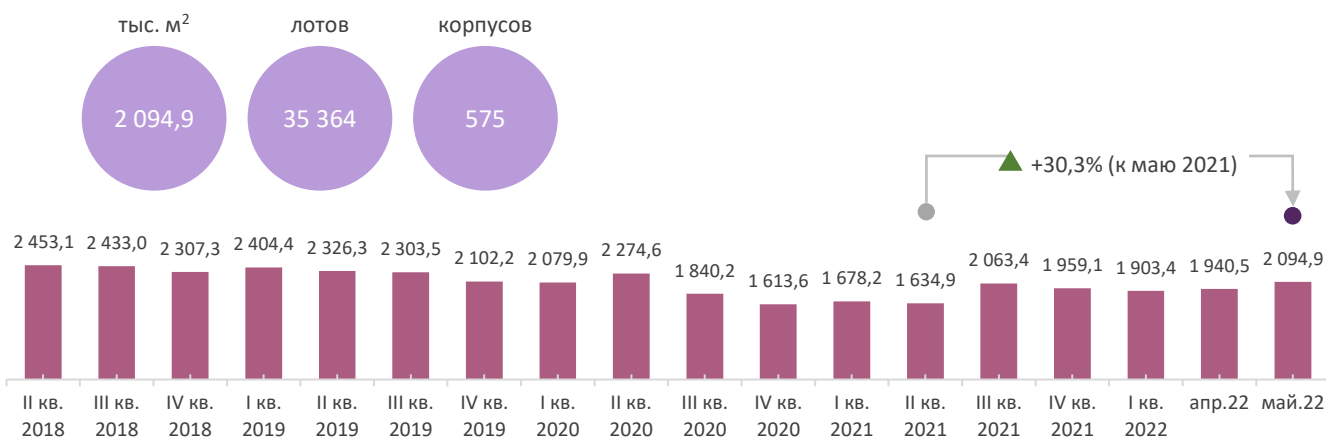


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях реализации регионального проекта «Жилье» мероприятия «Возведение нового жилья» подпрограммы 1 ГП «Жилище».

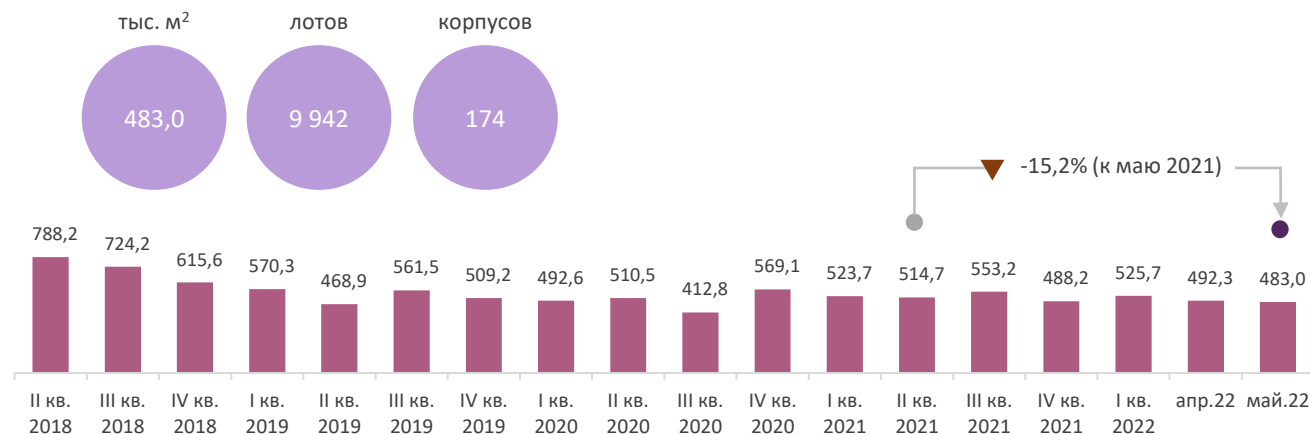
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2022 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.05.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	13 967,6	13 967,6	13 967,6	4 963,3	35,5	



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

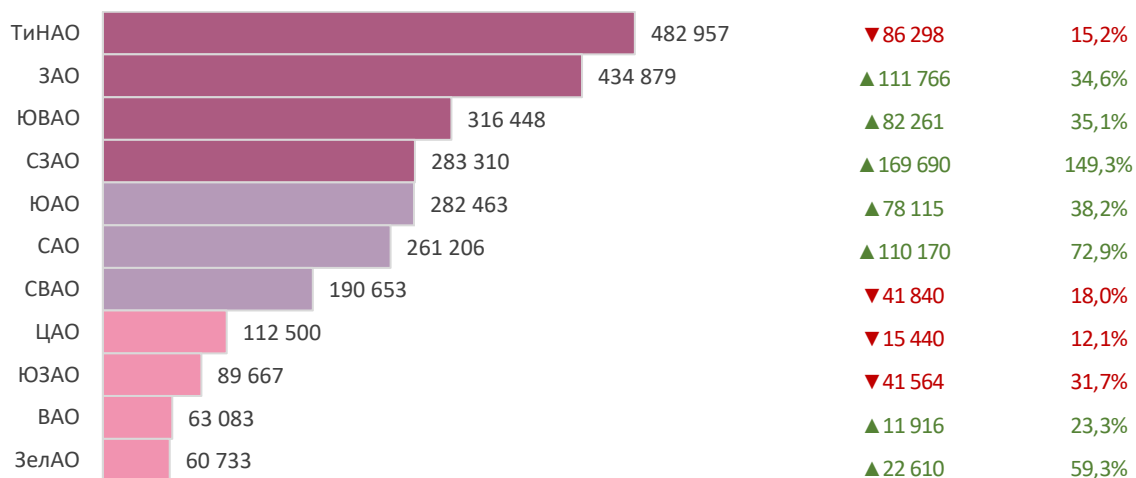


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

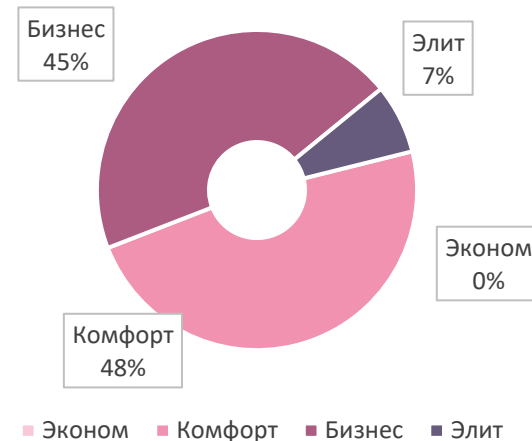
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,1%	1,3%	0,1%
	Бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	2,8%	3,7%	0,6%
	Бизнес	4,1%	0,7%	1,7%
ЗелАО	Элитный	1,0%	0,6%	0,7%
	Комфорт	1,3%	0,8%	0,0%
САО	Комфорт	1,2%	4,1%	1,5%
	Бизнес	0,7%	0,1%	1,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,3%
СВАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,6%	2,3%	0,1%
	Бизнес	3,3%	0,0%	0,6%
СЗАО	Комфорт	0,8%	1,3%	1,6%
	Бизнес	3,4%	0,0%	4,1%
	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	0,9%	0,4%	1,4%
	Элитный	3,0%	1,3%	0,6%
ЮАО	Комфорт	0,2%	1,6%	0,2%
	Бизнес	5,6%	0,0%	2,4%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	2,7%	4,5%	1,3%
	Бизнес	1,8%	0,0%	1,1%
ЮЗАО	Комфорт	0,2%	0,3%	1,4%
	Бизнес	2,0%	0,0%	0,0%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	Комфорт	5,6%	7,7%	1,1%
	Бизнес	1,4%	1,3%	0,2%
Итого:		44,7%	32,1%	23,2%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

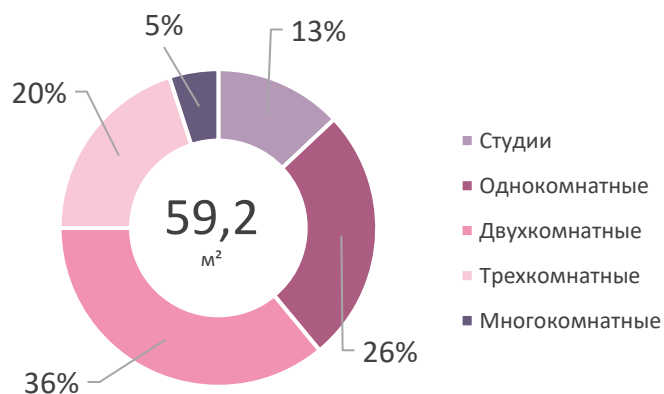
к маю 2021, м² к маю 2021, %



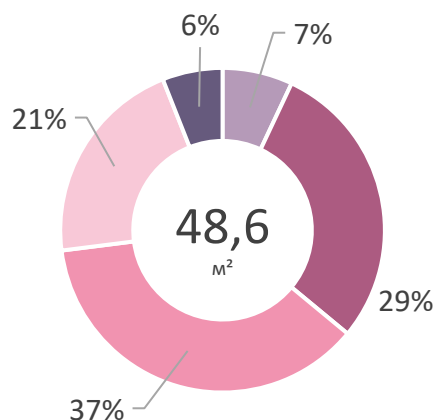
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

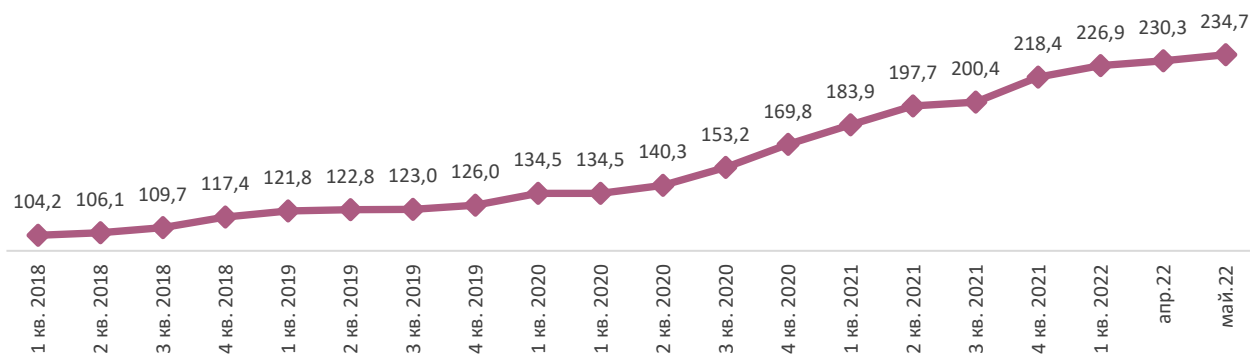
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ	ТИП
СВАО	Полар, к. 1.1-1.3	ПИК	4 кв. 2025	комфорт	145	квартиры
ЮВАО	Champine, к. 1-3	СЗ Проект-С	3 кв. 2024	бизнес	62	квартиры
ЮАО	Parkside, к. 4	ЛСП	3 кв. 2025	комфорт	98	квартиры
ЗАО	Новое Очаково, к. 1.1-1.5	ПИК	3 кв. 2024	комфорт	321	квартиры
НАО	МелисСад, к. 1	МИЦ	3 кв. 2024	комфорт	174	квартиры
ЮВАО	Символ, кв-л Вдохновение, к. 28, 29, 30, 31; кв-л Независимость, к. 20	Донстрой	3 кв. 2025	бизнес	724	квартиры
СЗАО	Остров, к. 6 (к-л 5); к. 4 (к-л 6)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес	137	квартиры
СЗАО	Primavera, к. 2-я оч. (кв-л Вивальди)	ООО «Стадион Спартак»	н/д	бизнес	н/д	квартиры
САО	Symphony 34, к. А	MR Group	2 кв. 2025	бизнес	180	квартиры
ЮЗАО	Южные сады, к. 2.2	A101	2 кв. 2025	комфорт	228	квартиры
СЗАО	Alia, к. 11 Culture Tower (2-я оч.)	Asterus	3 кв. 2023	комфорт	38	квартиры
СЗАО	Sydney city, к. 5.1, 5.2	ФСК	3 кв. 2025	комфорт	218	квартиры
ЮАО	Второй Нагатинский, к. 5, 6, 7	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	123	квартиры
САО	Кронштадтский 9, к. 1.2	ПИК	2 кв. 2024	комфорт	54	квартиры
СВАО	Руставели 14, к. 2.1, 2.2, 2.4	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	175	квартиры
ЗАО	Матвеевский парк, к. 1.2, 1.3, 1.5	ПИК	3 кв. 2024	комфорт	316	квартиры
САО	Бусиновский парк, к. 21.3, 21.4	ПИК	3 кв. 2024	комфорт	206	квартиры
САО	Prime park, R2 (Queen Elizabeth Park Tower)	Optima development	3 кв. 2023	бизнес+	н/д	квартиры
НАО	Прокишино, к. 5.2.1-5.2.3	A101	4 кв. 2024	комфорт	362	квартиры
НАО	Новое Внуково, к. 11, 12	Самолет	1 кв. 2024	комфорт	111	квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

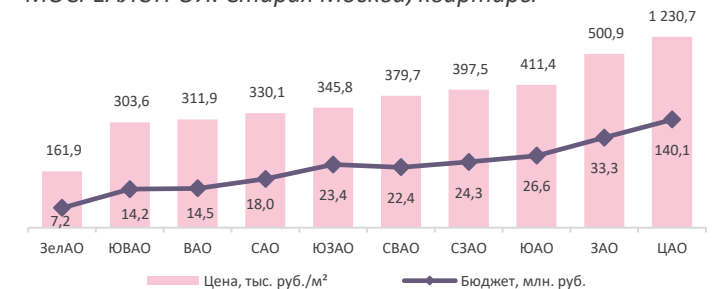
По итогам мая 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1,6% за месяц и составила 370,3 тыс. руб./м², с учетом скидков цена увеличилась на 0,4% и составила 358,4 тыс. руб./м². За год (с мая 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 21,7%, с учетом скидков прирост цены за год составил 20,0%.

Максимальный размер скидки достигает 12% на ограниченный пул квартир, при этом среднерыночный дисконт в мае составил около 3%. Стоит отметить, что на фоне снижения спроса застройщики стали охотнее предлагать скидки. Дополнительно для поддержания высокого уровня спроса на фоне роста ипотечных ставок застройщики продолжают предоставлять субсидированную ипотеку, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

На конец мая 2022 г. по ряду проектов фиксируется снижение прайсовых цен или увеличение скидков. В ближайшей перспективе возможно сохранение тренда на замедление темпа роста цены кв. м и увеличение скидков.

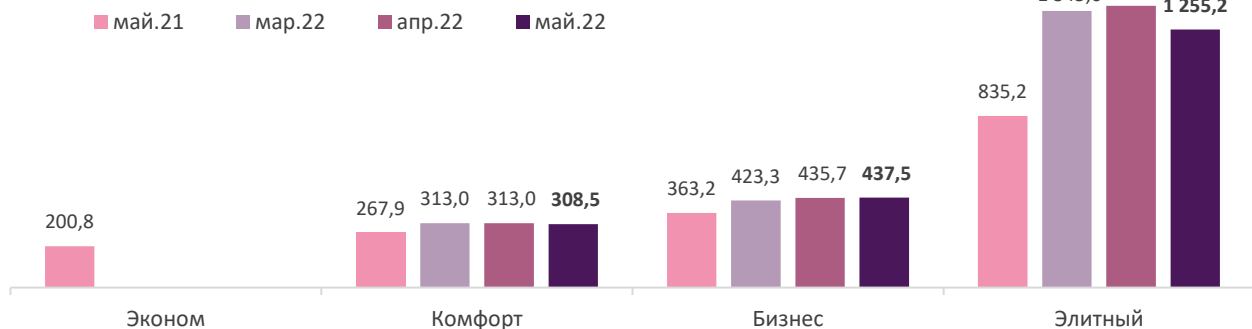
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м по итогам мая 2022 г. увеличилась на 1,9% за месяц и составила 234,7 тыс. руб./м². За год (с мая 2021 г.) прирост цены составил 21,9%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



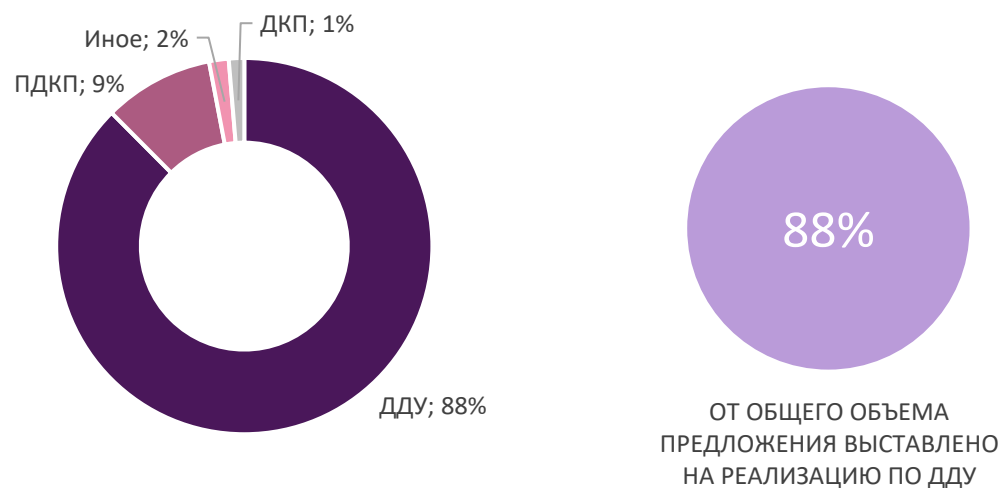
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

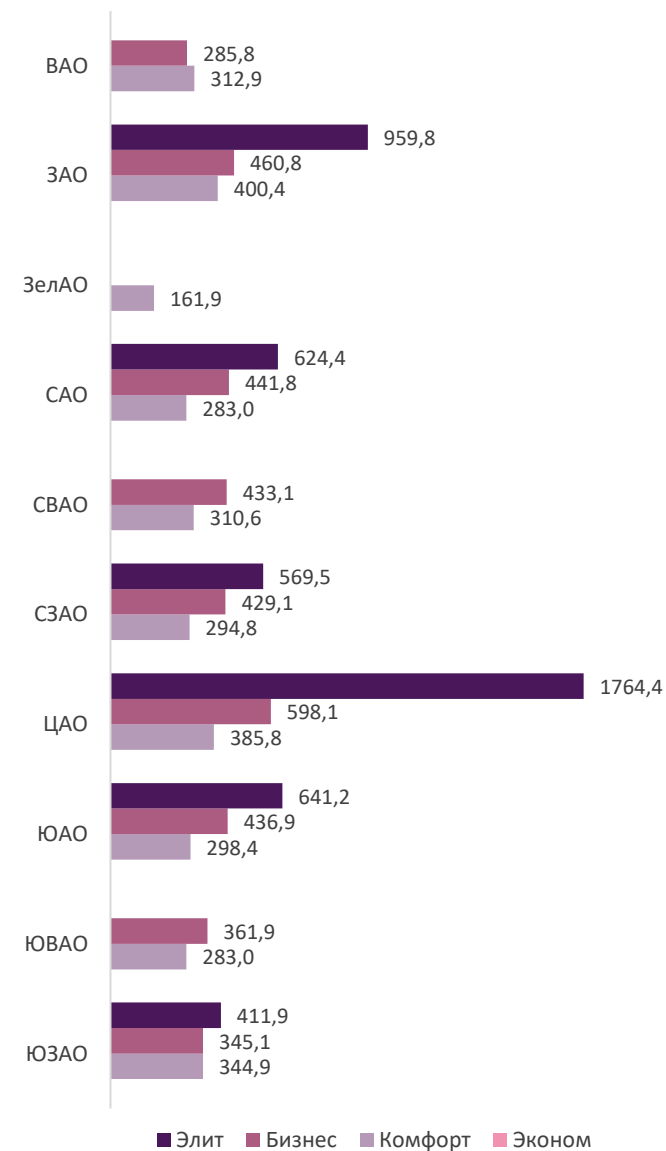
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²





МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2022

4

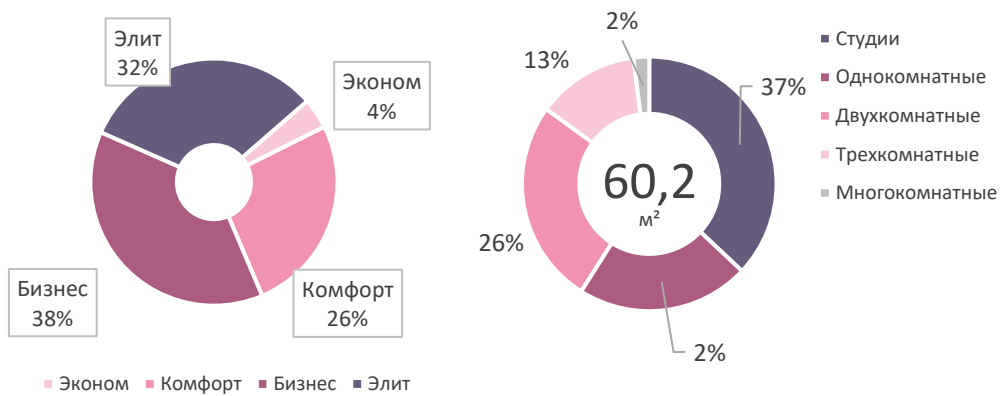
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



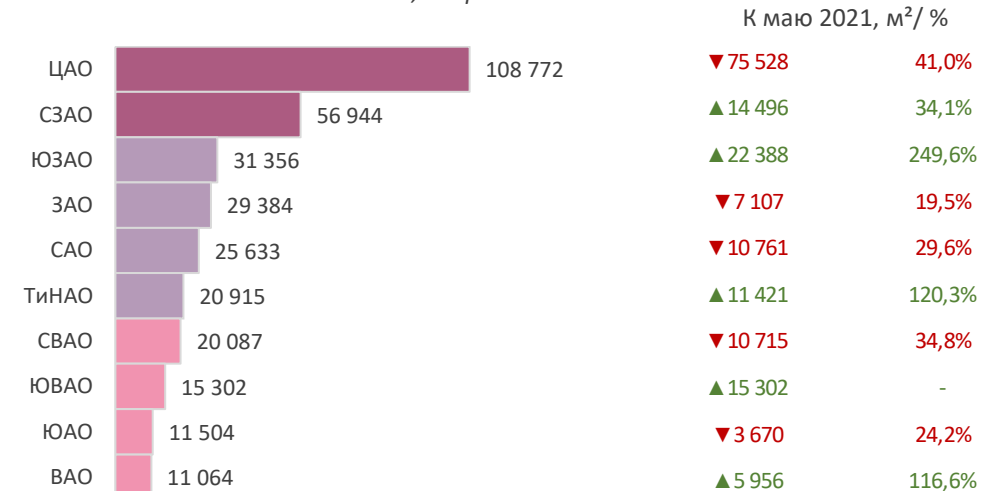
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В МАЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЗАО	Ahead, к. 1	Vos'hod	4 кв. 2024	элитный	11
СВАО	Clementine	СМУ-6 Инвестиции	1 кв. 2024	комфорт	131
ЗАО	Поклонная 7, к. 1-3	Бэсткон	3 кв. 2025	бизнес+	69

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



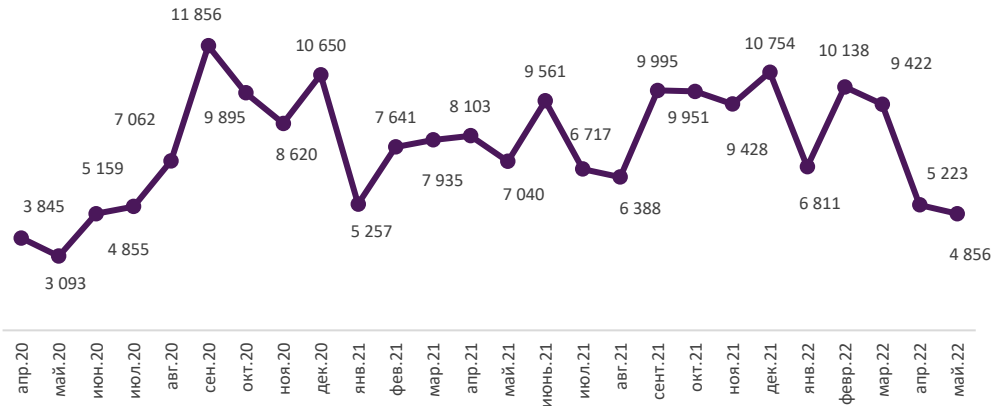
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





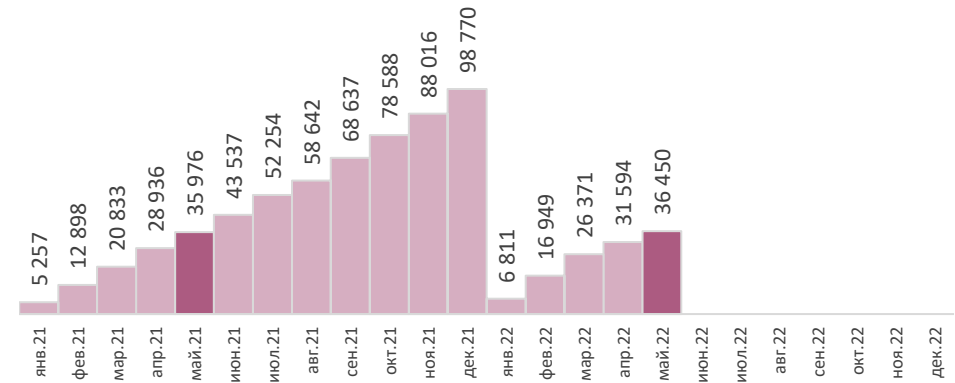
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

* по данным выписок ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	май. 2022 г.	апр. 2022 г.	май. 2022 г./апр. 2022 г.	май. 2022 г.	апр. 2022 г.	май. 2022 г./апр. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	147,9	180,5	-47,6%	44,2	66,2	-44,5%
шт.	3 185	3 769	-45,9%	969	1 439	-46,6%
млрд руб.	48,1	64,2	-46,5%	9,9	14,7	-44,2%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	6,6	13,8	-30,2%	0,9	1,8	-38,9%
шт.	113	266	-19,1%	25	41	-41,3%
млрд руб.	2,7	4,9	-31,6%	0,2	0,4	-34,6%
Итого:						
тыс. м ²	154,5	194,3	-20,5%	45,1	68,0	-33,7%
шт.	3 298	4 035	-18,3%	994	1 480	-32,8%
млрд руб.	50,8	69,1	-26,5%	10,1	15,1	-33,1%

*без учета оптовых сделок; **уступка (за исключением договоров от физлиц), без учета оптовых сделок

ДДУ И СДЕЛКИ

С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в мае 2022 г. объем поглощения жилья составил 4 856 шт. сделок ДДУ, что на 7,0% ниже аналогичного показателя за апрель 2022 г. В годовой динамике (с мая 2021 г.) показатель уровня спроса снизился на 31,0%.

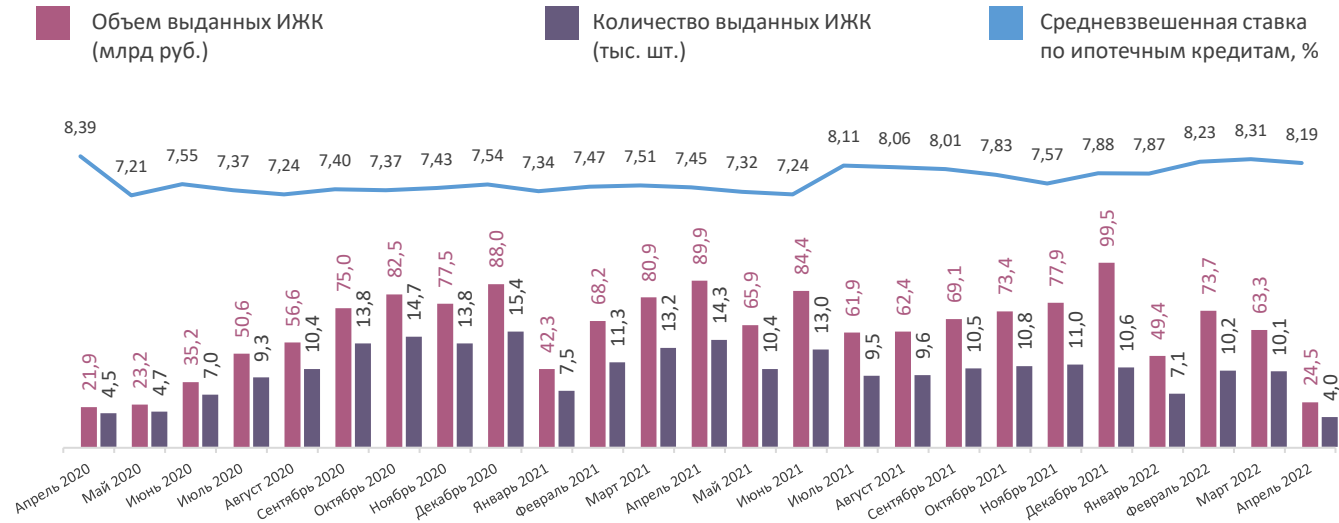
Не смотря на введения государством мер по поддержке отрасли (льготная субсидированная, комбинированная ипотека), в мае 2022 г. тенденция снижения покупательской активности продолжилась, что обусловлено как умеренным ростом цен, волатильностью рубля, неопределенностью макро- и микро-экономической ситуации в целом, спадом на вторичном рынке жилья, так и традиционным сезонным фактором. При этом доля сделок с ипотекой в мае 2022 г. резко выросла и достигла своего исторического максимума с 2016 г. – 70%. Хотя в абсолютном выражении показатель сопоставим с уровнем апреля 2022 г. (- 214 шт. сделок).



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2022

5

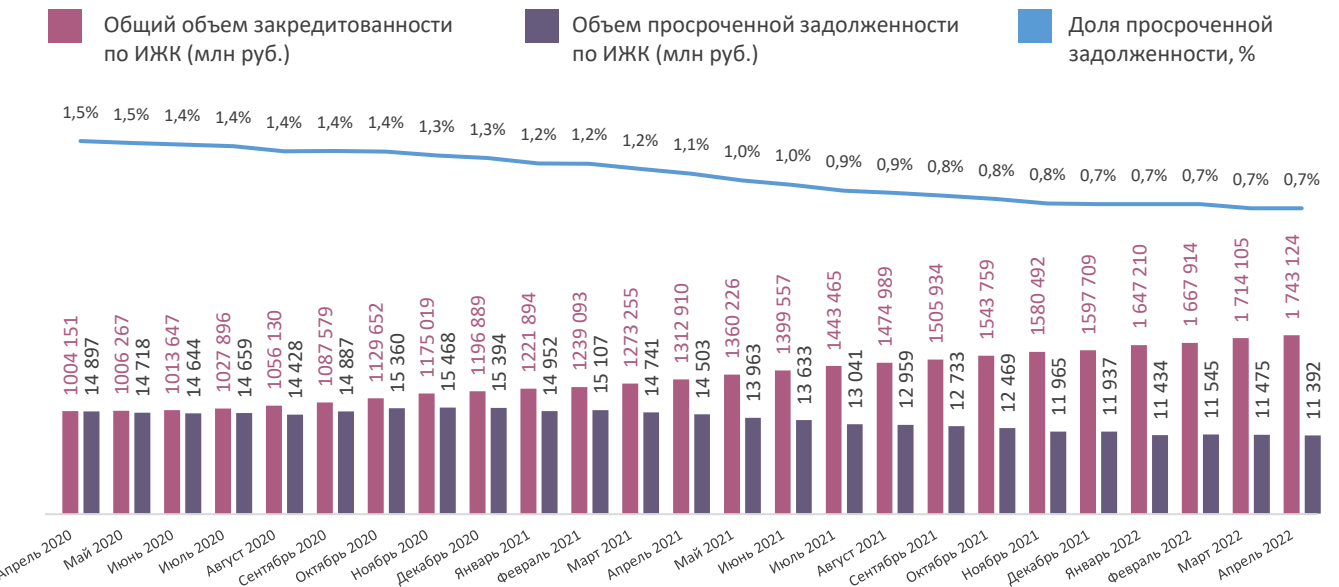


В мае 2022 г. ставка ЦБ вновь была пересмотрена дважды: 29 апреля 2022 г. на заседании Совета Директоров ставку ЦБ РФ снизили на 3 п.п. до уровня 14%, действие которой началось с мая 2022 г.; 26 мая 2022 г., на внеочередном заседании Совета директоров Банка России было принято решение снизить ключевую ставку еще на 300 б.п. до уровня 11%. Итого совокупное снижение показателя за месяц составило 6 п.п.

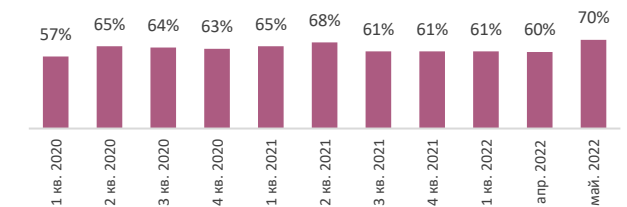
Согласно данным Банка России, в апреле 2022 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам рекордно низкое число ипотечных жилищных кредитов (с марта 2017 г.) – 3 975 шт. на сумму 24 517 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 6,2 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в апреле в рублях, составил 268,7 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,19%, снизившись на 0,12 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в марте составил 1 743 124 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 382 млн руб. (0,7%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с апреля 2020 года данный показатель снизился на 0,8 п.п.

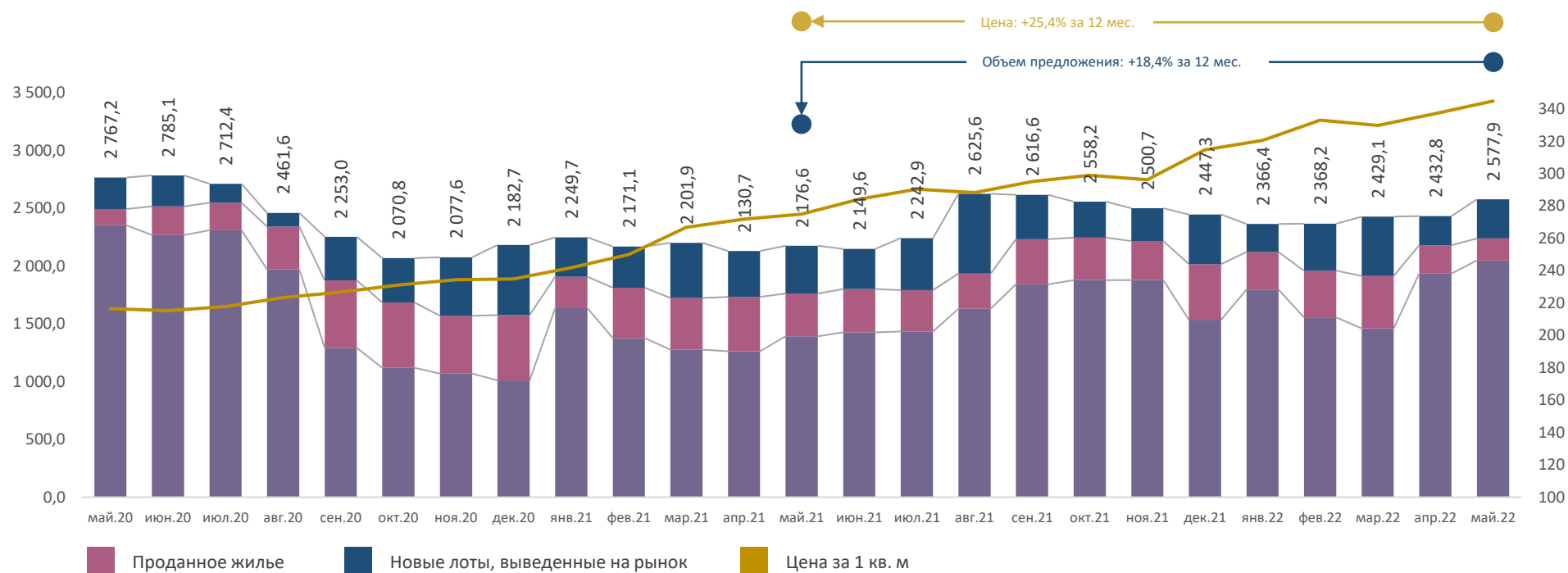


ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



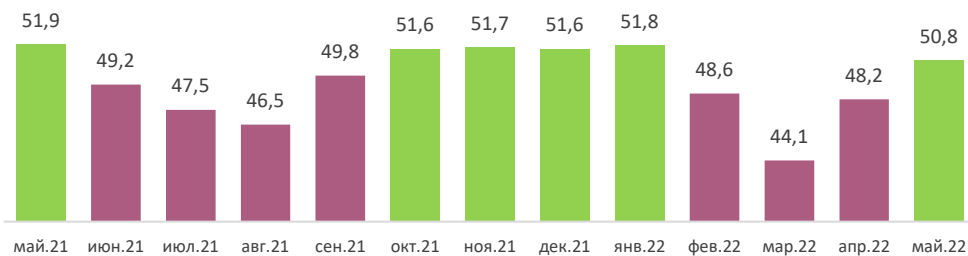
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



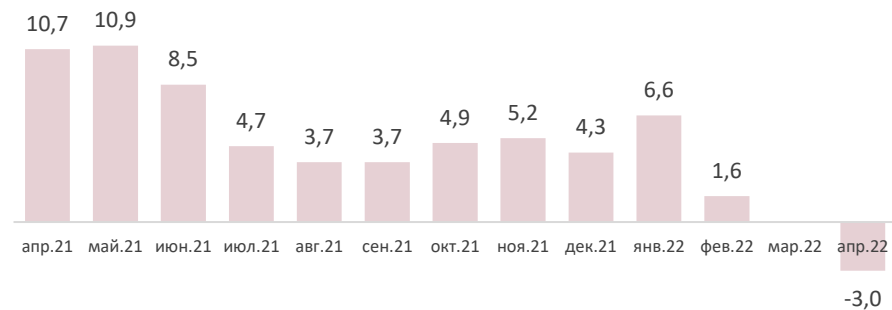
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

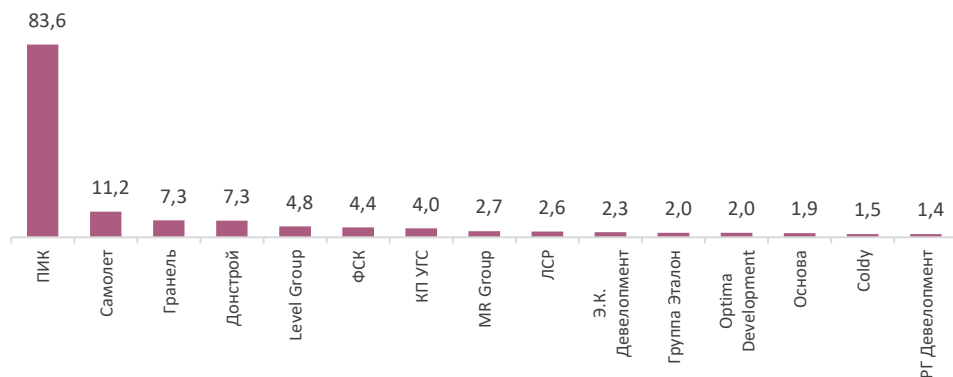




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК	83 645	1 929	52,8%
2	Самолет	11 218	267	7,1%
3	Гранель	7 339	188	4,6%
4	Донстрой	7 300	108	4,6%
5	Level Group	4 798	88	3,0%
6	ФСК	4 405	74	2,8%
7	КП УГС	3 986	67	2,5%
8	MR Group	2 724	51	1,7%
9	ЛСР	2 604	51	1,6%
10	Э.К. Девелопмент	2 254	41	1,4%
11	Группа Эталон	2 022	34	1,3%
12	Optima Development	1 951	14	1,2%
13	Основа	1 895	40	1,2%
14	Coldy	1 498	31	0,9%
15	РГ Девелопмент	1 443	35	0,9%
Итого:		139 081	3 018	88%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	7 199
2	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	6 928
3	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	6 326
4	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	5 572
5	ВАО	Амурский парк	ПИК	кв.	5 075
6	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	4 201
7	ЗелАО	В Зеленограде	КП УГС	кв.	3 453
8	ЮВАО	Перовское 2	ПИК	кв.	3 341
9	ЗАО	Верейская 41	Самолет	ап.	3 190
10	ЮЗАО	Никольские луга	ПИК	кв.	3 144
11	ЮВАО	Волжский парк	ПИК	кв.	3 130
12	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	3 092
13	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	2 945
14	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	2 820
15	САО	Дмитровский парк	ПИК	кв.	2 745
Итого:					63 161

88% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

40% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* в мае 2022 г. составил 1 168 кв.м / 19 лотов, что недостаточно для майского рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

* Проекты fee-development: Диалог, Настоящее, Фестиваль парк2, Форест, Will Towers, Инноватор

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



80% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 60 кв. м включительно

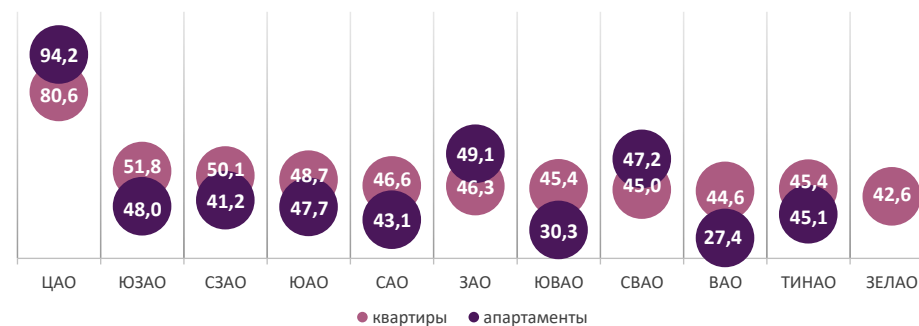
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



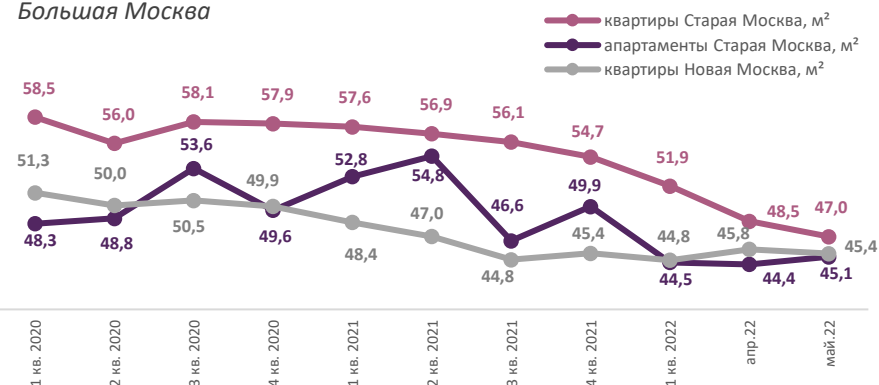
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Апартаменты Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты
котлован	21%	31%	14%			
нижние этажи	53%	39%	49%			
верхние этажи	14%	8%	25%			
идёт отделка	8%	21%	11%			
сдан	4%	1%	1%			
	100%	100%	100%			



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	428 739	-0,2%	24,2%
Арбат	497 090	0,7%	24,6%
Басманный	290 410	1,9%	12,1%
Замоскворечье	430 151	1,3%	37,1%
Красносельский	402 711	1,7%	21,5%
Мещанский	395 794	-0,3%	21,5%
Пресненский	410 436	0,1%	25,6%
Таганский	381 929	1,4%	25,1%
Тверской	479 950	-2,3%	27,2%
Хамовники	454 087	-0,3%	23,3%
Якиманка	467 795	-0,4%	21,8%
Северный административный округ	265 714	0,2%	23,3%
Аэропорт	317 342	-0,4%	22,2%
Беговой	363 194	-2,3%	17,8%
Бескудниковский	236 031	0,6%	23,2%
Войковский	259 785	-0,7%	24,3%
Восточное Дегунино	236 031	0,6%	23,2%
Головинский	273 772	-0,4%	23,4%
Дмитровский	236 031	0,6%	23,2%
Западное Дегунино	236 031	0,6%	23,2%
Коптево	259 785	-0,7%	24,3%
Левобережный	245 466	1,4%	21,0%
Молжаниновский	255 836	0,2%	30,9%
Савёловский	312 980	-1,4%	23,2%
Сокол	317 342	-0,4%	22,2%
Тимирязевский	284 317	-0,1%	24,2%
Ховрино	245 466	1,4%	21,0%
Хорошёвский	334 641	0,7%	26,7%
Северо-Восточный административный округ	243 316	-0,9%	22,2%
Алексеевский	337 787	1,6%	36,1%
Алтуфьевский	234 151	1,2%	26,8%
Бабушкинский	245 136	-0,8%	21,1%
Бибирево	234 151	1,2%	26,8%
Бутырский	284 317	-0,1%	24,2%

Лианозово	230 294	1,5%	23,1%
Лосиноостровский	216 839	-1,5%	21,4%
Марфино	248 818	-1,0%	26,7%
Марьино	312 980	-1,4%	23,2%
Останкинский	282 351	-0,7%	20,7%
Отрадное	236 607	-0,1%	25,3%
Ростокино	282 351	-0,7%	20,7%
Свиблово	276 889	-0,5%	22,0%
Северное Медведково	236 711	-0,5%	19,1%
Северный	236 031	0,6%	23,2%
Южное Медведково	245 136	-0,8%	21,1%
Ярославский	216 839	-1,5%	21,4%
Восточный административный округ	241 572	-1,1%	19,3%
Богородское	242 757	0,2%	19,8%
Вешняки	215 659	-0,7%	23,2%
Восточное Измайлово	239 827	-1,9%	21,0%
Восточный	215 987	0,4%	19,2%
Гольяново	229 643	-0,8%	23,0%
Ивановское	214 267	-2,0%	16,4%
Измайлово	239 827	-1,9%	21,0%
Косино-Ухтомский	203 135	1,1%	25,0%
Метрогородок	242 757	0,2%	19,8%
Новогиреево	214 267	-2,0%	16,4%
Новокосино	215 987	0,4%	19,2%
Перово	237 415	-0,5%	21,5%
Преображенское	264 575	-0,9%	16,3%
Северное Измайлово	229 643	-0,8%	23,0%
Соколиная Гора	277 571	-0,1%	22,0%
Сокольники	319 056	1,0%	30,8%
Юго-Восточный административный округ	232 207	0,4%	23,4%
Выхино-Жулебино	215 659	-0,7%	23,2%
Капотня	217 906	-1,0%	22,3%
Кузьминки	239 761	-0,5%	24,5%
Лефортово	253 871	0,5%	24,9%
Люблино	226 649	0,0%	24,5%
Марьино	217 906	-1,0%	22,3%
Некрасовка	203 135	1,1%	25,0%

Нижегородский	299 407	1,0%	24,4%
Печатники	231 006	-0,4%	18,7%
Рязанский	227 380	0,6%	21,4%
Текстильщики	239 761	-0,5%	24,5%
Южнопортовый	299 713	-0,3%	28,4%
Южный административный округ	248 323	-0,7%	23,2%
Бирюлёво Восточное	204 185	-0,9%	20,8%
Бирюлёво Западное	204 185	-0,9%	20,8%
Братеево	224 162	-1,6%	24,8%
Даниловский	285 684	-0,4%	23,6%
Донской	365 913	-1,0%	17,8%
Зябликово	224 162	-1,6%	24,8%
Москворечье-Сабурово	230 119	-0,6%	19,6%
Нагатино-Садовники	272 066	-0,1%	22,7%
Нагатинский Затон	272 066	-0,1%	22,7%
Нагорный	275 167	-0,1%	29,7%
Орехово-Борисово Северное	236 349	-1,3%	22,9%
Орехово-Борисово Южное	236 349	-1,3%	22,9%
Царицыно	230 119	-0,6%	19,6%
Чертаново Северное	243 198	0,3%	17,5%
Чертаново Центральное	242 198	-0,1%	17,0%
Чертаново Южное	237 788	-0,5%	20,3%
Юго-Западный административный округ	303 164	-0,8%	21,5%
Академический	331 810	1,0%	26,7%
Гагаринский	355 717	-1,1%	20,3%
Зюзино	275 167	-0,1%	29,7%
Коньково	273 829	0,1%	24,9%
Котловка	285 684	-0,4%	23,6%
Ломоносовский	355 717	-1,1%	20,3%
Обручевский	273 829	0,1%	24,9%
Северное Бутово	237 626	0,2%	30,5%
Тёплый Стан	219 312	-2,0%	12,7%
Черёмушки	315 079	1,0%	27,1%
Южное Бутово	207 782	1,2%	19,4%
Ясенево	223 084	-1,9%	15,4%
Западный административный округ	299 232	-0,3%	23,2%
Внуково	222 293	-0,3%	24,0%
Дорогомилово	362 196	-1,8%	16,9%
Крылатское	283 941	-1,4%	23,6%
Кунцево	267 793	-1,3%	15,9%
Можайский	285 639	0,3%	24,6%
Ново-Переделкино	222 293	-0,3%	24,0%
Очаково-Матвеевское	285 851	-0,1%	27,8%

Проспект Вернадского	333 155	-1,2%	25,9%
Раменки	355 717	-1,1%	20,3%
Солнцево	232 490	-0,5%	20,0%
Тропарёво-Никулино	271 177	-2,0%	14,0%
Филёвский Парк	327 935	-0,6%	27,1%
Фили-Давыдково	285 639	0,3%	24,6%
Северо-Западный административный округ	279 561	-0,9%	21,3%
Куркино	255 836	0,2%	30,9%
Митино	234 282	-0,5%	25,2%
Покровское-Стрешнево	277 673	4,0%	22,0%
Северное Тушино	248 806	-1,4%	23,0%
Строгино	258 226	-1,7%	18,7%
Хорошёво-Мнёвники	298 058	-1,3%	20,2%
Щукино	277 673	0,1%	22,0%
Южное Тушино	248 806	-1,4%	23,0%
Зеленоградский административный округ	194 934	-2,1%	28,7%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Май 2022	К апр. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	238 492	-1,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	243 813	-0,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	255 214	-0,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	278 343	-0,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	291 880	+0,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	271 356	0,0%
Все панельные и блочные дома	245 840	-0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	280 526	-0,1%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в мае в Москве представлено 49 790 объектов и 38 819 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 270 190 руб./кв. м (-0,6% за месяц).