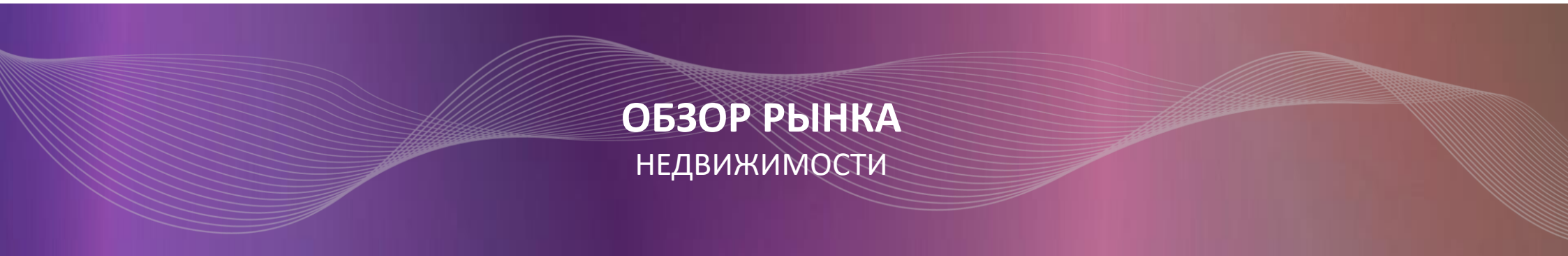




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ФЕВРАЛЬ 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

20,0%

▲ +11,5 п.п. за фев. 2022

- Ключевая ставка
Центробанка

7,87%

▼ -0,01 п.п. за янв. 2022

- Средняя ставка
по ипотеке в Москве

6,2

лет

- Коэффициент
доступности
жилья в Москве

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС (стр. 5)

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС
по МКД

19,87

млн кв. м
жилой площади

34,18

млн кв. м
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД
(включая действующие РС)

57,94

млн кв. м
жилой площади

82,58

млн кв. м
общей площади

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ (стр. 4)

ВВЕДЕНО
НЕДВИЖИМОСТИ

1 561,6

тыс. кв. м

18,4%

от плана
на год

ВВЕДЕНО
ЖИЛЬЯ

921,2

тыс. кв. м
жилой
площади

20,5%

от плана
на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ

Индекс производственной активности
PMI России

48,6
фев. 2022

▼ -3,2 пункта
к янв. 2022

▼ -2,9 пункта
к фев. 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. 10)

184 2 400
тыс. кв. м

домов введено

438 80,6
тыс. жителей

домов расселяется

157 2 000
тыс. кв. м

домов заселяется

168 84 дома
сносено

домов расселено

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Февраль 2022		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м)	2,37	к янв. 2022 ▲ +0,1%	к фев. 2021 ▲ +9,1%
• Старая Москва	1,88	▲ +1,4%	▲ +14,5%
• Новая Москва	0,49	▼ -4,8%	▼ -7,8%
Средневзвешенная цена на первичном рынке, квартиры (без учета элитных объектов, тыс. руб. / кв. м)			
• Старая Москва	361,2	▲ +3,4%	▲ +32,3%
• Новая Москва	224,7	▲ +3,2%	▲ +25,9%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ Февраль 2022 (стр. 17)		Изм. за месяц	Изм. за год
ДДУ (шт.)			
• За месяц	10 138	▲ +48,8% к янв. 2022	▲ +32,7% к фев. 2021
• С начала года	16 949		▲ +31,4% к 2021

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. Февраль 2022 (стр. 19)		Изм. за месяц	Изм. за год
Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)			
• За месяц (тыс. кв. м)	405,4	▲ +24,7% к янв. 2022	▼ -7,0% к фев. 2021
• С начала года (тыс. кв. м)	730,6 2022		▲ +3,1% к 2021

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Февраль 2022 (стр. 22-23)		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения на вторичном рынке (аналитическая база Циан, млн кв. м)		к ноя. 2021	к дек. 2020
• Москва	2,13	▼ -8,6%	▼ -7,8%
• Московская область	1,67	▼ -8,2%	▼ -5,1%
Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс. руб. / кв. м)			
• В пятиэтажках (старая панель)	223,6	▲ +2,1%	▲ +19,5%

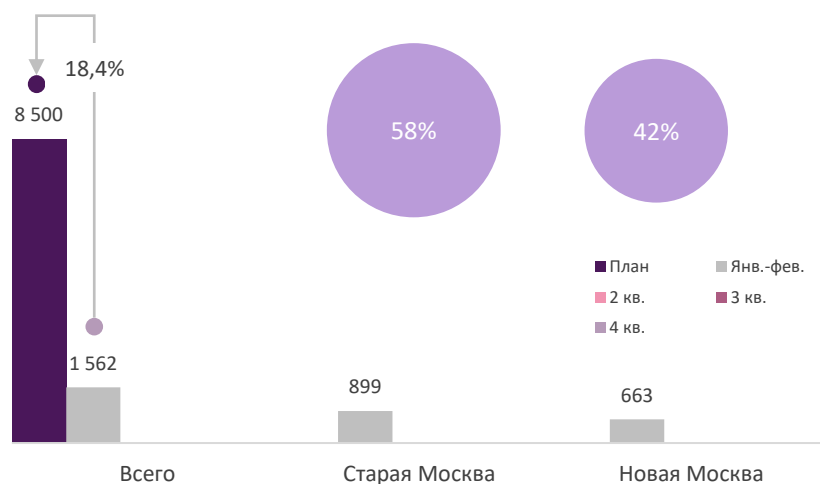
ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК Январь 2022* (стр. 18)		Изм. за месяц	Изм. за год
Выданные ипотечные кредиты		к дек. 2021	к янв. 2021
За месяц (шт.)	7 052	▼ -48,0%	▼ -5,7%
• С начала года (млн руб.)	49 356		▲ +16,7%
Объем просроченной задолженности по ипотеке			
• Млн. руб.	11 434	▼ -4,2%	▼ -23,5%
Доля просроченной задолженности по ипотеке			
• %	0,7%	0,0 п.п.	▼ -0,5 п.п

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

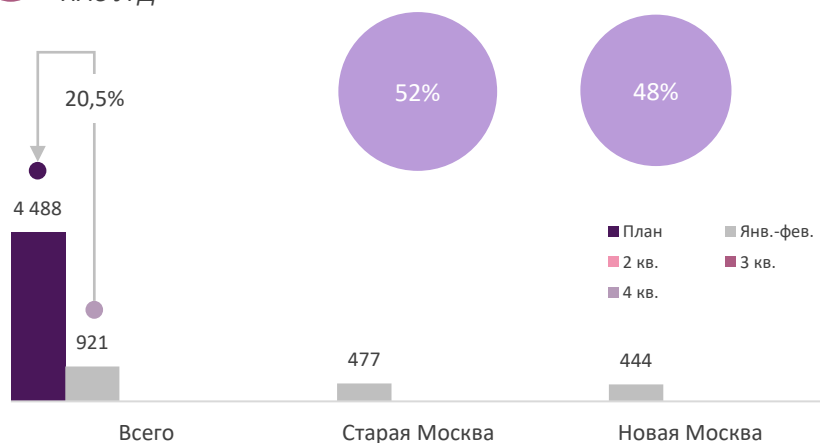


ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ (накопленным итогом)

ИАС УГД, тыс. кв. м



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2022	389	12 423,8
2023	206	10 414,0
Всего	595	22 837,8

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2022	179	5 635,2
2023	126	4 536,8
Всего	413	10 172

За январь и февраль 2022 года в Москве введено 1 561,6 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 18,4% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 898,5 тыс. кв. м (58% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 663,1 тыс. кв. м (42%).

За первые два месяца в Москве введено 921,2 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 20,5% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 477 и 444,2 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	3,1
ЮЗАО	5,3
САО	5,9
ЮВАО	6,0
ВАО	6,0
СЗАО	6,1
СВАО	6,4
ЮАО	7,0
ЗАО	7,3
ЦАО	8,4
Средн.	6,2

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (январь 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на февраль 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
9 629,98 га	58,31 Площадь жилых помещений	19,87 Жилая площадь	5,54 Жилая площадь	4,53 Жилая площадь	4,54 Жилая площадь	2,54 Жилая площадь	1,79 Жилая площадь	0,93 Жилая площадь
		34,18 Общая площадь	9,53 Общая площадь	7,79 Общая площадь	7,81 Общая площадь	4,37 Общая площадь	3,08 Общая площадь	1,60 Общая площадь
		612 шт.						

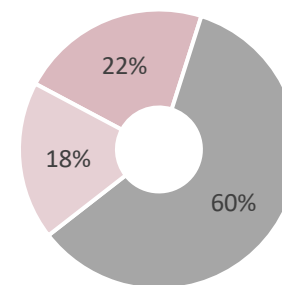
План по вводу жилья по программе реновации

2022-2024	2022 год	2023 год	2024 год
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 феврале 2022 г. в Большой Москве было выдано 12 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 399 тыс. м², из которых 20% 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 5 203,8 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2022

2

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2022 год						1 квартал						Февраль 2022					
		План			Факт на 28.02.2022			План			Факт на 28.02.2022			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	308	175	133	76	14	62	51	13	38	76	14	62	15	0	15	30	5	25
	тыс. кв. м	8 500,0	3 609,3	4 890,7	1 561,6	189,3	1 372,3	1 910,2	209,2	1 701,0	1 561,6	189,3	1 372,3	559,8	0,0	559,8	624,3	85,4	538,9
Жилые объекты	кол-во	171	76	95	50	8	42	40	7	33	50	8	42	14	0	14	15	2	13
	тыс. кв. м	7 108,0	2 412,6	4 695,4	1 382,1	157,9	1 224,2	1 830,9	145,1	1 685,8	1 382,1	157,9	1 224,2	555,6	0,0	555,6	499,7	55,9	443,8
	жил. пл.	4 488,0	1 431,7	3 056,3	921,2	91	830,2	1 127,7	85,8	1 041,9	921,2	91	830,2	321,3	0	321,3	349,6	31,5	318,1
ДОУ	кол-во	29	11	18	6	0	6	4	1	3	6	0	6	1	0	1	3	0	3
	тыс. кв. м	87,5	37,5	50	14,7	0	14,7	12,2	3,1	9,1	14,7	0	14,7	4,2	0	4,2	7	0	7
Школы и БНК	кол-во	18	9	9	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	196,2	76,9	119,3	17,2	0	17,2	0	0	0	17,2	0	17,2	0	0	0	17,2	0	17,2
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	41	39	2	2	2	0	4	3	1	2	2	0	0	0	0	2	2	0
	тыс. кв. м	556,4	550,9	5,5	27,9	27,9	0	37,4	33,9	3,5	27,9	27,9	0	0	0	0	27,9	27,9	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	9	7	3	2	1	1	0	1	3	2	1	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	104,7	88	16,7	1,6	1,3	0,3	2,6	0	2,6	1,6	1,3	0,3	0	0	0	0,3	0	0,3
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	4	2	2	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
	тыс. кв. м	10	6,2	3,8	1,6	1,6	0	0	0	0	1,6	1,6	0	0	0	0	1,6	1,6	0
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	0	0	0	1,5	0	1,5	0	0	0	1,5	0	1,5	0	0	0	1,5	0	1,5
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	0	0	0	25,5	0	25,5	0	0	0	25,5	0	25,5	0	0	0	0	0	0
Административно-деловые объекты	кол-во	1	1	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	4,7	4,7	0	7,1	0	7,1	0	0	0	7,1	0	7,1	0	0	0	7,1	0	7,1
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	28	28	0	10	1	9	2	2	0	10	1	9	0	0	0	5	0	5
	тыс. кв. м	432,5	432,5	0	82,4	0,6	81,8	27,1	27,1	0	82,4	0,6	81,8	0	0	0	62	0	62

РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ЖИЛЬЕ»

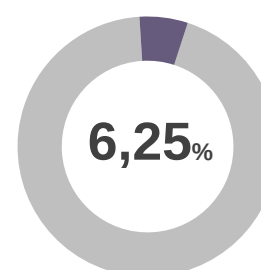
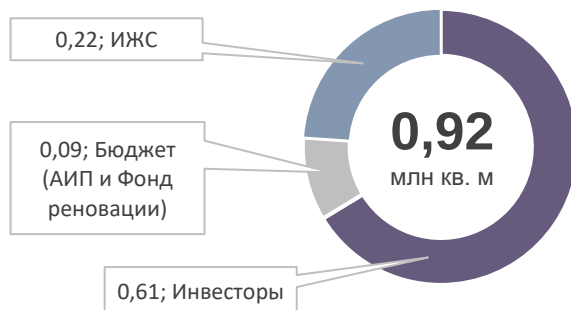
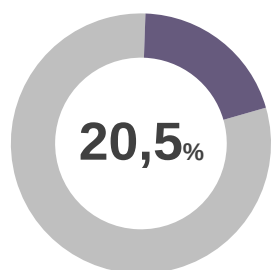
28.02.2022

	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 – 31.12.2030	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 28.02.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	19 015,31	13 967,71	13 967,71	872,57	6,25	

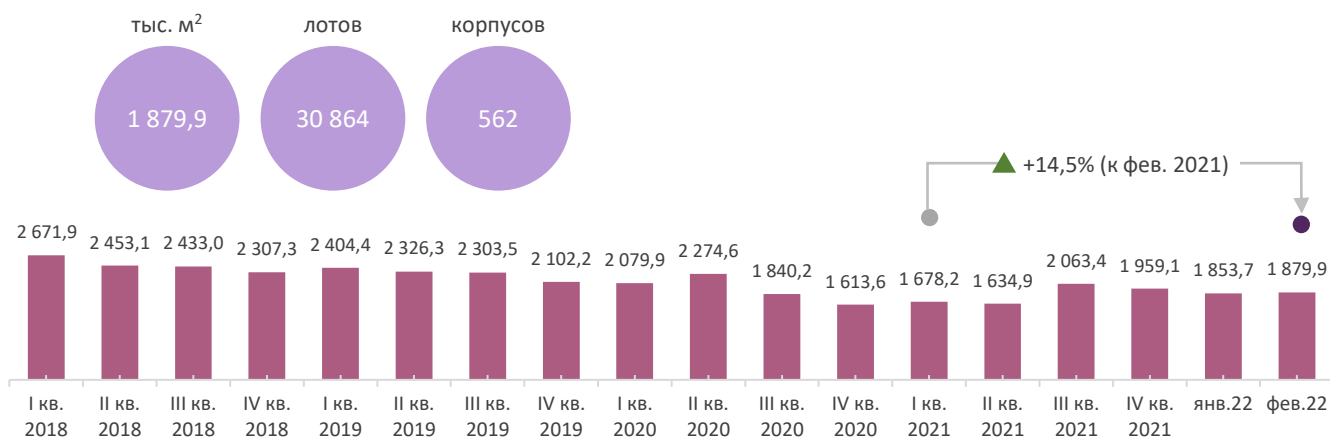


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2022

3

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

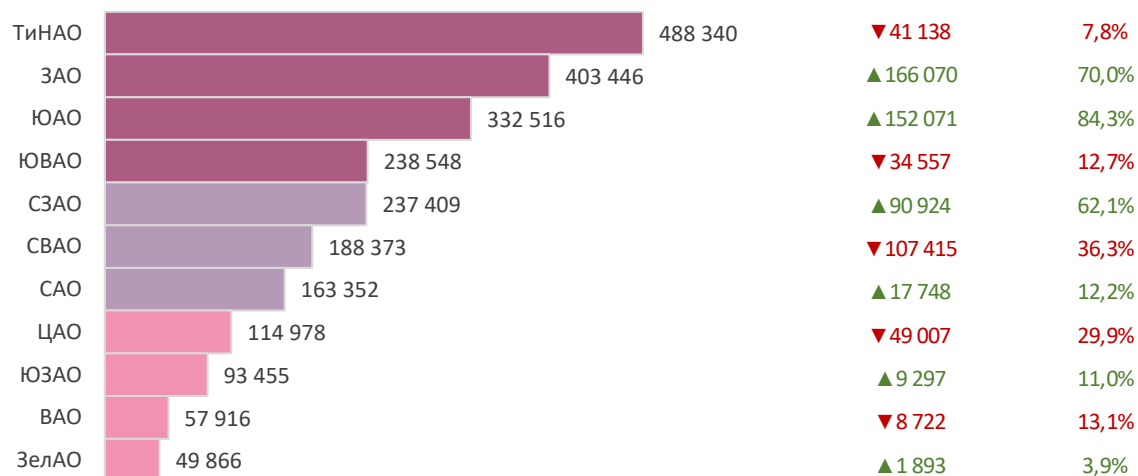


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

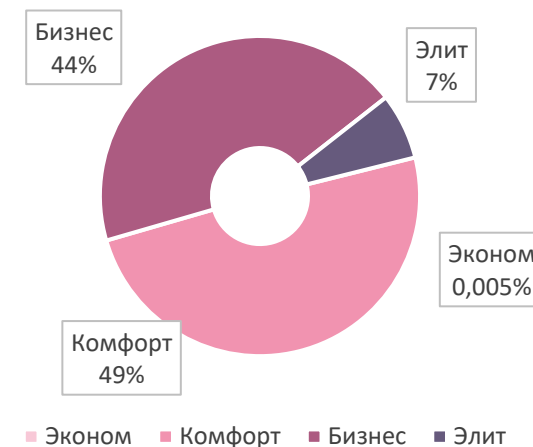
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,2%	1,1%	0,0%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	3,8%	3,7%	0,6%
	Бизнес	3,4%	0,5%	1,9%
	Элитный	1,3%	0,6%	0,3%
ЗелАО	Комфорт	1,4%	0,4%	0,0%
САО	Комфорт	1,0%	2,9%	1,2%
	Бизнес	0,7%	0,1%	0,6%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,4%
СВАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,7%	0,1%
	Бизнес	3,4%	0,0%	0,6%
СЗАО	Комфорт	0,8%	1,3%	1,8%
	Бизнес	3,5%	0,1%	3,0%
	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	1,4%	1,8%	1,1%
	Элитный	3,5%	0,8%	0,6%
ЮАО	Комфорт	0,7%	1,0%	0,3%
	Бизнес	8,6%	0,0%	2,0%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	1,5%	4,9%	1,5%
	Бизнес	0,4%	0,0%	0,9%
ЮЗАО	Комфорт	0,3%	0,5%	1,4%
	Бизнес	1,4%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
НАО	Комфорт	5,1%	10,0%	1,4%
	Бизнес	1,8%	0,5%	0,2%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
Итого:		46,7%	32,9%	20,4%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

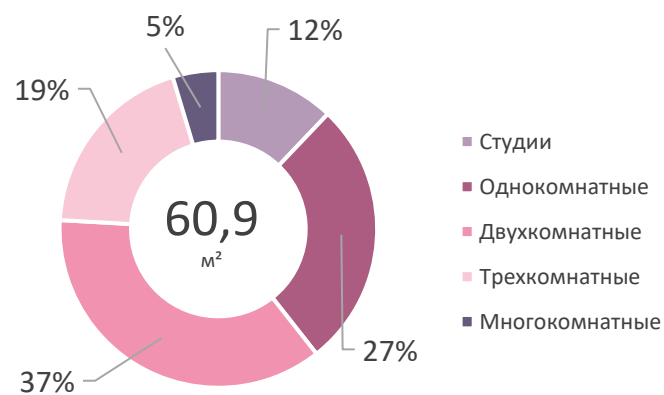
к февр. 2021, м² к февр. 2021, %



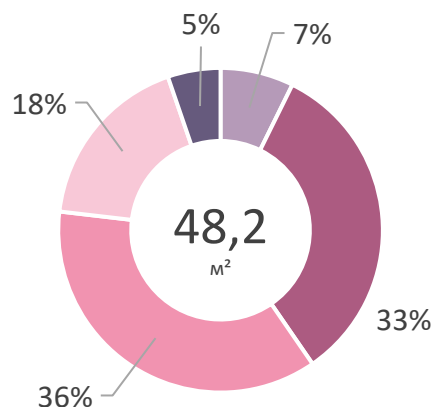
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ЗАО	Woods, к. А, Б	Altera Capital	2 кв. 2024	элитный
ВАО	Открытый парк, к. 1.1-1.4	ПИК	3 кв. 2024	комфорт
САО	Kinetik, к. 2	UDS Group	2 кв. 2024	комфорт
ЗАО	Событие, к. 1 (кв-л 5)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес
ЮВАО	Волжский парк, к. 4.3, 4.4	ПИК	4 кв. 2023	комфорт
СЗАО	Остров, к. 2, 3 (к-л 6)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес
ЗАО	West Garden, к. 11 (River Line 2-я оч.)	Интеко	2 кв. 2023	бизнес
СЗАО	Митинский лес, к. 1.1, 1.2	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
САО	1-й Ленинградский, к. 3 (1-я оч.)	ФСК Лидер/ДСК-1	2 кв. 2023	комфорт
САО	Prime park, R7 (Central Park Tower)	Optima development	2 кв. 2023	бизнес+
СЗАО	Primavera, к. 2 (кв-л России)	ООО «Стадион Спартак»	3 кв. 2024	бизнес
НАО	Остафьево, к. 12.1, 12.2, 12.3	Самолет	3 кв. 2023	комфорт
НАО	Прокшино, к. 8.1-8.6	A101	1 кв. 2024	комфорт
НАО	Цветочные поляны, к. 1, 2 (кв-л 23 / фаза 1)	МИЦ	3 кв. 2024	комфорт
НАО	Средневский лес, к. 3.1	ПИК	4 кв. 2023	комфорт
НАО	Южное Бурино, к. 18-19	МИЦ	4 кв. 2024	комфорт



МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2022

3

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам февраля 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 3,4% за месяц и составила 361,2 тыс. руб./м². С учетом скидков цена увеличилась на 4,0% и составила 348,5 тыс. руб./м². За год (с февраля 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 32,3%, с учетом скидков прирост цены за год составил 31,6%.

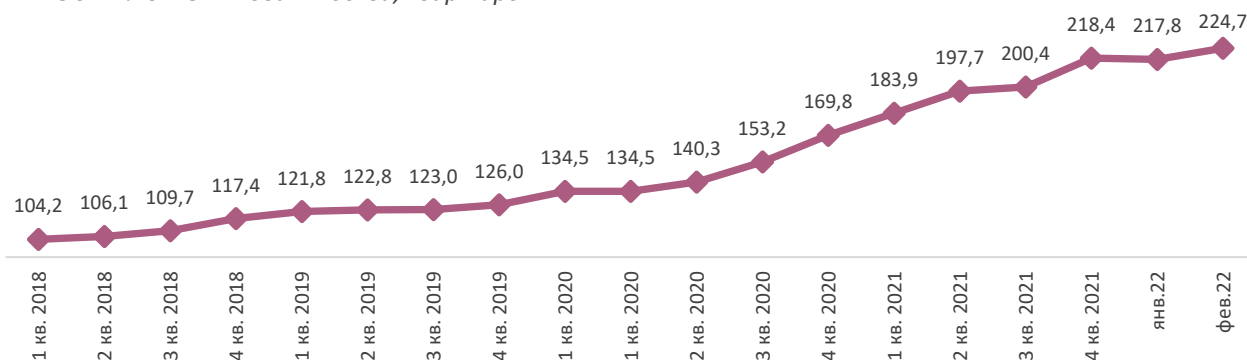
Максимальный размер скидки достигает 10% на ограниченный пул квартир, при этом среднерыночный дисконт в феврале составил порядка 3,5%. Дополнительно для поддержания высокого уровня спроса на фоне роста ипотечных ставок застройщики продолжают предоставлять субсидированную ипотеку, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

Начало 2022 г. обусловлено продолжающимся трендом роста цен как за счет повышения строительной готовности в старых проектах, так и за счет стартовых «over-прайсов» (переоцененных) в новых проектах.

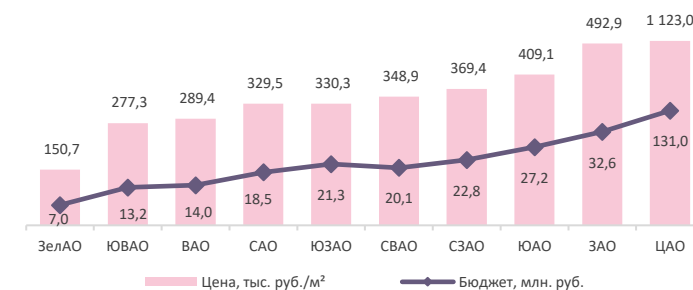
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам февраля 2022 г. увеличилась на 3,2% за месяц и составила 224,7 тыс. руб./м². За год (с февраля 2021 г.) прирост цены составил 25,9%.



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

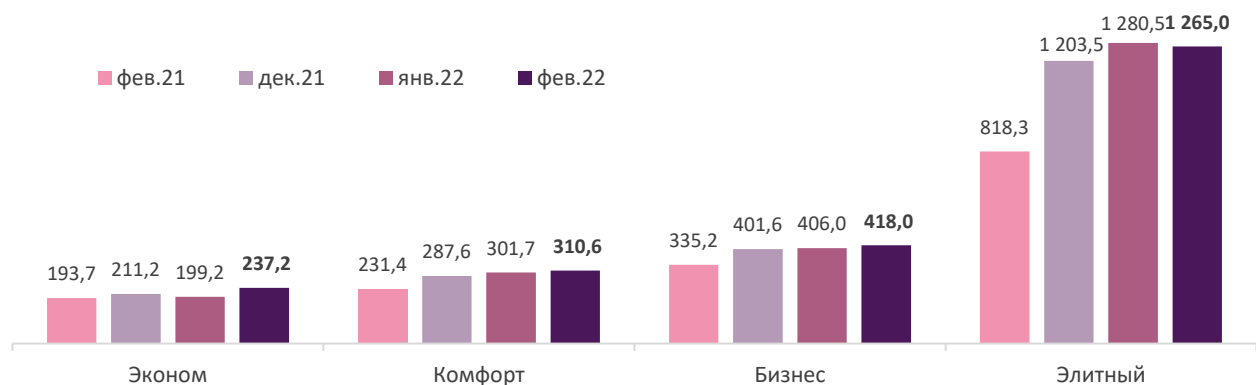


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



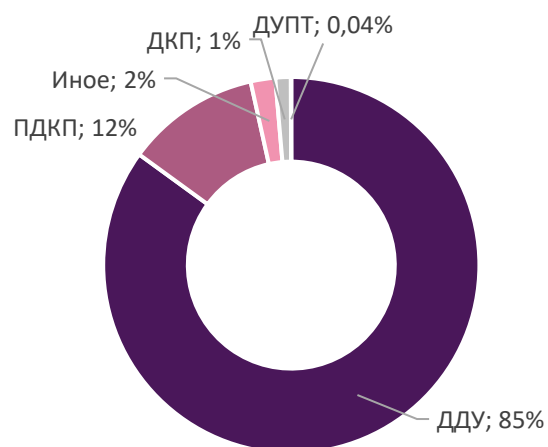
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

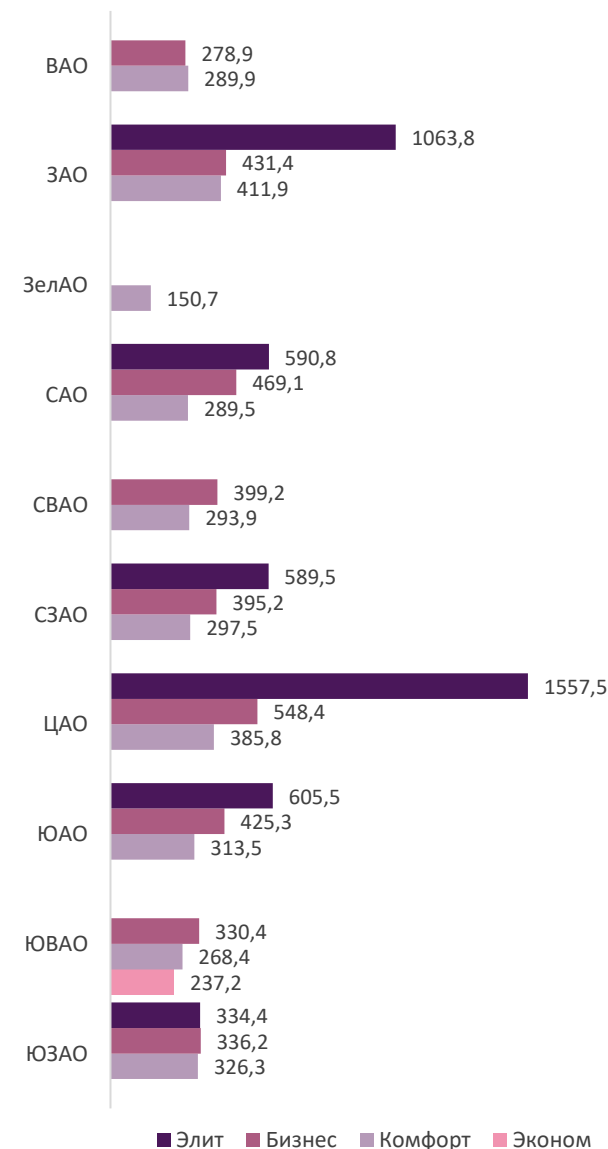
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²





МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2022

4

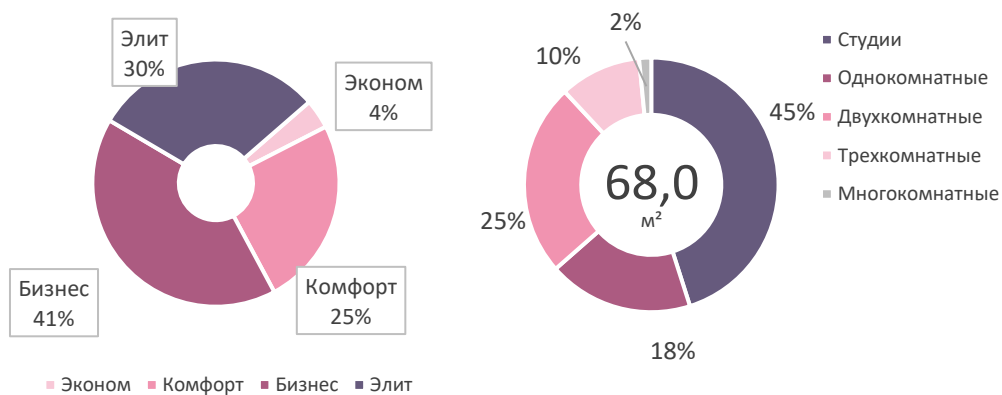
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



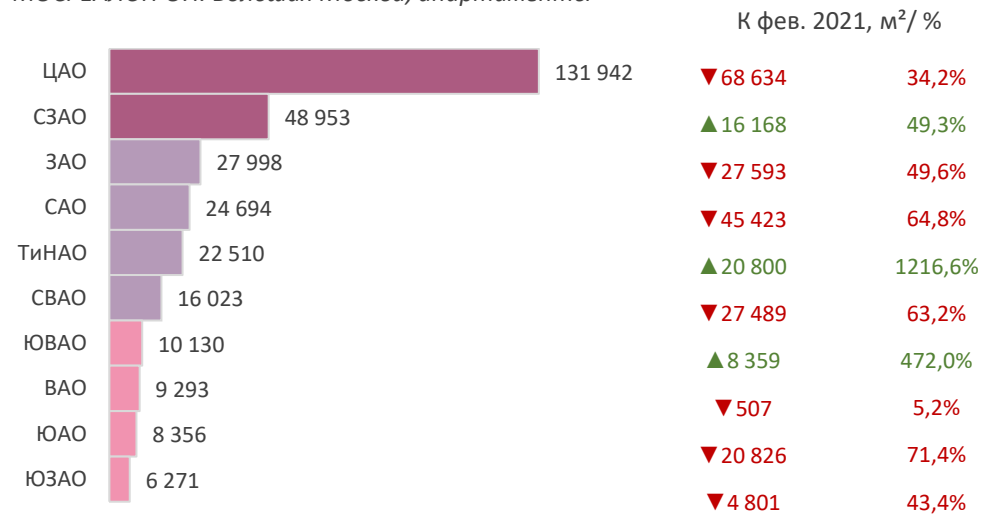
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ФЕВРАЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮАО	Logos, к. 1	Sense	3 кв. 2024	бизнес	
СЗАО	Level Стрешнево, к. Восток	Level Group	3 кв. 2024	бизнес	48
НАО	Тропарево парк, к. 2.2, 2.4	Самолет	4 кв. 2023	комфорт	349

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



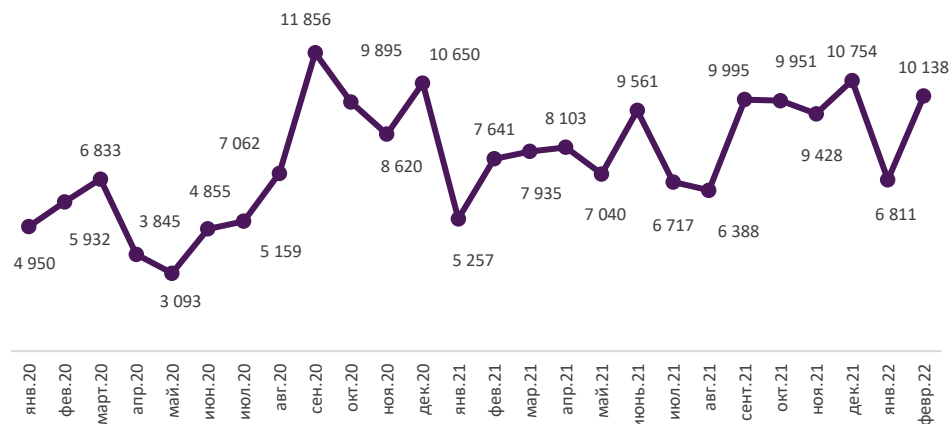
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





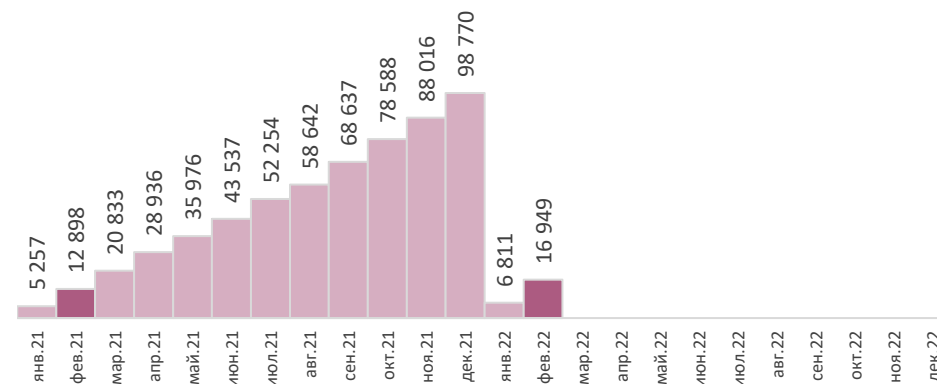
ДДУ

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		
	фев. 2022 г.	январь 2022 г.	фев. 2022 г./ январь 2022 г.	фев. 2022 г.	январь 2022 г.	фев. 2022 г./ январь 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м²	314,2	244,6	-39,5%	91,2	80,6	-23,3%
шт.	6 009	4 814	-36,7%	2 022	1 767	-22,4%
млрд руб.	106,8	78,3	-43,7%	19,6	16,6	-23,2%
Другие типы сделок**:						
тыс. м²	17,1	17,7	-34,5%	1,6	3,1	-34,0%
шт.	290	303	-37,3%	36	73	-27,2%
млрд руб.	5,6	5,5	-43,4%	0,3	0,6	-26,6%
Итого:						
тыс. м²	331,3	262,3	26,3%	92,8	83,7	10,9%
шт.	6 299	5 117	23,1%	2 058	1 840	11,8%
млрд руб.	112,4	83,8	34,1%	19,9	17,2	15,7%

*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 феврале 2022 г. объем поглощения жилья составил 10 138 шт. сделок ДДУ, что на 48,8% выше аналогичного показателя за январь 2022 г. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 32,7%.

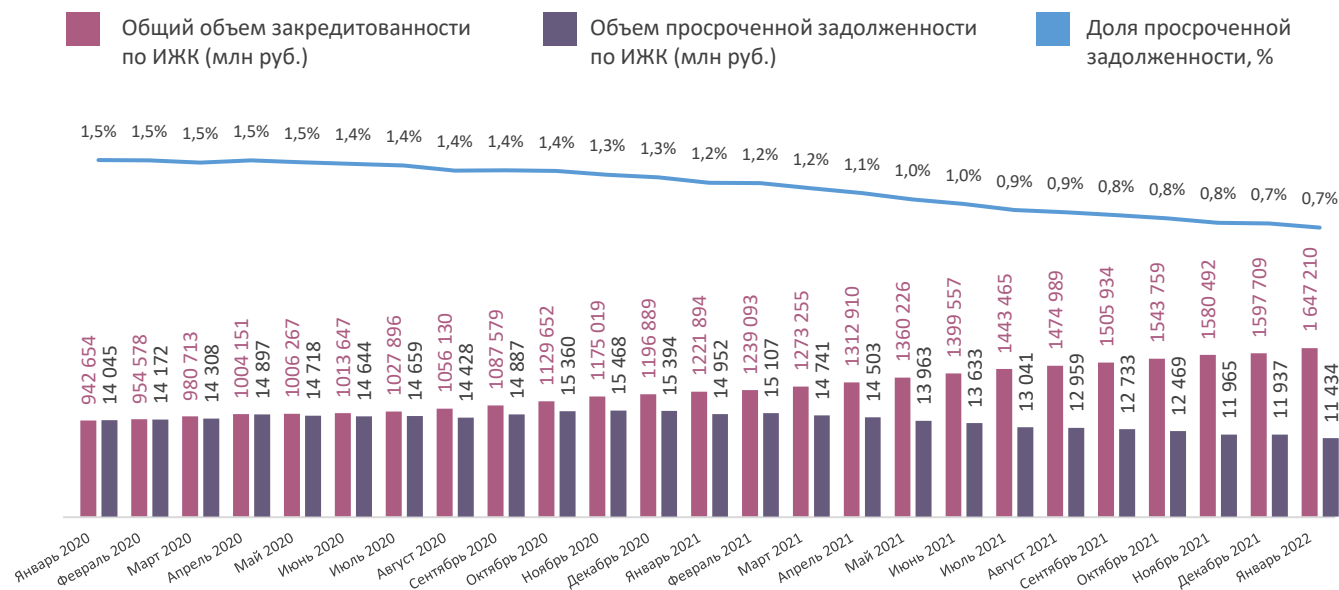
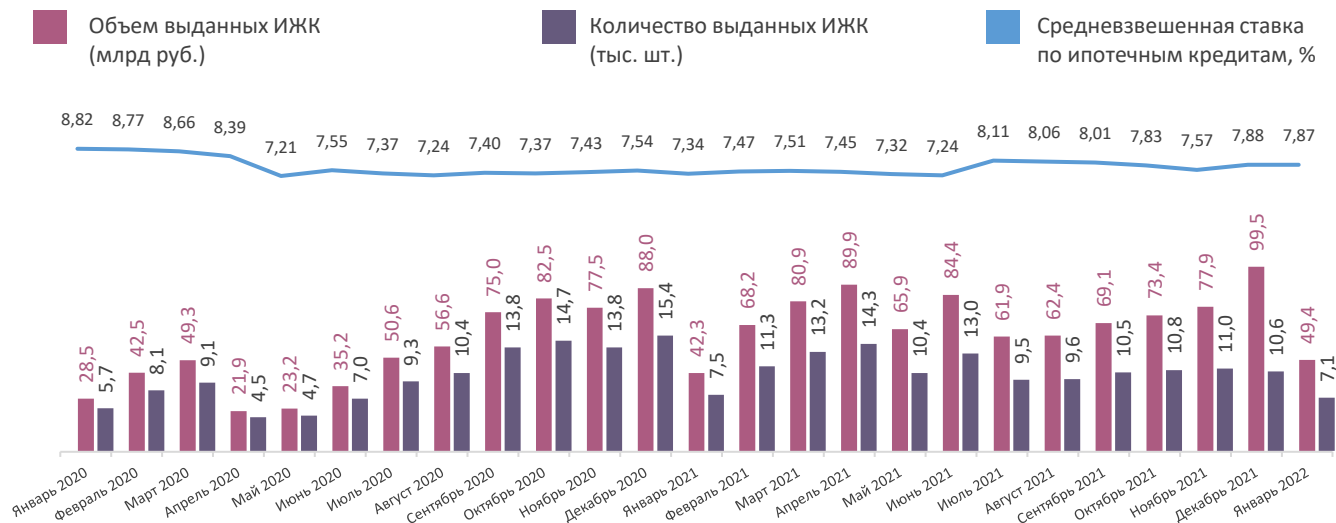
Не смотря на сезонный фактор, высокий уровень цен и начало волны роста ипотечных ставок, спрос в феврале 2022 г. остается на высоком уровне. Дополнительным драйвером спроса стало резкое ухудшение экономической ситуации в стране, в том числе обвал рубля. Показатель спроса за феврале 2022 г. является самым высоким среди показателей за этот месяц в прошлые годы.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2022

5



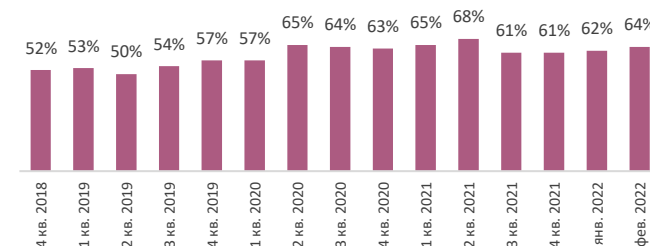
В феврале 2022 г. ключевая ставка ЦБ РФ повышалась дважды. 11 февраля 2022 г. было первое плановое повышение ставки ЦБ РФ на 1 п.п. до уровня 9,5%. 28 февраля 2022 г. на экстренном заседании Совета Директоров, ввиду резкого ослабления рубля и внешних экономических санкций, ставку ЦБ РФ повысили до рекордных 20%, что стало новым историческим максимумом.

Согласно данным Банка России, в январе 2022 г.* в Москве выдано физическим лицам-резидентам 7 052 ипотечных жилищных кредитов на сумму 49 356 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 7,0 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в январе в рублях, составил 266,2 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,87%, снизившись на 0,01 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в январе составил 1 647 210 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 434 млн руб. (0,7%).

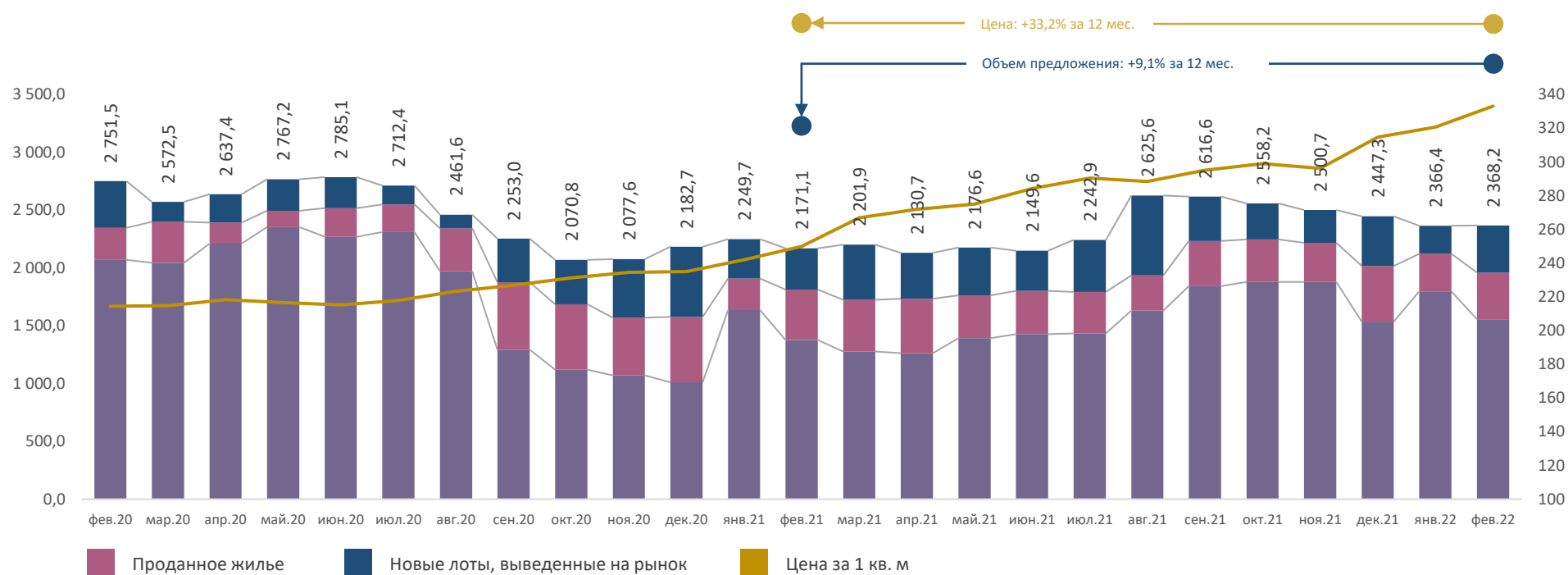
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с января 2020 года данный показатель снизился на 0,8 п.п.

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



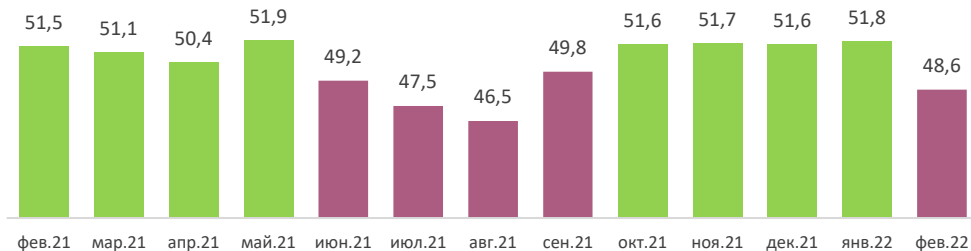
*Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



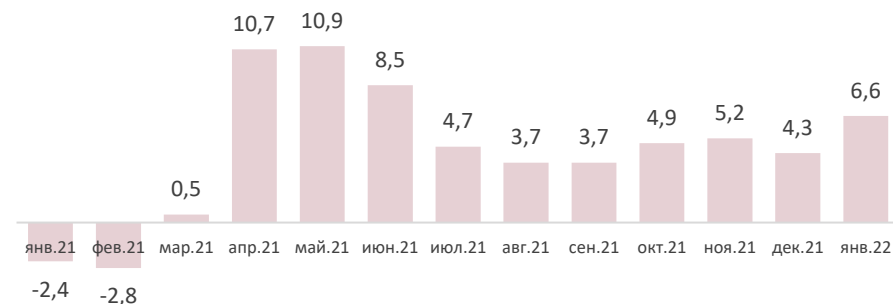
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

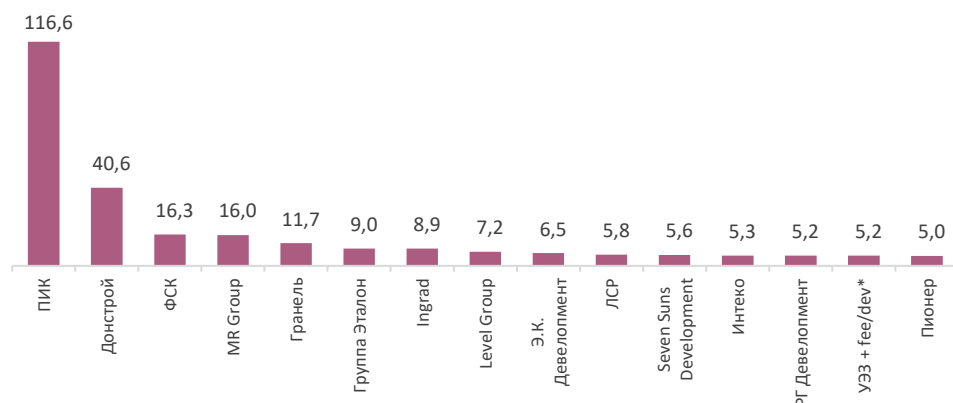




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	116 556	2 582	35,2%
2	Донстрой	40 573	559	12,2%
3	ФСК	16 294	280	4,9%
4	MR Group	15 955	297	4,8%
5	Гранель	11 687	294	3,5%
6	Группа Эталон	8 963	139	2,7%
7	Ingrad	8 934	131	2,7%
8	Level Group	7 225	147	2,2%
9	Э.К. Девелопмент	6 531	113	2,0%
10	ЛСР	5 810	116	1,8%
11	Seven Suns Development	5 560	99	1,7%
12	Интеко	5 255	76	1,6%
13	РГ Девелопмент	5 238	109	1,6%
14	УЭЗ + fee/dev*	5 178	83	1,6%
15	Пионер	5 025	73	1,5%
Итого:		264 782	5 098	80%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	18 885
2	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	11 348
3	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	8 685
4	ВАО	Лосиноостровский парк	ПИК	кв.	6 143
5	ЮАО	Шагал	Группа Эталон	кв.	5 790
6	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	5 709
7	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	5 353
8	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	5 029
9	ЮВАО	Михайловский парк	ПИК	кв.	5 015
10	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	4 634
11	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	4 632
12	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	4 515
13	САО	Первый Ленинградский	ФСК / ДСК-1	кв.	4 465
14	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	4 345
15	САО	Тринити	Гранель	кв.	4 333
Итого:					98 881

80% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

30% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

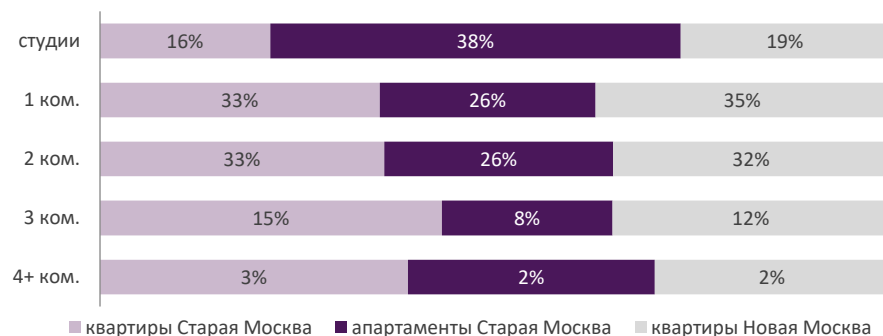
Большая Москва



79% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 79 кв. м

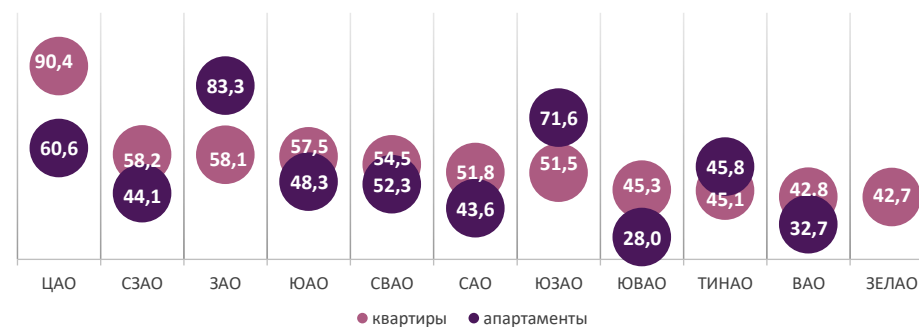
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



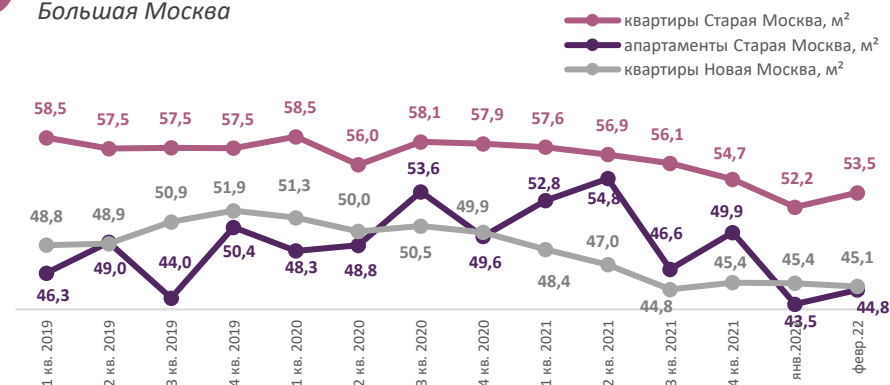
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



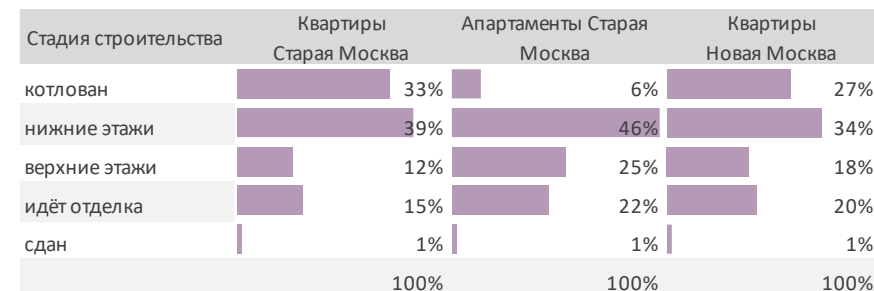
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва





СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	389 834	1,0%	17,4%
Арбат	439 335	1,3%	15,6%
Басманный	287 631	0,3%	13,7%
Замоскворечье	367 948	1,1%	20,9%
Красносельский	371 475	0,8%	22,3%
Мещанский	361 726	2,5%	18,2%
Пресненский	382 658	4,0%	17,4%
Таганский	341 619	2,1%	15,8%
Тверской	431 744	1,3%	17,2%
Хамовники	434 819	0,8%	20,7%
Якиманка	438 873	2,0%	15,2%
Северный административный округ	246 633	1,5%	19,2%
Аэропорт	291 158	2,6%	17,0%
Беговой	361 575	1,1%	26,5%
Бескудниковский	219 277	1,1%	18,0%
Войковский	242 933	2,4%	18,6%
Восточное Дегунино	219 277	1,1%	18,0%
Головинский	249 909	-0,4%	26,4%
Дмитровский	219 277	1,1%	18,0%
Западное Дегунино	219 277	1,1%	18,0%
Коптево	242 933	2,4%	18,6%
Левобережный	236 727	1,6%	19,6%
Молжаниновский	233 273	3,5%	20,6%
Савёловский	296 497	1,8%	21,8%
Сокол	291 158	2,6%	17,0%
Тимирязевский	257 541	1,0%	17,7%
Ховрино	236 727	1,6%	19,6%
Хорошёвский	294 645	0,1%	18,3%
Северо-Восточный административный округ	228 216	1,3%	23,1%
Алексеевский	292 223	3,4%	31,3%
Алтуфьевский	217 113	1,7%	22,2%
Бабушкинский	229 856	2,3%	25,2%
Бибирево	217 113	1,7%	22,2%
Бутырский	257 541	1,0%	17,7%

Лианозово	209 450	1,1%	15,4%
Лосиноостровский	205 656	0,6%	22,8%
Марфино	230 647	1,1%	21,2%
Марьино	296 497	1,8%	21,8%
Останкинский	261 621	1,9%	17,8%
Отрадное	218 294	1,5%	23,5%
Ростокино	261 621	1,9%	17,8%
Свиблово	254 197	1,6%	23,4%
Северное Медведково	229 305	2,4%	27,9%
Северный	219 277	1,1%	18,0%
Южное Медведково	229 856	2,3%	25,2%
Ярославский	205 656	0,6%	22,8%
Восточный административный округ	226 380	0,9%	18,2%
Богородское	224 426	0,6%	16,6%
Вешняки	205 441	1,0%	22,9%
Восточное Измайлово	231 879	2,4%	21,5%
Восточный	200 334	1,1%	18,3%
Гольяново	213 513	2,6%	20,7%
Ивановское	205 065	-0,4%	20,6%
Измайлово	231 879	2,4%	21,5%
Косино-Ухтомский	192 310	0,7%	24,5%
Метрогородок	224 426	0,6%	16,6%
Новогиреево	205 065	-0,4%	20,6%
Новокосино	200 334	1,1%	18,3%
Перово	219 406	2,2%	19,5%
Преображенское	250 039	2,0%	14,4%
Северное Измайлово	213 513	2,6%	20,7%
Соколиная Гора	255 321	2,2%	18,0%
Сокольники	279 640	0,3%	18,6%
Юго-Восточный административный округ	215 869	1,1%	20,9%
Выхино-Жулебино	205 441	1,0%	22,9%
Капотня	204 370	0,3%	19,2%
Кузьминки	221 324	2,8%	21,6%
Лефортово	230 400	2,2%	18,3%
Люблино	206 627	2,0%	18,8%
Марьино	204 370	0,3%	19,2%
Некрасовка	192 310	0,7%	24,5%

Нижегородский	272 892	2,4%	21,0%
Печатники	220 020	2,9%	20,0%
Рязанский	216 834	1,8%	22,9%
Текстильщики	221 324	2,8%	21,6%
Южнопортовый	274 423	0,8%	19,7%
Южный административный округ	231 601	2,4%	20,6%
Бирюлёво Восточное	196 617	2,5%	25,6%
Бирюлёво Западное	196 617	2,5%	25,6%
Братеево	216 122	2,2%	28,7%
Даниловский	264 120	2,9%	22,8%
Донской	349 558	2,0%	16,1%
Зябликово	216 122	2,2%	28,7%
Москворечье-Сабурово	216 155	2,6%	21,2%
Нагатино-Садовники	253 540	0,0%	17,2%
Нагатинский Затон	259 603	2,4%	20,0%
Нагорный	252 347	2,7%	22,3%
Орехово-Борисово Северное	223 669	0,9%	25,0%
Орехово-Борисово Южное	223 669	0,9%	25,0%
Царицыно	216 155	2,6%	21,2%
Чертаново Северное	227 537	1,5%	12,4%
Чертаново Центральное	227 537	1,5%	12,4%
Чертаново Южное	219 463	2,2%	17,9%
Юго-Западный административный округ	288 990	2,4%	19,7%
Академический	291 380	2,5%	18,9%
Гагаринский	344 244	0,9%	23,0%
Зюзино	252 347	2,7%	22,3%
Коньково	248 049	2,1%	16,1%
Котловка	264 120	2,9%	22,8%
Ломоносовский	344 244	0,9%	23,0%
Обручевский	248 049	2,1%	16,1%
Северное Бутово	213 914	-0,4%	22,0%
Тёплый Стан	221 300	0,5%	23,9%
Черёмушки	278 547	2,2%	16,4%
Южное Бутово	196 630	1,9%	17,7%
Ясенево	223 436	1,2%	19,4%
Западный административный округ	281 137	2,6%	21,4%
Внуково	204 800	0,5%	15,6%
Дорогомилово	348 433	2,2%	18,4%
Крылатское	267 508	1,7%	20,2%
Кунцево	258 067	2,0%	18,8%
Можайский	255 630	1,4%	17,9%
Ново-Переделкино	204 800	0,5%	15,6%
Очаково-Матвеевское	262 947	3,4%	21,3%

Проспект Вернадского	312 542	1,2%	23,6%
Раменки	344 244	0,9%	23,0%
Солнцево	217 505	0,5%	17,8%
Тропарёво-Никулино	263 128	1,6%	13,5%
Филёвский Парк	303 647	1,3%	20,1%
Фили-Давыдовское	255 630	1,4%	17,9%
Северо-Западный административный округ	261 945	1,3%	21,0%
Куркино	233 273	3,5%	20,6%
Митино	220 270	1,5%	21,6%
Покровское-Стрешнево	258 284	1,8%	21,3%
Северное Тушино	236 425	2,3%	21,2%
Строгино	252 663	0,7%	18,1%
Хорошёво-Мнёвники	284 793	2,1%	24,0%
Щукино	258 284	1,8%	21,3%
Южное Тушино	236 425	2,3%	21,2%
Зеленоградский административный округ	191 534	3,9%	32,2%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Фев. 2022	К янв. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	223 649	+2,1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	227 184	+1,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	239 146	+1,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	257 121	+2,1%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	273 425	+2,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	256 648	+1,0%
Все панельные и блочные дома	229 993	+1,6%
Все монолитные и кирпичные дома	262 398	+2,0%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в феврале в Москве представлено 39 406 объектов и 30 836 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 253 394 руб./кв. м (+1,7% за месяц).