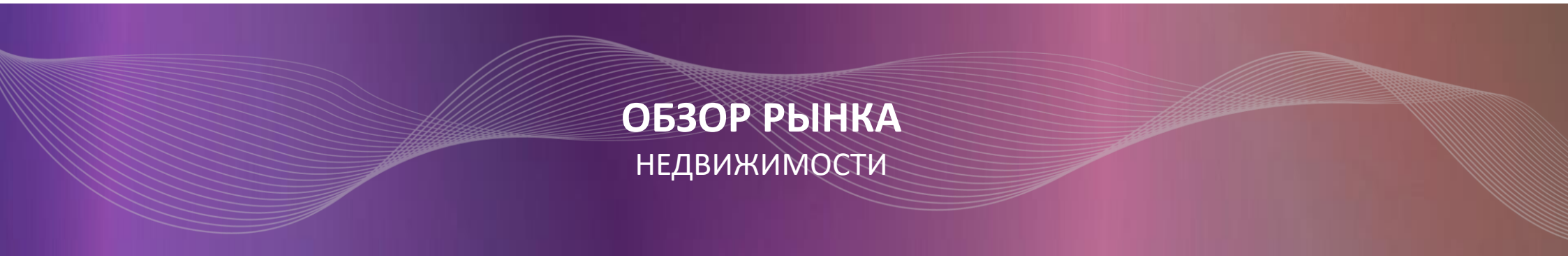




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АПРЕЛЬ 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

17,0%

↓ **3,0 п.п.** за апр. 2022

- Ключевая ставка Центробанка

8,31%

↑ **0,08 п.п.** за мар. 2022

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,4

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС
по МКД

21,34

млн кв. м
жилой площади

36,70

млн кв. м
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД
(включая действующие РС)

62,23

млн кв. м
жилой площади

88,67

млн кв. м
общей площади

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

ВВЕДЕНО
НЕДВИЖИМОСТИ

3 659,5

тыс. кв. м

43,0%

от плана
на год

ВВЕДЕНО
ЖИЛЬЯ

2 106,8

тыс. кв. м
жилой
площади

46,9%

от плана
на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Апрель 2022

Индекс производственной активности
PMI России

48,2

↑ **4,1 п.п.**
к мар. 2022

↓ **2,2 п.п.**
к апр. 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

186 **2 400**
тыс. кв. м

домов введено

460 **85,0**
тыс. жителей

домов расселяется

168 **2 100**
тыс. кв. м

домов заселяется

192 **94 дома**
сносено

дома расселено



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Апрель 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

2,43

↑ 0,2%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↑ 14,2%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Старая Москва, млн кв. м

1,94

↑ 2,0%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↑ 22,7%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Новая Москва, млн кв. м

0,49

↓ 6,3%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↓ 10,3%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Увеличение объема предложения обусловлено как продолжающимся выводом новых проектов на рынок, так и снижением объема продаж.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

364,3

↑ 1,6%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↑ 21,0%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

230,3

↑ 1,5%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↑ 22,8%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Рост цен в апреле обусловлен продолжающимся трендом за счет повышения строительной готовности старых и переоценки новых проектов. При этом в мае-июне высока вероятность снижения цен.

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

За месяц

5 223

↓ 44,6%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↓ 35,5%
ЗА ГОД
к апр. 2021

С начала 2022 года

31 594

↑ 9,2%
ЗА ГОД
к апр. 2021



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
Апрель 2022, стр. 21

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

За месяц

242,3

↓ 46,6%
ЗА МЕСЯЦ
к мар. 2022

↓ 48,3%
ЗА ГОД
к апр. 2021

С начала 2022 года

1 426,5

↓ 12,4%
ЗА ГОД
к апр. 2021

Резкое снижение покупательской активности в апреле обусловлено неопределенностью экономической ситуации в стране.

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры
Апрель 2022, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

2,39

↑ 24,5% ↑ 2,6%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

Московская область

1,85

↑ 25,0% ↑ 27,6%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

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

Старая Москва

271,9

↑ 1,6% ↑ 24,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

Пятиэтажки (старая панель)

240,8

↑ 1,7% ↑ 25,0%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2021

В течение апреля почти восстановился до февральских значений объем предложения – продавцы вернули на рынок квартиры, снятые с продаж в начале марта, на пике паники.

В результате падения спроса и увеличения предложения резко снизились и темпы роста цен. При этом в мае вероятно снижение цен как на первичном, так и на вторичном рынке жилья.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru
Март 2022*, стр. 20

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

10 142

↓ 0,6% ↓ 23,4%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2022 к мар. 2021

С начала 2022 года, млн руб.

186 341

↓ 2,5%
ЗА ГОД
к мар. 2021

Объем просроченной
задолженности по ипотеке,
млн руб.

11 475

↓ 0,6% ↓ 20,9%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2022 к мар. 2021

Доля просроченной
задолженности по ипотеке,
%

0,7

0,0 п.п. ↓ 0,8 п.п.
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2022 к мар. 2021

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

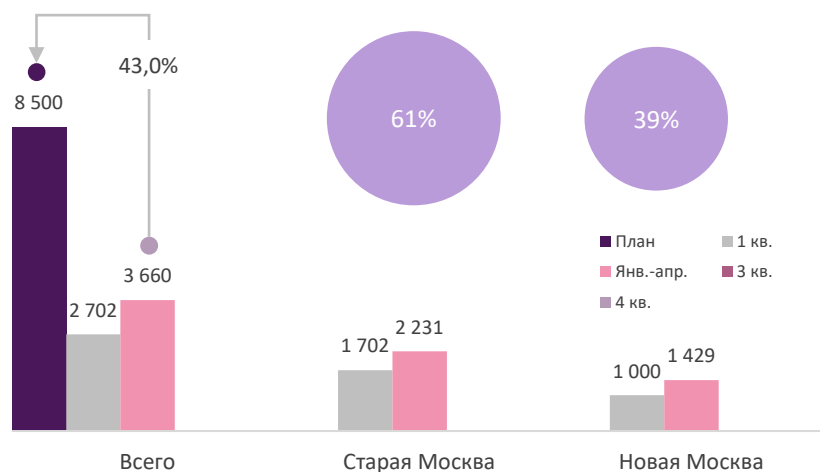
Главный драйвер спроса на жилье – ипотека – на март 2022 стала недоступной: люди не готовы брать кредиты под 17-20% годовых.

В связи с тем, что правительство РФ снова запустило программы льготной ипотеки (в т.ч. для IT-специалистов), тенденция может поменяться в апреле-мае 2022.

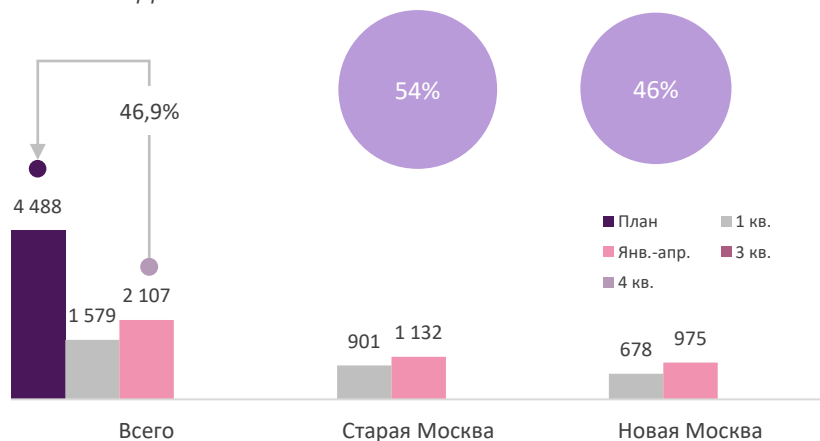


ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ (накопленным итогом)

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-апреле 2022 года в Москве введено 3 659,5 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 43,0% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 2 230,8 тыс. кв. м (61% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 1 428,7 тыс. кв. м (39%).

За четыре месяца с начала года в Москве введено 2 106,8 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 46,9% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 1 131,7 и 975,1 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	3,0
ЮЗАО	4,4
САО	4,8
ЮАО	5,4
ЮВАО	5,4
СЗАО	5,5
ВАО	5,6
СВАО	5,9
ЗАО	6,9
ЦАО	7,6
Средн.	5,4

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (февраль 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на апрель 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

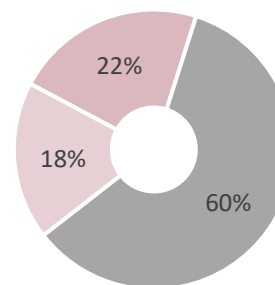
по ГПЗУ и РС, млн кв. м

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
9 796,71 га	59,59 Площадь жилых помещений	21,34 Жилая площадь	4,69 Жилая площадь	5,15 Жилая площадь	5,05 Жилая площадь	3,07 Жилая площадь	2,26 Жилая площадь	1,22 Жилая площадь
		36,70 Общая площадь	8,07 Общая площадь	8,86 Общая площадь	8,69 Общая площадь	5,28 Общая площадь	3,89 Общая площадь	2,10 Общая площадь
		642 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 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. *

* В связи с ограниченным доступом в базу ИАС УГД, данные РС за апрель 2022 г. нет возможности предоставить



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Апрель 2022

2

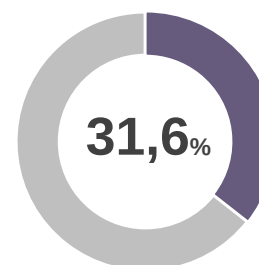
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2022 год						2 квартал						Апрель 2022					
		План			Факт на 29.04.2022			План			Факт на 29.04.2022			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	370	189	181	162	21	141	67	30	37	36	4	32	17	2	15	36	4	32
	тыс. кв. м	8 500,0	3 964,1	4 535,9	3 659,5	250,9	3 408,6	1 744,9	579,7	1 165,2	957,6	20,9	936,7	445,5	17,3	428,2	957,6	20,9	936,7
Жилые объекты	кол-во	195	87	108	101	10	91	25	12	13	19	0	19	9	0	9	19	0	19
	тыс. кв. м	6 801,1	2 756,0	4 045,1	3 272,6	186,9	3 085,7	1 363,7	445,7	918,0	844,4	0	844,4	387,3	0,0	387,3	844,4	0	844,4
	жил. пл.	4 488,0	1 582,7	2 905,3	2 106,8	109,1	1 997,7	803,7	278,5	525,2	528,3	0	528,3	228,5	0	228,5	528,3	0	528,3
ДОУ	кол-во	37	13	24	13	1	12	11	4	7	3	1	2	3	1	2	3	1	2
	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	7	2,5	4,5	7,8	3,2	4,6
Школы и БНК	кол-во	19	9	10	3	1	2	10	4	6	1	1	0	1	1	0	1	1	0
	тыс. кв. м	191,6	76,9	114,7	39,2	9,9	29,3	131,2	36,5	94,7	9,9	9,9	0	14,8	14,8	0	9,9	9,9	0
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	42	40	2	4	3	1	4	3	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	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	3,9	0	3,9
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	9	7	6	2	4	8	5	3	3	0	3	0	0	0	3	0	3
	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	8,4	0	8,4
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	2	0	2	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0
	тыс. кв. м	73,7	0	73,7	8,4	0	8,4	5,4	0	5,4	0	0	0	5,4	0	5,4	0	0	0
Гостиницы, апартотели	кол-во	4	0	4	3	0	3	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1
	тыс. кв. м	90,7	0	90,7	71,2	0	71,2	12,3	0	12,3	42,5	0	42,5	12,3	0	12,3	42,5	0	42,5
Административно-деловые объекты	кол-во	5	1	4	3	0	3	2	0	2	1	0	1	1	0	1	1	0	1
	тыс. кв. м	38,4	4,7	33,7	29,6	0	29,6	21,6	0	21,6	16	0	16	15,9	0	15,9	16	0	16
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	44	28	16	26	3	23	4	2	2	7	2	5	1	0	1	7	2	5
	тыс. кв. м	534,8	432,5	102,3	148,6	8,4	140,2	31,5	0,5	31	24,7	7,8	16,9	2,8	0	2,8	24,7	7,8	16,9

	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 30.04.2022, 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	4 413,6	31,6	

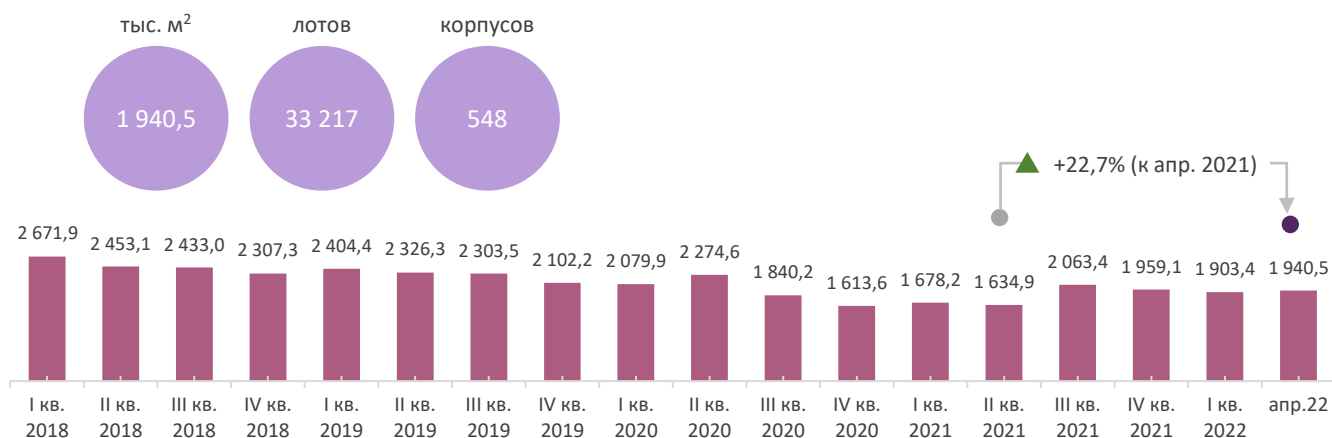


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

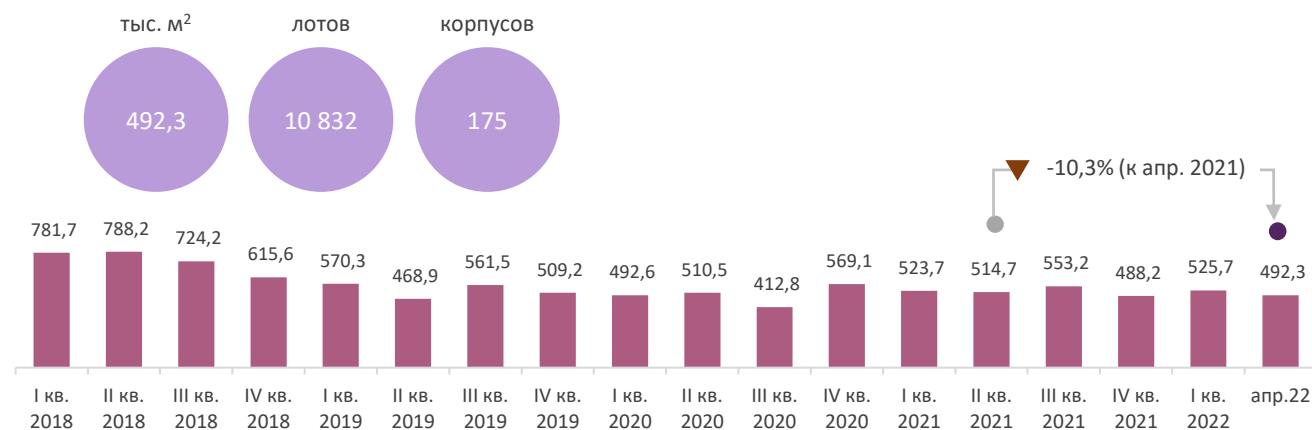
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Апрель 2022

3

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

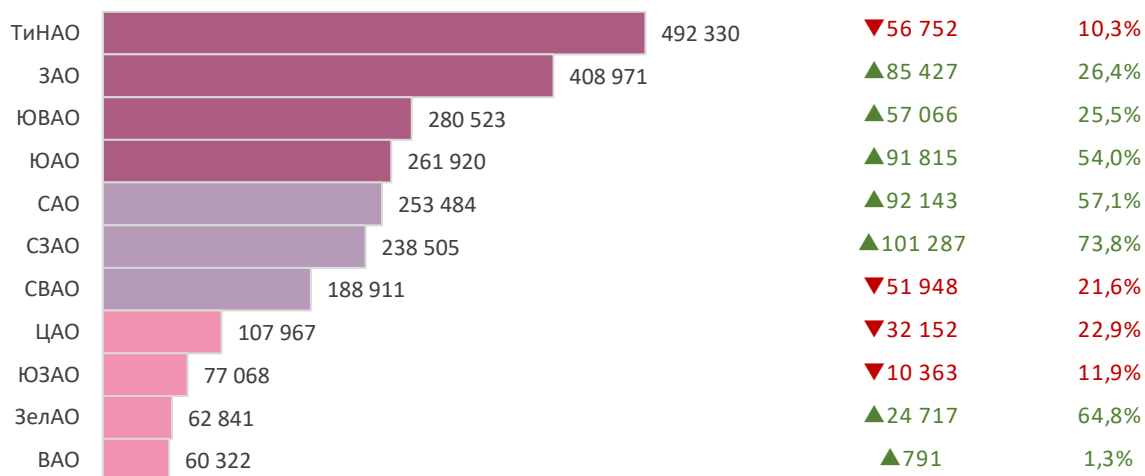


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

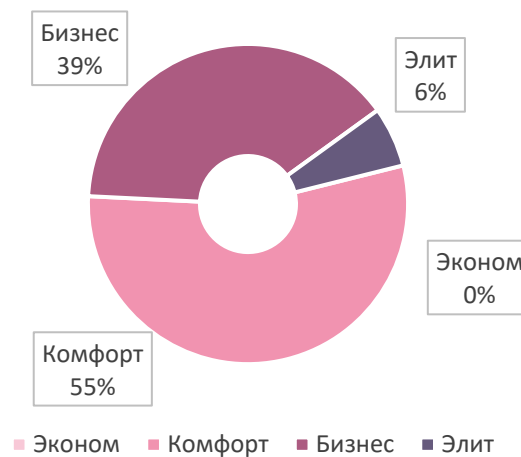
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	0,9%	1,4%	0,1%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	3,5%	4,7%	0,7%
	Бизнес	3,3%	0,7%	1,3%
ЗелАО	Элитный	1,1%	0,5%	0,2%
	Комфорт	1,4%	0,9%	0,0%
САО	Комфорт	1,2%	4,6%	1,2%
	Бизнес	0,8%	0,1%	1,7%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,4%
СВАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,7%	0,0%
	Бизнес	3,2%	0,0%	0,6%
СЗАО	Комфорт	0,7%	1,6%	1,7%
	Бизнес	3,2%	0,0%	2,9%
	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	0,8%	1,7%	1,4%
	Элитный	3,2%	0,6%	0,7%
ЮАО	Комфорт	0,2%	2,1%	0,2%
	Бизнес	5,6%	0,0%	1,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	1,9%	5,7%	1,3%
	Бизнес	0,4%	0,0%	1,0%
ЮЗАО	Комфорт	0,2%	0,3%	0,9%
	Бизнес	2,1%	0,0%	0,0%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	Комфорт	5,8%	9,2%	1,4%
	Бизнес	1,5%	0,6%	0,2%
Итого:		42,4%	37,4%	20,2%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

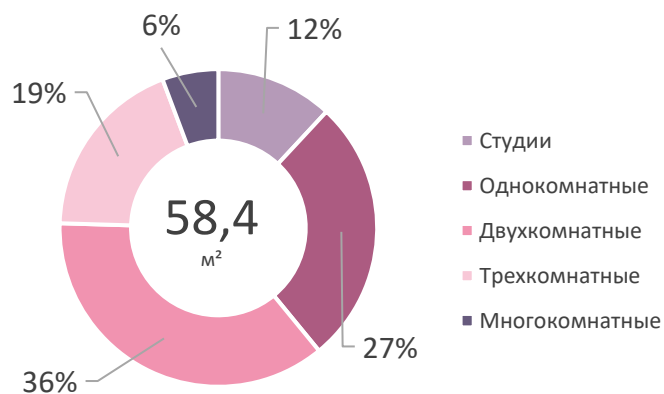
к апр. 2021, м² к апр. 2021, %



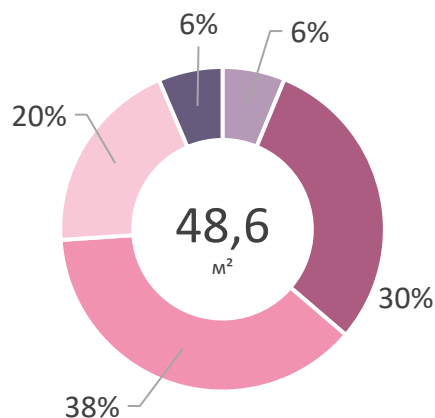
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ВАО	Преображенская площадь, к. 1	Regions Development	3 кв. 2024	бизнес-
ЮАО	1-й Нагатинский	Хант-Холдинг	2 кв. 2024	бизнес
САО	UNO.Головинские пруды, к. 1	Основа	4 кв. 2024	бизнес
ЮАО	Wow, ск. 1, 2, 3, 8	Страна Девелопмент	4 кв. 2023	бизнес
САО	Фестиваль парк 2, к. 24.2	Центр-Инвест	1 кв. 2025	бизнес
СЗАО	Остров, к. 7 (к-л 5)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес
САО	Кронштадтский 14, к. 1.2	ПИК	3 кв. 2024	комфорт
ЮАО	Nagatino i-Land, к. 2.1 (3-я оч.)	Эталон	3 кв. 2025	бизнес
ЗАО	Лучи, к. 15	ЛСР	3 кв. 2024	комфорт
ЗАО	Level Мичуринский, к. 1, 2 (2-я оч.)	Level Group	2 кв. 2025	бизнес



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам апреля 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1,6% за месяц и составила 364,3 тыс. руб./м², с учетом скидков цена увеличилась на 1,6% и составила 357,0 тыс. руб./м². За год (с апреля 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 21,0%, с учетом скидков прирост цены за год составил 20,7%.

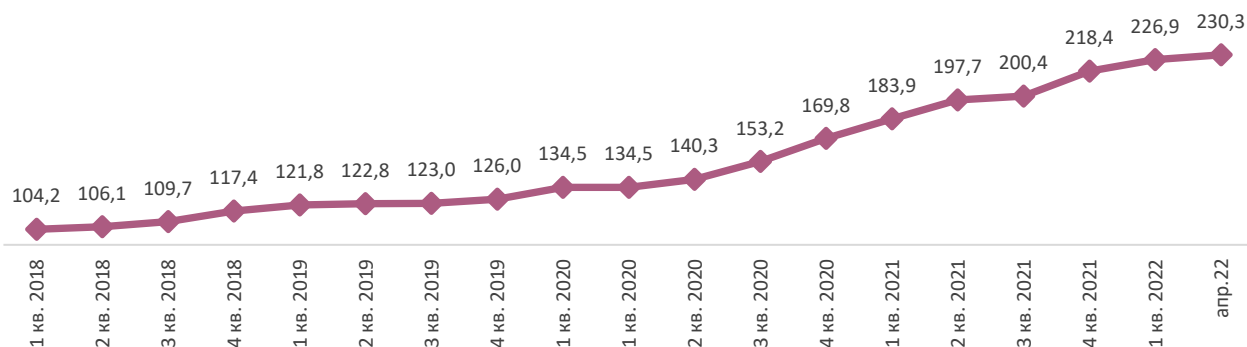
Максимальный размер скидки достигает 10% на ограниченный пул квартир, при этом среднерыночный дисконт в марте составил около 2%. Стоит отметить, что на фоне ажиотажного спроса и роста цен на строительные материалы застройщики неохотно предлагают скидки. Дополнительно для поддержания высокого уровня спроса на фоне роста ипотечных ставок застройщики продолжают предоставлять субсидированную ипотеку, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

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/корпусах.

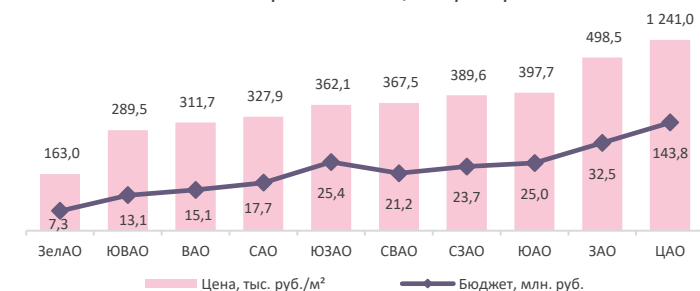
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам апреля 2022 г. увеличилась на 1,5% за месяц и составила 230,3 тыс. руб./м². За год (с апреля 2021 г.) прирост цены составил 22,8%.



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

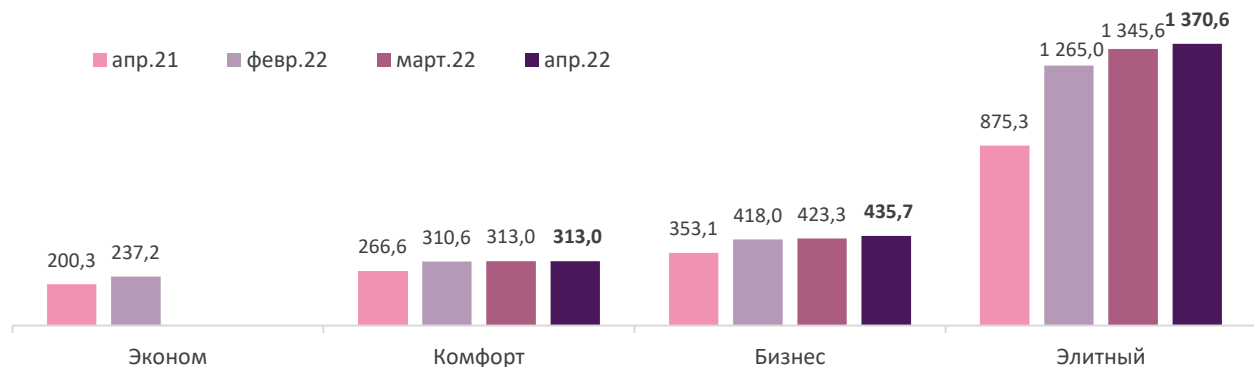


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



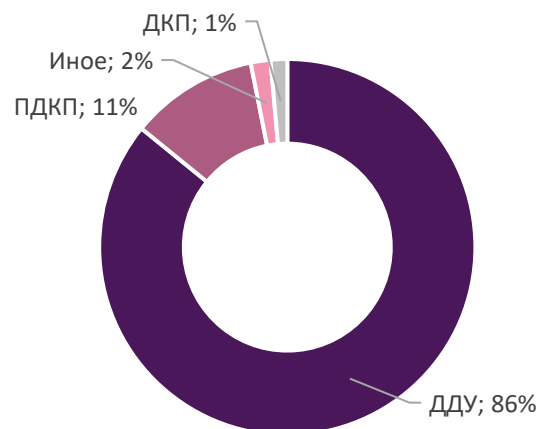
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

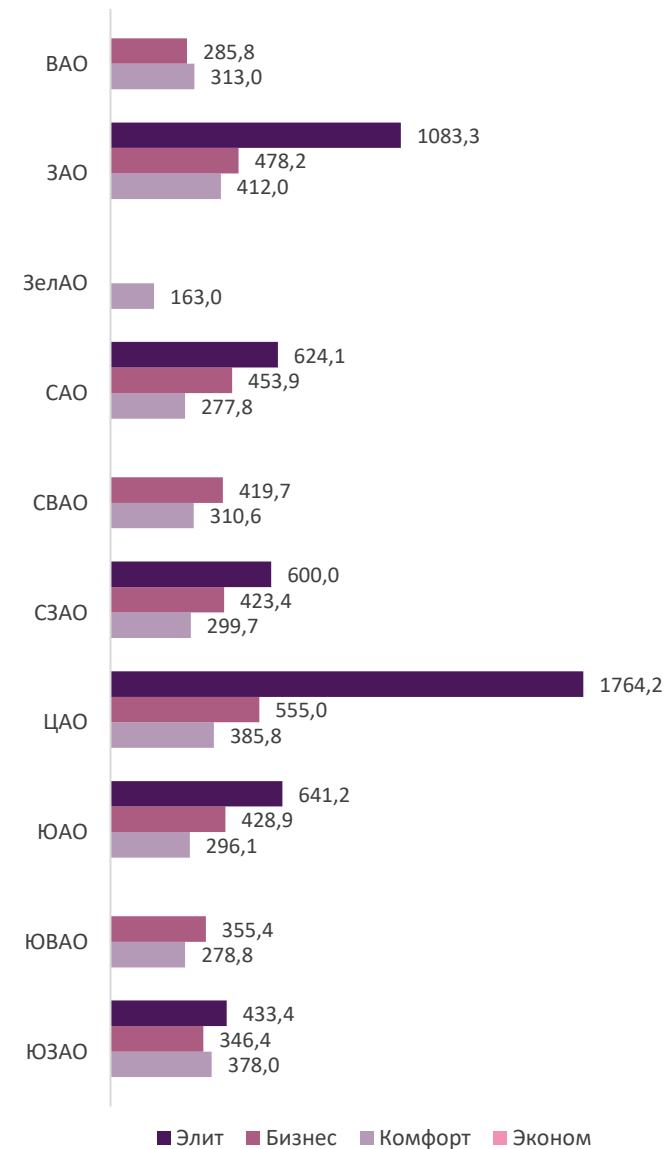
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



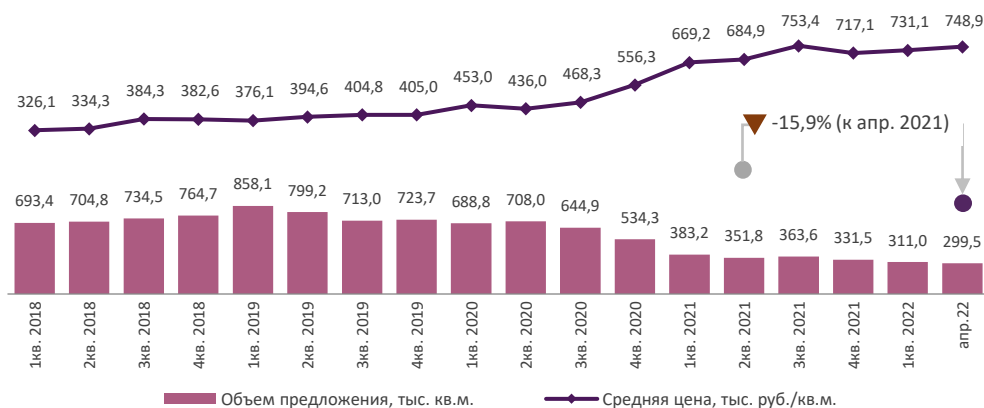


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Апрель 2022

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

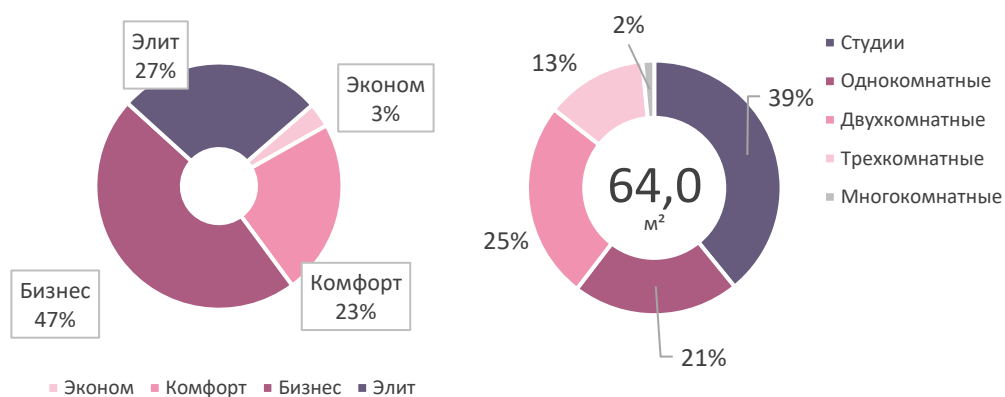


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В АПРЕЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

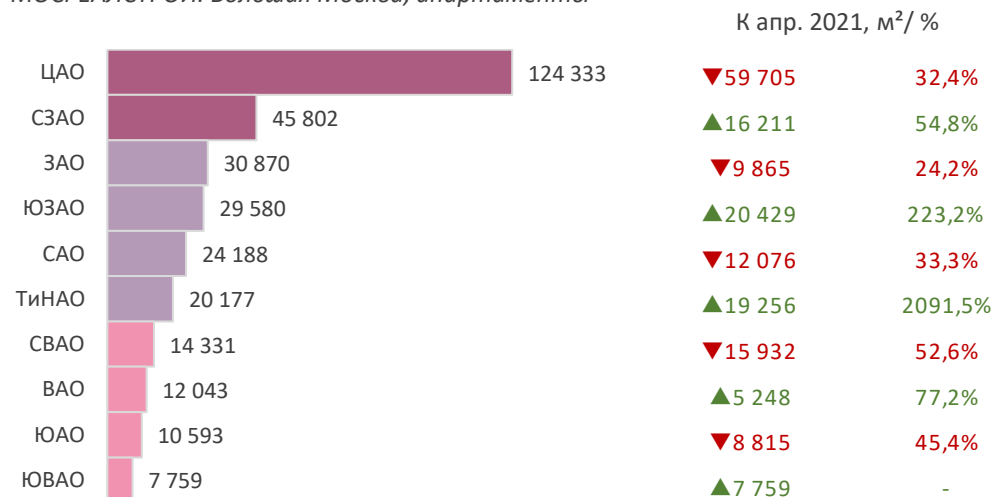
В апреле 2022 г. на рынок недвижимости Большой Москвы новых проектов и корпусов в формате апартаментов не выходило.



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



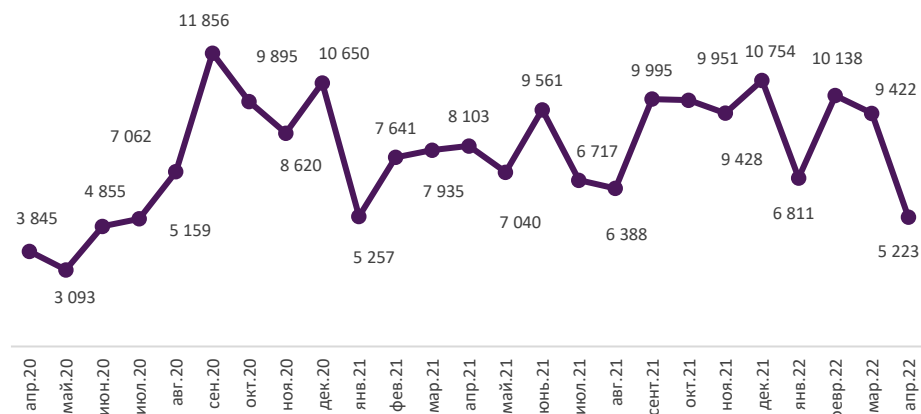
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





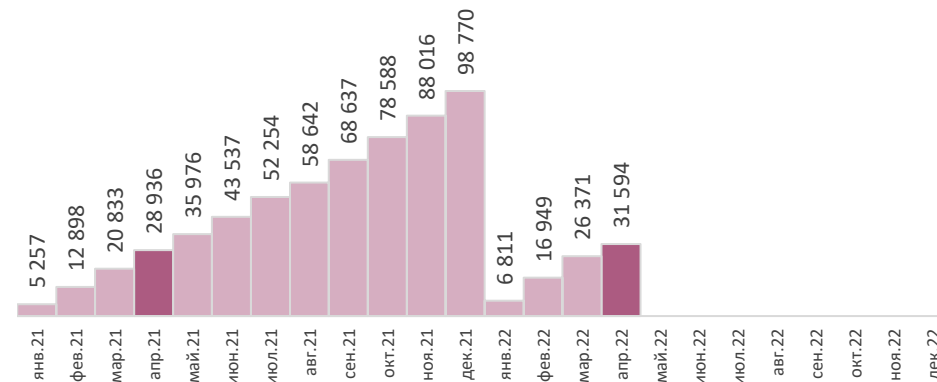
ДДУ

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		
	апр. 2022 г.	мар. 2022 г.	мар. 2022 г./ апр. 2022 г.	апр. 2022 г.	мар. 2022 г.	мар. 2022 г./ апр. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м²	176,9	337,6	-47,6%	65,4	117,9	-44,5%
шт.	3 691	6 825	-45,9%	1 426	2 668	-46,6%
млрд руб.	62,9	117,6	-46,5%	14,6	26,1	-44,2%
Другие типы сделок**:						
тыс. м²	12,6	18,1	-30,2%	1,6	2,6	-38,9%
шт.	250	309	-19,1%	37	63	-41,3%
млрд руб.	4,3	6,3	-31,6%	0,3	0,5	-34,6%
Итого:						
тыс. м²	189,5	355,8	-46,7%	66,9	120,5	-44,4%
шт.	3 941	7 134	-44,8%	1 463	2 731	-46,4%
млрд руб.	67,2	123,9	-45,7%	14,9	26,6	-44,0%

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

ДДУ И СДЕЛКИ

С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра ЕГРН Росреестра в г. Москве в апреле 2022 г. объем поглощения жилья составил 5 223 шт. сделок ДДУ, что на 44,6% ниже аналогичного показателя за март 2022 г. В

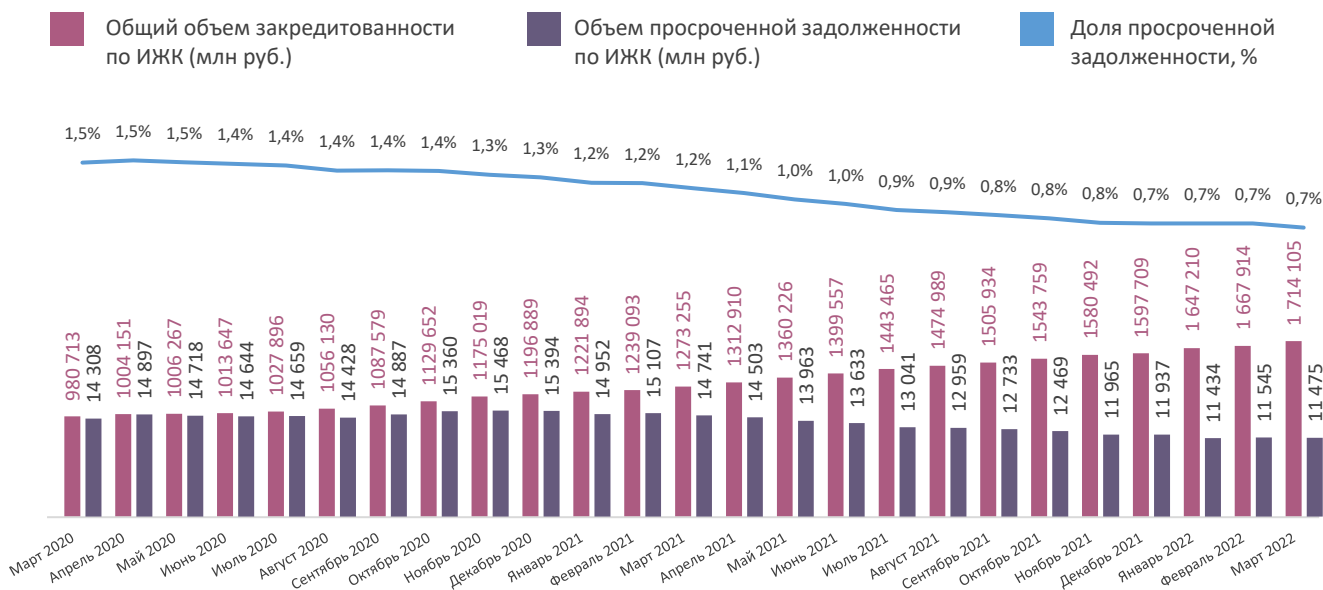
На снижение спроса в апреле повлияли такие факторы, как рост цен, ограничение бюджета по льготной ипотеке, снижение курса доллара, неопределенность экономической ситуации, спад на вторичном рынке жилья и другие.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Апрель 2022

5



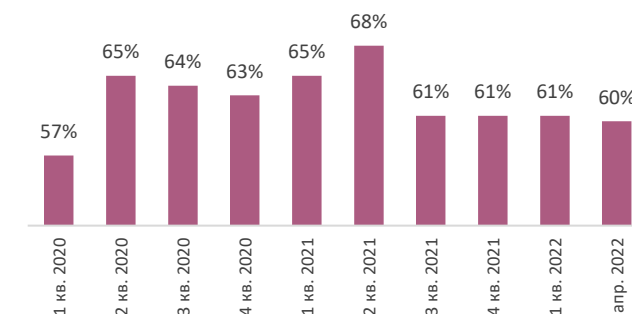
11 апреля 2022 г. было внеплановое снижение ставки ЦБ РФ на 3 п.п. до уровня 17%. 29 апреля 2022 г. на заседании Совета Директоров ставку ЦБ РФ снизили еще на 3 п.п. до уровня 14%, действие которой начнется с мая 2022 г.

Согласно данным Банка России, в марте 2022 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 10 142 ипотечных жилищных кредитов на сумму 63 334 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 6,2 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в марте в рублях, составил 272,2 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,31%, увеличившись на 0,08 п.п. за месяц.

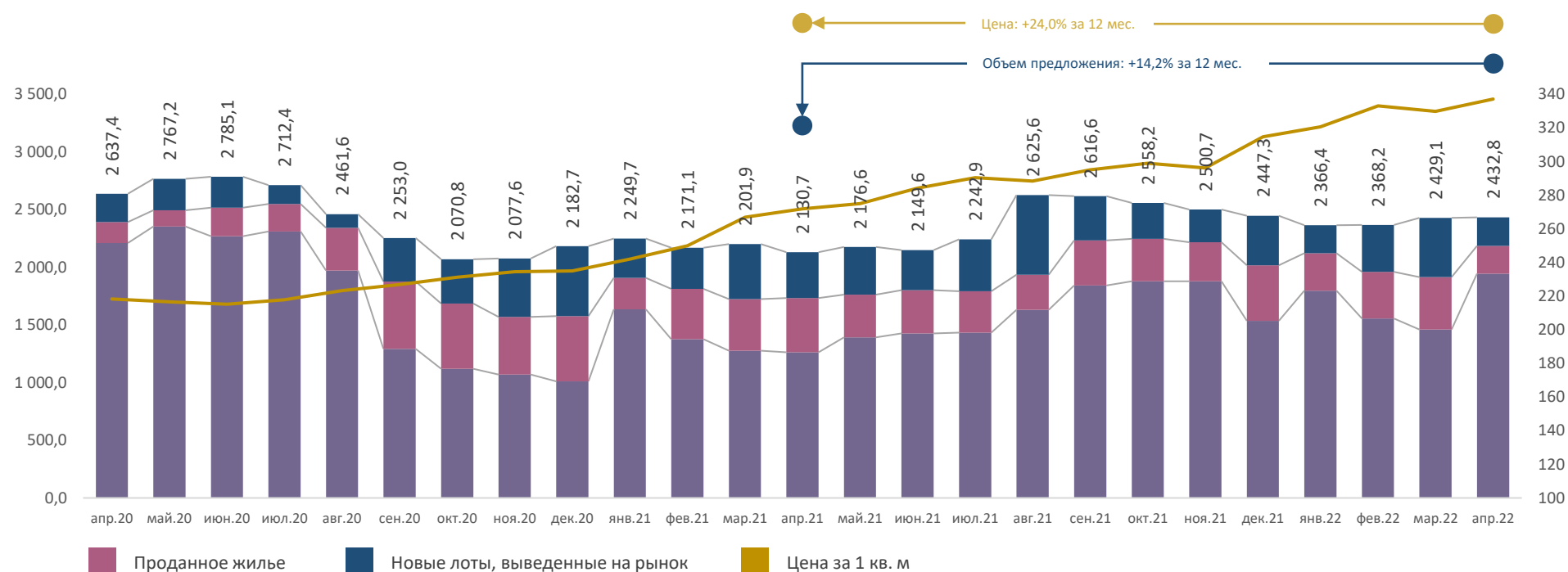
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в марте составил 1 714 105 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 475 млн руб. (0,7%).

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

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

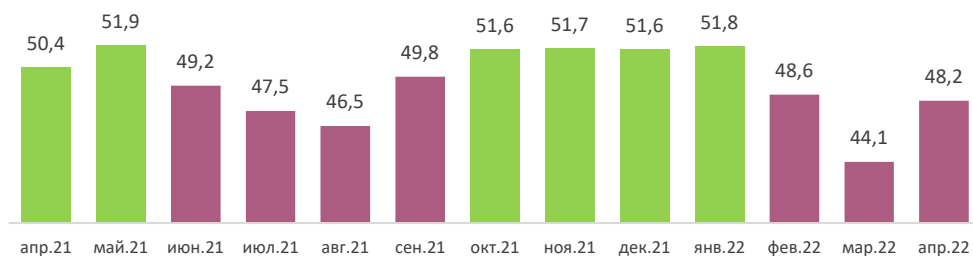


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



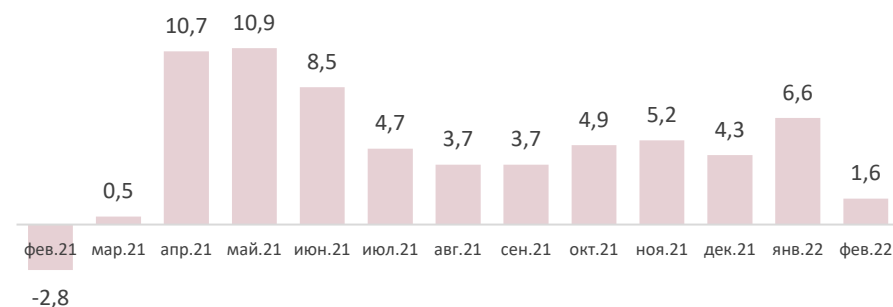
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

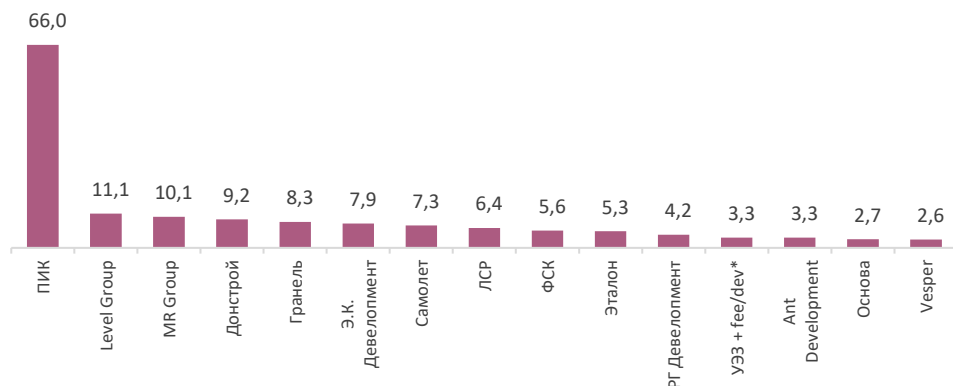




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	65 952	1 524	34,4%
2	Level Group	11 083	245	5,8%
3	MR Group	10 104	198	5,3%
4	Донстрой	9 220	141	4,8%
5	Гранель	8 344	210	4,4%
6	Э.К. Девелопмент	7 885	160	4,1%
7	Самолет	7 256	177	3,8%
8	ЛСР	6 445	145	3,4%
9	ФСК	5 573	106	2,9%
10	Эталон	5 332	86	2,8%
11	РГ Девелопмент	4 191	102	2,2%
12	УЭЗ + fee/dev*	3 336	55	1,7%
13	Ant Development	3 330	37	1,7%
14	Основа	2 743	50	1,4%
15	Vesper	2 621	17	1,4%
Итого:		153 412	3 253	80%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	7 359
2	ЮАО	Зеленая вертикаль	Э.К. Девелопмент	кв.	5 385
3	ЮВАО	Профит	Гранель	кв.	4 492
4	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	4 215
5	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	3 920
6	СЗАО	РГ Октябрьское поле	РГ Девелопмент	кв.	3 881
7	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	3 871
8	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	3 807
9	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	3 768
10	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	3 632
11	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	3 488
12	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	3 371
13	ЮЗАО	Никольские луга	ПИК	кв.	2 991
14	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	2 881
15	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	2 850
Итого:					59 911

80% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

31% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

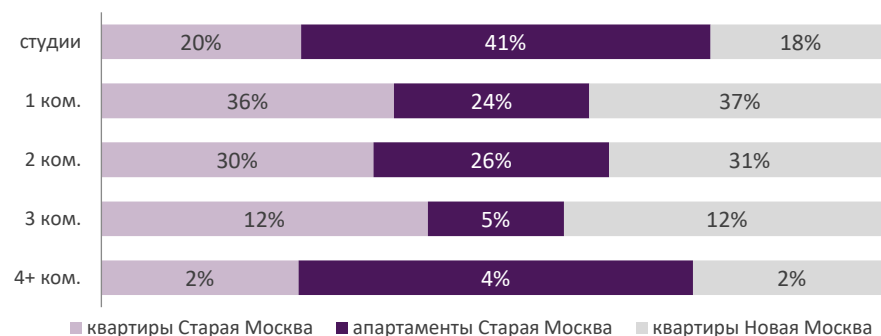
Большая Москва



86% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

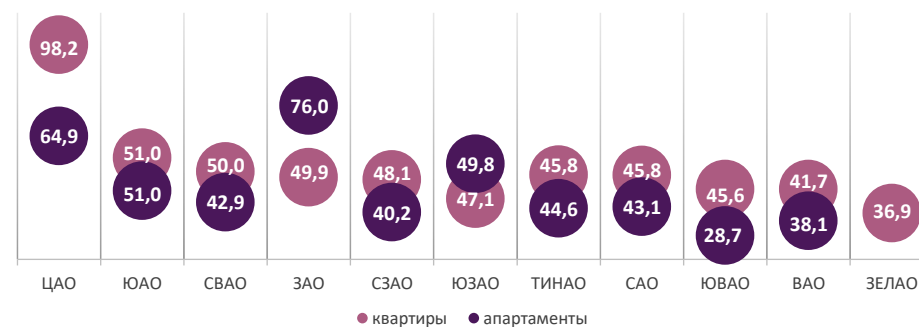
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



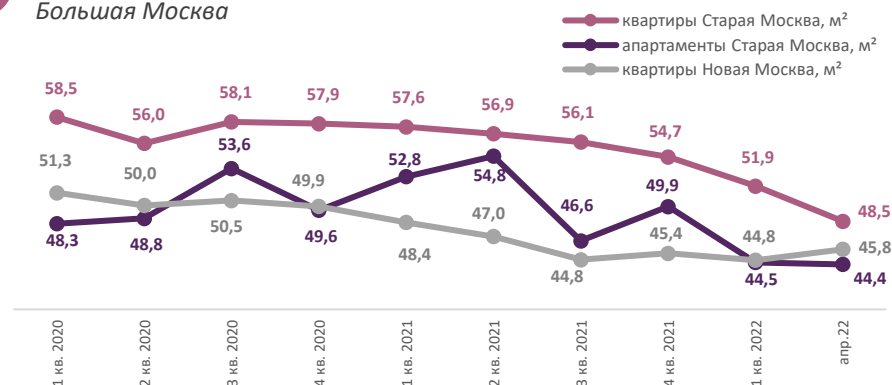
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

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
котлован	22%	12%	14%
нижние этажи	42%	41%	41%
верхние этажи	14%	17%	18%
идёт отделка	15%	29%	18%
сдан	6%	0%	9%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	429 478	3,0%	26,3%
Арбат	493 644	4,0%	27,2%
Басманный	285 013	-0,5%	13,3%
Замоскворечье	424 814	6,3%	38,3%
Красносельский	396 161	3,6%	22,5%
Мещанский	397 107	1,1%	22,1%
Пресненский	410 119	0,7%	27,2%
Таганский	376 775	3,3%	22,0%
Тверской	491 079	5,8%	30,6%
Хамовники	455 328	4,6%	23,9%
Якиманка	469 848	6,3%	24,7%
Северный административный округ	265 251	1,2%	24,1%
Аэропорт	318 706	0,9%	22,0%
Беговой	371 821	2,1%	23,8%
Бескудниковский	234 609	1,4%	23,3%
Войковский	261 624	2,2%	25,8%
Восточное Дегунино	234 609	1,4%	23,3%
Головинский	274 742	3,7%	28,5%
Дмитровский	234 609	1,4%	23,3%
Западное Дегунино	234 609	1,4%	23,3%
Коптево	261 624	2,2%	25,8%
Левобережный	242 168	-1,1%	20,4%
Молжаниновский	255 408	3,8%	33,5%
Савёловский	317 359	0,6%	27,4%
Сокол	318 706	0,9%	22,0%
Тимирязевский	284 605	2,8%	27,7%
Ховрино	242 168	-1,1%	20,4%
Хорошёвский	332 195	4,8%	29,9%
Северо-Восточный административный округ	345 474	1,4%	25,8%
Алексеевский	332 445	4,9%	38,5%
Алтуфьевский	231 299	-0,5%	26,8%
Бабушкинский	247 178	2,7%	25,6%
Бибирево	231 299	-0,5%	26,8%
Бутырский	284 605	2,8%	27,7%

Лианозово	226 891	2,8%	22,7%
Лосиноостровский	220 113	1,1%	25,6%
Марфино	251 223	0,1%	27,8%
Марьино	317 359	0,6%	27,4%
Останкинский	284 354	1,5%	23,2%
Отрадное	236 860	0,7%	25,6%
Ростокино	284 354	1,5%	23,2%
Свиблово	278 148	2,0%	27,2%
Северное Медведково	237 791	-1,4%	23,7%
Северный	234 609	1,4%	23,3%
Южное Медведково	247 178	2,7%	25,6%
Ярославский	220 113	1,1%	25,6%
Восточный административный округ	244 314	1,4%	23,1%
Богородское	242 324	1,9%	21,9%
Вешняки	217 229	2,1%	24,5%
Восточное Измайлово	244 487	-0,2%	25,1%
Восточный	215 187	0,3%	20,9%
Гольяново	231 515	0,6%	24,7%
Ивановское	218 634	-0,4%	19,8%
Измайлово	244 487	-0,2%	25,1%
Косино-Ухтомский	201 018	-1,5%	26,2%
Метрогородок	242 324	1,9%	21,9%
Новогиреево	218 634	-0,4%	23,3%
Новокосино	215 187	0,3%	17,9%
Перово	238 632	2,4%	23,9%
Преображенское	267 013	4,0%	20,7%
Северное Измайлово	231 515	0,6%	24,7%
Соколиная Гора	277 716	2,4%	24,9%
Сокольники	315 914	5,7%	30,3%
Юго-Восточный административный округ	231 393	2,1%	24,8%
Выхино-Жулебино	217 229	2,1%	24,5%
Капотня	220 162	3,0%	24,8%
Кузьминки	240 878	1,9%	25,7%
Лефортово	252 695	3,7%	24,1%
Люблино	226 682	3,9%	27,1%
Марьино	220 162	3,0%	24,8%
Некрасовка	201 018	-1,5%	26,2%

Нижегородский	296 321	1,4%	24,7%
Печатники	231 926	0,4%	19,0%
Рязанский	225 974	-1,3%	23,1%
Текстильщики	240 878	1,9%	25,7%
Южнопортовый	300 659	3,5%	31,2%
Южный административный округ	250 127	2,3%	26,6%
Бирюлёво Восточное	206 115	0,3%	22,4%
Бирюлёво Западное	206 115	0,3%	22,4%
Братеево	227 903	1,8%	30,4%
Даниловский	286 715	3,0%	28,4%
Донской	369 485	5,5%	19,5%
Зябликово	227 903	1,8%	30,4%
Москворечье-Сабурово	231 451	1,3%	24,3%
Нагатино-Садовники	272 275	0,4%	26,0%
Нагатинский Затон	272 275	0,4%	26,0%
Нагорный	275 451	3,8%	29,6%
Орехово-Борисово Северное	239 389	2,3%	27,7%
Орехово-Борисово Южное	239 389	2,3%	27,7%
Царицыно	231 451	1,3%	24,3%
Чертаново Северное	242 474	2,3%	19,0%
Чертаново Центральное	242 474	2,3%	19,0%
Чертаново Южное	239 013	2,1%	24,2%
Юго-Западный административный округ	305 729	2,2%	24,5%
Академический	328 611	3,7%	29,2%
Гагаринский	359 742	2,2%	24,2%
Зюзино	275 451	3,8%	29,6%
Коньково	273 618	3,2%	25,6%
Котловка	286 715	3,0%	28,4%
Ломоносовский	359 742	2,2%	24,2%
Обручевский	273 618	3,2%	25,6%
Северное Бутово	237 071	5,7%	30,4%
Тёплый Стан	223 828	1,2%	18,6%
Черёмушки	312 099	5,3%	26,8%
Южное Бутово	205 285	-1,4%	19,1%
Ясенево	227 300	-1,3%	18,0%
Западный административный округ	300 274	1,0%	25,6%
Внуково	222 920	3,9%	25,1%
Дорогомилово	368 955	-0,5%	22,7%
Крылатское	287 853	-0,5%	25,5%
Кунцево	271 358	-1,3%	20,2%
Можайский	284 741	3,3%	25,4%
Ново-Переделкино	222 920	3,9%	25,1%
Очаково-Матвеевское	286 200	3,5%	28,6%

Проспект Вернадского	337 109	0,8%	28,8%
Раменки	359 742	2,2%	24,2%
Солнцево	233 620	4,3%	22,8%
Тропарёво-Никулино	276 589	1,0%	16,3%
Филёвский Парк	330 058	2,6%	28,4%
Фили-Давыдовское	284 741	3,3%	25,4%
Северо-Западный административный округ	282 025	1,2%	25,4%
Куркино	255 408	3,8%	33,5%
Митино	235 504	1,2%	26,4%
Покровское-Стрешнево	267 013	-0,1%	20,5%
Северное Тушино	252 279	0,8%	26,7%
Строгино	262 662	-0,5%	23,3%
Хорошёво-Мнёвники	301 919	-1,0%	23,8%
Щукино	277 378	3,8%	25,2%
Южное Тушино	252 279	0,8%	26,7%
Зеленоградский административный округ	199 093	0,2%	35,2%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Апр. 2022	К мар. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	240 818	+1,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	245 954	+1,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	256 202	+1,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	279 713	+2,7%
Сталики и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	291 205	+2,5%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	271 429	+0,5%
Все панельные и блочные дома	247 658	+1,6%
Все монолитные и кирпичные дома	280 782	+1,9%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в апреле в Москве представлено 44 266 объектов и 34 315 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 271 853 руб./кв. м (+1,6% за месяц).