



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

---

ИЮЛЬ 2021

---



## 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

**6,5%**

▲ +1,0 п.п. за июль 2021

- Ключевая ставка Центробанка

**7,24%**

▼ -0,08 п.п. за июнь 2021

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

**5,6**

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

**20,62**

млн кв. м жилой площади

**35,47**

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

**58,75**

млн кв. м жилой площади

**83,73**

млн кв. м общей площади

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

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

**7 283,3**

тыс. кв. м

**85,7%**

от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

**3 552,3**

тыс. кв. м жилой площади

**88,8%**

от плана на год

## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ

Индекс производственной активности PMI России

47,5

июль 2021

▼ -1,7 пункта к июню 2021

▼ -0,9 пункта к июлю 2020

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)

**135** 1 800 тыс. кв. м

домов введено

**303** 45,3 тыс. жителей

дома расселяется



**109** 1 300 тыс. кв. м

домов заселяются



**112** 61 дом

домов расселено

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Июль 2021

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Совокупный объем предложения  
жилья на первичном рынке,  
квартиры (млн кв. м), стр. 12

2,24 ▲ +4,3%  
к июн. 2021 ▼ -17,3%  
к июл. 2020

• Старая Москва	1,76	▲ +7,4% к июн. 2021	▼ -21,3% к июл. 2020
• Новая Москва	0,49	▼ -5,4% к июн. 2021	▲ +1,5% к июл. 2020

Средневзвешенная цена на первичном  
рынке, квартиры (без учета элитных  
объектов, тыс. руб. / кв. м), стр. 14

• Старая Москва	315,5	▲ +1,3% к июн. 2021	▲ +34,7% к июл. 2020
• Новая Москва	200,5	▲ +1,4% к июн. 2021	▲ +40,4% к июл. 2020

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

Июль 2021 (стр. 17)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

ДДУ (шт.)

• За месяц	6 717	▼ -29,7% к июн. 2021	▲ +30,2% к июл. 2020
• С начала года	52 254		▲ +50,7% к янв.-июл. 2020

## ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ

НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. Июль 2021 (стр. 19)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Продано всего жилья  
на первичном рынке (вся Москва)

• За месяц (тыс. кв. м)	357,6	▼ -4,6% к июню 2021	▲ +51,1% к июлю 2020
• С начала года (тыс. кв. м)	2 725,7		▲ +62,3% к янв.-июл. 2020

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Июль 2021 (стр. 22-23)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Совокупный объем предложения  
на вторичном рынке (аналитическая  
база Циан, млн кв. м)

• Москва	2,33	▼ -1,3% к июн. 2021	▲ +1,4% к июл. 2020
• Московская область	1,85	▼ -1,6% к июн. 2021	▼ -22,9% к июл. 2020

Средневзвешенная цена  
на вторичном рынке в Москве  
(тыс. руб. / кв. м)

• В пятиэтажках (старая панель)	202,6	▲ +1,6% к июн. 2021	▲ +28,2% к июл. 2020
---------------------------------	-------	------------------------	-------------------------

## ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК

Июнь 2021 (стр. 18)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Выданные  
ипотечные кредиты

За месяц (шт.)	12 983	▲ +25,1% к маю 2021	▲ +85,9% к июню 2020
• С начала года (млн руб.)	431 308		▲ +115,1% к июню 2020

Объем просроченной  
задолженности по ипотеке

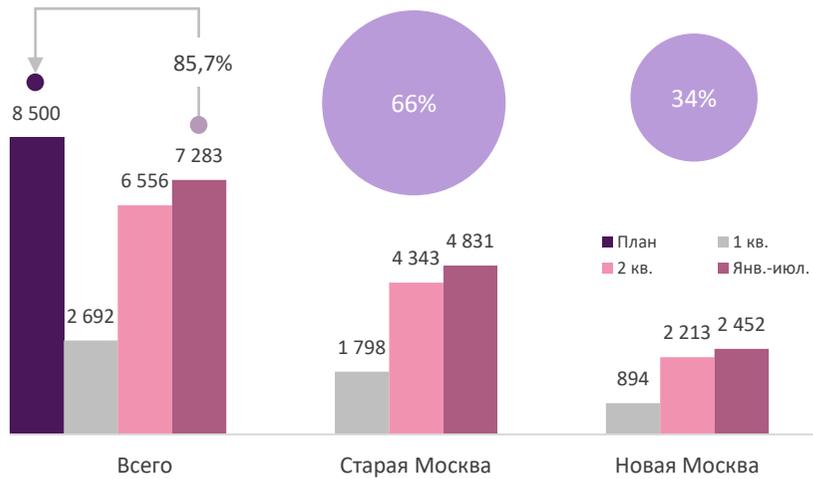
• Млн. руб.	13 633	▼ -2,4% к маю 2021	▼ -6,9% к июню 2020
-------------	--------	-----------------------	------------------------

Доля просроченной  
задолженности по ипотеке

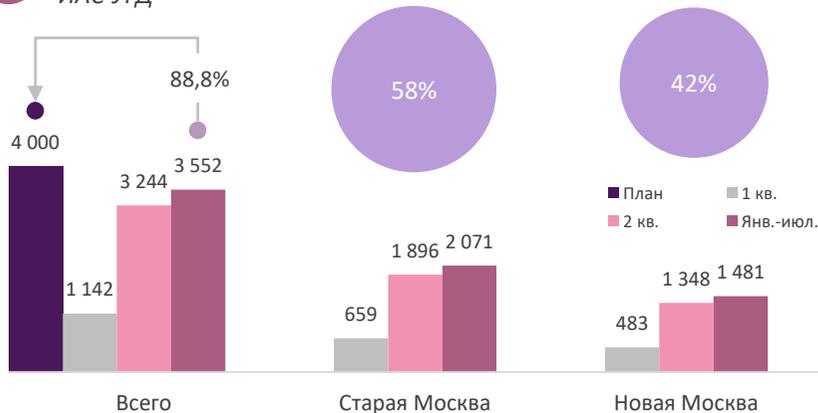
• %	1,0%	-0,0 п.п. к маю 2021	▼ -0,4 п.п. к июню 2020
-----	------	-------------------------	----------------------------



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ (накопленным итогом) ИАС УГД, тыс. кв. м



## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ ИАС УГД



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным  
планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2021	253	10 082,6
2022	259	10 994,4
2023	167	8 527,4
Всего	637	24 266,9

## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным  
планам-графикам

	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2021	146	4 669,5
2022	131	4 953,5
2023	95	3 506,1
Всего	314	10 782,3

С января по июль 2021 года в Москве введено 7 283,3 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 85,7% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 4 831,6 тыс. кв. м (66% от общего ввода за 2021 г.). В Новой Москве – 2 451,7 тыс. кв. м (34%).

За семь месяцев в Москве введено 3 552,3 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 88,8% от плановых годовых показателей (4 000 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 2 071,4 и 1 480,9 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	2,7
СВАО	4,0
САО	4,7
ЮЗАО	5,0
ЮВАО	5,5
СЗАО	5,6
ВАО	5,8
ЮАО	6,5
ЗАО	6,9
ЦАО	7,4
<b>Средн.</b>	<b>5,6</b>

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»\*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (май 2021 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на июль 2021 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	2021 год ввода по РС	2022 год ввода по РС	2023 год ввода по РС	2024 год ввода по РС	2025 год ввода по РС	После 2025 года ввода по РС
10 112,69 га	60,88 Площадь жилых помещений	20,62 Жилая площадь	4,12 Жилая площадь	5,99 Жилая площадь	4,05 Жилая площадь	2,59 Жилая площадь	1,79 Жилая площадь	2,69 Жилая площадь
		35,47 Общая площадь	7,09 Общая площадь	10,30 Общая площадь	6,97 Общая площадь	4,45 Общая площадь	3,08 Общая площадь	4,63 Общая площадь
		649 шт.						
		2021-2023	2021 год	2022 год	2023 год			
План по вводу жилья по программе реновации		4,53 Жилая площадь	1,49 Жилая площадь	1,51 Жилая площадь	1,55 Жилая площадь			



## ВЫДАННЫЕ РС (2018-2021 гг.) В РАЗРЕЗЕ РЕНОВАЦИИ

ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В июле 2021 г. в Москве было выдано 10 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 416 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 4% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2021 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 4 391,2 тыс. м<sup>2</sup>.



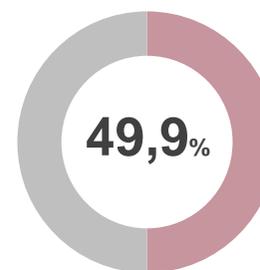
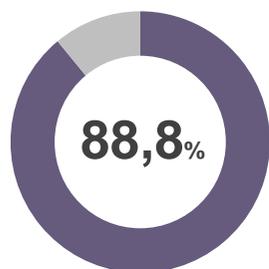
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2021 год						3 квартал						Июль 2021						
	План			Факт на 30.07.2021			План			Факт на 30.07.2021			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	361	200	161	316	80	236	60	46	14	41	12	29	13	11	2	41	12	29	
тыс. кв. м	8 500,0	3 038,9	5 461,1	7 283,3	1 114,4	6 168,9	879,3	689,6	189,7	701,6	136,9	564,7	92,8	73,5	19,3	701,6	136,9	564,7	
Жилые объекты	кол-во	177	97	80	197	52	145	20	20	0	22	8	14	2	2	0	22	8	14
тыс. кв. м	6 690,3	2 096,2	4 594,1	5 470,1	852,3	4 617,8	502,4	502,4	0,0	463,2	127,4	335,8	30,2	30,2	0,0	463,2	127,4	335,8	
жил. пл.	4 000,0	1 255,6	2 744,4	3 552,3	493,8	3 058,5	291,7	291,7	0	308,7	73	235,7	19,3	19,3	0	308,7	73	235,7	
ДОУ	кол-во	23	7	16	11	1	10	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	87,4	27,3	60,1	30	2,8	27,2	12,9	0	12,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Школы и БНК	кол-во	31	21	10	7	3	4	17	13	4	3	1	2	5	4	1	3	1	2
тыс. кв. м	369,7	229,6	140,1	88,1	45,4	42,7	202,9	134,5	68,4	36,8	6,3	30,5	36,7	24,1	12,6	36,8	6,3	30,5	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	20	17	3	4	3	1	4	3	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
тыс. кв. м	180,1	140,8	39,3	48,3	40,3	8	53,3	19	34,3	0	0	0	9,9	9,9	0	0	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	21	13	8	10	4	6	4	2	2	1	0	1	1	0	1	1	0	1
тыс. кв. м	215,2	123,8	91,4	98,1	36	62,1	28,2	14	14,2	6,8	0	6,8	6,7	0	6,7	6,8	0	6,8	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	4	1	1	1	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	11,9	11,5	0,4	4,1	4,1	0	7,3	7,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Гостиницы, апартотели	кол-во	9	0	9	15	0	15	0	0	0	3	0	3	0	0	0	3	0	3
тыс. кв. м	217,6	0	217,6	290,9	0	290,9	0	0	0	49,7	0	49,7	0	0	0	49,7	0	49,7	
Административно-деловые объекты	кол-во	14	8	6	12	2	10	3	3	0	4	1	3	2	2	0	4	1	3
тыс. кв. м	139,7	32,3	107,4	581,9	6,1	575,8	9,1	9,1	0	18,1	2,8	15,3	6,1	6,1	0	18,1	2,8	15,3	
Объекты торговли и услуг	кол-во	11	0	11	11	0	11	2	0	2	5	0	5	0	0	0	5	0	5
тыс. кв. м	34,3	0	34,3	150,1	0	150,1	5,6	0	5,6	121,4	0	121,4	0	0	0	121,4	0	121,4	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	50	33	17	48	14	34	5	3	2	3	2	1	2	2	0	3	2	1
тыс. кв. м	553,8	377,4	176,4	521,7	127,4	394,3	57,6	3,3	54,3	5,6	0,4	5,2	3,2	3,2	0	5,6	0,4	5,2	

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд руб.	Увеличение объема жилищного строительства по годам (млн кв. м в год)					
			2019 год, факт	2020 год, факт	2021 год, план РП	2022 год, план РП	2023 год, план РП	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	106,3 (2019-2023 гг.)	5,18	4,98	4,0	4,488	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ ИЮЛЬ 2021

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



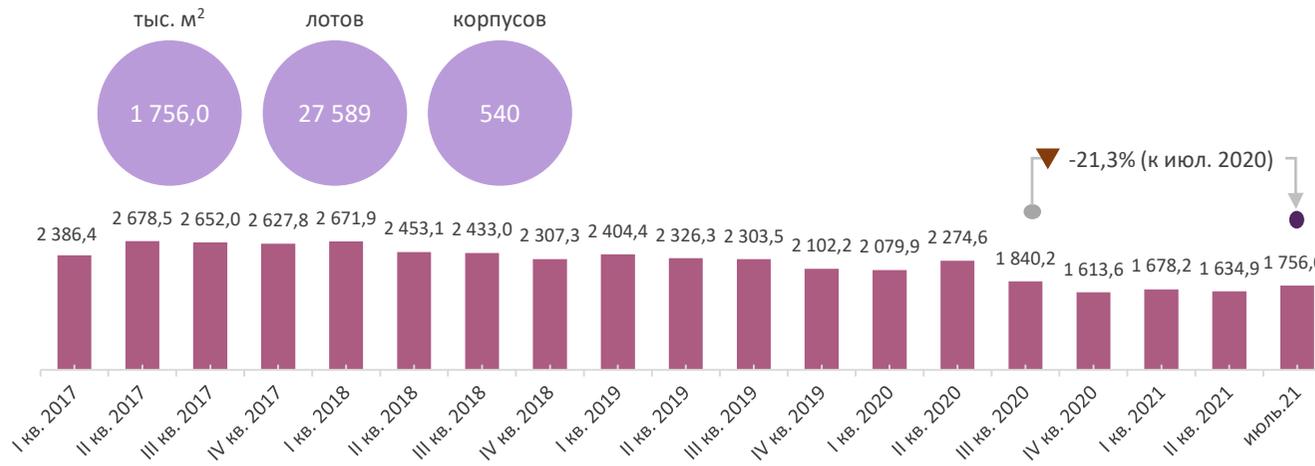
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF101001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях реализации регионального проекта «Жилье» мероприятия «Возведение нового жилья» подпрограммы 1 ГП «Жилище».

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2021 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.07.2021, млн рублей	Процент исполнения
	Предусмотрено паспортом	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств		
Департамент строительства города Москвы	19 966,6	19 966,6	19 966,6	9 956,7	49,9%

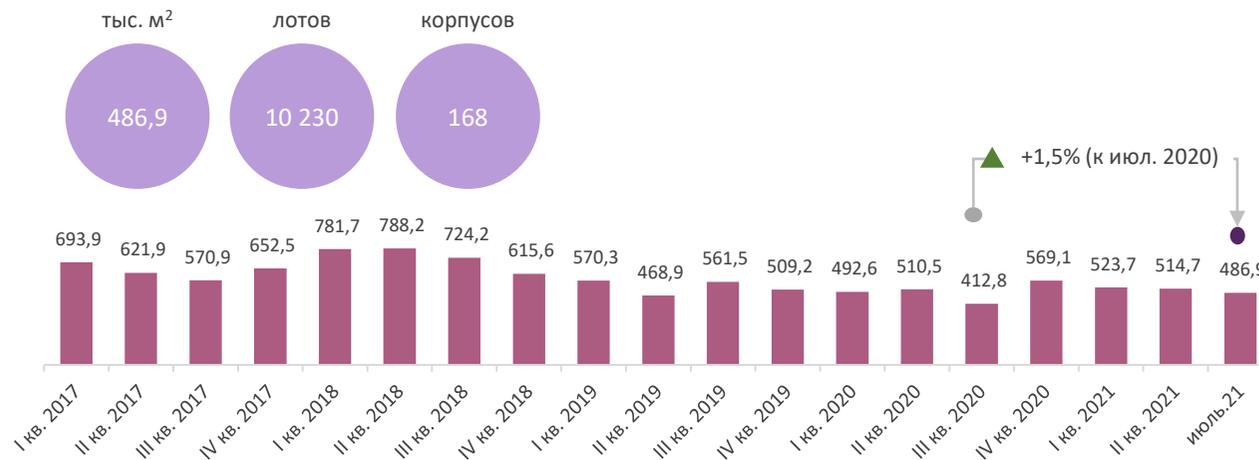


# МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

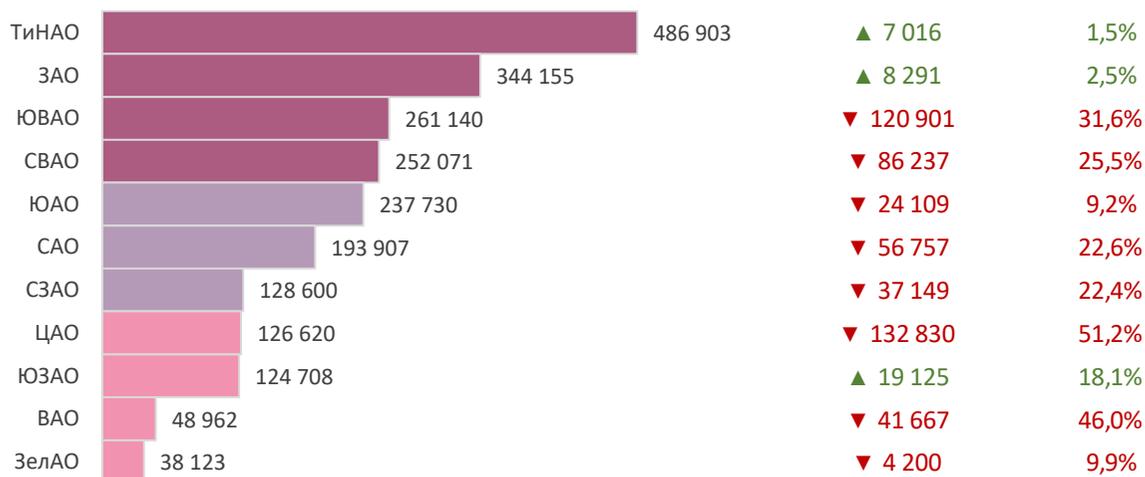


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

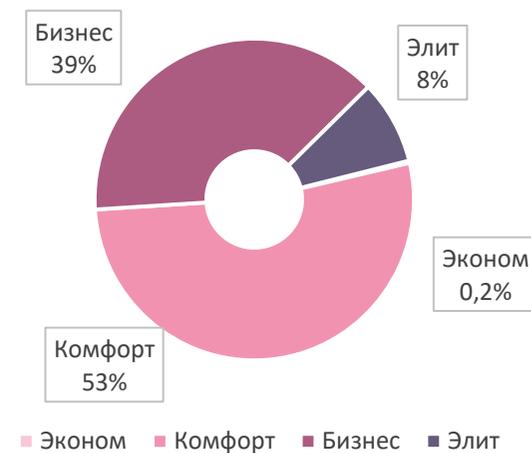
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,2%	0,6%	0,0%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	3,6%	1,5%	1,7%
	Бизнес	2,5%	0,3%	1,9%
ЗелАО	Элитный	2,0%	0,5%	0,5%
	Комфорт	1,5%	0,0%	0,0%
	Бизнес	2,4%	2,6%	0,7%
САО	Элитный	1,2%	0,3%	1,5%
	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	0,4%	0,0%	0,0%
СВАО	Комфорт	1,0%	3,7%	1,1%
	Бизнес	4,3%	0,0%	0,4%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	0,8%	0,3%	0,6%
	Бизнес	2,5%	0,0%	1,7%
	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,1%	0,1%	0,1%
	Бизнес	1,1%	2,1%	2,1%
	Элитный	3,7%	1,4%	0,6%
ЮАО	Комфорт	0,9%	1,0%	0,6%
	Бизнес	5,1%	0,0%	2,0%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	3,3%	4,5%	1,6%
	Бизнес	0,7%	0,0%	0,5%
ЮЗАО	Комфорт	0,8%	0,0%	2,7%
	Бизнес	1,2%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
НАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	9,2%	4,9%	1,9%
	Бизнес	2,0%	0,6%	0,5%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
<b>Итого:</b>		<b>52,4%</b>	<b>24,7%</b>	<b>23,0%</b>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

к июлю 2020, м<sup>2</sup>      к июлю 2020, %

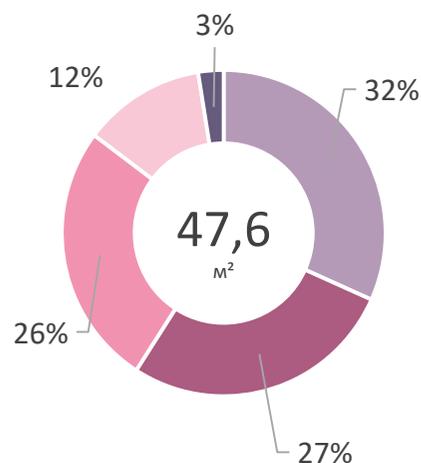
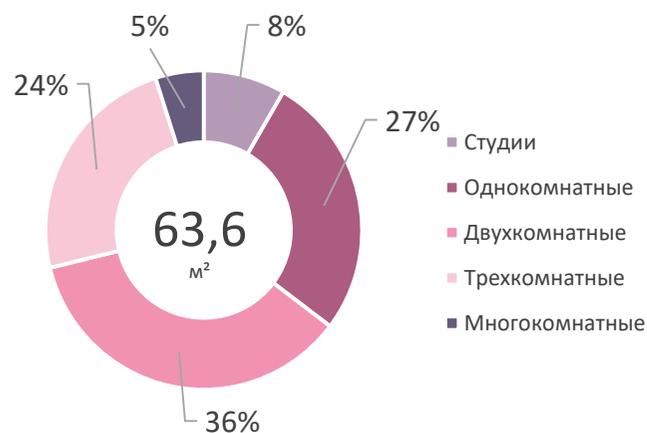


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ИЮЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

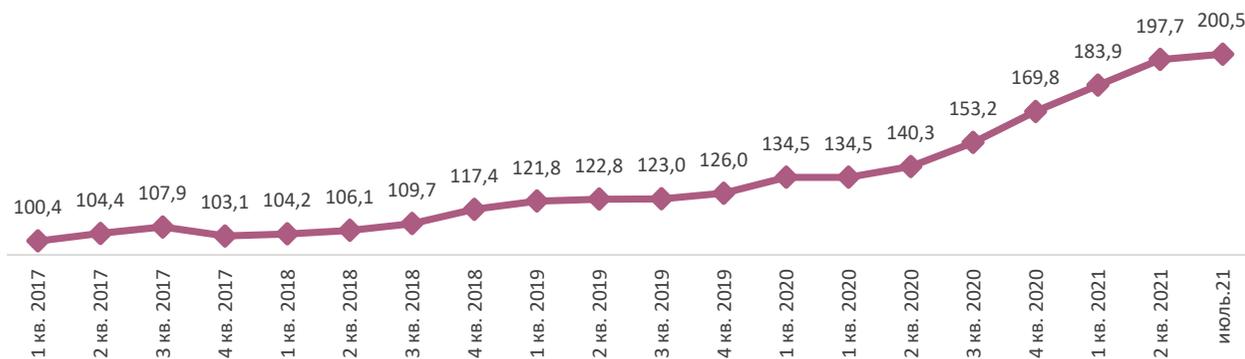
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
САО	Symphony 34, к. В, С	MR Group	2 кв. 2025	бизнес
СВАО	Mod, к. М, D	MR Group	4 кв. 2024	бизнес
ЗАО	Noble	MR Group	4 кв. 2023	бизнес
ЦАО	Лаврушинский, к. В, З, Ц	Sminex	2 кв. 2024	элитный
ЗАО	Магвеевский парк, к. 1.1, 1.4, 1.6, 2.1, 2.4	ПИК	1 кв. 2024	комфорт
ЮВАО	Новохохловская 15, к. 3, 4	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
СЗАО	Holland Park, к. 12	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
ЗАО	Hide, к. 3	MR Group	1 кв. 2023	бизнес
ЮВАО	Люблинский парк, к. 13-14	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
СВАО	Июль, к. 2	Кортрос	2 кв. 2024	бизнес
СВАО	Полярная 25, к. 2.3	ПИК	1 кв. 2024	комфорт
ЮАО	Второй Нагатинский, к. 3, 4	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
ЮАО	Shagal, к. 5-7	Эталон	1 кв. 2024	бизнес
ЗАО	Академика Павлова, к. 56	ПИК	1 кв. 2024	комфорт
ЮВАО	Символ, кв-л Искренность, к. 24	Донстрой	1 кв. 2024	бизнес
НАО	Homecity, к. 3	PPF Real Estate Russia	1 кв. 2022	комфорт
НАО	Середневский лес, к. 1.2	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
НАО	Новое Внуково, к. 8, 10	Самолет	1 кв. 2023	комфорт



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

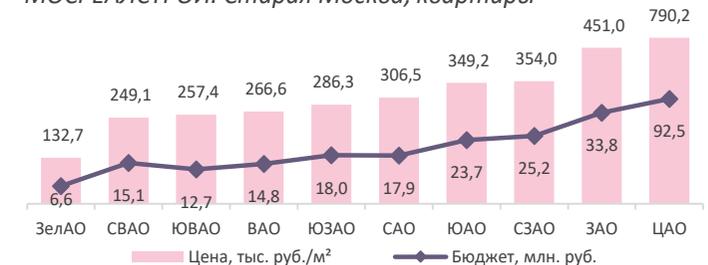
По итогам июля 2021 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве выросла на 1,3%, за месяц и составила 315,5 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также выросла на 0,2% и составила 302,9 тыс. руб./м². За год (с июля 2020 г.) средняя цена квартир увеличилась на 34,8%, с учетом скидков прирост цены за год составил 34,5%.

1 июля 2021 г. де-факто завершилась программа льготной ипотеки, введенная год назад из-за «ковидного кризиса» в целях поддержания отрасли. При этом была расширена программа семейной ипотеки. Также застройщики начали повышать уровень скидков и предлагать дополнительные акции для поддержания высоких показателей спроса.

Среднерыночный дисконт в июле составил около 4%. При этом максимальный дисконт составил 35% (на ограниченный пул квартир), анонсированный на ежегодной онлайн-распродаже «Черная пятница рынка недвижимости». Дополнительно продолжают действовать программы сотрудничества ряда застройщиков с банками по дополнительному субсидированию ставки по ипотеке, а также платные опции снижения ставки.

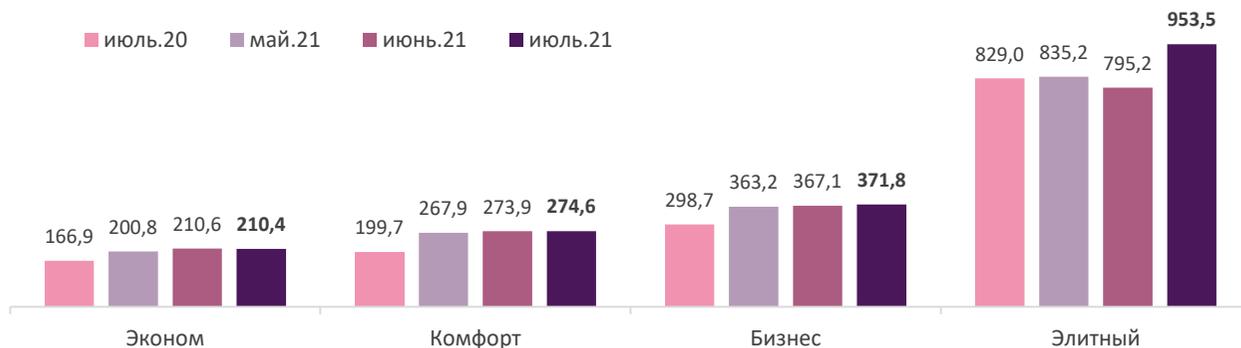
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам июля 2021 г. увеличилась на 1,4% за месяц и составила 200,5 тыс. руб./м². За год (с июля 2020 г.) прирост цены составил 40,4%.

## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



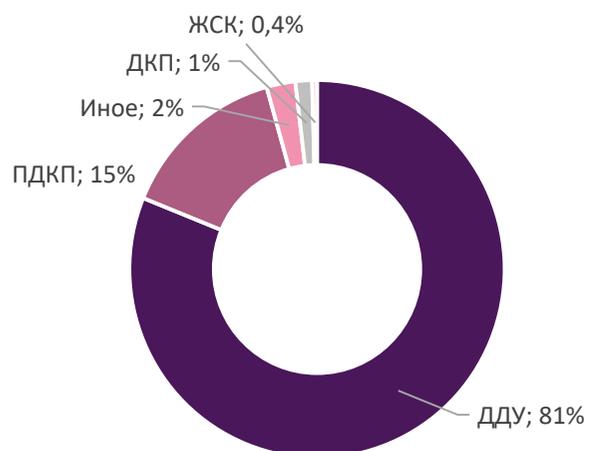
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры, тыс. руб./м<sup>2</sup>



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

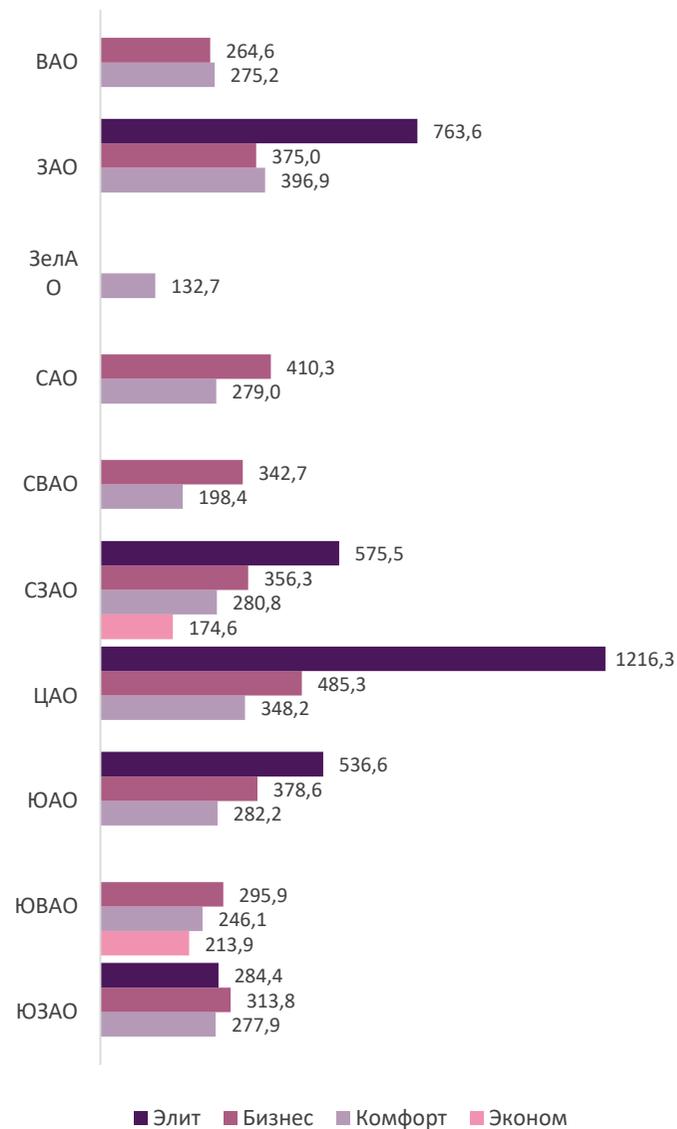
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м<sup>2</sup>





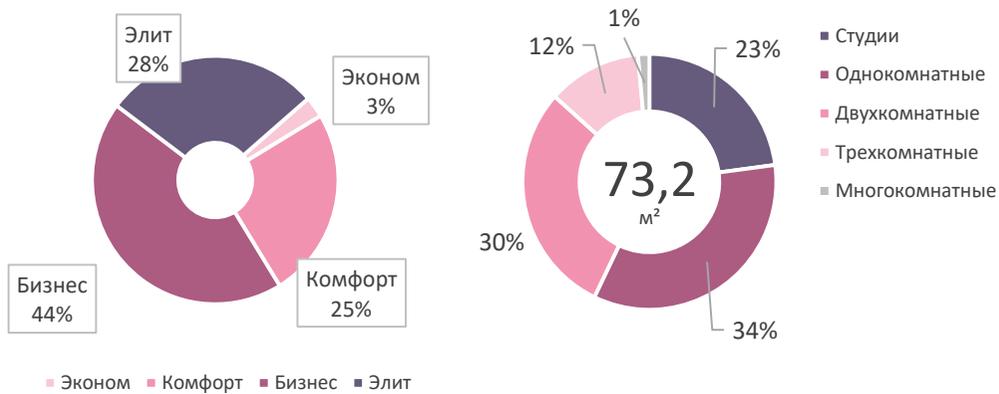
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



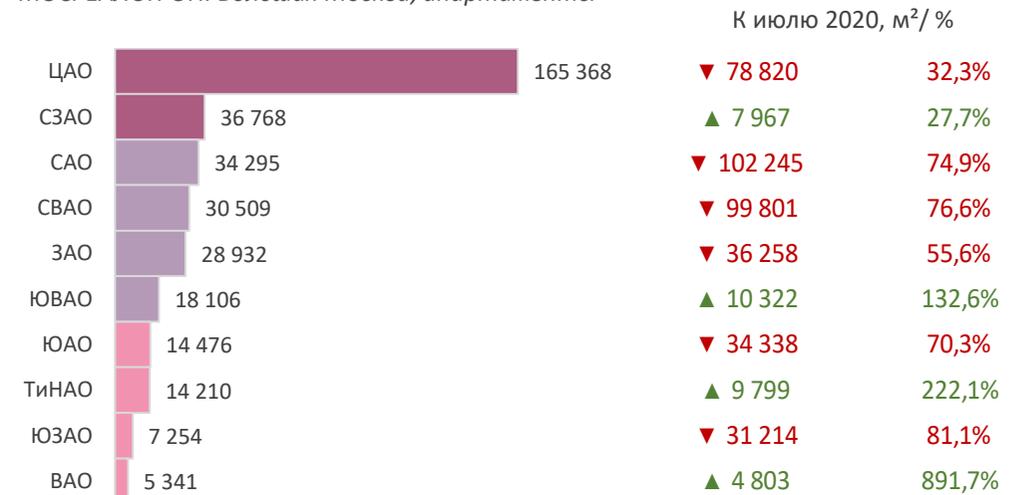
## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ИЮЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СВАО	Mod, к. D	MR Group	4 кв. 2024	бизнес	4
ВАО	Сокольнический Вал 1, к. 1, 2	ПИК	3 кв. 2023	комфорт	38
ЮВАО	N'ice-loft	Coldy	2023	бизнес	170
НАО	Тропарево парк, к. 1.2	Самолет	4 кв. 2022	комфорт	122

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



## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





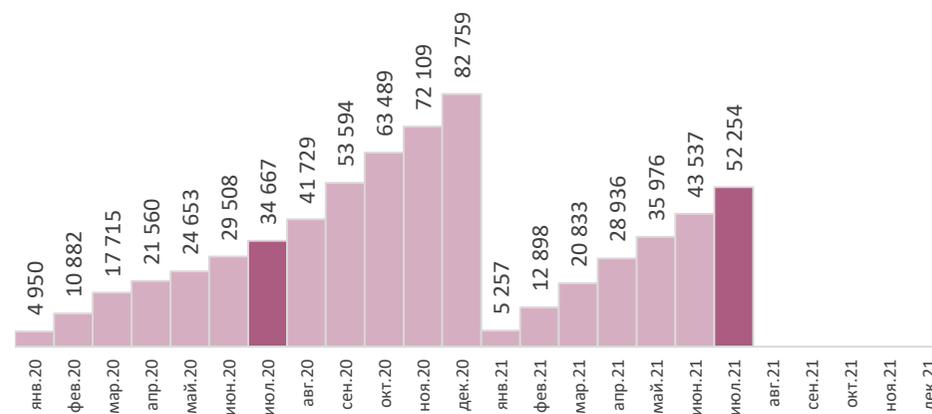
## ДДУ

Помесечно, Росреестр, шт.



## ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выпуски ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	июл. 2021 г.	июн. 2021 г.	июл. 2021 г./ июн. 2021 г.	июл. 2021 г.	июн. 2021 г.	июл. 2021 г./ июн. 2021 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	273,6	317,5	-13,8%	84,0	126,4	-33,5%
шт.	4 972	5 628	-11,7%	1 839	2 732	-32,7%
млрд руб.	84,8	96,8	-12,3%	15,9	23,8	-33,3%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	19,6	22,4	-12,5%	3,2	5,6	-42,4%
шт.	380	427	-11,0%	72	114	-36,8%
млрд руб.	5,6	5,8	-3,9%	0,5	0,9	-44,4%
<b>Итого:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	293,2	339,9	-13,7%	87,2	132,0	-33,9%
шт.	5 352	6 055	-11,6%	1 911	2 846	-32,9%
млрд руб.	90,4	102,6	-11,9%	16,4	24,7	-33,7%

\*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 июле 2021 г. объем поглощения жилья составил 6 717 шт. сделок ДДУ, что на 29,7% ниже аналогичного показателя за июнь 2021 г. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 30,2%.

Существенный прирост показателя относительно июля 2020 г. обусловлен прошлогодним спадом ввиду ковидных ограничений.

Не смотря на расширение программы семейной ипотеки, а также продолжения действия льготной ипотеки с учетом новых ограничений по бюджетам и повышения ставок, показатель уровня спроса за месяц резко скорректировался в сторону снижения.



# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Июль 2021

5



23 июля 2021 г. ключевая ставка ЦБ РФ повысилась сразу на 1,0 п.п. и составила 6,5%.

Согласно данным Банка России, в июне 2021 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 12 983 ипотечных жилищных кредитов на сумму 84 412 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 6,5 млн руб.

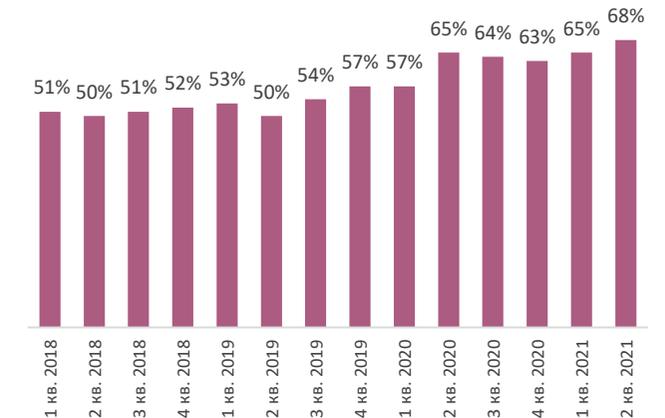
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в мае в рублях, составил 251,0 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,24%, снизившись на 0,08 п.п.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в июне составляет 1 399 410 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 13 633 млн руб. (1,0%).

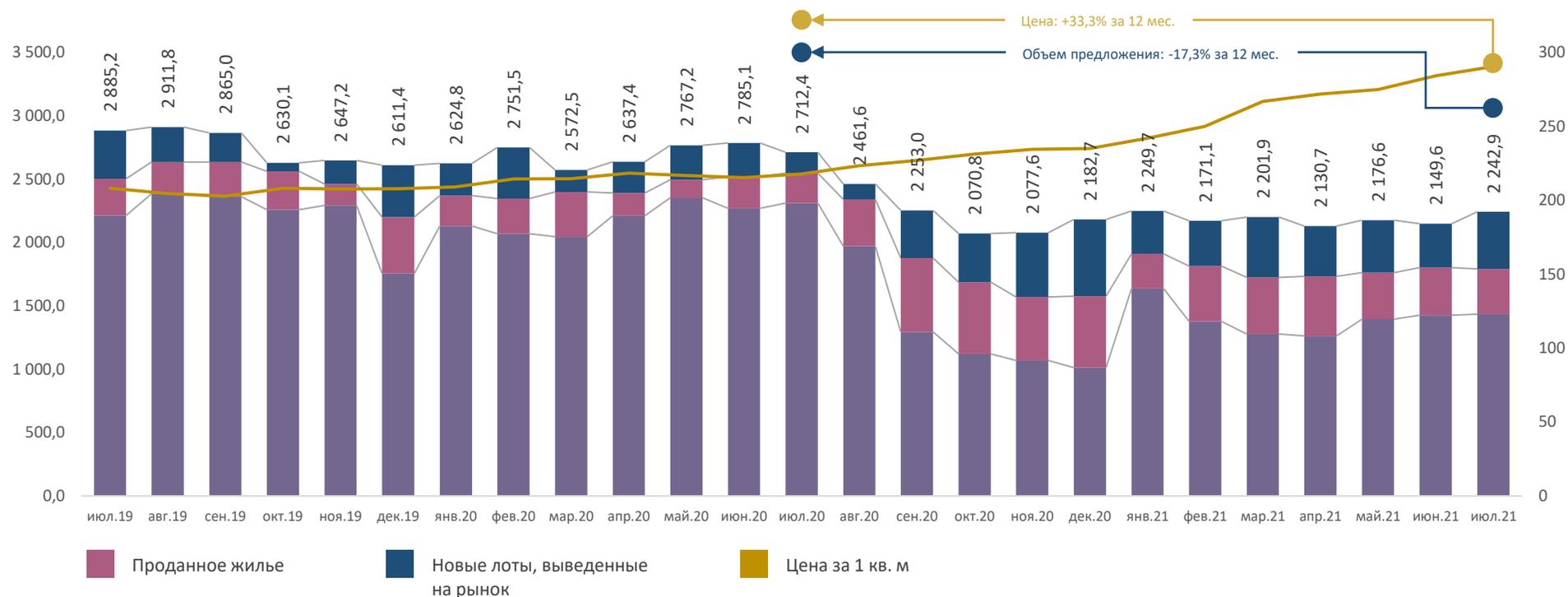
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с июня 2019 года данный показатель снизился на 0,8 п.п.



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

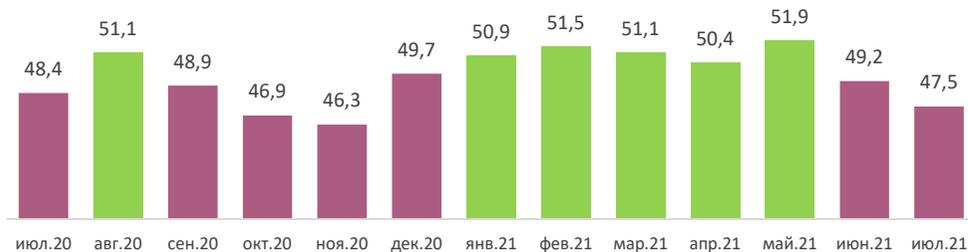


## ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНА НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



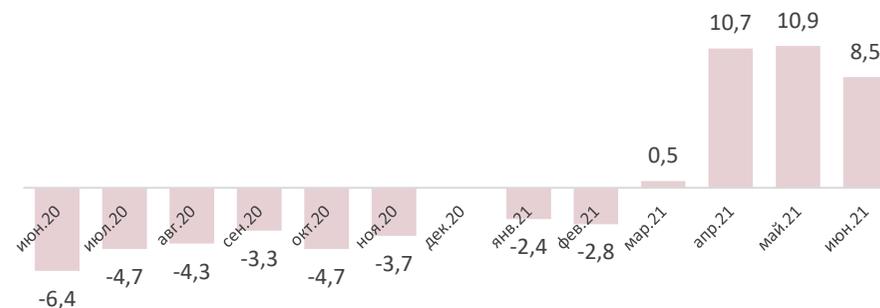
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

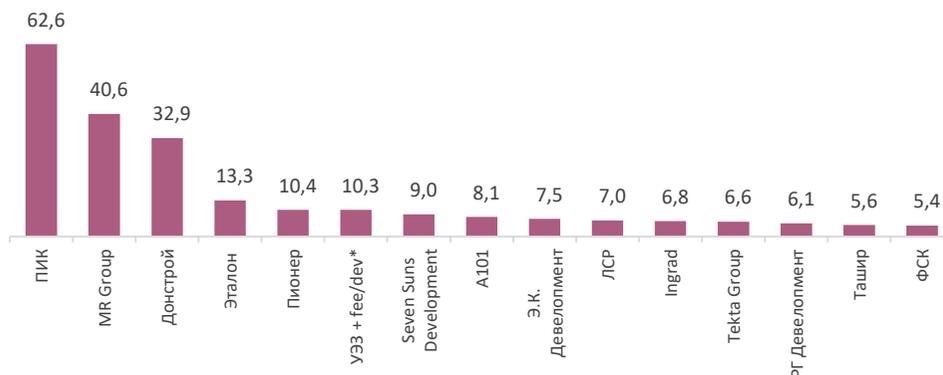




## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК	62 585	1 256	16,3%
2	MR Group	40 605	746	10,6%
3	Донстрой	32 914	492	8,6%
4	Эталон	13 267	197	3,5%
5	Пионер	10 384	177	2,7%
6	УЭЗ + fee/dev*	10 328	163	2,7%
7	Seven Suns Development	8 998	215	2,3%
8	A101	8 146	199	2,1%
9	Э.К. Девелопмент	7 519	150	2,0%
10	ЛСР	7 011	153	1,8%
11	Ingrad	6 841	93	1,8%
12	Tekta Group	6 647	109	1,7%
13	РГ Девелопмент	6 104	138	1,6%
14	Ташир	5 622	135	1,5%
15	ФСК	5 372	96	1,4%
<b>Итого:</b>		<b>232 341</b>	<b>4 319</b>	<b>60,5%</b>



## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	18 859
2	СВАО	Мод	MR Group	кв. / ап.	13 733
3	САО	Симфони 34	MR Group	кв.	9 234
4	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	8 646
5	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	8 196
6	ЮЗАО	Южные сады	A101	кв.	8 126
7	САО	Кронштадтский 9	ПИК	кв.	7 507
8	ЗАО	Стеллар Сити	Ташир	кв.	5 622
9	ЮАО	Зеленая вертикаль	Э.К. Девелопмент	кв.	5 547
10	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв. / ап.	5 260
11	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns Development	кв.	4 961
12	ЗАО	Огни/Событие	Донстрой	кв.	4 909
13	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	4 550
14	СЗАО	Левел Причальный	Level Group	кв.	4 172
15	СВАО	Сказочный лес	Seven Suns Development	кв.	3 658
<b>Итого:</b>					<b>112 980</b>

**60%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

**29%** – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

\* Проекты fee-development:

Диалог, Настоящее, Титул на Серебрянической, Фестиваль парк, Фестиваль парк2, Форест, L'club, Городские истории, На Никулинской, Дмитриевский-2, Will Towers

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



77% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м

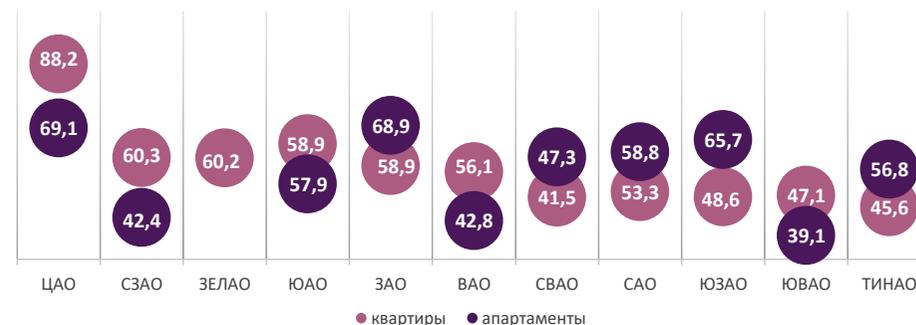
## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



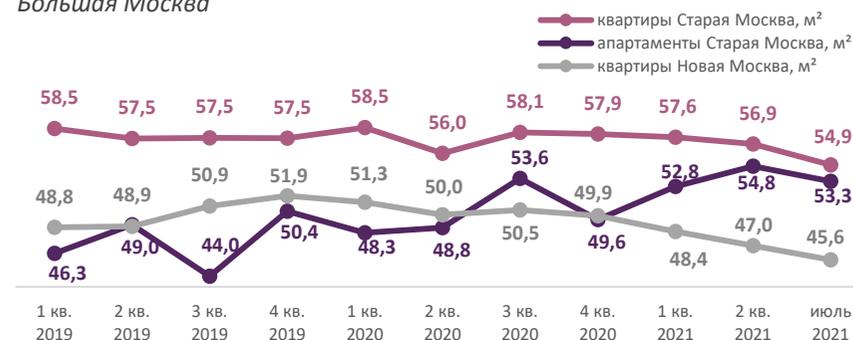
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	47%	25%	47%
нижние этажи	8%	7%	8%
верхние этажи	24%	39%	28%
идёт отделка	19%	27%	17%
сдан	2%	2%	0%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
<b>Центральный административный округ</b>	<b>361 818</b>	<b>0,8%</b>	<b>10,4%</b>
Арбат	408 315	0,5%	6,3%
Басманный	265 199	-0,8%	12,8%
Замоскворечье	329 898	0,4%	3,6%
Красносельский	342 766	3,7%	28,4%
Мещанский	348 489	1,5%	20,5%
Пресненский	338 541	-0,8%	6,6%
Таганский	318 422	0,0%	22,7%
Тверской	403 545	2,4%	20,0%
Хамовники	388 363	0,7%	13,4%
Якиманка	396 607	-0,8%	-0,6%
<b>Северный административный округ</b>	<b>227 280</b>	<b>2,2%</b>	<b>27,1%</b>
Аэропорт	271 334	2,5%	27,8%
Беговой	319 404	0,7%	29,9%
Бескудниковский	200 789	1,6%	25,1%
Войковский	226 018	3,2%	28,6%
Восточное Дегунино	200 789	1,6%	25,2%
Головинский	230 251	0,9%	41,5%
Дмитровский	200 789	1,6%	25,2%
Западное Дегунино	200 789	1,6%	25,2%
Коптево	226 018	3,2%	28,6%
Левобережный	210 274	1,8%	27,9%
Молжаниновский	208 857	3,4%	27,8%
Савёловский	265 383	2,0%	27,2%
Сокол	271 334	2,5%	27,8%
Тимирязевский	243 967	3,1%	31,0%
Ховрино	210 274	1,8%	27,9%
Хорошёвский	283 914	2,4%	45,1%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>208 030</b>	<b>0,7%</b>	<b>29,8%</b>
Алексеевский	266 909	1,6%	39,9%
Алтуфьевский	195 151	3,0%	31,7%
Бабушкинский	211 919	1,0%	38,7%
Бибирево	195 151	3,0%	31,7%
Бутырский	243 967	3,1%	31,0%

Лианозово	192 940	0,0%	32,2%
Лосиноостровский	188 596	1,5%	38,7%
Марфино	206 693	1,7%	28,5%
Марьино Роща	265 383	2,0%	27,2%
Останкинский	241 507	0,5%	27,6%
Отрадное	198 786	0,9%	29,8%
Ростокино	241 507	3,2%	27,6%
Свиблово	231 086	0,1%	28,2%
Северное Медведково	209 039	1,5%	36,0%
Северный	200 789	1,6%	25,2%
Южное Медведково	211 919	1,0%	38,7%
Ярославский	188 596	1,5%	38,7%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>207 538</b>	<b>1,1%</b>	<b>21,6%</b>
Богородское	213 971	2,2%	27,9%
Вешняки	179 604	0,9%	22,1%
Восточное Измайлово	208 830	3,4%	33,8%
Восточный	189 574	1,8%	32,9%
Гольяново	193 282	1,7%	29,6%
Ивановское	191 478	1,6%	29,5%
Измайлово	193 282	-4,3%	23,8%
Косино-Ухтомский	167 868	1,8%	32,6%
Метрогородок	213 971	2,2%	27,9%
Новогиреево	191 478	1,6%	29,5%
Новокосино	189 574	1,8%	32,9%
Перово	199 416	0,9%	29,3%
Преображенское	228 663	0,4%	17,9%
Северное Измайлово	193 282	1,7%	29,6%
Соколиная Гора	233 064	-0,8%	26,5%
Сокольники	252 191	1,0%	20,1%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>196 436</b>	<b>2,5%</b>	<b>27,9%</b>
Выхино-Жулебино	179 604	0,9%	22,1%
Капотня	187 800	2,9%	27,5%
Кузьминки	201 646	2,9%	33,2%
Лефортово	220 080	3,0%	34,7%
Люблино	191 696	3,2%	32,9%
Марьино	187 800	2,9%	27,5%
Некрасовка	167 868	1,8%	32,6%

Нижегородский	250 402	1,0%	29,0%
Печатники	196 692	0,1%	28,7%
Рязанский	194 715	0,9%	33,5%
Текстильщики	201 646	2,9%	33,2%
Южнопортовый	247 470	1,5%	31,4%
<b>Южный административный округ</b>	<b>209 032</b>	<b>1,9%</b>	<b>30,0%</b>
Бирюлёво Восточное	172 898	0,9%	36,0%
Бирюлёво Западное	172 898	0,9%	36,0%
Братеево	188 539	2,0%	31,7%
Даниловский	237 712	1,5%	28,9%
Донской	334 621	2,4%	19,5%
Зябликово	188 539	2,0%	31,7%
Москворечье-Сабурово	197 306	1,4%	30,1%
Нагатино-Садовники	235 900	2,3%	33,1%
Нагатинский Затон	235 900	2,3%	33,1%
Нагорный	225 028	2,5%	27,8%
Орехово-Борисово Северное	202 135	1,7%	29,3%
Орехово-Борисово Южное	202 135	1,7%	29,3%
Царицыно	197 306	1,4%	30,1%
Чертаново Северное	209 756	-0,9%	27,8%
Чертаново Центральное	209 756	-0,9%	27,8%
Чертаново Южное	200 483	1,9%	28,8%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>261 319</b>	<b>1,0%</b>	<b>24,6%</b>
Академический	272 443	1,5%	24,6%
Гагаринский	314 300	0,8%	25,7%
Зюзино	225 028	2,5%	27,8%
Коньково	229 516	0,2%	18,7%
Котловка	237 712	1,5%	28,9%
Ломоносовский	314 300	0,8%	25,7%
Обручевский	229 516	0,2%	18,7%
Северное Бутово	190 749	2,7%	26,3%
Тёплый Стан	202 143	3,5%	35,9%
Черёмушки	254 401	-0,2%	20,2%
Южное Бутово	178 722	1,4%	32,8%
Ясенево	202 181	1,7%	26,0%
<b>Западный административный округ</b>	<b>252 592</b>	<b>0,8%</b>	<b>25,1%</b>
Внуково	189 001	2,8%	35,5%
Дорогомилово	321 058	0,5%	25,7%
Крылатское	243 697	1,5%	21,7%
Кунцево	237 109	1,6%	27,2%
Можайский	236 375	0,8%	25,1%
Ново-Переделкино	189 001	2,8%	35,5%
Очаково-Матвеевское	233 717	-0,3%	23,4%

Проспект Вернадского	284 949	2,4%	25,0%
Раменки	314 300	0,8%	25,7%
Солнцево	200 225	1,0%	35,8%
Тропарёво-Никулино	246 467	0,8%	30,3%
Филёвский Парк	275 393	2,0%	27,5%
Фили-Давыдково	236 375	0,8%	25,1%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>240 534</b>	<b>0,5%</b>	<b>30,7%</b>
Куркино	208 857	3,4%	27,8%
Митино	197 531	2,1%	35,6%
Покровское-Стрешнево	237 225	0,1%	23,1%
Северное Тушино	211 998	0,7%	28,6%
Строгино	228 667	3,0%	29,0%
Хорошёво-Мнёвники	265 159	2,4%	28,3%
Щукино	237 225	0,1%	23,1%
Южное Тушино	211 998	0,7%	28,6%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>158 346</b>	<b>2,8%</b>	<b>34,4%</b>

Цены на квартиры по типам домов <i>IRN</i>	Июль 2021	К июню 2021
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	202 597	+1,6%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	205 902	+1,7%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	217 398	+1,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	231 626	+1,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	246 389	+1,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	238 145	+1,6%
Все панельные и блочные дома	208 632	+1,6%
Все монолитные и кирпичные дома	238 720	+1,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в июле в Москве представлено 43 114 объектов и 34 314 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 230 822 руб./кв. м (+1,5% за месяц).