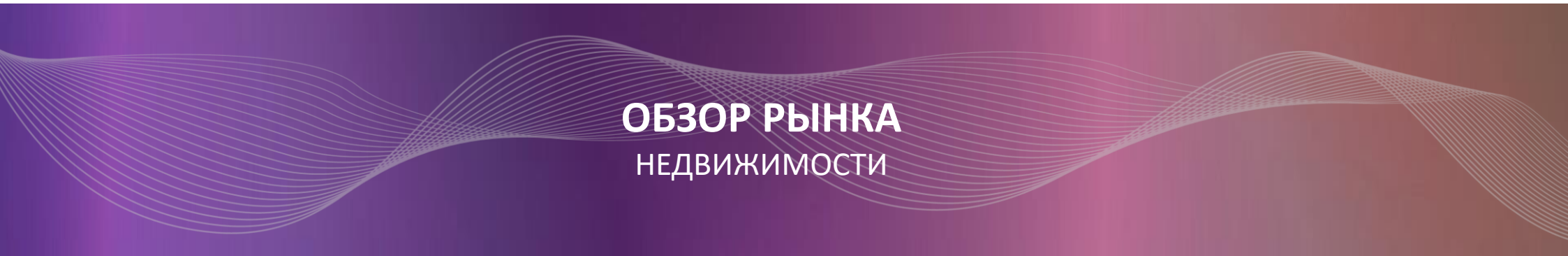




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

НОЯБРЬ 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

7,5%

0,0 п.п. за ноя. 2021

- Ключевая ставка
Центробанка

7,83%

▼ -0,18 п.п. за окт. 2021

- Средняя ставка
по ипотеке в Москве

5,9

лет

- Коэффициент
доступности
жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС
по МКД

19,43

млн кв. м
жилой площади

33,42

млн кв. м
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД
(включая действующие РС)

56,66

млн кв. м
жилой площади

80,74

млн кв. м
общей площади

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

ВВЕДЕНО
НЕДВИЖИМОСТИ

13 067

тыс. кв. м

153,7%

от плана
на год

ВВЕДЕНО
ЖИЛЬЯ

6 585,6

тыс. кв. м
жилой
площади

164,7%

от плана
на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ

Индекс производственной активности
PMI России

51,7
ноя. 2021

▲ +0,1 пункт
к окт. 2021

▲ +5,4 пункта
к ноя. 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)

167 2 100
тыс. кв. м

домов введено

373 66,9
тыс. жителей

дома расселяется

137 1 800
тыс. кв. м

домов заселяется

135 65 домов
сносено

домов расселено

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Ноябрь 2021		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м)		к окт. 2021	к ноя. 2020
	2,50	▼ -2,3%	▲ +20,4%
• Старая Москва	2,02	▼ -0,7%	▲ +31,7%
• Новая Москва	0,48	▼ -8,4%	▼ -11,8%
Средневзвешенная цена на первичном рынке, квартиры (без учета элитных объектов, тыс. руб. / кв. м)			
• Старая Москва	330,3	▲ +2,2%	▲ +28,0%
• Новая Москва	214,1	▲ +4,3%	▲ +27,0%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ Ноябрь 2021 (стр. 17)		Изм. за месяц	Изм. за год
ДДУ (шт.)			
• За месяц	9 428	▼ -5,3% к окт. 2021	▲ +9,4% к ноя. 2020
• С начала года	88 016		▲ +22,1% к янв.-ноя. 2020

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. Ноябрь 2021 (стр. 19)		Изм. за месяц	Изм. за год
Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)			
• За месяц (тыс. кв. м)	339,5	▼ -7,9% к окт. 2021	▼ -32,2% к ноя. 2020
• С начала года (тыс. кв. м)	4 131,7		▲ +11,7% к янв.-ноя. 2020

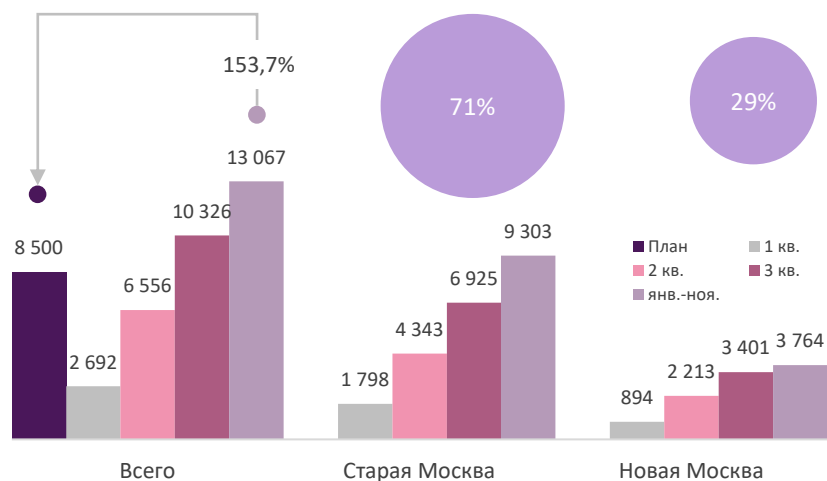
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Ноябрь 2021 (стр. 22-23)		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения на вторичном рынке (аналитическая база Циан, млн кв. м)		к окт. 2021	к ноя. 2020
• Москва	2,32	▼ -0,9%	▲ +0,9%
• Московская область	1,78	▲ +26,2%	▲ +2,3%
Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс. руб. / кв. м)			
• В пятиэтажках (старая панель)	211,3	▲ +0,6%	▲ +19,9%

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК Октябрь 2021 (стр. 18)		Изм. за месяц	Изм. за год
Выданные ипотечные кредиты		к сен. 2021	к окт. 2020
За месяц (шт.)	10 849	▲ +3,3%	▼ -26,1%
• С начала года (млн руб.)	698 199		▲ +50,1%
Объем просроченной задолженности по ипотеке			
• Млн. руб.	13 295	▼ -3,8%	▼ -22,1%
Доля просроченной задолженности по ипотеке			
• %	0,8%	▼ -0,1 п.п.	▼ -0,6 п.п.

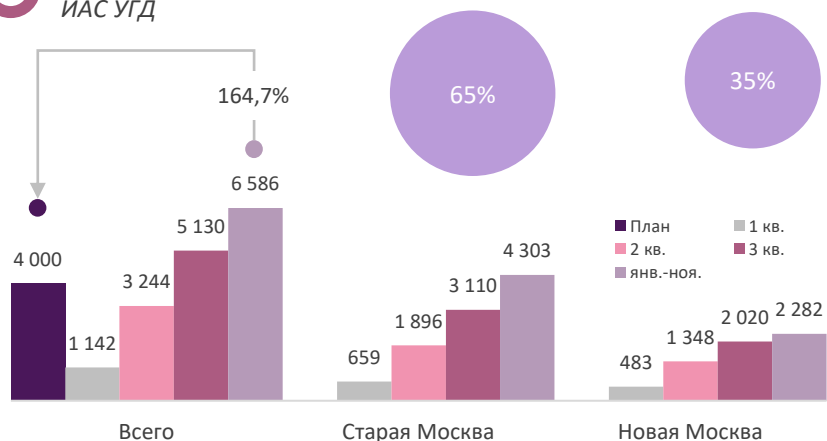


ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ (накопленным итогом)

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	330	11 208,7
2023	206	10 414,0
Всего	789	31 705,3

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2021	146	4 669,5
2022	141	4 988,1
2023	126	4 536,8
Всего	413	14 194,4

С января по ноябрь 2021 года в Москве введено 13 067 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 153,7% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 9 302,6 тыс. кв. м (71% от общего ввода за 2021 г.). В Новой Москве – 3 764,4 тыс. кв. м (29%).

За 11 месяцев в Москве введено 6 585,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 164,7% от плановых годовых показателей (4 000 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 4 303,4 и 2 282,2 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	2,8
ЮЗАО	5,3
САО	5,5
ЮВАО	5,7
СЗАО	5,9
ВАО	5,9
СВАО	6,0
ЮАО	6,6
ЗАО	6,9
ЦАО	8,5
Средн.	5,9

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (сентябрь 2021 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на ноябрь 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
10 154,23 га	60,44 Площадь жилых помещений	19,43 Жилая площадь	1,28 Жилая площадь	6,21 Жилая площадь	4,35 Жилая площадь	3,21 Жилая площадь	2,33 Жилая площадь	2,04 Жилая площадь
		33,42 Общая площадь	2,20 Общая площадь	10,68 Общая площадь	7,48 Общая площадь	5,52 Общая площадь	4,01 Общая площадь	3,51 Общая площадь
		613 шт.						
План по вводу жилья по программе реновации			2021-2023	2021 год	2022 год	2023 год		
			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 ноябре 2021 г. в Большой Москве было выдано 13 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 475 тыс. м², из которых 0% 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 4 373,2 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ноябрь 2021

2

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2021 год						4 квартал						Ноябрь 2021					
		План			Факт на 30.11.2021			План			Факт на 30.11.2021			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	317	173	144	606	141	465	87	81	6	139	26	113	10	10	0	58	10	48
	тыс. кв. м	7 955,7	2 671,0	5 284,7	13 067,0	1 982,4	11 084,6	1 376,7	1 280,9	95,8	2 714,2	440,7	2 273,5	112,5	112,5	0,0	1303,3	159,7	1 143,6
Жилые объекты	кол-во	177	97	80	399	87	312	35	35	0	100	18	82	3	3	0	38	6	32
	тыс. кв. м	6 690,3	2 096,2	4 594,1	10 420,2	1 542,3	8 877,9	758,8	758,8	0,0	2 334,4	383,7	1 950,7	71,2	71,2	0,0	1 090,4	124,7	965,7
	жил. пл.	4 000,0	1 255,6	2 744,4	6 585,6	879,8	5 705,8	469,4	469,4	0	1 455,3	209,5	1245,8	41,9	41,9	0	659	69	590
ДОУ	кол-во	23	7	16	28	3	25	7	6	1	9	1	8	3	3	0	2	0	2
	тыс. кв. м	87,4	27,3	60,1	73,3	11,4	61,9	36,6	30,1	6,5	22,4	4,3	18,1	13,1	13,1	0	1,9	0	1,9
Школы и БНК	кол-во	31	21	10	23	15	8	9	6	3	3	2	1	0	0	0	2	2	0
	тыс. кв. м	369,7	229,6	140,1	269	155,2	113,8	82,3	41,5	40,8	37,2	20,9	16,3	0	0	0	20,9	20,9	0
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	20	17	3	10	7	3	11	9	2	4	2	2	0	0	0	2	1	1
	тыс. кв. м	180,1	140,8	39,3	127,5	71	56,5	135	86,5	48,5	65,3	16,8	48,5	0	0	0	28,8	13,8	15
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	21	13	8	17	6	11	7	7	0	3	1	2	1	1	0	1	0	1
	тыс. кв. м	215,2	123,8	91,4	142,5	50,1	92,4	74	74	0	16,4	9,3	7,1	11,2	11,2	0	5,1	0	5,1
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	4	1	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	11,9	11,5	0,4	5,5	4,1	1,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Гостиницы, апартотели	кол-во	9	0	9	19	0	19	0	0	0	3	0	3	0	0	0	3	0	3
	тыс. кв. м	217,6	0	217,6	376,6	0	376,6	0	0	0	67,5	0	67,5	0	0	0	67,5	0	67,5
Административно-деловые объекты	кол-во	14	8	6	20	5	15	4	4	0	4	1	3	1	1	0	0	0	0
	тыс. кв. м	139,7	32,3	107,4	666,6	17,9	648,7	20	20	0	77,2	5,4	71,8	4,7	4,7	0	0	0	0
Торгово-бытовые объекты	кол-во	11	0	11	16	0	16	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	34,3	0	34,3	294,4	0	294,4	0	0	0	0,2	0	0,2	0	0	0	0,2	0	0,2
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	6	6	0	72	17	55	14	14	0	12	1	11	2	2	0	9	1	8
	тыс. кв. м	9,5	9,5	0	691,4	130,4	561	270	270	0	93,6	0,3	93,3	12,3	12,3	0	88,5	0,3	88,2

РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА
«ЖИЛЬЕ»

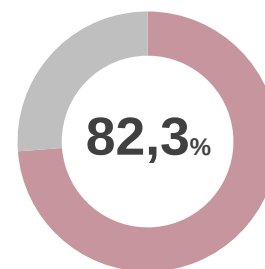
30.11.2021

	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
НОЯ. 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 30.09.2021, 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	16 437,0	82,3%

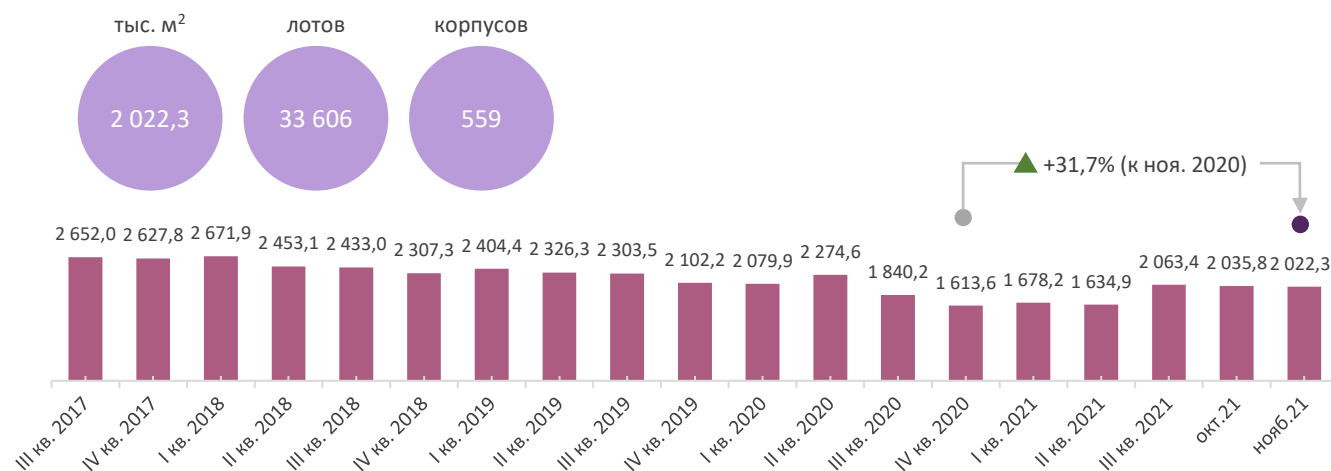


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

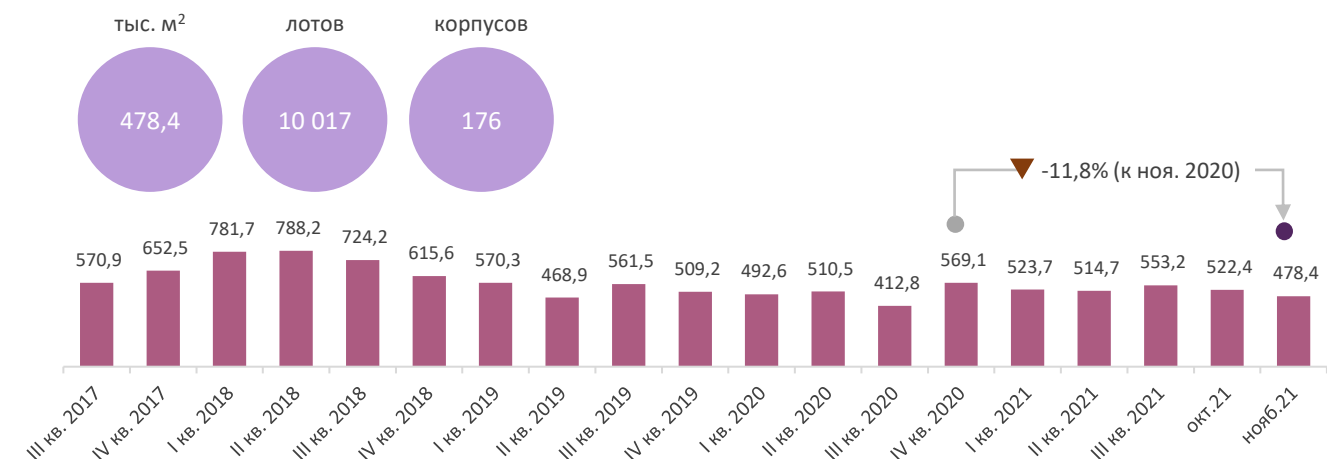
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ноябрь 2021

3

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

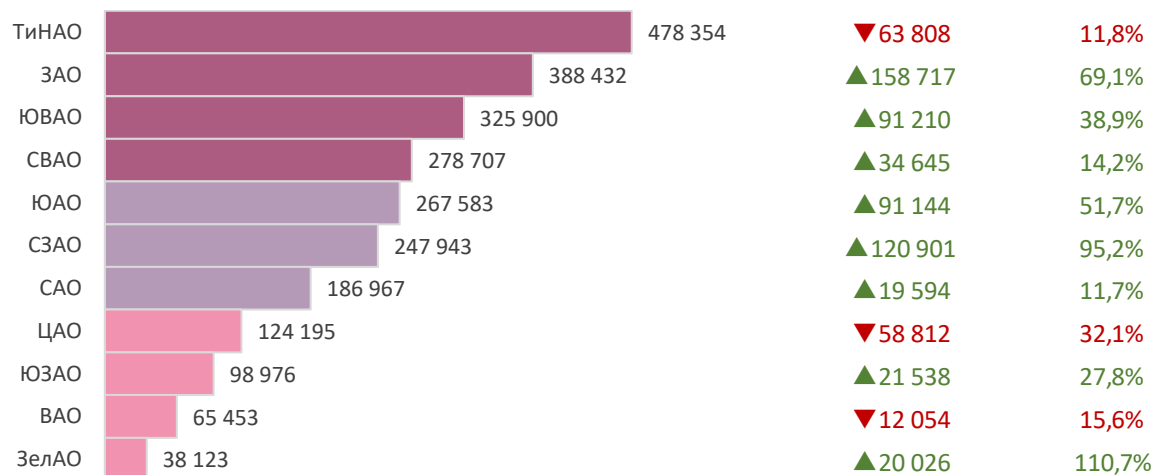


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

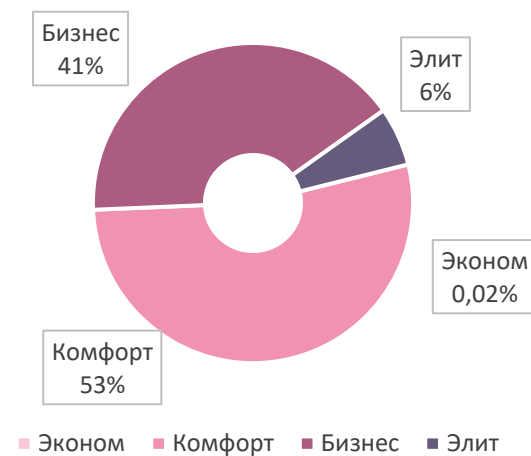
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,3%	1,1%	0,0%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	2,4%	3,2%	1,6%
	Бизнес	3,1%	0,5%	1,9%
	Элитный	1,3%	0,4%	0,4%
ЗелАО	Комфорт	1,3%	0,0%	0,0%
САО	Комфорт	1,5%	3,1%	1,0%
	Бизнес	0,8%	0,1%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
СВАО	Эконом	0,3%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,1%	3,9%	1,3%
	Бизнес	3,5%	0,0%	0,6%
СЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,0%	0,8%	1,6%
	Бизнес	4,3%	0,1%	2,4%
	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	1,2%	1,9%	1,3%
	Элитный	3,0%	0,9%	0,6%
ЮАО	Комфорт	0,4%	1,4%	0,3%
	Бизнес	5,9%	0,0%	2,1%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,2%
	Комфорт	3,3%	5,5%	1,5%
	Бизнес	0,7%	0,0%	0,9%
ЮЗАО	Комфорт	0,5%	0,3%	1,6%
	Бизнес	1,2%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
НАО	Комфорт	5,9%	6,7%	1,8%
	Бизнес	2,1%	0,7%	0,3%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
Итого:		46,7%	30,7%	22,6%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

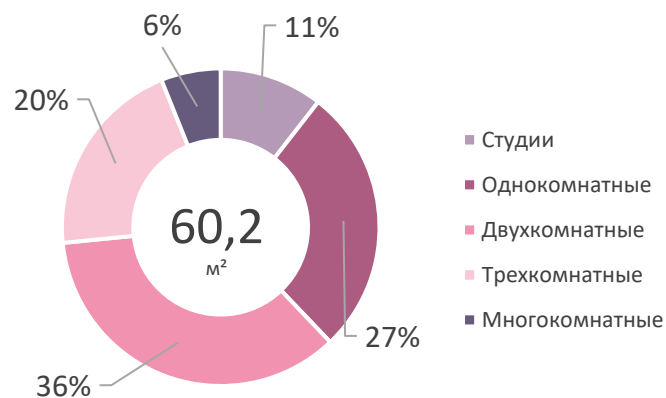
к ноя. 2020, м² к ноя. 2020, %



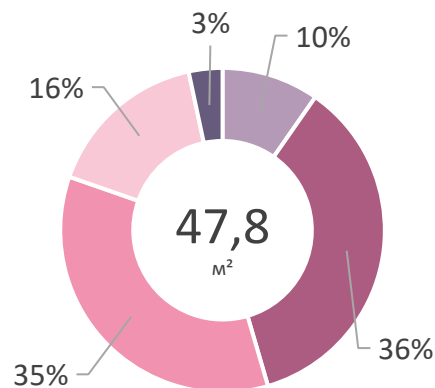
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ЮАО	Forst, сд. 1-5	Forma	2 кв. 2024	бизнес
ЗАО	Level Мичуринский, к. 4, 5, 6	Level Group	4 кв. 2024	бизнес
ЮАО	Rotterdam, к. 2.1, 2.3	ФСК Лидер	4 кв. 2024	бизнес
ЮАО	Павелецкая Сити, к. 9 Ингрид (2-я оч.)	MR Group / Level	3 кв. 2024	бизнес
СВАО	Руставели 14, к. 2.3	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
САО	Б. Академическая, 85, к. 2.1, 2.2	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
СЗАО	Аквилон Митино, к. 4	Аквилон	2 кв. 2023	комфорт
ВАО	Талисман на Рокоссовского, к. 1	3S Group	4 кв. 2023	комфорт
СЗАО	Holland Park, к. 11	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Остров, к. 1, 3, 8 (к-л 5)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес
САО	1-й Ленинградский, к. 2 (1-я оч.)	ФСК Лидер / ДСК-1	1 кв. 2023	комфорт
ЮВАО	Люблинский парк, к. 15	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Остров, к. 4, 7 (к-л 4)	Донстрой	4 кв. 2024	бизнес
ЗАО	Событие, к. 3 (к-л 4)	Донстрой	3 кв. 2025	бизнес
НАО	Скандинавия ЮГ, к. 22.1-22.5	A101	1 кв. 2024	комфорт
НАО	Испанские кварталы, к. 8.1, 8.2	A101	4 кв. 2023	комфорт



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

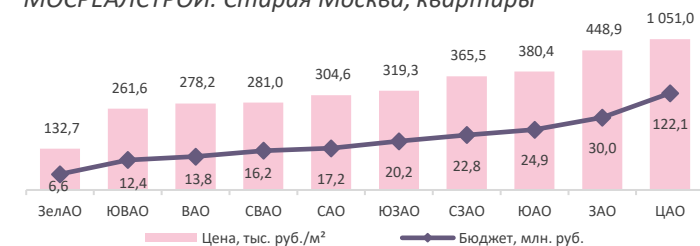
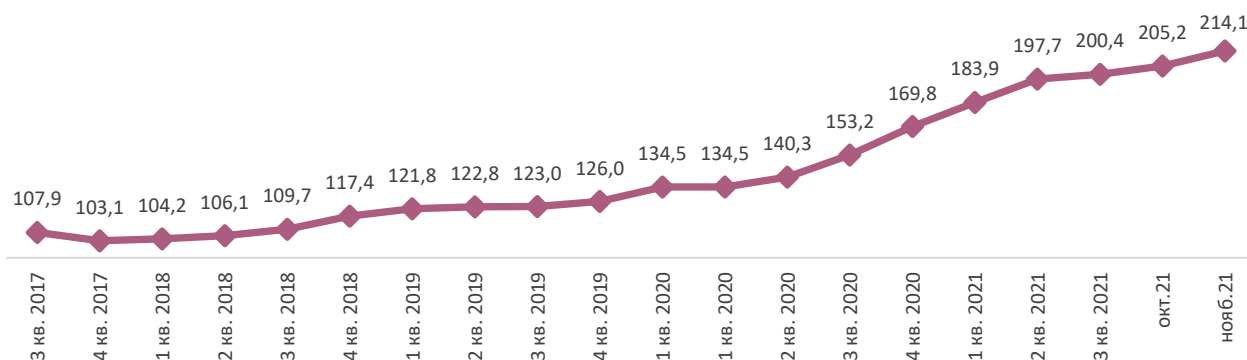
По итогам ноября 2021 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 2,2% за месяц и составила 330,3 тыс. руб./м². С учетом скидок цена также увеличилась на 1,8% и составила 315,8 тыс. руб./м². За год (с ноября 2020 г.) средняя цена квартир увеличилась на 28,0%, с учетом скидок прирост цены за год составил 26,2%.

В связи с ростом ипотечных ставок, завершением программы субсидированной льготной ипотеки и приближением Нового Года, для поддержания уровня спроса застройщики начали незначительно и аккуратно повышать прайсовые цены.

Среднерыночный дисконт в ноябре составил около 4,4%. При этом максимальный размер скидки достигает 20% на ограниченный пул квартир по условиям новогодней акции. Дополнительно продолжают действовать программы сотрудничества застройщиков с банками по дополнительному субсидированию ипотеки, беспроцентные рассрочки на период строительства, а также платные опции снижения ставки. Также набирает популярность программа семейной ипотеки.

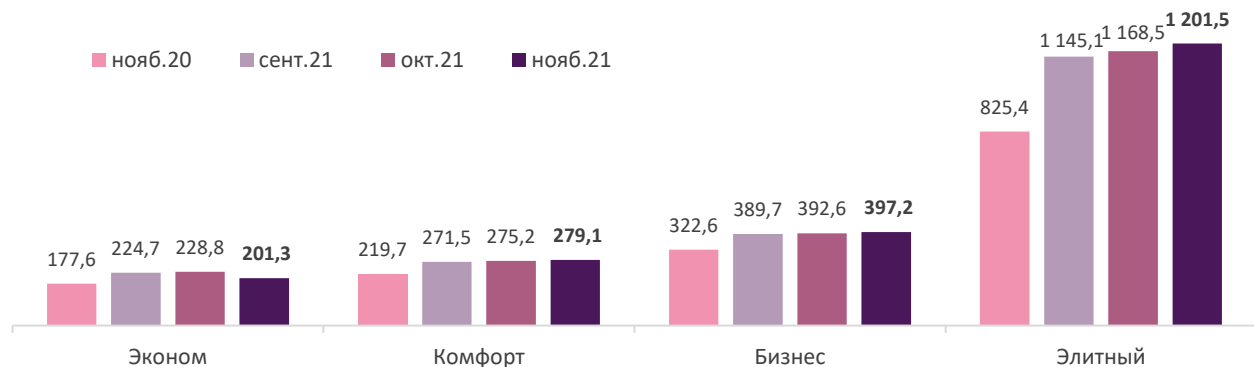
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам ноября 2021 г. повысилась на 4,3% за месяц и составила 214,1 тыс. руб./м². За год (с ноября 2020 г.) прирост цены составил 27,0%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



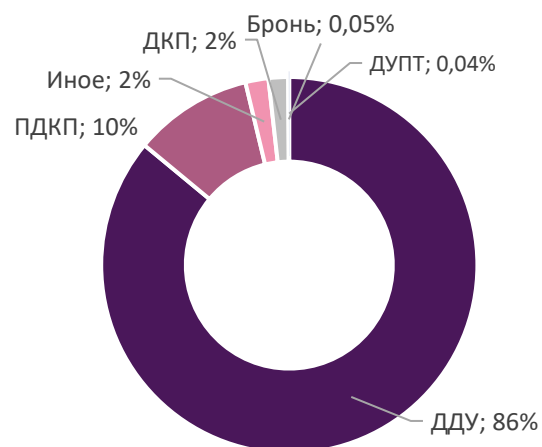
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

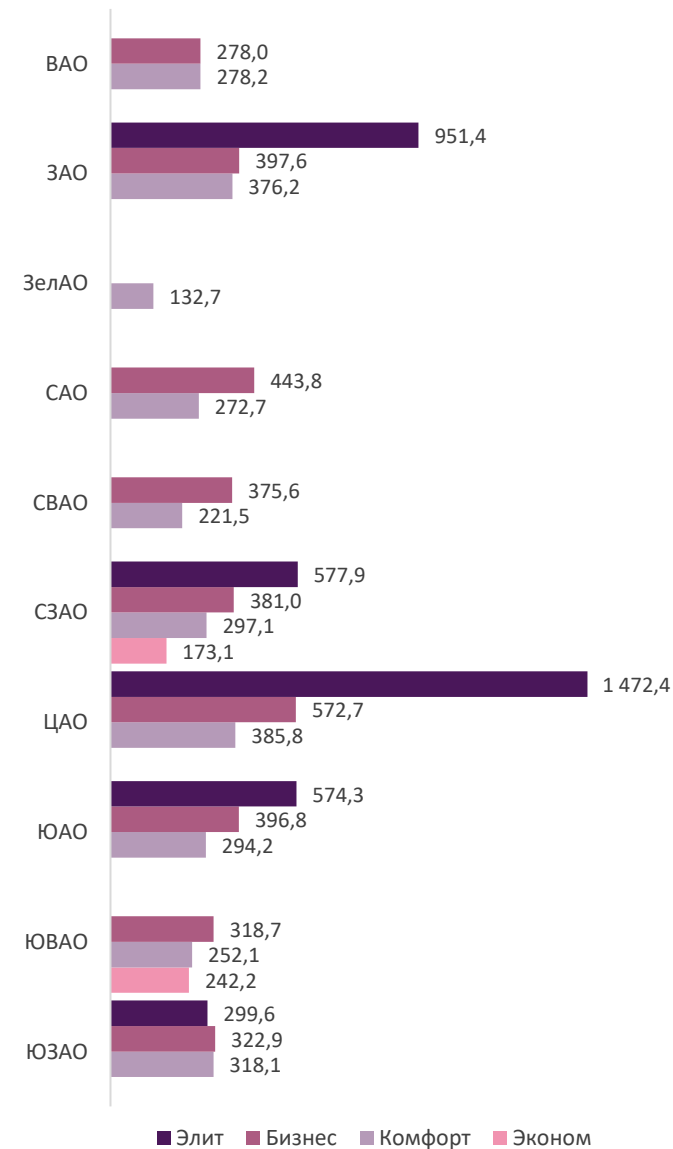
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



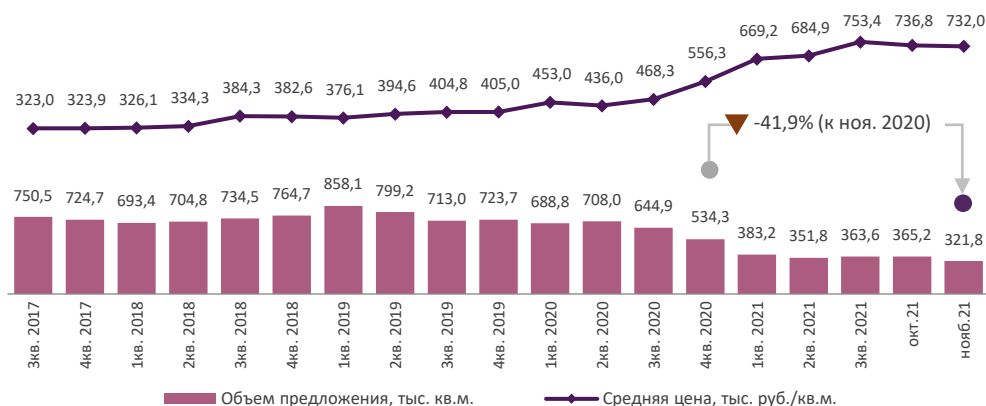


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ноябрь 2021

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

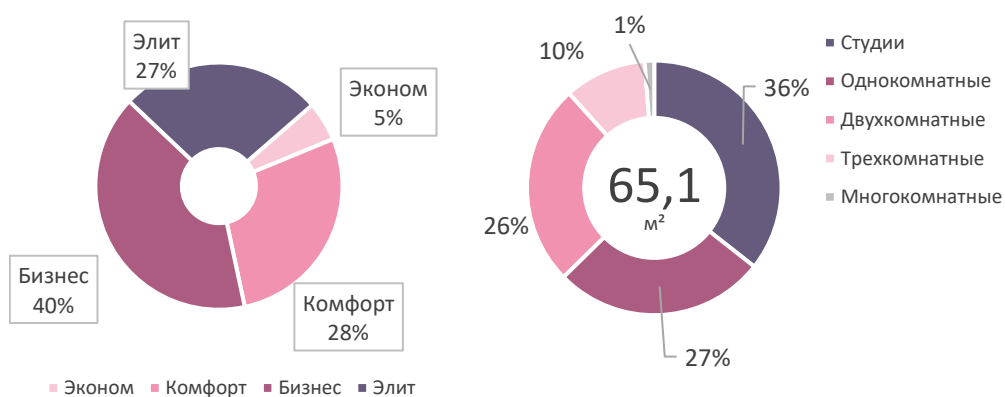


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В НОЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

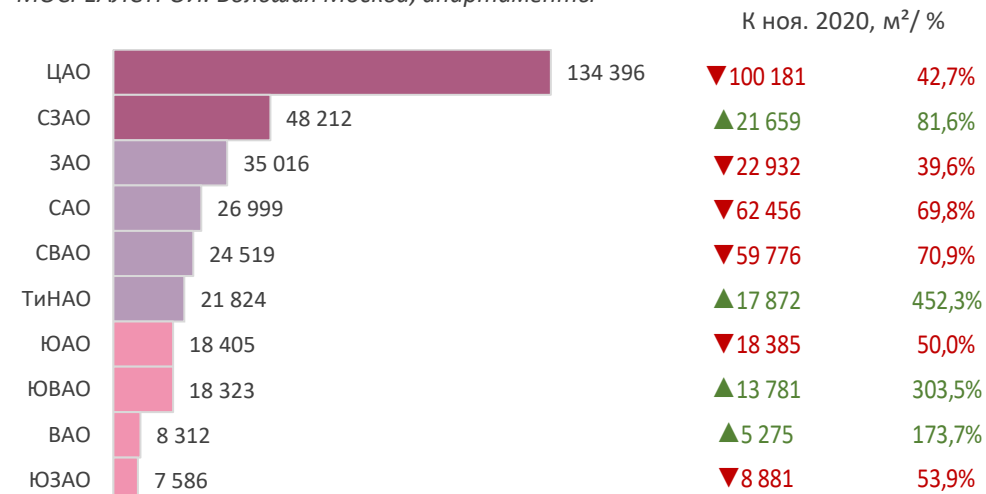
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮЗАО	Lunar, к. А, С	Hutton Development	4 кв. 2023	бизнес	20
ЦАО	Cult	Gravion Group	4 кв. 2023	элитный	17



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



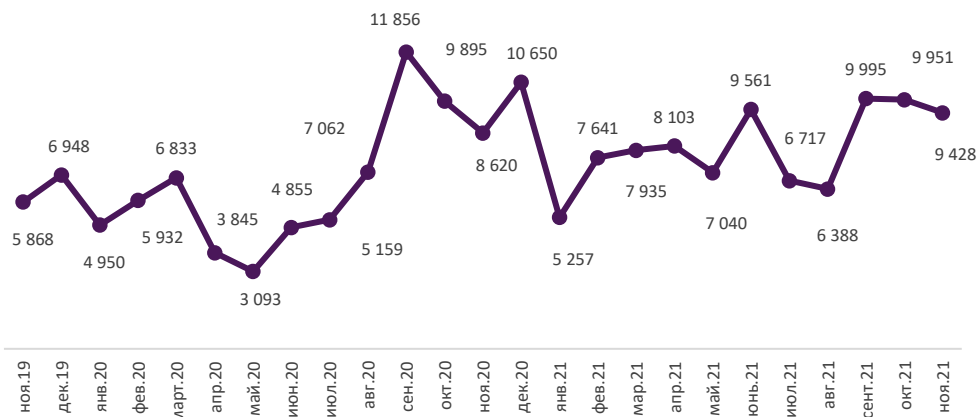
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





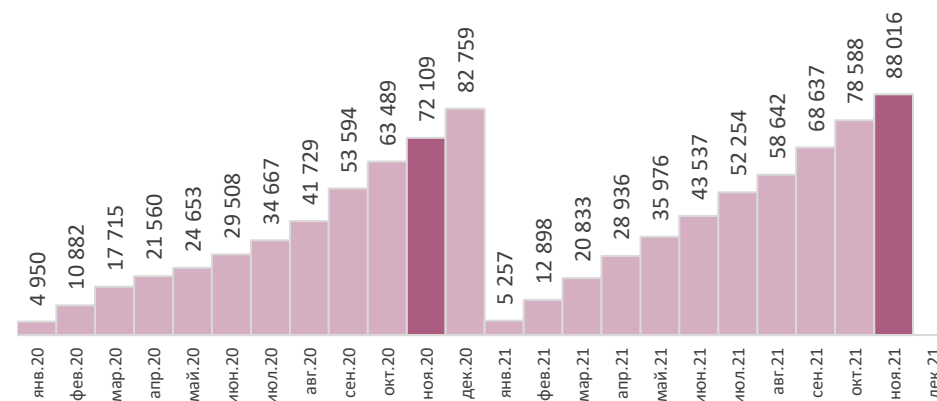
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выпуски ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва				Новая Москва	
	ноя. 2021 г.	окт. 2021 г.	ноя. 2021 г./ окт. 2021 г.	ноя. 2021 г.	окт. 2021 г.	ноя. 2021 г./ окт. 2021 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м²	268,6	298,1	-9,9%	70,9	96,1	-26,2%
шт.	4 883	5 425	-10,0%	1 548	2 158	-28,3%
млрд руб.	92,0	96,8	-5,0%	14,3	19,1	-25,1%
Другие типы сделок**:						
тыс. м²	14,2	16,5	-13,9%	1,8	2,8	-35,9%
шт.	253	316	-19,9%	45	64	-29,7%
млрд руб.	4,4	5,4	-19,4%	0,4	0,6	-37,3%
Итого:						
тыс. м²	282,7	314,5	-10,1%	72,7	98,9	-26,5%
шт.	5 136	5 741	-10,5%	1 593	2 222	-28,3%
млрд руб.	96,3	102,2	-5,8%	14,6	19,7	-25,5%

*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 ноябре 2021 г. объем поглощения жилья составил 9 428 шт. сделок ДДУ, что на 5,3% ниже аналогичного показателя за октябрь 2021 года. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 9,4%.

Незначительное снижение покупательской активности может быть обусловлено ростом цены предложения. Основными драйверами спроса на рынке остаются субсидированная ипотека от застройщиков, а также программа семейной ипотеки.

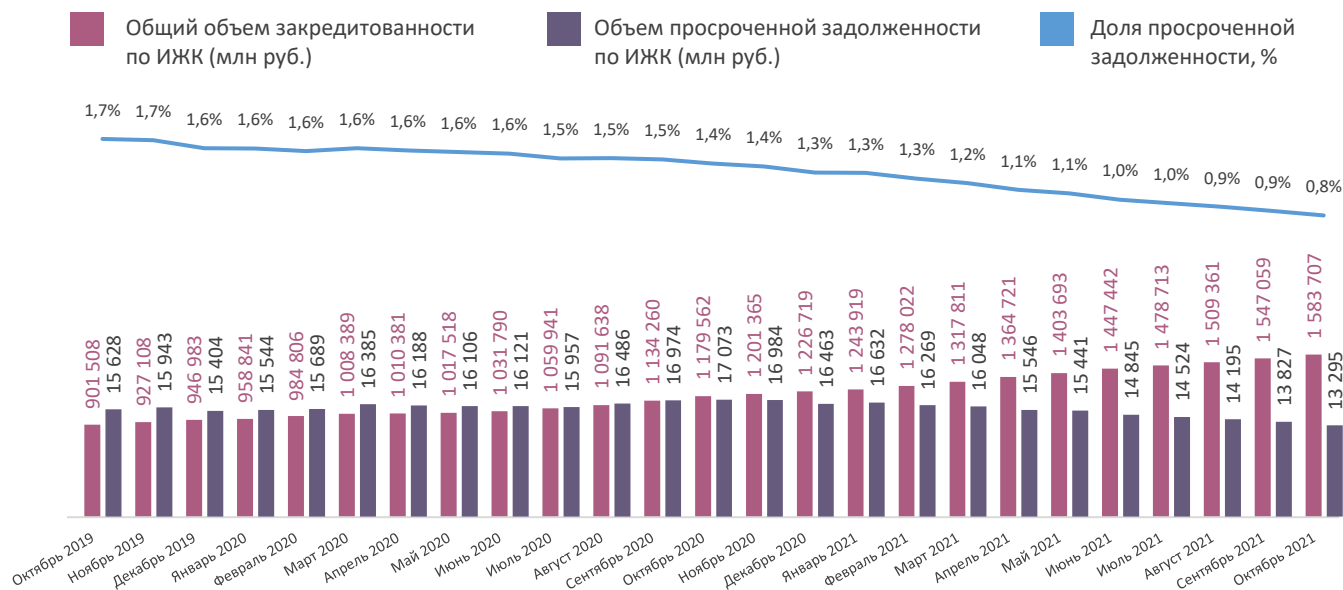
Стоит отметить, что объем поглощения за 11 месяцев 2021 г. уже превысил на 6,4% совокупный годовой показатель 2020 г.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Ноябрь 2021

5



В ноябре 2021 г. ключевая ставка ЦБ РФ не изменилась и осталась на уровне 7,5%.

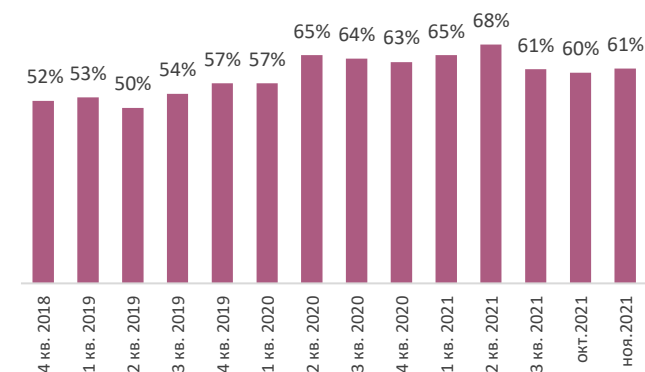
Согласно данным Банка России, в октябре 2021 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 10 849 ипотечных жилищных кредитов на сумму 73 374 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 6,8 млн руб.

Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в октябре в рублях, составил 256,4 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,83%, снизившись на 0,18 п.п. за месяц.

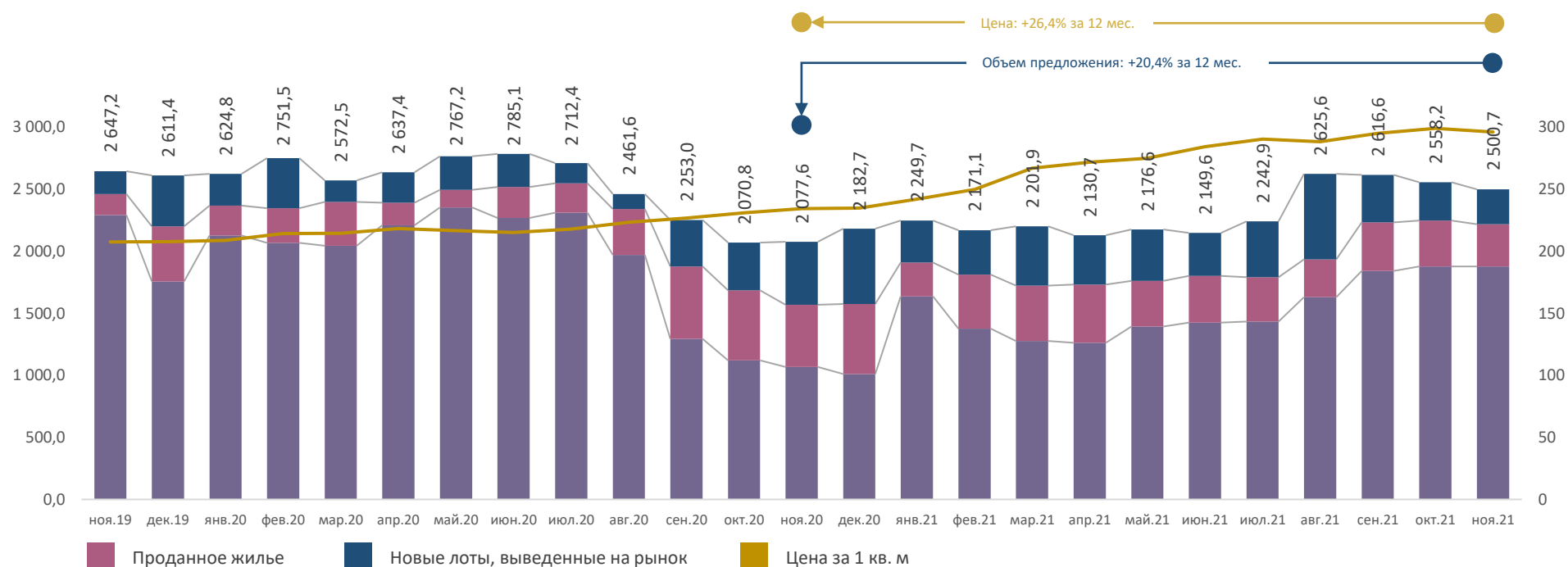
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в октябре составил 1 583 707 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 13 295 млн руб. (0,8%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с октября 2019 года данный показатель снизился на 0,9 п.п.

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

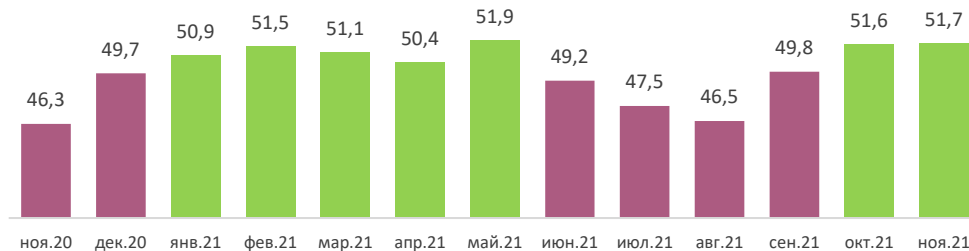


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



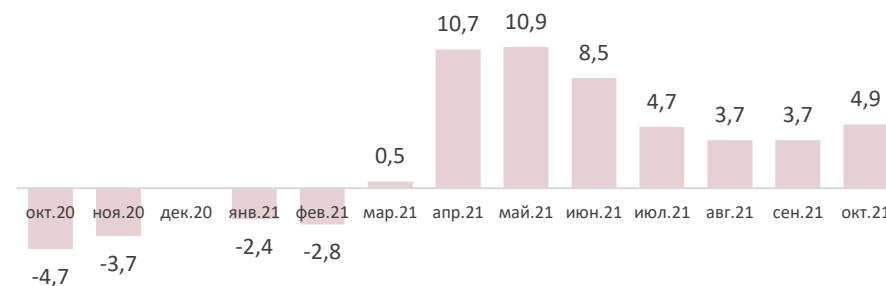
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ РМІ

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

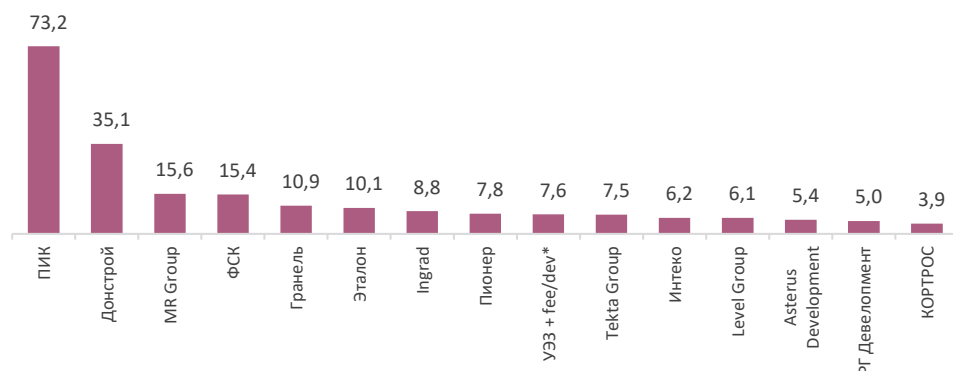




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	73 158	1 564	25,8%
2	Донстрой	35 053	509	12,4%
3	MR Group	15 595	324	5,5%
4	ФСК	15 366	271	5,4%
5	Гранель	10 894	261	3,8%
6	Эталон	10 054	163	3,5%
7	Ingrad	8 784	122	3,1%
8	Пионер	7 784	119	2,7%
9	УЭЗ + fee/dev*	7 592	114	2,7%
10	Tekta Group	7 474	122	2,6%
11	Интеко	6 248	85	2,2%
12	Level Group	6 131	127	2,2%
13	Asterus Development	5 445	96	1,9%
14	РГ Девелопмент	4 958	98	1,7%
15	КОРТРОС	3 915	50	1,4%
Итого:		218 450	4 025	77%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	18 961
2	СЗАО	Сердце Столицы	Донстрой	кв.	8 405
3	СЗАО	Сити Бэй	MR Group	кв.	7 013
4	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	6 856
5	ВАО	Лосиноостровский парк	ПИК	кв.	6 159
6	СЗАО	Алиа	Asterus Development	кв.	5 445
7	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	5 375
8	ЮВАО	Профит	Гранель	кв.	4 291
9	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	4 278
10	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	4 193
11	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	4 020
12	САО	Кронштадтский 9	ПИК	кв.	3 966
13	ЮАО	Форивер	Ingrad	кв.	3 604
14	СВАО	Сказочный лес	Seven Suns	кв.	3 505
15	СЗАО	Сидней Сити	ФСК	кв.	3 444
Итого:					89 512

77% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

32% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

* Проекты fee-development:
Диалог, Титул на Якиманке, Фестиваль парк2, Форест, L'club, Will Towers

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

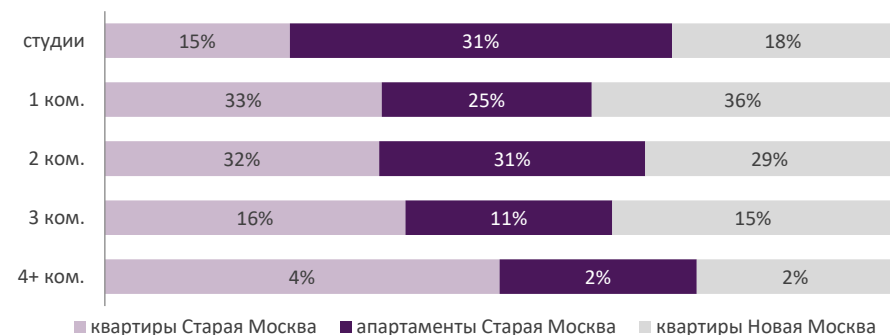
Большая Москва



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

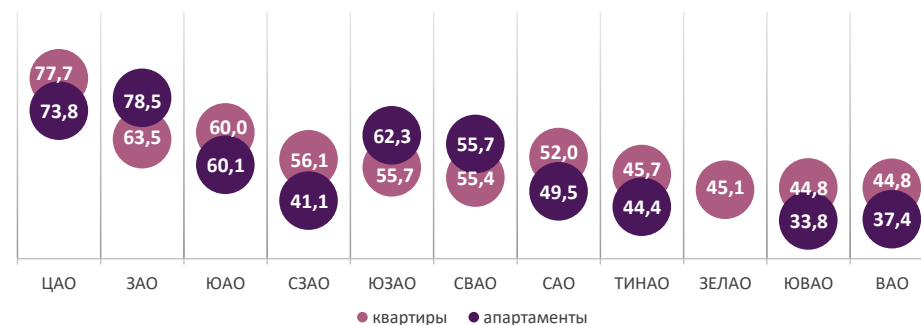
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



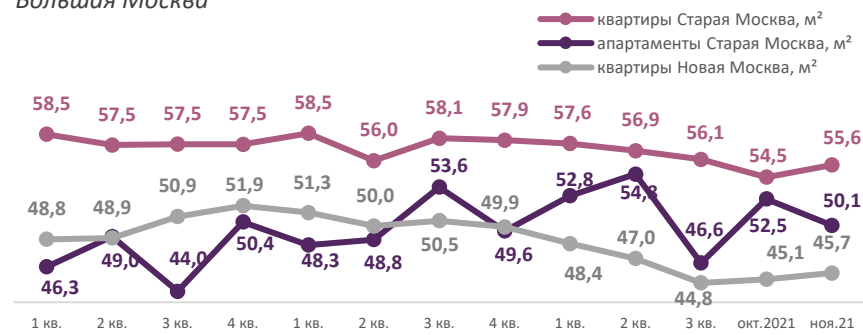
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



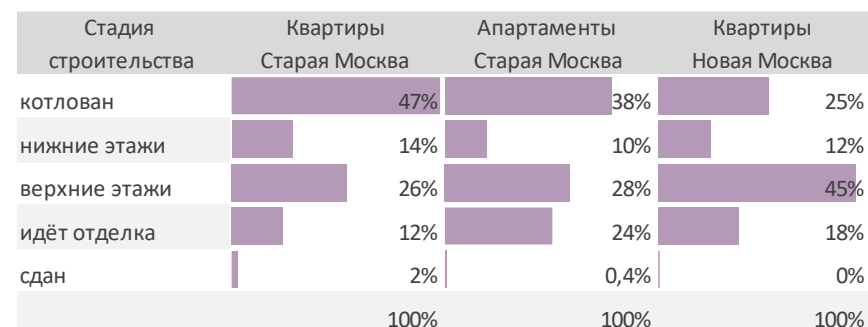
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва





СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	377 036	1,7%	15,6%
Арбат	430 215	0,1%	10,9%
Басманный	282 823	0,3%	14,3%
Замоскворечье	345 454	2,5%	10,6%
Красносельский	350 224	0,8%	26,0%
Мещанский	345 518	-0,1%	21,9%
Пресненский	349 456	1,6%	6,8%
Таганский	329 652	0,9%	24,3%
Тверской	426 973	0,1%	24,7%
Хамовники	408 512	0,2%	12,9%
Якиманка	420 154	2,3%	6,9%
Северный административный округ	237 267	0,2%	22,6%
Аэропорт	278 023	1,7%	24,2%
Беговой	338 148	2,6%	27,6%
Бескудниковский	212 347	1,0%	21,1%
Войковский	231 272	-0,5%	22,4%
Восточное Дегунино	212 347	1,0%	21,1%
Головинский	249 844	1,5%	45,0%
Дмитровский	212 347	1,0%	21,1%
Западное Дегунино	212 347	1,0%	21,1%
Коптево	231 272	-0,5%	22,4%
Левобережный	224 618	1,0%	26,7%
Молжаниновский	218 421	2,5%	16,7%
Савёловский	280 793	2,1%	26,3%
Сокол	278 023	1,7%	24,2%
Тимирязевский	253 091	0,0%	26,6%
Ховрино	224 618	1,0%	26,7%
Хорошёвский	287 649	-0,8%	24,7%
Северо-Восточный административный округ	218 240	1,1%	24,1%
Алексеевский	271 510	1,5%	37,9%
Алтуфьевский	200 887	0,5%	20,5%
Бабушкинский	219 223	1,2%	28,3%
Бибирево	200 887	0,5%	20,5%
Бутырский	253 091	0,0%	26,6%

Лианозово	199 404	1,5%	22,8%
Лосиноостровский	197 512	-0,1%	27,2%
Марфино	219 564	1,7%	24,9%
Марьино	280 793	2,1%	26,3%
Останкинский	248 955	0,1%	14,3%
Отрадное	211 760	1,1%	27,9%
Ростокино	248 955	0,1%	14,3%
Свиблово	248 959	1,9%	27,0%
Северное Медведково	214 423	-0,4%	27,3%
Северный	212 347	1,0%	21,1%
Южное Медведково	219 223	1,2%	28,3%
Ярославский	197 512	-0,1%	27,2%
Восточный административный округ	215 088	0,2%	15,3%
Богородское	217 286	-0,3%	13,3%
Вешняки	192 991	2,0%	26,0%
Восточное Измайлово	213 983	1,7%	16,4%
Восточный	196 553	-0,3%	21,5%
Гольяново	200 960	-0,1%	28,1%
Ивановское	203 699	0,3%	24,2%
Измайлово	213 983	1,7%	16,4%
Косино-Ухтомский	182 060	2,3%	29,8%
Метрогородок	217 286	-0,3%	13,3%
Новогиреево	203 699	0,3%	24,2%
Новокосино	196 553	-0,3%	21,5%
Перово	209 011	0,0%	18,9%
Преображенское	236 644	-0,3%	13,3%
Северное Измайлово	200 960	-0,1%	28,1%
Соколиная Гора	242 329	-0,1%	22,4%
Сокольники	268 503	1,8%	17,9%
Юго-Восточный административный округ	206 230	1,2%	20,7%
Выхино-Жулебино	192 991	2,0%	26,0%
Капотня	196 371	1,4%	19,4%
Кузьминки	209 616	1,2%	27,3%
Лефортово	223 887	0,9%	27,7%
Люблино	200 072	0,2%	23,4%
Марьино	196 371	1,4%	19,4%
Некрасовка	182 060	2,3%	29,8%

Нижегородский	260 783	0,5%	22,1%
Печатники	207 996	0,5%	22,9%
Рязанский	202 530	0,5%	27,5%
Текстильщики	209 616	1,2%	27,3%
Южнопортовый	263 444	2,2%	17,3%
Южный административный округ	219 423	1,9%	20,7%
Бирюлёво Восточное	183 724	0,6%	27,0%
Бирюлёво Западное	183 724	0,6%	27,0%
Братеево	201 309	1,2%	20,4%
Даниловский	247 403	2,0%	19,6%
Донской	336 897	0,1%	15,5%
Зябликово	201 309	1,2%	20,4%
Москворечье-Сабурово	204 897	1,3%	17,2%
Нагатино-Садовники	243 201	1,2%	22,8%
Нагатинский Затон	243 201	1,2%	22,8%
Нагорный	235 437	1,6%	18,0%
Орехово-Борисово Северное	213 880	0,9%	20,9%
Орехово-Борисово Южное	213 880	0,9%	20,9%
Царицыно	204 897	1,3%	17,2%
Чертаново Северное	220 400	1,4%	22,5%
Чертаново Центральное	220 400	1,4%	22,5%
Чертаново Южное	207 616	1,2%	23,4%
Юго-Западный административный округ	271 970	1,2%	21,2%
Академический	279 162	1,6%	21,4%
Гагаринский	328 479	2,4%	23,7%
Зюзино	235 437	1,6%	18,0%
Коньково	236 779	1,7%	12,2%
Котловка	247 403	2,0%	19,6%
Ломоносовский	328 479	2,4%	23,7%
Обручевский	236 779	1,7%	12,2%
Северное Бутово	210 987	2,6%	27,0%
Тёплый Стан	209 959	0,6%	17,9%
Черёмушки	267 348	0,1%	18,7%
Южное Бутово	187 523	-0,1%	23,8%
Ясенево	213 132	2,4%	27,6%
Западный административный округ	263 399	0,2%	21,5%
Внуково	194 451	0,4%	21,3%
Дорогомилово	328 891	-0,7%	21,0%
Крылатское	254 740	0,3%	18,4%
Кунцево	247 570	0,1%	27,5%
Можайский	251 641	0,5%	29,9%
Ново-Переделкино	194 451	0,4%	21,3%
Очаково-Матвеевское	246 428	2,4%	12,5%

Проспект Вернадского	296 352	2,1%	20,7%
Раменки	328 479	2,4%	23,7%
Солнцево	206 637	0,5%	20,1%
Тропарёво-Никулино	257 102	-0,1%	19,6%
Филёвский Парк	285 967	2,0%	16,7%
Фили-Давыдовское	251 641	0,5%	29,9%
Северо-Западный административный округ	251 100	0,0%	25,4%
Куркино	218 421	2,5%	16,7%
Митино	206 375	0,2%	23,6%
Покровское-Стрешнево	246 704	1,3%	26,2%
Северное Тушино	220 331	0,7%	27,9%
Строгино	238 985	1,2%	24,0%
Хорошёво-Мнёвники	276 701	1,9%	28,4%
Щукино	246 704	1,3%	26,2%
Южное Тушино	220 331	0,7%	27,9%
Зеленоградский административный округ	174 025	2,3%	28,3%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Ноя. 2021	К окт. 2021
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	211 259	+0,6%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	216 528	+1,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	228 787	+1,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	242 987	+1,2%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	257 752	+1,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	245 618	+0,7%
Все панельные и блочные дома	218 858	+1,0%
Все монолитные и кирпичные дома	248 786	+1,0%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в ноябре в Москве представлено 43 967 объектов и 32 976 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 241 139 руб./кв. м (+0,9% за месяц).