



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

---

ЯНВАРЬ 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

**8,5%**

0,0 п.п. за янв. 2022

- Ключевая ставка Центробанка

**7,88%**

▲ +0,31 п.п. за дек. 2021

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

**5,8**

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

**19,61**

млн кв. м жилой площади

**33,73**

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

**57,18**

млн кв. м жилой площади

**81,49**

млн кв. м общей площади

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

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

**937,3**

тыс. кв. м

**11,0%**

от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

**571,6**

тыс. кв. м жилой площади

**12,7%**

от плана на год

## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ

Индекс производственной активности PMI России

51,8  
янв. 2022

▲ +0,2 пункта  
к дек. 2021

▲ +0,9 пункта  
к янв. 2021

Показатель формируется на основании опроса менеджеров по закупкам крупных компаний. Вопросы, которые им ставят, касаются числа заказов, компонентов занятости, объема производства, цен на экспорт и импорт, а также количества запасов на складах. Менеджеров также просят оценить: ситуация в их бизнесе улучшилась, ухудшилась или осталась на том же уровне. На основании полученных ответов формируется итоговое значение показателя. Шкала изменения значений индекса PMI от нуля до 100. **Однако у нее есть «водораздел» — уровень 50. Если индекс выше этого значения, в экономике сохраняется рост. Индекс PMI ниже отметки 50 указывает на спад в экономике.**

## ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ (стр. 10)

**181** 2 400  
тыс. кв. м

дом введен

**425** 77,8  
тыс. жителей

домов расселяется

**150** 1 900  
тыс. кв. м

домов заселяется

**160** 83 дома  
сносено

домов расселено

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Январь 2022

		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м)	2,37	▼ -3,3% к дек. 2021	▲ +5,2% к янв. 2021

- |                 |      |         |          |
|-----------------|------|---------|----------|
| • Старая Москва | 1,85 | ▼ -5,4% | ▲ +10,8% |
| • Новая Москва  | 0,51 | ▲ +5,0% | ▼ -11,1% |

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

- |                 |       |         |          |
|-----------------|-------|---------|----------|
| • Старая Москва | 349,2 | ▲ +3,1% | ▲ +31,1% |
| • Новая Москва  | 217,8 | ▼ -0,3% | ▲ +27,0% |

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

Январь 2022 (стр. 17)

ДДУ (шт.)

- |                 |       | Изм.<br>за месяц        | Изм.<br>за год          |
|-----------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| • За месяц      | 6 811 | ▼ -36,7%<br>к дек. 2021 | ▲ +29,6%<br>к янв. 2021 |
| • С начала года | 6 811 |                         | ▲ +29,6%<br>к 2021      |

## ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА

ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. Январь 2022 (стр. 19)

Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)

- |                              |               | Изм.<br>за месяц        | Изм.<br>за год          |
|------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| • За месяц (тыс. кв. м)      | 317,8         | ▼ -34,1%<br>к дек. 2021 | ▲ +16,5%<br>к янв. 2021 |
| • С начала года (тыс. кв. м) | 317,8<br>2022 |                         | ▲ +16,5%<br>к 2021      |

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Январь 2022 (стр. 22-23)

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

- |                      |      |         |         |
|----------------------|------|---------|---------|
| • Москва             | 2,33 | ▲ +4,5% | ▼ -1,3% |
| • Московская область | 1,82 | ▲ +9,0% | ▼ -1,7% |

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

- |                                 |       |         |          |
|---------------------------------|-------|---------|----------|
| • В пятиэтажках (старая панель) | 219,1 | ▲ +2,0% | ▲ +18,8% |
|---------------------------------|-------|---------|----------|

## ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК

Декабрь 2021 (стр. 18)

Выданные ипотечные кредиты

- |                            |         | Изм.<br>за месяц | Изм.<br>за год |
|----------------------------|---------|------------------|----------------|
| За месяц (шт.)             | 13 561  | ▲ +23,4%         | ▼ -11,7%       |
| • С начала года (млн руб.) | 875 636 |                  | ▲ +33,9%       |

Объем просроченной задолженности по ипотеке

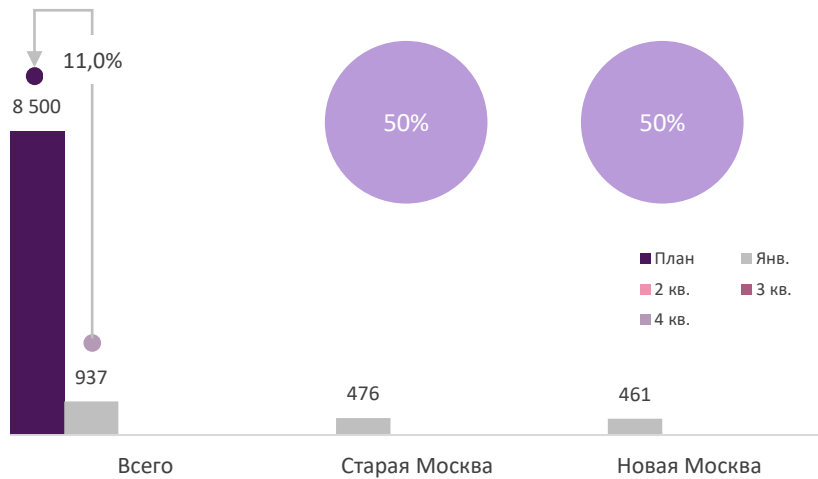
- |             |        |         |          |
|-------------|--------|---------|----------|
| • Млн. руб. | 11 937 | ▼ -0,2% | ▼ -22,5% |
|-------------|--------|---------|----------|

Доля просроченной задолженности по ипотеке

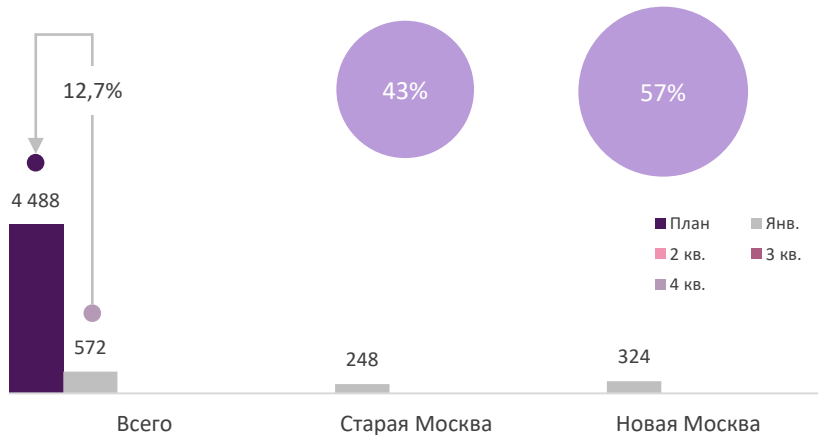
- |     |      |             |             |
|-----|------|-------------|-------------|
| • % | 0,7% | ▼ -0,1 п.п. | ▼ -0,6 п.п. |
|-----|------|-------------|-------------|



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



## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ ИАС УГД



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным планам-графикам

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

## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным планам-графикам

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

За январь 2022 года в Москве введено 937,3 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 11% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 476,1 тыс. кв. м (50% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 461,2 тыс. кв. м (50%).

За первый месяц в Москве введено 571,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 12,7% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 247,6 и 324 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
ЮЗАО	5,1
САО	5,5
ЮВАО	5,5
ВАО	5,7
СЗАО	5,9
СВАО	6,1
ЮАО	6,1
ЗАО	6,9
ЦАО	8,3
<b>Средн.</b>	<b>5,8</b>

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»\*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (ноябрь 2021 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на январь 2022 г. предоставило АО «Мосреалстрой».

\* Методика использовалась в Постановлении Правительства РФ от 14.11.2018 №1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации».

## ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД

по ГПЗУ и РС, млн кв. м

Площадь ЗУ, на которых возможно строительство МКД, и на которые выданы ГПЗУ	Предельная площадь МКД, возможная к размещению на указанных ЗУ (по действующим ГПЗУ)	Действующие РС	2022 год ввода по РС	2023 год ввода по РС	2024 год ввода по РС	2025 год ввода по РС	2026 год ввода по РС	После 2026 года ввода по РС
10 431,65 га	61,29 Площадь жилых помещений	19,61 Жилая площадь	5,93 Жилая площадь	4,45 Жилая площадь	4,37 Жилая площадь	2,48 Жилая площадь	1,45 Жилая площадь	0,93 Жилая площадь
		33,73 Общая площадь	10,20 Общая площадь	7,65 Общая площадь	7,52 Общая площадь	4,27 Общая площадь	2,49 Общая площадь	1,60 Общая площадь
		602 шт.						

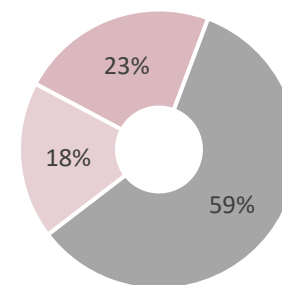
План по вводу жилья по программе реновации

2022-2024	2022 год	2023 год	2024 год
4,06 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 январе 2022 г. в Большой Москве было выдано 16 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 446 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 11% 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 5 257,6 тыс. м<sup>2</sup>.





# ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Январь 2022

2

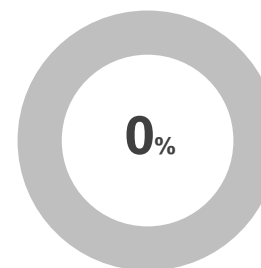
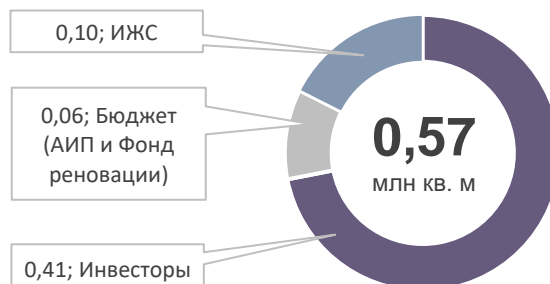
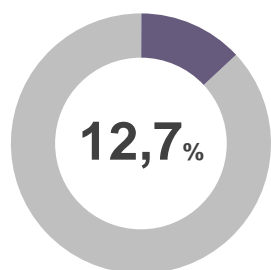
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2021 год						1 квартал						Январь 2022						
	План			Факт на 31.01.2022			План			Факт на 31.01.2022			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	318	185	133	46	9	37	51	13	38	46	9	37	22	8	14	46	9	37	
тыс. кв. м	8 500,0	3 598,0	4 902,0	937,3	103,9	833,4	1 910,2	209,2	1 701,0	937,3	103,9	833,4	732,0	150,5	581,5	937,3	103,9	833,4	
Жилые объекты	кол-во	171	76	95	35	6	29	40	7	33	35	6	29	20	7	13	35	6	29
тыс. кв. м	7 121,7	2 415,0	4 706,7	882,4	102	780,4	1 830,9	145,1	1 685,8	882,4	102	780,4	723,8	145,1	578,7	882,4	102	780,4	
жил. пл.	4 488,0	1 432,2	3 055,8	571,6	59,5	512,1	1 127,7	85,8	1 041,9	571,6	59,5	512,1	435,2	85,8	349,4	571,6	59,5	512,1	
ДОУ	кол-во	28	10	18	3	0	3	4	1	3	3	0	3	1	0	1	3	0	3
тыс. кв. м	90,7	40,7	50	7,7	0	7,7	12,2	3,1	9,1	7,7	0	7,7	2,8	0	2,8	7,7	0	7,7	
Школы и БНК	кол-во	17	8	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	188,3	69	119,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	41	39	2	0	0	0	4	3	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0
тыс. кв. м	556,3	550,8	5,5	0	0	0	37,4	33,9	3,5	0	0	0	5,4	5,4	0	0	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	9	7	2	2	0	1	0	1	2	2	0	0	0	0	2	2	0
тыс. кв. м	104,7	88	16,7	1,3	1,3	0	2,6	0	2,6	1,3	1,3	0	0	0	0	1,3	1,3	0	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	10	6,2	3,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	0	0	0	25,5	0	25,5	0	0	0	25,5	0	25,5	0	0	0	25,5	0	25,5	
Административно-деловые объекты	кол-во	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	4,7	4,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	40	40	0	5	1	4	2	2	0	5	1	4	0	0	0	5	1	4
тыс. кв. м	423,6	423,6	0	20,4	0,6	19,8	27,1	27,1	0	20,4	0,6	19,8	0	0	0	20,4	0,6	19,8	

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд руб.	Объем жилищного строительства, млн кв. м в год					
			2019 год, план / факт РП	2020 год, план / факт РП	2021 год, план / факт РП	2022 год, план РП	2023 год, план РП	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2030	126,8 (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

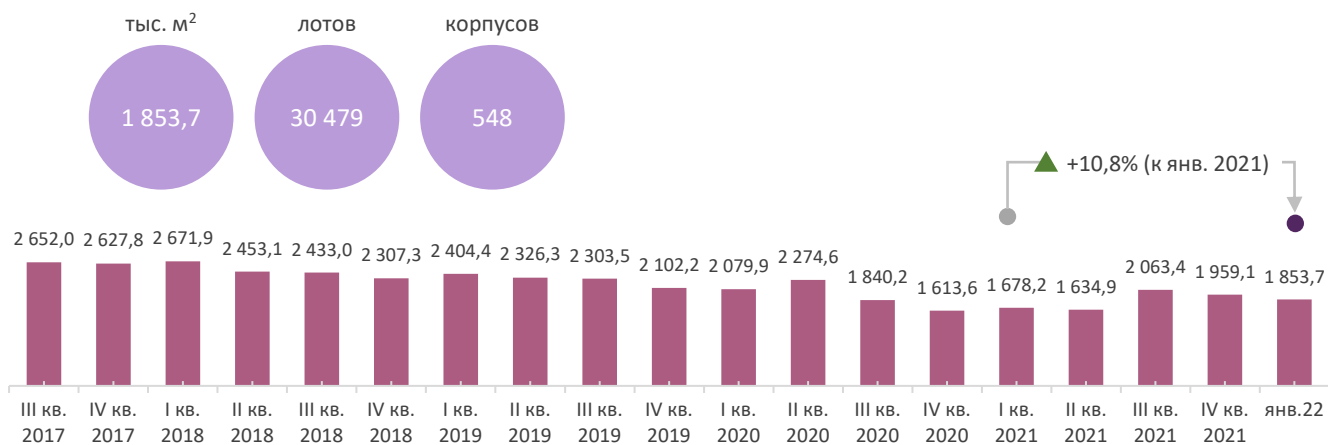


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF101001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

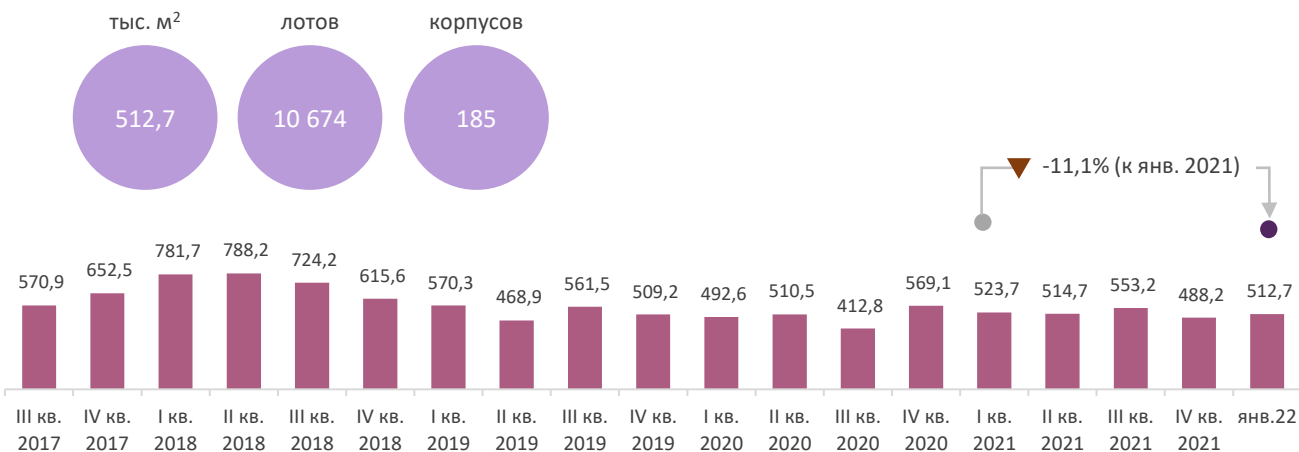
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2022 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.01.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	19 015,31	19 015,31	19 015,31	0	0	



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



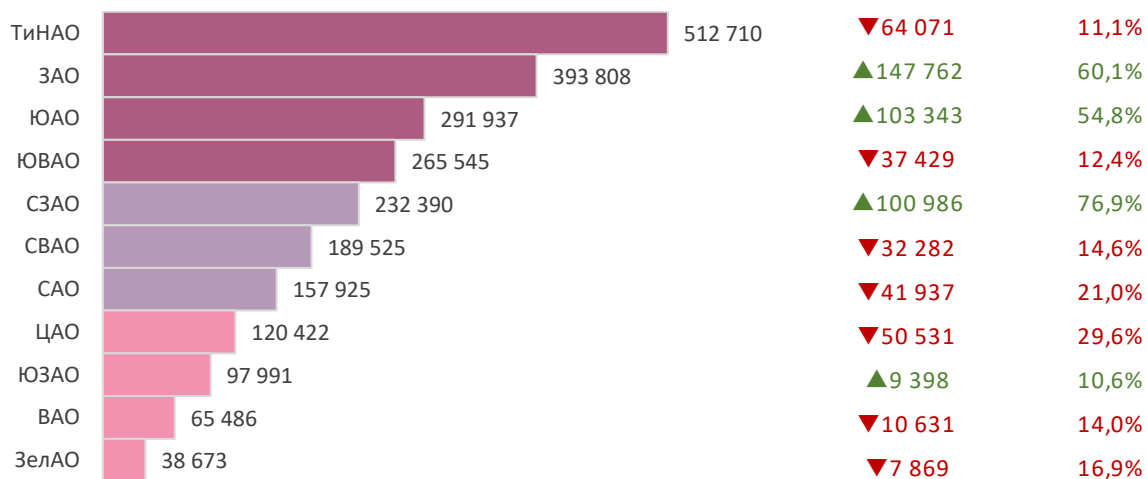
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,4%	1,2%	0,0%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	3,8%	3,0%	1,2%
	Бизнес	3,2%	0,5%	1,9%
Элитный	Элитный	1,3%	0,4%	0,4%
	ЗелАО	Комфорт	1,4%	0,0%
САО	Комфорт	1,3%	2,7%	1,0%
	Бизнес	0,7%	0,2%	0,7%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,3%
СВАО	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,4%	0,2%
	Бизнес	3,6%	0,0%	0,7%
СЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,9%	0,9%	1,9%
	Бизнес	3,8%	0,1%	2,8%
Элитный	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
	ЦАО	Комфорт	0,1%	0,0%
Бизнес	Бизнес	1,3%	1,7%	1,1%
	Элитный	3,5%	0,9%	0,6%
	ЮАО	Комфорт	0,6%	1,6%
Бизнес	Бизнес	6,6%	0,0%	2,2%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
	ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%
Комфорт	Комфорт	1,6%	5,7%	1,6%
	Бизнес	0,4%	0,0%	1,0%
	ЮЗАО	Комфорт	0,4%	0,5%
Бизнес	Бизнес	1,4%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
	НАО	Комфорт	5,7%	9,5%
Бизнес	Бизнес	2,0%	0,6%	0,3%
	ТАО	Комфорт	0,2%	0,0%
<b>Итого:</b>		<b>46,7%</b>	<b>31,7%</b>	<b>21,6%</b>

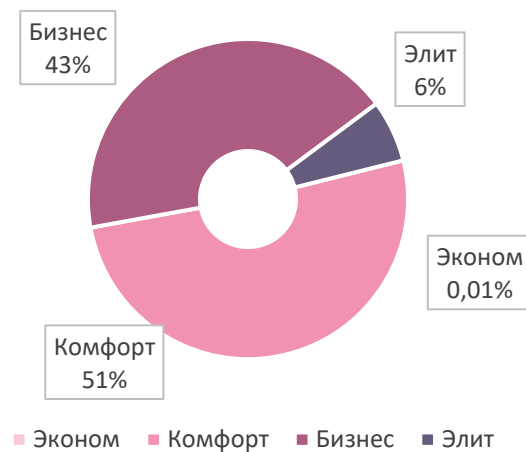


## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

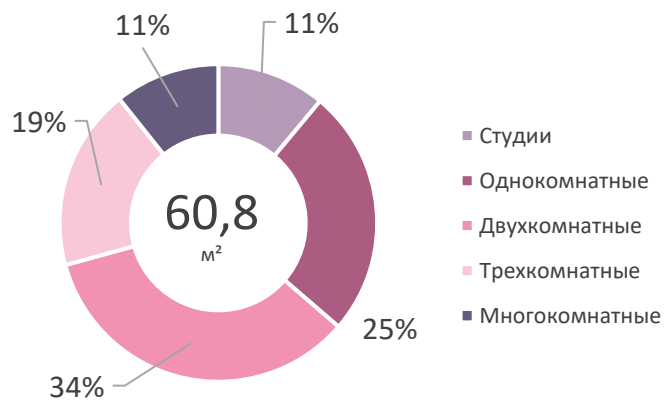
к янв. 2021, м<sup>2</sup>      к янв. 2021, %



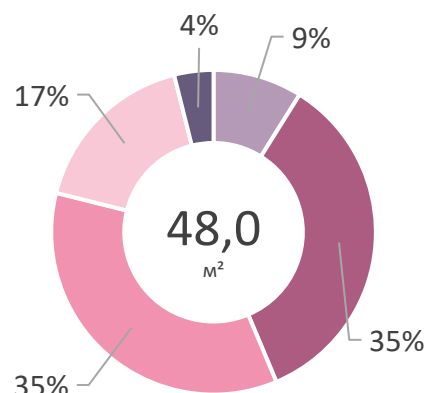
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

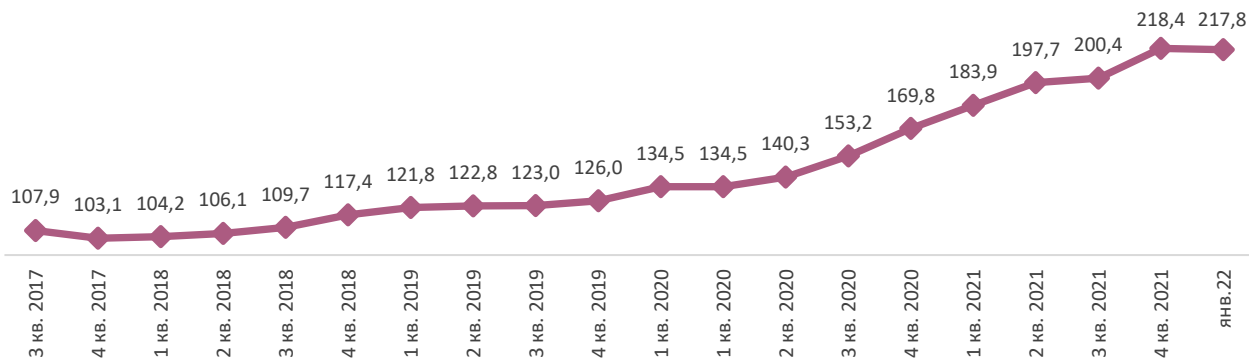
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ЦАО	Чистые пруды	Spinex	2 кв. 2025	элитный
ЮАО	Ютаново, к. 1-3, 7	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
ЗАО	Vangarden, к. 3.1-3.8	ПИК	1 кв. 2024	комфорт
САО	Кронштадтский 9, к. 1.3	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
САО	Бусиновский парк, к. 21.1, 21.2	ПИК	1 кв. 2024	комфорт



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



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



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

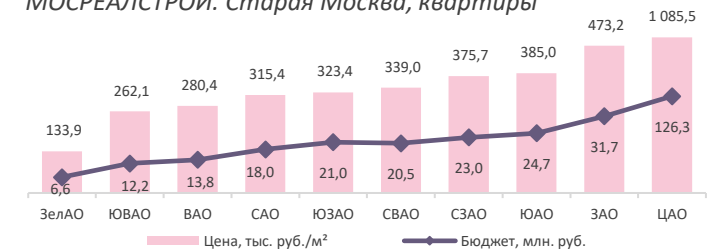
По итогам января 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 3,1% за месяц и составила 349,2 тыс. руб./м<sup>2</sup>. С учетом скидков цена увеличилась на 3,6% и составила 335,2 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с января 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 31,1%, с учетом скидков прирост цены за год составил 30,2%.

Среднерыночный дисконт в январе составил около 4,0%. При этом максимальный размер скидки достигает 10% на ограниченный пул квартир по условиям пролонгированных новогодних акций. 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. обусловлен продолжающимся трендом роста цен как за счет повышения строительной готовности в старых проектах, так и за счет стартовых «over-прайсов» (переоцененных) в новых проектах. Таким образом, застройщики планируют получить максимальную доходность в 1 кв. 2022 г.

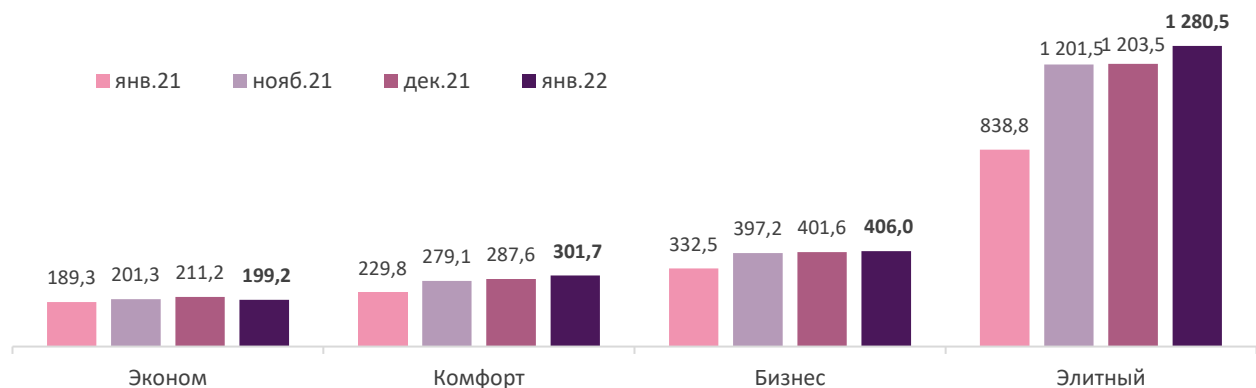
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам января 2022 г. незначительно снизилась на 0,3% за месяц и составила 217,8 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с января 2021 г.) прирост цены составил 27,0%.

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



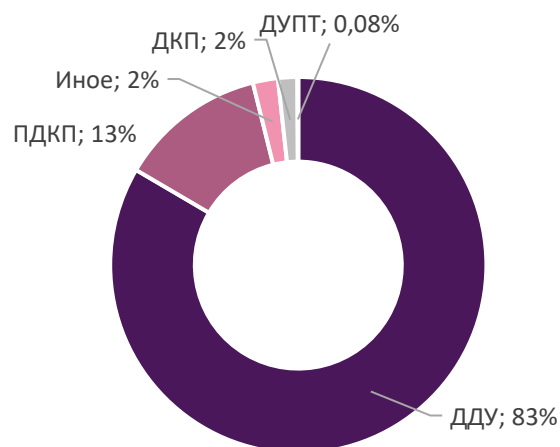
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

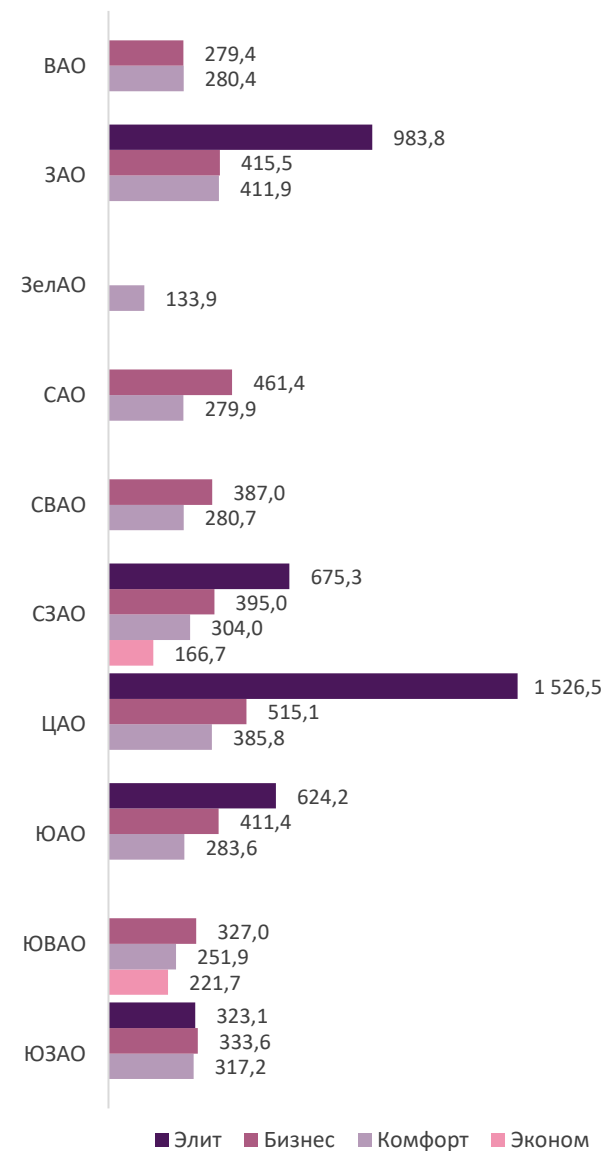
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

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





# МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Январь 2022

4

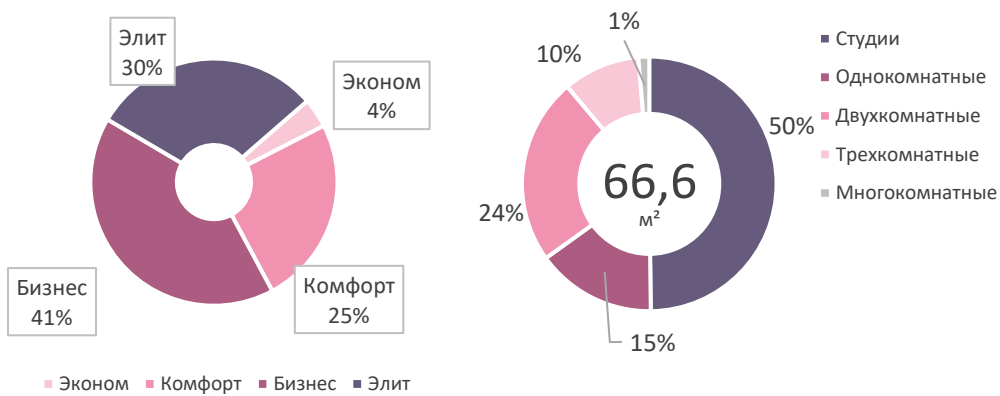
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
САО	Кларнет	My Space Development	3 кв. 2022	комфорт	н/д

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



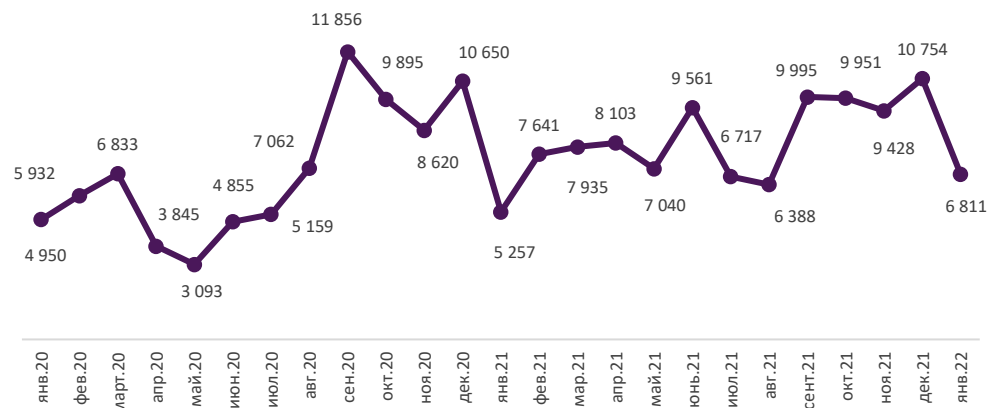
## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

Округ	Объем предложения	Изменение к янв. 2021	Доля к янв. 2021, м²/ %
ЦАО	132 870	▼ 71 909	35,1%
СЗАО	44 714	▲ 10 616	31,1%
ЗАО	29 007	▼ 26 741	48,0%
САО	27 702	▼ 44 399	61,6%
СВАО	17 092	▼ 56 586	76,8%
ЮВАО	12 507	▲ 10 129	425,9%
ВАО	10 028	▼ 749	6,9%
ЮАО	8 776	▼ 24 713	73,8%
ТиНАО	8 771	▲ 6 639	311,4%
ЮЗАО	6 723	▼ 5 204	43,6%



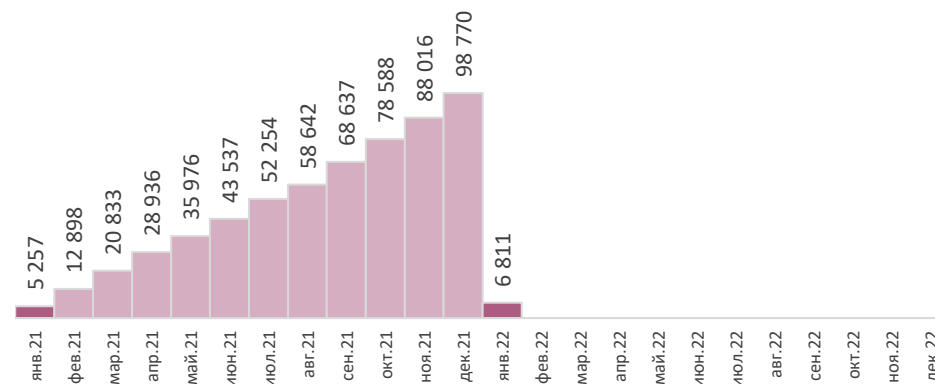
## ДДУ

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		
	янв. 2022 г.	дек. 2021 г.	янв. 2022 г./ дек. 2021 г.	янв. 2022 г.	дек. 2021 г.	янв. 2022 г./ дек. 2021 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	241,2	398,6	-39,5%	76,6	99,9	-23,3%
шт.	4 743	7 489	-36,7%	1 681	2 167	-22,4%
млрд руб.	77,2	137,2	-43,7%	15,7	20,4	-23,2%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	16,4	25,0	-34,5%	2,8	4,2	-34,0%
шт.	271	432	-37,3%	67	92	-27,2%
млрд руб.	5,2	9,1	-43,4%	0,5	0,7	-26,6%
<b>Итого:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	257,6	423,6	-39,2%	79,4	104,2	-23,8%
шт.	5 014	7 921	-36,7%	1 748	2 259	-22,6%
млрд руб.	82,4	146,3	-43,7%	16,2	21,1	-23,3%

\*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 январе 2022 г. объем поглощения жилья составил 6 811 шт. сделок ДДУ, что на 36,7% ниже аналогичного показателя за декабрь 2021 года. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 29,6%.

Не смотря на сезонный фактор, высокий уровень цен и начало волны роста ипотечных ставок, спрос в январе 2022 г. остается на высоком уровне. Показатель спроса за январь 2022 г. является самым высоким среди показателей за этот месяц в прошлые годы.

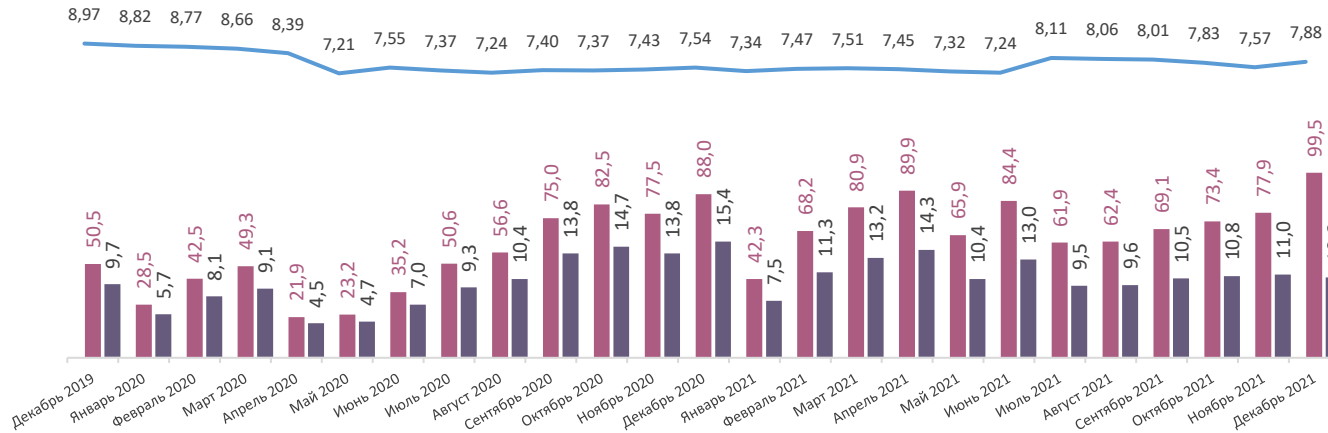


# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

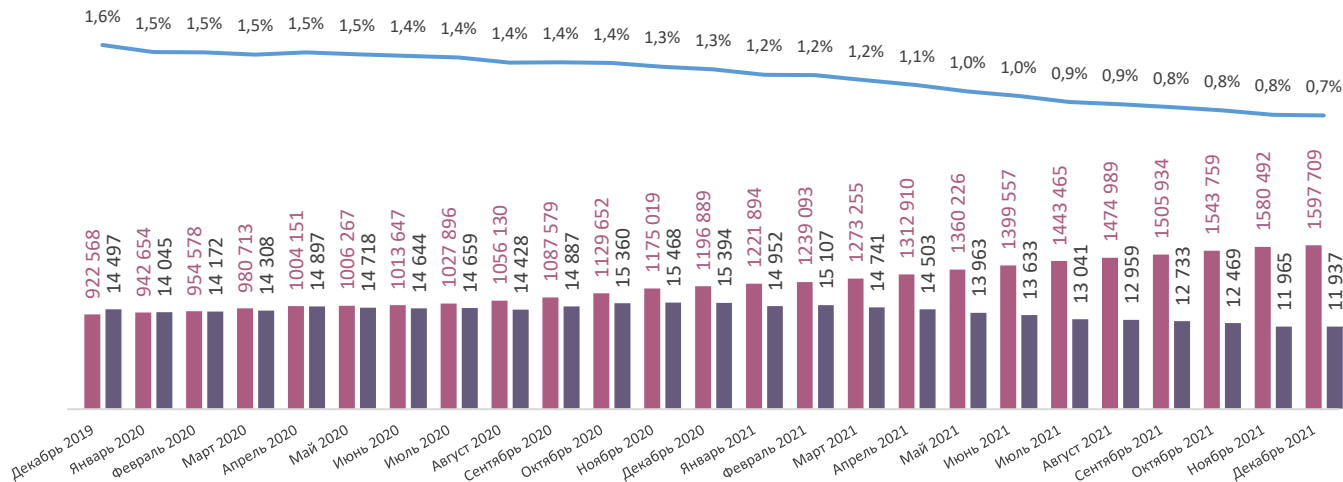
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Январь 2022

5

■ Объем выданных ИЖК (млрд руб.)    ■ Количество выданных ИЖК (тыс. шт.)    ■ Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, %



■ Общий объем закрепитованности по ИЖК (млн руб.)    ■ Объем просроченной задолженности по ИЖК (млн руб.)    ■ Доля просроченной задолженности, %



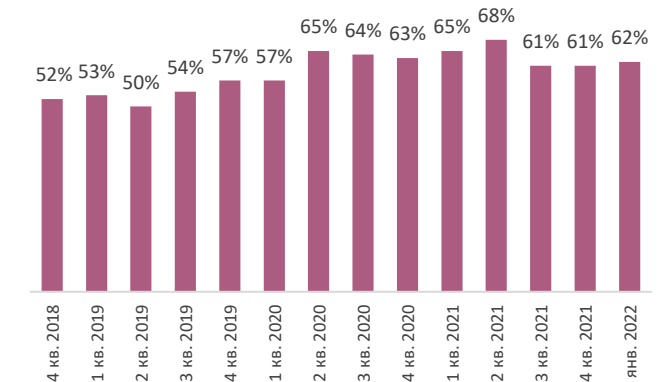
В январе 2022 г. ключевая ставка ЦБ РФ осталась без изменений и составила 8,5%.

Согласно данным Банка России, в декабре 2021 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 10 561 ипотечных жилищных кредитов на сумму 99 511 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 7,3 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в декабре в рублях, составил 259,9 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,88%, увеличившись на 0,31 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в ноябре составил 1 597 709 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 937 млн руб. (0,7%).

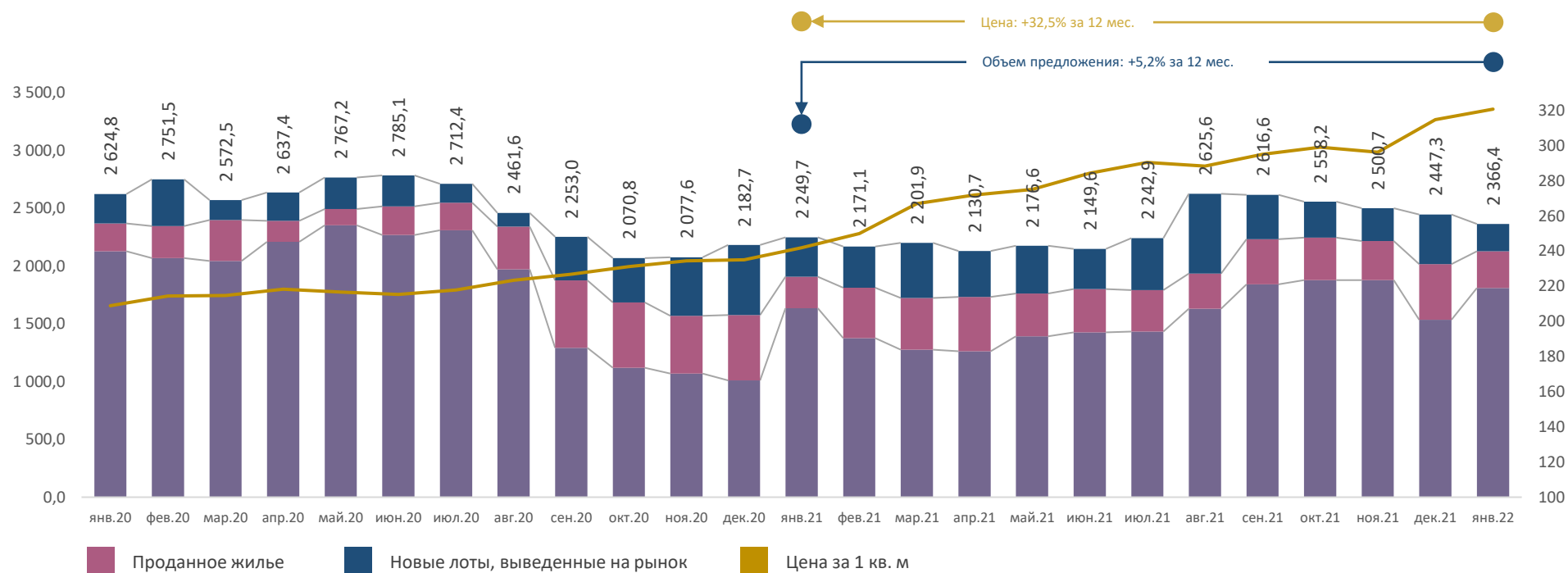
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с ноября 2019 года данный показатель снизился на 0,9 п.п.

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



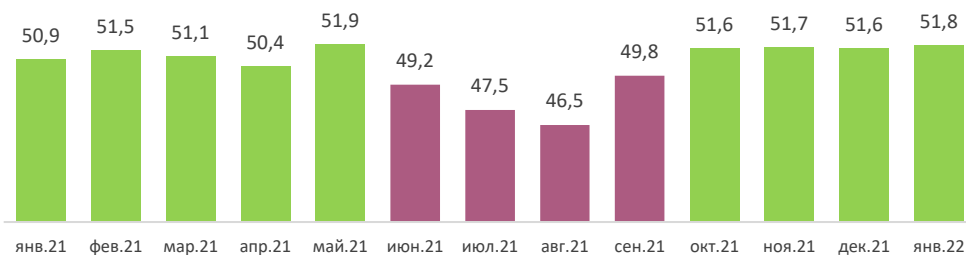


## ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



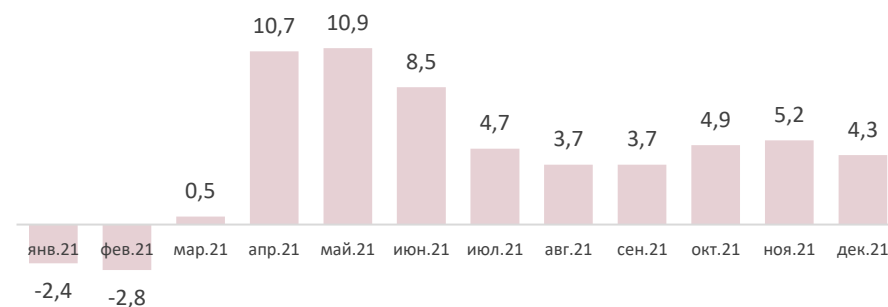
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

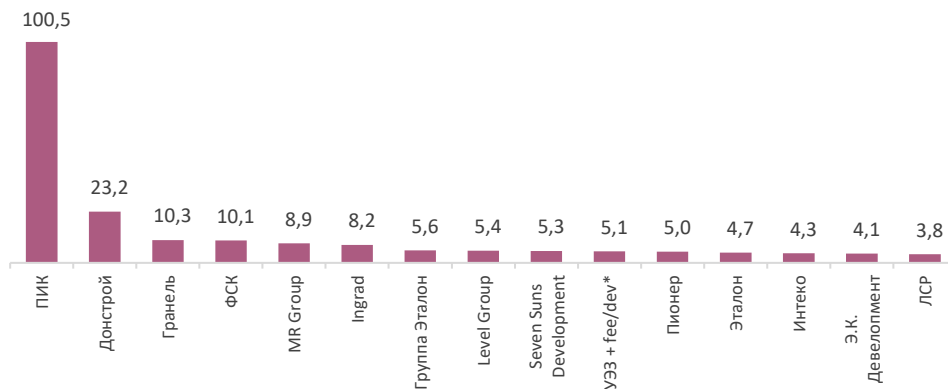




## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК	100 466	2 234	38,9%
2	Донстрой	23 205	339	9,0%
3	Гранель	10 284	246	4,0%
4	ФСК	10 097	179	3,9%
5	MR Group	8 866	163	3,4%
6	Ingrad	8 160	119	3,2%
7	Группа Эталон	5 621	91	2,2%
8	Level Group	5 419	103	2,1%
9	Seven Suns Development	5 316	89	2,1%
10	УЭЗ + fee/dev*	5 142	85	2,0%
11	Пионер	5 022	74	1,9%
12	Эталон	4 656	78	1,8%
13	Интеко	4 309	60	1,7%
14	Э.К. Девелопмент	4 145	87	1,6%
15	ЛСР	3 820	85	1,5%
<b>Итого:</b>		<b>204 527</b>	<b>4 032</b>	<b>79%</b>



## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	10 367
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	8 265
3	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	6 175
4	ЗелАО	Зеленый парк	ПИК	кв.	5 579
5	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	5 008
6	ВАО	Лосиноостровский парк	ПИК	кв.	4 884
7	ЮВАО	Михайловский парк	ПИК	кв.	4 409
8	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	4 316
9	ЮВАО	Профит	Гранель	кв.	4 283
10	СВАО	Полярная 25	ПИК	кв.	3 968
11	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	3 965
12	ЮВАО	Волжский парк	ПИК	кв.	3 874
13	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	3 867
14	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	3 568
15	ЮВАО	Баланс	Главстрой	кв.	3 483
<b>Итого:</b>					<b>76 010</b>

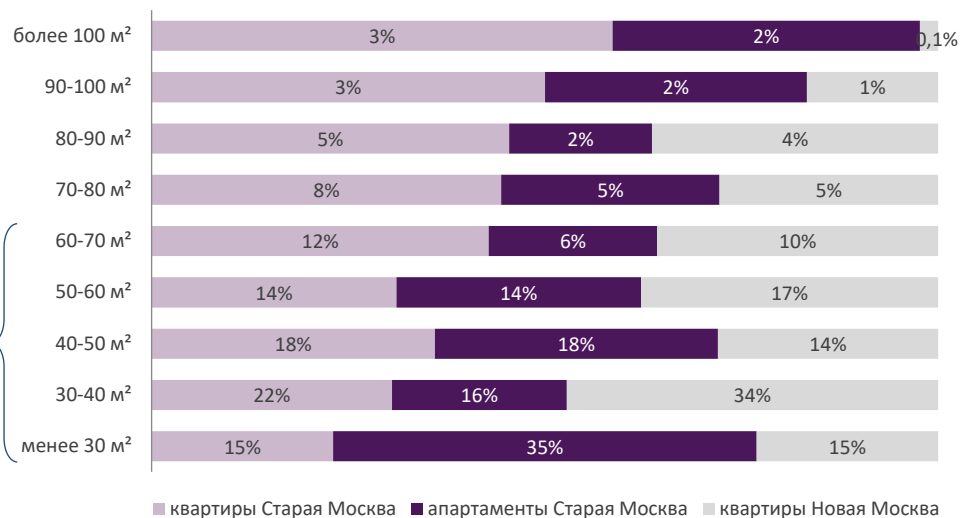
**79%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

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

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

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

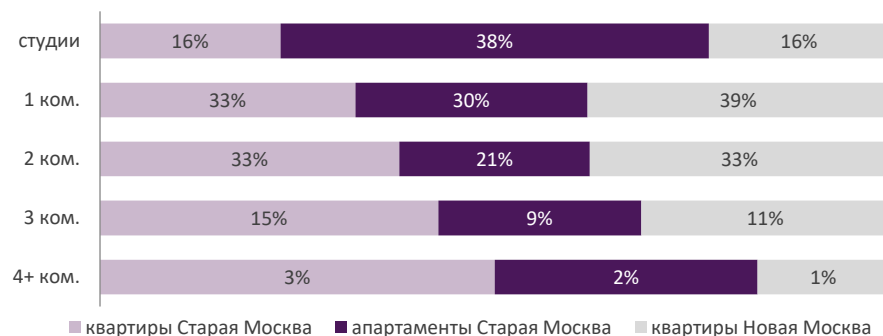
Большая Москва



81% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



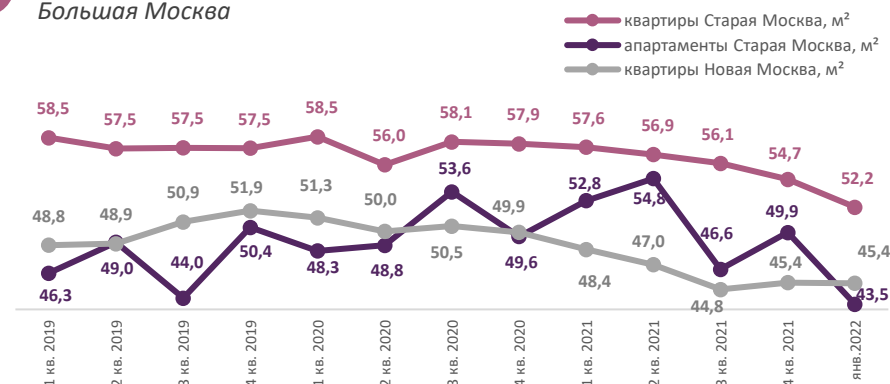
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва (%)		Квартиры Новая Москва (%)	
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты
котлован	34%	4%	18%	4%
нижние этажи	35%	47%	35%	47%
верхние этажи	12%	23%	20%	23%
идёт отделка	17%	23%	25%	23%
сдан	2%	2%	2%	2%
	100%	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
<b>Центральный административный округ</b>	<b>385 886</b>	<b>1,4%</b>	<b>16,6%</b>
Арбат	433 676	1,2%	13,1%
Басманный	286 888	0,8%	16,5%
Замоскворечье	363 787	3,1%	18,2%
Красносельский	368 506	2,9%	23,7%
Мещанский	352 951	1,7%	17,5%
Пресненский	367 801	3,0%	12,0%
Таганский	334 442	0,0%	15,1%
Тверской	426 193	-1,0%	18,0%
Хамовники	431 261	3,0%	19,7%
Якиманка	430 356	1,1%	12,0%
<b>Северный административный округ</b>	<b>242 875</b>	<b>0,9%</b>	<b>18,1%</b>
Аэропорт	283 740	0,8%	15,2%
Беговой	357 467	2,3%	27,8%
Бескудниковский	216 818	0,3%	17,9%
Войковский	237 156	1,0%	18,2%
Восточное Дегунино	216 818	0,3%	17,9%
Головинский	250 843	-0,3%	30,8%
Дмитровский	216 818	0,3%	17,9%
Западное Дегунино	216 818	0,3%	17,9%
Коптево	237 156	1,0%	18,2%
Левобережный	233 012	1,1%	19,8%
Молжаниновский	225 420	2,9%	16,3%
Савёловский	291 222	0,8%	20,0%
Сокол	283 740	0,8%	15,2%
Тимирязевский	255 062	0,7%	20,0%
Ховрино	233 012	1,1%	19,8%
Хорошёвский	294 421	0,9%	18,2%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>225 206</b>	<b>1,7%</b>	<b>21,9%</b>
Алексеевский	282 551	1,8%	31,3%
Алтуфьевский	213 543	3,5%	20,0%
Бабушкинский	224 684	2,1%	22,0%
Бибирево	213 543	3,5%	20,0%
Бутырский	255 062	0,7%	20,0%

Лианозово	207 162	2,7%	16,7%
Лосиноостровский	204 346	1,5%	21,8%
Марфино	228 194	2,9%	23,2%
Марьино	291 222	0,8%	20,0%
Останкинский	256 687	1,0%	17,0%
Отрадное	215 100	1,5%	22,3%
Ростокино	256 687	1,0%	17,0%
Свиблово	250 096	-0,3%	23,2%
Северное Медведково	223 931	2,4%	27,2%
Северный	216 818	0,3%	17,9%
Южное Медведково	224 684	2,1%	22,0%
Ярославский	204 346	1,5%	21,8%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>224 264</b>	<b>2,5%</b>	<b>18,4%</b>
Богородское	223 160	0,7%	16,5%
Вешняки	203 472	2,3%	23,8%
Восточное Измайлово	226 525	3,3%	21,8%
Восточный	198 170	0,7%	16,9%
Гольяново	208 163	2,3%	21,0%
Ивановское	205 814	1,5%	22,0%
Измайлово	226 525	3,3%	21,8%
Косино-Ухтомский	190 971	1,5%	24,5%
Метрогородок	223 160	0,7%	16,5%
Новогиреево	205 814	1,5%	22,0%
Новокосино	198 170	0,7%	16,9%
Перово	214 626	1,9%	18,6%
Преображенское	245 195	1,6%	15,0%
Северное Измайлово	208 163	2,3%	21,0%
Соколиная Гора	249 916	2,3%	16,1%
Сокольники	278 693	1,1%	19,4%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>213 481</b>	<b>1,9%</b>	<b>20,0%</b>
Выхино-Жулебино	203 472	2,3%	23,8%
Капотня	203 730	0,9%	20,6%
Кузьминки	215 243	1,3%	18,2%
Лефортово	225 499	1,6%	16,3%
Люблино	202 496	0,6%	17,1%
Марьино	203 730	0,9%	20,6%
Некрасовка	190 971	1,5%	24,5%

Нижегородский	266 598	0,1%	19,9%
Печатники	213 807	2,3%	17,0%
Рязанский	213 034	2,9%	20,6%
Текстильщики	215 243	1,3%	18,2%
Южнопортовый	272 183	0,9%	20,0%
<b>Южный административный округ</b>	<b>226 092</b>	<b>0,8%</b>	<b>19,4%</b>
Бирюлёво Восточное	191 904	1,8%	26,5%
Бирюлёво Западное	191 904	1,8%	26,5%
Братеево	211 496	1,7%	25,8%
Даниловский	256 625	1,1%	23,3%
Донской	342 562	-0,2%	15,1%
Зябликово	211 496	1,7%	25,8%
Москворечье-Сабурово	210 744	1,3%	19,8%
Нагатино-Садовники	253 540	1,5%	17,3%
Нагатинский Затон	253 540	1,5%	17,3%
Нагорный	245 756	2,5%	21,0%
Орехово-Борисово Северное	221 582	1,7%	23,4%
Орехово-Борисово Южное	221 582	1,7%	23,4%
Царицыно	210 744	1,3%	19,8%
Чертаново Северное	224 246	0,9%	11,7%
Чертаново Центральное	224 246	0,9%	11,7%
Чертаново Южное	214 835	0,9%	16,6%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>282 233</b>	<b>1,3%</b>	<b>19,4%</b>
Академический	284 268	0,7%	18,1%
Гагаринский	341 114	0,9%	21,8%
Зюзино	245 756	2,5%	21,0%
Коньково	242 896	0,2%	16,1%
Котловка	256 625	1,1%	23,3%
Ломоносовский	341 114	0,9%	21,8%
Обручевский	242 896	0,2%	16,1%
Северное Бутово	214 711	0,5%	22,7%
Тёплый Стан	220 208	1,9%	23,0%
Черёмушки	272 475	1,8%	15,1%
Южное Бутово	192 899	1,0%	18,8%
Ясенево	220 798	0,7%	20,7%
<b>Западный административный округ</b>	<b>274 105</b>	<b>2,0%</b>	<b>19,3%</b>
Внуково	203 756	2,4%	15,7%
Дорогомилово	340 850	2,2%	19,8%
Крылатское	262 980	0,4%	20,8%
Кунцево	252 890	0,0%	19,0%
Можайский	251 980	0,4%	20,0%
Ново-Переделкино	203 756	2,4%	15,7%
Очаково-Матвеевское	254 253	2,6%	16,8%

Проспект Вернадского	308 775	2,8%	23,9%
Раменки	341 114	0,9%	21,8%
Солнцево	216 360	2,6%	17,2%
Тропарёво-Никулино	258 919	-0,6%	13,5%
Филёвский Парк	299 897	2,7%	19,0%
Фили-Давыдовское	251 980	0,4%	20,0%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>258 486</b>	<b>0,6%</b>	<b>21,4%</b>
Куркино	225 420	2,9%	16,3%
Митино	217 024	3,1%	22,5%
Покровское-Стрешнево	253 800	0,3%	21,7%
Северное Тушино	231 214	2,7%	20,7%
Строгино	250 968	2,1%	21,0%
Хорошёво-Мнёвники	278 999	-0,2%	22,2%
Щукино	253 800	0,3%	21,7%
Южное Тушино	231 214	2,7%	20,7%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>184 416</b>	<b>3,1%</b>	<b>29,3%</b>

Цены на квартиры по типам домов IRN	Янв. 2022	К дек. 2021
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	219 065	+2,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	223 589	+1,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	236 217	+1,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	251 882	+1,1%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	266 187	+0,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	254 016	+1,7%
Все панельные и блочные дома	226 290	+1,6%
Все монолитные и кирпичные дома	257 362	+1,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в январе в Москве представлено 43 173 объектов и 33 659 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 249 153 руб./кв. м (+1,4% за месяц).