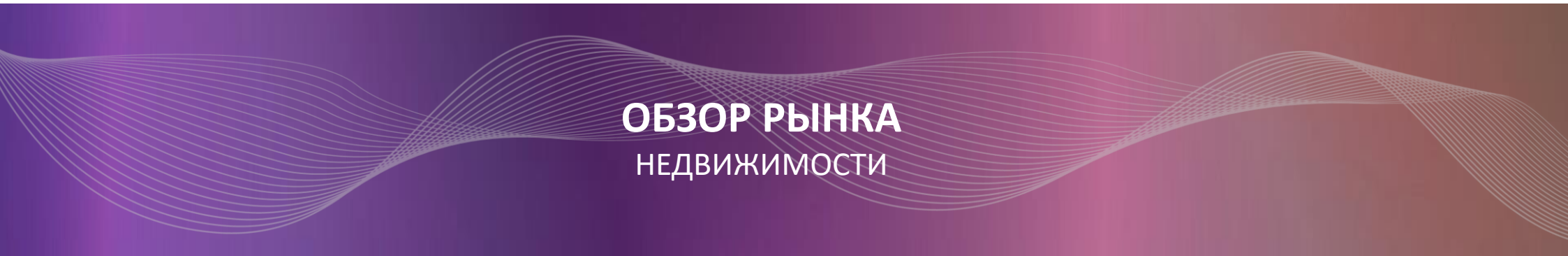




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ДЕКАБРЬ 2021. ИТОГИ ГОДА



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%

▲ +1,0 п.п. за дек. 2021

- Ключевая ставка
Центробанка

7,57%

▼ -0,26 п.п. за ноя. 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

19,52

млн кв. м
жилой площади

33,57

млн кв. м
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД
(включая действующие РС)

56,92

млн кв. м
жилой площади

81,10

млн кв. м
общей площади

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

ВВЕДЕНО
НЕДВИЖИМОСТИ

16 025,1

тыс. кв. м

188,5%

от плана
на год

ВВЕДЕНО
ЖИЛЬЯ

7 807,3

тыс. кв. м
жилой
площади

195,2%

от плана
на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ

Индекс производственной активности
PMI России

51,6
дек. 2021

▼ -0,1 пункт
к ноя. 2021

▲ +1,9 пункта
к дек. 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)

175 2 300
тыс. кв. м

домов введено

421 77,3
тыс. жителей

дом расселяется

148 1 900
тыс. кв. м

домов заселяется

151 79 домов
сносено

дом расселен

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Декабрь 2021		Изм. за месяц	Изм. за квартал	Изм. за год
Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м)		к ноя. 2021	к 3 кв. 2021	к дек. 2020
	2,45	▼ -2,1%	▼ -6,5%	▲ +12,1%
• Старая Москва	1,96	▼ -3,1%	▼ -5,1%	▲ +21,4%
• Новая Москва	0,48	▲ +2,1%	▼ -11,7%	▼ -14,2%
Средневзвешенная цена на первичном рынке, квартиры (без учета элитных объектов, тыс. руб. / кв. м)				
• Старая Москва	338,8	▲ +2,2%	▲ +2,2%	▲ +28,0%
• Новая Москва	218,4	▲ +4,3%	▲ +4,3%	▲ +27,0%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ Декабрь 2021 (стр. 17)		Изм. за месяц	Изм. за год
ДДУ (шт.)			
• За месяц	10 754	▲ +14,1% к ноя. 2021	▲ +1,0% к дек. 2020
• С начала года	98 770		▲ +19,4% к 2020

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. Декабрь 2021 (стр. 19)		Изм. за месяц	Изм. за год
Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)			
• За месяц (тыс. кв. м)	482,3	▲ +42,1% к ноя. 2021	▲ +8,4% к дек. 2020
• С начала года (тыс. кв. м)	4 778,7 2021		▲ +13,4% к 2020

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Декабрь 2021 (стр. 22-23)		Изм. за месяц	Изм. за год
Совокупный объем предложения на вторичном рынке (аналитическая база Циан, млн кв. м)		к ноя. 2021	к дек. 2020
• Москва	2,23	▼ -3,9%	▲ +3,7%
• Московская область	1,67	▼ -6,2%	▲ +2,5%
Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс. руб. / кв. м)			
• В пятиэтажках (старая панель)	214,7	▲ +1,7%	▲ +17,7%

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК Ноябрь 2021 (стр. 18)		Изм. за месяц	Изм. за год
Выданные ипотечные кредиты		к окт. 2021	к ноя. 2020
За месяц (шт.)	10 988	▲ +1,3%	▼ -20,5%
• С начала года (млн руб.)	776 105		▲ +37,1%
Объем просроченной задолженности по ипотеке			
• Млн. руб.	11 965	▼ -4,0%	▼ -22,6%
Доля просроченной задолженности по ипотеке			
• %	0,8%	0,0 п.п.	▼ -0,6 п.п



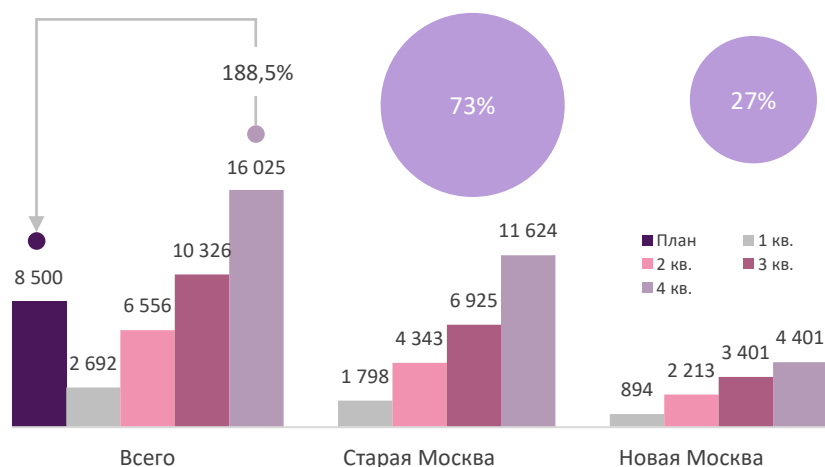
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2021

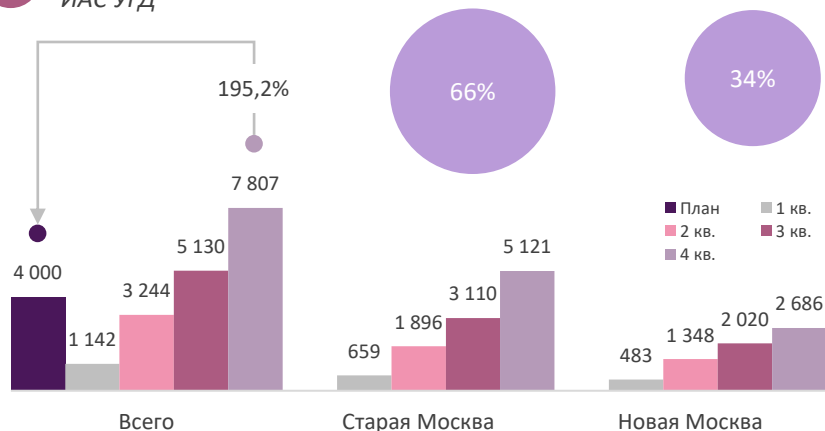
2

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

За 2021 год в Москве введено 16 025,1 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 188,5% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 11 624,3 тыс. кв. м (73% от общего ввода за 2021 г.). В Новой Москве – 4 400,8 тыс. кв. м (27%).

За 12 месяцев в Москве введено 7 807,3 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 195,2% от плановых годовых показателей (4 000 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 5 121,2 и 2 686,1 тыс. кв. м жилья соответственно.

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО ОКРУГАМ
НПЦ «Развитие города», к-во лет, требуемых для
приобретения квартиры 54 кв. м. семьей из 2-х человек.

Округ	Коэффициент доступности жилья (лет)
ЗелАО	2,9
ЮЗАО	4,8
САО	5,5
ЮВАО	5,6
ВАО	5,8
СВАО	5,9
СЗАО	6,1
ЮАО	6,3
ЗАО	6,9
ЦАО	8,4
Средн.	5,8

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (октябрь 2021 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на декабрь 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
10 450,02 га	61,37 Площадь жилых помещений	19,52 Жилая площадь	0,68 Жилая площадь	6,32 Жилая площадь	4,46 Жилая площадь	3,53 Жилая площадь	2,41 Жилая площадь	2,12 Жилая площадь
		33,57 Общая площадь	1,17 Общая площадь	10,87 Общая площадь	7,67 Общая площадь	6,07 Общая площадь	4,15 Общая площадь	3,65 Общая площадь
		610 шт.						

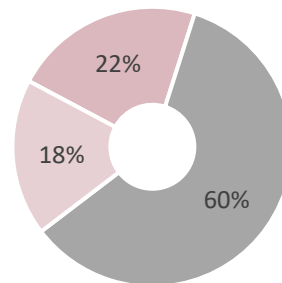
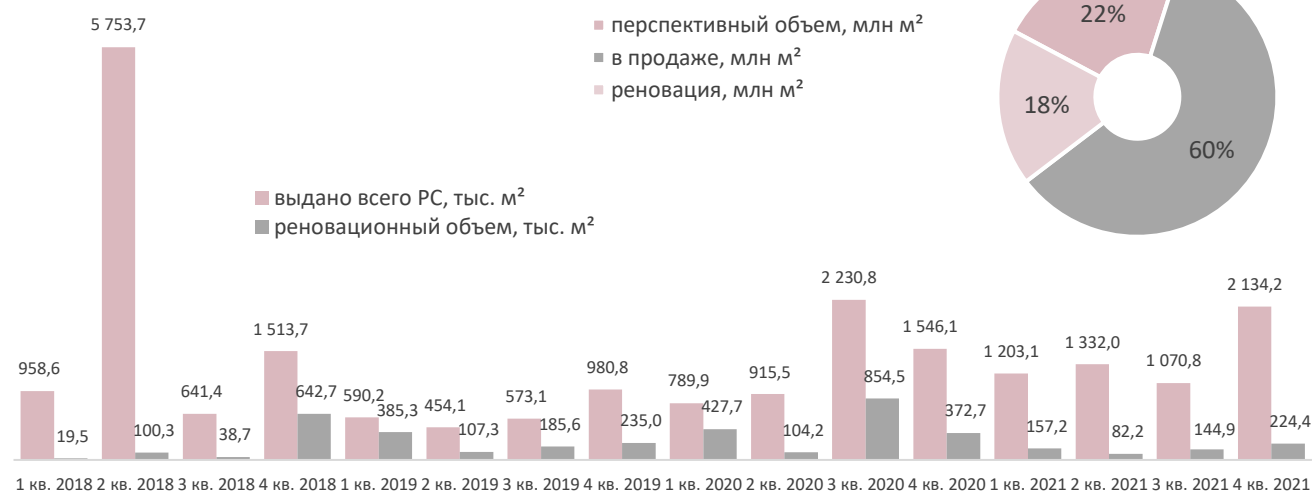
План по вводу жилья по программе реновации

2021-2023	2021 год	2022 год	2023 год
4,06 Жилая площадь	1,20 Жилая площадь	1,30 Жилая площадь	1,56 Жилая площадь



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

ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В декабре 2021 г. в Большой Москве было выдано 42 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 1 292 тыс. м², из которых 13% приходится на объекты реновации.

Всего за 4 кв. 2021 г. в Большой Москве было выдано 68 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 2 134 тыс. м², из которых 11% приходится на объекты реновации.

Всего за 2021 г. в Большой Москве было выдано 199 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 5 740 тыс. м², что на 5% больше аналогичного показателя за 2020 г. При этом на долю объектов реновации приходится 11% или 609 тыс. м².

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2021 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 4 992,4 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2021

2

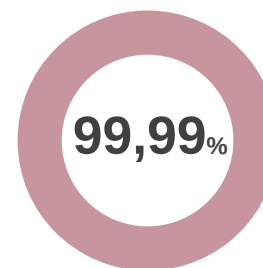
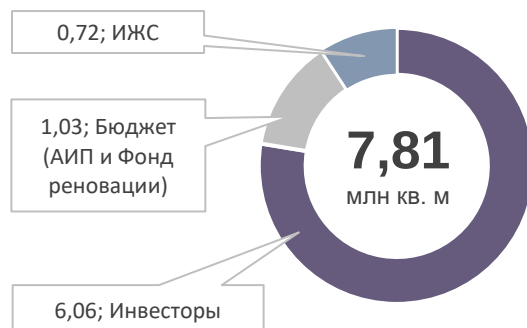
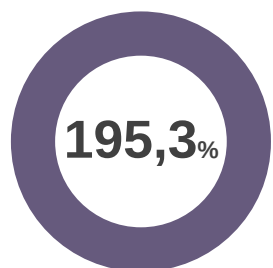
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2021 год						4 квартал						Декабрь 2021					
		План			Факт на 30.12.2021			План			Факт на 30.12.2021			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	361	200	161	722	170	552	87	81	6	255	55	200	66	64	2	116	29	87
	тыс. кв. м	8 500,0	3 038,9	5 461,1	16 025,1	2 468,1	13 557,0	1 376,7	1 280,9	95,8	5 672,3	926,4	4 745,9	1 038,7	1 014,0	24,7	2 958,1	485,7	2 472,4
Жилые объекты	кол-во	177	97	80	456	96	360	35	35	0	157	27	130	24	24	0	57	9	48
	тыс. кв. м	6 690,3	2 096,2	4 594,1	12 528,9	1 804,9	10 724,0	758,8	758,8	0,0	4 443,1	646,3	3 796,8	561,1	561,1	0,0	2 108,7	262,6	1 846,1
	жил. пл.	4 000,0	1 255,6	2 744,4	7 807,3	1 033,8	6 773,5	469,4	469,4	0	2 677,0	363,5	2 313,5	351,8	351,8	0	1 221,7	154	1 067,7
Социально-реабилитационные 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
ДОУ	кол-во	23	7	16	34	3	31	7	6	1	15	1	14	2	2	0	6	0	6
	тыс. кв. м	87,4	27,3	60,1	84,1	11,4	72,7	36,6	30,1	6,5	33,2	4,3	28,9	7,1	7,1	0	10,8	0	10,8
Школы и БНК	кол-во	31	21	10	26	17	9	9	6	3	6	4	2	6	4	2	3	2	1
	тыс. кв. м	369,7	229,6	140,1	292,5	171,2	121,3	82,3	41,5	40,8	60,7	36,9	23,8	54,4	29,7	24,7	23,5	16	7,5
Учебно-образовательные объекты (проф. и доп. образования)	кол-во	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	0	0	0	0,5	0	0,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	20	17	3	12	9	3	11	9	2	6	4	2	9	9	0	2	2	0
	тыс. кв. м	180,1	140,8	39,3	138,1	81,6	56,5	135	86,5	48,5	75,9	27,4	48,5	86,5	86,5	0	10,6	10,6	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	21	13	8	20	6	14	7	7	0	6	1	5	6	6	0	3	0	3
	тыс. кв. м	215,2	123,8	91,4	147,9	50,1	97,8	74	74	0	21,8	9,3	12,5	62,8	62,8	0	5,4	0	5,4
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	4	1	3	2	1	0	0	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0
	тыс. кв. м	11,9	11,5	0,4	6,8	5,4	1,4	0	0	0	1,3	1,3	0	0,2	0,2	0	1,3	1,3	0
Культовые и религиозные объекты	кол-во	4	0	4	9	0	9	0	0	0	3	0	3	0	0	0	2	0	2
	тыс. кв. м	5,5	0	5,5	13,4	0	13,4	0	0	0	2,7	0	2,7	0	0	0	2,6	0	2,6
Торгово-бытовые объекты	кол-во	11	0	11	23	0	23	0	0	0	8	0	8	0	0	0	7	0	7
	тыс. кв. м	34,3	0	34,3	442,2	0	442,2	0	0	0	148	0	148	0	0	0	147,8	0	147,8
Гостиницы, апартотели	кол-во	9	0	9	22	0	22	0	0	0	6	0	6	0	0	0	3	0	3
	тыс. кв. м	217,6	0	217,6	497,4	0	497,4	0	0	0	188,3	0	188,3	0	0	0	120,8	0	120,8
Коммунально-складские объекты	кол-во	6	0	6	12	0	12	0	0	0	5	0	5	0	0	0	2	0	2
	тыс. кв. м	76,7	0	76,7	388,7	0	388,7	0	0	0	132,5	0	132,5	0	0	0	73,1	0	73,1
Промышленно-производственные объекты	кол-во	4	0	4	10	0	10	0	0	0	3	0	3	0	0	0	2	0	2
	тыс. кв. м	65,3	0	65,3	119,3	0	119,3	0	0	0	49,8	0	49,8	0	0	0	49,2	0	49,2
Административно-деловые объекты	кол-во	14	8	6	22	6	16	4	4	0	6	2	4	2	2	0	2	1	1
	тыс. кв. м	139,7	32,3	107,4	769,6	20,9	748,7	20	20	0	180,2	8,4	171,8	9,9	9,9	0	103	3	100
Жилищно-коммунальные объекты (гаражи, автостанции, автомойки)	кол-во	4	1	3	24	1	23	2	2	0	12	0	12	0	0	0	9	0	9
	тыс. кв. м	41,7	12,8	28,9	274,1	23,2	250,9	13	13	0	128	0	128	0	0	0	99,8	0	99,8
Объекты транспорта (включая метро)	кол-во	26	26	0	23	23	0	11	11	0	13	13	0	15	15	0	13	13	0
	тыс. кв. м	355,1	355,1	0	289,9	289,9	0	256,8	256,8	0	191,8	191,8	0	256,5	256,5	0	191,8	191,8	0
Специальные объекты	кол-во	6	6	0	25	7	18	1	1	0	8	2	6	1	1	0	4	1	3
	тыс. кв. м	9,5	9,5	0	31,7	9,5	22,2	0,2	0,2	0	15	0,7	14,3	0,2	0,2	0	9,7	0,4	9,3

	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	106,3 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ
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 31.12.2021, млн рублей	Процент исполнения, %	Неосвоенный остаток, млн рублей
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	19 970,34	19 970,34	19 970,34	19 967,47	99,99	2,87

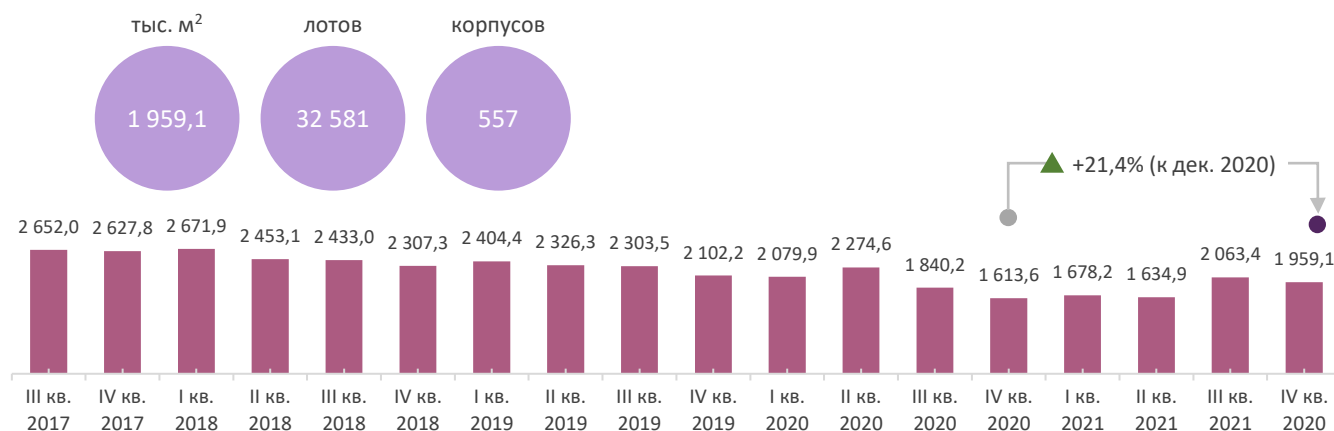


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

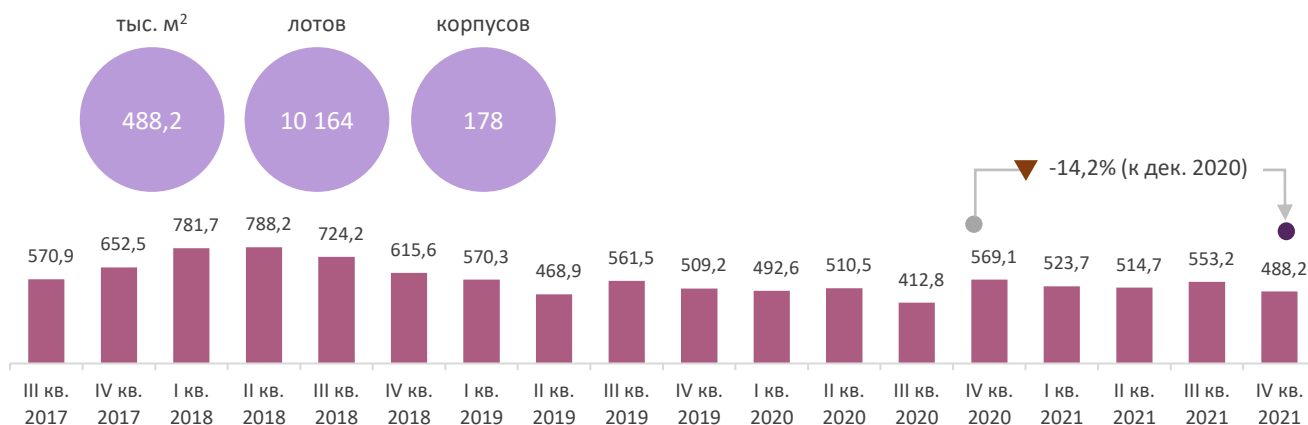
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2021

3

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

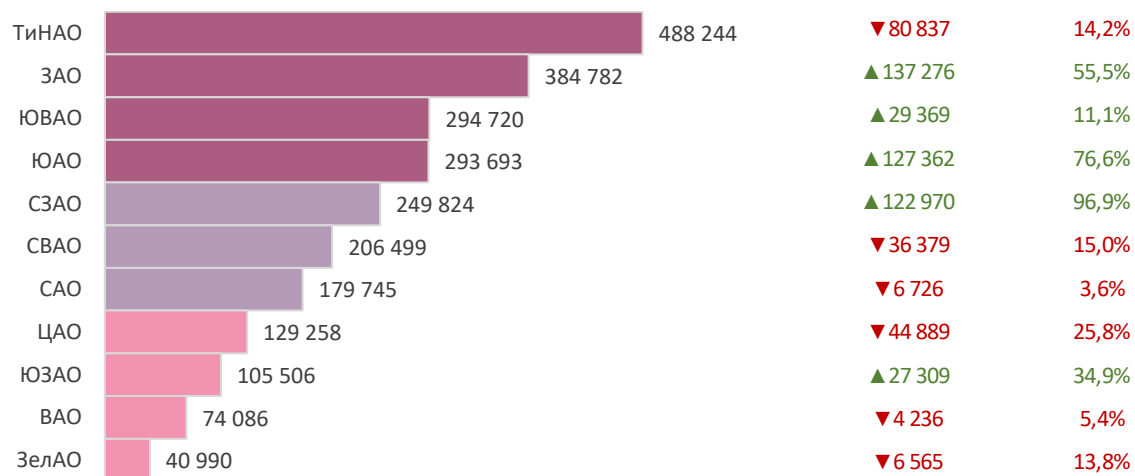


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

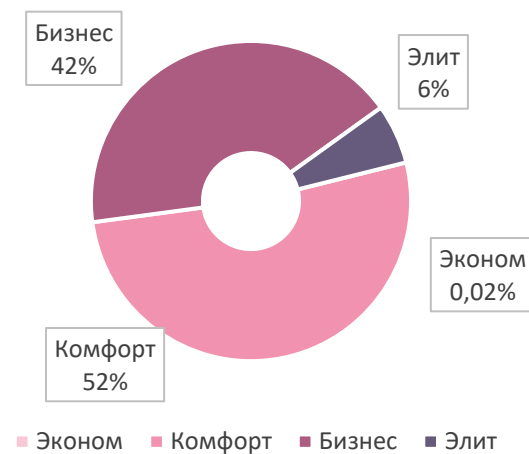
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,4%	1,4%	0,0%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	2,4%	3,3%	1,5%
	Бизнес	3,3%	0,5%	1,7%
	Элитный	1,3%	0,4%	0,4%
ЗелАО	Комфорт	1,4%	0,1%	0,0%
САО	Комфорт	1,8%	2,8%	0,8%
	Бизнес	0,7%	0,1%	0,8%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,1%
СВАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,9%	2,7%	0,2%
СЗАО	Бизнес	3,4%	0,0%	0,7%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,0%	0,8%	2,1%
	Бизнес	4,1%	0,1%	2,4%
ЦАО	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	1,5%	1,9%	1,3%
ЮАО	Элитный	3,0%	1,0%	0,6%
	Комфорт	0,6%	1,5%	0,5%
	Бизнес	6,4%	0,0%	2,1%
ЮВАО	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,0%	0,2%
	Бизнес	3,3%	5,2%	1,6%
ЮЗАО	Бизнес	0,6%	0,0%	0,8%
	Комфорт	0,5%	0,5%	1,6%
	Бизнес	1,3%	0,0%	0,0%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
НАО	Комфорт	5,2%	7,6%	2,1%
	Бизнес	2,2%	0,6%	0,3%
ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%	0,0%
Итого:		47,0%	30,9%	22,2%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

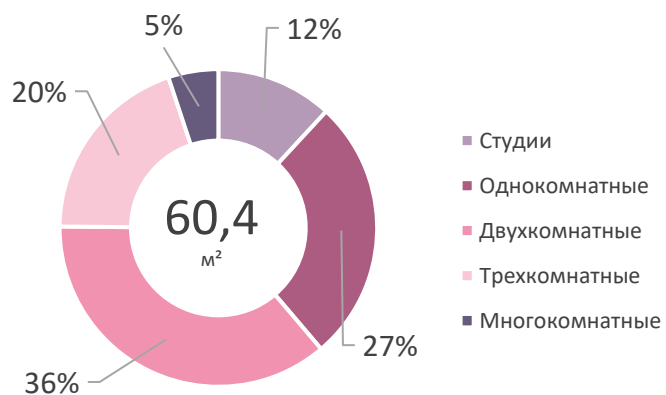
к дек. 2020, м² к дек. 2020, %



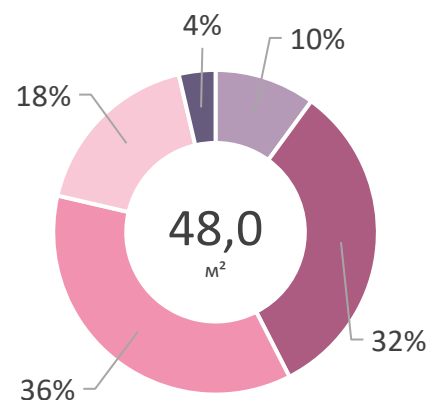
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ЗелАО	Зеленый парк, к. 1.1-1.4	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Primavera, к. 1, 2	Стадион Спартак	3 кв. 2024	бизнес
СЗАО	Sky Garden, к. 1	ФСК	2 кв. 2025	бизнес
ЮАО	Wave, к. Azure (1-я оч.)	ЛСР	2 кв. 2026	бизнес
ЗАО	Инноватор, к. А, Б	ТПУ Мичуринский проспект	1 кв. 2023	бизнес
ЮАО	Кавказский бульвар 51, к. 1.1-1.4	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
ЗАО	Мичуринский парк, к. 2.3, 2.6	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
ЗАО	Мещерский лес, к. 8.1	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
СВАО	Green Park, блок 8, скц. 5, 6, 9-12	ПИК	4 кв. 2023	комфорт
НАО	Остафьево, к. 11.2, 11.3	Самолет	2 кв. 2023	комфорт
НАО	Прокшино, к. 6.1-6.6	А101	1 кв. 2024	комфорт
НАО	Новые Ватутинки. Мкр. Центральный, к-л 9	Инвесттраст	4 кв. 2024	комфорт



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам декабря 2021 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 2,6% за месяц и составила 338,8 тыс. руб./м². С учетом скидков цена увеличилась на 2,5% и составила 323,5 тыс. руб./м². За год (с декабря 2020 г.) средняя цена квартир увеличилась на 31,3%, с учетом скидков прирост цены за год составил 29,3%.

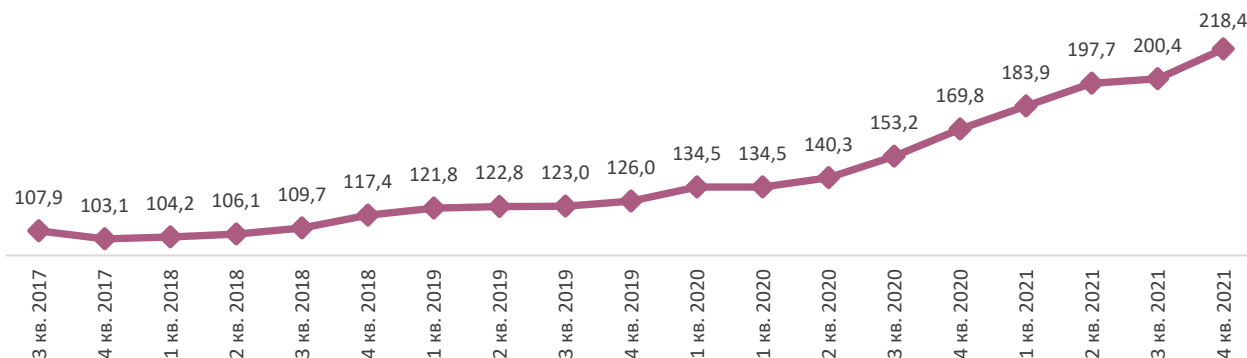
Среднерыночный дисконт в декабре составил около 4,5%. При этом максимальный размер скидки достигает 20% на ограниченный пул квартир по условиям новогодних акций.

Не смотря на рост уровня ипотечных ставок, в связи с приближением новогодних праздников застройщики повысили прайсовые цены в декабре 2021 г. В 1 полугодии 2021 г. рост цены предложения был обусловлен повышением спроса на фоне действия расширенной программы субсидирования ипотеки, во 2 полугодии – за счет действия программ сотрудничества застройщиков с банками по дополнительному субсидированию ипотеки, расширения программы семейной ипотеки, беспроцентных рассрочек на период строительства, платных опций снижения ставки, а также желания застройщиков сохранять установившийся на рынке уровень цен.

В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам декабря 2021 г. повысилась на 2,0% за месяц и составила 218,4 тыс. руб./м². За год (с декабря 2020 г.) прирост цены составил 28,6%.

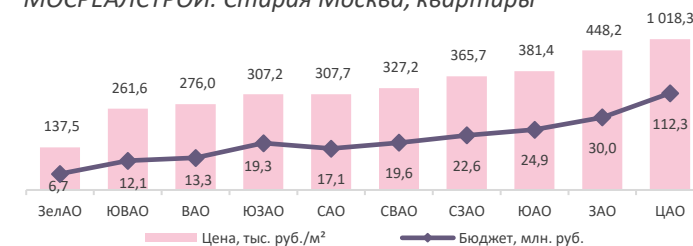


ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



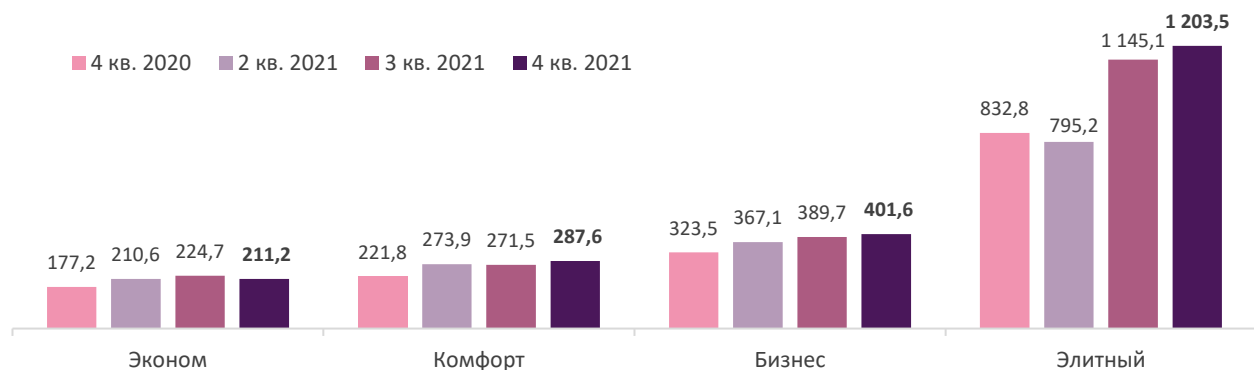
СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



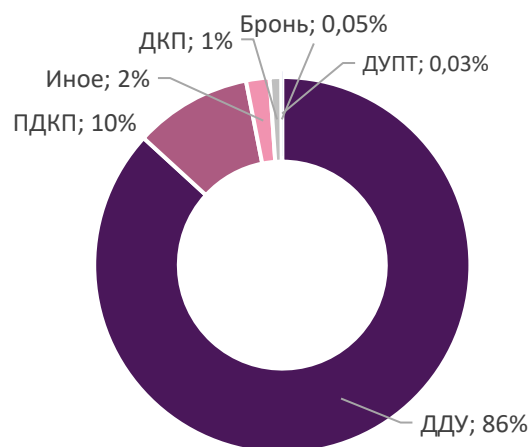
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



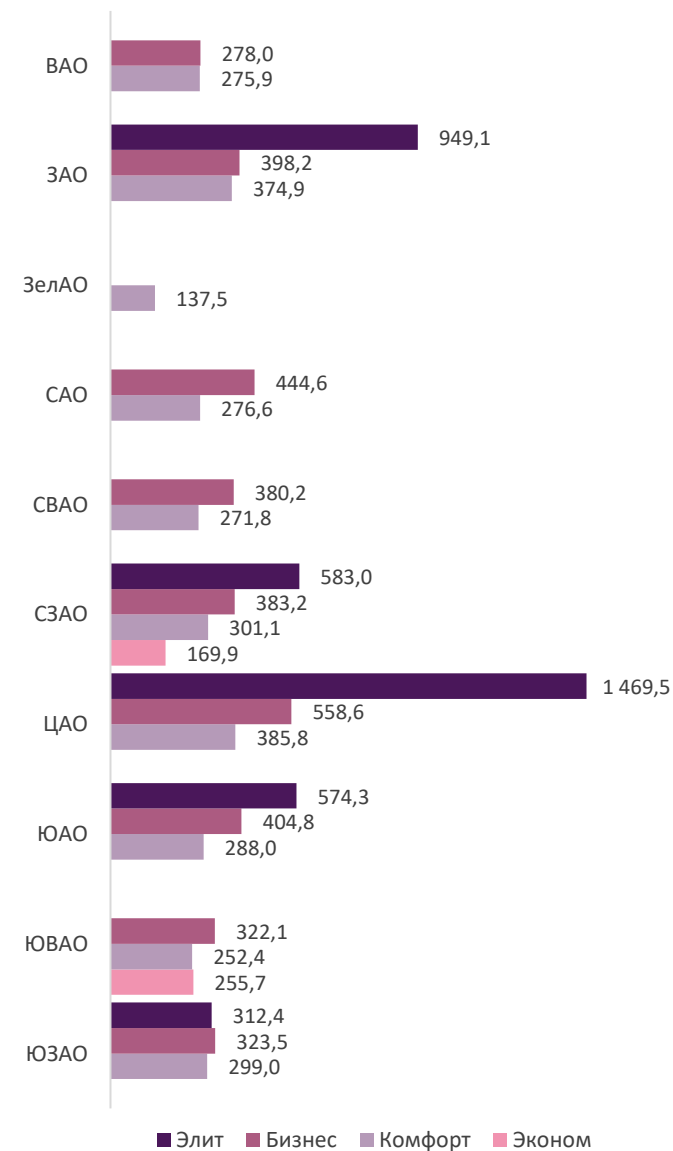
86%

ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА
ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫСТАВЛЕНО
НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПО ДДУ

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



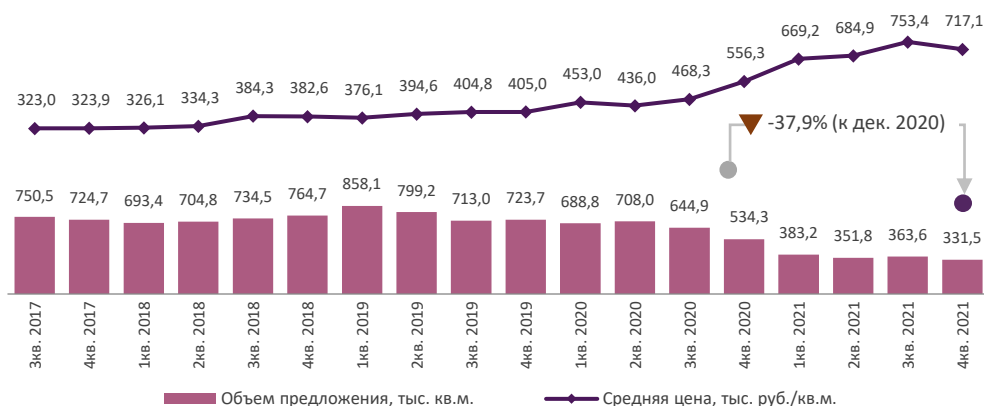


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2021

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

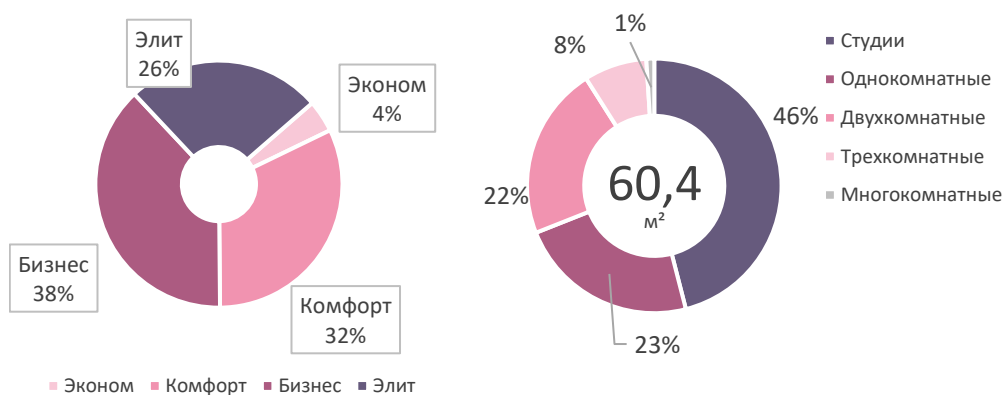


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ДЕКАБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

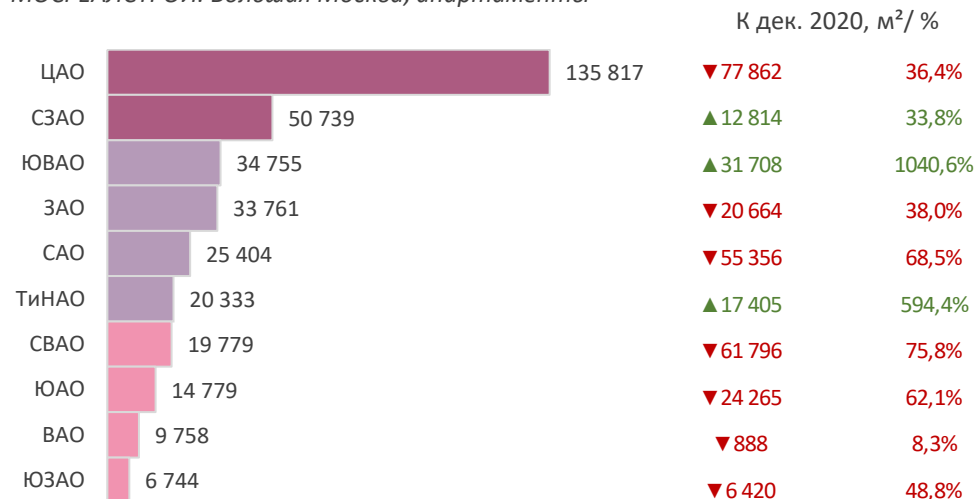
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
BAO	Апартаменты в Кусково, к. 3Б	АО НТЦ ФСК ЕЭС	4 кв. 2021	комфорт	21
CAO	Glorax Aura Belorusskaya, к. 1	Glorax	3 кв. 2024	элитный	49
ЦАО	Voxhall, к. 4	Эталон	2 кв. 2025	бизнес	28



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



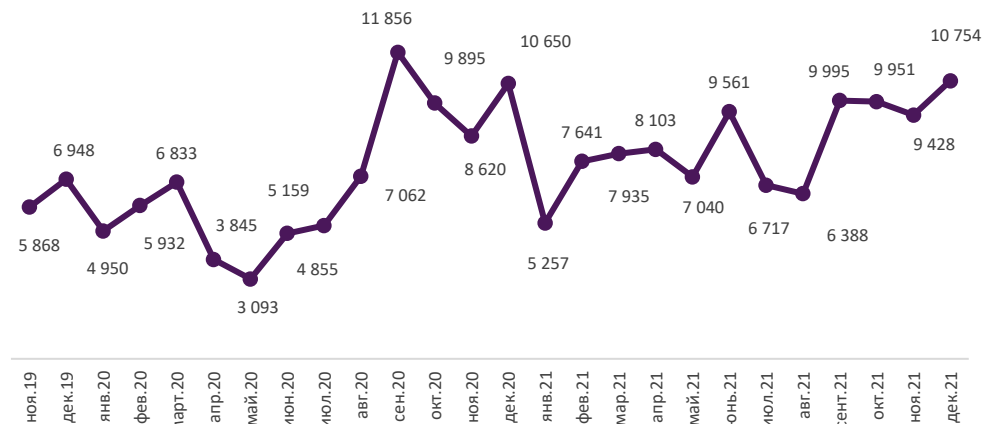
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





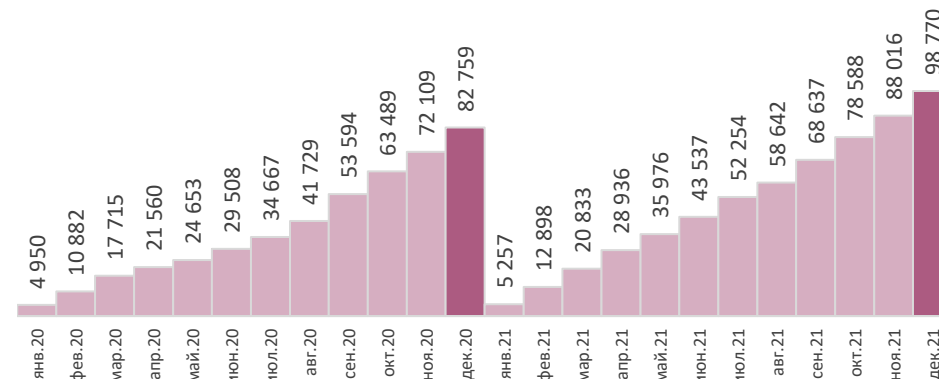
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

* по данным выписок ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	2021 г.	2020 г.	2021 г./2020 г.	2021 г.	2020 г.	2021 г./2020 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м²	3 592,8	3 215,3	11,7%	1 185,9	1 000,0	18,6%
шт.	64 222	55 918	14,9%	25 624	20 018	28,0%
млрд руб.	1 111,8	798,9	39,2%	218,0	143,3	52,1%
Другие типы сделок**:						
тыс. м²	277,4	272,1	1,9%	47,8	92,8	-48,5%
шт.	5 167	5 074	1,8%	1 006	1 684	-40,3%
млрд руб.	80,2	63,4	26,5%	7,9	12,2	-35,2%
Итого:						
тыс. м²	3 870,2	3 487,4	11,0%	1 233,7	1 092,8	12,9%
шт.	69 389	60 992	13,8%	26 630	21 702	22,7%
млрд руб.	1 192,0	862,3	38,2%	225,9	155,5	45,3%

*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 декабре 2021 г. объем поглощения жилья составил 10 754 шт. сделок ДДУ, что на 14,1% выше аналогичного показателя за ноябрь 2021 года. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 1,0%. Стоит отметить, что декабрьский показатель уровень спроса стал наивысшим за 2021 г.

Совокупный объем поглощения жилья за 4 кв. 2021 г. составил 30 133 сделок ДДУ, что на 30,4% выше уровня спроса за 3 кв. 2021 г. В сравнении с аналогичным показателем за 4 кв. 2020 г. прирост составил 3,3%.

Совокупный объем поглощения жилья за 2021 г. составил 98 770 сделок ДДУ, что на 19,4% выше уровня спроса за 2020 г.

Спрос в 2021 г. характеризовался незначительным снижением уровня показателя в 3 квартале главным образом в связи с завершением основной программы субсидирования ипотеки и сезонным фактором. Дополнительно на спрос в 2021 г. оказывали влияние такие факторы как рекордный рост цен, низкие ипотечные ставки, субсидированная ипотека от застройщиков, а также программа семейной ипотеки.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2021

5



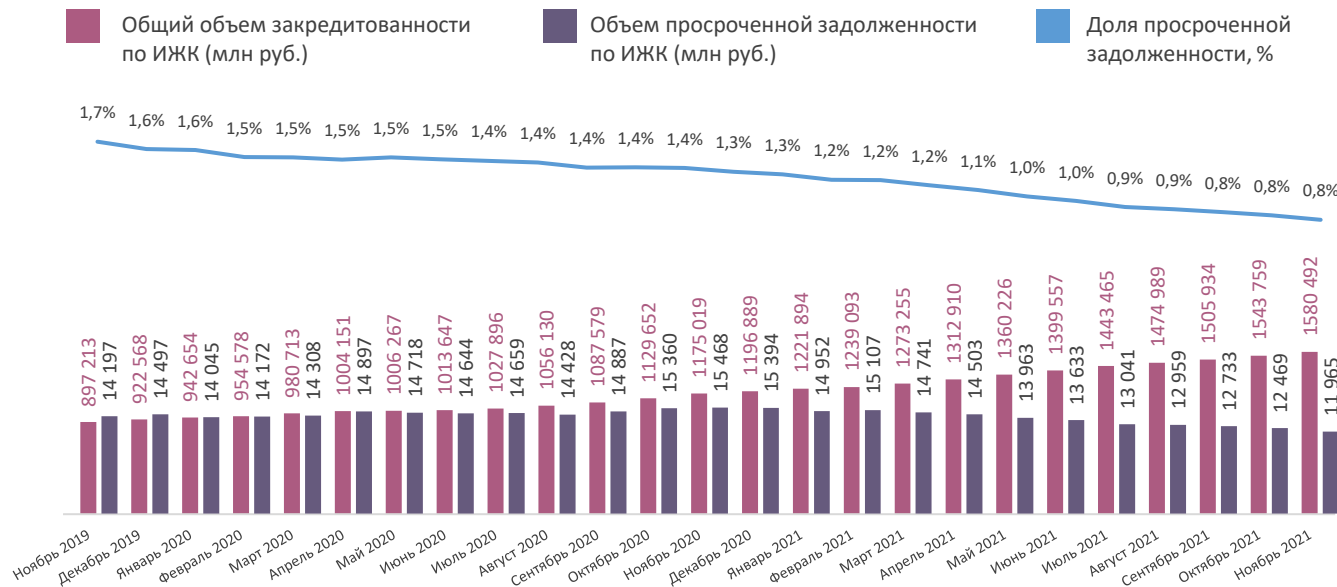
17 декабря 2021 г. ключевая ставка ЦБ РФ повысилась на 1 п.п. и составила 8,5%, достигнув уровня сентября 2017 г.

Согласно данным Банка России, в ноябре 2021 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 10 988 ипотечных жилищных кредитов на сумму 77 883 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 7,1 млн руб.

Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в ноябре в рублях, составил 259,2 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,57%, снизившись на 0,26 п.п. за месяц.

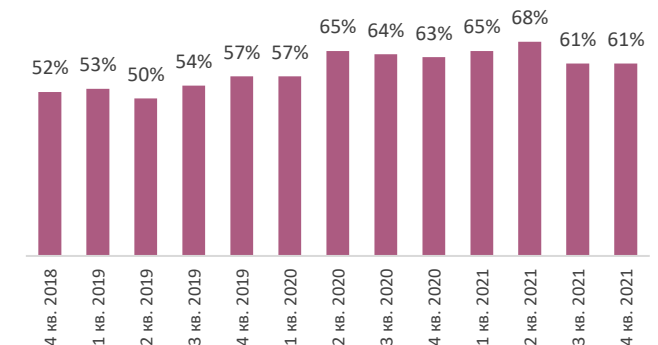
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в ноябре составил 1 580 492 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 965 млн руб. (0,8%).

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

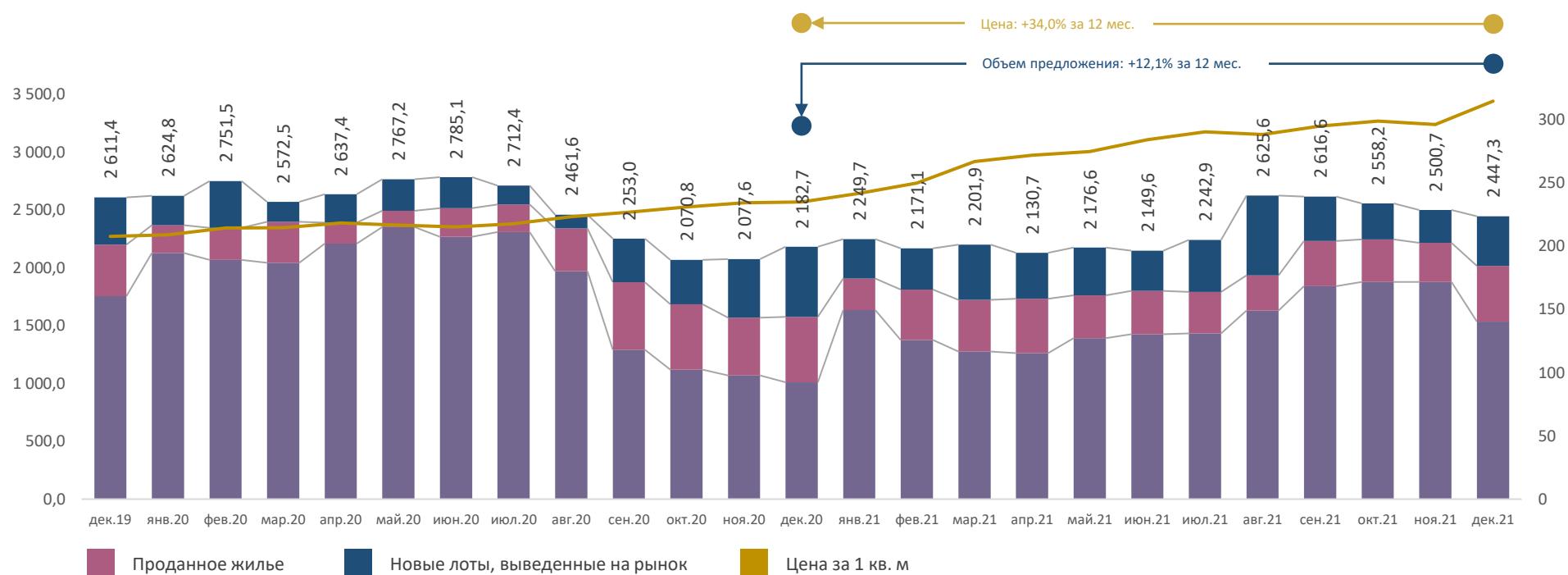


ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты

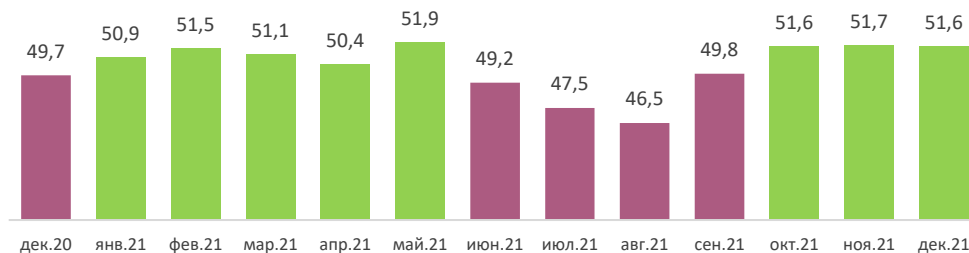


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



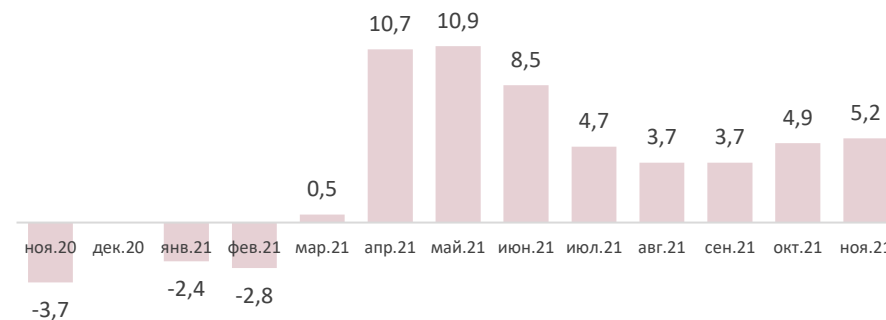
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ РМІ

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

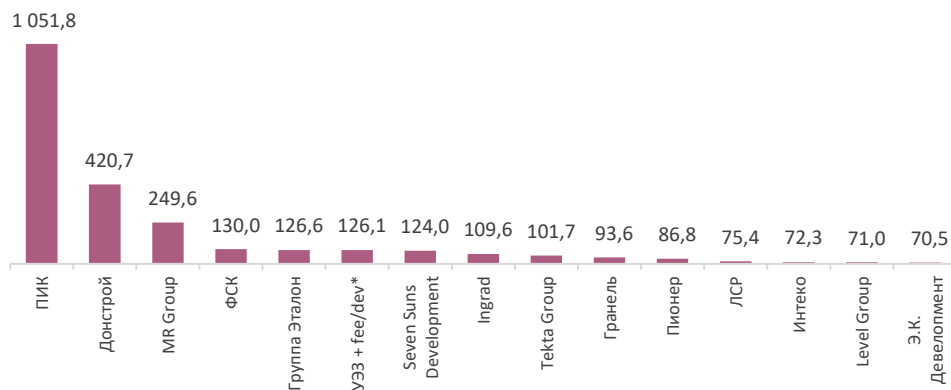




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2021 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	1 051 777	21 196	26,8%
2	Донстрой	420 705	6 334	10,7%
3	MR Group	249 594	4 530	6,4%
4	ФСК	130 033	2 302	3,3%
5	Группа Эталон	126 601	1 965	3,2%
6	УЭЗ + fee/dev*	126 052	1 924	3,2%
7	Seven Suns Development	123 958	2 789	3,2%
8	Ingrad	109 570	1 546	2,8%
9	Tekta Group	101 683	1 598	2,6%
10	Гранель	93 646	2 245	2,4%
11	Пионер	86 759	1 397	2,2%
12	ЛСР	75 411	1 461	1,9%
13	Интеко	72 289	966	1,8%
14	Level Group	70 972	1 408	1,8%
15	Э.К. Девелопмент	70 464	1 392	1,8%
Итого:		2 909 514	53 053	74%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2021 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	149 201
2	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	135 676
3	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	85 024
4	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	74 763
5	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns Development	кв.	65 869
6	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	63 707
7	ЮВАО	Михайловский парк	ПИК	кв.	51 171
8	ЮАО	Зеленая Вертикаль	ДСК-1, Э.К. Девелопмент	кв.	51 001
9	ВАО	Амурский парк	ПИК	кв.	48 591
10	ЮВАО	Квартал Некрасовка	Самолет	кв.	46 423
11	СЗАО	Сердце Столицы	Донстрой	кв.	46 338
12	САО	Дмитровский парк	ПИК	кв.	44 991
13	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	44 847
14	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв. / ап.	43 462
15	ЗАО	Мякинино парк	ПИК	кв.	42 556
Итого:					993 619

74% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

25% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

* Проекты fee-development:
Диалог, Настоящее, Титул на Серебрянической, Титул на Якиманке, Фестиваль парк, Фестиваль парк2, Форест, L'club,

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва (2021 г.)



76% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м

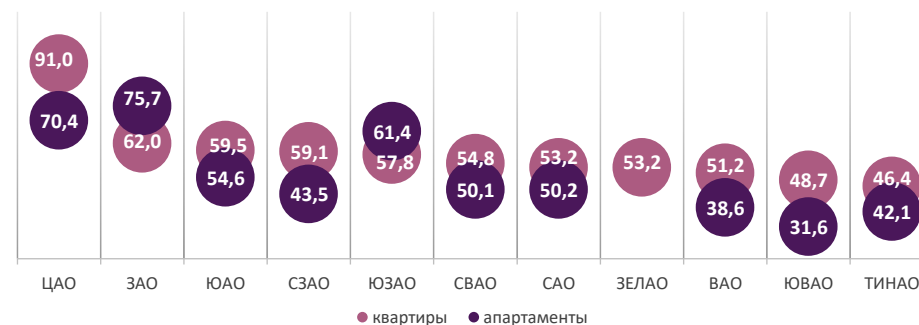
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (2021 г.)



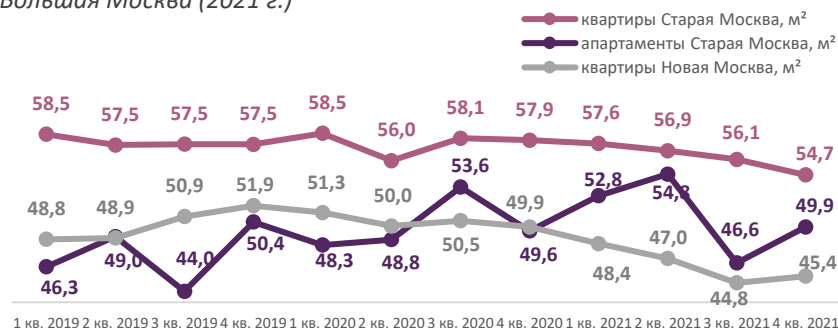
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (2021 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (2021 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (2021 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	35%	23%	15%
нижние этажи	12%	5%	13%
верхние этажи	23%	37%	36%
идёт отделка	17%	22%	28%
сдан	13%	13%	8%
	101%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	380 494	0,9%	14,4%
Арбат	428 329	-0,4%	11,4%
Басманный	284 664	0,7%	14,9%
Замоскворечье	352 849	2,1%	13,8%
Красносельский	358 144	2,3%	21,7%
Мещанский	347 087	0,5%	16,6%
Пресненский	356 955	2,1%	10,7%
Таганский	334 351	1,4%	18,2%
Тверской	430 332	0,8%	20,2%
Хамовники	418 784	2,5%	15,1%
Якиманка	425 858	1,4%	9,6%
Северный административный округ	240 765	1,5%	17,9%
Аэропорт	281 508	1,3%	17,2%
Беговой	349 534	3,4%	25,3%
Бескудниковский	216 065	1,8%	20,5%
Войковский	234 876	1,6%	19,6%
Восточное Дегунино	216 065	1,8%	20,5%
Головинский	251 546	0,7%	34,9%
Дмитровский	216 065	1,8%	20,5%
Западное Дегунино	216 065	1,8%	20,5%
Коптево	234 876	1,6%	19,6%
Левобережный	230 369	2,6%	19,9%
Молжаниновский	219 162	0,3%	13,5%
Савёловский	289 034	2,9%	22,5%
Сокол	281 508	1,3%	17,2%
Тимирязевский	253 377	0,1%	20,1%
Ховрино	230 369	2,6%	19,9%
Хорошёвский	291 801	1,4%	19,5%
Северо-Восточный административный округ	221 360	1,4%	21,3%
Алексеевский	277 470	2,2%	31,6%
Алтуфьевский	206 365	2,7%	17,4%
Бабушкинский	220 030	0,4%	22,0%
Бибирево	206 365	2,7%	17,4%
Бутырский	253 377	0,1%	20,1%

Лианозово	201 801	1,2%	15,9%
Лосиноостровский	201 382	2,0%	22,0%
Марфино	221 766	1,0%	22,4%
Марьино	289 034	2,9%	22,5%
Останкинский	254 116	2,1%	16,9%
Отрадное	211 962	0,1%	22,4%
Ростокино	254 116	2,1%	16,9%
Свиблово	250 745	0,7%	25,8%
Северное Медведково	218 674	2,0%	26,8%
Северный	216 065	1,8%	20,5%
Южное Медведково	220 030	0,4%	22,0%
Ярославский	201 382	2,0%	22,0%
Восточный административный округ	218 845	1,7%	16,2%
Богородское	221 602	2,0%	15,3%
Вешняки	198 951	3,1%	21,4%
Восточное Измайлово	219 263	2,5%	18,2%
Восточный	196 763	0,1%	16,9%
Гольяново	203 401	1,2%	20,6%
Ивановское	202 777	-0,5%	22,8%
Измайлово	219 263	2,5%	18,2%
Косино-Ухтомский	188 225	3,4%	24,8%
Метрогородок	221 602	2,0%	15,3%
Новогиреево	202 777	-0,5%	22,8%
Новокосино	196 763	0,1%	16,9%
Перово	210 607	0,8%	17,5%
Преображенское	241 275	2,0%	15,8%
Северное Измайлово	203 401	1,2%	20,6%
Соколиная Гора	244 348	0,8%	14,4%
Сокольники	275 778	2,7%	17,6%
Юго-Восточный административный округ	209 510	1,6%	19,1%
Выхино-Жулебино	198 951	3,1%	21,4%
Капотня	201 944	2,8%	22,6%
Кузьминки	212 533	1,4%	18,3%
Лефортово	222 010	-0,8%	16,9%
Люблино	201 369	0,6%	19,2%
Марьино	201 944	2,8%	22,6%
Некрасовка	188 225	3,4%	24,8%

Нижегородский	266 256	2,1%	21,4%
Печатники	209 054	0,5%	16,6%
Рязанский	206 947	2,2%	19,3%
Текстильщики	212 533	1,4%	18,3%
Южнопортовый	269 863	2,4%	18,8%
Южный административный округ	224 324	2,2%	19,5%
Бирюлёво Восточное	188 486	2,6%	27,5%
Бирюлёво Западное	188 486	2,6%	27,5%
Братеево	207 877	3,3%	24,7%
Даниловский	253 898	2,6%	22,8%
Донской	343 372	1,9%	17,5%
Зябликово	207 877	3,3%	24,7%
Москворечье-Сабурово	208 017	1,5%	18,9%
Нагатино-Садовники	249 733	2,7%	17,8%
Нагатинский Затон	249 733	2,7%	17,8%
Нагорный	239 657	1,8%	19,7%
Орехово-Борисово Северное	217 884	1,9%	23,0%
Орехово-Борисово Южное	217 884	1,9%	23,0%
Царицыно	208 017	1,5%	18,9%
Чертаново Северное	222 329	0,9%	13,4%
Чертаново Центральное	222 329	0,9%	13,4%
Чертаново Южное	213 024	2,6%	17,5%
Юго-Западный административный округ	278 620	2,4%	19,7%
Академический	282 391	1,2%	17,0%
Гагаринский	338 038	2,9%	21,5%
Зюзино	239 657	1,8%	19,7%
Коньково	242 434	2,4%	14,8%
Котловка	253 898	2,6%	22,8%
Ломоносовский	338 038	2,9%	21,5%
Обручевский	242 434	2,4%	14,8%
Северное Бутово	213 642	1,3%	23,4%
Тёплый Стан	216 087	2,9%	20,4%
Черёмушки	267 777	0,2%	14,7%
Южное Бутово	191 078	1,9%	19,3%
Ясенево	219 200	2,8%	22,8%
Западный административный округ	268 704	2,0%	19,0%
Внуково	198 926	2,3%	15,7%
Дорогомилово	333 618	1,4%	18,6%
Крылатское	261 834	2,8%	21,0%
Кунцево	252 982	2,2%	21,2%
Можайский	250 961	-0,3%	21,1%
Ново-Переделкино	198 926	2,3%	15,7%
Очаково-Матвеевское	247 716	0,5%	13,6%

Проспект Вернадского	300 312	1,3%	20,7%
Раменки	338 038	2,9%	21,5%
Солнцево	210 942	2,1%	16,1%
Тропарёво-Никулино	260 564	1,3%	15,1%
Филёвский Парк	291 884	2,1%	17,2%
Фили-Давыдовское	250 961	-0,3%	21,1%
Северо-Западный административный округ	257 008	2,4%	22,5%
Куркино	219 162	0,3%	13,5%
Митино	210 595	2,0%	20,1%
Покровское-Стрешнево	253 005	2,6%	21,5%
Северное Тушино	225 118	2,2%	20,8%
Строгино	245 785	2,8%	20,2%
Хорошёво-Мнёвники	279 459	1,0%	24,6%
Щукино	253 005	2,6%	21,5%
Южное Тушино	225 118	2,2%	20,8%
Зеленоградский административный округ	178 912	2,8%	26,3%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Дек. 2021	К ноя. 2021	К дек. 2020
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	214 745	+1,7%	+17,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	220 429	+1,8%	+19,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	233 018	+1,8%	+20,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	249 223	+2,6%	+22,5%
Сталики и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	263 958	+2,4%	+19,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	249 798	+1,7%	+16,9%
Все панельные и блочные дома	222 731	+1,8%	+19,1%
Все монолитные и кирпичные дома	254 326	+2,2%	+19,5%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в декабре в Москве представлено 41 372 объектов и 31 005 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 245 754 руб./кв. м (+1,9% за месяц и +18,5 за год).