



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

---

АПРЕЛЬ 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

**5,0%**

▲ +0,5 п.п. за апрель 2021

- Ключевая ставка Центробанка

**7,51%**

▲ +0,04 п.п. за март 2021

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

**5,5**

года

- Коэффициент доступности жилья в Москве

## ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС (стр. 4)

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

**20,61**

млн кв. м жилой площади

**35,58**

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

**58,72**

млн кв. м жилой площади

**83,99**

млн кв. м общей площади

## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ (стр. 3)

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

**3 621,2**

тыс. кв. м

**42,6%**

от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

**1 680,1**

тыс. кв. м жилой площади

**42%**

от плана на год

## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ (стр. 16)

Индекс производственной активности PMI России

50,4

апрель 2021

▼ -0,7 пункт. ▲ +19,1 пункт.

к мар. 2021

к апр. 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. 7-8)

**113**

1 300 тыс. кв. м

домов введено

**256**

38,0 тыс. жителей

домов расселяются

**89**

1 100 тыс. кв. м

домов заселяются

**95**

50 домов снесено

домов расселено

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, 2,13 квартиры (млн кв. м)

▼ -3,2% ▼ -19,2%

• Старая Москва	1,58	▼ -5,8%	▼ -25,0%
• Новая Москва	0,55	▲ +4,8%	▲ +4,0%

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

• Старая Москва	301,1	▲ +2,8%	▲ +26,2%
• Новая Москва	187,5	▲ +2,0%	▲ +36,2%

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ (стр. 14)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

ДДУ (шт.)

• За месяц	8 103	▲ +2,1% к мар. 2021	▲ +110,7% к апр. 2020
• С начала года	28 936		▲ +34,2% к янв.-апр. 2020

## ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ (стр. 14)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)

• За месяц (тыс. кв. м)	469,0	▲ +4,9% к мар. 2021	▲ +159,7% к апр. 2020
• С начала года (тыс. кв. м)	1 629,2		▲ +54,8% к янв.-апр. 2020

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК (стр. 19-20)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

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

• Москва	2,33	▼ -4,5%	▼ -16,8%
• Московская область	1,45	▼ -23,7%	▼ -51,7%

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

• В пятиэтажках (старая панель)	192,7	▲ +0,9%	▲ +22,5%
---------------------------------	-------	---------	----------

## ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК (стр. 15)

Изм.  
за месяц

Изм.  
за год

Выданные ипотечные кредиты (по итогам марта 2021)

• За месяц (шт.)	13 248	▲ +17,4% к фев. 2021	▲ +45,6% к мар. 2020
• С начала года (млн руб.)	80 858		▲ +58,9% к мар. 2020

Объем просроченной задолженности по ипотеке

• Млн. руб.	14 503	▼ -1,6% к фев. 2021	▼ -2,6% к мар. 2020
-------------	--------	------------------------	------------------------

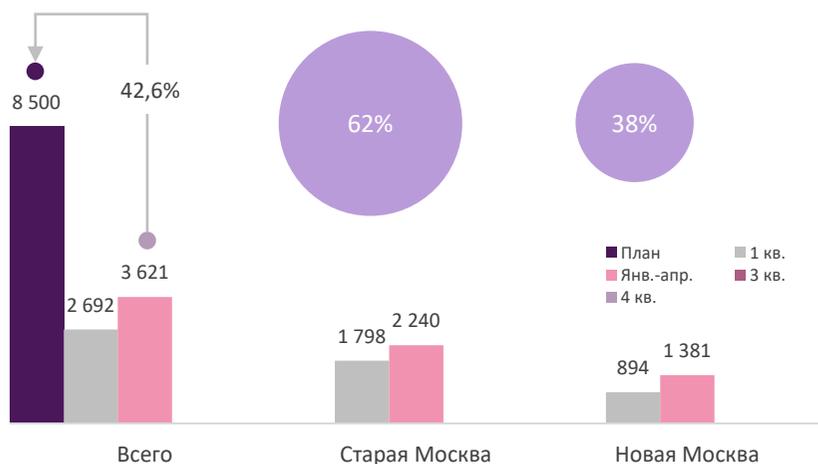
Доля просроченной задолженности по ипотеке

• %	1,1%	▼ -0,1 п.п. к фев. 2021	▼ -0,4 п.п. к мар. 2020
-----	------	----------------------------	----------------------------



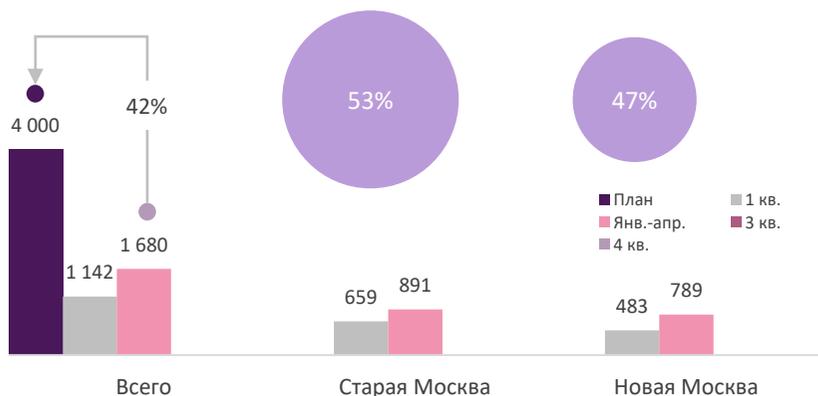
## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ (накопленным итогом)

ИАС УГД, тыс. кв. м



## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ

ИАС УГД



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021-2022. Внебюджет

Согласно утвержденным  
планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2021	378	13 272,5
2022	259	10 994,4
Всего	637	24 266,9

## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021-2022. Внебюджет

Согласно утвержденным  
планам-графикам

	Объектов	Жил пл., тыс. кв. м
2021	183	5 828,8
2022	131	4 953,5
Всего	314	10 782,3

С января по апрель 2021 года в Москве введено 3 621,2 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 42,6% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 2 240,3 тыс. кв. м (62% от общего ввода за 2021 г.). В Новой Москве – 1 380,9 тыс. кв. м (38%).

За 4 месяца в Москве введено 1 680,1 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 42% от плановых годовых показателей (4 000 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 891,3 и 788,8 тыс. кв. м жилья соответственно.

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

Округ	Коэффициент доступности жилья (лет)
ЗелАО	2,7
СВАО	3,7
ВАО	5,4
САО	5,2
ЮВАО	5,5
ЮЗАО	5,7
СЗАО	5,9
ЗАО	6,5
ЮАО	6,7
ЦАО	7,5
<b>Средн.</b>	<b>5,5</b>

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»\*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (февраль 2021 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на апрель 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
7 299,18 га	59,33 Площадь жилых помещений	20,61 Жилая площадь	5,60 Жилая площадь	5,35 Жилая площадь	3,83 Жилая площадь	2,57 Жилая площадь	1,32 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь
		35,58 Общая площадь	9,69 Общая площадь	9,52 Общая площадь	6,81 Общая площадь	4,29 Общая площадь	2,17 Общая площадь	3,10 Общая площадь
		664 шт.						
		2021-2023	2021 год	2022 год	2023 год			
План по вводу жилья по программе реновации		4,51 Жилая площадь	1,49 Жилая площадь	1,25 Жилая площадь	1,77 Жилая площадь			

## ВЫДАННЫЕ РС (2018-2021 гг.) В РАЗРЕЗЕ РЕНОВАЦИИ ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В апреле 2021 г. в Большой Москве было выдано 16 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 598 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 4% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2021 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 4 675,4 тыс. м<sup>2</sup>.



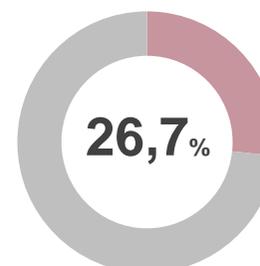
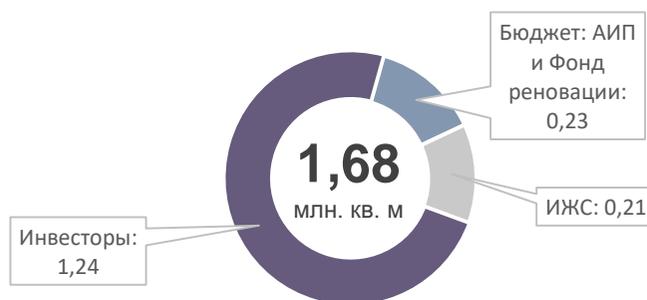
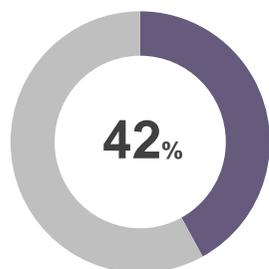
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2021 год						Апрель 2021						
	План			Факт на 30.04.2021			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	<b>362</b>	200	162	<b>169</b>	39	130	<b>14</b>	3	11	<b>50</b>	11	39	
тыс.кв.м	<b>8 500,0</b>	3 015,4	5 484,6	<b>3 621,2</b>	546,7	3 074,5	<b>538,9</b>	52,3	486,6	<b>992,1</b>	169,7	822,4	
Жилые объекты	кол-во	<b>174</b>	95	79	<b>101</b>	24	77	<b>8</b>	1	7	<b>30</b>	6	24
тыс.кв.м	<b>6 625,3</b>	2 054,4	4 570,9	<b>2 588,9</b>	400,7	2 188,2	<b>487,6</b>	30,4	457,2	<b>805</b>	90,2	714,8	
жил. пл.	<b>4 000,0</b>	1 269,4	2 730,6	<b>1 680,0</b>	225,9	1 454,1	<b>307,7</b>	20,9	286,8	<b>538,5</b>	49,2	489,3	
ДОУ	кол-во	<b>22</b>	6	16	<b>5</b>	0	5	<b>0</b>	0	0	<b>2</b>	0	2
тыс.кв.м	<b>85,5</b>	25,4	60,1	<b>12,4</b>	0	12,4	<b>0</b>	0	0	<b>6,9</b>	0	6,9	
Школы и БНК	кол-во	<b>32</b>	22	10	<b>2</b>	1	1	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0
тыс.кв.м	<b>370,9</b>	230,8	140,1	<b>11,2</b>	5,7	5,5	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	<b>23</b>	20	3	<b>1</b>	1	0	<b>1</b>	1	0	<b>0</b>	0	0
тыс.кв.м	<b>211,6</b>	172,3	39,3	<b>1,5</b>	1,5	0	<b>13</b>	13	0	<b>0</b>	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	<b>20</b>	12	8	<b>5</b>	2	3	<b>3</b>	1	2	<b>3</b>	1	2
тыс.кв.м	<b>212,8</b>	121,4	91,4	<b>22,5</b>	6	16,5	<b>18,7</b>	8,9	9,8	<b>16,9</b>	5,8	11,1	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	<b>5</b>	4	1	<b>1</b>	1	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0
тыс.кв.м	<b>12</b>	11,6	0,4	<b>4,1</b>	4,1	0	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	
Гостиницы, апартотели	кол-во	<b>9</b>	0	9	<b>10</b>	0	10	<b>0</b>	0	0	<b>2</b>	0	2
тыс.кв.м	<b>217,7</b>	0	217,7	<b>196,1</b>	0	196,1	<b>0</b>	0	0	<b>40,4</b>	0	40,4	
Административно-деловые объекты	кол-во	<b>19</b>	13	6	<b>6</b>	1	5	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0
тыс.кв.м	<b>163,8</b>	56,4	107,4	<b>344,1</b>	3,3	340,8	<b>0</b>	0	0	<b>0</b>	0	0	
Объекты торговли и услуг	кол-во	<b>13</b>	0	13	<b>4</b>	0	4	<b>2</b>	0	2	<b>2</b>	0	2
тыс.кв.м	<b>80,9</b>	0	80,9	<b>11,7</b>	0	11,7	<b>19,6</b>	0	19,6	<b>9,6</b>	0	9,6	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	<b>45</b>	28	17	<b>34</b>	9	25	<b>0</b>	0	0	<b>11</b>	4	7
тыс.кв.м	<b>519,5</b>	343,1	176,4	<b>428,7</b>	125,4	303,3	<b>0</b>	0	0	<b>113,3</b>	73,7	39,6	

	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  
АПРЕЛЬ 2021

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

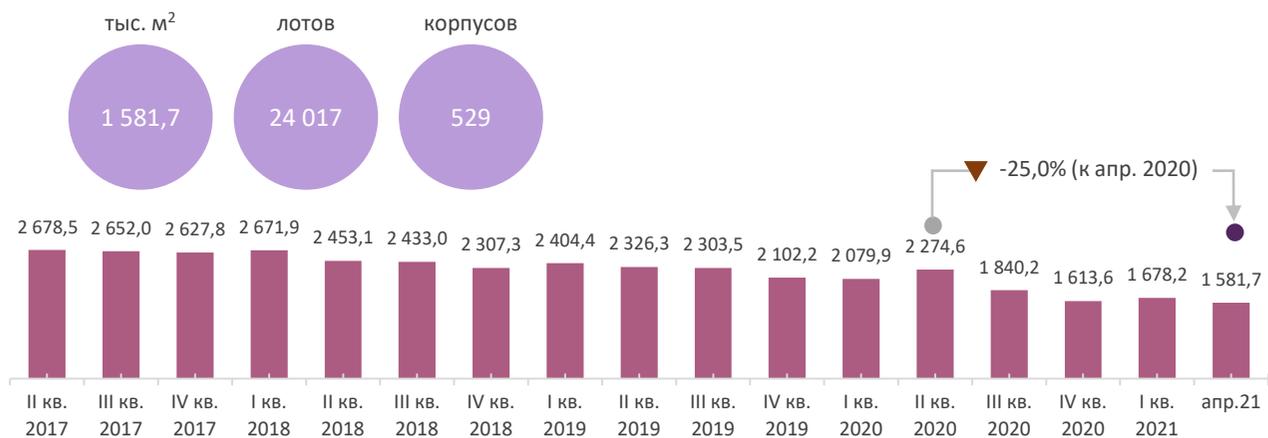


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF101001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2021 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.04.2021, млн рублей	Процент исполнения
	Предусмотрено паспортом	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств		
Департамент строительства города Москвы	19 958,60	19 966,63	19 966,63	5 332,32	26,7%



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

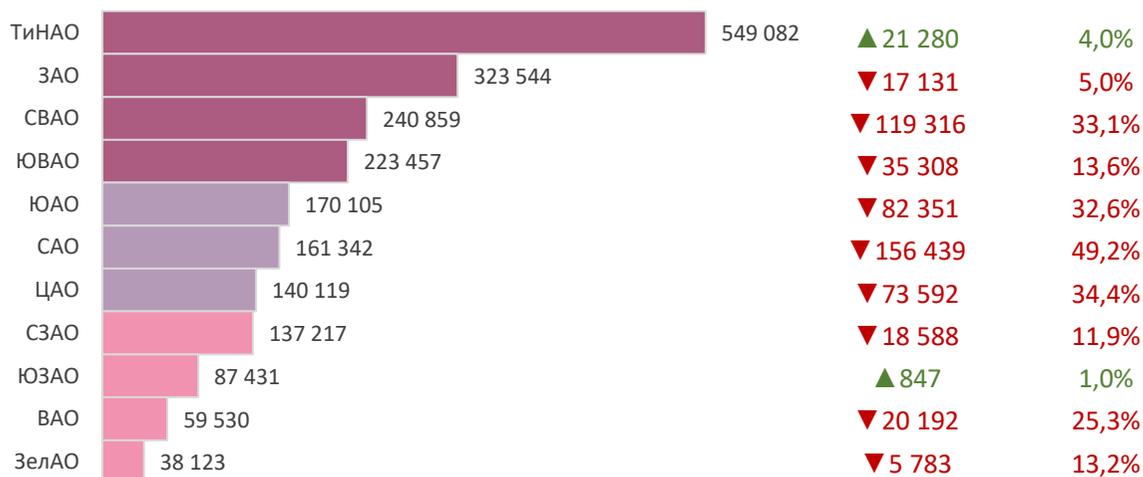


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

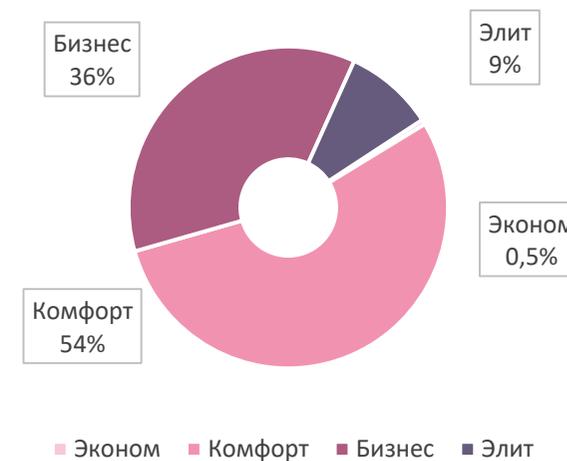
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,4%	0,7%	0,0%
	Бизнес	0,5%	0,02%	0,0%
ЗАО	Комфорт	3,9%	1,4%	1,5%
	Бизнес	1,8%	0,2%	2,1%
	Элитный	2,6%	0,4%	0,8%
ЗелАО	Комфорт	1,5%	0,0%	0,0%
САО	Эконом	0,004%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,1%	2,4%	0,8%
	Бизнес	1,6%	0,3%	0,7%
СВАО	Элитный	0,0%	0,0%	0,02%
	Эконом	0,4%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,1%	3,7%	1,1%
СЗАО	Бизнес	4,7%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,1%	0,4%	0,4%
	Бизнес	2,5%	0,0%	2,1%
ЦАО	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
	Элитный	1,1%	0,4%	0,4%
	Бизнес	2,5%	0,0%	2,1%
ЮАО	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
	Элитный	3,5%	1,9%	0,6%
	Бизнес	1,5%	2,4%	2,9%
ЮВАО	Элитный	3,5%	1,9%	0,6%
	Бизнес	0,1%	0,0%	0,02%
	Комфорт	1,1%	0,8%	0,0%
ЮЗАО	Комфорт	3,4%	0,02%	2,2%
	Бизнес	0,1%	0,0%	0,02%
	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
ЮЗАО	Комфорт	3,5%	4,1%	1,0%
	Бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,9%	0,1%	1,4%
НАО	Бизнес	1,2%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
	Комфорт	11,5%	5,3%	2,6%
ТАО	Бизнес	1,9%	0,4%	0,4%
	Комфорт	0,005%	0,0%	0,0%
<b>Итого:</b>		<b>54,1%</b>	<b>25,0%</b>	<b>20,9%</b>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

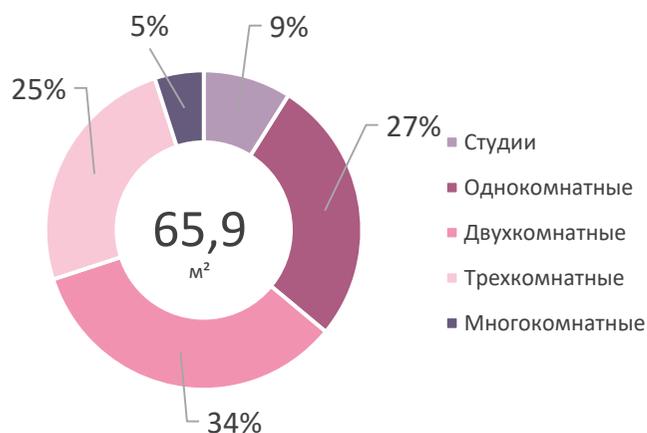
к апр. 2020, м<sup>2</sup> к апр. 2020, %



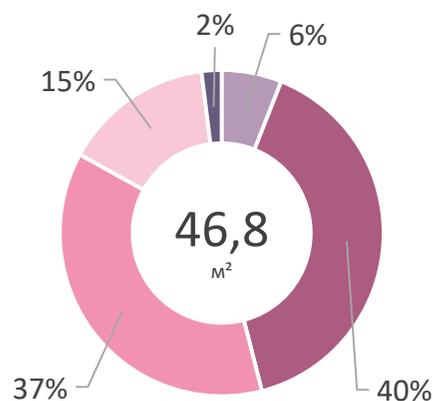
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

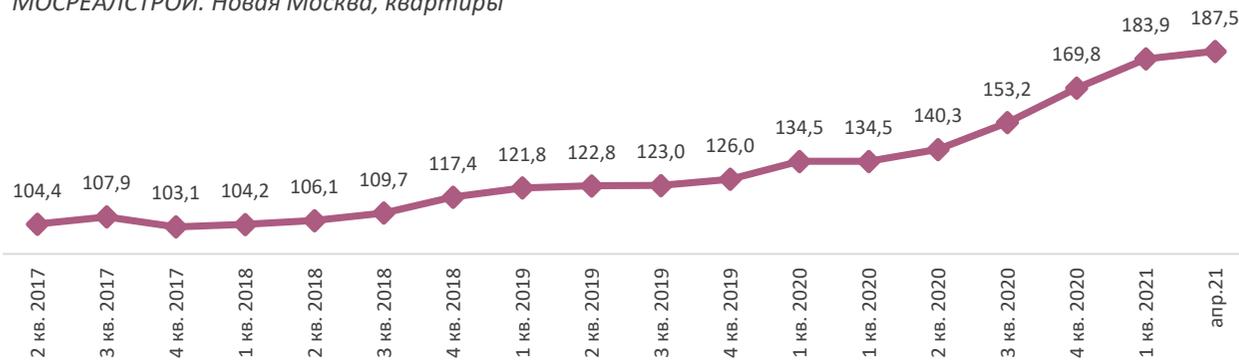
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
СВАО	Кольская 8, к. 1	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
САО	UNO.Старокоптевский, к. 1, 2	Основа	1 кв. 2024	комфорт
СВАО	Very, к. 1	Основа	1 кв. 2024	бизнес
ЮВАО	Метрополия, к. Амстердам, Копенгаген, Флоренция, Барселона	MR Group	1 кв. 2023	бизнес
САО	Дмитровский парк, к. 1.1, 1.4	ПИК	4 кв. 2023	комфорт
ЮАО	Foriver, к. 4	Инград	4 кв. 2023	бизнес
ЗАО	Река, к. 2 (2-я оч.)	Донстрой	2 кв. 2024	элитный
СВАО	Шереметьевский, к. 8, 9, 10	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
ЮАО	Зиларт, к. 13.1, 13.2, 13.3	ЛСР	2 кв. 2023	бизнес
СЗАО	Alia, к. 5-11 (2-я оч.)	Asterus	3 кв. 2022	комфорт
ЮАО	Nagatino i-Land, к. A1, A2, Б, В (2-я оч.)	Группа Эталон	1 кв. 2023	бизнес
ЮВАО	Волжский парк, к. 3.1, 3.2	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
НАО	Остафьево, к. 11.1	Самолет Девелопмент	1 кв. 2023	комфорт
НАО	Новые Ватулински. Мкр. Десна, к. 15/1, 15/2, 15/3	Инвестстраст	3 кв. 2023	комфорт
НАО	Переделкино Ближнее, к. 6 (9 фаза)	Абсолют	2 кв. 2023	комфорт
НАО	Новое Внуково, к. 3, 4	Самолет Девелопмент	4 кв. 2022	комфорт
НАО	Скандинавия ЮГ, к. 14.1, 14.2	A101	1-2 кв. 2023	комфорт
НАО	Прокшино, к. 4.1-4.6	A101	3 кв. 2023	комфорт



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



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



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

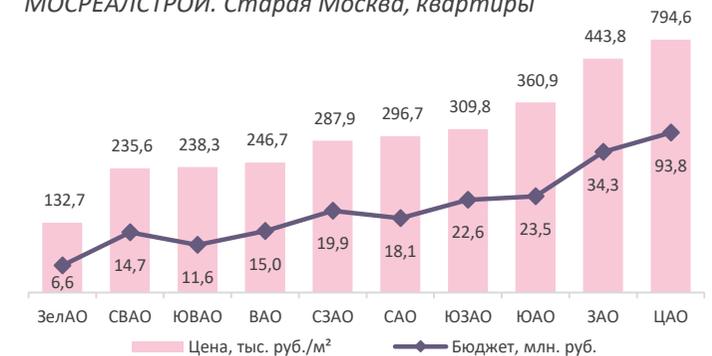
По итогам апреля 2021 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве выросла на 2,8%, за месяц и составила 301,1 тыс. руб./м². С учетом скидок цена выросла на 3,6% и составила 295,7 тыс. руб./м². За год (с апреля 2020 г.) средняя цена квартир увеличилась на 26,2%, с учетом скидок прирост цены за год составил 29,4%.

В апреле застройщики продолжали повышать прайсовые цены ввиду сохранения высокого уровня спроса, а также на фоне снижения ведущими банками ставок по программе ипотеки с господдержкой. Дополнительно цена росла за счет «вымывания» лотов с более низкой ценой за кв. м. и ввиду роста строительной готовности объектов.

Среднерыночный дисконт в апреле составил чуть менее 2%. Дополнительно продолжает действовать акция от ряда застройщиков по субсидированию ипотеки в первый год по ставке 0,1-0,6%.

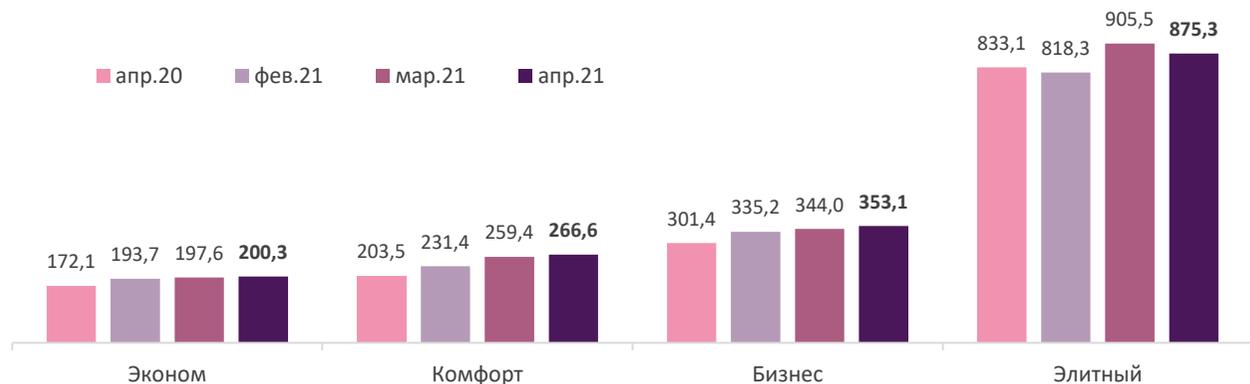
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам апреля 2021 г. увеличилась на 2,0% за месяц и составила 187,5 тыс. руб./м². За год (с апреля 2020 г.) прирост цены составил 36,2%.

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



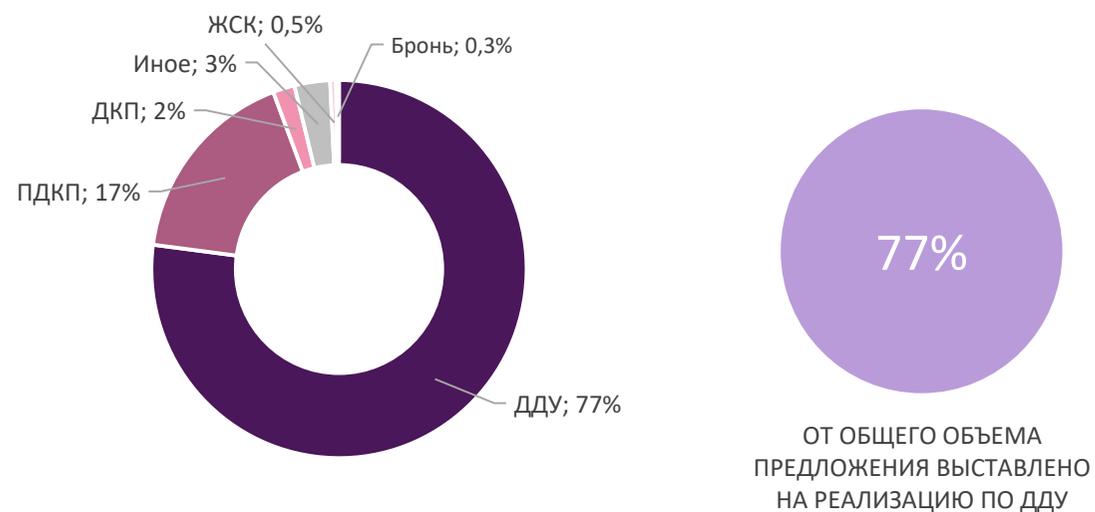
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты

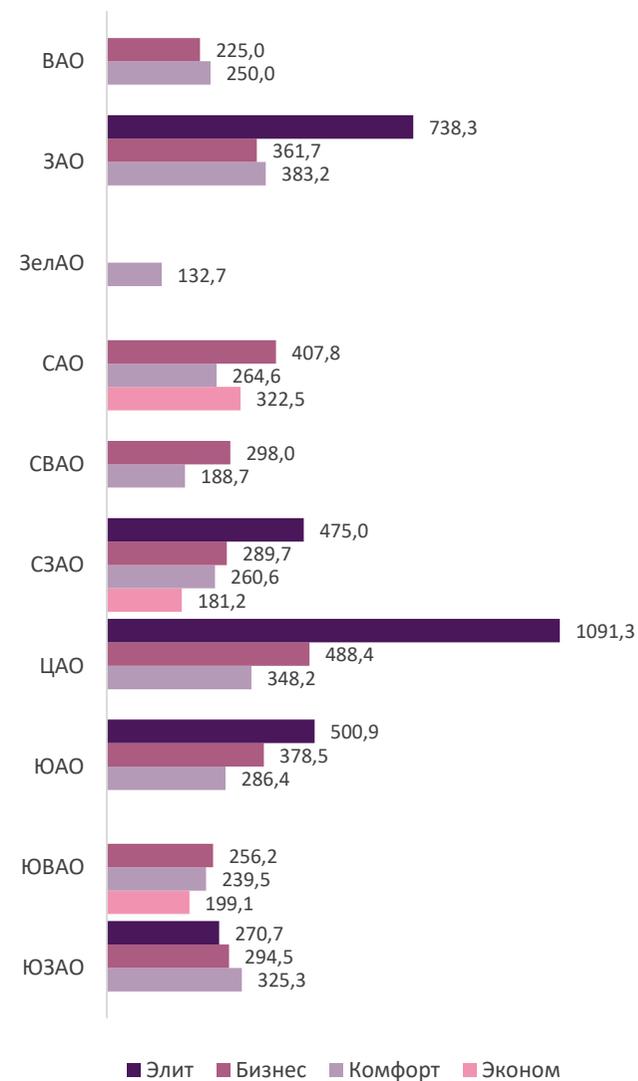


## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

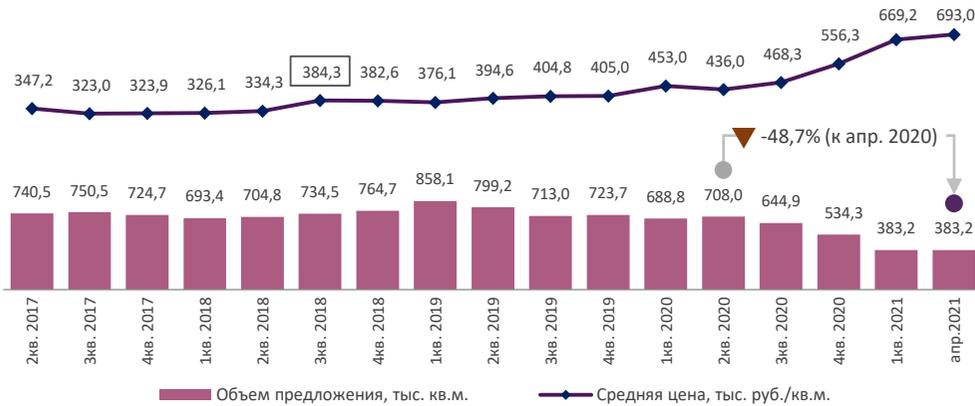
ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ

тыс. руб./м<sup>2</sup>





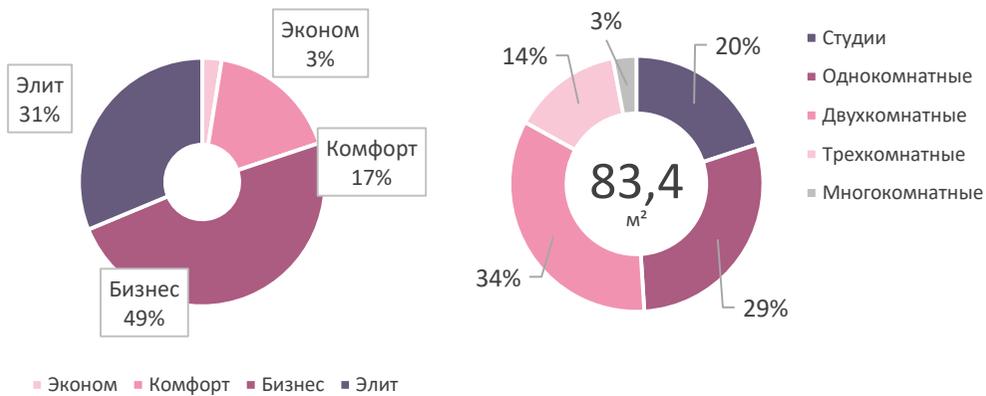
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СЗАО	Перец	МИЦ	4 кв. 2023	комфорт	
СЗАО	Welton Park, к. 14 (Welton Gold)	Крост	1 кв. 2022	бизнес	54
ЮВАО	Метрополия, к. Амстердам, Копенгаген, Флоренция, Барселона	MR Group	1 кв. 2023	бизнес	
ЦАО	Резиденции архитекторов, к. 15 (4-я оч.)	AFI Development	4 кв. 2022	бизнес	48

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



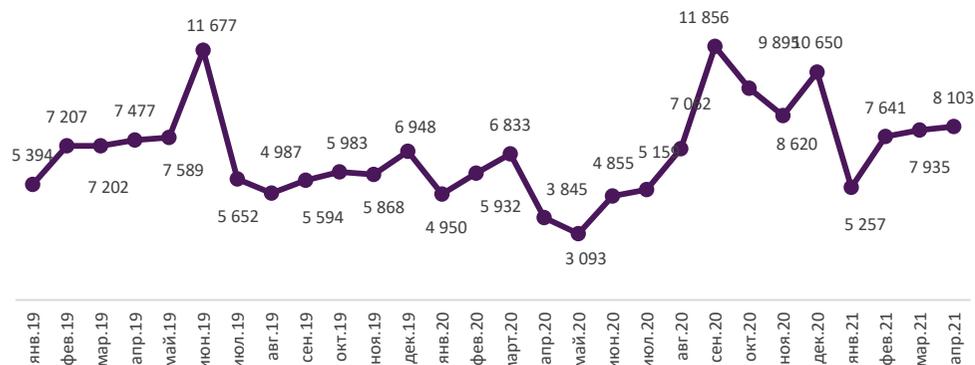
## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

ОКРУГ	Объем предложения, м²	Изменение к апр. 2020	Доля, %
ЦАО	184 038	▼ 66 548	26,6%
ЗАО	40 735	▼ 19 591	32,5%
САО	36 263	▼ 88 321	70,9%
СВАО	30 262	▼ 108 432	78,2%
СЗАО	29 590	▲ 12 401	72,1%
ЮАО	19 409	▼ 34 648	64,1%
ЮЗАО	9 151	▼ 30 662	77,0%
ВАО	6 795	▲ 6 218	1077,6%
ТиНАО	921	▼ 1 500	62,0%
ЮВАО	0	▼ 8 938	100,0%



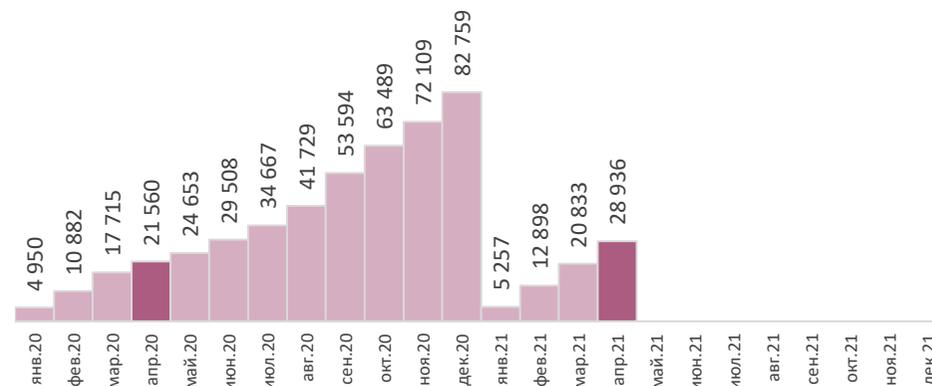
## ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



## ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

\* по предварительным данным выписок ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	апр. 2021 г.	мар. 2021 г.	апр. 2021 г./ мар. 2021 г.	апр. 2021 г.	мар. 2021 г.	апр. 2021 г./ мар. 2021 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	363,9	338,9	7,4%	105,1	116,8	-10,0%
шт.	6 314	5 780	9,2%	2 204	2 444	-9,8%
млрд руб.	106,2	99,1	7,2%	18,1	19,9	-9,0%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	30,7	26,7	15,0%	6,4	5,4	18,5%
шт.	570	479	19,0%	119	106	12,3%
млрд руб.	7,8	7,1	9,9%	1,0	0,8	25,0%
<b>Итого:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	394,6	365,6	7,9%	111,5	122,2	-8,8%
шт.	6 884	6 259	10,0%	2 323	2 550	-8,9%
млрд руб.	114,0	106,2	7,3%	19,1	20,7	-7,7%

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

## ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в апреле 2021 г. объем поглощения жилья составил 8 103 шт. сделок ДДУ, что на 2,1% выше аналогичного показателя за март 2021 г. В годовой динамике показатель уровня спроса увеличился на 110,7%.

Резкий годовой прирост объема поглощения обусловлен спадом, связанным с ковидными ограничениями, введенными годом ранее. В целом спрос остается высоким, поскольку на рынке новостроек еще сохраняется баланс цены предложения и уровня ипотечной ставки (как основного драйвера спроса), при котором покупка для клиентов остается доступной.

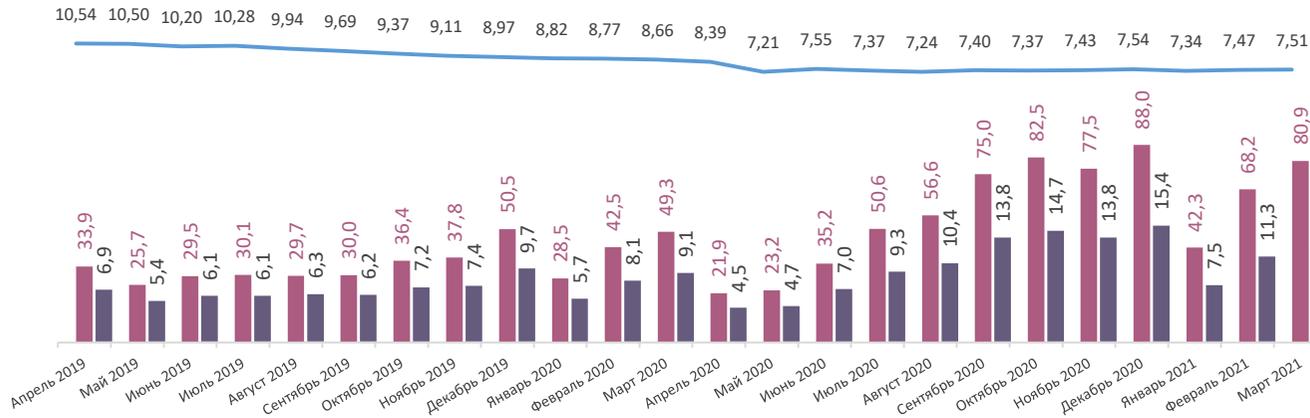


# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

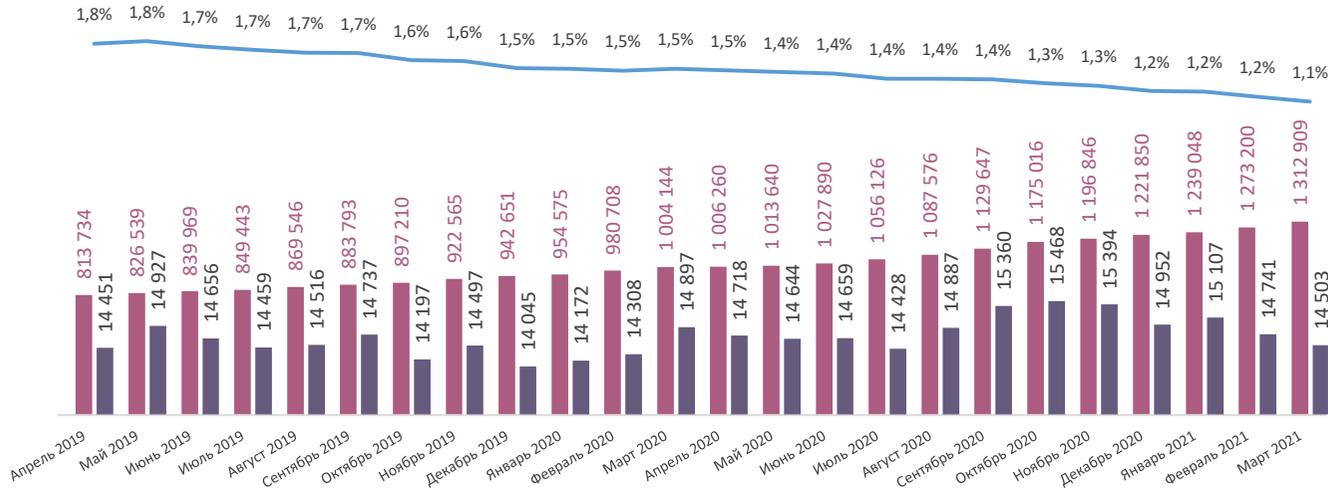
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Апрель 2021

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, %



Согласно данным Банка России, в марте 2021 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 13 248 (+45,6% к марту 2020 г.) на сумму 80 858 млн руб.

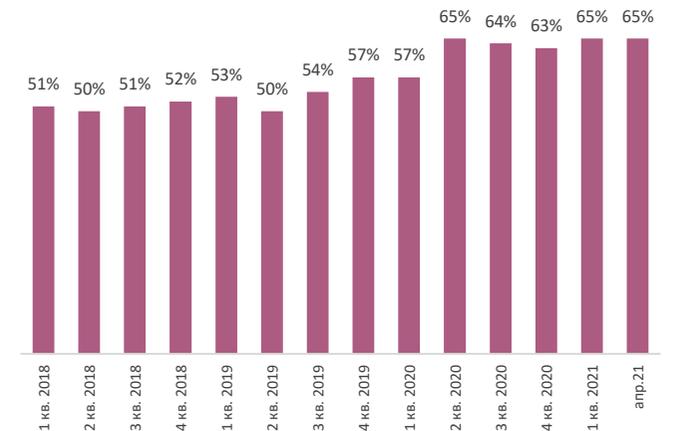
Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в рублях, в марте составил 241,0 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,51%, увеличилась за месяц на 0,04 п.п.

24 апреля Центробанк повысил ключевую ставку сразу на 0,5 п.п. до 5,0%.

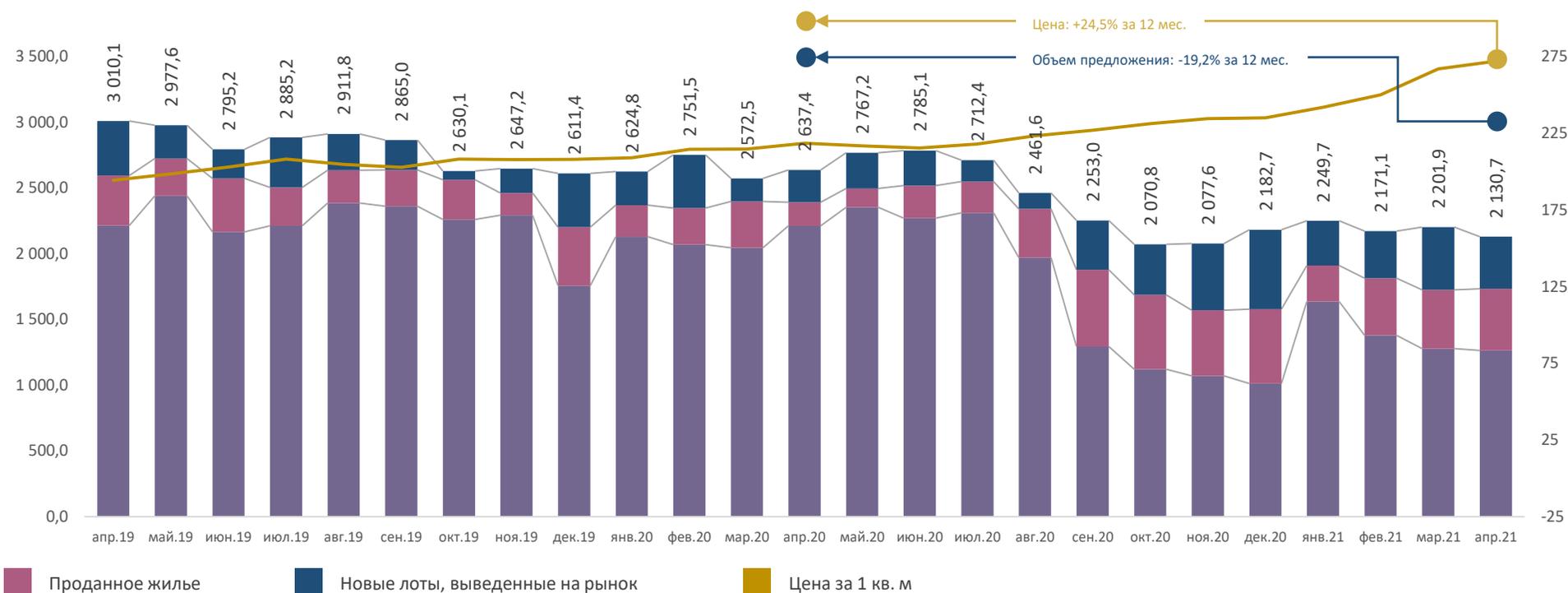
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве составляет 1 312 909 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 14 503 млн руб. (1,1%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с апреля 2019 года данный показатель снизился на 0,7 п.п.

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

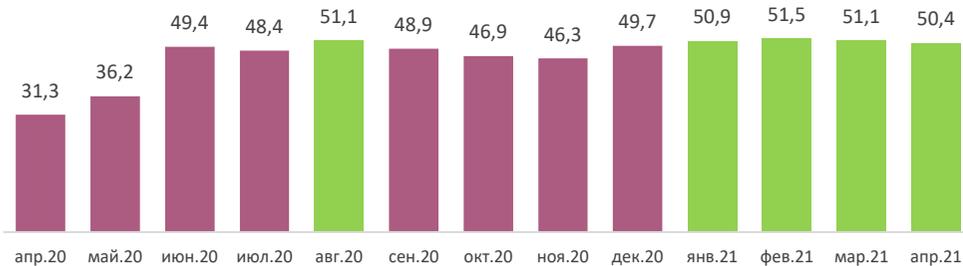


## ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



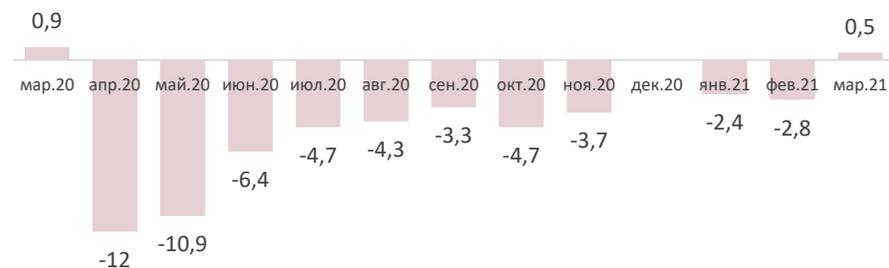
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

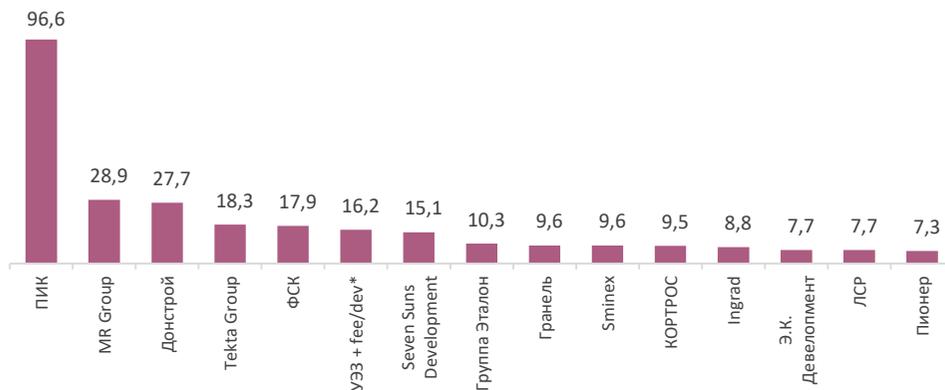




## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК	96 621	1 896	24,5%
2	MR Group	28 928	515	7,3%
3	Донстрой	27 662	388	7,0%
4	Tekta Group	18 347	285	4,6%
5	ФСК	17 853	313	4,5%
6	УЭЗ + fee/dev*	16 167	236	4,1%
7	Seven Suns Development	15 133	308	3,8%
8	Группа Эталон	10 316	164	2,6%
9	Гранель	9 574	209	2,4%
10	Sminex	9 566	171	2,4%
11	КОРТРОС	9 481	127	2,4%
12	Ingrad	8 828	123	2,2%
13	Э.К. Девелопмент	7 695	134	1,9%
14	ЛСР	7 653	144	1,9%
15	Пионер	7 297	117	1,8%
<b>Итого:</b>		<b>291 121</b>	<b>5 130</b>	<b>73,8%</b>



## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	13 293
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	13 048
3	ЮЗАО	Ever	Tekta Group	кв.	9 517
4	СВАО	Достижение	Sminex	кв.	9 495
5	ЮАО	Павелецкая Сити	MR Group	кв.	8 945
6	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	6 662
7	САО	Slava	MR Group	ап.	6 604
8	САО	Тринити	Гранель	кв.	6 347
9	ЦАО	Headliner	Кортрос	кв.	6 270
10	СЗАО	Sidney City	ФСК	кв.	5 864
11	ЮАО	Зеленая вертикаль	Э.К. Девелопмент	кв.	5 763
12	СВАО	В стремлении к свету	Seven Suns Development	кв.	5 728
13	ЮАО	Нау	Tekta Group	кв.	5 666
14	САО	Дмитровский парк	ПИК	кв.	5 345
15	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	5 281
<b>Итого:</b>					<b>113 826</b>

**74%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

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

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

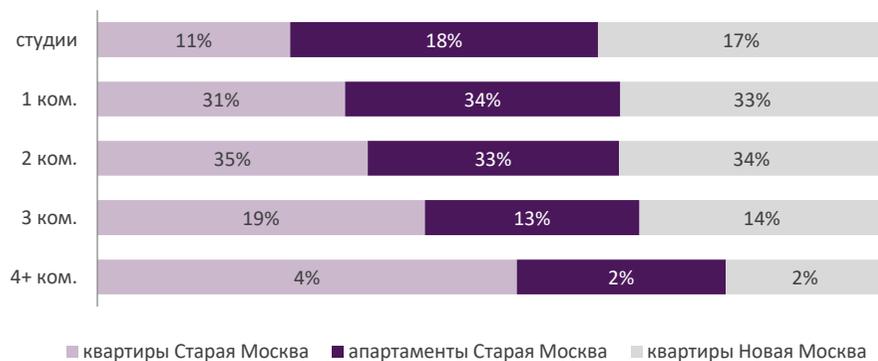
## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



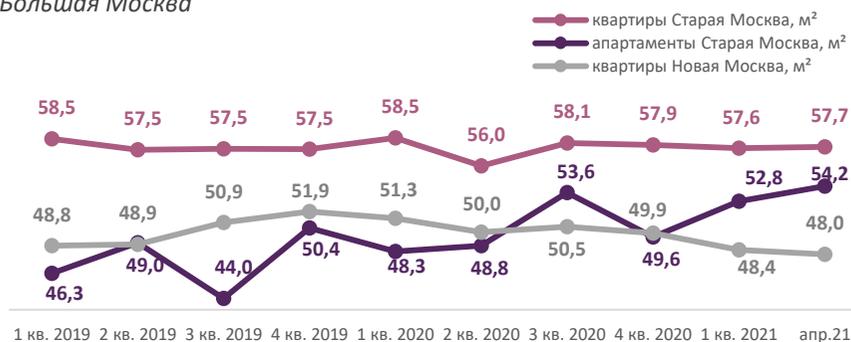
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

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	43%	17%	13%	
нижние этажи	11%	26%	24%	
верхние этажи	22%	22%	23%	
идёт отделка	15%	25%	37%	
сдан	2%	10%	3%	
	93%	100%	100%	



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. к апр. 2020
<b>Центральный административный округ</b>	<b>340 032</b>	<b>1,6%</b>	<b>5,2%</b>
Арбат	388 232	2,5%	4,8%
Басманный	251 636	-0,9%	8,0%
Замоскворечье	307 062	1,8%	-1,6%
Красносельский	323 502	2,1%	21,1%
Мещанский	325 299	1,6%	17,6%
Пресненский	322 413	-0,7%	4,3%
Таганский	308 712	0,1%	21,4%
Тверской	375 992	-0,8%	9,0%
Хамовники	367 607	1,3%	11,3%
Якиманка	376 800	-0,5%	-2,0%
<b>Северный административный округ</b>	<b>213 770</b>	<b>2,3%</b>	<b>19,7%</b>
Аэропорт	261 202	0,5%	26,1%
Беговой	300 240	0,2%	24,1%
Бескудниковский	190 200	1,6%	23,5%
Войковский	208 007	1,6%	17,3%
Восточное Дегунино	190 200	1,6%	23,5%
Головинский	213 831	2,6%	36,0%
Дмитровский	190 200	1,6%	23,5%
Западное Дегунино	190 200	1,6%	23,5%
Коптево	208 007	1,6%	17,3%
Левобережный	201 110	0,1%	22,1%
Молжаниновский	191 330	-0,7%	18,2%
Савёловский	249 139	0,8%	23,2%
Сокол	261 202	0,5%	26,1%
Тимирязевский	222 930	0,7%	18,3%
Ховрино	201 110	0,1%	22,1%
Хорошёвский	255 700	0,4%	29,9%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>195 151</b>	<b>2,2%</b>	<b>20,8%</b>
Алексеевский	240 065	2,6%	23,5%
Алтуфьевский	182 461	-0,5%	22,3%
Бабушкинский	196 741	2,9%	26,8%
Бибирево	182 461	-0,5%	22,3%
Бутырский	222 930	0,7%	18,3%

Лианозово	184 916	-0,7%	24,4%
Лосиноостровский	175 271	1,6%	27,6%
Марфино	196 591	0,6%	21,9%
Марьино	249 139	0,8%	23,2%
Останкинский	230 741	0,5%	23,5%
Отрадное	188 522	2,8%	24,4%
Ростокино	230 741	0,5%	23,5%
Свиблово	218 739	3,0%	19,4%
Северное Медведково	192 162	2,0%	24,0%
Северный	190 200	1,6%	23,5%
Южное Медведково	196 741	2,9%	26,8%
Ярославский	175 271	1,6%	27,6%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>198 195</b>	<b>0,6%</b>	<b>17,8%</b>
Богородское	198 786	2,0%	23,6%
Вешняки	174 417	1,8%	23,3%
Восточное Измайлово	195 392	-0,3%	24,0%
Восточный	178 055	1,7%	23,8%
Гольяново	185 719	1,5%	26,0%
Ивановское	182 483	2,9%	25,3%
Измайлово	195 392	-0,3%	24,0%
Косино-Ухтомский	159 343	2,5%	23,8%
Метрогородок	198 786	2,0%	23,6%
Новогиреево	177 364	0,0%	21,8%
Новокосино	182 483	4,2%	26,8%
Перово	192 600	0,5%	22,1%
Преображенское	221 282	1,4%	13,1%
Северное Измайлово	185 719	1,5%	26,0%
Соколиная Гора	222 369	0,7%	24,9%
Сокольники	242 511	2,3%	15,3%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>185 464</b>	<b>1,2%</b>	<b>21,8%</b>
Выхино-Жулебино	174 417	1,8%	23,3%
Капотня	176 372	0,3%	23,3%
Кузьминки	191 639	2,3%	24,4%
Лефортово	203 688	2,6%	25,9%
Люблино	178 354	1,2%	24,2%
Марьино	176 372	0,3%	23,3%
Некрасовка	159 343	2,5%	23,8%

Нижегородский	237 607	2,2%	20,1%
Печатники	194 974	1,4%	27,6%
Рязанский	183 616	0,9%	24,4%
Текстильщики	191 639	2,3%	24,4%
Южнопортовый	229 120	0,0%	25,4%
<b>Южный административный округ</b>	<b>197 519</b>	<b>1,2%</b>	<b>22,2%</b>
Бирюлёво Восточное	168 375	2,3%	31,6%
Бирюлёво Западное	168 375	2,3%	31,6%
Братеево	174 749	0,9%	21,5%
Даниловский	223 256	1,2%	19,0%
Донской	309 205	3,1%	14,1%
Зябликово	174 749	0,9%	21,5%
Москворечье-Сабурово	186 188	2,2%	23,6%
Нагатино-Садовники	216 163	-0,5%	20,3%
Нагатинский Затон	216 163	-0,5%	20,3%
Нагорный	212 598	1,9%	19,5%
Орехово-Борисово Северное	187 406	1,7%	24,5%
Орехово-Борисово Южное	187 406	1,7%	24,5%
Царицыно	186 188	2,2%	23,6%
Чертаново Северное	203 772	0,9%	23,1%
Чертаново Центральное	203 772	0,9%	23,1%
Чертаново Южное	192 519	1,2%	23,7%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>245 640</b>	<b>1,4%</b>	<b>18,6%</b>
Академический	254 294	0,6%	19,7%
Гагаринский	289 625	1,7%	18,4%
Зюзино	212 598	1,9%	19,5%
Коньково	217 781	0,5%	13,3%
Котловка	223 256	1,2%	19,0%
Ломоносовский	289 625	1,7%	18,4%
Обручевский	217 781	0,5%	13,3%
Северное Бутово	181 845	3,1%	22,7%
Тёплый Стан	188 672	2,6%	27,7%
Черёмушки	246 222	1,8%	17,6%
Южное Бутово	172 418	0,8%	32,3%
Ясенево	192 703	0,9%	24,8%
<b>Западный административный округ</b>	<b>238 980</b>	<b>1,3%</b>	<b>19,0%</b>
Внуково	178 170	-0,3%	30,0%
Дорогомилово	300 654	2,2%	17,4%
Крылатское	229 385	2,9%	13,7%
Кунцево	225 731	1,1%	25,8%
Можайский	227 090	2,9%	24,0%
Ново-Переделкино	178 170	-0,3%	30,0%
Очаково-Матвеевское	222 569	0,5%	17,4%

Проспект Вернадского	261 776	2,3%	18,3%
Раменки	289 625	1,7%	18,4%
Солнцево	190 180	0,5%	27,9%
Тропарёво-Никулино	237 785	2,9%	24,4%
Филёвский Парк	256 963	0,7%	23,7%
Фили-Давыдково	227 090	2,9%	24,0%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>224 957</b>	<b>0,5%</b>	<b>22,4%</b>
Куркино	191 330	-0,7%	18,2%
Митино	186 377	0,4%	28,8%
Покровское-Стрешнево	221 566	0,3%	17,8%
Северное Тушино	199 112	-0,4%	19,0%
Строгино	213 081	-0,7%	20,0%
Хорошёво-Мнёвники	243 919	2,3%	23,2%
Щукино	221 566	0,3%	17,8%
Южное Тушино	199 112	-0,4%	19,0%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>147 279</b>	<b>1,0%</b>	<b>25,1%</b>

Цены на квартиры по типам домов IRN	Апрель 2021	К марту 2021
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	192 681	+0,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	194 222	+0,8%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	205 567	+1,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	220 829	+2,%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	232 254	+1,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	221 192	+1,9%
Все панельные и блочные дома	197 490	+1,1%
Все монолитные и кирпичные дома	224 758	+1,7%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в апреле в Москве представлено 43 195 объектов и 26 868 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 217 755 руб./кв. м (+1,2% за месяц).