



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

СЕНТЯБРЬ 2021



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

253,7

млн кв. м

- Общий жилой фонд Москвы, расчет

12,66

млн чел.

- Численность населения Москвы, по данным Мосгорстата

20,04

кв. м / чел.

- Обеспеченность жильем, расчет

6,75%

▲ +0,25 п.п. за сен. 2021

- Ключевая ставка Центробанка

8,06%

▼ -0,05 п.п. за авг. 2021

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,4

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

19,87

млн кв. м жилой площади

34,18

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

57,94

млн кв. м жилой площади

82,58

млн кв. м общей площади

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

ВВЕДENO НЕДВИЖИМОСТИ

10 326

тыс. кв. м

121,5%

от плана на год

ВВЕДENO ЖИЛЬЯ

5 130,3

тыс. кв. м жилой площади

128,3%

от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ

Индекс производственной активности PMI России

49,8
сен. 2021

▲ +3,3 пункт
к авг. 2021

▲ +0,9 пункта
к сен. 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)

154 2 000
тыс. кв. м

дома введено

126 1 500
тыс. кв. м

домов заселяется

347 61,6
тыс. жителей

домов расселяется

121 64 дома
сносено

дом расселен

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Сентябрь 2021

		Изм. за месяц	Изм. за квартал	Изм. за год
		к авг. 2021	к июл.-сен. 2021	к сен. 2020
Совокупный объем предложения жилья на первичном рынке, квартиры (млн кв. м), стр. 12	2,62	▼ -0,3%	▲ +21,7%	▲ +16,1%
• Старая Москва	2,08	▼ -0,7%	▲ +26,2%	▲ +12,1%
• Новая Москва	0,55	▲ +1,0%	▲ +7,5%	▲ +34,0%
Средневзвешенная цена на первичном рынке, квартиры (без учета элитных объектов, тыс. руб. / кв. м), стр. 14				
• Старая Москва	320,5	▲ +2,9%	▲ +2,9%	▲ +31,7%
• Новая Москва	200,4	▼ -0,3%	▲ +1,4%	▲ +30,8%

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ

Сентябрь 2021 (стр. 17)

ДДУ (шт.)

		Изм. за месяц	Изм. за год
• За месяц	9 995	▲ +56,5% к авг. 2021	▼ -15,7% к сен. 2020
• С начала года	68 637		▲ +28,1% к янв.-сен. 2020

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ. Сентябрь 2021 (стр. 19)

Продано всего жилья на первичном рынке (вся Москва)

		Изм. за месяц	Изм. за год
• За месяц (тыс. кв. м)	391,6	▲ -27,9% к авг. 2021	▼ -32,9% к сен. 2020
• С начала года (тыс. кв. м)	3 423,5		▲ +30,0% к янв.-сен. 2020

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Сентябрь 2021 (стр. 22-23)

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

		Изм. за месяц	Изм. за год
		к авг. 2021	к сен. 2020
• Москва	2,47	▲ +5,1%	▼ -8,5%
• Московская область	1,93	▲ +3,2%	▼ -19,6%
Средневзвешенная цена на вторичном рынке в Москве (тыс. руб. / кв. м)			
• В пятиэтажках (старая панель)	207,2	▲ +1,8%	▲ +30,0%

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК

Август 2021 (стр. 18)

Выданные ипотечные кредиты

		Изм. за месяц	Изм. за год
		к июл. 2021	к авг. 2020
За месяц (шт.)	9 622	▲ +1,3%	▼ -7,6%
• С начала года (млн руб.)	555 757		▲ +80,6%

Объем просроченной задолженности по ипотеке

• Млн. руб.	12 959	▼ -0,6%	▼ -10,2%
-------------	--------	---------	----------

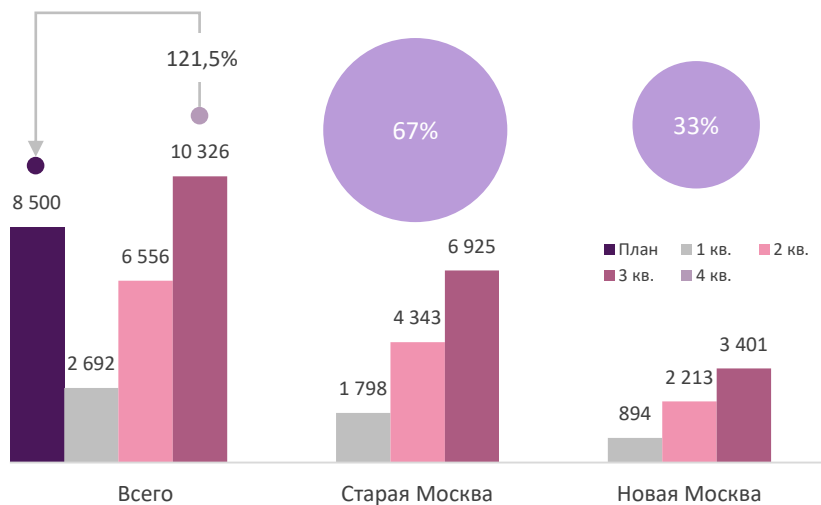
Доля просроченной задолженности по ипотеке

• %	0,9%	0,0 п.п.	▼ -0,5 п.п.
-----	------	----------	-------------



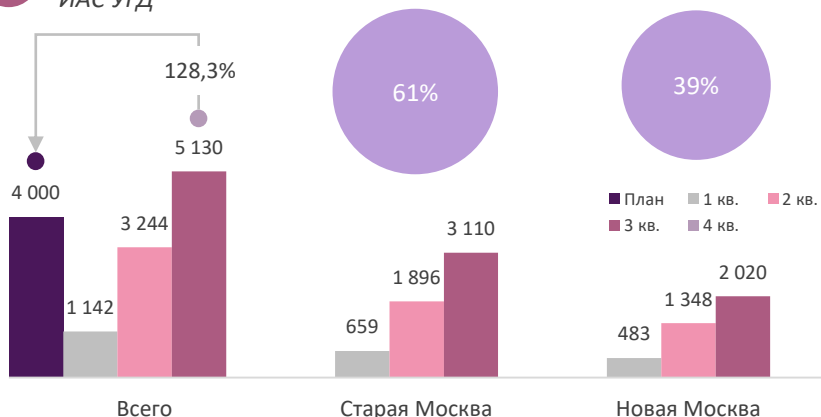
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021 ГОДУ (накопленным итогом)

ИАС УГД, тыс. кв. м



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021 ГОДУ

ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2021-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

Год	Объектов	Тыс. кв. м
2021	253	10 082,6
2022	330	11 208,7
2023	167	8 527,4
Всего	750	29 818,7

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2021-2023. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

Год	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2021	146	4 669,5
2022	141	4 988,1
2023	95	3 506,1
Всего	382	13 163,7

С января по сентябрь 2021 года в Москве введено 10 326 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 121,5% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 6 925,3 тыс. кв. м (67% от общего ввода за 2021 г.). В Новой Москве – 3 400,7 тыс. кв. м (33%).

За 3 квартала в Москве введено 5 130,3 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 128,3% от плановых годовых показателей (4 000 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 3 110 и 2 020,3 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	2,6
СВАО	4,3
САО	5,1
ЮВАО	5,3
ЮЗАО	5,3
ВАО	5,4
СЗАО	5,8
ЮАО	6,0
ЗАО	6,4
ЦАО	7,2
Средн.	5,4

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (июль 2021 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на сентябрь 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
9 649,14 га	57,94 Площадь жилых помещений	19,87 Жилая площадь	2,61 Жилая площадь	6,08 Жилая площадь	4,30 Жилая площадь	2,93 Жилая площадь	1,88 Жилая площадь	2,08 Жилая площадь
		34,18 Общая площадь	4,49 Общая площадь	10,46 Общая площадь	7,40 Общая площадь	5,04 Общая площадь	3,23 Общая площадь	3,58 Общая площадь
		619 шт.						

План по вводу жилья по программе реновации

2021-2023	2021 год	2022 год	2023 год
4,53 Жилая площадь	1,49 Жилая площадь	1,51 Жилая площадь	1,55 Жилая площадь



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

ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В сентябре 2021 г. в Большой Москве было выдано 29 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 517 тыс. м², из которых 21% приходится на объекты реновации.

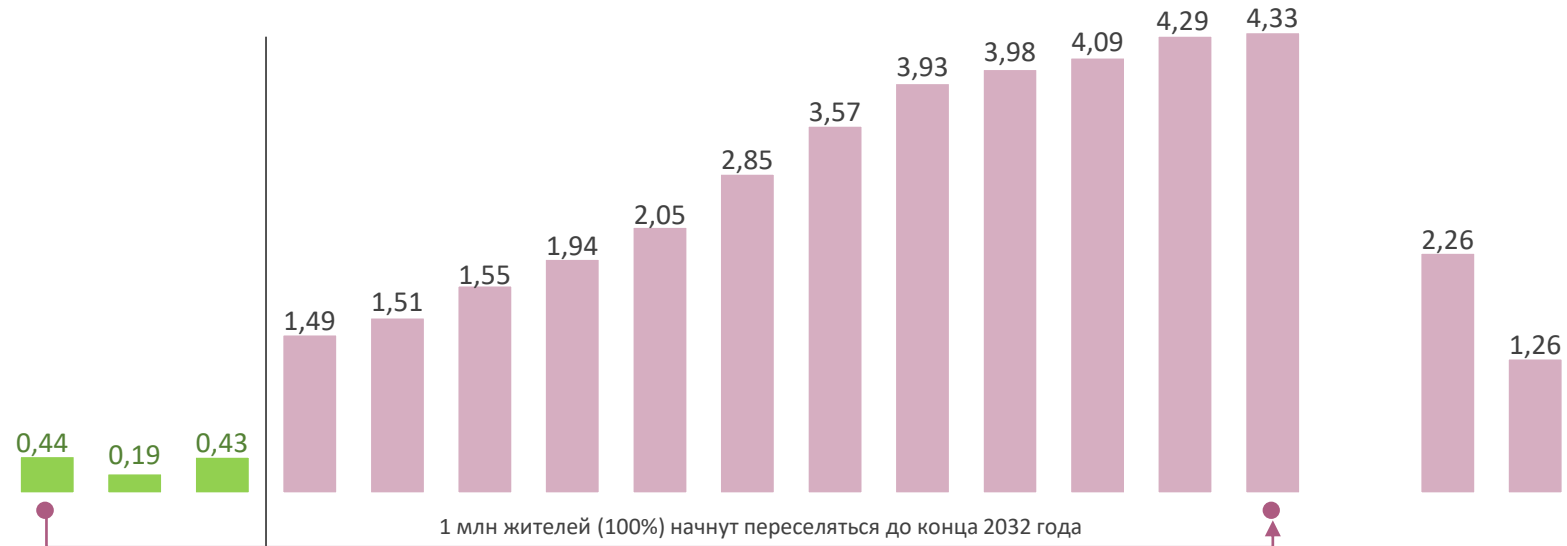
Всего за 3 кв. 2021 г. в Большой Москве было выдано 47 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 1 070,8 тыс. м², из которых 14% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2021 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 4 325,8 тыс. м².



ПРОГНОЗ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ РЕНОВАЦИИ

График ввода и переселения



	До 2019	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	ИТОГО до 2032 включительно	2033	2034	2035	ВСЕГО
				<i>В соотв. с Директивным графиком</i>																
I Ввод жилья																				
1	Общий объем ввода жилья, млн кв. м			1,49	1,51	1,55	1,94	2,05	2,85	3,57	3,93	3,98	4,09	4,29	4,33	36,7	2,26	1,26		40,2
1.1	в т.ч. Фонд реновации			1,20	1,42	1,54	1,94	2,05	2,85	3,57	3,93	3,98	4,09	4,29	4,33		2,26	1,26		
1.2	в т.ч. КП «УГС»			0,29	0,09	0,01	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0		
II Переселение																				
				<i>Начнется переселение</i>				<i>До 2025 22% жителей</i>				<i>До 2029 54% жителей</i>				<i>До 2032 года включительно 100% жителей</i>				
2.1	Начнется переселение, тыс. жителей за год			10	12	12	30	43	55	57	61	68	85	103	112	113	117	122	1000	
2.2	Нарастающим итогом			10	22	34	64	107	162	219	280	348	433	536	648	761	878	1000	1000	

ОБЩИЙ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
ПО ПРОГРАММЕ РЕНОВАЦИИ








Жилые

объекты

40,2

млн кв. м

В т.ч.
за сент.

1	Введено в эксплуатацию Не по долгосрочным контрактам	2,0 	+0,1
2	Находятся в ПИР и СМР	4,4 	+0,1
3	Расторгнуты в рамках долгосрочных контрактов из них:	23,0 	+0,4
3.1	Находятся в ПИР и СМР	1,0 	
4	Подготовлены и объявлены торги в рамках долгосрочных контрактов <u>Срок подведения итогов:</u> <u>Сентябрь 2021</u> – 2 ППТ (0,2 млн. м ²) <u>4 кв. 2021</u> – 1 ППТ (0,4 млн. м ²)	0,6 	0,0
5	Дополнительная проработка для подготовки к торгам по долгосрочным контрактам (приложение 1) <u>Срок объявления торгов:</u> <u>4 кв. 2021</u> – 4 ППТ (0,8 млн. м ²) <u>3 кв. 2022</u> – 2 ППТ (0,8 млн. м ²)	1,6 	0,0
6	Территории, вне границ ППТ, в отношении которых требуется подготовка предложений по включению в долгосрочные контракты	8,6 	-0,6



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2021

2

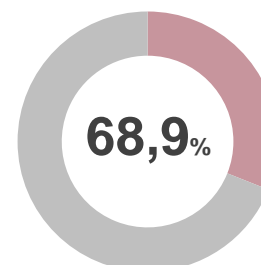
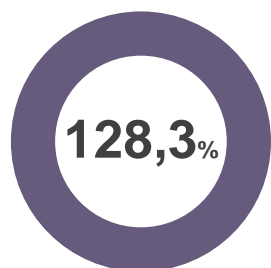
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2021 год						3 квартал						Сентябрь 2021						
	План			Факт на 30.09.2021			План			Факт на 30.09.2021			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	361	200	161	466	115	351	60	46	14	191	47	144	16	14	2	75	14	61	
тыс. кв. м	8 500,0	3 038,9	5 461,1	10 326,0	1 541,7	8 784,3	879,3	689,6	189,7	3 744,3	564,2	3 180,1	235,6	152,2	83,4	1 555,7	140,9	1 414,8	
Жилые объекты	кол-во	177	97	80	299	69	230	20	20	0	124	25	99	6	6	0	55	6	49
тыс. кв. м	6 690,3	2 096,2	4 594,1	8 085,8	1 158,6	6 927,2	502,4	502,4	0,0	3 078,9	433,7	2 645,2	101,9	101,9	0,0	1 333,2	107	1 226,2	
жил. пл.	4 000,0	1 255,6	2 744,4	5 130,3	670,3	4 460,0	291,7	291,7	0	1 886,7	249,5	1 637,2	63,0	63	0	837,5	64,7	772,8	
ДОУ	кол-во	23	7	16	19	2	17	3	0	3	8	1	7	0	0	0	3	0	3
тыс. кв. м	87,4	27,3	60,1	50,9	7,1	43,8	12,9	0	12,9	20,9	4,3	16,6	0	0	0	4	0	4	
Школы и БНК	кол-во	31	21	10	20	13	7	17	13	4	16	11	5	2	2	0	3	3	0
тыс. кв. м	369,7	229,6	140,1	231,8	134,3	97,5	202,9	134,5	68,4	180,5	95,2	85,3	29	29	0	18,6	18,6	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	20	17	3	6	5	1	4	3	1	2	2	0	3	2	1	1	1	0
тыс. кв. м	180,1	140,8	39,3	62,2	54,2	8	53,3	19	34,3	13,9	13,9	0	43,4	9,1	34,3	4	4	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	21	13	8	14	5	9	4	2	2	5	1	4	0	0	0	1	1	0
тыс. кв. м	215,2	123,8	91,4	126,1	40,8	85,3	28,2	14	14,2	34,8	4,8	30	0	0	0	4,8	4,8	0	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	4	1	2	1	1	2	2	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1
тыс. кв. м	11,9	11,5	0,4	5,5	4,1	1,4	7,3	7,3	0	1,4	0	1,4	6	6	0	1,4	0	1,4	
Гостиницы, апартаменты	кол-во	9	0	9	16	0	16	0	0	0	4	0	4	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	217,6	0	217,6	309,1	0	309,1	0	0	0	67,9	0	67,9	0	0	0	18,2	0	18,2	
Административно-деловые объекты	кол-во	14	8	6	16	4	12	3	3	0	8	3	5	2	2	0	4	2	2
тыс. кв. м	139,7	32,3	107,4	589,4	12,5	576,9	9,1	9,1	0	25,6	9,2	16,4	6,1	6,1	0	7,5	6,4	1,1	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	11	0	11	15	0	15	2	0	2	9	0	9	0	0	0	2	0	2
тыс. кв. м	34,3	0	34,3	294,2	0	294,2	5,6	0	5,6	265,5	0	265,5	0	0	0	139,6	0	139,6	
Специальные объекты	кол-во	50	33	17	59	16	43	5	3	2	14	4	10	2	1	1	4	1	3
тыс. кв. м	553,8	377,4	176,4	571	130,1	440,9	57,6	3,3	54,3	54,9	3,1	51,8	49,2	0,1	49,1	24,4	0,1	24,3	

	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
СЕН. 2021

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



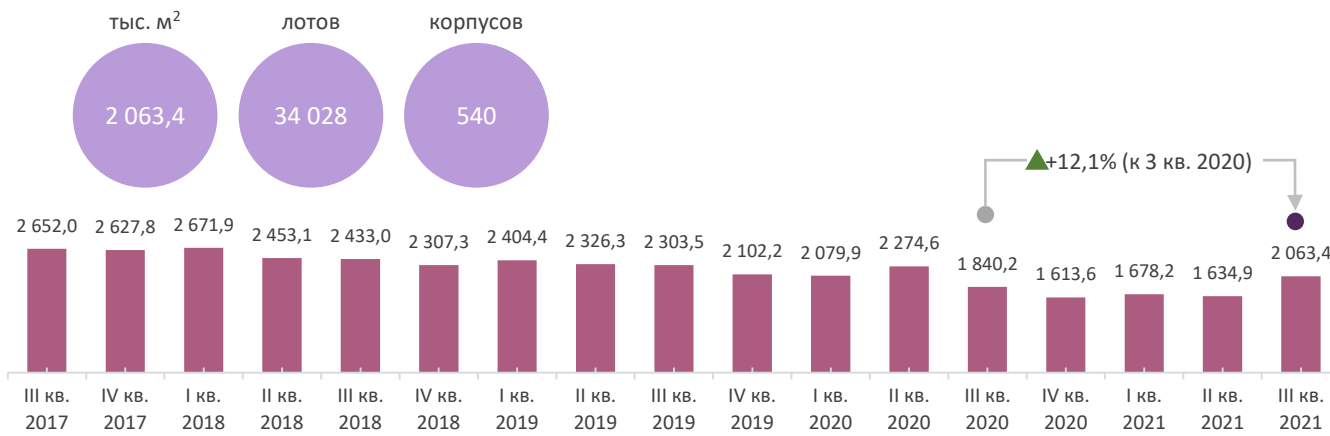
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF101001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2021 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.09.2021, млн рублей	Процент исполнения
	Предусмотрено паспортом	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств		
Департамент строительства города Москвы	19 966,6	19 966,6	19 966,6	13 749,9	68,9%

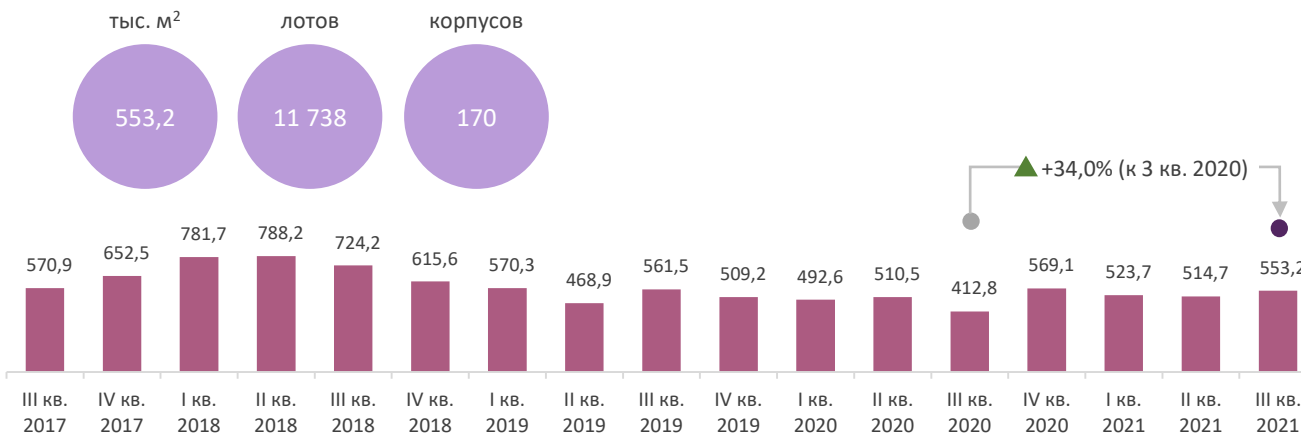


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

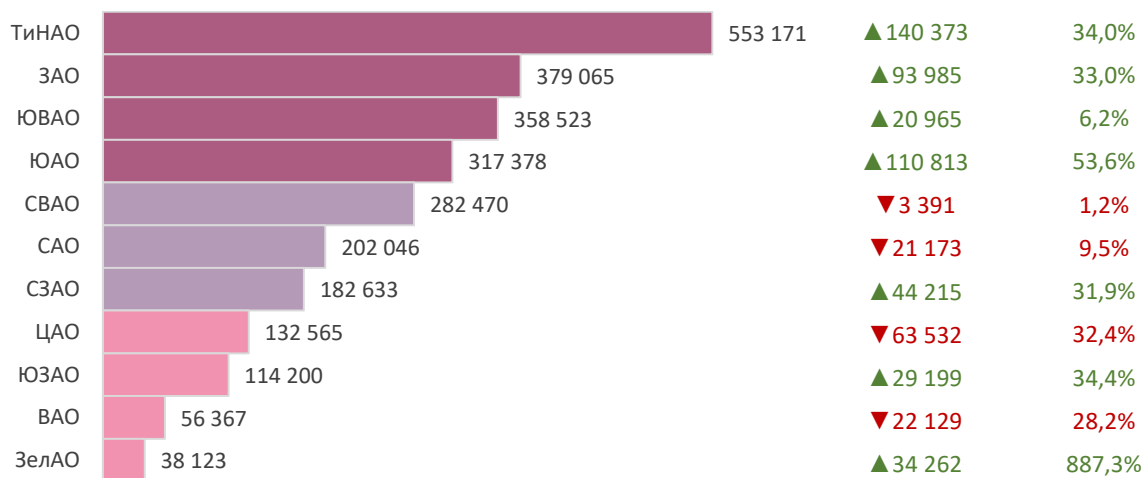


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

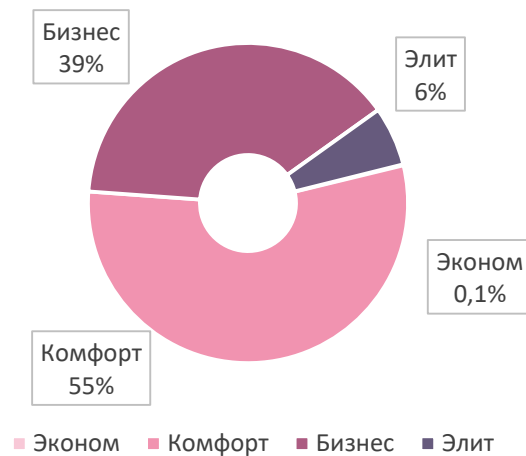
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,1%	0,7%	0,0%
	Бизнес	0,2%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	2,5%	3,3%	1,8%
	Бизнес	2,0%	0,4%	1,6%
Элитный	Элитный	1,3%	0,4%	0,5%
	ЗелАО	Комфорт	1,3%	0,0%
САО	Комфорт	1,8%	3,1%	0,9%
	Бизнес	0,9%	0,2%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,1%
СВАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,9%	4,1%	0,9%
Бизнес	Бизнес	3,7%	0,0%	0,3%
	СЗАО	Эконом	0,0%	0,0%
Комфорт	Комфорт	0,7%	0,5%	0,7%
	Бизнес	4,0%	0,1%	1,8%
	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,1%	0,1%	0,1%
	Бизнес	1,2%	1,7%	1,5%
	Элитный	3,5%	1,1%	0,6%
ЮАО	Комфорт	0,6%	1,7%	0,4%
	Бизнес	6,2%	0,0%	2,3%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	4,2%	5,6%	1,5%
	Бизнес	0,8%	0,0%	0,7%
ЮЗАО	Комфорт	0,7%	0,0%	2,0%
	Бизнес	1,1%	0,0%	0,1%
	Элитный	0,1%	0,0%	0,0%
НАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	7,1%	7,2%	2,7%
Бизнес	Бизнес	1,5%	0,4%	0,3%
	ТАО	Комфорт	0,1%	0,0%
Итого:		47,9%	30,6%	21,5%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

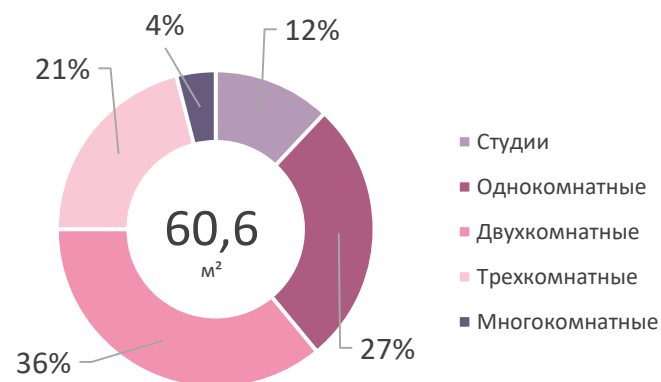
к сен. 2020, м² к сен. 2020, %



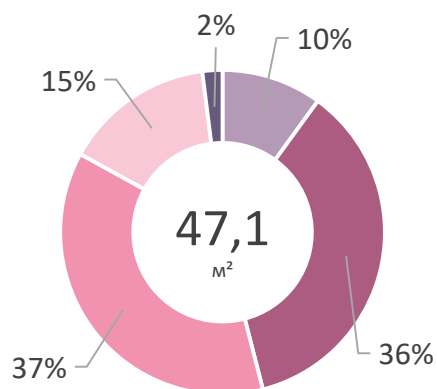
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

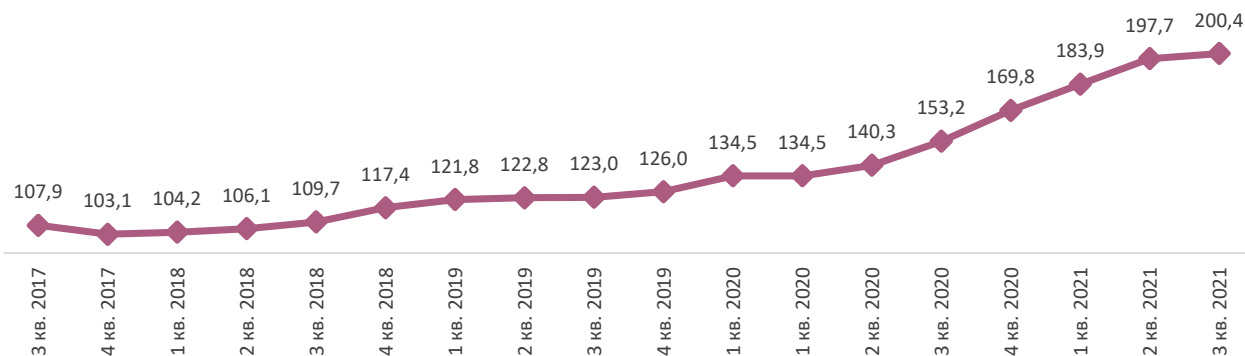
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
СЗАО	Театральный квартал, к. 2, 3	Крост	1 кв. 2024	бизнес
ЮАО	Level Нагатинская, к. В, С	Level Group	4 кв. 2023	бизнес
ВАО	Лосиноостровский парк, к. 1.1-1.4	ПИК	1 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Интонация, к. 1, 2	Мангазея	4 кв. 2023	бизнес
ЦАО	High Life, к. К1, К2, К3	Пионер	3 кв. 2024	бизнес
ЮВАО	Расцветай в Люблино	ГК Расцветай	1 кв. 2022	комфорт
САО	1-й Ленинградский, к. 1 (1-я оч)	ФСК Лидер/ДСК-1	4 кв. 2022	комфорт
ЮВАО	Символ, кв-л Искренность, к. 25	Донстрой	1 кв. 2024	бизнес
СВАО	Green Park, блок 8, скц. 1-4, 7, 8	ПИК	4 кв. 2023	комфорт
ЮАО	Now, к. 1.1, 2,1	Tekta Group	4 кв. 2022	бизнес
СЗАО	Sydney City, к. 2.1, 2.2 (2-я оч)	ФСК Лидер	3 кв. 2024	бизнес
ЮВАО	Волжский парк, к. 4.1, 4.2	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
НАО	Саларьево парк, к. 53	ПИК	2 кв. 2023	комфорт
НАО	Новое Внуково, к. 5	Самолет	4 кв. 2022	комфорт
НАО	Средневский лес, к. 1.1	ПИК	3 кв. 2023	комфорт
НАО	Южное Бунино, к. 17	МИЦ	3 кв. 2023	комфорт



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам сентября 2021 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 2,9% за месяц и составила 320,5 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также увеличилась на 2,9% и составила 306,7 тыс. руб./м². За год (с сентября 2020 г.) средняя цена квартир увеличилась на 31,7%, с учетом скидков прирост цены за год составил 31,3%.

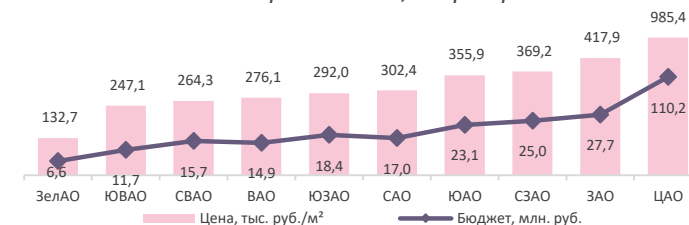
В сентябре 2021 г. в связи с ростом спроса после сезона отпусков застройщики повысили прайсовые цены по ряду проектов, что отразилось на средней цене по рынку.

Среднерыночный дисконт в августе составил чуть более 4%. Дополнительно продолжают действовать программы сотрудничества застройщиков с банками по дополнительному субсидированию ипотеки, беспроцентные рассрочки на период строительства, а также платные опции снижения ставки. Также набирает популярность программа семейной ипотеки.

По итогам 3 кв. 2021 г. средняя цена квартир увеличилась на 2,9%, с учетом скидков увеличение цены за квартал составило 1,5%.

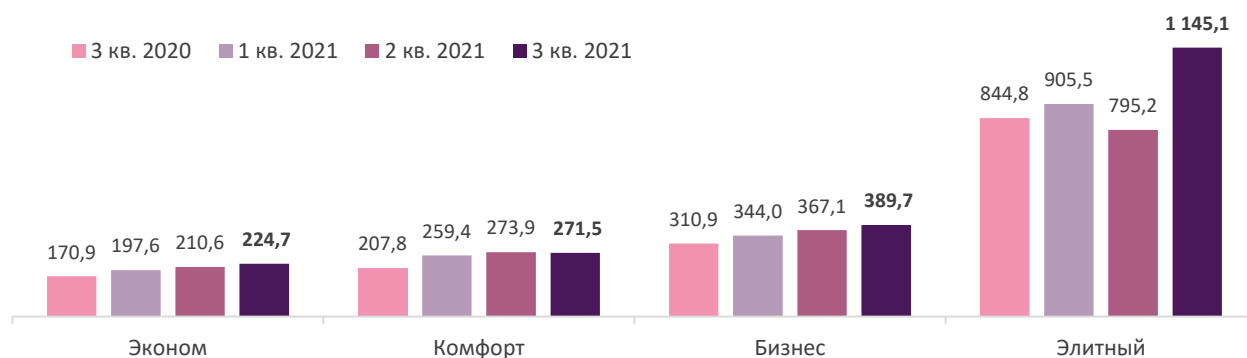
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам сентября 2021 г. снизилась на 0,3% за месяц и составила 200,4 тыс. руб./м². За год (с сентября 2020 г.) прирост цены составил 30,8%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



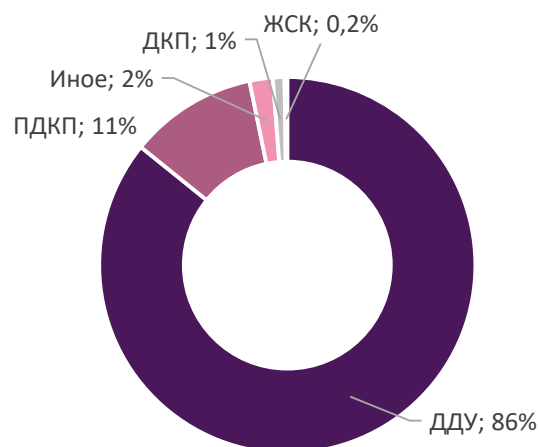
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

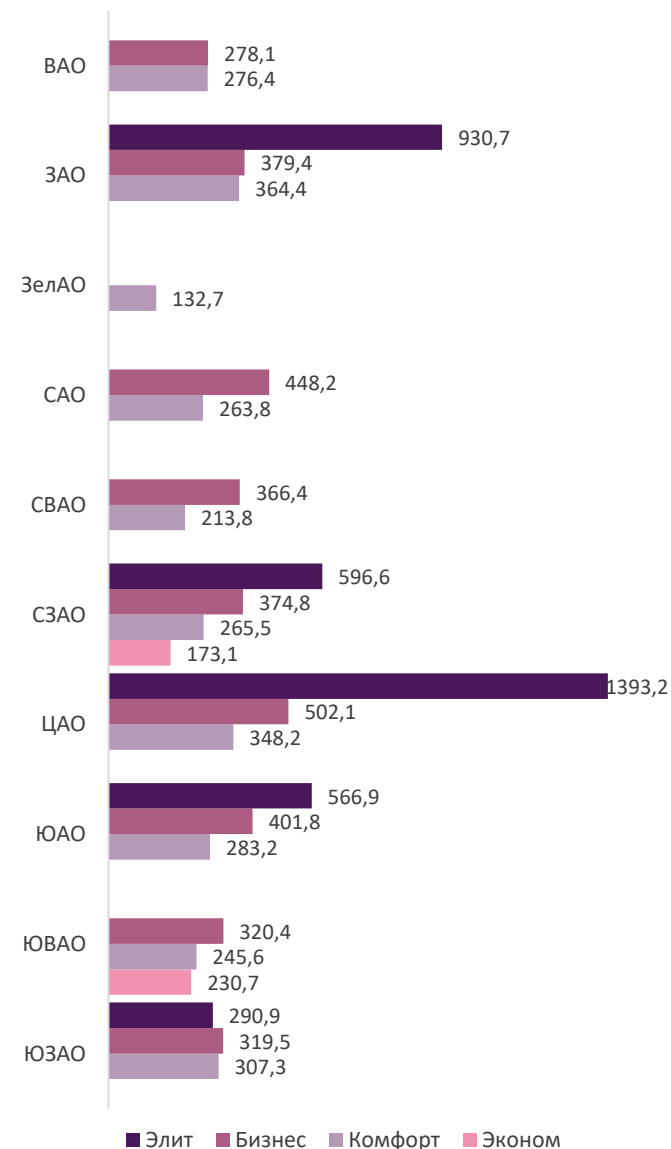
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²





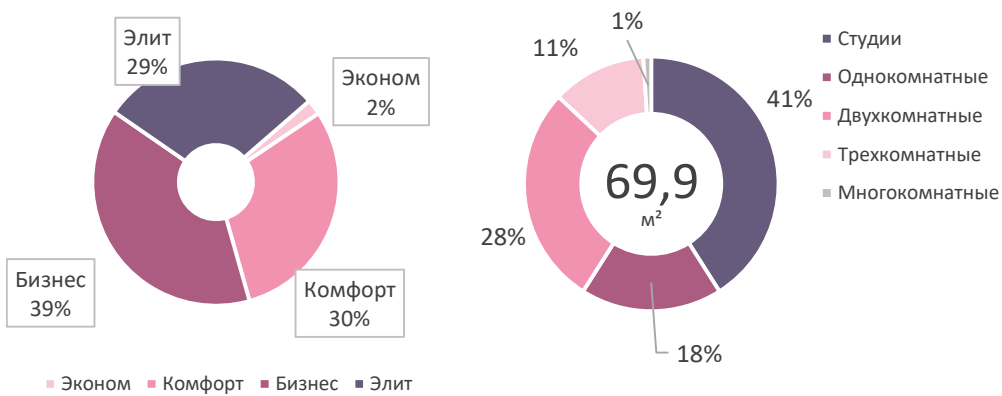
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
НАО	Тропарево парк, к. 1.3	Самолет	4 кв. 2022	комфорт	104

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



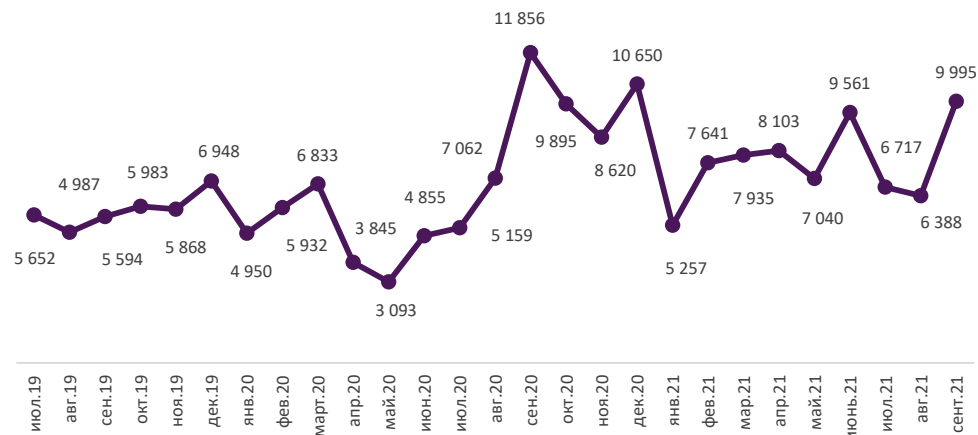
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

ОКРУГ	Объем предложения	Изменение к сен. 2020, м² / %
ЦАО	162 346	▼ 84 864 34,3%
СЗАО	56 874	▲ 34 082 149,5%
ЗАО	33 855	▼ 25 698 43,2%
САО	29 620	▼ 80 892 73,2%
ЮВАО	25 556	▲ 18 764 276,3%
СВАО	24 146	▼ 90 300 78,9%
ТиНАО	21 821	▲ 16 430 304,8%
ЮАО	19 680	▼ 26 351 57,2%
ВАО	5 847	▲ 4 121 238,8%
ЮЗАО	5 635	▼ 30 160 84,3%



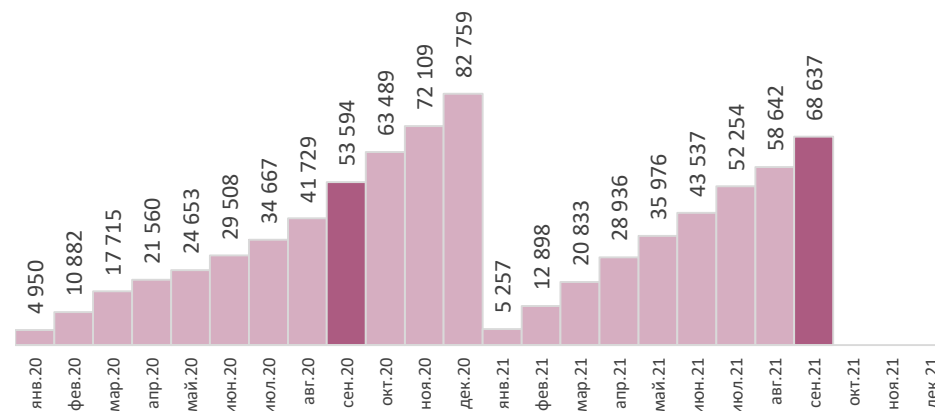
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выпуски ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	3 кв. 2021 г.	2 кв. 2021 г.	3 кв. 2021 г./ 2 кв. 2021 г.	3 кв. 2021 г.	2 кв. 2021 г.	3 кв. 2021 г./ 2 кв. 2021 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	792,0	963,5	-17,8%	263,4	321,2	-18,0%
шт.	14 379	16 853	-14,7%	5 891	6 905	-14,7%
млрд руб.	249,1	292,9	-15,0%	50,6	57,7	-12,3%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	47,1	78,7	-40,2%	7,5	18,6	-59,7%
шт.	825	1 511	-45,4%	169	354	-52,3%
млрд руб.	14,5	20,1	-27,9%	1,2	3,0	-60,0%
Итого:						
тыс. м ²	839,1	1 042,2	-19,5%	270,9	339,8	-20,3%
шт.	15 204	18 364	-17,2%	6 060	7 259	-16,5%
млрд руб.	263,6	313,0	-15,8%	51,8	60,7	-14,7%

*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 сентябре 2021 г. объем поглощения жилья составил 9 995 шт. сделок ДДУ, что на 56,5% выше аналогичного показателя за август 2021 г. В годовой динамике показатель уровня спроса снизился на 15,7%. Стоит отметить, что сентябрьский 2021 г.) показатель уровня спроса оказался самым высоким, обогнав июнь 2021 г. на 4,5%, когда был зафиксирован ажиотажный покупательский всплеск на фоне завершения программы субсидированной льготной ипотеки.

Совокупно за 3 кв. 2021 г. объем поглощения жилья составил 23 100 шт. сделок ДДУ, что на 6,5% ниже аналогичного показателя за 2 кв. 2021 г. и на 4,1% ниже аналогичного показателя за 3 кв. 2020 г.

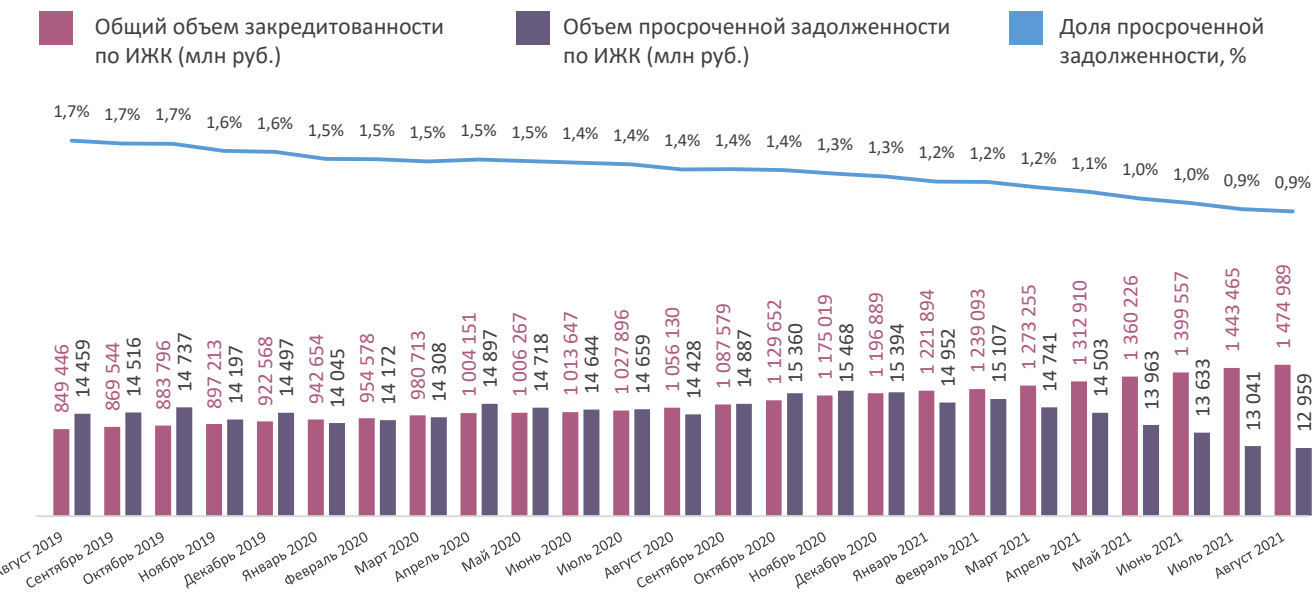
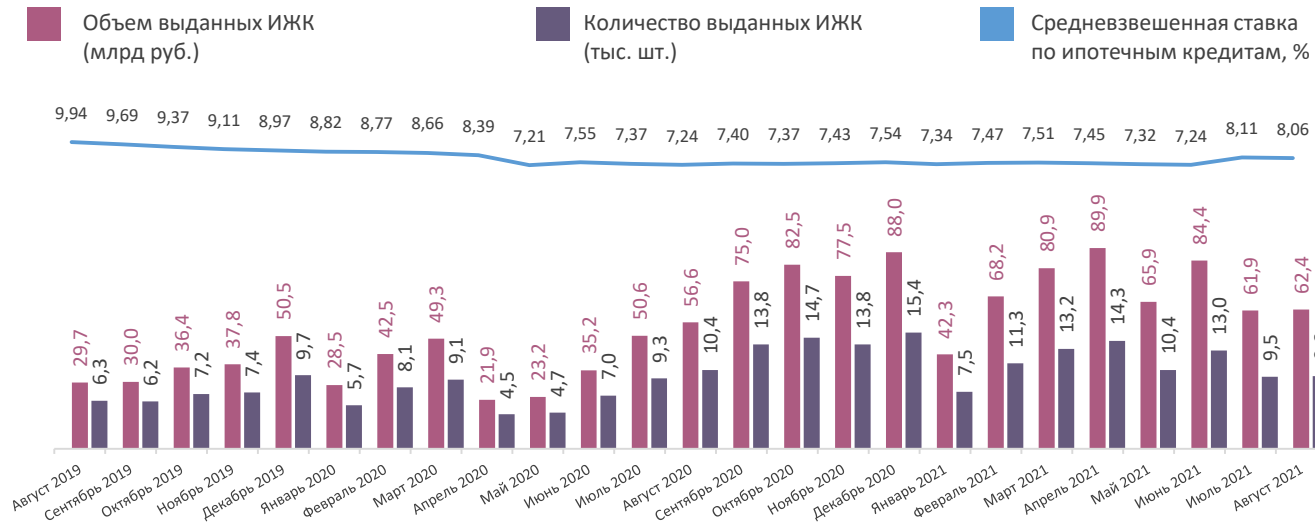
Квартальное и годовое снижение показателя обусловлено завершением программы льготного ипотечного кредитования, а также сезонным фактором. При этом к сентябрю покупательский интерес снова активизировался до уровня июня 2021 г., что отражает и подтверждает традиционную сезонность показателя.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2021

5



10 сентября 2021 г. ключевая ставка ЦБ РФ повысилась на 0,25 п.п. и составила 6,75%.

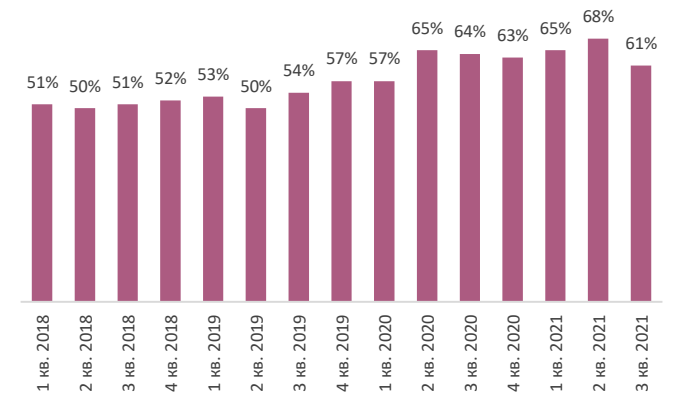
Согласно данным Банка России, в августе 2021 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам 9 622 ипотечных жилищных кредитов на сумму 62 370 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 6,5 млн руб.

Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в августе в рублях, составил 251 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,06%, снизившись на 0,05 п.п. за месяц.

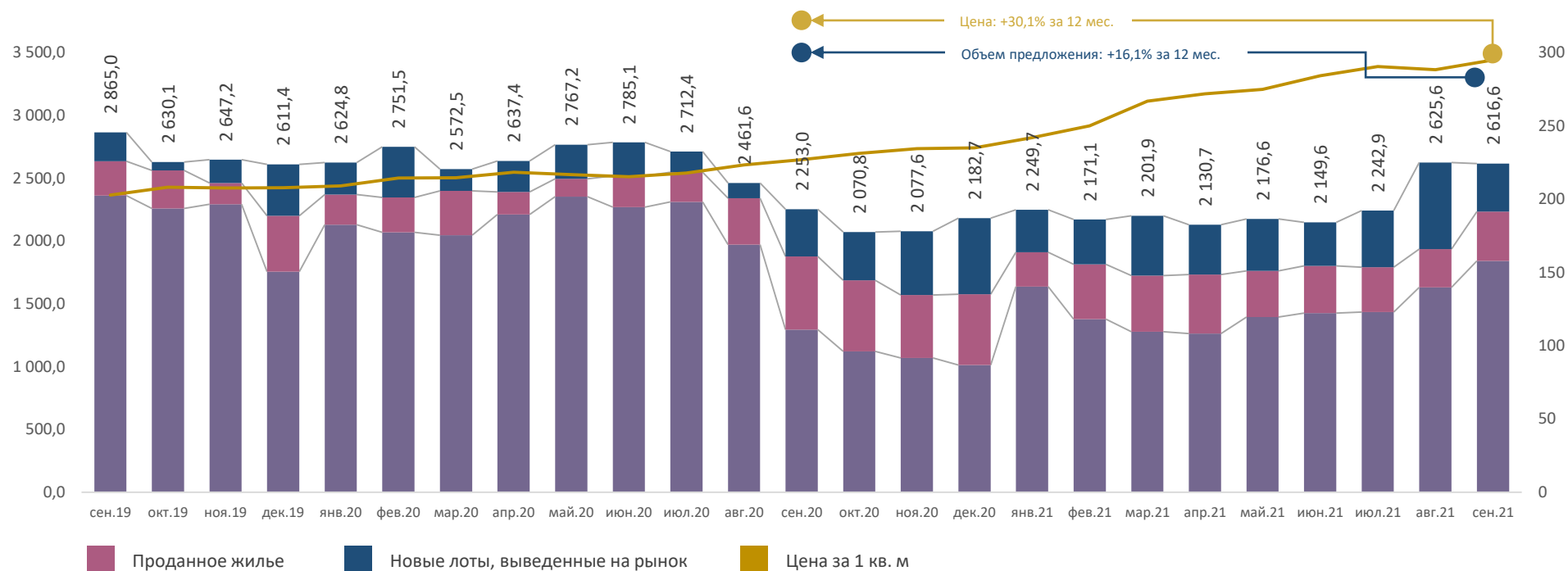
Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в августе составил 1 474 989 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 12 959 млн руб. (0,9%).

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

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

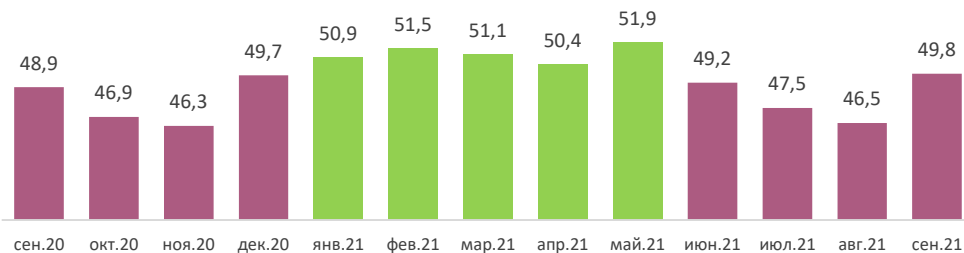


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



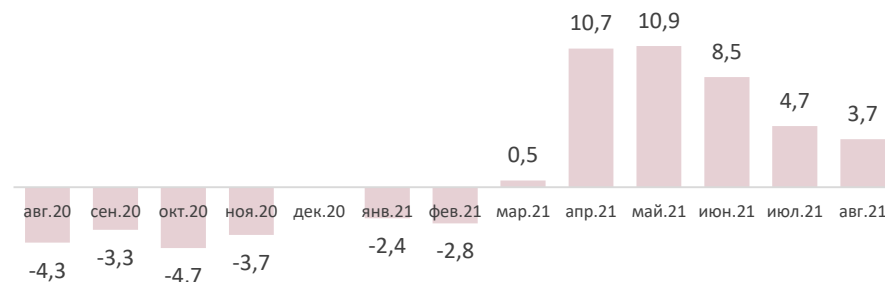
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

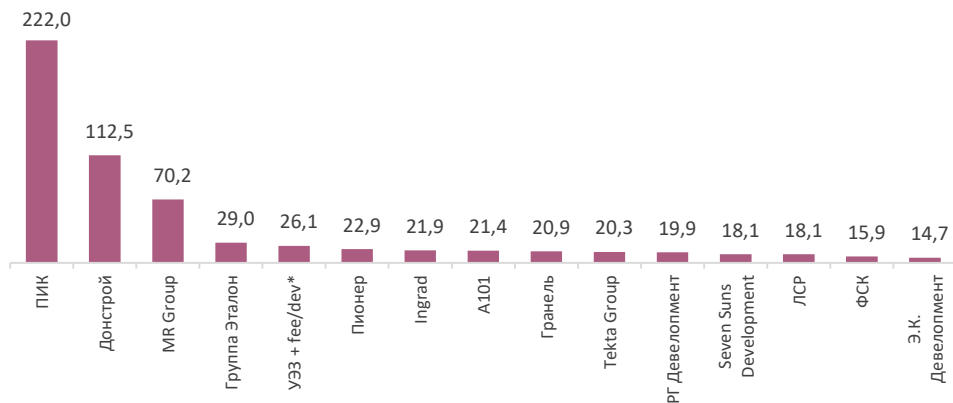




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (3 кв. 2021 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК	221 953	4 491	26,5%
2	Донстрой	112 517	1 681	13,4%
3	MR Group	70 220	1 268	8,4%
4	Группа Эталон	29 031	425	3,5%
5	УЭЗ + fee/dev*	26 051	401	3,1%
6	Пионер	22 899	382	2,7%
7	Ingrad	21 856	304	2,6%
8	A101	21 360	468	2,5%
9	Гранель	20 873	542	2,5%
10	Tekta Group	20 265	330	2,4%
11	РГ Девелопмент	19 929	412	2,4%
12	Seven Suns Development	18 134	426	2,2%
13	ЛСР	18 111	368	2,2%
14	ФСК	15 900	258	1,9%
15	Э.К. Девелопмент	14 659	289	1,7%
Итого:		653 757	12 045	77,9%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (3 кв. 2021 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	46 557
2	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	27 212
3	СЗАО	Сердце Столицы	Донстрой	кв.	21 559
4	ЮЗАО	Южные сады	A101	кв.	21 189
5	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	20 898
6	СВАО	MOD	MR Group	кв.	17 685
7	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	14 383
8	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	13 934
9	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns Development	кв.	13 484
10	САО	Симфони 34	MR Group	кв.	13 295
11	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв. / ап.	12 261
12	САО	Кронштадтский 9	ПИК	кв.	11 725
13	ЮАО	Зеленая вертикаль	Э.К. Девелопмент	кв.	11 329
14	ЮАО	ЗИЛАРТ	ЛСР	кв.	10 433
15	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	10 382
Итого:					266 325

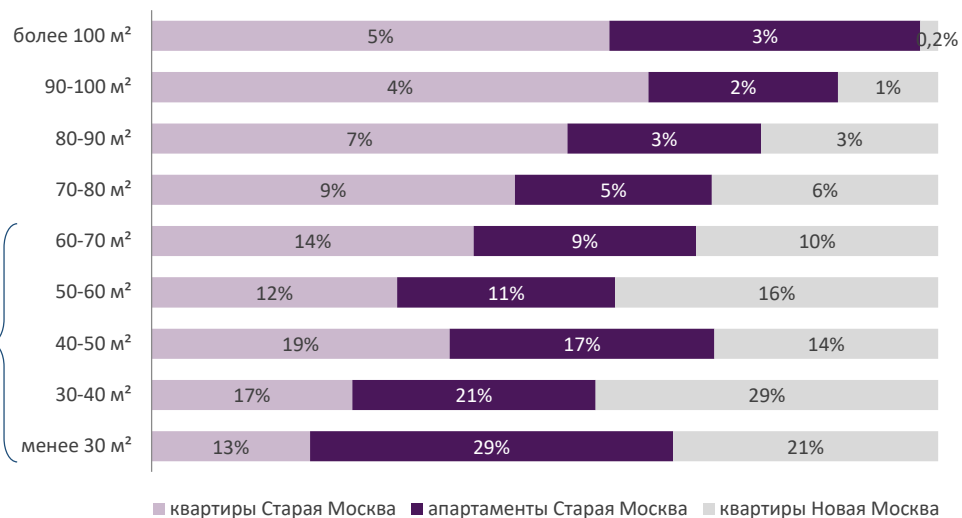
78% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

32% – 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

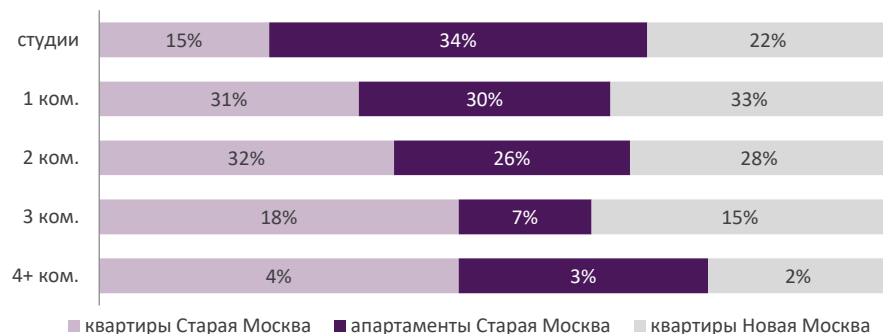
Большая Москва (3 кв. 2021 г.)



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

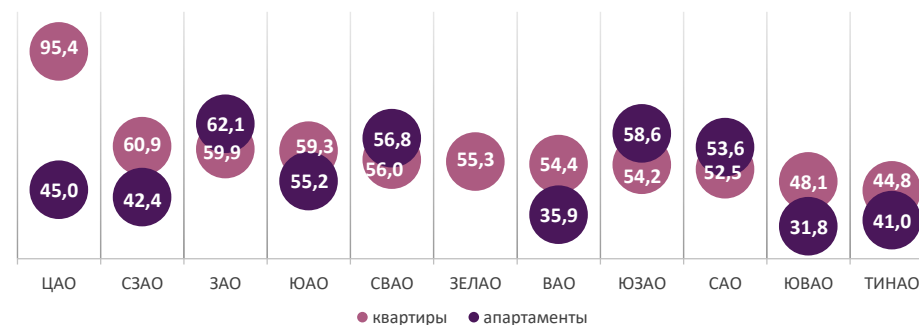
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (3 кв. 2021 г.)



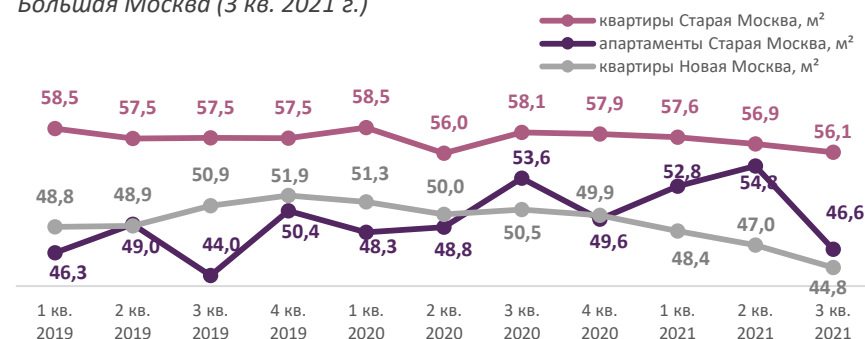
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (3 кв. 2021 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (3 кв. 2021 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (3 кв. 2021 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Апартаменты Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Старая Москва	Новая Москва	Старая Москва	Новая Москва	Старая Москва	Новая Москва
котлован	50%	48%	36%	48%	48%	48%
нижние этажи	7%	9%	17%	9%	9%	9%
верхние этажи	22%	27%	28%	27%	27%	27%
идёт отделка	15%	15%	17%	15%	15%	15%
сдан	6%	1%	2%	1%	1%	1%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	367 090	0,6%	12,8%
Арбат	420 066	1,4%	10,2%
Басманный	280 706	4,1%	18,2%
Замоскворечье	330 162	-0,2%	4,6%
Красносельский	348 111	2,4%	26,3%
Мещанский	345 523	-0,4%	20,1%
Пресненский	345 842	0,1%	8,8%
Таганский	331 082	-0,5%	27,0%
Тверской	423 689	3,2%	27,6%
Хамовники	397 271	0,2%	13,3%
Якиманка	409 501	0,7%	3,4%
Северный административный округ	233 161	1,1%	25,7%
Аэропорт	275 212	1,8%	30,8%
Беговой	330 199	3,6%	29,6%
Бескудниковский	205 088	1,1%	27,4%
Войковский	232 624	2,7%	29,2%
Восточное Дегунино	205 088	1,1%	27,4%
Головинский	240 381	4,0%	47,1%
Дмитровский	205 088	1,1%	27,4%
Западное Дегунино	205 088	1,1%	27,4%
Коптево	232 624	2,7%	29,2%
Левобережный	220 690	1,7%	34,0%
Молжаниновский	208 892	-0,3%	26,7%
Савёловский	273 055	0,7%	26,3%
Сокол	275 212	1,8%	28,4%
Тимирязевский	248 412	2,1%	32,3%
Ховрино	220 690	1,7%	34,0%
Хорошёвский	285 986	-0,7%	42,3%
Северо-Восточный административный округ	214 094	2,1%	32,0%
Алексеевский	269 329	1,0%	41,4%
Алтуфьевский	194 919	0,7%	31,2%
Бабушкинский	216 330	0,3%	39,5%
Бибирево	194 919	0,7%	31,2%
Бутырский	248 412	2,1%	32,3%

Лианозово	195 952	1,6%	34,7%
Лосиноостровский	195 959	2,0%	40,5%
Марфино	212 014	2,4%	30,6%
Марьино	273 055	0,7%	26,3%
Останкинский	246 894	1,6%	28,2%
Отрадное	204 896	1,9%	33,1%
Ростокино	246 894	1,6%	28,2%
Свиблово	240 450	2,2%	34,6%
Северное Медведково	214 941	3,7%	39,7%
Северный	205 088	1,1%	27,4%
Южное Медведково	216 330	0,3%	39,5%
Ярославский	195 959	2,0%	40,5%
Восточный административный округ	212 641	1,8%	22,0%
Богородское	215 509	1,5%	23,9%
Вешняки	185 999	1,7%	25,2%
Восточное Измайлово	210 637	0,8%	31,5%
Восточный	195 005	1,0%	35,8%
Гольяново	198 209	1,9%	33,1%
Ивановское	201 685	4,0%	32,4%
Измайлово	210 637	0,8%	31,5%
Косино-Ухтомский	172 273	0,9%	35,6%
Метрогородок	215 509	1,5%	23,9%
Новогиреево	201 685	4,0%	32,4%
Новокошино	195 005	1,0%	35,8%
Перово	208 649	3,6%	33,9%
Преображенское	234 095	0,8%	20,0%
Северное Измайлово	198 209	1,9%	33,1%
Соколиная Гора	237 042	-0,5%	28,1%
Сокольники	259 983	1,5%	25,7%
Юго-Восточный административный округ	200 289	1,0%	28,3%
Выхино-Жулебино	185 999	1,7%	25,2%
Капотня	189 909	1,5%	24,0%
Кузьминки	206 917	2,1%	34,5%
Лефортово	219 486	-0,9%	34,0%
Люблино	194 600	1,2%	34,8%
Марьино	189 909	1,5%	24,0%
Некрасовка	172 273	0,9%	35,6%

Нижегородский	252 872	0,7%	31,5%
Печатники	202 758	2,7%	32,9%
Рязанский	199 490	0,5%	34,1%
Текстильщики	206 917	2,1%	34,5%
Южнопортовый	251 073	2,2%	28,5%
Южный административный округ	211 843	1,0%	29,6%
Бирюлёво Восточное	177 625	2,0%	38,7%
Бирюлёво Западное	177 625	2,0%	38,7%
Братеево	194 096	1,8%	31,7%
Даниловский	244 044	1,9%	32,2%
Донской	330 726	-1,3%	19,1%
Зябликово	194 096	1,8%	31,7%
Москворечье-Сабурово	202 278	1,3%	28,6%
Нагатинский Затон	237 698	1,2%	34,4%
Нагатинский Затон	237 698	1,2%	34,4%
Нагорный	226 143	-0,8%	25,3%
Орехово-Борисово Северное	207 194	0,4%	31,9%
Орехово-Борисово Южное	207 194	0,4%	31,9%
Царицыно	202 278	1,3%	28,6%
Чертаново Северное	212 170	1,4%	30,1%
Чертаново Центральное	212 170	1,4%	30,1%
Чертаново Южное	202 156	-0,1%	29,1%
Юго-Западный административный округ	268 503	1,8%	27,4%
Академический	274 732	-0,2%	24,1%
Гагаринский	317 183	1,1%	24,6%
Зюзино	226 143	-0,8%	25,3%
Коньково	233 542	0,7%	20,4%
Котловка	244 044	1,9%	32,2%
Ломоносовский	317 183	1,1%	24,6%
Обручевский	233 542	0,7%	20,4%
Северное Бутово	199 151	2,5%	29,7%
Тёплый Стан	202 899	0,9%	31,7%
Черёмушки	263 903	2,6%	25,4%
Южное Бутово	185 682	1,7%	32,9%
Ясенево	207 753	2,5%	29,0%
Западный административный округ	258 736	1,9%	25,8%
Внуково	190 281	1,2%	34,8%
Дорогомилово	327 816	-0,3%	24,4%
Крылатское	246 920	1,0%	20,1%
Кунцево	242 055	1,0%	29,9%
Можайский	246 075	2,5%	31,1%
Ново-Переделкино	190 281	1,2%	34,8%
Очаково-Матвеевское	239 741	2,0%	22,9%

Проспект Вернадского	291 500	2,6%	28,5%
Раменки	317 183	1,1%	24,6%
Солнцево	201 005	0,0%	32,8%
Тропарёво-Никулино	253 786	1,8%	31,5%
Филёвский Парк	280 043	2,0%	26,3%
Фили-Давыдовское	246 075	2,5%	31,1%
Северо-Западный административный округ	247 143	1,8%	32,5%
Куркино	208 892	-0,3%	26,7%
Митино	200 704	1,1%	35,1%
Покровское-Стрешнево	241 622	1,9%	25,7%
Северное Тушино	213 964	0,2%	30,5%
Строгино	235 704	3,9%	35,0%
Хорошёво-Мнёвники	267 965	1,1%	27,5%
Щукино	241 622	1,9%	25,7%
Южное Тушино	213 964	0,2%	30,5%
Зеленоградский административный округ	166 614	1,7%	36,7%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Сен. 2021	К авг. 2021
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	207 233	+1,8%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	212 002	+1,9%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	222 167	+1,3%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	238 463	+1,3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	254 095	+1,5%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	240 304	+0,8%
Все панельные и блочные дома	213 801	+1,7%
Все монолитные и кирпичные дома	244 287	+1,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в сентябре в Москве представлено 45 808 объектов и 35 739 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 235 837 руб./кв. м (+1,3% за месяц).