



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКВА в старых границах

Итоги 2021 г.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

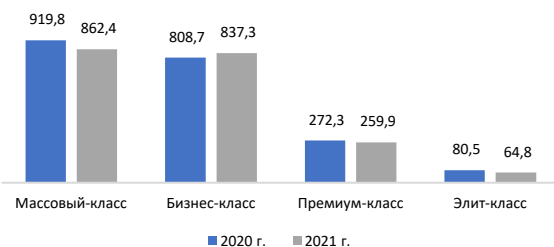
По итогам 2021 г. общий объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости составил 2,02 млн кв. м или 33,7 тыс. лотов.

В реализации представлено 312 проектов, включая 12 мультиформатных комплексов, где реализуются одновременно и квартиры, и апартаменты.

В течение года девелоперы вывели на рынок 81 новый проект.

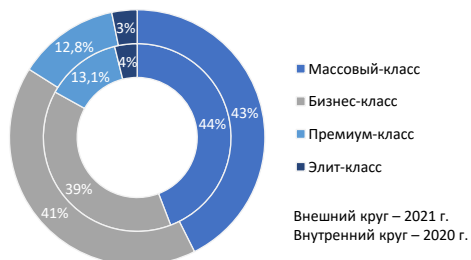
Доминирующее количество новых проектов вышло в массовом-классе. На втором месте по пополнению – бизнес-класс.

Объем предложения на рынке по классам, тыс. кв. м



Наибольший объем предложения приходится на массовый-класс – 43% предложения в кв. м. Значительных изменений за год в структуре не произошло.

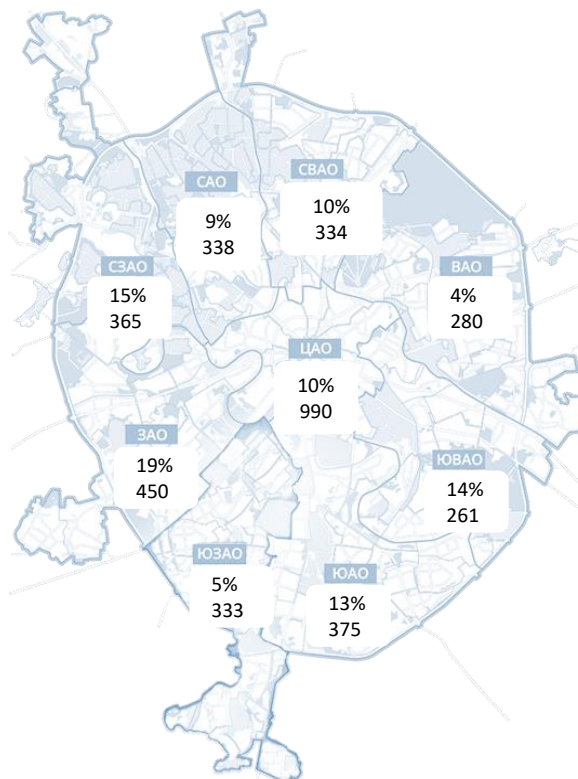
Структура предложения на рынке по классам, %



Общие параметры рынка 2021 г.

Параметр	Значение	Динамика за год, %
Количество проектов, шт.	312	-9%
Объем предложения, тыс. кв. м	2 024,4	-3%
Объем предложения, тыс. шт.	33,7	10%
Средняя площадь лота, кв. м	60,0	-11%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	418	25%
Средний бюджет предложения, млн руб.	25,1	11%

Распределение предложения по округам Москвы (%) и средние цены (тыс. руб./кв. м)



ЦЕНЫ

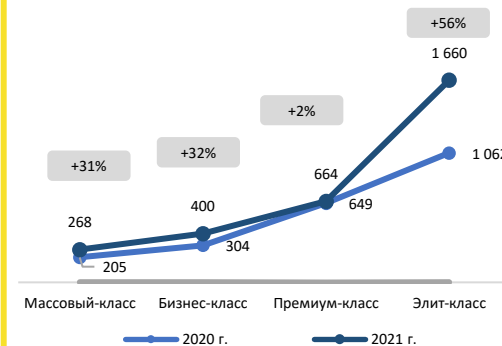
Знаковое событие 2021 г. – рост средней цены предложения на первичном рынке +25% на фоне рекордной выдачи ипотеки, роста стоимости строительных материалов и инфляции.

По итогам 2021 г. средняя цена составила – 418 руб./кв. м. Средний бюджет при этом достиг 25 млн руб.

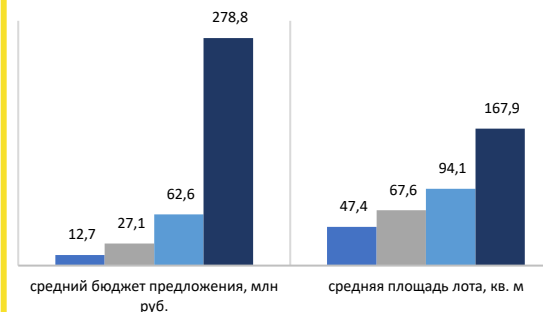
На фоне снижения средней площади лота в экспозиции динамика бюджета за год показала +11%.

По классам наибольший рост показал элитный сегмент, далее следует бизнес-класс.

Средние цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



Средние бюджеты предложения и средняя площадь лота от массового класса до элитного



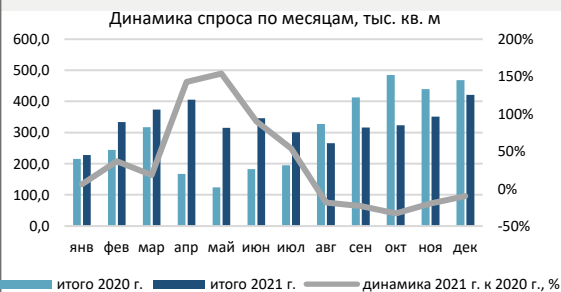
СПРОС

Спрос в 2021 г. увеличился +11% и составил 3,9 млн кв. м.

В первые 7 месяцев 2021 г. фиксировался рост продаж по сравнению с аналогичным периодом 2020 г.

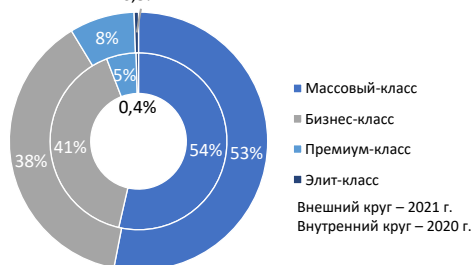
Основная причина данного роста - действие программы льготной ипотеки (до 1 июля 2021 г. максимальная сумма составляла 12 млн руб., после этого срока снижена до 3 млн руб., что значительно снизило доступность покупки в Москве, с учетом высокого уровня цен и равнозначно отмене льготной ипотеки).

Начиная с августа 2021 г. (период отмены гос. льготной ипотеки) наблюдается снижение объема регистраций сделок во всех сегментах по сравнению с 2020 г. Кроме окончания льготной ипотеки, ЦБ РФ повышал ключевую ставку, что не могло не повлиять на рост ипотечных ставок. На конец декабря 2021 г. ключевая ставка составляла 8,5%, в то время как на начало января 2021 г. показатель был 4,25%. Наибольший объем сделок за год зафиксирован в 4 кв. 2021 г.



Наибольший спрос пришелся на массовый-сегмент порядка 53% сделок (в кв. м).

Структура спроса на рынке по классам, %

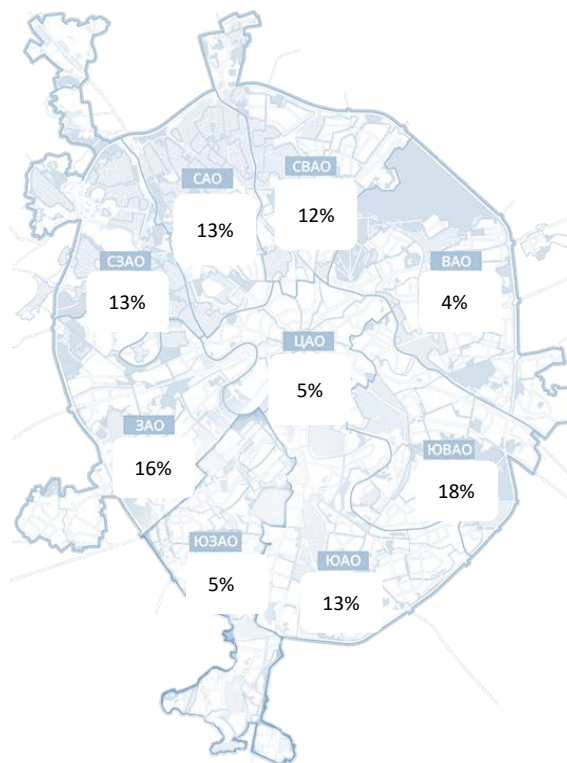


Общие параметры рынка 2021 г.

Параметр	Значение	Динамика за год, %
Объем спроса, тыс. кв. м	3 980,7	11%
Объем спроса, тыс. шт.	71,8	14%
Средняя площадь лота по спросу, кв. м	55,5	-2,5%

Наибольший объем спроса в 2021 г. пришелся на 3 округа Москвы: Юго-восточный округ (18%, где в основном представлено предложение массового сегмента, лидирующего в общей структуре сделок), Западный округ (16%) и Северный административный округ (13%).

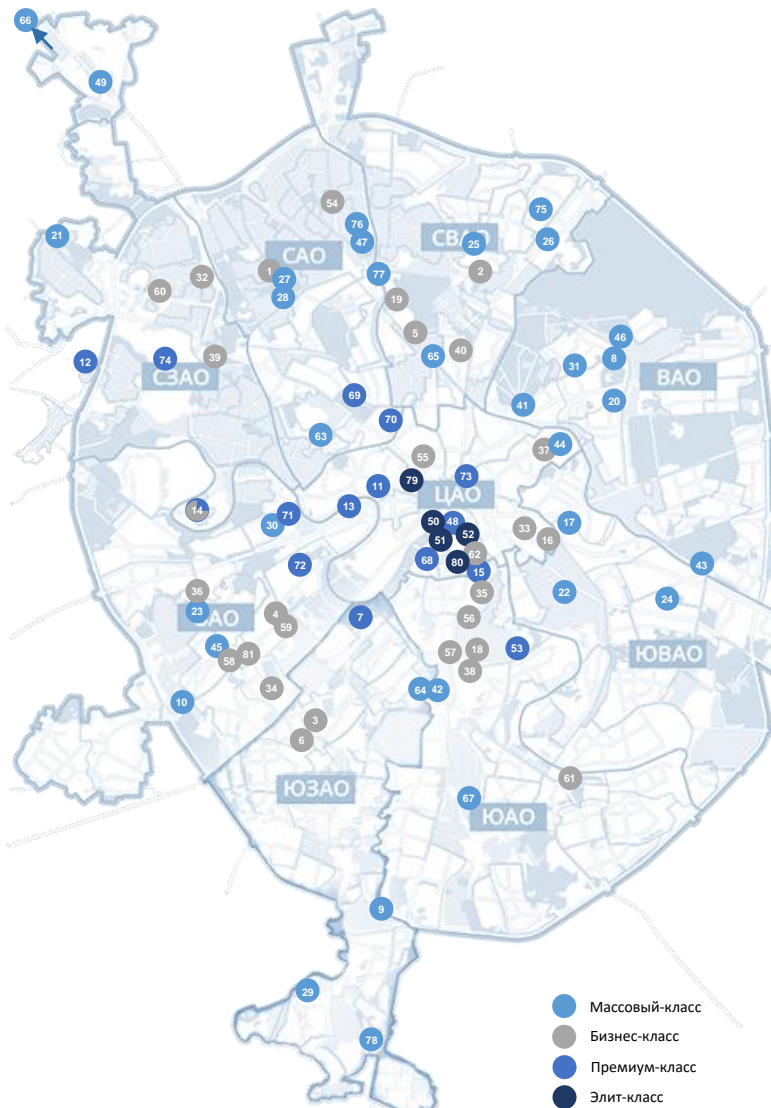
Распределение предложения по округам Москвы (%)



Проекты с наибольшим количеством зарегистрированных сделок ДДУ (кв. м) по классам - топ 5 проектов в каждом классе

Название ЖК/ тип недвижимости	Девелопер	Объем сделок, тыс. кв. м	Объем сделок, шт.
массовый-класс			
«Люблинский парк»/ квартиры	ГК ПИК	85,5	90
«Станция Л»/ квартиры	Seven Suns Development	66,3	24
«Life Варшавская»/ квартиры	Пионер	65,2	101
«Зеленая вертикаль»/ квартиры	Э. К. Девелопмент	53,9	67
«Михайловский парк»/ квартиры	ГК ПИК	52,3	37
бизнес-класс			
«Символ»/ квартиры	Донстрой	135,2	132
«Остров»/ квартиры	Донстрой	109,5	74
«Событие»/ квартиры	Донстрой	73,1	47
«Сердце Столицы»/ квартиры	Донстрой	49,3	34
«Зиларт»/ квартиры	ЛСР	44,7	103
премиум-класс			
«Остров»/ квартиры	Донстрой	35,5	54
Forever/ квартиры	Ingrad	28,8	96
Mod/ квартиры/апартаменты	MR Group	23,5	19
Lucky/ квартиры	Vesper	21,7	69
Slava/ апартаменты	MR Group	18,9	40
элит-класс			
«Большая Дмитровка IX»/ апартаменты	Ингеоцентр	4,1	11
«Тессинский 1»/ квартиры	INSIGMA	2,4	8
Fairmont & Vesper Residences/ апартаменты	Vesper	2,1	7
«Абрикосов»/ квартиры	MR Group	1,9	4
«Лаврушинский»/ квартиры	Sminex	1,9	7

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА РЫНКЕ В 2021 г.



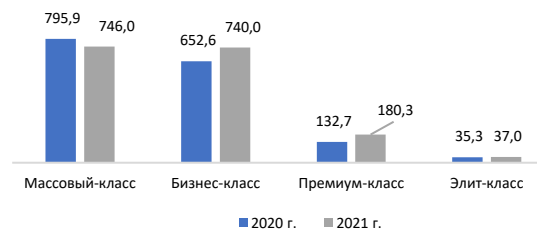
№ п/п	Название ЖК	Девелопер	Период старта	Тип	№ п/п	Название ЖК	Девелопер	Период старта	Тип
1	Monodrom Lake	Sun Development	I кв. 2021	апартаменты	43	«Апартаменты в Кусково»	СК Апартаменты в Кусково	III кв. 2021	апартаменты
2	AFI Tower	Afi Development	I кв. 2021	квартиры	44	Big Post	СК Биг Пост	III кв. 2021	апартаменты
3	AFI Park Воронцовский	Afi Development	I кв. 2021	квартиры	45	«Матвеевский парк»	ГК ПИК	III кв. 2021	квартиры
4	Will Towers	АО «УЭЗ»/АО «Центр-Инвест» *партнер по реализации	I кв. 2021	квартиры	46	«Лосиноостровский парк»	ГК ПИК	III кв. 2021	квартиры
5	«Достижение»	Sminex	I кв. 2021	квартиры	47	Kinetik	Союзцветавтоматика	III кв. 2021	квартиры
6	Ever	Tekta Group	I кв. 2021	квартиры	48	«Русские сезоны»	Экран	III кв. 2021	квартиры
7	Lunar	Hutton Development	I кв. 2021	апартаменты	49	«Первый Ленинградский»	ФСК /ДСК - 1	III кв. 2021	квартиры
8	«Талисман на Рокоссовского»	3S Group	I кв. 2021	квартиры	50	«Лаврушинский»	Sminex	III кв. 2021	квартиры
9	«Зеленая Вертикаль»	Э.К. Девелопмент	I кв. 2021	квартиры	51	Armani Casa Moscow Residences	Vos'hod	III кв. 2021	квартиры
10	«Мичуриный парк»	ГК ПИК	I кв. 2021	квартиры	52	Bogenhouse	Lexion Development	III кв. 2021	апартаменты
11	Sky View	АО Киноцентр	I кв. 2021	апартаменты	53	Dream Towers	ГК Регионы	III кв. 2021	квартиры
12	Клубный дом «Рублево»	СЗ Универсал	I кв. 2021	апартаменты	54	Город Daily	ГК Град	IV кв. 2021	квартиры
13	«Бадаевский»	Capital Group	I кв. 2021	апартаменты	55	RestART	RestArt	IV кв. 2021	апартаменты
14	«Остров»	Донстрой	I кв. 2021	квартиры	56	forST	Forma (ГК ПИК)	IV кв. 2021	квартиры
15	High Life Летниковская, 11	ГК Пионер	I кв. 2021	квартиры	57	Rotterdam	ФСК	IV кв. 2021	квартиры
16	«МФК 3215»	ООО «Доходный дом»	I кв. 2021	апартаменты	58	Level Мичуриный	Level Group	IV кв. 2021	квартиры
17	«Лофт на Подъёмной, 14» («Подъёмная 14»)	МСК Недвижимость	I кв. 2021	апартаменты	59	Legacy	Ташир	IV кв. 2021	квартиры
18	Shagal	ГК Эталон	II кв. 2021	квартиры	60	Sky Garden	ФСК	IV кв. 2021	квартиры
19	Very	ГК Основа	II кв. 2021	квартиры/апартаменты	61	WAVE	ЛСП	IV кв. 2021	квартиры
20	«Измайловский парк»	ООО СК Новая Жизнь	II кв. 2021	апартаменты	62	VoxHall	Эталон	IV кв. 2021	квартиры/апартаменты
21	«Перец»	ГК МИЦ	II кв. 2021	апартаменты	63	Red Star Loft («Лофт-студии на Хорошевском»)	Империял	IV кв. 2021	апартаменты
22	HighWay	ГК Гранель	II кв. 2021	апартаменты	64	Top Five	СК Топ 5	IV кв. 2021	апартаменты
23	New Form Аминьевское	Pioneer Finance	II кв. 2021	апартаменты	65	«Лофт-студии на Шереметьевской, 85»	МСК Недвижимость	IV кв. 2021	апартаменты
24	New Form Жигулевская	Pioneer Finance	II кв. 2021	апартаменты	66	«Зеленый парк»	ГК ПИК	IV кв. 2021	квартиры
25	«Кольская 8»	ГК ПИК	II кв. 2021	квартиры	67	«Кавказский бульвар 51»	ГК ПИК	IV кв. 2021	квартиры
26	«Я51»	Патек Групп	II кв. 2021	квартиры	68	Cult	Gravion	IV кв. 2021	апартаменты
27	UNO. Старокоптевский	ГК Основа	II кв. 2021	квартиры	69	Verdi	Glincom	IV кв. 2021	апартаменты
28	«Михалковский»	РГ-Девелопмент	II кв. 2021	квартиры	70	Aura Belorusskaya Famous (2 оч. Фили Сити)	Glorax	IV кв. 2021	апартаменты
29	«Южные сады»	A101 Девелопмент	II кв. 2021	квартиры	71	Woods	MR Group	IV кв. 2021	квартиры
30	«Барклай 6»	ГК ПИК	II кв. 2021	квартиры	72	«Маросейка 11»	СК Маросейка 11	IV кв. 2021	квартиры
31	Self	Энергострой-инвест	II кв. 2021	квартиры	73	Primavera	ООО Стадион Спартак	IV кв. 2021	квартиры
32	«Досфлота 10»	Galaxy Group	III кв. 2021	апартаменты	74	«Дом на Минусинской»	МСК Недвижимость	IV кв. 2021	апартаменты
33	Nice Loft	Coldy	III кв. 2021	апартаменты	75	Апарт-комплекс «Селигерский» («Студии на Дмитровском»)	МСК Недвижимость	IV кв. 2021	апартаменты
34	«Вернадского 41»	СК Лофт на Вернадского	III кв. 2021	апартаменты	76	«Лофт-студии на Гостиничном, 8» (Sherston)	МСК Недвижимость	IV кв. 2021	апартаменты
35	Little	Era Development	III кв. 2021	апартаменты	77	«Никольские луга»	ГК ПИК	IV кв. 2021	квартиры
36	West Tower	Ташир	III кв. 2021	апартаменты	78	The Patricks	R4S Group	IV кв. 2021	апартаменты
37	MYPRIORITY Basmanny	ГК Гранель	III кв. 2021	квартиры	79	Vernissage	Ziggurat Development	IV кв. 2021	апартаменты
38	Level Нагатинская	Level Group	III кв. 2021	квартиры	80	«Иноватор»	ООО СЗ ТПУ Мичуриный проспект	IV кв. 2021	квартиры
39	«Интонация»	Мангазея Девелопмент	III кв. 2021	квартиры	81				
40	Senator	СЗ Звездный	III кв. 2021	квартиры					
41	«Сокольнический вал 1»	ГК ПИК	III кв. 2021	апартаменты					
42	«Лофт Нагорная»	СК Лофт Нагорная	III кв. 2021	апартаменты					

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

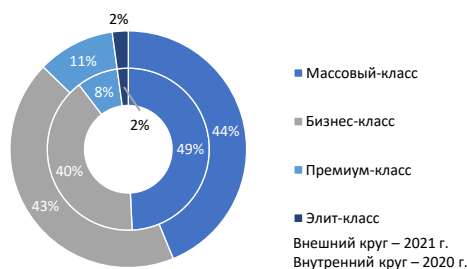
По итогам 2021 г. общий объем предложения квартир на первичном рынке жилой недвижимости составил 1,7 млн кв. м или 27,6 тыс. лотов.

Именно на квартиры традиционно приходится наибольшая доля предложения в структуре первичного рынка как по объему кв. м, так и по количеству лотов – более 80% рынка.

Объем предложения квартир на рынке по классам, тыс. кв. м



Структура предложения квартир на рынке по классам, %



Структура предложения на рынке квартир по стадии строительной готовности, %



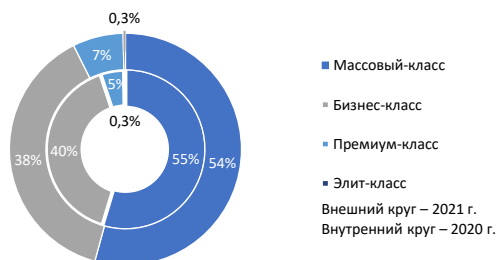
Общие параметры рынка 2021 г.

Параметр	Значение	Динамика за год, %
Объем предложения, тыс. кв. м	1 703,3	5%
Объем предложения, тыс. шт.	27,6	14%
Средняя площадь лота, кв. м	61,7	-7%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	402	32%
Средний бюджет предложения, млн руб.	24,8	22%
Объем спроса, тыс. кв. м	3 626,6	10%
Объем спроса, тыс. шт.	64,7	13%
Средняя площадь лота по спросу, кв. м	56,1	-3%

СПРОС

Спрос в 2021 г. увеличился +10% и составил 3,6 млн кв. м.

Структура спроса на квартиры по классам, %



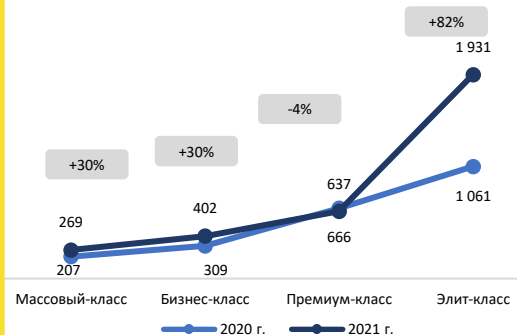
ЦЕНЫ

По итогам 2021 г. средняя цена на квартиры составила – 402 тыс. руб./кв. м. Годовой рост цены составил +32%.

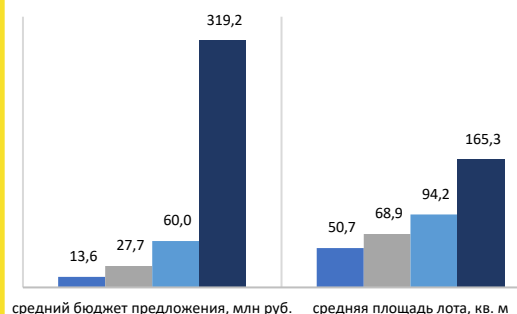
Средний бюджет при этом достиг 24,8 млн руб., динамика бюджета за год показала +22%.

По классам наибольший рост показал элитный сегмент, далее следует бизнес-класс.

Средние цены предложения на квартиры по классам, тыс. руб./кв. м



Средние бюджеты предложения и средняя площадь квартир от массового-класса до элитного



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

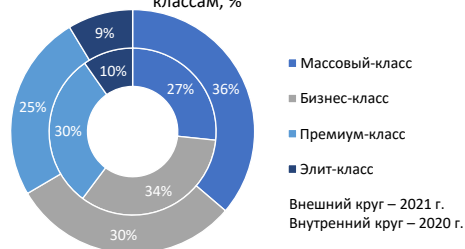
По итогам 2021 г. общий объем предложения апартментов на первичном рынке жилой недвижимости составил 321 тыс. кв. м или 6,1 тыс. лотов.

На фоне значительного снижения средней площади апартмента в экспозиции с 72 кв. м до 52,4 кв. м наблюдается уменьшение объемов предложения в кв. м на уровне -31%, при этом количество лотов в экспозиции снизилось не так существенно -5%.

Одна из причин данной динамики – в 2021 году половина проектов, вышедших на рынок, имела среднюю площадь по проекту менее 40 кв. м. Большое количество новых проектов на рынке – это здания реконструкции.



Структура предложения апартментов на рынке по классам, %



Структура предложения на рынке апартментов по стадии строительной готовности, %



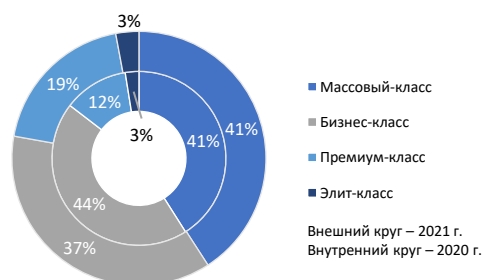
Общие параметры рынка 2021 г.

Параметр	Значение	Динамика за год, %
Объем предложения, тыс. кв. м	321,1	-31%
Объем предложения, тыс. шт.	6,1	-5%
Средняя площадь лота, кв. м	52,4	-27%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	505	15%
Средний бюджет предложения, млн руб.	26,4	-16%
Объем спроса, тыс. кв. м	354,0	24%
Объем спроса, тыс. шт.	7,1	23%
Средняя площадь лота по спросу, кв. м	50,1	1%

СПРОС

Рекордное увеличение спроса на апартменты +24% за год, реализовано по ДДУ порядка 354 тыс. кв. м. Данный рост отмечается на фоне заявлений в конце 2020 года о предполагаемых мерах принять федеральный закон о правовом статусе апартментов. При этом тема признания апартментов жильем поднимается не первый год.

Структура спроса на апартменты по классам, %



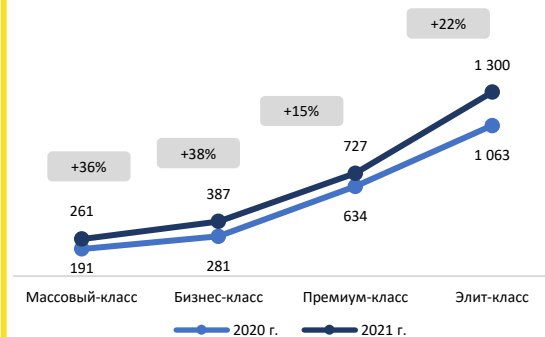
ЦЕНЫ

По итогам 2021 г. средняя цена на апартменты составила – 505 тыс. руб./кв. м.

Годовой рост цены составил +15%.

Средний бюджет при этом достиг 26,4 млн руб.

Средние цены предложения на апартменты по классам, тыс. руб./кв. м



Средние бюджеты предложения и средняя площадь апартментов от массового-класса до элитного

