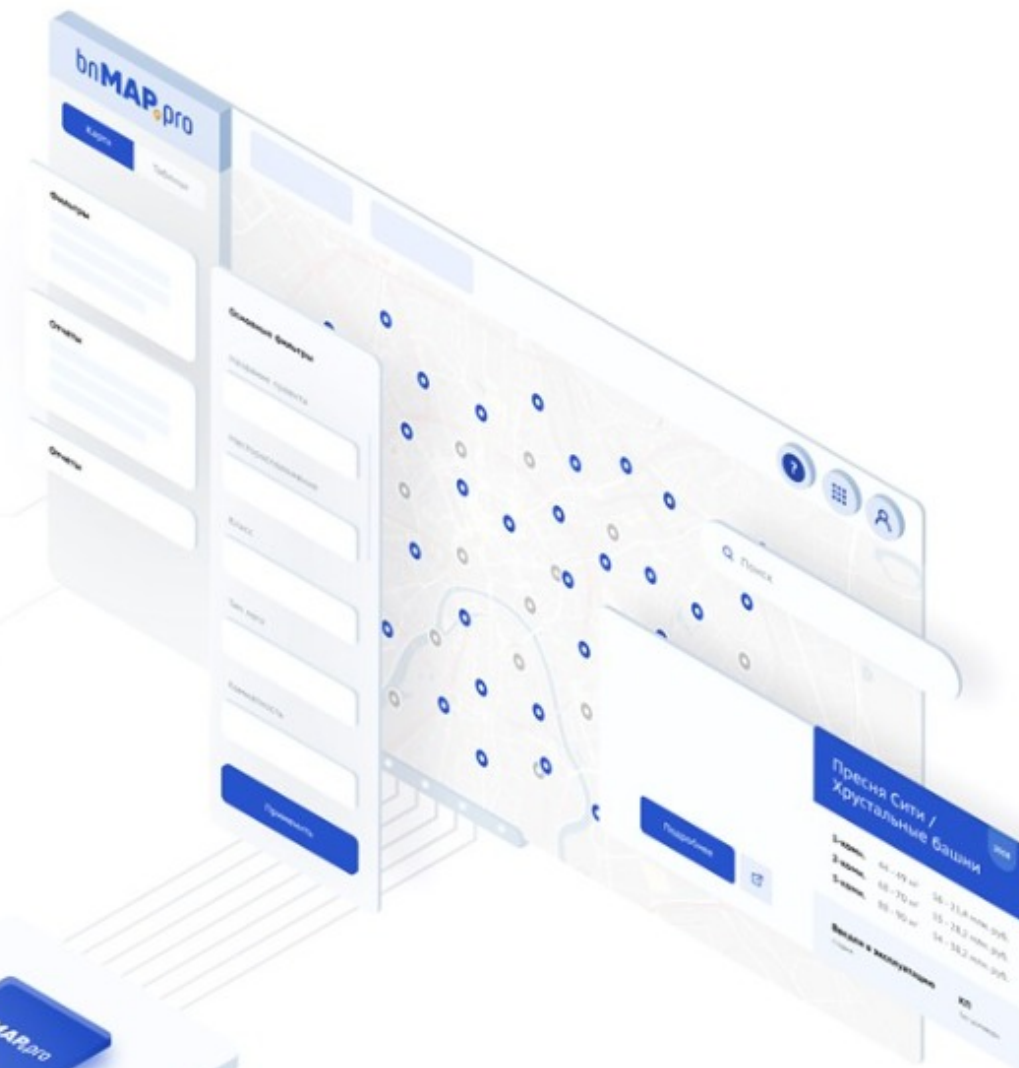


СИСТЕМА МОНИТОРИНГА
И АНАЛИЗА РЫНКА НОВОСТРОЕК

bnMAP.pro

**МОСКОВСКИЙ РЕГИОН
АНАЛИЗ РЫНКА
2020-2022гг.**

Сергей Лобжанидзе
Директор bnMAP.pro
+7 (925) 725-95-91
svl@bnmap.pro bnmap.pro



Термины и методология используемые в отчете

Термины:

Лот - объект жилой недвижимости-квартира или апартаменты

Сделка - заключение Договора: договора долевого участия (ДДУ) или договора уступки прав требования (ДУ) на лот между правообладателем (продавцом) и приобретателем (покупателем)

Юридические лица (ЮЛ) - тип продавца или покупателя, являющиеся официальной организацией (любой формы)

Физические лица (ФЛ) - тип продавца или покупателя, являющимися частными лицами (гражданами) и не относящиеся к организационным структурам

Оптовые сделки - приобретение одним покупателем от 3 и более лотов в одном проекте в течение 30 дней с момента первой сделки

Дата договора - дата подписания Договора

Дата регистрации - дата регистрационной записи в системе ЕГРН

Экспозиция/Прайс - показатели лотов, выставленных на реализацию (предложение) на открытом рынке

Локации:

Москва - г.Москва в административных границах без учета ТАО и НАО

Новая Москва - только ТАО и НАО совокупно

Подмосковье - Московская область в радиусе до 45 км. от МКАД

Московский регион - включает все 3 локации в совокупности

Класс - условное деление жилых комплексов с лотами по уровню потребительских предпочтений

Проектные объемы - общее кол-во/площадь лотов, заявленные в проектной декларации жилого комплекса

Пояснения:

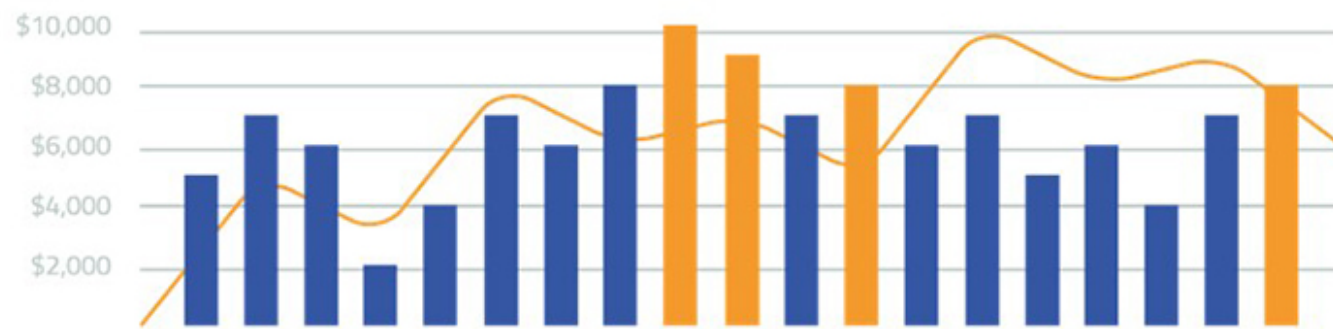
Сделки в рынок - сделки заключенные между продавцами ЮЛ в адрес покупателей ФЛ без учета оптовых сделок.

Анализ сделок проводится по дате Договора, т.к. именно она характеризует намерение покупателя приобрести лот и как правило, после даты подписания Договора лот снимается с экспозиции, в то время как дата регистрации Договора может быть значительно позже и варьировать по объективным и субъективным причинам

Ценообразование представлено на основе расчетных методов. Средние показатели рассчитаны как средневзвешенные показатели на группу

Проектные остатки - объемом и объемом сделок в строящихся жилых комплексах (не введенных в эксплуатацию) и выставленных на реализацию (продажу). В целом характеризует объем товарных запасов и потенциал рынка в ближней перспективе без учета доп. факторов влияния

Сделки: структура и динамика

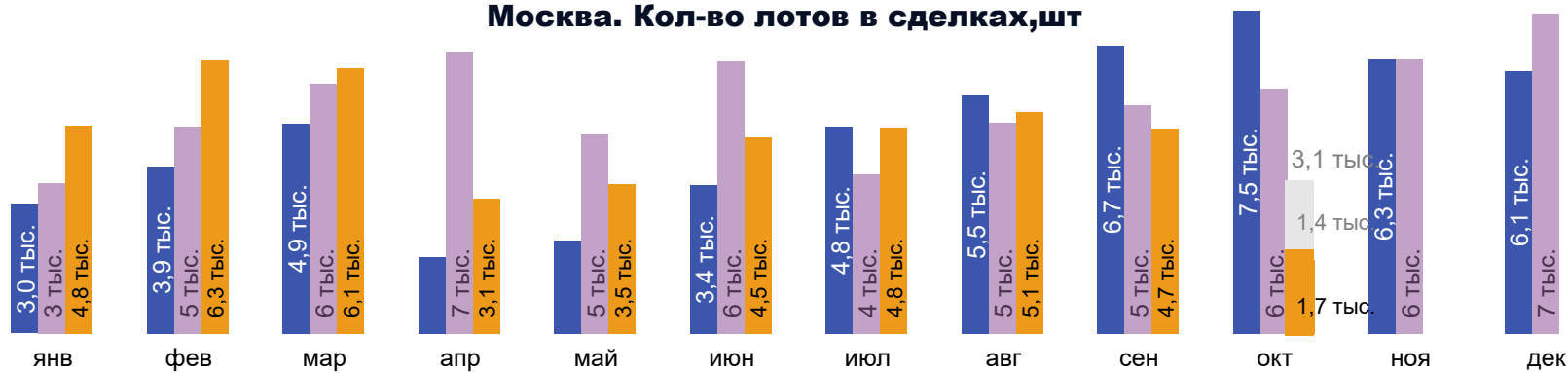


ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2020-2022ГГ.

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва. Кол-во лотов в сделках, шт

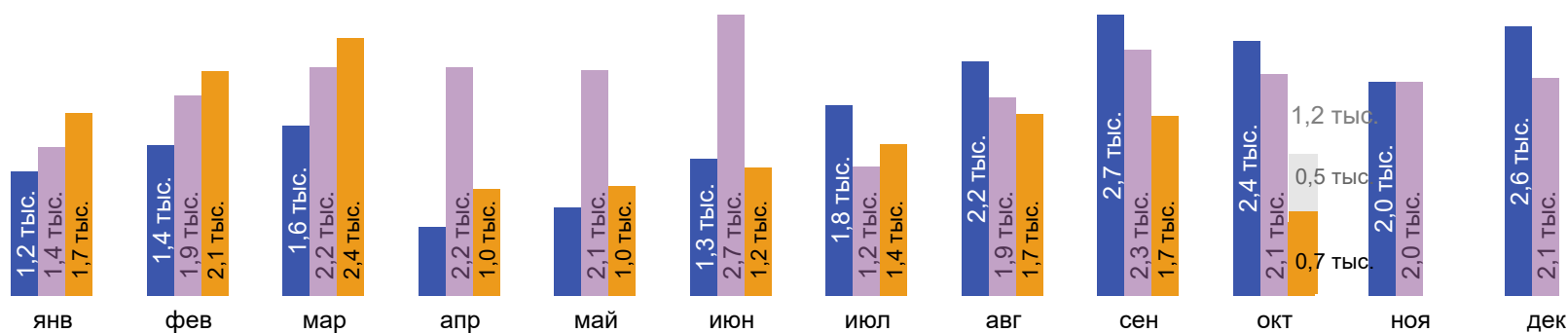


Период: январь-сентябрь

Динамика общего кол-ва лотов в сделках, шт

Локация	2020	2021	2022	Динамика 21/20	Динамика 22/21
Москва	36,0 тыс.	45,3 тыс.	43,0 тыс.	↑ 25,9%	↓ -5,1%
Новая Москва	13,7 тыс.	17,9 тыс.	14,5 тыс.	↑ 30,7%	↓ -19,3%
Подмосковье	42,5 тыс.	45,9 тыс.	39,0 тыс.	↑ 8,1%	↓ -15,0%

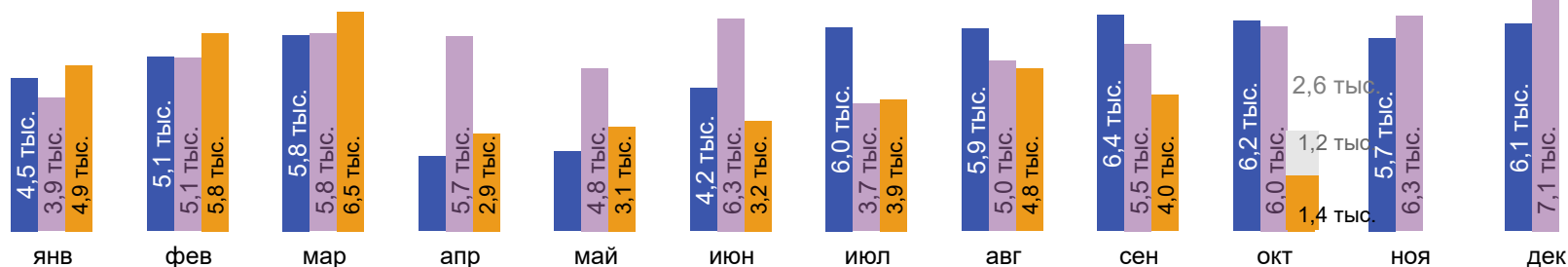
Новая Москва. Кол-во лотов в сделках, шт



Структура и динамика оптовых сделок с лотами, шт

ГД	2020		2021		2022	
	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме	Кол-во опт. сделок шт	Доля опта в общ. объеме
Москва	1 339	3,6%	1 547	3,3%	1 500	3,4%
Новая Москва	190	1,4%	207	1,1%	273	1,9%
Подмосковье	1 282	2,9%	1 483	3,1%	1 075	2,7%

Подмосковье. Кол-во лотов в сделках, шт



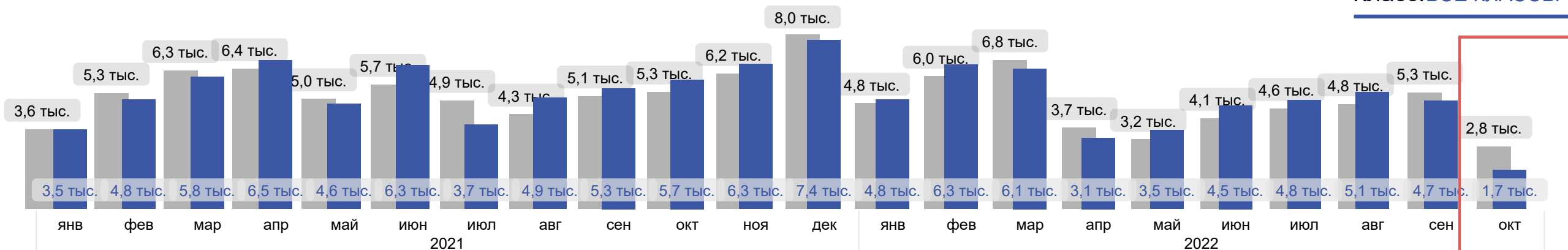
Прогнозные показатели

NB! Данные за октябрь 2022г не полные

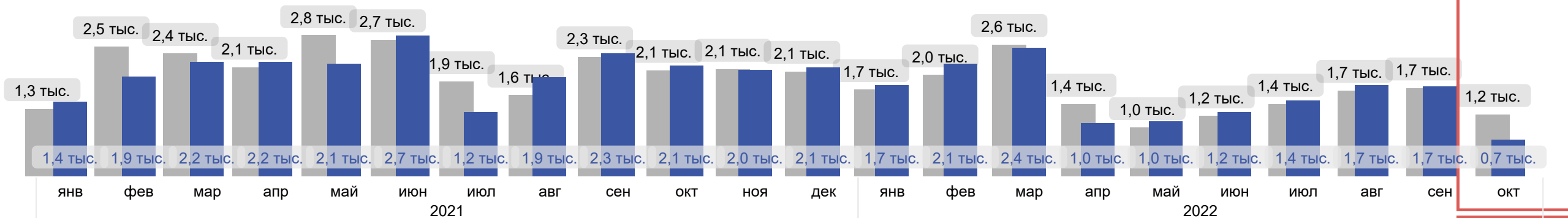
СРАВНЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДАТАМ ДОГОВОРА И РЕГИСТРАЦИИ В ДИНАМИКЕ 2021/22ГГ.

Кол-во лотов в сделках, шт, Москва

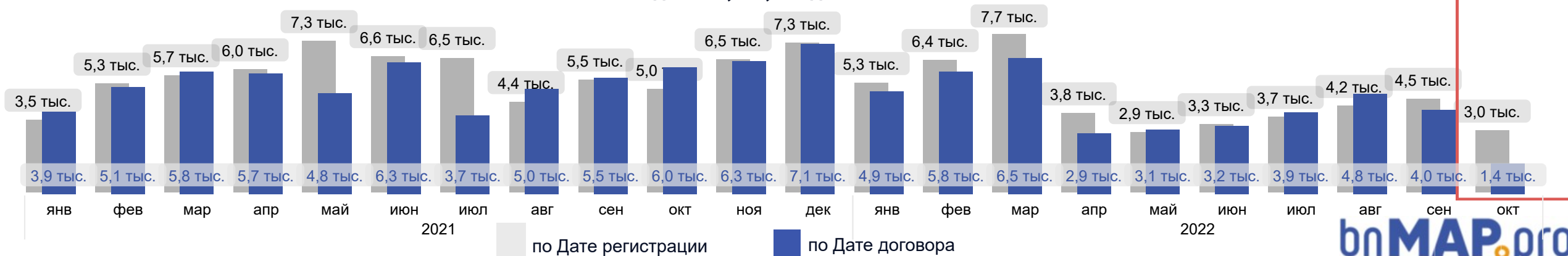
Класс: ВСЕ КЛАССЫ



Кол-во лотов в сделках, шт, Новая Москва



Кол-во лотов в сделках, шт, Подмосковье



по Дате регистрации

по Дате договора

ДИНАМИКА ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2020-2022ГГ.

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Москва. Площадь лотов в сделках, кв.м

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



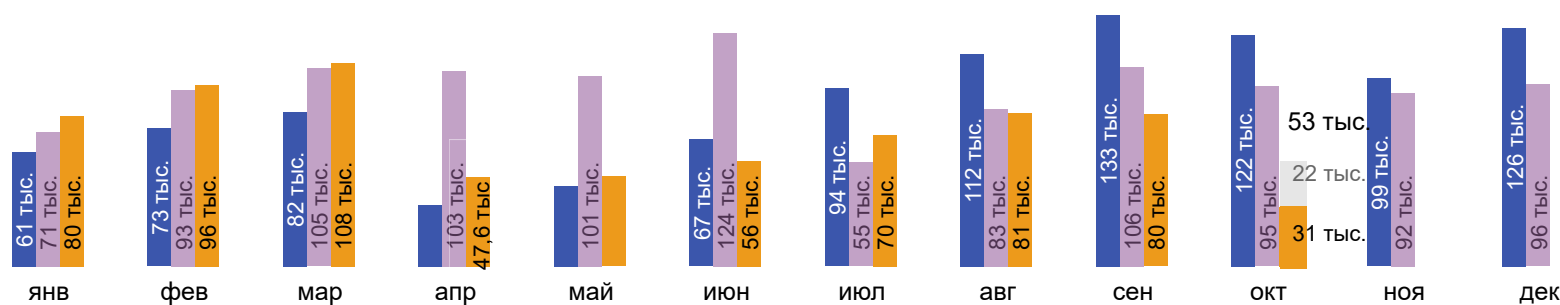
Период: январь-сентябрь

Общая площадь лотов в сделках, кв.м

Локация	2020	2021	2022	Динамика 21/20	Динамика 22/21
Москва	2,1 млн	2,6 млн	2,2 млн	↑ 23,8%	↓ -15,8%
Новая Москва	0,7 млн	0,8 млн	0,7 млн	↑ 20,7%	↓ -20,9%
Подмосковье	2,0 млн	2,1 млн	1,7 млн	↑ 6,8%	↓ -16,5%

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Новая Москва. Площадь лотов в сделках, кв.м

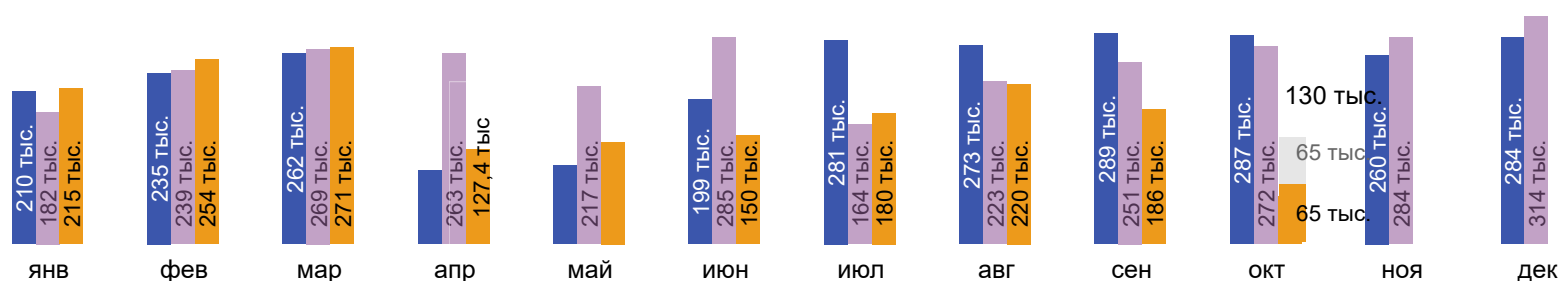


Средняя площадь лота в сделках, кв.м.

Локация	2020	2021	2022	Динамика 21/20	Динамика 22/21
Москва	57,6	56,6	50,3	↓ -1,6%	↓ -11,2%
Новая Москва	50,9	47,0	46,0	↓ -7,6%	↓ -2,1%
Подмосковье	46,2	45,6	44,7	↓ -1,2%	↓ -1,9%

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Подмосковье. Площадь лотов в сделках, кв.м



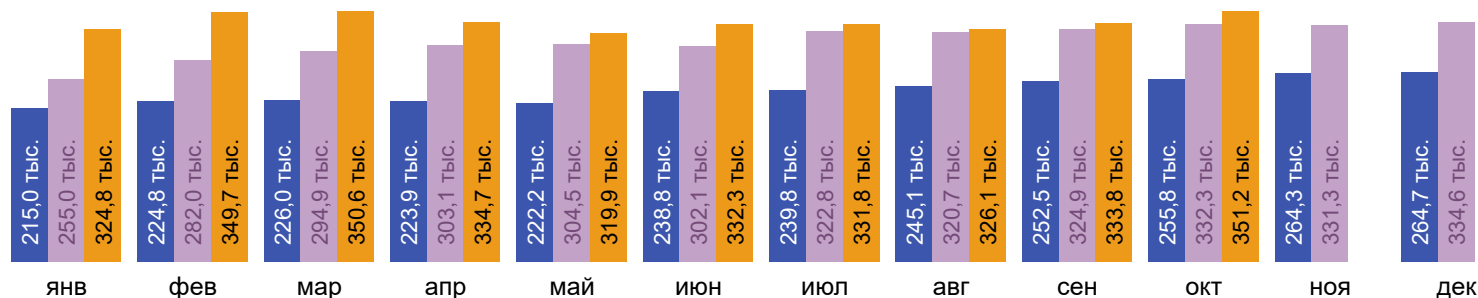
Прогнозные показатели

NB! Данные за октябрь 2022г не полные

ДИНАМИКА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2020-2022ГГ.

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Москва



Класс: ВСЕ КЛАССЫ

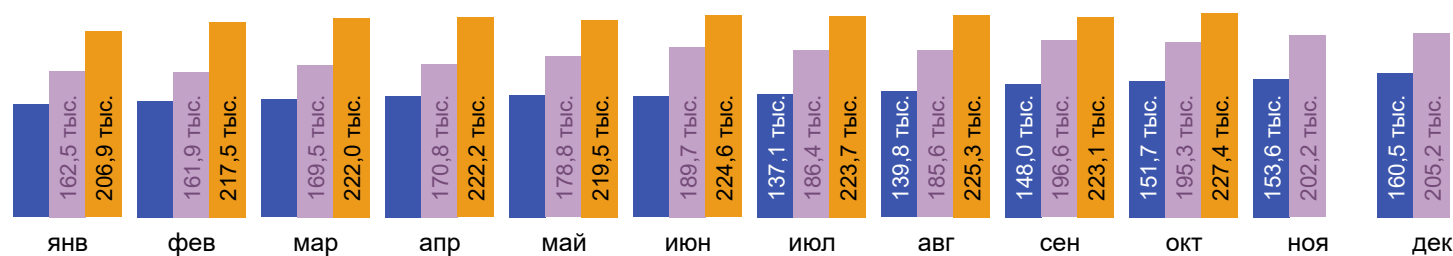
Период: январь-сентябрь

Суммарный бюджет сделок, руб.

Локация	2020	2021	2022	Динамика 21/20	Динамика 22/21
Москва	484,3 млрд	760,3 млрд	714,5 млрд	↑ 57,0%	↓ -6,0%
Новая Москва	95,0 млрд	149,5 млрд	145,9 млрд	↑ 57,4%	↓ -2,4%
Подмосковье	194,5 млрд	268,2 млрд	274,6 млрд	↑ 37,9%	↑ 2,4%

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Новая Москва

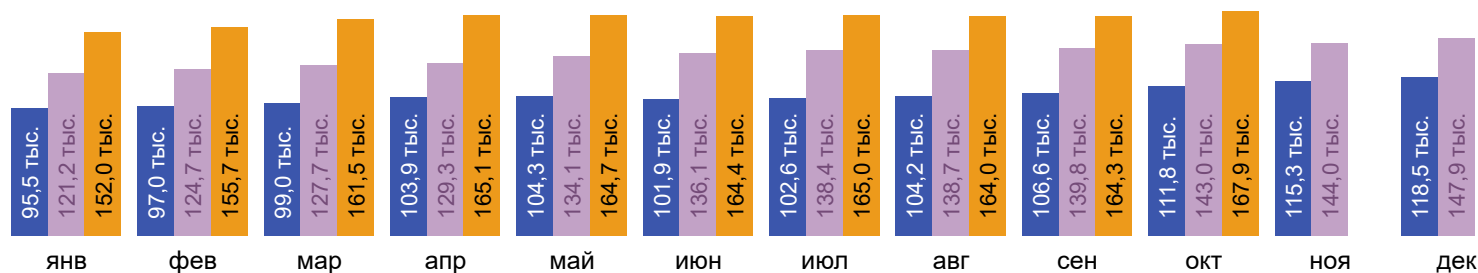


Ср. цена кв.м. лота в сделках, руб.

Локация	2020	2021	2022	Динамика 21/20	Динамика 22/21
Москва	235,6 тыс.	301,9 тыс.	335,2 тыс.	↑ 28,1%	↑ 11,0%
Новая Москва	136,7 тыс.	178,4 тыс.	220,3 тыс.	↑ 30,5%	↑ 23,5%
Подмосковье	101,6 тыс.	132,3 тыс.	161,2 тыс.	↑ 30,2%	↑ 21,9%

ГД ● 2020 ● 2021 ● 2022

Средняя цена кв.м лота в сделках (руб), Подмосковье



Средний бюджет сделки с лотом, руб.

Локация	2020	2021	2022	Динамика 21/20	Динамика 22/21
Москва	13,6 млн	17,1 млн	16,8 млн	↑ 26,1%	↓ -1,8%
Новая Москва	7,0 млн	8,4 млн	10,1 млн	↑ 20,5%	↑ 21,0%
Подмосковье	4,7 млн	6,0 млн	7,2 млн	↑ 28,7%	↑ 19,5%

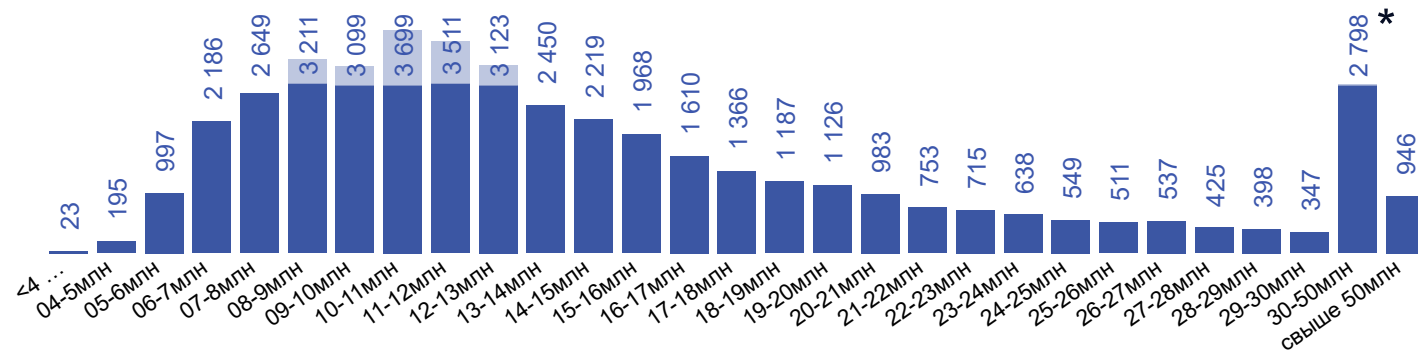
NB! Данные за октябрь 2022г не полные

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2022Г.

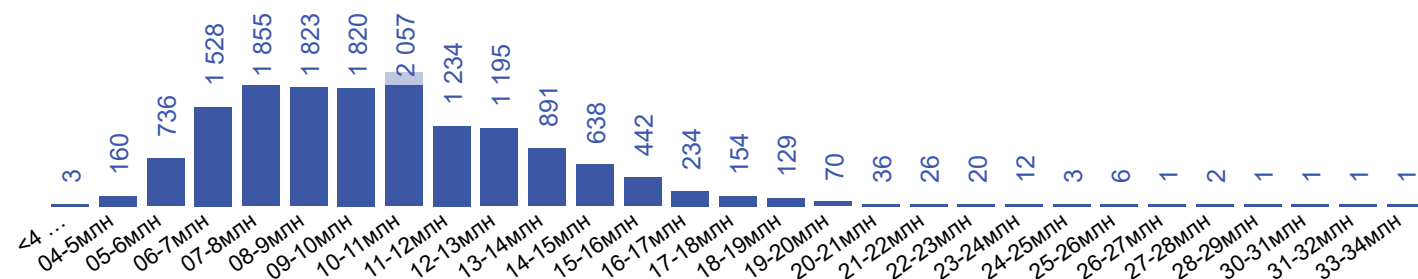
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

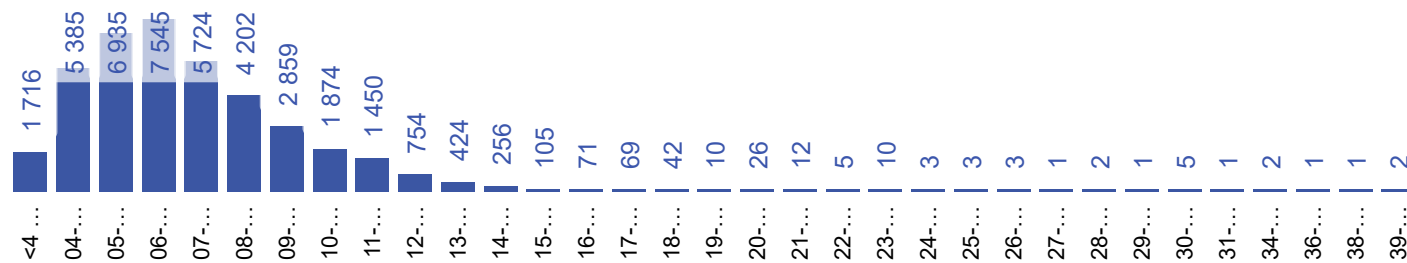
Москва



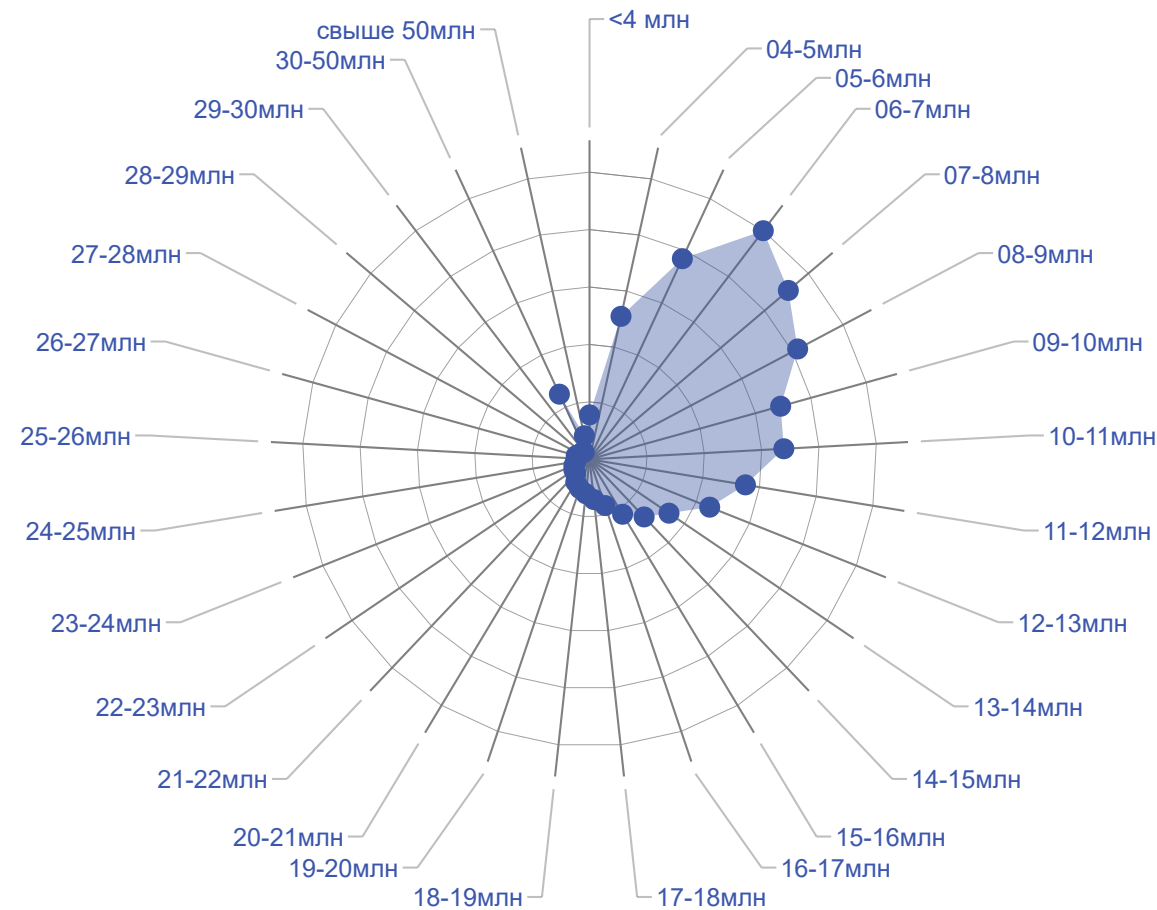
Новая Москва



Подмосковье



Московский регион



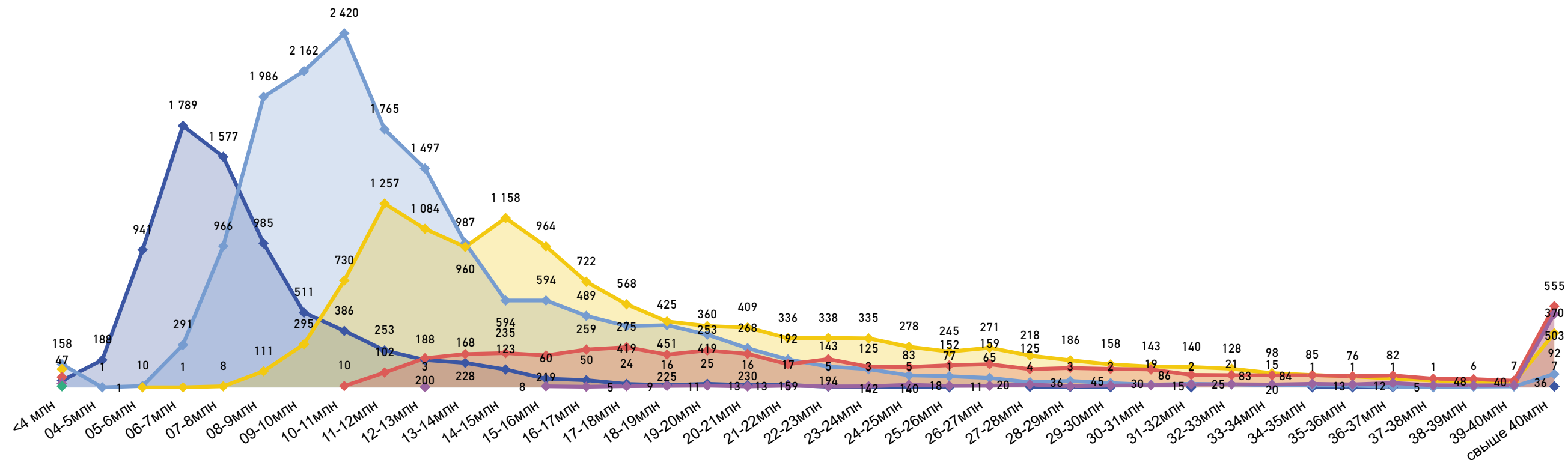
*Доля лотов в диапазоне бюджета от 30 до 50 млн от общего числа лотов = 6,3%, с бюджетом свыше 50 млн = 2,1%

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2022Г.

Период: январь-сентябрь

МОСКВА

Кол-во комнат ◆ .СТ ◆ 1-к ◆ 2-к ◆ 3-к ◆ 4+к ◆ сп



Доли лотов с бюджетом свыше 40млн руб от общего кол-ва лотов:	.СТ	0,1%
	1-к	0,6%
	2-к	2,9%
	3-к	11,1%
	4+к	55,4%
3,6%		

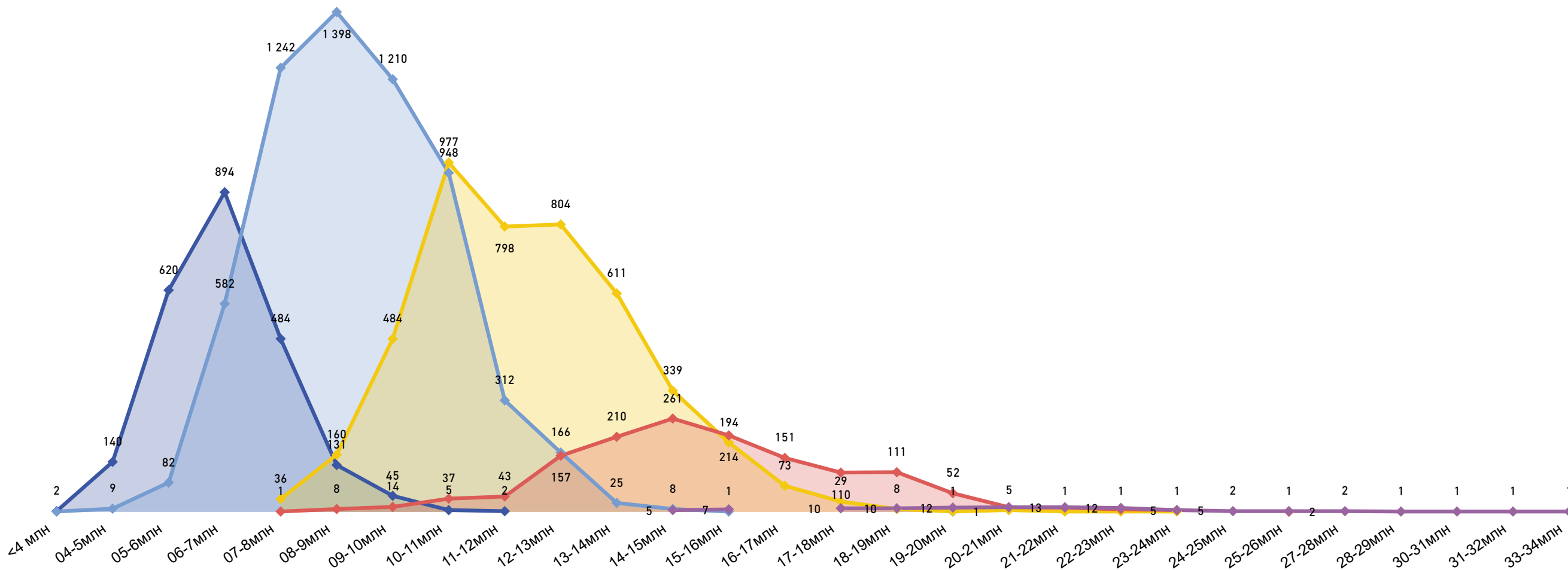
Шаг диапазона 1 млн руб
Группировка от 40 млн руб

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2022Г.

Период: январь-сентябрь

НОВАЯ МОСКВА

Кол-во комнат ◆ .СТ ◆ 1-к ◆ 2-к ◆ 3-к ◆ 4+к



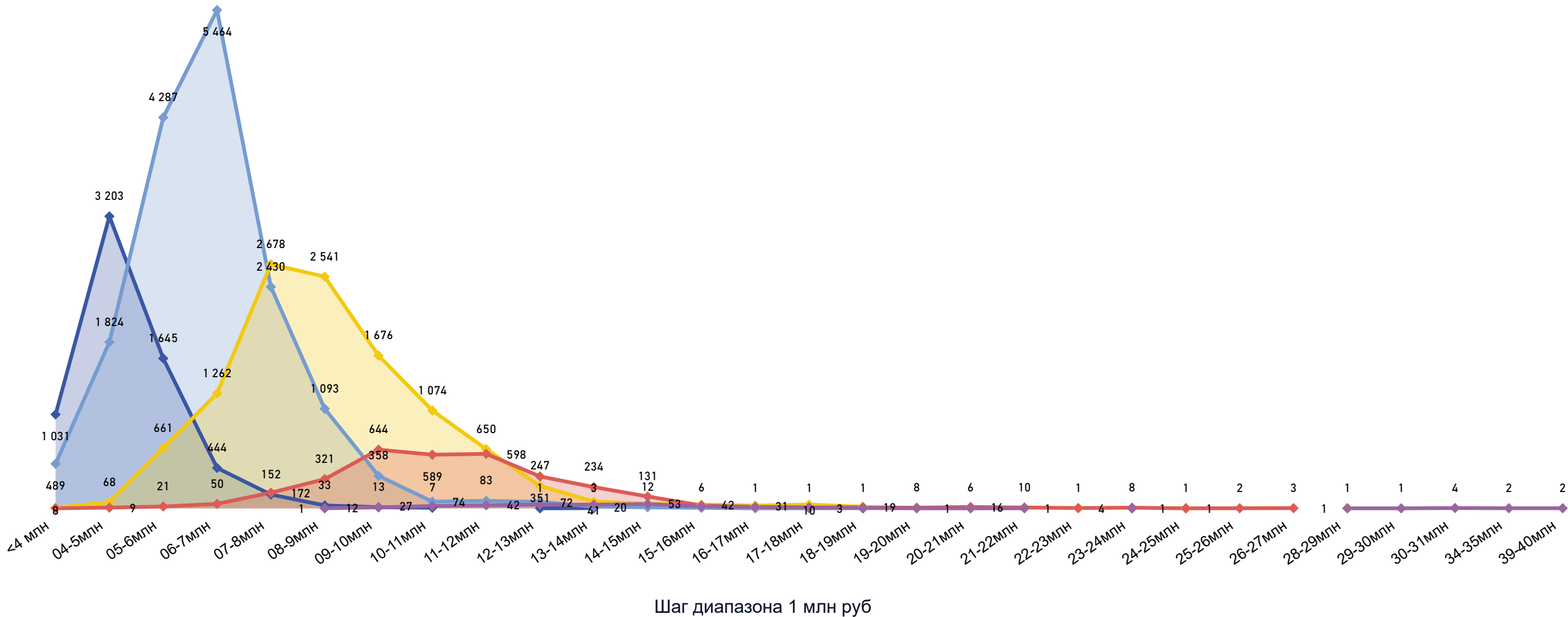
Шаг диапазона 1 млн руб

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ БЮДЖЕТОВ 2022Г.

Период: январь-сентябрь

ПОДМОСКОВЬЕ

Кол-во комнат ◆ .СТ ◆ 1-к ◆ 2-к ◆ 3-к ◆ 4+к



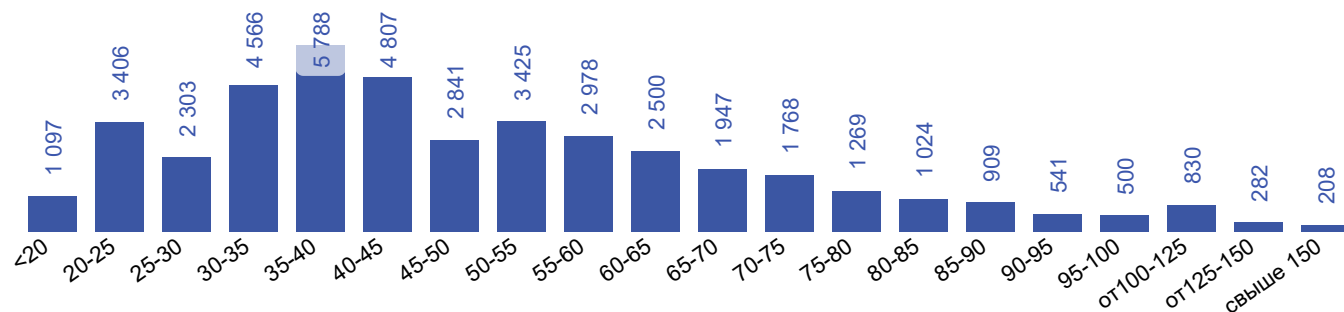
Шаг диапазона 1 млн руб

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ 2022Г.

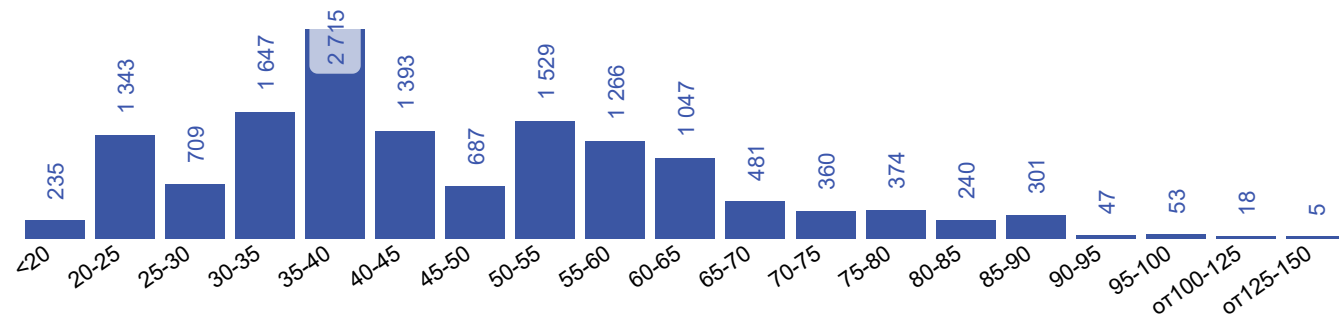
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

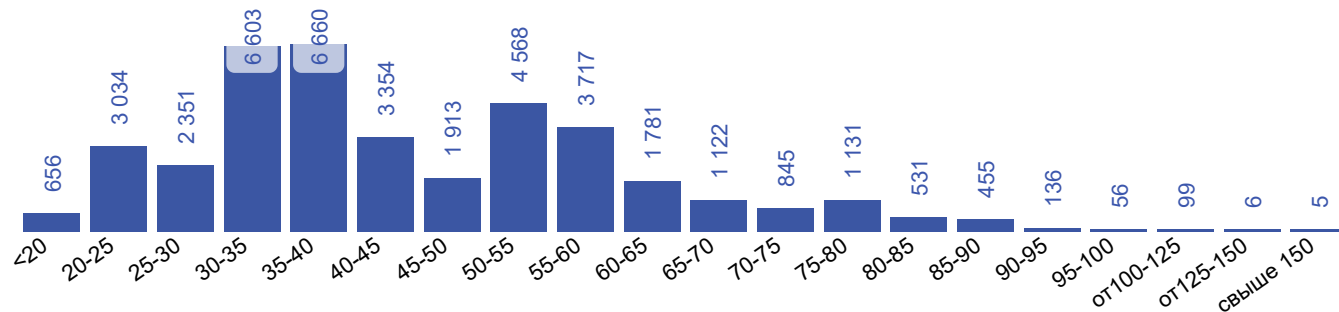
Москва



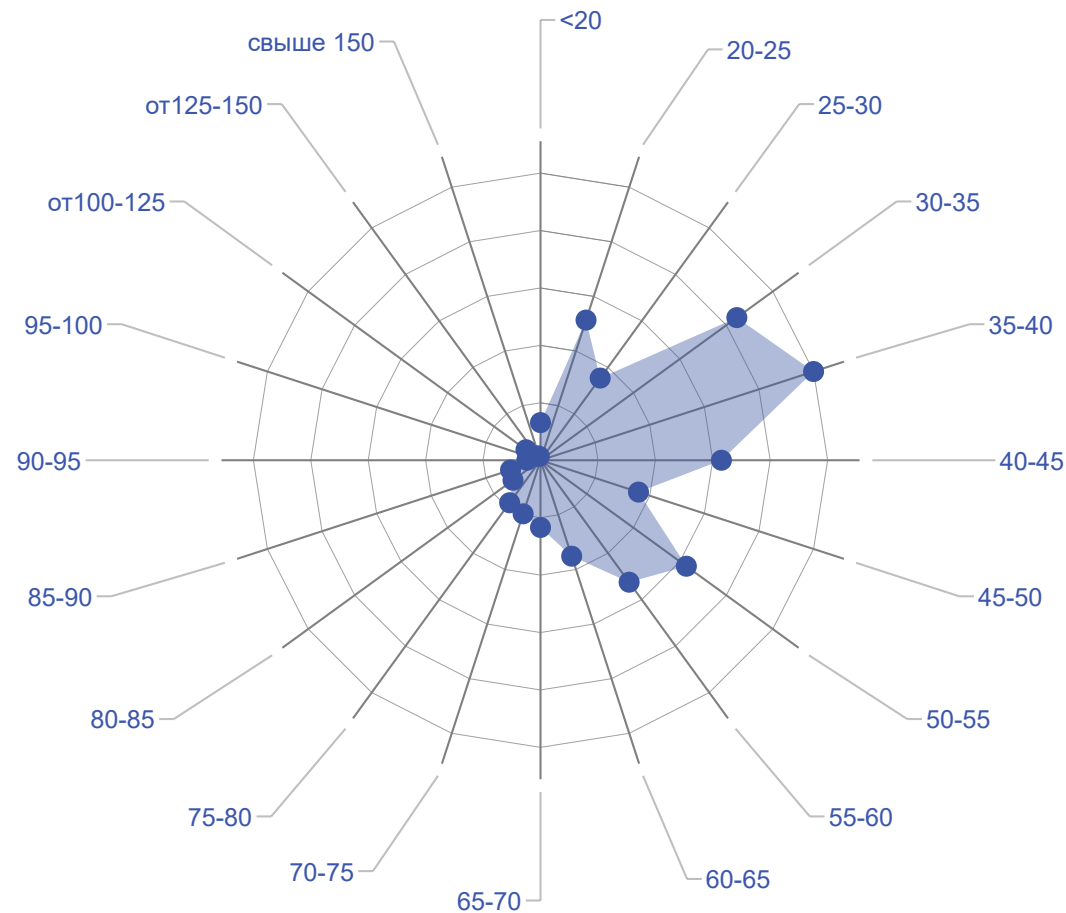
Новая Москва



Подмосковье



Московский регион

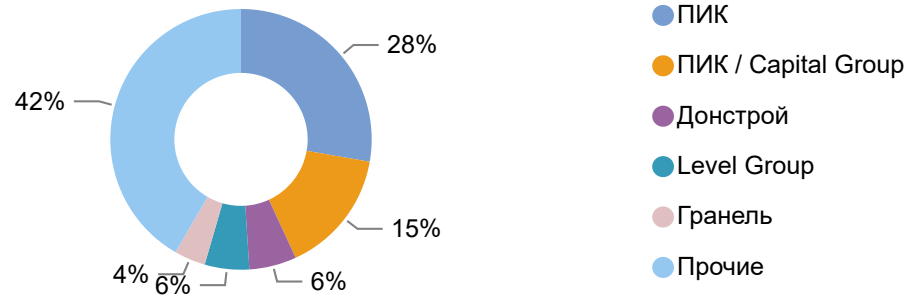


СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022Г.

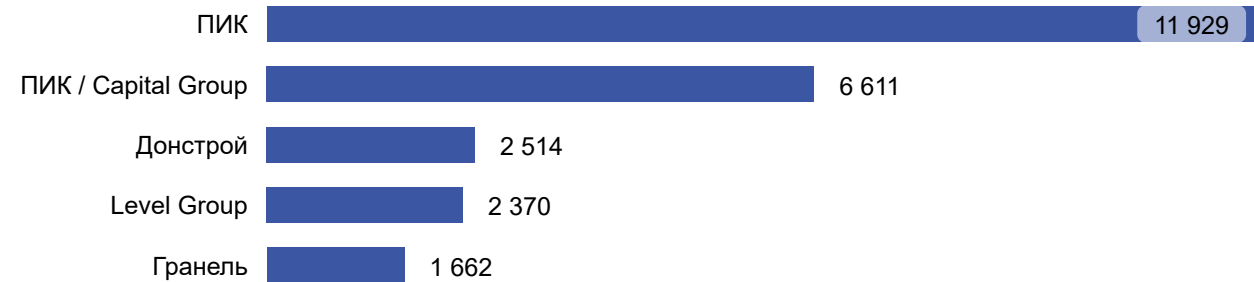
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

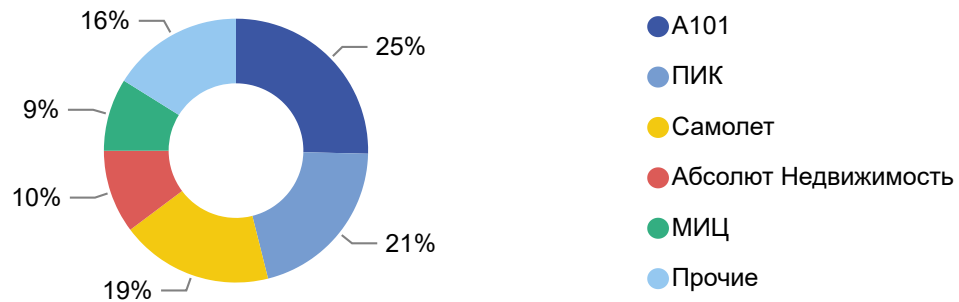
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



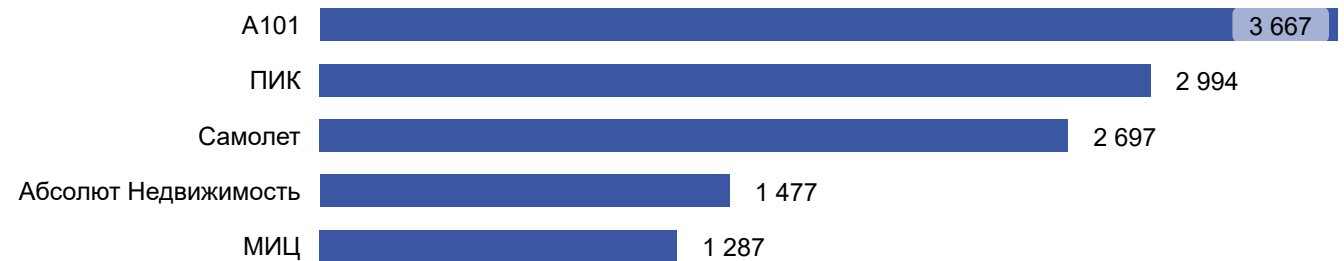
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Москва



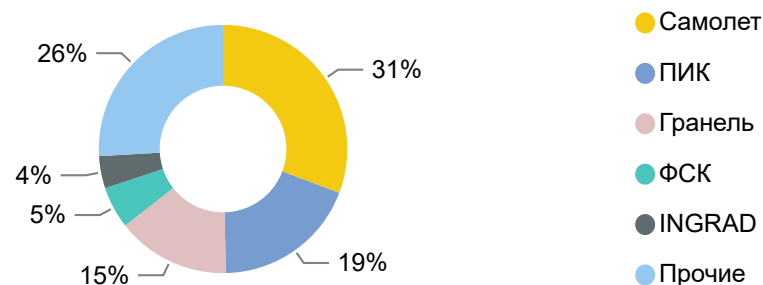
Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



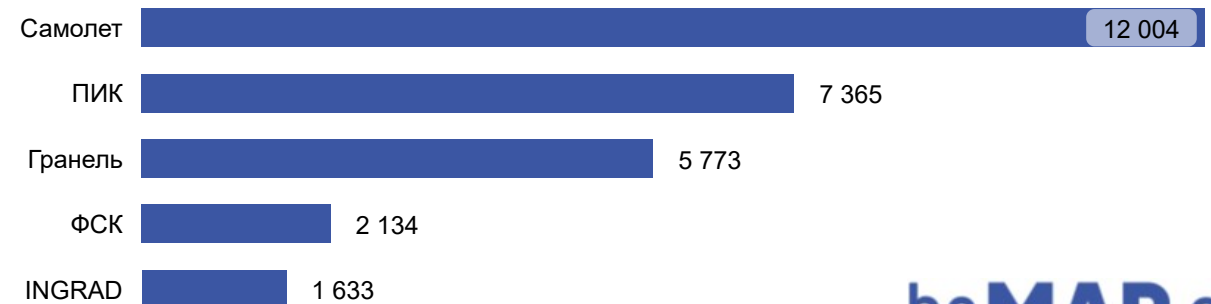
Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



Доли Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Подмосковье



Топ-5 Девелоперов по кол-ву лотов в сделках, Подмосковье



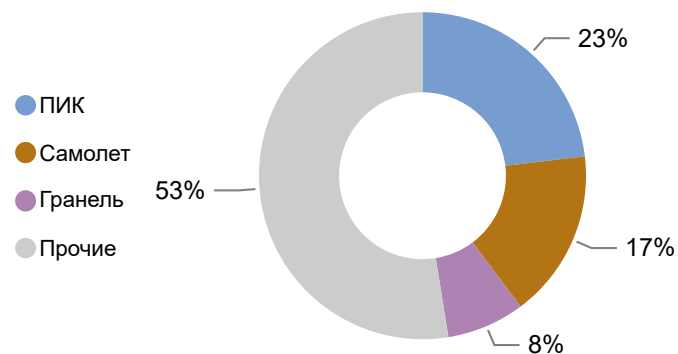
СТРУКТУРА ДЕВЕЛОПЕРОВ-ЛИДЕРОВ ТОП-3* В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022Г.

Московский регион

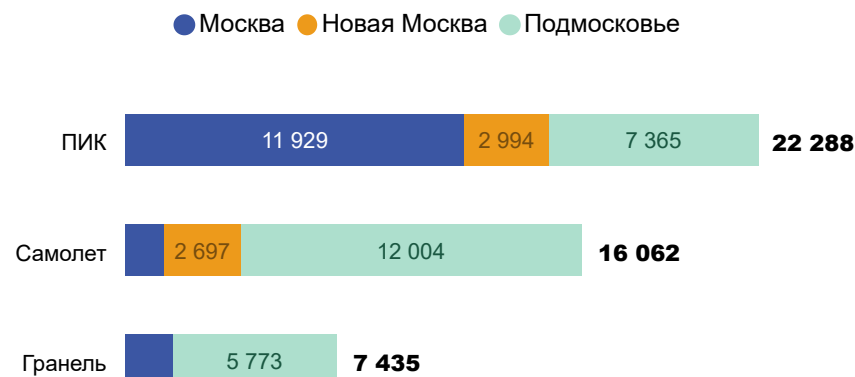
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

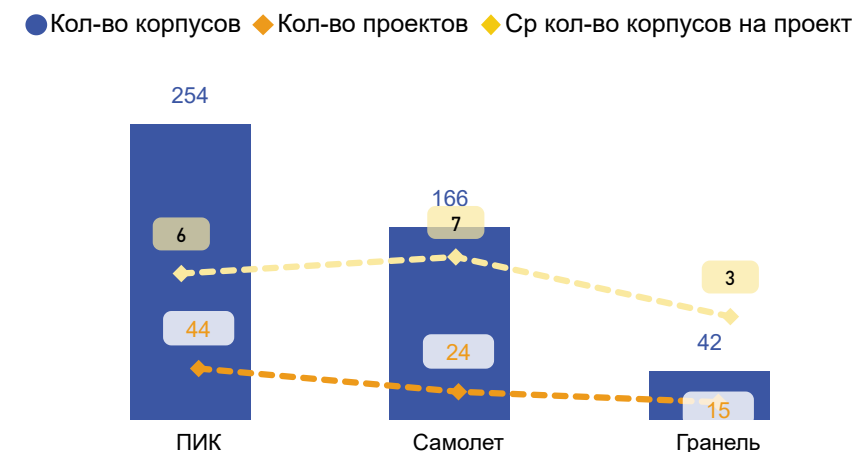
Доли сделок Девелоперов



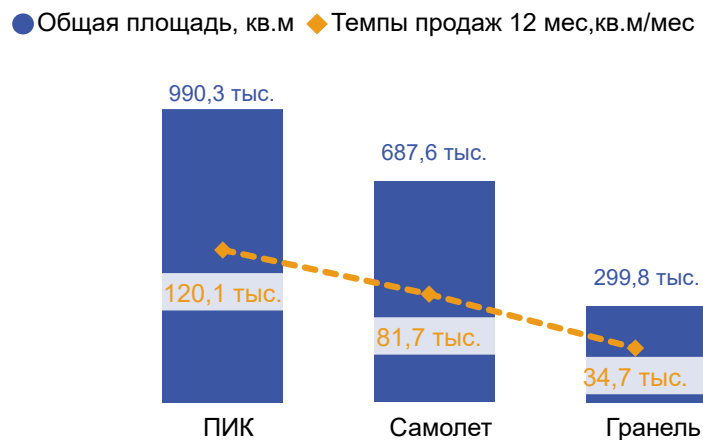
Распределение кол-ва лотов в сделках по локациям



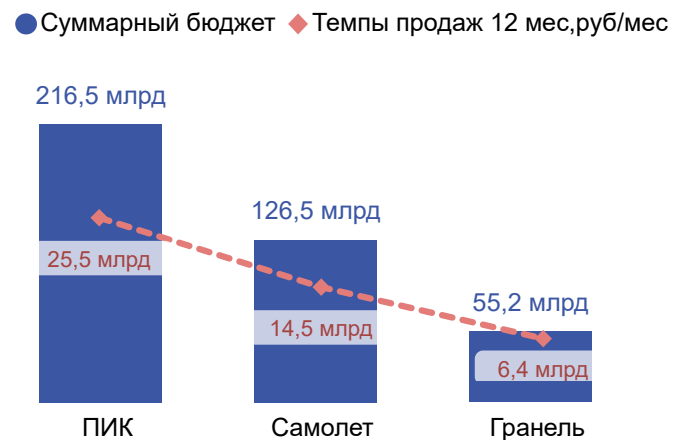
Структура проектов



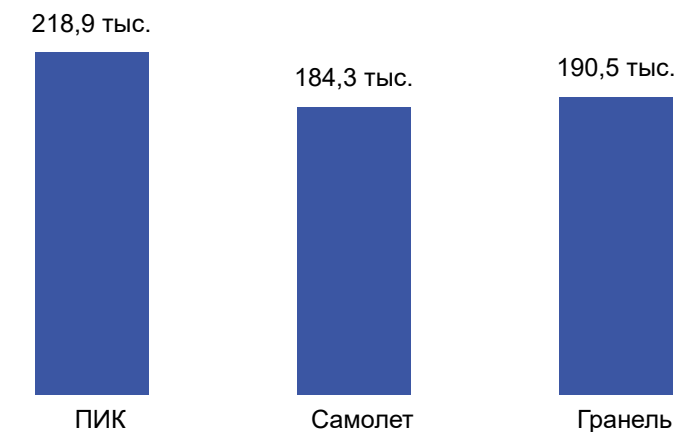
Площади и темпы реализации**



Суммарный бюджет и темпы реализации**



Ср.цена кв.м лота, руб



* Расчет рейтинга произведен по общему кол-ву лотов в сделках за указанный период

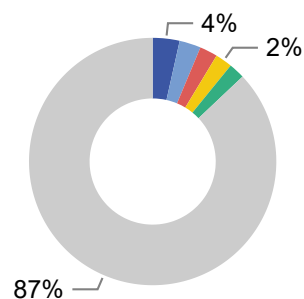
** Расчет темпов продаж произведен за предыдущие 12 мес.

СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022Г.

Период: январь-сентябрь

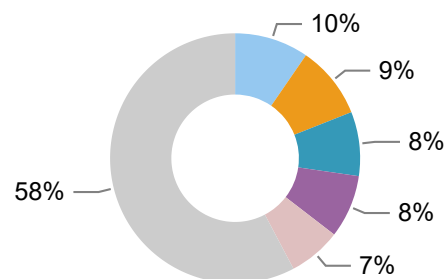
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



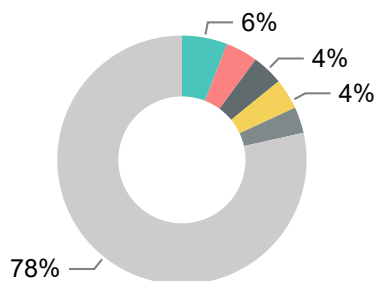
- Люблинский парк
- Матвеевский парк
- Амурский парк
- Остров
- Молжаниново
- Прочие

Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



- Прокшино
- Скандинавия
- Бунинские луга
- Саларьево Парк
- Н.Ватутинки. Центр...
- Прочие

Доли Проектов по кол-ву лотов в сделках, Подмосковье



- Пригород Лесное
- Мытищи Парк
- Томилино парк
- Ильинские Луга
- Бутово Парк 2
- Прочие

Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках, Москва



Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках, Новая Москва



Топ-5 Проектов по кол-ву лотов в сделках, Подмосковье



СТРУКТУРА ПРОЕКТОВ-ЛИДЕРОВ ТОП-3* В СДЕЛКАХ В РЫНОК 2022Г.

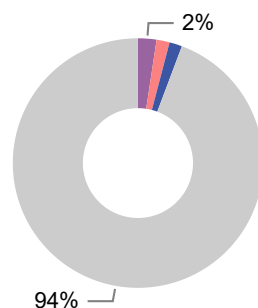
Московский регион

Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Доли проектов в сделках

- Пригород Лесное
- Мытищи Парк
- Томилино парк
- Прочие



Кол-во лотов в сделках, шт



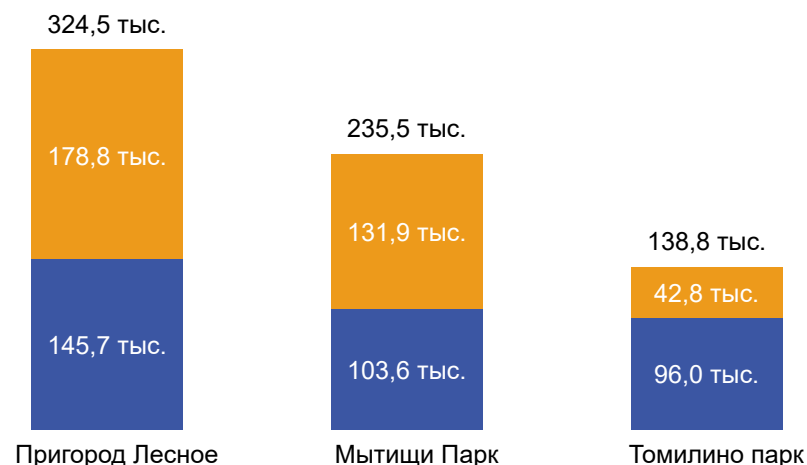
Площади и темпы реализации

- Общая площадь, кв.м
- Темпы продаж 12 мес, кв.м/мес



Проектные остатки** на стадии строительства, кв.м

- Площадь лотов в сделках, кв.м
- Площадь нереализованных остатков



Расчетные сроки реализации проектных остатков***

Пригород Лесное
~ 14 мес

Мытищи Парк
~ 18 мес

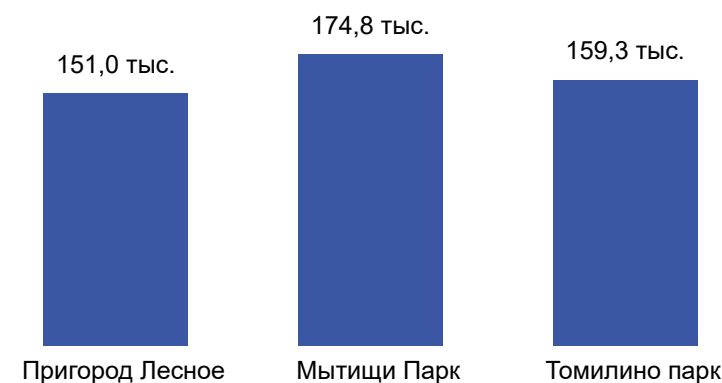
Томилино Парк
~ 5 мес

Суммарный бюджет и темпы реализации

- Суммарный бюджет
- Темпы продаж 12 мес, руб/мес



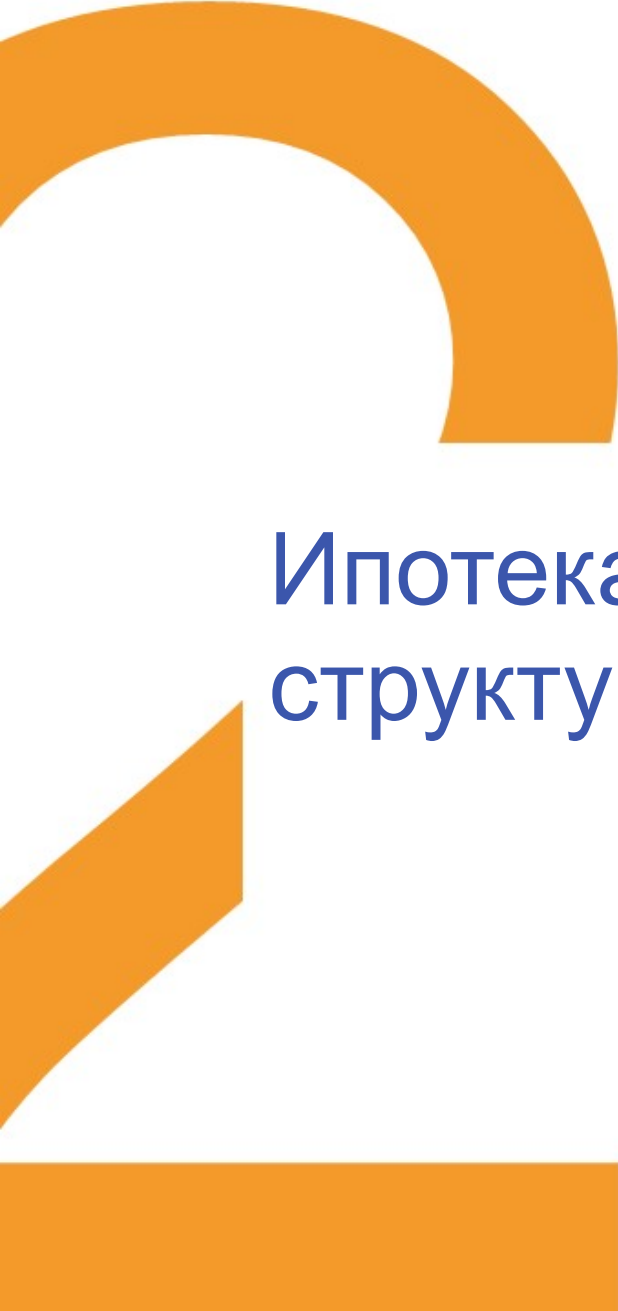
Ср.цена кв.м лота, руб



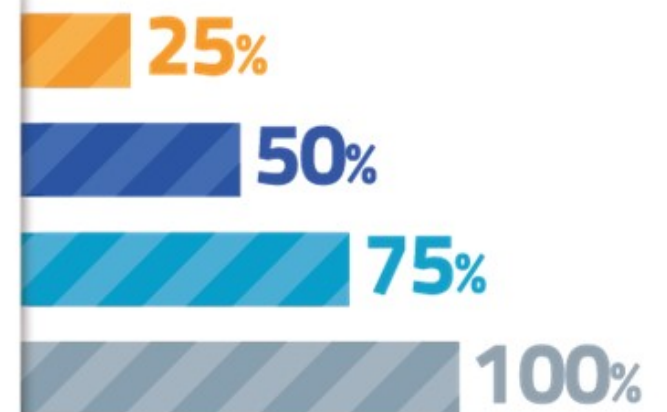
* Расчет рейтинга произведен по общему кол-ву лотов в сделках за указанный период

** Остаточные объемы лотов в корпусах на стадии строительства в реализации на конец сентября 2022г., рассчитаны без учета вывода в реализацию новых объемов лотов

*** Расчет темпов продаж произведен за предыдущие 12 мес.



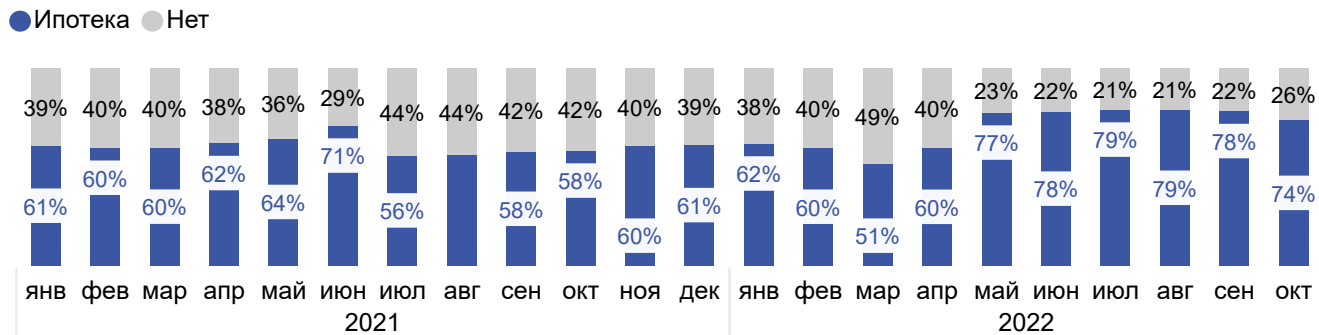
Ипотека: структура и динамика



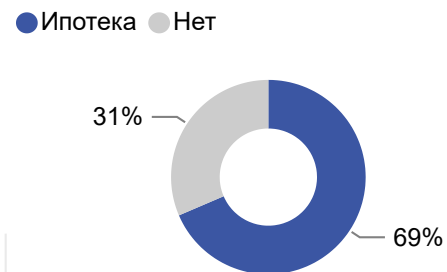
ДИНАМИКА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2021-2022ГГ.

Класс: **ВСЕ КЛАССЫ**

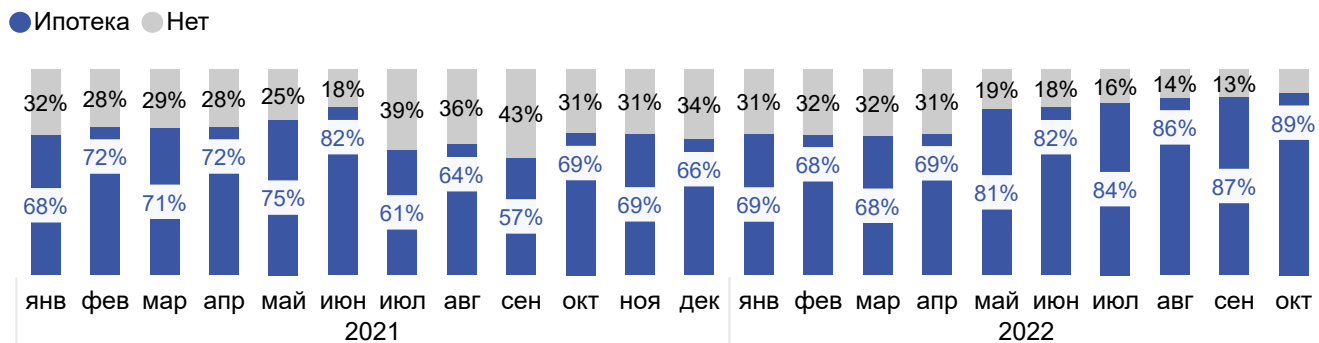
Кол-во лотов в сделках 21/22, Москва, шт



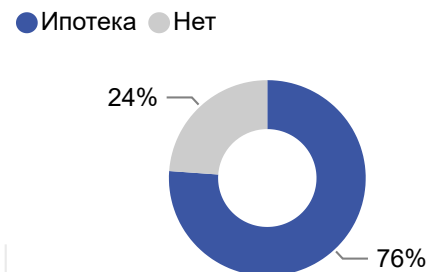
Доля лотов в сделках с ипотекой в 2022г.



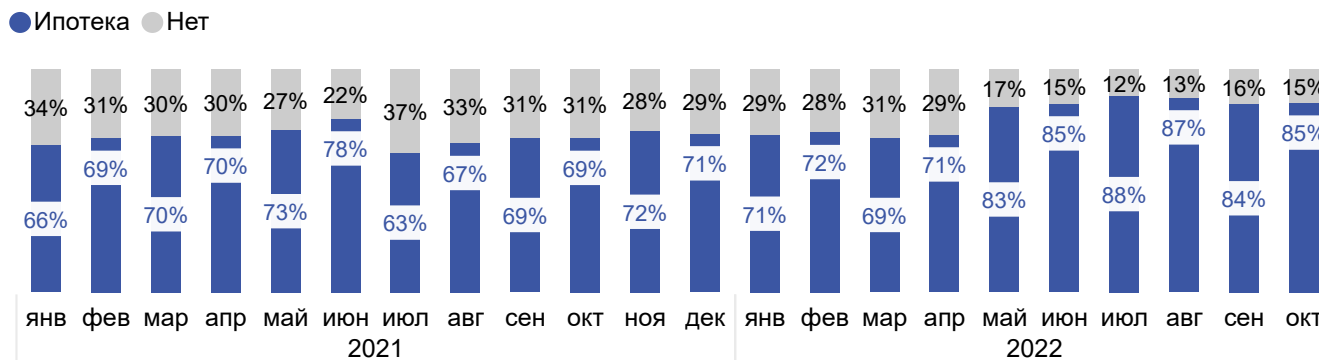
Кол-во лотов в сделках 21/22, Новая Москва, шт



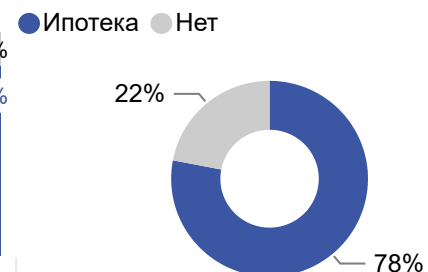
Доля лотов в сделках с ипотекой в 2022г.



Кол-во лотов в сделках 21/22, Подмосковье, шт



Доля лотов в сделках с ипотекой в 2022г.



Период: январь-сентябрь

Динамика кол-ва лотов в сделках с ипотекой, шт

Локация	2020	2021	2022	Динамика 22/21
Москва	19 512	27 725	29 471	↑ 6,3%
Новая Москва	8 442	12 517	11 002	↓ -12,1%
Подмосковье	27 576	32 108	30 439	↓ -5,2%

Динамика долей сделок с ипотекой

Локация	2020	2021	2022	Динамика долей 22/21
Москва	54,2%	61,2%	68,6%	↑
Новая Москва	61,6%	69,9%	76,1%	↑
Подмосковье	65,0%	70,0%	78,0%	↑

Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

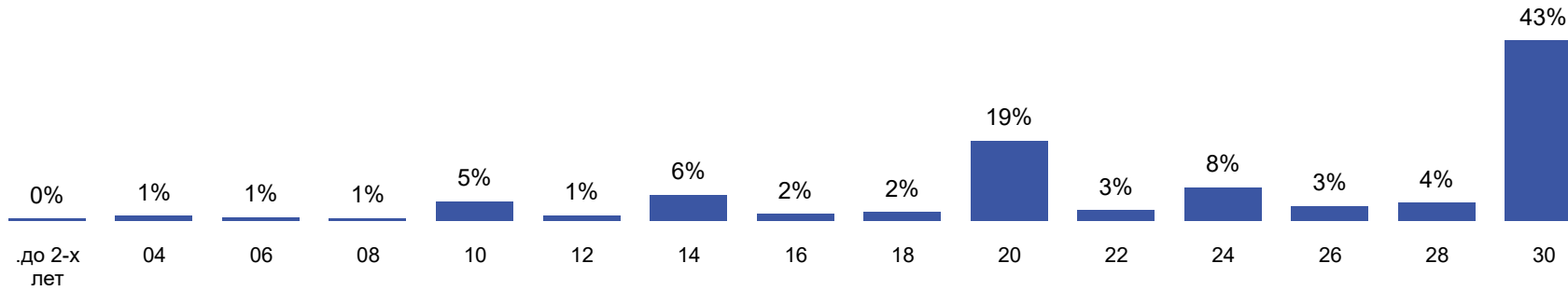
Локация	2020	2021	2022
Москва	20,1	21,0	24,1
Новая Москва	19,6	20,9	24,4
Подмосковье	18,2	20,4	23,8

NB! Данные за октябрь 2022г не полные

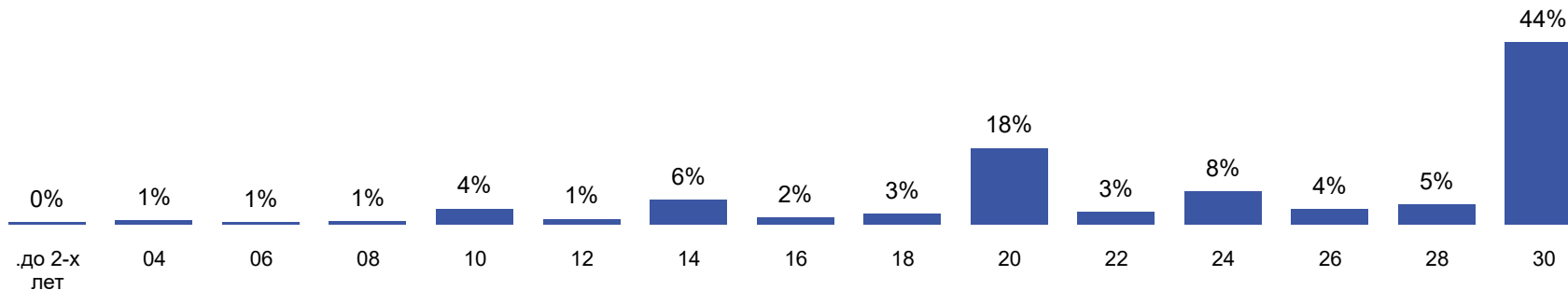
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК ПО СРОКАМ ОБРЕМЕНЕНИЯ 2022Г.

Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Москва

Класс: ВСЕ КЛАССЫ



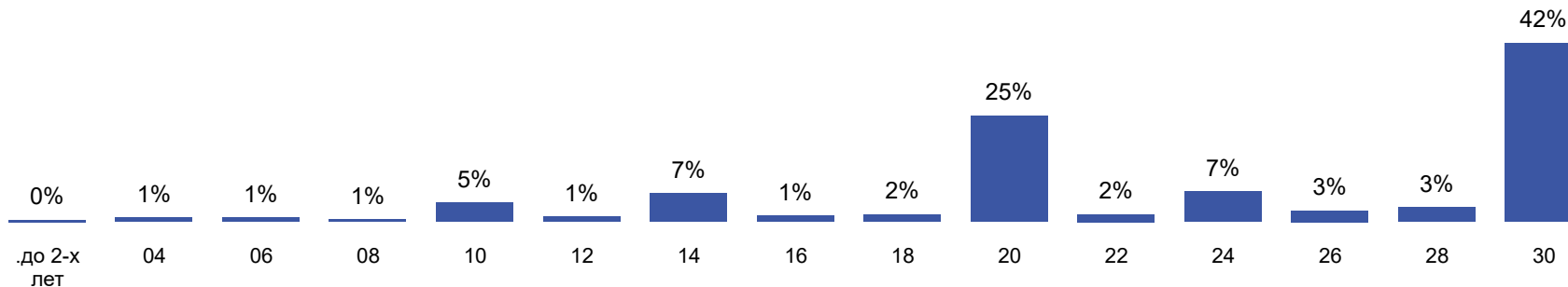
Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Новая Москва



Средний срок обременения в ипотечной сделке, лет

Локация	2022
Москва	24,1
Новая Москва	24,4
Подмосковье	23,8

Распределение кол-ва сделок с ипотекой (шт) по срокам обременения (годы). Подмосковье

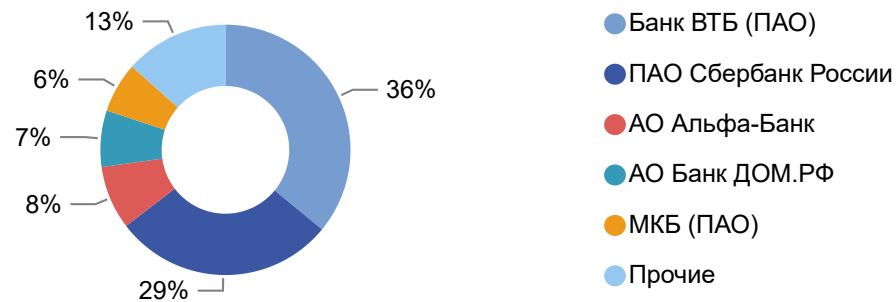


СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2022Г.

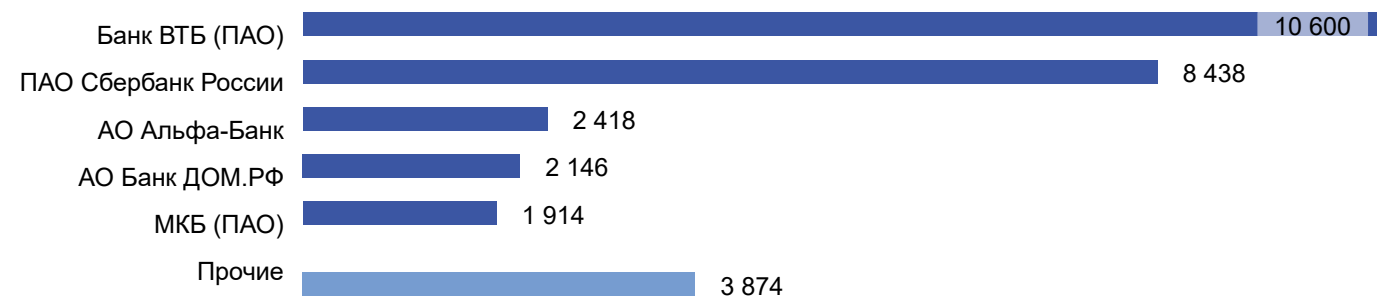
Период: январь-сентябрь

Класс: ВСЕ КЛАССЫ

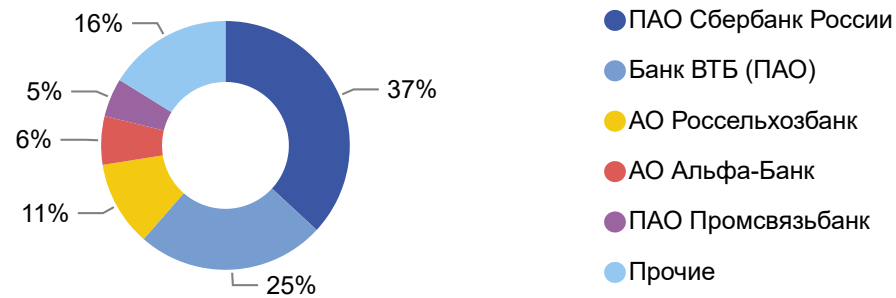
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Москва



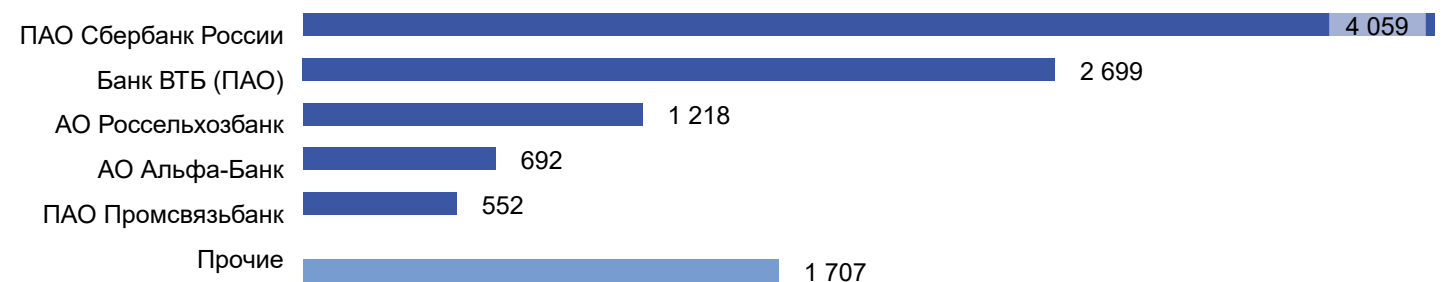
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Москва



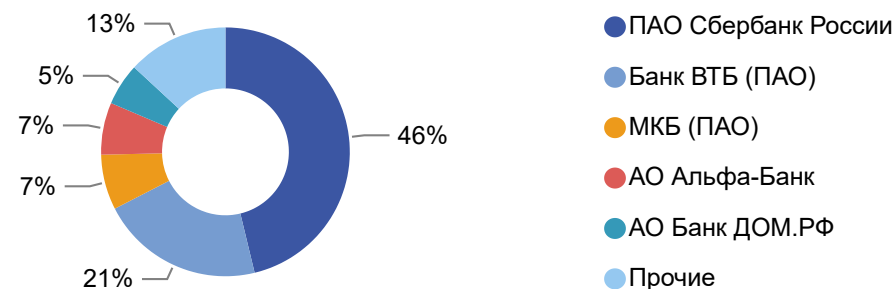
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Новая Москва



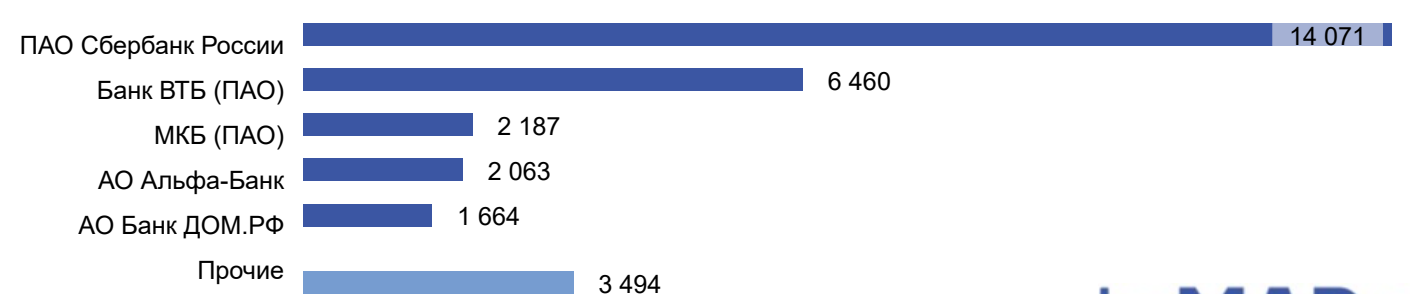
Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Новая Москва



Доли Залогодержателей в ипотечных сделках, Подмосковье



Топ-5 Залогодержателей по кол-ву ипотечных сделок с лотами, Подмосковье



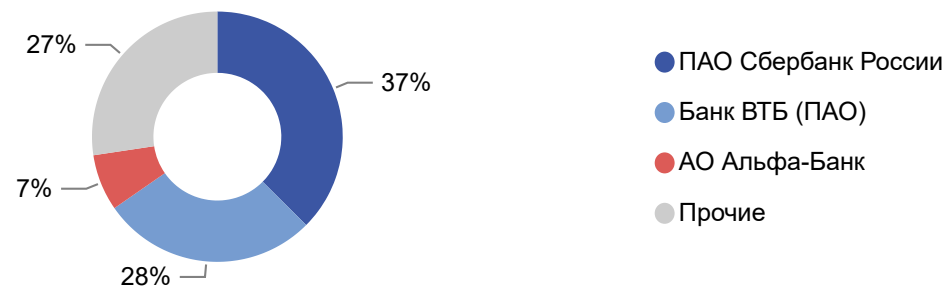
СТРУКТУРА БАНКОВ-ЛИДЕРОВ ТОП-3 ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ С ИПОТЕКОЙ В РЫНОК 2022Г.

Московский регион

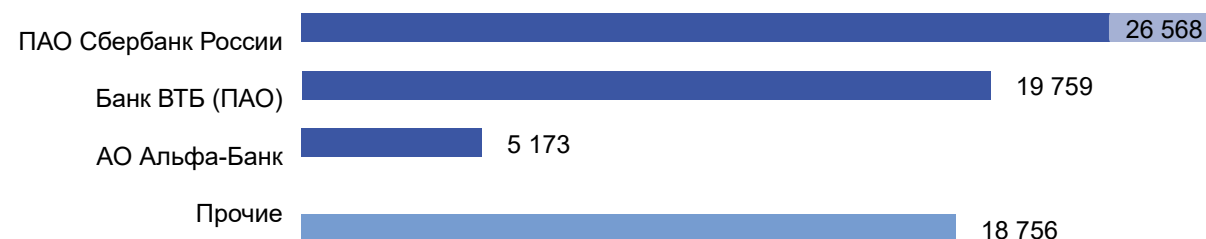
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Период: январь-сентябрь

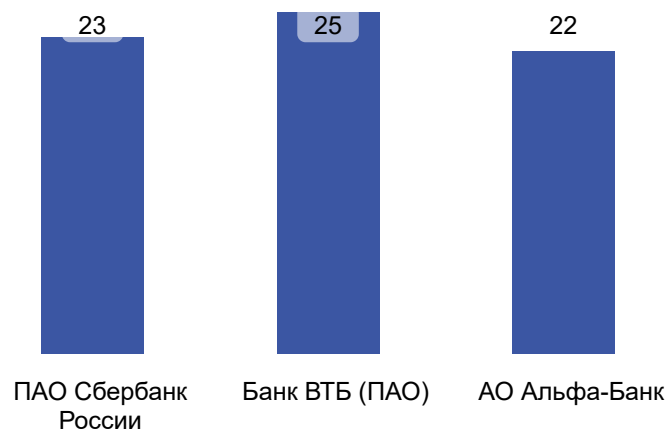
Доли Залогодержателей в ипотечных сделках



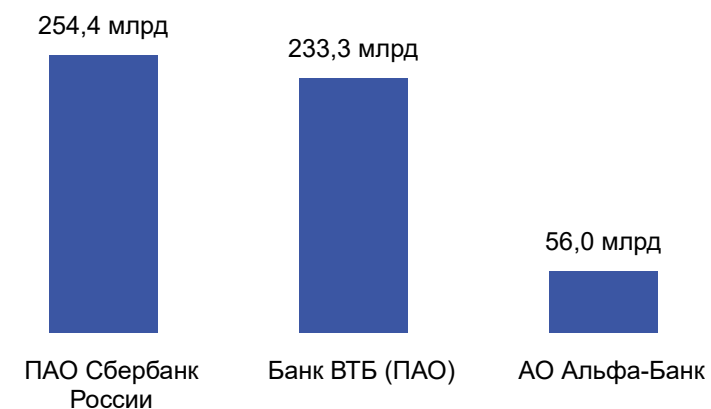
Распределение общего кол-ва сделок с ипотекой среди Залогодержателей, шт



Средний срок обременения, лет.

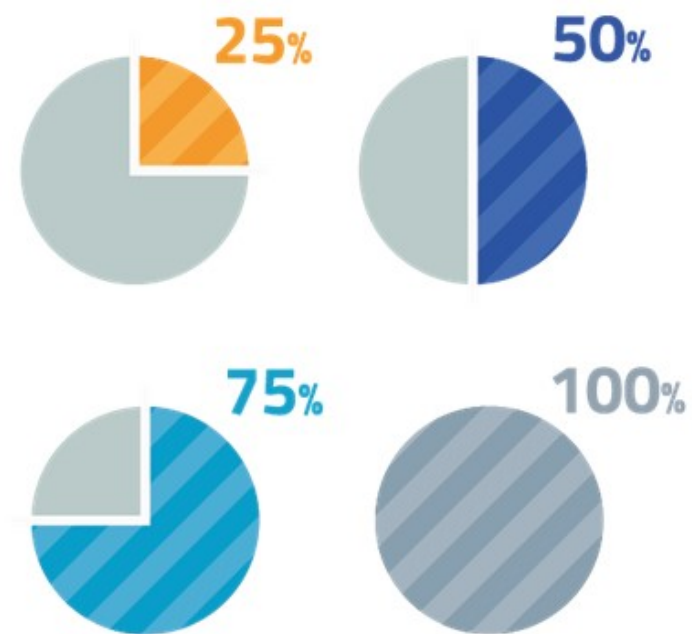


Суммарный бюджет сделок с ипотекой, руб





Строительство и проектные объемы

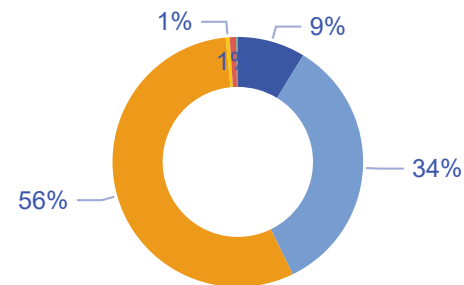
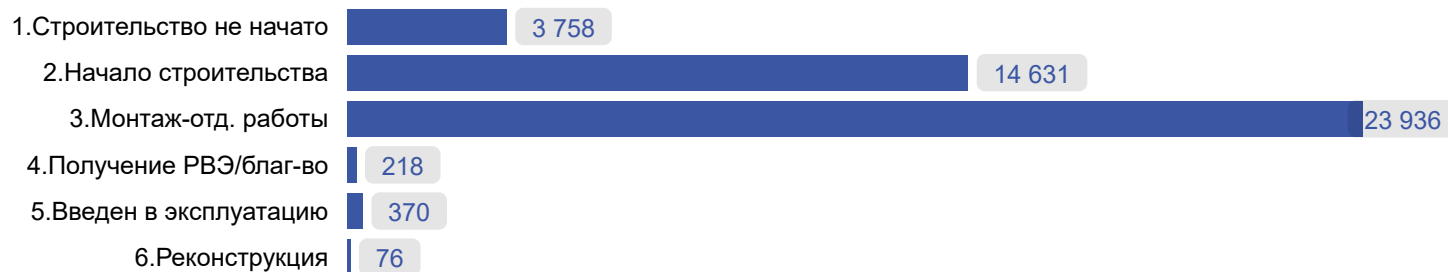


СТРУКТУРА ПО КОЛ-ВУ ЛОТОВ В СДЕЛКАХ В РЫНОК НА ЭТАПАХ СТРОИТЕЛЬСТВА 2022Г.

Период: январь-сентябрь

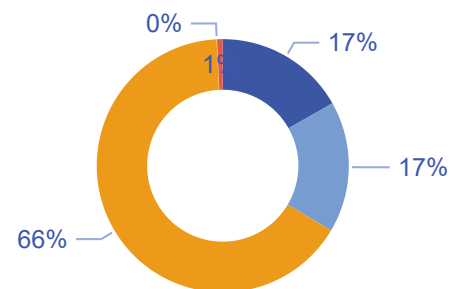
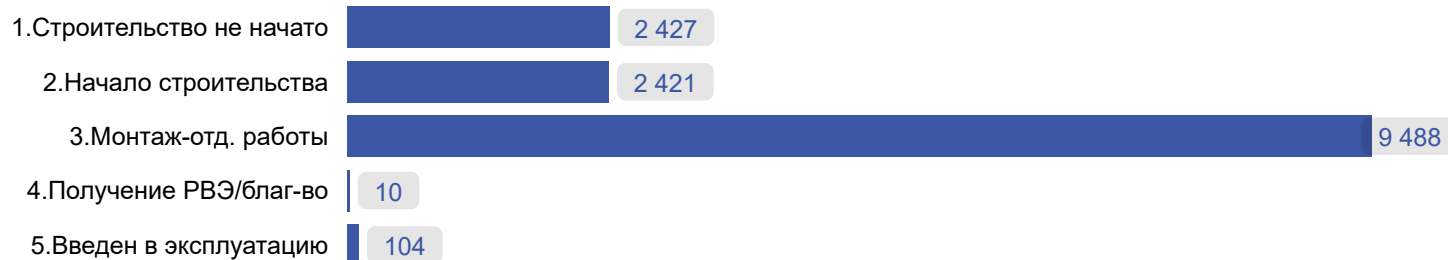
Класс: ВСЕ КЛАССЫ

Москва



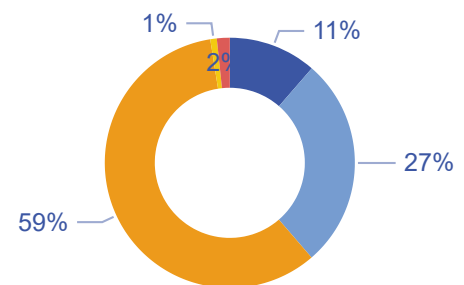
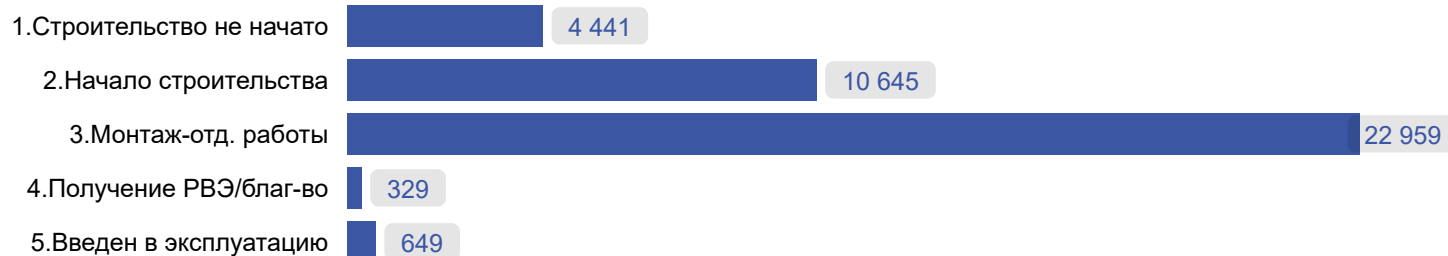
- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию
- 6. Реконструкция

Новая Москва



- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

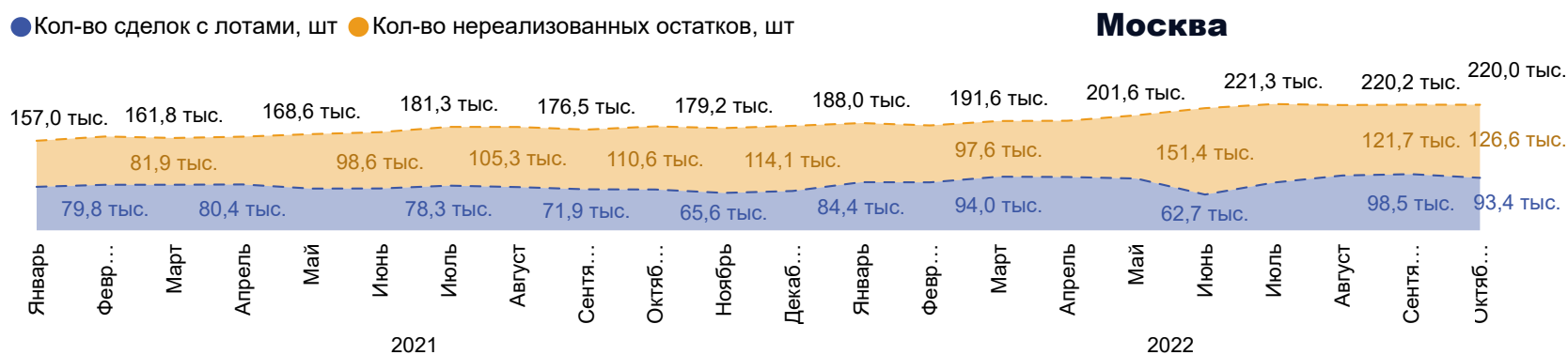
Подмосковье



- 1. Строительство не начато
- 2. Начало строительства
- 3. Монтаж-отд. работы
- 4. Получение РВЭ/благ-во
- 5. Введен в эксплуатацию

СТРУКТУРА И ДИНАМИКА КОЛ-ВА ЛОТОВ В СДЕЛКАХ И ПРОЕКТНЫЕ ОСТАТКИ НА ОКТЯБРЬ 2022Г.

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков, шт



Средний темп реализации лотов
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес)

4 415 шт/мес

Расчетный срок реализации остатков

~более 2 лет**

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков

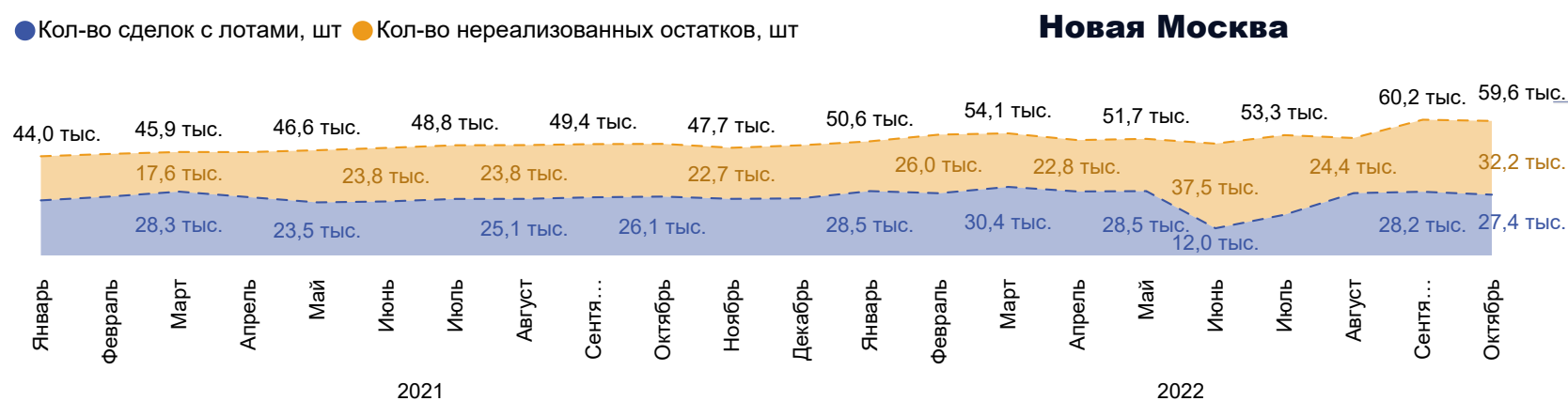
41,7 тыс.

~ 33%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 58%

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков, шт



Средний темп реализации лотов
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес)

1 375 шт/мес

Расчетный срок реализации остатков

~23 мес **

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков

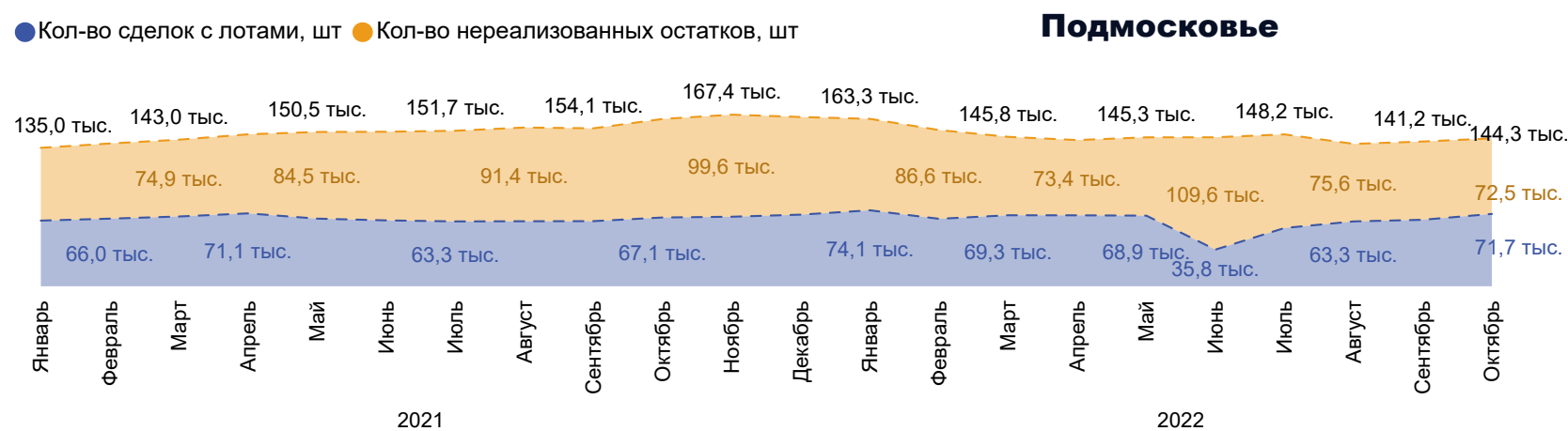
13,9 тыс.

~ 43%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 54%

● Кол-во сделок с лотами, шт ● Кол-во нереализованных остатков, шт



Средний темп реализации лотов
(на основе кол-ва сделок за последние 12 мес)

3 746 шт/мес

Расчетный срок реализации остатков

~20 мес**

Кол-во лотов на экспозиции*** Доля от проектных остатков

28,8 тыс.

~ 39%

Доля проектных остатков к общему проектному объему

~ 50%

*Данные представлены накопленным итогом, данные по сделкам за октябрь 2022 г представлены как факт+прогноз

** На текущий момент без учета вывода на экспозицию новых объемов

*** Лоты на экспозиции в строящихся корпусах