



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

---

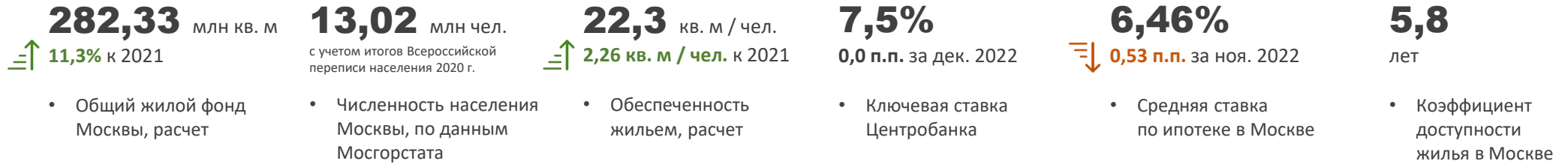
ДЕКАБРЬ 2022. ИТОГИ ГОДА

---





## ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



## ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7

\* Данные актуальны на 23.12.2022



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

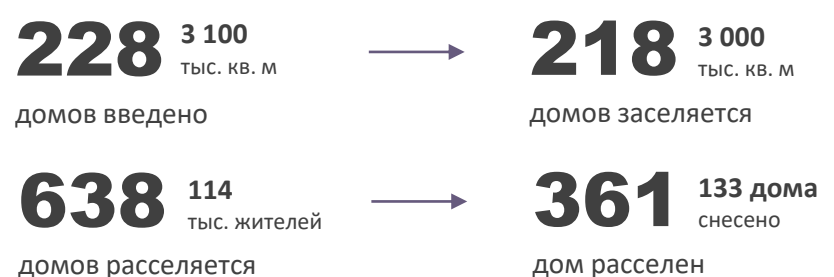


## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Декабрь 2022



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





# СВОДНЫЕ ДАННЫЕ

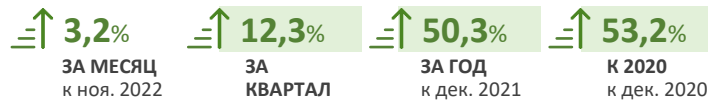
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Декабрь 2022

1

## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Декабрь 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

# 3,34

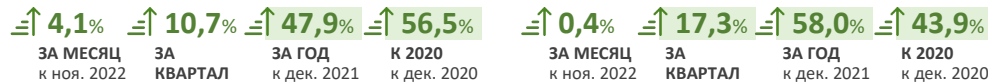


Старая Москва, млн кв. м

# 2,52

Новая Москва, млн кв. м

# 0,82



В течение всего 2022 г. объем предложения увеличивался. Таким образом продолжает расти дисбаланс объема поглощения и предложения, что приводит к затовариванию рынка.

Средневзвешенная цена (без учета элитных объектов), стр. 16

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 359,1

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 234,7

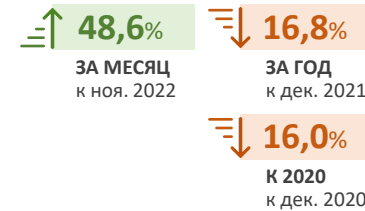


К декабрю 2022 среднерыночный дисконт достиг рекордного уровня – около 9%. В первом полугодии 2022 прайсовые цены продолжали расти, но незначительно. С 2 кв. 2022 цена с учетом скидок уменьшалась, что было обусловлено снижением покупательской активности на фоне сложившейся макроэкономической ситуации и частичным оттоком населения.

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ. ДДУ, шт. Декабрь 2022

За месяц

# 8 943



С начала 2022 года

# 85 044



## ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

Продано жилья\* (вся Москва),  
Декабрь 2022, стр. 19

\*Прямые сделки от застройщика по данным выписок ЕГРН Росреестра без учета оптовых сделок

За месяц, тыс. кв. м

# 350,2



С начала 2022 года, тыс. кв. м

# 3 657,5



В декабре 2022 зафиксировано очередное восстановление покупательской активности, что связано с сезонным фактором. Спрос в 2022 г. характеризовался значительным снижением уровня показателя во 2-м и 4-м кварталах главным образом в связи с нестабильной экономической и геополитической ситуацией в стране как следствие отток населения. В 3-м квартале наблюдается оживление рынка недвижимости за счет сезонного фактора, беспрецедентных скидок от застройщиков и возможным завершением основной программы субсидированной ипотеки.

\* С июля 2022 г. переход на новую базу по предложению (dataflat Пыпина).

С 2 кв. 2020 г. динамические данные по объему и цене предложения пересчитаны по историческим данным новой базы (dataflat Пыпина).

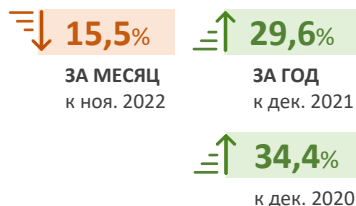
Далее в обзоре применимо ко всем разделам по предложению (первичный рынок).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры  
Декабрь 2022

Совокупный объем предложения / Аналитическая база Циан  
млн кв. м

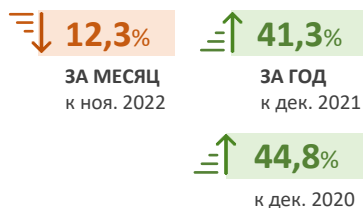
Москва

**2,89**



Московская область

**2,36**



Средневзвешенная цена / IRN,  
тыс. руб. / кв. м

Старая Москва

**251,4**



Пятиэтажки (старая панель)

**219,9**



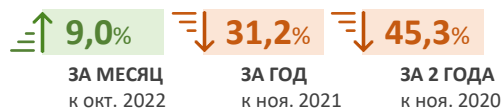
В декабре цены на вторичное жилье в Москве продолжали падать, однако по итогам 2022 г. рынок все же показал небольшой плюс за счет активного роста в начале года. В целом, динамика стоимости метра в 2022 г. повторяет сценарий 2014-2015 гг. Учитывая практически идентичную реакцию рынка на события 2014 и 2022 гг., можно предположить, что цены на жилье в ближайшие год-два продолжат ползти вниз – темпами примерно 1% в месяц.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru  
Ноябрь 2022\*

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

**7 556**



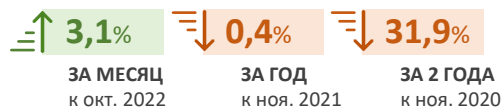
С начала 2022 года, млн руб.

**578 825**



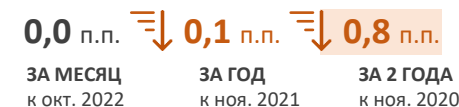
Объем просроченной задолженности по ипотеке, млн руб.

**11 387**



Доля просроченной задолженности по ипотеке, %

**0,6**



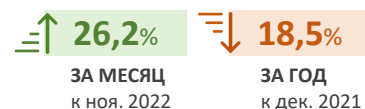
\* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте [cbr.ru](http://cbr.ru) С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

Статистика по ИЖК за ноябрь не соответствует текущей ситуации и не является репрезентативной на текущий момент.

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, декабрь 2022

За месяц, шт.

**11 043**



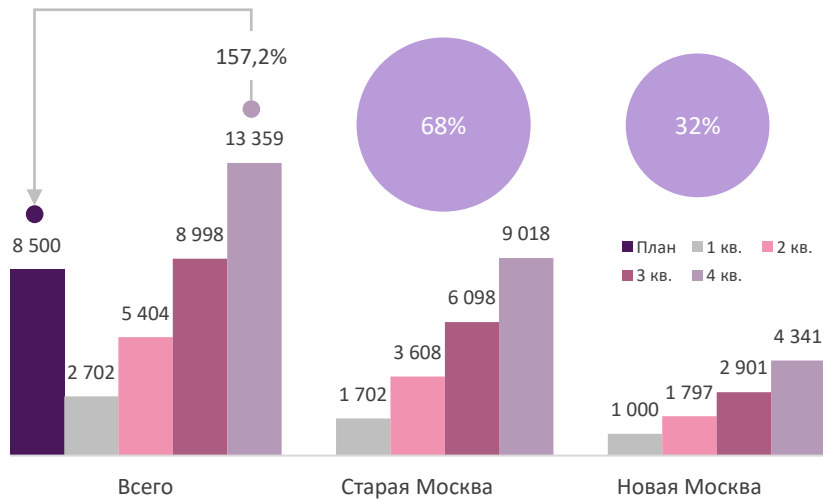
С начала 2022 года, шт.

**108 426**

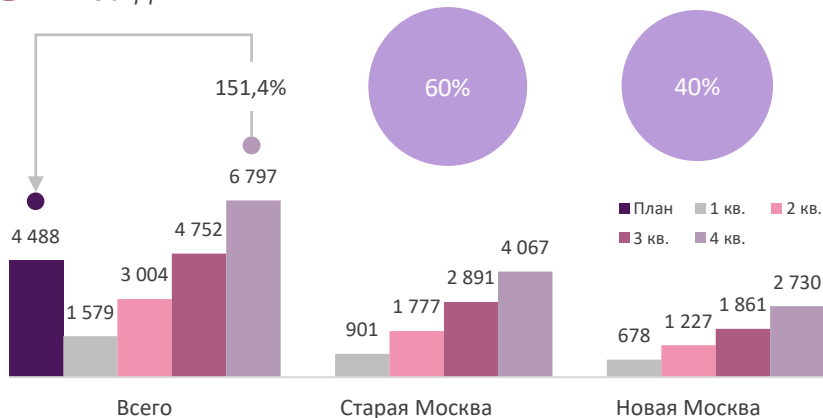




## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ (накопленным итогом) ИАС УГД, тыс. кв. м



## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022 ГОДУ ИАС УГД



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022-2024. Внебюджет Согласно утвержденным планам-графикам

Год	Объектов	Тыс. кв. м
2022	389	12 423,8
2023	315	10 647,4
2024	180	8 415,5
Всего	884	31 486,7

## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022-2024. Внебюджет

Год	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2022	179	5 635,2
2023	151	4 552,4
2024	108	3 606,1
Всего	438	13 793,7

За 2022 год в Москве введено 13 358,8 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 157,2% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 9 017,7 тыс. кв. м (68% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 4 341,1 тыс. кв. м (32%).

За двенадцать месяцев в Москве введено 6 797,3 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 151,4% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 4 067,5 и 2 729,8 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	4,0
ЮЗАО	4,4
ЮВАО	4,5
СВАО	5,0
САО	5,1
ВАО	5,2
СЗАО	5,6
ЮАО	5,6
ЗАО	5,9
ЦАО	12,3
<b>Средн.</b>	<b>5,8</b>

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»\*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (октябрь 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на декабрь 2022 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\*

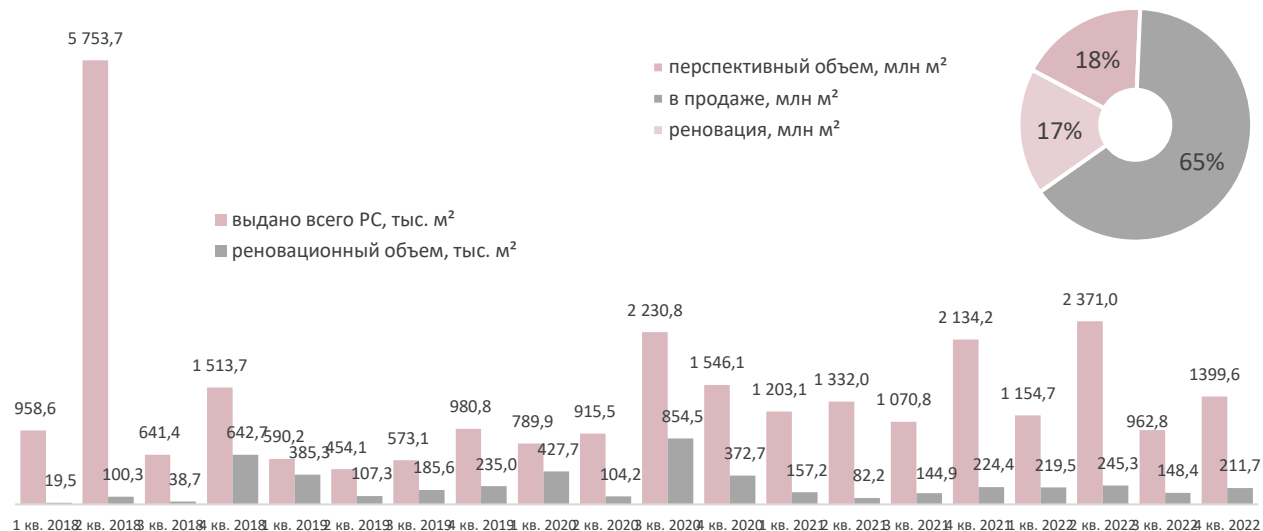
\* Данные актуальны на 23.12.2022

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	2022 год ввода по РС	2023 год ввода по РС	2024 год ввода по РС	2025 год ввода по РС	2026 год ввода по РС	После 2026 года ввода по РС
10 395,00 га	60,67 Площадь жилых помещений	21,70 Жилая площадь	0,43 Жилая площадь	5,79 Жилая площадь	5,61 Жилая площадь	4,92 Жилая площадь	2,54 Жилая площадь	2,41 Жилая площадь
		37,32 Общая площадь	0,74 Общая площадь	9,96 Общая площадь	9,65 Общая площадь	8,46 Общая площадь	4,37 Общая площадь	4,15 Общая площадь
		621 шт.						

План по вводу жилья по программе реновации

2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год
5,40 Жилая площадь	1,26 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь	2,20 Жилая площадь

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



В декабре 2022 г. в Большой Москве было выдано 27 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 616 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 18% приходится на объекты реновации.

Всего за 4 кв. 2022 г. в Большой Москве было выдано 55 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 1 400 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 15% приходится на объекты реновации.

Всего за 2022 г. в Большой Москве было выдано 202 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 5 888 тыс. м<sup>2</sup>, что на 3% больше аналогичного показателя за 2021 г. При этом на долю объектов реновации приходится 14% или 825 тыс. м<sup>2</sup>.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2022 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 103,3 тыс. м<sup>2</sup>.



# ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Декабрь 2022

2

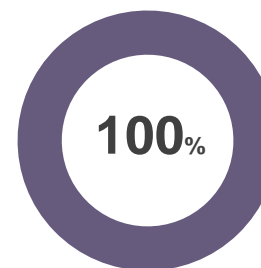
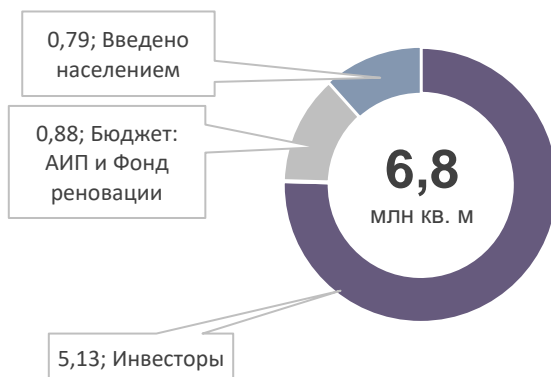
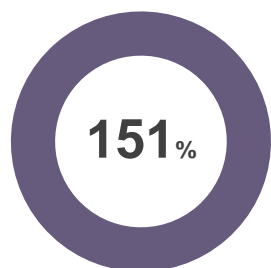
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2022 год						4 квартал						Декабрь 2022						
	План			Факт на 30.12.2022			План			Факт на 30.12.2022			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	371	153	218	585	126	459	60	53	7	190	46	144	35	34	1	98	23	75	
тыс. кв. м	8 500,0	2 986,4	5 513,6	13 359,9	2 123,3	11 236,6	1 592,2	1 555,9	36,3	4 361,5	979,6	3 381,9	1 015,2	1 011,9	3,3	2 027,9	415,0	1 612,9	
Жилые объекты	кол-во	216	72	144	338	61	277	22	22	0	105	18	87	9	9	0	44	4	40
Жилые объекты	тыс. кв. м	7 147,9	2 125,1	5 022,8	10 680,1	1 493,7	9 186,4	1 019,9	1 019,9	0,0	3 272,0	624,9	2 647,1	498,8	498,8	0	1285	162,3	1122,7
Жилые объекты	жил. пл.	4 488,0	1 235,0	3 253,0	6 797,3	884,8	5 912,5	579,1	579,1	0,0	2 045,4	364,8	1 680,6	272,3	272,3	0	791,8	95,1	696,7
ДОУ	кол-во	37	13	24	36	10	26	10	5	5	9	5	4	4	3	1	7	4	3
ДОУ	тыс. кв. м	103,2	54,1	49,1	111,4	40,8	70,6	39,8	22,9	16,9	31	23,1	7,9	19,1	15,8	3,3	23,2	18,1	5,1
Школы и БНК	кол-во	19	9	10	20	8	12	4	3	1	5	2	3	2	2	0	1	1	0
Школы и БНК	тыс. кв. м	181,5	66,8	114,7	247,9	63,4	184,5	40,5	22,5	18	69,5	17	52,5	11,8	11,8	0	6,5	6,5	0
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	29	26	3	19	13	6	13	12	1	9	6	3	12	12	0	7	4	3
Лечебно-оздоровительные объекты	тыс. кв. м	366,9	362,9	4	237,2	196,4	40,8	271,8	270,4	1,4	170,4	135,1	35,3	272,8	272,8	0	159	123,7	35,3
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	19	12	7	21	12	9	0	0	0	5	4	1	0	0	0	3	3	0
Спортивно-рекреационные объекты	тыс. кв. м	104	88,5	15,5	128,5	92,5	36	0	0	0	23,6	16,4	7,2	0	0	0	15,3	15,3	0
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	3	2	6	3	3	1	1	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
Культурно-просветительные, досуговые объекты	тыс. кв. м	14,9	7,8	7,1	51,3	7,8	43,5	0,2	0,2	0	0,2	0,2	0	0	0	0	0,2	0,2	0
Торгово-бытовые объекты	кол-во	4	0	4	19	0	19	0	0	0	8	0	8	0	0	0	3	0	3
Торгово-бытовые объекты	тыс. кв. м	73,7	0	73,7	173,6	0	173,6	0	0	0	35	0	35	0	0	0	6,8	0	6,8
Гостиницы, апартотели	кол-во	4	0	4	20	0	20	0	0	0	9	0	9	0	0	0	6	0	6
Гостиницы, апартотели	тыс. кв. м	90,7	0	90,7	650,3	0	650,3	0	0	0	256,8	0	256,8	0	0	0	208,1	0	208,1
Административно-деловые объекты	кол-во	6	2	4	20	5	15	0	0	0	8	2	6	0	0	0	3	1	2
Административно-деловые объекты	тыс. кв. м	40,5	6,8	33,7	511,7	75	436,7	0	0	0	238,3	63,6	174,7	0	0	0	112,2	3,4	108,8
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	32	16	16	86	14	72	10	10	0	31	8	23	8	8	0	23	5	18
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	тыс. кв. м	376,7	274,4	102,3	567,9	153,7	414,2	220	220	0	264,7	99,3	165,4	212,7	212,7	0	211,6	85,5	126,1

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд руб.	Объем жилищного строительства, млн кв. м в год					
			2019 год, план / факт РП	2020 год, план / факт РП	2021 год, план / факт РП	2022 год, план РП / факт	2023 год, план РП	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	118,48 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488 / 6,8	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2022

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



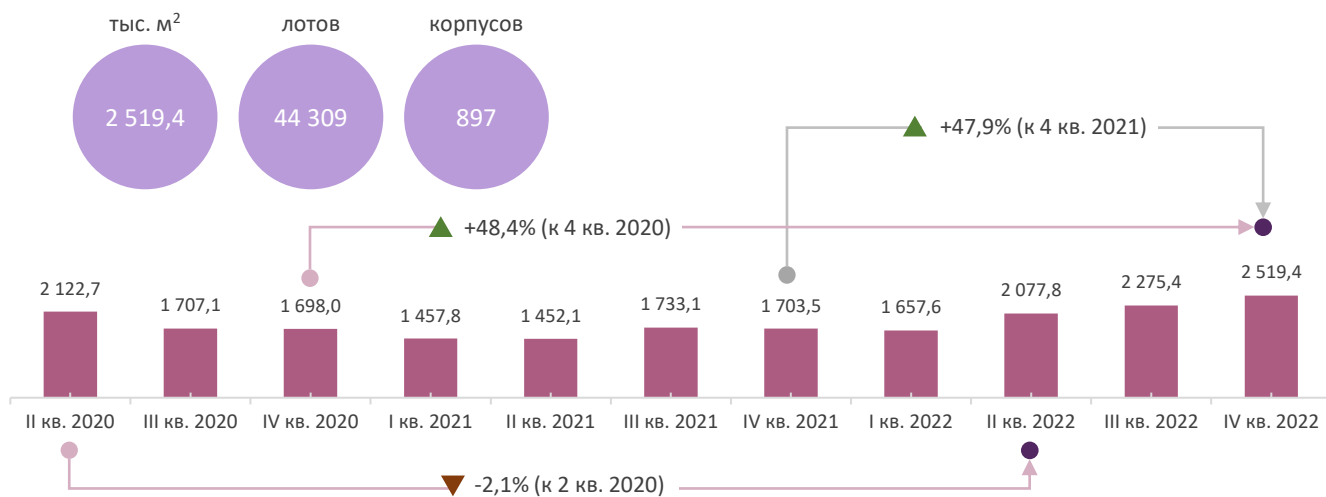
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях реализации регионального проекта «Жилье» мероприятия «Возведение нового жилья» подпрограммы 1 ГП «Жилище».

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2022 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.12.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	16 069,87	16 069,87	16 069,87	16 069,87	100	

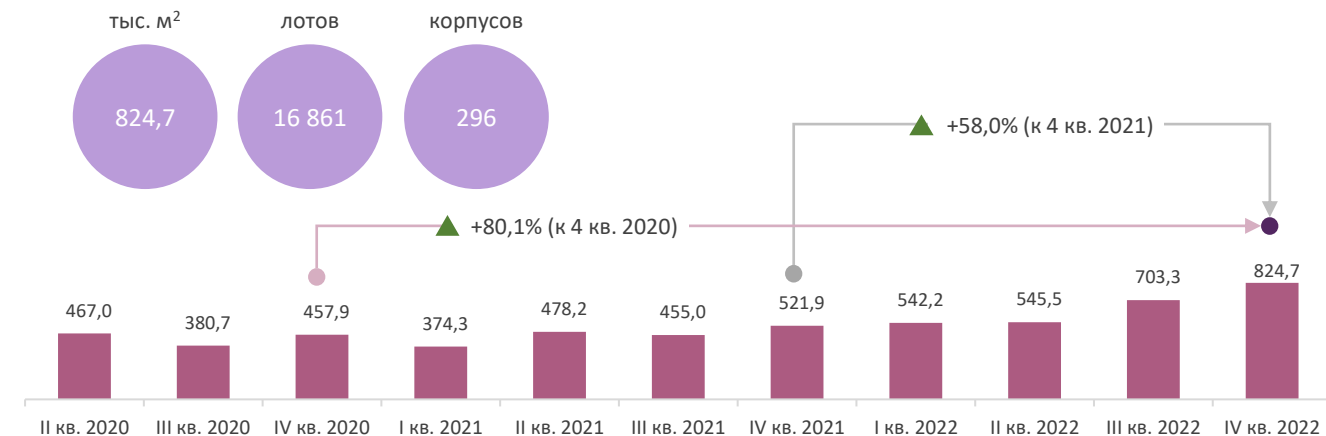




## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

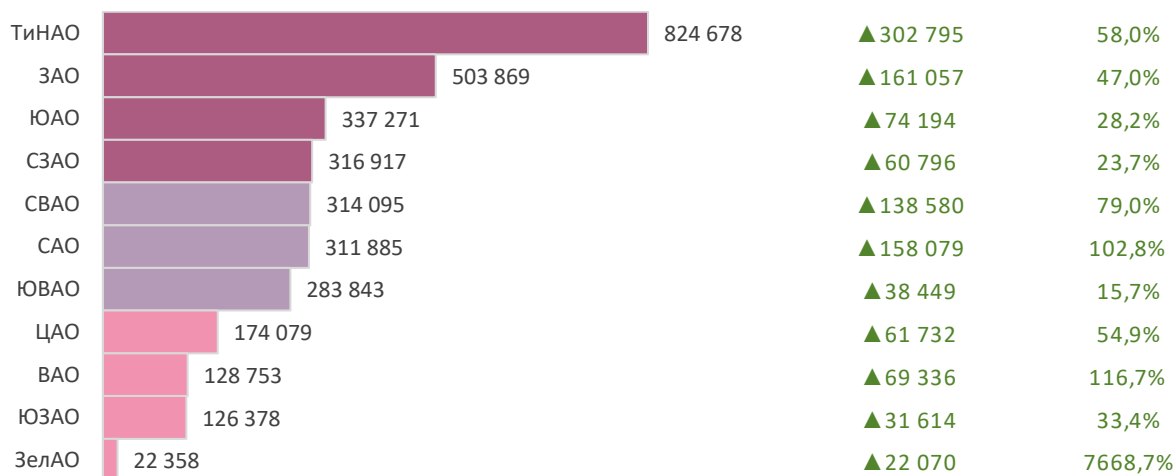


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

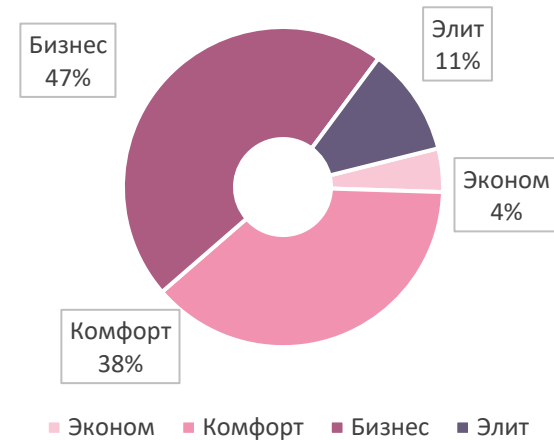
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,0%	0,1%
	Бизнес	0,8%	0,1%	0,2%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	Комфорт	0,6%	2,7%	1,1%
	Бизнес	3,4%	2,5%	1,1%
	Элитный	1,0%	1,9%	0,0%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,6%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,5%	0,4%
	Комфорт	0,5%	3,1%	0,8%
	Бизнес	1,9%	0,6%	0,7%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,7%
СВАО	Эконом	0,0%	0,5%	0,0%
	Комфорт	0,7%	3,0%	0,1%
	Бизнес	3,3%	0,4%	1,2%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,3%	1,2%	0,1%
	Бизнес	3,3%	0,9%	1,6%
	Элитный	0,7%	0,2%	0,0%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
	Бизнес	2,3%	0,0%	0,1%
	Элитный	2,5%	1,7%	0,2%
	Комфорт	0,5%	2,7%	0,1%
ЮАО	Бизнес	4,4%	0,9%	0,6%
	Элитный	0,1%	0,1%	0,1%
	Эконом	1,1%	0,2%	0,0%
ЮВАО	Комфорт	1,2%	3,0%	0,1%
	Бизнес	1,6%	0,3%	0,8%
	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
ЮЗАО	Комфорт	1,9%	0,1%	0,5%
	Бизнес	0,8%	0,0%	1,3%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,3%
	Эконом	0,7%	4,2%	0,0%
НАО	Комфорт	7,3%	3,6%	3,1%
	Бизнес	1,3%	0,3%	0,5%
	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
ТАО	Комфорт	1,3%	0,0%	0,0%
	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
<b>Итого:</b>		<b>45,7%</b>	<b>38,4%</b>	<b>15,9%</b>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

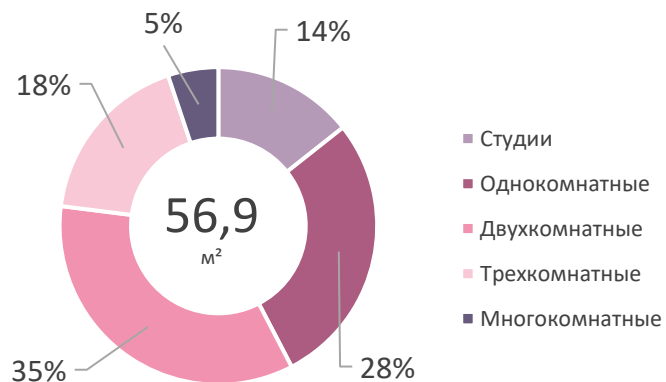
к дек. 2021, м<sup>2</sup> к дек. 2021, %



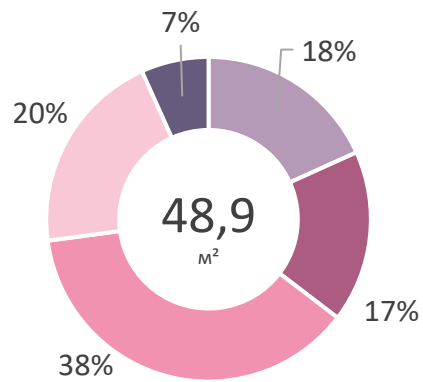
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СЗАО	Moments, к. 1 (1я оч)	Forma	4 кв. 2025	бизнес	330
ЗАО	Stories, к. 1, 2	October Group	1 кв. 2026	бизнес	58
СВАО	The Lake, к. 1	ФСК	2 кв. 2025	бизнес	19
ЮЗАО	Level Академическая, к. 1	Level Group	3 кв. 2025	бизнес	61
САО	Soul, к. (1я оч)	Forma	3 кв. 2025	бизнес	н/д
СВАО	Mod, к. 4 (Stein)	MR Group	4 кв. 2024	бизнес	19
САО	Дмитровское небо, к. 3	ЛСР	4 кв. 2025	бизнес	132
ЗАО	Б. Очаковская 2, к. 2.1	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	72
САО	Тринити, к. 3.2	Гранель	2 кв. 2025	комфорт	64
СВАО	Римского-Корсакова 11, к. 13	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	50
ЮЗАО	Никольские луга, к. 2.3	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	86
СВАО	Руставели 14, к. 2.5-2.8	ПИК	2 кв. 2025	комфорт	132
НАО	Саларьево парк, к. 56.1	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	149



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



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

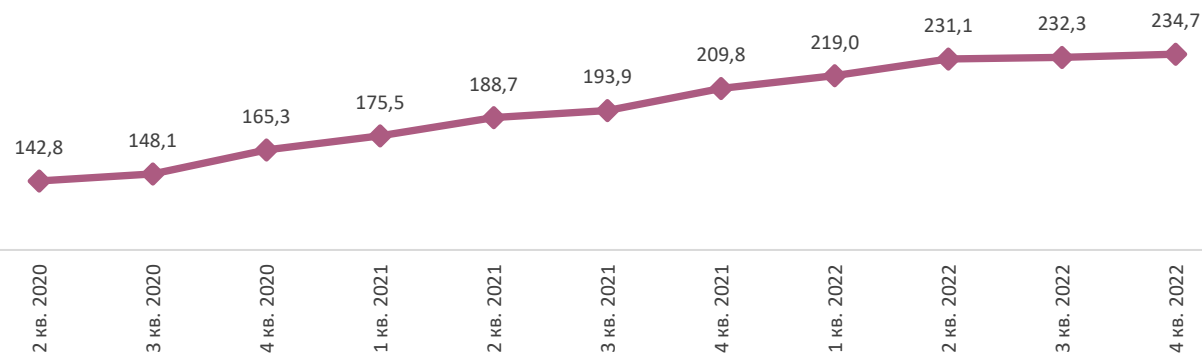
По итогам декабря 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 1,9%, за месяц и составила 359,1 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также снизилась на 3,5% и составила 326,7 тыс. руб./м². За год (с декабря 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 6,2%, с учетом скидков прирост цены за год составил 1,2%. При этом за квартал цена снизилась на 2,0%, с учетом скидков снижение составило – 4,1%.

К декабрю 2022 г. среднерыночный дисконт достиг рекордного уровня – около 9%. При этом максимальный размер скидок составляет 30%. Такая «щедрость» со стороны застройщиков обусловлена поддержанием уровня спроса, а также сезонным фактором – новогодние акции. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

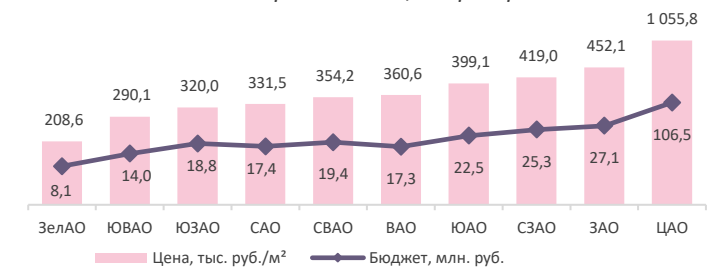
В 1 полугодии 2022 г. прайсовые цены продолжали расти, но незначительно. При этом с 2 кв. 2022 г. цена с учетом скидков уменьшалась, что было обусловлено снижением покупательской активности на фоне сложившейся макроэкономической ситуации и частичным оттоком населения.

В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам декабря 2022 г. снизилась на 1,9% за месяц и составила 234,7 тыс. руб./м². За год (с декабря 2021 г.) прирост цены составил 11,9%, за квартал +1,0%.

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

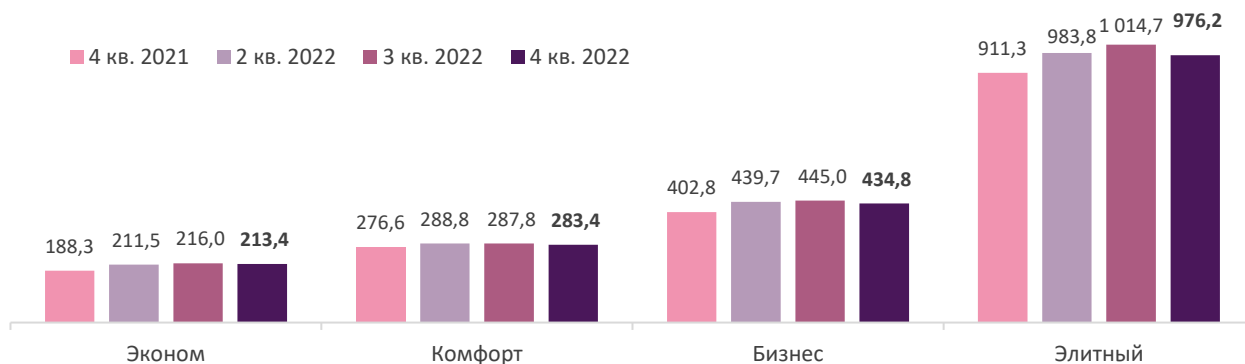


## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



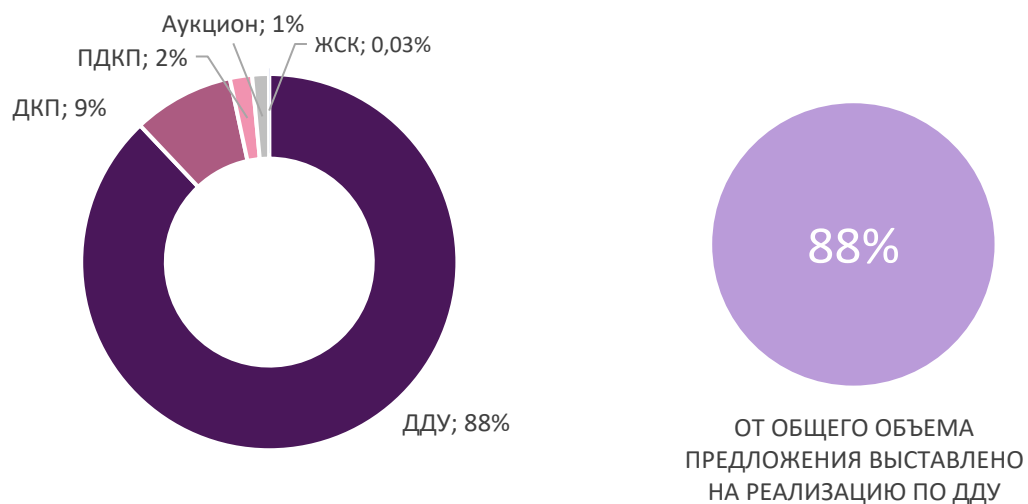
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

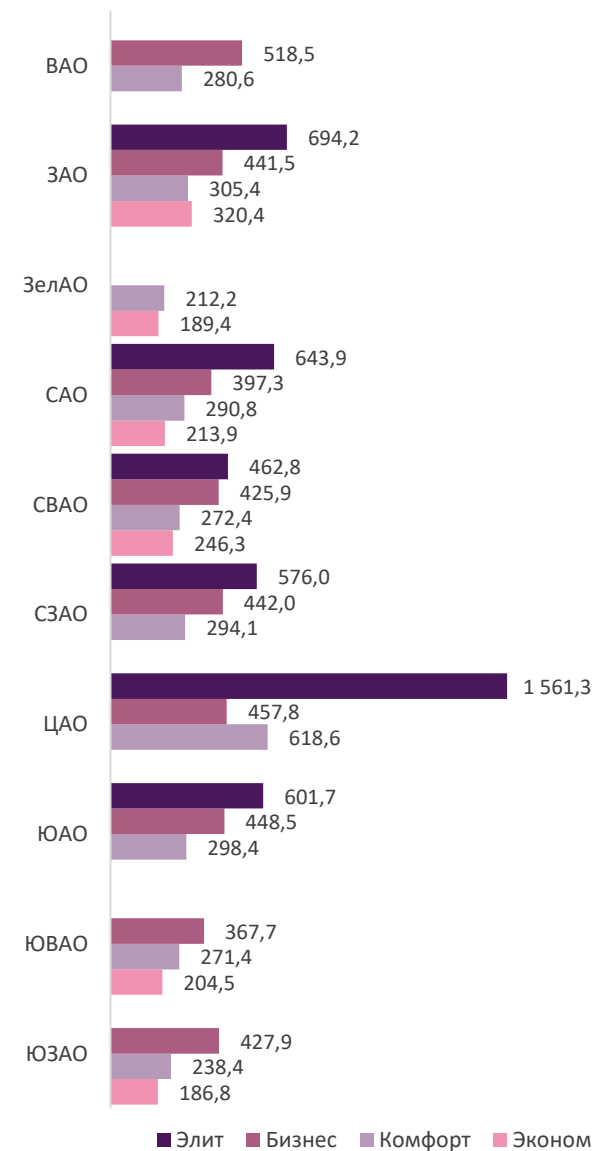
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м<sup>2</sup>



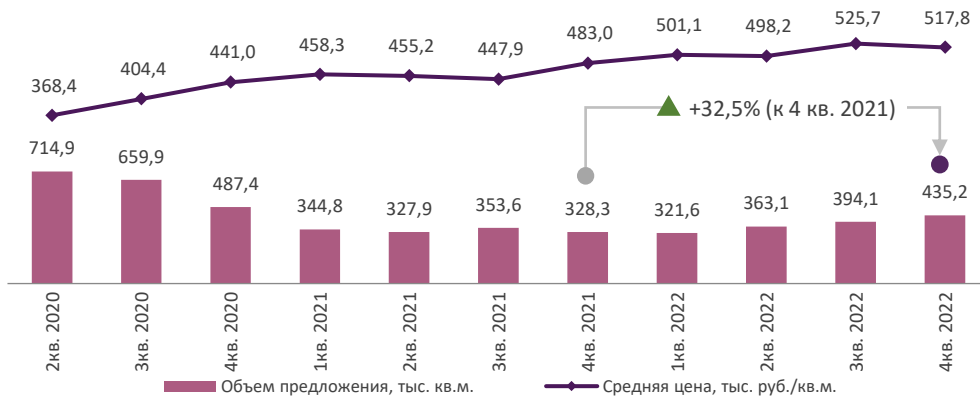


# МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Декабрь 2022

5

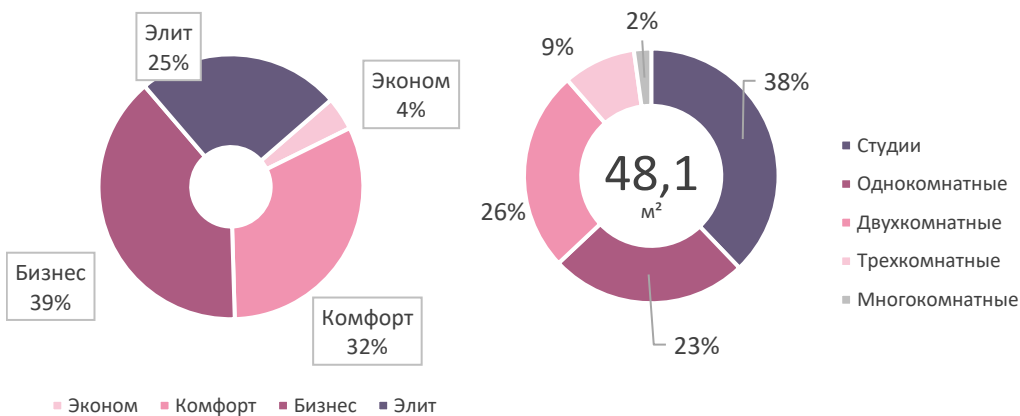
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
САО	SunCity17	н/д	сдан	комфорт	46

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



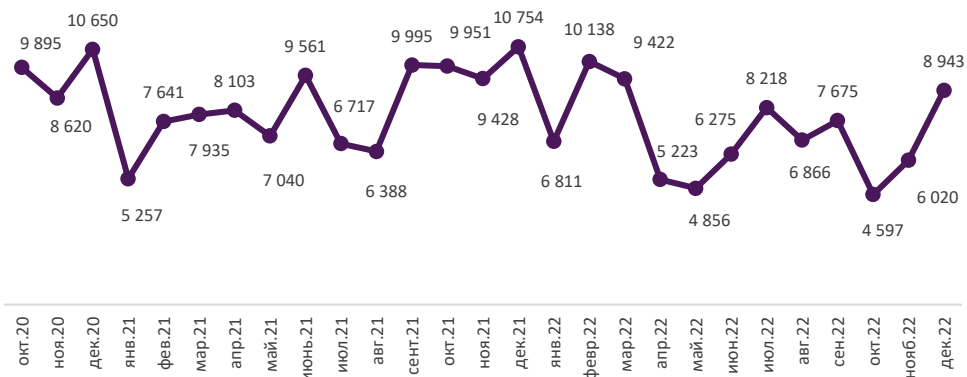
## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

Округ	Объем предложения, м²	Изменение к декабрю 2021 года, м² / %
ЦАО	95 371	▲ 10 319 12,1%
ЮЗАО	75 594	▲ 67 296 811,0%
ЗАО	46 243	▲ 1 690 3,8%
СЗАО	44 853	▼ 7 404 14,2%
САО	44 102	▲ 12 322 38,8%
СВАО	40 583	▲ 7 208 21,6%
ТиНАО	32 787	▲ 24 172 280,6%
ЮВАО	30 996	▼ 5 351 14,7%
ЮАО	27 807	▲ 17 437 168,1%
ВАО	23 249	▼ 3 034 11,5%
ЗелАО	6 375	▲ 6 375



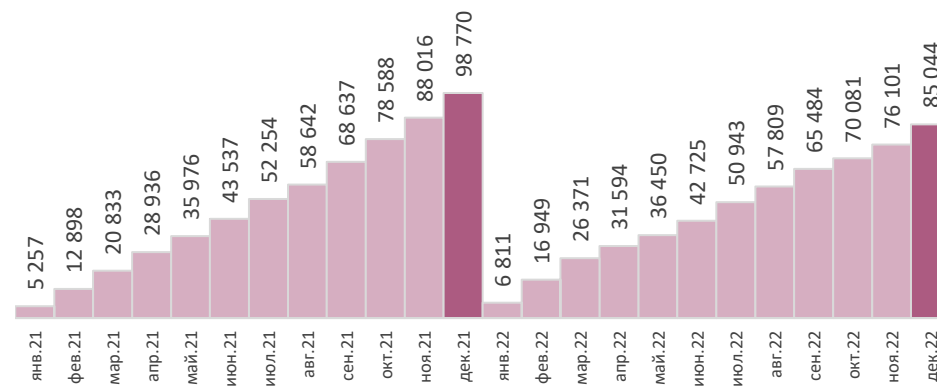
## ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



## ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

\* по данным выписок ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	2022 г.	2021 г.	2022 г. / 2021 г.	2022 г.	2021 г.	2022 г. / 2021 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	2 779,9	3 534,6	-21,4%	877,6	1 174,8	-25,3%
шт.	56 061	63 150	-11,2%	19 144	25 339	-24,4%
млрд руб.	947,4	1 102,5	-14,1%	196,7	215,5	-8,7%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	192,6	330,0	-41,6%	29,4	57,8	-49,1%
шт.	3 401	6 104	-44,3%	695	1 244	-44,1%
млрд руб.	72,1	98,9	-27,2%	6,1	9,7	-37,1%
<b>Итого:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	2 972,6	3 864,6	-23,1%	907,0	1 232,5	-26,4%
шт.	59 462	69 254	-14,1%	19 839	26 583	-25,4%
млрд руб.	1 019,5	1 201,5	-15,1%	202,8	225,2	-9,9%

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

## ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в декабре 2022 г. объем поглощения жилья составил 8 943 шт. сделок ДДУ, что на 48,6% выше аналогичного показателя за ноябрь 2022 г. В годовой динамике (с декабря 2021 г.) показатель уровня спроса снизился на 16,8%.

Совокупный объем поглощения жилья за 4 кв. 2022 г. составил 19 560 сделок ДДУ, что на 14,1% ниже уровня спроса за 3 кв. 2022 г. В сравнении с аналогичным показателем за 4 кв. 2021 г. прирост составил – 35,1%.

Совокупный объем поглощения жилья за 2022 г в г. Москве составил 85 044 шт. ДДУ, что на 13,9% ниже аналогичного показателя за 2021 г., при этом на 2,8% выше аналогичного показателя за 2020 г.



# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Декабрь 2022

6



Спрос в 2022 г. характеризовался значительным снижением уровня показателя в 2-м и 4-м кварталах главным образом в связи с нестабильной экономической и геополитической ситуацией в стране как следствие отток населения. В 3-м квартале наблюдается оживление рынка недвижимости за счет сезонного фактора, беспрецедентных скидок от застройщиков и возможным завершением основной программы субсидирования ипотеки. При этом, доля сделок с ипотекой в Большой Москве в 4 кв. 2022 г. составила – 81%.

Ставка ЦБ осталась на прежнем уровне – 7,5%.

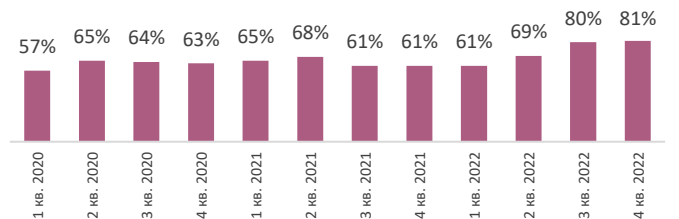
Согласно данным Банка России, в ноябре 2022 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 7 556 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 55 973 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 0,14 млн руб. (+2% за месяц) и составил 7,41 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в ноябре в рублях, составил 289,4 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 6,46%, снизившись на 0,53 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в ноябре составил 1 909 473 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 387 млн руб. (0,6%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с ноября 2020 года данный показатель снизился на 0,7 п.п.

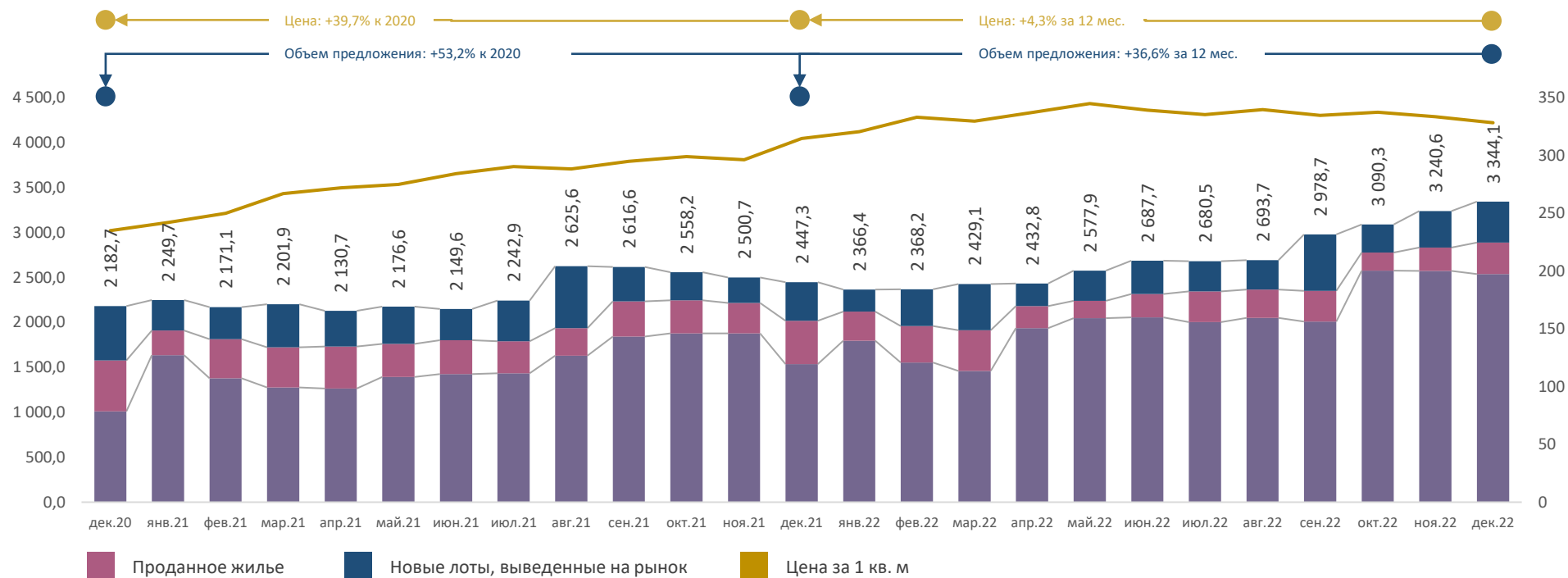
## ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



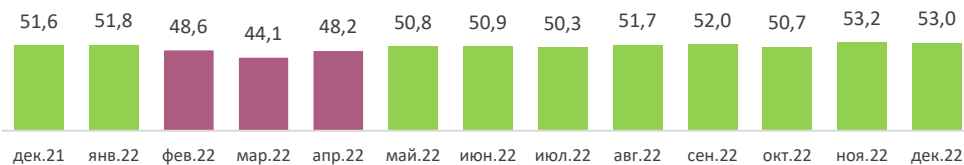
\* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте [cbr.ru](http://cbr.ru) с отсрочкой на месяц

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



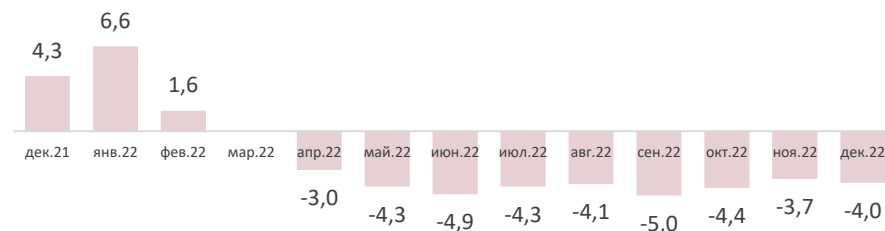
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития



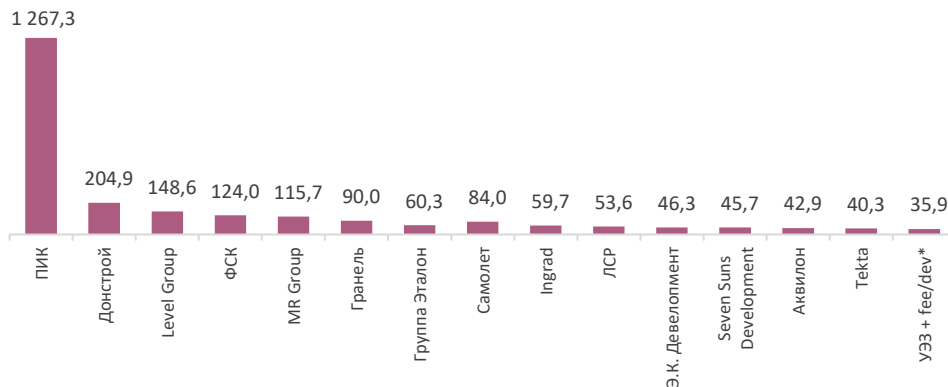




## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2022 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК	1 267 302	28 348	42,3%
2	Донстрой	204 914	3 067	6,8%
3	Level Group	148 597	2 931	5,0%
4	ФСК	123 987	2 120	4,1%
5	MR Group	115 730	2 109	3,9%
6	Гранель	89 951	2 251	3,0%
7	Самолет	84 025	1 872	2,8%
8	Группа Эталон	60 293	916	2,0%
9	Ingrad	59 745	813	2,0%
10	ЛСР	53 601	1 257	1,8%
11	Э.К. Девелопмент	46 258	900	1,5%
12	Seven Suns Development	45 681	807	1,5%
13	Аквилон	42 873	1 131	1,4%
14	Tekta	40 302	613	1,3%
15	УЭЗ + fee/dev*	35 858	563	1,2%
<b>Итого:</b>		<b>2 419 116</b>	<b>49 698</b>	<b>81%</b>



\* Проекты fee-development: Настоящее, Фестиваль парк2, Диалог, Forest

## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2022 г.)

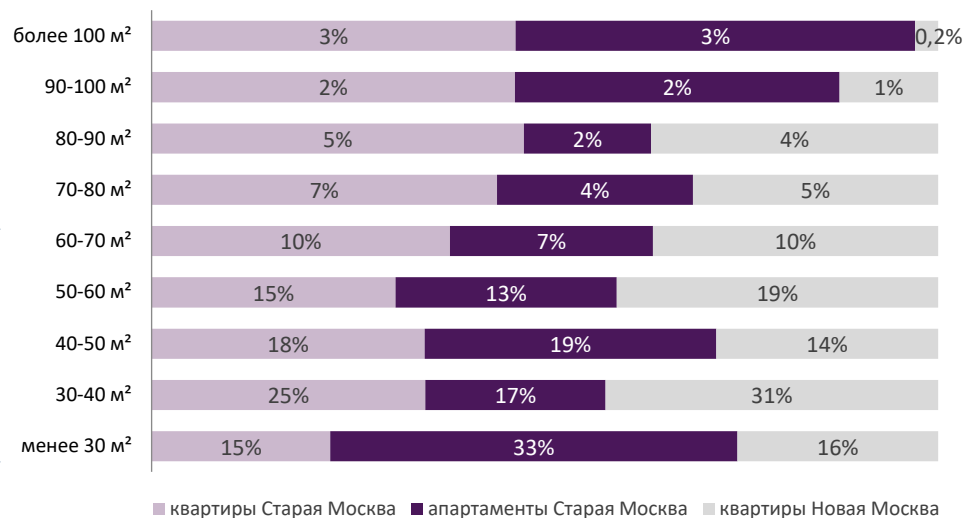
№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	99 382
2	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	83 184
3	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	74 667
4	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	54 010
5	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	52 802
6	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	50 933
7	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ап.	50 538
8	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	50 410
9	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	50 402
10	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	47 846
11	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	44 945
12	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	44 304
13	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	43 867
14	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	43 646
15	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	42 537
<b>Итого:</b>					<b>833 472</b>

**81%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

**28%** – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва (2022 г.)



83% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

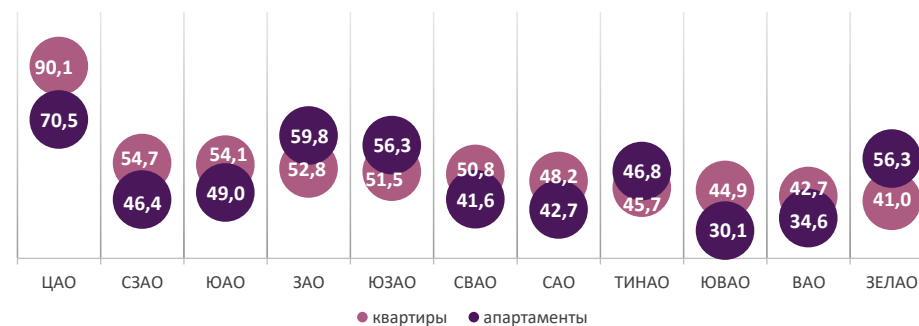
## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (2022 г.)



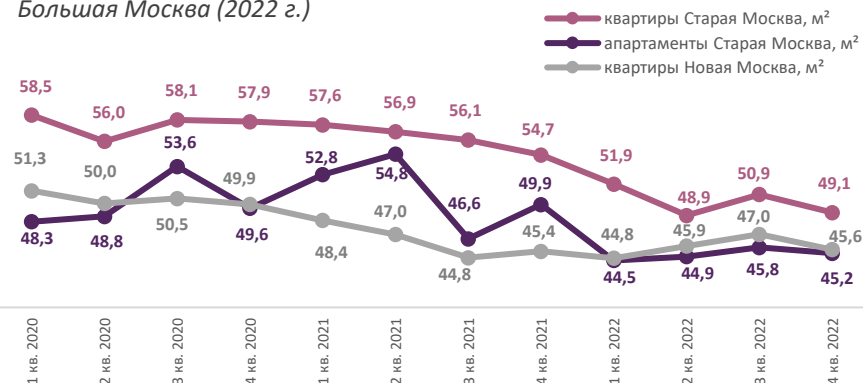
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (2022 г.)



## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (2022 г.)



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (2022 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты
котлован	28%	11%	18%	
нижние этажи	42%	39%	44%	
верхние этажи	13%	19%	17%	
идёт отделка	14%	26%	17%	
сдан	3%	5%	4%	
	100%	100%	100%	



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год	Изм. к 2020
<b>Центральный административный округ</b>	<b>395 013</b>	<b>-0,4%</b>	<b>3,8%</b>	<b>18,7%</b>
Арбат	470 600	-0,2%	9,9%	22,4%
Басманный	302 124	-0,2%	6,1%	21,9%
Замоскворечье	368 080	-1,7%	4,3%	18,7%
Красносельский	371 755	-1,8%	3,8%	26,4%
Мещанский	358 886	-1,1%	3,4%	20,6%
Пресненский	374 033	-1,1%	4,8%	16,0%
Таганский	351 474	-1,7%	5,1%	24,2%
Тверской	455 709	-1,2%	5,9%	27,3%
Хамовники	431 726	-0,4%	3,1%	18,7%
Якиманка	453 254	-1,2%	6,4%	16,6%
<b>Северный административный округ</b>	<b>245 907</b>	<b>-1,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>20,4%</b>
Аэропорт	296 575	-1,4%	5,4%	23,5%
Беговой	348 120	-1,1%	-0,4%	24,8%
Бескудниковский	219 393	-1,1%	1,5%	22,4%
Войковский	241 324	-0,9%	2,7%	22,9%
Восточное Дегунино	219 393	-1,1%	1,5%	22,4%
Головинский	252 148	0,0%	0,2%	35,2%
Дмитровский	219 393	-1,1%	1,5%	22,4%
Западное Дегунино	219 393	-1,1%	1,5%	22,4%
Коптево	241 324	-0,9%	2,7%	22,9%
Левобережный	233 240	0,1%	1,2%	21,4%
Молжаниновский	245 522	-1,5%	12,0%	27,2%
Савёловский	288 233	-0,7%	-0,3%	22,1%
Сокол	296 575	-1,4%	5,4%	23,5%
Тимирязевский	260 030	-0,8%	2,6%	23,3%
Ховрино	233 240	0,1%	1,2%	21,4%
Хорошёвский	313 123	-1,8%	7,3%	28,3%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>225 682</b>	<b>-0,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>23,7%</b>
Алексеевский	296 395	-2,0%	6,8%	40,6%
Алтуфьевский	212 473	-1,6%	3,0%	20,9%
Бабушкинский	228 145	-0,2%	3,7%	26,5%
Бибирево	212 473	-1,6%	3,0%	20,9%
Бутырский	260 030	-0,8%	2,6%	23,3%

Лианозово	207 868	-2,0%	3,0%	19,4%
Лосиноостровский	203 150	-0,9%	0,9%	23,0%
Марфино	225 140	-0,4%	1,5%	24,2%
Марьино	288 233	-0,7%	-0,3%	22,1%
Останкинский	263 238	-1,0%	3,6%	21,1%
Отрадное	219 236	-0,3%	3,4%	26,7%
Ростокино	263 238	-1,0%	3,6%	21,1%
Свиблово	257 002	-0,6%	2,5%	29,0%
Северное Медведково	219 010	-0,4%	0,2%	27,0%
Северный	219 393	-1,1%	1,5%	22,4%
Южное Медведково	228 145	-0,2%	3,7%	26,5%
Ярославский	203 150	-0,9%	0,9%	23,0%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>223 171</b>	<b>-1,1%</b>	<b>2,0%</b>	<b>18,5%</b>
Богородское	224 235	-0,3%	1,2%	16,7%
Вешняки	199 264	-1,2%	0,2%	21,6%
Восточное Измайлово	221 782	-1,6%	1,1%	19,6%
Восточный	205 470	-1,0%	4,4%	22,1%
Гольяново	209 947	-1,4%	3,2%	24,5%
Ивановское	207 965	-0,8%	2,6%	25,9%
Измайлово	221 782	-1,6%	1,1%	19,6%
Косино-Ухтомский	193 268	-0,5%	2,7%	28,1%
Метрогородок	224 235	-0,3%	1,2%	16,7%
Новогиреево	207 965	-0,8%	2,6%	25,9%
Новокосино	205 470	-1,0%	4,4%	22,1%
Перово	216 670	-0,4%	2,9%	20,9%
Преображенское	255 698	-0,4%	6,0%	22,7%
Северное Измайлово	209 947	-1,4%	3,2%	24,5%
Соколиная Гора	252 892	-1,3%	3,5%	18,4%
Сокольники	287 279	-1,8%	4,2%	22,5%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>216 903</b>	<b>-0,7%</b>	<b>3,5%</b>	<b>23,3%</b>
Выхино-Жулебино	199 264	-1,2%	0,2%	21,6%
Капотня	208 697	-0,1%	3,3%	26,7%
Кузьминки	226 389	-1,0%	6,5%	26,0%
Лефортово	241 200	0,1%	8,6%	27,0%
Люблино	210 766	-1,5%	4,7%	24,7%
Марьино	208 697	-0,1%	3,3%	26,7%
Некрасовка	193 268	-0,5%	2,7%	28,1%

Нижегородский	274 570	-0,4%	3,1%	25,2%
Печатники	213 340	-1,8%	2,1%	19,0%
Рязанский	212 611	-1,4%	2,7%	22,6%
Текстильщики	226 389	-1,0%	6,5%	26,0%
Южнопортовый	280 480	-0,2%	3,9%	23,4%
<b>Южный административный округ</b>	<b>228 405</b>	<b>-1,5%</b>	<b>1,8%</b>	<b>21,7%</b>
Бирюлёво Восточное	190 854	-0,9%	1,3%	29,1%
Бирюлёво Западное	190 854	-0,9%	1,3%	29,1%
Братеево	208 533	-1,1%	0,3%	25,0%
Даниловский	263 527	-1,8%	3,8%	27,5%
Донской	331 060	-6,6%	-3,6%	13,3%
Зябликово	208 533	-1,1%	0,3%	25,0%
Москворечье-Сабурово	217 016	-0,9%	4,3%	24,0%
Нагатино-Садовники	254 315	-1,8%	1,8%	20,0%
Нагатинский Затон	254 315	-1,8%	1,8%	20,0%
Нагорный	251 010	-0,6%	4,7%	25,3%
Орехово-Борисово Северное	218 495	-1,4%	0,3%	23,3%
Орехово-Борисово Южное	218 495	-1,4%	0,3%	23,3%
Царицыно	217 016	-0,9%	4,3%	24,0%
Чертаново Северное	228 825	0,0%	2,9%	16,7%
Чертаново Центральное	228 825	0,0%	2,9%	16,7%
Чертаново Южное	216 784	-0,5%	1,8%	19,5%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>285 074</b>	<b>-0,2%</b>	<b>2,3%</b>	<b>22,4%</b>
Академический	299 881	-1,1%	6,2%	24,3%
Гагаринский	337 678	-0,9%	-0,1%	21,4%
Зюзино	251 010	-0,6%	4,7%	25,3%
Коньково	251 010	-1,9%	3,5%	18,8%
Котловка	263 527	-1,8%	3,8%	27,5%
Ломоносовский	337 678	-0,9%	-0,1%	21,4%
Обручевский	251 745	-1,6%	3,8%	19,2%
Северное Бутово	220 534	-0,9%	3,2%	27,4%
Тёплый Стан	215 340	0,2%	-0,3%	20,0%
Черёмушки	288 600	-0,4%	7,8%	23,6%
Южное Бутово	200 161	-0,9%	4,8%	25,0%
Ясенево	217 859	-0,8%	-0,6%	22,1%
<b>Западный административный округ</b>	<b>279 795</b>	<b>-1,3%</b>	<b>4,1%</b>	<b>23,9%</b>
Внуково	213 015	-1,0%	7,1%	23,9%
Дорогомилово	354 063	-0,5%	6,1%	25,9%
Крылатское	270 776	-0,8%	3,4%	25,1%
Кунцево	255 427	0,0%	1,0%	22,4%
Можайский	259 201	-1,7%	3,3%	25,1%
Ново-Переделкино	213 015	-1,0%	7,1%	23,9%
Очаково-Матвеевское	260 301	-1,0%	5,1%	19,4%

Проспект Вернадского	303 784	0,0%	1,2%	22,1%
Раменки	337 678	-0,9%	-0,1%	21,4%
Солнцево	224 396	-1,3%	6,4%	23,5%
Тропарёво-Никулино	256 354	-0,6%	-1,6%	13,3%
Филёвский Парк	310 943	-0,8%	6,5%	24,8%
Фили-Давыдовское	259 201	-1,7%	3,3%	25,1%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>261 975</b>	<b>-0,2%</b>	<b>1,9%</b>	<b>24,9%</b>
Куркино	245 522	-1,5%	12,0%	27,2%
Митино	216 048	-1,8%	2,6%	23,2%
Покровское-Стрешнево	261 741	0,1%	3,5%	25,7%
Северное Тушино	229 100	-1,1%	1,8%	22,9%
Строгино	242 272	0,4%	-1,4%	18,5%
Хорошёво-Мнёвники	287 395	-0,8%	2,8%	28,2%
Щукино	261 741	0,1%	3,5%	25,7%
Южное Тушино	229 100	-1,1%	1,8%	22,9%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>178 062</b>	<b>-0,7%</b>	<b>-0,5%</b>	<b>25,7%</b>

Цены на квартиры по типам домов IRN	Дек. 2022	К ноя. 2022	К дек. 2021	К дек. 2020
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	219 931	-0,5%	+2,4%	+20,5%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	223 587	-1,2%	+1,4%	+21,3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	236 875	-0,5%	+1,7%	+22,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	251 494	-1,1%	+0,9%	+23,6%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	272 785	-0,7%	+3,3%	+23,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	259 721	-1,4%	+4,0%	+21,5%
Все панельные и блочные дома	226 798	-0,7%	+1,8%	+21,3%
Все монолитные и кирпичные дома	261 333	-1,1%	+2,8%	+22,8%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в декабре в Москве представлено 53 427 объектов и 43 694 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 251 356 руб./кв. м (-0,9% за месяц, +2,3% за год, +21,2% к 2020 г.)