



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ОКТАБРЬ 2022



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

282,33

млн кв. м

- Общий жилой фонд Москвы, расчет

12,66

млн чел.

- Численность населения Москвы, по данным Мосгорстата

22,3

кв. м / чел.

- Обеспеченность жильем, расчет

7,5%

0,0 п.п. за окт. 2022

- Ключевая ставка Центробанка

6,11%

↑ **0,11 п.п.** за сен. 2022

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

6,1

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

22,23

млн кв. м жилой площади

38,24

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

64,82

млн кв. м жилой площади

92,40

млн кв. м общей площади

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ, стр. 6

ВВЕДENO НЕДВИЖИМОСТИ

9 683,6

тыс. кв. м

113,9%

от плана на год

ВВЕДENO ЖИЛЬЯ

5 109,7

тыс. кв. м жилой площади

113,9%

от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Октябрь 2022

Индекс производственной активности PMI России

50,7

↓ **1,3 п.п.** к сен. 2022

↓ **0,9 п.п.** к окт. 2021

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. 12

215 2 900 тыс. кв. м

домов введено

568 104,0 тыс. жителей

домов расселяется

201 2 600 тыс. кв. м

дом заселяется

290 128 домов снесено

домов расселено



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Октябрь 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,09

↑ 3,7%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↑ 41,0%
ЗА ГОД
к окт. 2021

Старая Москва, млн кв. м

2,34

↑ 2,8%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↑ 32,3%
ЗА ГОД
к окт. 2021

Новая Москва, млн кв. м

0,75

↑ 6,8%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↑ 76,3%
ЗА ГОД
к окт. 2021

Продолжает расти дисбаланс спроса и предложения, что приводит к затовариванию рынка.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

370,2

↑ 1,0%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↑ 14,8%
ЗА ГОД
к окт. 2021

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

236,1

↑ 1,7%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↑ 18,8%
ЗА ГОД
к окт. 2021

Текущая ситуация отражает только каталожную цену и не включает в себя предлагаемые застройщиками скидки, и не коррелирует с динамикой цен на столичном рынке.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ. ДДУ, шт. Октябрь 2022, стр. 19

За месяц

4 597

↓ 40,1%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↓ 53,8%
ЗА ГОД
к окт. 2021

С начала 2022 года

70 081

↓ 10,8%
ЗА ГОД
к окт. 2021



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

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

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

За месяц, тыс. кв. м

200,5

↓ 41,4%
ЗА МЕСЯЦ
к сен. 2022

↓ 45,6%
ЗА ГОД
к окт. 2021

С начала 2022 года, тыс. кв. м

3 082,1

↓ 18,7%
ЗА ГОД
к янв.-окт. 2021

Несмотря на предоставление скидок, программ рассрочки и дополнительного субсидирования ипотеки от застройщиков показатель количества сделок в октябре демонстрирует резко отрицательную динамику.



СРЕДНЯЯ ЦЕНА СДЕЛКИ С ЖИЛЬЕМ
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ,
Москва, млн руб.

Росреестр, Сентябрь 2022

18,3

↓ 7,3%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↑ 2,0%
ЗА ГОД
к сен. 2021

* 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
Октябрь 2022, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,35

↑ 2,1% ↑ 43,2%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к сен. 2022 к окт. 2021

Московская область

2,65

↑ 0,8% ↑ 87,9%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к сен. 2022 к окт. 2021

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

Старая Москва

255,7

↓ 0,8% ↑ 7,0%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к сен. 2022 к окт. 2021

↑ 2,6% к янв. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

223,2

↓ 1,3% ↑ 6,3%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к сен. 2022 к окт. 2021

↑ 1,9% к янв. 2022

Объемы предложения на вторичном рынке жилья по итогам октября продолжают увеличиваться. Это главный показатель того, что желающих продать квартиру сейчас намного больше, чем желающих купить, а значит, заявленный уровень цен становится все менее актуальным.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru
Сентябрь 2022*, стр. 20

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

8 642

↑ 5,2% ↓ 17,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

С начала 2022 года, млн руб.

472 454

↓ 24,4%
ЗА ГОД
к сен. 2021

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

10 995

↑ 0,4% ↓ 11,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,6

0,0 п.п. ↓ 0,2 п.п.
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, Октябрь 2022

За месяц, шт.

9 265

↓ 5,2% ↓ 13,0%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к сен. 2022 к окт. 2021

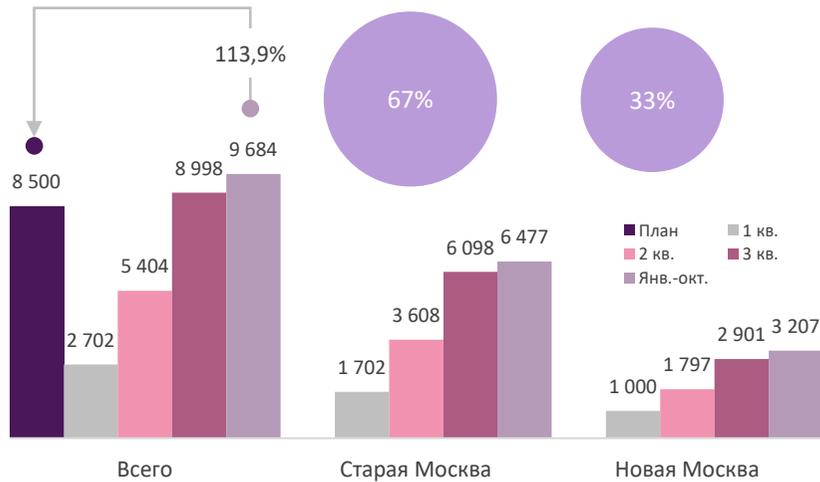
С начала 2022 года, шт.

88 631

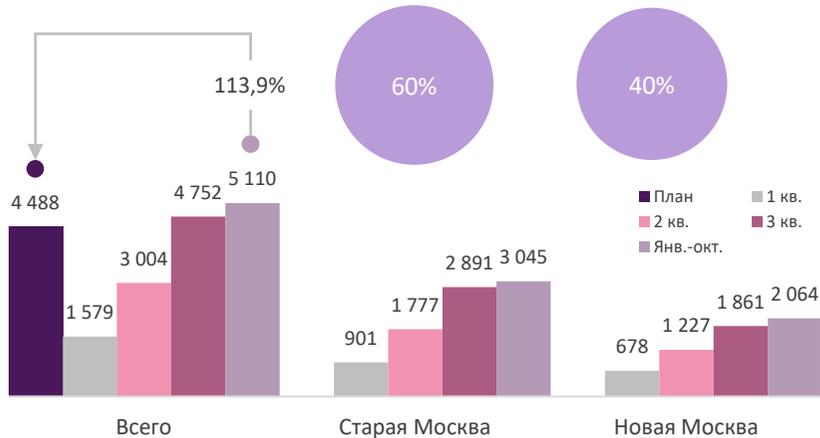
↓ 13,9% ↑ 11,1%
ЗА ГОД ЗА ГОД
к янв.-окт. 2021 к янв.-окт. 2020



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

Согласно утвержденным
планам-графикам

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

С января по октябрь 2022 года в Москве введено 9 683,6 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 113,9% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 6 477,1 тыс. кв. м (67% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 3 206,5 тыс. кв. м (33%).

За десять месяцев в Москве введено 5 109,7 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 113,9% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 3 045,3 и 2 064,4 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	4,1
ЮЗАО	4,7
ЮВАО	4,7
САО	5,2
ВАО	5,4
СВАО	5,9
ЮАО	5,9
ЗАО	6,2
СЗАО	6,5
ЦАО	12,8
Средн.	6,1

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

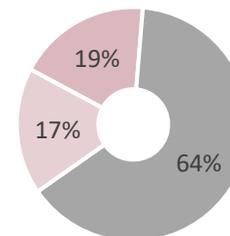
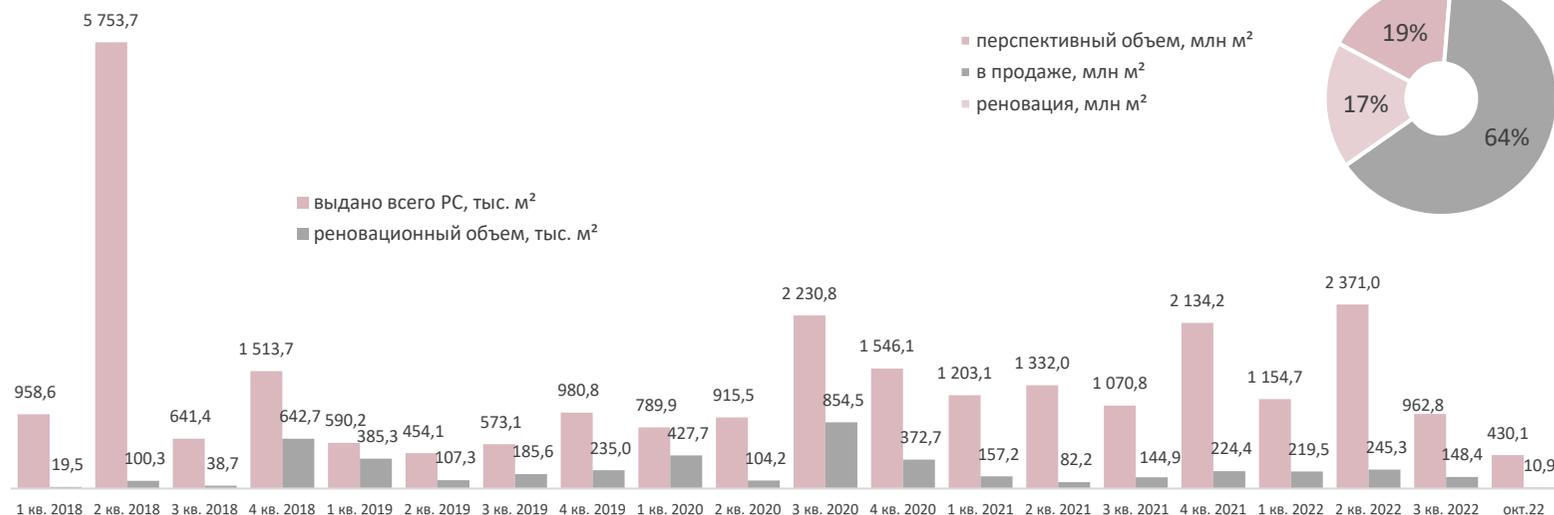
* Методика использовалась в Постановлении Правительства РФ от 14.11.2018 №1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации».

ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД

по ГПЗУ и РС, млн кв. м

Площадь земельных участков, на которых возможно строительство, и на которые выданы ГПЗУ	Предельная площадь жилых помещений, возможная к размещению на ЗУ	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 га	61,25 Площадь жилых помещений	22,23 Жилая площадь	1,38 Жилая площадь	6,15 Жилая площадь	5,40 Жилая площадь	4,63 Жилая площадь	2,39 Жилая площадь	2,28 Жилая площадь
		38,24 Общая площадь	2,37 Общая площадь	10,59 Общая площадь	9,29 Общая площадь	7,96 Общая площадь	4,11 Общая площадь	3,92 Общая площадь
		628 шт.						
		2022-2024	2022 год	2023 год	2024 год			
План по вводу жилья по программе реновации		4,50 Жилая площадь	1,30 Жилая площадь	1,26 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь			

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



В октябре 2022 г. в Большой Москве было выдано 12 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 430 тыс. м², из которых 3% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2022 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 150,9 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Октябрь 2022

2

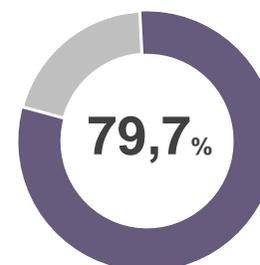
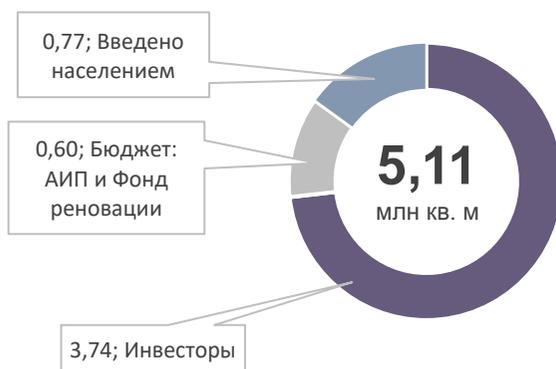
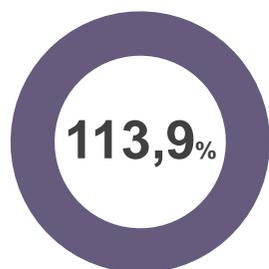
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2022 год						4 квартал						Октябрь 2022						
	План			Факт на 31.10.2022			План			Факт на 31.10.2022			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	371	153	218	433	92	341	51	44	7	39	12	27	8	8	0	39	12	27	
тыс. кв. м	8 500,0	2 986,4	5 513,6	9 683,6	1 315,8	8 367,8	1 373,6	1 337,3	36,3	685,2	172,1	513,1	176,1	176,1	0,0	685,2	172,1	513,1	
Жилые объекты	кол-во	216	72	144	255	49	206	22	22	0	22	6	16	4	4	0	22	6	16
тыс. кв. м	7 147,9	2 125,1	5 022,8	7 944,7	1 012,6	6 932,1	1 019,9	1 019,9	0,0	536,6	143,8	392,8	157,5	157,5	0	536,6	143,8	392,8	
жил. пл.	4 488,0	1 235,0	3 253,0	5 109,7	597,7	4 512,0	579,1	579,1	0,0	357,8	77,7	280,1	95,3	95,3	0	357,8	77,7	280,1	
ДОУ	кол-во	37	13	24	29	6	23	10	5	5	2	1	1	2	2	0	2	1	1
тыс. кв. м	103,2	54,1	49,1	88,2	22,7	65,5	39,8	22,9	16,9	7,8	5	2,8	7,7	7,7	0	7,8	5	2,8	
Школы и БНК	кол-во	19	9	10	18	7	11	4	3	1	3	1	2	1	1	0	3	1	2
тыс. кв. м	181,5	66,8	114,7	221,4	56,9	164,5	40,5	22,5	18	43	10,5	32,5	10,7	10,7	0	43	10,5	32,5	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	29	26	3	12	9	3	13	12	1	2	2	0	0	0	0	2	2	0
тыс. кв. м	366,9	362,9	4	78,2	72,7	5,5	271,8	270,4	1,4	11,4	11,4	0	0	0	0	11,4	11,4	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	19	12	7	18	9	9	0	0	0	2	1	1	0	0	0	2	1	1
тыс. кв. м	104	88,5	15,5	113,2	77,2	36	0	0	0	8,3	1,1	7,2	0	0	0	8,3	1,1	7,2	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	3	2	5	2	3	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
тыс. кв. м	14,9	7,8	7,1	51,1	7,6	43,5	0,2	0,2	0	0	0	0	0,2	0,2	0	0	0	0	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	4	0	4	13	0	13	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2
тыс. кв. м	73,7	0	73,7	157,9	0	157,9	0	0	0	19,3	0	19,3	0	0	0	19,3	0	19,3	
Гостиницы, апартотели	кол-во	4	0	4	11	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	90,7	0	90,7	393,5	0	393,5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Административно-деловые объекты	кол-во	6	2	4	14	3	11	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2
тыс. кв. м	40,5	6,8	33,7	318,4	11,4	307	0	0	0	45	0	45	0	0	0	45	0	45	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	32	16	16	58	7	51	1	1	0	4	1	3	0	0	0	4	1	3
тыс. кв. м	376,7	274,4	102,3	317	54,7	262,3	1,4	1,4	0	13,8	0,3	13,5	0	0	0	13,8	0,3	13,5	

	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	2023 год, план РП	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	116,4 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2022

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

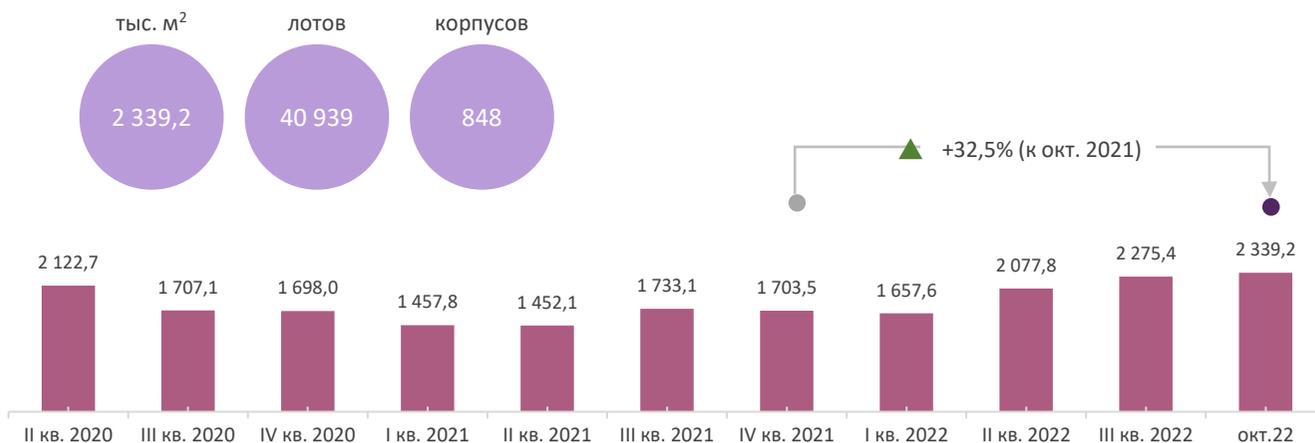


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

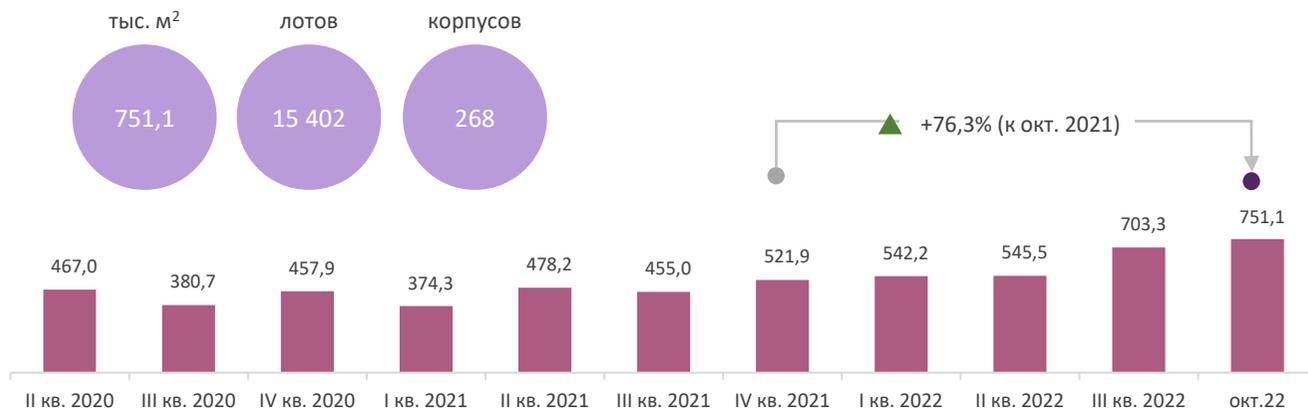
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2022 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.10.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	13 946,9	13 967,7	13 967,9	11 129,1	79,7	



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

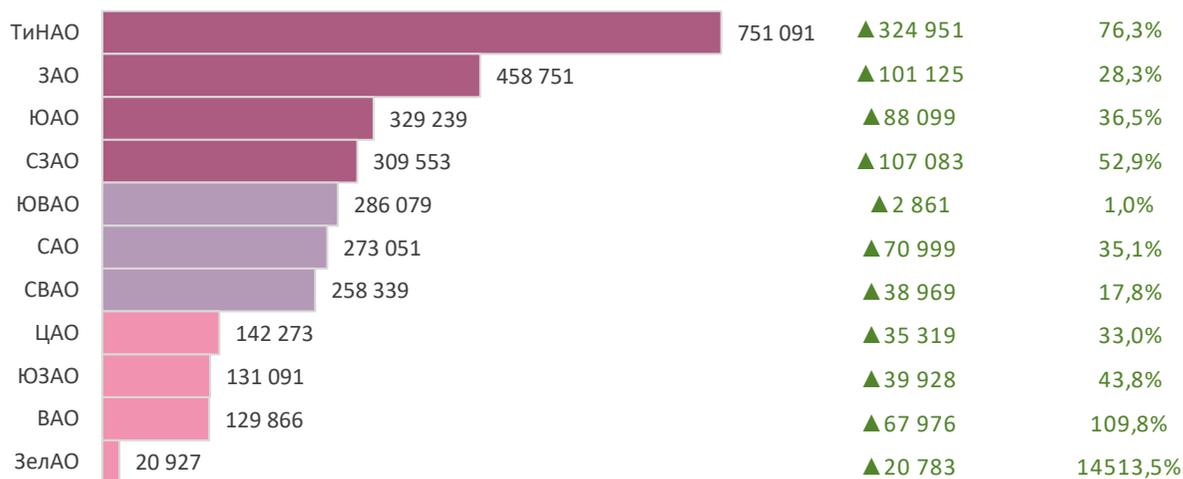


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

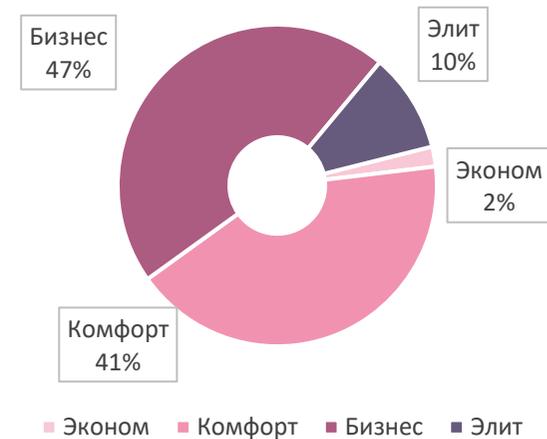
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,2%	0,1%
	Бизнес	0,9%	0,1%	0,3%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,1%	0,9%
	Бизнес	6,2%	0,4%	1,1%
	Элитный	1,1%	1,5%	0,0%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,1%	0,5%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,4%	0,4%
	Комфорт	0,8%	3,0%	0,9%
	Бизнес	1,1%	1,0%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,7%
СВАО	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,5%	0,1%
	Бизнес	3,1%	0,3%	0,9%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,5%	1,2%	1,2%
	Бизнес	3,9%	0,5%	0,9%
	Элитный	0,8%	0,3%	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	3,6%	0,4%	0,0%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
ЮАО	Комфорт	0,9%	2,6%	0,0%
	Бизнес	4,5%	1,1%	0,7%
	Элитный	0,2%	0,2%	0,0%
	Эконом	0,2%	0,3%	0,0%
ЮВАО	Комфорт	1,7%	3,4%	0,1%
	Бизнес	1,7%	0,5%	1,4%
	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
ЮЗАО	Комфорт	1,3%	0,0%	0,7%
	Бизнес	0,9%	0,8%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
	Эконом	1,9%	2,9%	0,0%
НАО	Комфорт	8,3%	4,0%	3,5%
	Бизнес	0,6%	0,4%	0,1%
	Комфорт	0,6%	0,0%	0,0%
ТАО	Комфорт	0,6%	0,0%	0,0%
Итого:		50,4%	33,5%	16,1%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

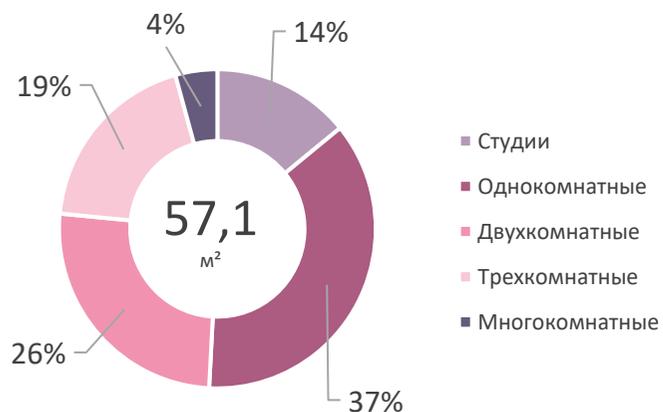
к окт. 2021, м² к окт. 2021, %



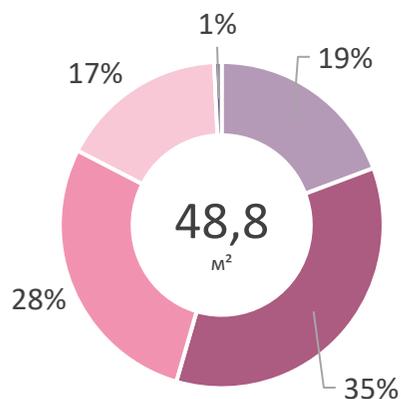
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮВАО	Portland, к.	Forma	2 кв. 2026	бизнес	н/д
НАО	Дэен-кварталы, к. 1.1-1.4	A101	4 кв. 2024	комфорт	709
ВАО	Открытый парк, к. 1.1, 1.3	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	104
СЗАО	Остров, к. 1 (к-л 4)	Донстрой	4 кв. 2024	бизнес	41
ЮЗАО	Ever, к. 4, 5 (2-я оч.)	Tekta Group	3 кв. 2025	бизнес	143
ЮАО	Ютаново, к. 4, 5, 6	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	230
ЮЗАО	Никольские луга, к. 2.1, 2.2, 2.4	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	127
ЗАО	Бадаевский, к. 12/1, 12/2, 12/4	Capital Group	2 кв. 2026	элитный	115
ЗАО	Баркля 6, к. 6, 7, 8	ПИК	3 кв. 2025	комфорт	232
ЮАО	Parkside, к. 1, 3	ЛСР	3 кв. 2025	комфорт	300
САО	Молжаниново, к. 3	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	277
НАО	Бунинские кварталы, к. 2.1-2.5	A101	1 кв. 2025	комфорт	526
НАО	Алхимово, к. 9, 10, 11, 12	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	203
НАО	Скандинавия Центр, к. 36.3.1, 36.3.2	A101	1 кв. 2025	комфорт	255



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

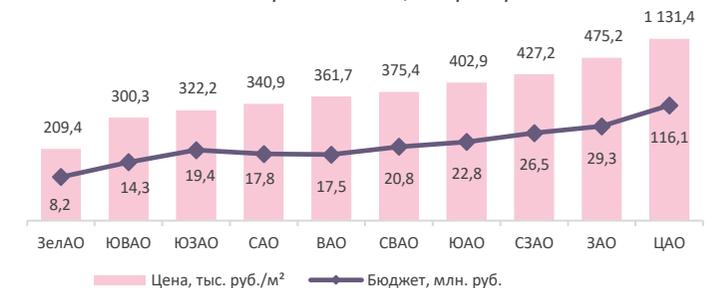
По итогам октября 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1,0%, за месяц и составила 370,2 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также увеличилась на 0,5% и составила 342,4 тыс. руб./м². За год (с октября 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 14,8%, с учетом скидков прирост цены за год составил 10,6%.

В октябре 2022 г. ввиду ситуации неопределённости на рынке недвижимости застройщики продолжали предлагать скидки и снижать прайсовые цены по ряду объектов, что отразилось на средней цене по рынку.

Среднерыночный дисконт в сентябре составил около 7,5%, максимальный – 30%. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

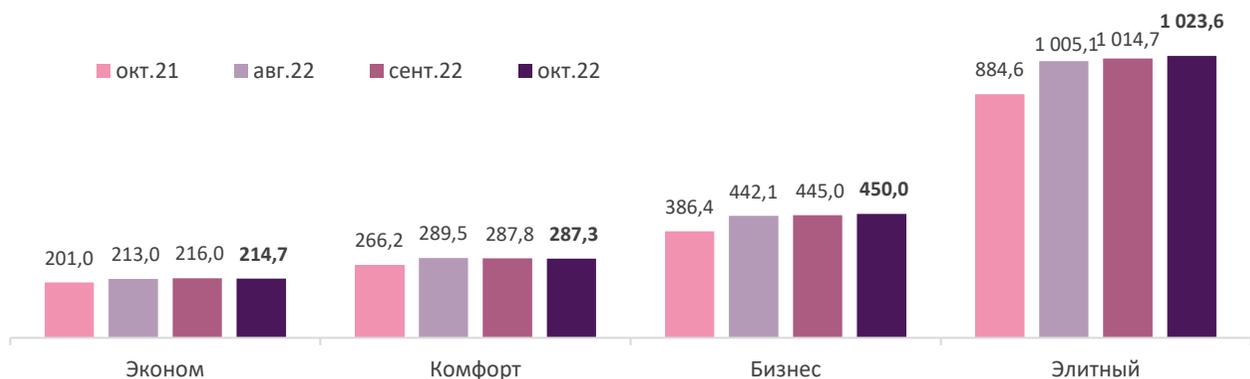
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам октября 2022 г. увеличилась на 1,7% за месяц и составила 236,1 тыс. руб./м². За год (с октября 2021 г.) прирост цены составил 18,8%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



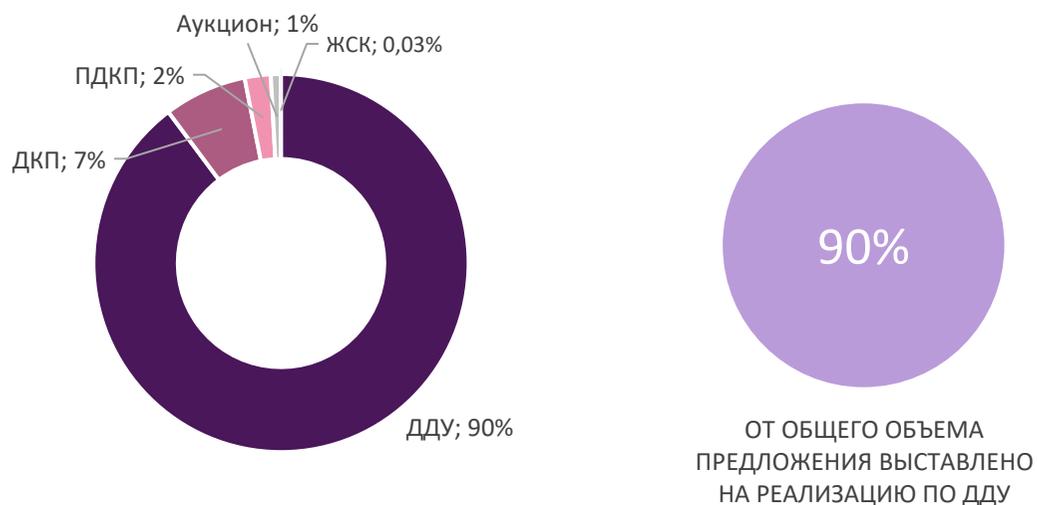
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

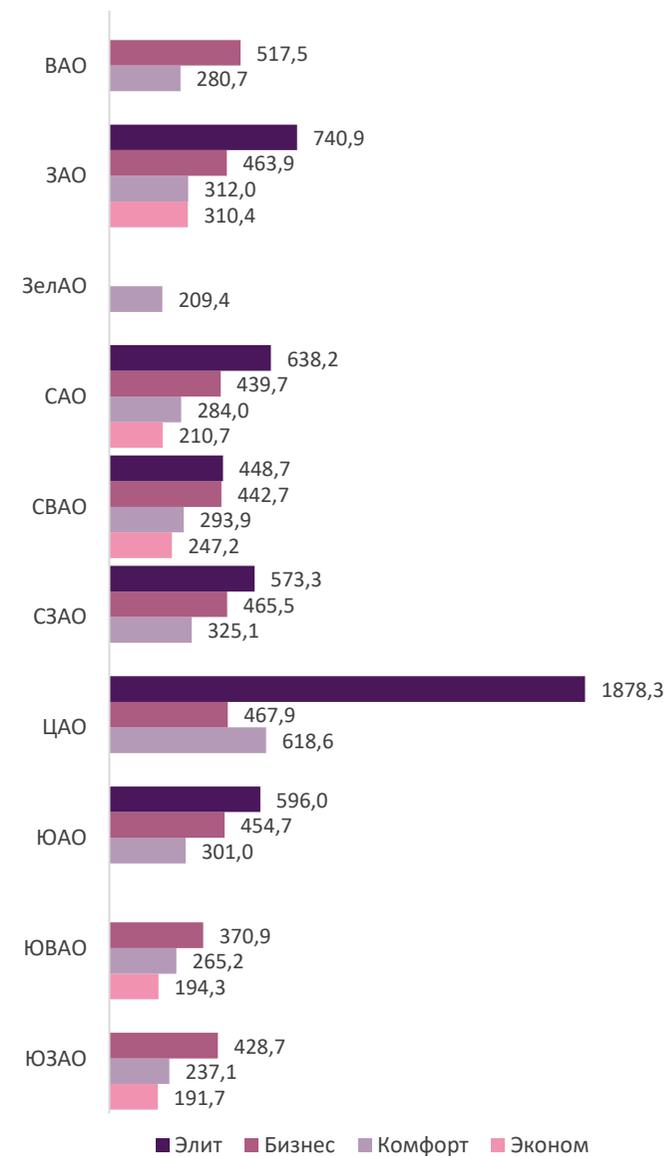
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



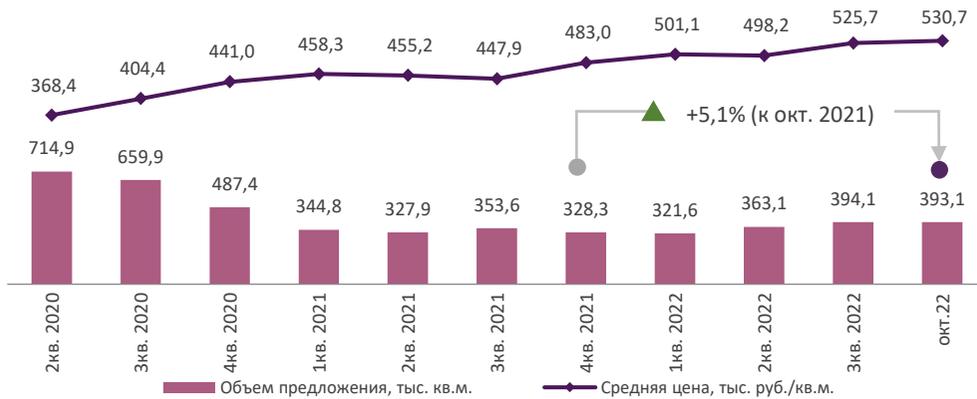


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Октябрь 2022

4

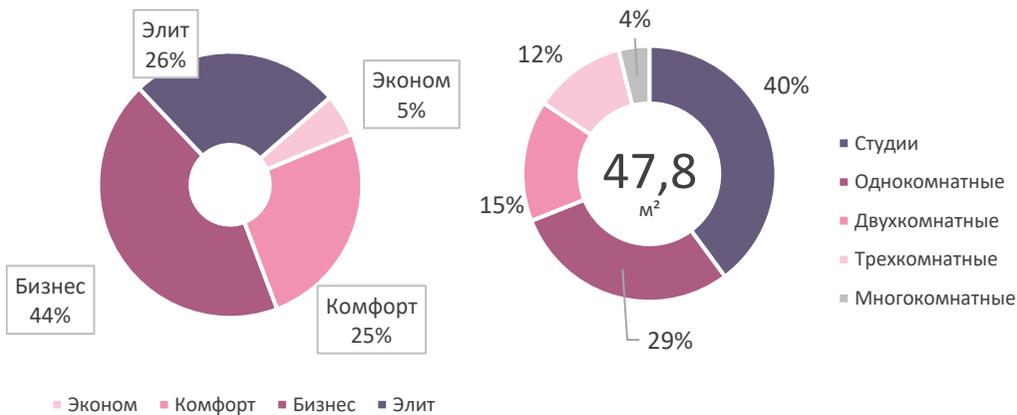
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



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

В октябре 2022 г. на рынок недвижимости Большой Москвы новые объекты и корпуса в формате апартаментов не выходили.

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



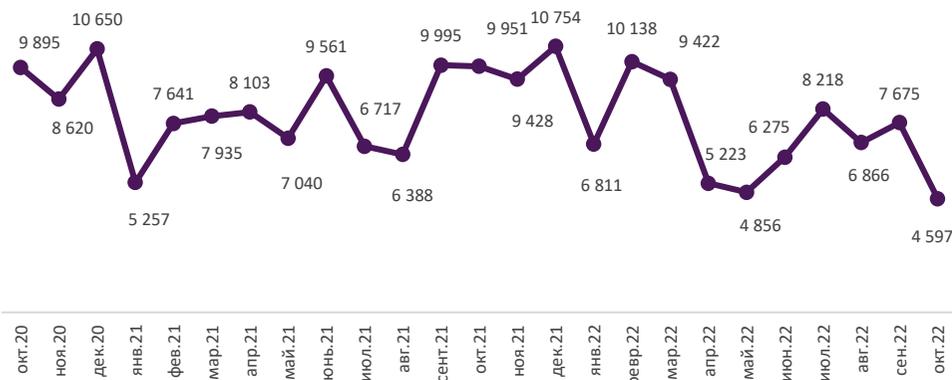
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

Класс	Объем предложения	Изменение к окт. 2021	Процент к окт. 2021
ЦАО	92 652	▼ 12 506	11,9%
СЗАО	47 814	▼ 12 009	20,1%
САО	45 599	▲ 12 405	37,4%
ЗАО	40 730	▼ 5 416	11,7%
ЮЗАО	40 690	▲ 29 152	252,7%
ЮВАО	38 725	▲ 3 976	11,4%
ТиНАО	33 062	▲ 22 706	219,2%
СВАО	31 615	▼ 10 711	25,3%
ЮАО	28 633	▲ 13 448	88,6%
ВАО	24 063	▼ 1 830	7,1%
ЗелАО	2 621	▲ 2 621	-



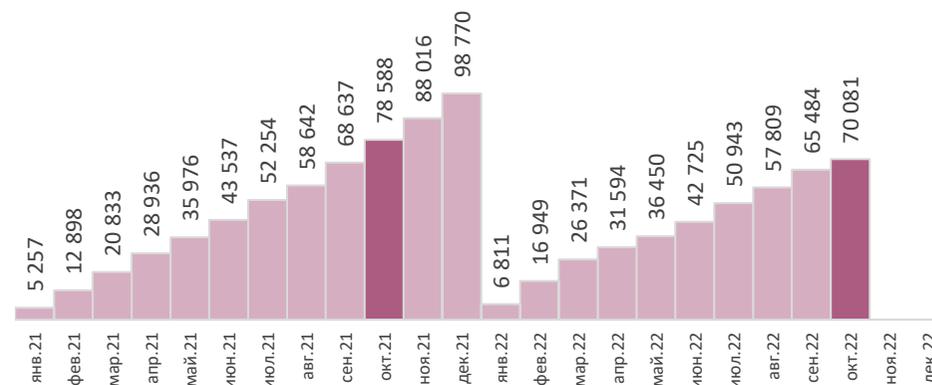
ДДУ

Помесячно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	окт 2022 г.	сен. 2022 г.	окт. 2022 г. / сен. 2022 г.	окт 2022 г.	сен. 2022 г.	окт. 2022 г. / сен. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	146,2	267,0	-45,2%	54,3	80,3	-32,4%
шт.	2 889	5 338	-45,9%	1 182	1 704	-30,6%
млрд руб.	51,3	94,9	-45,9%	12,4	18,1	-31,6%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	11,1	12,1	-8,1%	1,7	2,1	-16,0%
шт.	188	218	-13,8%	36	45	-20,0%
млрд руб.	4,5	4,2	6,0%	0,4	0,4	-6,7%
Итого:						
тыс. м ²	157,3	279,1	-43,6%	56,0	82,4	-32,0%
шт.	3 077	5 556	-44,6%	1 218	1 749	-30,4%
млрд руб.	55,8	99,1	-43,7%	12,8	18,5	-31,0%

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

* по данным выписок ЕГРН Росреестра

ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в октябре 2022 г. объем поглощения жилья составил 4 597 шт. сделок ДДУ, что на 40,1% ниже аналогичного показателя за сентябрь 2022 г. В годовой динамике (с октября 2021 г.) показатель уровня спроса снизился на 53,8%.

Совокупно с начала 2022 г. объем поглощения в г. Москве составил 70 081 шт. ДДУ, что на 10,8% ниже аналогичного показателя за 2021 г., при этом на 10,4% выше аналогичного показателя за 2020 г.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Октябрь 2022

5



Несмотря на предоставление скидок, программ рассрочки и дополнительного субсидирования ипотеки от застройщиков показатель количества сделок в октябре демонстрирует отрицательную динамику. При этом, доля сделок с ипотекой в Большой Москве в октябре 2022 г. осталось на уровне прошлого месяца – 79%.

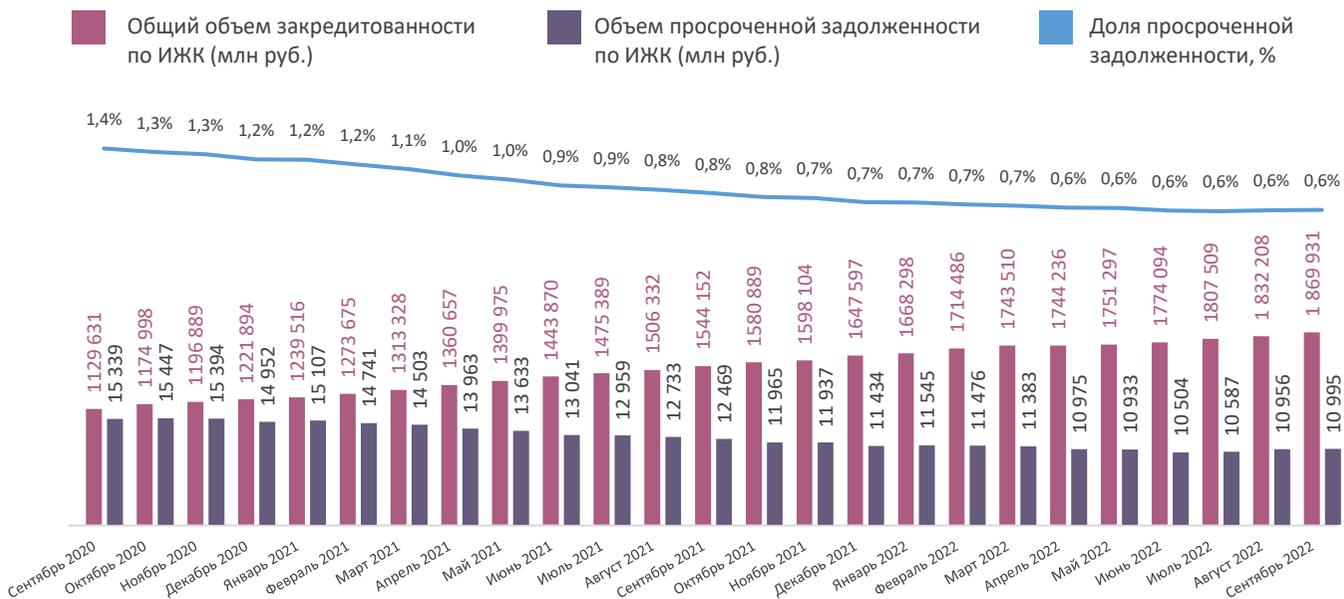
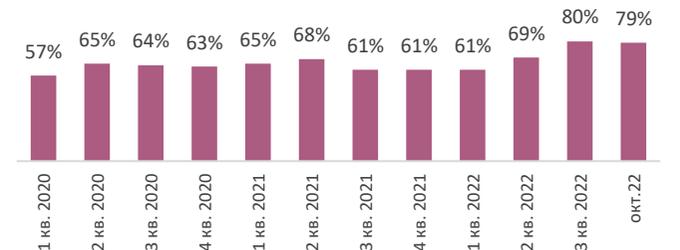
28 октября 2022 г. на очередном собрании ставка ЦБ осталась на прежнем уровне – 7,5%.

Согласно данным Банка России, в сентябре 2022 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 8 642 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 69 707 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 0,1 млн руб. (+2% за месяц) и составил 8,07 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в сентябре в рублях, составил 285,2 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 6,11%, увеличившись на 0,11 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в марте составил 1 869 931 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 10 995 млн руб. (0,6%).

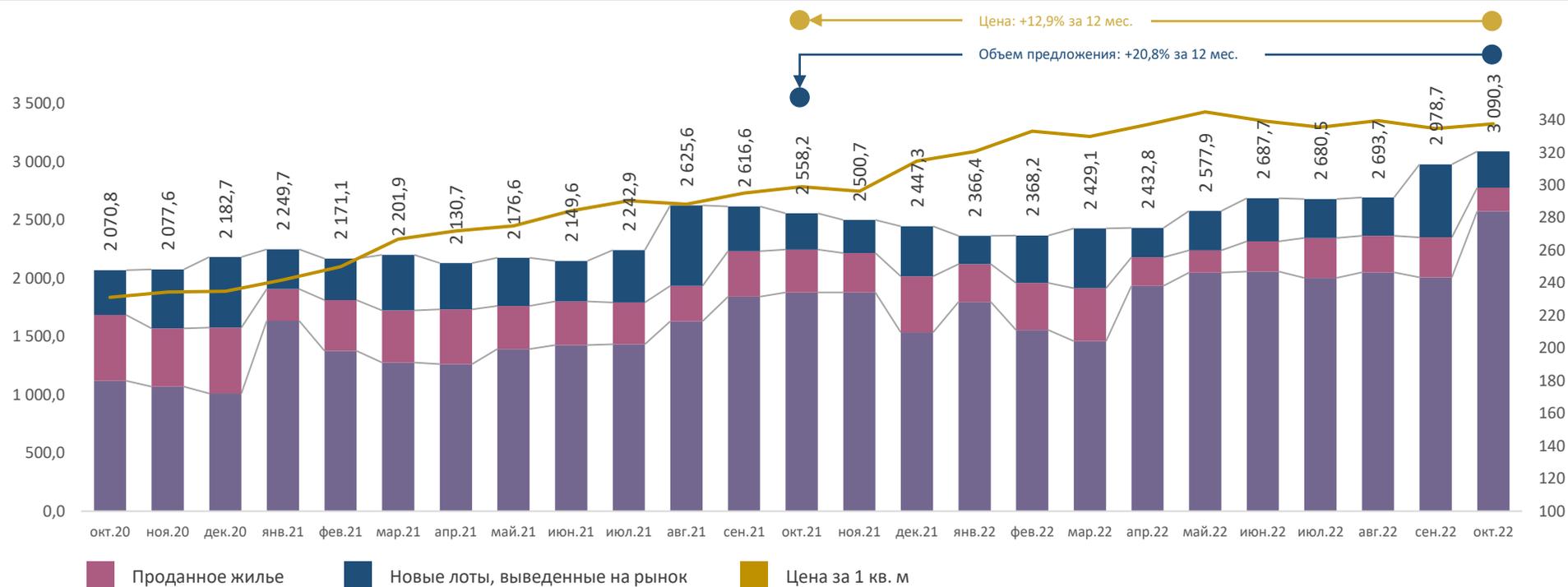
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с июля 2020 года данный показатель снизился на 0,8 п.п.

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



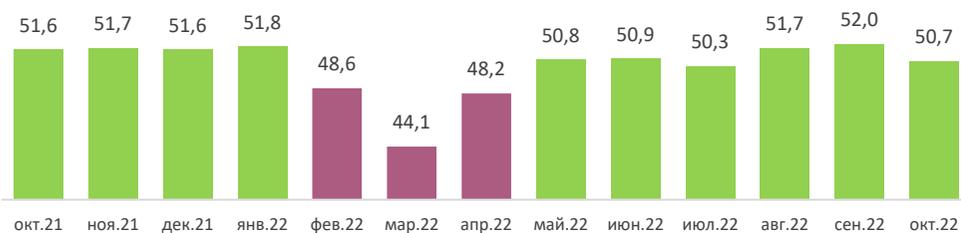
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



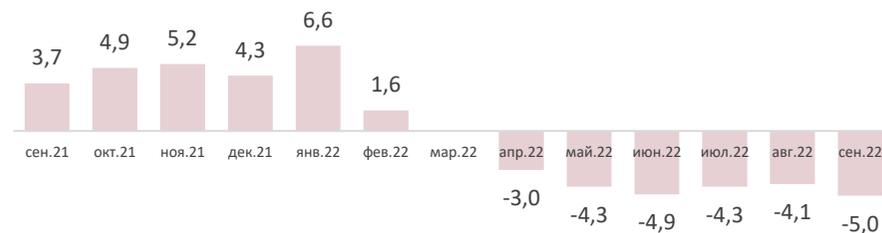
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития





РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

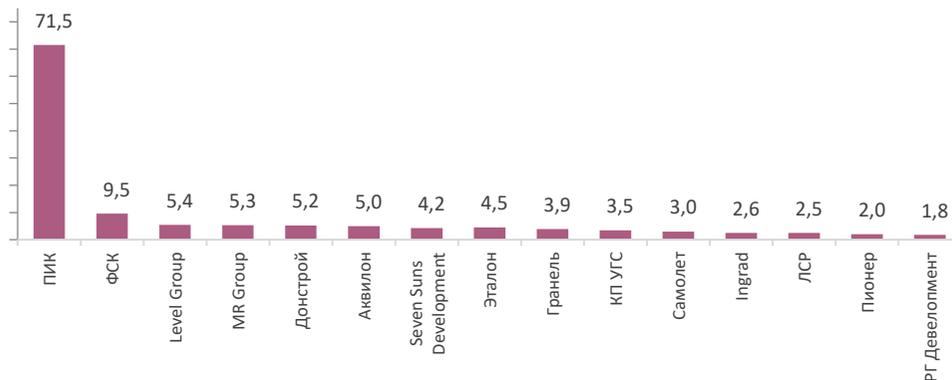
Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК	71 506	1 550	44,5%
2	ФСК	9 550	174	5,9%
3	Level Group	5 436	93	3,4%
4	MR Group	5 322	97	3,3%
5	Донстрой	5 238	76	3,3%
6	Аквилон	5 009	129	3,1%
7	Эталон	4 477	62	2,8%
8	Seven Suns Development	4 235	75	2,6%
9	Гранель	3 925	97	2,4%
10	КП УГС	3 467	58	2,2%
11	Самолет	3 006	62	1,9%
12	Ingrad	2 565	32	1,6%
13	ЛСР	2 482	63	1,5%
14	Пионер	2 017	31	1,3%
15	РГ Девелопмент	1 822	37	1,1%
Итого:		130 056	2 636	81%

РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	5 926
2	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns Dev.	кв.	3 902
3	СЗАО	Аквилон Митино	Аквилон	кв.	3 449
4	СВАО	Сигнальный 16	ПИК	кв.	3 169
5	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	3 116
6	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	3 050
7	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	3 034
8	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	2 931
9	САО	Кронштадтский 9	ПИК	кв.	2 778
10	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	2 727
11	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	2 695
12	ЮВАО	Волжский парк	ПИК	кв.	2 657
13	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	2 588
14	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	2 462
15	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	2 442
Итого:					46 926



81% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

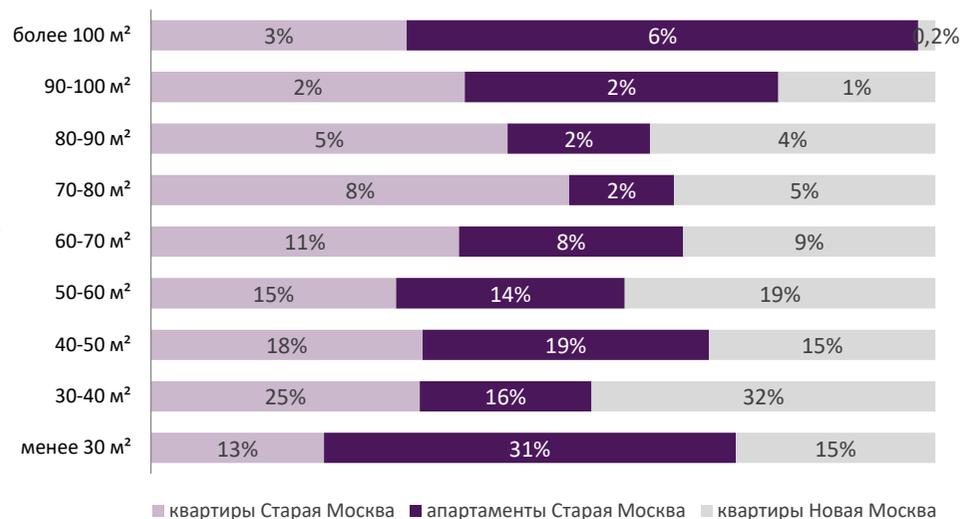
29% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* в октябре 2022 г. составил 1 815,9 кв.м / 28 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

* Проекты fee-development: Настоящее, Фестиваль парк2, Will Towers, Инноватор, Интеллигент, Диалог

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



82% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



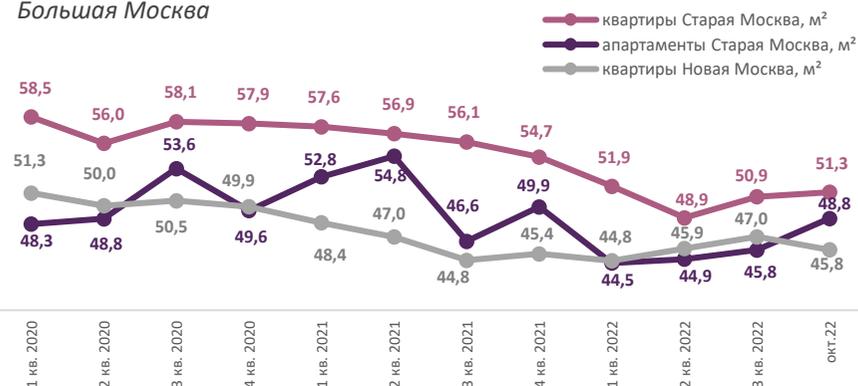
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	18%	8%	26%
нижние этажи	46%	27%	36%
верхние этажи	11%	10%	14%
идёт отделка	22%	46%	22%
сдан	3%	9%	2%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	403 441	-1,1%	8,9%
Арбат	467 957	-2,3%	8,9%
Басманный	304 397	0,7%	8,0%
Замоскворечье	386 201	-2,7%	14,6%
Красносельский	388 021	-2,3%	11,7%
Мещанский	371 211	-1,8%	7,3%
Пресненский	385 065	-0,1%	12,0%
Таганский	361 349	-0,7%	10,6%
Тверской	458 237	-0,5%	7,5%
Хамовники	431 349	0,5%	5,8%
Якиманка	463 831	1,2%	12,9%
Северный административный округ	250 027	-1,0%	5,6%
Аэропорт	298 508	-2,2%	9,2%
Беговой	356 567	1,3%	8,2%
Бескудниковский	223 530	-0,3%	6,3%
Войковский	245 182	-0,1%	5,5%
Восточное Дегунино	223 530	-0,3%	6,3%
Головинский	252 568	-1,9%	2,6%
Дмитровский	223 530	-0,3%	6,3%
Западное Дегунино	223 530	-0,3%	6,3%
Коптево	245 182	-0,1%	5,5%
Левобережный	237 360	0,3%	6,7%
Молжаниновский	253 715	-1,1%	19,0%
Савёловский	294 066	-2,6%	7,0%
Сокол	298 508	-2,2%	9,2%
Тимирязевский	266 708	-2,7%	5,4%
Ховрино	237 360	0,3%	6,7%
Хорошёвский	322 525	-0,1%	11,2%
Северо-Восточный административный округ	229 402	-0,4%	6,3%
Алексеевский	310 624	-0,3%	16,1%
Алтуфьевский	218 727	0,5%	9,4%
Бабушкинский	231 878	-0,5%	7,0%
Бибирево	218 727	0,5%	9,4%
Бутырский	266 708	-2,7%	5,4%

Лианозово	215 278	-0,6%	9,6%
Лосиноостровский	209 146	-0,4%	5,8%
Марфино	227 329	-1,0%	5,3%
Марьино	294 066	-2,6%	7,0%
Останкинский	265 653	-1,9%	6,8%
Отрадное	222 564	-1,3%	6,3%
Ростокино	265 653	-1,9%	6,8%
Свиблово	259 300	-1,1%	6,1%
Северное Медведково	222 328	-0,1%	3,3%
Северный	223 530	-0,3%	6,3%
Южное Медведково	231 878	-0,5%	7,0%
Ярославский	209 146	-0,4%	5,8%
Восточный административный округ	227 095	-1,1%	5,8%
Богородское	225 524	-1,9%	3,5%
Вешняки	201 850	-0,1%	6,7%
Восточное Измайлово	226 888	-0,3%	7,9%
Восточный	206 172	-1,2%	4,6%
Гольяново	214 488	0,5%	6,7%
Ивановское	211 881	0,0%	4,4%
Измайлово	226 886	-0,3%	7,9%
Косино-Ухтомский	196 266	-1,2%	10,2%
Метрогородок	225 524	-1,9%	3,5%
Новогиреево	211 881	0,0%	4,4%
Новокосино	206 172	-1,2%	4,6%
Перово	221 710	-1,4%	6,0%
Преображенское	255 108	0,7%	7,5%
Северное Измайлово	214 488	0,5%	6,7%
Соколиная Гора	256 697	-2,2%	5,8%
Сокольники	299 168	-1,2%	13,5%
Юго-Восточный административный округ	219 544	-1,6%	7,7%
Выхино-Жулебино	201 850	-0,1%	6,7%
Капотня	210 450	-2,1%	8,7%
Кузьминки	227 329	-0,8%	9,8%
Лефортово	241 750	0,4%	9,0%
Люблино	215 745	-0,6%	8,1%
Марьино	210 450	-2,1%	8,7%
Некрасовка	196 266	-1,2%	10,2%

Нижегородский	279 917	-1,9%	7,9%
Печатники	217 927	-0,9%	5,3%
Рязанский	215 046	-0,4%	6,7%
Текстильщики	227 329	-0,8%	9,8%
Южнопортовый	281 960	-1,9%	9,4%
Южный административный округ	233 199	-0,4%	8,3%
Бирюлёво Восточное	191 058	-0,4%	4,7%
Бирюлёво Западное	191 058	-0,4%	4,7%
Братеево	212 006	-1,5%	6,6%
Даниловский	269 676	-1,1%	11,2%
Донской	335 391	-1,0%	-0,4%
Зябликово	212 006	-1,5%	6,6%
Москворечье-Сабурово	219 784	-1,5%	8,7%
Нагатино-Садовники	260 133	-1,6%	8,2%
Нагатинский Затон	264 133	-0,1%	9,9%
Нагорный	254 551	-2,7%	9,9%
Орехово-Борисово Северное	225 141	1,0%	6,2%
Орехово-Борисово Южное	225 141	1,0%	6,2%
Царицыно	219 784	-1,5%	8,7%
Чертаново Северное	233 043	-0,2%	7,2%
Чертаново Центральное	233 043	-0,2%	7,2%
Чертаново Южное	222 048	0,3%	8,3%
Юго-Западный административный округ	288 837	0,1%	7,4%
Академический	302 744	-0,1%	10,2%
Гагаринский	346 151	0,0%	7,9%
Зюзино	254 551	-2,7%	9,9%
Коньково	258 549	-0,9%	11,1%
Котловка	269 676	-1,1%	11,2%
Ломоносовский	346 151	0,0%	7,9%
Обручевский	258 549	-0,9%	11,1%
Северное Бутово	221 180	-0,3%	7,5%
Тёплый Стан	213 774	0,6%	2,4%
Черёмушки	294 575	-0,7%	10,3%
Южное Бутово	201 482	0,4%	7,4%
Ясенево	221 719	1,0%	6,6%
Западный административный округ	286 089	0,0%	8,8%
Внуково	214 873	-1,2%	10,9%
Дорогомилово	357 237	0,4%	7,9%
Крылатское	274 994	-0,7%	8,3%
Кунцево	258 341	0,8%	3,1%
Можайский	268 607	0,9%	7,2%
Ново-Переделкино	214 873	-1,2%	10,9%
Очаково-Матвеевское	267 251	0,5%	11,0%

Проспект Вернадского	303 222	-1,1%	4,5%
Раменки	346 151	0,0%	7,9%
Солнцево	230 279	0,8%	12,0%
Тропарёво-Никулино	262 099	1,2%	1,9%
Филёвский Парк	313 020	0,2%	11,6%
Фили-Давыдовское	268 607	0,9%	7,2%
Северо-Западный административный округ	264 364	-0,8%	5,3%
Куркино	253 715	-1,1%	19,0%
Митино	222 872	-1,3%	8,2%
Покровское-Стрешнево	265 297	0,0%	8,9%
Северное Тушино	233 596	-0,7%	6,8%
Строгино	242 547	0,1%	2,7%
Хорошёво-Мнёвники	289 640	-1,3%	6,7%
Щукино	265 297	0,0%	8,9%
Южное Тушино	233 596	-0,7%	6,8%
Зеленоградский административный округ	181 576	-1,1%	6,8%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Октябрь 2022	К сен. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	223 199	-1,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	227 668	-0,8%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	240 297	-0,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	257 539	-1,7%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	276 815	-1,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	265 478	-0,6%
Все панельные и блочные дома	230 388	-0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	266 611	-1,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в октябре в Москве представлено 62 021 объектов и 49 139 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 255 711 руб./кв. м (-0,8% за месяц).