



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ИЮЛЬ 2022



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

253,7

млн кв. м

- Общий жилой фонд Москвы, расчет

12,66

млн чел.

- Численность населения Москвы, по данным Мосгорстата

20,04

кв. м / чел.

- Обеспеченность жильем, расчет

8,0%

↓ **1,5 п.п.** за июл. 2022

- Ключевая ставка Центробанка

5,69%

↑ **0,81 п.п.** за июн. 2022

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,5

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

22,20

млн кв. м жилой площади

38,18

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

64,73

млн кв. м жилой площади

92,25

млн кв. м общей площади

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

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

6 330,1

тыс. кв. м

74,5%

от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

3 533,4

тыс. кв. м жилой площади

78,7%

от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Июль 2022

Индекс производственной активности PMI России

50,3

↓ **0,6 п.п.** к июн. 2022

↑ **2,8 п.п.** к июлю 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

203 2 600 тыс. кв. м

дома введено

522 97,0 тыс. жителей

дома расселяется

185 2 400 тыс. кв. м

домов заселяется

225 111 домов снесено

домов расселено



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Июль 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

2,68

↑ 2,2%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↑ 32,7%
ЗА ГОД
к июл. 2021

Старая Москва, млн кв. м

2,13

↑ 2,7%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↑ 37,8%
ЗА ГОД
к июл. 2021

Новая Москва, млн кв. м

0,55

↑ 0,2%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↑ 15,9%
ЗА ГОД
к июл. 2021

Увеличение объема предложения обусловлено падением спроса на квартиры среднего и высокого ценового сегмента, а также выходом на рынок новых проектов / корпусов.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

363,6

↓ 0,6%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↑ 16,4%
ЗА ГОД
к июл. 2021

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

230,3

↓ 0,3%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↑ 20,7%
ЗА ГОД
к июл. 2021

В ближайшей перспективе возможно сохранение тренда на сдержанное снижение цены квадратного метра за счет действия скидок/акций, программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентной рассрочки на период строительства и платных опций снижения ставок.

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

За месяц

8 218

↑ 31,0%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↑ 22,3%
ЗА ГОД
к июл. 2021

С начала 2022 года

50 943

↓ 2,5%
ЗА ГОД
к июл. 2021



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ
Июль 2022, стр. 21

Продано всего жилья (вся Москва), тыс. кв. м

За месяц

341,4

↑ 31,3%
ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2022

↓ 4,5%
ЗА ГОД
к июл. 2021

С начала 2022 года

2 224,5

↓ 18,4%
ЗА ГОД
к янв.-июл. 2021

Второй месяц подряд рынок недвижимости продолжает восстанавливаться и наблюдается оживленный рост сделок ДДУ, сопоставимый с уровнем спроса в апреле 2021 г.

Продажи новостроек в московском регионе увеличились как в месячном выражении, так и в годовом. При этом совокупный объем поглощения с начала 2022 г. уступает 2021 г.

* 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
Июль 2022, стр. 24-25

Совокупный объем предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,15

↑ 4,3% ↑ 35,2%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2022 к июл. 2021

Московская область

2,51

↑ 6,4% ↑ 35,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2022 к июл. 2021

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

Старая Москва

262,5

↓ 0,7% ↑ 13,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2022 к июл. 2021

Пятиэтажки (старая панель)

230,3

↓ 0,9% ↑ 13,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2022 к июл. 2021

Квартиры в Москве дешевеют третий месяц подряд, но темпы снижения цен в июле замедлились – продавцы явно надеются на всплеск спроса в сентябре, с началом делового сезона. Однако вряд ли с наступлением осени случится чудо, так как уже сейчас объем предложения на четверть превышает прошлогодний уровень.

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

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

5 573

↑ 51,5% ↓ 57,1%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мая 2022 к июн. 2021

С начала 2022 года, млн руб.

282 686

↓ 34,5%
ЗА ГОД
к июн. 2021

Объем просроченной задолженности по ипотеке,
млн руб.

10 933

↓ 0,4% ↓ 19,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2022 к июн. 2021

Доля просроченной задолженности по ипотеке,
%

0,6

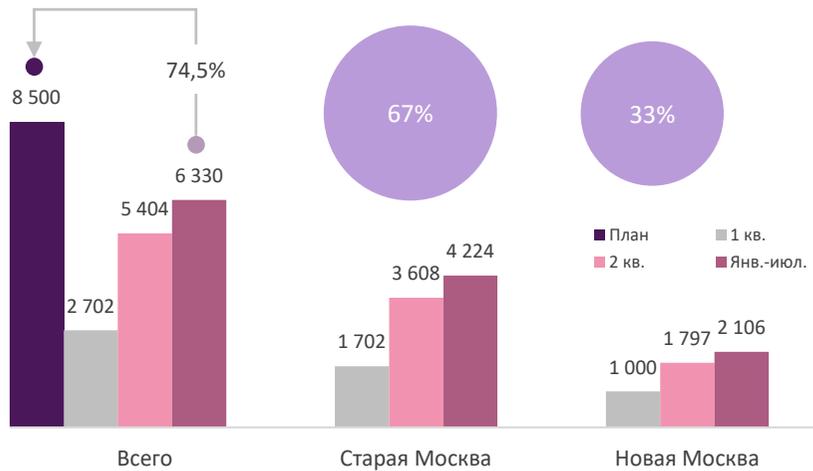
0,0 п.п. ↓ 0,3 п.п.
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мая 2022 к июн. 2021

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

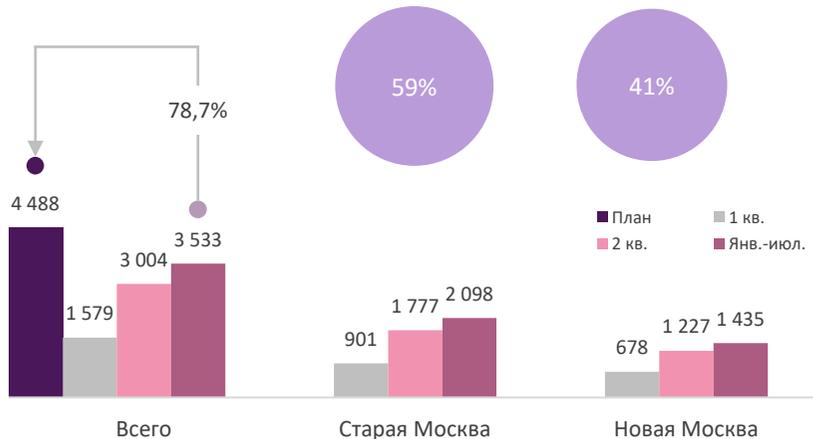
В июне количество ипотечных сделок в Москве резко выросло. Это связано с реализацией льготных госпрограмм субсидирования ипотечных ставок. Предполагается, что в июле количество выданных ипотечных кредитов продолжит расти.



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

В январе-июле 2022 года в Москве введено 6 330,1 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 74,5% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 4 224,3 тыс. кв. м (67% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 2 105,8 тыс. кв. м (33%).

За семь месяцев в Москве введено 3 533,4 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 78,7% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 2 098 и 1 435,4 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	3,6
ЮЗАО	4,3
САО	4,7
ЮВАО	4,8
ВАО	5,0
ЮАО	5,2
СВАО	5,3
ЗАО	5,6
СЗАО	5,6
ЦАО	10,4
Средн.	5,5

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (июнь 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на июль 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
10 510 га	62,50 Площадь жилых помещений	22,20 Жилая площадь	2,29 Жилая площадь	6,73 Жилая площадь	5,34 Жилая площадь	3,54 Жилая площадь	2,31 Жилая площадь	1,99 Жилая площадь
		38,18 Общая площадь	3,94 Общая площадь	11,58 Общая площадь	9,18 Общая площадь	6,09 Общая площадь	3,97 Общая площадь	3,42 Общая площадь
		644 шт.						

План по вводу жилья по программе реновации

2022-2024	2022 год	2023 год	2024 год
4,80 Жилая площадь	1,30 Жилая площадь	1,56 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь



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

ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В июле 2022 г. в Большой Москве было выдано 8 разрешение на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 229 тыс. м², из которых 16% 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 5 474,0 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июль 2022

2

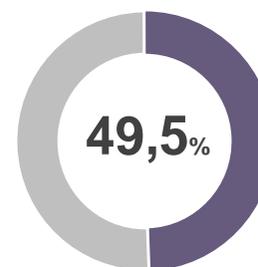
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2022 год						3 квартал						Июль 2022					
	План			Факт на 29.07.2022			План			Факт на 29.07.2022			План			Факт		
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
кол-во	371	189	182	285	57	228	71	47	24	36	5	31	16	7	9	36	5	31
тыс. кв. м	8 500,0	3 964,1	4 535,9	6 330,1	885,5	5 444,6	1 846,2	833,9	1 012,3	926	68,1	857,9	520,5	137,8	382,7	926	68,1	857,9
Жилые объекты																		
кол-во	195	87	108	182	35	147	36	18	18	24	1	23	8	0	8	24	1	23
тыс. кв. м	6 801,1	2 756,0	4 045,1	5 501,0	689	4 812,0	1 450,0	475,0	975,0	825,8	29,5	796,3	380,0	0,0	380,0	825,8	29,5	796,3
жил. пл.	4 488,0	1 582,7	2 905,3	3 533,4	413,3	3 120,1	864,0	279,7	584,3	529,8	15,9	513,9	227,0	0	227	529,8	15,9	513,9
ДОУ																		
кол-во	37	13	24	15	2	13	11	7	4	2	1	1	3	2	1	2	1	1
тыс. кв. м	86,6	37,5	49,1	39,2	6,4	32,8	43,3	30	13,3	4,4	3,2	1,2	10,9	8,2	2,7	4,4	3,2	1,2
Школы и БНК																		
кол-во	19	9	10	6	3	3	6	4	2	1	1	0	2	2	0	1	1	0
тыс. кв. м	191,6	76,9	114,7	69	28,5	40,5	43,1	19,1	24	11,5	11,5	0	12,2	12,2	0	11,5	11,5	0
Лечебно-оздоровительные объекты																		
кол-во	43	40	3	5	3	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	566,3	562,3	4	43,5	39,6	3,9	88,2	88,2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Спортивно-рекреационные объекты																		
кол-во	16	9	7	10	5	5	3	3	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1
тыс. кв. м	103,5	88	15,5	69,2	60	9,2	11,7	11,7	0	0,5	0	0,5	1,2	1,2	0	0,5	0	0,5
Культурно-просветительные, досуговые объекты																		
кол-во	4	2	2	3	2	1	2	2	0	1	1	0	1	1	0	1	1	0
тыс. кв. м	13,3	6,2	7,1	10,5	7,6	2,9	6,2	6,2	0	6	6	0	0,2	0,2	0	6	6	0
Торгово-бытовые объекты																		
кол-во	4	0	4	7	0	7	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	73,7	0	73,7	72,2	0	72,2	0	0	0	0,9	0	0,9	0	0	0	0,9	0	0,9
Гостиницы, апартотели																		
кол-во	4	0	4	6	0	6	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	90,7	0	90,7	180,9	0	180,9	0	0	0	39,3	0	39,3	0	0	0	39,3	0	39,3
Административно-деловые объекты																		
кол-во	5	1	4	7	2	5	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	38,4	4,7	33,7	64,7	6,8	57,9	4,7	4,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)																		
кол-во	44	28	16	44	5	39	9	9	0	5	1	4	1	1	0	5	1	4
тыс. кв. м	534,8	432,5	102,3	279,9	47,6	232,3	199	199	0	37,6	17,9	19,7	116	116	0	37,6	17,9	19,7

	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	121,3 (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



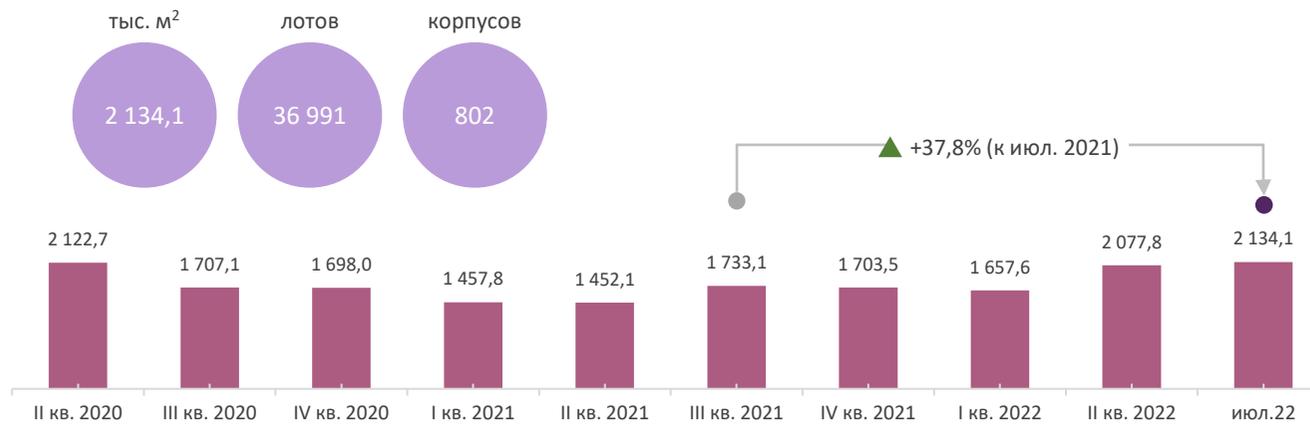
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2022 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.06.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	13 967,7	13 967,7	13 967,7	6 916,5	49,5	

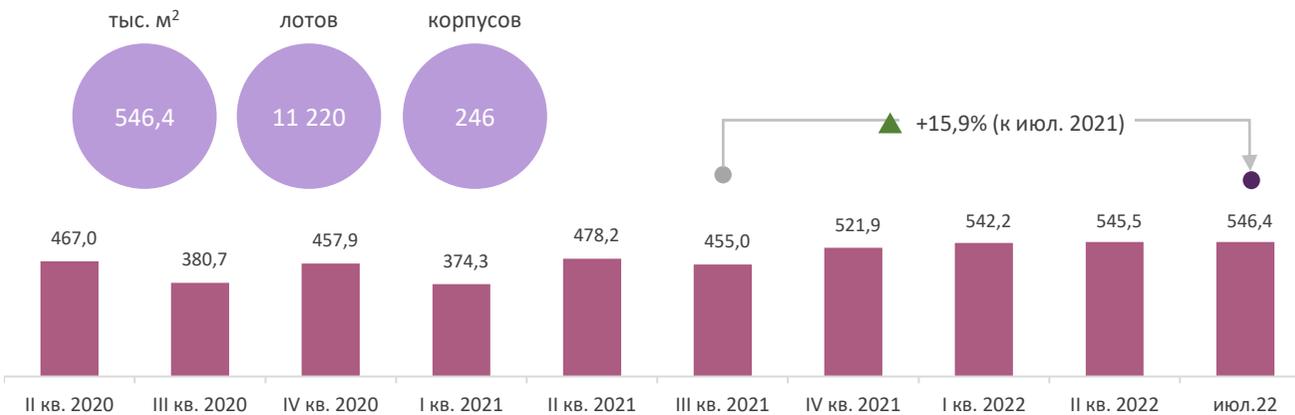


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

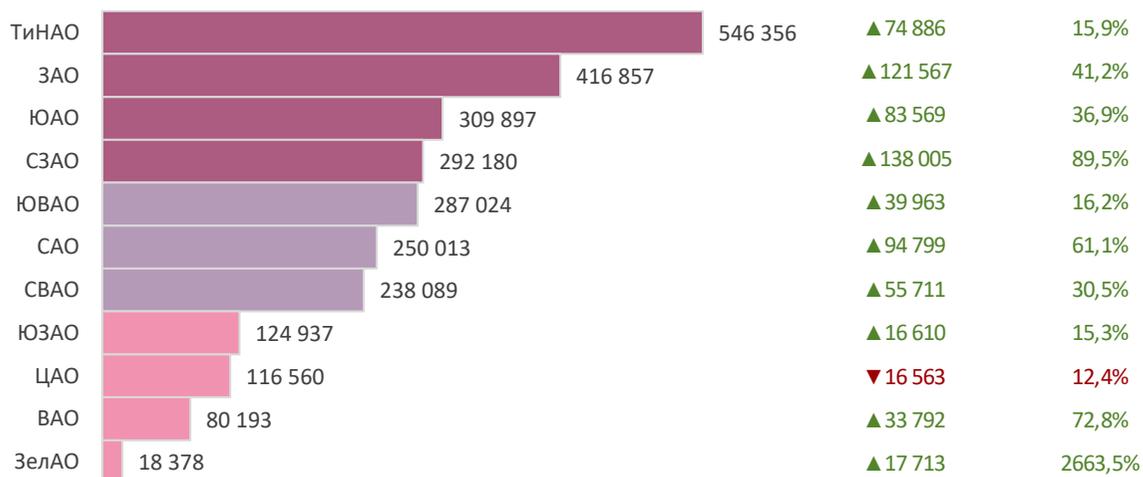


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

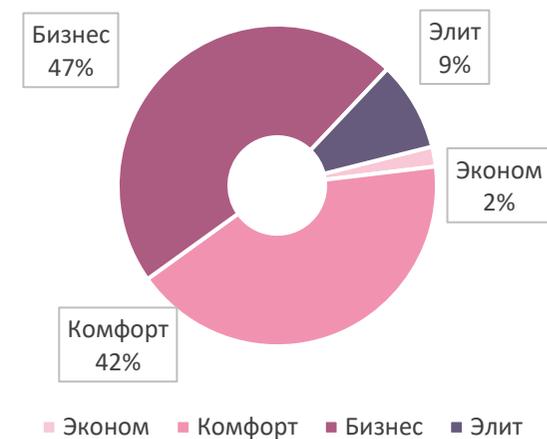
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,8%	1,8%	0,1%
	Бизнес	0,3%	0,2%	0,1%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,9%	0,7%
	Бизнес	5,1%	0,6%	1,0%
	Элитный	0,9%	1,7%	0,0%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,6%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,4%	0,4%
	Комфорт	0,9%	3,0%	0,9%
	Бизнес	1,7%	0,6%	1,1%
	Элитный	0,0%	0,0%	1,0%
СВАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	1,1%	2,3%	0,2%
	Бизнес	3,2%	0,4%	1,1%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,4%	1,9%	1,4%
	Бизнес	3,9%	0,4%	1,2%
	Элитный	0,8%	0,0%	0,0%
	ЦАО	Комфорт	0,0%	0,1%
ЦАО	Бизнес	2,1%	0,1%	0,1%
	Элитный	2,9%	0,6%	0,0%
	ЮАО	Комфорт	0,4%	2,4%
ЮАО	Бизнес	5,4%	0,8%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,2%	0,3%
	ЮВАО	Эконом	0,4%	0,6%
Комфорт		1,5%	4,4%	0,3%
Бизнес		1,9%	0,6%	1,5%
ЮЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	1,6%	0,1%	0,9%
	Бизнес	1,6%	0,0%	1,0%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	Эконом	2,8%	3,1%	0,0%
	Комфорт	5,1%	5,2%	0,8%
	Бизнес	1,1%	0,6%	0,2%
ТАО	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,2%	0,0%	0,0%
Итого:		47,8%	36,2%	15,6%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

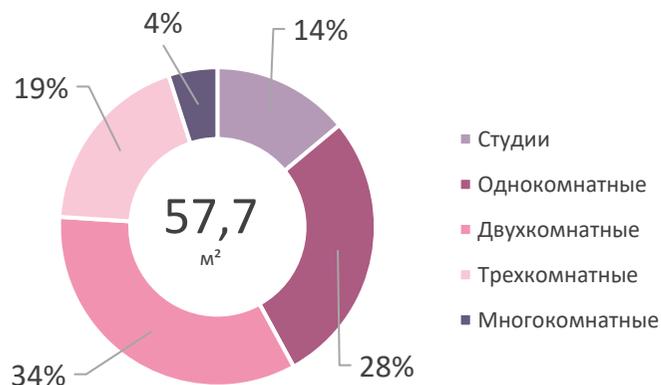
к июл. 2021, м² к июл. 2021, %



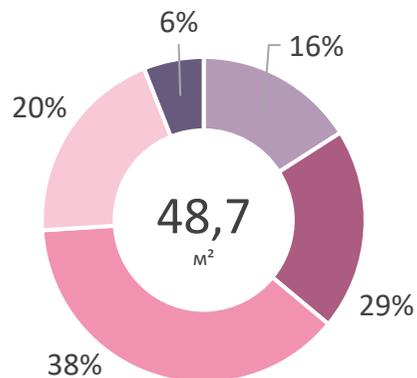
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

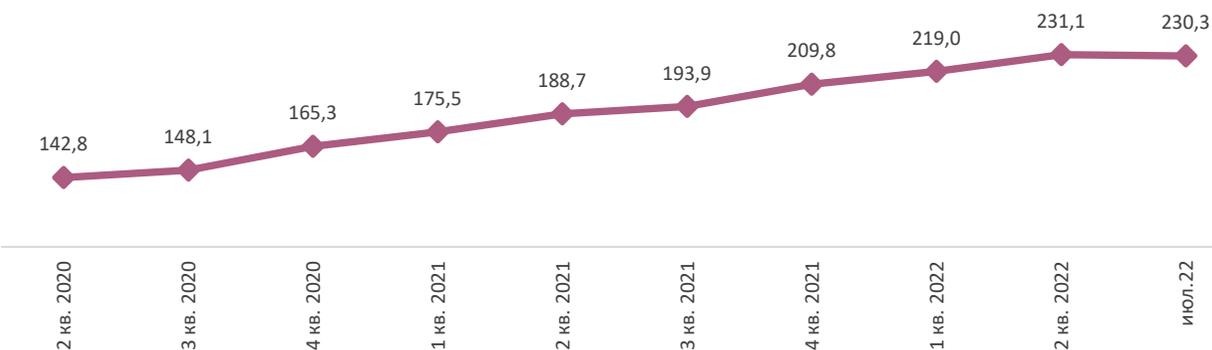
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
ЦАО	Интеллигент, к. 1, 2	УЭЗ	2 кв. 2024	бизнес
ЦАО	Дом на Малой Грузинской	KR Properties	н/д	премиум
СВАО	Malevich	Крост	3 кв. 2024	бизнес
САО	Дмитровское небо, к. 1, 2	ЛСР	3 кв. 2025	комфорт
ЗАО	Матвеевский парк, к. 2.2, 2.3	ПИК	3 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Primavera, к. 13.2, 13.3 (кв-л Вивальди / 2-я оч.)	ООО «Стадион Спартак»	2 кв. 2025	бизнес
ЮВАО	Перовское 2, к. 3.1, 3.2	ПИК	3 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Holland Park, к. 9	ПИК	4 кв. 2025	комфорт
ЗАО	Twice, к. 2	Управление делами президента РФ	сдан	бизнес
ВАО	Амурский парк, к. 1.1-1.5	ПИК	2 кв. 2025	комфорт
ЮАО	Forever, к. 1, 10	Инград	4 кв. 2023	бизнес
САО	Level Селигерская, к. 2	Level Group	4 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Sydney City, к. 3.1, 3.2 (к-л Sydney Prime)	ФСК	3 кв. 2024	бизнес+
ЮВАО	Люблинский парк, к. 16	ПИК	2 кв. 2025	комфорт
ЮВАО	Метрополия, к. 1-3 (3-я оч.)	MR Group	3 кв. 2024	бизнес
ЮВАО	Level Южнопортовая, к. 4	Level Group	4 кв. 2025	комфорт
НАО	Остафьево, к. 13, 14	Самолет	2 кв. 2024	комфорт



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

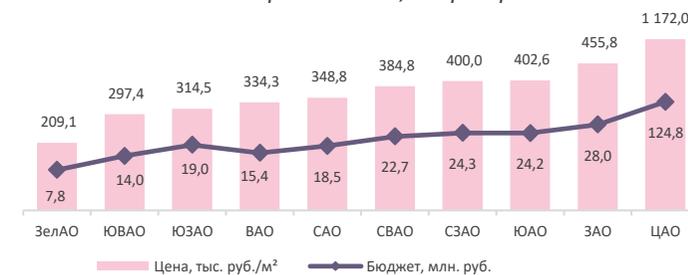
По итогам июля 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 0,6%, за месяц и составила 363,0 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также снизилась на 4,3% и составила 330,3 тыс. руб./м². За год (с июля 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 16,4%, с учетом скидков прирост цены за год составил 12,1%.

Среднерыночный дисконт в июле составил около 9%, максимальный – 25%. При этом в рамках ежегодной онлайн-распродажи «Черная пятница рынка недвижимости» максимальный размер скидки достигал 50% (на ограниченный пул квартир). Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

На конец июля 2022 г. по ряду проектов фиксируется снижение прайсовых цен или увеличение скидков.

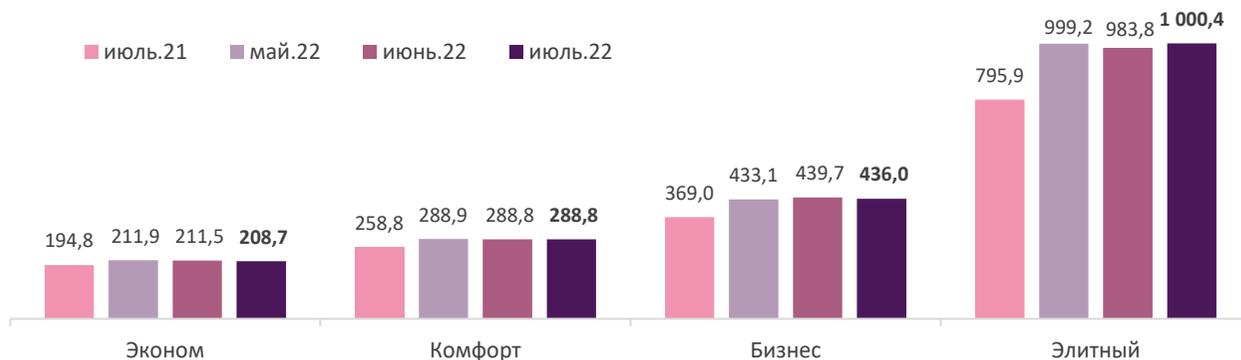
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам июля 2022 г. снизилась на 0,3% за месяц и составила 230,3 тыс. руб./м². За год (с июля 2021 г.) прирост цены составил 20,7%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



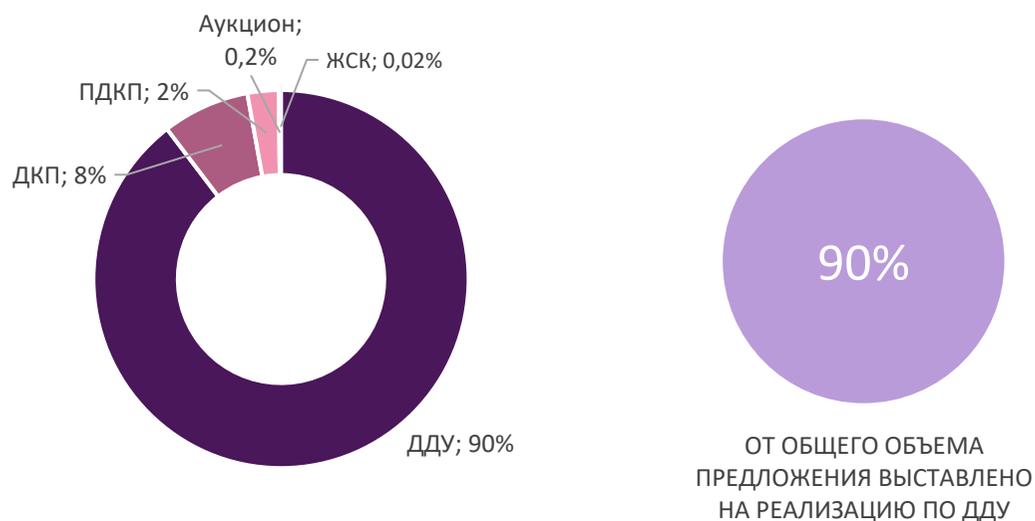
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

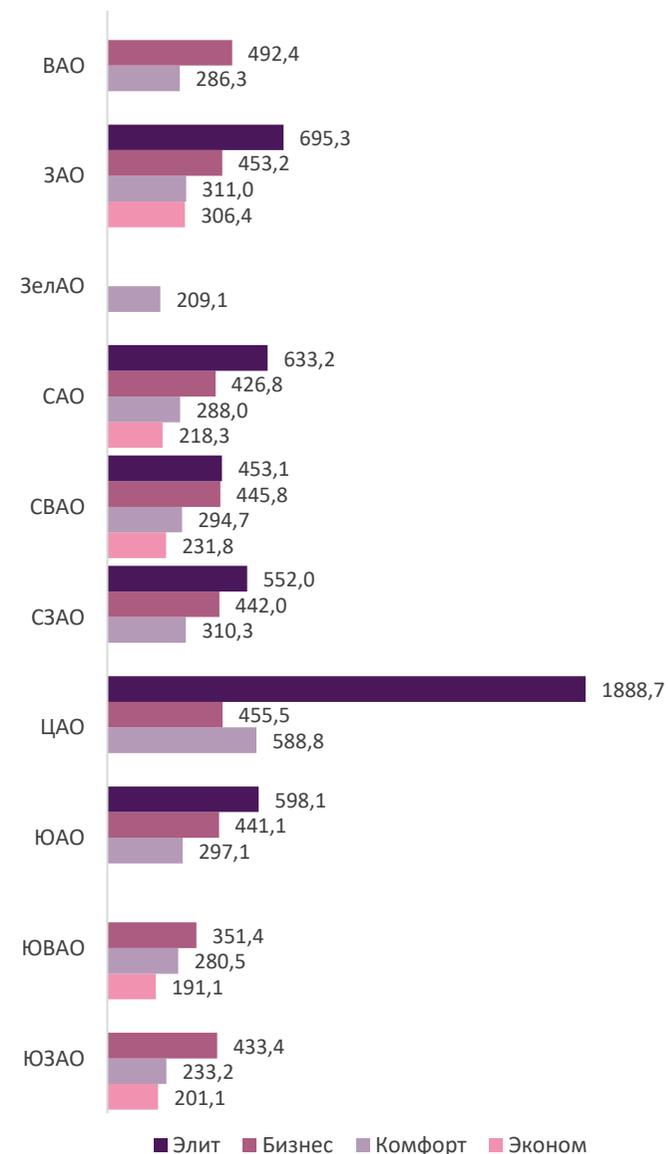
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²





МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июль 2022

4

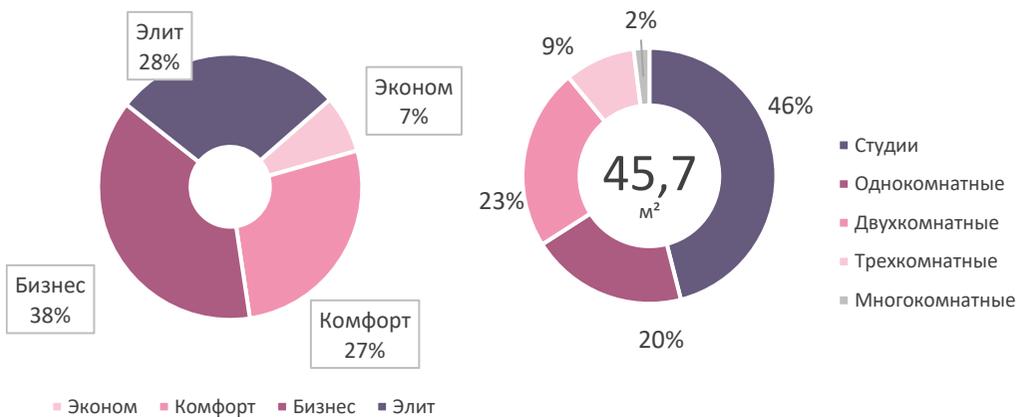
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



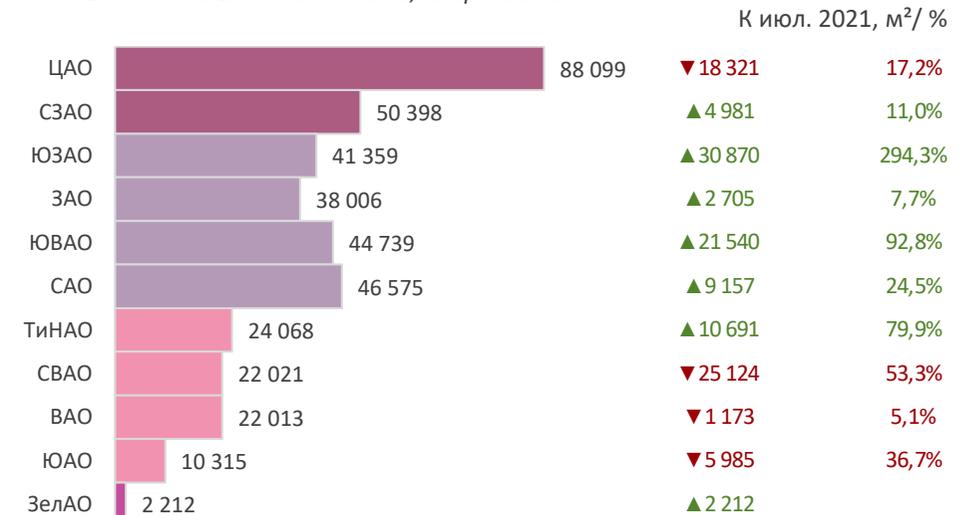
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ИЮЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЦАО	Космо 4/22, к. Сад, Река	Галс-Девелопмент	4 кв. 2024	элитный	32
СВАО	Академика Королева 13	Патек Групп	1 кв. 2024	бизнес	21

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



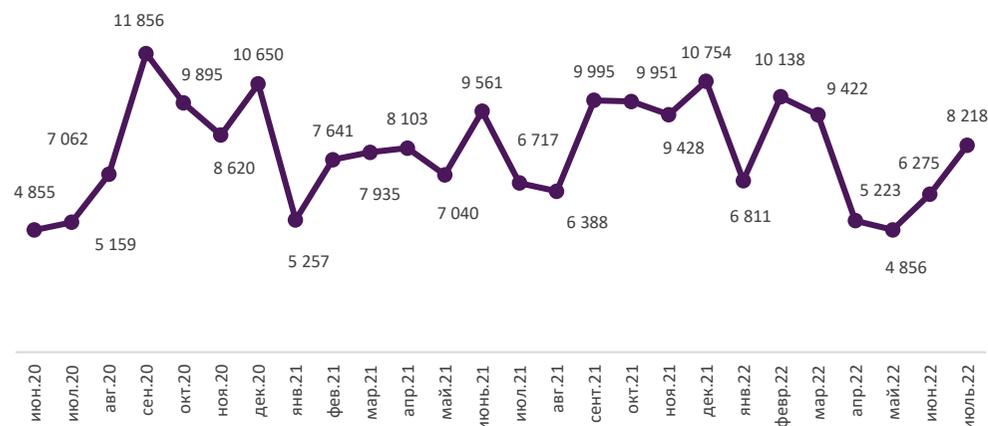
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





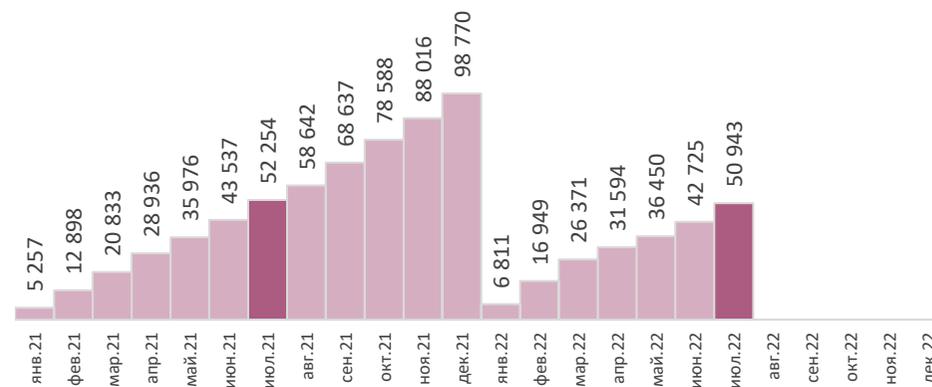
ДДУ

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		
	июль. 2022 г.	июнь. 2022 г.	июль. 2022 г./ июнь. 2022 г.	июль. 2022 г.	июнь. 2022 г.	июль. 2022 г./ июнь. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	227,7	205,6	10,7%	63,7	54,8	16,2%
шт.	4 552	4 141	9,9%	1 361	1 188	14,6%
млрд руб.	76,2	70,0	8,9%	14,5	12,4	16,9%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	10,1	10,0	1,0%	1,9	1,8	5,6%
шт.	160	168	-4,8%	50	44	13,6%
млрд руб.	4,0	3,9	2,6%	0,4	0,4	0,0%
Итого:						
тыс. м ²	237,8	215,6	10,3%	65,6	56,6	15,9%
шт.	4 712	4 309	9,4%	1 411	1 232	14,5%
млрд руб.	80,2	73,9	8,5%	14,9	12,8	16,4%

*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 июле 2022 г. объем поглощения жилья составил 8 218 шт. сделок ДДУ, что на 31,0% выше аналогичного показателя за июнь 2022 г. В годовой динамике (с июля 2021 г.) показатель уровня спроса увеличился на 22,3%. Стоит отметить, что фактический объем поглощения за июль 2022 г. является рекордно высоким с 2013 г.

Совокупно с начала 2022 г. объем поглощения в г. Москве составил 50 943 шт. ДДУ, что на 2,5% ниже аналогичного показателя за 2021 г., при этом на 46,9% выше аналогичного показателя за 2020 г.

Второй месяц подряд рынок недвижимости продолжает восстанавливаться и наблюдается оживленный рост сделок ДДУ, сопоставимый с уровнем спроса в апреле 2021 г., что обусловлено снижением цен через скидки, проведением ежегодной акции «Black Friday Real Estate» и расширением программ дополнительного субсидирования ипотеки от застройщиков. Так, доля сделок с ипотекой в Старой Москве в июле 2022 г. резко выросла и достигла своего максимума – 79%.



22 июля 2022 г. ставка ЦБ вновь была пересмотрена и снижена в 5й раз после резкого повышения в феврале 2022 г., и составила 8,0% (-1,5 п.п.), вернувшись к уровню среднего значения на конец декабря 2021 г.

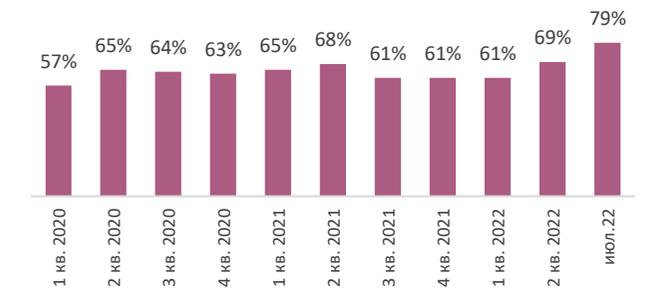
Согласно данным Банка России, в июне 2022 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 5 573 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 45 882 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 1,2 млн руб. (+17% за месяц) и составил 8,2 млн руб., что является рекордно высоким показателем с января 2017 г. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в июне в рублях, составил 265,8 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 5,69% , увеличившись на 0,81 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в марте составил 1 751 297 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 10 933 млн руб. (0,6%).

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

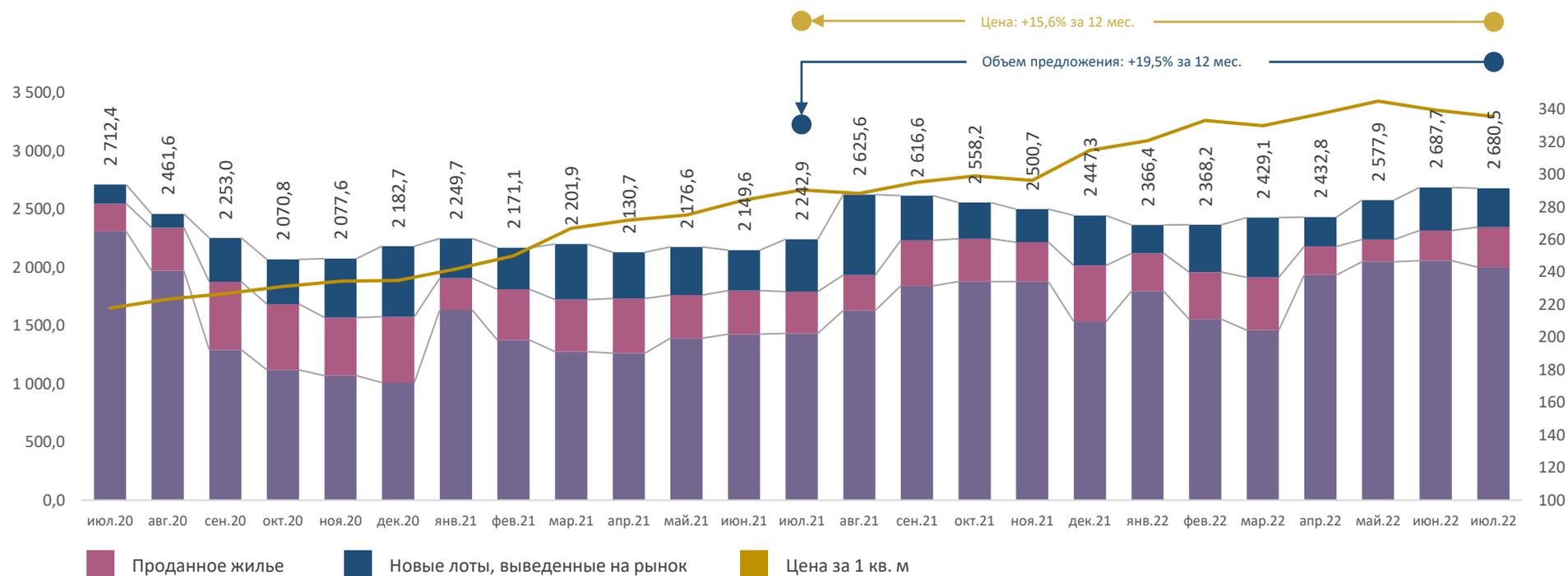


ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



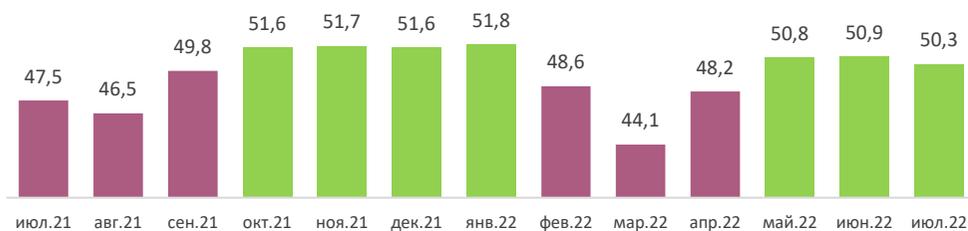
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



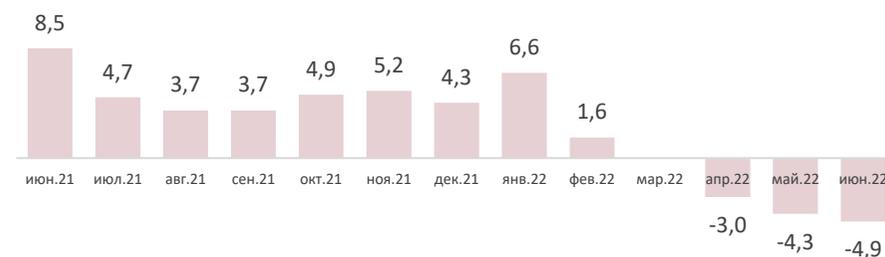
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

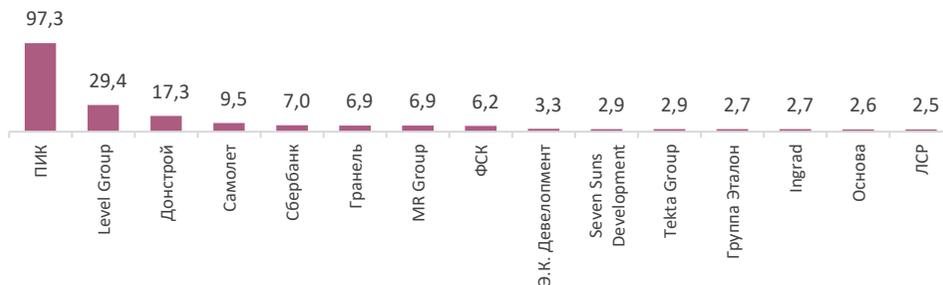




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК	97 331	2 076	40,9%
2	Level Group	29 368	612	12,3%
3	Донстрой	17 284	308	7,3%
4	Самолет	9 531	210	4,0%
5	Сбербанк	7 021	114	3,0%
6	Гранель	6 907	173	2,9%
7	MR Group	6 883	123	2,9%
8	ФСК	6 224	103	2,6%
9	Э.К. Девелопмент	3 347	69	1,4%
10	Seven Suns Development	2 939	48	1,2%
11	Tekta Group	2 931	39	1,2%
12	Группа Эталон	2 746	44	1,2%
13	Ingrad	2 685	37	1,1%
14	Основа	2 610	55	1,1%
15	ЛСР	2 505	55	1,1%
Итого:		200 310	4 066	84%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	ЗАО	Level Мичуринский	Level Group	кв.	8 774
2	ЮВАО	Level Южнопортовая	Level Group	кв.	7 077
3	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ап.	7 065
4	ЗАО	Сберсити	Сбербанк	кв.	7 021
5	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	6 376
6	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	5 992
7	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	5 815
8	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	5 763
9	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	5 277
10	СЗАО	Level Причальный	Level Group	кв.	5 155
11	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	4 291
12	САО	Левел Селигерская	Level Group	кв.	3 954
13	СВАО	Грин Парк	ПИК	кв.	3 754
14	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	3 713
15	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	3 707
Итого:					83 735

84% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

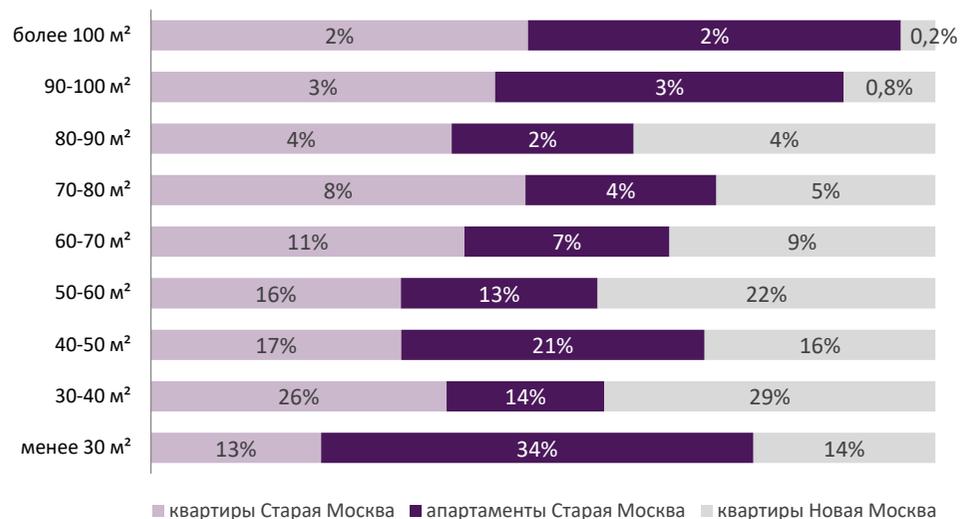
35% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* июля 2022 г. составил 1 916,1 кв.м / 36 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

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

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



83% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 60 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		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва	Апартаменты Новая Москва
котлован	36%	18%	10%	-
нижние этажи	39%	38%	56%	-
верхние этажи	13%	17%	14%	-
идёт отделка	11%	20%	16%	-
сдан	1%	7%	4%	-
	100%	100%	100%	-



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	413 411	-0,6%	14,3%
Арбат	479 768	-1,5%	17,5%
Басманный	295 261	1,5%	11,3%
Замоскворечье	417 362	-2,4%	26,5%
Красносельский	404 194	0,8%	17,9%
Мещанский	387 980	0,0%	11,3%
Пресненский	388 041	-1,9%	14,6%
Таганский	376 964	-1,4%	18,4%
Тверской	478 603	-2,7%	18,6%
Хамовники	444 244	0,3%	14,4%
Якиманка	466 140	-0,5%	17,5%
Северный административный округ	257 920	-0,5%	13,5%
Аэропорт	308 311	0,7%	13,6%
Беговой	353 242	0,4%	10,6%
Бескудниковский	230 753	0,9%	14,9%
Войковский	251 317	-1,0%	11,2%
Восточное Дегунино	230 753	0,9%	14,9%
Головинский	262 057	-1,3%	13,8%
Дмитровский	230 753	0,9%	14,9%
Западное Дегунино	230 753	0,9%	14,9%
Коптево	251 317	-1,0%	11,2%
Левобережный	239 597	-0,5%	13,9%
Молжаниновский	252 185	0,8%	20,7%
Савёловский	305 213	0,0%	15,0%
Сокол	308 311	0,7%	13,6%
Тимирязевский	278 250	-0,8%	14,1%
Ховрино	239 597	-0,5%	13,9%
Хорошёвский	324 161	-1,3%	14,2%
Северо-Восточный административный округ	236 933	-0,3%	13,9%
Алексеевский	326 228	-2,2%	22,2%
Алтуфьевский	224 743	-1,1%	15,2%
Бабушкинский	237 253	-0,1%	12,0%
Бибирево	224 743	-1,1%	15,2%
Бутырский	278 250	-0,8%	14,1%

Лианозово	222 094	-1,1%	15,1%
Лосиноостровский	211 327	-1,3%	12,1%
Марфино	232 484	-2,7%	12,5%
Марьино	305 213	0,0%	15,0%
Останкинский	276 405	0,0%	14,5%
Отрадное	230 531	-0,6%	16,0%
Ростокино	276 405	0,0%	14,5%
Свиблово	264 103	-2,1%	14,3%
Северное Медведково	231 648	-0,7%	10,8%
Северный	230 753	0,9%	14,9%
Южное Медведково	237 253	-0,1%	12,0%
Ярославский	211 327	-1,3%	12,1%
Восточный административный округ	233 141	-1,7%	12,3%
Богородское	233 402	-1,0%	9,1%
Вешняки	206 506	-0,4%	15,0%
Восточное Измайлово	234 039	-0,8%	12,1%
Восточный	207 377	-1,0%	9,4%
Гольяново	219 356	-1,1%	13,5%
Ивановское	213 884	-0,7%	11,7%
Измайлово	234 039	-0,8%	21,1%
Косино-Ухтомский	201 014	-0,6%	19,7%
Метрогородок	233 402	-1,0%	9,1%
Новогиреево	213 884	-0,7%	11,7%
Новокосино	207 377	-1,0%	9,4%
Перово	225 448	-1,6%	13,1%
Преображенское	254 200	-1,2%	11,2%
Северное Измайлово	219 356	-1,1%	13,5%
Соколиная Гора	263 845	-2,5%	13,2%
Сокольники	307 692	-2,0%	22,0%
Юго-Восточный административный округ	226 450	-0,6%	15,3%
Выхино-Жулебино	206 506	-0,4%	15,0%
Капотня	215 387	-1,1%	14,7%
Кузьминки	234 715	-0,3%	16,4%
Лефортово	244 685	-1,0%	11,2%
Люблино	222 321	-0,2%	16,0%
Марьино	215 387	-1,0%	14,7%
Некрасовка	201 014	-0,6%	19,7%

Нижегородский	291 244	0,1%	16,3%
Печатники	224 978	-2,4%	14,4%
Рязанский	223 563	0,6%	14,8%
Текстильщики	234 715	-0,3%	16,4%
Южнопортовый	293 875	1,1%	18,8%
Южный административный округ	240 161	-0,5%	14,9%
Бирюлёво Восточное	198 900	-0,2%	15,0%
Бирюлёво Западное	198 900	-0,2%	15,0%
Братеево	216 410	-1,6%	14,8%
Даниловский	278 264	0,2%	17,1%
Донской	344 872	-2,2%	3,1%
Зябликово	216 410	-1,6%	14,8%
Москворечье-Сабурово	229 135	-0,4%	16,1%
Нагатино-Садовники	268 856	0,4%	14,0%
Нагатинский Затон	268 856	0,4%	14,0%
Нагорный	266 118	-0,5%	18,3%
Орехово-Борисово Северное	224 410	-1,9%	11,0%
Орехово-Борисово Южное	224 410	-1,9%	11,0%
Царицыно	229 135	-0,4%	16,1%
Чертаново Северное	239 202	0,7%	14,0%
Чертаново Центральное	239 202	0,7%	14,0%
Чертаново Южное	226 827	-1,2%	13,1%
Юго-Западный административный округ	295 521	-0,6%	13,1%
Академический	316 061	-2,9%	16,0%
Гагаринский	348 267	-0,6%	10,8%
Зюзино	266 118	-0,5%	18,3%
Коньково	262 295	-1,5%	14,3%
Котловка	278 264	0,2%	17,1%
Ломоносовский	348 267	-0,6%	10,8%
Обручевский	262 295	-1,5%	14,3%
Северное Бутово	227 006	-2,3%	19,0%
Тёплый Стан	219 804	0,1%	8,7%
Черёмушки	305 784	-1,2%	20,2%
Южное Бутово	206 024	1,0%	15,3%
Ясенево	220 744	0,7%	9,2%
Западный административный округ	292 450	-0,2%	15,8%
Внуково	218 279	-0,3%	15,5%
Дорогомилово	360 395	0,9%	12,3%
Крылатское	283 061	-0,6%	16,2%
Кунцево	264 624	0,7%	11,6%
Можайский	271 060	-2,7%	14,7%
Ново-Переделкино	218 279	-0,3%	15,5%
Очаково-Матвеевское	271 730	-1,9%	16,3%

Проспект Вернадского	312 950	-2,0%	9,8%
Раменки	348 267	-0,6%	10,8%
Солнцево	229 648	-0,2%	14,7%
Тропарёво-Никулино	264 638	0,5%	7,4%
Филёвский Парк	314 496	-1,2%	14,2%
Фили-Давыдовское	271 060	-2,7%	14,7%
Северо-Западный административный округ	271 826	-1,3%	13,0%
Куркино	252 185	0,8%	20,7%
Митино	226 245	-1,0%	14,5%
Покровское-Стрешнево	273 683	0,9%	15,4%
Северное Тушино	241 901	-1,1%	14,1%
Строгино	254 200	0,5%	11,2%
Хорошёво-Мнёвники	292 529	-1,1%	10,3%
Щукино	273 683	0,9%	15,4%
Южное Тушино	241 901	-1,1%	14,1%
Зеленоградский административный округ	188 860	-1,0%	19,3%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Июль 2022	К июн. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	230 270	-0,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	234 672	-0,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	248 379	-1,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	265 513	-1,4%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	284 549	-0,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	267 349	+0,1%
Все панельные и блочные дома	237 774	-0,9%
Все монолитные и кирпичные дома	272 470	-0,7%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в июле в Москве представлено 58 359 объектов и 46 552 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 262 487 руб./кв. м (-0,7% за месяц).