



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

СЕНТЯБРЬ 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%

↓ **0,5 п.п.** за сен. 2022

- Ключевая ставка Центробанка

6,0%

↓ **0,09 п.п.** за авг. 2022

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,8

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

21,65

млн кв. м жилой площади

37,24

млн кв. м общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)

63,13

млн кв. м жилой площади

89,98

млн кв. м общей площади

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

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

8 998,3

тыс. кв. м

105,9%

от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

4 752

тыс. кв. м жилой площади

105,9%

от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Август 2022

Индекс производственной активности PMI России

52,0

↑ **0,3 п.п.** к авг. 2022

↑ **2,2 п.п.** к сен. 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

209 2 700 тыс. кв. м

домов введено

558 102,0 тыс. жителей

домов расселяется



197 2 500 тыс. кв. м

домов заселяется

266 120 домов снесено

домов расселено





ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Сентябрь 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

2,98

↑ 10,6%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↑ 13,5%
ЗА
КВАРТАЛ

↑ 36,1%
ЗА ГОД
к сен. 2021

Старая Москва, млн кв. м

2,28

↑ 6,5%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↑ 9,5%
ЗА
КВАРТАЛ

↑ 31,3%
ЗА ГОД
к сен. 2021

Новая Москва, млн кв. м

0,70

↑ 26,2%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↑ 28,9%
ЗА
КВАРТАЛ

↑ 54,5%
ЗА ГОД
к сен. 2021

Увеличение объема предложения обусловлено совокупным снижением покупательской активности в целом на рынке в среднем на 30-40% и активным выходом на рынок новых проектов / корпусов. Дисбаланс спроса и предложения растет и приводит к «затовариванию рынка».

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

366,4

↓ 0,4%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↑ 0,3%
ЗА
КВАРТАЛ

↑ 14,6%
ЗА ГОД
к сен. 2021

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

232,3

↑ 0,4%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↑ 0,5%
ЗА
КВАРТАЛ

↑ 19,8%
ЗА ГОД
к сен. 2021

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

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

За месяц

7 675

↑ 11,8%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↓ 23,2%
ЗА ГОД
к сен. 2021

С начала 2022 года

65 484

↓ 4,6%
ЗА ГОД
к сен. 2021



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ Сентябрь 2022, стр. 21

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

За месяц

342,4

↑ 8,8%
ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2022

↓ 12,6%
ЗА ГОД
к сен. 2021

С начала 2022 года

2 539,2

↓ 15,8%
ЗА ГОД
к янв.-сен. 2021

По итогам 3 кв. 2022 г. рынок недвижимости демонстрирует восстановление, что обусловлено предоставлением беспроцентных скидок, программами рассрочки и дополнительным субсидированием ипотеки от застройщиков. Сентябрьский рост также обусловлен возможной отменой ЦБ субсидированной ставки 0,1% от застройщика.

* 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).

Совокупный объем предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,28

0,0% **↑ 32,8%**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

Московская область

2,63

↑ 8,2% **↑ 83,9%**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

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

Старая Москва

257,7

↓ 0,7% **↑ 9,3%**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

↑ 3,5% к янв. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

226,0

↓ 0,8% **↑ 9,1%**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к авг. 2022 к сен. 2021

↑ 3,1% к янв. 2022

Собственники квартир продолжают надеяться на восстановление рынка, однако рост объемов предложения до рекордных величин показывает, что желающих продать квартиру сейчас значительно больше, чем купить.

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

8 217

↑ 20,1% **↓ 14,6%**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июл. 2022 к авг. 2021

С начала 2022 года, млн руб.

402 747

↓ 27,5%
ЗА ГОД
к июл. 2021

Объем просроченной задолженности по ипотеке,
млн руб.

10 956

↑ 3,5% **↓ 14,0%**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июл. 2022 к авг. 2021

Доля просроченной задолженности по ипотеке,
%

0,6

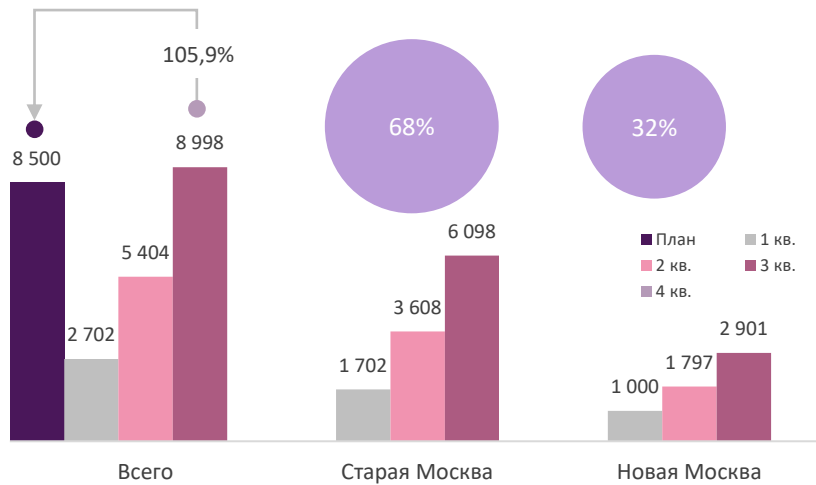
0,0 п.п. **↓ 0,2 п.п.**
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июл. 2022 к авг. 2021

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

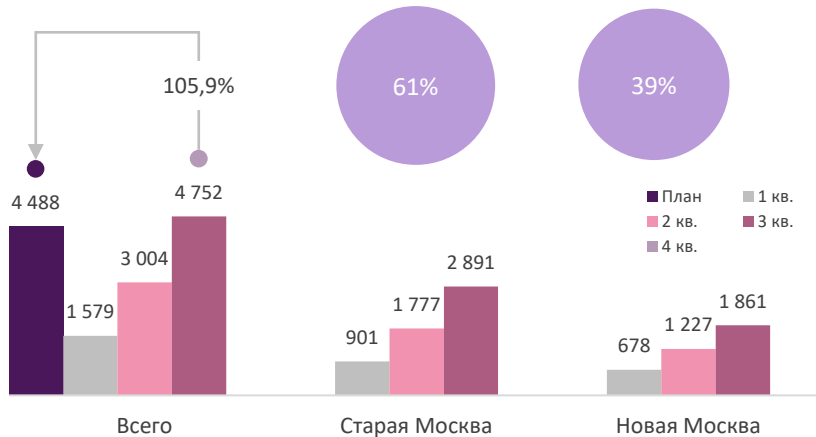
Доля сделок с ипотекой продолжает расти и 3 кв. 2022 г. достигла своего максимума – 80%. Это связано с реализацией льготных госпрограмм субсидирования ипотечных ставок.



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 сентябрь 2022 года в Москве введено 8 998,3 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 105,9% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 6 097,6 тыс. кв. м (61% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 2 900,7 тыс. кв. м (33%).

За три квартала в Москве введено 4 752 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 105,9% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 2 890,6 и 1 861,4 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	3,9
ЮВАО	4,5
ЮЗАО	4,5
ВАО	5,1
САО	5,2
СВАО	5,5
ЮАО	5,7
ЗАО	5,9
СЗАО	6,1
ЦАО	12,1
Средн.	5,8

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (июль 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на сентябрь 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	21,65 Жилая площадь	1,72 Жилая площадь	5,92 Жилая площадь	5,42 Жилая площадь	4,32 Жилая площадь	2,34 Жилая площадь	1,92 Жилая площадь
		37,24 Общая площадь	2,96 Общая площадь	10,18 Общая площадь	9,32 Общая площадь	7,43 Общая площадь	4,02 Общая площадь	3,30 Общая площадь
		615 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 сентябре 2022 г. в Большой Москве было выдано 11 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 380 тыс. м², из которых 23% приходится на объекты реновации.

Всего за 3 кв. 2022 г. в Большой Москве было выдано 33 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 963 тыс. м², из которых 15% 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 5 295,9 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2022

2

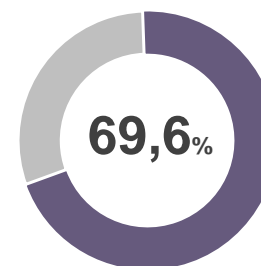
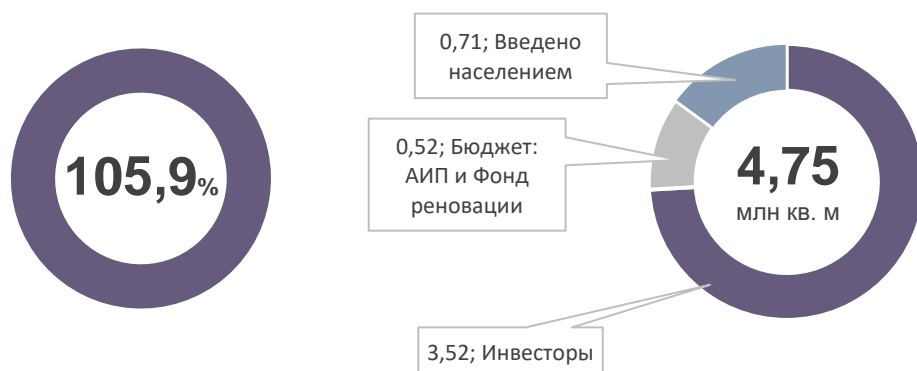
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2022 год						3 квартал						Сентябрь 2022						
	План			Факт на 30.09.2022			План			Факт на 30.09.2022			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	371	153	218	394	80	314	71	37	34	145	28	117	17	16	1	47	9	38	
тыс. кв. м	8 500,0	2 986,4	5 513,6	8 998,3	1 143,7	7 854,6	1 846,2	547,8	1 298,4	3 594,2	326,3	3 267,9	381,0	376,3	4,7	1 588,6	153,0	1 435,6	
Жилые объекты	кол-во	216	72	144	233	43	190	36	14	22	75	9	66	11	11	0	26	6	20
тыс. кв. м	7 147,9	2 125,1	5 022,8	7 407,9	868,8	6 539,1	1 431,0	421,8	1 009,2	2 732,7	209,3	2 523,4	353,9	353,9	0	1 231,8	141,4	1 090,4	
жил. пл.	4 488,0	1 235,0	3 253,0	4 752,0	520	4 232,0	864,0	245	619,0	1 748,3	122,6	1 625,7	207,4	207,4	0	747,9	84,9	663	
ДОУ	кол-во	37	13	24	27	5	22	10	6	4	14	4	10	1	0	1	6	0	6
тыс. кв. м	103,2	54,1	49,1	80,4	17,7	62,7	36	22,7	13,3	45,6	14,5	31,1	4,7	0	4,7	21,6	0	21,6	
Школы и БНК	кол-во	19	9	10	15	6	9	5	3	2	10	4	6	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	181,5	66,8	114,7	178,4	46,4	132	45,7	21,7	24	120,9	29,4	91,5	0	0	0	17,3	0	17,3	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	29	26	3	10	7	3	5	5	0	5	4	1	2	2	0	1	0	1
тыс. кв. м	366,9	362,9	4	66,8	61,3	5,5	29,1	29,1	0	23,3	21,7	1,6	11,4	11,4	0	1,6	0	1,6	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	19	12	7	16	8	8	7	7	0	7	3	4	3	3	0	2	1	1
тыс. кв. м	104	88,5	15,5	105	76,1	28,9	28,6	28,6	0	36,3	16,1	20,2	11	11	0	0,6	0,2	0,4	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	5	3	2	5	2	3	1	1	0	3	1	2	0	0	0	2	0	2
тыс. кв. м	14,9	7,8	7,1	51,1	7,6	43,5	6	6	0	46,6	6	40,6	0	0	0	40,6	0	40,6	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	4	0	4	11	0	11	0	0	0	5	0	5	0	0	0	2	0	2
тыс. кв. м	73,7	0	73,7	138,6	0	138,6	0	0	0	67,3	0	67,3	0	0	0	59,2	0	59,2	
Гостиницы, апартотели	кол-во	4	0	4	11	0	11	6	0	6	6	0	6	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	90,7	0	90,7	393,5	0	393,5	251,9	0	251,9	251,9	0	251,9	0	0	0	0	0	0	
Административно-деловые объекты	кол-во	6	2	4	12	3	9	0	0	0	5	1	4	0	0	0	5	1	4
тыс. кв. м	40,5	6,8	33,7	273,4	11,4	262	0	0	0	208,7	4,6	204,1	0	0	0	208,7	4,6	204,1	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	32	16	16	54	6	48	1	1	0	15	2	13	0	0	0	2	1	1
тыс. кв. м	376,7	274,4	102,3	303,2	54,4	248,8	17,9	17,9	0	60,9	24,7	36,2	0	0	0	7,2	6,8	0,4	

	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

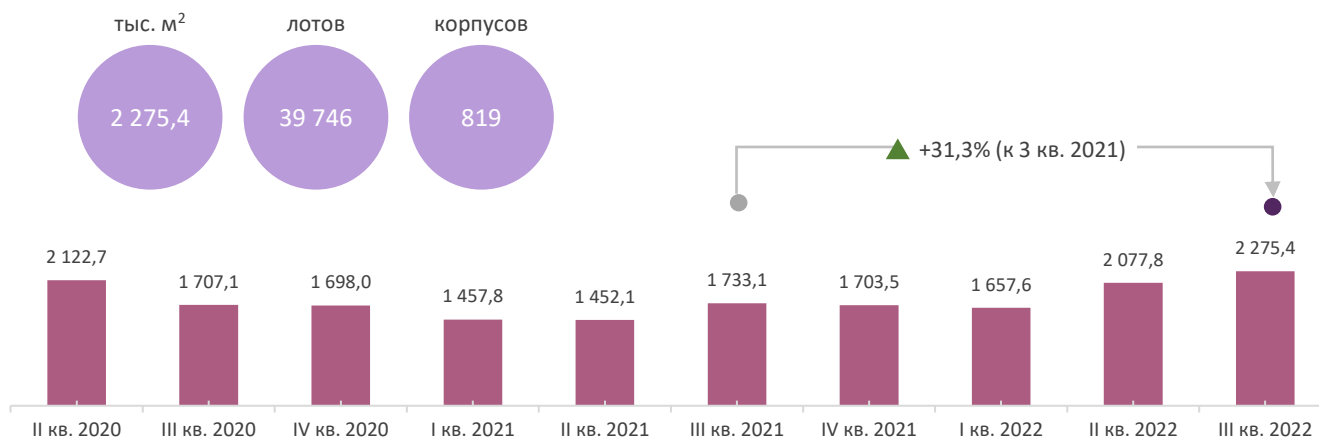


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

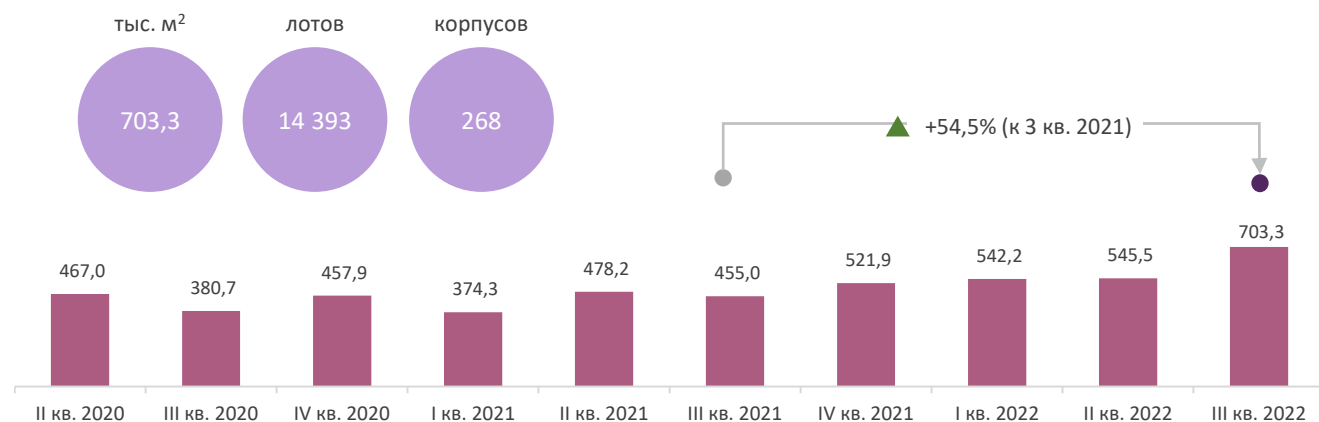
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2022 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.09.2022, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	13 967,7	13 967,7	13 966,6	9 724,9	69,6	



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

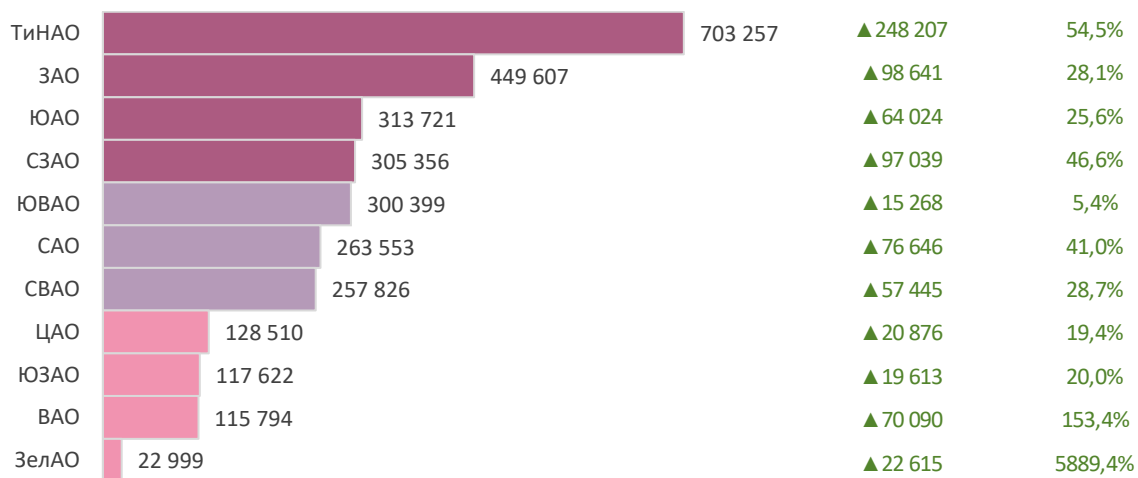


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

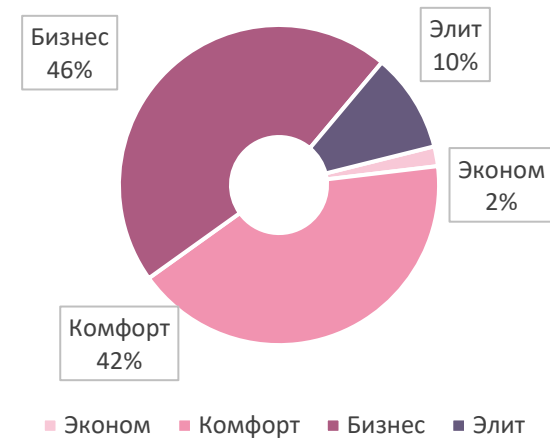
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,3%	0,1%
	Бизнес	0,6%	0,1%	0,1%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,4%	0,7%
	Бизнес	5,6%	0,8%	1,2%
	Элитный	1,1%	1,4%	0,1%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,1%	0,6%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,4%	0,3%
	Комфорт	0,8%	2,8%	1,0%
	Бизнес	1,3%	0,8%	0,9%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,7%
СВАО	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	Комфорт	0,7%	3,0%	0,1%
	Бизнес	2,8%	0,4%	1,0%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,5%	1,4%	1,2%
	Бизнес	3,3%	1,1%	1,1%
	Элитный	0,7%	0,3%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
	Бизнес	2,1%	0,0%	0,1%
	Элитный	3,1%	1,3%	0,0%
ЮАО	Комфорт	0,9%	2,2%	0,0%
	Бизнес	5,4%	0,3%	0,8%
	Элитный	0,2%	0,1%	0,1%
ЮВАО	Эконом	0,2%	0,4%	0,0%
	Комфорт	1,8%	4,0%	0,1%
	Бизнес	1,7%	0,3%	1,4%
ЮЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	1,4%	0,8%	0,0%
	Бизнес	1,1%	0,3%	0,9%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,1%
НАО	Эконом	1,9%	3,0%	0,0%
	Комфорт	7,6%	6,5%	0,5%
	Бизнес	0,7%	0,5%	0,1%
ТАО	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,6%	0,0%	0,0%
Итого:		48,7%	38,5%	12,8%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

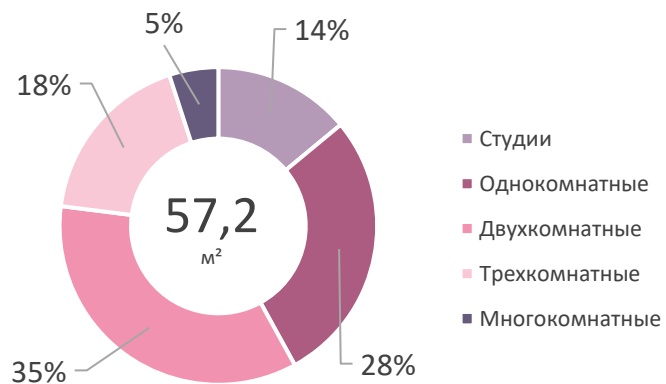
к сен. 2021, м² к сен. 2021, %



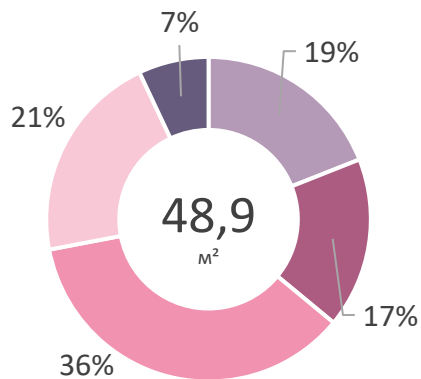
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

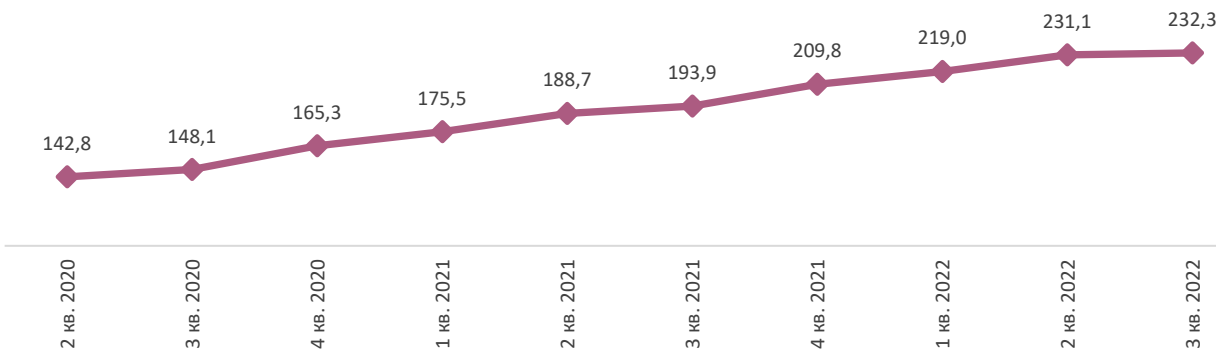
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СВАО	Алтуфьевское 53, к. 2.1	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	115
ЦАО	Collection Luzhnikі, к. W1, W2, G1, H12, M1 (1-я оч)	Абсолют	4 кв. 2026	элитный	н/д
НАО	Бунинские кварталы, к. 1.1, 1.2, 1.3	А101	1-2 кв. 2025	комфорт	736
ЮВАО	Первый Дубровский, к. 1.1	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	112
СЗАО	Alia, к. 8 (2-я оч.)	Asterus	2 кв. 2023	бизнес	24
ЮВАО	Волжский парк, к. 5.1, 5.2	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	159
СЗАО	Остров, к. 5 (кв-л 6), к. 4 (кв-л 5)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес	127
ЗАО	Матвеевский парк, к. 13	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	44
САО	1-й Ленинградский, к. 5 (1-я оч)	ФСК Лидер/ ДСК-1	1 кв. 2024	комфорт	66
СВАО	Кольская 8, к. 2.1, 2.2	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	283
САО	Фестиваль парк 2, к. 27.1	Центр-Инвест	4 кв. 2023	бизнес	31
НАО	Скандинавия Центр, к. 27.1-27.5	А101	1-2 кв. 2025	комфорт+	672
НАО	Скандинавия Центр, к. 35.2.1-35.2.3	А101	4 кв. 2024	комфорт	407
НАО	Средневский лес, к. 3.2	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	252
НАО	Новое Внуково, к. 13, 14	Самолет	4 кв. 2023	комфорт	109
НАО	Эко Бунино, к. 10-11	МИЦ	1 кв. 2025	комфорт	240
НАО	Бунинские луга, к. 3.8.1	ПИК	4 кв. 2024	комфорт	172
НАО	Новые Ватулино. Мкр. Заречный, к. 5/1, 5/2, 5/3	Инвестстраст	1 кв. 2025	комфорт	635
НАО	Первый Московский, Ф11, к.3	Абсолют	3 кв. 2025	комфорт	107
НАО	Прокшино, к. 5.1.1-5.1.2	А101	2 кв. 2025	комфорт	499
НАО	МелисСад, к. 2	МИЦ	4 кв. 2024	комфорт	126



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

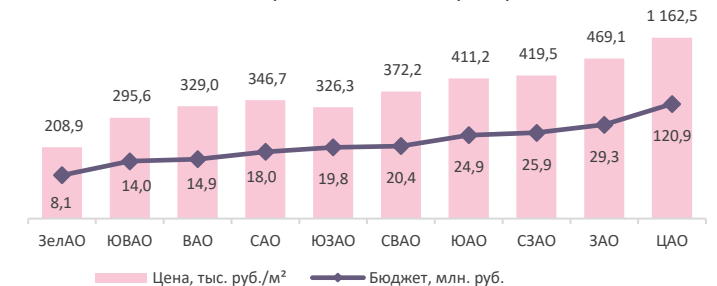
По итогам сентября 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 0,4%, за месяц и составила 366,4 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также снизилась на 0,4% и составила 340,7 тыс. руб./м². За год (с сентября 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 14,6%, с учетом скидков прирост цены за год составил 11,4%. Квартальный прирост цены составил +0,3%, при этом с учетом скидков показатель снизился на 1,3% за квартал.

В сентябре 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%, максимальный – 20%. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

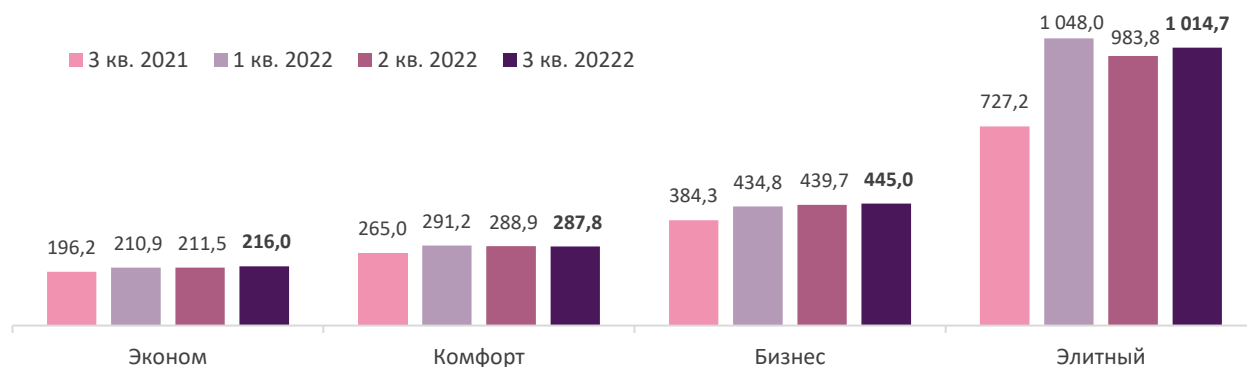
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам сентября 2022 г. увеличилась на 0,4% за месяц и составила 232,3 тыс. руб./м². За год (с сентября 2021 г.) прирост цены составил 19,8%, за квартал +0,5%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



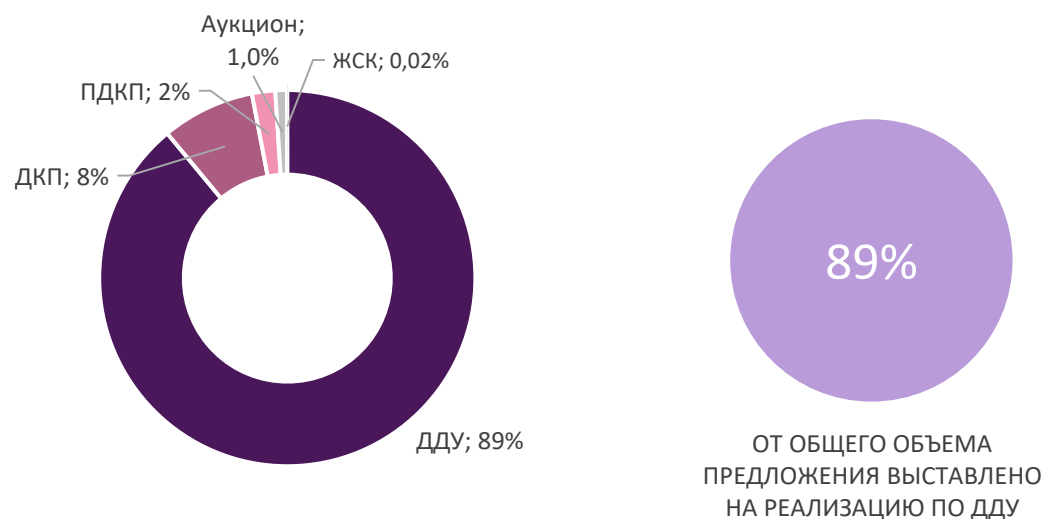
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

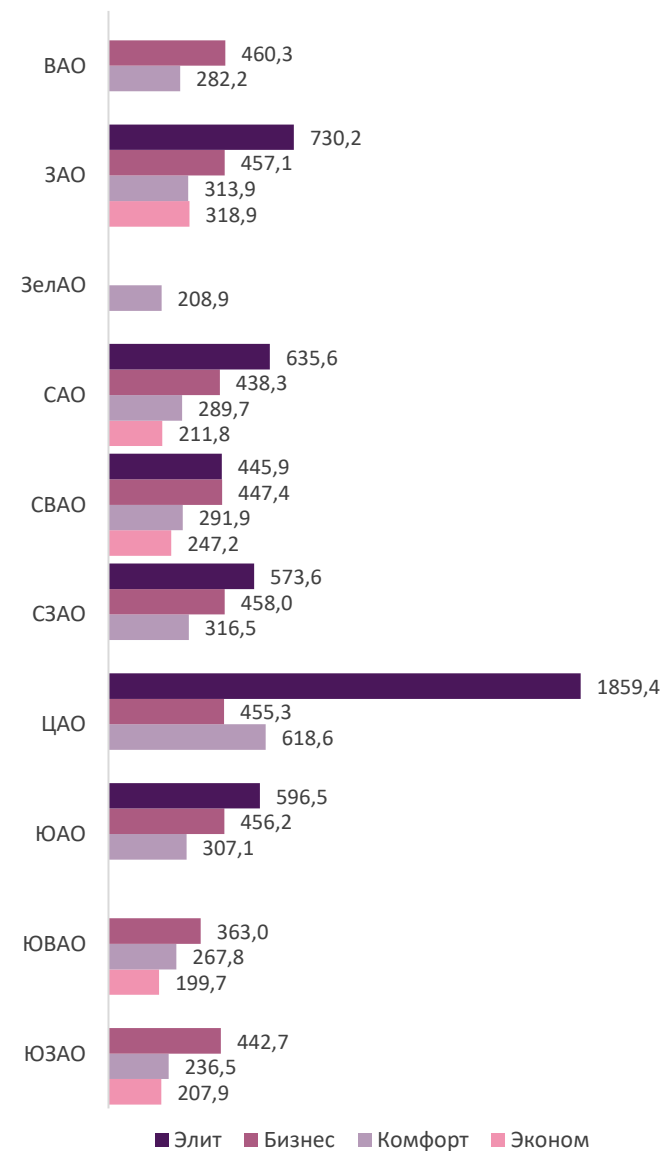
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



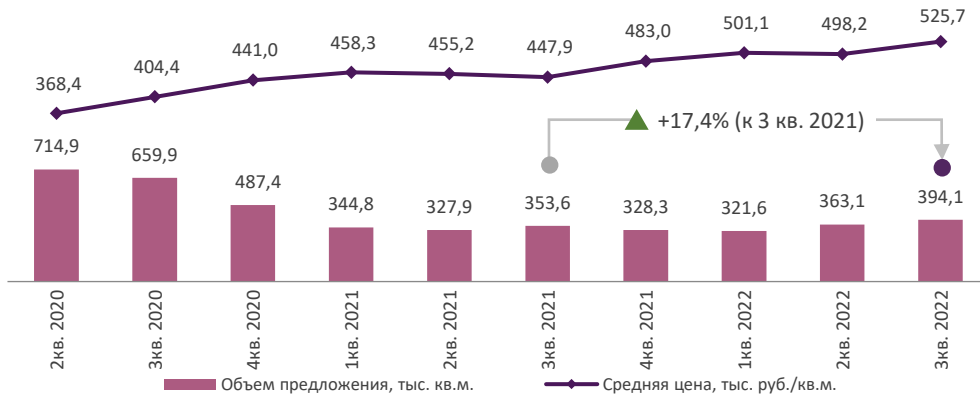


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2022

4

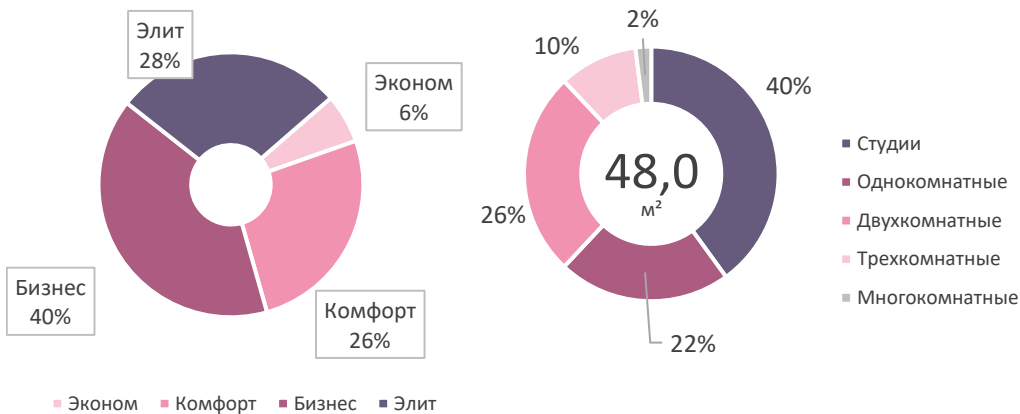
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



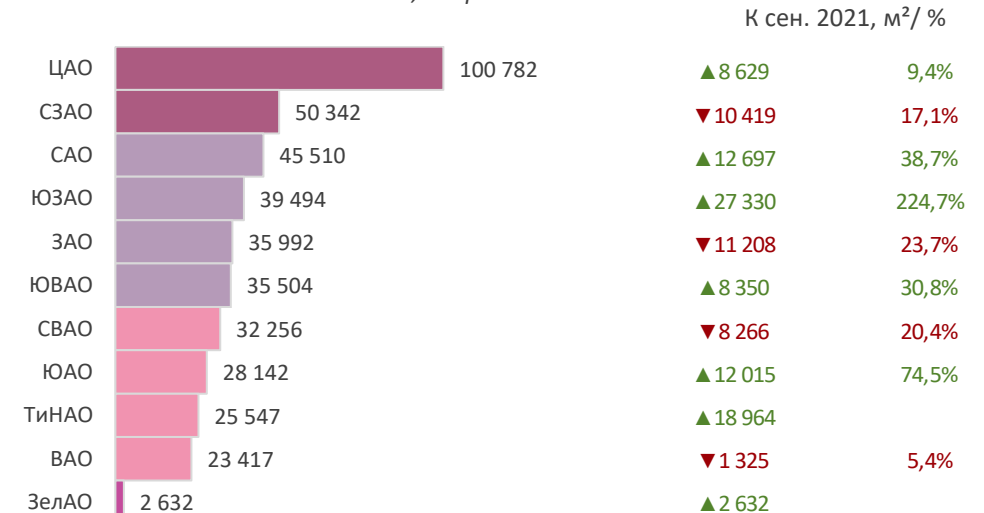
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В СЕНТЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮАО	Insider, к. 1.2, 2.2, 3.1	РКС Девелопмент	2 кв. 2025	бизнес	377
ЗАО	Фили Гарден	СК Перспектива	1 кв. 2025	бизнес	н/д
СВАО	Very, к. 6	Основа	1 кв. 2024	бизнес	36

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



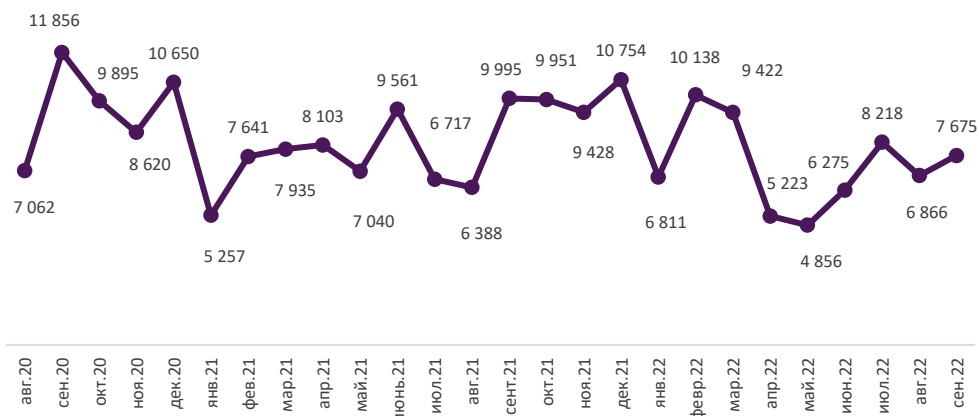
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





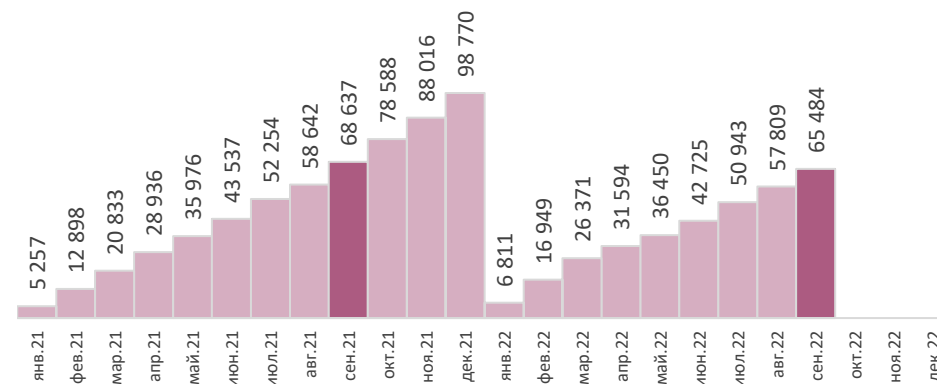
ДДУ

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		
	3 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г.	3 кв. 2022 г./ 2 кв. 2022 г.	3 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г.	3 кв. 2022 г./ 2 кв. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	735,2	535,3	37,3%	221,5	165,6	33,7%
шт.	14 653	11 110	31,9%	4 686	3 608	29,9%
млрд руб.	251,7	183,5	37,2%	50,2	37,0	35,8%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	36,9	31,2	18,3%	5,9	4,5	31,4%
шт.	618	557	11,0%	144	110	30,9%
млрд руб.	13,6	12,2	12,2%	1,2	0,9	29,2%
Итого:						
тыс. м ²	772,0	566,4	36,3%	227,4	170,1	33,7%
шт.	15 271	11 667	30,9%	4 830	3 718	29,9%
млрд руб.	265,3	195,6	35,6%	51,4	37,9	35,6%

*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 сентябре 2022 г. объем поглощения жилья составил 7 675 шт. сделок ДДУ, что на 11,8% выше аналогичного показателя за август 2022 г. В годовой динамике (с сентября 2021 г.) показатель уровня спроса снизился на 23,2%.

Всего за 3 кв. 2022 г. заключено 22 759 шт. сделок ДДУ, что на 1,5% ниже аналогичного показателя за 3 кв. 2021 г. При этом относительно 2 кв. 2022 г. уровень спрос восстановился на 39,2%.

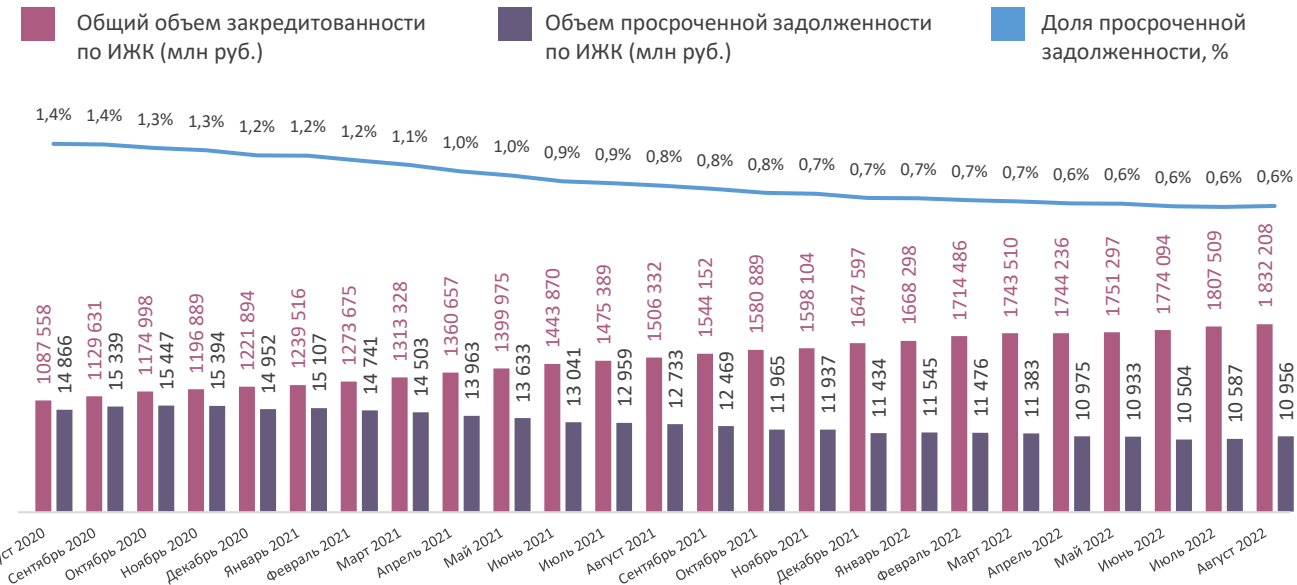
Совокупно с начала 2022 г. объем поглощения в г. Москве составил 65 484 шт. ДДУ, что на 4,6% ниже аналогичного показателя за 2021 г., при этом на 22,2% выше аналогичного показателя за 2020 г.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2022

5



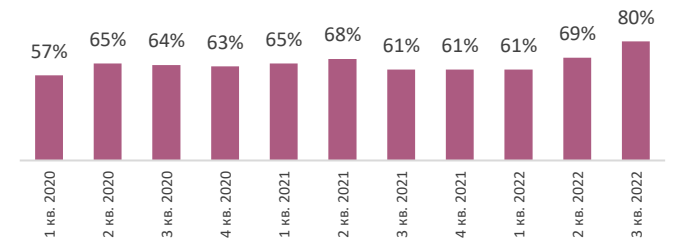
По итогам 3 кв. 2022 г. рынок недвижимости демонстрирует восстановление, что обусловлено предоставлением скидок, программами рассрочки и дополнительным субсидированием ипотеки от застройщиков. Так, доля сделок с ипотекой в Большой Москве в 3 кв. 2022 г. достигла своего максимума - 80%. Дополнительным фактором 16 сентября 2022 г. стало очередное снижение ставки ЦБ на 0,5 п.п. до уровня 7,5%, что сопоставимо с уровнем ноября 2021 г.

Согласно данным Банка России, в августе 2022 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 8 217 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 65 153 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 0,1 млн руб. (-1% за месяц) и составил 7,93 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в августе в рублях, составил 284,7 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 6,0%, снизившись на 0,09 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в марте составил 1 832 208 млн руб., при этом объем просроченной задолженности - 10 956 млн руб. (0,6%).

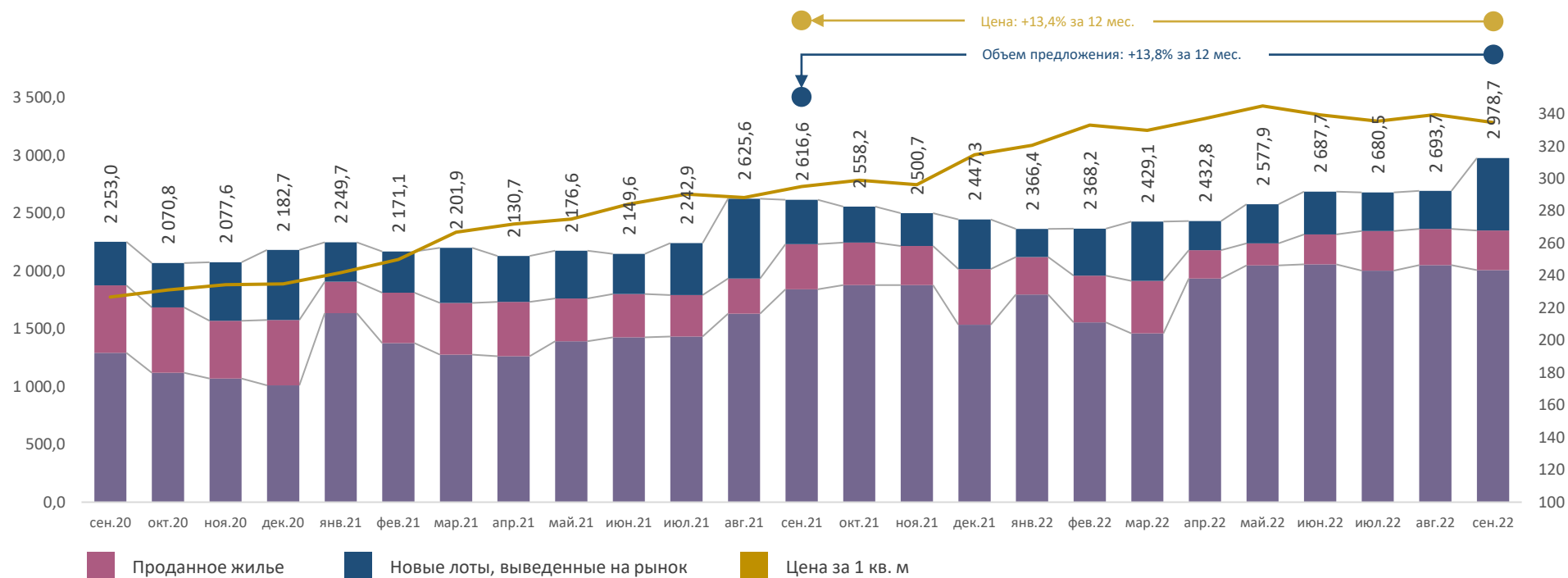
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с июля 2020 года данный показатель снизился на 0,8 п.п.

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



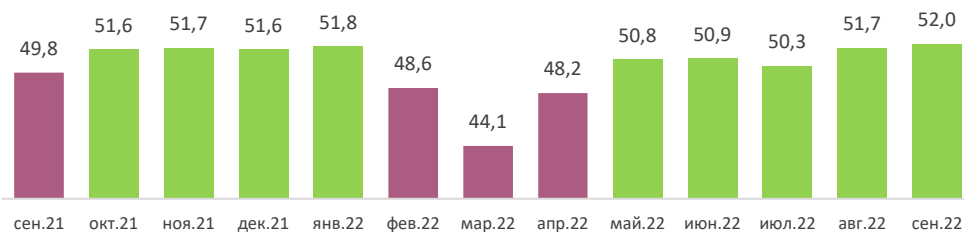
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



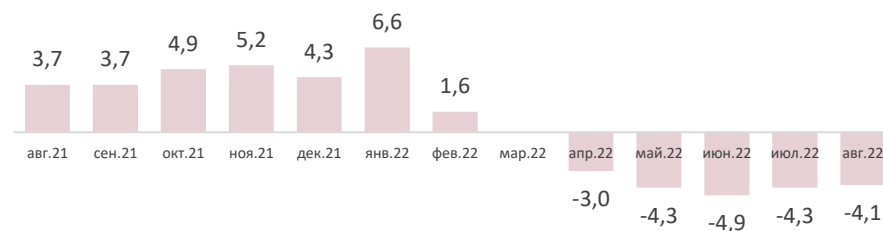
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

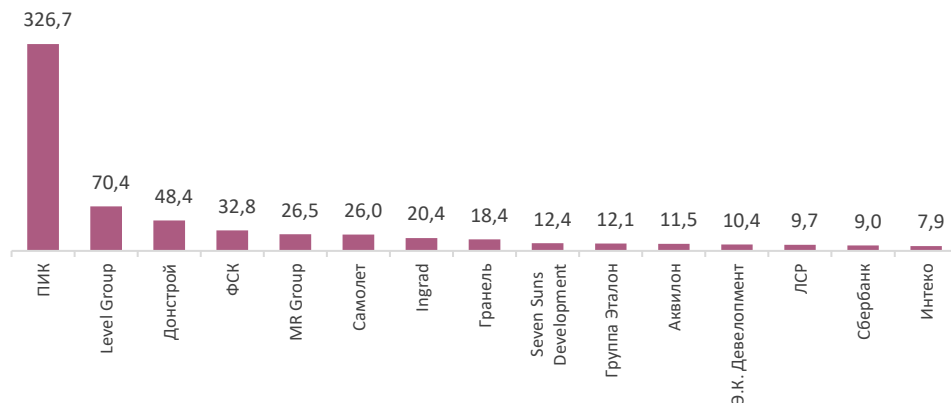




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (3 кв. 2022 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК	326 744	7 159	42,2%
2	Level Group	70 371	1 422	9,1%
3	Донстрой	48 356	779	6,2%
4	ФСК	32 787	534	4,2%
5	MR Group	26 515	452	3,4%
6	Самолет	25 967	562	3,4%
7	Ingrad	20 360	261	2,6%
8	Гранель	18 368	457	2,4%
9	Seven Suns Development	12 366	211	1,6%
10	Группа Эталон	12 052	184	1,6%
11	Аквилон	11 532	291	1,5%
12	Э.К. Девелопмент	10 420	200	1,3%
13	ЛСР	9 743	223	1,3%
14	Сбербанк	9 036	141	1,2%
15	Интеко	7 917	113	1,0%
Итого:		642 534	12 989	83%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (3 кв. 2022 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	28 023
2	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	23 657
3	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	19 417
4	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	18 394
5	ЗАО	Левел Мичуринский	Level Group	кв.	17 794
6	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	17 301
7	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ап.	16 500
8	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	16 420
9	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	15 874
10	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	14 254
11	ЮАО	Форивер	Ingrad	кв.	12 756
12	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	12 428
13	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	12 205
14	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns Dev-t	кв.	12 098
15	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	11 327
Итого:					248 447

83% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

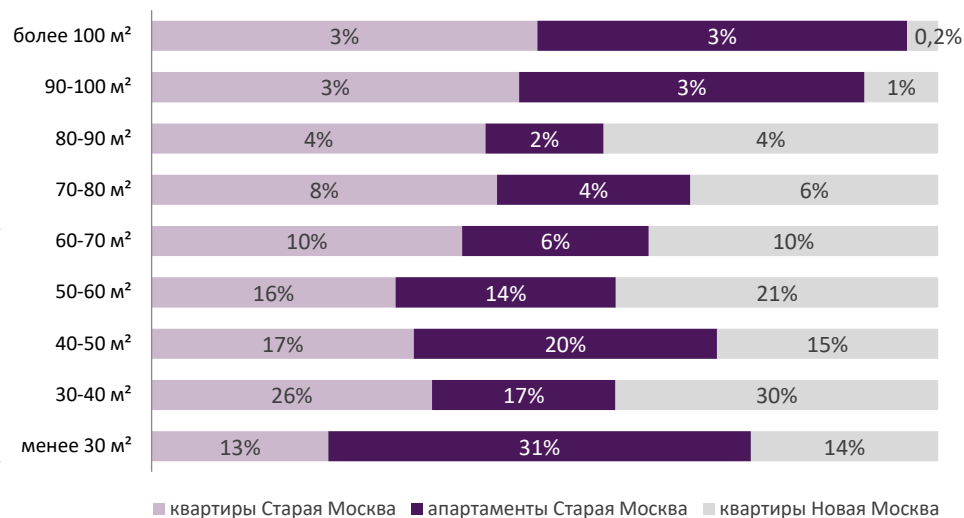
32% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* в 3 кв. 2022 г. составил 5 777,8 кв.м / 95 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

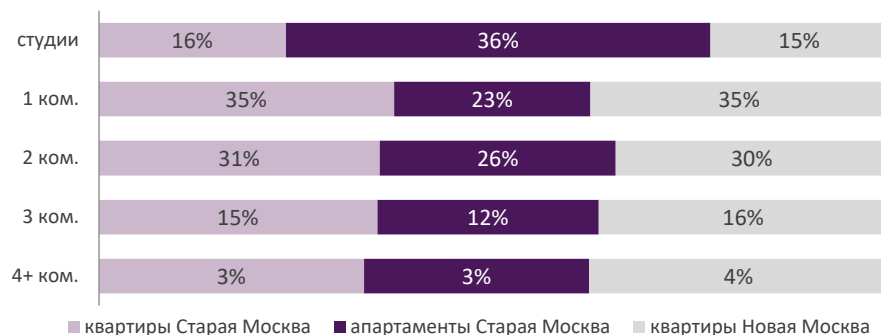
Большая Москва (3 кв. 2022 г.)



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

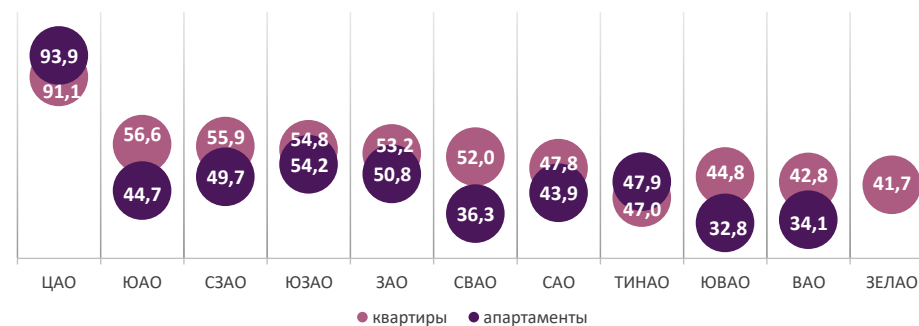
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (3 кв. 2022 г.)



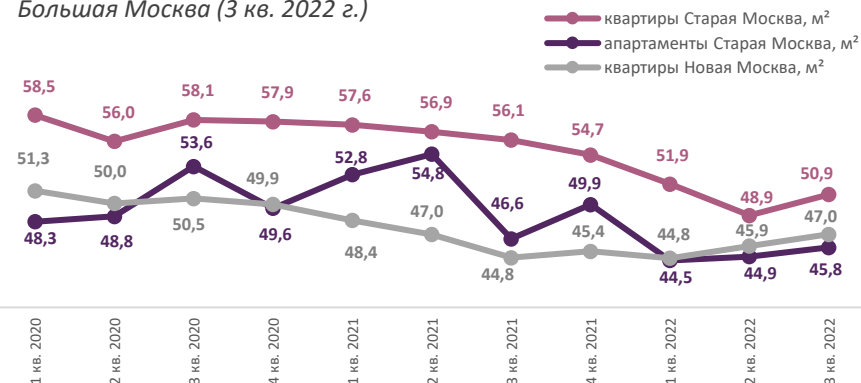
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (3 кв. 2022 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (3 кв. 2022 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (3 кв. 2022 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты
котлован	38%	14%	13%	
нижние этажи	37%	36%	53%	
верхние этажи	13%	19%	16%	
идёт отделка	10%	18%	14%	
сдан	2%	13%	4%	
	100%	100%	100%	



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	407 901	-0,3%	11,1%
Арбат	479 008	-0,1%	14,0%
Басманный	302 344	1,5%	7,7%
Замоскворечье	396 946	-1,8%	20,2%
Красносельский	397 016	-0,4%	14,0%
Мещанский	378 042	-1,7%	9,4%
Пресненский	385 474	0,3%	11,5%
Таганский	363 982	-1,0%	9,9%
Тверской	460 474	-2,0%	8,7%
Хамовники	429 130	-0,7%	8,0%
Якиманка	458 334	-0,6%	11,9%
Северный административный округ	252 565	-1,0%	8,3%
Аэропорт	305 227	0,1%	10,9%
Беговой	352 105	0,8%	6,6%
Бескудниковский	224 211	-1,9%	9,3%
Войковский	245 338	-2,1%	5,5%
Восточное Дегунино	224 211	-1,9%	9,3%
Головинский	257 459	-1,5%	7,1%
Дмитровский	224 211	-1,9%	9,3%
Западное Дегунино	224 211	-1,9%	9,3%
Коптево	245 338	-2,1%	5,5%
Левобережный	236 570	-0,8%	7,2%
Молжаниновский	256 648	0,9%	22,9%
Савёловский	301 766	-1,2%	10,5%
Сокол	305 227	0,1%	10,9%
Тимирязевский	274 079	-0,4%	10,3%
Ховрино	236 570	-0,8%	7,2%
Хорошёвский	322 934	-1,2%	12,9%
Северо-Восточный административный округ	230 387	-1,3%	7,6%
Алексеевский	311 475	-2,0%	15,6%
Алтуфьевский	217 718	-1,0%	11,7%
Бабушкинский	233 002	-1,9%	7,7%
Бибирево	217 718	-1,0%	11,7%
Бутырский	274 079	-0,4%	10,3%

Лианозово	216 677	0,0%	10,6%
Лосиноостровский	210 027	-0,1%	7,2%
Марфино	229 577	-0,4%	8,3%
Марьино	301 766	-1,2%	10,5%
Останкинский	270 860	-0,7%	9,7%
Отрадное	225 415	-1,7%	10,0%
Ростокино	270 860	-0,7%	9,7%
Свиблово	262 225	0,3%	9,1%
Северное Медведково	222 638	-1,8%	3,6%
Северный	224 211	-1,9%	9,3%
Южное Медведково	233 002	-1,9%	7,7%
Ярославский	210 027	-0,1%	7,2%
Восточный административный округ	229 540	-0,4%	7,9%
Богородское	229 948	-0,2%	6,7%
Вешняки	201 966	-0,7%	8,6%
Восточное Измайлово	227 657	-0,7%	8,1%
Восточный	208 682	0,1%	7,0%
Гольяново	213 498	-1,4%	7,7%
Ивановское	211 801	-0,1%	5,0%
Измайлово	227 657	-0,7%	8,1%
Косино-Ухтомский	198 550	-1,3%	15,3%
Метрогородок	229 948	-0,2%	6,7%
Новогиреево	211 801	-0,1%	5,0%
Новокосино	208 682	0,1%	7,0%
Перово	224 880	-0,2%	7,8%
Преображенское	253 343	0,6%	8,2%
Северное Измайлово	213 498	-1,4%	7,7%
Соколиная Гора	262 571	-0,3%	10,8%
Сокольники	302 649	-0,1%	16,4%
Юго-Восточный административный округ	223 120	-0,1%	11,4%
Выхино-Жулебино	201 966	-0,7%	8,6%
Капотня	215 028	0,6%	13,2%
Кузьминки	229 257	-0,1%	10,8%
Лефортово	240 676	-0,2%	9,7%
Люблино	217 095	-0,4%	11,6%
Марьино	215 028	0,6%	13,2%
Некрасовка	198 550	-1,3%	15,3%

Нижегородский	285 477	0,4%	12,9%
Печатники	220 005	-2,4%	8,5%
Рязанский	215 895	-2,4%	8,2%
Текстильщики	229 257	-0,1%	10,8%
Южнопортовый	287 444	-0,4%	14,5%
Южный административный округ	234 165	-0,8%	10,5%
Бирюлёво Восточное	191 868	-0,6%	8,0%
Бирюлёво Западное	191 868	-0,6%	8,0%
Братеево	215 234	0,6%	10,9%
Даниловский	272 636	-0,9%	11,7%
Донской	338 751	-1,3%	2,4%
Зябликово	215 234	0,6%	10,9%
Москворечье-Сабурово	223 217	-1,0%	10,4%
Нагатино-Садовники	264 383	-0,1%	11,2%
Нагатинский Затон	264 383	-0,1%	11,2%
Нагорный	261 607	-1,1%	15,7%
Орехово-Борисово Северное	222 940	0,3%	7,6%
Орехово-Борисово Южное	222 940	0,3%	7,6%
Царицыно	223 217	-1,0%	10,4%
Чертаново Северное	233 623	0,0%	10,1%
Чертаново Центральное	233 623	0,0%	10,1%
Чертаново Южное	221 446	-1,3%	9,5%
Юго-Западный административный округ	288 542	-1,4%	7,5%
Академический	303 143	-1,4%	10,3%
Гагаринский	346 171	0,5%	9,1%
Зюзино	261 607	-1,1%	15,7%
Коньково	260 791	-0,6%	11,7%
Котловка	272 636	-0,9%	11,7%
Ломоносовский	346 171	0,5%	9,1%
Обручевский	260 791	-0,6%	11,7%
Северное Бутово	221 772	-1,1%	11,4%
Тёплый Стан	212 554	-1,8%	4,8%
Черёмушки	296 669	-1,8%	12,4%
Южное Бутово	200 712	-1,4%	8,1%
Ясенево	219 609	-1,5%	5,7%
Западный административный округ	285 973	-0,1%	10,5%
Внуково	217 453	-0,4%	14,3%
Дорогомилово	355 764	0,9%	8,5%
Крылатское	277 054	-0,5%	12,2%
Кунцево	256 333	-0,8%	5,9%
Можайский	266 192	-0,2%	8,2%
Ново-Переделкино	217 453	-0,4%	14,3%
Очаково-Матвеевское	265 812	-1,2%	10,9%

Проспект Вернадского	306 629	-1,4%	5,2%
Раменки	346 171	0,5%	9,1%
Солнцево	228 547	-1,1%	13,7%
Тропарёво-Никулино	258 874	-0,6%	2,0%
Филёвский Парк	312 289	-0,1%	11,5%
Фили-Давыдково	266 192	-0,2%	8,2%
Северо-Западный административный округ	266 554	-0,3%	7,9%
Куркино	256 648	0,9%	22,9%
Митино	225 724	-0,6%	12,5%
Покровское-Стрешнево	265 189	-0,8%	9,8%
Северное Тушино	235 149	-0,6%	9,9%
Строгино	242 319	-2,2%	2,8%
Хорошёво-Мнёвники	293 532	0,9%	9,5%
Щукино	265 189	-0,8%	9,8%
Южное Тушино	235 149	-0,6%	9,9%
Зеленоградский административный округ	183 573	-1,6%	10,2%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Сентябрь 2022	К авг. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	226 035	-0,8%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	229 480	-1,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	240 727	-1,3%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	262 055	-0,3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	280 190	0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	267 054	0,0%
Все панельные и блочные дома	232 081	-1,1%
Все монолитные и кирпичные дома	269 766	-0,1%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в сентябре в Москве представлено 60 666 объектов и 48 618 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 257 693 руб./кв. м (-0,7% за месяц).