



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

---

ИЮНЬ 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

**9,5%**

↓ **1,5 п.п.** за июн. 2022

- Ключевая ставка Центробанка

**4,88%**

↓ **3,31 п.п.** за май 2022

- Средняя ставка по ипотеке в Москве

**5,2**

лет

- Коэффициент доступности жилья в Москве

## ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС  
по МКД

**22,30**

млн кв. м  
жилой площади

**38,36**

млн кв. м  
общей площади

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД  
(включая действующие РС)

**65,02**

млн кв. м  
жилой площади

**92,68**

млн кв. м  
общей площади

## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ВВЕДENO  
НЕДВИЖИМОСТИ

**5 404,1**

тыс. кв. м

**63,6%**

от плана  
на год

ВВЕДENO  
ЖИЛЬЯ

**3 003,6**

тыс. кв. м  
жилой  
площади

**66,9%**

от плана  
на год

## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Июнь 2022

Индекс производственной активности PMI России

**50,9**

↑ **0,1 п.п.**  
к маю 2022

↑ **1,7 п.п.**  
к июню 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

**202** 2 600  
тыс. кв. м

дома введено

**521** 96,0  
тыс. жителей

дом расселяется

**185** 2 400  
тыс. кв. м

домов заселяется

**215** 110 домов  
сносено

домов расселено



## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Июнь 2022

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

# 2,69

↑ 4,3%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↑ 10,6%  
ЗА  
КВАРТАЛ

↑ 25,0%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

Старая Москва, млн кв. м

# 2,20

↑ 4,8%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↑ 15,4%  
ЗА  
КВАРТАЛ

↑ 34,4%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

↑ 1,7%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↓ 6,6%  
ЗА  
КВАРТАЛ

↓ 4,6%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

Новая Москва, млн кв. м

# 0,49

Увеличение объема предложения обусловлено падением спроса на квартиры среднего и высокого ценового сегмента, а также выходом на рынок ранее строящихся объектов.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 362,6

↓ 2,1%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↑ 1,2%  
ЗА  
КВАРТАЛ

↑ 16,4%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

↑ 0,4%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↑ 3,9%  
ЗА  
КВАРТАЛ

↑ 19,2%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 235,7

В ближайшей перспективе возможно сохранение тренда на снижение цены квадратного метра и увеличение скидков.

## РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ. ДДУ, шт. Июнь 2022

За месяц

# 6 275

↑ 29,2%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↓ 34,4%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

С начала 2022 года

# 42 725

↓ 6,2%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ  
НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ  
Июнь 2022, стр. 21

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

За месяц

# 260,1

↑ 35,4%  
ЗА МЕСЯЦ  
к маю 2022

↓ 30,6%  
ЗА ГОД  
к июн. 2021

С начала 2022 года

# 1 883,1

↓ 20,5%  
ЗА ГОД  
к янв.-июн. 2021

Наметилась небольшая тенденция увеличения покупательской активности, несмотря на волатильность рубля и продолжающуюся экономическую неопределенность. Такое положение на первичном рынке продолжает оставаться нестабильным и будет напрямую связано с экономической ситуацией в стране.

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Июнь 2022

Совокупный объем предложения /  
Аналитическая база Циан  
млн кв. м

Москва

# 3,02

↑ 12,3%    ↑ 28,0%  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к маю 2022    к июн. 2021

Московская область

# 2,36

↑ 12,4%    ↑ 25,5%  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к маю 2022    к июн. 2021

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

Старая Москва

# 264,2

↓ 2,2%    ↑ 16,2%  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к маю 2022    к июн. 2021

Пятиэтажки (старая панель)

# 232,5

↓ 2,5%    ↑ 16,6%  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к маю 2022    к июн. 2021

Рост цен на квартиры в Москве прекратился. Стоимость столичного метра в июне продолжает падать. Объем предложения на вторичном рынке увеличивается, а снижение средних цен на кв. м пока небольшое. Слишком высокие ипотечные ставки покупатели пытаются компенсировать большими дисконтами.

## ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru Май 2022\*

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

# 3 678

↓ 7,5%    ↓ 64,7%  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к апр. 2022    к маю 2021

С начала 2022 года, млн руб.

# 236 804

↓ 31,8%  
ЗА ГОД  
к маю 2021

Объем просроченной  
задолженности по ипотеке,  
млн руб.

# 12 072

↓ 3,7%    ↓ 22,3%  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к апр. 2022    к маю 2021

Доля просроченной  
задолженности по ипотеке,  
%

# 0,7

0,0 п.п.    ↓ 0,4 п.п.  
ЗА МЕСЯЦ    ЗА ГОД  
к апр. 2022    к маю 2021

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

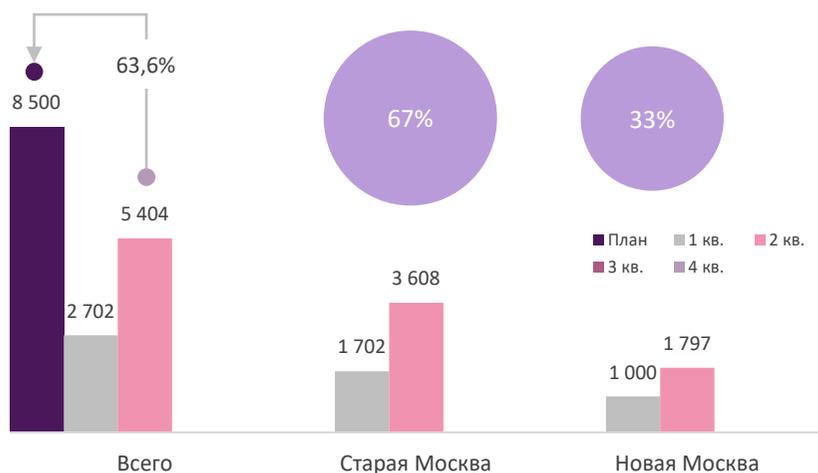
В мае количество ипотечных сделок в Москве продолжало снижаться. По предварительным прогнозам в июне ожидается рост в связи с уменьшением ключевой ставки ЦБ до 8% годовых и ставок ИЖК.

Прогноз рынка ипотеки напрямую зависит от увеличения количества и степени распространения льготных госпрограмм субсидирования ипотечных ставок до 2-9% годовых.



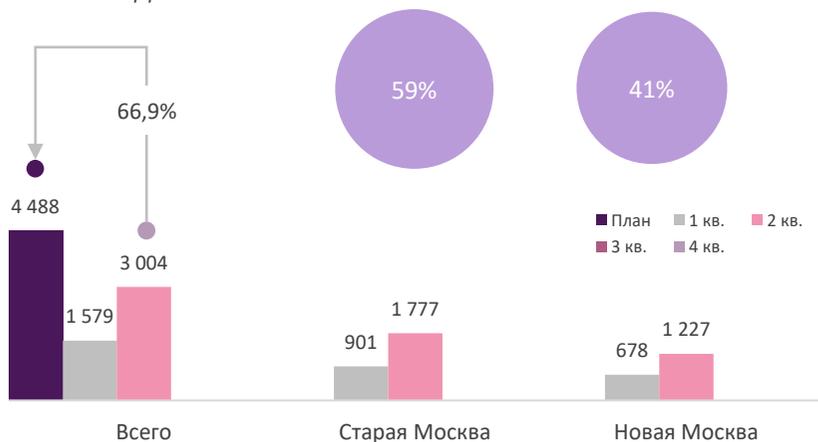
## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022 ГОДУ (накопленным итогом)

ИАС УГД, тыс. кв. м



## ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022 ГОДУ

ИАС УГД



## ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2022-2024. Внебюджет

Согласно утвержденным  
планам-графикам

	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

	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-июне 2022 года в Москве введено 5 404,1 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 63,6% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 3 607,6 тыс. кв. м (67% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 1 796,5 тыс. кв. м (33%).

За первое полугодие в Москве введено 3 003,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 66,9% от плановых годовых показателей (4 488 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 1 776,9 и 1 226,7 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	2,8
ЮЗАО	4,3
САО	4,8
ЮВАО	5,2
ЮАО	5,2
СЗАО	5,3
ВАО	5,4
СВАО	5,5
ЗАО	6,2
ЦАО	7,2
<b>Средн.</b>	<b>5,2</b>

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»\*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (апрель 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на июнь 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
10 260,78 га	59,95 Площадь жилых помещений	22,30 Жилая площадь	2,38 Жилая площадь	6,82 Жилая площадь	5,22 Жилая площадь	3,68 Жилая площадь	2,29 Жилая площадь	1,92 Жилая площадь
		38,36 Общая площадь	4,09 Общая площадь	11,73 Общая площадь	8,98 Общая площадь	6,33 Общая площадь	3,94 Общая площадь	3,30 Общая площадь
		659 шт.						
		2022-2024	2022 год	2023 год	2024 год			
План по вводу жилья по программе реновации		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 июне\* 2022 г. в Большой Москве было выдано 18 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 398 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 27% приходится на объекты реновации.

Совокупно в 2 кв. 2022 г. в Большой Москве было выдано 62 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 2 307 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 10% приходится на объекты реновации.

Всего за 1-е полугодие 2022 г. было выдано 111 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 3 462 тыс. м<sup>2</sup>, из которых 13% 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 5 576,7 тыс. м<sup>2</sup>.



# ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Июнь 2022

2

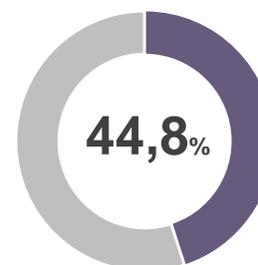
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2022 год						2 квартал						Июнь 2022						
	План			Факт на 30.06.2022			План			Факт на 30.06.2022			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	371	189	182	249	52	197	67	30	37	122	35	87	32	22	10	48	26	22	
тыс. кв. м	8 500,0	3 964,1	4 535,9	5 404,1	817,4	4 586,7	1 744,9	579,7	1 165,2	2 702,2	587,4	2 114,8	559,0	448,4	110,6	1 004,7	460,7	544,0	
Жилые объекты	кол-во	195	87	108	158	34	124	25	12	13	76	24	52	8	8	0	33	20	13
тыс. кв. м	6 801,1	2 756,0	4 045,1	4 675,2	659,5	4 015,7	1 363,7	445,7	918,0	2 247,0	472,6	1 774,4	343,2	343,2	0,0	792,3	368,9	423,4	
жил. пл.	4 488,0	1 582,7	2 905,3	3 003,6	397,4	2 606,2	803,7	278,5	525,2	1 425,1	288,3	1 136,8	218,4	218,4	0	508,7	228,3	280,4	
ДОУ	кол-во	37	13	24	13	1	12	11	4	7	3	1	2	8	3	5	0	0	0
тыс. кв. м	86,6	37,5	49,1	34,8	3,2	31,6	46,8	16,1	30,7	7,8	3,2	4,6	30,9	12,3	18,6	0	0	0	
Школы и БНК	кол-во	19	9	10	5	2	3	10	4	6	3	2	1	6	2	4	1	1	0
тыс. кв. м	191,6	76,9	114,7	57,5	17	40,5	131,2	36,5	94,7	28,2	17	11,2	90	11,8	78,2	7,1	7,1	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	43	40	3	5	3	2	4	3	1	1	0	1	3	3	0	0	0	0
тыс. кв. м	566,3	562,3	4	43,5	39,6	3,9	15,6	14,2	1,4	3,9	0	3,9	14,2	14,2	0	0	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	16	9	7	9	5	4	8	5	3	6	3	3	5	5	0	3	3	0
тыс. кв. м	103,5	88	15,5	68,7	60	8,7	112,9	66,7	46,2	67,1	58,7	8,4	66,7	66,7	0	58,7	58,7	0	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	4	2	2	2	1	1	1	0	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	13,3	6,2	7,1	4,5	1,6	2,9	3,9	0	3,9	2,9	0	2,9	0	0	0	2,9	0	2,9	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	4	0	4	6	0	6	1	0	1	4	0	4	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	73,7	0	73,7	71,3	0	71,3	5,4	0	5,4	62,9	0	62,9	0	0	0	1,1	0	1,1	
Гостиницы, апартотели	кол-во	4	0	4	5	0	5	1	0	1	3	0	3	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	90,7	0	90,7	141,6	0	141,6	12,3	0	12,3	112,9	0	112,9	0	0	0	47,5	0	47,5	
Административно-деловые объекты	кол-во	5	1	4	7	2	5	2	0	2	5	2	3	0	0	0	1	1	0
тыс. кв. м	38,4	4,7	33,7	64,7	6,8	57,9	21,6	0	21,6	51,1	6,8	44,3	0	0	0	4,7	4,7	0	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	44	28	16	39	4	35	4	2	2	20	3	17	2	1	1	7	1	6
тыс. кв. м	534,8	432,5	102,3	242,3	29,7	212,6	31,5	0,5	31	118,4	29,1	89,3	14	0,2	13,8	90,4	21,3	69,1	

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд руб.	Объем жилищного строительства, млн кв. м в год					
			2019 год, план / факт РП	2020 год, план / факт РП	2021 год, план / факт РП	2022 год, план РП	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	13 967,6	13 967,6	13 965,2	6 260,8	44,8	



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

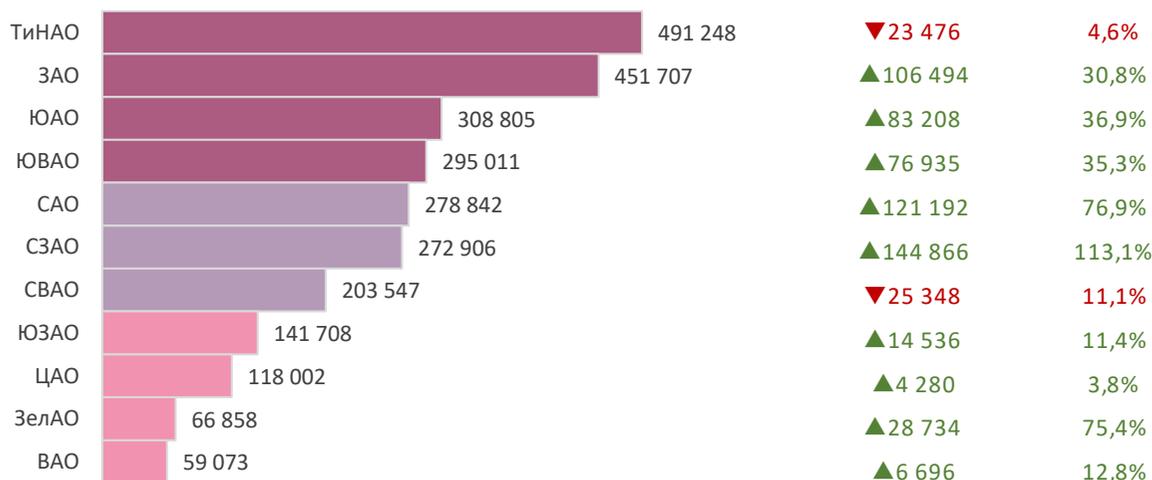


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

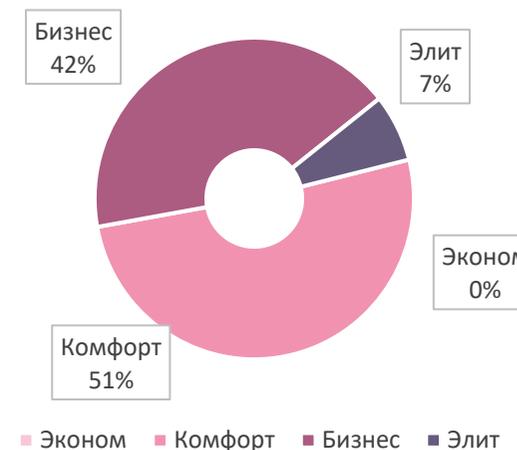
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Комфорт	1,0%	1,1%	0,1%
	Бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	2,8%	4,5%	0,5%
	Бизнес	3,3%	0,6%	1,7%
Элитный	Элитный	1,0%	0,7%	0,7%
	ЗелАО	Комфорт	1,5%	0,7%
САО	Комфорт	1,9%	3,4%	1,5%
	Бизнес	0,7%	0,1%	1,9%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,6%
СВАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,6%	2,7%	0,1%
	Бизнес	3,1%	0,0%	0,6%
СЗАО	Комфорт	0,7%	1,2%	1,7%
	Бизнес	3,1%	0,0%	3,2%
	Элитный	0,4%	0,0%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,0%	0,1%
	Бизнес	1,1%	0,4%	1,3%
	Элитный	2,9%	1,2%	0,6%
ЮАО	Комфорт	0,2%	2,2%	0,2%
	Бизнес	5,6%	0,0%	2,3%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,1%
	Комфорт	2,7%	3,8%	1,3%
	Бизнес	2,0%	0,0%	0,8%
ЮЗАО	Комфорт	0,2%	0,2%	3,1%
	Бизнес	1,9%	0,0%	0,0%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	Комфорт	5,2%	7,8%	1,2%
	Бизнес	1,5%	1,2%	0,2%
<b>Итого:</b>		<b>44,0%</b>	<b>32,1%</b>	<b>24,0%</b>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

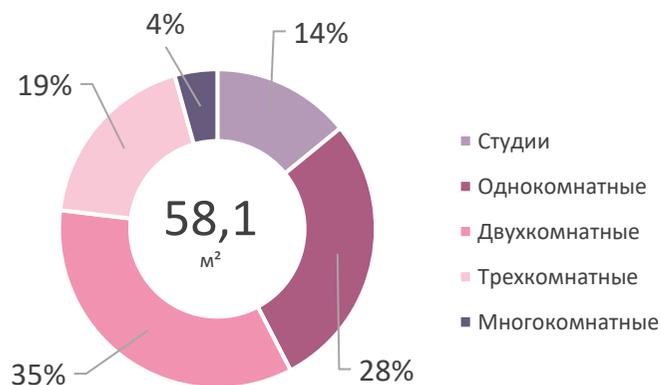
к июн. 2021, м<sup>2</sup> к июн. 2021, %



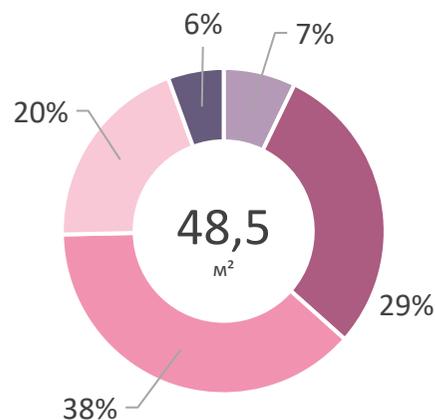
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС
СВАО	Pride	Пионер	н/д	бизнес+
ЮВАО	Первый Дубровский, к. 1.2	ПИК	2 кв. 2025	комфорт
ЦАО	Republic, к. 2.1 (B5), 2.2 (B4)	Forma	2 кв. 2025	бизнес
ЗАО	Full House, к. 1	Sezar Group	2 кв. 2024	бизнес
ЗАО	Legacy, скв. 1-3	Tashir	1 кв. 2024	бизнес
САО	Level Селигерская, к. 1	Level Group	4 кв. 2024	комфорт
ЦАО	Onest, к. С, D, E	Интеко	2 кв. 2025	бизнес+
СВАО	Союз, к. 1, 2	Родина	4 кв. 2024	бизнес
СЗАО	Sydney City, к. 4.1, 4.2 (к-л Sydney Prime)	ФСК	3 кв. 2024	бизнес
ЗАО	Мичуринский парк, к. 2.4, 2.5	ПИК	2 кв. 2024	комфорт
СЗАО	Level Причалный, к. Север	Level Group	2 кв. 2024	бизнес
СВАО	Кольская 8, к. 2.4	ПИК	1 кв. 2025	комфорт
САО	Кронштадтский 14, к. 1.3	ПИК	3 кв. 2024	комфорт
САО	Михалковский, к. 3	РГ-Девелопмент	3 кв. 2024	комфорт
ЮАО	Второй Нагатинский, к. 1.1-1.5	ПИК	1 кв. 2025	комфорт
ЮАО	Level Нагатинская, к. D	Level Group	2 кв. 2025	бизнес
ЮАО	Rotterdam, к. 1.1, 1.2	ФСК	3 кв. 2024	бизнес
ВАО	Лосиноостровский парк, к. 2.1, 2.4	ПИК	4 кв. 2024	комфорт
ЮВАО	Люблинский парк, к. 13.1-13.4	ПИК	1 кв. 2025	комфорт
ЮАО	Shagal, к. 10, 11, 12 (2-я оч)	Эталон	4 кв. 2024	бизнес
ЮВАО	Символ, кв-л Независимость, к. 19	Донстрой	3 кв. 2025	бизнес
НАО	Рассказово, к. 15	Sezar Group	2 кв. 2024	комфорт
НАО	Бунинские луга, к. 3.4.1	ПИК	1 кв. 2024	комфорт
НАО	Новое Внуково, к. 15, 16	Самолет	3 кв. 2023	комфорт
НАО	Скандинавия Центр, к. 35.1.1-35.1.4, 36.2.1-36.2.2	A101	4 кв. 2024-1 кв. 2025	комфорт



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



## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

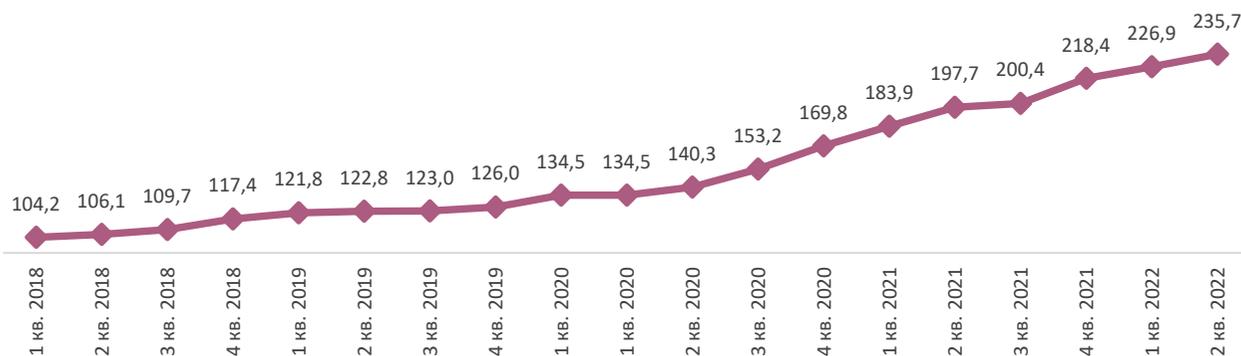
По итогам июня 2022 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 2,1%, за месяц и составила 362,6 тыс. руб./м<sup>2</sup>. С учетом скидков цена также снизилась на 4,4% и составила 342,6 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с июня 2021 г.) средняя цена квартир увеличилась на 16,4%, с учетом скидков прирост цены за год составил 13,4%. При этом за квартал цена выросла на 1,2%, с учетом скидков снизилась на 2,4%. С начала 2022 г. цена выросла на 7,0%

Максимальный размер скидки достигает 20% на ограниченный пул квартир, при этом среднерыночный дисконт в июне составил около 5,5%. Стоит отметить, что на фоне снижения спроса застройщики стали охотнее предлагать скидки. Дополнительно для поддержания высокого уровня спроса на фоне роста ипотечных ставок застройщики продолжают предоставлять субсидированную ипотеку, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок.

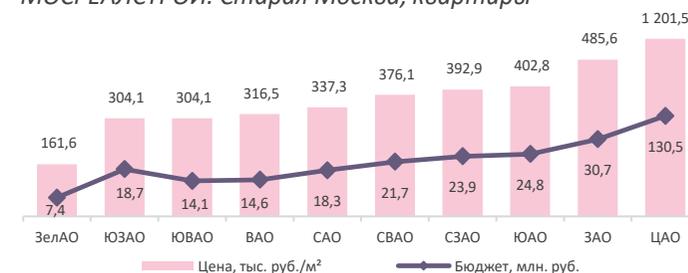
На конец июня 2022 г. по ряду проектов фиксируется снижение прайсовых цен или увеличение скидков. В ближайшей перспективе возможно сохранение тренда на замедление темпа роста цены кв. м и увеличение скидков.

В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам июня 2022 г. увеличилась на 0,4% за месяц и составила 235,7 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с июня 2021 г.) прирост цены составил 19,2%. Квартальный прирост цены составил 3,9%, полугодовой + 7,9%.

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

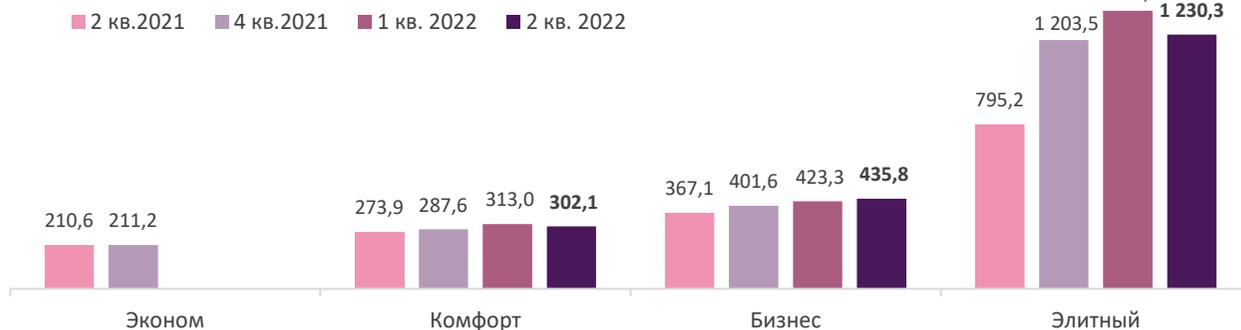


## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



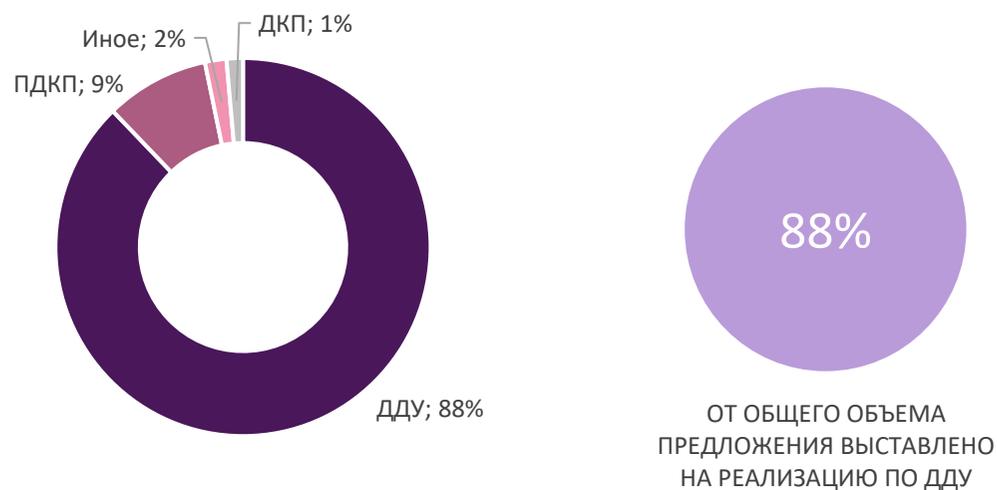
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

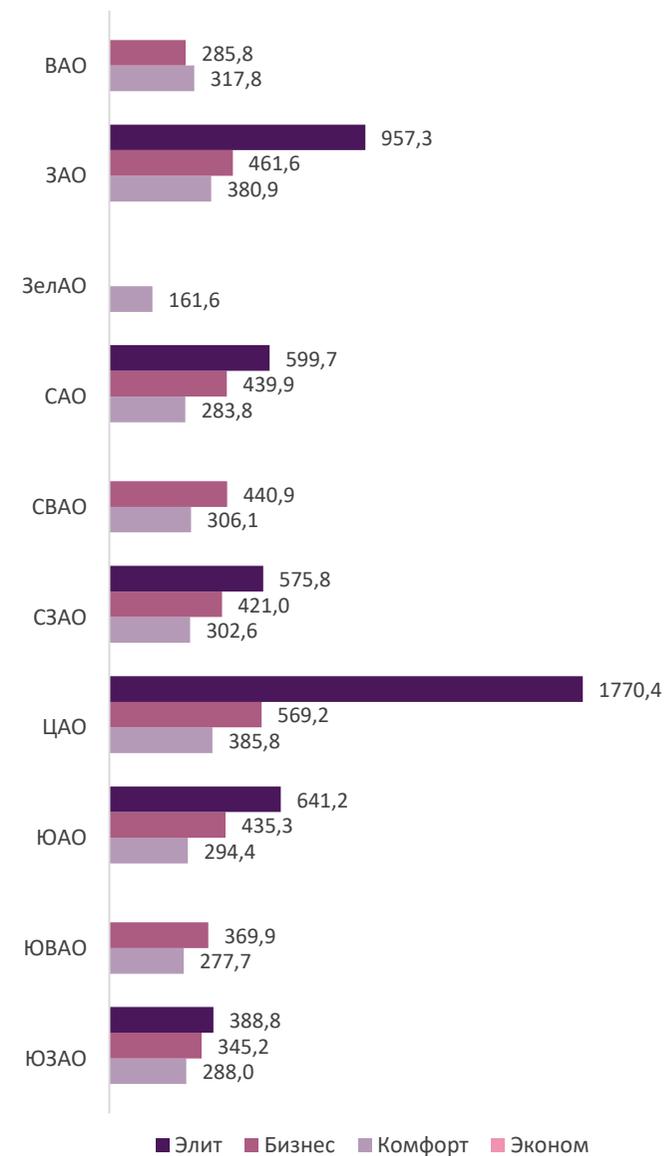
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

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





# МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Июнь 2022

4

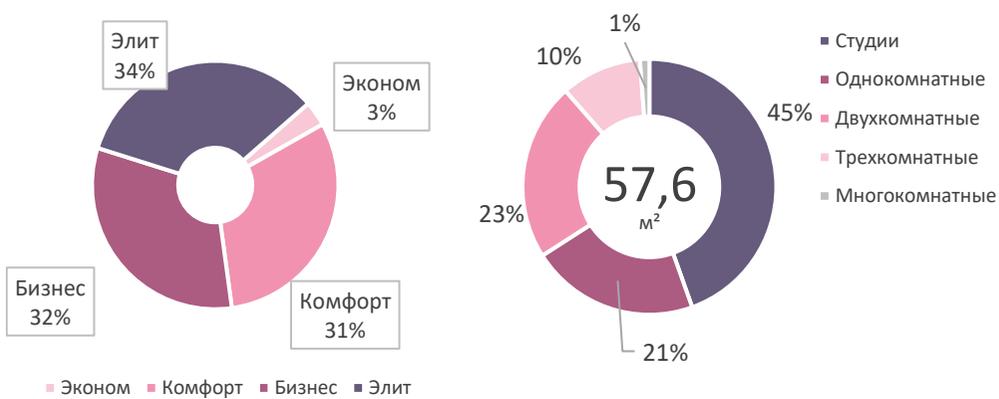
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



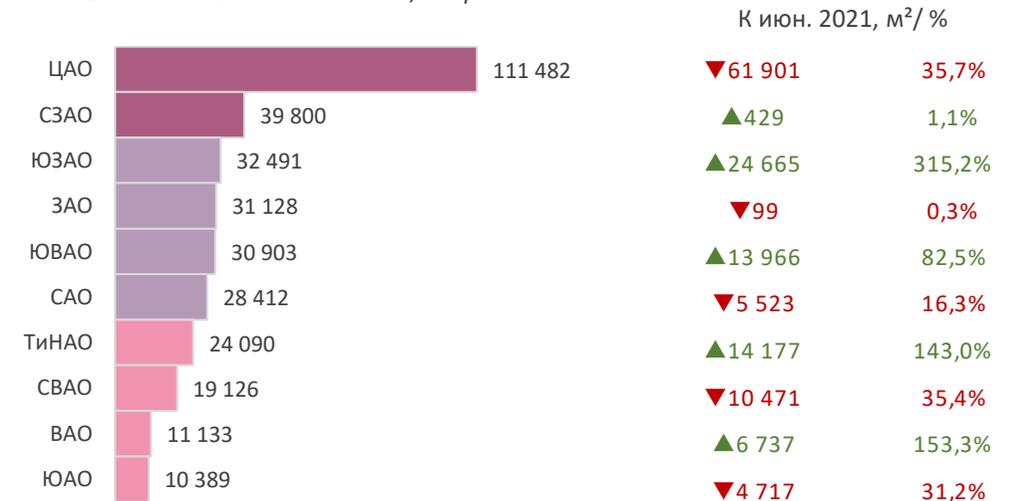
## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ИЮНЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЦАО	Ильинка 3/8	Интеко	3 кв. 2024	элитный	н/д
ЮВАО	Символ, кв-л Независимость, к. 19	Донстрой	3 кв. 2025	бизнес	40

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



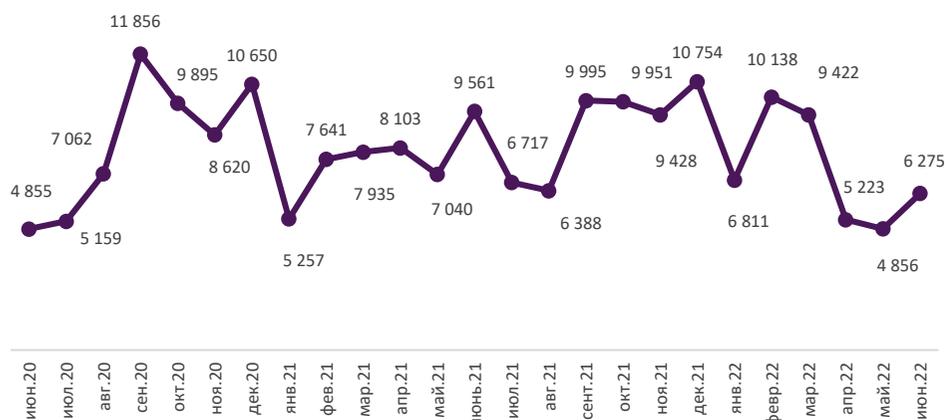
## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





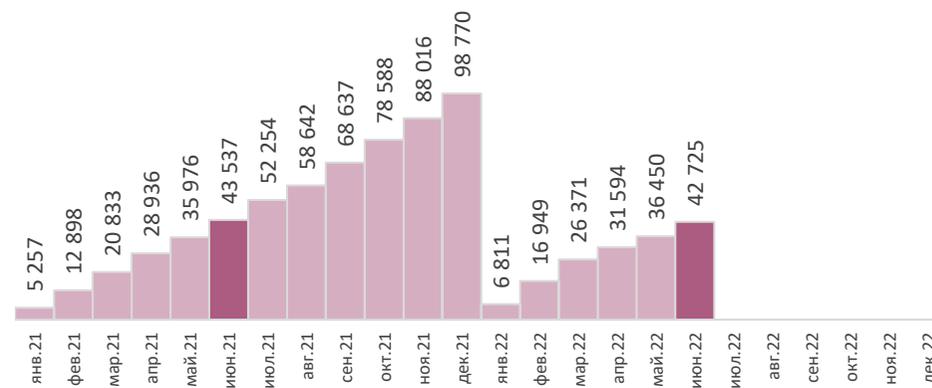
## ДДУ

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		
	2 кв. 2022 г.	1 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г./1 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г.	1 кв. 2022 г.	2 кв. 2022 г./1 кв. 2022 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	536,0	900,3	-47,6%	165,7	290,7	-44,5%
шт.	11 123	17 680	-45,9%	3 607	6 480	-46,6%
млрд руб.	183,9	306,6	-46,5%	37,0	62,6	-44,2%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м2	30,6	57,1	-30,2%	4,7	7,5	-38,9%
шт.	548	967	-19,1%	108	181	-41,3%
млрд руб.	12,1	19,0	-31,6%	1,0	1,4	-34,6%
<b>Итого:</b>						
тыс. м2	566,6	957,4	-40,8%	170,4	298,2	-42,9%
шт.	11 671	18 647	-37,4%	3 715	6 661	-44,2%
млрд руб.	196,0	325,6	-39,8%	38,0	64,1	-40,7%

\*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 июне 2022 г. объем поглощения жилья составил 6 275 шт. сделок ДДУ, что на 29,2% выше аналогичного показателя за май 2022 г. В годовой динамике (с июня 2021 г.) показатель уровня спроса снизился на 34,4%.

Совокупно за 2 кв. 2022 г. объем поглощения в г. Москве составил 16 354 шт. ДДУ, что на 38,0% ниже аналогичного показателя за 1 кв. 2022 г. При этом на 33,8% ниже аналогичного показателя за 2 кв. 2021 г.

По итогам июня 2022 г. наблюдается рост зарегистрированных ДДУ, что могло быть обусловлено снижением цен через скидки и расширением программ дополнительного субсидирования ипотеки от застройщиков. Так, доля сделок с ипотекой в Старой Москве в июне 2022 г. резко выросла и достигла своего максимума – 76%.



# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Июнь 2022

5

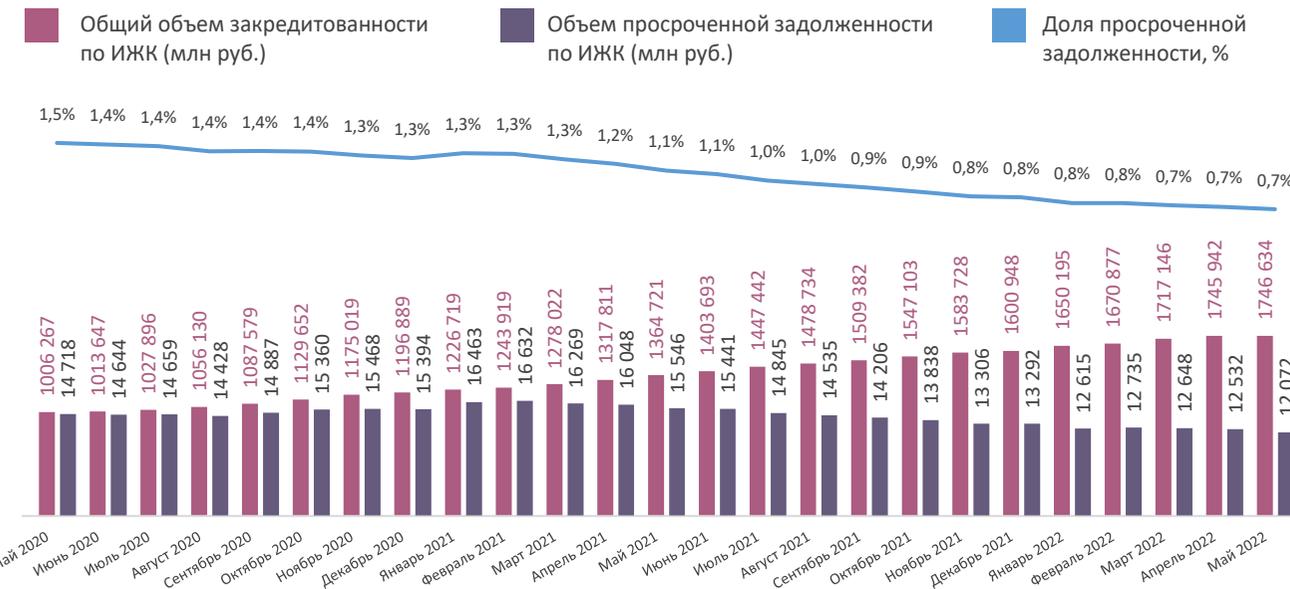


10 июня 2022 г. ставка ЦБ вновь была пересмотрена и составила 9,5% (-1,5 п.п.), вернувшись к уровню февраля 2022 г.

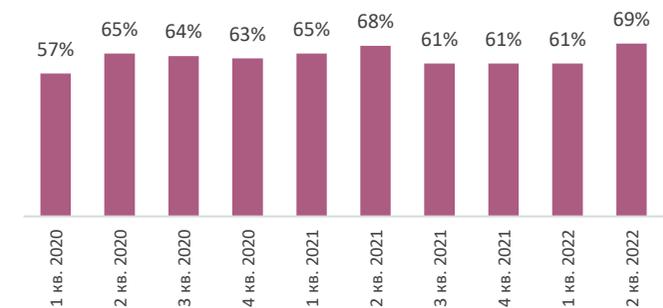
Согласно данным Банка России, в мае 2022 г. в Москве выдано физическим лицам-резидентам рекордно низкое число ипотечных жилищных кредитов (с марта 2017 г.) - 3 678 шт. на сумму 25 946 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита составил 7,1 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в мае в рублях, составил 280,6 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 4,88% (минимальное значение с января 2017 г.), снизившись на 3,31 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в марте составил 1 746 634 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 12 072 млн руб. (0,7%).

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

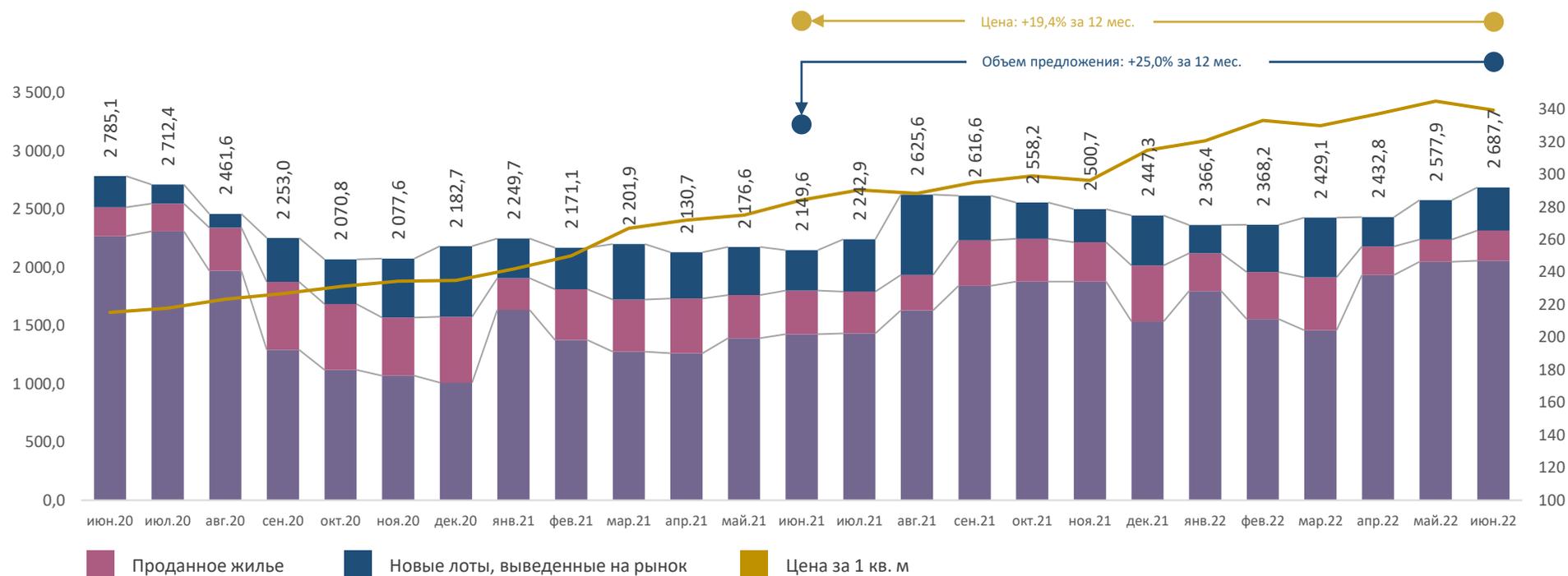


## ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



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

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



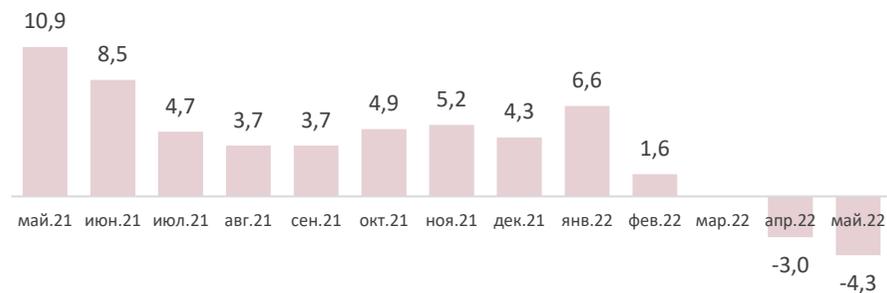
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития





## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2 кв. 2022 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК	255 626	5 771	44,4%
2	Самолет	32 002	741	5,6%
3	Level Group	30 908	624	5,4%
4	Донстрой	25 244	383	4,4%
5	Гранель	21 875	548	3,8%
6	MR Group	20 539	383	3,6%
7	ФСК	16 836	292	2,9%
8	ЛСР	13 403	301	2,3%
9	Э.К. Девелопмент	12 615	251	2,2%
10	Эталон	9 887	159	1,7%
11	РГ Девелопмент	7 855	180	1,4%
12	Vesper	7 477	50	1,3%
13	Основа	7 458	146	1,3%
14	Tekta Group	7 118	113	1,2%
15	Seven Suns Development	6 003	106	1,0%
<b>Итого:</b>		<b>474 846</b>	<b>10 048</b>	<b>83%</b>



## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2 кв. 2022 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	20 174
2	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	18 378
3	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	14 808
4	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	14 038
5	ЮВАО	Левел Южнопортовая	ПИК	кв.	13 701
6	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	13 184
7	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	11 107
8	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	10 516
9	СВАО	Руставели 14	ПИК	ап.	9 904
10	ЮВАО	Профит	Гранель	кв.	9 884
11	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	9 806
12	ЮЗАО	Никольские луга	ПИК	кв.	9 173
13	ЮВАО	Михайловский парк	ПИК	кв.	9 021
14	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	8 849
15	ЮАО	Зеленая вертикаль	Э.К. Девелопмент	кв.	8 795
<b>Итого:</b>					<b>181 337</b>

**83%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

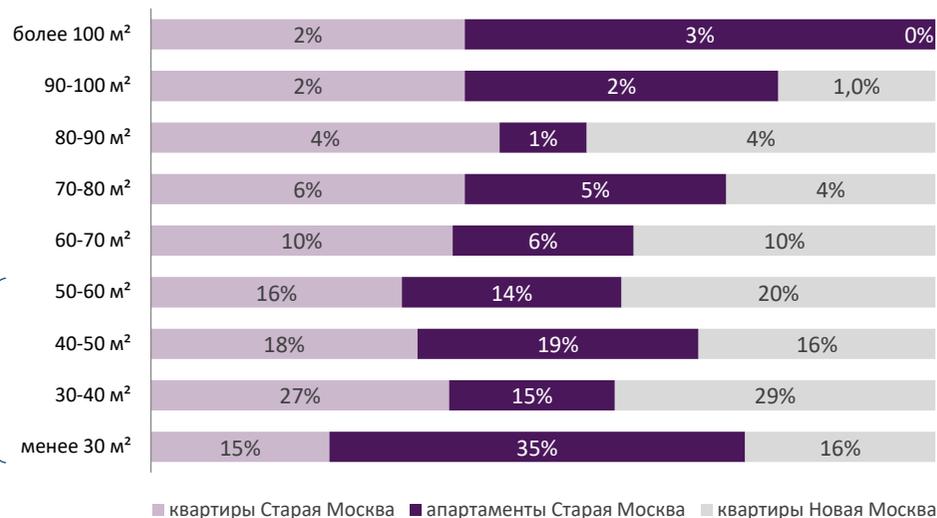
**32%** – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development\* во 2 кв. 2022 г. составил 5 584,2 кв.м / 90 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

\* Проекты fee-development: Диалог, Настоящее, Фестиваль парк2, Форест, Will Towers, Инноватор, Городские Истории

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва (2 кв. 2022 г.)



76% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 60 кв. м включительно

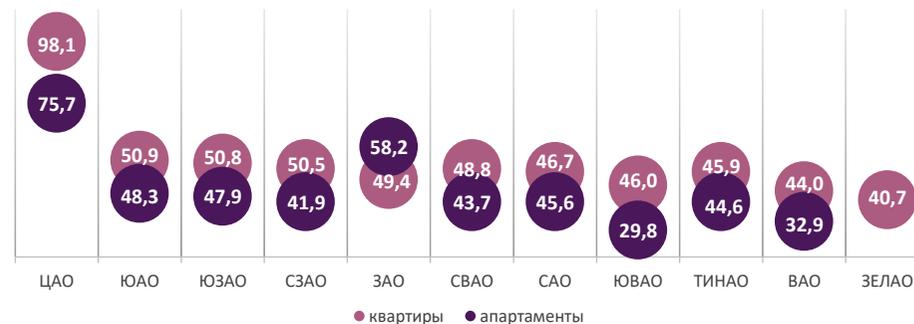
## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (2 кв. 2022 г.)



## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (2 кв. 2022 г.)



## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (2 кв. 2022 г.)



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (2 кв. 2022 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры
котлован	26%	22%	15%
нижние этажи	45%	41%	47%
верхние этажи	15%	15%	22%
идёт отделка	11%	21%	14%
сдан	3%	1%	2%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
<b>Центральный административный округ</b>	<b>415 996</b>	<b>-3,0%</b>	<b>15,9%</b>
Арбат	486 839	-2,1%	19,8%
Басманный	290 915	0,2%	8,8%
Замоскворечье	427 465	-0,6%	30,1%
Красносельский	400 913	-0,4%	21,3%
Мещанский	388 072	-2,0%	13,1%
Пресненский	395 378	-3,7%	15,8%
Таганский	382 233	0,1%	20,0%
Тверской	491 829	-1,2%	24,8%
Хамовники	442 895	-2,5%	14,8%
Якиманка	468 508	0,2%	17,2%
<b>Северный административный округ</b>	<b>259 303</b>	<b>-2,4%</b>	<b>16,6%</b>
Аэропорт	306 194	-3,5%	15,6%
Беговой	351 762	-3,1%	10,9%
Бескудниковский	228 659	-3,1%	15,7%
Войковский	253 925	-2,3%	15,9%
Восточное Дегунино	228 659	-3,1%	15,7%
Головинский	265 622	-3,0%	16,4%
Дмитровский	228 659	-3,1%	15,7%
Западное Дегунино	228 659	-3,1%	15,7%
Коптево	253 925	-2,3%	15,9%
Левобережный	240 708	-1,9%	16,5%
Молжаниновский	250 088	-2,2%	23,8%
Савёловский	305 090	-2,5%	17,3%
Сокол	306 194	-3,5%	15,6%
Тимирязевский	280 524	-1,3%	18,5%
Ховрино	240 708	-1,9%	16,5%
Хорошёвский	328 405	-1,9%	18,5%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>237 605</b>	<b>-2,3%</b>	<b>15,0%</b>
Алексеевский	333 512	-1,3%	27,0%
Алтуфьевский	227 154	-3,0%	19,9%
Бабушкинский	237 589	-3,1%	13,2%
Бибирево	227 154	-3,0%	19,9%
Бутырский	280 524	-1,3%	18,5%

Лианозово	224 570	-2,5%	16,4%
Лосиноостровский	214 054	-1,3%	15,2%
Марфино	238 929	-4,0%	17,6%
Марьино	305 090	-2,5%	17,3%
Останкинский	276 449	-2,1%	15,0%
Отрадное	232 020	-1,9%	17,8%
Ростокино	276 449	-2,1%	18,2%
Свиблово	269 831	-2,5%	16,9%
Северное Медведково	233 224	-1,5%	13,2%
Северный	228 659	-3,1%	15,7%
Южное Медведково	237 589	-3,1%	13,2%
Ярославский	214 054	-1,3%	15,2%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>237 101</b>	<b>-1,9%</b>	<b>15,5%</b>
Богородское	235 810	-2,9%	12,6%
Вешняки	207 388	-3,8%	16,5%
Восточное Измайлово	235 934	-1,6%	16,8%
Восточный	209 508	-3,0%	12,5%
Гольяново	221 825	-3,4%	16,7%
Ивановское	215 456	0,6%	14,3%
Измайлово	235 934	-1,6%	16,8%
Косино-Ухтомский	202 144	-0,5%	22,6%
Метрогородок	235 810	-2,9%	12,6%
Новогиреево	215 456	0,6%	14,3%
Новокосино	209 508	-3,0%	12,5%
Перово	229 225	-3,4%	15,9%
Преображенское	257 358	-2,7%	13,0%
Северное Измайлово	221 825	-3,4%	16,7%
Соколиная Гора	270 569	-2,5%	15,1%
Сокольники	314 094	-1,6%	25,9%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>227 857</b>	<b>-1,9%</b>	<b>18,9%</b>
Выхино-Жулебино	207 388	-3,8%	16,5%
Капотня	217 677	-0,1%	19,3%
Кузьминки	235 527	-1,8%	20,1%
Лефортово	247 201	-2,6%	15,6%
Люблино	222 810	-1,7%	19,9%
Марьино	217 667	-0,1%	19,3%
Некрасовка	202 144	-0,5%	22,6%

Нижегородский	291 093	-2,8%	17,4%
Печатники	230 422	-0,3%	17,2%
Рязанский	222 314	-2,2%	15,2%
Текстильщики	235 527	-1,8%	20,1%
Южнопортовый	290 559	-3,1%	19,1%
<b>Южный административный округ</b>	<b>241 431</b>	<b>-2,8%</b>	<b>17,7%</b>
Бирюлёво Восточное	199 217	-2,4%	16,3%
Бирюлёво Западное	199 217	-2,4%	16,3%
Братеево	220 014	-1,9%	19,0%
Даниловский	277 736	-2,8%	18,5%
Донской	352 637	-3,6%	7,9%
Зябликово	220 014	-1,9%	19,0%
Москворечье-Сабурово	230 083	0,0%	18,2%
Нагатино-Садовники	267 819	-1,6%	16,2%
Нагатинский Затон	267 819	-1,6%	16,2%
Нагорный	267 352	-2,8%	21,8%
Орехово-Борисово Северное	228 871	-3,2%	15,2%
Орехово-Борисово Южное	228 871	-3,2%	15,2%
Царицыно	230 083	0,0%	18,2%
Чертаново Северное	237 431	-2,4%	12,1%
Чертаново Центральное	237 431	-2,0%	12,1%
Чертаново Южное	229 546	-3,5%	16,7%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>297 199</b>	<b>-2,0%</b>	<b>14,9%</b>
Академический	325 465	-1,9%	21,3%
Гагаринский	350 368	-1,5%	12,4%
Зюзино	267 352	-2,8%	21,8%
Коньково	266 163	-2,8%	16,2%
Котловка	277 736	-2,8%	18,5%
Ломоносовский	350 368	-1,5%	12,4%
Обручевский	266 163	-2,8%	16,2%
Северное Бутово	232 298	-2,2%	25,1%
Тёплый Стан	219 569	0,1%	12,4%
Черёмушки	309 482	-1,8%	21,4%
Южное Бутово	204 047	-1,8%	15,8%
Ясенево	219 167	-1,8%	10,3%
<b>Западный административный округ</b>	<b>292 924</b>	<b>-2,1%</b>	<b>16,9%</b>
Внуково	219 019	-1,5%	19,2%
Дорогомилово	357 143	-1,4%	11,8%
Крылатское	284 680	0,3%	18,5%
Кунцево	262 892	-1,8%	12,7%
Можайский	278 481	-2,5%	18,8%
Ново-Переделкино	219 019	-1,5%	19,2%
Очаково-Матвеевское	277 065	-3,1%	18,1%

Проспект Вернадского	319 364	-4,1%	14,7%
Раменки	350 368	-1,5%	12,4%
Солнцево	230 124	-1,0%	16,0%
Тропарёво-Никулино	263 335	-2,9%	7,7%
Филёвский Парк	318 351	-2,9%	17,9%
Фили-Давыдовское	278 481	-2,5%	18,8%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>275 434</b>	<b>-1,5%</b>	<b>15,1%</b>
Куркино	250 088	-2,2%	23,8%
Митино	228 508	-2,5%	18,1%
Покровское-Стрешнево	271 312	-2,3%	14,5%
Северное Тушино	244 647	-1,7%	16,2%
Строгино	253 012	-2,0%	14,0%
Хорошёво-Мнёвники	295 897	-0,7%	14,2%
Щукино	271 312	-2,3%	14,5%
Южное Тушино	244 647	-1,7%	16,2%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>190 719</b>	<b>-2,2%</b>	<b>23,8%</b>

Цены на квартиры по типам домов IRN	Июнь 2022	К маю 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	232 473	-2,5%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	236 103	-3,2%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	251 192	-1,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	269 389	-3,2%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	286 483	-1,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	266 999	-1,6%
Все панельные и блочные дома	239 923	-2,4%
Все монолитные и кирпичные дома	274 290	-2,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в июне в Москве представлено 55 931 объектов и 43 615 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 264 246 руб./кв. м (-2,2% за месяц).