

# **ИТОГИ 2022 ГОДА** **НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ** **МОСКОВСКОГО РЕГИОНА**

# СОДЕРЖАНИЕ

## ИТОГИ 2022 ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

---

КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ (стр. 3-4)

---

ДИНАМИКА СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (стр. 5-6)

---

СТАТИСТИКА ПРОДАЖ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (стр. 7)

---

СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (стр. 8-9)

---

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ И КВАРТИРОГРАФИЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (стр. 10-11)

---

ДИНАМИКА ЦЕН В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (стр. 12)

---

ДИНАМИКА БЮДЖЕТОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ (стр. 13)

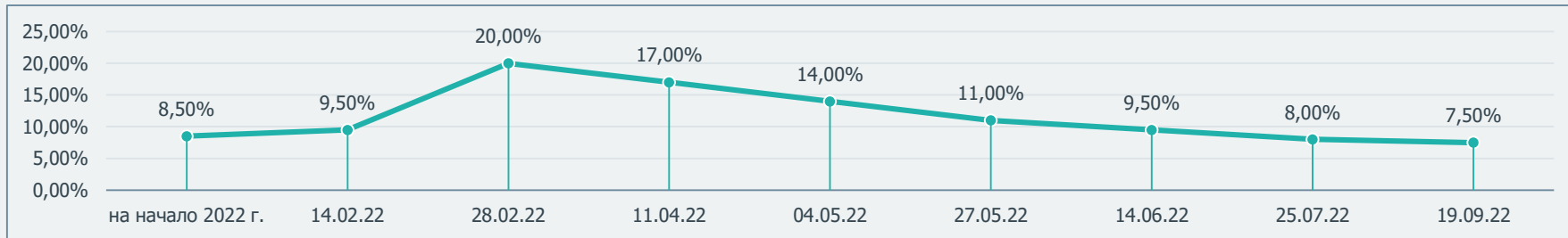
# КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

1.

## ИЗМЕНЕНИЕ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ | ВОЗВРАТ ДОКРИЗИСНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

После того, как 28 февраля ключевая ставка была повышена с 9,50 до 20,00% из-за кардинально изменившихся условий экономики и инфляционных рисков, на протяжении всего года ЦБ РФ придерживался политики постепенного снижения ключевой ставки - уже в июне 2022 года показатель вернулся к значениям начала года.

### ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ БАНКА РОССИИ



2.

## ГОСУДАРСТВЕННЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ | ИПОТЕКА – ГЛАВНЫЙ ДРАЙВЕР СПРОСА

Льготная ипотека на новостройки была запущена в РФ ещё в 2020 году. Изначально созданная в качестве меры поддержки рынка жилья в условиях пандемии, программа неоднократно продлевалась с изменением ключевых параметров и стала основным драйвером спроса на первичном рынке жилья в стране. В декабре 2022 года программа льготной ипотеки была продлена до середины 2024 года с увеличением ставки до 8%, также была расширена семейная ипотека на семьи с двумя детьми до 18 лет и анонсирована ипотека под 2% для новых территорий РФ.

По программе «Льготная ипотека» по итогам 2022 года выдано кредитов на сумму 1,1 трлн рублей, а по программе «Семейная ипотека» — 0,8 трлн рублей. Всего по обеим программам в этом году россияне получили 408,7 тысяч кредитов. Большинство кредитов (71%) на первичном рынке было выдано в рамках «Льготной ипотеки».

В 2022 году государство запустило новый продукт «Льготная ипотека для IT-специалистов» со ставкой 5% и размером кредита до 18 млн руб. Программой воспользовались более 5 тыс. специалистов.

В прошедшем году одним из основных драйверов спроса на первичном рынке жилья стала субсидированная ипотека под 0,1%, при которой ежемесячный платеж снижается за счет увеличения стоимости. К концу года Центробанк, в целях предотвращения рисков, ввел ограничительные меры и повысил минимально-возможный процент до 3%.

# КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## 3. РЕКОРДНЫЙ ВВОД ЖИЛЬЯ В РФ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ | СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМОВ ВВОДА В МОСКВЕ

- По данным Росстата, за 2022 года в РФ было введено 102,7 млн. м<sup>2</sup> жилья – это рекордное значение за все годы наблюдения. Существенную долю в общем объеме построенного жилья занимает ИЖС, ввод многоквартирных домов (МКД) застройщиками по итогам года составил 45,5 млн. м<sup>2</sup> (+4,7% к значениям 2021 года).
- При этом в Москве по итогам года объемы ввода жилья сократились – они составили 6,8 млн. м<sup>2</sup> против 7,8 млн. м<sup>2</sup> в 2021 году. В Московской области было введено 14,1 млн. м<sup>2</sup> (1-е место среди всех регионов РФ по вводу жилья), что на 53% больше значений по итогам 2021 года (тогда ввод составил 9,2 млн. м<sup>2</sup>).

## 4. СНИЖЕНИЕ СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ ПО ИТОГАМ ГОДА

- По итогам 2022 года на первичном рынке жилья Москвы зафиксировано снижение спроса на -19% к прошлому году. На первичном рынке жилья Московской области зафиксировано снижение спроса на -24% к прошлому году.
- Спрос на новостройки снизился после рекордных значений прошлого года. Снижение связано, в большей степени, с кризисными геополитическими явлениями – наибольший провал был зафиксирован во II квартале, далее спрос постепенно восстанавливался и уже в августе приблизился к прошлогодним показателям. Тем не менее, по итогам IV квартала также было зафиксировано значительное снижение спроса относительно прошлого, рекордного с точки зрения спроса, года.

## 5. СОКРАТИЛАСЬ СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОГО ЖИЛЬЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

- Средняя площадь проданного лота в Москве сократилась за год на -4,4 м<sup>2</sup> и достигла значения в 48,9 м<sup>2</sup>, в Московской области – 44,8 м<sup>2</sup> (-0,5 м<sup>2</sup> за год). Значительное сокращение средней площади в Москве объясняется смещением спроса в пользу студий и 1-комн. лотов (рост в структуре спроса на +4,4%).

## 6. БОЛЕЕ 7 СДЕЛОК ИЗ 10 В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ – С УЧАСТИЕМ ИПОТЕКИ

- В Москве доля ипотечных сделок по итогам года увеличилась на +12% и достигла 71%, в Московской области – рост +11% и доля в 77% по итогам 2022 года.

## 7. ЦЕНЫ ПРОДОЛЖАЮТ РОСТ

- Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья в Москве по итогам года увеличилась на +9,7% и достигла 306 тыс. руб./м<sup>2</sup>. В разрезе сегментов, стоимость метра в массовом сегменте составила 247 тыс. (+16,7% за год), в бизнес-сегменте – 364 тыс. (+14,8% за год).
- Средневзвешенная цена на первичном рынке жилья в Московской области достигла 161 тыс. руб./м<sup>2</sup> – за год рост составил +20,7%.

## 1.1. ДИНАМИКА СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

### ДИНАМИКА СПРОСА В МОСКВЕ

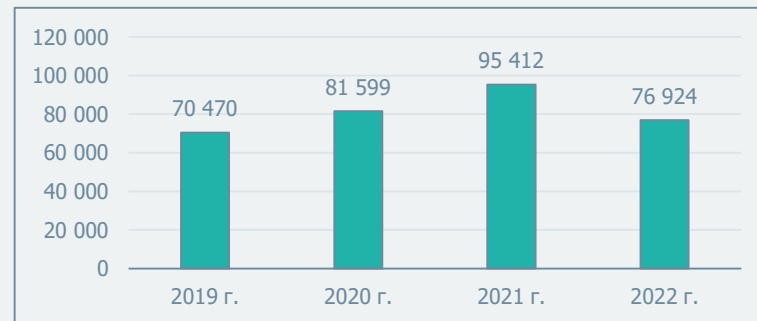
Включая ТиНАО (Новую Москву)

Сделки на первичном рынке жилья на основе выписок Росреестра.

ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ ЗАФИКСИРОВАНО **СНИЖЕНИЕ СПРОСА НА -19% К ПРОШЛОМУ ГОДУ.**

СПРОС НА НОВОСТРОЙКИ ЗНАЧИТЕЛЬНО ВЫРОС ПОСЛЕ СТАРТА ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ В 2020 ГОДУ И УЖЕ В 2021 ГОДУ ПОДОБРАЛСЯ К СВОИМ РЕКОРДНЫМ ЗНАЧЕНИЯМ.

ДИНАМИКА СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В МОСКВЕ, ШТ.



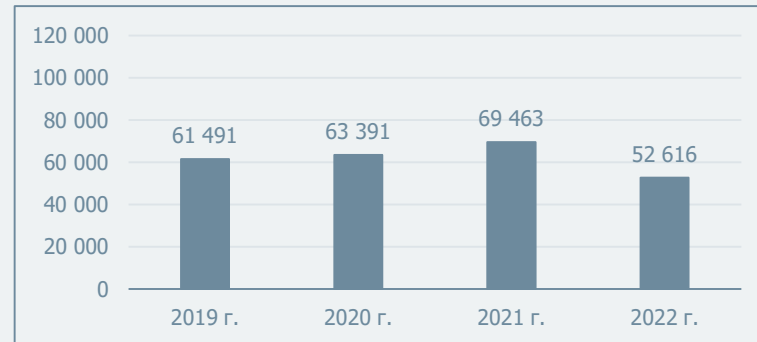
### ДИНАМИКА СПРОСА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Сделки на первичном рынке жилья на основе выписок Росреестра.

НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗАФИКСИРОВАНО **СНИЖЕНИЕ СПРОСА НА -24% К ПРОШЛОМУ ГОДУ.**

СПРОС ОКАЗАЛСЯ САМЫМ НИЗКИМ ЗА ПОСЛЕДНИЕ 4 ГОДА, СТОЛЬ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ СНИЖЕНИЕ СВЯЗАНО С КРИЗИСНЫМИ СОБЫТИЯМИ 2022 ГОДА.

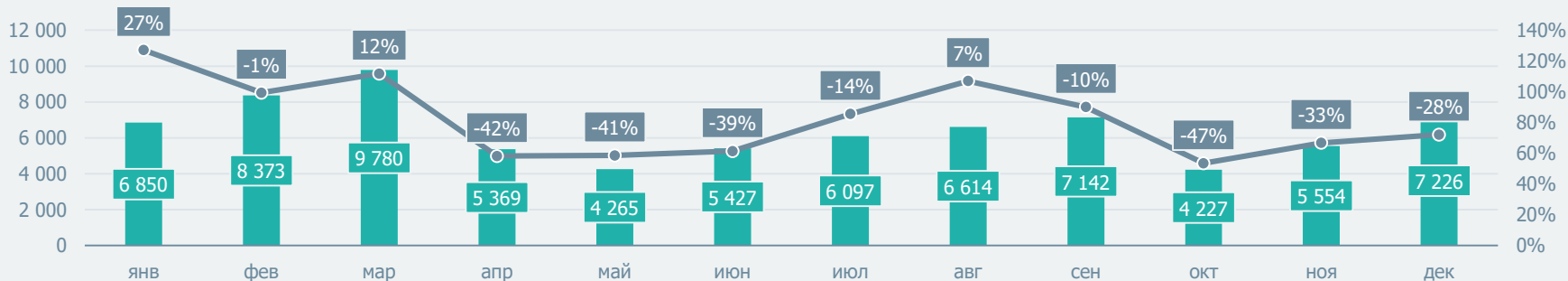
ДИНАМИКА СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, ШТ.



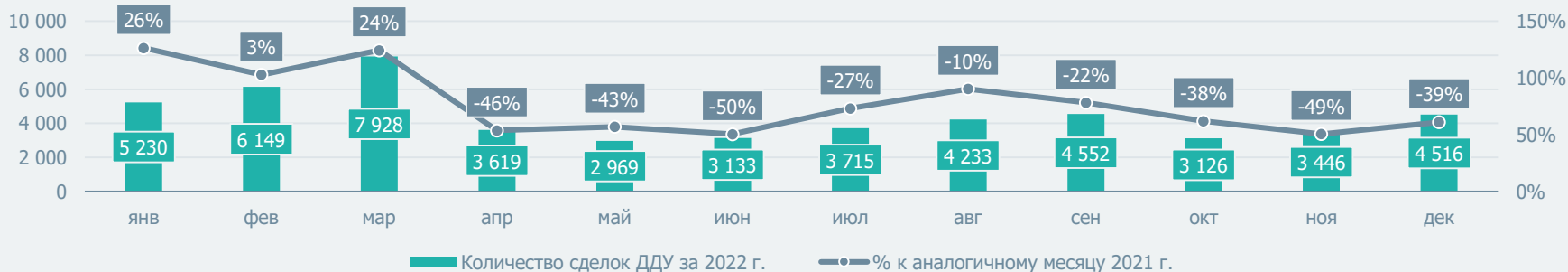
Источник: База Пульс Продаж (Росреестр)

## 1.2. ДИНАМИКА СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

ДИНАМИКА СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В МОСКВЕ ЗА 2022 ГОД И СРАВНЕНИЕ СО ЗНАЧЕНИЕМ 2021 ГОДА



ДИНАМИКА СПРОСА НА НОВОСТРОЙКИ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ЗА 2022 ГОД И СРАВНЕНИЕ СО ЗНАЧЕНИЕМ 2021 ГОДА



**ВО II КВАРТАЛЕ (АПРЕЛЬ-ИЮНЬ) - НАИБОЛЬШЕЕ СНИЖЕНИЕ СПРОСА К ПРОШЛОМУ ГОДУ.**

## 1.3. СТАТИСТИКА ПРОДАЖ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

### МОСКВА

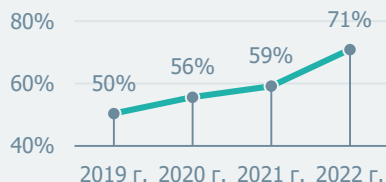
**+12%**

За 2022 год увеличилась доля сделок с участием ипотеки.

**7 ИЗ 10 СДЕЛОК В МОСКВЕ**

По итогам 2022 года прошли с участием ипотеки.

ДИНАМИКА ДОЛИ СДЕЛОК С УЧАСТИЕМ ИПОТЕКИ ПО ГОДАМ, %



ТОП-10 ЖК ПО ПРОДАННЫМ ЛОТАМ ПО ИТОГАМ 2022 Г., ШТ.

№	Название ЖК	Лотов, шт.
1	Люблинский Парк	2 363
2	Прокшино	1 926
3	Скандинавия Юг	1 736
4	Матвеевский парк	1 707
5	Бунинские луга	1 638
6	Саларьево Парк	1 590
7	Амурский парк	1 309
8	Молжаниново	1 246
9	Новые Ватутинки	1 206
10	Остров	1 182

ТОП-10 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ ПО ИТОГАМ 2022 Г., ШТ.

№	Название ЖК	Лотов, шт.
1	ПИК	31 649
2	A101	5 682
3	Самолет	5 424
4	ДОНСТРОЙ	2 995
5	Level Group	2 896
6	Гранель	2 217
7	МИЦ	2 109
8	ФСК	2 073
9	MR Group	2 038
10	Абсолют	1 911

### МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

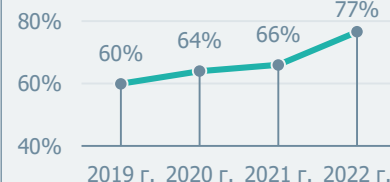
**+11%**

За 2022 год увеличилась доля сделок с участием ипотеки.

**77% СДЕЛОК В ПОДМОСКОВЬЕ**

По итогам 2022 года прошли с участием ипотеки.

ДИНАМИКА ДОЛИ СДЕЛОК С УЧАСТИЕМ ИПОТЕКИ ПО ГОДАМ, %



ТОП-10 ЖК ПО ПРОДАННЫМ ЛОТАМ ПО ИТОГАМ 2022 Г., ШТ.

№	Название ЖК	Лотов, шт.
1	Пригород Лесное	3 098
2	Ильинские луга	2 254
3	Мытищи Парк	2 130
4	Томилино Парк	2 044
5	Люберцы 2020	2 034
6	Пехра	1 801
7	Восточное Бутово	1 726
8	Бутово Парк 2Б	1 682
9	Горки Парк	1 462
10	Большое Путилково	1 446

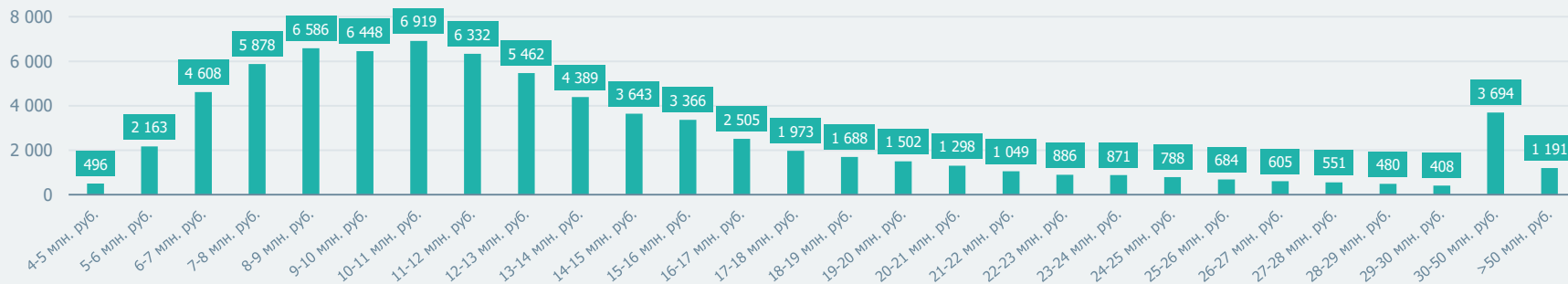
ТОП-10 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ ПО ИТОГАМ 2022 Г., ШТ.

№	Название ЖК	Лотов, шт.
1	Самолет	16 418
2	ПИК	9 741
3	Гранель	7 971
4	INGRAD	2 140
5	ФСК	1 868
6	Главстрой	1 289
7	Тройка РЭД	1 115
8	ДСК-1	904
9	МИЦ	692
10	ГРАД	686

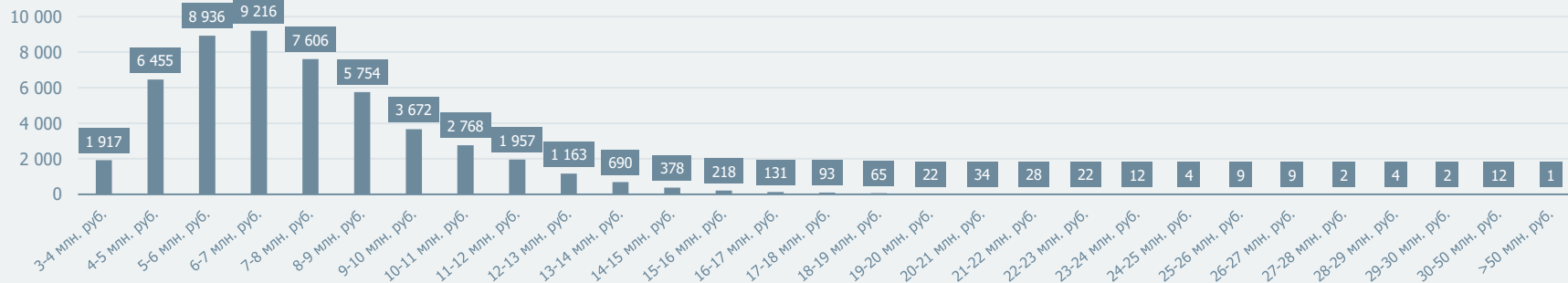
Источник: База Пульс Продаж (Росреестр)

## 2.1. СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

### СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКВЕ ПО БЮДЖЕТАМ ЛОТОВ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА



### СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО БЮДЖЕТАМ ЛОТОВ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА

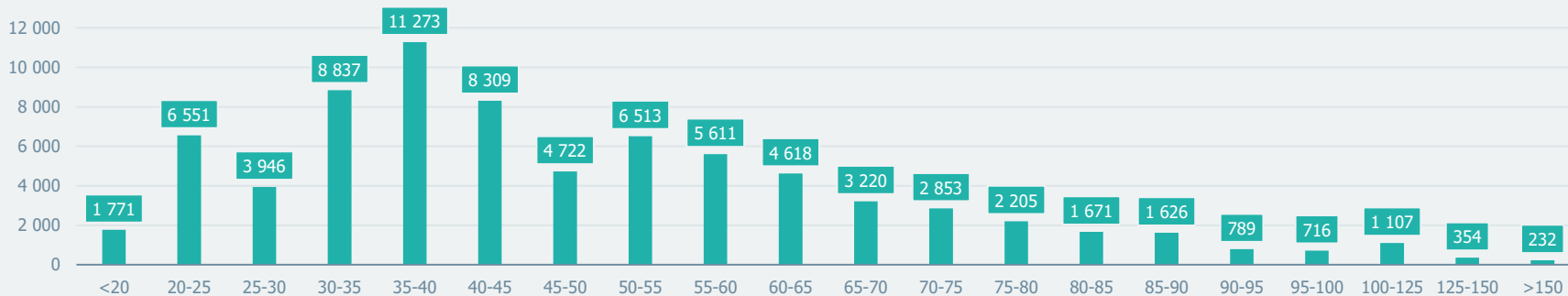


**В РАЗРЕЗЕ БЮДЖЕТОВ, 69% СДЕЛОК В МОСКВЕ СОСРЕДОТОЧЕНЫ В ДИАПАЗОНЕ ДО 15 МЛН. РУБ.  
В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 83% СДЕЛОК – В БЮДЖЕТЕ ДО 10 МЛН. РУБ.**

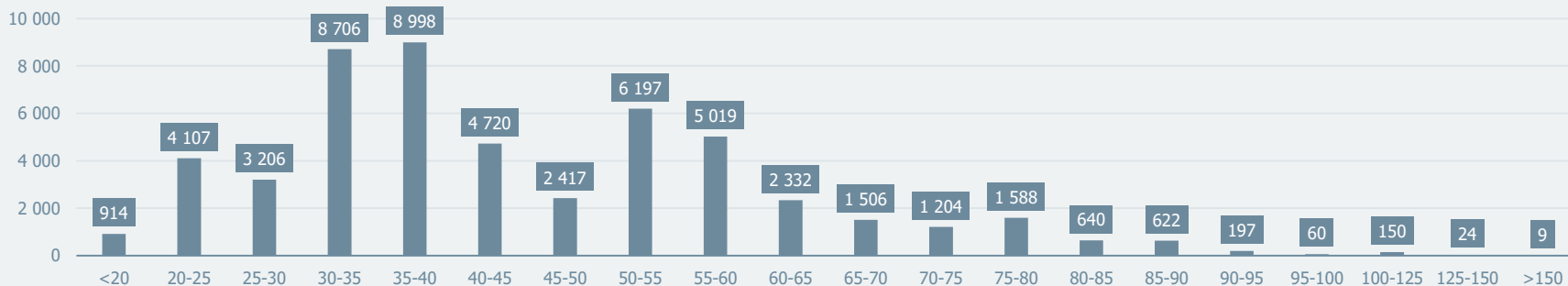


## 2.2. СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКВЕ ПО ПЛОЩАДЯМ ЛОТОВ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА



СТРУКТУРА СПРОСА В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ПЛОЩАДЯМ ЛОТОВ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА



**В РАЗРЕЗЕ ПЛОЩАДЕЙ НАИБОЛЕЕ ПОПУЛЯРНЫЕ ТИПОЛОГИИ – 30-40 М²**

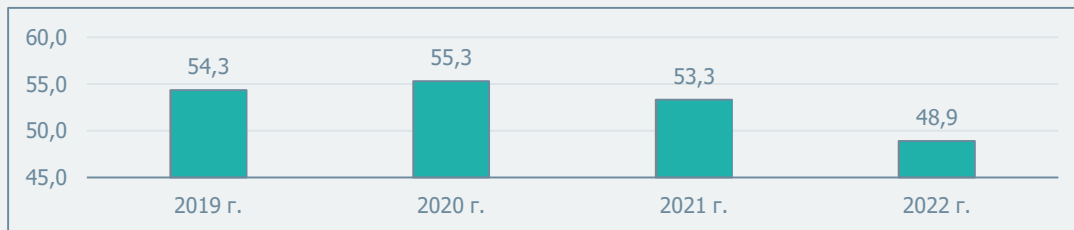
## 2.3. СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ И КВАРТИРОГРАФИЯ В МОСКВЕ

### СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ЛОТА УМЕНЬШИЛАСЬ

**-4,4 М<sup>2</sup>**

СОКРАТИЛАСЬ СРЕДНЯЯ  
ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОГО  
ЛОТА К ПРОШЛОМУ ГОДУ.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОГО ЛОТА, М<sup>2</sup>

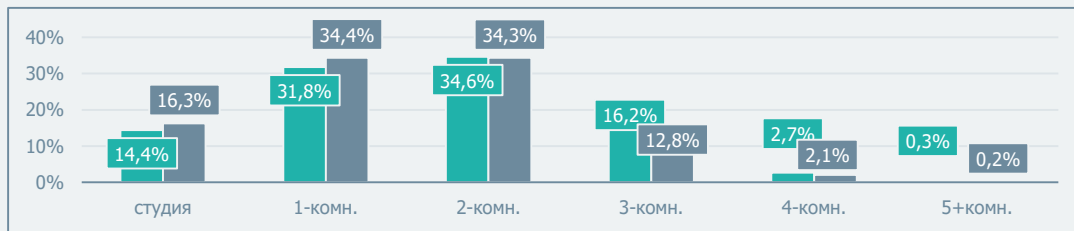


### ЗА ПРОШЕДШИЙ ГОД СПРОС СМЕСТИЛСЯ В ПОЛЬЗУ МАЛОГАБАРИТНЫХ ЛОТОВ

ВЫРОС СПРОС НА СТУДИИ И 1-КОМН. ЛОТЫ  
(РОСТ В СТРУКТУРЕ СПРОСА НА +4,4%)

ЗНАЧИТЕЛЬНО СОКРАТИЛАСЬ ДОЛЯ 3-КОМН. ЛОТОВ  
(-3,4% В СТРУКТУРЕ СПРОСА)

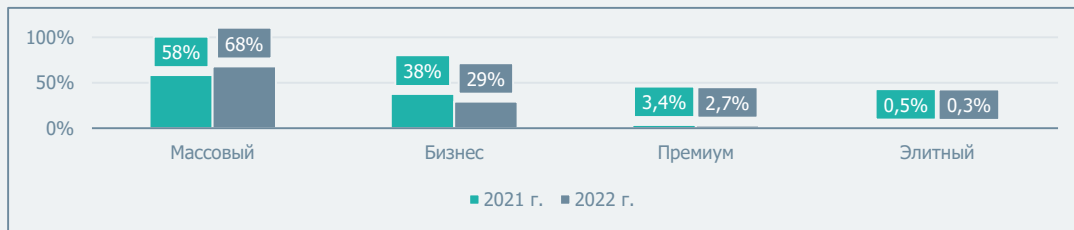
СТРУКТУРА СПРОСА ПО КОМНАТНОСТИ, %



### ЧАЩЕ ПРИОБРЕТАЛИ ЖИЛЬЕ МАССОВОГО СЕГМЕНТА (КОМФОРТ-КЛАССА)

СПРОС СМЕСТИЛСЯ В ПОЛЬЗУ МАССОВОГО СЕГМЕНТА  
(РОСТ +10% ЗА ГОД)

СТРУКТУРА СПРОСА ПО СЕГМЕНТАМ, %



Источник: База Пульс Продаж (Росреестр)

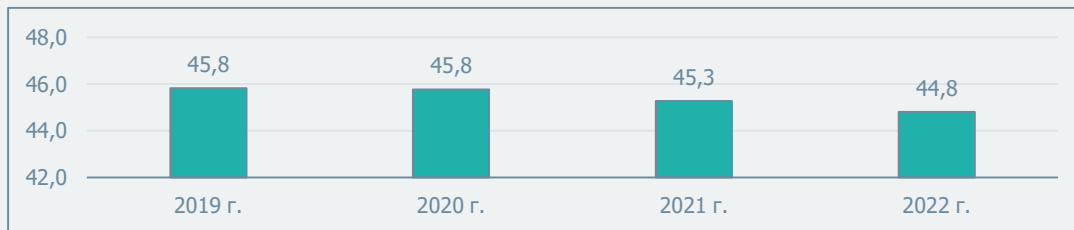
## 2.4. СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ И КВАРТИРОГРАФИЯ В МО

### СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ЛОТА УМЕНЬШИЛАСЬ

**-0,5 М<sup>2</sup>**

СОКРАТИЛАСЬ СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОГО ЛОТА К ПРОШЛОМУ ГОДУ.

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ ПРОДАННОГО ЛОТА, М<sup>2</sup>

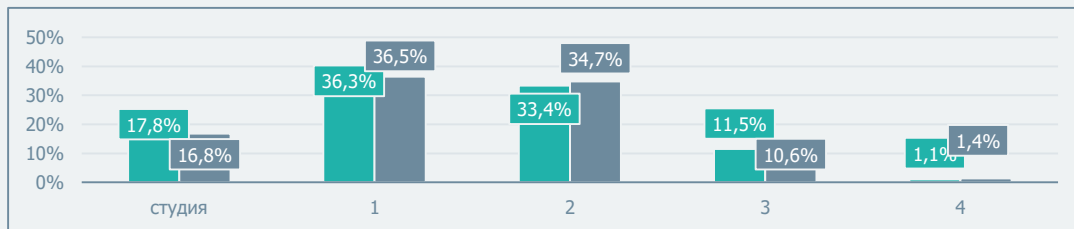


### СОКРАТИЛАСЬ ДОЛЯ СТУДИЙ И 3-КОМН. ЛОТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

СОКРАТИЛАСЬ ДОЛЯ СТУДИЙ И 3-КОМН. ЛОТОВ (-1,0% И -0,9% В СТРУКТУРЕ СПРОСА)

УВЕЛИЧИЛАСЬ ДОЛЯ 2- И 4-КОМН. ЛОТОВ (+1,3% И +0,3% В СТРУКТУРЕ СПРОСА)

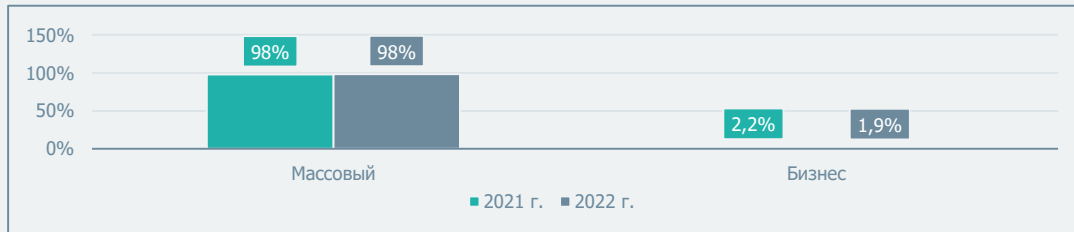
СТРУКТУРА СПРОСА ПО КОМНАТНОСТИ, %



### ВСЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК СОСРЕДОТОЧЕН В МАССОВОМ СЕГМЕНТЕ

НЕЗНАЧИТЕЛЬНО СОКРАТИЛСЯ СПРОС В СЕГМЕНТЕ БИЗНЕС-КЛАССА (-0,3% ЗА ГОД)

СТРУКТУРА СПРОСА ПО СЕГМЕНТАМ, %



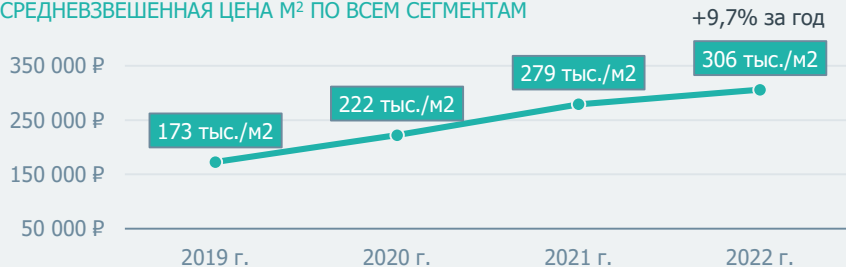
Источник: База Пульс Продаж (Росреестр)

## 3.1. ДИНАМИКА ЦЕН В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

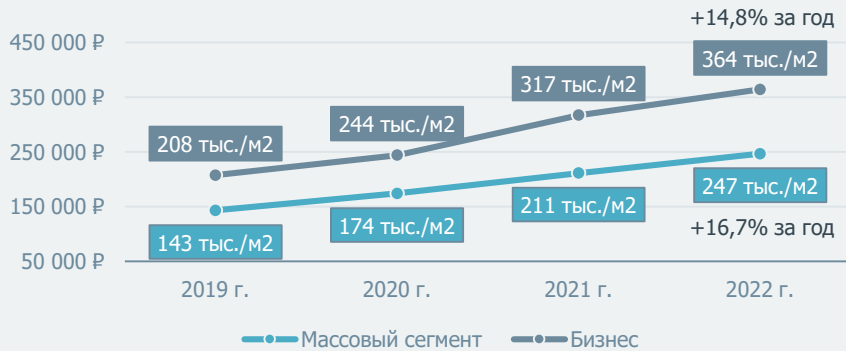
### ДИНАМИКА ЦЕН В МОСКВЕ

Включая ТиНАО (Новую Москву)

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА М<sup>2</sup> ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ

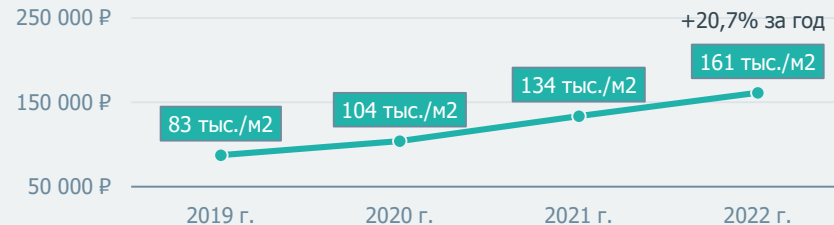


СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА М<sup>2</sup> В МАССОВОМ И БИЗНЕС СЕГМЕНТАХ

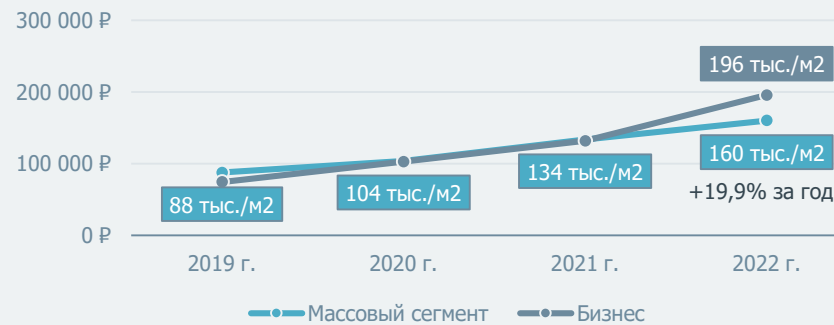


### ДИНАМИКА ЦЕН В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА М<sup>2</sup> ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА М<sup>2</sup> В МАССОВОМ И БИЗНЕС СЕГМЕНТАХ



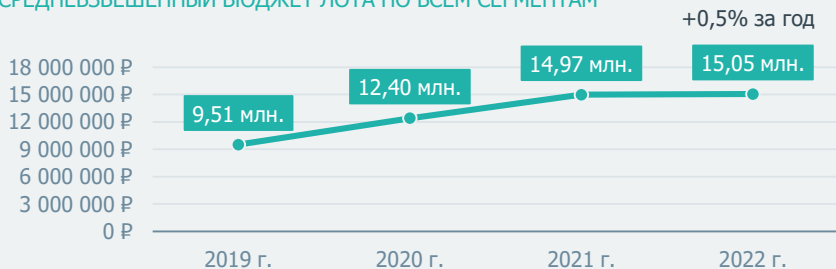
Источник: База Пульс Продаж (Росреестр)

## 3.2. ДИНАМИКА БЮДЖЕТОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

### ДИНАМИКА БЮДЖЕТОВ В МОСКВЕ

Включая ТиНАО (Новую Москву)

#### СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ БЮДЖЕТ ЛОТА ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



#### СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ БЮДЖЕТ ЛОТА В МАССОВОМ И БИЗНЕС СЕГМЕНТАХ

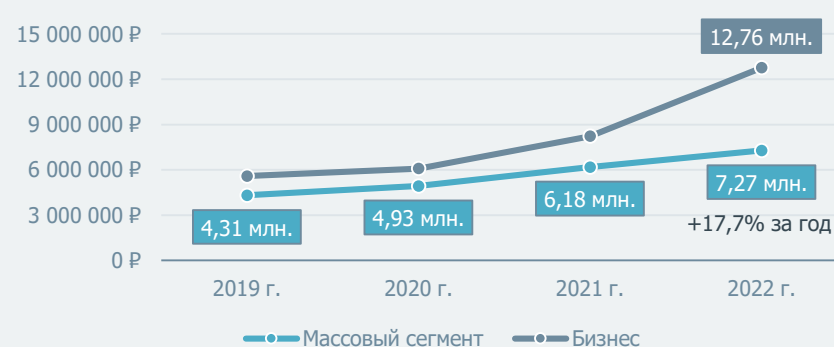


### ДИНАМИКА БЮДЖЕТОВ В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

#### СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ БЮДЖЕТ ЛОТА ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



#### СРЕДНЕВЗВЕШЕННЫЙ БЮДЖЕТ ЛОТА В МАССОВОМ И БИЗНЕС СЕГМЕНТАХ



Источник: База Пульс Продаж (Росреестр)