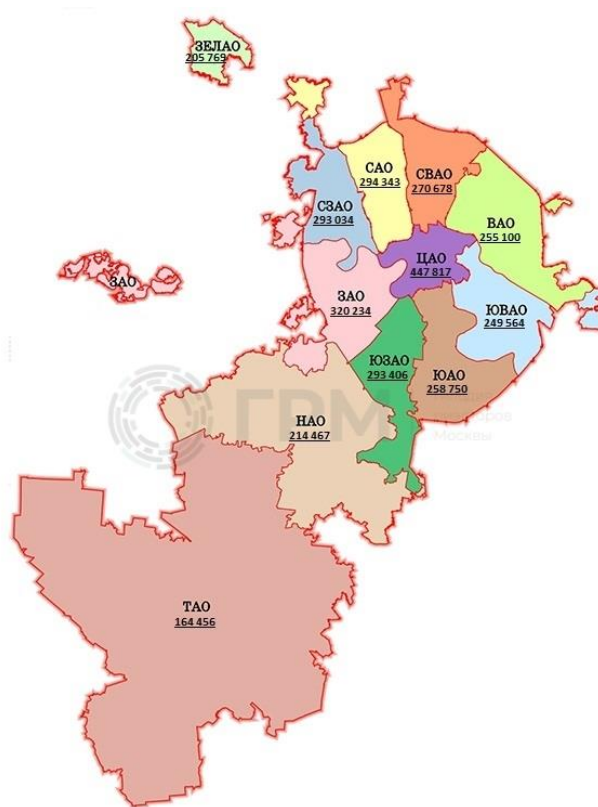


Вторичный рынок недвижимости Москвы. Итоги декабря 2022 г.

Комитет по статистике и аналитике ГРМ (Гильдии Риэлторов Москвы) подвел итоги декабря 2022 года*. Московский рынок вторичной недвижимости в очередной раз показал в среднем отрицательную динамику.



Карта средних цен по округам города Москвы на конец декабря 2022 года

Средняя цена предложения 1 кв. м. московской недвижимости на вторичном рынке на 30 декабря 2022 года составила:

264 759 рублей (-0,34%)

1. Средние цены предложений по вторичной недвижимости по округам столицы на конец ноября:

Средние цены на квартиры по округам Москвы, вторичка																
Округа города Москвы	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	дек.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Северный административный округ	323 579	315 789	-2,4%	316 421	0,2%	312 500	-1,2%	297 945	-4,7%	294 450	-1,2%	296 150	0,6%	294 343	-0,6%	-10%
Северо-Восточный административный округ	289 391	282 821	-2,3%	283 333	0,2%	281 034	-0,8%	274 662	-2,3%	276 342	0,6%	275 167	-0,4%	270 768	-1,6%	-7%
Восточный административный округ	270 037	263 026	-2,6%	264 706	0,6%	262 342	-0,9%	258 333	-1,5%	255 246	-1,2%	254 255	-0,4%	255 100	0,3%	-6%
Юго-Восточный административный округ	266 890	259 259	-2,9%	260 000	0,3%	255 818	-1,6%	255 540	-0,1%	250 450	-2,0%	247 750	-1,1%	249 564	0,7%	-7%
Южный административный округ	267 385	265 353	-0,8%	264 474	-0,3%	262 590	-0,7%	257 990	-1,8%	258 120	0,1%	256 134	-0,8%	258 750	1,0%	-3%
Юго-Западный административный округ	310 490	304 345	-2,0%	305 682	0,4%	302 326	-1,1%	295 495	-2,3%	298 570	1,0%	296 235	-0,8%	293 406	-1,0%	-6%
Западный административный округ	329 810	322 561	-2,2%	320 962	-0,5%	319 222	-0,5%	318 148	-0,3%	318 900	0,2%	316 784	-0,7%	320 234	1,1%	-3%
Северо-Западный административный округ	312 295	304 878	-2,4%	301 990	-0,9%	295 227	-2,2%	294 100	-0,4%	292 453	-0,6%	292 090	-0,1%	293 034	0,3%	-7%
Центральный административный округ	490 204	472 973	-3,5%	469 697	-0,7%	465 890	-0,8%	441 298	-5,3%	445 240	0,9%	449 400	0,9%	447 817	-0,4%	-9%
Новомосковский административный округ	236 321	232 338	-1,7%	231 972	-0,2%	230 321	-0,7%	215 663	-6,4%	213 218	-1,1%	212 560	-0,3%	214 467	0,9%	-10%
Троицкий административный округ	176 943	172 144	-2,7%	175 926	2,2%	174 104	-1,0%	171 131	-1,7%	168 151	-1,7%	166 783	-0,8%	164 456	-1,4%	-8%
ЗелАО	234 693	231 174	-1,5%	229 413	-0,8%	220 985	-3,7%	208 889	-5,5%	212 468	1,7%	209 456	-1,4%	205 789	-1,8%	-14%

Цены по различным районам Москвы в декабре показали разнонаправленную динамику. Максимальное снижение было зафиксировано в Зеленограде (-1,8%) и Северо-Восточном округе (-1,6%). Небольшой рост был зафиксирован в Западном округе (+1,1%) и Южном округе (+1%).

1.4. Динамика цен на вторичку в зависимости от количества комнат представлена в таблице ниже:

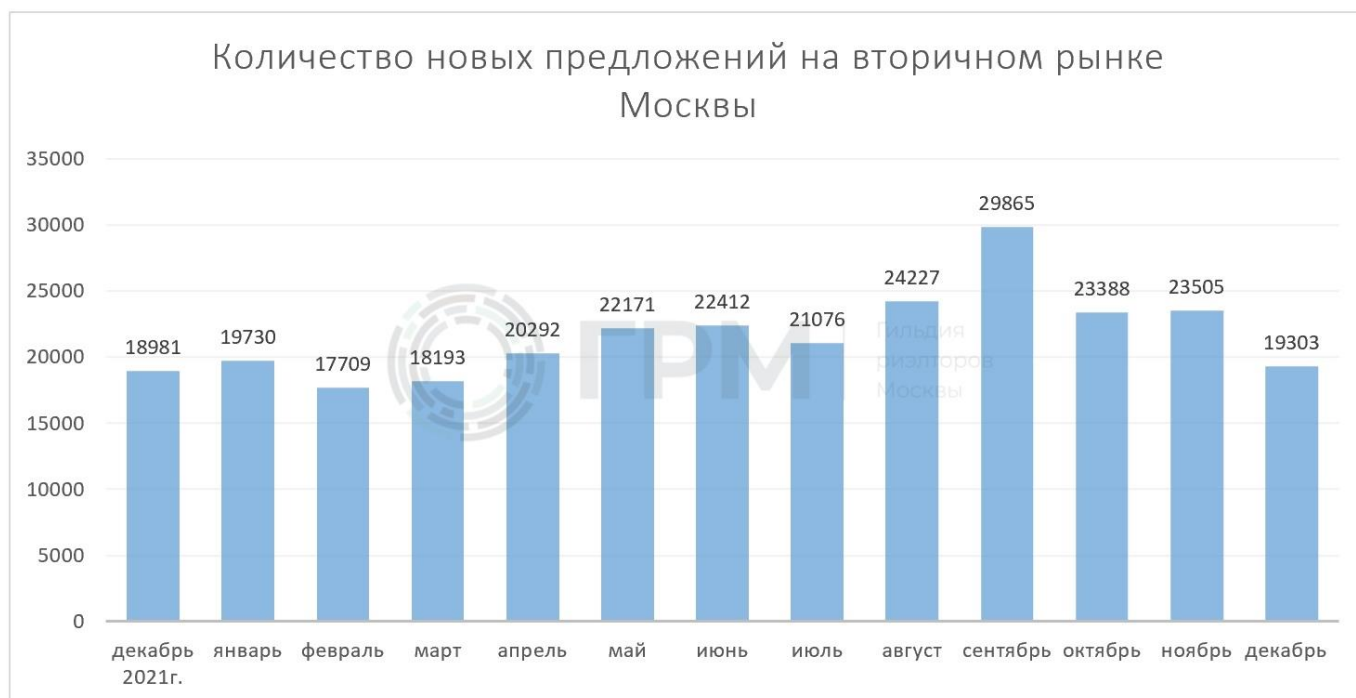
Цены на квартиры в Москве по количеству комнат, вторичка																
Количество комнат	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	дек.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
1-комнатная квартира	305 108	298 036	-2,3%	295 688	-0,8%	290 930	-1,6%	284 782	-2,1%	284 459	-0,1%	282 034	-0,9%	279 480	-0,9%	-9%
2-комнатная квартира	279 714	274 087	-2,0%	274 020	-0,02%	271 812	-0,81%	266 498	-1,96%	267 231	0,3%	265 651	-0,6%	264 759	-0,3%	-6%
3-комнатная квартира	263 904	255 619	-3,1%	255 327	-0,1%	251 667	-1,4%	249 379	-0,9%	249 287	0,0%	247 563	-0,7%	247 900	0,1%	-6%

1.5. По итогам декабря средняя стоимость 1 кв.м. московской вторички снизилась на 0,34%.

Средняя цена на квартиры в Москве, вторичка																
	май 2022	июнь 2022	изм-е, %	июль 2022	изм-е, %	август 2022	изм-е, %	сентябрь 2022	изм-е, %	окт.22	изм-е, %	ноя.22	изм-е, %	дек.22	изм-е, %	изм-е с мая, %
Средняя цена квартир в Москве, кв.м.	279 714	274 087	-2,0%	274 020	-0,02%	271 812	-0,81%	266 498	-1,96%	267 231	0,28%	265 651	-0,59%	264 759	-0,34%	-6%

2. Анализ основных индикаторов московского рынка недвижимости.

2.1. Количество новых предложений на вторичном рынке в декабре снизилось на 18% и приблизилось к показателям начала года. Это может быть связано с тем, что некоторые продавцы уже с середины декабря начали снимать с продажи свои объекты в преддверии новогодних праздников.



2.2. Индекс московской недвижимости Домклик (MREDC), рассчитываемый московской биржей на основании данных об ипотечных сделках Сбербанка, в декабре также постепенно снижался и на 28 декабря достиг показателя 257 918 руб. за 1 кв.м., практически вернувшись в свои показатели начала года.

Индекс московской
недвижимости
ДомКлик
в рублях



2.3. **«Индекс московской однушки»** - неофициальный индекс стоимости московской недвижимости, определяемый комитетом по статистике и аналитике ГРМ (Гильдии Риэлторов Москвы). Индекс оценивает среднюю стоимость самой популярной по мнению участников рынка недвижимости типовой 1-комнатной квартиры, расположенной в «спальном» районе Москвы. Методика расчета индекса включает определение средней стоимости 1-комнатной квартиры, так называемой «однушки» из статистической выборки 1-комнатных квартир общей площадью от 36 до 39 кв.м, с кухней от 7 до 10 кв.м., с балконом, кроме 1 этажа, расположенных не далее 15 минут пешком от метро, годом постройки не ранее 1980 года. По мнению большинства члено-участников Гильдии Риэлторов Москвы (ГРМ) запрос на покупку подобной недвижимости является одним из самых распространенных.

Так, по состоянию на 30 декабря 2022 года **Индекс московской однушки** составил **10 490 000 рублей**, что на 1,8 % меньше, чем значение индекса месяц назад. То есть, теоретически, покупатель, отложив покупку подобного объекта на 1 месяц мог бы сэкономить еще **190 000 рублей**. **

"Индекс московской однушки"			
дата	значение индекса	изм-е,%	изм-е,руб.
30 мая 2022 г.	11 723 450	-	-
30 июня 2022 г.	11 449 500	-2,3%	-273 950
30 июля 2022 г.	11 368 982	-0,7%	-80 518
30 августа 2022г.	11 065 000	-2,7%	-303 982
30 сентября 2022г.	10 990 000	-0,7%	-75 000
30 октября 2022г.	10 879 000	-1,0%	-111 000
30 ноября 2022г.	10 680 000	-1,8%	-199 000
30 декабря 2022г.	10 490 000	-1,8%	-190 000

3. Основные выводы:

- В декабре цены на вторичную недвижимость в московском регионе продолжили постепенное снижение в рамках уже очевидного среднесрочного тренда.
- Средняя медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на 30 декабря 2022 года составила 264 759 рублей;
- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры составила 279 480 руб./кв.м. (-0,9%), на 2-комнатные квартиры 264 759 руб./кв.м. (-0,3%), на трехкомнатные квартиры 247 900 руб./кв.м. (+0,1%);
- Общее снижение цен на вторичную недвижимость Москвы в декабре составило -0,34%,
- Количество новых предложений по сравнению с ноябрем снизилось на 18%, но это может быть связано с тем, что некоторые продавцы начали снимать свои объекты с продажи перед новогодними праздниками.
- Как и ожидалось, рост активности рынка перед Новым годом так и не произошел. Скорее всего отрицательная динамика найдет свое продолжение и в первые месяцы 2023 года.

Константин Ламин, аттестованный аналитик рынка недвижимости (ААРН), руководитель комитета по статистике и аналитике Гильдии Риэлторов Москвы.

** - содержащаяся в настоящем отчёте информация и данные носят исключительно информационный характер и не являются инвестиционной рекомендацией для совершения и не совершения операций с недвижимым имуществом.*

*** - не является инвестиционной рекомендацией, в том числе в будущем при совершении сделок с московскими однушками!*