

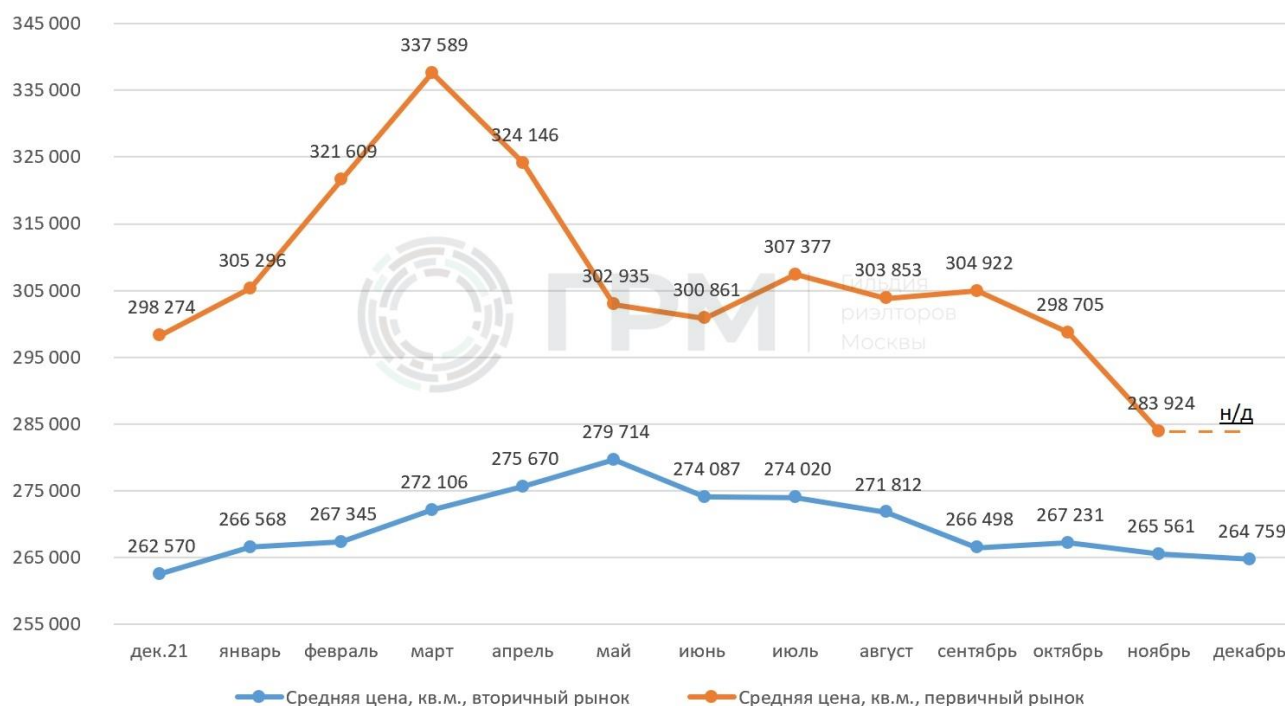
Рынок недвижимости Москвы. Итоги 2022 г.

Комитет по статистике и аналитике ГРМ (Гильдии Риэлторов Москвы) подвел итоги 2022 года. Уходящий год был полон на события, которые серьезно повлияли на рынок московской недвижимости. Начало года выдалось спокойным, цены на вторичном и первичном рынке продолжили небольшой рост и уже в январе 2022 года средняя стоимость на первичном рынке достигла **305 296** руб./кв.м., на вторичном рынке средняя цена составила **266 568** руб./кв.м.

Основные события начались в конце февраля-начале марта, когда на кратковременном ажиотаже цены на новостройки достигли в марте своего исторического максимума **377 589** руб./кв.м., прибавив в почти 24%. Рынок вторички был более инертен в этом плане и своих максимальных значений достиг лишь к маю, когда был зафиксирован уровень **279 714** руб./кв.м.

Динамика цен на первичную и вторичную недвижимость на протяжении года отличалась. Первичный рынок отличался большей волатильностью. После резкого всплеска в марте к апрелю маю ажиотажный спрос иссяк и цены на новостройки быстро вернулись к уровням начала года, а в начале осени начали постепенное снижение.

**Средние цены на квартиры в Москве в 2022 году,
новостройки и вторичка**



Сравнительный график средних цен на квартиры в Москве на первичном и вторичном рынке в 2022 году

Начало программы господдержки и программ льготного финансирования застройщиками весной поддержали спрос на первичном рынке и до конца лета-начала осени цены находились в коридоре 300-307 тыс./кв.м. Но к началу осени спрос не смог удержаться в прежних объемах и цены на новостройки начали снижаться, достигнув в ноябре 283 924 руб./кв.м. Коррекция от максимальных уровней марта составила почти 16%.

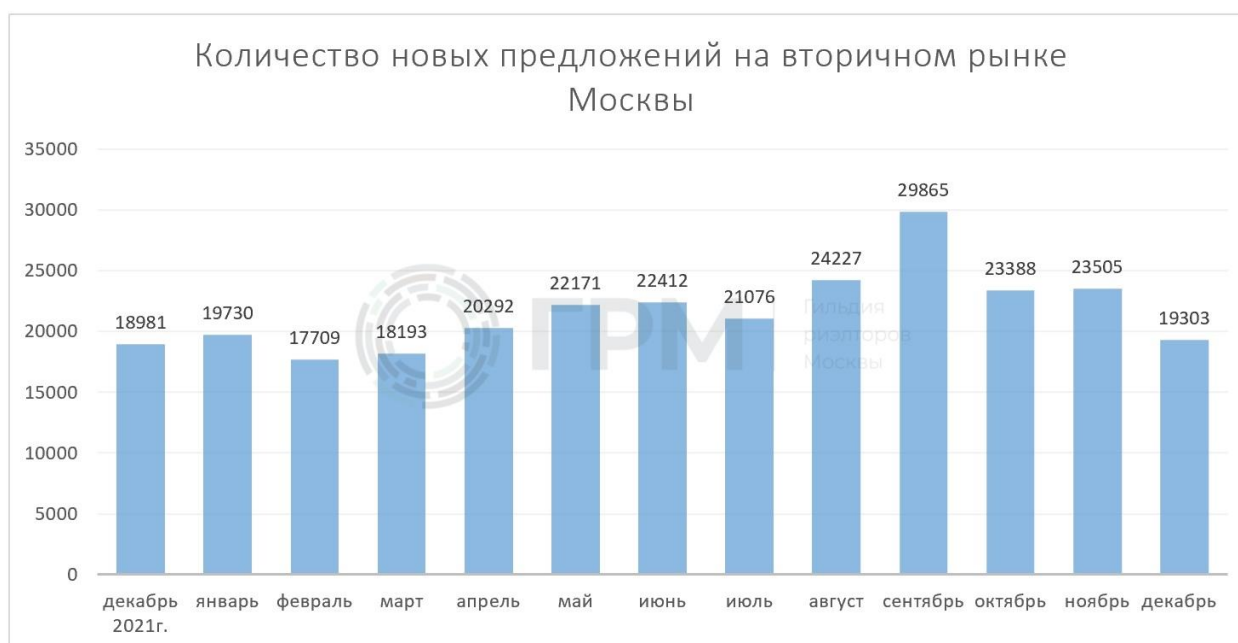
Ситуация на вторичном рынке Москвы в 2022 году была менее волатильной. После достижения ценовых максимумов в мае рост цен прекратился и вторичный рынок развернулся в сторону постепенного снижения, которое продолжилось до конца года. Концу года средние цены предложений на вторичном рынке Москвы приблизились к показателям конца 2021 и началу 2022 года.

Всего в январе-ноябре 2022 года по данным Росреестра по Москве зарегистрировано 118 607 договоров купли-продажи (мены) жилья. Разница с аналогичным значением прошлого года 21,2% (150 565).



Динамика количества сделок по первичном и вторичном рынке показывает, что после сильного провала в мае рынок вторички постепенно адаптируется к существующим реалиям, в том числе и к текущим ставкам по ипотеке. Что нельзя сказать про первичный рынок. Вся активность рынка новостроек, начиная с июня 2022 года поддерживалась за счет мер поддержки строительной отрасли, которые анонсировало Правительство весной и программами субсидирования ипотечных ставок, предлагаемыми самими застройщиками. Но даже это уже вряд ли вернет спрос на первичку на уровни летних месяцев, о чем наглядно показывает статистика Росреестра.

По итогам 2022 года количество новых предложений на вторичном рынке постепенно росло. Исключением был февраль и март, когда наблюдалось его резкое сокращение. Несмотря на снижение количества новых предложений в декабре, в целом на конец года объем предложений остается достаточно высоким, почти на 20-25% выше, чем в среднем на период начала года.



Основные выводы по итогам 2022 года и прогноз на 2023 год

- К концу 2022 года цены на вторичную недвижимость в московском регионе продолжают постепенное снижение в рамках уже очевидного среднесрочного тренда.
- По итогам года средняя медианная цена предложения 1 кв.м. московской недвижимости на вторичном рынке на 30 ноября 2022 года составила 264 759 рублей;
- Средняя медианная цена на 1-комнатные квартиры на вторичном рынке составила 279 480 руб./кв.м., на 2-комнатные квартиры 264 759 руб./кв.м., 3-х комнатные квартиры 247 900 руб./кв.м.
- По итогам 12 месяцев с декабря 2021 года по декабрь 2022 года рынок вторички показал небольшую отрицательную динамику -0,83%, просадка цен на первичном рынке по итогам 11 месяцев оказалась более высокой: -4,8%
- Количество новых предложений на вторичном рынке остается достаточно высоким, что оказывает существенное давление на цены вторички.
- Ситуация на первичном рынке развивается также в негативном сценарии. Количество сделок последних месяцев почти вдвое сократилось по сравнению с началом года. Средние цены также начали снижаться. Сохранение мер господдержки строительной отрасли, но при этом увеличение льготной ипотечной ставки до 8% вряд ли в корне изменят ситуацию со снижающимся спросом на новостройки. Поэтому есть вероятность, что в 2023 году темпы снижения на первичном рынке сохранятся.
- Традиционно ожидаемый рост активности рынка в предновогодние месяцы 2022 года не произошел, в том числе и по причине недавнего увеличения ставок по ипотечным кредитам на вторичное жилье. Вследствие чего в декабре мы увидели еще небольшую коррекцию цен вниз.
- Цены на вторичном рынке скорее всего продолжат плавное снижение по крайней мере до конца февраля 2023 года, после чего может наблюдаться их стабилизация к марту-апрелю. Дальнейшее развитие ситуации будет во многом зависеть от того, как будут меняться ставки ипотечного кредитования на вторичном рынке, общей макроэкономической ситуации в стране.
- Цены на первичном рынке также будут находиться под сильным давлением низкого платежеспособного спроса. Вероятность дальнейшей коррекции вниз высока.

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