



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

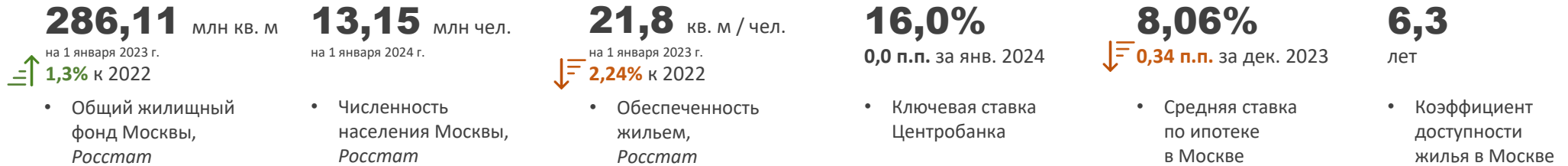


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ЯНВАРЬ 2024



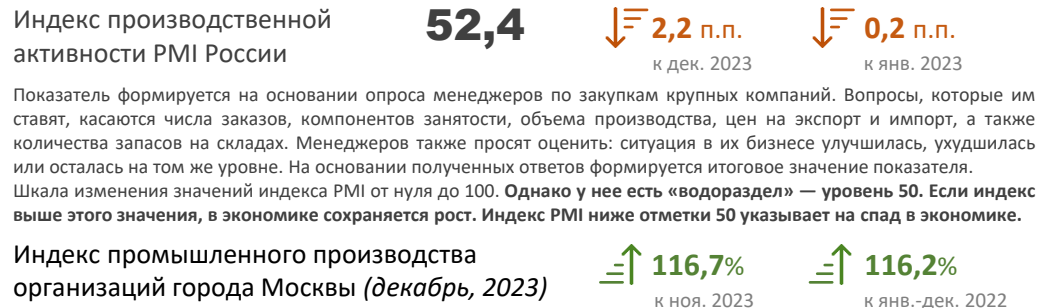
ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



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



ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Январь 2024



ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Январь 2024

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,54

↑ 0,9% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 7,4% ЗА ГОД
к янв. 2023

Старая Москва, млн кв. м

2,49

↑ 1,7% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↓ 0,6% ЗА ГОД
к янв. 2023

Новая Москва, млн кв. м

1,06

↓ 1,0% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 32,5% ЗА ГОД
к янв. 2023

Совокупный объем предложения жилья стабилизировался, но при этом уже на 7,4% превышает уровень прошлого года.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

421,5

↑ 0,7% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 16,0% ЗА ГОД
к янв. 2023

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

244,7

↑ 0,3% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 4,1% ЗА ГОД
к янв. 2023

В январе 2024 г. среднерыночный дисконт составил порядка 8%, снизился на 1% за счет небольшого снижения скидок застройщиками. При этом максимальный размер скидок составил порядка 20-25% на ограниченный пул квартир. Уровень дисконтов со стороны застройщиков обусловлен поддержанием уровня спроса, а также сезонным фактором (в январе традиционно наблюдается снижение активности). Пока еще продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, а также беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности, но условия по ним ухудшаются.

РЕГИСТРАЦИЯ ДДУ, шт. Январь 2024, стр. 19

Жилье, вся Москва, шт.

5 326

↓ 59,3% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↓ 7,8% ЗА ГОД
к янв. 2023

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

1

↓ 83,3% ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

0

Нежилой сектор, шт.

3 698

↓ 35,9% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 56,9% ЗА ГОД
к янв. 2023

ДДУ жилой и нежилой сектор, шт.

9 024

↓ 52,1% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 10,9% ЗА ГОД
к янв. 2023

↓ 20,6% ЗА 2 ГОДА
к янв. 2022

За год число оформленных в Москве первичных сделок с нежилем выросло в январе в 1,5 раза. Январь текущего года достиг второго пикового значения за весь период сбора статистики по общему объему регистраций ДДУ в строительстве – свыше 9 тыс., максимальным остается январский результат 2022 года с 10,2 тыс. ДДУ. При этом новый максимум зафиксирован за сектором нежилья – 3,7 тыс. сделок – наивысший январский результат за все годы.



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ Продано жилья* (вся Москва), январь 2024, стр. 19

За месяц, тыс. кв. м

263,1

* Прямые сделки от застройщика по данным выписок ЕГРН Росреестра без учета оптовых сделок

↓ 53,5% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 13,8% ЗА ГОД
к янв. 2023

Январское снижение покупательской активности обусловлено традиционным сезонным фактором.

* 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).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Январь 2024, стр. 24-25

Совокупный объем предложения /

Аналитическая база Циан, млн кв. м

Москва

2,69

↑ 18,5% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↓ 20,2% ЗА ГОД
к янв. 2023

Московская область

2,46

↑ 14,4% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↓ 12,8% ЗА ГОД
к янв. 2023

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

Старая Москва

271,0

↑ 0,2% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 7,7% ЗА ГОД
к янв. 2023

Пятиэтажки (старая панель)

237,9

↑ 0,3% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

↑ 8,3% ЗА ГОД
к янв. 2023

В январе 2024 года рост цен на вторичном рынке недвижимости «старой» Москвы носил остаточный характер – средняя стоимость метра подросла символически, на десятые доли процента, в основном за счет вымывания самых дешевых предложений.

Темпы роста цен достигли пика в конце лета – начале осени 2023 года, на фоне ажиотажа, вызванного повышением ключевой ставки Центробанка: в августе и сентябре вторичный метр в Москве прибавил 1,4% и 1,6% соответственно. Однако уже в октябре-ноябре темпы роста цен упали вдвое – до 0,8%, в декабре – снизились до 0,5%, а в январе 2024 г. не сильно отличались от нулевых. Кроме того, в январе перестал снижаться объем предложения жилья на вторичном рынке, что нехарактерно для начала года – обычно в это время многие продавцы снимают квартиры с продажи.

Накопление квартир в экспозиции и близкая к стагнации ценовая динамика свидетельствуют о сокращении спроса, что неудивительно, учитывая заградительно дорогую ипотеку. Скорее всего, в ближайшее время цены будут топтаться на месте, а весной, по мере накопления предложения, постепенно поползут вниз.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru Декабрь 2023*, стр. 20

Выданные ИЖК

За месяц, шт.

12 923

↑ 9,1% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023

↑ 19,0% ЗА ГОД
к дек. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

935 002

↑ 40,5% ЗА ГОД
к янв.-дек. 2022

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

11 095

↓ 6,4% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023

↓ 2,9% ЗА ГОД
к дек. 2022

Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

106

↑ 2,9% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023

↑ 194,4% ЗА ГОД
к дек. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

11 315,4

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,5

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023

↓ 0,1 п.п. ЗА ГОД
к дек. 2022

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ* / Росреестр, январь 2024

* Первичная и вторичная недвижимость

За месяц, шт.

7 854

↓ 18,7% ЗА МЕСЯЦ
к дек. 2023

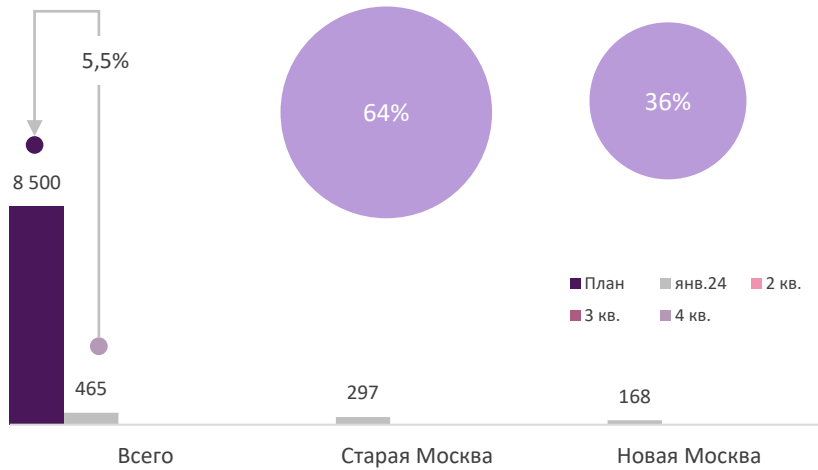
↑ 11,1% ЗА ГОД
к янв. 2023

↓ 6,0% ЗА 2 ГОДА
к янв. 2022

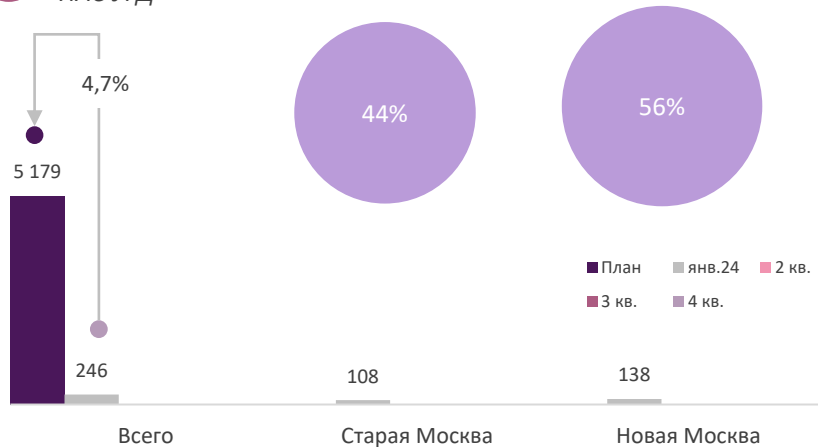
Январь показал высокий результат по числу зарегистрированных ипотечных сделок и стал вторым за все время ведения статистики, уступив лишь 499 договоров максимальному январскому значению 2022 года. И это вопреки пессимистичным ожиданиям аналитиков и прогнозам о снижении активности на рынке недвижимости столицы еще с прошлого года, который закрылся рекордными показателями по всем видам сделок. Текущий год начался с 7,8 тысяч ипотек – это на 11% выше результата первого месяца 2023 года и почти на четверть больше, чем в январе 2020.



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2024 ГОДУ (накопленным итогом) ИАС УГД, тыс. кв. м



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2024 ГОДУ ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2024. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

Год	Объектов	Тыс. кв. м
2024	462	14 590,8

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2024. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

Год	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2024	190	6 289,8

За январь 2024 года в Москве введено 465,4 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 5,5% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 297,2 тыс. кв. м (64% от общего ввода за 2024 г.). В Новой Москве – 168,2 тыс. кв. м (36%).

За первый месяц текущего года в Москве введено 246,3 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 4,7% от плановых годовых показателей (5 179 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 107,8 и 138,5 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)
ЮЗАО	4,3
ЗелАО	4,5
САО	5,3
ВАО	5,8
ЮВАО	5,8
ЮАО	5,9
СВАО	6,3
СЗАО	6,5
ЗАО	7,3
ЦАО	11,2
Средн.	6,3

Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (ноябрь 2023 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на январь 2024 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

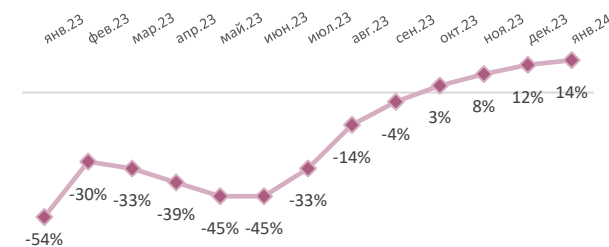
по ГПЗУ и РС, млн кв. м

Площадь ЗУ, на которых возможно строительство МКД, и на которые выданы ГПЗУ	Предельная площадь жилых помещений МКД, возможная к размещению на указанных ЗУ (по действующим ГПЗУ)	Действующие РС	2024 год ввода по РС	2025 год ввода по РС	2026 год ввода по РС	2027 год ввода по РС	2028 год ввода по РС	После 2028 года ввода по РС
4 851 га	53,85 Площадь жилых помещений	23,47 Жилая площадь	5,67 Жилая площадь	7,55 Жилая площадь	5,37 Жилая площадь	2,92 Жилая площадь	1,49 Жилая площадь	0,48 Жилая площадь
		40,37 Общая площадь	9,75 Общая площадь	12,99 Общая площадь	9,24 Общая площадь	5,02 Общая площадь	2,56 Общая площадь	0,82 Общая площадь
		674 шт.						

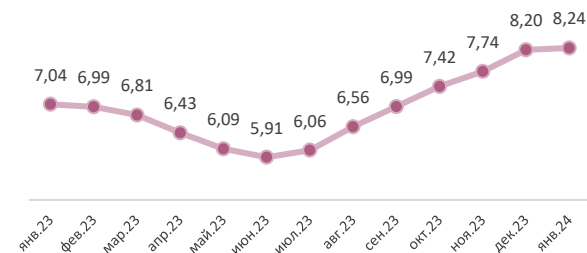
План по вводу жилья по программе реновации

	2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год
5,10 Жилая площадь	1,18 Жилая площадь	1,92 Жилая площадь	2,00 Жилая площадь	

РС ЗА ТЕКУЩИЙ ГОД НАКОПЛЕННЫЙ ИТОГ, жилая площадь, % к предыдущему периоду



РС, ВЫДАННЫЕ ЗА 12 МЕСЯЦЕВ НА ДАТУ, жилая площадь, млн кв. м



ВЫДАННЫЕ РС (2018-2024 гг.) В РАЗРЕЗЕ РЕНОВАЦИИ ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В январе 2024 г. в Большой Москве было выдано 10 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 345,8 тыс. м², из которых 19,8% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2024 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 364,7 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Январь 2024

2

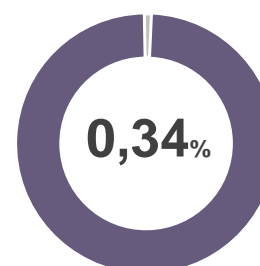
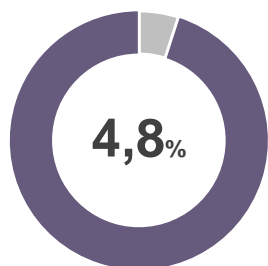
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2024 год						Январь						
	План			Факт на 31.01.2024			План			Факт на 31.01.2024			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	331	165	166	21	2	19	9	4	5	21	2	19	
тыс. кв. м	8 500,0	3 877,5	4 622,5	465,4	9,0	456,4	209,7	39,6	170,1	465,4	9,0	456,4	
Жилые объекты	кол-во	227	103	124	5	0	5	5	0	5	5	0	5
тыс. кв. м	7 679,1	3 355,6	4 323,5	335,5	0,0	335,5	170,1	0,0	170,1	335,5	0,0	335,5	
жил. пл.	5 179,0	2 190,0	2 989,0	246,3	0,0	246,3	98,4	0	98,4	246,3	0,0	246,3	
ДОУ	кол-во	32	10	22	2	0	2	1	1	0	2	0	2
тыс. кв. м	114	37	77	2,8	0	2,8	5,3	5,3	0	2,8	0	2,8	
Школы и БНК	кол-во	22	12	10	1	1	0	1	1	0	1	1	0
тыс. кв. м	250,8	136,8	114	8,8	8,8	0	8,1	8,1	0	8,8	8,8	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	10	9	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	210	189	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	13	6	7	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	110,2	43,2	67	5,3	0	5,3	0	0	0	5,3	0	5,3	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	10	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	44	24	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2
тыс. кв. м	0	0	0	25,9	0	25,9	0	0	0	25,9	0	25,9	
Административно-деловые объекты	кол-во	14	14	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0
тыс. кв. м	60,5	60,5	0	0	0	0	3,4	3,4	0	0	0	0	
Специальные объекты	кол-во	3	3	0	10	1	9	1	1	0	10	1	9
тыс. кв. м	31,4	31,4	0	87,1	0,2	86,9	22,8	22,8	0	87,1	0,2	86,9	

	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 / факт	2023 год, план РП / факт	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	134,208 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488 / 6,8	4,834 / 7,343	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ
2024

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».

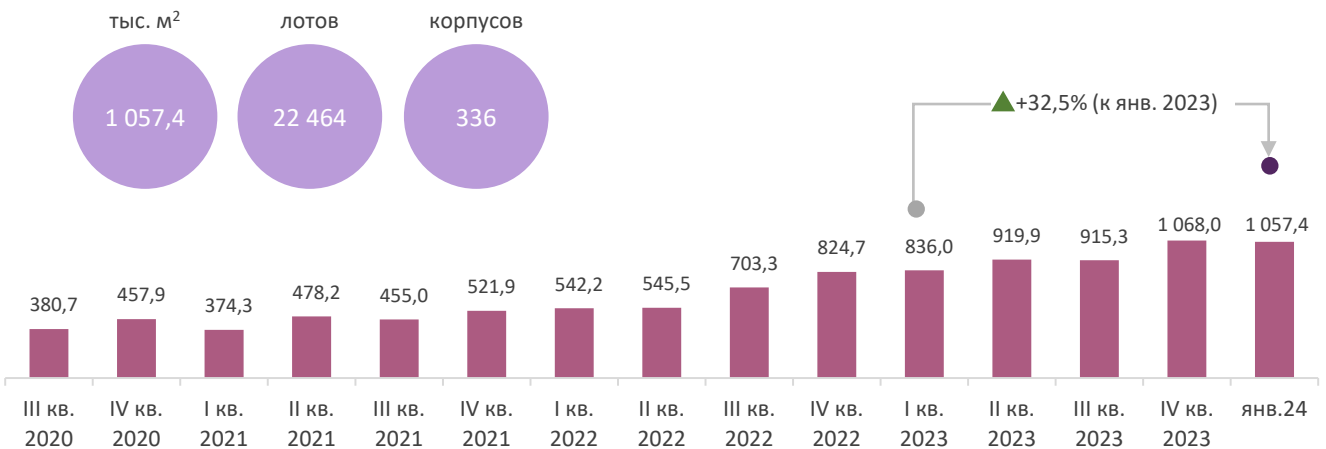
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2024 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.01.2024, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	27 890,0	27 890,0	27 890,0	95 505,0	0,34%	Уточненный план (2024 год) – 27 891,0 млн руб.



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

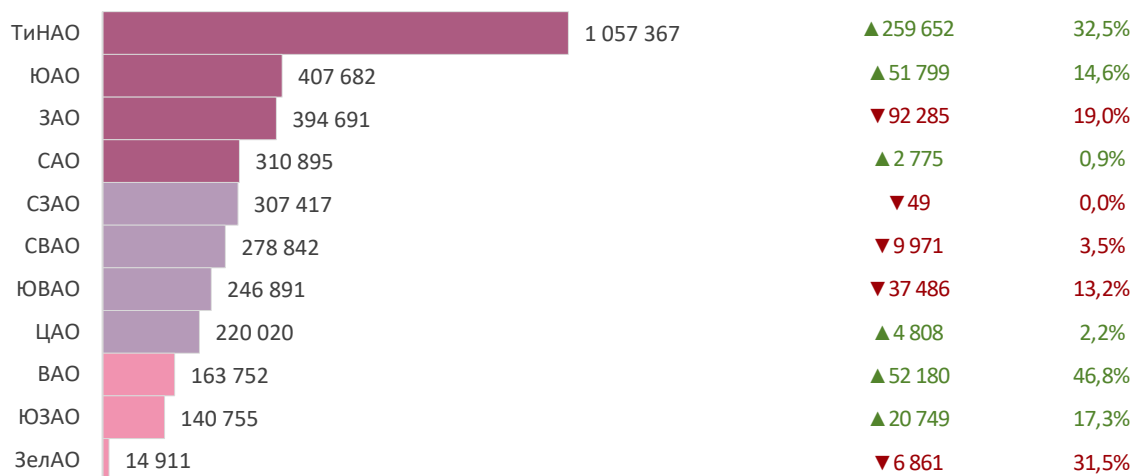


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

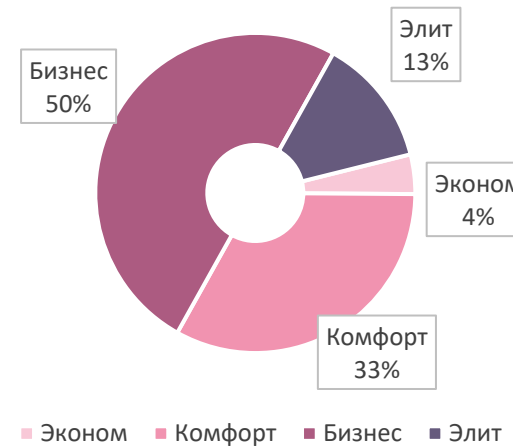
Округ	Класс К	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,6%	0,2%
ЗАО	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,8%	1,7%	1,2%
	бизнес	2,8%	0,6%	1,4%
	элитный	1,1%	0,5%	0,0%
ЗелАО	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,4%	0,0%
	бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
САО	эконом	0,0%	0,3%	0,2%
	комфорт	2,3%	1,5%	0,6%
	бизнес	2,2%	0,2%	1,0%
	элитный	0,2%	0,0%	0,6%
СВАО	эконом	0,0%	0,4%	0,3%
	комфорт	0,5%	2,1%	0,3%
	бизнес	2,8%	0,5%	1,3%
	элитный	0,3%	0,0%	0,0%
СЗАО	комфорт	1,3%	0,6%	0,0%
	бизнес	2,7%	0,2%	2,8%
	элитный	0,4%	0,2%	0,1%
ЦАО	комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	бизнес	1,8%	0,3%	0,0%
	элитный	4,6%	0,5%	0,6%
ЮАО	эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,9%	0,0%
	бизнес	6,8%	0,7%	0,7%
	элитный	0,4%	0,3%	0,1%
ЮВАО	эконом	0,5%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,1%	3,0%	0,1%
	бизнес	1,1%	0,3%	0,6%
ЮЗАО	эконом	0,0%	0,4%	0,0%
	комфорт	0,5%	0,0%	0,1%
	бизнес	2,6%	0,0%	0,3%
	элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	эконом	0,4%	4,0%	0,0%
	комфорт	10,4%	7,3%	4,0%
	бизнес	1,2%	0,0%	0,1%
ТАО	эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,1%	0,0%	0,0%
Итого:		53,3%	29,8%	16,9%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

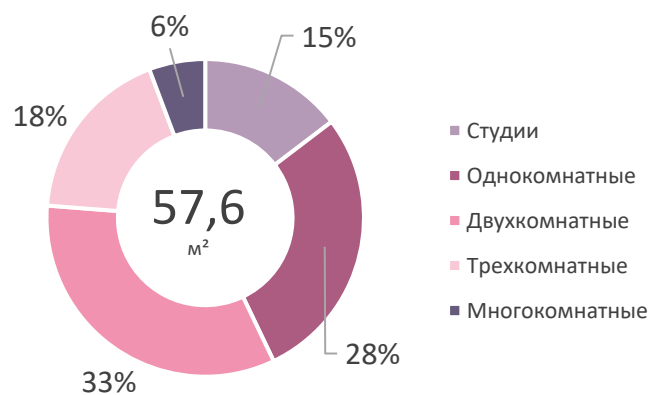
к янв. 2023, м² к янв. 2023, %



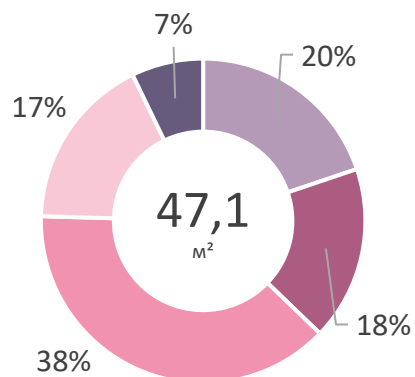
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

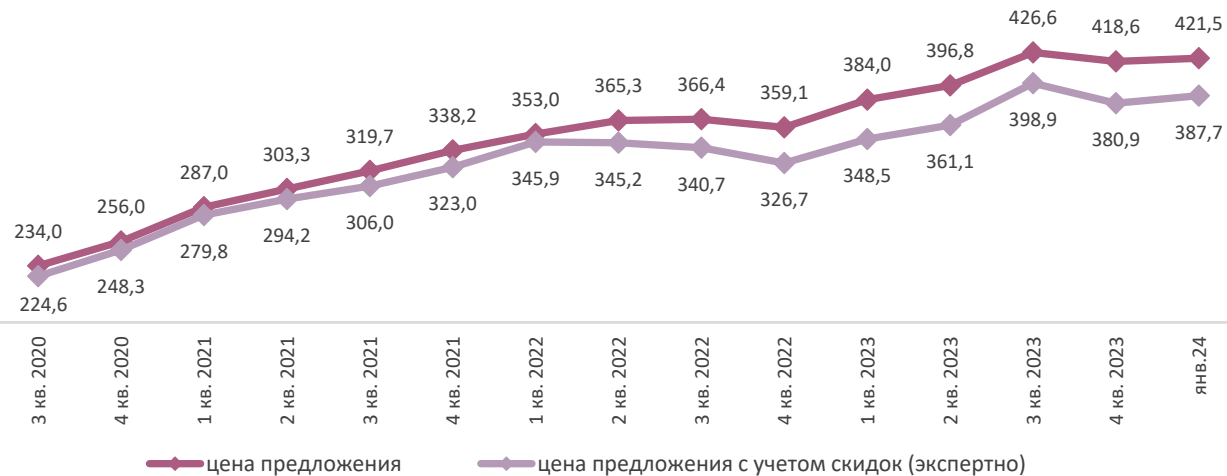


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ЯНВАРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

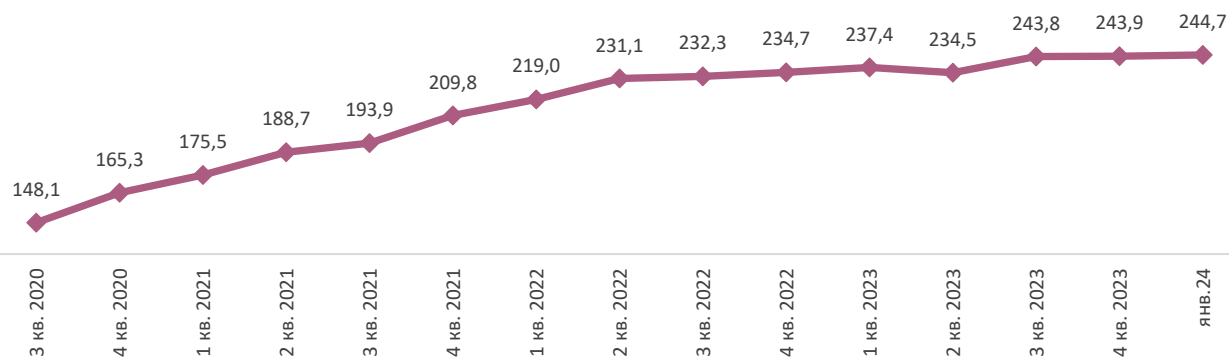
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЗАО	Лучи-2, к. 4	ЛСР	4 кв. 2025	комфорт	107
САО	Михалковский, к. 4, 5 (3-я оч)	РГ-Девелопмент	1 кв. 2026	комфорт	67
ЮАО	Shagal, к. (3-я оч)	Эталон	2 кв. 2025	бизнес	н/д
НАО	Новое Внуково, к. 31, 32, 33	Самолет	3 кв. 2025	комфорт	280
НАО	1-й Ясеневский, к. 2	ФСК Лидер/ДСК-1	1 кв. 2026	комфорт	178
НАО	Эко Бунино, к. 14-2	Самолет (МИЦ)	2 кв. 2026	комфорт	118
НАО	Квартал Марьино, к. 4	Самолет	4 кв. 2025	комфорт	135



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



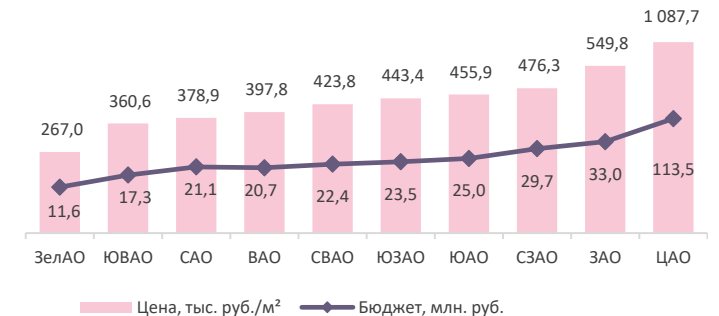
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам января 2024 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве выросла на 0,7%, за месяц и составила 421,5 тыс. руб./м². С учетом скидков цена увеличилась на 1,8% и составила 387,7 тыс. руб./м². За год (с января 2023 г.) средняя цена квартир увеличилась на 16%, с учетом скидков прирост составил +17,6.

В январе 2024 г. среднерыночный дисконт составил порядка 8%, снизился на 1% за счет небольшого снижения скидков застройщиками. При этом максимальный размер скидков составил порядка 20-25% на ограниченный пул квартир. Уровень дисконтов со стороны застройщиков обусловлен поддержанием уровня спроса, а также сезонным фактором (в январе традиционно наблюдается снижение активности). Пока еще продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, а также беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности, но условия по ним ухудшаются.

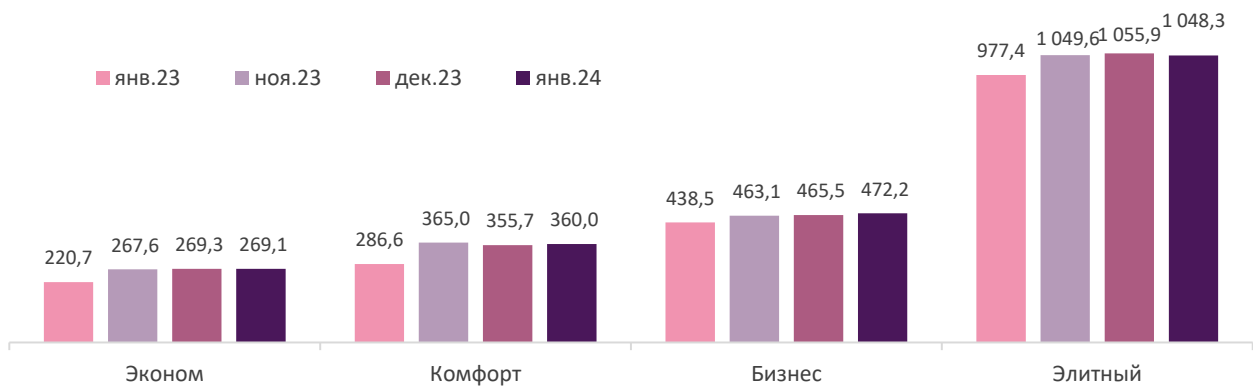
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам января 2024 г. Увеличилась на 0,3% за месяц и составила 244,7 тыс. руб./м². За год (с января 2023 г.) прирост цены составил 4,1%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



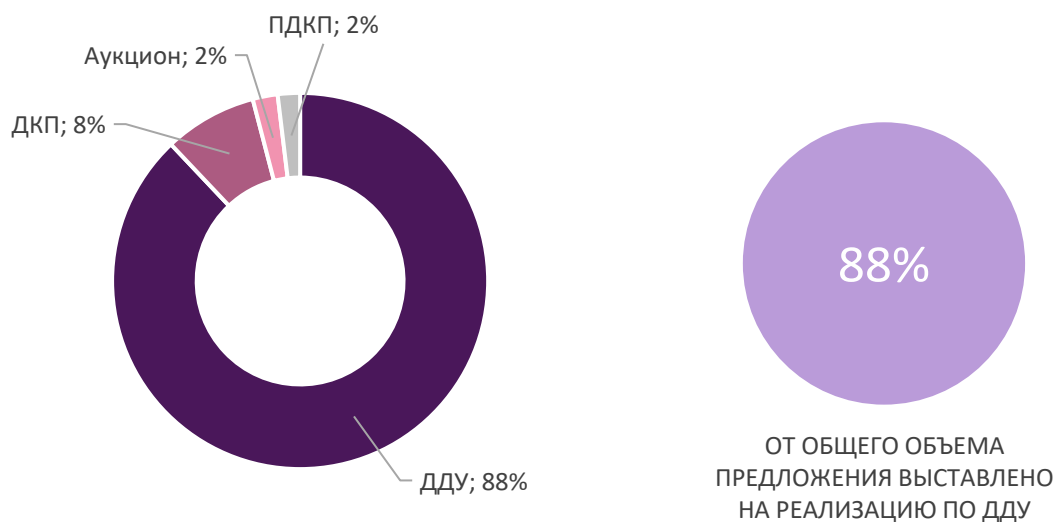
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

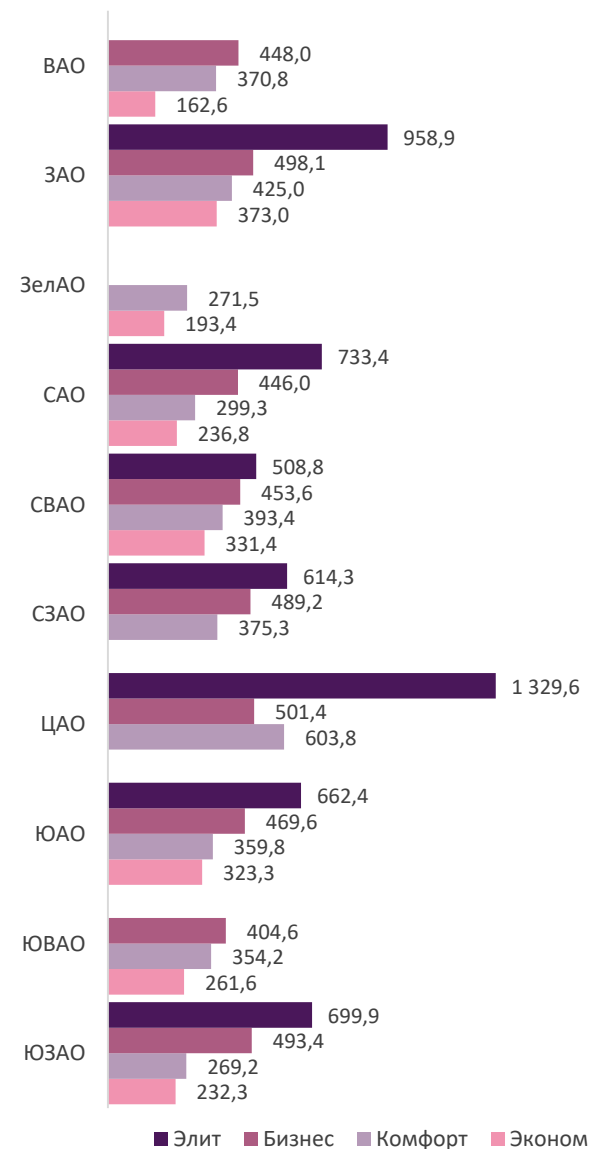
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



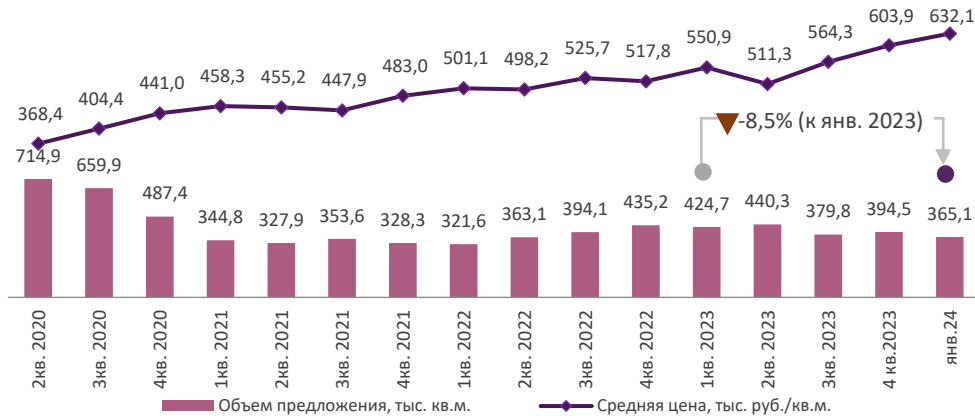


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Январь 2024

5

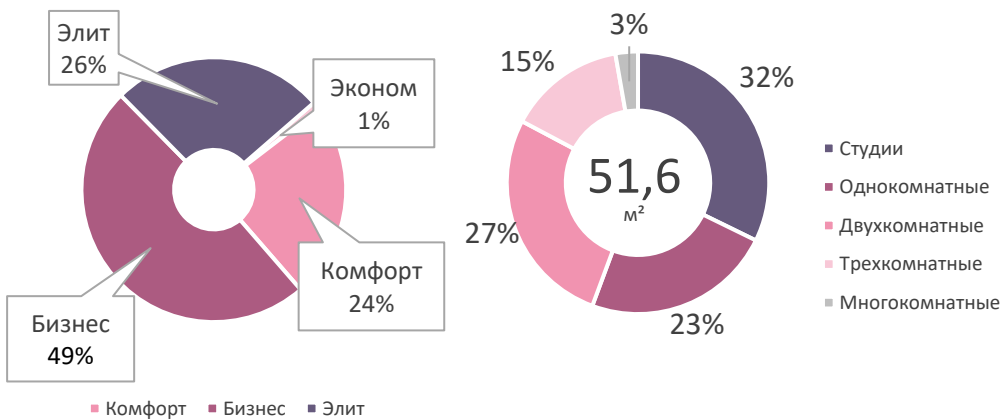
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



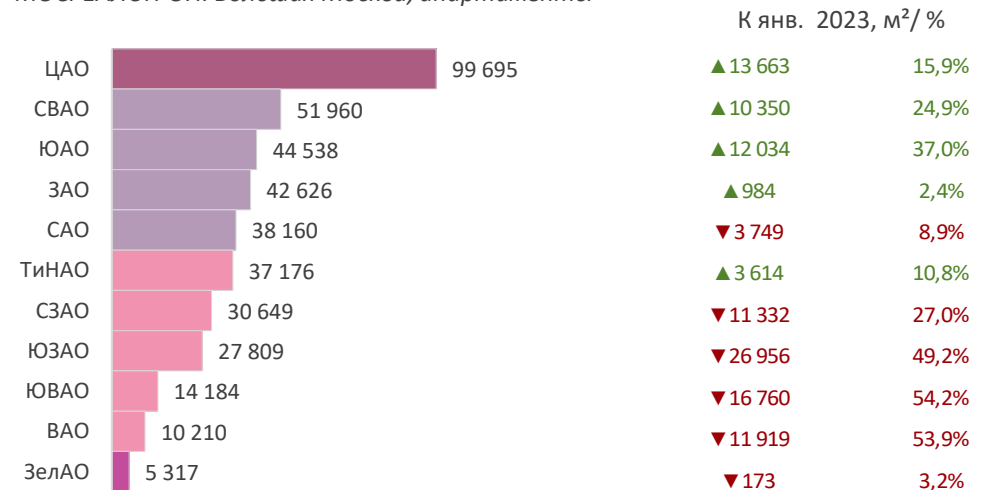
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ЯНВАРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

В январе 2024 г. новые проекты и корпуса в формате апартаментов на рынок Большой Москвы не выходили.

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

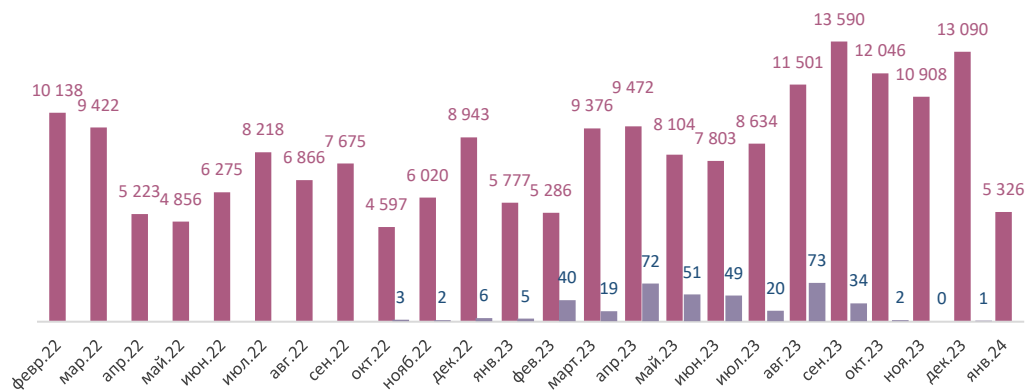


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



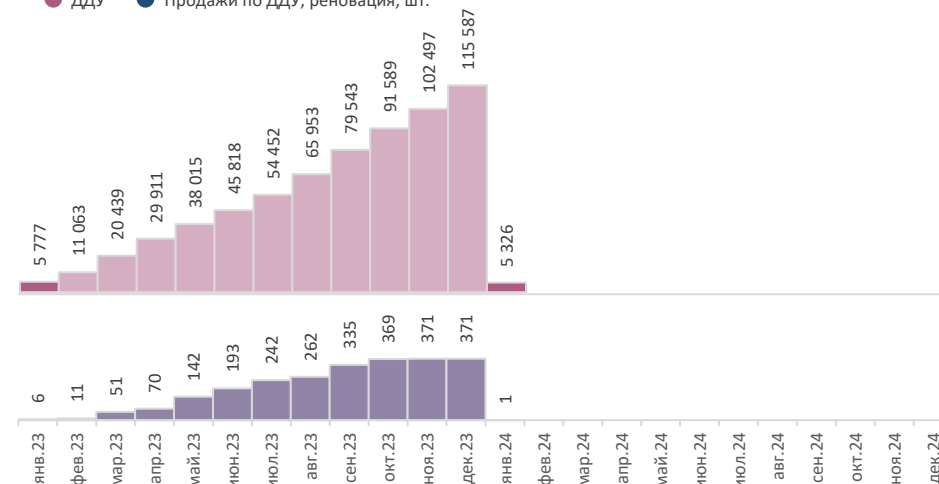
ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● ДДУ ● Продажи по ДДУ, реновация, шт.



ДДУ с учетом реновации Накопленным итогом за год, Росреестр, шт.

● ДДУ ● Продажи по ДДУ, реновация, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ выписки ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	январ. 2024 г.	дек. 2023 г.	январ. 2024 г./ дек. 2023 г.	январ. 2024 г.	дек. 2023 г.	январ. 2024 г./ дек. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	181,0	391,5	-53,8%	82,1	174,8	-53,0%
шт.	3 626	8 071	-55,1%	1 834	3 928	-53,3%
млрд руб.	80,0	173,0	-53,8%	20,0	43,1	-53,6%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	12,7	19,2	-33,9%	3,3	6,4	-48,4%
шт.	266	406	-34,5%	75	152	-50,7%
млрд руб.	5,8	8,7	-33,3%	0,8	1,4	-42,9%
Итого:						
тыс. м ²	193,7	410,7	-52,8%	85,4	181,2	-52,9%
шт.	3 892	8 477	-54,1%	1 909	4 080	-53,2%
млрд руб.	85,8	181,7	-52,8%	20,8	44,5	-53,3%

*без учета оптовых сделок; **уступка (за исключением договоров от физлиц), без учета оптовых сделок

* по данным выписок ЕГРН Росреестра

ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в январе 2024 г. объем поглощения жилья составил 5 326 шт. сделок ДДУ, что на 59,3% ниже аналогичного показателя за декабрь 2023 г. В годовой динамике (с января 2023 г.) показатель уровня спроса снизился на 7,8%.

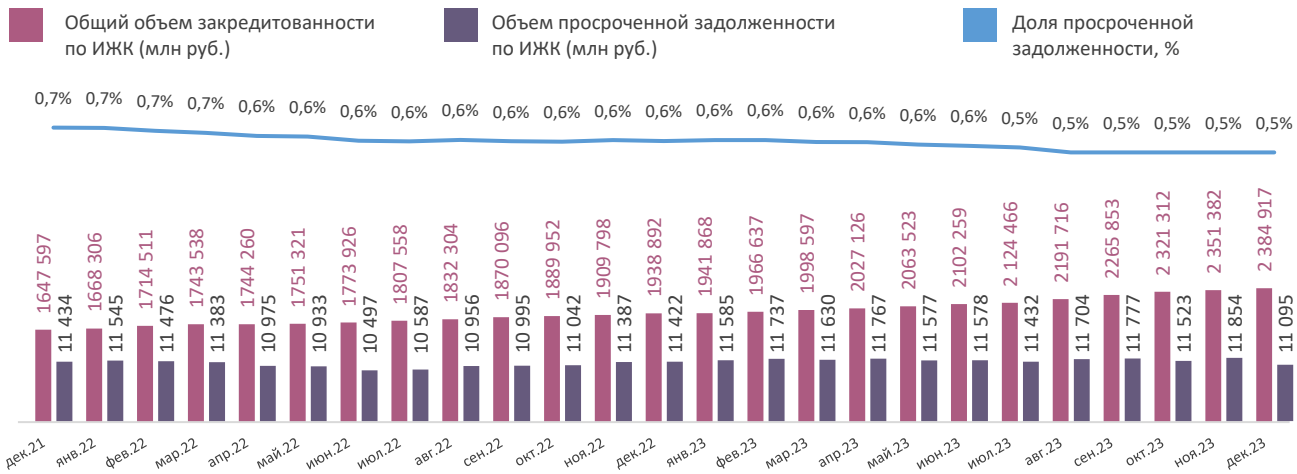
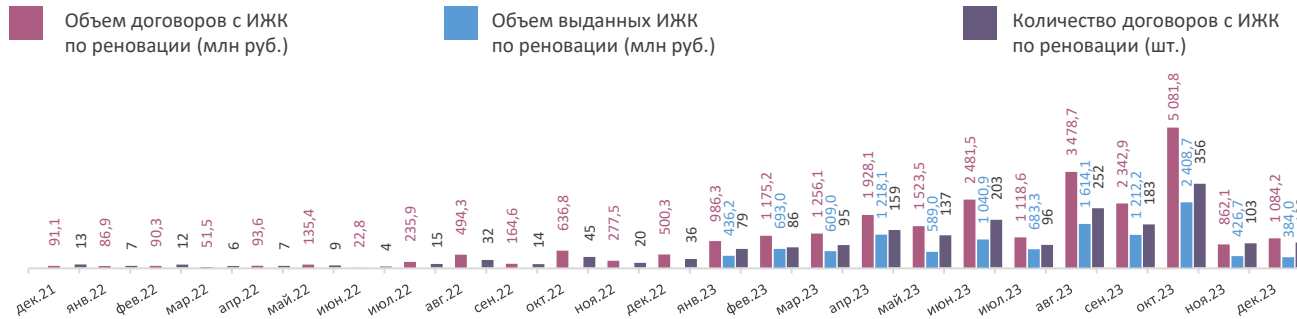
Январское снижение покупательской активности обусловлено традиционным сезонным фактором. Стоит отметить, что объем поглощения за январь 2024 г. незначительно снизился относительно января 2023 г.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Январь 2024

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в январе 2024 г. составила 75%.

В январе 2024 г. ставка ЦБ осталась на прежнем уровне - 16%.

Согласно данным Банка России, в декабре 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 12 923 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 93 224 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 246,6 тыс. руб. (+3,5% за месяц) и составил 7,21 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в декабре в рублях, составил 306,4 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,06%, снизившись на 0,34 п.п. за месяц.

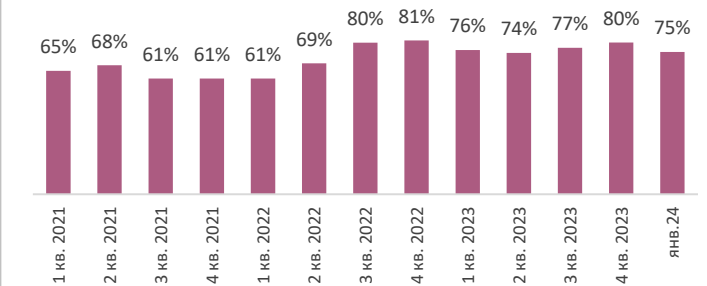
В декабре 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации уменьшился на 12,0% по сравнению с январем того же года, а количество договоров с ИЖК по реновации увеличилось на 34,2%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в декабре составил 2 384 917 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 095 млн руб. (0,5%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с декабря 2021 года данный показатель снизился на 0,2 п.п.

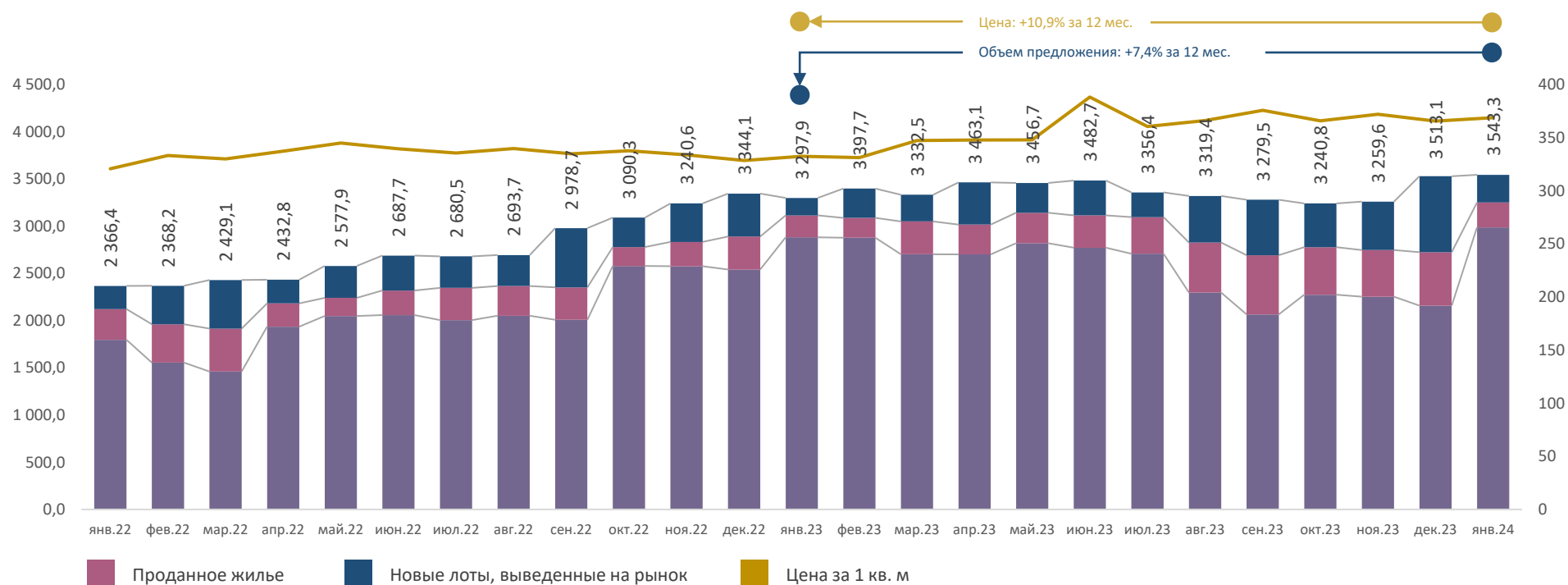
ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



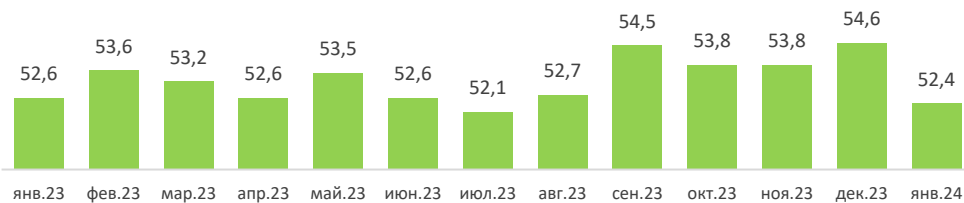
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



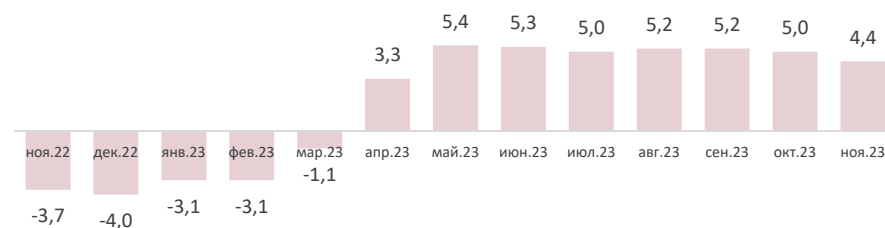
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития, %

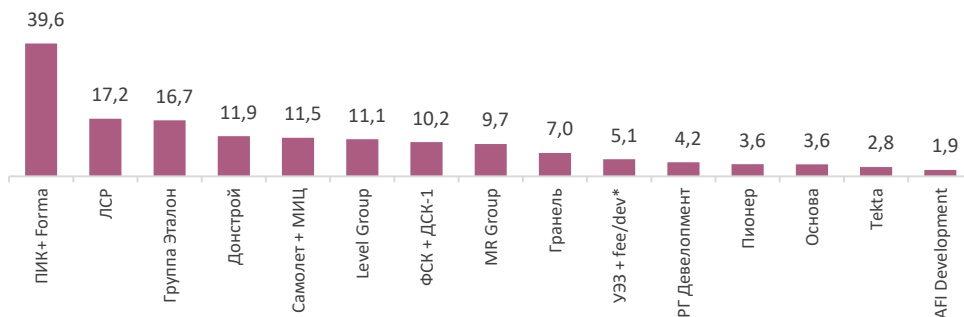




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК+ Forma	39 553	931	20,4%
2	ЛСР	17 178	465	8,9%
3	Группа Эталон	16 676	268	8,6%
4	Донстрой	11 943	171	6,2%
5	Самолет + МИЦ	11 482	268	5,9%
6	Level Group	11 064	242	5,7%
7	ФСК + ДСК-1	10 188	186	5,3%
8	MR Group	9 651	178	5,0%
9	Гранель	6 979	151	3,6%
10	УЭЗ + fee/dev*	5 118	77	2,6%
11	РГ Девелопмент	4 218	79	2,2%
12	Пионер	3 633	62	1,9%
13	Основа	3 586	82	1,8%
14	Tekta	2 776	46	1,4%
15	AFI Development	1 905	42	1,0%
Итого:		155 949	3 248	80%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	11 006
2	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	7 458
3	ВАО	Плеханова 11	ПИК	кв.	5 416
4	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	4 827
5	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	4 585
6	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	4 266
7	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	3 762
8	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	3 626
9	ЮАО	Вейв	Группа ЛСР	кв.	3 578
10	ЮАО	Нагатино Ай Лэнд	Группа Эталон	кв.	3 473
11	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв. / ап.	3 197
12	САО	Дмитровское небо	Группа ЛСР	кв.	2 981
13	СВАО	Мод	MR Group	кв.	2 679
14	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв. / ап.	2 649
15	ЦАО	Воксхолл	Группа Эталон	кв.	2 198
Итого:					65 702

80% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

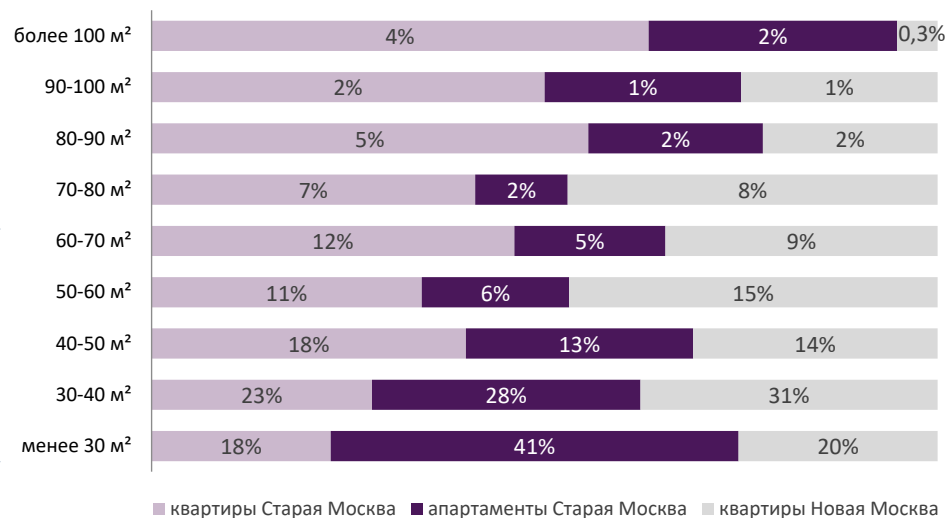
34% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Структура поглощения рассчитана на основе данных выписок из ЕГРН Росреестра по квартирам и апартаментам (ДДУ), а также данных по состоявшимся аукционам (ДКП).

* Проекты УЭЗ + fee/dev: Фестиваль парк2, Инноватор, Интеллигент, Will Towers.

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

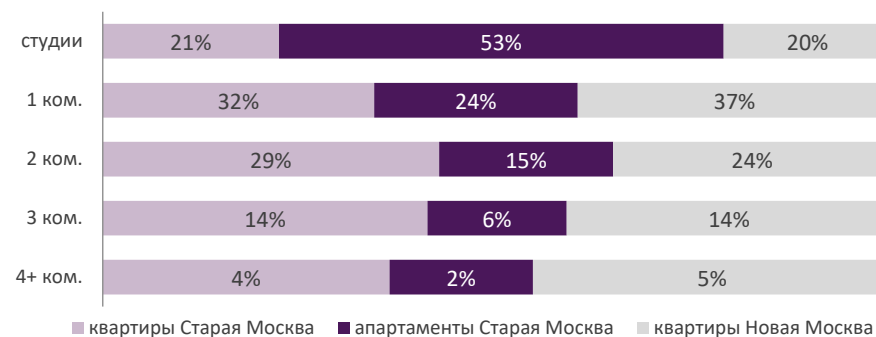
Большая Москва



85% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

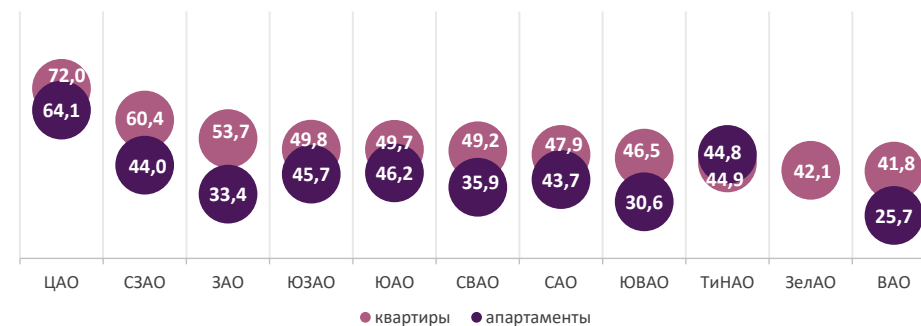
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



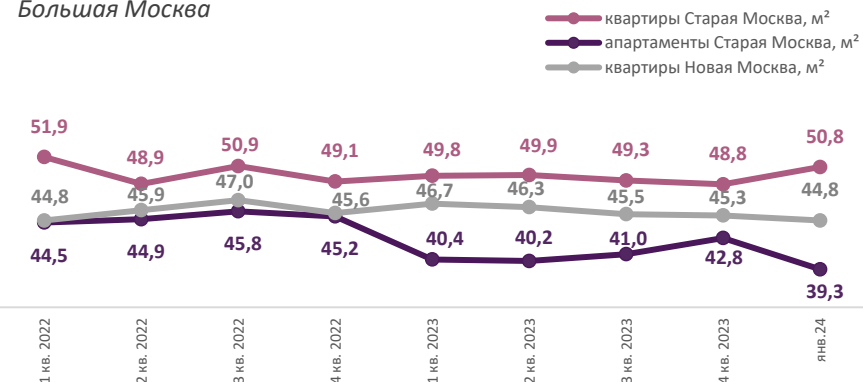
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры Старая Москва (%)	Апартаменты Старая Москва (%)	Квартиры Новая Москва (%)	Апартаменты Новая Москва (%)
котлован	21%	8%	9%	-
нижние этажи	35%	34%	43%	-
верхние этажи	21%	9%	23%	-
идёт отделка	20%	47%	22%	-
сдан	3%	2%	3%	-



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	416 012	-0,2%	5,3%
Арбат	499 846	-0,2%	5,4%
Басманный	335 848	1,1%	11,6%
Замоскворечье	414 099	0,6%	14,0%
Красносельский	384 298	-0,8%	4,5%
Мещанский	389 842	0,3%	9,3%
Пресненский	416 291	0,8%	11,5%
Таганский	382 492	0,2%	9,2%
Тверской	464 851	-0,4%	1,9%
Хамовники	451 502	-0,2%	4,4%
Якиманка	480 894	-1,2%	6,6%
Северный административный округ	272 743	0,8%	10,8%
Аэропорт	328 962	0,4%	13,0%
Беговой	369 215	-1,1%	5,8%
Бескудниковский	243 249	0,3%	10,7%
Войковский	268 274	0,2%	10,8%
Восточное Дегунино	243 249	0,3%	10,7%
Головинский	278 091	0,8%	10,4%
Дмитровский	243 249	0,3%	10,7%
Западное Дегунино	243 249	0,3%	10,7%
Коптево	268 274	0,2%	10,8%
Левобережный	260 962	0,9%	11,3%
Молжаниновский	254 706	-0,7%	4,3%
Савёловский	321 874	1,1%	11,9%
Сокол	328 962	0,4%	13,0%
Тимирязевский	277 581	1,0%	7,2%
Ховрино	260 962	0,9%	11,3%
Хорошёвский	329 433	-0,4%	5,5%
Северо-Восточный административный округ	243 658	-0,1%	7,8%
Алексеевский	319 112	-0,5%	8,7%
Алтуфьевский	231 934	0,4%	9,3%
Бабушкинский	245 196	-0,3%	7,1%
Бибирево	231 934	0,4%	9,3%
Бутырский	277 581	1,0%	7,2%

Лианозово	230 424	0,3%	11,5%
Лосиноостровский	220 528	1,1%	8,8%
Марфино	243 789	-0,1%	7,8%
Марьино	321 874	1,1%	11,9%
Останкинский	281 192	1,0%	6,6%
Отрадное	232 075	-0,1%	6,4%
Ростокино	281 192	1,0%	6,6%
Свиблово	274 096	-0,5%	7,0%
Северное Медведково	244 707	0,0%	11,3%
Северный	243 249	0,3%	10,7%
Южное Медведково	245 196	-0,3%	7,1%
Ярославский	220 528	1,1%	8,8%
Восточный административный округ	239 995	0,2%	7,5%
Богородское	247 777	-0,2%	10,0%
Вешняки	217 119	1,5%	8,6%
Восточное Измайлово	238 312	0,9%	7,5%
Восточный	216 105	1,0%	5,4%
Гольяново	223 662	-0,2%	6,4%
Ивановское	217 991	0,4%	4,6%
Измайлово	238 312	0,9%	7,5%
Косино-Ухтомский	202 349	-0,1%	4,5%
Метрогородок	247 777	-0,2%	10,0%
Новогиреево	217 991	0,4%	4,6%
Новокосино	216 105	1,0%	5,4%
Перово	235 570	1,0%	8,8%
Преображенское	271 697	0,0%	7,2%
Северное Измайлово	223 662	-0,2%	6,4%
Соколиная Гора	271 186	0,6%	7,3%
Сокольники	312 755	-0,1%	9,8%
Юго-Восточный административный округ	238 445	0,7%	9,7%
Выхино-Жулебино	217 119	1,5%	8,6%
Капотня	229 851	1,2%	10,2%
Кузьминки	243 684	0,6%	8,3%
Лефортово	261 156	0,2%	8,5%
Люблино	224 136	0,1%	6,5%
Марьино	229 851	1,2%	10,2%
Некрасовка	202 349	-0,1%	4,5%

Нижегородский	292 016	0,3%	6,4%
Печатники	242 341	1,7%	13,8%
Рязанский	234 909	0,1%	10,7%
Текстильщики	243 684	0,6%	8,3%
Южнопортовый	302 774	0,6%	8,2%
Южный административный округ	247 800	0,0%	8,5%
Бирюлёво Восточное	207 404	0,4%	8,5%
Бирюлёво Западное	207 404	0,4%	8,5%
Братеево	226 896	1,3%	8,8%
Даниловский	285 872	0,0%	8,8%
Донской	361 448	0,4%	8,9%
Зябликово	226 896	1,3%	8,8%
Москворечье-Сабурово	232 926	-0,3%	7,2%
Нагатино-Садовники	276 407	0,0%	9,0%
Нагатинский Затон	276 407	0,0%	9,0%
Нагорный	269 057	-0,1%	7,4%
Орехово-Борисово Северное	231 442	0,4%	6,0%
Орехово-Борисово Южное	231 442	0,4%	6,0%
Царицыно	232 926	-0,3%	7,3%
Чертаново Северное	257 094	0,0%	12,0%
Чертаново Центральное	257 094	0,0%	12,0%
Чертаново Южное	235 487	-0,4%	8,4%
Юго-Западный административный округ	301 369	-0,3%	5,3%
Академический	315 287	0,2%	4,6%
Гагаринский	353 071	-0,1%	4,5%
Зюзино	269 057	-0,1%	7,4%
Коньково	268 641	-0,4%	7,0%
Котловка	285 872	0,0%	8,8%
Ломоносовский	353 071	-0,1%	4,5%
Обручевский	268 641	-0,4%	7,0%
Северное Бутово	232 092	0,4%	5,7%
Тёплый Стан	231 607	0,4%	8,4%
Черёмушки	311 041	-0,4%	7,6%
Южное Бутово	206 687	-0,1%	3,1%
Ясенево	239 010	0,8%	9,1%
Западный административный округ	303 920	0,2%	8,6%
Внуково	225 843	-0,1%	5,7%
Дорогомилово	373 171	-0,3%	4,7%
Крылатское	295 566	-0,3%	8,9%
Кунцево	282 017	-0,1%	10,6%
Можайский	287 924	1,2%	11,4%
Ново-Переделкино	225 843	-0,1%	5,7%
Очаково-Матвеевское	284 488	0,3%	9,2%

Проспект Вернадского	335 635	1,1%	10,1%
Раменки	353 071	-0,1%	4,5%
Солнцево	238 983	1,4%	6,5%
Тропарёво-Никулино	286 949	-0,2%	11,5%
Филёвский Парк	327 596	0,9%	6,0%
Фили-Давыдовское	287 924	1,2%	11,4%
Северо-Западный административный округ	281 884	0,5%	7,3%
Куркино	254 706	-0,7%	4,3%
Митино	237 999	0,1%	10,8%
Покровское-Стрешнево	285 458	1,9%	9,1%
Северное Тушино	249 519	-0,1%	8,9%
Строгино	273 477	1,3%	11,7%
Хорошёво-Мнёвники	310 477	-0,1%	8,6%
Щукино	285 458	1,9%	9,1%
Южное Тушино	249 519	-0,1%	8,9%
Зеленоградский административный округ	190 203	-0,7%	7,0%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Янв. 2024	К дек. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	237 945	0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	242 639	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	257 214	0,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	272 749	0,3%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	290 215	0,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	278 445	0,2%
Все панельные и блочные дома	245 933	0,2%
Все монолитные и кирпичные дома	280 470	0,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в январе в Москве представлено 49 864 объектов и 45 565 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 270 952 руб./кв. м (+0,2% за месяц).