



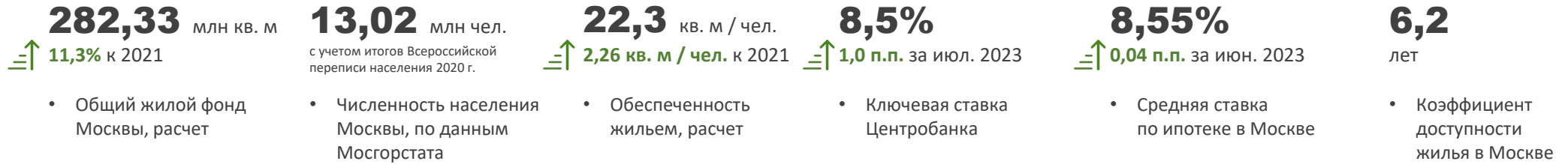
ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

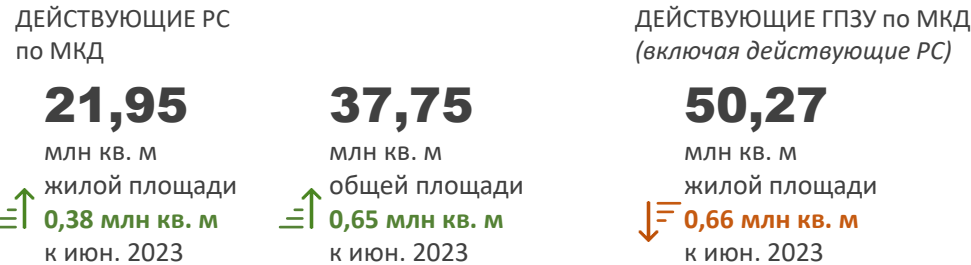
ИЮЛЬ 2023



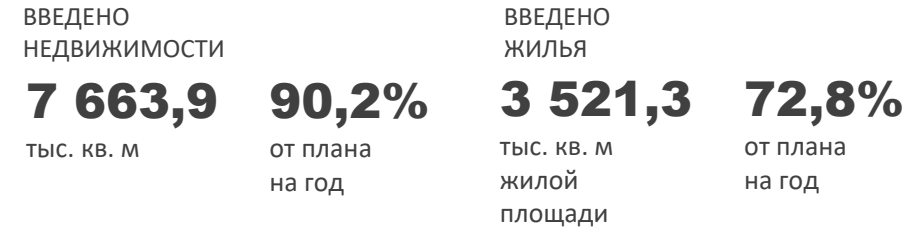
ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



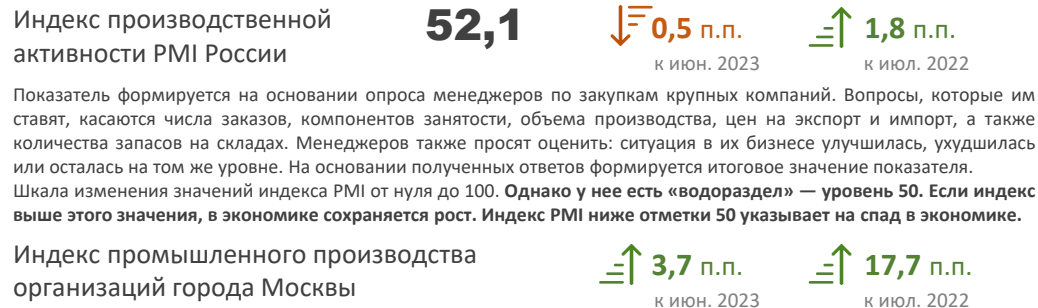
ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7



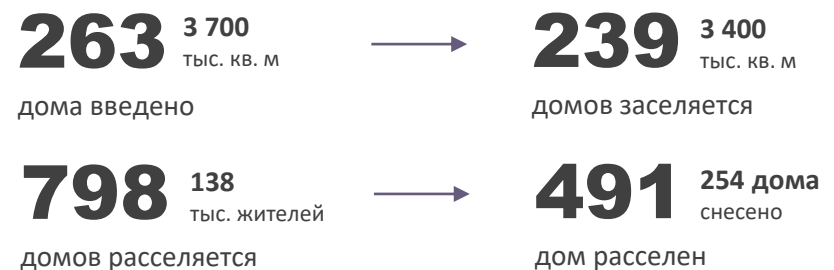
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ, стр. 6



ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Июль 2023



ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Июль 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,36

↓ 3,6% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 25,2% ЗА ГОД
к июл. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,48

↓ 3,3% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 16,2% ЗА ГОД
к июл. 2022

Новая Москва, млн кв. м

0,88

↓ 4,6% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 60,6% ЗА ГОД
к июл. 2022

Совокупный объем предложения жилья в целом сохранился но, при этом, на 25,2% превышает уровень прошлого года, что говорит о том, что рынок по прежнему перенасыщен.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

404,3

↑ 1,9% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 11,4% ЗА ГОД
к июл. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

236,8

↑ 1,0% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 2,8% ЗА ГОД
к июл. 2022

В июле 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. При этом среднерыночный дисконт в июле оставался на высоком уровне – порядка 9% за счет сохранения большого количества проектов со скидками 10-20%. При этом максимальный размер скидок составил 40% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

РЕГИСТРАЦИЯ ДДУ, шт. Июль 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

8 634

↑ 10,6% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 5,1% ЗА ГОД
к июл. 2022

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

49

↓ 3,9% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

54

↑ 1,2% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

С начала 2023, вся Москва

54 452

↑ 6,9% ЗА ГОД
к янв.-июл. 2022

С начала 2023, реновация

242

206



ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ Продано жилья* (вся Москва), июль 2023, стр. 19

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

За месяц, тыс. кв. м

387,2

↑ 12,9% ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 13,4% ЗА ГОД
к июл. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

2 109,7

↓ 5,2% ЗА ГОД
к янв.-июл. 2022

Пролонгация высокого уровня покупательской активности обусловлена фактическим и прогнозным повышением ставки ЦБ и ослаблением курса рубля. Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. составил 54 452 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 6,9% за счет адаптации участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, пролонгирования высокого уровня скидок, а также частичным снижением интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля.

* 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 Июль 2023, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

2,74

↓ 9,6% ↓ 13,0%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2023 к июл. 2022

Московская область

2,62

↓ 6,8% ↑ 4,4%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2023 к июл. 2022

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

Старая Москва

257,1

↑ 1,1% ↓ 2,1%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2023 к июл. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

225,9

↑ 1,0% ↓ 1,9%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к июн. 2023 к июл. 2022

По мнению специалистов IRN.RU основной причиной активизации спроса и ценовой динамики традиционно стало значительное ускорение темпов ослабления рубля.

На события середины лета 2023 г. рынок недвижимости отреагировал примерно так же, как на стрессы февраля-марта 2022 г. и конца 2014 г., но в сильно облегченной версии – все-таки масштаб нынешнего «катаклизма» не сравним с предыдущими.

В дальнейшем ситуация на рынке недвижимости, скорее всего, будет развиваться по уже проверенному сценарию – вслед за кратковременной активизацией спроса и скачком цен вверх следует продолжительная стагнация со сползанием цен назад вниз.

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

Выданные ИЖК

За месяц, шт.

10 399

↑ 10,7% ЗА МЕСЯЦ ↑ 86,6% ЗА ГОД
к маю 2023 к июн. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

373 514

↑ 32,1% ЗА ГОД
к янв.-июн. 2022

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

12 560

↓ 0,1% ЗА МЕСЯЦ ↑ 8,9% ЗА ГОД
к маю 2023 к июн. 2022

Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

79

0,0% ЗА МЕСЯЦ ↑ 1 875% ЗА ГОД
к маю 2023 к июн. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

4 996,2

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,6

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ 0,0 п.п. ЗА ГОД
к маю 2023 к июн. 2022

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, июль 2023

За месяц, шт.

13 309

↑ 1,4% ↑ 64,7% ↑ 12,2%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД ЗА 2 ГОДА
к июн. 2023 к июл. 2022 к июл. 2021

С начала 2023 года, шт.

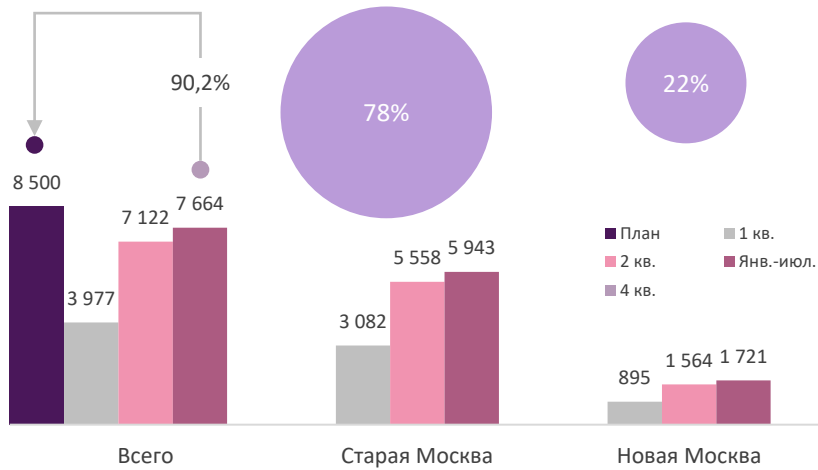
78 038

↑ 29,4% ↑ 8,5%
ЗА ГОД ЗА 2 ГОДА
к янв.-июл. 2022 к янв.-июл. 2021

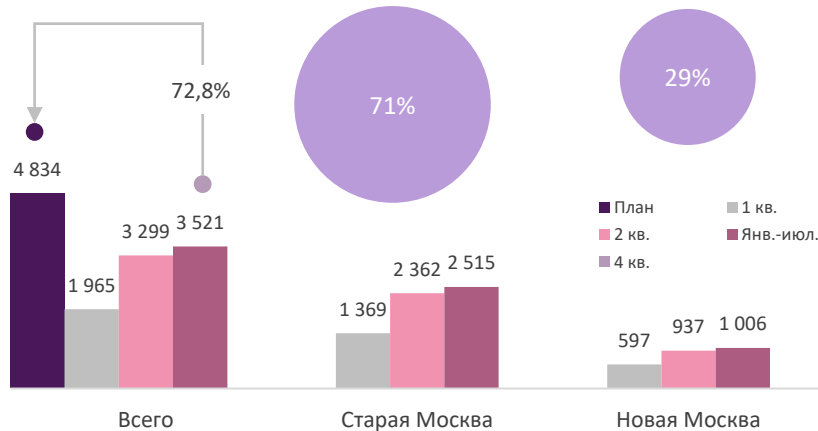
По итогам семи месяцев зафиксировано рекордное число ипотечных сделок при покупке квартир в строящихся домах и на вторичном рынке. При этом доля оформленных онлайн ипотек – более 67%, что подтверждает эффективность электронных сервисов Росреестра не только в работе с физическими лицами, но и с банками, и с застройщиками.



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ (накопленным итогом) ИАС УГД, тыс. кв. м



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2023 ГОДУ ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023-2024. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2023	402	10 307,5
2024	180	8 415,5
Всего	884	31 486,7

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2023-2024. Внебюджет

Согласно утвержденным
планам-графикам

	Объектов	Жилая пл., тыс. кв. м
2023	153	4 004,7
2024	108	3 606,1
Всего	438	13 793,7

За 7 месяцев 2023 в Москве введено 7 663,9 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 90,2% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 5 942,7 тыс. кв. м (78% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 1 721,2 тыс. кв. м (22%).

С начала года в Москве введено 3 521,3 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 72,8% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 2 515 и 1 006,3 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
ВАО	4,5
ЗелАО	4,6
ЮВАО	5,0
САО	5,5
ЮАО	6,1
СВАО	6,4
СЗАО	6,6
ЗАО	7,2
ЦАО	11,7
Средн.	6,2

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

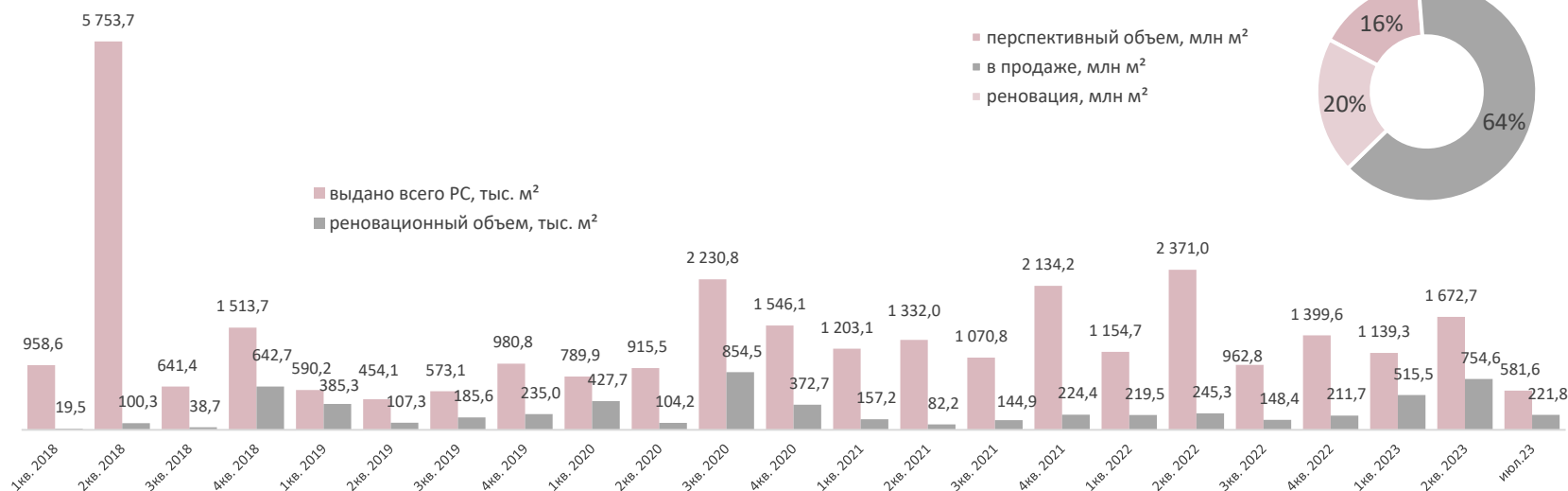
* Методика использовалась в Постановлении Правительства РФ от 14.11.2018 №1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации».

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	2023 год ввода по РС	2024 год ввода по РС	2025 год ввода по РС	2026 год ввода по РС	2027 год ввода по РС	После 2027 года ввода по РС
4 985 га	50,27 Площадь жилых помещений	21,95 Жилая площадь	2,55 Жилая площадь	6,06 Жилая площадь	6,48 Жилая площадь	3,72 Жилая площадь	1,66 Жилая площадь	1,47 Жилая площадь
		37,75 Общая площадь	4,39 Общая площадь	10,42 Общая площадь	11,15 Общая площадь	6,40 Общая площадь	2,86 Общая площадь	2,53 Общая площадь
		654 шт.						
		2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год			
План по вводу жилья по программе реновации		5,18 Жилая площадь	1,24 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь	2,00 Жилая площадь			

ВЫДАННЫЕ РС (2018-2023 гг.) В РАЗРЕЗЕ РЕНОВАЦИИ ИАС УГД, МОСРЕАЛСТРОЙ



В июле 2023 г. в Большой Москве было выдано 24 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 581 тыс. м², из которых 38% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2023 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 067,5 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июль 2023

2

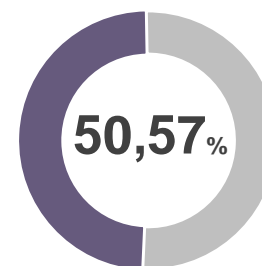
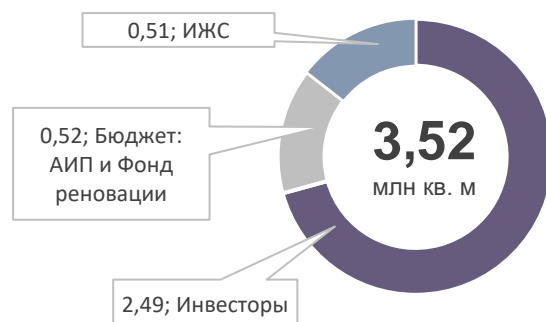
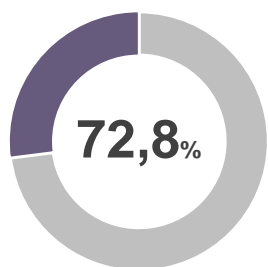
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2023 год						3 квартал						Июль 2023						
	План			Факт на 31.07.2023			План			Факт на 31.07.2023			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	398	212	186	334	74	260	61	38	23	37	5	32	17	10	7	37	5	32	
тыс. кв. м	8 500,0	3 752,7	4 747,3	7 663,9	1 475,1	6 188,8	1 606,6	546,2	1 060,4	542,3	91,7	450,6	310,4	70,5	239,9	542,3	91,7	450,6	
Жилые объекты	кол-во	218	74	144	171	33	138	29	10	19	9	2	7	6	0	6	9	2	7
тыс. кв. м	6 792,8	2 371,5	4 421,3	5 647,2	939	4 708,2	1 283,0	312,2	970,8	315,2	60,6	254,6	236,4	0,0	236,4	315,2	60,6	254,6	
жил. пл.	4 834,0	1 288,9	3 545,1	3 521,3	515,9	3 005,4	717,4	158,3	559,1	222,2	31,4	190,8	145,5	0	145,5	222,2	31,4	190,8	
ДОУ	кол-во	33	13	20	30	4	26	5	4	1	7	2	5	3	2	1	7	2	5
тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	88,7	17,5	71,2	17,2	13,7	3,5	22,6	10	12,6	13	9,5	3,5	22,6	10	12,6	
Школы и БНК	кол-во	33	21	12	14	1	13	11	10	1	4	0	4	3	3	0	4	0	4
тыс. кв. м	389,6	253,2	136,4	220,3	7,9	212,4	143,3	121,3	22	59	0	59	48,4	48,4	0	59	0	59	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	34	32	2	9	7	2	5	5	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	425,6	383,5	42,1	95,9	83	12,9	55,4	55,4	0	0	0	0	4,6	4,6	0	0	0	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	12	5	7	3	2	1	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	117,7	50,7	67	126,3	13,8	112,5	36,9	25,4	11,5	11	0	11	0	0	0	11	0	11	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	13	3	10	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	11	0	11	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	0	0	0	106,7	0	106,7	0	0	0	52,6	0	52,6	0	0	0	52,6	0	52,6	
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	19	0	19	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	0	0	0	651,7	0	651,7	0	0	0	6,6	0	6,6	0	0	0	6,6	0	6,6	
Административно-деловые объекты	кол-во	10	10	0	10	1	9	3	2	1	1	0	1	1	1	0	1	0	1
тыс. кв. м	46,4	46,4	0	200,4	67,6	132,8	61,3	8,7	52,6	22,4	0	22,4	6,5	6,5	0	22,4	0	22,4	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	54	54	0	58	23	35	4	4	0	13	1	12	3	3	0	13	1	12
тыс. кв. м	596,5	596,5	0	526,7	346,3	180,4	6,5	6,5	0	52,9	21,1	31,8	1,5	1,5	0	52,9	21,1	31,8	

	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	121,380 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488 / 6,8	4,834 / 3,52	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2023

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



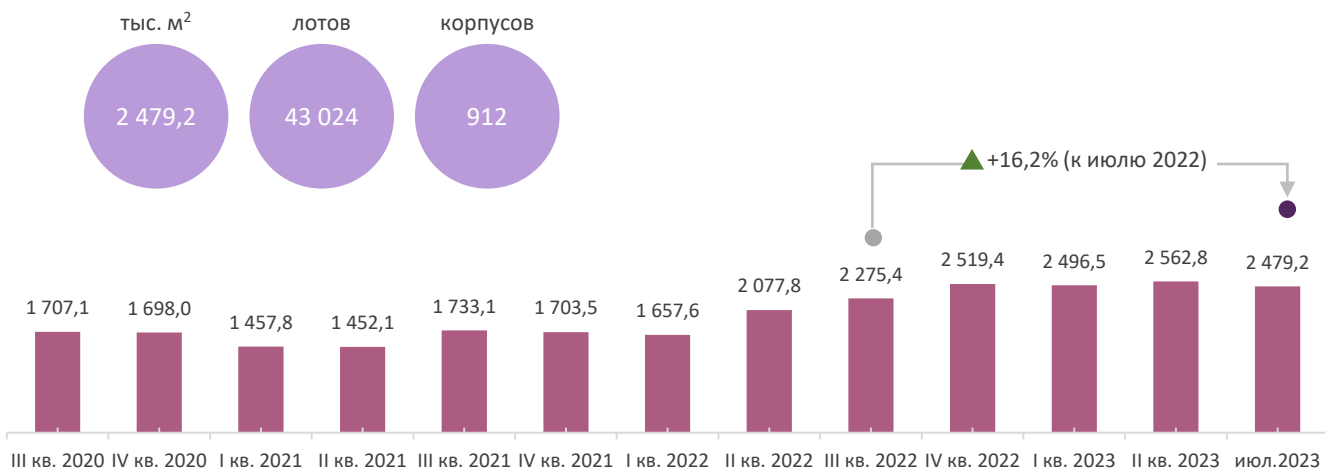
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях реализации регионального проекта «Жилье» мероприятия «Возведение нового жилья» подпрограммы 1 ГП «Жилище».

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.07.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	20 867,17	20 867,17	20 867,17	10 552,1	50,57%	

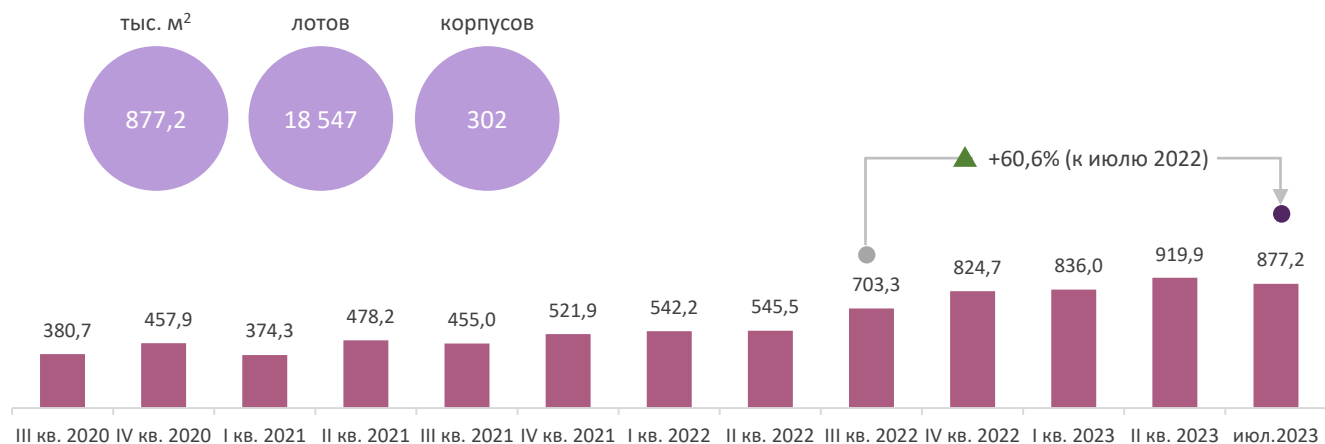


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

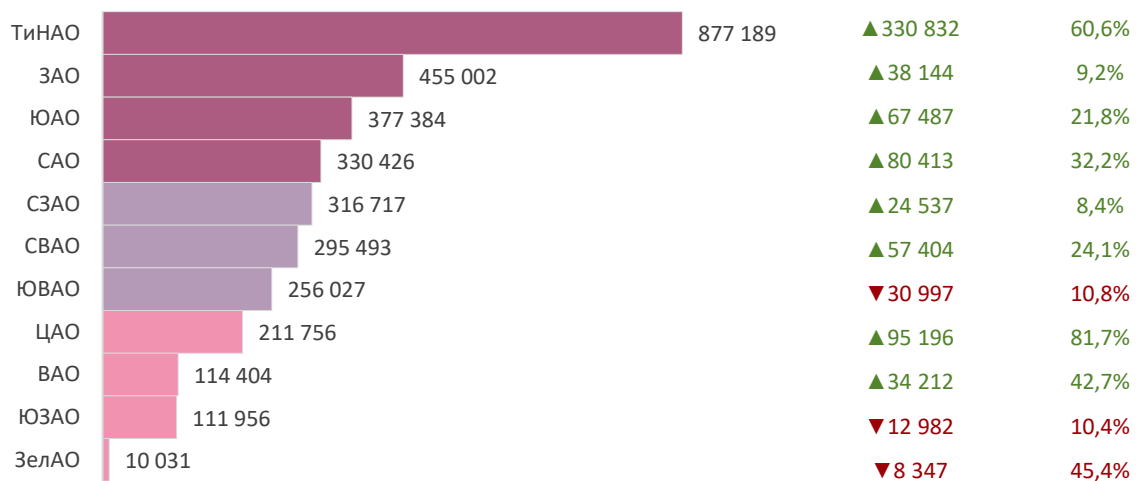


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

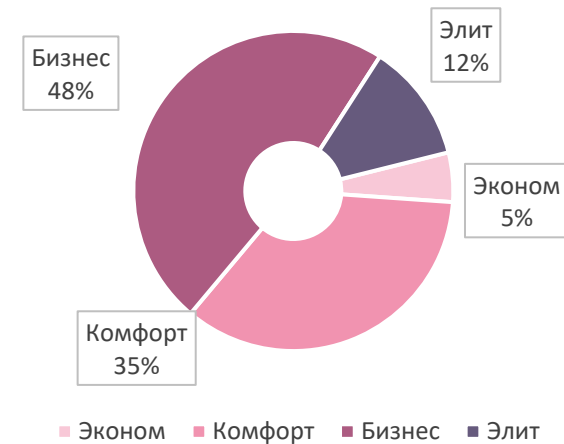
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,7%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,7%	1,2%	0,1%
	Бизнес	0,4%	0,0%	0,1%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,1%	1,2%
	Бизнес	3,8%	0,4%	1,8%
	Элитный	1,5%	0,6%	0,0%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,3%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,3%	0,2%
	Комфорт	2,9%	1,8%	0,7%
	Бизнес	2,4%	0,3%	1,2%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,5%
СВАО	Эконом	0,0%	0,6%	0,3%
	Комфорт	0,7%	2,5%	0,1%
	Бизнес	3,3%	0,3%	1,0%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,1%	0,7%	0,1%
	Бизнес	3,5%	0,6%	2,7%
	Элитный	0,4%	0,2%	0,1%
ЦАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	Бизнес	2,2%	0,2%	0,0%
	Элитный	4,3%	0,3%	0,2%
ЮАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,3%	0,1%
	Бизнес	5,4%	1,7%	0,8%
	Элитный	0,1%	0,1%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,6%	0,2%	0,0%
	Комфорт	1,1%	3,1%	0,1%
	Бизнес	1,0%	0,4%	0,7%
ЮЗАО	Эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	Комфорт	0,9%	0,0%	0,4%
	Бизнес	1,8%	0,0%	0,5%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	Эконом	0,6%	4,7%	0,0%
	Комфорт	7,3%	6,0%	4,1%
	Бизнес	1,1%	0,2%	0,3%
ТАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,2%	0,0%	0,0%
Итого:		50,7%	31,8%	17,5%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

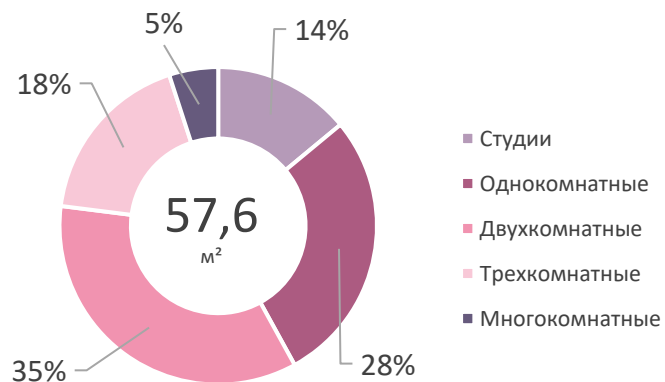
к июл. 2022, м² к июл. 2022, %



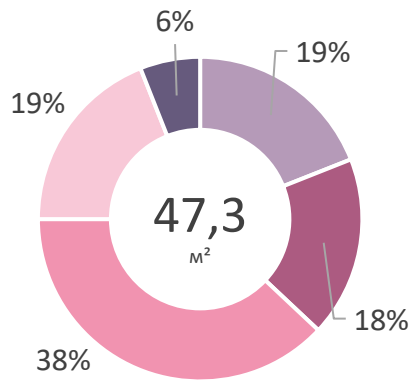
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

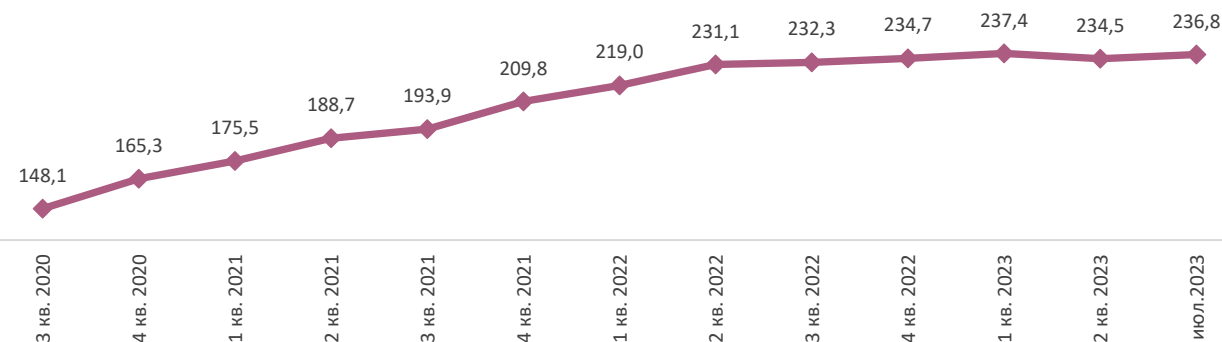
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮВАО	Квартал Домашний, к. 1	Самолет	1 кв. 2026	комфорт	138
САО	Indy Towers, к. А, В, С (1-я оч)	Аквилон	4 кв. 2026	бизнес	131
ВАО	Семеновский парк 2, к. 1	РГ-Девелопмент	3 кв. 2025	комфорт	153
САО	Б. Академическая, 85, к. 3.1-3.4	ПИК	4 кв. 2025	комфорт	133
ЦАО	Collection Luzhnikі, к. W3 (1-я оч)	Абсолют	4 кв. 2026	элитный	8
ЮВАО	Люблинский парк, к. 12	ПИК	4 кв. 2025	комфорт	441
СВАО	Полар, к. 1.4-1.6	ПИК	2 кв. 2027	комфорт	213
НАО	Дзен-кварталы, к. 4.1, 4.2, 4.3	A101	2 кв. 2026	комфорт+	447
НАО	Новое Внуково, к. 22	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	26
НАО	Алхимово, к. 13, 14	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	170



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



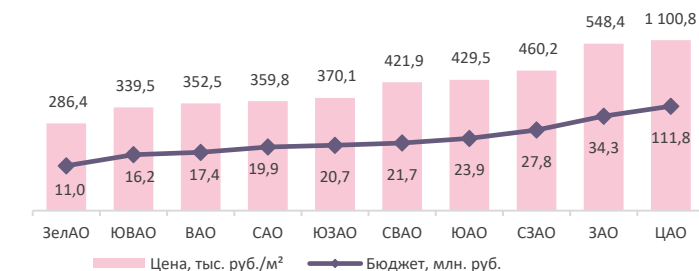
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам июля 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1,9%, за месяц и составила 404,3 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также увеличилась на 1,9% и составила 368,0 тыс. руб./м². За год (с июля 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 11,4%, с учетом скидков прирост также составил +11,4%.

В июле 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. При этом среднерыночный дисконт в июле оставался на высоком уровне – порядка 9% за счет сохранения большого количества проектов со скидками 10-20%. При этом максимальный размер скидков составил 40% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

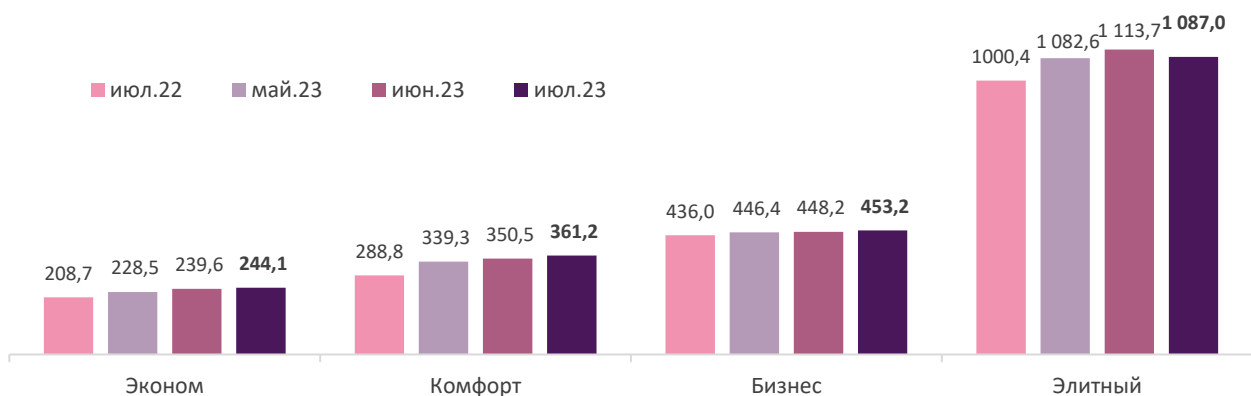
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам июля 2023 г. увеличилась на 1,0% за месяц и составила 236,8 тыс. руб./м². За год (с июля 2022 г.) прирост цены составил 2,8%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



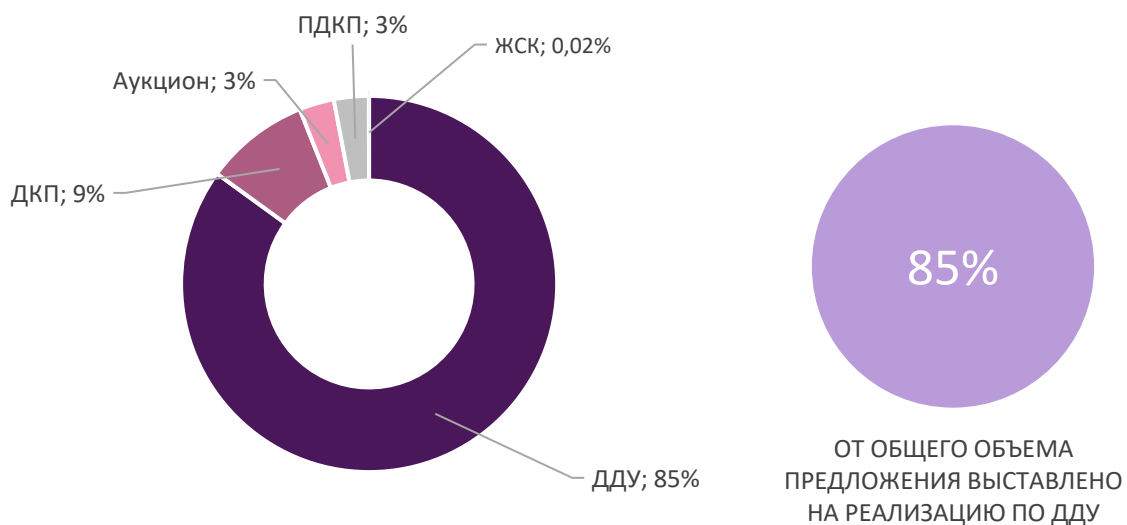
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

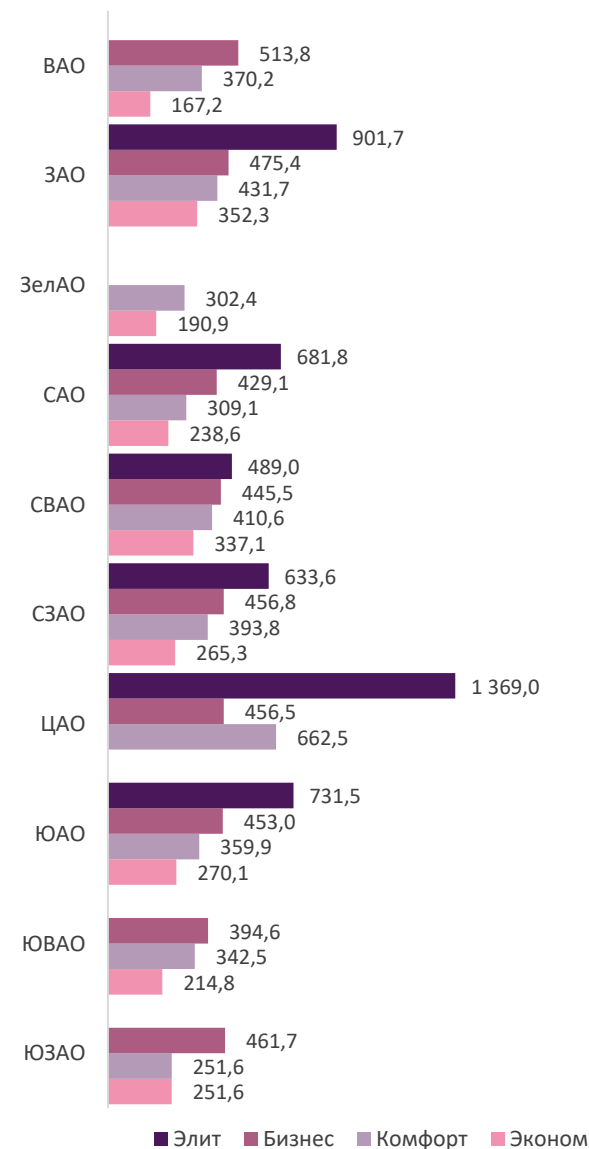
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



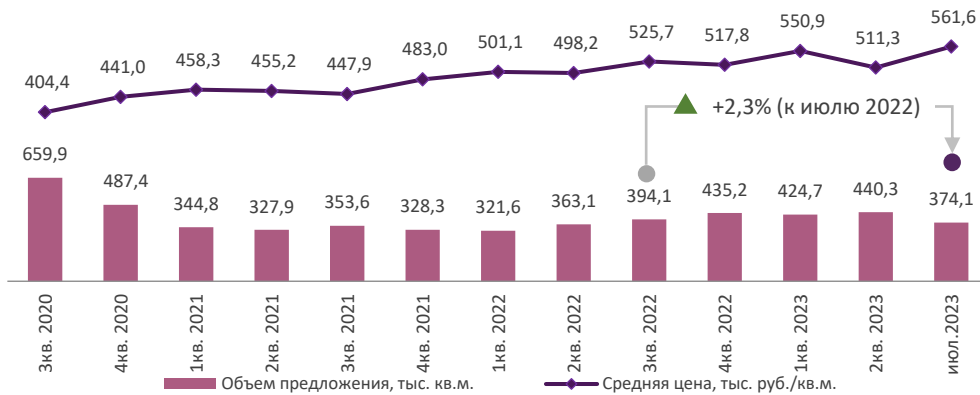


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июль 2023

5

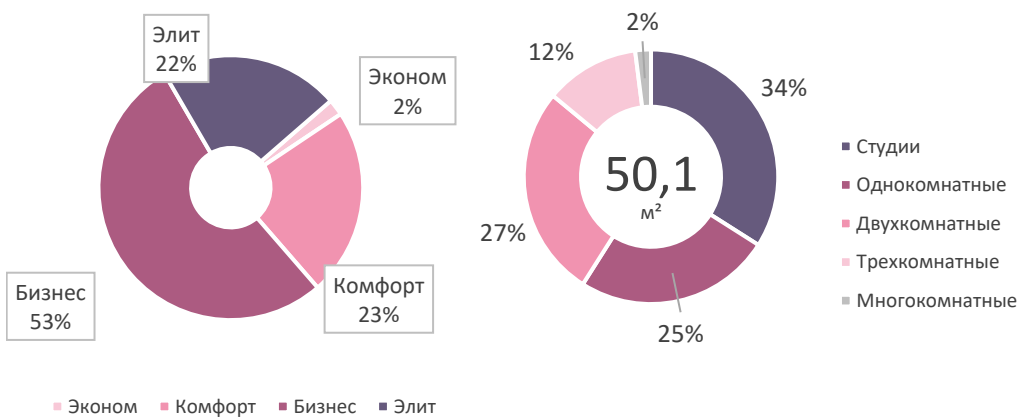
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



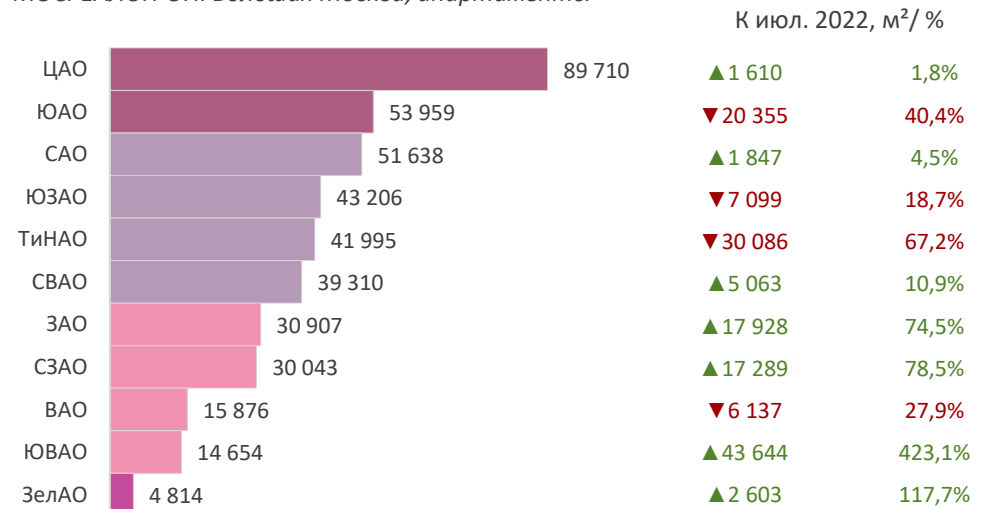
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ИЮЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
НАО	Движение.Говорова, к. 2	ФСК	2 кв. 2025	комфорт	183

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

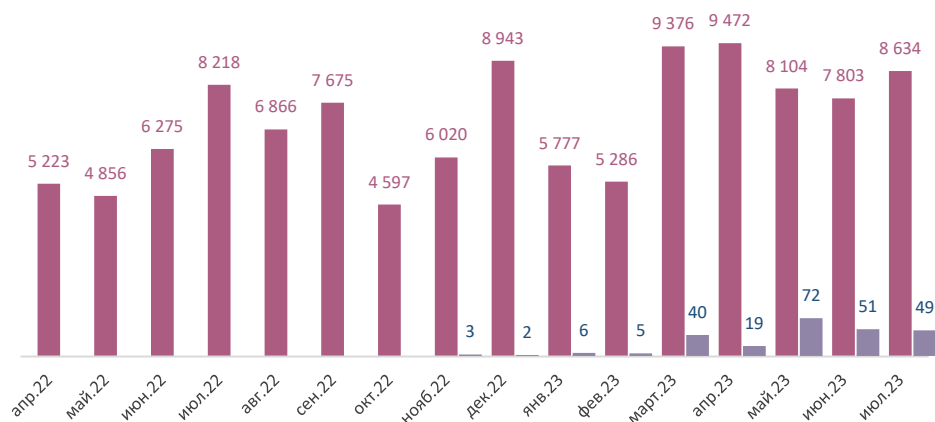


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



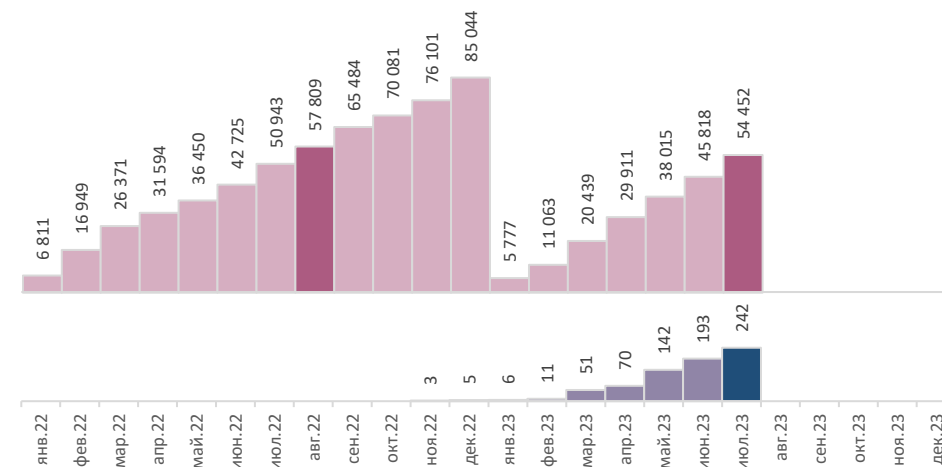
ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● 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

* по данным выписок ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва		Новая Москва			
	июль. 2023 г.	июнь. 2023 г.	июль. 2023 г. / июнь. 2023 г.	июль. 2023 г.	июнь. 2023 г.	июль. 2023 г. / июнь. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	291,0	268,7	8,3%	96,2	78,3	22,9%
шт.	5 841	5 528	5,7%	2 144	1 677	27,8%
млрд руб.	120,6	110,6	9,0%	22,7	18,1	25,4%
Другие типы сделок**:						
тыс. м2	13,2	17,3	-23,7%	2,7	2,7	-0,4%
шт.	271	315	-14,0%	62	67	-7,5%
млрд руб.	5,8	6,9	-15,9%	0,6	0,6	0,0%
Итого:						
тыс. м2	304,2	286,0	6,4%	98,9	81,0	22,1%
шт.	6 112	5 843	4,6%	2 206	1 744	26,5%
млрд руб.	126,4	117,5	7,6%	23,3	18,7	24,6%

*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 июле 2023 г. объем поглощения жилья составил 8 634 шт. сделок ДДУ, что на 10,6% выше аналогичного показателя за июнь 2023 г. В годовой динамике (с июля 2022 г.) показатель уровня спроса повысился на 5,1%. Июльский показатель уровня спроса является максимальным как с начала 2023 г., так и в целом за аналогичный период с 2013 г.

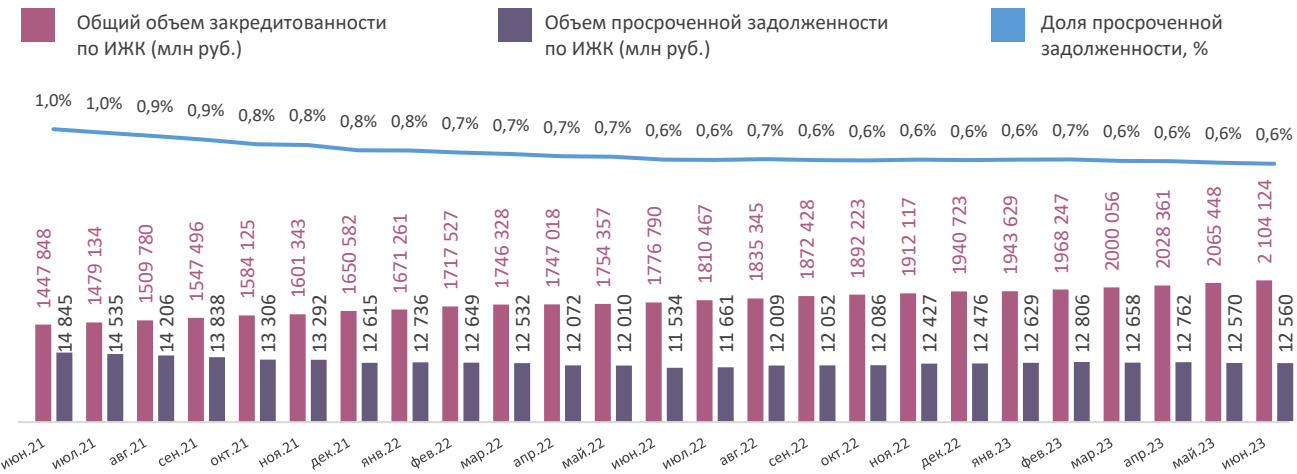
Пролонгация высокого уровня покупательской активности обусловлена фактическим и прогнозным повышением ставки ЦБ и ослаблением курса рубля. Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. составил 54 452 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 6,9% за счет адаптации участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, пролонгирования высокого уровня скидок, а также частичным снижением интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июль 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в июле 2023 г. составила 74%.

21 июля 2023 г. на плановом заседании СД ЦБ ключевую ставку ЦБ повысили на 1 п.п. до уровня 8,5%. Это первое повышение с сентября 2022 г., ранее на таком уровне ключевая ставка находилась с декабря 2021 г. до середины февраля 2022 г.

Согласно данным Банка России, в июне 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 10 399 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 76 697 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 12,3 тыс. руб. (-0,2% за месяц) и составил 7,38 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в июне в рублях, составил 289,1 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,55%, увеличившись на 0,04 п.п. за месяц.

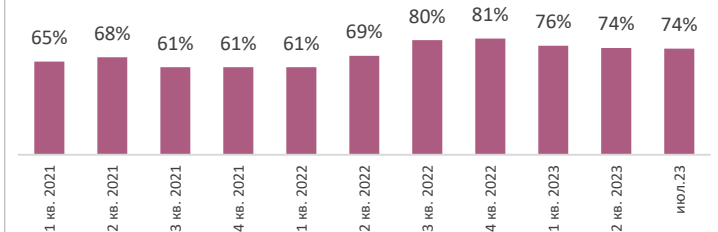
В июне 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации вырос на 151,6% по сравнению с январем текущего года, а количество договоров с ИЖК по реновации – на 154,8%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в июне составил 2 104 124 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 12 560 млн руб. (0,6%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с июня 2021 года данный показатель снизился на 0,4 п.п.

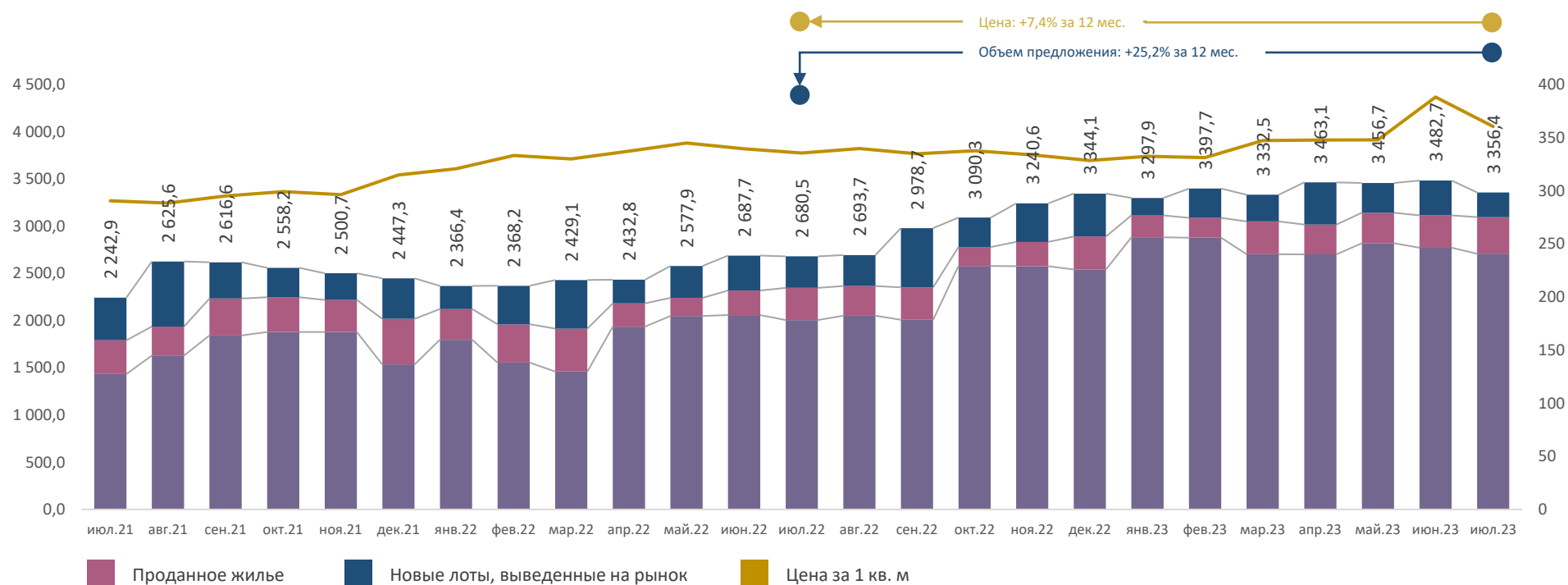
ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



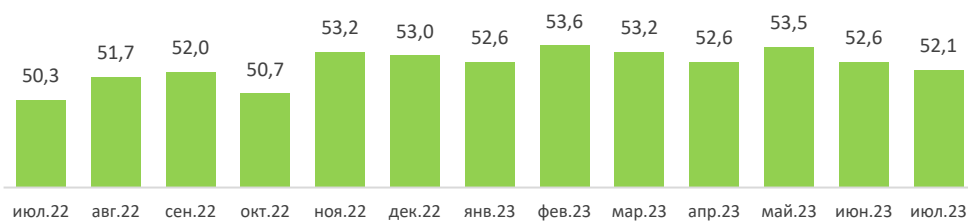
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



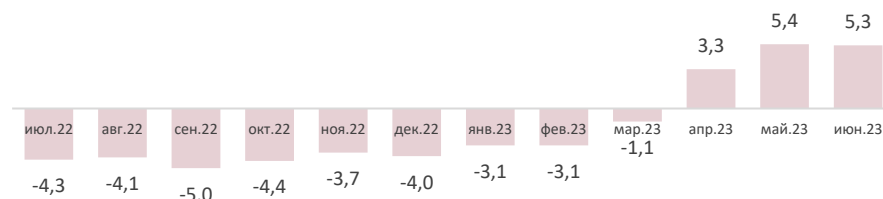
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

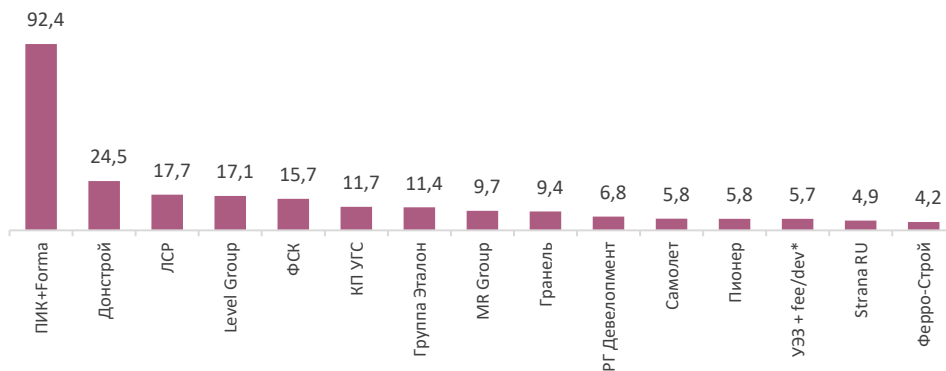




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК+Forma	92 430	2 212	29,3%
2	Донстрой	24 454	357	7,7%
3	ЛСР	17 740	390	5,6%
4	Level Group	17 095	325	5,4%
5	ФСК	15 686	266	5,0%
6	КП УГС	11 714	178	3,7%
7	Группа Эталон	11 442	165	3,6%
8	MR Group	9 662	189	3,1%
9	Гранель	9 395	219	3,0%
10	РГ Девелопмент	6 814	138	2,2%
11	Самолет	5 826	127	1,8%
12	Пионер	5 754	85	1,8%
13	УЭЗ + fee/dev*	5 718	96	1,8%
14	Strana RU	4 876	100	1,5%
15	Ферро-Строй	4 178	58	1,3%
Итого:		242 784	4 905	77%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	10 998
2	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	10 115
3	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	8 390
4	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	7 593
5	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ап.	6 749
6	СЗАО	Моментс	Forma	кв.	5 492
7	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	4 806
8	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	4 516
9	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	4 445
10	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	4 386
11	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	4 277
12	ЮАО	Ривер Парк	Ферро-Строй	кв./ап.	4 178
13	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	4 150
14	ЗАО	На Береговом	КП УГС	кв.	4 136
15	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	4 012
Итого:					88 244

77% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

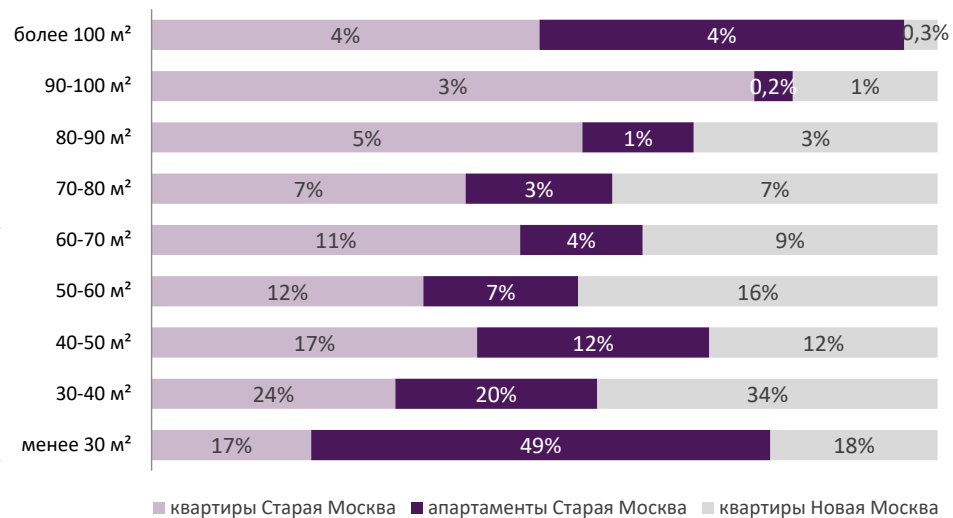
28% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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

* Проекты fee-development: Фестиваль парк2

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

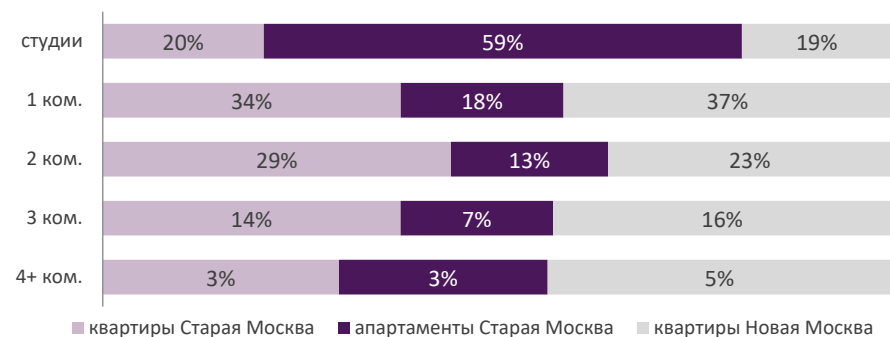
Большая Москва



82% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



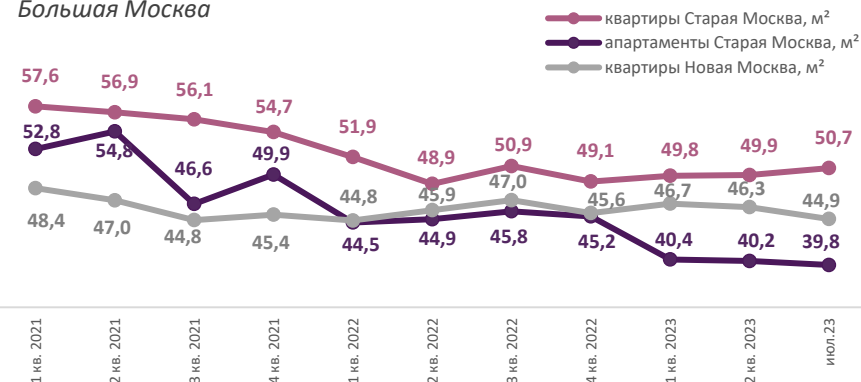
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Апартаменты Старая Москва		Квартиры Новая Москва
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты	Квартиры
котлован	8%	5%	10%		
нижние этажи	46%	10%	60%		
верхние этажи	18%	29%	16%		
идёт отделка	23%	49%	10%		
сдан	5%	7%	4%		
	100%	100%	100%		



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	403 272	1,3%	-2,5%
Арбат	481 061	2,4%	0,3%
Басманный	300 826	2,1%	1,9%
Замоскворечье	370 825	2,4%	-11,2%
Красносельский	376 543	1,1%	-6,8%
Мещанский	377 498	2,1%	-2,7%
Пресненский	379 382	1,3%	-2,2%
Таганский	372 241	2,2%	-1,3%
Тверской	459 046	0,5%	-4,1%
Хамовники	426 491	-0,2%	-4,0%
Якиманка	462 651	-0,3%	-0,7%
Северный административный округ	251 524	1,6%	-2,5%
Аэропорт	304 329	2,8%	-1,3%
Беговой	365 603	2,7%	3,5%
Бескудниковский	227 999	1,3%	-1,2%
Войковский	249 977	1,1%	-0,5%
Восточное Дегунино	227 999	1,3%	-1,2%
Головинский	251 854	1,6%	-3,9%
Дмитровский	227 999	1,3%	-1,2%
Западное Дегунино	227 999	1,3%	-1,2%
Коптево	249 977	1,1%	-0,5%
Левобережный	239 090	1,4%	-0,2%
Молжаниновский	247 568	1,4%	-1,8%
Савёловский	298 717	2,1%	-2,1%
Сокол	304 329	2,8%	-1,3%
Тимирязевский	262 104	1,3%	-5,8%
Ховрино	239 090	1,4%	-0,2%
Хорошёвский	321 963	1,2%	-0,7%
Северо-Восточный административный округ	230 643	1,1%	-2,7%
Алексеевский	306 145	2,9%	-6,2%
Алтуфьевский	218 671	1,5%	-2,7%
Бабушкинский	238 441	1,1%	0,5%
Бибирево	218 671	1,5%	-2,7%
Бутырский	262 104	1,3%	-5,8%

Лианозово	214 702	1,5%	-3,3%
Лосиноостровский	210 487	2,0%	-0,4%
Марфино	226 158	0,5%	-2,7%
Марьино	298 717	2,1%	-2,1%
Останкинский	272 279	2,4%	-1,5%
Отрадное	218 775	0,7%	-5,1%
Ростокино	272 279	2,4%	-1,5%
Свиблово	269 293	2,4%	2,0%
Северное Медведково	227 412	0,1%	-1,8%
Северный	227 999	1,3%	-1,2%
Южное Медведково	238 441	1,1%	0,5%
Ярославский	210 487	2,0%	-0,4%
Восточный административный округ	230 022	0,9%	-1,3%
Богородское	231 752	0,2%	-0,7%
Вешняки	204 709	1,7%	-0,9%
Восточное Измайлово	226 502	0,0%	-3,2%
Восточный	203 991	0,6%	-1,6%
Гольяново	218 338	0,9%	-0,5%
Ивановское	212 717	2,1%	-0,5%
Измайлово	226 502	0,0%	-3,2%
Косино-Ухтомский	196 555	0,8%	-2,2%
Метрогородок	231 752	0,2%	-0,7%
Новогиреево	212 717	2,1%	-0,5%
Новокосино	203 991	0,6%	-1,6%
Перово	222 784	1,9%	-1,2%
Преображенское	257 292	2,1%	1,2%
Северное Измайлово	218 338	0,9%	-0,5%
Соколиная Гора	262 972	2,7%	-0,3%
Сокольники	293 440	0,7%	-4,6%
Юго-Восточный административный округ	223 437	1,4%	-1,3%
Выхино-Жулебино	204 709	1,7%	-0,9%
Капотня	214 028	0,4%	-0,6%
Кузьминки	229 373	1,5%	-2,3%
Лефортово	242 437	0,2%	-0,9%
Люблино	215 601	1,4%	-3,0%
Марьино	214 028	0,4%	-0,6%
Некрасовка	196 555	0,8%	-2,2%

Нижегородский	288 471	1,4%	-1,0%
Печатники	227 281	2,9%	1,0%
Рязанский	225 317	2,6%	0,8%
Текстильщики	229 373	1,5%	-2,3%
Южнопортовый	289 098	2,2%	-1,6%
Южный административный округ	235 144	1,4%	-2,1%
Бирюлёво Восточное	196 819	1,3%	-1,0%
Бирюлёво Западное	196 819	1,3%	-1,0%
Братеево	210 883	1,7%	-2,6%
Даниловский	266 377	-0,1%	-4,3%
Донской	336 755	2,0%	-2,4%
Зябликово	210 883	1,7%	-2,6%
Москворечье-Сабурово	219 178	0,3%	-4,3%
Нагатино-Садовники	261 473	1,5%	-2,7%
Нагатинский Затон	261 473	1,5%	-2,7%
Нагорный	256 777	1,7%	-3,5%
Орехово-Борисово Северное	225 321	2,2%	0,4%
Орехово-Борисово Южное	225 321	2,2%	0,4%
Царицыно	219 178	0,3%	-4,3%
Чертаново Северное	237 691	0,8%	-0,6%
Чертаново Центральное	237 691	0,8%	-0,6%
Чертаново Южное	225 041	1,7%	-0,8%
Юго-Западный административный округ	288 892	1,8%	-2,2%
Академический	300 791	1,6%	-4,8%
Гагаринский	348 887	2,4%	0,2%
Зюзино	256 777	1,7%	-3,5%
Коньково	258 838	1,9%	-1,3%
Котловка	266 377	-0,1%	-4,3%
Ломоносовский	348 887	2,4%	0,2%
Обручевский	258 838	1,9%	-1,3%
Северное Бутово	215 634	-0,3%	-5,0%
Тёплый Стан	219 228	0,4%	-0,3%
Черёмушки	296 923	1,8%	-2,9%
Южное Бутово	197 972	0,6%	-3,9%
Ясенево	223 143	1,3%	1,1%
Западный административный округ	287 677	0,9%	-1,6%
Внуково	218 440	1,8%	0,1%
Дорогомилово	355 068	1,7%	-1,5%
Крылатское	276 913	2,5%	-2,2%
Кунцево	262 628	2,3%	-0,8%
Можайский	272 009	1,8%	0,4%
Ново-Переделкино	218 440	1,8%	0,1%
Очаково-Матвеевское	262 282	-0,4%	-3,5%

Проспект Вернадского	311 973	1,2%	-0,3%
Раменки	348 887	2,4%	0,2%
Солнцево	230 862	0,2%	0,5%
Тропарёво-Никулино	271 182	2,2%	2,5%
Филёвский Парк	306 960	1,8%	-2,4%
Фили-Давыдовское	272 009	1,8%	0,4%
Северо-Западный административный округ	269 147	1,3%	-1,0%
Куркино	247 568	1,4%	-1,8%
Митино	223 190	0,6%	-1,4%
Покровское-Стрешнево	264 521	0,7%	-3,3%
Северное Тушино	234 979	0,4%	-2,9%
Строгино	251 504	1,6%	-1,1%
Хорошёво-Мнёвники	293 744	2,3%	0,4%
Щукино	264 521	0,7%	-3,3%
Южное Тушино	234 979	0,4%	-2,9%
Зеленоградский административный округ	182 921	0,0%	-3,1%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Июл. 2023	К июн. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	225 923	+1,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	227 642	+1,3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	244 689	+1,1%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	254 732	+1,4%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	274 677	+0,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	267 806	+1,9%
Все панельные и блочные дома	232 751	+1,1%
Все монолитные и кирпичные дома	265 738	+1,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в июле в Москве представлено 50 831 объектов и 48 549 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 257 131 руб./кв. м (+1,1% за месяц).