



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

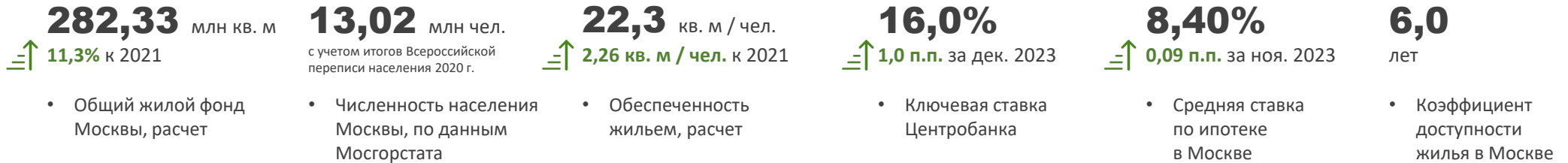
ДЕКАБРЬ 2023. ИТОГИ ГОДА



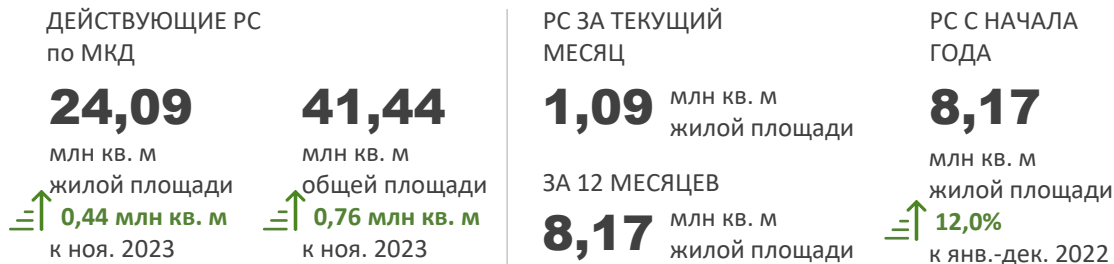
МОСРЕАЛСТРОЙ



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



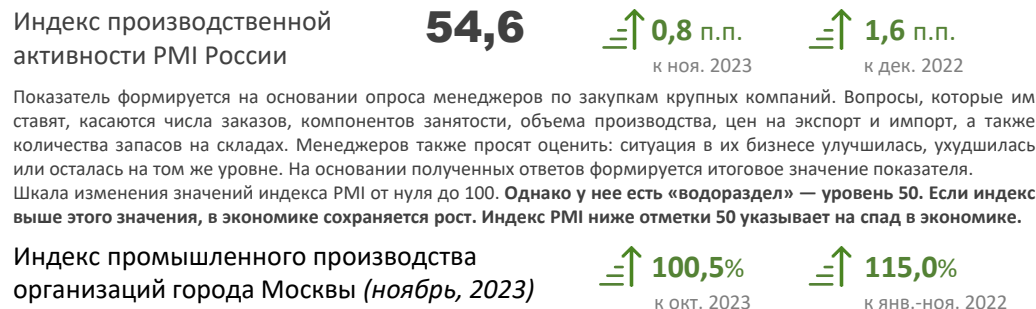
ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7



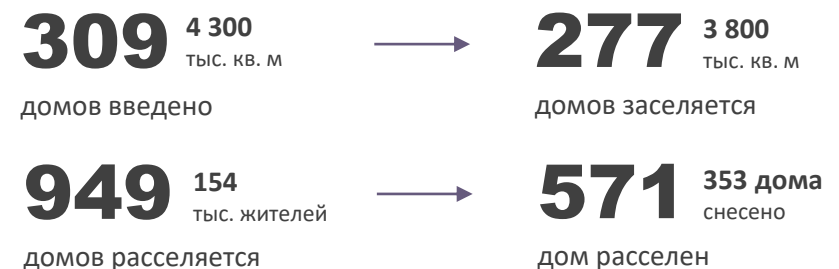
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ, стр. 6



ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Декабрь 2023



ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Декабрь 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,51

↑ 7,8% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↑ 7,1% ЗА КВАРТАЛ к сен. 2023 ↑ 5,1% ЗА ГОД к дек. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,45

↑ 3,8% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↑ 3,4% ЗА КВАРТАЛ к сен. 2023 ↓ 2,9% ЗА ГОД к дек. 2022

Новая Москва, млн кв. м

1,07

↑ 18,1% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↑ 16,7% ЗА КВАРТАЛ к сен. 2023 ↑ 29,5% ЗА ГОД к дек. 2022

Совокупный объем предложения жилья на 5,1% превышает уровень прошлого года. Намечается тенденция к затовариванию рынка.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

418,6

↓ 0,5% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↓ 1,9% ЗА КВАРТАЛ к сен. 2023 ↑ 16,6% ЗА ГОД к дек. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

243,9

↓ 0,6% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↑ 0,1% ЗА КВАРТАЛ к сен. 2023 ↑ 4,0% ЗА ГОД к дек. 2022

В декабре 2023 г. среднерыночный дисконт составил порядка 9%, увеличившись на 2% за счет увеличения 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 – новогодние акции. 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. Декабрь 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

13 090

↑ 20,0% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↑ 46,4% ЗА ГОД к дек. 2022

С начала 2023, вся Москва

115 587

↑ 35,9% ЗА ГОД к янв.-дек. 2022

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

0

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

0

С начала 2023, реновация

371

374



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

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

За месяц, тыс. кв. м

550,9

↑ 11,5% ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2023 ↑ 57,3% ЗА ГОД к дек. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

4 928,4

↑ 35,4% ЗА ГОД к янв.-дек. 2022

Спрос в 1 полугодии 2023 г. был умеренным, на его показатели влияли такие факторы как адаптация участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, высокий уровень скидок, снижение интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля. На увеличение спроса во 2 полугодии 2023 г. оказали влияние такие факторы как повышение и ожидания дальнейшего роста ставки ЦБ, ожидания покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок, повышение первоначального взноса), в том числе льготных программ (сокращение лимита в рублях), слабый курс 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
Декабрь 2023, стр. 24-25

Совокупный объем предложения /

Аналитическая база Циан, млн кв. м

Москва

2,27

↓ 11,7% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023 ↓ 21,5% ЗА ГОД
к дек. 2022

Московская область

2,15

↓ 11,2% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023 ↓ 8,9% ЗА ГОД
к дек. 2022

Средневзвешенная цена / IRN,

тыс. руб. / кв. м

Старая Москва

270,4

↑ 0,5% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023 ↑ 7,6% ЗА ГОД
к дек. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

237,2

↑ 0,1% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023 ↑ 7,9% ЗА ГОД
к дек. 2022

По итогам 2023 г. квартиры в Москве подорожали умеренно, на уровне официальной инфляции. Причем все I полугодие стоимость метра топталась на месте, а основной ценовой прирост пришелся на третий квартал, когда произошел резкий всплеск спроса на фоне повышения ключевой ставки ЦБ. Покупатели «смели» более-менее адекватные по цене и качеству варианты во всех сегментах – к концу осени объемы предложения на «вторичке» опустились до уровней весны 2022 г. Это вдвое меньше, чем прошлой осенью, когда показатель, наоборот, находился на максимуме. В последние месяцы темпы роста цен значительно замедлились из-за неподъемных ипотечных ставок и исчерпания спроса будущих периодов во время ажиотажа конца лета-начала осени. Рынок постепенно вползает в стагнацию. При этом сохраняется связанный с ипотечным кредитованием большой разрыв между ценами на первичном и вторичном рынке.

В декабре покупательская активность на рынке обычно растет, но цены увеличились только на 0,5%. Очевидно, что при ипотечных ставках на уровне 16-18% годовых рынок в 2024 г. ждет стагнация и снижение цен. Но не в начале года, а ближе к весне, когда продавцы осознают, что покупатели ушли и без корректировки ценников продать квартиру уже невозможно.

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

Выданные ИЖК

За месяц, шт.

11 846

↓ 8,3% ЗА МЕСЯЦ
к окт. 2023 ↑ 56,8% ЗА ГОД
к ноя. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

841 774

↑ 45,4% ЗА ГОД
к янв.-ноя. 2022

Объем просроченной

задолженности по ипотеке, млн руб.

11 854

↑ 2,9% ЗА МЕСЯЦ
к окт. 2023 ↑ 4,1% ЗА ГОД
к ноя. 2022

Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

103

↓ 71,1% ЗА МЕСЯЦ
к окт. 2023 ↑ 415,0% ЗА ГОД
к ноя. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

10 931,4

Доля просроченной

задолженности по ипотеке, %

0,5

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ
к окт. 2023 ↓ 0,1 п.п. ЗА ГОД
к ноя. 2022

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ* / Росреестр, декабрь 2023

За месяц, шт.

9 664

↓ 4,4% ЗА МЕСЯЦ
к ноя. 2023 ↓ 12,5% ЗА ГОД
к дек. 2022 ↓ 28,7% ЗА 2 ГОДА
к дек. 2021

С начала 2023 года, шт.

136 208

↑ 25,6% ЗА ГОД
к янв.- дек. 2022 ↑ 6,7% ЗА 2 ГОДА
к янв.- дек. 2021

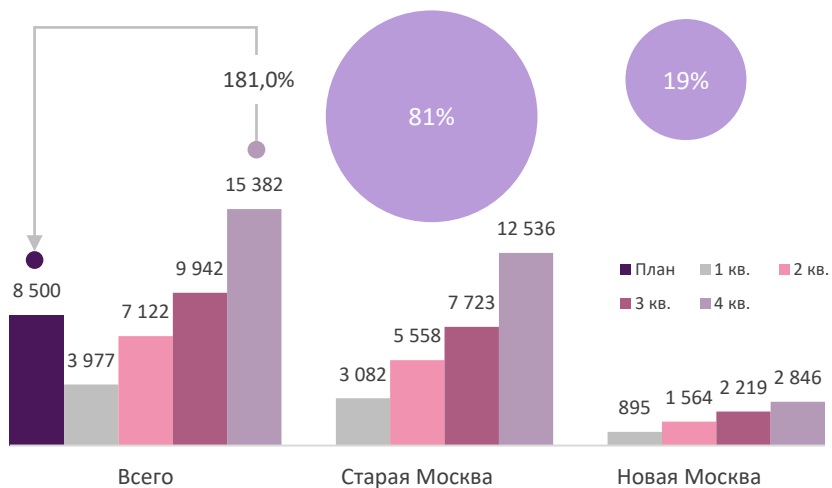
* Первичная и вторичная недвижимость

С конца третьего квартала 2023 года рынок жилищного кредитования с привлечением ипотек в Москве плавно сбавляет обороты. После августовского пика с сентября прошлого года каждый месяц число зарегистрированных ипотечных кредитов снижалось в среднем на 9%. При этом показатель за год, как и прогнозировалось, стал рекордным за последние 15 лет.



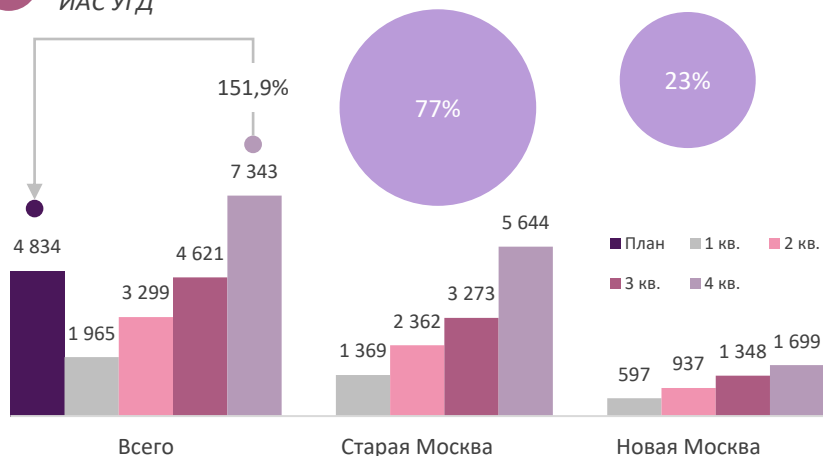
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ (накопленным итогом)

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 2023 год в Москве введено 15 381,9 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 181,0% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 12 535,9 тыс. кв. м (77% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 2 846,0 тыс. кв. м (23%).

С начала года в Москве введено 7 342,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 151,9% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 5 643,9 и 1 698,7 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)
ЗелАО	4,0
ЮЗАО	4,2
САО	5,1
ВАО	5,4
ЮАО	5,7
ЮВАО	5,7
СВАО	6,1
СЗАО	6,6
ЗАО	6,7
ЦАО	10,8
Средн.	6,0

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

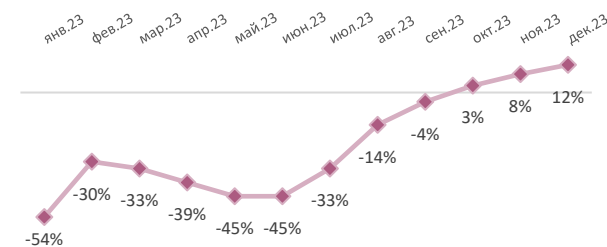
по ГПЗУ и РС, млн кв. м

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
4 908 га	53,80 Площадь жилых помещений	24,09 Жилая площадь	0,39 Жилая площадь	6,29 Жилая площадь	7,47 Жилая площадь	5,18 Жилая площадь	2,80 Жилая площадь	1,96 Жилая площадь
		41,44 Общая площадь	0,68 Общая площадь	10,82 Общая площадь	12,84 Общая площадь	8,92 Общая площадь	4,81 Общая площадь	3,38 Общая площадь
		696 шт.						

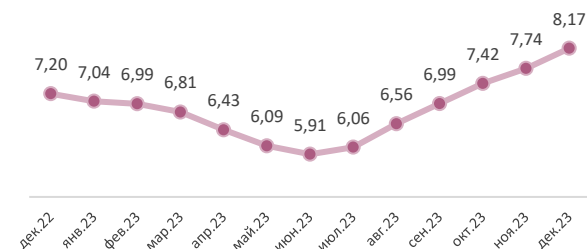
План по вводу жилья по программе реновации

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



В декабре 2023 г. в Большой Москве было выдано 31 разрешение на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 1 172 тыс. м², из которых 5% приходится на объекты реновации.

Всего за 4 кв. 2023 г. в Большой Москве было выдано 74 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 2 717 тыс. м², из которых 18% приходится на объекты реновации.

Всего за 2023 г. в Большой Москве было выдано 264 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 7 977 тыс. м², что на 35% больше аналогичного показателя за 2022 г. При этом доля объектов по реновации за год увеличилась вдвое и составила 31% или 2 445 тыс. м².

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2023 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 427,5 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2023

2

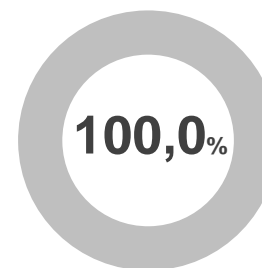
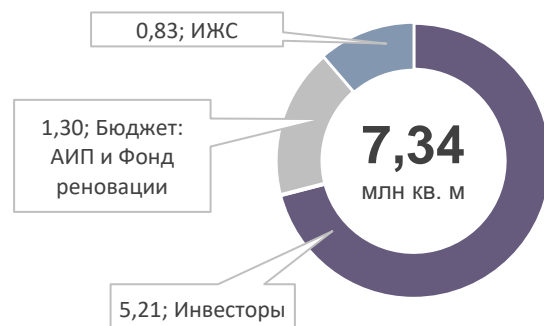
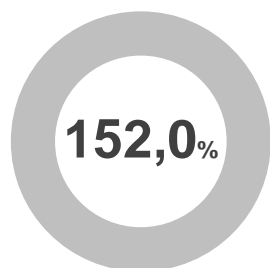
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2023 год						4 квартал						Декабрь 2023						
	План			Факт на 30.12.2023			План			Факт на 30.12.2023			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	376	190	186	740	216	524	94	66	28	277	88	189	59	41	18	167	70	97	
тыс. кв. м	8 500,0	3 710,2	4 789,8	15 381,9	3 540,1	11 841,8	2 080,7	1 558,6	522,1	5 408,9	1 073,3	4 335,6	2 037,1	1 122,5	914,6	3 122,7	750,2	2 372,5	
Жилые объекты	кол-во	223	79	144	358	88	270	43	31	12	136	33	103	32	16	16	74	22	52
тыс. кв. м	7 058,4	2 594,6	4 463,8	11 807,1	2 319,6	9 487,5	1 488,0	1 127,9	360,1	4 455,4	742,5	3 712,9	1 684,9	776,0	908,9	2508,2	447,6	2 060,6	
жил. пл.	4 834,0	1 408,0	3 426,0	7 342,6	1 296,6	6 046,0	839,2	615	224,2	2 721,6	406,6	2 315,0	1 005,4	423,5	581,9	1531,9	245,1	1 286,8	
ДОУ	кол-во	33	13	20	47	9	38	7	4	3	9	2	7	3	3	0	4	2	2
тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	139,3	32,2	107,1	23	14,6	8,4	23,6	8,4	15,2	11,8	11,8	0	9,5	8,4	1,1	
Школы и БНК	кол-во	32	20	12	24	6	18	12	11	1	5	1	4	7	7	0	1	0	1
тыс. кв. м	376,3	239,9	136,4	342,2	60,1	282,1	165,8	147,6	18,2	52,2	6,3	45,9	104,2	104,2	0	12	0	12	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	27	25	2	27	23	4	9	9	0	10	10	0	8	8	0	8	8	0
тыс. кв. м	364,4	322,3	42,1	323,5	296,7	26,8	171,9	171,9	0	164,7	164,7	0	157,5	157,5	0	151,5	151,5	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	25	10	15	6	2	4	8	2	6	2	0	2	7	2	5
тыс. кв. м	117,5	50,5	67	252,5	72	180,5	25,1	11,8	13,3	50,2	11,8	38,4	5,7	0	5,7	38,1	11,8	26,3	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	2	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	13	3	10	27,9	0	27,9	0	0	0	2,6	0	2,6	0	0	0	0	0	0	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	15	0	15	3	0	3	3	0	3	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	0	0	0	64,8	0	64,8	35,9	0	35,9	4,9	0	4,9	0	0	0	0	0	0	
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	27	0	27	3	0	3	2	0	2	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	0	0	0	700,1	0	700,1	22,2	0	22,2	20,3	0	20,3	0	0	0	4,5	0	4,5	
Административно-деловые объекты	кол-во	5	5	0	31	11	20	5	4	1	15	8	7	3	3	0	11	7	4
тыс. кв. м	21,6	21,6	0	416,6	91,5	325,1	59,2	20,7	38,5	131,3	20,6	110,7	14,2	14,2	0	63,8	17,5	46,3	
Специальные объекты	кол-во	40	40	0	184	69	115	6	5	1	88	32	56	4	4	0	61	29	32
тыс. кв. м	430,4	430,4	0	1307,9	668	639,9	89,6	64,1	25,5	503,7	119	384,7	58,8	58,8	0	335,1	113,4	221,7	

	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	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	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2023

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

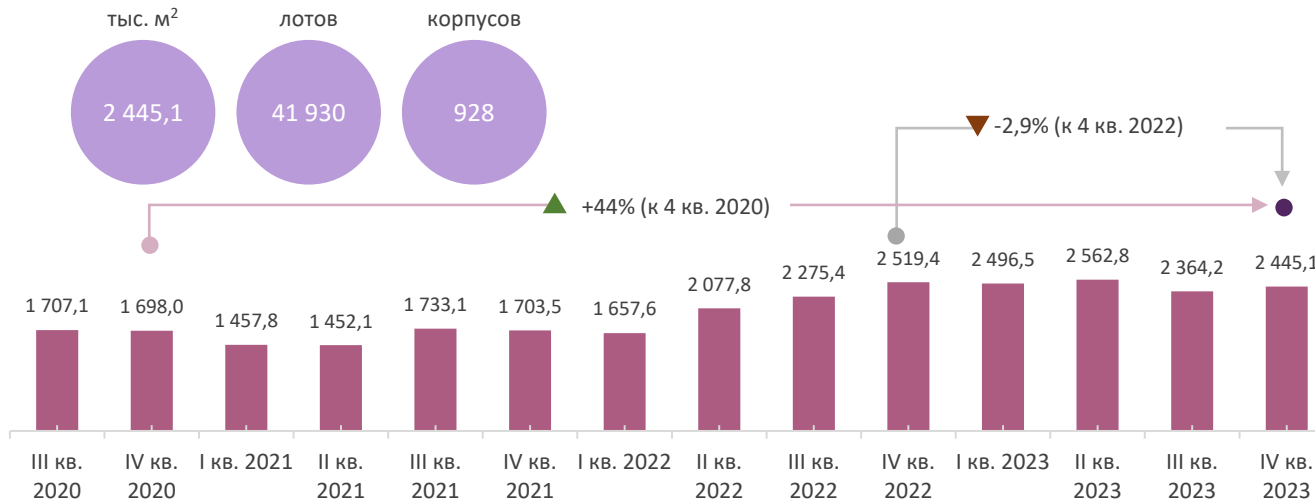


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

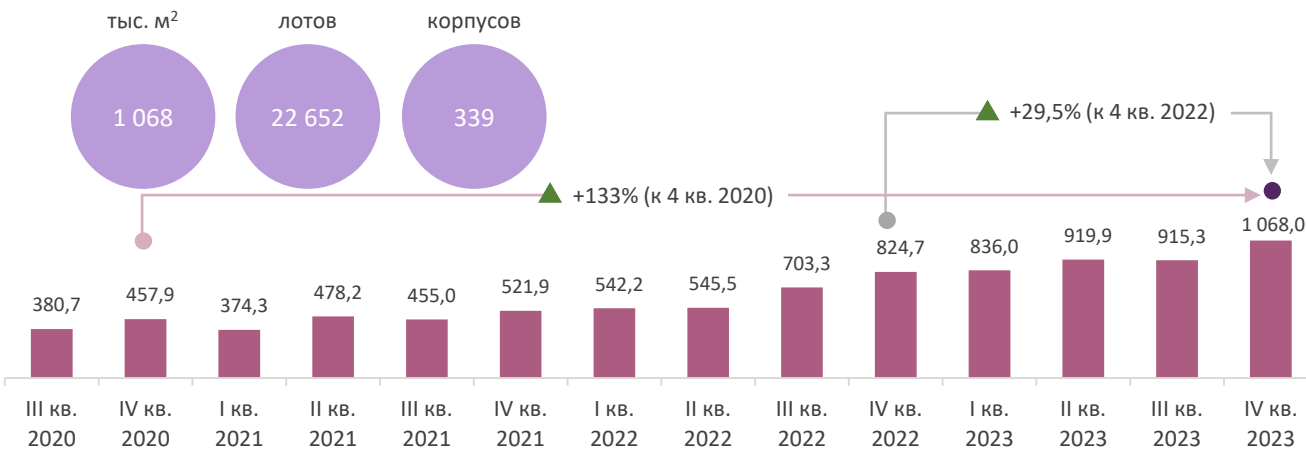
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.12.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	22 487,97	22 487,97	22 487,97	22 487,97	100,0%	



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

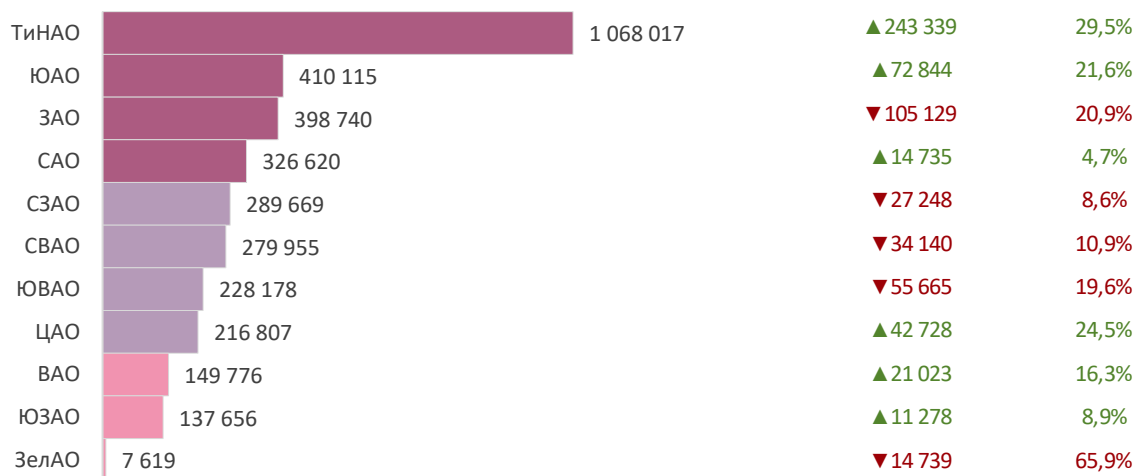


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

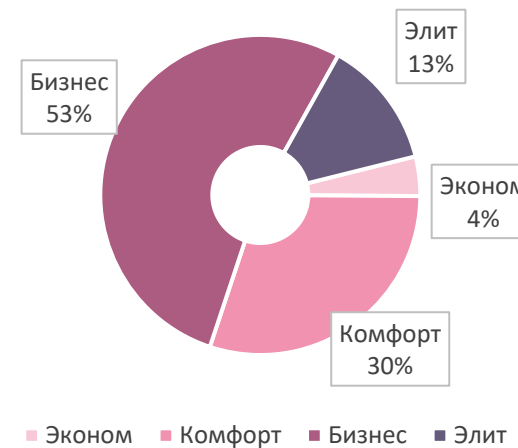
Округ	Класс К	Без отделки	Под Ключ	Под чистовую
BAO	эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,3%	0,2%
	бизнес	1,9%	0,0%	0,0%
ZAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,7%	1,6%	1,0%
	бизнес	3,5%	0,5%	1,4%
	элитный	1,1%	0,5%	0,0%
ZelAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,3%	0,0%
	бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
CAO	эконом	0,0%	0,3%	0,2%
	комфорт	2,3%	1,5%	0,5%
	бизнес	2,5%	0,2%	1,1%
	элитный	0,2%	0,0%	0,6%
CBAO	эконом	0,0%	0,4%	0,3%
	комфорт	0,6%	2,0%	0,3%
	бизнес	3,0%	0,5%	1,2%
	элитный	0,3%	0,0%	0,0%
CZAO	комфорт	1,1%	0,6%	0,0%
	бизнес	2,6%	0,2%	2,8%
	элитный	0,4%	0,2%	0,0%
ЦАО	комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	бизнес	1,8%	0,3%	0,0%
	элитный	4,6%	0,5%	0,7%
ЮАО	эконом	0,0%	0,2%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,7%	0,0%
	бизнес	7,0%	0,8%	0,7%
	элитный	0,2%	0,3%	0,1%
ЮВАО	эконом	0,4%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,2%	2,5%	0,1%
	бизнес	1,1%	0,3%	0,6%
	элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮЗАО	эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	комфорт	1,0%	0,0%	0,2%
	бизнес	2,5%	0,0%	0,3%
	элитный	0,0%	0,0%	0,2%
HАО	эконом	0,5%	3,6%	0,0%
	комфорт	10,8%	7,6%	4,0%
	бизнес	1,2%	0,0%	0,1%
TАО	эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,1%	0,0%	0,0%
Итого:		55,1%	28,2%	16,7%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

к дек. 2022, м² к дек. 2022, %

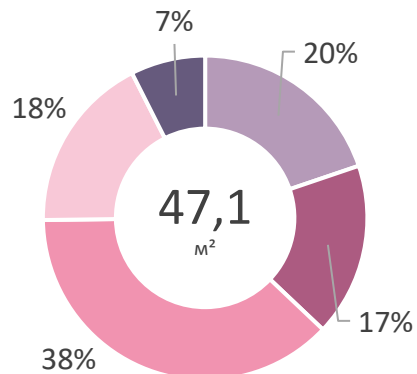
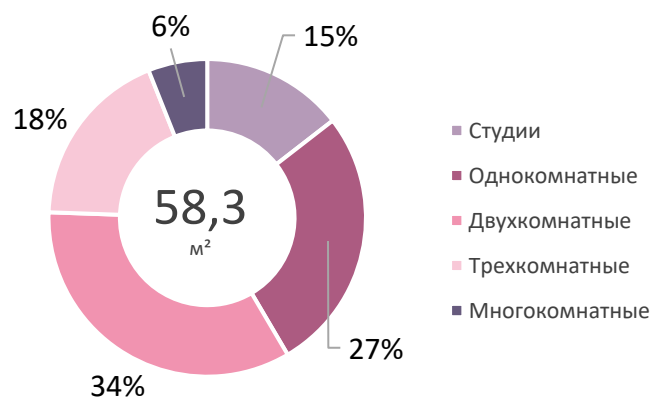


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

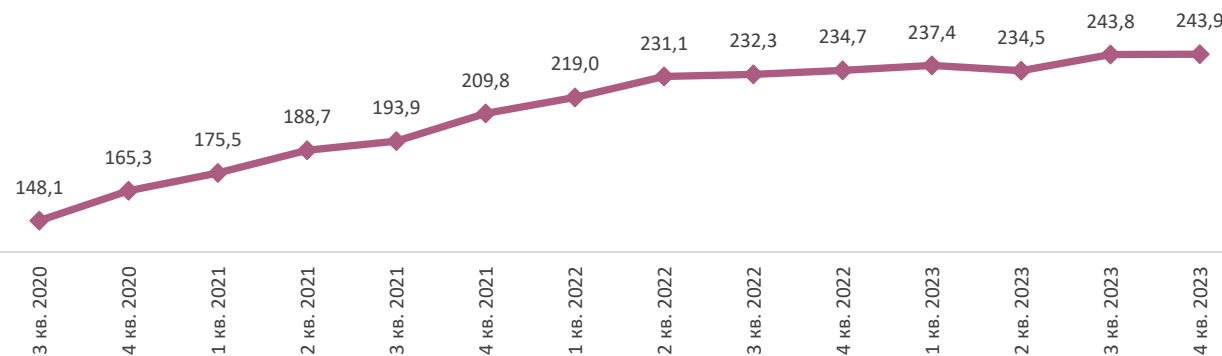
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЗАО	Дом горизонтов	Touch	3 кв. 2026	бизнес	21
СВАО	Tate, к. 1	Кортрос	1 кв. 2027	бизнес	175
ЮАО	Квартал Герцена, к. 1	Самолет	4 кв. 2026	комфорт	139
СЗАО	Level Звенигородская, к.	Level Group	н/д	комфорт+	н/д
ВАО	Плеханова 11, к. 1.1-1.5	ПИК	3 кв. 2026	комфорт	154
СЗАО	Sydney City, к. 6.1	ФСК	1 кв. 2027	бизнес	41
ЮВАО	Волжский парк, к. 6.1	ПИК	1 кв. 2026	комфорт	143
СВАО	Pride, к. 10	Пионер	4 кв. 2025	бизнес+	33
ЮВАО	Квартал Домашний, к. 2	Самолет	4 кв. 2026	комфорт	62
САО	Молжаниново, к. 6	Самолет	4 кв. 2025	комфорт	187
ЮВАО	Квартал на воде (Бывш. Графика на воде), к. 1, 3	Самолет (МИЦ)	4 кв. 2025	бизнес-	23
ЮАО	Parkside, к. 2	ЛСР	3 кв. 2025	комфорт	85
ЗАО	Река, к. 3 (3-я оч)	Донстрой	4 кв. 2026	бизнес+	56
ЮАО	Wave, к. 7 (2-я оч)	ЛСР	4 кв. 2026	бизнес	н/д
САО	Бусиновский парк, к. 1.4	ПИК	3 кв. 2026	комфорт	64
ЗелАО	Зеленый парк, к. 6.2-6.4	ПИК	2 кв. 2026	комфорт	92
НАО	Бунинские кварталы, к. 7.1-7.4, 9.1-9.4	A101	2 кв. 2026	комфорт-	2147
НАО	Родные кварталы, к. 1.1, 1.2	A101	4 кв. 2026	комфорт	416
НАО	Остафьево, к. 20, 21, 22, 23	Самолет	4 кв. 2025	комфорт	144
НАО	Переделкино Ближнее, к. 2 (18 фаза)	Абсолют	2 кв. 2026	комфорт	85
НАО	Саларьево парк, к. 20	ПИК	2 кв. 2026	комфорт	48
НАО	Дзен-кварталы, к. 6.1.1-6.1.4, 6.2.1-6.2.2	A101	3-4 кв. 2025	комфорт-	1405



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



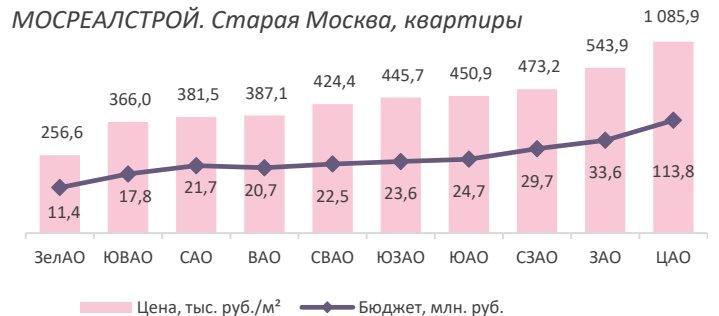
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам декабря 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 0,5%, за месяц и составила 418,6 тыс. руб./м². С учетом скидков цена снизилась на 2,6% и составила 380,9 тыс. руб./м². За год (с декабря 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 16,6%, с учетом скидков прирост составил +16,6%. При этом за квартал цена снизилась на 1,9%, с учетом скидков снижение составило – 4,5%.

В декабре 2023 г. среднерыночный дисконт составил порядка 9%, увеличившись на 2% за счет увеличения 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 – новогодние акции. 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.

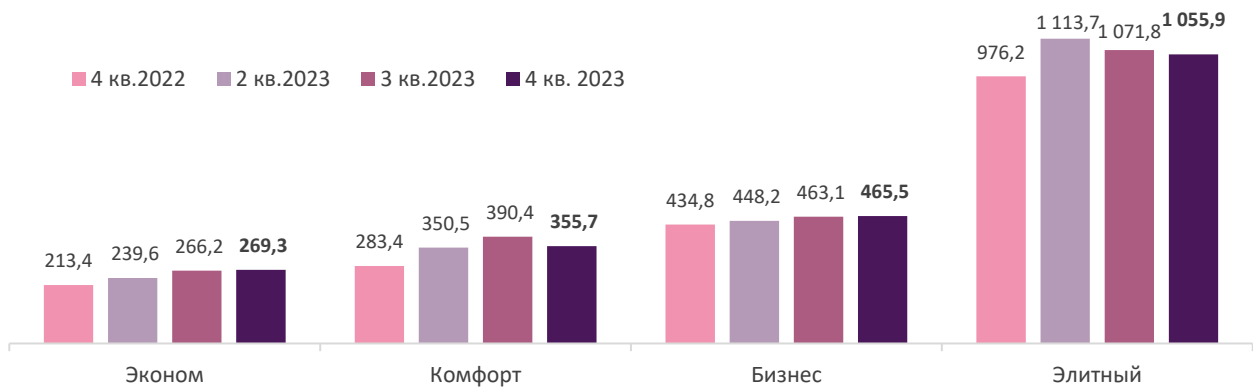
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам декабря 2023 г. снизилась на 0,6% за месяц и составила 243,9 тыс. руб./м². За год (с декабря 2022 г.) прирост цены составил 4%, за квартал +0,1%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



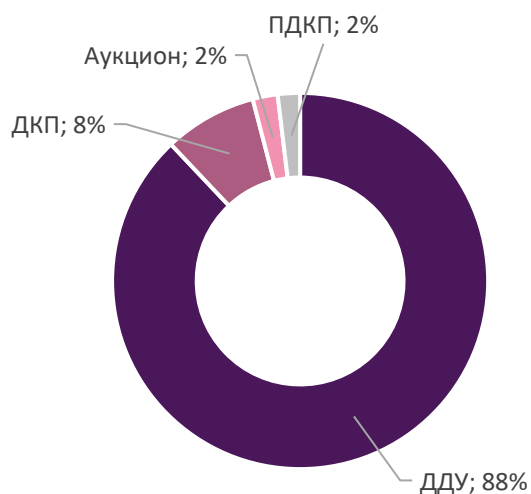
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

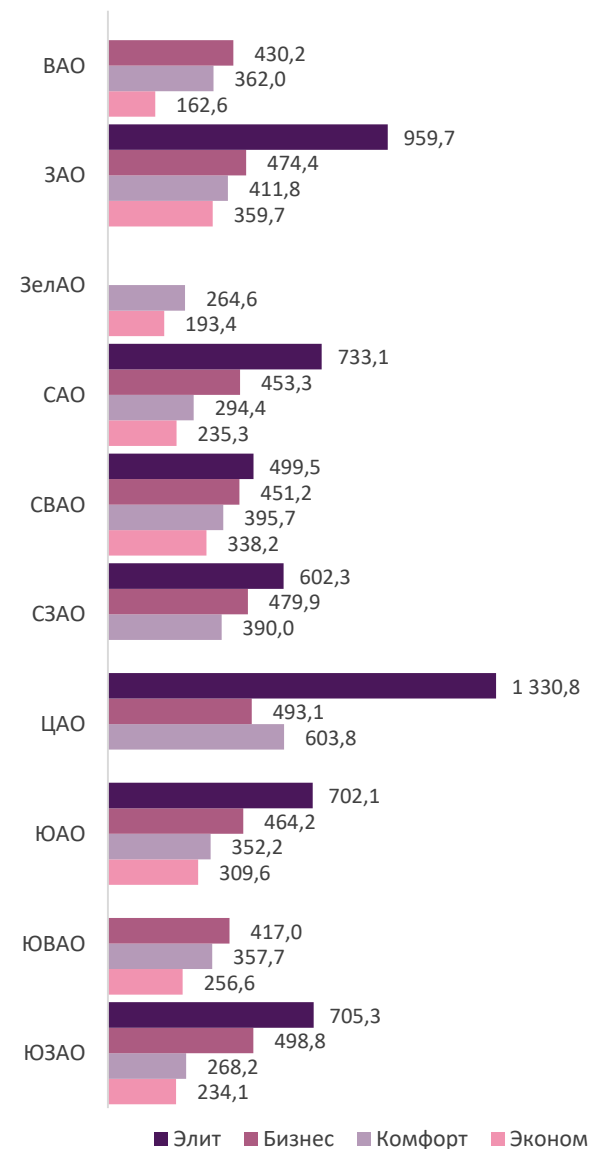
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



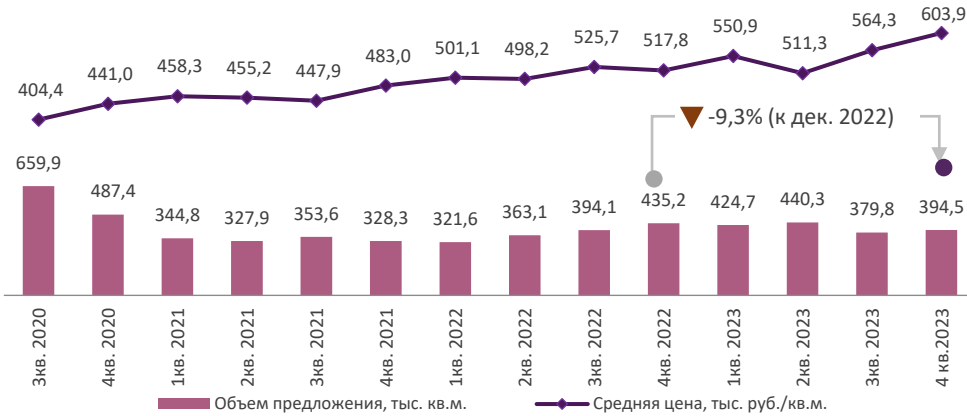


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2023

5

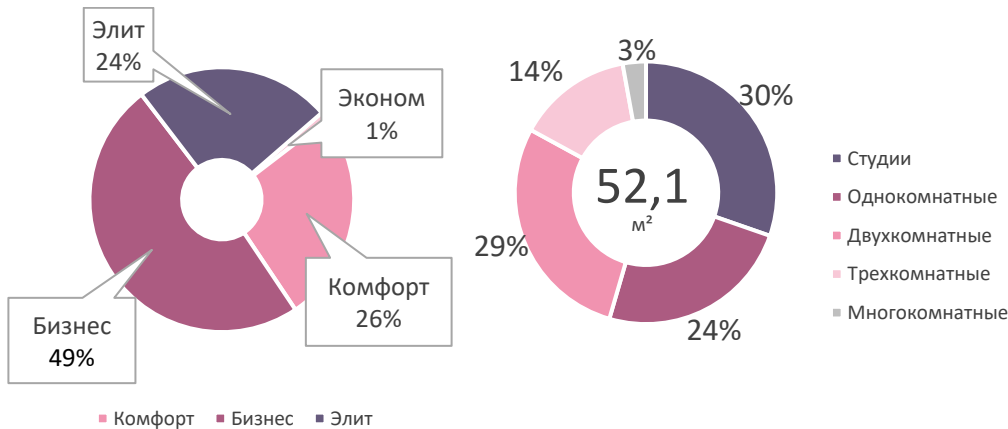
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



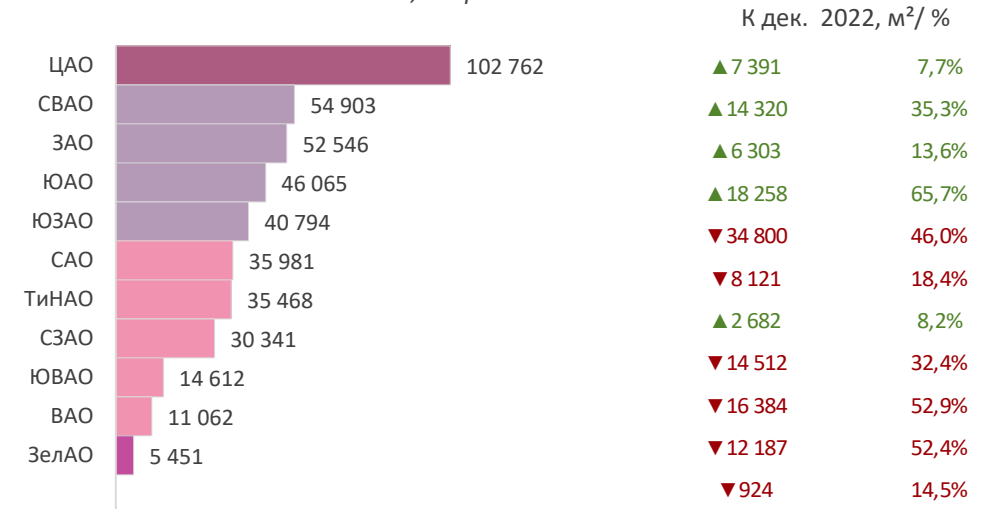
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ДЕКАБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СВАО	Аквилон Signal, к. 1, 2	Аквилон	1 кв. 2026	бизнес	127
ВАО	Citimix Новокошино	Apsis Globe	4 кв. 2025	комфорт	189

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

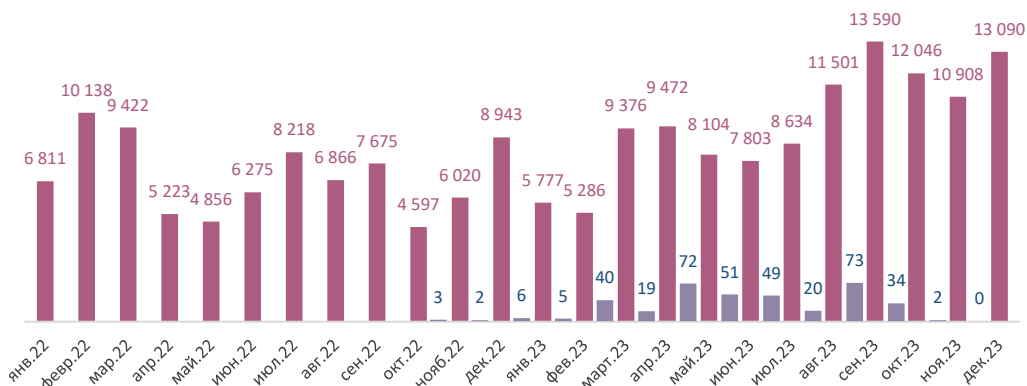


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



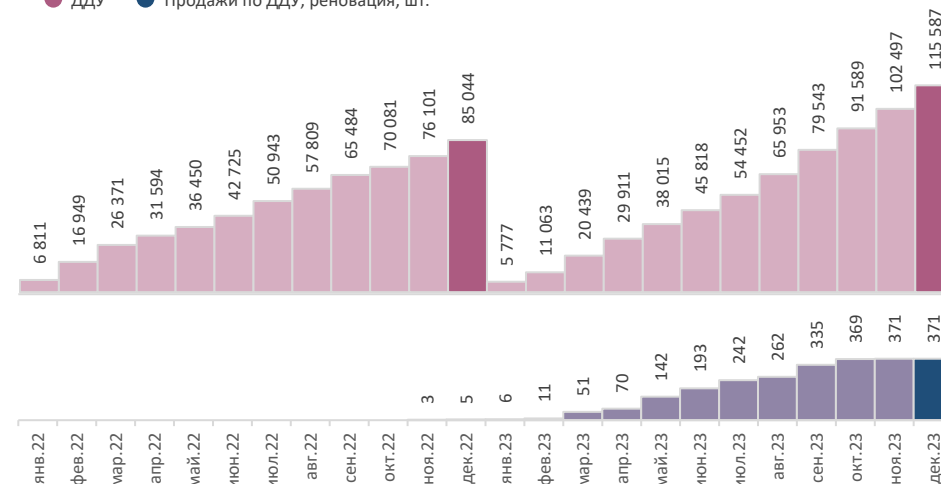
ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● 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		
	2023 г.	2022 г.	2023 г./ 2022 г.	2023 г.	2022 г.	2023 г./ 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	3 653,1	2 763,5	32,2%	1 275,3	876,6	45,5%
шт.	75 159	55 742	34,8%	27 813	19 109	45,5%
млрд руб.	1 519,6	955,2	59,1%	302,3	196,4	53,9%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	218,8	149,8	46,1%	48,1	22,8	110,9%
шт.	4 282	2 559	67,3%	1 147	534	114,8%
млрд руб.	93,2	56,5	64,9%	10,9	4,6	135,6%
Итого:						
тыс. м ²	3 871,9	2 913,3	32,9%	1 323,3	899,4	47,1%
шт.	79 441	58 301	36,3%	28 960	19 643	47,4%
млрд руб.	1 612,8	1 011,7	59,4%	313,2	201,0	55,8%

*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 декабре 2023 г. объем поглощения жилья составил 13 090 шт. сделок ДДУ, что на 20,0% выше аналогичного показателя за ноябрь 2023 г. В годовой динамике (с декабря 2022 г.) показатель уровня спроса увеличился на 46,4%. Это второй максимальный показатель за всю историю наблюдений (рекорд в сентябре 2023 г. - 13 590 шт. сделок).

Совокупный объем поглощения жилья за 4 кв. 2023 г. составил 36 044 сделки ДДУ, что на 6,9% выше уровня спроса за 3 кв. 2023 г. В сравнении с аналогичным показателем за 4 кв. 2022 г. прирост составил 84,3%. Совокупный объем поглощения жилья за 2023 г. в г. Москве составил рекордные 115 587 шт. ДДУ, что на 35,9% выше аналогичного показателя за 2022 г. и на 17,0% выше аналогичного показателя за 2021 г. При этом впервые превышен порог в 100 тыс. шт. сделок за год.

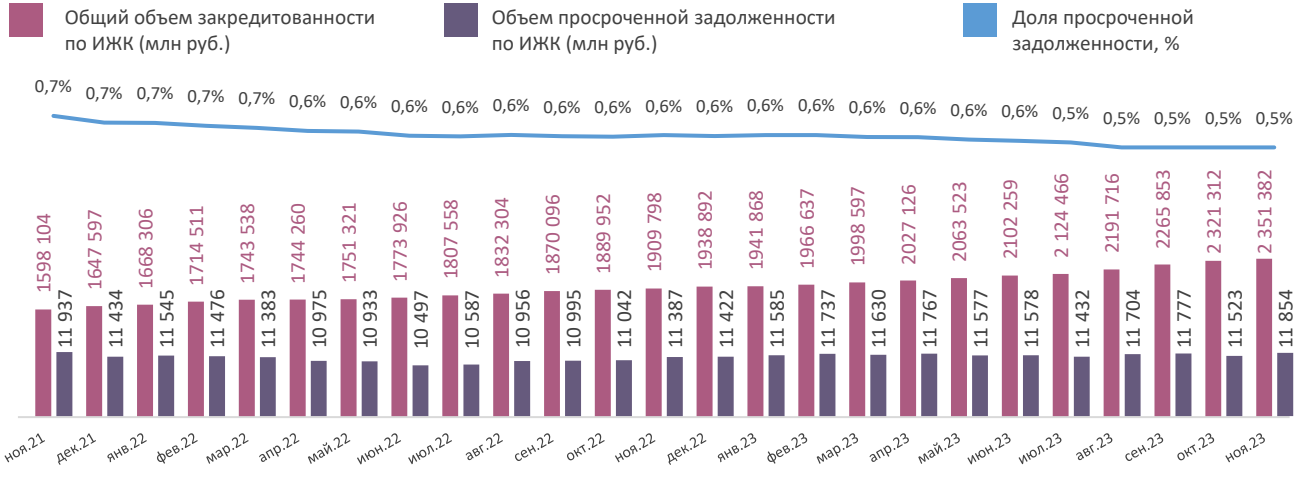
Спрос в 1 полугодии 2023 г. был умеренным, на его показатели влияли такие факторы как адаптация участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, высокий уровень скидок, снижение интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля. На увеличение спроса во 2 полугодии 2023 г. оказали влияние такие факторы как повышение и ожидания дальнейшего роста ставки ЦБ, ожидания покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок, повышение первоначального взноса), в том числе льготных программ (сокращение лимита в рублях), слабый курс рубля.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Декабрь 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в 4 квартале 2023 г. составила 80%, по итогам 2023 г. - 77%.

15 декабря 2023 г. на плановом заседании СД Банка России ключевая ставка ЦБ РФ была повышена на 1 п.п. до уровня 16,0%. Это было пятое повышение за 2023 г.

Согласно данным Банка России, в ноябре 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 11 846 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 82 533 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 244,1 тыс. руб. (-3,4% за месяц) и составил 6,97 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в ноябре в рублях, составил 303,0 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,40%, увеличившись на 0,09 п.п. за месяц.

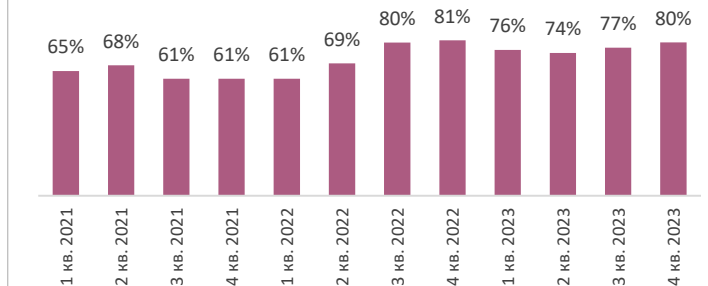
В ноябре 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации уменьшился на 2,3% по сравнению с январем того же года, а количество договоров с ИЖК по реновации увеличилось на 30,4%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в ноябре составил 2 351 382 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 854 млн руб. (0,5%).

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

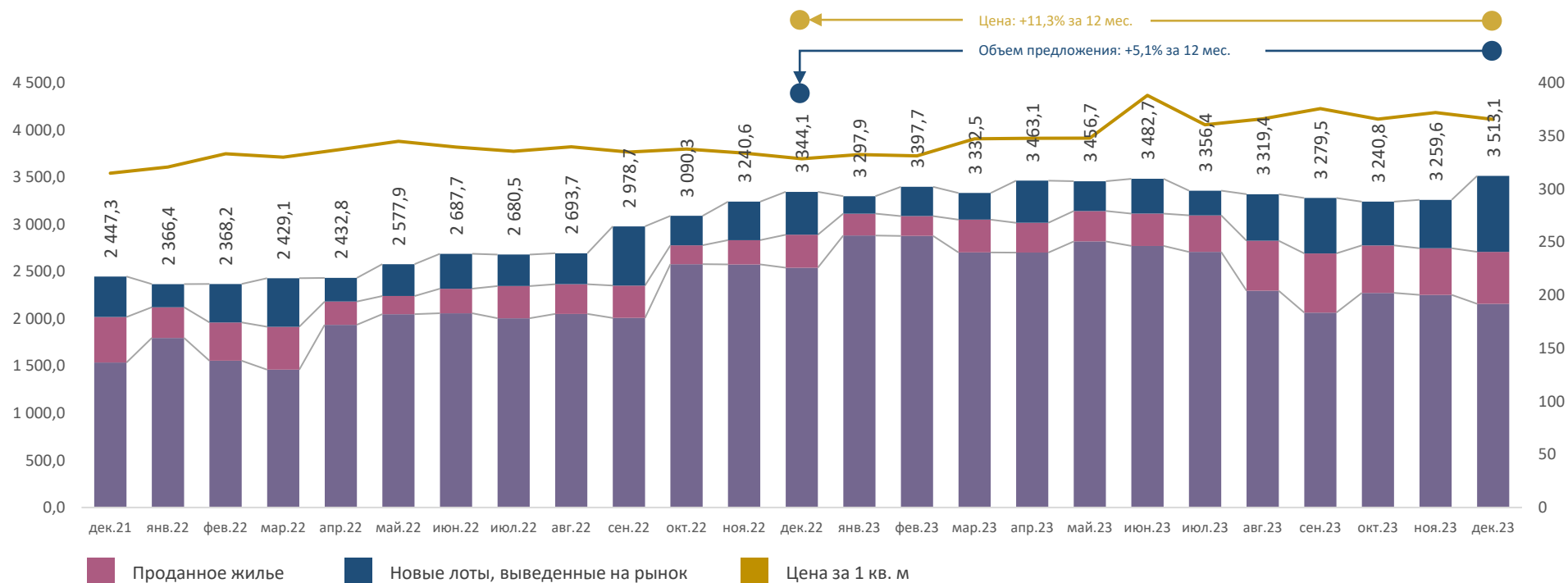
ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



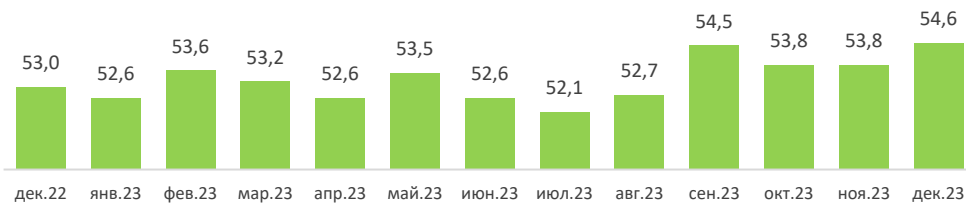
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНА НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



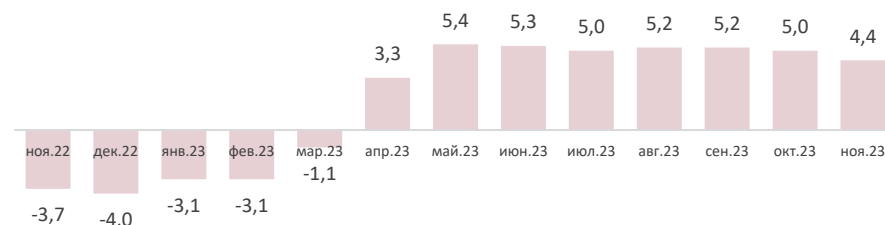
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития, %

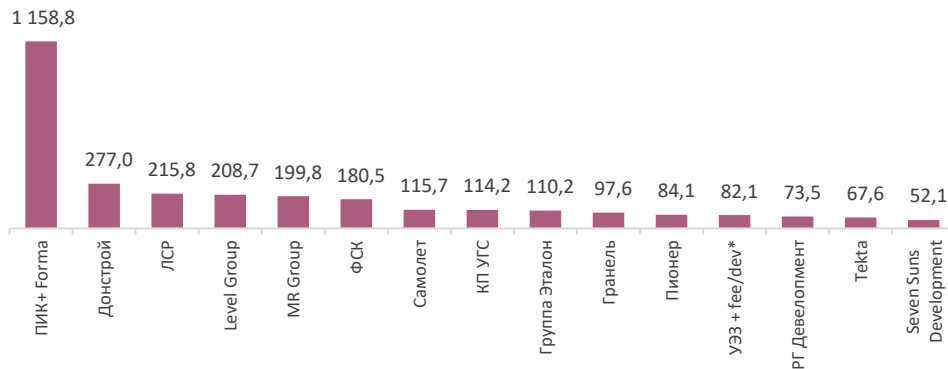




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2023 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК+ Forma	1 158 800	27 826	29,0%
2	Донстрой	276 991	4 105	6,9%
3	ЛСР	215 776	5 640	5,4%
4	Level Group	208 671	4 229	5,2%
5	MR Group	199 843	3 708	5,0%
6	ФСК	180 480	3 205	4,5%
7	Самолет + МИЦ	115 748	2 639	2,9%
8	КП УГС	114 222	1 798	2,9%
9	Группа Эталон	110 153	1 731	2,8%
10	Гранель	97 648	2 309	2,4%
11	Пионер	84 123	1 379	2,1%
12	УЭЗ + fee/dev*	82 129	1 406	2,1%
13	РГ Девелопмент	73 501	1 484	1,8%
14	Tekta	67 631	1 118	1,7%
15	Seven Suns Development	52 143	1 057	1,3%
Итого:		3 037 856	63 634	76%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2023 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	119 600
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	99 209
3	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	90 954
4	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	83 844
5	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв. / ап.	73 633
6	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	70 023
7	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	58 244
8	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	57 541
9	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	55 266
10	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв. / ап.	54 940
11	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	54 376
12	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns	кв.	48 553
13	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв. / ап.	48 159
14	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	44 533
15	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	44 497
Итого:					1 003 373

76% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

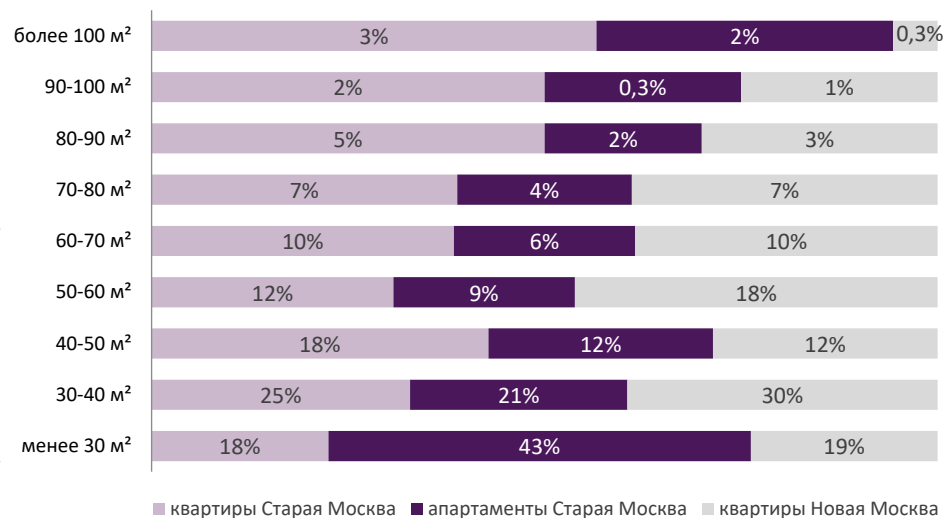
25% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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, Настоящее

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва (2023 г.)



83% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (2023 г.)



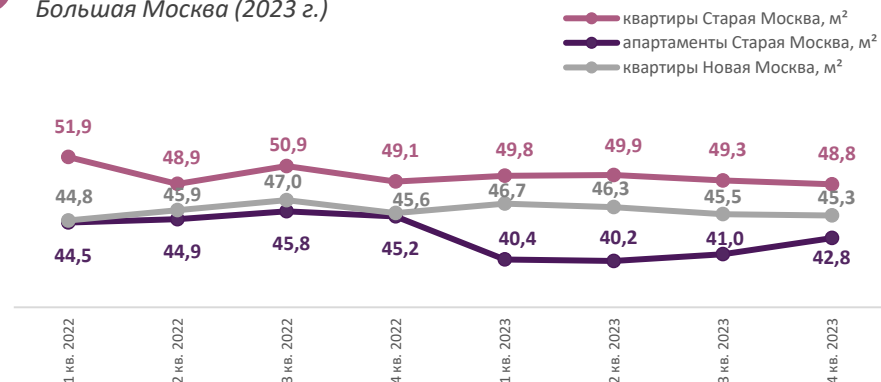
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (2023 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (2023 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (2023 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва	Апартаменты Новая Москва
котлован	16%	6%	12%	
нижние этажи	40%	18%	55%	
верхние этажи	19%	20%	17%	
идёт отделка	20%	49%	13%	
сдан	5%	7%	3%	



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	416 924	0,1%	5,5%
Арбат	500 643	-0,1%	6,4%
Басманный	332 148	2,9%	9,9%
Замоскворечье	411 754	0,9%	11,9%
Красносельский	387 210	-0,5%	4,2%
Мещанский	388 558	-1,0%	8,3%
Пресненский	413 017	2,2%	10,4%
Таганский	381 879	1,6%	8,7%
Тверской	466 690	-1,4%	2,4%
Хамовники	452 250	0,1%	4,8%
Якиманка	486 971	-0,5%	7,4%
Северный административный округ	270 654	0,9%	10,1%
Аэропорт	327 497	1,0%	10,4%
Беговой	373 402	-0,9%	7,3%
Бескудниковский	242 494	0,4%	10,5%
Войковский	267 796	0,8%	11,0%
Восточное Дегунино	242 494	0,4%	10,5%
Головинский	275 962	2,6%	9,4%
Дмитровский	242 494	0,4%	10,5%
Западное Дегунино	242 494	0,4%	10,5%
Коптево	267 796	0,8%	11,0%
Левобережный	258 741	1,8%	10,9%
Молжаниновский	256 572	-0,5%	4,5%
Савёловский	318 381	-0,3%	10,5%
Сокол	327 497	1,0%	10,4%
Тимирязевский	274 795	1,4%	5,7%
Ховрино	258 741	1,8%	10,9%
Хорошёвский	330 847	0,7%	5,7%
Северо-Восточный административный округ	244 002	0,5%	8,1%
Алексеевский	320 853	-0,2%	8,3%
Алтуфьевский	230 929	2,4%	8,7%
Бабушкинский	245 904	0,4%	7,8%
Бибирево	230 929	2,4%	8,7%
Бутырский	274 795	1,4%	5,7%

Лианозово	229 674	1,5%	10,5%
Лосиноостровский	218 071	-0,5%	7,3%
Марфино	243 922	-0,1%	8,3%
Марьино	318 381	-0,3%	10,5%
Останкинский	278 385	1,1%	5,8%
Отрадное	232 371	-0,4%	6,0%
Ростокино	278 385	1,1%	5,8%
Свиблово	275 393	-0,3%	7,2%
Северное Медведково	244 619	0,9%	11,7%
Северный	242 494	0,4%	10,5%
Южное Медведково	245 904	0,4%	7,8%
Ярославский	218 071	-0,5%	7,3%
Восточный административный округ	239 490	0,0%	7,3%
Богородское	248 368	0,4%	10,8%
Вешняки	213 860	-0,3%	7,3%
Восточное Измайлово	236 206	1,0%	6,5%
Восточный	213 989	1,4%	4,1%
Гольяново	224 180	-0,7%	6,8%
Ивановское	217 104	-0,3%	4,4%
Измайлово	236 206	1,0%	6,5%
Косино-Ухтомский	202 585	0,8%	4,8%
Метрогородок	248 368	0,4%	10,8%
Новогиреево	217 104	-0,3%	4,4%
Новокосино	213 989	1,4%	4,1%
Перово	233 186	0,8%	7,6%
Преображенское	271 700	1,3%	6,3%
Северное Измайлово	224 180	-0,7%	6,8%
Соколиная Гора	269 536	-0,5%	6,6%
Сокольники	312 954	0,9%	8,9%
Юго-Восточный административный округ	236 741	0,8%	9,1%
Выхино-Жулебино	213 860	-0,3%	7,3%
Капотня	227 106	0,5%	8,8%
Кузьминки	242 144	0,1%	7,0%
Лефортово	260 748	1,5%	8,1%
Люблино	223 839	-0,1%	6,2%
Марьино	227 106	0,5%	8,8%
Некрасовка	202 585	0,8%	4,8%

Нижегородский	291 137	-0,9%	6,0%
Печатники	238 397	-0,1%	11,7%
Рязанский	234 766	-0,3%	10,4%
Текстильщики	242 144	0,1%	7,0%
Южнопортовый	300 829	-0,8%	7,3%
Южный административный округ	247 873	0,0%	8,5%
Бирюлёво Восточное	206 638	1,0%	8,3%
Бирюлёво Западное	206 638	1,0%	8,3%
Братеево	224 063	0,6%	7,4%
Даниловский	285 971	0,5%	8,5%
Донской	359 945	-0,1%	8,7%
Зябликово	224 063	0,6%	7,4%
Москворечье-Сабурово	233 550	0,0%	7,6%
Нагатино-Садовники	276 515	-0,3%	8,7%
Нагатинский Затон	276 515	-0,3%	8,7%
Нагорный	269 357	-0,7%	7,3%
Орехово-Борисово Северное	230 549	0,8%	5,5%
Орехово-Борисово Южное	230 549	0,8%	5,5%
Царицыно	233 550	0,0%	7,6%
Чертаново Северное	257 084	1,2%	12,3%
Чертаново Центральное	257 084	1,2%	12,3%
Чертаново Южное	236 475	-0,2%	9,1%
Юго-Западный административный округ	302 259	0,3%	6,0%
Академический	314 545	0,4%	4,9%
Гагаринский	353 579	0,6%	4,7%
Зюзино	269 357	-0,7%	7,3%
Коньково	269 817	0,5%	7,5%
Котловка	285 971	0,5%	8,5%
Ломоносовский	353 579	0,6%	4,7%
Обручевский	269 817	0,5%	7,2%
Северное Бутово	231 248	1,0%	4,9%
Тёплый Стан	230 738	2,1%	7,2%
Черёмушки	312 174	-0,1%	8,2%
Южное Бутово	206 895	1,4%	3,4%
Ясенево	237 105	0,2%	8,8%
Западный административный округ	303 259	0,4%	8,4%
Внуково	226 176	0,4%	6,2%
Дорогомилово	374 180	0,9%	5,7%
Крылатское	296 456	0,0%	9,5%
Кунцево	282 235	0,9%	10,5%
Можайский	284 422	0,2%	9,7%
Ново-Переделкино	226 176	0,4%	6,2%
Очаково-Матвеевское	283 698	0,9%	9,0%

Проспект Вернадского	331 961	2,7%	9,3%
Раменки	353 579	0,6%	4,7%
Солнцево	235 739	0,8%	5,1%
Тропарёво-Никулино	287 492	0,5%	12,1%
Филёвский Парк	324 534	1,0%	4,4%
Фили-Давыдовское	284 422	0,2%	9,7%
Северо-Западный административный округ	280 486	0,5%	7,1%
Куркино	256 572	-0,5%	4,5%
Митино	237 763	0,3%	10,1%
Покровское-Стрешнево	280 217	1,2%	7,1%
Северное Тушино	249 865	1,2%	9,1%
Строгино	269 993	2,0%	11,4%
Хорошёво-Мнёвники	310 682	0,5%	8,1%
Щукино	280 217	1,2%	7,1%
Южное Тушино	249 865	1,2%	9,1%
Зеленоградский административный округ	191 567	0,7%	7,6%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Дек. 2023	К ноя. 2023	К дек. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	237 210	+0,1%	+7,9%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	242 686	+1,2%	+8,5%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	256 670	+0,4%	+8,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	272 061	+0,1%	+8,2%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	289 376	+0,2%	+6,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	277 972	+0,7%	+7,0%
Все панельные и блочные дома	245 522	+0,6%	+8,3%
Все монолитные и кирпичные дома	279 803	+0,3%	+7,1%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в декабре в Москве представлено 42 036 объектов и 39 831 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 270 409 руб./кв. м (+0,5% за месяц).