



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

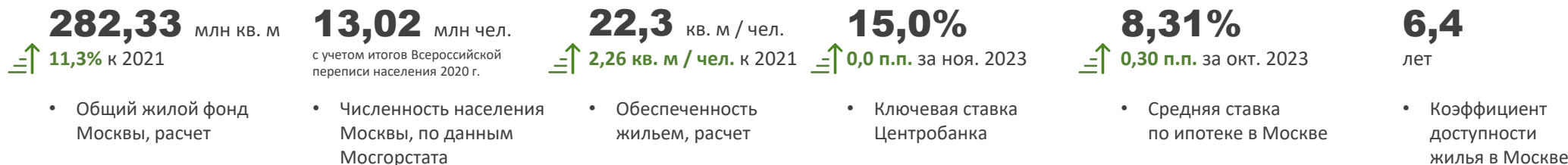
---

НОЯБРЬ 2023

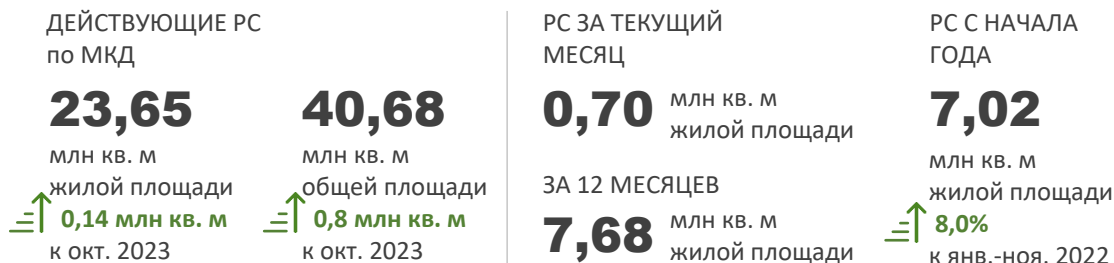
---



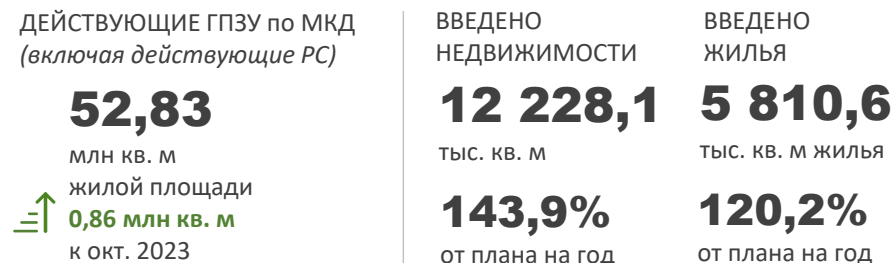
## ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



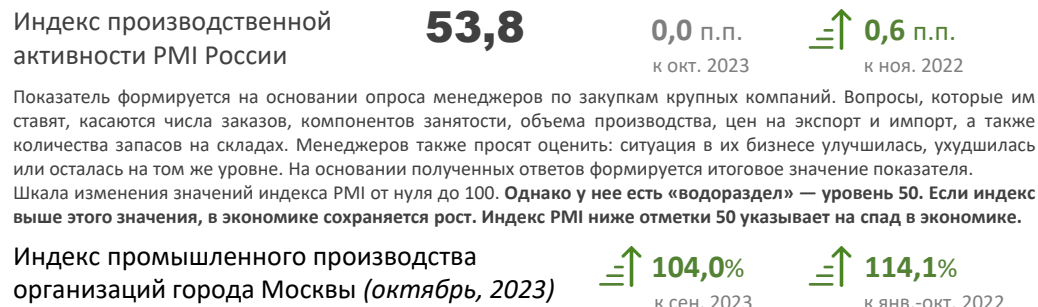
## ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7



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



## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Ноябрь 2023



## ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Ноябрь 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

# 3,26

↑ 0,6% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 0,6% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Старая Москва, млн кв. м

# 2,35

↑ 0,3% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↓ 2,7% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Новая Москва, млн кв. м

# 0,90

↑ 1,3% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 10,1% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Совокупный объем предложения жилья стабилизировался, но при этом на 0,6% превышает уровень прошлого года.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 420,5

↑ 2,0% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 14,9% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 245,4

↑ 0,5% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 3,1% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

В ноябре 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. Среднерыночный дисконт в ноябре составил порядка 7%, увеличившись на 1% за счет увеличения скидок застройщиками. Повышение цен компенсировалось увеличением дисконтов. При этом максимальный размер скидок составил порядка 20-22% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

## РЕГИСТРАЦИЯ ДДУ, шт. Ноябрь 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

# 10 908

↓ 9,4% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 81,2% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

# 2

↓ 94,1% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

# 10

↓ 86,5% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

С начала 2023, вся Москва

# 102 497

↑ 34,7% ЗА ГОД  
к янв.-ноя. 2022

С начала 2023, реновация

# 371

# 374



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

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

За месяц, тыс. кв. м

# 494,2

↓ 1,8% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 91,8% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

# 4 606,2

↑ 37,9% ЗА ГОД  
к янв.-ноя. 2022

Сохранение высокого уровня покупательской активности обусловлено повышением ставок ЦБ, слабым курсом рубля, а также ожиданиями покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок и повышение первоначального взноса).

\* 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 Ноябрь 2023, стр. 24-25

### Совокупный объем предложения /

Аналитическая база Циан, млн кв. м

Москва

# 2,57

↑ 0,8% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↓ 24,9% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Московская область

# 2,42

↓ 1,2% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↓ 10,0% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

### Средневзвешенная цена / IRN,

тыс. руб. / кв. м

Старая Москва

# 269,1

↑ 0,8% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 6,1% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

# 237,0

↑ 0,7% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 7,2% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

Ипотечные ставки на вторичном рынке давно достигли заградительного уровня, но спрос еще поддерживают кредиты, одобренные по «летним» ставкам. Снижению цен препятствует и существенное сокращение объемов предложения: ажиотаж последних месяцев вымыл с рынка наиболее ликвидные лоты, то есть самые доступные. Кроме того, на фоне общей неопределенности часть продавцов сняли квартиры с продажи, а другие – на всякий случай повысили цены, чтобы точно не продешевить. В результате на рынке осталось только завышенное по цене предложение.

Картина напоминает апрель 2022 г., когда после мартовского ажиотажа, рынок замер в преддверии жесткой стагнации из-за недоступности ипотеки и исчерпания спроса будущих периодов.

Скорее всего, примерно в таком состоянии рынок и будет находиться в течение ближайших месяцев. Конец года для рынка недвижимости – «высокий сезон»: в силу психологических причин люди стремятся завершить сделки до нового года. На то, чтобы осознать изменение конъюнктуры, продавцам потребуется несколько месяцев. Разворота ценового тренда можно ждать ближе к весне.

## ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru Октябрь 2023\*, стр. 20

### Выданные ИЖК

За месяц, шт.

# 12 922

↓ 14,9% ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↑ 86,4% ЗА ГОД  
к окт. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

# 759 241

↑ 45,2% ЗА ГОД  
к янв.-окт. 2022

### Объем просроченной

задолженности по ипотеке, млн руб.

# 11 523

↓ 2,2% ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↑ 4,4% ЗА ГОД  
к окт. 2022

### Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

# 148

↑ 74,1% ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↑ 288,9% ЗА ГОД  
к окт. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

# 6 762,0

### Доля просроченной

задолженности по ипотеке, %

# 0,5

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↓ 0,1 п.п. ЗА ГОД  
к окт. 2022

\* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте [cbr.ru](http://cbr.ru) С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

## ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ\* / Росреестр, ноябрь 2023

За месяц, шт.

# 10 109

↓ 10,2% ЗА МЕСЯЦ  
к окт. 2023

↑ 15,5% ЗА ГОД  
к ноя. 2022

↓ 8,6% ЗА 2 ГОДА  
к ноя. 2021

С начала 2023 года, шт.

# 126 544

↑ 30,0% ЗА ГОД  
к янв.-ноя. 2022

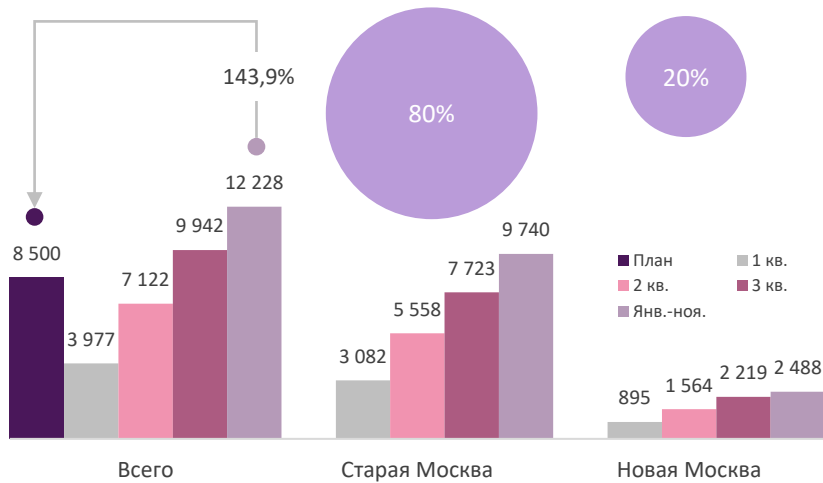
↑ 11,0% ЗА 2 ГОДА  
к янв.-ноя. 2021

\* Первичная и вторичная недвижимость

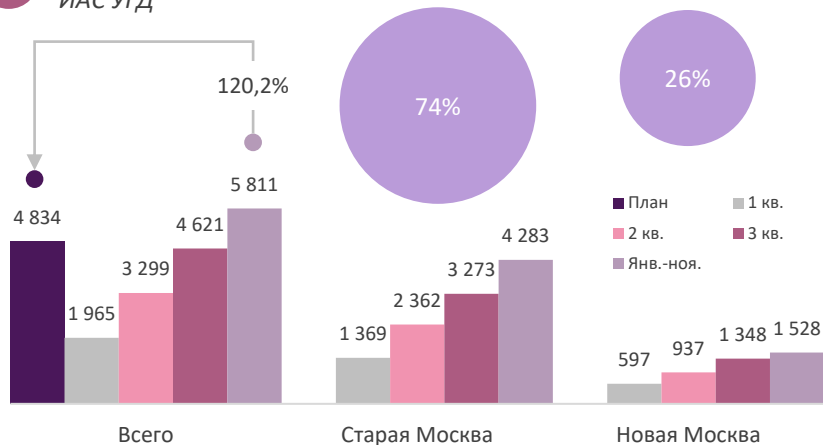
Отрицательная динамика не повлияла на рекордные объемы регистраций жилищных ипотек в текущем году – суммарное число договоров по итогам 11 месяцев стало максимальным за 15 лет. Независимо от количества сделок в декабре – 2023 год войдет в историю своими статистическими рекордами



## 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 11 месяцев 2023 в Москве введено 12 228,1 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 143,9% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 9 739,6 тыс. кв. м (80% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 2 488,5 тыс. кв. м (20%).

С начала года в Москве введено 5 810,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 120,2% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 4 283,0 и 1 527,6 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	4,4
ЗелАО	4,9
САО	5,6
ВАО	5,8
ЮВАО	6,0
ЮАО	6,2
СВАО	7,0
ЗАО	7,4
СЗАО	7,4
ЦАО	8,8
<b>Средн.</b>	<b>6,4</b>

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

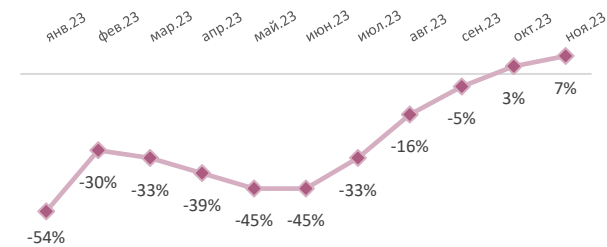
## ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД по ГПЗУ и РС, млн кв. м

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
5 165 га	52,83 Площадь жилых помещений	23,65 Жилая площадь	0,69 Жилая площадь	6,15 Жилая площадь	7,59 Жилая площадь	4,89 Жилая площадь	2,63 Жилая площадь	1,70 Жилая площадь
		40,68 Общая площадь	1,19 Общая площадь	10,57 Общая площадь	13,06 Общая площадь	8,41 Общая площадь	4,53 Общая площадь	2,92 Общая площадь
		687 шт.						

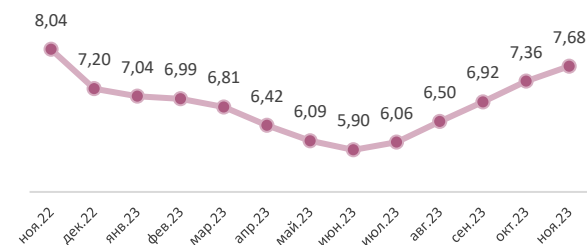
### План по вводу жилья по программе реновации

	2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год
Жилая площадь	5,18	1,24	1,94	2,00

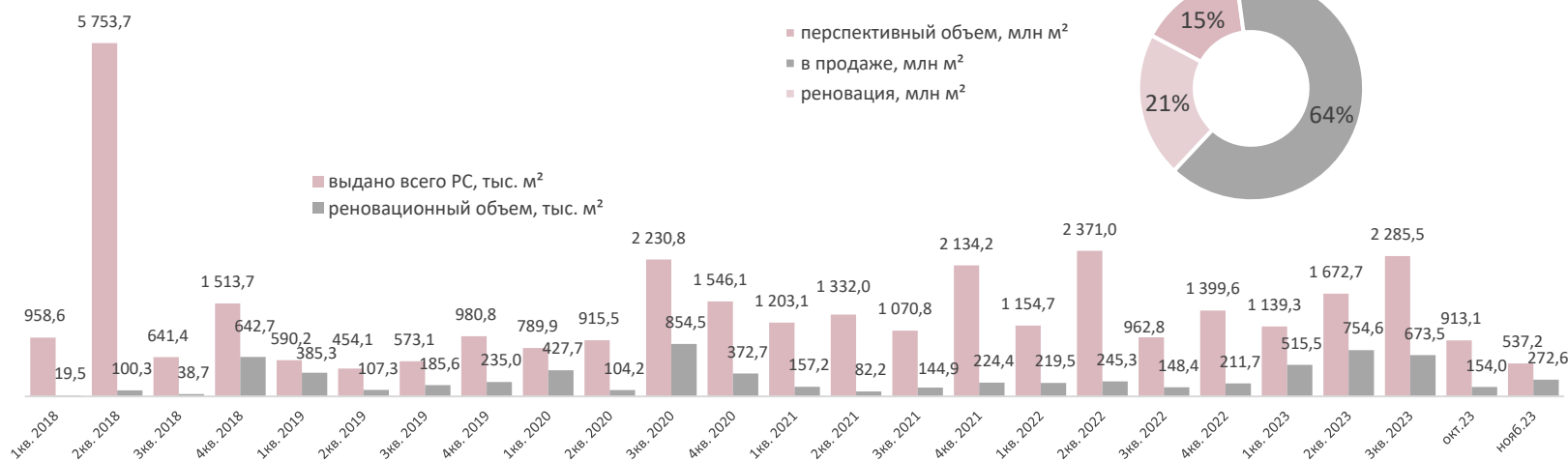
### РС ЗА ТЕКУЩИЙ ГОД НАКОПЛЕННЫЙ ИТОГ, жилая площадь, % к предыдущему периоду



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



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



В ноябре 2023 г. в Большой Москве было выдано 16 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 537 тыс. м², из которых 51% 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 5 288,4 тыс. м².



# ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Ноябрь 2023

2

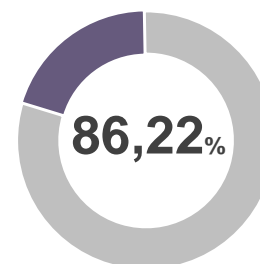
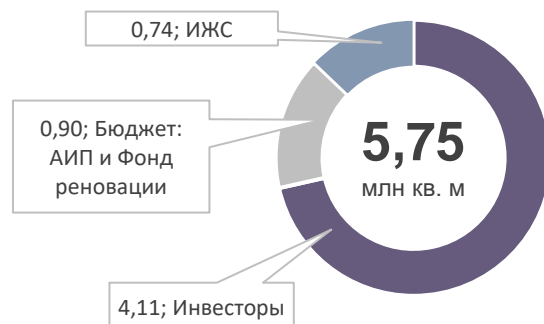
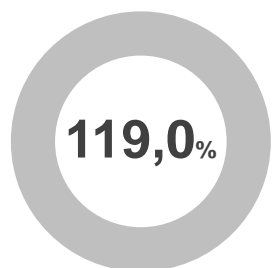
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2023 год						4 квартал						Ноябрь 2023						
	План			Факт на 30.11.2023			План			Факт на 30.11.2023			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	376	190	186	559	138	421	94	66	28	110	18	92	7	4	3	57	14	43	
тыс. кв. м	8 500,0	3 710,2	4 789,8	12 228,1	2 557,8	9 670,3	2 080,7	1 558,6	522,1	2 286,2	323,1	1 963,1	47,6	36,8	10,8	1 201,0	269,1	931,9	
Жилые объекты	кол-во	223	79	144	284	59	225	43	31	12	62	11	51	1	1	0	37	9	28
Жилые объекты	тыс. кв. м	7 058,4	2 594,6	4 463,8	9 298,3	1 639,7	7 658,6	1 488,0	1 127,9	360,1	1 947,2	294,9	1 652,3	18,7	18,7	0,0	1 070,3	241,4	828,9
Жилые объекты	жил. пл.	4 834,0	1 408,0	3 426,0	5 810,6	897,1	4 913,5	839,2	615	224,2	1 189,7	161,5	1 028,2	11,3	11,3	0	626,6	131,9	494,7
ДОУ	кол-во	33	13	20	43	7	36	7	4	3	5	0	5	1	0	1	3	0	3
ДОУ	тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	130	23,9	106,1	23	14,6	8,4	14,1	0	14,1	1,9	0	1,9	9	0	9
Школы и БНК	кол-во	32	20	12	23	6	17	12	11	1	4	1	3	1	1	0	3	1	2
Школы и БНК	тыс. кв. м	376,3	239,9	136,4	330,5	60,1	270,4	165,8	147,6	18,2	40,2	6,3	33,9	6,3	6,3	0	36,4	6,3	30,1
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	27	25	2	19	15	4	9	9	0	2	2	0	0	0	0	1	1	0
Лечебно-оздоровительные объекты	тыс. кв. м	364,4	322,3	42,1	172	145,2	26,8	171,9	171,9	0	13,2	13,2	0	0	0	0	12,8	12,8	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	18	8	10	6	2	4	1	0	1	3	2	1	1	0	1
Спортивно-рекреационные объекты	тыс. кв. м	117,5	50,5	67	214,5	60,2	154,3	25,1	11,8	13,3	12,1	0	12,1	16,5	11,8	4,7	12,1	0	12,1
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	2	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Культурно-просветительные, досуговые объекты	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	16	0	16	3	0	3	3	0	3	0	0	0	1	0	1
Торгово-бытовые объекты	тыс. кв. м	0	0	0	117,3	0	117,3	35,9	0	35,9	4,9	0	4,9	0	0	0	1,4	0	1,4
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	24	0	24	3	0	3	1	0	1	1	0	1	0	0	0
Гостиницы, апартотели	тыс. кв. м	0	0	0	695,6	0	695,6	22,2	0	22,2	15,8	0	15,8	4,2	0	4,2	0	0	0
Административно-деловые объекты	кол-во	5	5	0	17	3	14	5	4	1	4	1	3	0	0	0	2	1	1
Административно-деловые объекты	тыс. кв. м	21,6	21,6	0	299,3	73,9	225,4	59,2	20,7	38,5	67,5	3,1	64,4	0	0	0	30,4	3,1	27,3
Специальные объекты	кол-во	40	40	0	113	40	73	6	5	1	27	3	24	0	0	0	9	2	7
Специальные объекты	тыс. кв. м	430,4	430,4	0	942,7	554,8	387,9	89,6	64,1	25,5	168,6	5,6	163	0	0	0	28,6	5,5	23,1

	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».

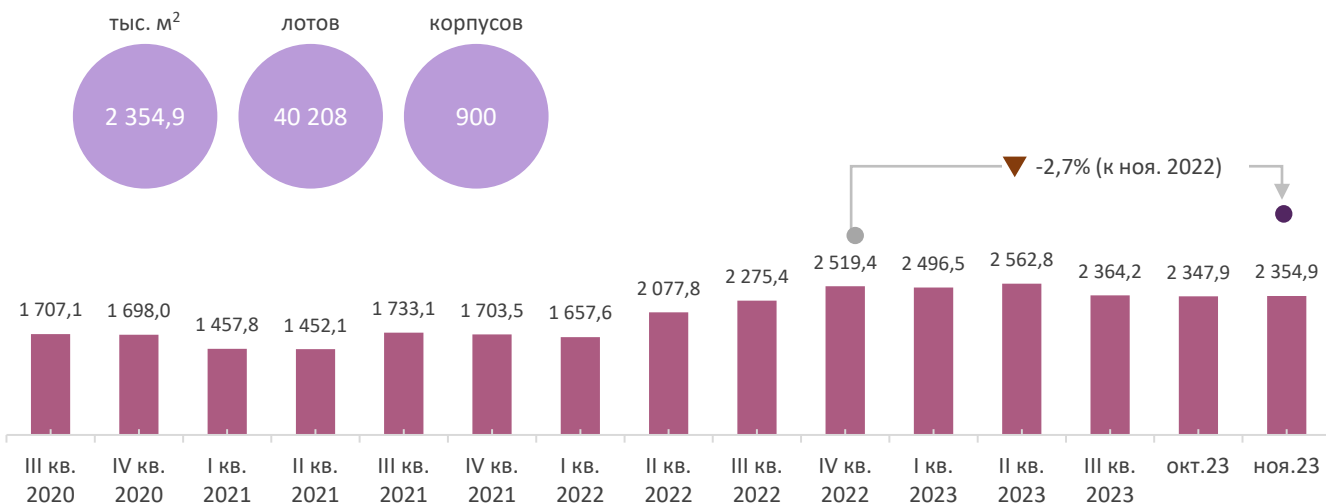
ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.11.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	21 176,2	21 176,2	21 176,2	18 257,04	86,22%	



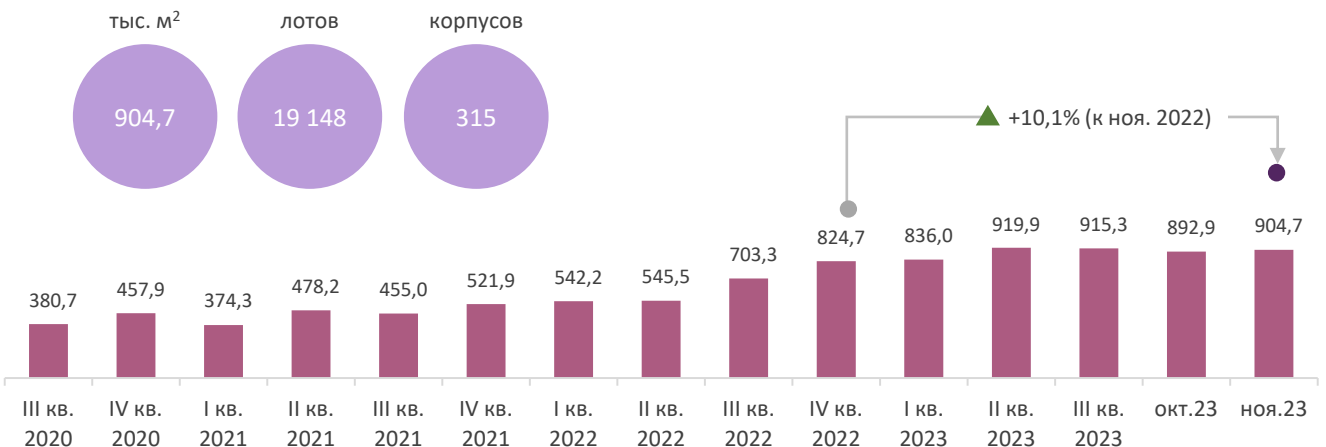


# МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

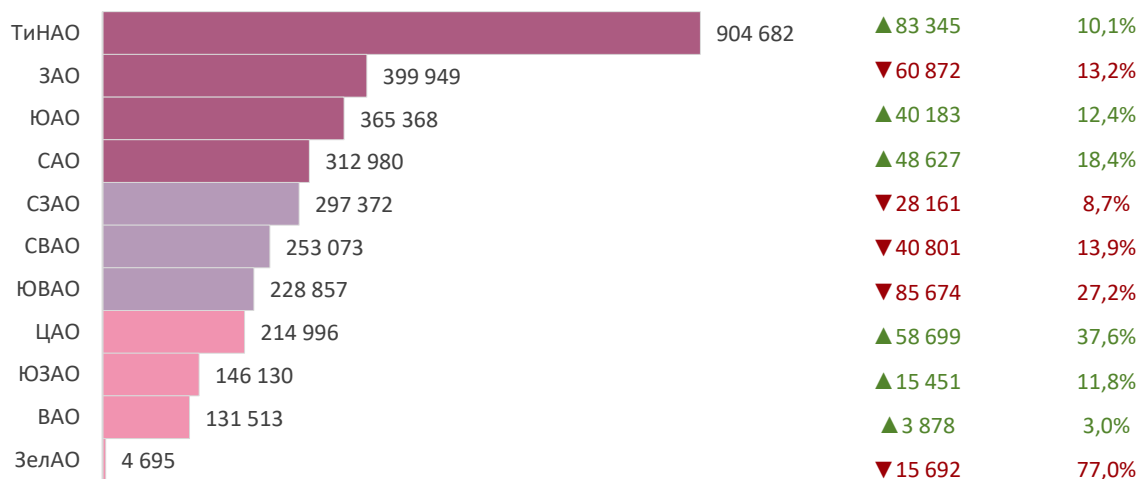


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

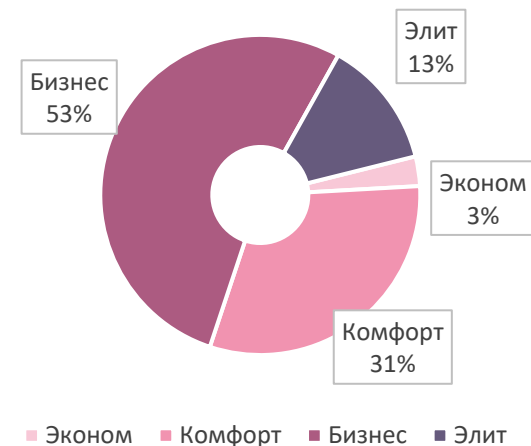
Округ	Класс К	Без отделки	Под ключ	Подчистовую
BAO	эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,2%	0,1%
	бизнес	1,8%	0,0%	0,0%
ZAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,8%	2,0%	1,1%
	бизнес	3,5%	0,3%	1,6%
	элитный	1,1%	0,6%	0,0%
ZelAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,2%	0,0%
	бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
CAO	эконом	0,0%	0,2%	0,2%
	комфорт	2,4%	1,5%	0,5%
	бизнес	2,7%	0,3%	1,3%
	элитный	0,0%	0,0%	0,8%
SBAO	эконом	0,0%	0,4%	0,3%
	комфорт	0,7%	2,0%	0,1%
	бизнес	3,0%	0,4%	1,0%
	элитный	0,4%	0,0%	0,0%
CZAO	комфорт	1,2%	0,6%	0,0%
	бизнес	3,2%	0,2%	2,8%
	элитный	0,5%	0,1%	0,1%
CAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	бизнес	1,9%	0,3%	0,0%
	элитный	4,9%	0,6%	0,2%
YAO	комфорт	0,6%	2,0%	0,0%
	бизнес	6,6%	0,9%	0,7%
	элитный	0,2%	0,2%	0,1%
	эконом	0,5%	0,0%	0,0%
YBAO	комфорт	1,3%	2,6%	0,1%
	бизнес	1,1%	0,5%	0,7%
	эконом	0,0%	0,4%	0,0%
YZAO	комфорт	0,8%	0,0%	0,2%
	бизнес	3,0%	0,0%	0,5%
	элитный	0,0%	0,0%	0,2%
	эконом	0,3%	4,0%	0,0%
NAO	комфорт	10,1%	4,9%	4,6%
	бизнес	1,4%	0,0%	0,2%
	эконом	0,1%	0,0%	0,0%
TAO	комфорт	1,2%	0,0%	0,0%
	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого:</b>		<b>56,1%</b>	<b>26,5%</b>	<b>17,4%</b>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

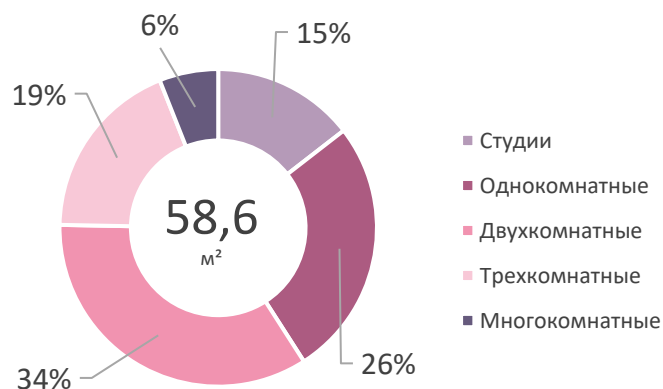
к ноя. 2022, м<sup>2</sup>      к ноя. 2022, %



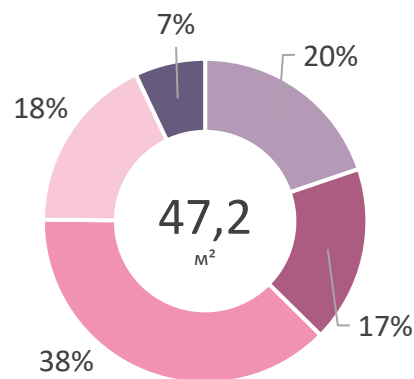
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В НОЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

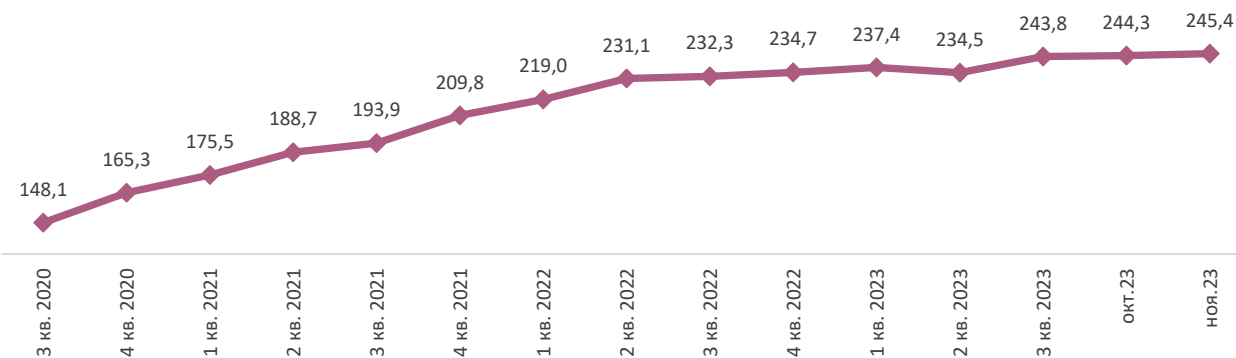
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
САО	Северный порт. Береговые кварталы, к. 7.1, 7.3	Legenda	1 кв. 2027	бизнес	54
ЗАО	King & Sons	October Group	1 кв. 2027	бизнес+	н/д
НАО	Родные кварталы, к. 2	A101	3 кв. 2026	комфорт	439
САО	Молжаниново, к. 5	Самолет	4 кв. 2025	комфорт	223
ЗАО	Level Мичуринский, к. 9 (3-я оч.)	Level Group	4 кв. 2026	бизнес	68
ЗАО	Stellar City, к. 4	ГК Ташир	2 кв. 2025	бизнес	539
ЮВАО	Level Нижегородская, к. 3	Level Group	4 кв. 2026	комфорт	105
СЗАО	Sky Garden, к. 2	ФСК	3 кв. 2026	бизнес	73
САО	Soul, к. 5 (1я оч.)	Forma	4 кв. 2026	бизнес	44
ВАО	Сиреневый парк, к. 3, 4 (4-я оч.)	AFI Development	1 кв. 2026	комфорт+	94
ВАО	1-й Измайловский, к. 1	Лидер/ДСК-1	2 кв. 2026	комфорт	8
СЗАО	City Bay, к. 1, 2, 3, 4, 5 (Cliff 5-я оч.)	MR Group	1 кв. 2027	бизнес	110
НАО	Бунинские кварталы, к. 5.1-5.4	A101	4 кв. 2025	комфорт	1011
НАО	1-й Ясеневский, к. 1	ФСК Лидер/ДСК-1	2 кв. 2026	комфорт	46



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



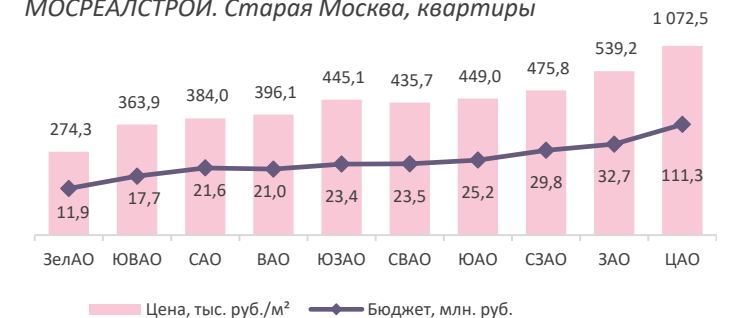
## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам ноября 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве выросла на 2%, за месяц и составила 420,5 тыс. руб./м<sup>2</sup>. С учетом скидков цена увеличилась на 1% и составила 391,1 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с ноября 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 14,9%, с учетом скидков прирост составил +15,5%.

В ноябре 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. Среднерыночный дисконт в ноябре составил порядка 7%, увеличившись на 1% за счет увеличения скидков застройщиками. Повышение цен компенсировалось увеличением дисконтов. При этом максимальный размер скидков составил порядка 20-22% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

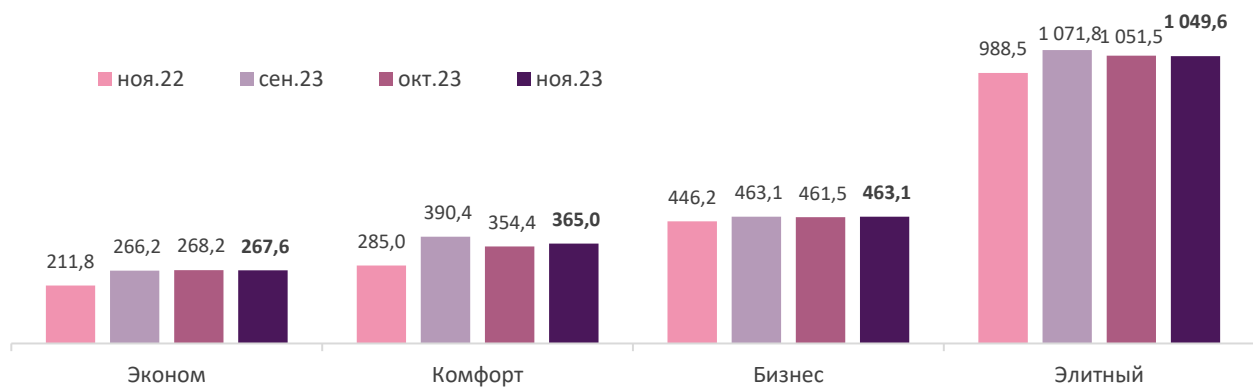
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам ноября 2023 г. увеличилась на 0,5% за месяц и составила 245,4 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с ноября 2022 г.) прирост цены составил 3,1%.

## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



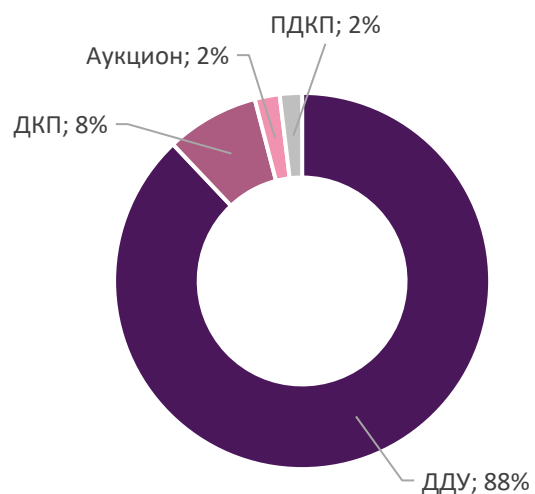
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры, тыс. руб./м<sup>2</sup>



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

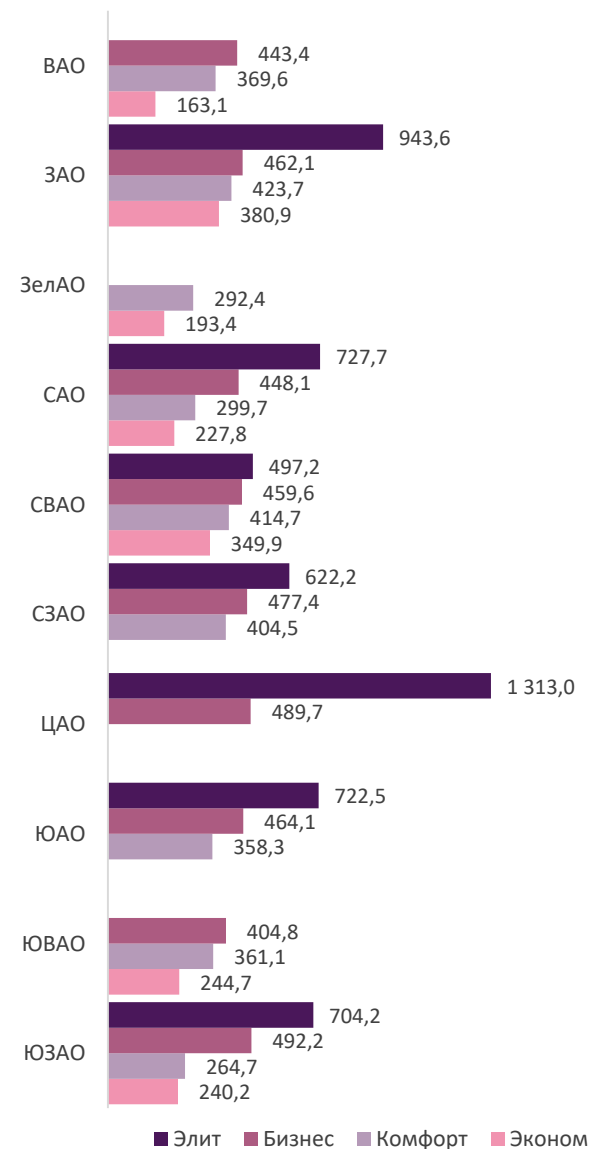
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м<sup>2</sup>



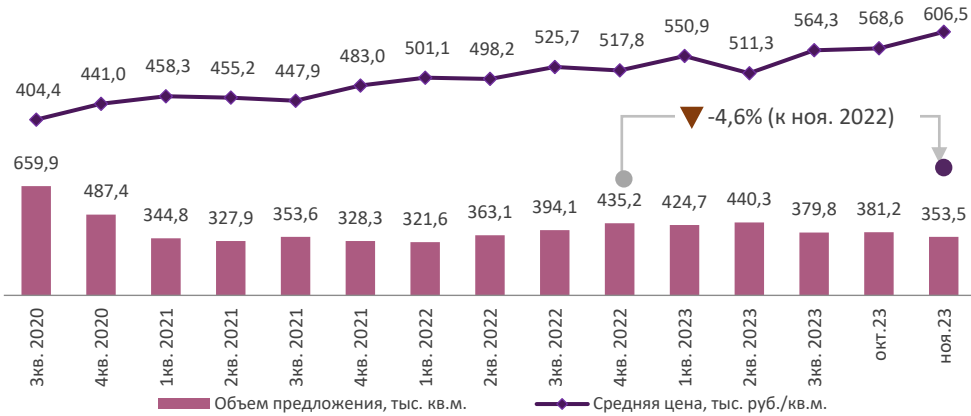


# МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Ноябрь 2023

5

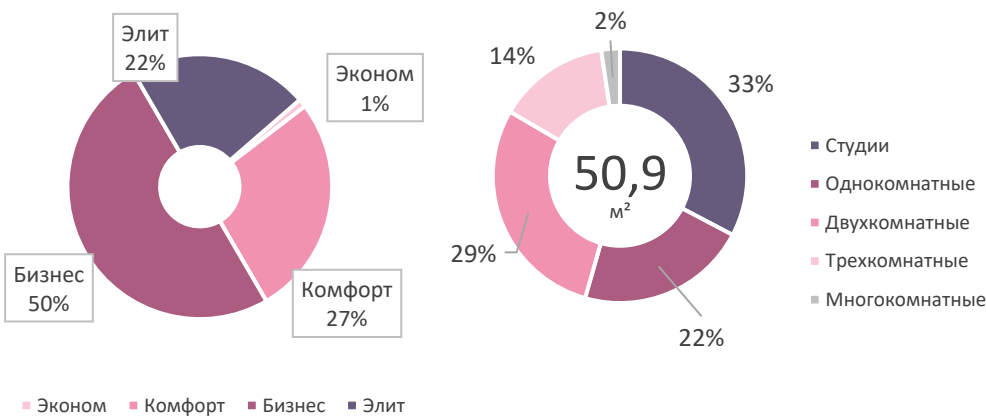
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



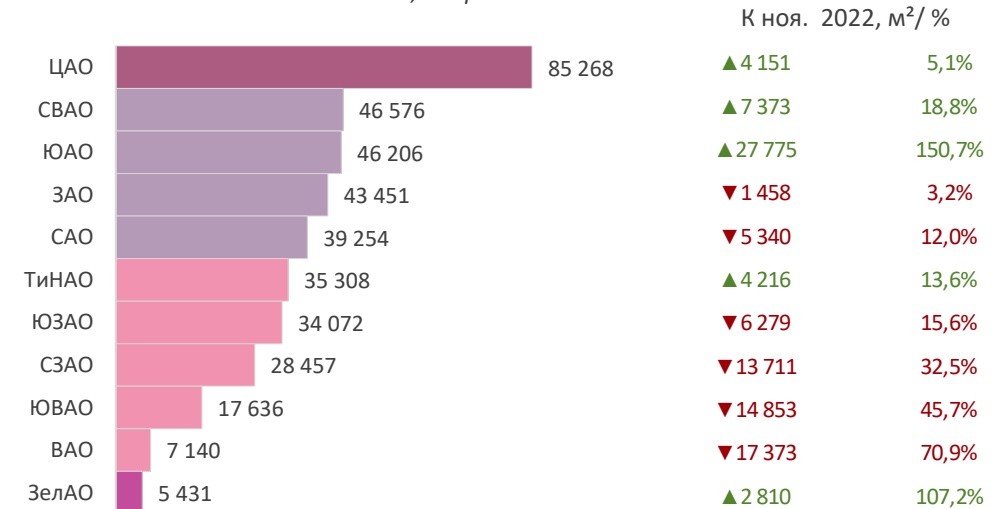
## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В НОЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ	ТИП
ЗАО	V12, к. 1-3	Sezar Group	4 кв. 2026	бизнес	722	апартаменты
ЮВАО	Level Южнопортовая, к. 13, 14	Level Group	2 кв. 2026	комфорт	121	апартаменты
ЗАО	Верейская 41, к. 3.1	Самолет	4 кв. 2024	бизнес	38	апартаменты
НАО	Тропарево парк, к. 2.3	Самолет	1 кв. 2025	комфорт	57	апартаменты

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

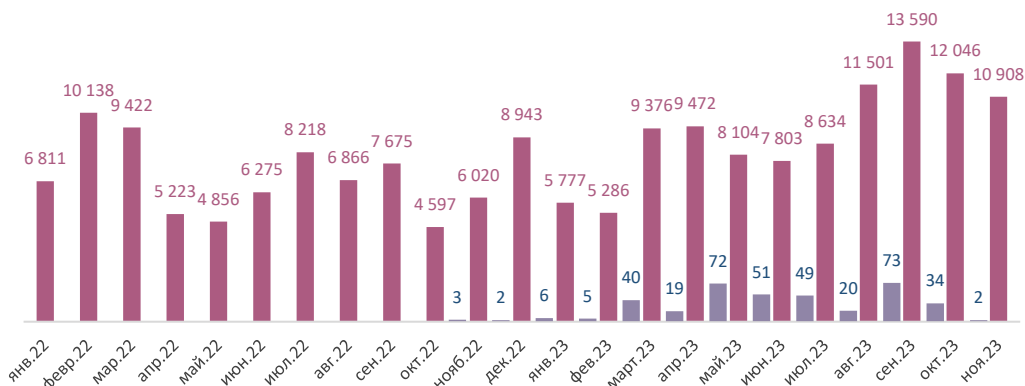


## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



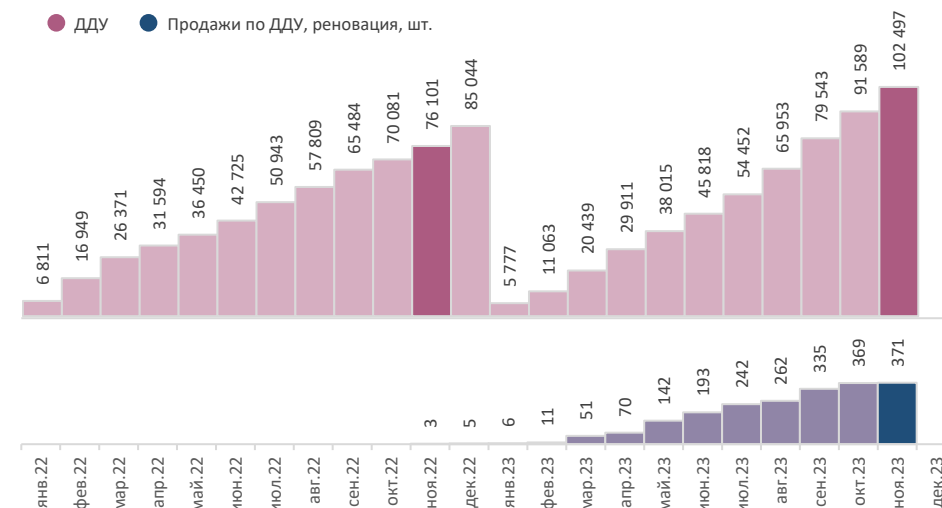
## ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● 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		
	ноя. 2023 г.	окт. 2023 г.	ноя. 2023 г./ окт. 2023 г.	ноя. 2023 г.	окт. 2023 г.	ноя. 2023 г./ окт. 2023 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	365,4	394,7	-7,4%	128,8	136,3	-5,5%
шт.	7 530	8 120	-7,3%	2 793	2 969	-5,9%
млрд руб.	168,3	174,8	-3,7%	31,4	33,0	-4,8%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	17,1	20,1	-14,9%	5,3	5,3	0,0%
шт.	349	415	-15,9%	129	135	-4,4%
млрд руб.	8,1	9,1	-11,0%	1,2	1,1	9,1%
<b>Итого:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	382,5	414,8	-7,8%	134,1	141,6	-5,3%
шт.	7 879	8 535	-7,7%	2 922	3 104	-5,9%
млрд руб.	176,4	183,9	-4,1%	32,6	34,1	-4,4%

\*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 ноябре 2023 г. объем поглощения жилья составил 10 908 шт. сделок ДДУ, что на 9,4% ниже аналогичного показателя за октябрь 2023 г. В годовой динамике (с ноября 2022 г.) показатель уровня спроса увеличился на 81,2%. Текущий ноябрь стал рекордным по числу сделок ДДУ за всю историю наблюдений данного месяца.

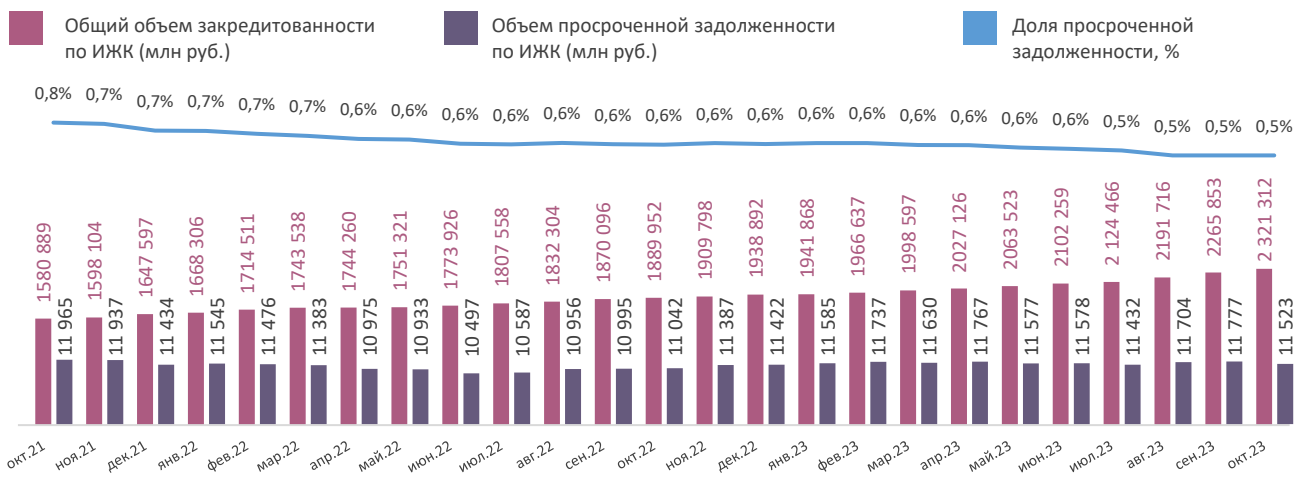
Сохранение высокого уровня покупательской активности обусловлено повышением ставкой ЦБ, слабым курсом рубля, а также ожиданиями покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок и повышение первоначального взноса). Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. впервые превысил порог в 100 тыс. шт. и составил 102 497 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 34,7% и на 3,8% выше годового объема поглощения самого активного 2021 г.



# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Ноябрь 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в ноябре 2023 г. составила 78%.

В ноябре 2023 г. ключевая ставка ЦБ не менялась и осталась на прежнем уровне – 15,0%.

Согласно данным Банка России, в октябре 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 12 922 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 93 184 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 130,1 тыс. руб. (-1,8% за месяц) и составил 7,21 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в октябре в рублях, составил 298,7 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,31%, увеличившись на 0,30 п.п. за месяц.

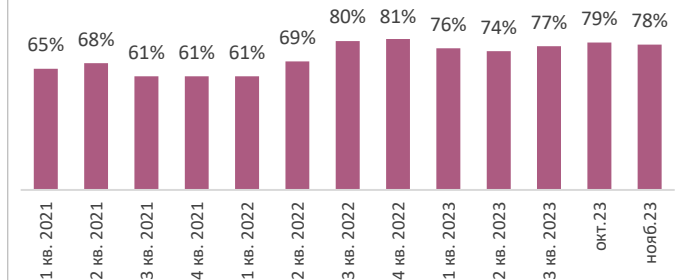
В октябре 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации вырос на 448,3% по сравнению с январем текущего года, а количество договоров с ИЖК по реновации – на 393,3%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в октябре составил 2 321 312 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 523 млн руб. (0,5%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с октября 2021 года данный показатель снизился на 0,3 п.п.

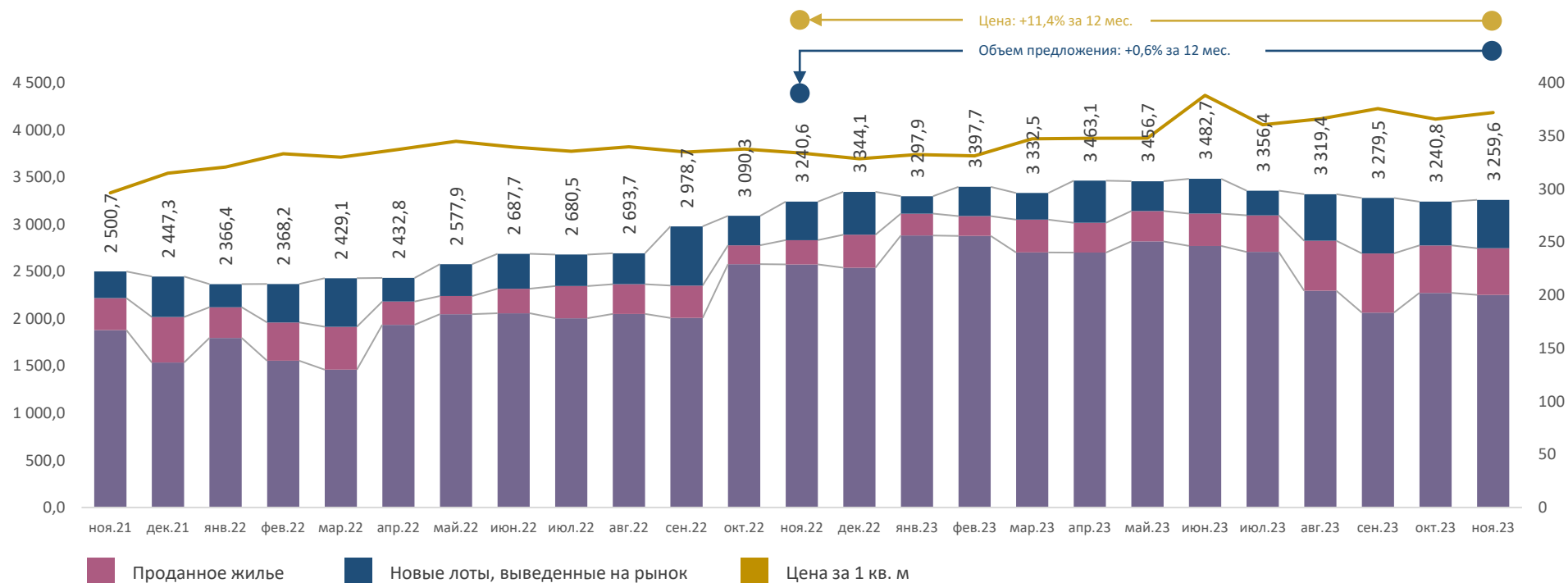
## ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



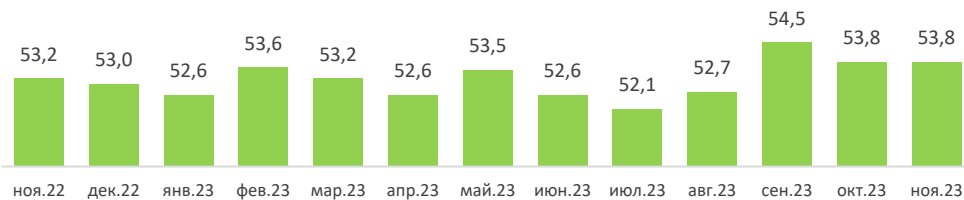
\* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте [cbr.ru](http://cbr.ru) с отсрочкой на месяц

## ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНА НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



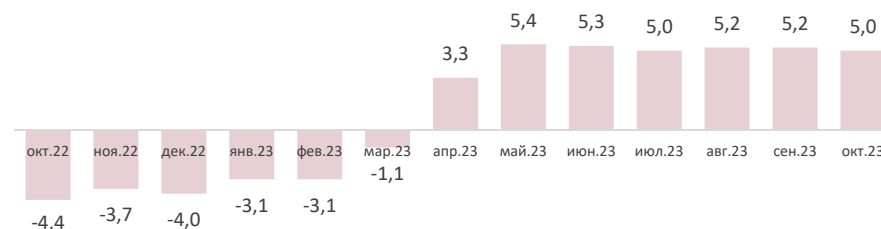
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития



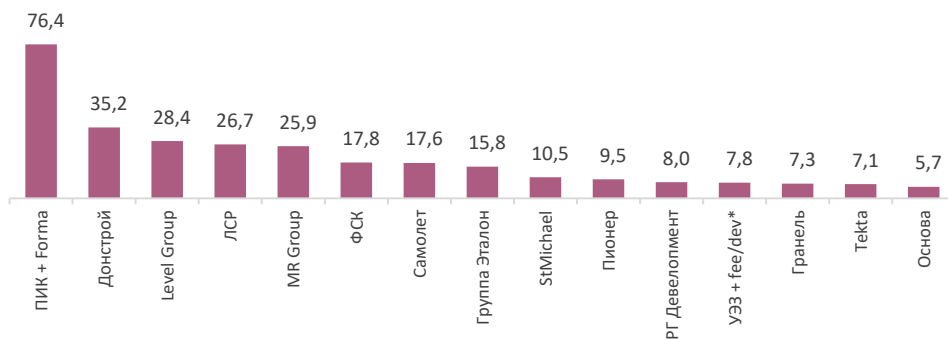




## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК + Forma	76 393	1 919	19,8%
2	Донстрой	35 217	531	9,1%
3	Level Group	28 399	604	7,4%
4	ЛСР	26 731	716	6,9%
5	MR Group	25 878	502	6,7%
6	ФСК	17 803	340	4,6%
7	Самолет	17 587	416	4,6%
8	Группа Эталон	15 751	252	4,1%
9	StMichael	10 514	203	2,7%
10	Пионер	9 461	179	2,5%
11	РГ Девелопмент	8 004	158	2,1%
12	УЭЗ + fee/dev*	7 792	133	2,0%
13	Гранель	7 328	161	1,9%
14	Tekta	7 066	118	1,8%
15	Основа	5 705	138	1,5%
<b>Итого:</b>		<b>299 626</b>	<b>6 370</b>	<b>78%</b>



## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	15 518
2	ЮВАО	Левел Нижегородская	Level Group	кв.	14 287
3	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	13 525
4	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	11 482
5	САО	Зорге 9	St Michael	ап.	10 514
6	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	9 255
7	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	ап.	8 722
8	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ ап.	8 270
9	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	7 990
10	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	7 735
11	СЗАО	Сити Бэй	MR Group	кв.	6 749
12	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	6 536
13	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	5 640
14	САО	Симфони 34	MR Group	кв.	5 078
15	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв.	4 812
<b>Итого:</b>					<b>136 111</b>

**78%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

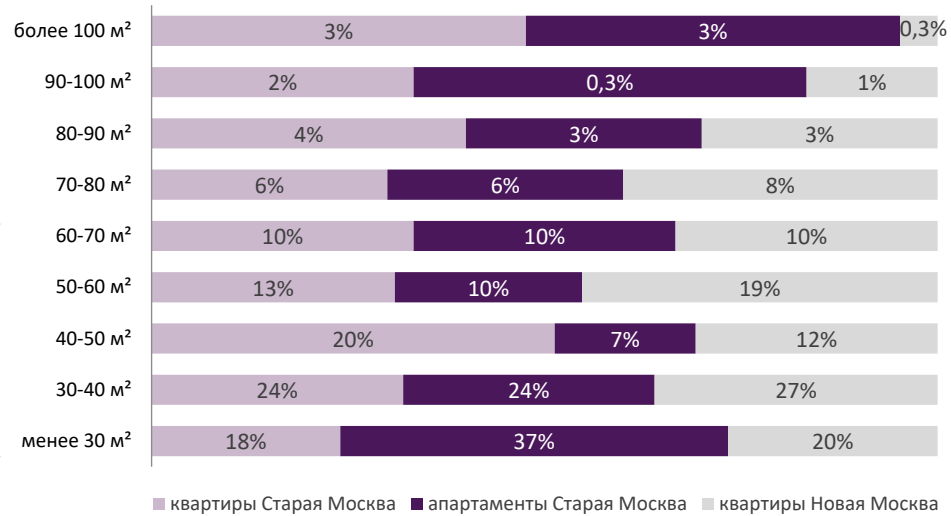
**35%** – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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, Инноватор, Интеллигент, Will Towers

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

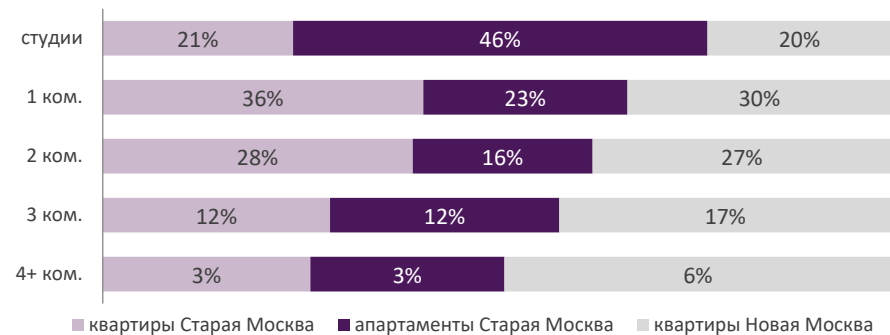
Большая Москва



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

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



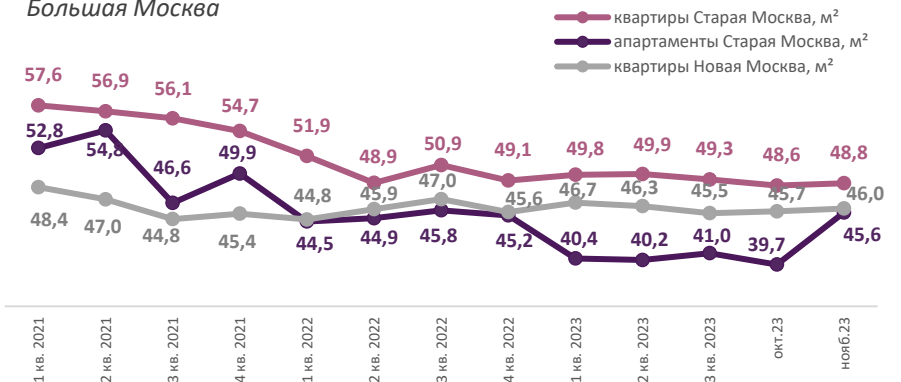
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



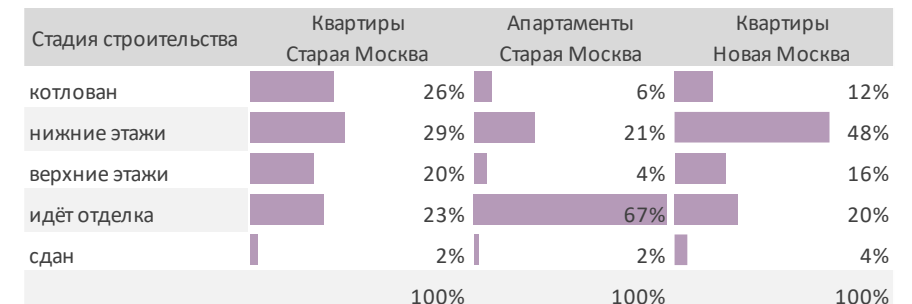
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва





СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
<b>Центральный административный округ</b>	<b>416 655</b>	<b>0,9%</b>	<b>5,0%</b>
Арбат	501 166	1,7%	6,3%
Басманный	322 877	1,1%	6,7%
Замоскворечье	408 181	2,4%	9,0%
Красносельский	388 994	0,9%	2,7%
Мещанский	392 475	0,4%	8,2%
Пресненский	404 013	1,1%	6,9%
Таганский	375 841	-0,6%	5,1%
Тверской	473 244	-0,7%	2,6%
Хамовники	451 921	1,4%	4,3%
Якиманка	489 534	-0,2%	6,7%
<b>Северный административный округ</b>	<b>268 126</b>	<b>1,7%</b>	<b>7,7%</b>
Аэропорт	324 396	0,6%	7,9%
Беговой	376 983	0,6%	7,1%
Бескудниковский	241 460	2,1%	8,8%
Войковский	265 584	1,6%	9,1%
Восточное Дегунино	241 460	2,1%	8,8%
Головинский	268 955	0,3%	6,7%
Дмитровский	241 460	2,1%	8,8%
Западное Дегунино	241 460	2,1%	8,8%
Коптево	265 584	1,6%	9,1%
Левобережный	254 047	2,0%	9,0%
Молжаниновский	257 985	1,1%	3,5%
Савёловский	319 474	0,1%	10,1%
Сокол	324 396	0,6%	7,9%
Тимирязевский	270 954	0,9%	3,3%
Ховрино	254 047	2,0%	9,0%
Хорошёвский	328 442	0,3%	3,0%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>242 739</b>	<b>0,7%</b>	<b>7,0%</b>
Алексеевский	321 478	1,4%	6,3%
Алтуфьевский	225 587	0,1%	4,4%
Бабушкинский	245 045	1,5%	7,2%
Бибирево	225 587	0,1%	4,4%
Бутырский	270 954	0,9%	3,3%

Лианозово	226 390	1,9%	6,8%
Лосиноостровский	219 216	0,8%	7,0%
Марфино	244 210	0,5%	8,1%
Марьино	319 474	0,1%	10,1%
Останкинский	275 339	-0,7%	3,5%
Отрадное	233 218	1,0%	6,0%
Ростокино	275 339	-0,7%	3,5%
Свиблово	276 303	-0,9%	6,9%
Северное Медведково	242 478	1,3%	10,3%
Северный	241 460	2,1%	8,8%
Южное Медведково	245 045	1,5%	7,2%
Ярославский	219 216	0,8%	7,0%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>239 375</b>	<b>0,2%</b>	<b>6,0%</b>
Богородское	247 353	1,5%	10,0%
Вешняки	214 426	1,9%	6,3%
Восточное Измайлово	233 765	1,1%	3,7%
Восточный	211 053	0,9%	1,7%
Гольяново	225 665	1,0%	6,0%
Ивановское	217 689	-0,7%	3,8%
Измайлово	233 765	1,1%	3,7%
Косино-Ухтомский	200 943	1,4%	3,4%
Метрогородок	247 353	1,5%	10,0%
Новогиреево	217 689	-0,7%	3,8%
Новокосино	211 053	0,9%	1,7%
Перово	231 424	-0,3%	6,3%
Преображенское	268 239	1,0%	4,5%
Северное Измайлово	225 665	1,0%	6,0%
Соколиная Гора	270 822	-0,3%	5,7%
Сокольники	310 053	0,8%	6,0%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>234 752</b>	<b>0,5%</b>	<b>7,4%</b>
Выхино-Жулебино	214 426	1,9%	6,3%
Капотня	226 080	0,9%	8,2%
Кузьминки	241 800	2,0%	5,7%
Лефортово	256 827	0,2%	6,6%
Люблино	224 114	1,4%	4,7%
Марьино	226 080	0,9%	8,2%
Некрасовка	200 943	1,4%	3,4%

Нижегородский	293 738	-0,5%	6,6%
Печатники	238 684	2,1%	9,8%
Рязанский	235 414	-0,5%	9,2%
Текстильщики	241 800	2,0%	5,7%
Южнопортовый	303 290	0,1%	7,9%
<b>Южный административный округ</b>	<b>247 755</b>	<b>1,2%</b>	<b>6,8%</b>
Бирюлёво Восточное	204 647	0,9%	6,3%
Бирюлёво Западное	204 647	0,9%	6,3%
Братеево	222 757	1,4%	5,7%
Даниловский	284 451	1,6%	6,0%
Донской	360 362	2,3%	1,7%
Зябликово	222 757	1,4%	5,7%
Москворечье-Сабурово	233 641	2,1%	6,7%
Нагатино-Садовники	277 338	0,4%	7,1%
Нагатинский Затон	277 338	0,4%	7,1%
Нагорный	271 155	0,4%	7,4%
Орехово-Борисово Северное	228 643	-0,5%	3,2%
Орехово-Борисово Южное	228 643	-0,5%	3,2%
Царицыно	233 641	2,1%	6,7%
Чертаново Северное	253 958	0,9%	11,0%
Чертаново Центральное	253 958	0,9%	11,0%
Чертаново Южное	236 969	1,6%	8,8%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>301 457</b>	<b>0,9%</b>	<b>5,6%</b>
Академический	313 432	0,6%	3,4%
Гагаринский	351 629	-1,0%	3,2%
Зюзино	271 155	0,4%	7,4%
Коньково	268 432	0,8%	4,9%
Котловка	284 451	1,6%	6,0%
Ломоносовский	351 629	-1,0%	3,2%
Обручевский	268 432	0,8%	4,9%
Северное Бутово	229 020	1,7%	2,9%
Тёплый Стан	225 934	0,3%	5,1%
Черёмушки	312 334	1,5%	7,8%
Южное Бутово	204 020	0,1%	1,0%
Ясенево	236 730	0,6%	7,8%
<b>Западный административный округ</b>	<b>301 999</b>	<b>1,2%</b>	<b>6,5%</b>
Внуково	225 194	0,4%	4,7%
Дорогомилово	370 800	-0,2%	4,2%
Крылатское	296 426	1,9%	8,6%
Кунцево	279 733	0,3%	9,5%
Можайский	283 964	1,3%	7,7%
Ново-Переделкино	225 194	0,4%	4,7%
Очаково-Матвеевское	281 306	2,1%	7,0%

Проспект Вернадского	323 314	1,9%	6,4%
Раменки	351 629	-1,0%	3,2%
Солнцево	233 854	-0,4%	2,8%
Тропарёво-Никулино	286 199	1,0%	10,9%
Филёвский Парк	321 197	0,8%	2,4%
Фили-Давыдовское	283 964	1,3%	7,7%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>279 054</b>	<b>0,6%</b>	<b>6,3%</b>
Куркино	257 985	1,1%	3,5%
Митино	237 065	2,2%	7,8%
Покровское-Стрешнево	277 018	0,3%	6,0%
Северное Тушино	247 012	0,7%	6,6%
Строгино	264 787	2,0%	9,7%
Хорошёво-Мнёвники	309 097	0,9%	6,6%
Щукино	277 018	0,3%	6,0%
Южное Тушино	247 012	0,7%	6,6%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>190 329</b>	<b>-0,1%</b>	<b>6,2%</b>

Цены на квартиры по типам домов IRN	Ноя. 2023	К окт. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	237 013	+0,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	239 827	+0,7%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	255 553	+0,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	271 895	+1,2%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	288 694	+0,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	275 973	+1,0%
Все панельные и блочные дома	244 131	+0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	278 854	+0,7%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в ноябре в Москве представлено 47 659 объектов и 44 868 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 269 057 руб./кв. м (+0,8% за месяц).