



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

СЕНТЯБРЬ 2023





ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



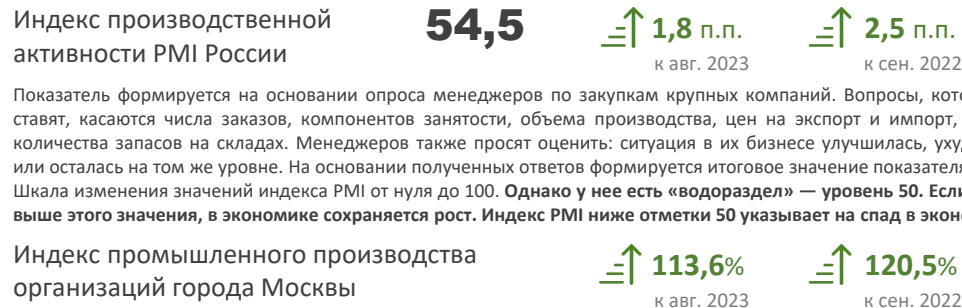
ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7



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



ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Сентябрь 2023



ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Сентябрь 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,28

↓ **1,2%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↓ **5,8%** ЗА КВАРТАЛ к июн. 2023 ↑ **10,1%** ЗА ГОД к сен. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,36

↓ **0,1%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↓ **7,8%** ЗА КВАРТАЛ к июн. 2023 ↑ **3,9%** ЗА ГОД к сен. 2022

Новая Москва, млн кв. м

0,92

↓ **3,9%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↓ **0,4%** ЗА КВАРТАЛ к июн. 2023 ↑ **30,1%** ЗА ГОД к сен. 2022

Совокупный объем предложения жилья продолжает снижаться но, при этом, на 10,1% превышает уровень прошлого года.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

426,6

↑ **2,3%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↑ **7,5%** ЗА КВАРТАЛ к июн. 2023 ↑ **16,4%** ЗА ГОД к сен. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

243,8

↑ **1,7%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 **4,0%** ЗА КВАРТАЛ к июн. 2023 ↑ **4,9%** ЗА ГОД к сен. 2022

В сентябре 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. Среднерыночный дисконт в сентябре составил порядка 6,5%, снизившись на 2,5% за счет сокращения скидок застройщиками. При этом максимальный размер скидок на квартиры составил порядка 20-25% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

РЕГИСТРАЦИЯ ДДУ, шт. Сентябрь 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

13 590

↑ **18,2%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↑ **77,1%** ЗА ГОД к сен. 2022

За месяц, реновация

73

↑ **265%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↓ **55,2%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

26

С начала 2023, вся Москва

79 543

↑ **21,5%** ЗА ГОД к янв.-сен. 2022

С начала 2023, реновация

335

290

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

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

За месяц, тыс. кв. м

627,4

↑ **18,4%** ЗА МЕСЯЦ к авг. 2023 ↑ **83,2%** ЗА ГОД к сен. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

3 609,0

↑ **42,1%** ЗА ГОД к янв.-сен. 2022

Сохранение высокого уровня покупательской активности обусловлено повышением ставки 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
Сентябрь 2023, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /

Аналитическая база Циан, млн кв. м

Москва

2,52

↓ 3,4% ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2023

↓ 23,2% ЗА ГОД
к сен. 2022

Московская область

2,49

↓ 3,5% ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2023

↓ 5,3% ЗА ГОД
к сен. 2022

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

Старая Москва

264,8

↑ 1,6% ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2023

↑ 2,8% ЗА ГОД
к сен. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

234,6

↑ 2,0% ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2023

↑ 3,8% ЗА ГОД
к сен. 2022

Всплеск спроса на жилье в июле-сентябре спровоцировало, во-первых, значительное ослабление рубля, а во-вторых и главных – увеличение ключевой ставки ЦБ, которая с июля по сентябрь выросла с 7,5 до 13% годовых. При такой ключевой ставке стоимость ипотеки становится абсолютно заградительной для большинства потенциальных заемщиков – 14-16% годовых. Поэтому уже в октябре-ноябре, когда банки закончат выдавать ипотеку, одобренную по «старым» ставкам, спрос на вторичном рынке снизится. Собственно, признаки охлаждения рынка появились уже в сентябре. Так что в ближайшем будущем ажиотаж на «вторичке» сменится стагнацией, которая может затянуться очень надолго – Центробанк обещает держать ключевую ставку на высоком уровне, пока не победит инфляцию.

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

Выданные ИЖК

За месяц, шт.

14 008

↑ 28,7% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 70,5% ЗА ГОД
к авг. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

554 635

↑ 37,7% ЗА ГОД
к янв.-авг. 2022

Объем просроченной

задолженности по ипотеке, млн руб.

11 704

↑ 2,3% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 10,5% ЗА ГОД
к авг. 2022

Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

89

↑ 117,1% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 178,1% ЗА ГОД
к авг. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

6 876,1

Доля просроченной

задолженности по ипотеке, %

0,5

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↓ 0,1 п.п. ЗА ГОД
к авг. 2022

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ* / Росреестр, сентябрь 2023

За месяц, шт.

12 939

↓ 8,9% ЗА МЕСЯЦ
к авг. 2023

↑ 32,4% ЗА ГОД
к сен. 2022

↑ 33,3% ЗА 2 ГОДА
к сен. 2021

С начала 2023 года, шт.

105 179

↑ 32,5% ЗА ГОД
к янв.-сен. 2022

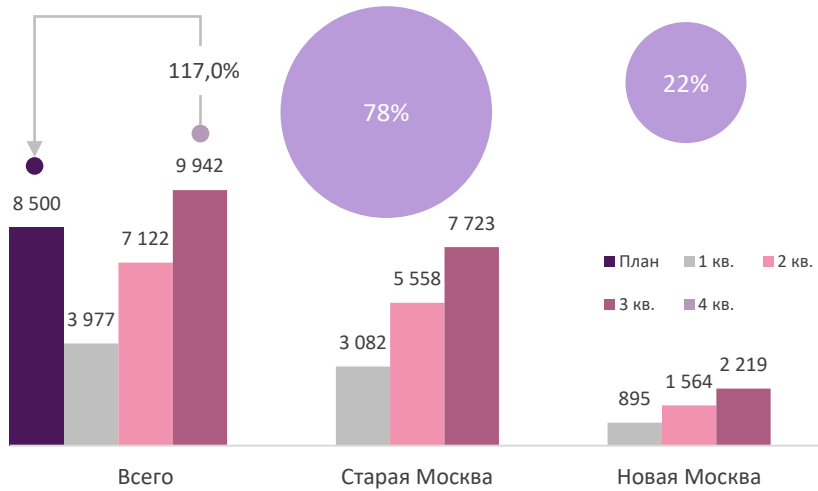
↑ 13,9% ЗА 2 ГОДА
к янв.-сен. 2021

* Первичная и вторичная недвижимость

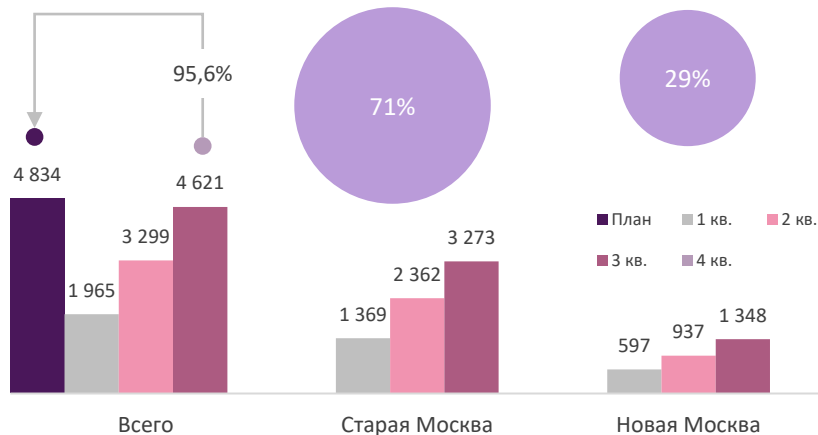
Число оформленных в сентябре ипотечных сделок стало наивысшим показателем для этого месяца за 15 лет, опередив предыдущий максимум 2020 года, когда был зарегистрирован 10 331 договор жилищной ипотеки.



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



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2022 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 2022-2024. Внебюджет

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

За 3 квартала 2023 в Москве введено 9 941,9 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 117,0% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 7 722,9 тыс. кв. м (78% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 2 219,0 тыс. кв. м (22%).

С начала года в Москве введено 4 620,9 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 95,6% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 3 273,4 и 1 347,5 тыс. кв. м жилья соответственно.

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО ОКРУГАМ НПЦ «Развитие города», к-во лет, требуемых для приобретения квартиры 54 кв. м. семьей из 2-х человек.

Округ	Коэффициент доступности жилья (лет)
ЮЗАО	4,5
ЗелАО	4,7
ЮВАО	5,4
САО	5,7
ВАО	5,8
ЮАО	6,6
СВАО	7,5
ЗАО	8,1
СЗАО	8,3
ЦАО	11,6
Средн.	6,8

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

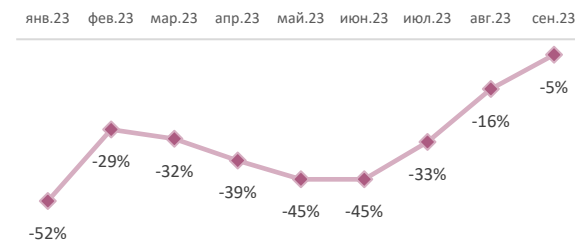
по ГПЗУ и РС, млн кв. м

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
5 127 га	51,46 Площадь жилых помещений	22,79 Жилая площадь	1,38 Жилая площадь	6,22 Жилая площадь	7,14 Жилая площадь	4,43 Жилая площадь	2,03 Жилая площадь	1,64 Жилая площадь
		39,20 Общая площадь	2,37 Общая площадь	10,70 Общая площадь	12,28 Общая площадь	7,62 Общая площадь	3,49 Общая площадь	2,82 Общая площадь
		664 шт.						

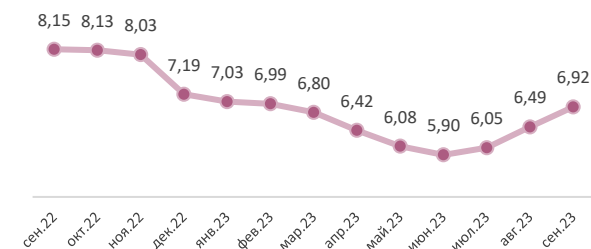
План по вводу жилья по программе реновации

	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 сентябре 2023 г. в Большой Москве было выдано 19 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 789 тыс. м², из которых 24% приходится на объекты реновации.

Совокупно за 3 кв. 2023 г. в Большой Москве было выдано 74 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 2 285 тыс. м², из которых 29% 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 5 182,0 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2023

2

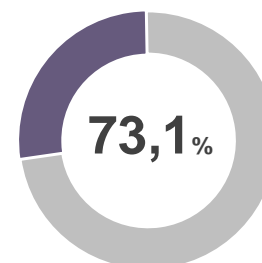
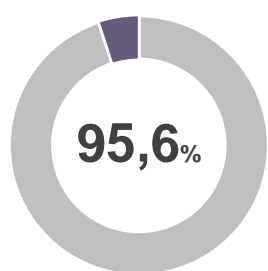
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2023 год						3 квартал						Сентябрь 2023						
	План			Факт на 29.09.2023			План			Факт на 29.09.2023			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	376	190	186	448	120	328	57	34	23	151	51	100	16	15	1	58	31	27	
тыс. кв. м	8 500,0	3 710,2	4 789,8	9 941,9	2 234,7	7 707,2	1 606,3	545,9	1 060,4	2 820,3	851,3	1 969,0	316,7	297,4	19,3	1 245,0	519,7	725,3	
Жилые объекты	кол-во	223	79	144	222	48	174	30	11	19	60	17	43	9	8	1	26	12	14
тыс. кв. м	7 058,4	2 594,6	4 463,8	7 376,1	1344,8	6 031,3	1 342,5	371,7	970,8	2 044,1	466,4	1577,7	285,4	266,1	19,3	926,6	297,5	629,1	
жил. пл.	4 834,0	1 408,0	3 426,0	4 620,9	735,6	3 885,3	758,0	198,9	559,1	1 321,8	251,1	1070,7	157,9	139,7	18,2	576,9	157,7	419,2	
ДОУ	кол-во	33	13	20	38	7	31	5	4	1	15	5	10	2	2	0	4	2	2
тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	115,9	23,9	92	17,2	13,7	3,5	49,8	16,4	33,4	4,7	4,7	0	13,6	4,1	9,5	
Школы и БНК	кол-во	32	20	12	19	5	14	5	4	1	9	4	5	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	376,3	239,9	136,4	290,3	53,8	236,5	81	59	22	129	45,9	83,1	0	0	0	0	0	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	27	25	2	17	13	4	6	6	0	8	6	2	2	2	0	5	3	2
тыс. кв. м	364,4	322,3	42,1	158,8	132	26,8	59,1	59,1	0	62,9	49	13,9	17,4	17,4	0	25,2	11,3	13,9	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	17	8	9	3	2	1	6	3	3	1	1	0	3	2	1
тыс. кв. м	117,5	50,5	67	193,5	60,2	133,3	36,8	25,3	11,5	78,2	46,4	31,8	4	4	0	31,7	25,2	6,5	
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	1	0	1	1	1	0	1	0	1	1	1	0	1	0	1
тыс. кв. м	13	3	10	25,3	0	25,3	3	3	0	25,3	0	25,3	3	3	0	25,3	0	25,3	
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	13	0	13	0	0	0	3	0	3	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	0	0	0	112,4	0	112,4	0	0	0	58,3	0	58,3	0	0	0	5,1	0	5,1	
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	23	0	23	0	0	0	5	0	5	0	0	0	1	0	1
тыс. кв. м	0	0	0	679,8	0	679,8	0	0	0	34,7	0	34,7	0	0	0	10,9	0	10,9	
Административно-деловые объекты	кол-во	5	5	0	13	2	11	2	1	1	4	1	3	1	1	0	1	0	1
тыс. кв. м	21,6	21,6	0	231,8	70,8	161	54,8	2,2	52,6	53,8	3,2	50,6	2,2	2,2	0	22,4	0	22,4	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	40	40	0	85	37	48	5	5	0	40	15	25	0	0	0	16	12	4
тыс. кв. м	430,4	430,4	0	758	549,2	208,8	11,9	11,9	0	284,2	224	60,2	0	0	0	184,2	181,6	2,6	

	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



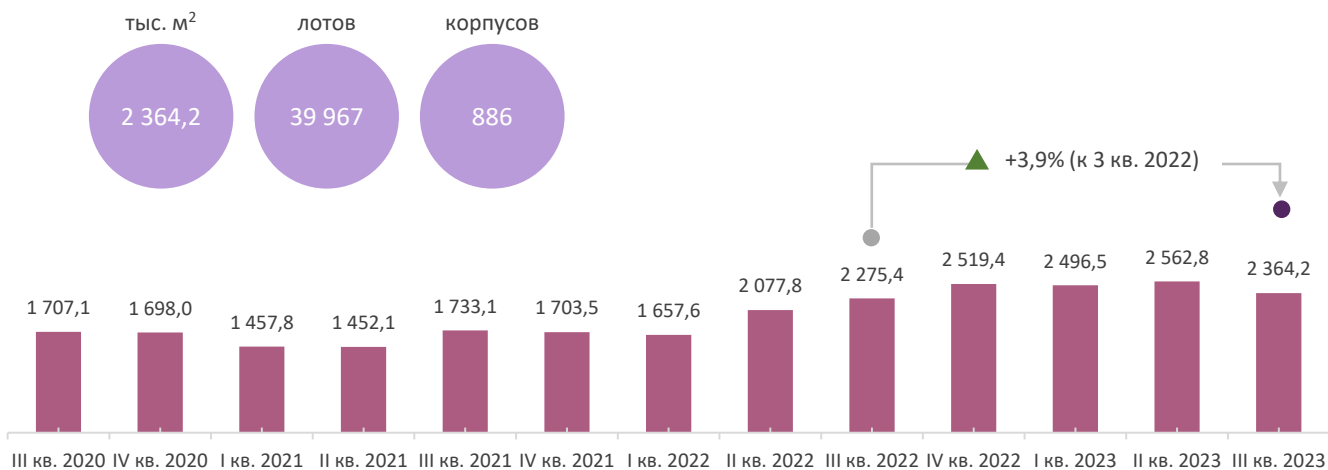
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.09.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	20 867,2	20 867,2	20 867,2	15 254,31	73,10%	План (сентябрь) – 11 088,49 млн руб. достигнут

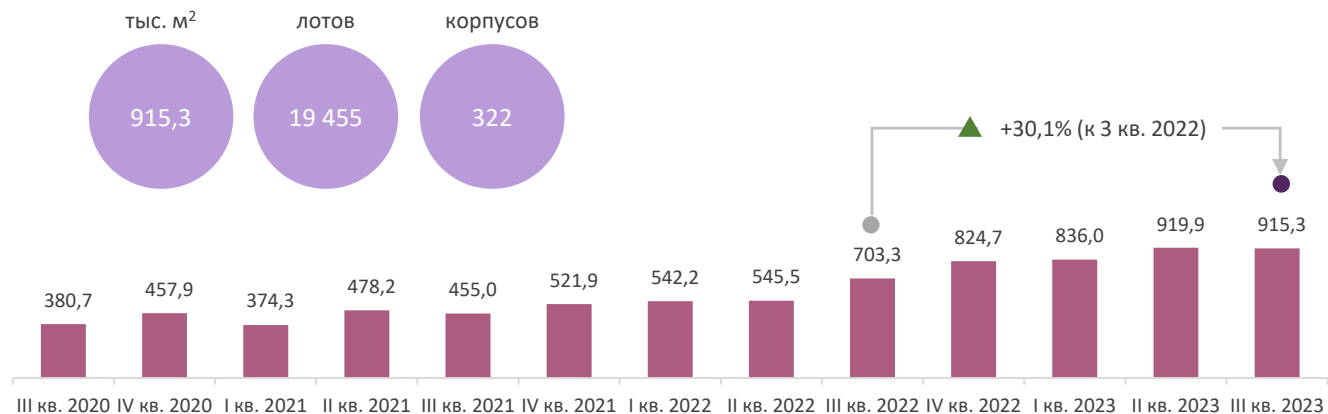


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

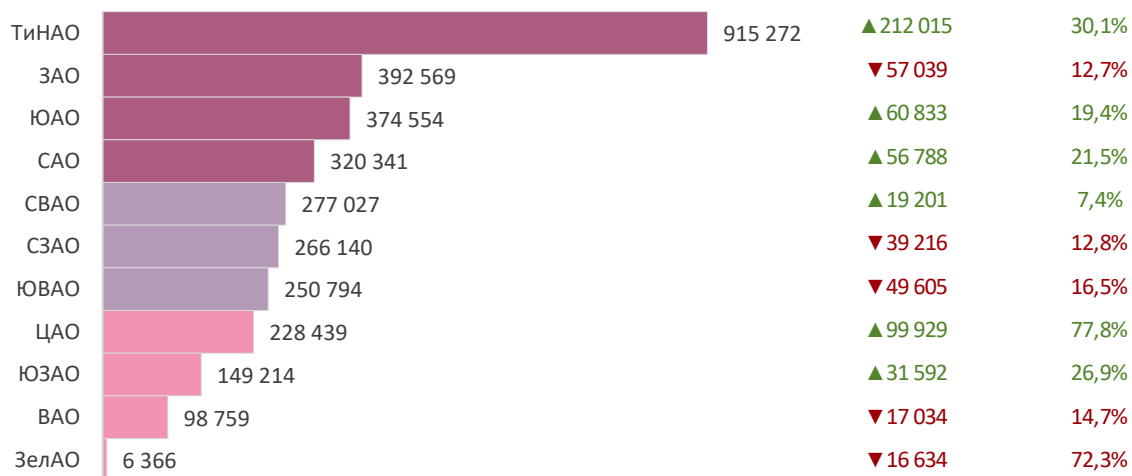


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

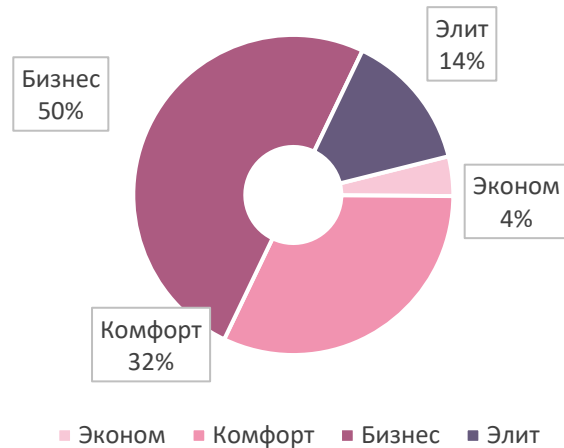
Округ	Класс К	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,1%	0,1%
ЗАО	бизнес	0,8%	0,0%	0,0%
	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,4%	1,8%	1,1%
ЗелАО	бизнес	2,8%	0,3%	1,6%
	элитный	1,2%	0,6%	0,0%
САО	эконом	0,0%	0,3%	0,3%
	комфорт	2,7%	1,3%	0,7%
СВАО	бизнес	2,5%	0,2%	1,3%
	элитный	0,0%	0,0%	0,7%
	эконом	0,0%	0,5%	0,3%
СЗАО	комфорт	0,8%	2,5%	0,2%
	бизнес	3,1%	0,3%	0,9%
	элитный	0,4%	0,0%	0,0%
ЦАО	комфорт	1,3%	0,5%	0,0%
	бизнес	3,3%	0,2%	2,3%
	элитный	0,6%	0,2%	0,1%
ЮАО	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	бизнес	2,2%	0,1%	0,0%
ЮВАО	элитный	5,1%	0,7%	0,2%
	комфорт	0,6%	2,2%	0,1%
	бизнес	6,4%	1,0%	0,7%
ЮЗАО	элитный	0,2%	0,2%	0,1%
	эконом	0,5%	0,4%	0,0%
	комфорт	1,4%	2,6%	0,0%
ЮЗАО	бизнес	1,4%	0,5%	0,5%
	эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	комфорт	0,8%	0,0%	0,3%
НАО	бизнес	3,0%	0,0%	0,5%
	элитный	0,0%	0,0%	0,2%
	эконом	0,3%	4,0%	0,0%
ТАО	комфорт	9,1%	5,7%	4,9%
	бизнес	1,7%	0,1%	0,2%
	эконом	0,1%	0,0%	0,0%
Итого:	комфорт	1,2%	0,0%	0,0%
		54,5%	28,1%	17,4%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

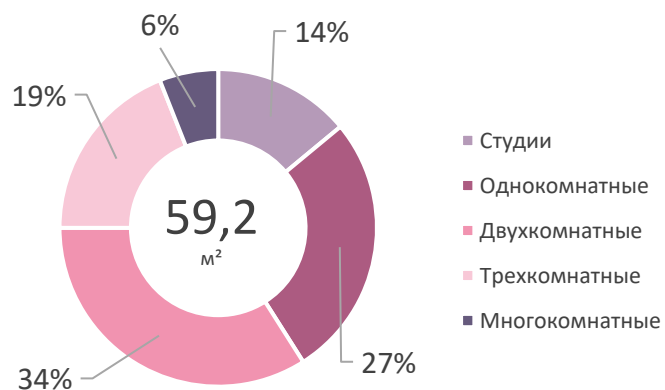
к сен. 2022,
м² %



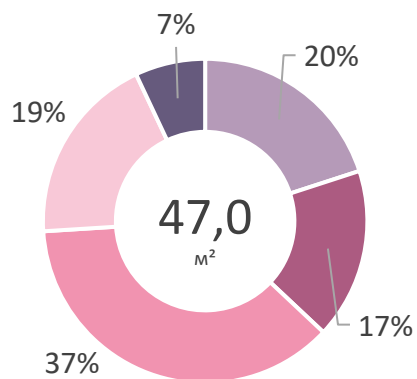
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

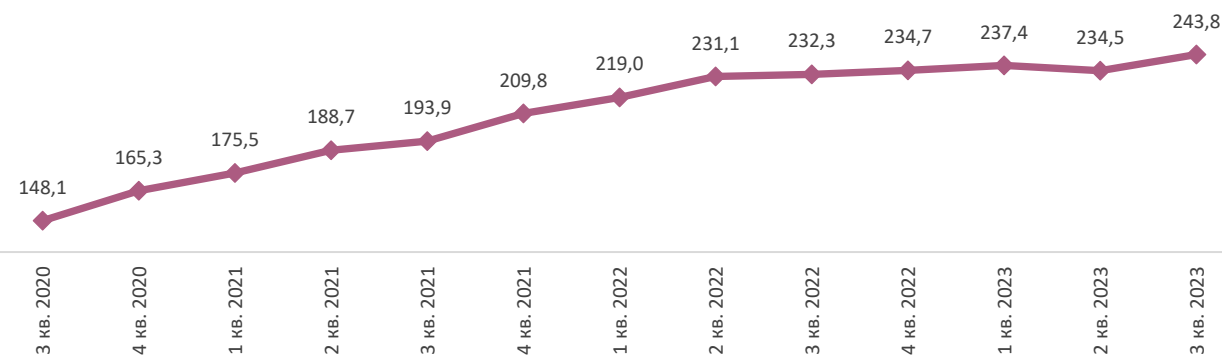
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СЗАО	Jois	MR Group	н/д	бизнес	н/д
ЦАО	Duo	Hutton Development	2 кв. 2026	элитный	43
ЦАО	Luce	MR Group	3 кв. 2025	элитный	46
ЦАО	Дом 56, к. А	Галс-Девелопмент	3 кв. 2026	бизнес+	34
ЦАО	High Life, к. 4-6 (2я оч)	Пионер	4 кв. 2025	бизнес	117
СЗАО	Alia, к. 3 (Panorama, блок Park 2, 3-я оч)	Asterus	4 кв. 2025	бизнес	34
ЮЗАО	Никольские луга, к. 3.1-3.2	ПИК	3 кв. 2025	комфорт	65
САО	Slava, к. D, E, F (2-я оч.)	MR Group	2 кв. 2027	бизнес	145
ЗАО	Level Мичуринский, к. 7, 8 (3-я оч.)	Level Group	4 кв. 2026	бизнес	179
СЗАО	Moments, к. 2.1 (2я оч)	Forma	1 кв. 2027	бизнес	57
САО	1-й Ленинградский, к. 6 (1-я оч)	ФСК Лидер/ДСК-1	2 кв. 2024	комфорт	51
САО	Soul, к. 3 (1я оч)	Forma	4 кв. 2026	бизнес	35
ЮАО	Life Варшавская, к. 1 (кв-л 6 / 4й этап)	Пионер	4 кв. 2026	комфорт+	133
ЮВАО	Волжский парк, к. 5.3, 5.4	ПИК	4 кв. 2025	комфорт	145
НАО	Прошкино, к. 11.2.1-11.2.3	A101	1-2 кв. 2026	комфорт-	867



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



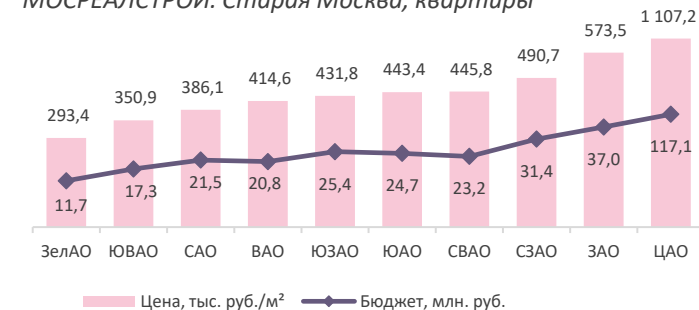
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам сентября 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 2,3%, за месяц и составила 426,6 тыс. руб./м². С учетом скидков цена увеличилась на 5,2% и составила 398,9 тыс. руб./м². За год (с сентября 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 16,4%, с учетом скидков прирост составил +17,1%. Квартальный прирост цены составил +7,5%, при этом с учетом скидков показатель вырос на 10,5% за квартал.

В сентябре 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. Среднерыночный дисконт в сентябре составил порядка 6,5%, снизившись на 2,5% за счет сокращения скидков застройщиками. При этом максимальный размер скидков на квартиры составил порядка 20-25% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

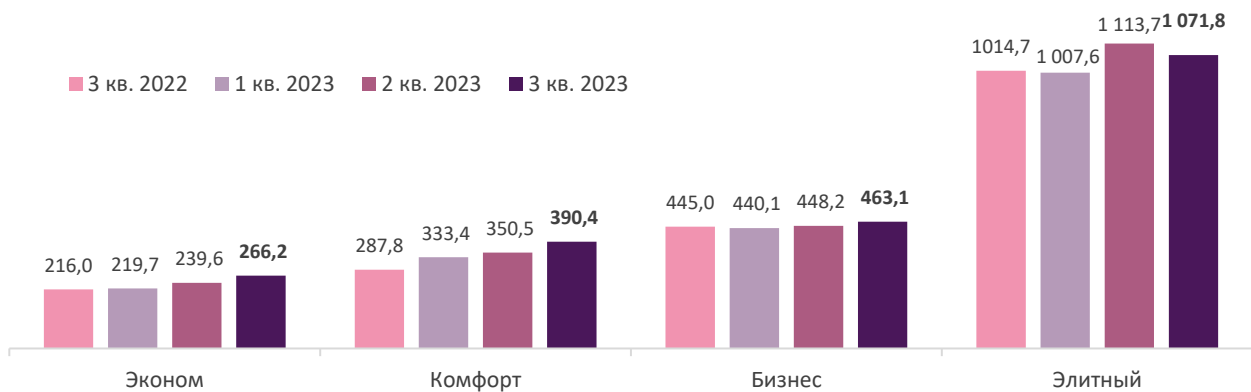
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам сентября 2023 г. увеличилась на 1,7% за месяц и составила 243,8 тыс. руб./м². За год (с сентября 2022 г.) прирост цены составил 4,9%, за квартал +4,0%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



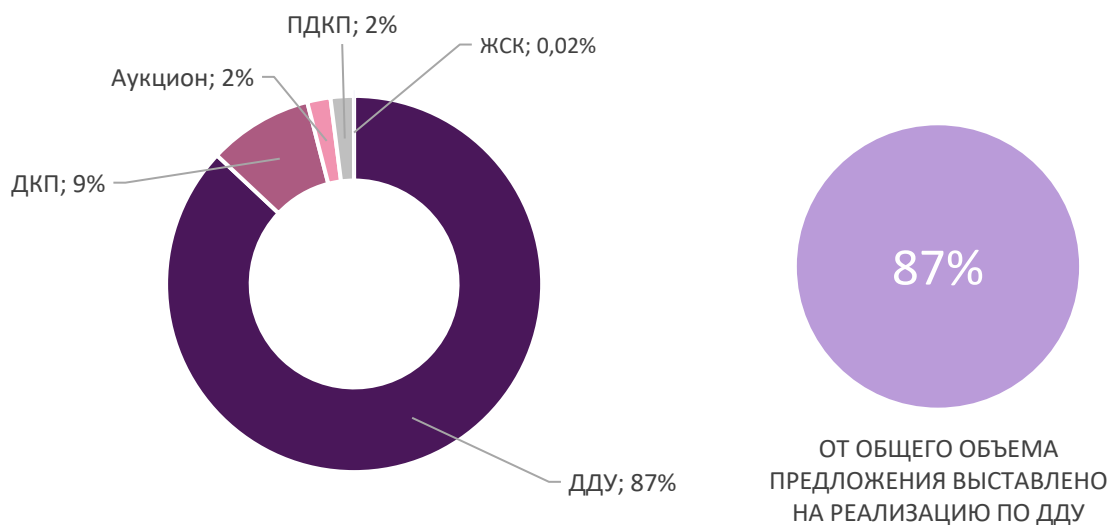
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

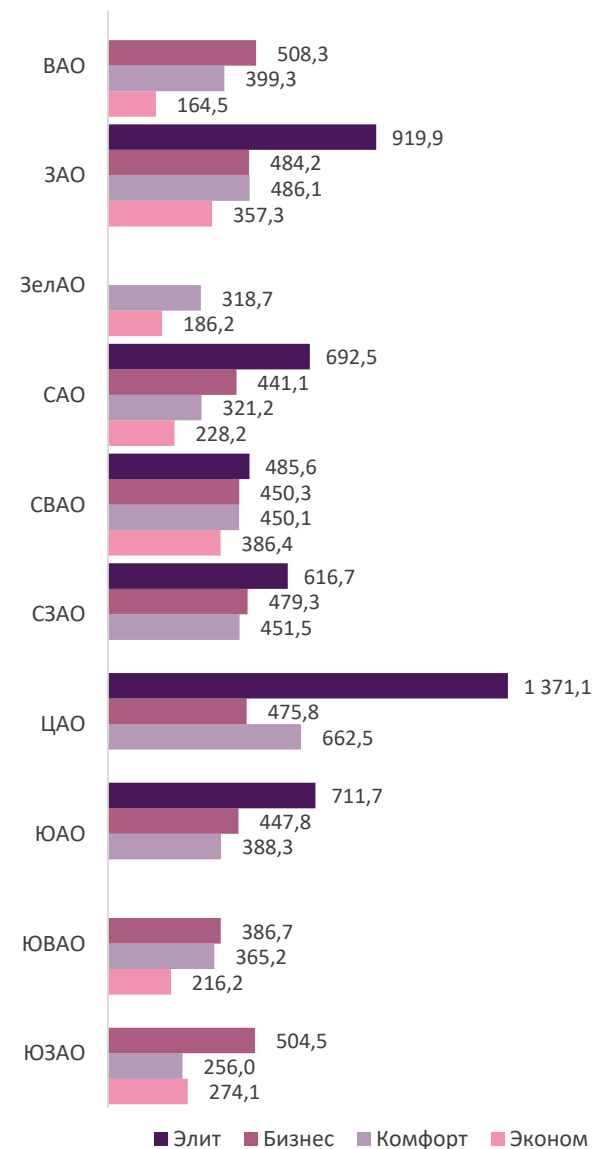
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



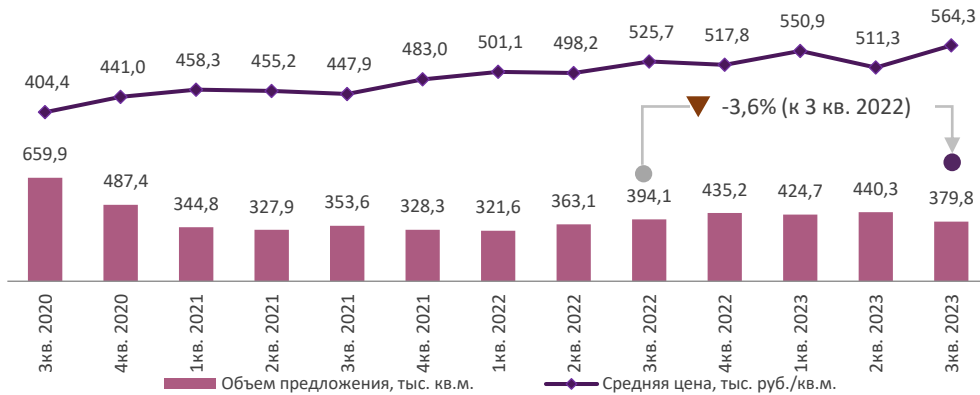


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2023

5

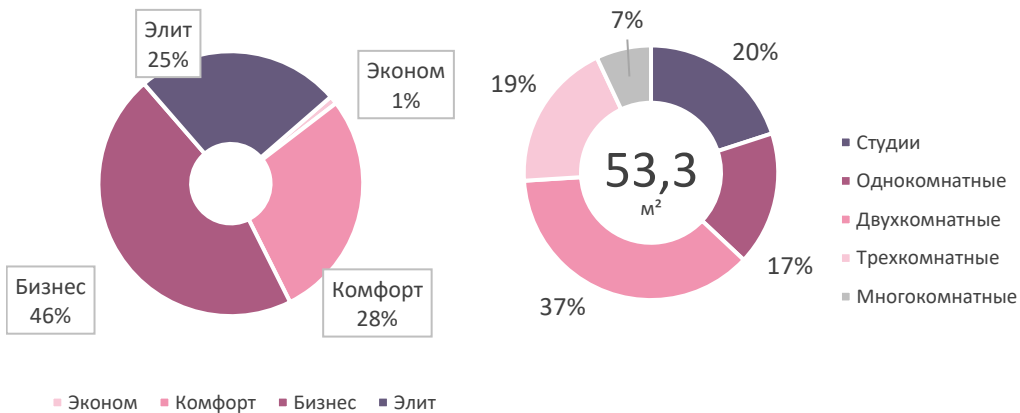
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



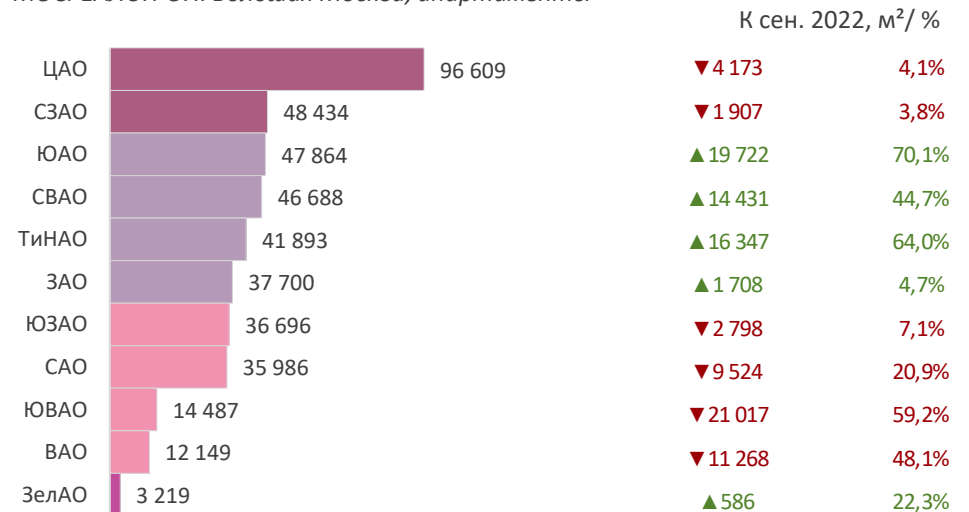
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В СЕНТЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
СЗАО	Emotion, к. 1	Основа	2 кв. 2027	бизнес	139
САО	Б. Академическая, 85, к. 3.5, 3.6	ПИК	1 кв. 2026	комфорт	76

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

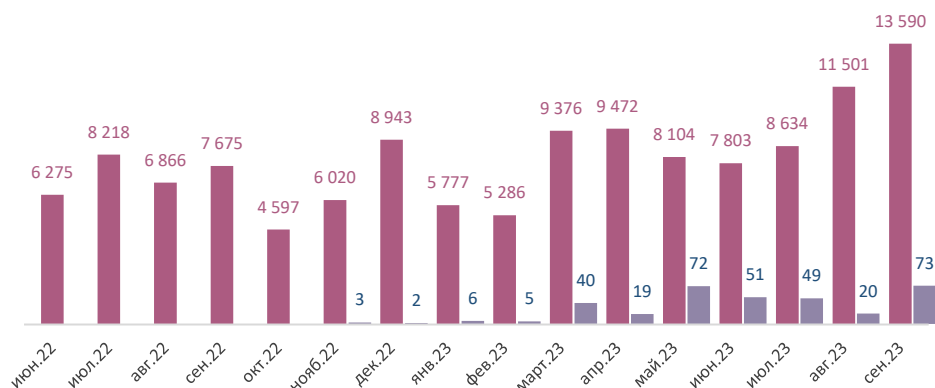


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



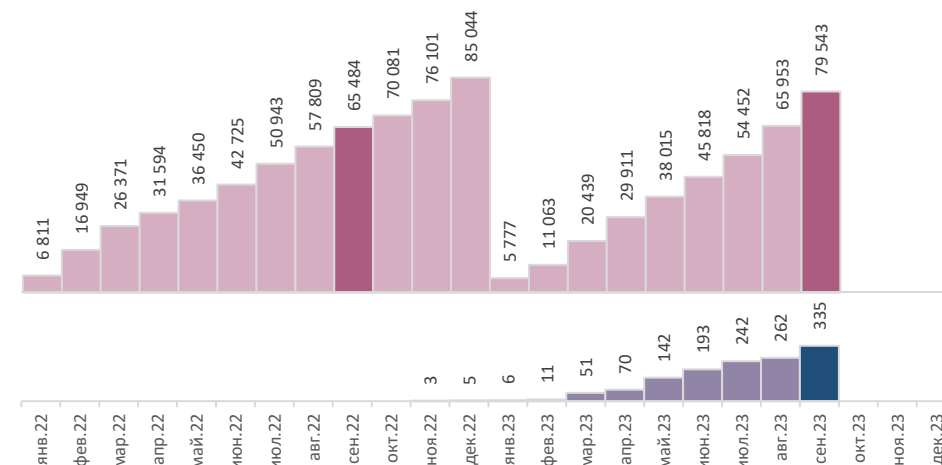
ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● 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		
	3 кв. 2023 г.	2 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г. / 2 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г.	2 кв. 2023 г.	3 кв. 2023 г. / 2 кв. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	1 099,4	775,2	32,1%	429,1	226,4	57,0%
шт.	22 638	15 819	34,2%	9 426	4 887	55,6%
млрд руб.	471,4	311,0	39,6%	101,7	52,1	55,9%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	46,2	56,4	-7,7%	10,1	10,1	7,7%
шт.	955	1 058	-6,8%	243	240	10,5%
млрд руб.	19,6	22,1	-2,2%	2,2	2,4	5,6%
Итого:						
тыс. м ²	1 145,6	831,6	37,8%	439,2	236,5	85,7%
шт.	23 593	16 877	39,8%	9 669	5 127	88,6%
млрд руб.	491,0	333,1	47,4%	103,9	54,5	90,6%

*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 сентябре 2023 г. объем поглощения жилья составил 13 590 шт. сделок ДДУ, что на 18,2% выше аналогичного показателя за август 2023 г. В годовой динамике (с сентября 2022 г.) показатель уровня спроса повысился на 77,1%. Сентябрьский показатель уровня спроса является максимальным за всю историю наблюдений. Предыдущий максимум (11 677 шт.) был зафиксирован в июне 2019 г., что было обусловлено переходом на проектное финансирование.

Совокупный объем поглощения за 3 кв. 2023 г. составил 33 725 шт. сделок ДДУ, что также является максимальным квартальным значением за всю историю наблюдений. Относительно 2 кв. 2023 г. показатель увеличился на 32,9%, относительно 3 кв. 2022 г. прирост составил 48,2%.

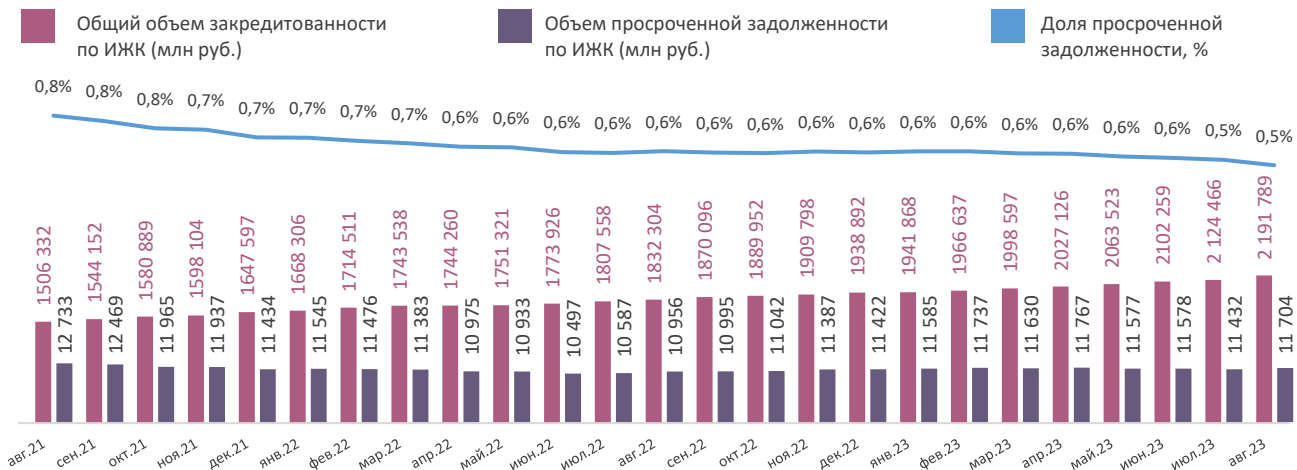
Сохранение высокого уровня покупательской активности обусловлено повышением ставки ЦБ, слабым курсом рубля, а также ожиданиями покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок и повышение первоначального взноса). Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. составил 79 543 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 21,5%.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Сентябрь 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в 3 кв. 2023 г. составила 77%.

15 сентября 2023 г. на плановом заседании СД ЦБ РФ ключевая ставка ЦБ была снова повышена на 1,0 п.п. до уровня 13,0%. Это решение «принято в целях сдерживания инфляционного давления».

Согласно данным Банка России, в августе 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 14 008 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 103 061 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 189,5 тыс. руб. (+2,6% за месяц) и составил 7,36 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в августе в рублях, составил 294,9 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,10%, снизившись на 0,16 п.п. за месяц.

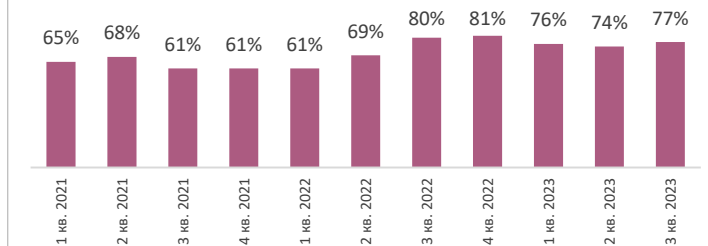
В августе 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации вырос на 108,4% по сравнению с январем текущего года, а количество договоров с ИЖК по реновации – на 187,1%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в августе составил 2 191 789 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 704 млн руб. (0,5%).

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

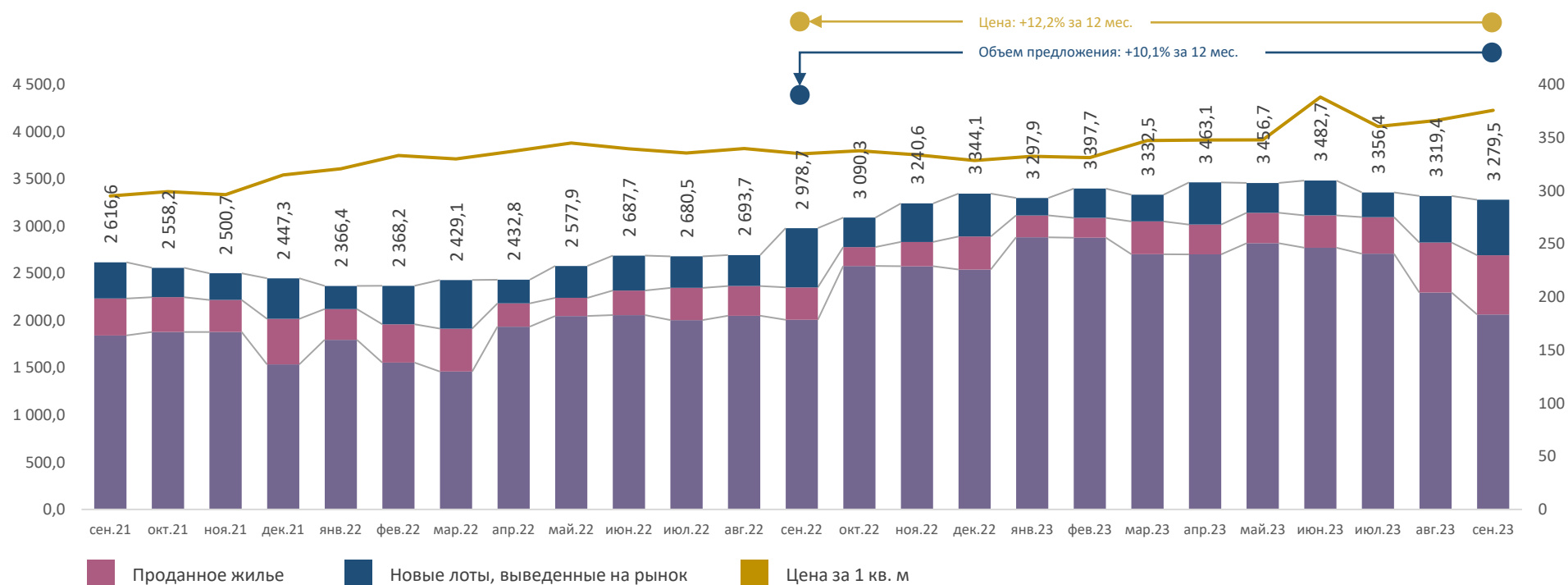
ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



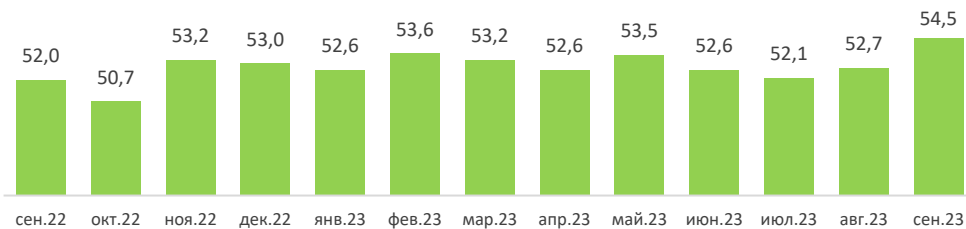
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



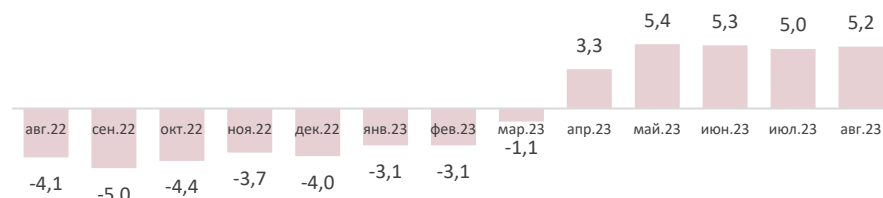
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

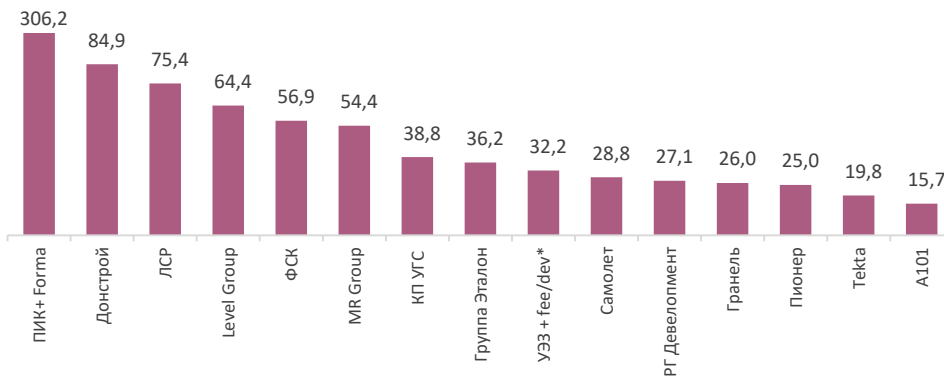




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (3 кв. 2023 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК+ Forma	306 159	7 656	25,8%
2	Донстрой	84 893	1 238	7,2%
3	ЛСР	75 368	1 877	6,4%
4	Level Group	64 372	1 297	5,4%
5	ФСК	56 862	1 004	4,8%
6	MR Group	54 392	998	4,6%
7	КП УГС	38 809	603	3,3%
8	Группа Эталон	36 171	577	3,1%
9	УЭЗ + fee/dev*	32 201	559	2,7%
10	Самолет	28 837	655	2,4%
11	РГ Девелопмент	27 100	559	2,3%
12	Гранель	25 981	595	2,2%
13	Пионер	25 004	394	2,1%
14	Tekta	19 810	342	1,7%
15	A101	15 696	284	1,3%
Итого:		891 655	18 638	75%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (3 кв. 2023 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	34 584
2	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	28 767
3	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ ап.	26 599
4	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	25 424
5	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	22 025
6	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	21 777
7	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	21 454
8	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	19 009
9	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв./ ап.	18 364
10	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	14 720
11	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	14 675
12	ВАО	На Салтыковской	КП УГС	кв.	14 631
13	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	14 065
14	СЗАО	Скай Гарден	ФСК	кв.	13 738
15	СЗАО	Алиа	Asterus Development	кв.	13 094
Итого:					302 925

75% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

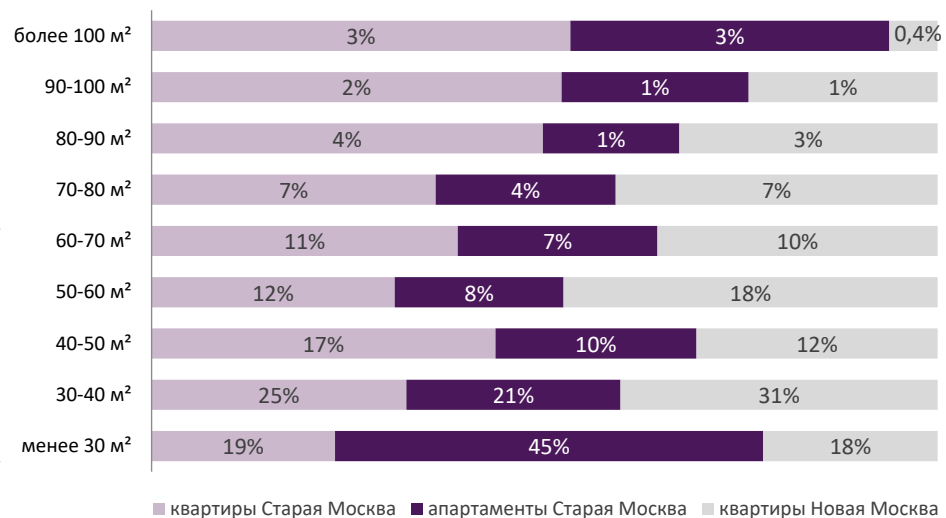
26% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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 (3 кв. 2023 г.)



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

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (3 кв. 2023 г.)



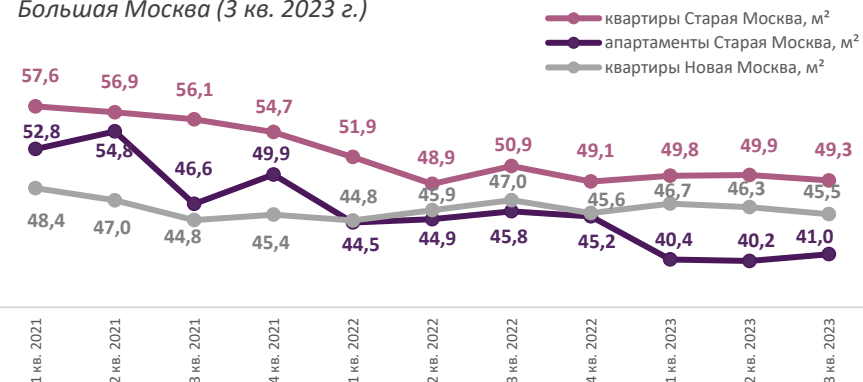
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (3 кв. 2023 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (3 кв. 2023 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (3 кв. 2023 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты
котлован	11%	6%	11%	6%
нижние этажи	43%	11%	62%	11%
верхние этажи	19%	21%	18%	21%
идёт отделка	22%	56%	7%	56%
сдан	5%	6%	2%	6%
	100%	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	410 346	0,9%	0,6%
Арбат	491 032	2,7%	2,5%
Басманный	313 096	0,8%	3,6%
Замоскворечье	390 349	3,1%	-1,7%
Красносельский	381 260	0,0%	-4,0%
Мещанский	391 147	2,0%	3,5%
Пресненский	391 878	2,0%	1,7%
Таганский	374 585	0,6%	2,9%
Тверской	471 041	0,5%	2,3%
Хамовники	436 960	1,3%	1,8%
Якиманка	488 403	3,3%	6,6%
Северный административный округ	259 656	2,8%	2,8%
Аэропорт	320 253	2,6%	4,9%
Беговой	375 676	2,1%	6,7%
Бескудниковский	232 455	2,0%	3,7%
Войковский	258 285	1,6%	5,3%
Восточное Дегунино	232 455	2,0%	3,7%
Головинский	261 962	1,3%	1,7%
Дмитровский	232 455	2,0%	3,7%
Западное Дегунино	232 455	2,0%	3,7%
Коптево	258 285	1,6%	5,3%
Левобережный	244 738	1,3%	3,5%
Молжаниновский	252 300	0,3%	-1,7%
Савёловский	314 779	2,2%	4,3%
Сокол	320 253	2,6%	4,9%
Тимирязевский	264 201	0,6%	-3,6%
Ховрино	244 738	1,3%	3,5%
Хорошёвский	325 261	1,5%	0,7%
Северо-Восточный административный округ	240 306	2,0%	4,3%
Алексеевский	315 348	2,3%	1,2%
Алтуфьевский	222 248	2,0%	2,1%
Бабушкинский	240 836	0,4%	3,4%
Бибирево	222 248	2,0%	2,1%
Бутырский	264 201	0,6%	-3,6%

Лианозово	222 472	1,2%	2,7%
Лосиноостровский	215 822	1,2%	2,8%
Марфино	238 698	3,3%	4,0%
Марьино	314 779	2,2%	4,3%
Останкинский	276 486	0,9%	2,1%
Отрадное	229 058	2,3%	1,6%
Ростокино	276 486	0,9%	2,1%
Свиблово	278 678	2,3%	6,3%
Северное Медведково	236 949	2,7%	6,4%
Северный	232 455	2,0%	3,7%
Южное Медведково	240 836	0,4%	3,4%
Ярославский	215 822	1,2%	2,8%
Восточный административный округ	237 195	1,3%	3,3%
Богородское	242 640	2,2%	5,5%
Вешняки	210 302	1,7%	4,1%
Восточное Измайлово	230 266	0,3%	1,1%
Восточный	208 266	0,6%	-0,2%
Гольяново	222 655	1,5%	4,3%
Ивановское	217 128	1,8%	2,5%
Измайлово	230 266	0,3%	1,1%
Косино-Ухтомский	197 933	0,0%	-0,3%
Метрогородок	242 640	2,2%	5,5%
Новогиреево	217 128	1,8%	2,5%
Новокосино	208 266	0,6%	-0,2%
Перово	229 566	1,4%	2,1%
Преображенское	265 089	1,2%	4,6%
Северное Измайлово	222 655	1,5%	4,3%
Соколиная Гора	272 303	0,5%	3,7%
Сокольники	306 595	1,9%	1,3%
Юго-Восточный административный округ	232 029	1,9%	4,0%
Выхино-Жулебино	210 302	1,7%	4,1%
Капотня	222 314	1,9%	3,4%
Кузьминки	233 754	0,6%	2,0%
Лефортово	251 269	2,7%	4,4%
Люблино	218 060	0,3%	0,4%
Марьино	222 314	1,9%	3,4%
Некрасовка	197 933	0,0%	-0,3%

Нижегородский	296 601	1,8%	3,9%
Печатники	233 565	2,0%	6,2%
Рязанский	235 777	2,0%	9,2%
Текстильщики	233 754	0,6%	2,0%
Южнопортовый	302 435	1,6%	5,2%
Южный административный округ	242 326	1,2%	3,5%
Бирюлёво Восточное	203 134	0,8%	5,9%
Бирюлёво Западное	203 134	0,8%	5,9%
Братеево	216 985	1,5%	0,8%
Даниловский	277 068	2,2%	1,6%
Донской	351 960	1,4%	3,9%
Зябликово	216 985	1,5%	0,8%
Москворечье-Сабурово	228 079	1,9%	2,2%
Нагатино-Садовники	271 690	2,7%	2,8%
Нагатинский Затон	271 690	2,7%	2,8%
Нагорный	265 703	0,3%	1,6%
Орехово-Борисово Северное	228 227	1,0%	2,4%
Орехово-Борисово Южное	228 227	1,0%	2,4%
Царицыно	228 079	1,9%	2,2%
Чертаново Северное	250 166	2,4%	7,1%
Чертаново Центральное	250 166	2,4%	7,1%
Чертаново Южное	231 041	1,2%	4,3%
Юго-Западный административный округ	294 724	0,8%	2,1%
Академический	307 157	0,5%	1,3%
Гагаринский	353 391	1,9%	2,1%
Зюзино	265 703	0,6%	1,6%
Коньково	265 633	0,5%	1,9%
Котловка	277 068	2,2%	1,6%
Ломоносовский	353 391	1,9%	2,1%
Обручевский	265 633	0,5%	1,9%
Северное Бутово	223 285	2,5%	0,7%
Тёплый Стан	222 128	0,0%	4,5%
Черёмушки	304 532	1,2%	2,7%
Южное Бутово	202 134	1,5%	0,7%
Ясенево	233 696	2,4%	6,4%
Западный административный округ	297 442	2,4%	4,0%
Внуково	224 155	2,3%	3,1%
Дорогомилово	366 909	0,4%	3,1%
Крылатское	289 663	2,7%	4,6%
Кунцево	277 056	2,8%	8,1%
Можайский	278 512	1,5%	4,6%
Ново-Переделкино	224 155	2,3%	3,1%
Очаково-Матвеевское	272 741	2,5%	2,6%

Проспект Вернадского	314 197	0,2%	2,5%
Раменки	353 391	1,9%	2,1%
Солнцево	233 365	0,8%	2,1%
Тропарёво-Никулино	278 883	2,8%	7,7%
Филёвский Парк	314 468	2,0%	0,7%
Фили-Давыдовское	278 512	1,5%	4,6%
Северо-Западный административный округ	274 286	0,9%	2,9%
Куркино	252 300	0,3%	-1,7%
Митино	228 793	1,6%	1,4%
Покровское-Стрешнево	273 189	1,0%	3,0%
Северное Тушино	244 324	2,9%	3,9%
Строгино	257 072	0,0%	6,1%
Хорошёво-Мнёвники	304 042	0,7%	3,6%
Щукино	273 189	1,0%	3,0%
Южное Тушино	244 324	2,9%	3,9%
Зеленоградский административный округ	190 606	2,7%	3,8%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Сен. 2023	К авг. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	234 603	+2,0%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	235 862	+1,4%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	251 375	+1,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	265 027	+2,0%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	284 207	+2,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	271 821	+1,1%
Все панельные и блочные дома	240 613	+1,5%
Все монолитные и кирпичные дома	273 685	+1,8%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в сентябре в Москве представлено 46 608 объектов и 46 161 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 264 821 руб./кв. м (+1,6% за месяц).