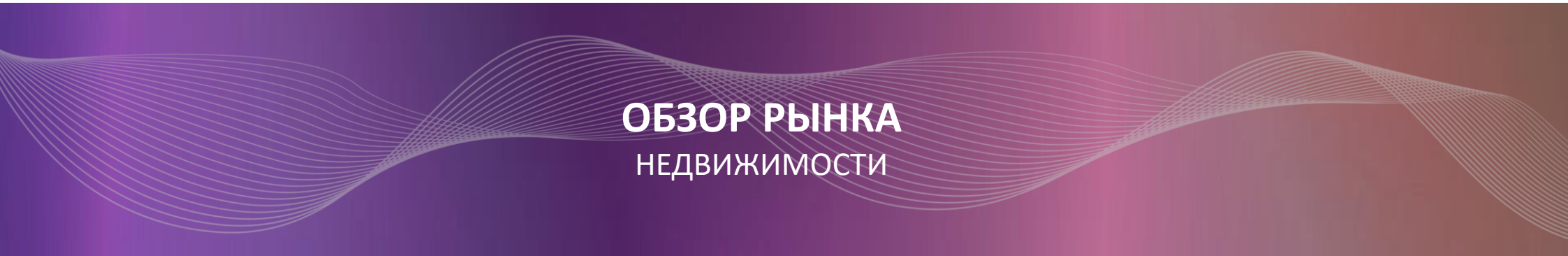




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АВГУСТ 2023



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

282,33 млн кв. м 11,3% к 2021	13,02 млн чел. с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.	22,3 кв. м / чел. 2,26 кв. м / чел. к 2021	12,0% 3,5 п.п. за авг. 2023	8,26% 0,29 п.п. за июл. 2023	6,0 лет
• Общий жилой фонд Москвы, расчет	• Численность населения Москвы, по данным Мосгорстата	• Обеспеченность жильем, расчет	• Ключевая ставка Центробанка	• Средняя ставка по ипотеке в Москве	• Коэффициент доступности жилья в Москве

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД		РС ЗА ТЕКУЩИЙ МЕСЯЦ	РС С НАЧАЛА ГОДА
22,48 млн кв. м жилой площади 0,53 млн кв. м к июл. 2023	38,66 млн кв. м общей площади 0,91 млн кв. м к июл. 2023	0,82 млн кв. м жилой площади 19% к авг. 2022	4,28 млн кв. м жилой площади ЗА 12 МЕСЯЦЕВ 6,37 млн кв. м жилой площади

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

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД (включая действующие РС)	ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ	ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ
50,50 млн кв. м жилой площади 0,23 млн кв. м к июл. 2023	8 697,0 тыс. кв. м 102,3% от плана на год	4 044,0 тыс. кв. м жилья 83,7% от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Август 2023

Индекс производственной активности PMI России	52,7 0,6 п.п. к июл. 2023 1,0 п.п. к авг. 2022
Показатель формируется на основании опроса менеджеров по закупкам крупных компаний. Вопросы, которые им ставят, касаются числа заказов, компонентов занятости, объема производства, цен на экспорт и импорт, а также количества запасов на складах. Менеджеров также просят оценить: ситуация в их бизнесе улучшилась, ухудшилась или осталась на том же уровне. На основании полученных ответов формируется итоговое значение показателя. Шкала изменения значений индекса PMI от нуля до 100. Однако у нее есть «водораздел» — уровень 50. Если индекс выше этого значения, в экономике сохраняется рост. Индекс PMI ниже отметки 50 указывает на спад в экономике.	
Индекс промышленного производства организаций города Москвы	3,7 п.п. к июн. 2023 17,7 п.п. к июл. 2022

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12

266 3 700 тыс. кв. м домов введено	→	246 3 500 тыс. кв. м домов заселяется
834 143 тыс. жителей дома расселяется	→	508 266 домов сносено домов расселен



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Август 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,32

↓ 1,1% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 23,2% ЗА ГОД
к авг. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,37

↓ 4,5% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 10,8% ЗА ГОД
к авг. 2022

Новая Москва, млн кв. м

0,95

↓ 8,5% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 70,8% ЗА ГОД
к авг. 2022

Совокупный объем предложения жилья в целом сохранился но, при этом, на 23,2% превышает уровень прошлого года, что говорит о том, что рынок по прежнему перенасыщен.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

416,8

↑ 3,1% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 13,3% ЗА ГОД
к авг. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

239,8

↑ 1,3% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 3,6% ЗА ГОД
к авг. 2022

В августе 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. При этом среднерыночный дисконт в июле оставался на высоком уровне – порядка 9% за счет сохранения большого количества проектов со скидками 10-25%. При этом максимальный размер скидок составил 40% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

РЕГИСТРАЦИЯ ДДУ, шт. Август 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

11 501

↑ 33,2% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 67,5% ЗА ГОД
к авг. 2022

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

20

↓ 59,2% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

58

↑ 7,4% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

С начала 2023, вся Москва

65 953

↑ 14,1% ЗА ГОД
к янв.-авг. 2022

С начала 2023, реновация

262

264



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

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

За месяц, тыс. кв. м

530,0

↑ 39,9% ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 68,4% ЗА ГОД
к авг. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

2 686,7

↑ 5,8% ЗА ГОД
к янв.-авг. 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 Август 2023, стр. 24-25

Совокупный объем предложения /

Аналитическая база Циан, млн кв. м

Москва

2,61

↓ 4,7%

ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↓ 20,4%

ЗА ГОД
к авг. 2022

Московская область

2,58

↓ 1,5%

ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 6,2%

ЗА ГОД
к авг. 2022

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

Старая Москва

260,7

↑ 1,4%

ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 0,4%

ЗА ГОД
к авг. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

230,0

↑ 1,8%

ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 0,9%

ЗА ГОД
к авг. 2022

В августе на вторичном рынке жилья столичного региона продолжился рост цен: второй месяц подряд средняя стоимость метра в «старой» Москве прибавила более 1%. При этом дорожает только относительно дешевое жилье – в дорогих сегментах цены топчутся на месте.

Скорее всего, повышенная активность на рынке сохранится и в сентябре: банковские одобрения по ипотечным кредитам действуют три месяца, кроме того, спрос стимулирует введение с 1 октября запретительных надбавок по ипотеке с низким первоначальным взносом и для сильно за кредитованных заемщиков. В основном эти надбавки касаются субсидированной ипотеки от застройщиков, но вторичный рынок тоже затрагивают.

А уже в октябре обороты на рынке жилья могут снизиться из-за досрочной реализации спроса и слишком дорогой ипотеки. А затем поползут вниз и цены.

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

Выданные ИЖК

За месяц, шт.

10 887

↑ 4,7%

ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 59,2%

ЗА ГОД
к июл. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

451 550

↑ 33,7%

ЗА ГОД
к янв.-июл. 2022

Объем просроченной задолженности по ипотеке, млн руб.

11 432

↓ 1,3%

ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 4,2%

ЗА ГОД
к июл. 2022

Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

41

↓ 48,1%

ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↑ 173,3%

ЗА ГОД
к июл. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

5 547,2

Доля просроченной задолженности по ипотеке, %

0,5

↓ 0,1 п.п.

ЗА МЕСЯЦ
к июн. 2023

↓ 0,1 п.п.

ЗА ГОД
к июл. 2022

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



ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, август 2023

За месяц, шт.

14 202

↑ 6,7%

ЗА МЕСЯЦ
к июл. 2023

↑ 53,4%

ЗА ГОД
к авг. 2022

↑ 32,2%

ЗА 2 ГОДА
к авг. 2021

С начала 2023 года, шт.

92 240

↑ 32,6%

ЗА ГОД
к янв.-авг. 2022

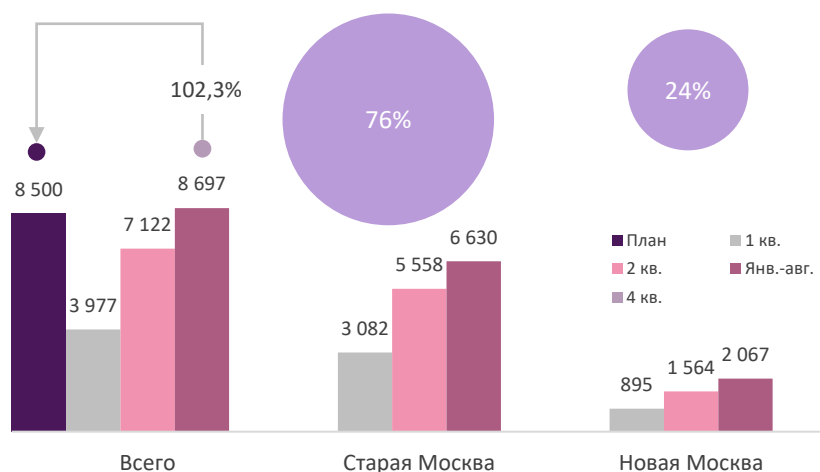
↑ 11,6%

ЗА 2 ГОДА
к янв.-авг. 2021

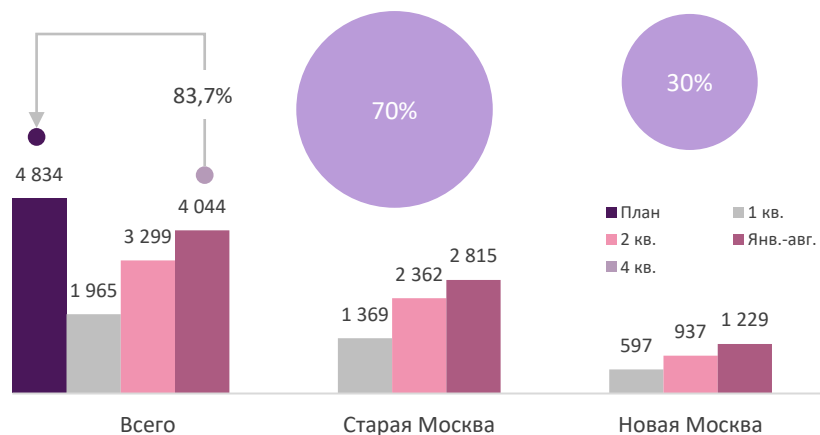
В августе в столице впервые был превышен порог в 14 тысяч ипотечных сделок за месяц при покупке квартир. Прошлый рекорд был зафиксирован в декабре 2021 года – 13 552 договора, что почти на 5% меньше текущего значения. При этом за восемь месяцев число регистраций ипотек достигло 92,2 тыс., что стало максимальным показателем января-августа за все годы московской статистики.



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

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 8 месяцев 2023 в Москве введено 8 697,0 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 102,3% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 6 630,4 тыс. кв. м (76% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 2 066,6 тыс. кв. м (24%).

С начала года в Москве введено 4 044,0 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 83,7% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 2 815,0 и 1 229,0 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	4,1
ЗелАО	4,3
ВАО	4,6
ЮВАО	5,0
САО	5,2
ЮАО	5,9
СВАО	6,3
СЗАО	6,8
ЗАО	7,0
ЦАО	10,7
Средн.	6,0

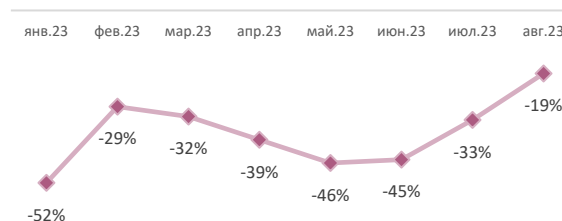
Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (июнь 2023 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на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

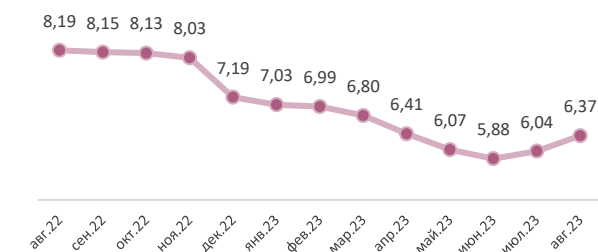
ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД по ГПЗУ и РС, млн кв. м

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
5 051 га	50,50 Площадь жилых помещений	22,48 Жилая площадь	2,01 Жилая площадь	6,18 Жилая площадь	6,82 Жилая площадь	4,14 Жилая площадь	1,69 Жилая площадь	1,64 Жилая площадь
		38,67 Общая площадь	3,46 Общая площадь	10,63 Общая площадь	11,73 Общая площадь	7,12 Общая площадь	2,91 Общая площадь	2,82 Общая площадь
		668 шт.						
План по вводу жилья по программе реновации			2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год		
			5,18 Жилая площадь	1,24 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь	2,00 Жилая площадь		

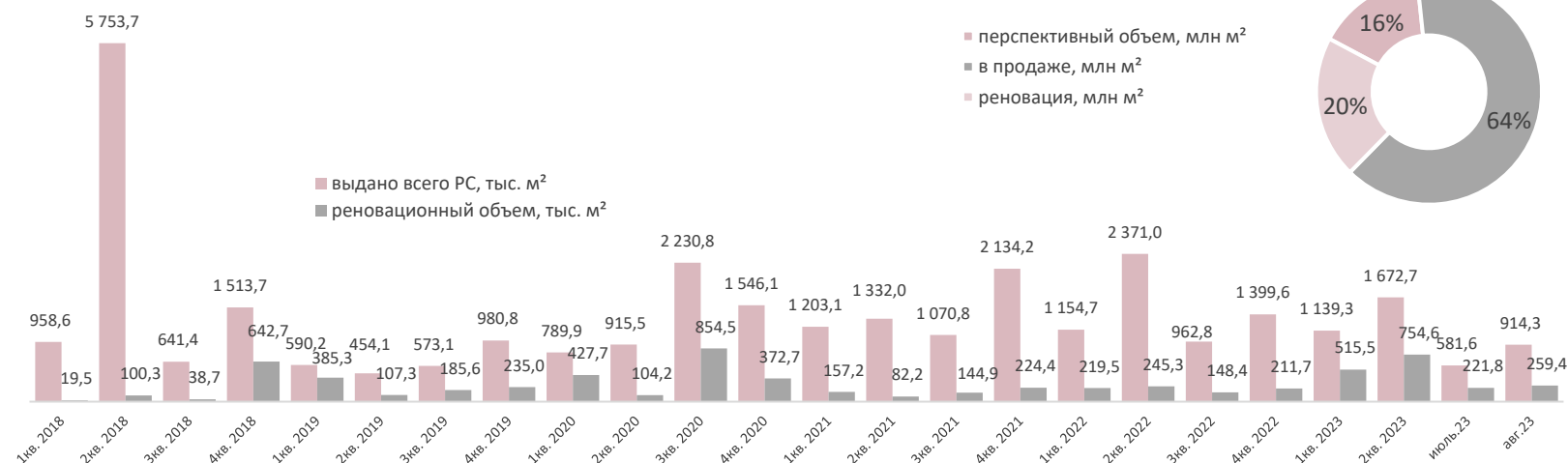
РС ЗА ТЕКУЩИЙ ГОД НАКОПЛЕННЫЙ ИТОГ, жилая площадь, % к предыдущему периоду



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



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



В августе 2023 г. в Большой Москве было выдано 31 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 915 тыс. м², из которых 28% 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 5 071,7 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Август 2023

2

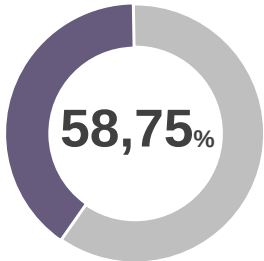
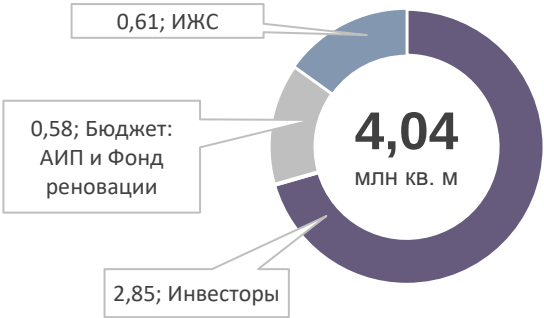
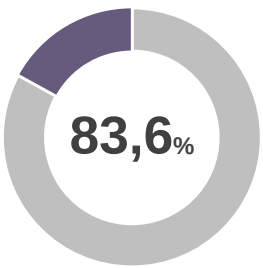
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2023 год						3 квартал						Август 2023					
		План			Факт на 31.08.2023			План			Факт на 31.08.2023			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	376	190	186	390	89	301	57	34	23	93	20	73	26	21	5	56	15	41
	тыс. кв. м	8 500,0	3 710,2	4 789,8	8 697,0	1 715,0	6 982,0	1 606,3	545,9	1 060,4	1 575,4	331,6	1 243,8	502,6	216,3	286,3	1 033,1	239,9	793,2
Жилые объекты	кол-во	223	79	144	196	36	160	30	11	19	34	5	29	7	2	5	25	3	22
	тыс. кв. м	7 058,4	2 594,6	4 463,8	6 449,6	1 047,3	5 402,3	1 342,5	371,7	970,8	1 117,6	168,9	948,7	336,3	50,0	286,3	802,4	108,3	694,1
	жил. пл.	4 834,0	1 408,0	3 426,0	4 044,0	577,9	3 466,1	758,0	198,9	559,1	744,9	93,4	651,5	201,9	25,6	176,3	522,7	62	460,7
ДОУ	кол-во	33	13	20	34	5	29	5	4	1	11	3	8	3	3	0	4	1	3
	тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	102,3	19,8	82,5	17,2	13,7	3,5	36,2	12,3	23,9	12,3	12,3	0	13,6	2,3	11,3
Школы и БНК	кол-во	32	20	12	19	5	14	5	4	1	9	4	5	7	7	0	5	4	1
	тыс. кв. м	376,3	239,9	136,4	290,3	53,8	236,5	81	59	22	129	45,9	83,1	84,4	84,4	0	70	45,9	24,1
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	27	25	2	12	10	2	6	6	0	3	3	0	4	4	0	3	3	0
	тыс. кв. м	364,4	322,3	42,1	133,6	120,7	12,9	59,1	59,1	0	37,7	37,7	0	41,7	41,7	0	37,7	37,7	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	14	6	8	3	2	1	3	1	2	1	1	0	2	1	1
	тыс. кв. м	117,5	50,5	67	161,8	35	126,8	36,8	25,3	11,5	46,5	21,2	25,3	21,3	21,3	0	35,5	21,2	14,3
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	13	3	10	0	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	12	0	12	0	0	0	2	0	2	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	0	0	0	107,3	0	107,3	0	0	0	53,2	0	53,2	0	0	0	0,6	0	0,6
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	22	0	22	0	0	0	4	0	4	0	0	0	3	0	3
	тыс. кв. м	0	0	0	668,9	0	668,9	0	0	0	23,8	0	23,8	0	0	0	17,2	0	17,2
Административно-деловые объекты	кол-во	5	5	0	12	2	10	2	1	1	3	1	2	0	0	0	2	1	1
	тыс. кв. м	21,6	21,6	0	209,4	70,8	138,6	54,8	2,2	52,6	31,4	3,2	28,2	0	0	0	9	3,2	5,8
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	40	40	0	69	25	44	5	5	0	24	3	21	4	4	0	11	2	9
	тыс. кв. м	430,4	430,4	0	573,8	367,6	206,2	11,9	11,9	0	100	42,4	57,6	6,6	6,6	0	47,1	21,3	25,8

	Сроки реализации	Бюджет проекта, млрд руб.	Объем жилищного строительства, млн кв. м в год					
			2019 год, план / факт РП	2020 год, план / факт РП	2021 год, план / факт РП	2022 год, план РП / факт	2023 год, план РП / факт	2024 год, план РП
Региональный проект «Жилье»	01.01.2019 – 31.12.2024	121,380 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488 / 6,8	4,834 / 4,04	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 31.08.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	20 867,17	20 867,17	20 867,17	12 260,0	58,75%	

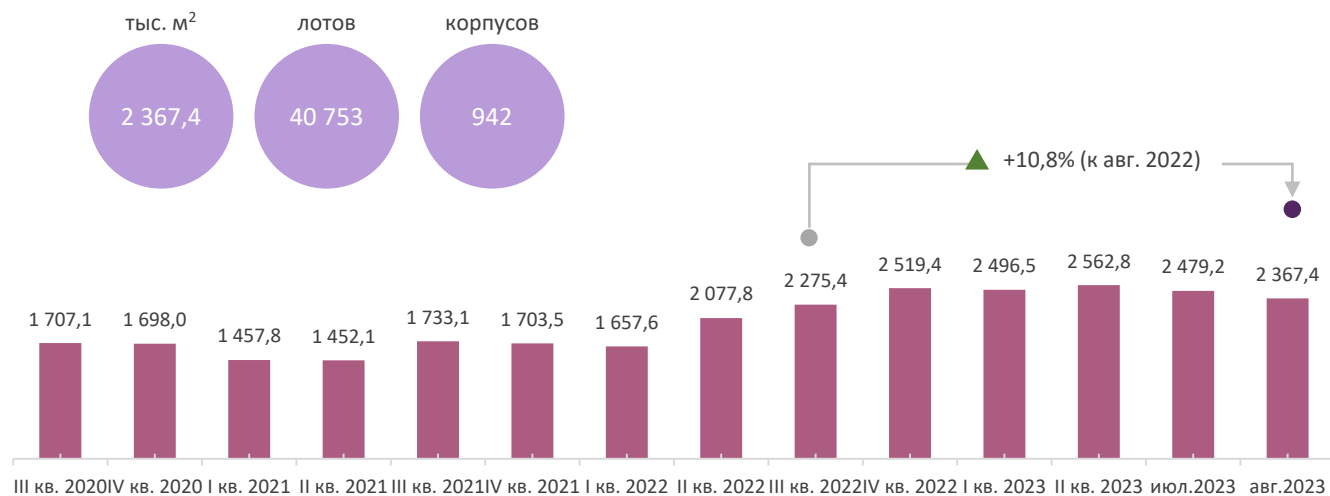


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

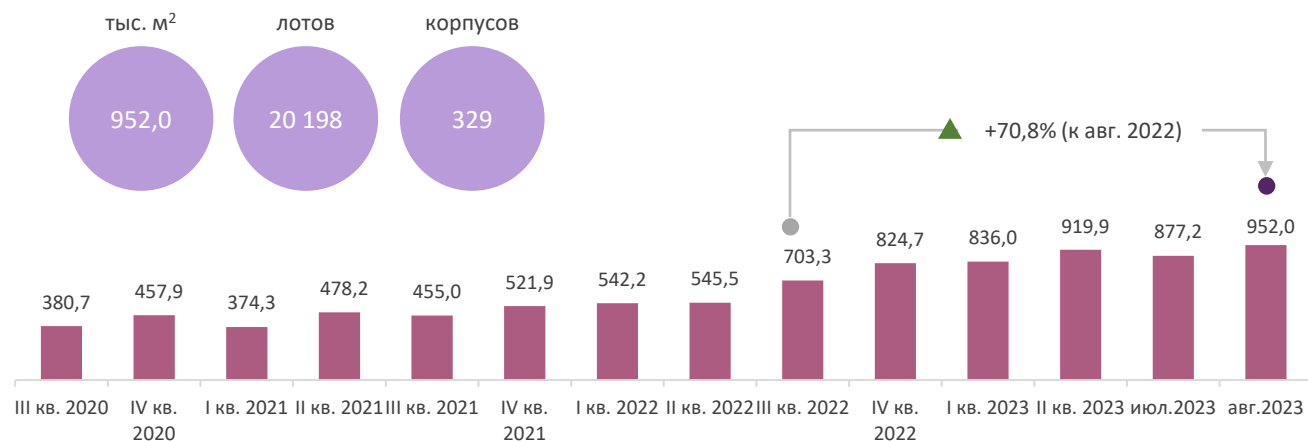
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Август 2023

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

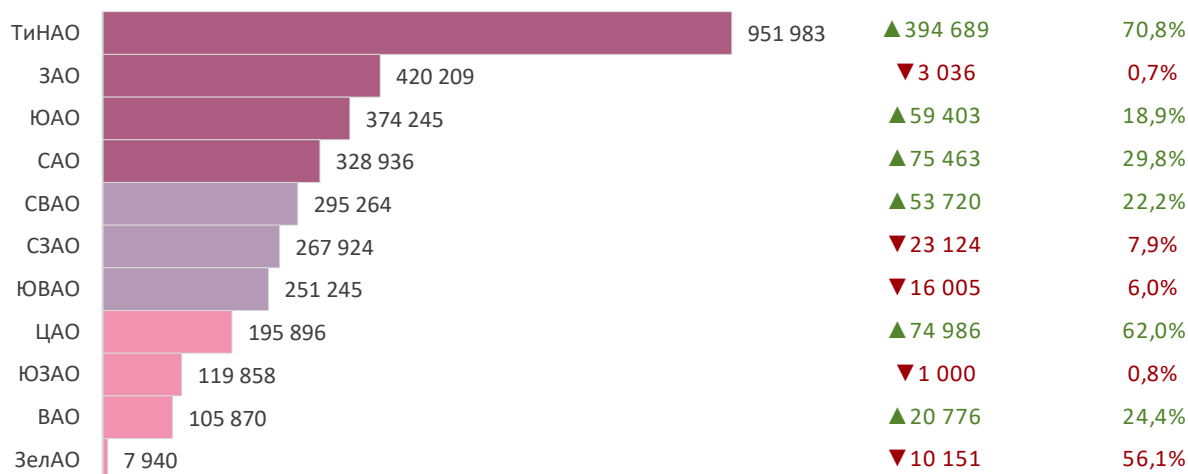


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

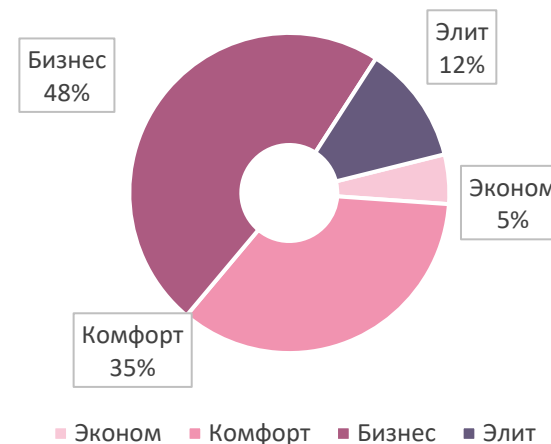
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
BAO	эконом	0,5%	0,1%	0,0%
	комфорт	0,5%	1,5%	0,1%
	бизнес	0,4%	0,2%	0,0%
ZAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,9%	1,1%
	бизнес	2,9%	1,6%	1,7%
	элитный	1,3%	1,0%	0,0%
ZelAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,3%	0,0%
CAO	эконом	0,0%	0,3%	0,2%
	комфорт	2,6%	1,5%	0,7%
	бизнес	2,4%	0,5%	1,3%
	элитный	0,0%	0,0%	0,5%
CBAO	эконом	0,0%	0,7%	0,3%
	комфорт	0,8%	2,6%	0,2%
	бизнес	2,4%	0,3%	1,5%
	элитный	0,3%	0,0%	0,0%
CZAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,9%	0,6%	0,0%
	бизнес	3,2%	0,2%	2,1%
	элитный	0,5%	0,2%	0,1%
CAO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
	бизнес	2,0%	0,2%	0,0%
	элитный	4,2%	1,2%	0,2%
YAO	эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	комфорт	0,7%	2,2%	0,0%
	бизнес	5,7%	2,2%	0,8%
	элитный	0,2%	0,2%	0,0%
YBAO	эконом	0,5%	0,4%	0,0%
	комфорт	1,4%	2,7%	0,1%
	бизнес	1,0%	0,5%	0,6%
YZAO	эконом	0,1%	0,2%	0,0%
	комфорт	0,8%	0,1%	0,3%
	бизнес	1,0%	0,4%	1,1%
	элитный	0,0%	0,0%	0,2%
NAO	эконом	0,4%	3,8%	0,0%
	комфорт	8,9%	5,9%	4,8%
	бизнес	0,9%	0,1%	0,3%
TAO	эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,1%	0,0%	0,0%
Итого:		48,3%	33,7%	18,0%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

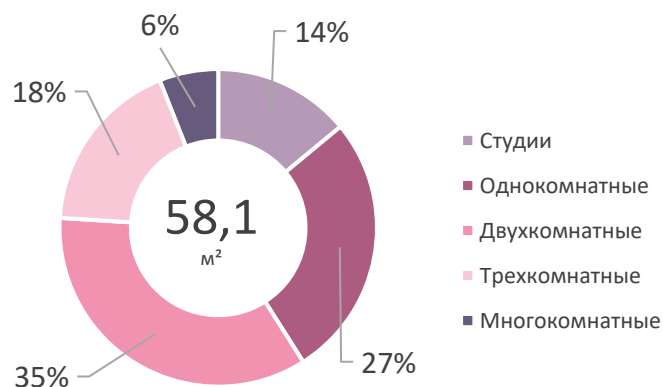
к авг. 2022, м²
к авг. 2022, %



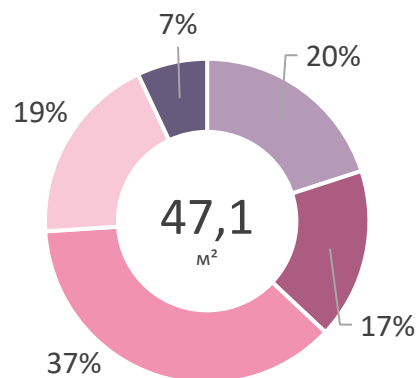
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

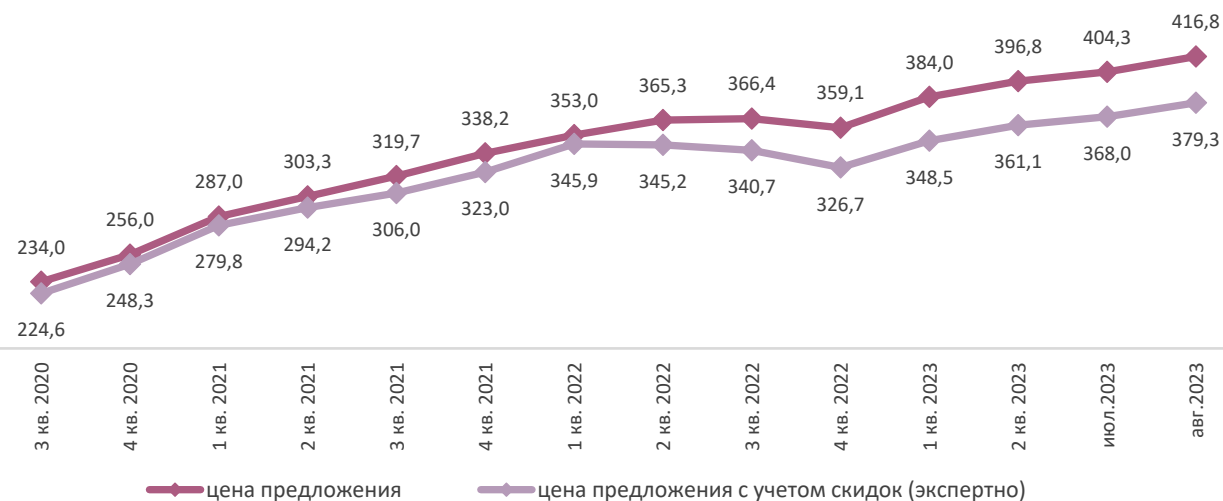


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В АВГУСТЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

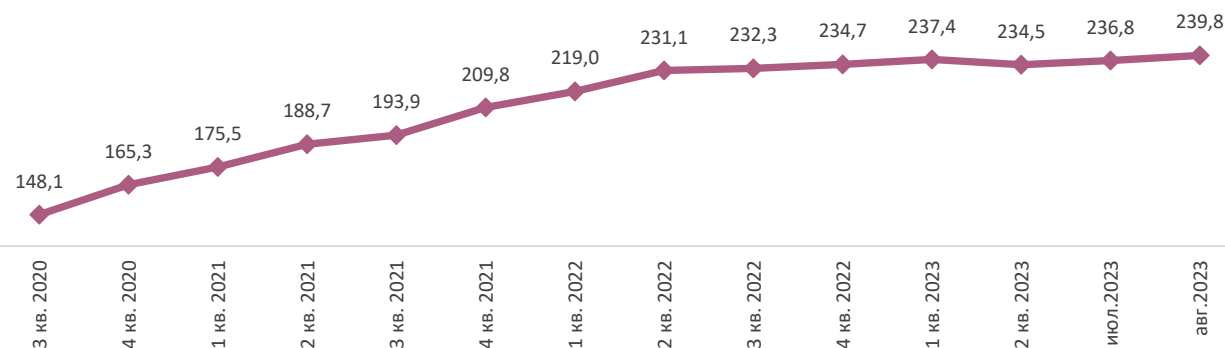
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮАО	Twelve, к. 1-3	Tekta Group	1 кв. 2026	бизнес	85
ЦАО	MyPriority Paveletskaya, к.	Гранель	н/д	бизнес	н/д
САО	Injoy, к. 1	Инград	1 кв. 2027	бизнес	124
НАО	Деснаречье, к. 4.1-4.9 (кв-л Парк)	A101	4 кв. 2025	комфорт	2130
САО	Level Селигерская, к. 3 (2я оч)	Level Group	4 кв. 2026	комфорт	106
ЮВАО	Level Южнопортовая, к. 2, 3	Level Group	3 кв. 2027	комфорт	366
СЗАО	Остров, к. 2 (кв-л 4)	Донстрой	4 кв. 2024	бизнес	29
СВАО	Союз, к. 3, 4	Родина	4 кв. 2025	бизнес	63
ЮАО	Nagatino i-Land, к. 3 (3я оч)	Эталон	2 кв. 2026	бизнес	н/д
ЦАО	Level Бауманская, к. А	Level Group	4 кв. 2025	бизнес	39
ЮВАО	Balance, к. 2 (2я оч)	Главстрой	2 кв. 2026	комфорт	284
НАО	Бунинские кварталы, к. 6.1-6.6	A101	3 кв. 2025	комфорт+	635
НАО	Скандинавия Центр, к. 37.2.1-37.2.3	A101	4 кв. 2025	комфорт	554
НАО	Прокшино, к. 11.1.1-11.1.4	A101	3 кв. 2025	комфорт-	738
НАО	Новое Внуково, к. 28, 29, 30	Самолет	2 кв. 2025	комфорт	78
НАО	Эко Бунино, к. 14-1	МИЦ	2 кв. 2025	комфорт	141
НАО	Цветочные поляны, к. 11 (кв-л Сити)	МИЦ	3 кв. 2025	комфорт	94
НАО	Квартал Западный, к. 3	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	71



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



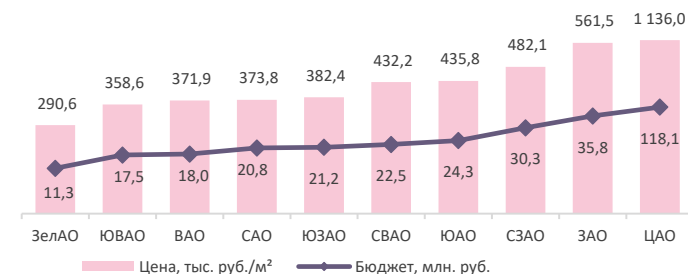
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам августа 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 3,1%, за месяц и составила 416,8 тыс. руб./м². С учетом скидков цена также увеличилась на 3,1% и составила 379,3 тыс. руб./м². За год (с августа 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 13,3%, с учетом скидков прирост составил +10,9%.

В августе 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. При этом среднерыночный дисконт в июле оставался на высоком уровне – порядка 9% за счет сохранения большого количества проектов со скидками 10-25%. При этом максимальный размер скидков составил 40% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

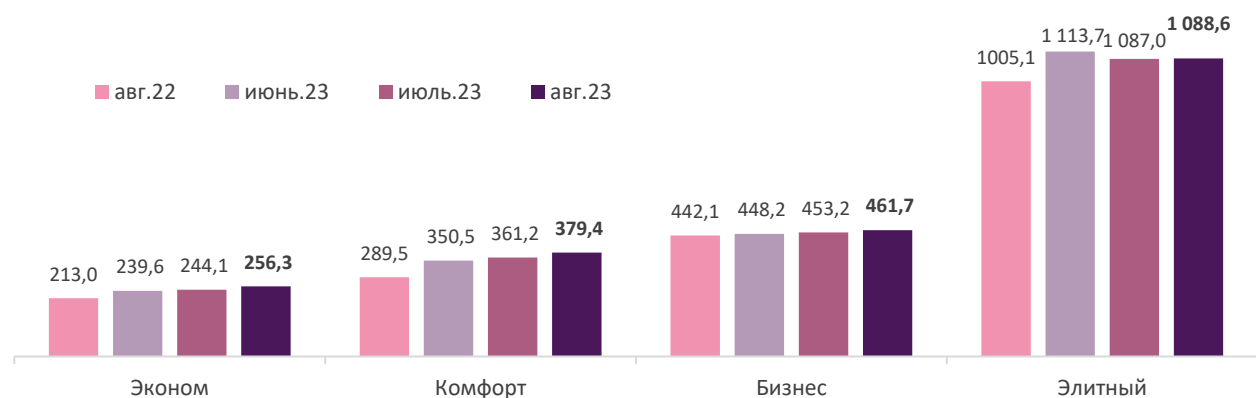
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам августа 2023 г. увеличилась на 1,3% за месяц и составила 239,8 тыс. руб./м². За год (с августа 2022 г.) прирост цены составил 3,6%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



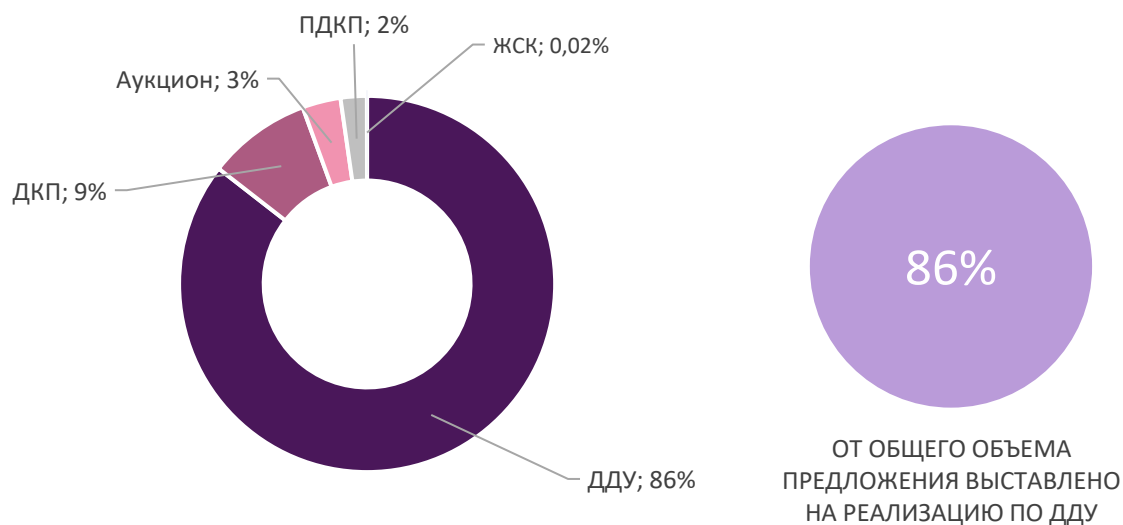
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

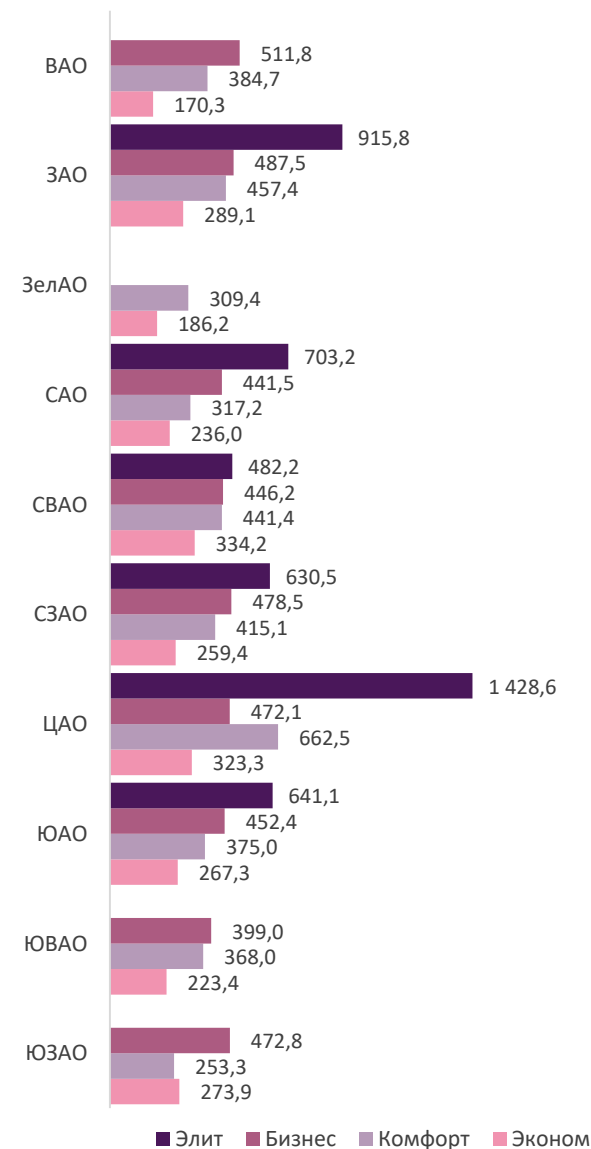
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



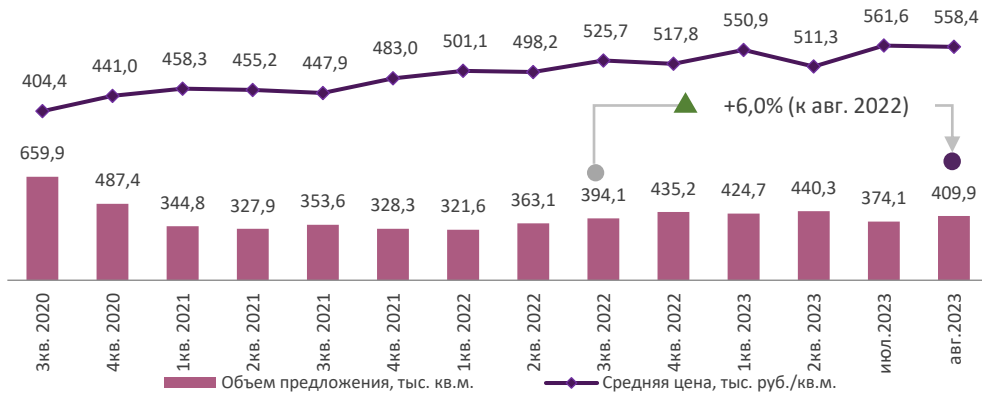


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Август 2023

5

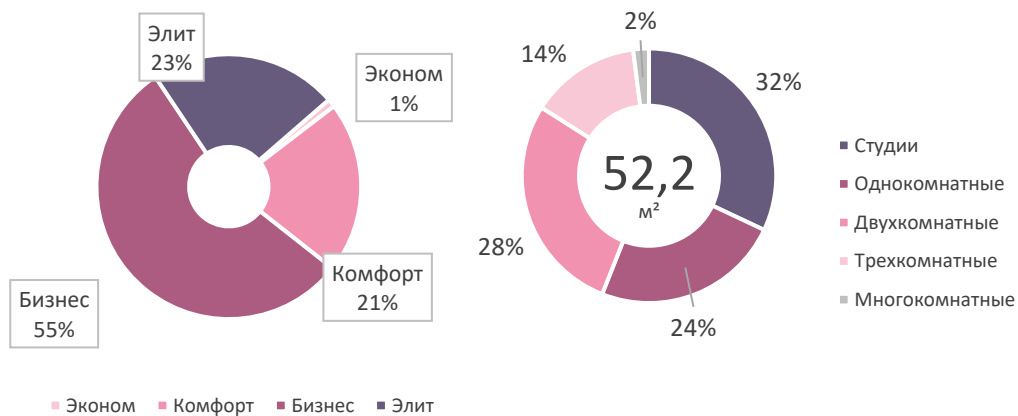
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



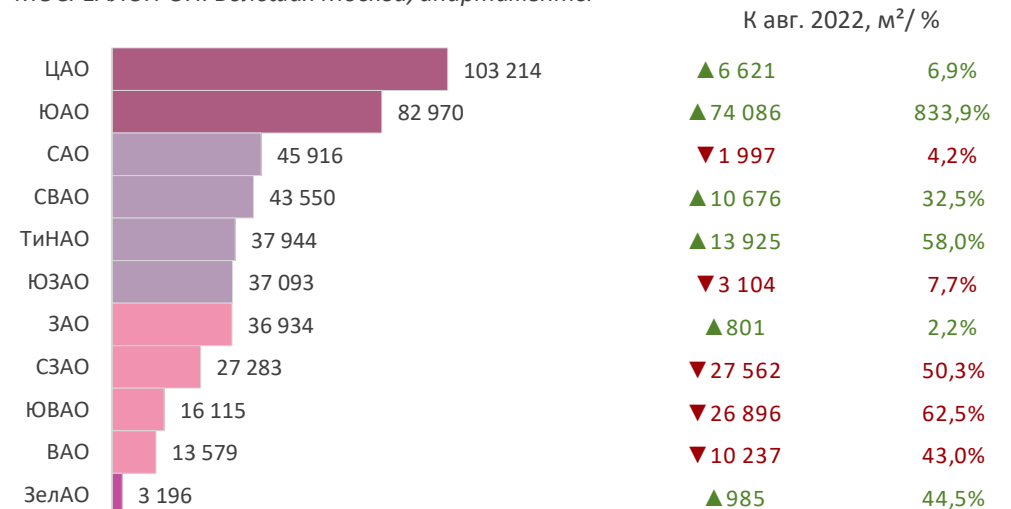
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В АВГУСТЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЗАО	D'oro Mille	СЗ Элита-Эко	2 кв. 2026	элитный	26
ЗАО	Верейская 41, к. 4.1	Самолет	4 кв. 2024	бизнес	33
ЮАО	Ривер парк, 3-я фаза (к. 7, 12, 14)	Речников Инвест	2 кв. 2024	комфорт	721

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

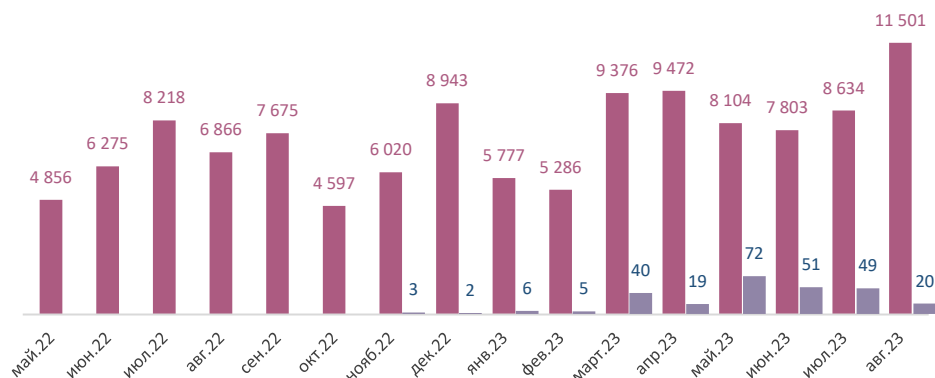


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



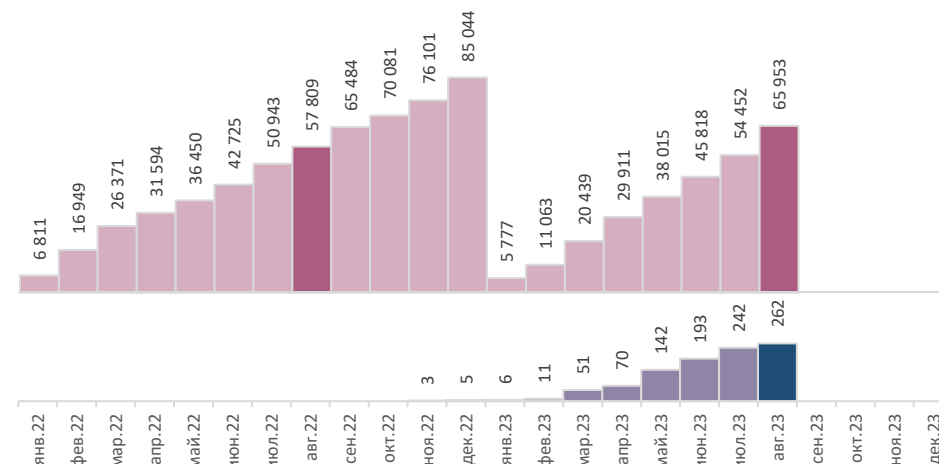
ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● 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		
	авг. 2023 г.	июл. 2023 г.	авг. 2023 г. / июл. 2023 г.	авг. 2023 г.	июл. 2023 г.	авг. 2023 г. / июл. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	378,1	286,2	32,1%	151,9	96,8	57,0%
шт.	7 722	5 755	34,2%	3 355	2 156	55,6%
млрд руб.	166,1	119,0	39,6%	35,6	22,8	55,9%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	13,1	14,2	-7,7%	3,5	3,3	7,7%
шт.	274	294	-6,8%	84	76	10,5%
млрд руб.	6,1	6,2	-2,2%	0,8	0,8	5,6%
Итого:						
тыс. м ²	391,2	300,4	30,2%	155,4	100,1	55,4%
шт.	7 996	6 049	32,2%	3 439	2 232	54,1%
млрд руб.	172,2	125,2	37,5%	36,4	23,6	54,3%

*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 августе 2023 г. объем поглощения жилья составил 11 501 шт. сделок ДДУ, что на 33,2% выше аналогичного показателя за июль 2023 г. В годовой динамике (с августа 2022 г.) показатель уровня спроса повысился на 67,5%. Августовский показатель уровня спроса является максимальным с сентября 2020 г., когда был зарегистрировано 11 856 шт. сделок – рекорд за всю историю наблюдений.

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 65 953 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 14,1%.

МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Август 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в августе 2023 г. составила 76%.

15 августа 2023 г. на внеплановом заседании СД ЦБ ключевая ставка ЦБ была резко повышена на 3,5 п.п. до уровня 12,0%. Это решение «принято в целях ограничения рисков для ценовой стабильности».

Согласно данным Банка России, в июле 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 10 887 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 78 036 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 207,6 тыс. руб. (-2,8% за месяц) и составил 7,17 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в июле в рублях, составил 293,6 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,26%, снизившись на 0,29 п.п. за месяц.

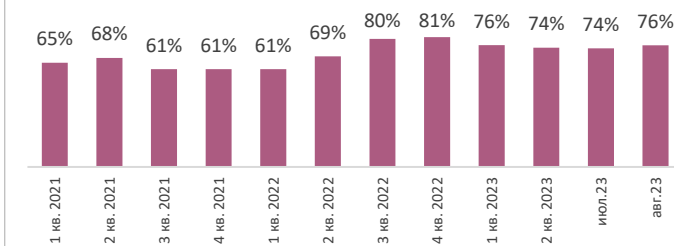
В июле 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации вырос на 7,3% по сравнению с январем текущего года, а количество договоров с ИЖК по реновации – на 32,3%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в июле составил 2 124 466 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 432 млн руб. (0,5%).

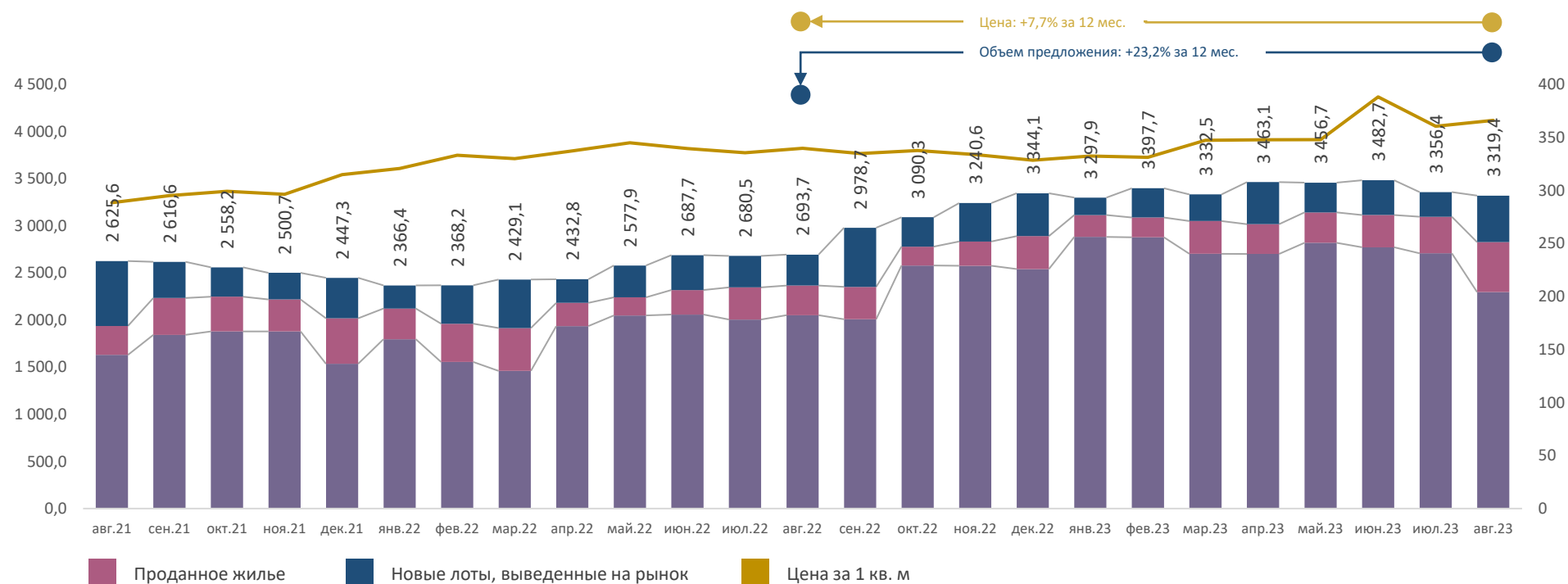
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с июля 2021 года данный показатель снизился на 0,4 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты

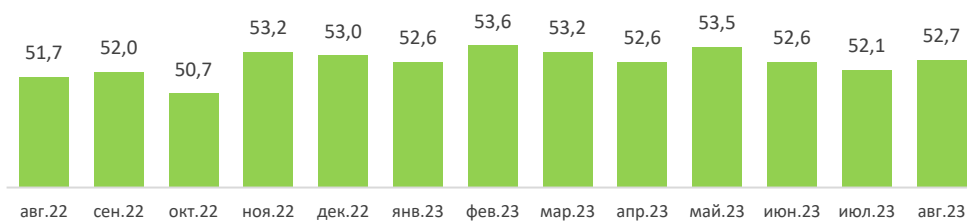


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



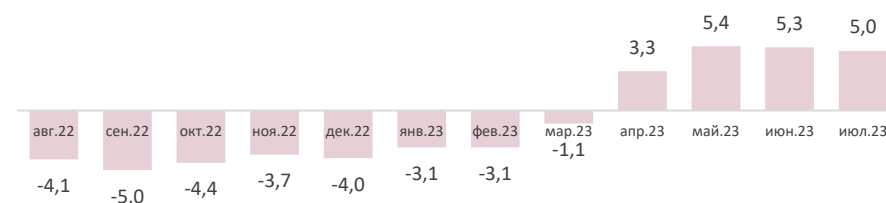
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

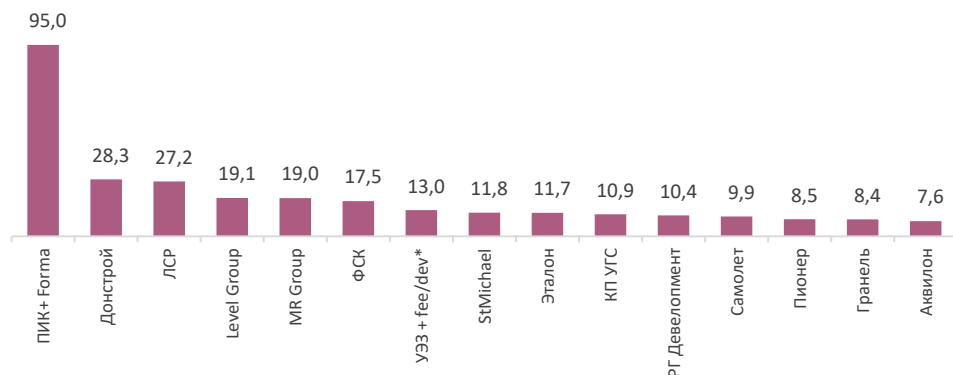




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК+ Forma	94 959	2 377	23,5%
2	Донстрой	28 303	416	7,0%
3	ЛСР	27 237	667	6,7%
4	Level Group	19 078	373	4,7%
5	MR Group	19 005	360	4,7%
6	ФСК	17 506	304	4,3%
7	УЭЗ + fee/dev*	13 042	230	3,2%
8	StMichael	11 796	230	2,9%
9	Эталон	11 659	184	2,9%
10	КП УГС	10 940	169	2,7%
11	РГ Девелопмент	10 394	214	2,6%
12	Самолет	9 887	223	2,4%
13	Пионер	8 521	125	2,1%
14	Гранель	8 389	189	2,1%
15	Аквилон	7 580	226	1,9%
Итого:		298 296	6 287	74%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	12 394
2	САО	Зорге 9	StMichael	ап.	11 796
3	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	10 000
4	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв.	9 149
5	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	8 311
6	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	7 835
7	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	7 725
8	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв./ ап.	7 103
9	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	5 999
10	СВАО	Мод	MR Group	кв.	5 162
11	ЗАО	На Береговом	КП УГС	кв.	5 142
12	СЗАО	РГ Октябрьское поле	РГ Девелопмент	кв.	5 087
13	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	5 035
14	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	4 803
15	СЗАО	Алиа	Asterus Development	кв.	4 657
Итого:					110 199

74% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

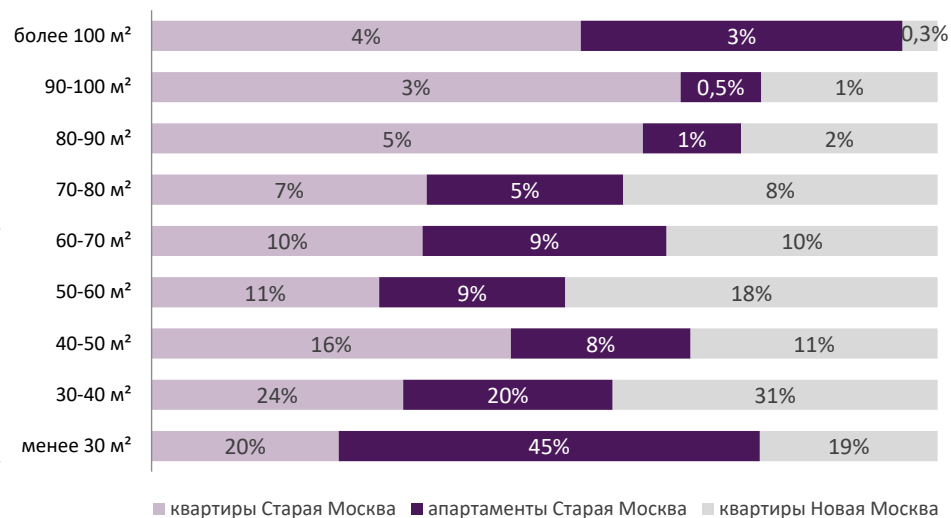
27% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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

* Проекты fee-development: Фестиваль парк2

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



81% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

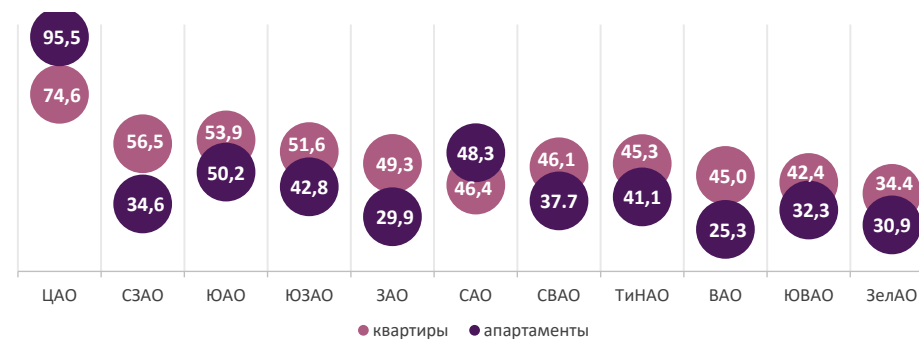
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



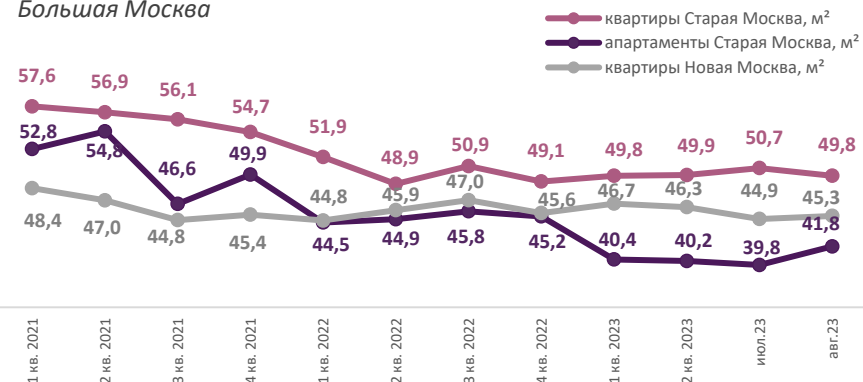
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



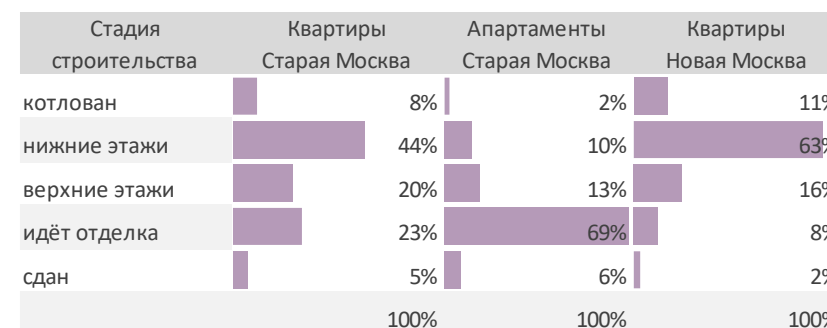
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва





СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	406 640	0,8%	-0,6%
Арбат	478 323	-0,6%	-0,3%
Басманный	310 592	3,2%	4,3%
Замоскворечье	378 738	2,1%	-6,3%
Красносельский	381 128	1,2%	-4,4%
Мещанский	383 465	1,6%	-0,3%
Пресненский	384 204	1,3%	-0,1%
Таганский	372 483	0,1%	1,3%
Тверской	468 894	2,1%	-0,2%
Хамовники	431 165	1,1%	-0,3%
Якиманка	472 990	2,2%	2,6%
Северный административный округ	252 665	0,5%	-1,0%
Аэропорт	312 017	2,5%	2,3%
Беговой	367 975	0,6%	5,4%
Бескудниковский	227 958	0,0%	-0,2%
Войковский	254 341	1,7%	1,5%
Восточное Дегунино	227 958	0,0%	-0,2%
Головинский	258 581	2,7%	-1,1%
Дмитровский	227 958	0,0%	-0,2%
Западное Дегунино	227 958	0,0%	-0,2%
Коптево	254 341	1,7%	1,5%
Левобережный	241 512	1,0%	1,3%
Молжаниновский	251 632	1,6%	-1,1%
Савёловский	308 043	3,1%	0,9%
Сокол	312 017	2,5%	2,3%
Тимирязевский	262 675	0,2%	-4,5%
Ховрино	241 512	1,0%	1,3%
Хорошёвский	320 528	-0,4%	-1,9%
Северо-Восточный административный округ	235 512	2,1%	0,9%
Алексеевский	308 129	0,6%	-3,1%
Алтуфьевский	217 812	-0,4%	-1,0%
Бабушкинский	239 879	0,6%	1,0%
Бибирево	217 812	-0,4%	-1,0%
Бутырский	262 675	0,2%	-4,5%

Лианозово	219 846	2,4%	1,4%
Лосиноостровский	213 323	1,3%	1,5%
Марфино	231 076	2,2%	0,3%
Марьино	308 043	3,1%	0,9%
Останкинский	274 147	0,7%	0,5%
Отрадное	223 977	2,4%	-2,3%
Ростокино	274 147	0,7%	0,5%
Свиблово	272 541	1,2%	4,3%
Северное Медведково	230 680	1,4%	1,8%
Северный	227 958	0,0%	-0,2%
Южное Медведково	239 879	0,6%	1,0%
Ярославский	213 323	1,3%	1,5%
Восточный административный округ	234 186	1,8%	1,6%
Богородское	237 507	2,5%	3,1%
Вешняки	206 859	1,1%	1,8%
Восточное Измайлово	229 488	1,3%	0,1%
Восточный	206 951	1,5%	-0,7%
Гольяново	219 432	0,5%	1,4%
Ивановское	213 337	0,3%	0,6%
Измайлово	229 488	1,3%	0,1%
Косино-Ухтомский	197 915	0,7%	-1,6%
Метрогородок	237 507	2,5%	3,1%
Новогиреево	213 337	0,3%	0,6%
Новокосино	206 951	1,5%	-0,7%
Перово	226 386	1,6%	0,5%
Преображенское	262 075	1,9%	4,1%
Северное Измайлово	219 432	0,5%	1,4%
Соколиная Гора	271 078	3,1%	2,9%
Сокольники	300 867	2,5%	-0,6%
Юго-Восточный административный округ	227 638	1,9%	1,9%
Выхино-Жулебино	206 859	1,1%	1,8%
Капотня	218 204	2,0%	2,1%
Кузьминки	232 306	1,3%	1,3%
Лефортово	244 645	0,9%	1,5%
Люблино	217 481	0,9%	-0,2%
Марьино	218 204	2,0%	2,1%
Некрасовка	197 915	0,7%	-1,6%

Нижегородский	291 309	1,0%	2,4%
Печатники	229 060	0,8%	1,6%
Рязанский	231 106	2,6%	4,5%
Текстильщики	232 306	1,3%	1,3%
Южнопортовый	297 708	3,0%	3,1%
Южный административный округ	239 340	1,8%	1,4%
Бирюлёво Восточное	201 436	2,3%	4,3%
Бирюлёво Западное	201 436	2,3%	4,3%
Братеево	213 696	1,3%	-0,2%
Даниловский	271 079	1,8%	-1,4%
Донской	347 072	3,1%	1,2%
Зябликово	213 696	1,3%	-0,2%
Москворечье-Сабурово	223 805	2,1%	-0,7%
Нагатино-Садовники	264 453	1,1%	-0,1%
Нагатинский Затон	264 453	1,1%	-0,1%
Нагорный	264 784	3,1%	0,1%
Орехово-Борисово Северное	226 059	0,3%	1,7%
Орехово-Борисово Южное	226 059	0,3%	1,7%
Царицыно	223 805	2,1%	-0,7%
Чертаново Северное	244 398	2,8%	4,6%
Чертаново Центральное	244 398	2,8%	4,6%
Чертаново Южное	228 384	1,5%	1,8%
Юго-Западный административный округ	292 423	1,2%	-0,1%
Академический	305 729	1,6%	-0,6%
Гагаринский	346 840	-0,6%	0,7%
Зюзино	264 184	2,9%	-0,1%
Коньково	264 213	2,1%	0,7%
Котловка	271 079	1,8%	-1,4%
Ломоносовский	346 840	-0,6%	0,7%
Обручевский	264 213	2,1%	0,7%
Северное Бутово	217 803	1,0%	-2,9%
Тёплый Стан	222 067	1,3%	2,5%
Черёмушки	300 875	1,3%	-0,4%
Южное Бутово	199 140	0,6%	-2,2%
Ясенево	228 195	2,3%	2,3%
Западный административный округ	290 586	1,0%	1,5%
Внуково	219 174	0,3%	0,4%
Дорогомилово	365 338	2,9%	3,6%
Крылатское	282 155	1,9%	1,3%
Кунцево	269 467	2,6%	4,3%
Можайский	274 505	0,9%	3,0%
Ново-Переделкино	219 174	0,3%	0,4%
Очаково-Матвеевское	266 065	1,4%	-1,1%

Проспект Вернадского	313 670	0,5%	0,9%
Раменки	346 840	-0,6%	0,7%
Солнцево	231 539	0,3%	0,2%
Тропарёво-Никулино	271 346	0,1%	4,2%
Филёвский Парк	308 210	0,4%	-1,4%
Фили-Давыдовское	274 505	0,9%	3,0%
Северо-Западный административный округ	271 765	1,0%	1,7%
Куркино	251 632	1,6%	-1,1%
Митино	225 266	0,9%	-0,8%
Покровское-Стрешнево	270 482	2,3%	1,2%
Северное Тушино	237 552	1,1%	0,4%
Строгино	257 112	2,2%	3,7%
Хорошёво-Мнёвники	301 933	2,8%	3,8%
Щукино	270 482	2,3%	1,2%
Южное Тушино	237 552	1,1%	0,4%
Зеленоградский административный округ	185 571	1,4%	-0,5%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Авг. 2023	К июл. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	230 002	+1,8%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	232 715	+2,2%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	248 339	+1,5%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	259 919	+2,0%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	277 831	+1,1%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	268 737	+0,3%
Все панельные и блочные дома	237 019	+1,8%
Все монолитные и кирпичные дома	268 829	+1,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в августе в Москве представлено 48 272 объектов и 47 869 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 260 653 руб./кв. м (+1,4% за месяц).