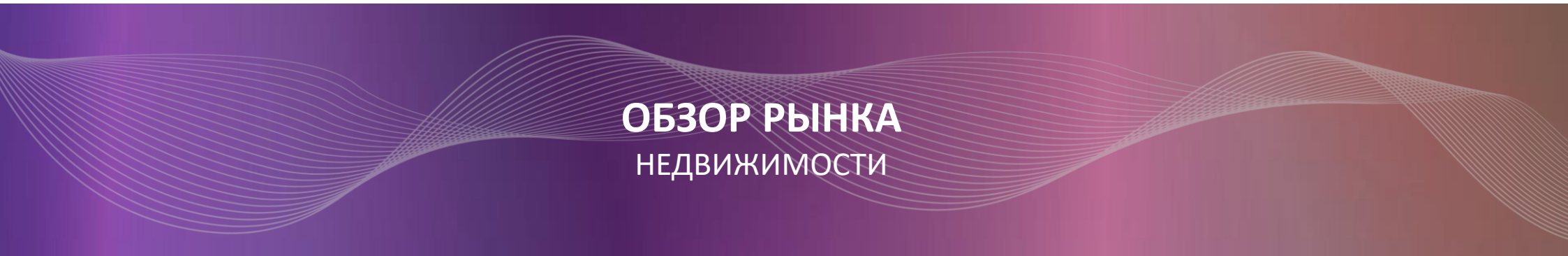




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

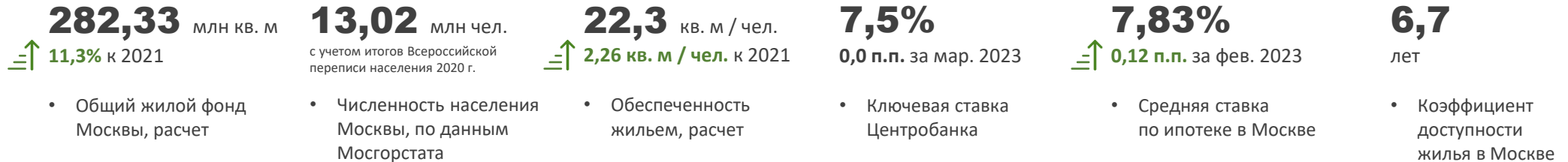


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

МАРТ 2023



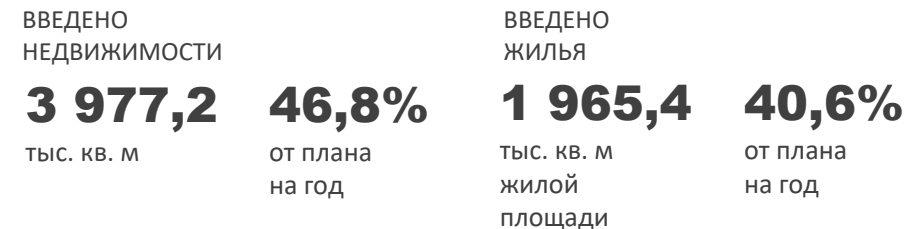
ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



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



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



ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Март 2023



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.

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





СВОДНЫЕ ДАННЫЕ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Март 2023

1

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Март 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,33

⇓ 1,9%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 0,3%

ЗА
КВАРТАЛ

⇓ 51,2%

ЗА ГОД
к мар. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,50

Новая Москва, млн кв. м

0,84

⇓ 3,8%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 0,9%

ЗА
КВАРТАЛ

⇓ 50,2%

ЗА ГОД
к мар. 2022

⇓ 4,3%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 1,4%

ЗА
КВАРТАЛ

⇓ 54,2%

ЗА ГОД
к мар. 2022

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

384,0

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

237,4

⇓ 6,6%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 7,0%

ЗА
КВАРТАЛ

⇓ 8,9%

ЗА ГОД
к мар. 2022

⇓ 0,4%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 1,2%

ЗА
КВАРТАЛ

⇓ 8,4%

ЗА ГОД
к мар. 2022

В марте 2023 г. по ряду проектов в массовом сегменте наблюдалось повышение прайсовых цен. Среднерыночный дисконт в марте оставался на высоком уровне. Максимальный размер скидок уменьшился до 25%. Продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ. ДДУ, шт. Март 2023, стр. 19

За месяц

9 376

С начала 2023 года

20 439

⇓ 77,4%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 0,5%

ЗА ГОД
к мар. 2022

⇓ 22,5%

ЗА ГОД
к янв. - мар. 2022



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

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

За месяц, тыс. кв. м

347,7

С начала 2023 года, тыс. кв. м

834,1

⇓ 65,5%

ЗА МЕСЯЦ
к фев. 2023

⇓ 23,3%

ЗА ГОД
к мар. 2022

⇓ 29,6%

ЗА ГОД
к янв. - мар. 2023

Резкое оживление спроса в марте 2023 г. обусловлено как сезонным фактором, так и с постепенным привыканием к нового урону ипотечных ставок, пролонгированием высокого уровня скидок, а также частичным снижением интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля.

* С июля 2022 г. переход на новую базу по предложению (dataflat Пыпина).

С 2 кв. 2020 г. динамические данные по объему и цене предложения пересчитаны по историческим данным новой базы (dataflat Пыпина).

Далее в обзоре применимо ко всем разделам по предложению (первичный рынок).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры

Март 2023, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,43

↓ 0,6% ↑ 78,6%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2023 к мар. 2022

Московская область

3,0

↑ 1,4% ↑ 102,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2023 к мар. 2022

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

Старая Москва

253,0

↑ 0,2% ↓ 5,4%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2023 к мар. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

220,5

↑ 0,3% ↓ 6,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к фев. 2023 к мар. 2022

В январе-марте 2023 года рынок недвижимости консолидировался после снижения цен и всех пертурбаций прошлого года. Средняя стоимость метра по итогам I квартала показала символический плюс, в основном за счет изменения структуры предложения.

На стоимость метра по-прежнему давит огромный объем предложения. После небольшого сокращения в начале года число квартир в экспозиции на вторичном рынке в феврале вновь начало расти. Борьба Центробанка со слишком дешевой ипотекой от застройщиков также будет способствовать снижению стоимости метра – не только на первичном рынке, но и на вторичном, который во многом ориентируется на «первичку».

Так что, скорее всего, в мае, когда активность на рынке упадет, цены на жилье вновь поползут вниз.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru

Февраль 2023*, стр. 20

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

7 066

↑ 47,1% ↓ 30,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

87 345

↓ 29,0%
ЗА ГОД
к янв.-фев. 2022

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

11 737

↑ 1,3% ↑ 2,3%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,6

0,0 п.п. ↓ 0,1 п.п.
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2022 к фев. 2022

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



ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, март 2023

За месяц, шт.

11 464

↑ 17,2% ↓ 7,1% ↑ 0,5%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД ЗА 2 ГОДА
к фев. 2023 к мар. 2022 к мар. 2021

С начала 2023 года, шт.

28 316

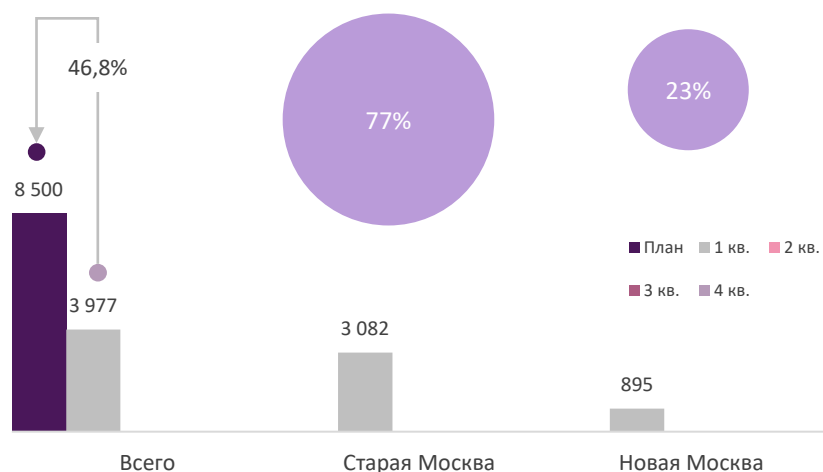
↓ 10,2% ↑ 6,7%
ЗА ГОД ЗА 2 ГОДА
к янв.-мар. 2022 к янв.-мар. 2021

За первых три месяца года число регистраций ипотечных сделок в Москве показало неплохую динамику, незначительно уступив первому кварталу 2021, что говорит о сохранившемся спросе на ипотечные программы и желании граждан вложить свои свободные средства в недвижимость. По сравнению с аналогичным периодом в 2008-2021 годах текущий 1 квартал стал максимальным по количеству зарегистрированных ипотек.

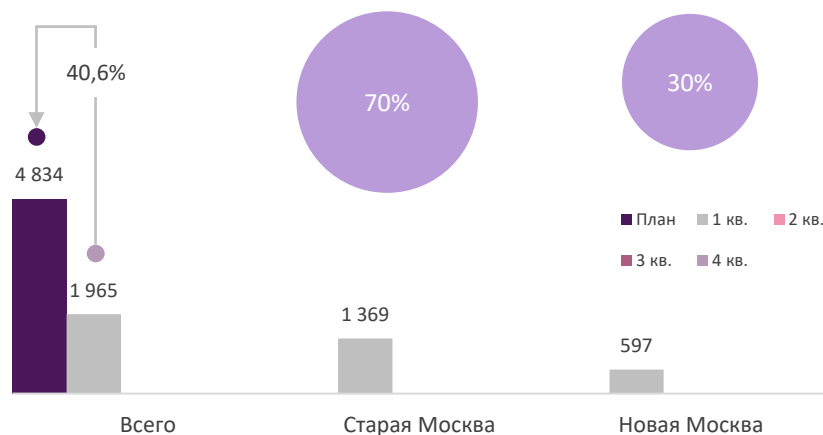


ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ (накопленным итогом)

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 первый квартал 2023 года в Москве введено 3 977,2 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 46,8% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 3 081,9 тыс. кв. м (77% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 895,3 тыс. кв. м (23%).

С начала года в Москве введено 1 965,4 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 40,6% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 1 368,6 и 596,8 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)
ВАО	4,7
ЗелАО	4,7
ЮЗАО	4,9
ЮВАО	5,2
САО	5,9
ЮАО	6,7
СВАО	7,2
СЗАО	7,3
ЗАО	7,5
ЦАО	13,3
Средн.	6,7

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

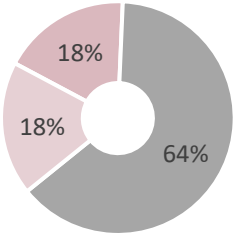
* Методика использовалась в Постановлении Правительства РФ от 14.11.2018 №1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации».

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
6 536 га	49,84 Площадь жилых помещений	21,17 Жилая площадь	4,52 Жилая площадь	5,86 Жилая площадь	5,31 Жилая площадь	2,93 Жилая площадь	1,24 Жилая площадь	1,31 Жилая площадь
		36,41 Общая площадь	7,77 Общая площадь	10,08 Общая площадь	9,13 Общая площадь	5,04 Общая площадь	2,13 Общая площадь	2,25 Общая площадь
		621 шт.						
2023-2025 гг.			2023 год	2024 год	2025 год			
План по вводу жилья по программе реновации			5,40 Жилая площадь	1,26 Жилая площадь	1,94 Жилая площадь	2,20 Жилая площадь		



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



В марте 2023 г. в Большой Москве было выдано 25 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 490 тыс. м², из которых 68% приходится на объекты реновации.

Совокупно в 1 кв. 2023 г. в Большой Москве было выдано 53 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 1 139 тыс. м², из которых 45% 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 5 316,8 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Март 2023

2

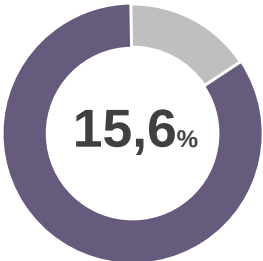
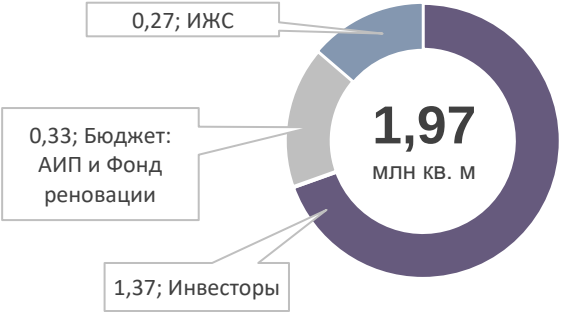
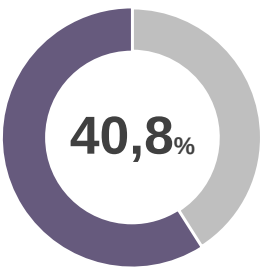
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2023 год						1 квартал						Март 2023					
		План			Факт на 31.03.2023			План			Факт на 31.03.2023			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	398	212	186	161	49	112	56	34	22	161	49	112	28	13	15	51	13	38
	тыс. кв. м	8 500,0	3 752,7	4 747,3	3 977,2	985,2	2 992,0	2 262,5	1 037,5	1 225,0	3 977,2	985,2	2 992,0	565,2	333,8	231,4	958,6	280,4	678,2
Жилые объекты	кол-во	218	74	144	94	20	74	37	17	20	94	20	74	9	4	5	28	6	22
	тыс. кв. м	6 792,8	2 371,5	4 421,3	3 113,9	588,6	2 525,3	1 740,0	571,4	1 168,6	3 113,9	588,6	2 525,3	172,4	82,1	90,3	679,1	202,4	476,7
	жил. пл.	4 834,0	1 288,9	3 545,1	1 965,4	332,4	1 633,0	995,9	323,2	672,7	1 965,4	332,4	1 633,0	99,4	42,5	56,9	440,8	109,7	331,1
ДОУ	кол-во	33	13	20	11	1	10	1	1	0	11	1	10	2	1	1	5	1	4
	тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	32,7	5,2	27,5	5,2	5,2	0	32,7	5,2	27,5	10,2	5,2	5	19,2	5,2	14
Школы и БНК	кол-во	33	21	12	5	1	4	1	1	0	5	1	4	0	0	0	2	0	2
	тыс. кв. м	389,6	253,2	136,4	84,7	7,9	76,8	7,9	7,9	0	84,7	7,9	76,8	0	0	0	46,7	0	46,7
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	34	32	2	5	4	1	7	7	0	5	4	1	3	3	0	2	2	0
	тыс. кв. м	425,6	383,5	42,1	68,1	55,7	12,4	82,3	82,3	0	68,1	55,7	12,4	40,1	40,1	0	30	30	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	5	3	2	0	0	0	5	3	2	4	0	4	5	3	2
	тыс. кв. м	117,7	50,7	67	48,7	7,1	41,6	0	0	0	48,7	7,1	41,6	47,3	0	47,3	48,7	7,1	41,6
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	13	3	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	5	0	5	1	0	1	5	0	5	1	0	1	1	0	1
	тыс. кв. м	0	0	0	40,3	0	40,3	27,9	0	27,9	40,3	0	40,3	27,9	0	27,9	5	0	5
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	7	0	7	1	0	1	7	0	7	1	0	1	3	0	3
	тыс. кв. м	0	0	0	230,5	0	230,5	28,5	0	28,5	230,5	0	230,5	33,2	0	33,2	82,5	0	82,5
Административно-деловые объекты	кол-во	10	10	0	3	0	3	0	0	0	3	0	3	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	46,4	46,4	0	8,5	0	8,5	0	0	0	8,5	0	8,5	0	0	0	0,5	0	0,5
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	54	54	0	26	20	6	8	8	0	26	20	6	8	5	3	4	1	3
	тыс. кв. м	596,5	596,5	0	349,8	320,7	29,1	370,7	370,7	0	349,8	320,7	29,1	234,1	206,4	27,7	46,9	35,7	11,2

	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	118,48 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488 / 6,8	4,834	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ
РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ
2023

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ
РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.03.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	17 820,7	17 820,7	17 820,7	2 778,2	15,6	

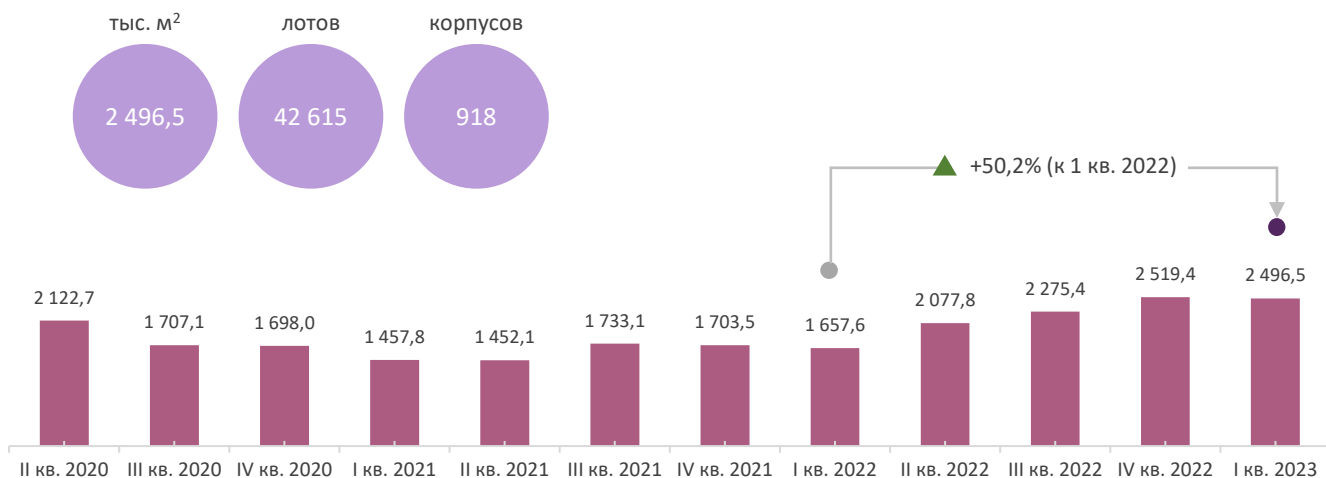


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

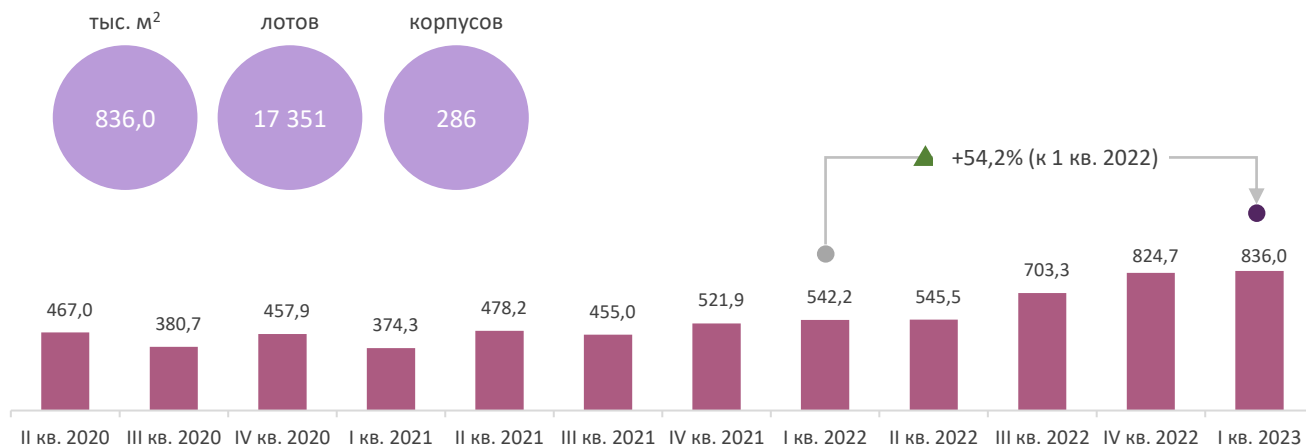
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Март 2023

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

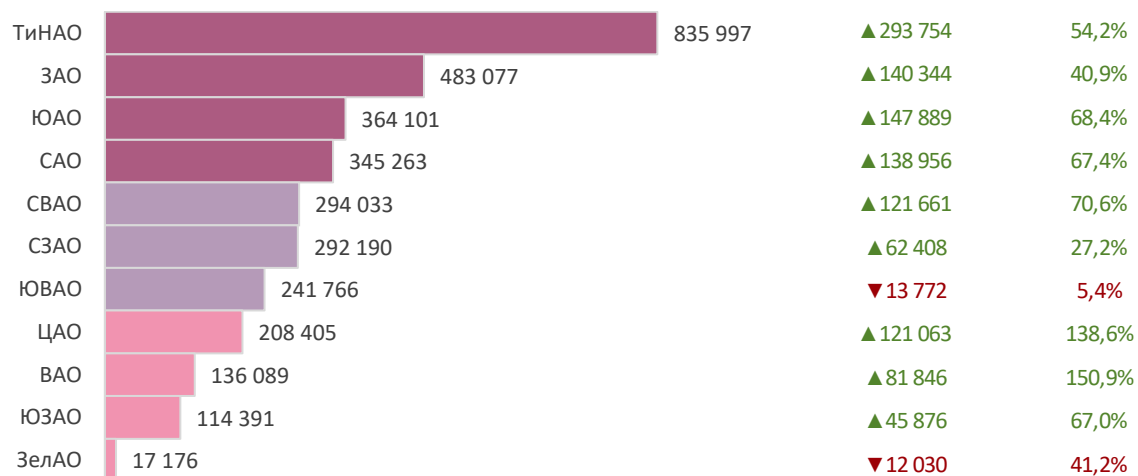


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

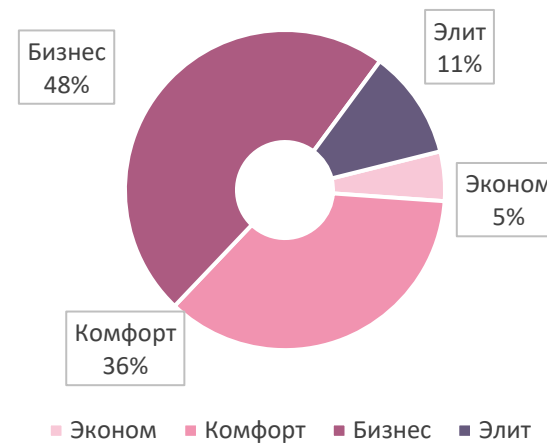
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	1,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,6%	1,4%	0,2%
	Бизнес	0,5%	0,0%	0,2%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,4%	2,1%	0,8%
	Бизнес	4,5%	0,4%	2,6%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,5%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,0%	0,6%
	Комфорт	3,2%	2,2%	0,7%
	Бизнес	2,3%	0,3%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,3%
СВАО	Эконом	0,0%	0,4%	0,0%
	Комфорт	0,6%	2,8%	0,0%
	Бизнес	3,9%	0,4%	0,8%
	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,3%	0,9%	0,1%
	Бизнес	3,1%	0,5%	1,7%
	Элитный	0,7%	0,2%	0,0%
ЦАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	Бизнес	2,7%	0,0%	0,1%
	Элитный	3,8%	0,5%	0,2%
ЮАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,6%	2,4%	0,1%
	Бизнес	5,2%	1,7%	0,7%
	Элитный	0,1%	0,1%	0,1%
ЮВАО	Эконом	0,6%	0,2%	0,0%
	Комфорт	1,3%	2,4%	0,1%
	Бизнес	1,3%	0,2%	1,0%
ЮЗАО	Эконом	0,1%	0,2%	0,0%
	Комфорт	1,4%	0,0%	0,6%
	Бизнес	1,5%	0,0%	0,4%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,3%
НАО	Эконом	0,6%	4,1%	0,0%
	Комфорт	6,6%	5,9%	3,1%
	Бизнес	1,3%	0,3%	0,4%
ТАО	Эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,4%	0,0%	0,0%
Итого:		53,2%	31,1%	15,8%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

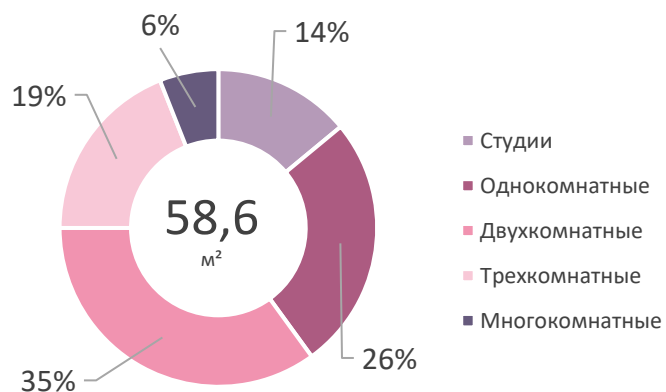
к мар. 2022, м² к мар. 2022, %



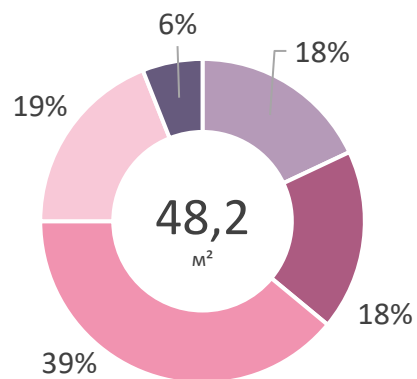
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

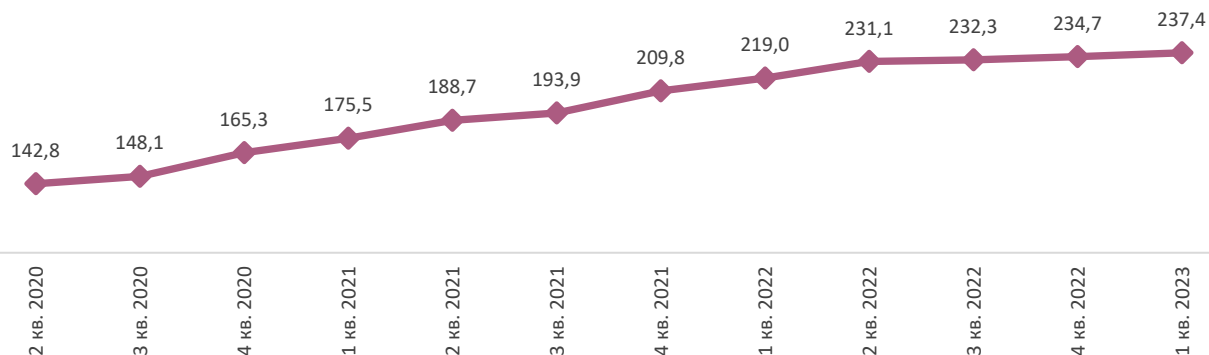
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЦАО	Level Бауманская, к. С, В	Level Group	4 кв. 2025	бизнес	76
СЗАО	Остров, к. 6 (к-л 6)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес	115
ЮЗАО	Ever, к. 6 (2-я оч.)	Tekta Group	3 кв. 2025	бизнес	23
СЗАО	City Bay, к. БЗ (Atlantic 2-я оч.)	MR Group	3 кв. 2025	бизнес	178
ЮАО	Кавказский бульвар 51, к. 1.5-1.6	ПИК	3 кв. 2025	комфорт	151
НАО	Юнино, к. 1.2	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	52
НАО	Новое Внуково, к. 20	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	38
НАО	Цветочные поляны, к. 8 (кв-л Сити)	МИЦ	4 кв. 2024	комфорт	112



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



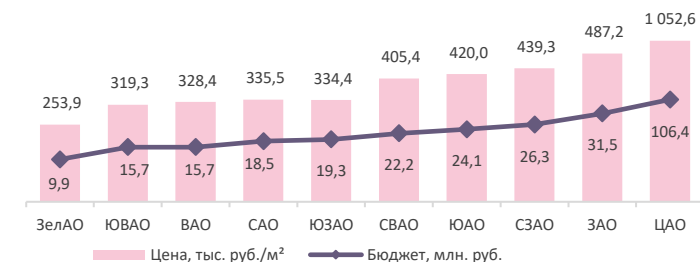
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам марта 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 6,6%, за месяц и составила 384,0 тыс. руб./м². При этом с учетом скидок цена увеличилась на 5,1% и составила 348,5 тыс. руб./м². За год (с марта 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 8,9%, при этом с учетом скидок прирост составил 0,8%. За квартал прирост цены составил 7,0%, с учетом скидок рост цены составил +6,7%.

В марте 2023 г. по ряду проектов в массовом сегменте наблюдалось повышение прайсовых цен. Среднерыночный дисконт в марте оставался на высоком уровне – более 9% за счет увеличения проектов со скидками 10-20%. При этом максимальный размер скидок уменьшился до 25%. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

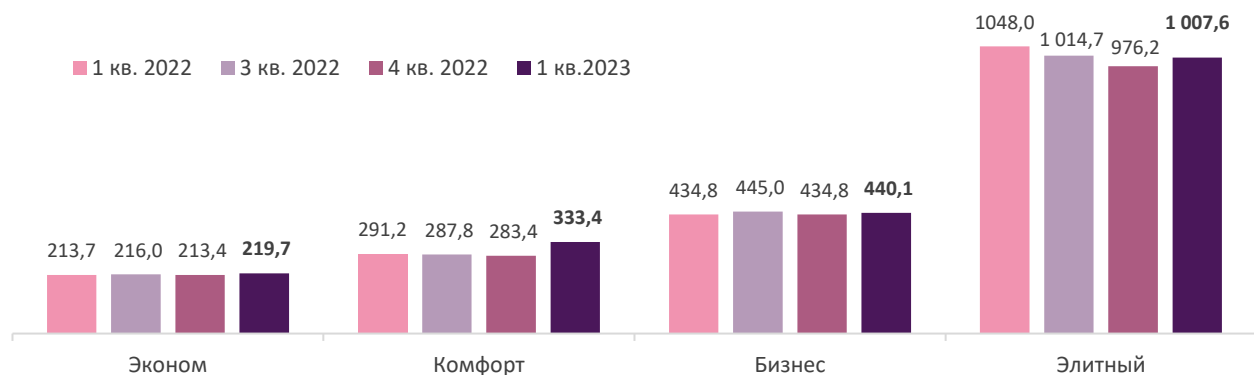
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам марта 2023 г. увеличилась на 0,4% за месяц и составила 237,4 тыс. руб./м². За год (с марта 2022 г.) прирост цены составил 8,4%, при этом за квартал прирост составил +1,2%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



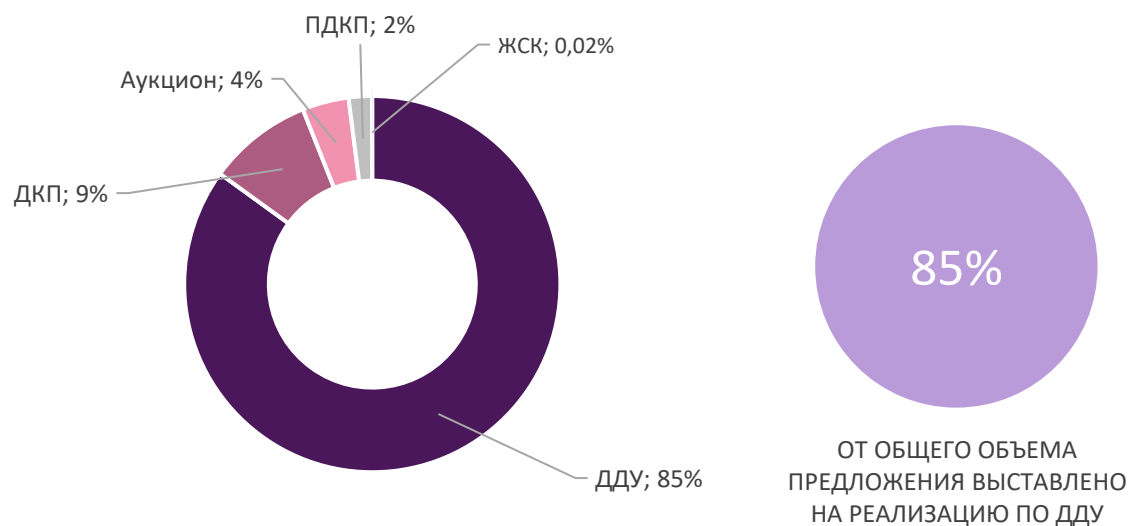
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

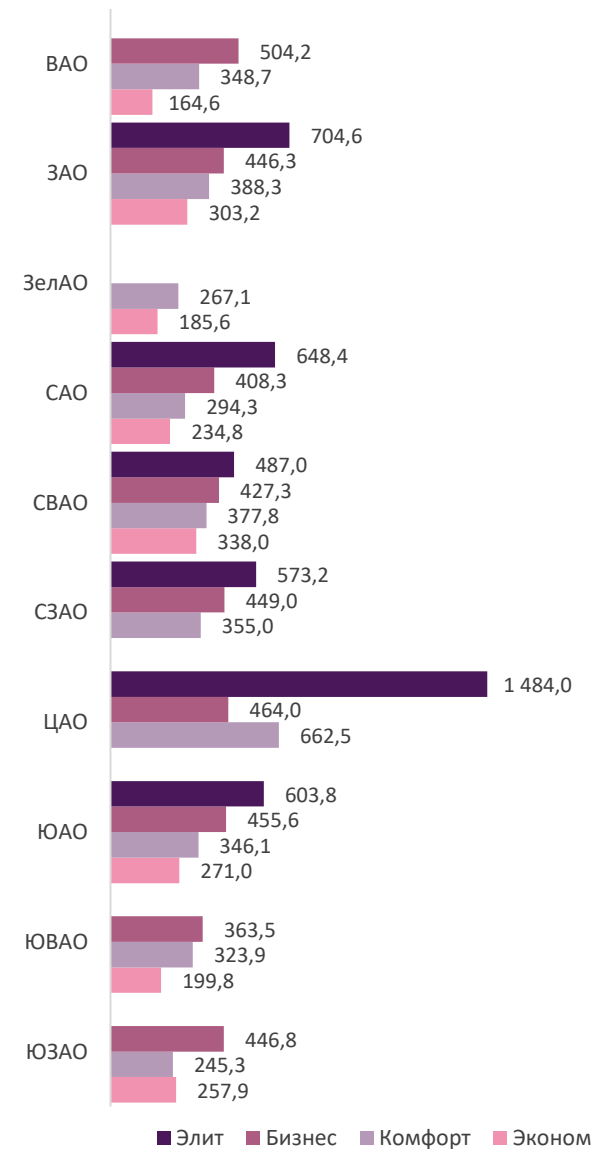
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



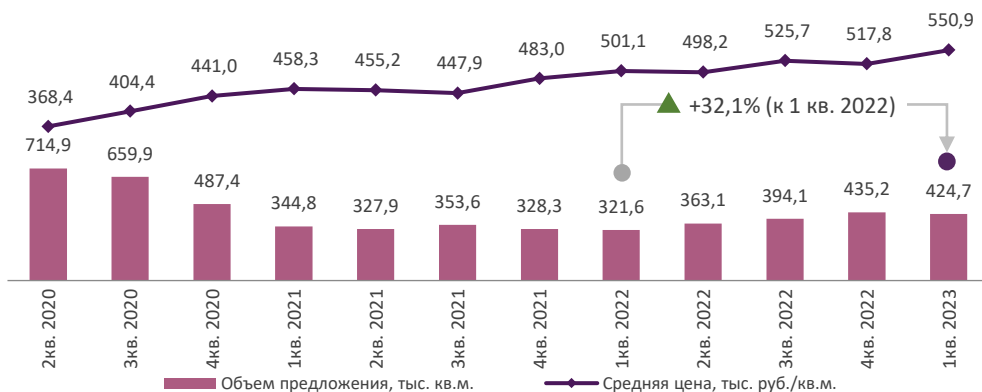


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Март 2023

5

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

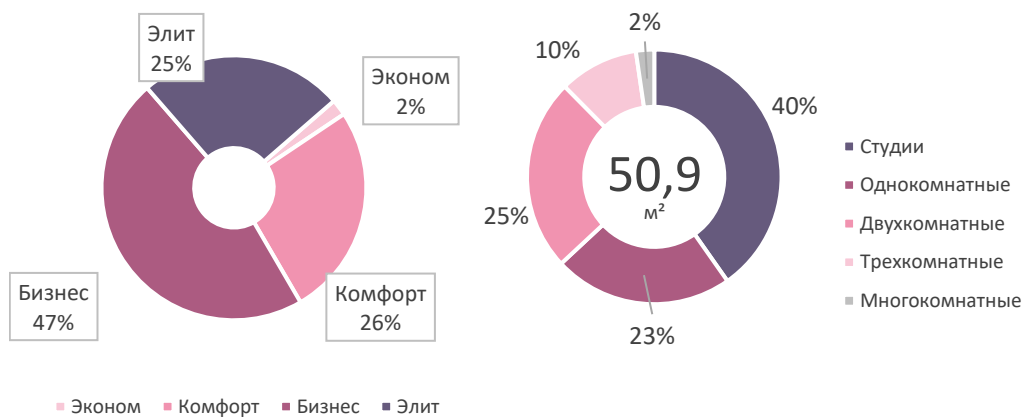


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В МАРТЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

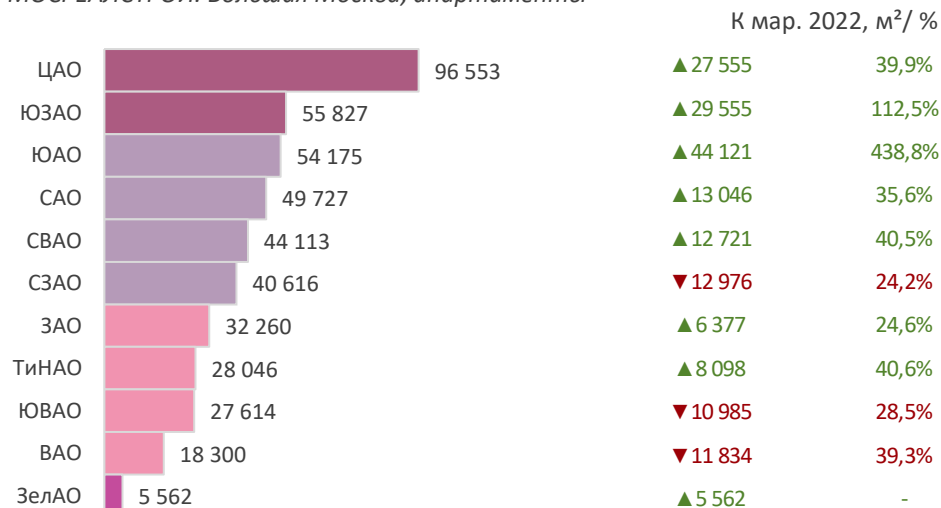
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЦАО	RUNOVSKY 14	Ziggurat Development	2 кв. 2025	элитный	н/д
ЮЗАО	Aist Residence	ГК Монарх	4 кв. 2024	комфорт	314



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



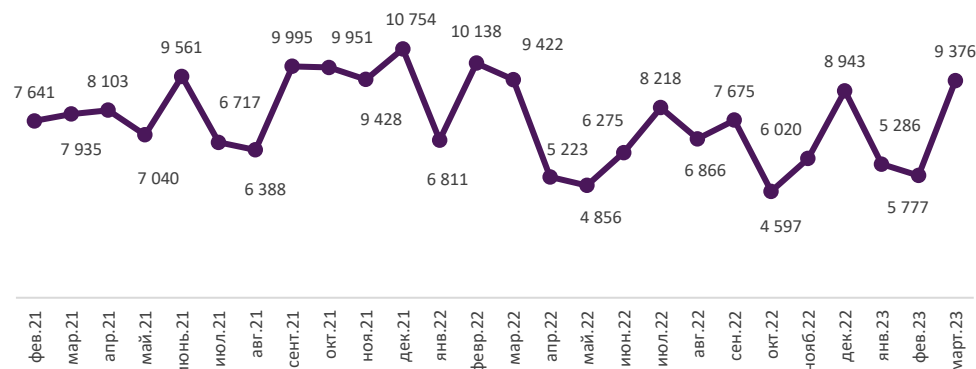
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





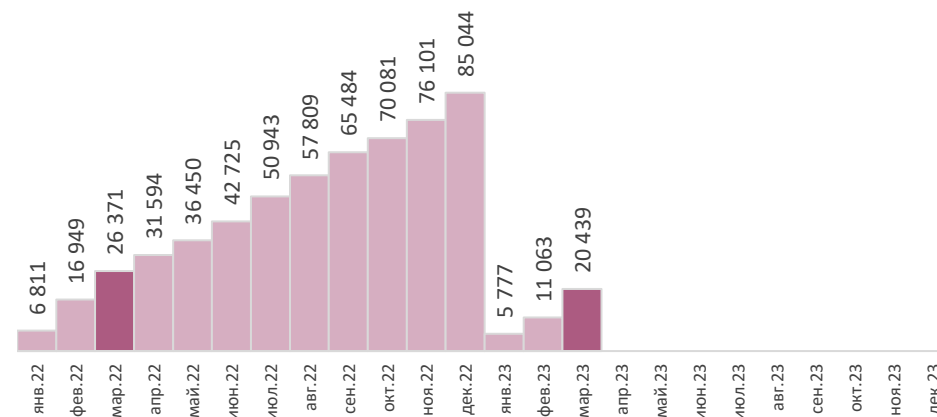
ДДУ

Помесечно, Росреестр, шт.



ДДУ

Накопленным итогом, Росреестр, шт.



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ

выписки ЕГРН Росреестра

* по данным выписок ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	1 кв. 2023 г.	4 кв. 2022 г.	1 кв.. 2023 г. / 4 кв.. 2022 г.	1 кв. 2023 г.	4 кв. 2022 г.	1 кв. 2023 г. / 4 кв. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м²	661,4	632,6	4,6%	172,7	201,7	-14,4%
шт.	13 557	13 035	4,0%	3 686	4 404	-16,3%
млрд руб.	226,0	216,4	4,4%	39,5	47,3	-16,5%
Другие типы сделок**:						
тыс. м²	41,5	34,7	19,6%	7,2	4,9	46,9%
шт.	744	616	20,8%	174	111	56,8%
млрд руб.	14,6	13,5	8,1%	1,6	1,2	33,3%
Итого:						
тыс. м²	702,9	667,3	5,3%	179,9	206,6	-12,9%
шт.	14 301	13 651	4,8%	3 860	4 515	-14,5%
млрд руб.	240,6	229,9	4,7%	41,1	48,5	-15,3%

*без учета оптовых сделок; **уступка (за исключением договоров от физлиц), без учета оптовых сделок

ДДУ И СДЕЛКИ

С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По пресс-центра Росреестра в г. Москве в марте 2023 г. объем поглощения жилья составил 9 376 шт. сделок ДДУ, что на 77,4% выше аналогичного показателя за февраль 2023 г. В годовой динамике (с марта 2022 г.) показатель уровня спроса незначительно снизился на 0,5%. Рекордный месячный прирост марта относительно февраля зафиксирован впервые.

Совокупный объем поглощения за 1 кв. 2023 г. составил 20 439 шт. сделок ДДУ, что на 4,5% выше аналогичного показателя за 4 кв. 2022 г. и на 22,5% ниже 1 кв. 2022 г.

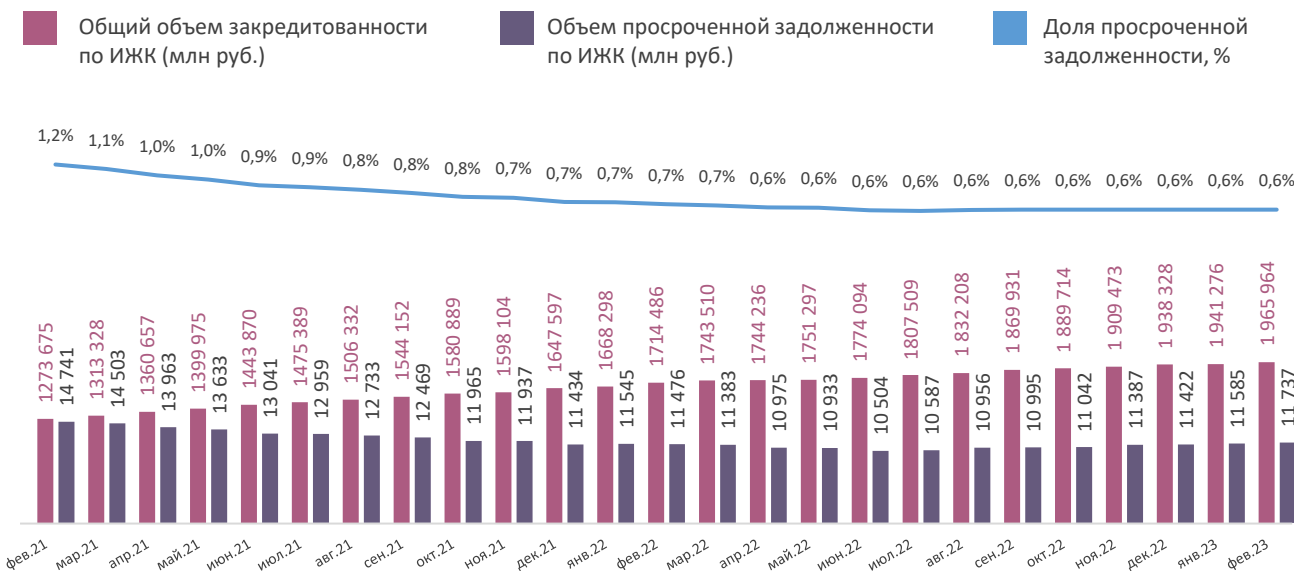
Резкое оживление спроса в марте 2023 г. обусловлено как сезонным фактором, так и с постепенным привыканием к новому уровню ипотечных ставок, пролонгированием высокого уровня скидок, а также частичным снижением интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Март 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в 1 кв. 2023 г. составила 76%.

17 марта 2023 г. на плановом заседании ставка ЦБ осталась на прежнем уровне – 7,5%.

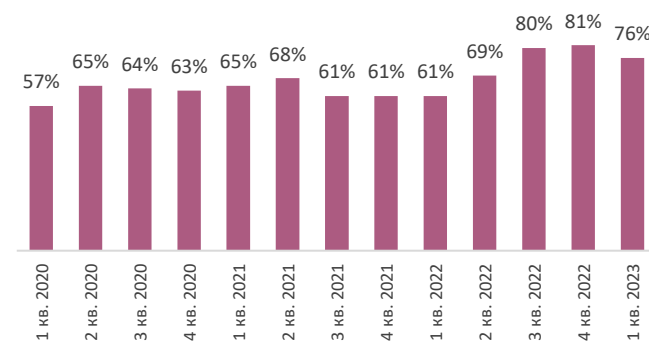
Согласно данным Банка России, в феврале 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 7 066 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 52 540 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 0,19 млн руб. (+3% за месяц) и составил 7,44 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в феврале в рублях, составил 288,5 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,83%, увеличившись на 0,12 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в феврале составил 1 965 964 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 737 млн руб. (0,6%).

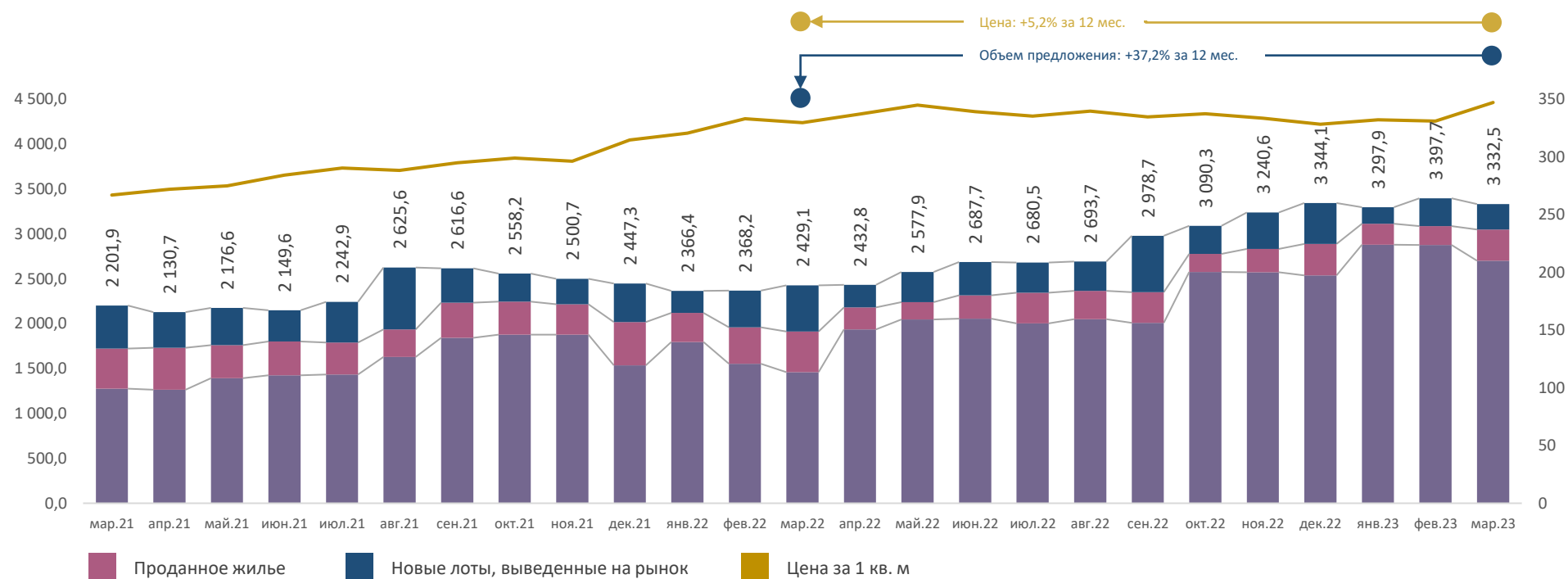
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с февраля 2021 года данный показатель снизился на 0,6 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты

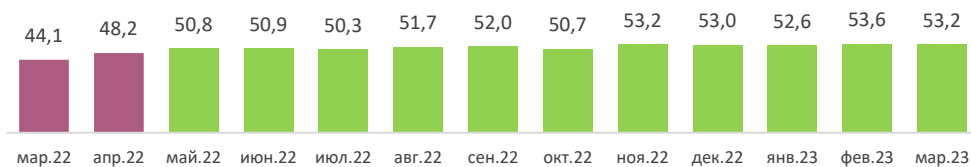


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



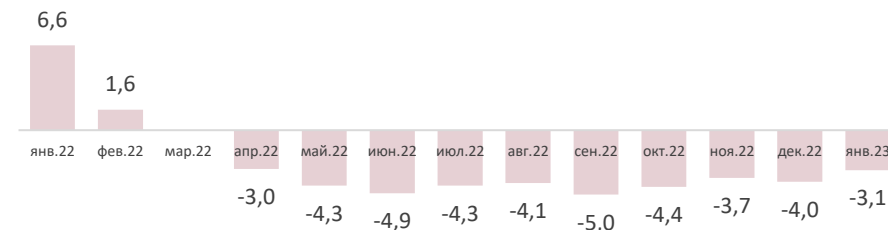
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

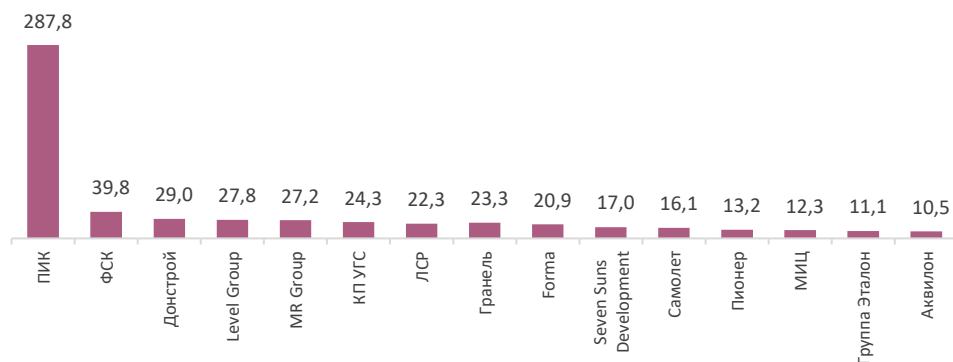




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (1 кв. 2023 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	287 755	6 617	39,6%
2	ФСК	39 847	667	5,5%
3	Донстрой	28 976	424	4,0%
4	Level Group	27 780	522	3,8%
5	MR Group	27 153	464	3,7%
6	КП УГС	24 311	395	3,3%
7	Гранель	23 272	605	3,2%
8	ЛСР	22 299	622	3,1%
9	Forma	20 906	372	2,9%
10	Seven Suns Development	17 042	313	2,3%
11	Самолет	16 053	338	2,2%
12	Пионер	13 233	191	1,8%
13	МИЦ	12 313	272	1,7%
14	Группа Эталон	11 105	160	1,5%
15	Аквилон	10 522	273	1,4%
Итого:		582 566	12 235	80%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (1 кв. 2023 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	21 939
2	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns	кв.	16 966
3	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	16 896
4	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	16 637
5	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	14 058
6	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	12 342
7	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	11 557
8	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	11 186
9	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	10 800
10	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	10 270
11	ЗелАО	Зеленый парк	ПИК	кв.	10 165
12	ЗелАО	В Зеленограде	КП УГС	кв.	10 083
13	СЗАО	Митинский лес	ПИК	кв.	9 739
14	ЮВАО	Перовское 2	ПИК	кв.	9 714
15	ЗАО	Новое Очаково	ПИК	кв.	9 619
Итого:					191 970

80% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

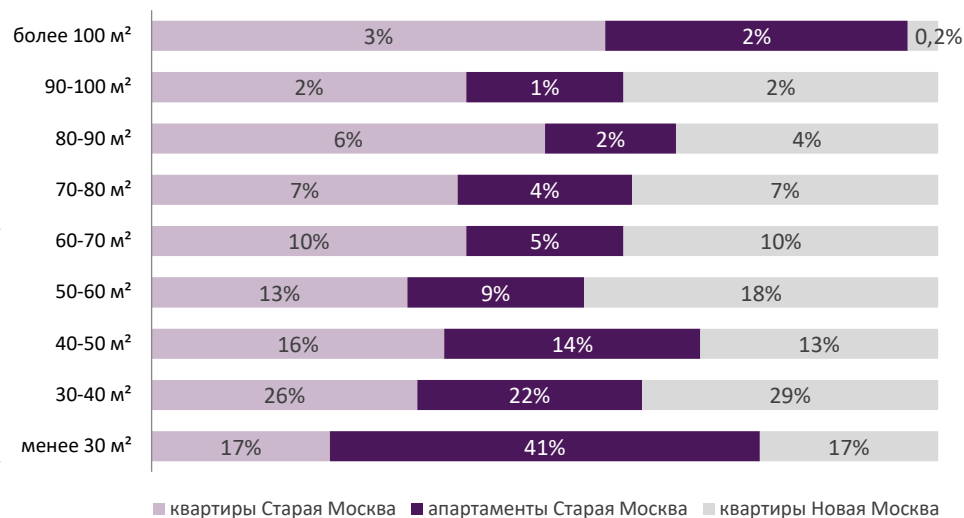
26% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* в 1 кв. 2023 г. составил 7 694,1 кв.м / 128 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

* Проекты fee-development: Фестиваль парк2, Настоящее

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

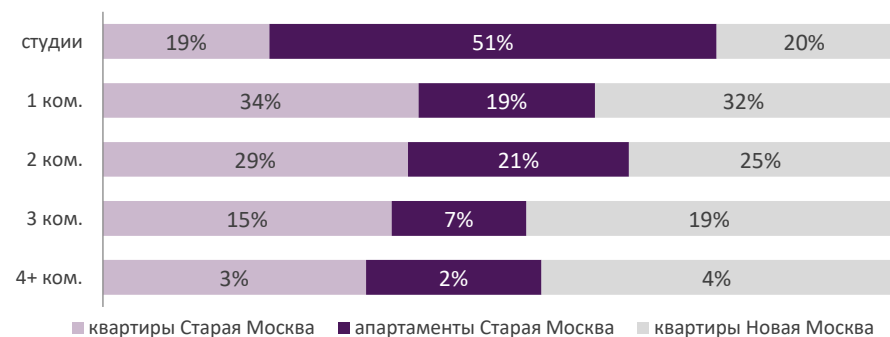
Большая Москва (1 кв. 2023 г.)



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

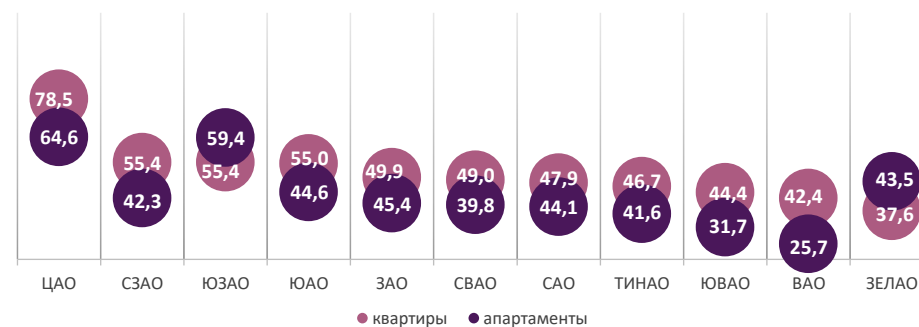
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (1 кв. 2023 г.)



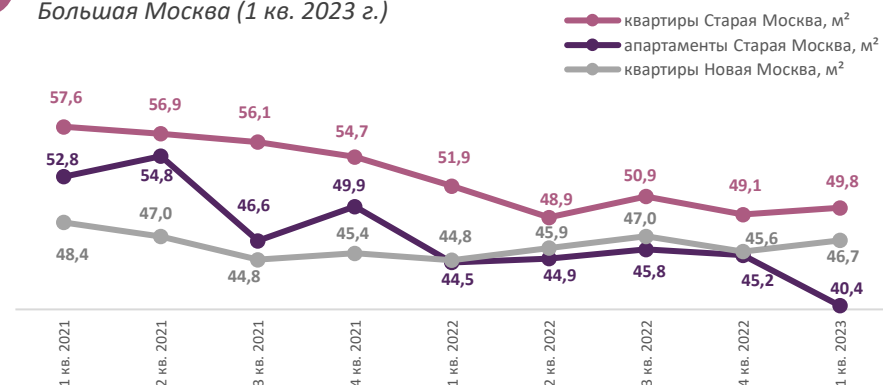
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (1 кв. 2023 г.)



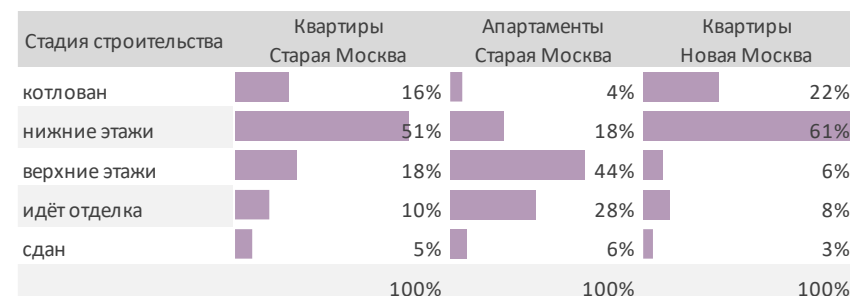
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (1 кв. 2023 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (1 кв. 2023 г.)





МОСКВА. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Март 2023

7

СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	394 516	-0,4%	-5,4%
Арбат	466 547	-1,1%	-1,7%
Басманный	294 779	-1,0%	2,9%
Замоскворечье	359 856	-0,1%	-10,0%
Красносельский	365 511	0,0%	-4,4%
Мещанский	358 648	0,6%	-8,7%
Пресненский	370 717	-1,0%	-9,0%
Таганский	352 753	0,6%	-3,3%
Тверской	455 942	-0,8%	-1,8%
Хамовники	434 479	-0,5%	-0,2%
Якиманка	455 510	0,7%	3,0%
Северный административный округ	246 764	-0,3%	-5,9%
Аэропорт	290 439	0,0%	-8,0%
Беговой	349 632	-0,3%	-4,0%
Бескудниковский	223 083	1,0%	-3,6%
Войковский	242 779	-0,3%	-5,1%
Восточное Дегунино	223 083	1,0%	-3,6%
Головинский	251 161	0,3%	-5,2%
Дмитровский	223 083	1,0%	-3,6%
Западное Дегунино	223 083	1,0%	-3,6%
Коптево	242 779	-0,3%	-5,1%
Левобережный	235 214	0,2%	-4,0%
Молжаниновский	245 340	0,5%	-0,3%
Савёловский	291 822	1,0%	-7,5%
Сокол	290 439	0,0%	-8,0%
Тимирязевский	261 268	0,7%	-5,6%
Ховрино	235 214	0,2%	-4,0%
Хорошёвский	314 199	0,6%	-0,9%
Северо-Восточный административный округ	227 373	0,6%	-6,1%
Алексеевский	291 915	-0,3%	-7,9%
Алтуфьевский	214 057	0,8%	-8,0%
Бабушкинский	231 814	0,4%	-3,7%
Бибирево	214 057	0,8%	-8,0%
Бутырский	261 268	0,7%	-5,6%

Лианозово	206 887	0,4%	-6,3%
Лосиноостровский	204 672	0,7%	-6,0%
Марфино	227 151	-0,5%	-9,5%
Марьино	291 822	1,0%	-7,5%
Останкинский	263 914	-0,7%	-5,8%
Отрадное	218 513	0,3%	-7,1%
Ростокино	263 914	-0,7%	-5,8%
Свиблово	256 675	0,6%	-5,9%
Северное Медведково	224 922	1,4%	-6,7%
Северный	223 083	1,0%	-3,6%
Южное Медведково	231 814	0,4%	-3,7%
Ярославский	204 672	0,7%	-6,0%
Восточный административный округ	225 391	0,4%	-6,5%
Богородское	227 939	0,1%	-4,2%
Вешняки	202 514	0,5%	-4,8%
Восточное Измайлово	224 215	0,9%	-8,4%
Восточный	202 663	0,0%	-5,5%
Гольяново	212 256	0,5%	-7,8%
Ивановское	208 370	-0,7%	-5,1%
Измайлово	224 215	0,9%	-8,4%
Косино-Ухтомский	195 150	0,3%	-4,4%
Метрогородок	227 939	0,1%	-4,2%
Новогиреево	208 370	-0,7%	-5,1%
Новокосино	202 663	0,0%	-5,5%
Перово	217 232	0,0%	-6,8%
Преображенское	249 570	-0,1%	-2,8%
Северное Измайлово	212 256	0,5%	-7,8%
Соколиная Гора	251 633	-0,9%	-7,2%
Сокольники	284 263	0,2%	-4,9%
Юго-Восточный административный округ	219 517	0,2%	-3,2%
Выхино-Жулебино	202 514	0,5%	-4,8%
Капотня	210 564	0,2%	-1,5%
Кузьминки	225 715	-0,2%	-4,6%
Лефортово	240 248	0,3%	-1,4%
Люблино	211 658	0,3%	-3,0%
Марьино	210 564	0,2%	-1,5%
Некрасовка	195 150	0,3%	-4,4%

Нижегородский	279 495	1,2%	-4,3%
Печатники	215 088	0,8%	-6,9%
Рязанский	215 106	0,9%	-6,1%
Текстильщики	225 715	-0,2%	-4,6%
Южнопортовый	281 196	0,8%	-3,2%
Южный административный округ	229 388	0,3%	-6,2%
Бирюлёво Восточное	192 402	0,0%	-6,4%
Бирюлёво Западное	192 402	0,0%	-6,4%
Братеево	207 326	-1,0%	-7,4%
Даниловский	265 258	0,7%	-4,7%
Донской	332 068	-0,1%	-5,2%
Зябликово	207 326	-1,0%	-7,4%
Москворечье-Сабурово	217 059	-0,4%	-5,0%
Нагатино-Садовники	254 155	0,1%	-6,3%
Нагатинский Затон	254 155	0,1%	-6,3%
Нагорный	253 020	0,4%	-4,7%
Орехово-Борисово Северное	219 920	0,5%	-6,0%
Орехово-Борисово Южное	219 920	0,5%	-6,0%
Царицыно	217 059	-0,4%	-5,0%
Чертаново Северное	231 602	0,0%	-2,3%
Чертаново Центральное	231 602	0,0%	-2,3%
Чертаново Южное	218 560	0,4%	-6,6%
Юго-Западный административный округ	285 353	-0,2%	-4,6%
Академический	300 708	-0,7%	-5,1%
Гагаринский	339 128	0,0%	-3,7%
Зюзино	253 020	0,4%	-4,7%
Коньково	252 347	0,4%	-4,8%
Котловка	265 258	0,7%	-4,7%
Ломоносовский	339 128	0,0%	-3,7%
Обручевский	252 347	0,4%	-4,8%
Северное Бутово	215 878	-1,1%	-3,7%
Тёплый Стан	216 379	0,9%	-2,1%
Черёмушки	289 842	-0,4%	-2,2%
Южное Бутово	198 351	-0,4%	-4,8%
Ясенево	220 813	-0,3%	-4,1%
Западный административный округ	281 861	0,3%	-5,2%
Внуково	215 773	0,9%	0,5%
Дорогомилово	350 530	-1,0%	-5,5%
Крылатское	267 911	-1,0%	-7,4%
Кунцево	254 955	-0,7%	-7,2%
Можайский	259 843	0,6%	-5,8%
Ново-Переделкино	215 773	0,9%	0,5%
Очаково-Матвеевское	264 292	1,1%	-4,4%

Проспект Вернадского	308 715	0,1%	-7,6%
Раменки	339 128	0,0%	-3,7%
Солнцево	227 477	1,0%	1,5%
Тропарёво-Никулино	259 846	0,3%	-5,1%
Филёвский Парк	305 886	-1,1%	-4,9%
Фили-Давыдовское	259 843	0,6%	-5,8%
Северо-Западный административный округ	263 697	0,2%	-5,4%
Куркино	245 340	0,5%	-0,3%
Митино	215 627	0,5%	-7,3%
Покровское-Стрешнево	262 519	-0,5%	-1,8%
Северное Тушино	231 154	0,3%	-7,6%
Строгино	249 140	0,2%	-5,6%
Хорошёво-Мнёвники	286 691	0,0%	-6,0%
Щукино	262 519	-0,5%	-1,8%
Южное Тушино	231 154	0,3%	-7,6%
Зеленоградский административный округ	179 698	0,6%	-9,6%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Март 2023	К фев. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	220 542	+0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	224 005	+0,2%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	240 724	+1,6%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	250 449	-0,4%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	274 991	+0,8%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	261 072	+0,5%
Все панельные и блочные дома	228 424	+0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	262 171	+0,3%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в марте в Москве представлено 63 464 объектов и 55 511 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 252 961 руб./кв. м (+0,2% за месяц).