ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

ЯНВАРЬ 2023

НАУЧНО - ПРОЕКТНЫЙ ЦЕНТР
РАЗВИТИЕ ГОРОДА

МОСРЕАЛСТРОЙ
1998

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ

ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ

282,33 млн кв. м
11,3% к 2021
- Общий жилой фонд Москвы, расчет

13,02 млн чел.
с учетом итогов Всероссийской переписи населения 2020 г.
- Численность населения Москвы, по данным Мосгорстата

22,3 кв. м / чел.
2,26 кв. м / чел. к 2021
- Обеспеченность жильем, расчет

7,5%
0,0 п.п. за янв. 2023
- Ключевая ставка Центробанка

6,17%
0,29 п.п. за дек. 2022
- Средняя ставка по ипотеке в Москве

5,8
лет
- Коэффициент доступности жилья в Москве

ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС

ДЕЙСТВУЮЩИЕ РС по МКД

21,02 млн кв. м жилой площади
0,68 млн кв. м к дек. 2022

36,15 млн кв. м общей площади
1,17 млн кв. м к дек. 2022

ДЕЙСТВУЮЩИЕ ГПЗУ по МКД *(включая действующие РС)*

61,30 млн кв. м жилой площади
1,98 млн кв. м к дек. 2022

87,34 млн кв. м общей площади
2,83 млн кв. м к дек. 2022

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ, В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ВВЕДЕНО НЕДВИЖИМОСТИ

1 868,9 тыс. кв. м

22% от плана на год

ВВЕДЕНО ЖИЛЬЯ

996,7 тыс. кв. м жилой площади

20,6% от плана на год

ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. *Январь 2023*

Индекс производственной активности PMI России **52,6**

0,4 п.п. к дек. 2022

0,8 п.п. к янв. 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.**

ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ

237 домов введено — **3 300** тыс. кв. м → **218** домов заселяется — **3 000** тыс. кв. м

638 домов расселяется — **114** тыс. жителей → **377** домов расселено — **149 домов** снесено

СВОДНЫЕ ДАННЫЕ

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры
Январь 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,30

1,4% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022 | 51,1% ЗА ГОД к янв. 2022

Старая Москва, *млн кв. м*	Новая Москва, *млн кв. м*
2,50	**0,80**
0,8% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	3,3% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022
49,3% ЗА ГОД к янв. 2022	56,8% ЗА ГОД к янв. 2022

Месячное снижение объема предложения – следствие высокого спроса в декабре 2022 г., низкого совокупного объема нового предложения в январе 2023 г. При этом в январе 2023 г. произошло небольшое улучшение ситуации.

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

Старая Москва, *тыс. руб. / кв. м*	Новая Москва, *тыс. руб. / кв. м*
363,5	**234,9**
1,2% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	0,1% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022
5,3% ЗА ГОД к янв. 2022	8,4% ЗА ГОД к янв. 2022

В январе 2023 г. прайсовые цены росли, но незначительно. Среднерыночный дисконт оставался на рекордном уровне – около 9%. При этом максимальный размер скидок составляет 30%. По ряду проектов продолжали действовать новогодние акции. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок. При этом минимальная ставка по программам субсидирования увеличилась до 3%.

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ. ДДУ, *шт.*
Январь 2023

За месяц	С начала 2023 года
5 777	**5 777**
35,4% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	
15,2% ЗА ГОД к янв. 2022	15,2% ЗА ГОД к янв. 2022

ОБЪЕМ ПОГЛОЩЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ

Продано жилья* (вся Москва), *январь 2023*

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

За месяц, *тыс. кв. м*

231,1

34,0% ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022 | 28,9% ЗА ГОД к янв. 2022

Январское снижение покупательской активности обусловлено традиционным сезонным фактором. Стоит отметить, что объем поглощения за январь 2023 г. сопоставим с уровнем января 2021 г.

* 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
Январь 2023

Совокупный объем предложения / Аналитическая база Циан
млн кв. м

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

Москва
3,37

ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	ЗА ГОД к янв. 2022
↑ 16,6%	↑ 44,6%

Старая Москва
251,6

ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	ЗА ГОД к янв. 2022
↑ 0,1%	↑ 1,0%

Московская область
2,82

ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	ЗА ГОД к янв. 2022
↑ 19,5%	↑ 54,9%

Пятиэтажки (старая панель)
219,7

ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	ЗА ГОД к янв. 2022
↓ 0,1%	↑ 0,3%

Не только в 2023 г., но возможно и более продолжительный период времени, стоимость жилья продолжит ползти вниз. В итоге цены на квартиры могут вернуться к уровням начала 2020 г., то есть скорректироваться примерно на 30% от максимумов. Причем около половины этого падения рынок уже отыграл в 2022 г. в явном или неявном виде – за счет торга и скидок. При этом экономическая ситуация остается неопределенной и сложно поддается прогнозированию.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru
*Декабрь 2022**

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, *шт.*
10 860

ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2022	ЗА ГОД к дек. 2021
↑ 43,7%	↓ 19,9%

С начала 2022 года, *млн руб.*
665 705

ЗА ГОД к дек. 2021
↓ 24,0%

Объем просроченной задолженности по ипотеке, *млн руб.*
11 422

ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2022	ЗА ГОД к дек. 2021
↑ 0,3%	↓ 0,1%

Доля просроченной задолженности по ипотеке, *%*
0,6

ЗА МЕСЯЦ к ноя. 2022	ЗА ГОД к дек. 2021
0,0 п.п.	↓ 0,1 п.п.

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр,
январь 2023

За месяц, *шт.*
7 071

ЗА МЕСЯЦ к дек. 2022	ЗА ГОД к янв. 2022	ЗА 2 ГОДА к янв. 2021
↓ 36,0%	↓ 15,3%	↑ 18,9%

Статистика регистраций договоров за январь этого года показала стабильный спрос на ипотеку в Москве, несмотря на снижение к аналогичному периоду 2022 года. При этом показатель превышает январские результаты всех предыдущих лет

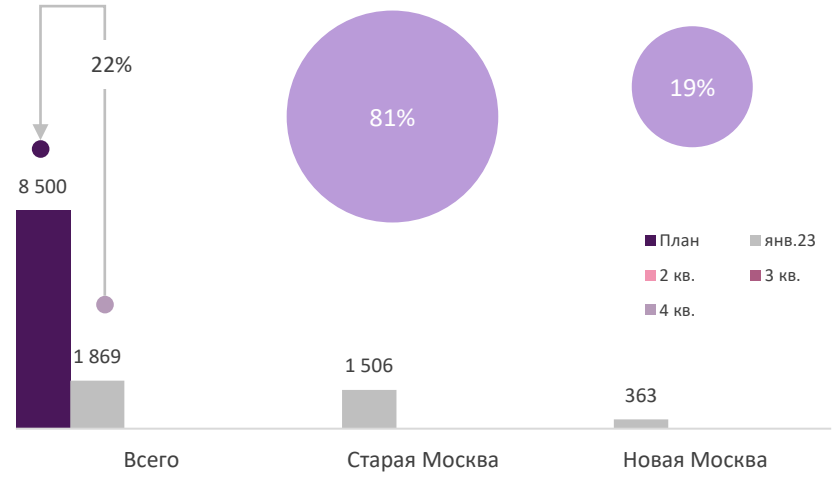
84% доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения

31% доля ведущих 15 проектов по объему поглощения

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ

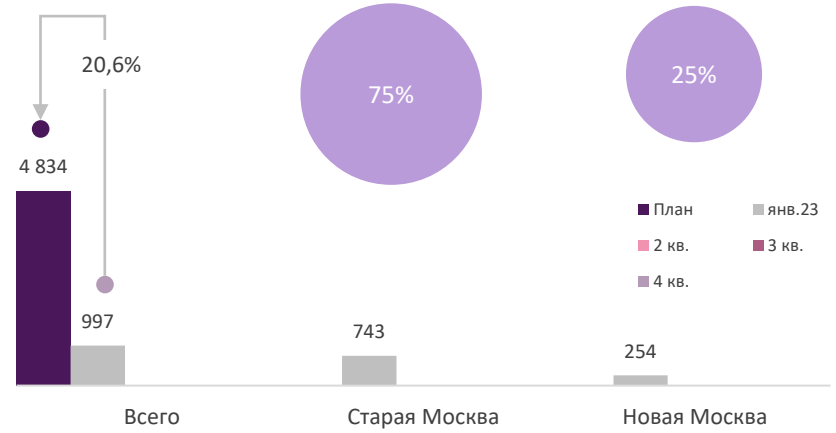
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ (накопленным итогом)

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	**315**	10 647,4
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	**151**	4 552,4
2024	**108**	3 606,1
Всего	**438**	13 793,7

За январь 2023 года в Москве введено 1 868,9 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 22% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 1 505,6 тыс. кв. м (81% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 363,3 тыс. кв. м (19%).

За первый месяц года в Москве введено 996,7 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 20,6% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 742,6 и 254,1 тыс. кв. м жилья соответственно.

КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО ОКРУГАМ

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

Округ	Коэффициент доступности жилья (*лет*)
ЗелАО	3,9
ЮЗАО	4,4
ЮВАО	4,4
САО	5,1
ВАО	5,3
СВАО	5,4
ЮАО	5,5
СЗАО	5,6
ЗАО	5,9
ЦАО	12,2
Средн.	5,8

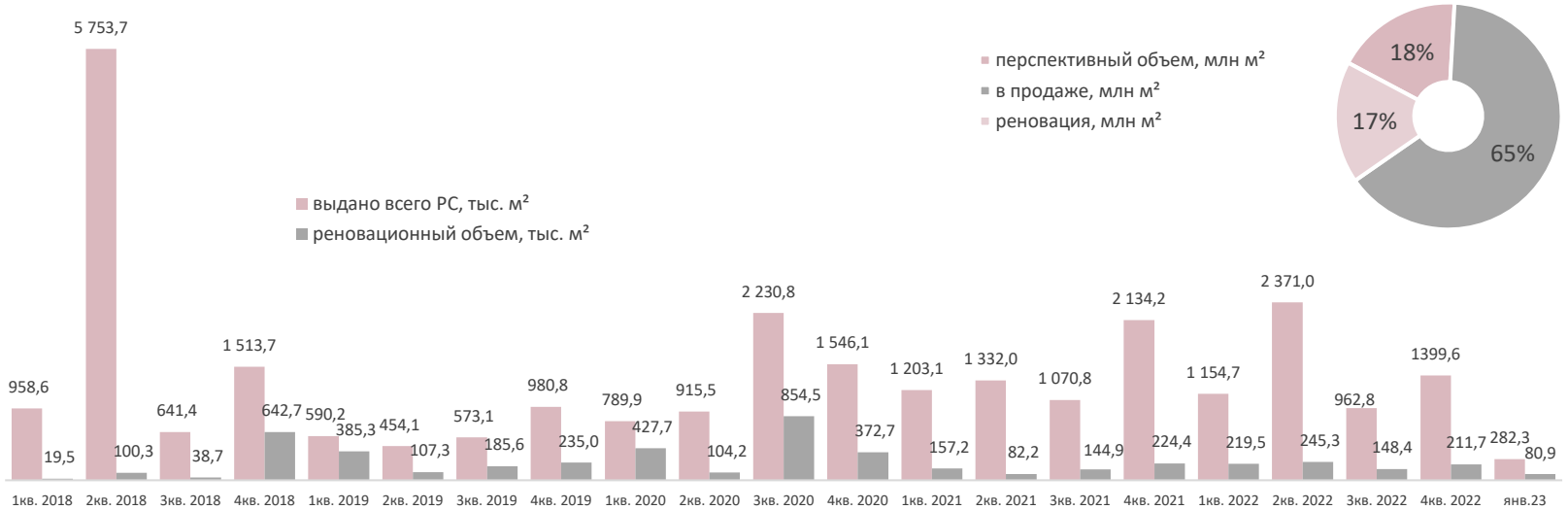
Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*.
В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (ноябрь 2022 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на январь 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 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
10 395,00 га	**60,67** Площадь жилых помещений	**21,02** Жилая площадь	**5,14** Жилая площадь	**5,72** Жилая площадь	**4,92** Жилая площадь	**2,75** Жилая площадь	**1,24** Жилая площадь	**1,24** Жилая площадь
		36,15 Общая площадь	**8,84** Общая площадь	**9,84** Общая площадь	**8,46** Общая площадь	**4,73** Общая площадь	**2,13** Общая площадь	**2,13** Общая площадь
		615 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 январе 2023 г. в Большой Москве было выдано 13 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 282 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 5 214, 4 тыс. м².

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2023 год						Январь 2023					
		План			Факт на 31.01.2023			План			Факт на 31.01.2023		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	**Всего**	Бюджет	Внебюджет	**Всего**	Бюджет	Внебюджет	**Всего**	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	**363**	**181**	**182**	**58**	**14**	**44**	**24**	**10**	**14**	**58**	**14**	**44**
	тыс. кв. м	**8 500,0**	**3 703,5**	**4 796,5**	**1 868,9**	**410,7**	**1 458,2**	**1 169,0**	**423,0**	**746,0**	**1 868,9**	**410,7**	**1 458,2**
Жилые объекты	кол-во	**244**	104	140	**44**	12	32	**22**	10	12	**44**	12	32
	тыс. кв. м	**7 321,8**	2 851,3	4 470,5	**1 585,4**	330,6	1 254,8	**1 112,6**	423,0	689,6	**1 585,4**	330,6	1 254,8
	жил. пл.	**4 834,0**	1 590,0	3 244,0	**996,7**	192,0	804,7	**646,9**	250,9	396,0	**996,7**	192,0	804,7
ДОУ	кол-во	**28**	8	20	**3**	0	3	**0**	0	0	**3**	0	3
	тыс. кв. м	**83,1**	13,1	70	**6,6**	0	6,6	**0**	0	0	**6,6**	0	6,6
Школы и БНК	кол-во	**24**	12	12	**1**	0	1	**0**	0	0	**1**	0	1
	тыс. кв. м	**286**	149	137	**27,9**	0	27,9	**0**	0	0	**27,9**	0	27,9
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	**19**	17	2	**1**	1	0	**0**	0	0	**1**	1	0
	тыс. кв. м	**316,3**	274,3	42	**15,1**	15,1	0	**0**	0	0	**15,1**	15,1	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	**14**	7	7	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0
	тыс. кв. м	**117,3**	50,3	67	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	**12**	11	1	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0
	тыс. кв. м	**10**	0	10	**0**	0	0	**0**	0	0	**0**	0	0
Торгово-бытовые объекты	кол-во	**0**	0	0	**4**	0	4	**1**	0	1	**4**	0	4
	тыс. кв. м	**0**	0	0	**35,3**	0	35,3	**27,9**	0	27,9	**35,3**	0	35,3
Гостиницы, апартотели	кол-во	**0**	0	0	**3**	0	3	**1**	0	1	**3**	0	3
	тыс. кв. м	**0**	0	0	**129,1**	0	129,1	**28,5**	0	28,5	**129,1**	0	129,1
Административно-деловые объекты	кол-во	**3**	3	0	**1**	0	1	**0**	0	0	**1**	0	1
	тыс. кв. м	**18,1**	18,1	0	**4,5**	0	4,5	**0**	0	0	**4,5**	0	4,5
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	**19**	19	0	**1**	1	0	**0**	0	0	**1**	1	0
	тыс. кв. м	**347,4**	347,4	0	**65**	65	0	**0**	0	0	**65**	65	0

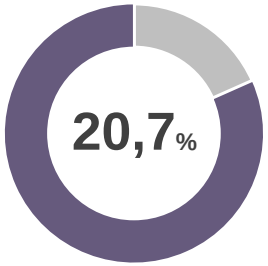
РЕАЛИЗАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА «ЖИЛЬЕ»

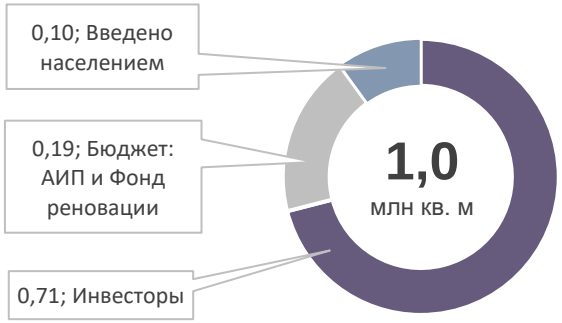
31.01.2023

	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

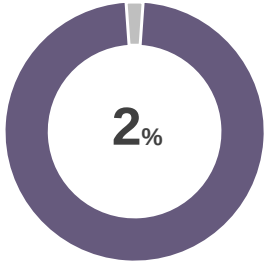
ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2023





ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

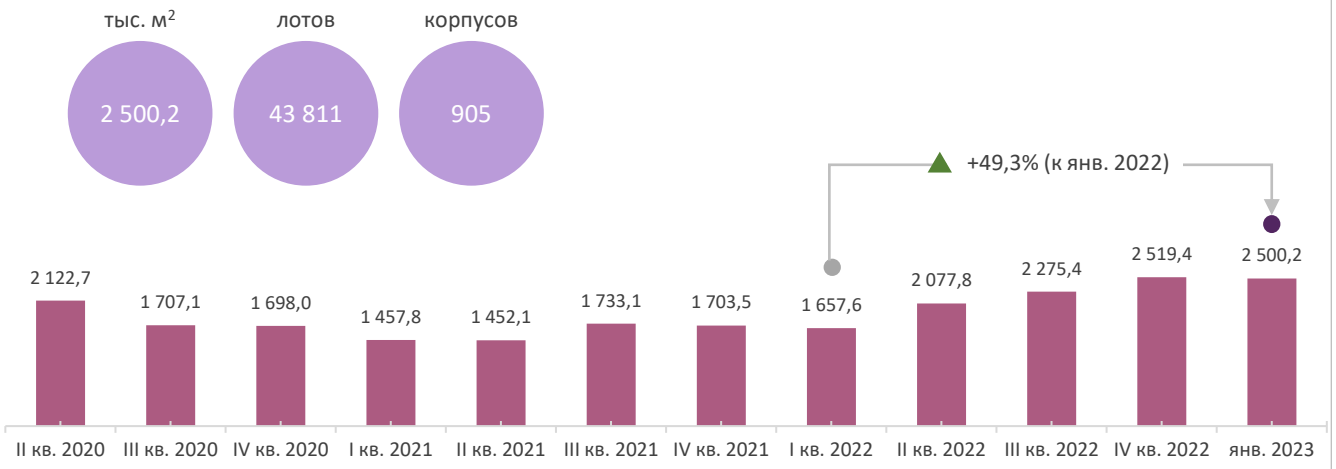


Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., *млн рублей*			Кассовое исполнение на 31.01.2023, *млн рублей*	Процент исполнения, *%*	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	17 969,6	17 969,6	17 969,6	378,6	2	

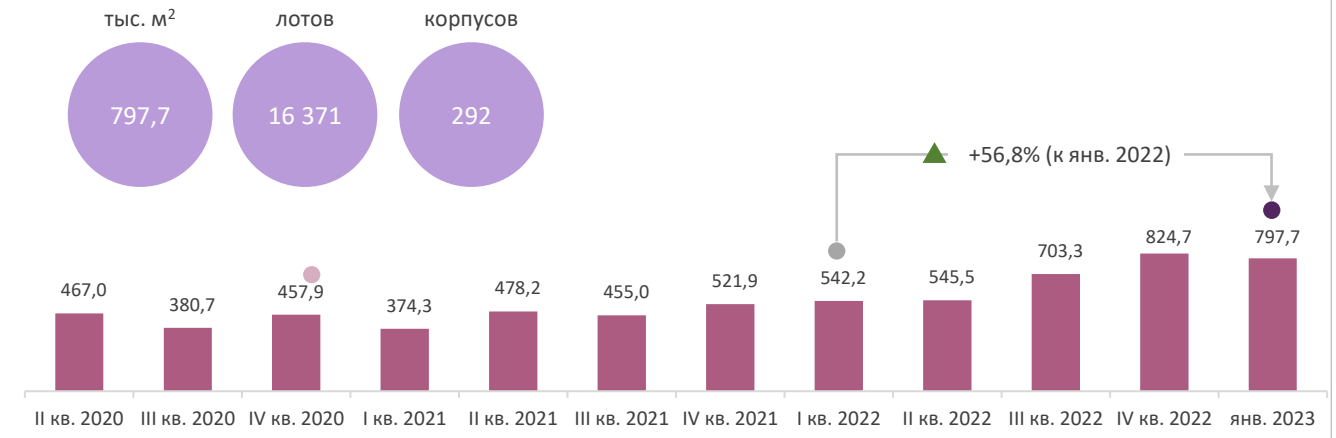
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА

МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА

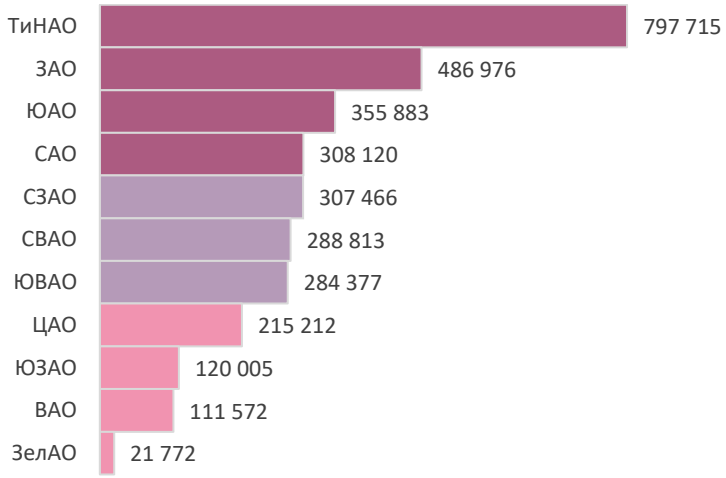
МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



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

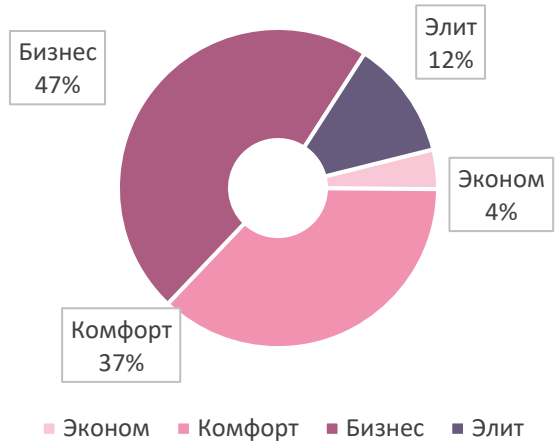
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,6%	1,9%	0,2%
	Бизнес	0,5%	0,1%	0,2%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,6%	2,4%	1,0%
	Бизнес	4,0%	0,8%	1,5%
	Элитный	2,2%	0,4%	0,3%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,1%	0,5%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,5%	0,4%
	Комфорт	0,9%	2,8%	0,8%
	Бизнес	2,0%	0,6%	0,7%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,7%
СВАО	Эконом	0,0%	0,4%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,6%	0,0%
	Бизнес	3,5%	0,5%	1,0%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,5%	1,2%	0,1%
	Бизнес	3,2%	0,9%	1,7%
	Элитный	0,7%	0,2%	0,0%
ЦАО	Комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
	Бизнес	2,4%	0,0%	0,1%
	Элитный	3,7%	1,5%	0,2%
ЮАО	Комфорт	1,2%	2,6%	0,1%
	Бизнес	4,6%	1,0%	0,6%
	Элитный	0,1%	0,1%	0,1%
ЮВАО	Эконом	1,1%	0,1%	0,0%
	Комфорт	1,3%	2,7%	0,1%
	Бизнес	1,4%	0,4%	1,3%
ЮЗАО	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	Комфорт	1,4%	0,0%	0,5%
	Бизнес	1,5%	0,0%	0,7%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,3%
НАО	Эконом	0,7%	4,3%	0,0%
	Комфорт	6,5%	4,2%	3,2%
	Бизнес	1,4%	0,3%	0,5%
ТАО	Эконом	0,3%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,3%	0,0%	0,0%
Итого:		***50,0%***	***33,8%***	***16,2%***

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

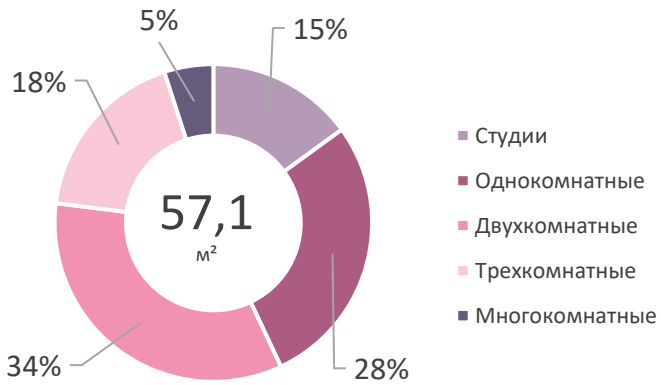


	к янв. 2022, м²	к янв. 2022, %
ТиНАО	▲289 005	56,8%
ЗАО	▲118 397	32,1%
ЮАО	▲116 840	48,9%
САО	▲150 103	95,0%
СЗАО	▲78 914	34,5%
СВАО	▲109 266	60,9%
ЮВАО	▲44 026	18,3%
ЦАО	▲114 078	112,8%
ЮЗАО	▲37 458	45,4%
ВАО	▲56 820	103,8%
ЗелАО	▲60	0,3%

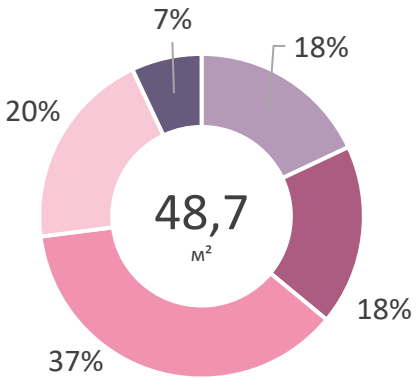
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

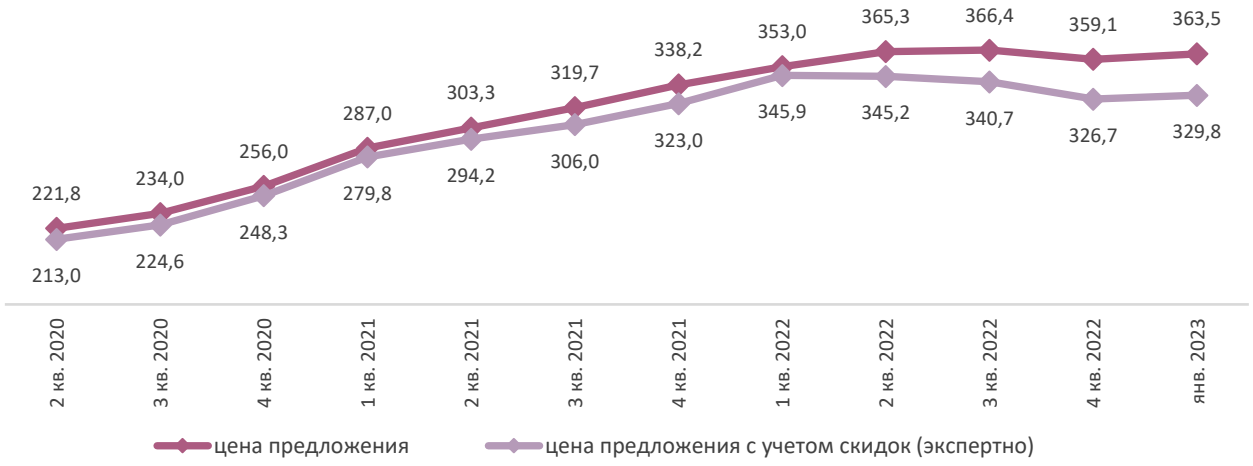


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ЯНВАРЕ, *МОСРЕАЛСТРОЙ*

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
НАО	**Юнино, к. 1.1**	**ПИК**	**4 кв. 2024**	**комфорт**	**48**
САО	Селигер Сити, к. Н1, Н2 (4-я оч)	MR Group	3 кв. 2026	комфорт+	91
ЮАО	Nagatino i-Land, к. 4 (3-я оч.)	Эталон	3 кв. 2026	бизнес	н/д
ЮВАО	Первый Дубровский, к. 1.3, 1.4	ПИК	1 кв. 2026	комфорт	202
НАО	Остафьево, к. 17, 18	Самолет	3 кв. 2024	комфорт	287
НАО	Городские истории, к. 1-3 (3-я оч.)	Центр-Инвест	4 кв. 2024	комфорт	н/д

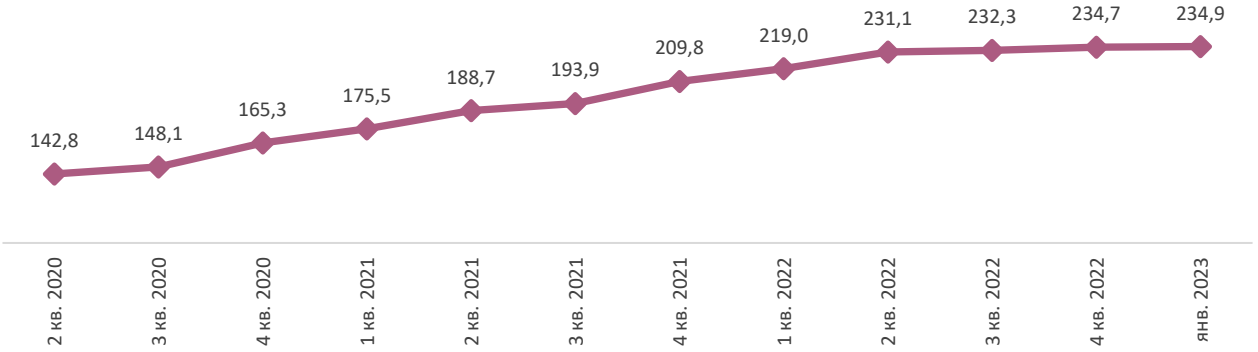
ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

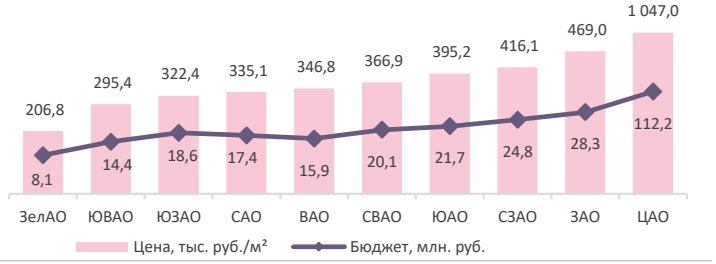
По итогам января 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1,2%, за месяц и составила 363,5 тыс. руб./м2. С учетом скидок цена также увеличилась на 1,0% и составила 329,8 тыс. руб./м2. За год (с января 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 5,3%, с учетом скидок снижение цены за год составило 0,5%.

В январе 2023 г. среднерыночный дисконт оставался на рекордном уровне – около 9%. При этом максимальный размер скидок составляет 30%. По ряду проектов продолжали действовать новогодние акции. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства, платные опции снижения ставок. При этом минимальная ставка по программам субсидирования увеличилась до 3%.

В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам января 2023 г. увеличилась на 0,1% за месяц и составила 234,9 тыс. руб./м2. За год (с января 2022 г.) прирост цены составил 8,4%.

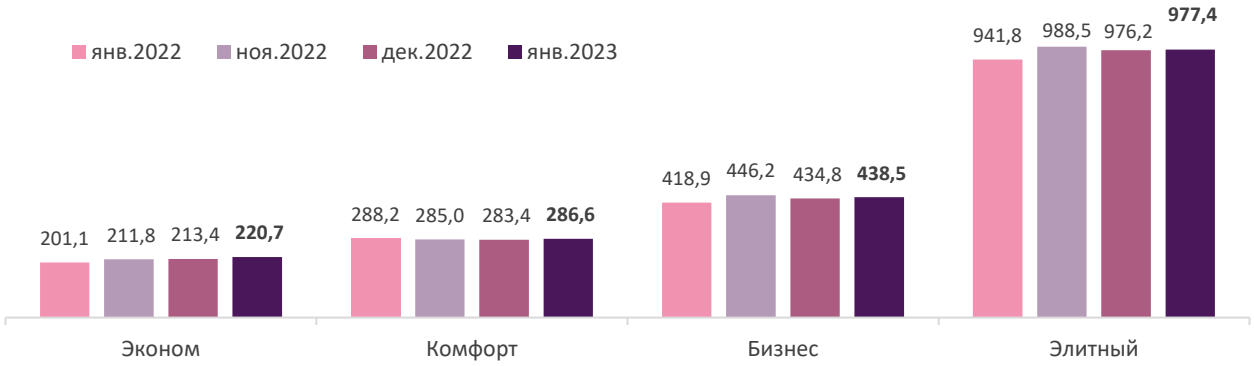
СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



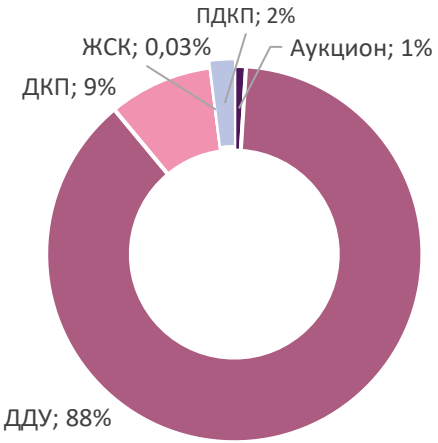
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

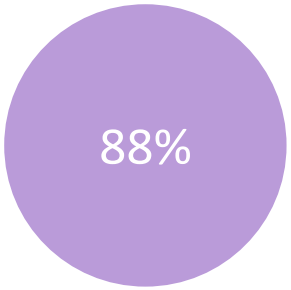
МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры, тыс. руб./м²



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



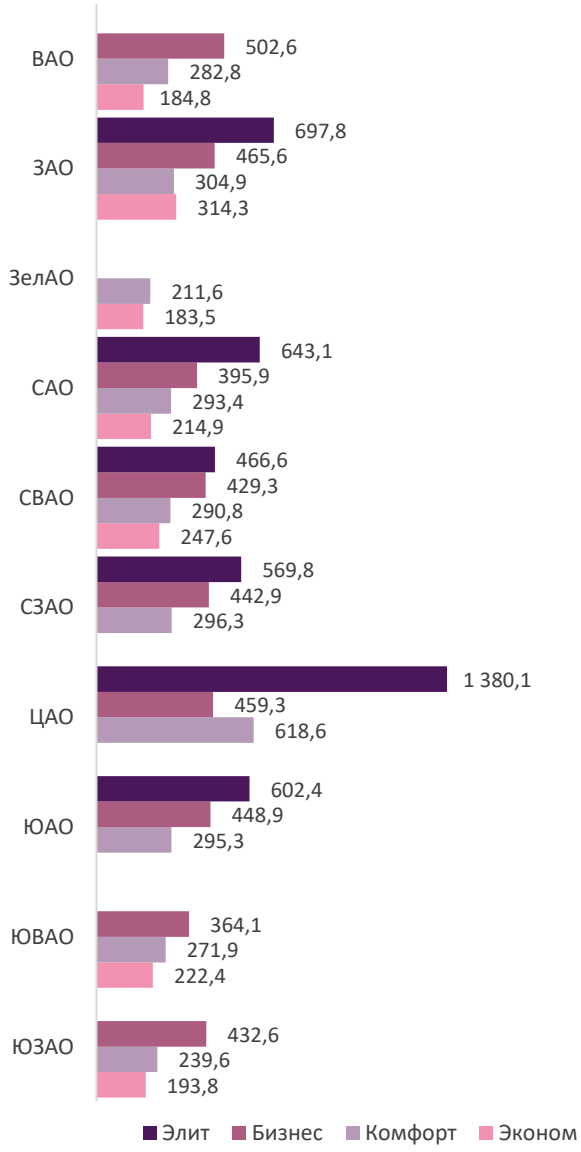


ОТ ОБЩЕГО ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВЫСТАВЛЕНО НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПО ДДУ

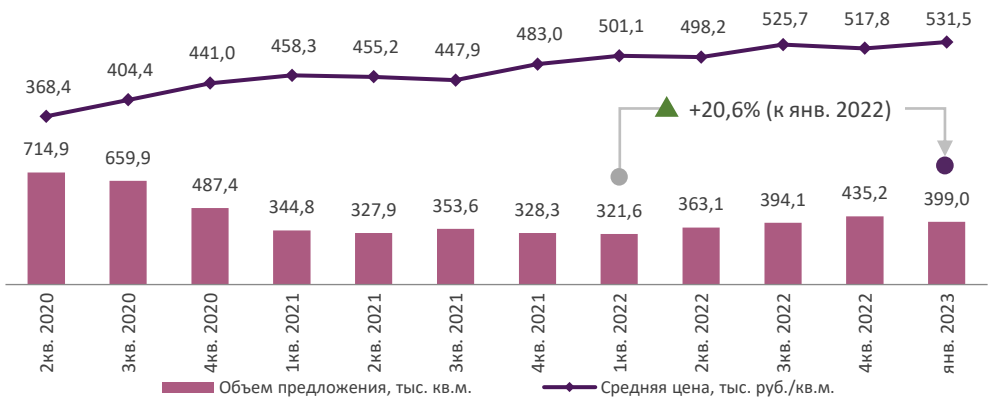
СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, *тыс. руб./м²*



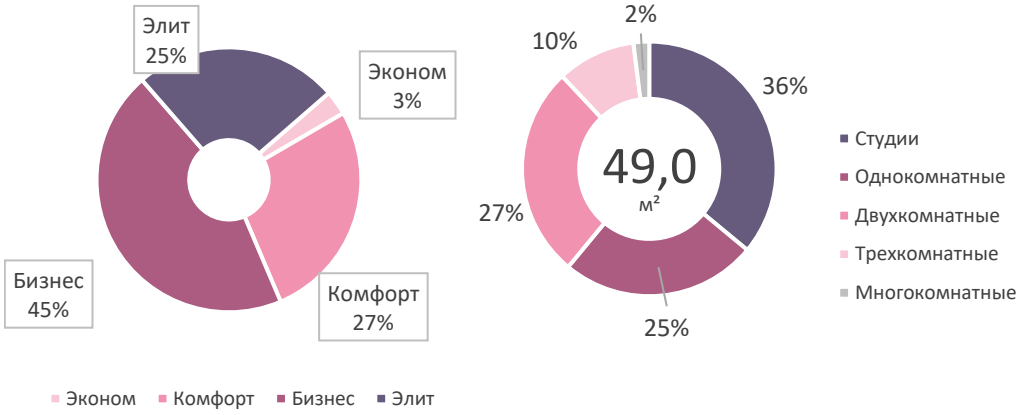
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА
МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



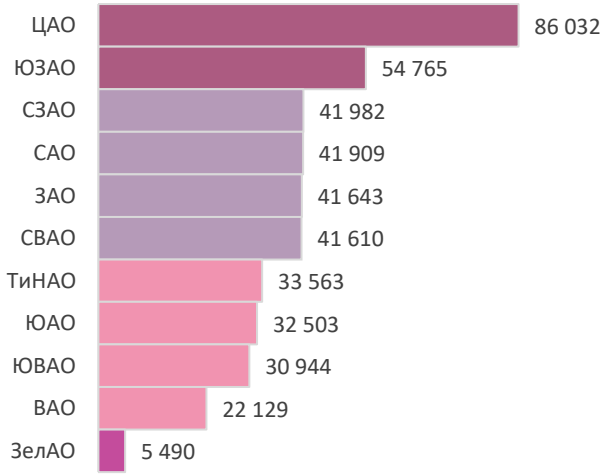
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ЯНВАРЕ, *МОСРЕАЛСТРОЙ*

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮЗАО	Aist Residence	ГК Монарх	4 кв. 2024	комфорт	638
ЗАО	All in Salut	СК Гостиница Салют	сдан	комфорт	32
ЦАО	Oro	Stenoy	4 кв. 2023	бизнес	19
ЗелАО	Wellbe	АО «Равновесие Капитал»	4 кв. 2024	комфорт	102
ЮАО	Варшавские ворота, к. 2	РГ-Девелопмент	3 кв. 2025	комфорт	88

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



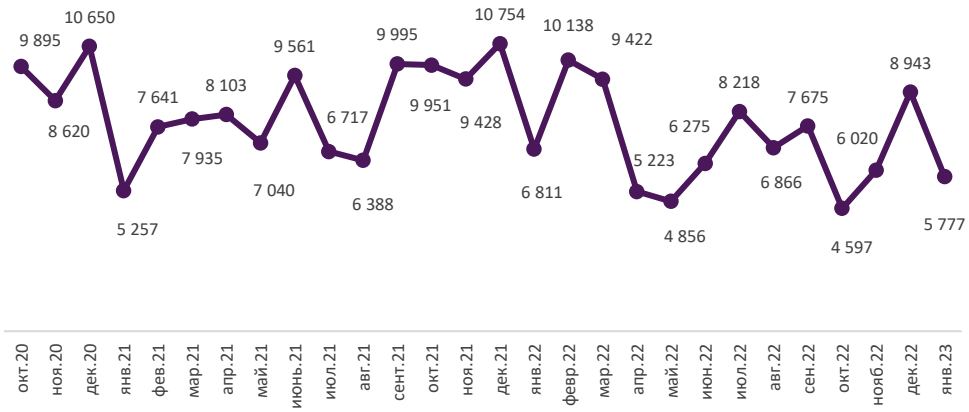
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



	К янв. 2022, м²/ %	
ЦАО	▲2 690	3,2%
ЮЗАО	▲44 500	433,5%
СЗАО	▼12 357	22,7%
САО	▲576	1,4%
ЗАО	▲1 697	4,2%
СВАО	▲13 170	46,3%
ТиНАО	▲10 576	46,0%
ЮАО	▲22 598	228,1%
ЮВАО	▲1 248	4,2%
ВАО	▼11 433	34,1%
ЗелАО	▲5 490	-

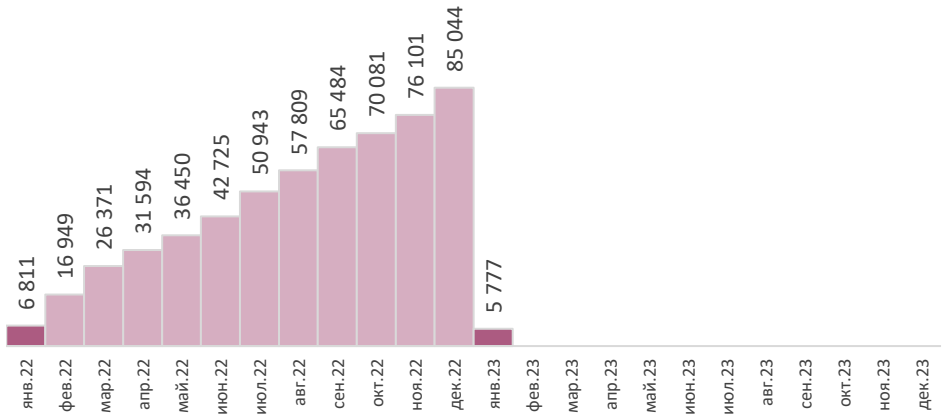
ДДУ

Помесячно, 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		
	янв. 2023 г.	дек. 2022 г.	янв. 2023 г. / дек. 2022 г.	янв. 2023 г.	дек. 2022 г.	янв. 2023 г. / дек. 2022 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м²	178,7	273,0	-34,5%	52,4	92,8	-43,5%
шт.	3 773	5 709	-33,9%	1 118	2 009	-44,4%
млрд руб.	58,9	92,4	-36,2%	12,2	21,9	-44,1%
Другие типы сделок**:						
тыс. м2	12,3	14,1	-12,8%	1,0	2,5	-60,0%
шт.	197	258	-23,6%	22	59	-62,7%
млрд руб.	5,7	5,7	1,2%	0,2	0,6	-58,9%
Итого:						
тыс. м2	191,0	287,1	-33,5%	53,4	95,3	-43,9%
шт.	3 970	5 967	-33,5%	1 140	2 068	-44,9%
млрд руб.	64,6	98,0	-34,1%	12,5	22,5	-44,5%

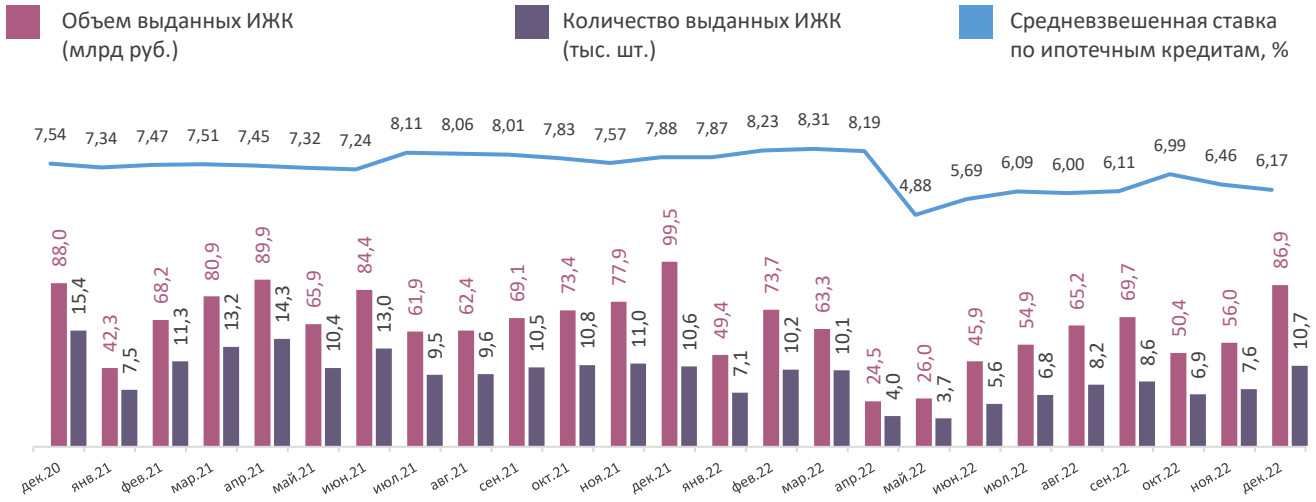
**без учета оптовых сделок; **уступка (за исключением договоров от физлиц), без учета оптовых сделок*

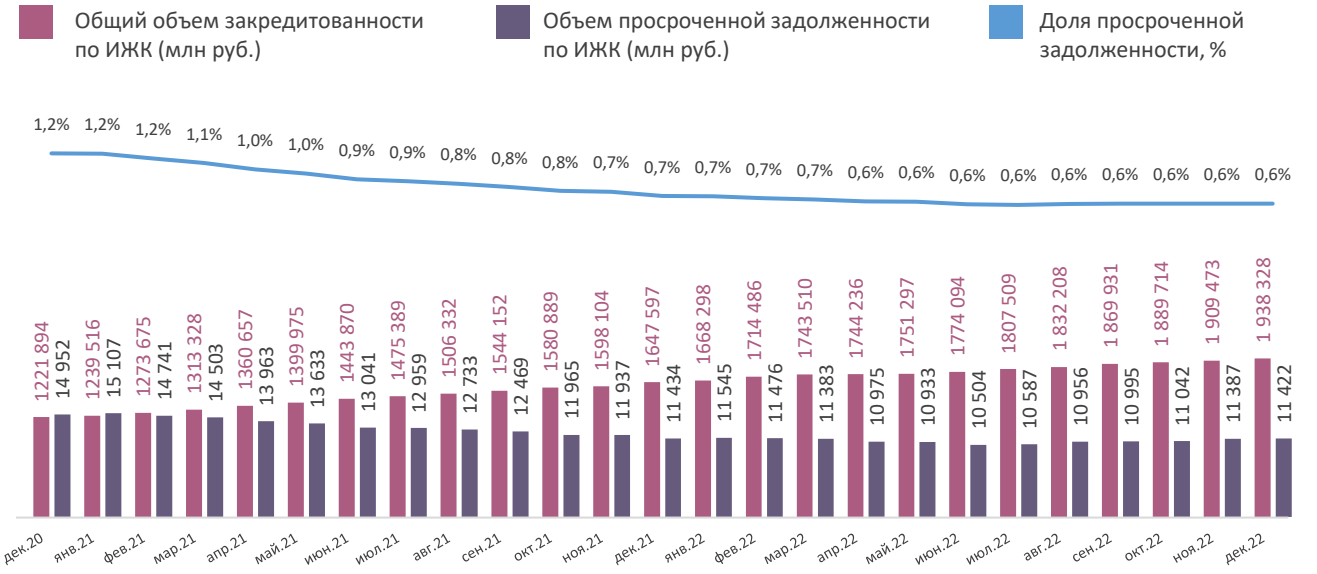
ДДУ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в январе 2023 г. объем поглощения жилья составил 5 777 шт. сделок ДДУ, что на 35,4% ниже аналогичного показателя за декабрь 2022 г. В годовой динамике (с января 2022 г.) показатель уровня спроса снизился на 15,2%.

Январское снижение покупательской активности обусловлено традиционным сезонным фактором. Стоит отметить, что объем поглощения за январь 2023 г. сопоставим с уровнем января 2021 г.

МОСКВА.
ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)





Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в январе 2023 г. составила – 80%.

В январе 2023 г. ставка ЦБ осталась на прежнем уровне – 7,5%.

Согласно данным Банка России, в декабре 2022 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 10 860 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 86 880 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 0,59 млн руб. (+8% за месяц) и составил 8,00 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в декабре в рублях, составил 292,7 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 6,17%, снизившись на 0,29 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в декабре составил 1 938 328 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 422 млн руб. (0,6%).

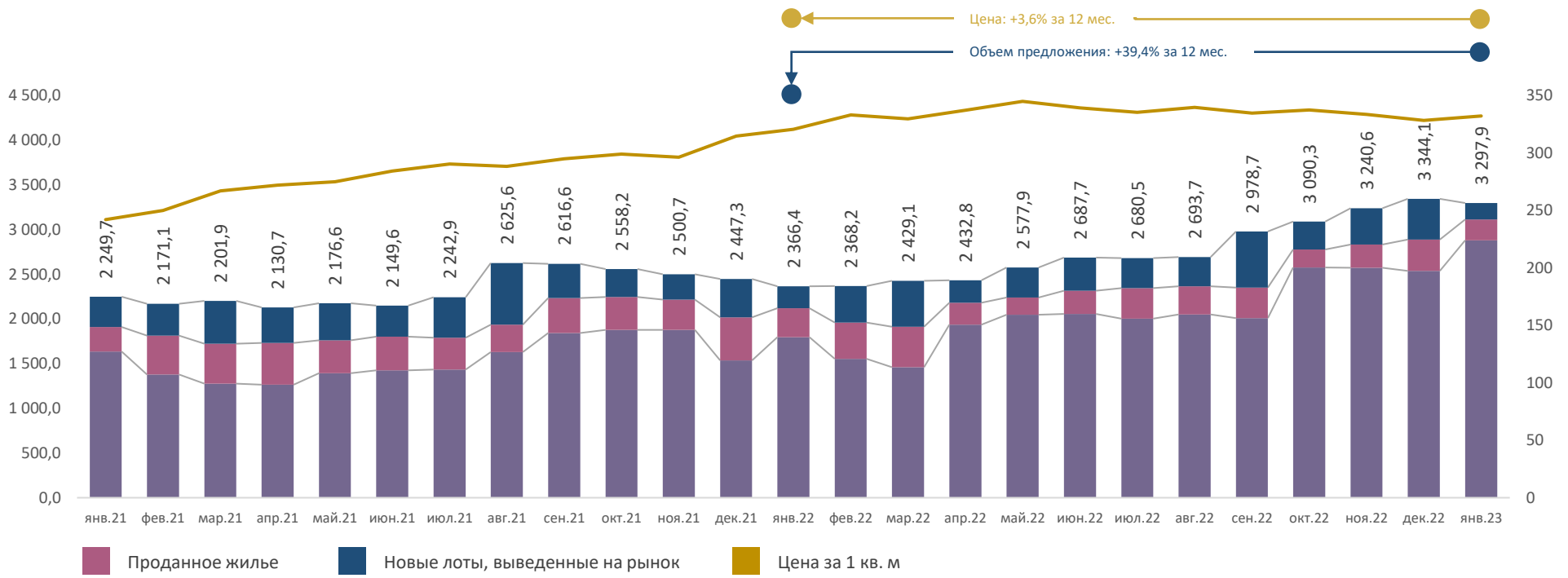
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с декабря 2020 года данный показатель снизился на 0,6 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты

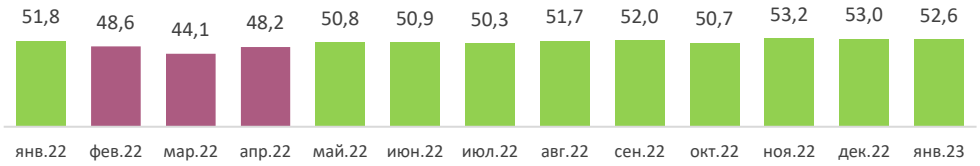
*Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



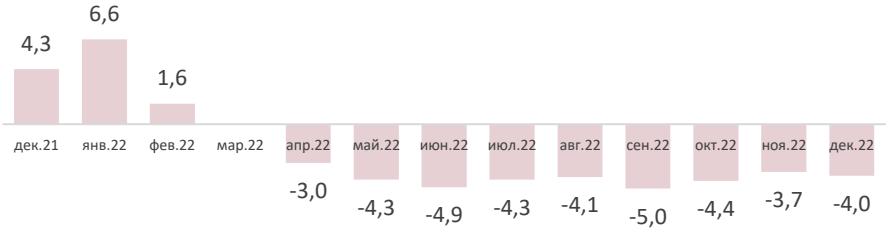
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

> 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	93 605	2 138	47,5%
2	ФСК	11 597	198	5,9%
3	Level Group	8 687	158	4,4%
4	MR Group	7 429	120	3,8%
5	Донстрой	6 163	99	3,1%
6	КП УГС	5 922	85	3,0%
7	ЛСР	5 447	160	2,8%
8	Гранель	4 563	118	2,3%
9	Пионер	4 365	71	2,2%
10	Самолет	4 111	91	2,1%
11	Группа Эталон	3 656	55	1,9%
12	Seven Suns Development	3 111	56	1,6%
13	Аквилон	2 675	73	1,4%
14	МИЦ	2 642	56	1,3%
15	Tekta	2 285	39	1,2%
	Итого:	**166 257**	**3 517**	**84%**

РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	7 277
2	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	5 448
3	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	4 925
4	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	4 907
5	ЗелАО	В Зеленограде 910Б	КП УГС	кв.	4 762
6	ЮВАО	Перовское 2	ПИК	кв.	4 276
7	ЮВАО	Портлэнд	Forma	кв.	3 920
8	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	3 635
9	ЮАО	Ютаново	ПИК	кв.	3 558
10	ЮАО	Шагал	Группа Эталог	кв.	3 193
11	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	3 157
12	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	3 130
13	ЗелАО	Зеленый парк	ПИК	кв.	3 114
14	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns	кв.	3 111
15	СВАО	Полярная 25	ПИК	кв.	2 959
				Итого:	**61 371**

84% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

31% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* в январе 2023 г. составил 2 277,3 кв.м / 40 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

* Проекты fee-development: Настоящее, Фестиваль парк2

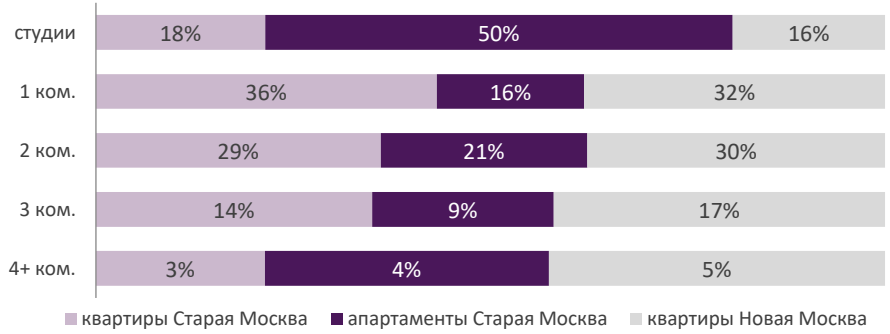
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва

***84%** объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно*

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва

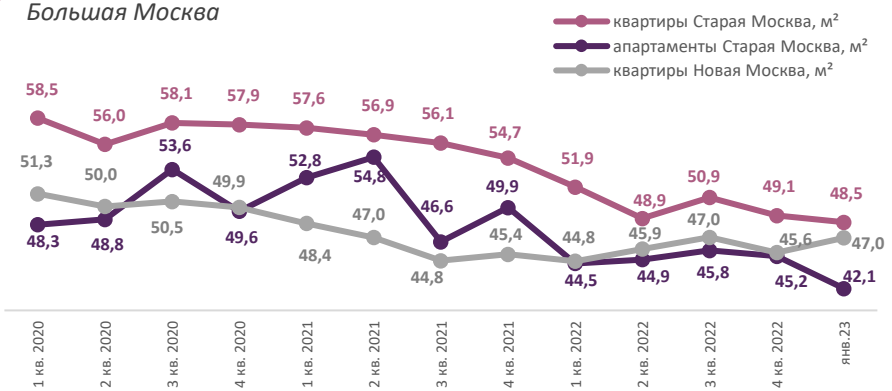


СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва

СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	17%	3%	15%
нижние этажи	51%	19%	61%
верхние этажи	17%	44%	8%
идёт отделка	12%	30%	12%
сдан	3%	4%	4%
	100%	100%	100%

СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ *IRN*	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	395 173	0,0%	2,4%
Арбат	474 209	0,8%	9,3%
Басманный	300 918	-0,4%	4,9%
Замоскворечье	363 130	-1,3%	-0,2%
Красносельский	367 602	-1,1%	-0,2%
Мещанский	356 704	-0,6%	1,1%
Пресненский	373 401	-0,2%	1,5%
Таганский	350 281	-0,3%	4,7%
Тверской	456 380	0,1%	7,1%
Хамовники	432 574	0,2%	0,3%
Якиманка	451 293	-0,4%	4,9%
Северный административный округ	246 081	0,1%	1,3%
Аэропорт	291 243	-1,8%	2,6%
Беговой	348 866	0,2%	-2,4%
Бескудниковский	219 692	0,1%	1,3%
Войковский	242 067	0,3%	2,1%
Восточное Дегунино	219 692	0,1%	1,3%
Головинский	251 849	-0,1%	0,4%
Дмитровский	219 692	0,1%	1,3%
Западное Дегунино	219 692	0,1%	1,3%
Коптево	242 067	0,3%	2,1%
Левобережный	234 370	0,5%	0,6%
Молжаниновский	244 202	-0,5%	8,3%
Савёловский	287 602	-0,2%	-1,2%
Сокол	291 243	-1,8%	2,6%
Тимирязевский	258 887	-0,4%	1,5%
Ховрино	234 370	0,5%	0,6%
Хорошёвский	312 143	-0,3%	6,0%
Северо-Восточный административный округ	226 001	0,1%	0,4%
Алексеевский	293 583	-0,9%	3,9%
Алтуфьевский	212 123	-0,2%	-0,7%
Бабушкинский	228 927	0,3%	1,9%
Бибирево	212 123	-0,2%	-0,7%
Бутырский	258 887	-0,4%	1,5%
Лианозово	206 607	-0,6%	-0,3%
Лосиноостровский	202 766	-0,2%	-0,8%
Марфино	226 064	0,4%	-0,9%
Марьина Роща	287 602	-0,2%	-1,2%
Останкинский	263 765	0,2%	2,8%
Отрадное	218 104	-0,5%	1,4%
Ростокино	263 765	0,2%	2,8%
Свиблово	256 084	-0,4%	2,4%
Северное Медведково	219 911	0,4%	-1,8%
Северный	219 692	0,1%	1,3%
Южное Медведково	228 927	0,3%	1,9%
Ярославский	202 766	-0,2%	-0,8%
Восточный административный округ	223 271	0,0%	-0,4%
Богородское	225 217	0,4%	0,9%
Вешняки	199 960	0,3%	-1,7%
Восточное Измайлово	221 598	-0,1%	-2,2%
Восточный	205 103	-0,2%	3,5%
Гольяново	210 204	0,1%	1,0%
Ивановское	208 474	0,2%	1,3%
Измайлово	221 598	-0,1%	-2,2%
Косино-Ухтомский	193 665	0,2%	1,4%
Метрогородок	225 217	0,4%	0,9%
Новогиреево	208 474	0,2%	1,3%
Новокосино	205 103	-0,2%	3,5%
Перово	216 500	-0,1%	0,9%
Преображенское	253 475	-0,9%	3,4%
Северное Измайлово	210 204	0,1%	1,0%
Соколиная Гора	252 643	-0,1%	1,1%
Сокольники	284 842	-0,8%	2,2%
Юго-Восточный административный округ	217 343	0,2%	1,8%
Выхино-Жулебино	199 960	0,3%	-1,7%
Капотня	208 529	-0,1%	2,4%
Кузьминки	225 110	-0,6%	4,6%
Лефортово	240 775	-0,2%	6,8%
Люблино	210 461	-0,1%	3,9%
Марьино	208 529	-0,1%	2,4%
Некрасовка	193 665	0,2%	1,4%

Нижегородский	274 472	0,0%	3,0%
Печатники	212 958	-0,2%	-0,4%
Рязанский	212 145	-0,2%	-0,4%
Текстильщики	225 110	-0,6%	4,6%
Южнопортовый	279 762	-0,3%	2,8%
Южный административный округ	228 368	0,0%	1,0%
Бирюлёво Восточное	191 117	0,1%	-0,4%
Бирюлёво Западное	191 117	0,1%	-0,4%
Братеево	208 556	0,0%	-1,4%
Даниловский	262 868	-0,3%	2,4%
Донской	331 801	0,2%	-3,1%
Зябликово	208 556	0,0%	-1,4%
Москворечье-Сабурово	217 375	0,2%	3,1%
Нагатино-Садовники	253 485	-0,3%	0,0%
Нагатинский Затон	253 485	-0,3%	0,0%
Нагорный	250 609	-0,2%	2,0%
Орехово-Борисово Северное	218 340	-0,1%	-1,5%
Орехово-Борисово Южное	218 340	-0,1%	-1,5%
Царицыно	217 139	0,1%	3,0%
Чертаново Северное	229 625	0,3%	2,4%
Чертаново Центральное	229 625	0,3%	2,4%
Чертаново Южное	217 139	0,2%	1,1%
Юго-Западный административный округ	286 110	0,4%	1,4%
Академический	301 314	0,5%	6,0%
Гагаринский	337 739	0,0%	-1,0%
Зюзино	250 609	-0,2%	2,0%
Коньково	250 956	-0,3%	3,3%
Котловка	262 868	-0,3%	2,4%
Ломоносовский	337 739	0,0%	-1,0%
Обручевский	250 956	-0,3%	3,3%
Северное Бутово	219 537	-0,5%	2,2%
Тёплый Стан	213 693	-0,8%	-3,0%
Черёмушки	288 983	0,1%	6,1%
Южное Бутово	200 453	0,1%	3,9%
Ясенево	219 160	0,6%	-0,7%
Западный административный округ	279 917	0,0%	2,1%
Внуково	213 741	0,3%	4,9%
Дорогомилово	356 516	0,7%	4,6%
Крылатское	271 374	0,2%	3,2%
Кунцево	254 948	-0,2%	0,8%
Можайский	258 383	-0,3%	2,5%
Ново-Переделкино	213 741	0,3%	4,9%
Очаково-Матвеевское	260 421	0,0%	2,4%
Проспект Вернадского	304 868	0,4%	-1,3%
Раменки	337 739	0,0%	-1,0%
Солнцево	224 480	0,0%	3,8%
Тропарёво-Никулино	257 276	0,4%	-0,6%
Филёвский Парк	309 196	-0,6%	3,1%
Фили-Давыдково	258 383	-0,3%	2,5%
Северо-Западный административный округ	262 689	0,3%	1,6%
Куркино	244 202	-0,5%	8,3%
Митино	214 853	-0,6%	-1,0%
Покровское-Стрешнево	261 741	0,0%	3,1%
Северное Тушино	229 213	0,0%	-0,9%
Строгино	244 805	1,0%	-2,5%
Хорошёво-Мнёвники	285 855	-0,5%	2,5%
Щукино	261 741	0,0%	3,1%
Южное Тушино	229 213	0,0%	-0,9%
Зеленоградский административный округ	177 728	-0,2%	-3,6%

Цены на квартиры по типам домов *IRN*	Январь 2023	К дек. 2022
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	219 693	-0,1%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	223 736	+0,1%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	237 818	+0,4%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	250 814	-0,3%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	273 307	+0,2%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	259 531	-0,1%
Все панельные и блочные дома	227 082	+0,1%
Все монолитные и кирпичные дома	261 217	0,0%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в январе в Москве представлено 62 445 объектов и 52 271 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 251 624 руб./кв. м (+0,1% за месяц).