



ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

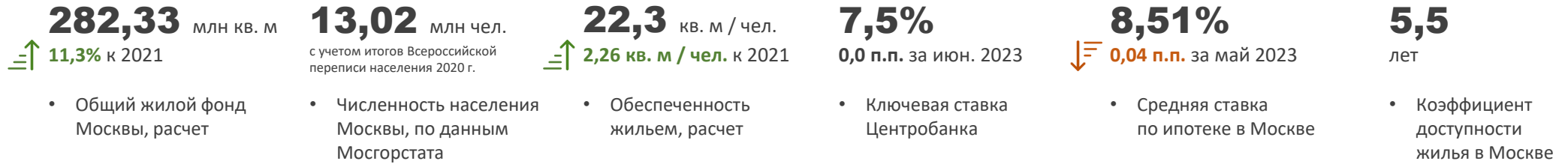
ИЮНЬ 2023



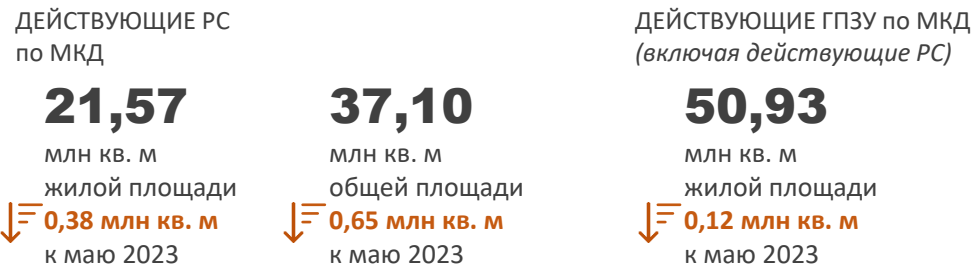
МОСРЕАЛСТРОЙ



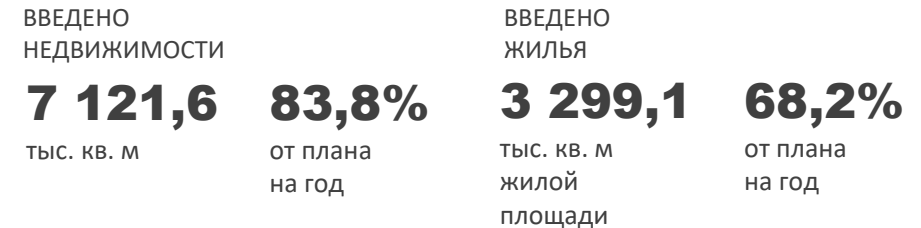
ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



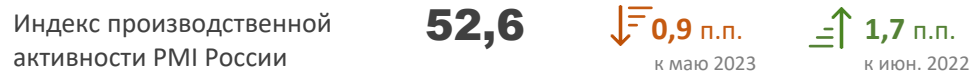
ПЛАНИРУЕМЫЕ ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ ПО ГПЗУ И РС, стр. 7



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

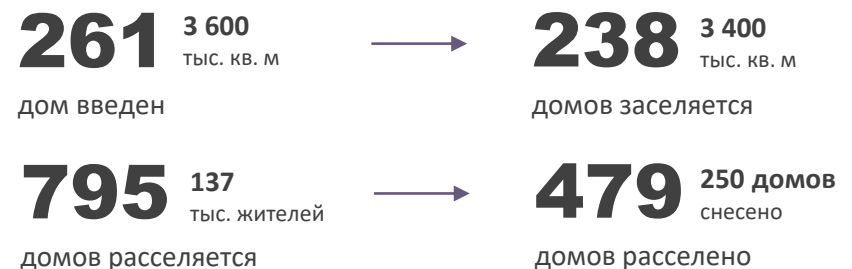


ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Май 2023



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





ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Июнь 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,48

↑ 0,7% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 4,5% ЗА КВАРТАЛ к мар. 2023
↑ 32,7% ЗА ГОД к июн. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,56

↑ 1,9% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 2,7% ЗА КВАРТАЛ к мар. 2023
↑ 23,3% ЗА ГОД к июн. 2022

Новая Москва, млн кв. м

0,92

↓ 2,4% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 10,0% ЗА КВАРТАЛ к мар. 2023
↑ 68,5% ЗА ГОД к июн. 2022

Совокупный объем предложения жилья в целом сохранился но, при этом, на 32,7% превышает уровень прошлого года, что говорит о продолжающейся тенденции к перенасыщению рынка.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

396,8

↑ 1,6% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 3,3% ЗА КВАРТАЛ к мар. 2023
↑ 8,6% ЗА ГОД к июн. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

234,5

↑ 0,2% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↓ 1,2% ЗА КВАРТАЛ к мар. 2023
↑ 1,5% ЗА ГОД к июн. 2022

В июне 2023 г. по ряду проектов в массовом сегменте наблюдалось повышение прайсовых цен. Среднерыночный дисконт в июне оставался на высоком уровне – порядка 9% за счет увеличения проектов со скидками 10-20%. 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. Июнь 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

7 803

↓ 3,7% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 24,4% ЗА ГОД к июн. 2022

С начала 2023, вся Москва

45 818

↑ 7,2% ЗА ГОД к янв.-июн. 2022

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

51

53

↓ 29,2% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 47,2% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023

С начала 2023, реновация

193

151



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

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

За месяц, тыс. кв. м

342,8

↑ 6,5% ЗА МЕСЯЦ к маю 2023
↑ 31,8% ЗА ГОД к июн. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

1 722,5

↓ 8,5% ЗА ГОД к янв.-июн. 2022

Высокий уровень покупательской активности в 2 кв. 2023 г. обусловлен прогнозным повышением ставки ЦБ и ослаблением курса рубля. Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. составил 45 818 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 7,2% за счет адаптации участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, пролонгирования 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 Июнь 2023, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,03

↓ 4,4% ЗА МЕСЯЦ
к маю 2023

↑ 0,3% ЗА ГОД
к июн. 2022

Московская область

2,81

↓ 2,8% ЗА МЕСЯЦ
к маю 2023

↑ 19,1% ЗА ГОД
к июн. 2022

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

Старая Москва

254,3

↑ 0,4% ЗА МЕСЯЦ
к маю 2023

↓ 3,7% ЗА ГОД
к июн. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

223,7

↑ 0,7% ЗА МЕСЯЦ
к маю 2023

↓ 3,8% ЗА ГОД
к июн. 2022

Период снижения цен на квартиры во II полугодии 2022 г. сменился периодом стабилизации – все I полугодие 2023 г. средняя стоимость метра на вторичном рынке жилья московского региона топталась на месте. Спрос и, соответственно, цены поддерживает переток покупателей с «первички» и ослабление курса рубля. Предпосылок для роста цен в обозримом будущем нет – платежеспособный спрос остается крайне ограниченным. Дальнейшая динамика стоимости вторичного метра во многом будет зависеть от рынка новостроек: если застройщики пойдут на ощутимое снижение цен, то это подтолкнет вниз и «вторичку».

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

Выданные ИЖК

За месяц, шт.

9 393

↑ 0,09% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 155,4% ЗА ГОД
к маю 2022

С начала 2023 года, млн руб.

296 817

↑ 25,3% ЗА ГОД
к янв.-маю 2022

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

11 577

↓ 1,6% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 5,9% ЗА ГОД
к маю 2022

Выданные ИЖК по реновации

За месяц, шт.

79

↑ 11,3% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 777,8% ЗА ГОД
к маю 2022

С начала 2023 года, млн руб.

4 018,2

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,6

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

0,0 п.п. ЗА ГОД
к маю 2022

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

ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, июнь 2023

За месяц, шт.

13 123

↑ 12,6% ЗА МЕСЯЦ
к маю 2023

↑ 92,7% ЗА ГОД
к июн. 2022

↑ 22,3% ЗА 2 ГОДА
к маю 2021

С начала 2023 года, шт.

64 729

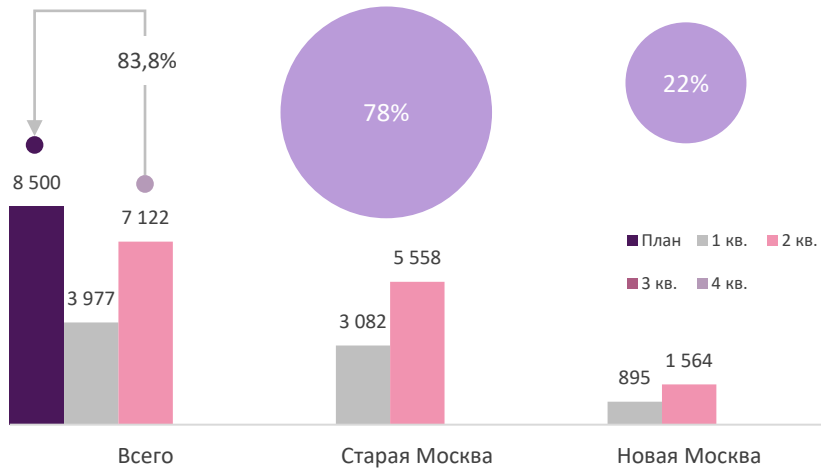
↑ 23,9% ЗА ГОД
к янв.-июн. 2022

↑ 7,8% ЗА 2 ГОДА
к янв.-июн. 2021

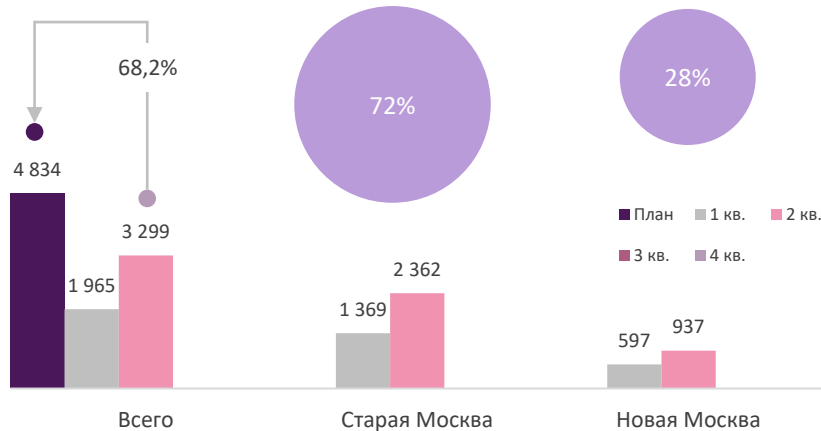
По результатам первого полугодия по Москве зафиксированы наивысшие показатели всех лет – никогда еще в январе-июне объем регистраций жилищных ипотек не превышал 64 тысячи сделок. Такой рост обусловлен, в том числе реализацией проекта «Электронная ипотека за 24 часа». Все ипотечные сделки, поданные в Росреестр через банковские сервисы, обрабатываются менее чем за сутки, что обеспечивает высокие объемы регистраций.



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



ВВОД ЖИЛЬЯ В 2023 ГОДУ ИАС УГД



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023-2024. Внебюджет Согласно утвержденным планам-графикам

	Объектов	Тыс. кв. м
2023	402	10 307,5
2024	180	8 415,5
Всего	884	31 486,7

ВВОД ЖИЛЬЯ В 2023-2024. Внебюджет

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

За полгода 2023 в Москве введено 7 121,6 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 83,8% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 5 558,1 тыс. кв. м (78% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 1 563,5 тыс. кв. м (22%).

С начала года в Москве введено 3 299,1 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 68,2% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 2 362 и 937,1 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)
ВАО	3,9
ЮЗАО	4,0
ЗелАО	4,2
ЮВАО	4,4
САО	4,7
ЮАО	5,2
СЗАО	5,6
СВАО	5,9
ЗАО	6,2
ЦАО	10,5
Средн.	5,5

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

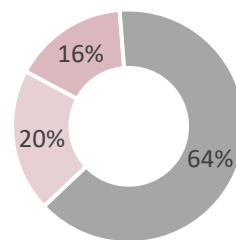
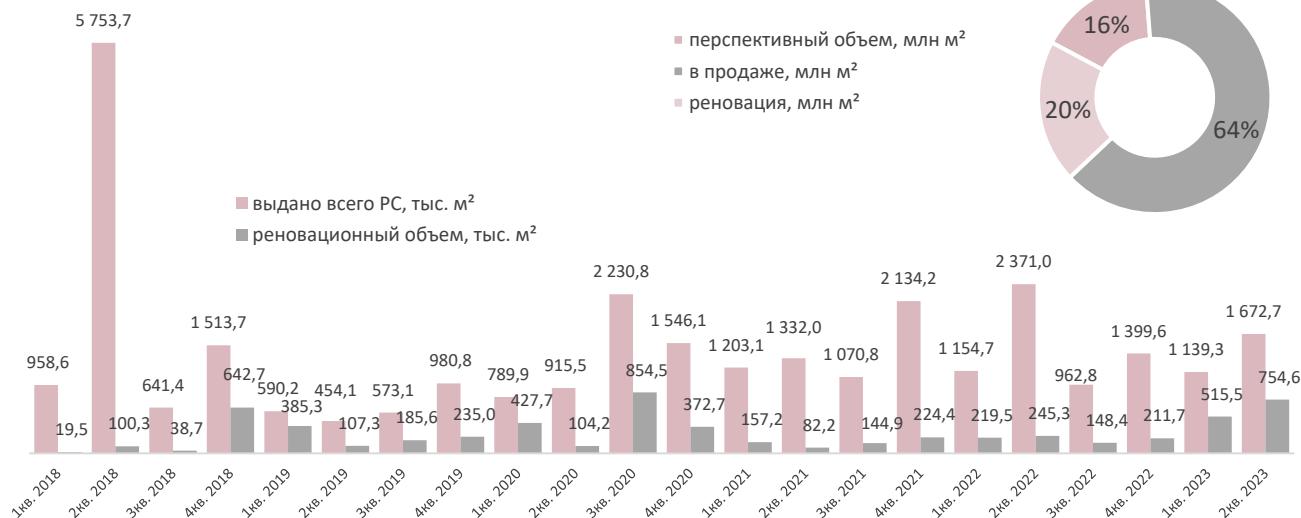
* Методика использовалась в Постановлении Правительства РФ от 14.11.2018 №1373 «О методиках расчета показателей для оценки эффективности деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации».

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
5 017 га	50,9 Площадь жилых помещений	21,57 Жилая площадь	2,95 Жилая площадь	5,99 Жилая площадь	6,22 Жилая площадь	3,43 Жилая площадь	1,55 Жилая площадь	1,43 Жилая площадь
		37,10 Общая площадь	5,07 Общая площадь	10,30 Общая площадь	10,70 Общая площадь	5,90 Общая площадь	2,67 Общая площадь	2,46 Общая площадь
		637 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 июне 2023 г. в Большой Москве было выдано 15 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 421 тыс. м², из которых 48% приходится на объекты реновации.

Совокупно в 2 кв. 2023 г. было выдано 58 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 1 673 тыс. м², из которых 45% приходится на объекты реновации.

Всего за 1е полугодие 2023 г. было выдано 111 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 2 812 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 5 005,6 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июнь 2023

2

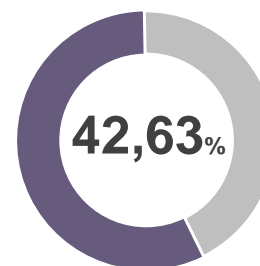
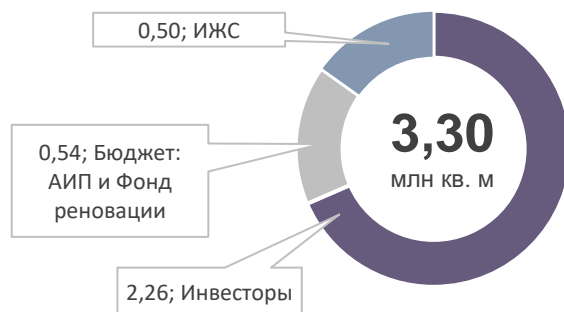
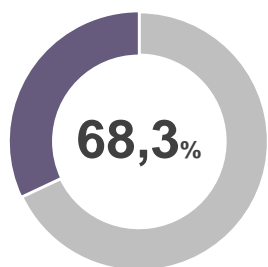
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2023 год						2 квартал						Июнь 2023						
	План			Факт на 30.06.2023			План			Факт на 30.06.2023			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	398	212	186	296	69	227	56	24	32	134	19	115	17	15	2	62	10	52	
тыс. кв. м	8 500,0	3 752,7	4 747,3	7 121,6	1 383,4	5 738,2	1 611,3	419,8	1 191,5	3 144,4	398,2	2 746,2	357,3	342,1	15,2	1 407,9	239,8	1 168,1	
Жилые объекты	кол-во	218	74	144	162	31	131	28	9	19	68	11	57	6	6	0	39	4	35
тыс. кв. м	6 792,8	2 371,5	4 421,3	5 332,0	878,4	4 453,6	1 267,9	320,3	947,6	2 222,4	294,1	1 928,3	278,6	278,6	0,0	1073,3	151,2	922,1	
жил. пл.	4 834,0	1 288,9	3 545,1	3 299,1	484,5	2 814,6	656,4	170,9	485,5	1 333,7	152,1	1 181,6	146,9	146,9	0	660,6	76,5	584,1	
ДОУ	кол-во	33	13	20	23	2	21	9	4	5	12	1	11	4	2	2	7	1	6
тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	66,1	7,5	58,6	37,8	15,1	22,7	33,4	2,3	31,1	24,7	9,5	15,2	24	2,3	21,7	
Школы и БНК	кол-во	33	21	12	10	1	9	4	2	2	5	0	5	2	2	0	0	0	0
тыс. кв. м	389,6	253,2	136,4	161,3	7,9	153,4	51,8	13	38,8	76,6	0	76,6	13	13	0	0	0	0	
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	34	32	2	9	7	2	6	6	0	4	3	1	3	3	0	1	1	0
тыс. кв. м	425,6	383,5	42,1	95,9	83	12,9	61,5	61,5	0	27,8	27,3	0,5	32,1	32,1	0	11,8	11,8	0	
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	11	5	6	3	2	1	6	2	4	1	1	0	2	2	0
тыс. кв. м	117,7	50,7	67	115,3	13,8	101,5	31,8	6,8	25	66,6	6,7	59,9	5,8	5,8	0	6,7	6,7	0	
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	10	0	10	0	0	0	5	0	5	0	0	0	0	0	0
тыс. кв. м	0	0	0	54,1	0	54,1	0	0	0	13,8	0	13,8	0	0	0	0	0	0	
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	18	0	18	3	0	3	11	0	11	0	0	0	3	0	3
тыс. кв. м	0	0	0	645,1	0	645,1	127,5	0	127,5	414,6	0	414,6	0	0	0	134,7	0	134,7	
Административно-деловые объекты	кол-во	10	10	0	9	1	8	1	1	0	6	1	5	1	1	0	3	1	2
тыс. кв. м	46,4	46,4	0	178	67,6	110,4	3,1	3,1	0	169,5	67,6	101,9	3,1	3,1	0	122	67,6	54,4	
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	54	54	0	44	22	22	2	0	2	17	1	16	0	0	0	7	1	6
тыс. кв. м	596,5	596,5	0	473,8	325,2	148,6	29,9	0	29,9	119,7	0,2	119,5	0	0	0	35,4	0,2	35,2	

	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 / 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 / 3,30	5,179

ВЫПОЛНЕНИЕ ПОКАЗАТЕЛЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА

ФАКТ 2023

ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ РЕАЛИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНОГО ПРОЕКТА



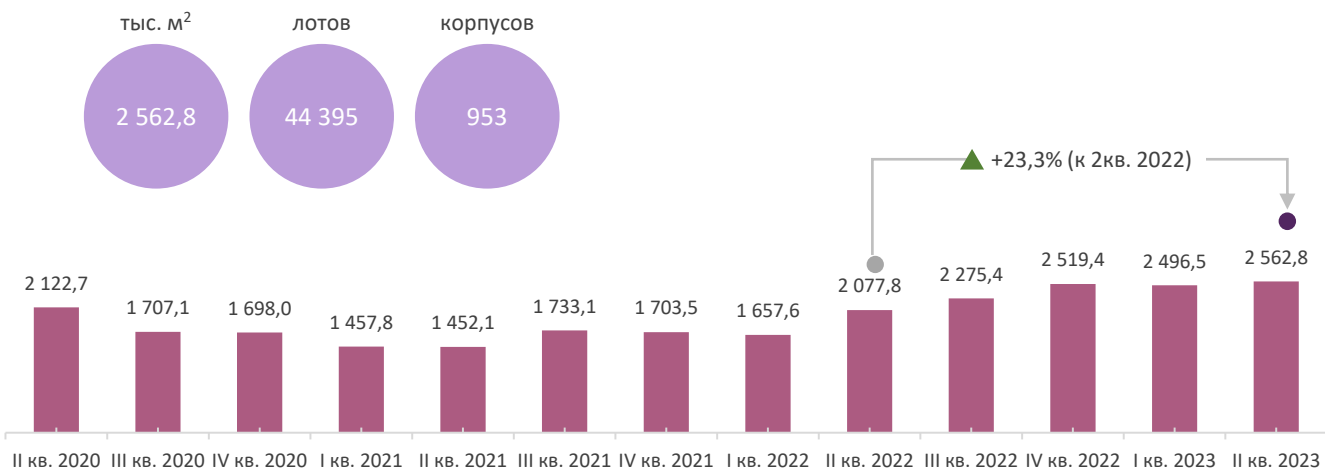
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 30.06.2023, млн рублей	Процент исполнения, %	Примечание
	Предусмотрено паспортом регионального проекта	Сводная бюджетная роспись	Лимиты бюджетных обязательств			
Департамент строительства города Москвы	20 867,2	20 867,2	20 867,2	8 895,6	42,63	

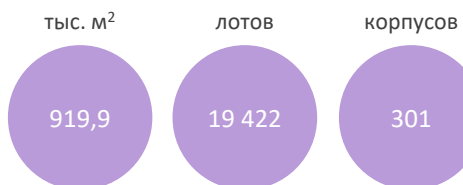
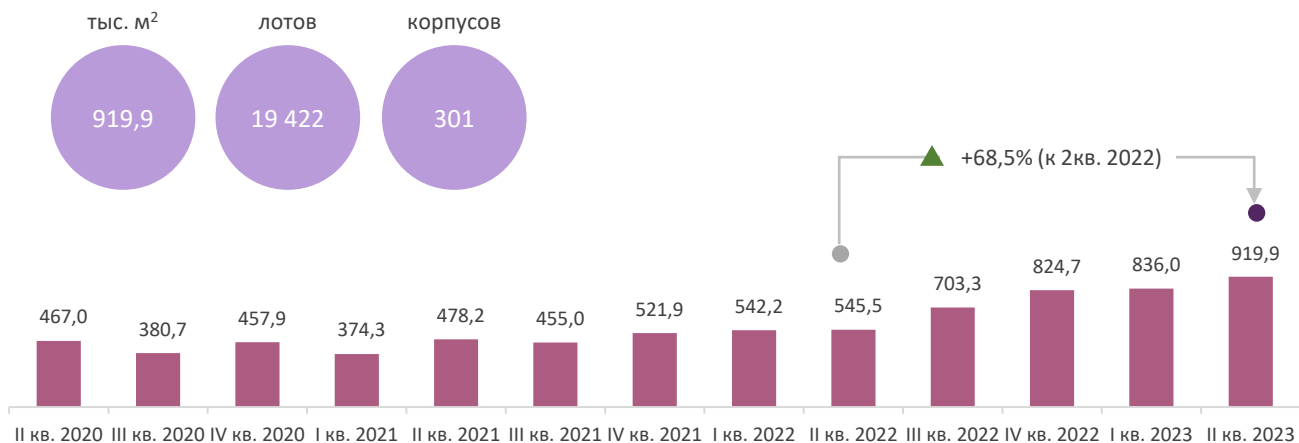


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

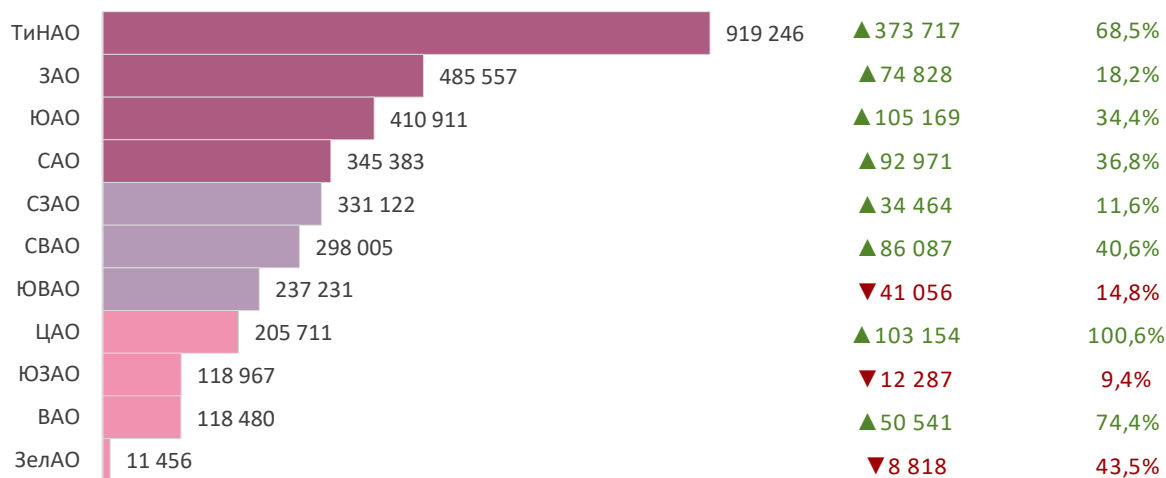


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

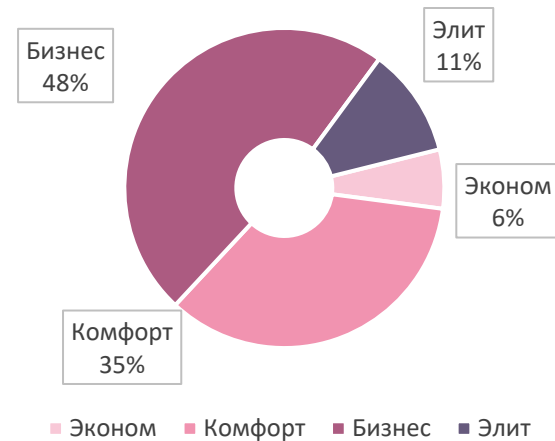
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,7%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,5%	1,5%	0,1%
	Бизнес	0,4%	0,0%	0,1%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,8%	2,3%	1,2%
	Бизнес	2,7%	1,3%	2,3%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,3%	0,0%
	Элитный	1,4%	1,0%	0,2%
САО	Эконом	0,0%	0,4%	0,2%
	Комфорт	2,8%	1,6%	0,7%
	Бизнес	2,3%	0,7%	1,0%
СВАО	Элитный	0,0%	0,0%	0,5%
	Эконом	0,0%	0,5%	0,2%
	Комфорт	0,7%	2,5%	0,0%
СЗАО	Бизнес	2,7%	0,4%	1,3%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
ЦАО	Бизнес	3,2%	1,4%	1,9%
	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	1,1%	0,8%	0,1%
ЮАО	Элитный	0,5%	0,2%	0,1%
	Бизнес	3,2%	1,4%	1,9%
	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
	Бизнес	2,4%	0,2%	0,1%
ЮЗАО	Элитный	3,2%	1,1%	0,4%
	Бизнес	1,0%	0,3%	1,1%
	Эконом	0,6%	0,4%	0,0%
НАО	Комфорт	1,0%	2,3%	0,1%
	Бизнес	1,0%	0,3%	1,1%
	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
ТАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,9%	0,3%	0,2%
	Бизнес	0,9%	0,2%	1,1%
Итого:	Эконом	0,0%	0,0%	0,2%
	Комфорт	0,6%	4,4%	0,0%
	Бизнес	6,7%	7,4%	2,0%
		45,8%	38,1%	16,1%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

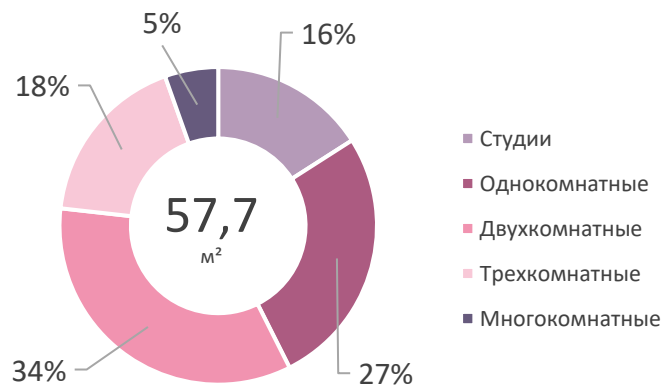
к июн. 2022, м² к июн. 2022, %



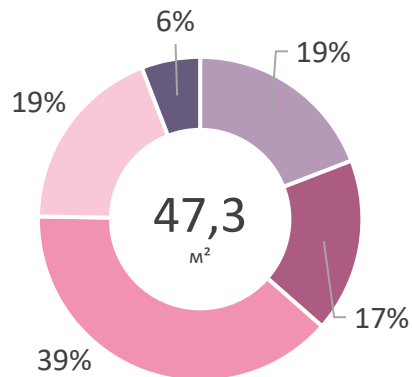
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

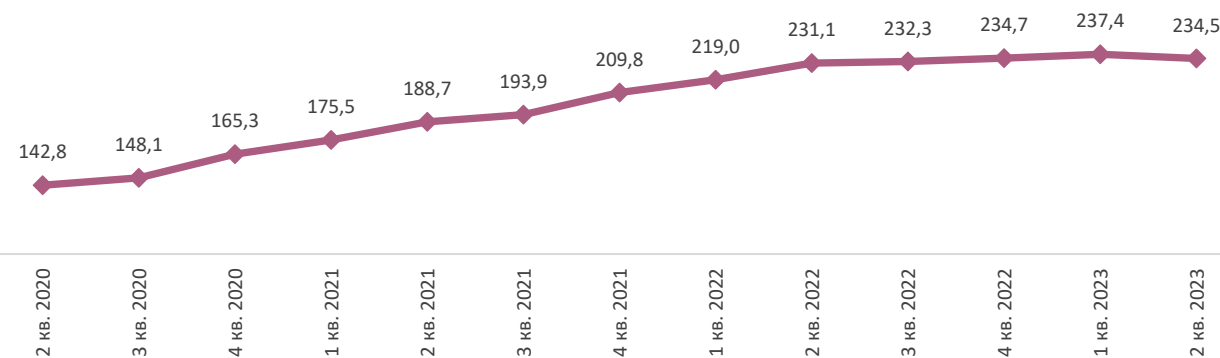
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЗАО	СберСити, к. В10, В11, В12, В19, В20	Сбербанк	3 кв. 2023 - 3 кв. 2024	комфорт	135
САО	Дом на Зорге	A101	1 кв. 2026	бизнес	267
СВАО	Алтуфьевское 53, к. 2.2	ПИК	3 кв. 2025	комфорт	267
ЮВАО	Светлый мир. Станция Л, к. 26 (2я оч)	Seven Suns Development	2 кв. 2025	комфорт	149
СЗАО	Остров, к. 5 (кв-л 5), к. 1 (кв-л 6)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес	138
ЮАО	Wave, к. 4 (Indigo)	ЛСР	2 кв. 2026	бизнес	н/д
ЮАО	Shagal, к. 1, 2 (2-я оч)	Эталон	2 кв. 2025	бизнес	31
ЮВАО	Balance, к. 3	Главстрой	сдан	комфорт	26
НАО	Прокшино, к. 10.1.1-10.1.5	A101	2 кв. 2026	комфорт	1209
НАО	Скандинавия Центр, к. 37.1.1-37.1.3	A101	1 кв. 2026	комфорт	188
НАО	Дзен-кварталы, к. 3	A102	4 кв. 2025	комфорт	1342
НАО	Новое Внуково, к. 21, 26, 27	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	94



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



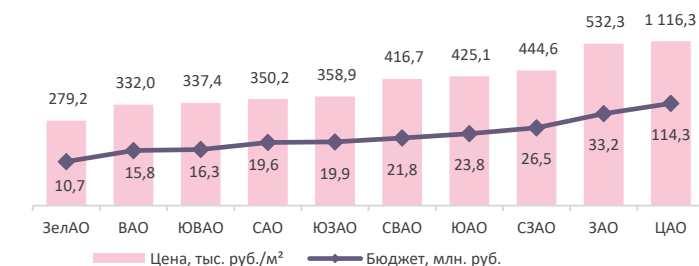
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам июня 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1,6%, за месяц и составила 396,8 тыс. руб./м². При этом с учетом скидков цена увеличилась на 1,9% и составила 361,1 тыс. руб./м². За год (с июня 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 8,6%, при этом с учетом скидков прирост составил +4,6%, за квартал прирост цены составил 3,3%, при этом с начала 2023 г. цена увеличилась на 10,5%.

В июне 2023 г. по ряду проектов в массовом сегменте наблюдалось повышение прайсовых цен. Среднерыночный дисконт в июне оставался на высоком уровне – порядка 9% за счет увеличения проектов со скидками 10-20%. 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.

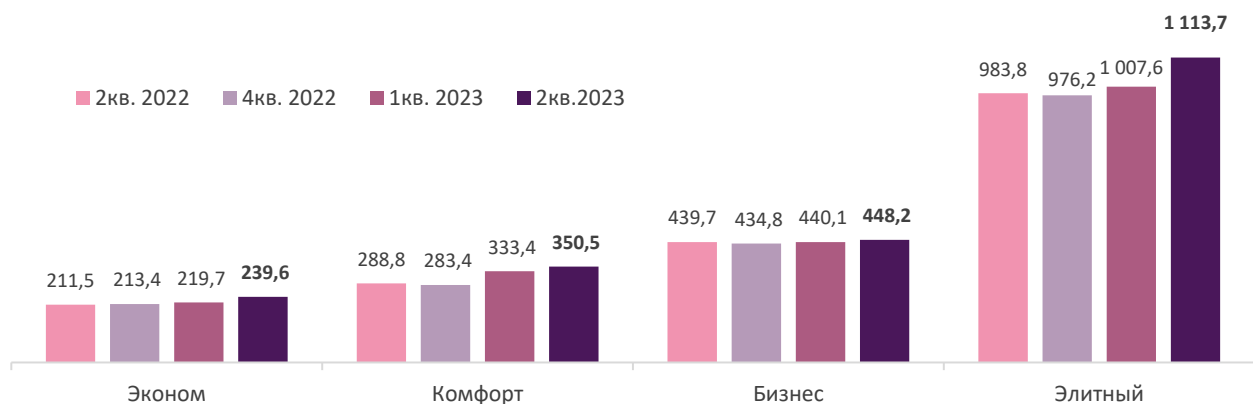
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам июня 2023 г. увеличилась на 0,2% за месяц и составила 234,5 тыс. руб./м². За год (с июня 2022 г.) прирост цены составил 1,5%. При этом за квартал и 1е полугодие 2023 г. цена снизилась на 1,2% и 0,1% соответственно.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



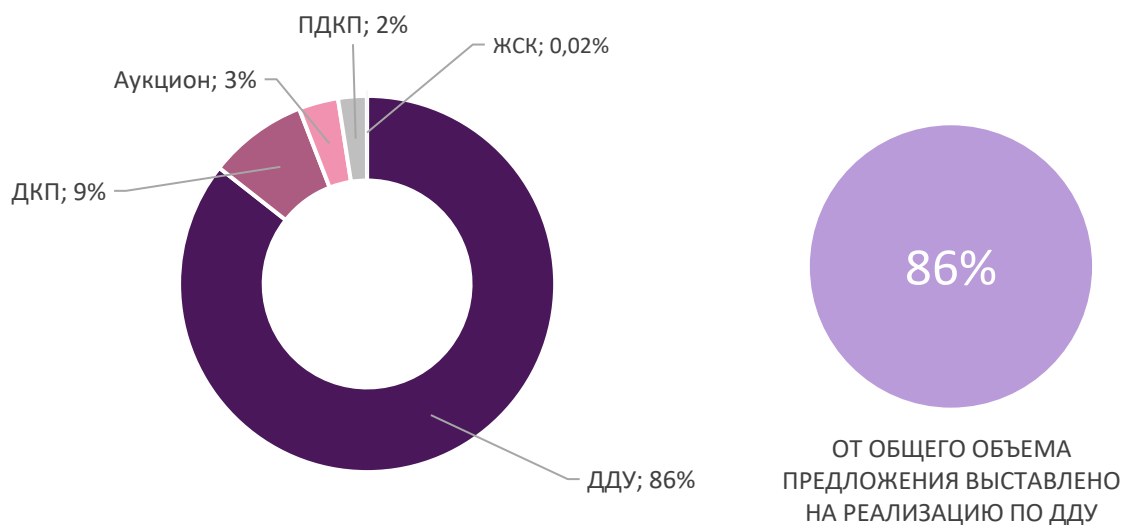
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

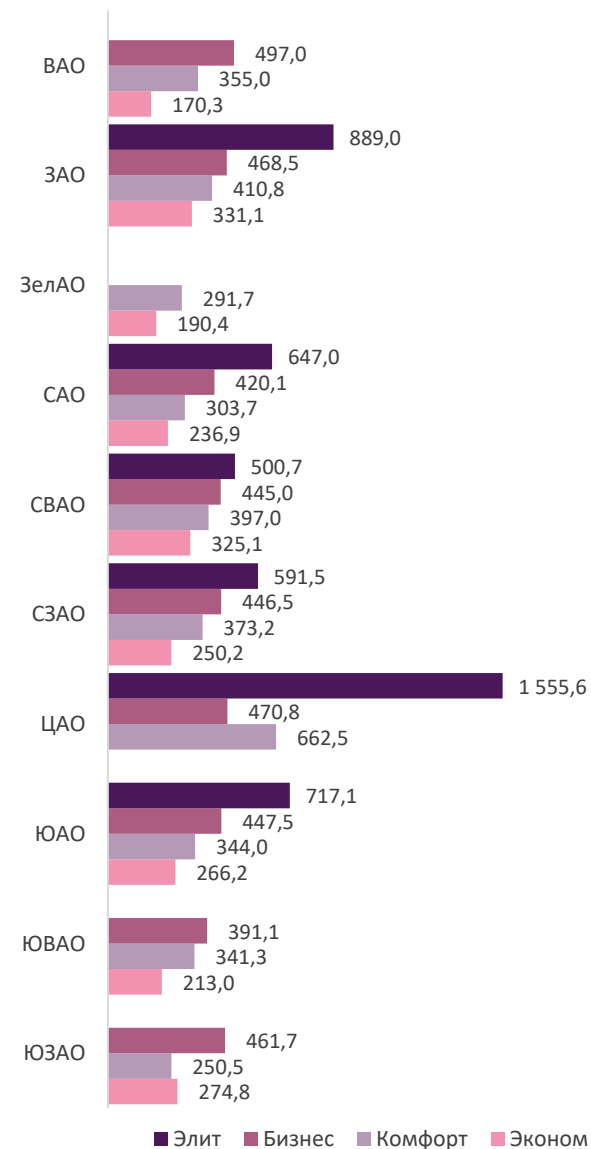
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



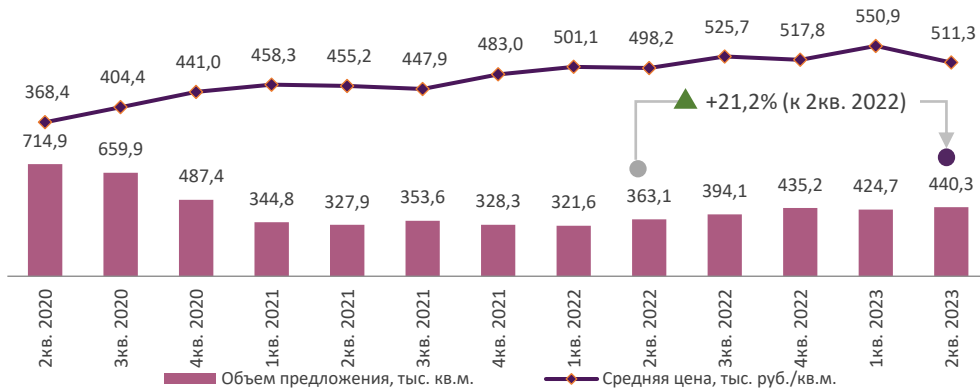


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июнь 2023

5

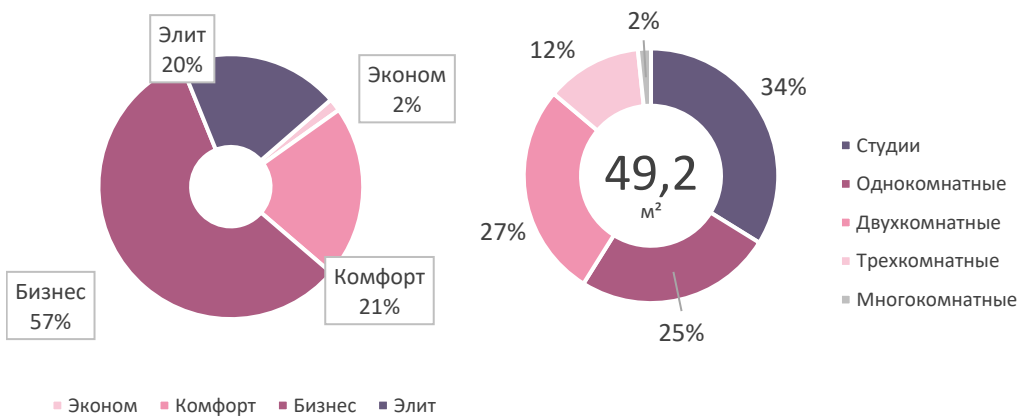
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
САО	Невский 18, к. 1, 2	Крост	4 кв. 2025	бизнес	177
ЦАО	Voxhall, к. 1	Эталон	3 кв. 2025	бизнес	74

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

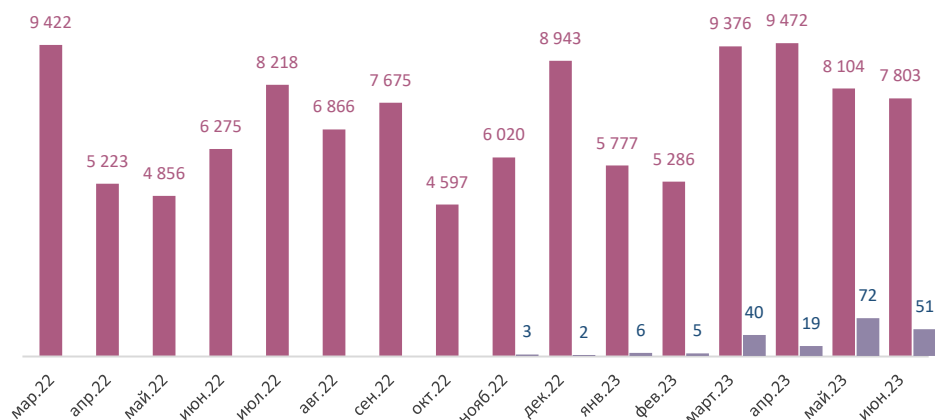


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты

Округ	Объем предложения	Изменение	Динамика, м²/ %
ЮАО	89 321	▲ 78 490	724,7%
ЦАО	88 838	▲ 2 745	3,2%
САО	58 684	▲ 54 083	1175,5%
ЮЗАО	44 502	▲ 4 294	10,7%
СВАО	41 404	▲ 17 492	73,1%
СЗАО	34 280	▼ 12 615	26,9%
ЗАО	33 327	▼ 6 574	16,5%
ЮВАО	28 507	▼ 16 757	37,0%
ТиНАО	25 726	▲ 576	2,3%
ВАО	18 363	▼ 3 458	15,8%
ЗелАО	3 072	▲ 860	38,9%

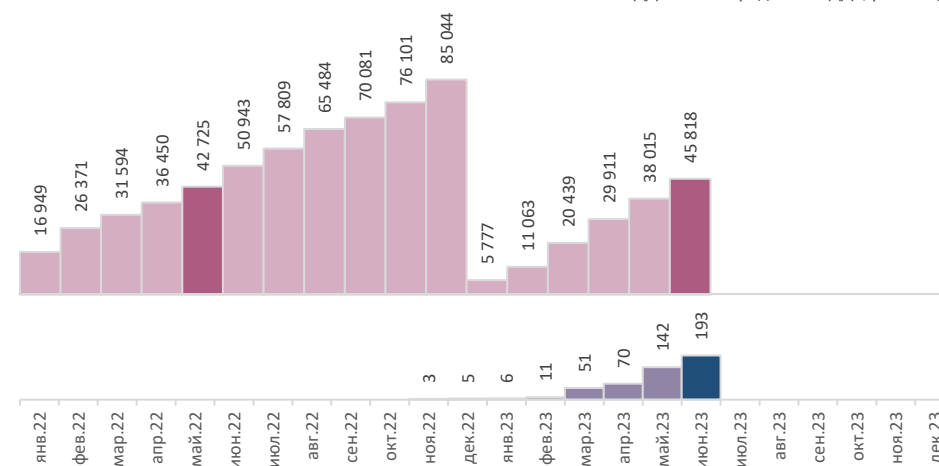
ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● 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		
	2 кв. 2023 г.	1 кв. 2023 г.	2 кв. 2023 г. / 1 кв. 2023 г.	2 кв. 2023 г.	1 кв. 2023 г.	2 кв. 2023 г. / 1 кв. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	719,6	620,4	16,0%	217,5	165,0	31,8%
шт.	14 746	12 730	15,8%	4 673	3 518	32,8%
млрд руб.	286,4	215,9	32,7%	50,0	37,7	32,6%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	108,0	91,3	18,3%	15,7	17,0	-7,6%
шт.	2 103	1 745	20,5%	381	391	-2,6%
млрд руб.	41,6	33,4	24,6%	3,6	3,9	-7,7%
Итого:						
тыс. м ²	827,6	711,7	16,3%	233,2	182,0	28,1%
шт.	16 849	14 475	16,4%	5 054	3 909	29,3%
млрд руб.	328,0	249,3	31,6%	53,6	41,6	28,8%

*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 июне 2023 г. объем поглощения жилья составил 7 803 шт. сделок ДДУ, что на 3,7% ниже аналогичного показателя за май 2023 г. В годовой динамике (с июня 2022 г.) показатель уровня спроса повысился на 24,4%. Совокупно в 2 кв. 2023 г. было зарегистрировано 25 379 шт. сделок ДДУ, что на 24,2% выше 1 кв. 2023 г. и на 55,2% выше 2 кв. 2022 г.

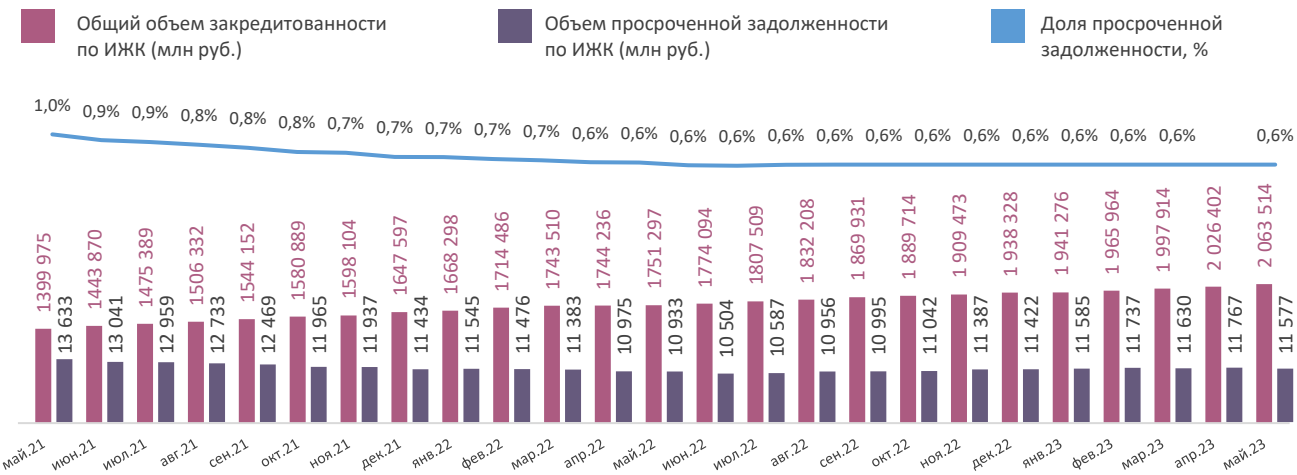
Высокий уровень покупательской активности в 2 кв. 2023 г. обусловлен прогнозным повышением ставки ЦБ и ослаблением курса рубля. Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. составил 45 818 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 7,2% за счет адаптации участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, пролонгирования высокого уровня скидок, а также частичным снижением интереса к зарубежной недвижимости на фоне ослабления курса рубля.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Июнь 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в 2 кв. 2023 г. составила 74%.

9 июня 2023 г. ставка ЦБ осталась на прежнем уровне - 7,5%.

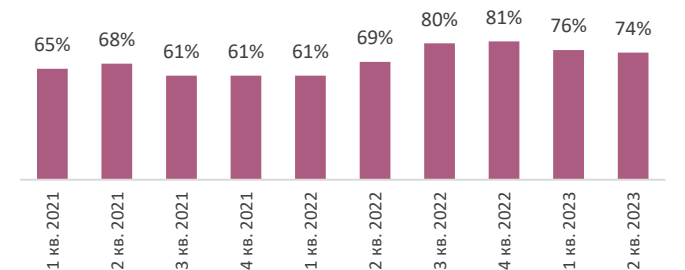
Согласно данным Банка России, в мае 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 9 393 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 69 393 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 76,5 тыс. руб. (-1,0% за месяц) и составил 7,39 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в мае в рублях, составил 287,7 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,51%, снизившись на 0,04 п.п. за месяц.

В мае 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации вырос на 141,6% по сравнению с январем текущего года, а количество договоров с ИЖК по реновации – на 154,8%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в мае составил 2 063 514 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 577 млн руб. (0,6%).

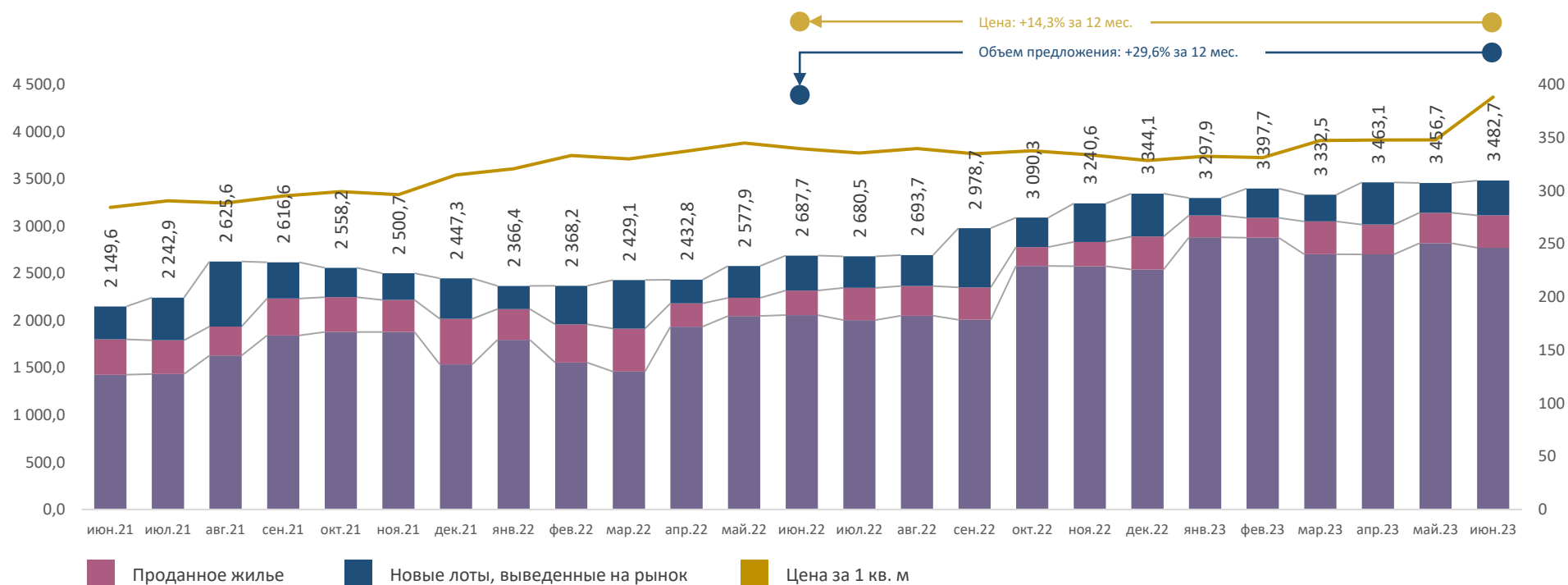
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с мая 2021 года данный показатель снизился на 0,4 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ Выпуски ЕПРН Росреестра, квартиры и апартаменты



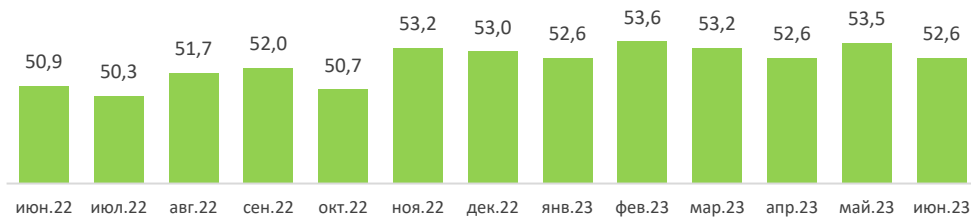
* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru с отсрочкой на месяц

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНА НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



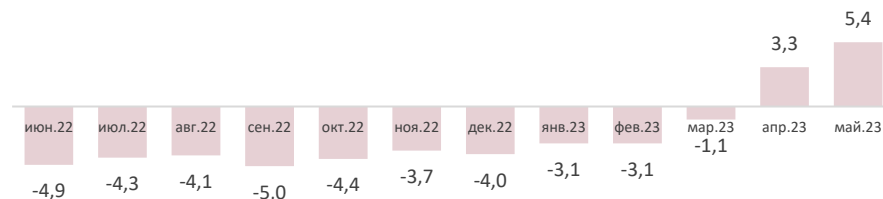
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

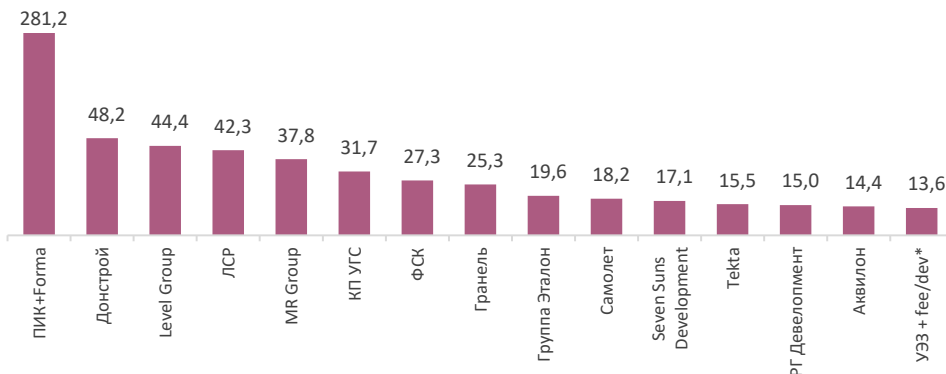




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2 кв. 2023 г.)

№	Застройщик	Объем поглощения, м ²	Продано квартир, шт.	Доля, м ² в %
1	ПИК+Forma	281 164	6 559	32,7%
2	Донстрой	48 218	687	5,6%
3	Level Group	44 381	877	5,2%
4	ЛСР	42 255	1 120	4,9%
5	MR Group	37 812	689	4,4%
6	КП УГС	31 692	497	3,7%
7	ФСК	27 269	451	3,2%
8	Гранель	25 291	611	2,9%
9	Группа Эталон	19 604	285	2,3%
10	Самолет	18 189	406	2,1%
11	Seven Suns Development	17 060	335	2,0%
12	Tekta	15 488	249	1,8%
13	РГ Девелопмент	15 048	309	1,8%
14	Аквилон	14 377	383	1,7%
15	УЭЗ + fee/dev*	13 577	229	1,6%
Итого:		651 424	13 687	76%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва (2 кв. 2023 г.)

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м ²
1	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	23 314
2	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	21 604
3	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns	кв.	16 859
4	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	15 985
5	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	15 663
6	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	15 409
7	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ап.	14 008
8	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	12 540
9	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	12 422
10	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	12 123
11	СЗАО	Алиа	Asterus Development	кв.	12 088
12	ЗАО	На Береговом	КП УГС	кв.	11 813
13	ЗАО	Новое Очаково	ПИК	кв.	11 645
14	ЮАО	Второй Нагатинский	ПИК	кв.	11 088
15	ВАО	На Салтыковской	КП УГС	кв.	10 943
Итого:					217 503

76% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

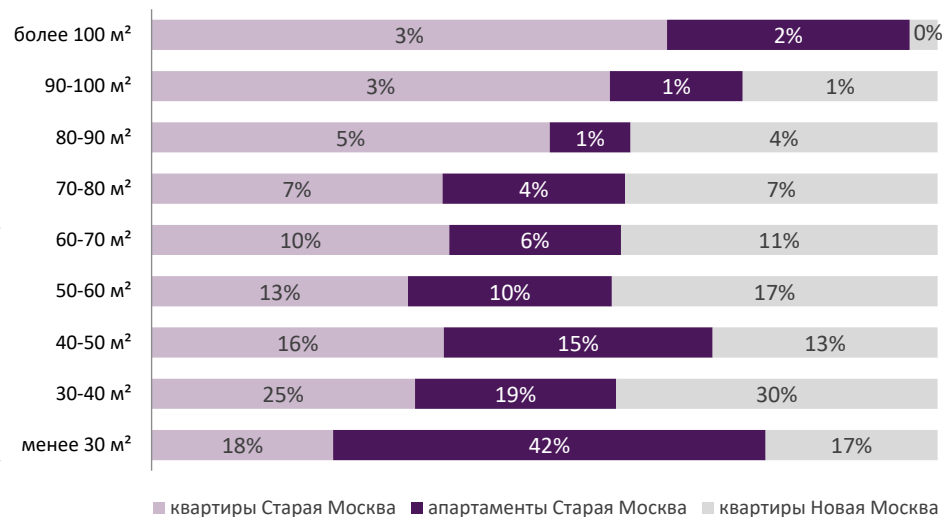
25% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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, Настоящее

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

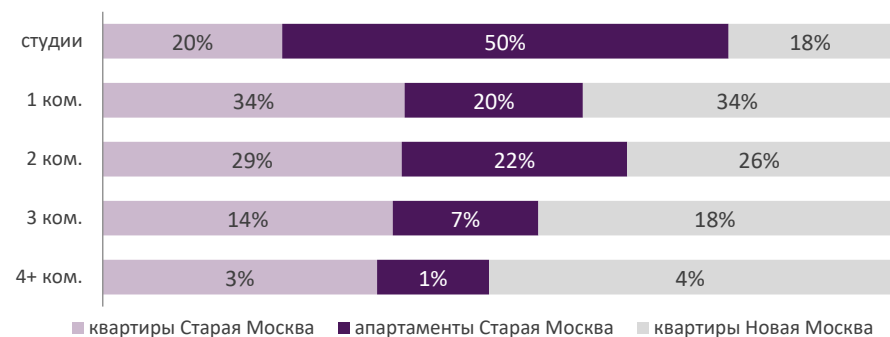
Большая Москва (2 кв. 2023 г.)



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

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва (2 кв. 2023 г.)



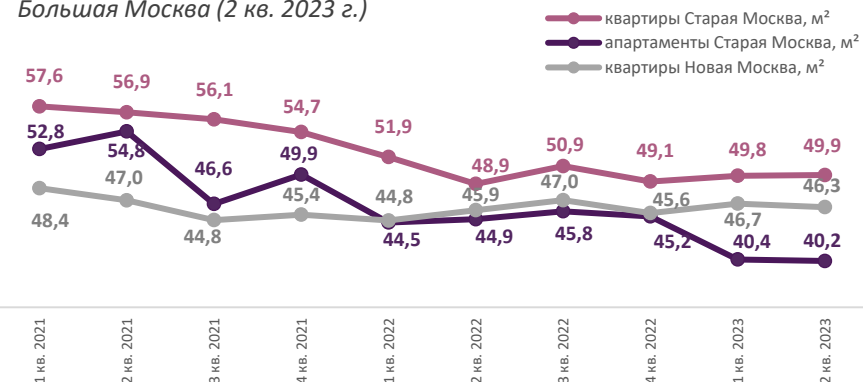
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва (2 кв. 2023 г.)



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва (2 кв. 2023 г.)



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва (2 кв. 2023 г.)

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва		Квартиры Новая Москва	
	Квартиры	Апартаменты	Квартиры	Апартаменты
котлован	11%	2%	12%	0%
нижние этажи	46%	21%	57%	0%
верхние этажи	19%	35%	14%	0%
идёт отделка	18%	30%	13%	0%
сдан	6%	12%	4%	0%
	100%	100%	100%	0%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	397 964	0,3%	-4,3%
Арбат	469 832	0,8%	-3,5%
Басманный	294 522	0,6%	1,2%
Замоскворечье	362 205	0,9%	-15,3%
Красносельский	372 409	1,3%	-7,1%
Мещанский	369 565	1,3%	-4,8%
Пресненский	374 388	0,7%	-5,3%
Таганский	364 398	1,4%	-4,7%
Тверской	456 626	-0,5%	-7,2%
Хамовники	427 252	-0,8%	-3,5%
Якиманка	464 024	1,3%	-1,0%
Северный административный округ	247 555	-0,1%	-4,5%
Аэропорт	295 925	1,3%	-3,4%
Беговой	356 073	0,9%	1,2%
Бескудниковский	225 045	0,7%	-1,6%
Войковский	247 262	0,7%	-2,6%
Восточное Дегунино	225 045	0,7%	-1,6%
Головинский	247 796	0,0%	-6,7%
Дмитровский	225 045	0,7%	-1,6%
Западное Дегунино	225 045	0,7%	-1,6%
Коптево	247 262	0,7%	-2,6%
Левобережный	235 880	0,8%	-2,0%
Молжаниновский	244 261	0,4%	-2,3%
Савёловский	292 582	0,2%	-4,1%
Сокол	295 925	1,3%	-3,4%
Тимирязевский	258 619	-0,8%	-7,8%
Ховрино	235 880	0,8%	-2,0%
Хорошёвский	318 098	-0,3%	-3,1%
Северо-Восточный административный округ	228 239	0,5%	-3,9%
Алексеевский	297 637	1,3%	-10,8%
Алтуфьевский	215 467	-0,5%	-5,1%
Бабушкинский	235 863	0,7%	-0,7%
Бибирево	215 467	-0,5%	-5,1%
Бутырский	258 619	-0,8%	-7,8%

Лианозово	211 588	0,9%	-5,8%
Лосиноостровский	206 370	1,0%	-3,6%
Марфино	224 961	0,1%	-5,8%
Марьино	292 582	0,2%	-4,1%
Останкинский	265 977	0,8%	-3,8%
Отрадное	217 283	0,6%	-6,4%
Ростокино	265 977	0,8%	-3,8%
Свиблово	262 996	1,5%	-2,5%
Северное Медведково	227 210	-0,3%	-2,6%
Северный	225 045	0,7%	-1,6%
Южное Медведково	235 863	0,7%	-0,7%
Ярославский	206 370	1,0%	-3,6%
Восточный административный округ	227 872	1,0%	-3,9%
Богородское	231 248	0,9%	-1,9%
Вешняки	201 336	-0,8%	-2,9%
Восточное Измайлово	226 520	-0,3%	-4,0%
Восточный	202 830	0,0%	-3,2%
Гольяново	216 424	1,0%	-2,4%
Ивановское	208 357	0,6%	-3,3%
Измайлово	226 520	-0,3%	-4,0%
Косино-Ухтомский	194 914	0,4%	-3,6%
Метрогородок	231 248	0,9%	-1,9%
Новогиреево	208 357	0,6%	-3,3%
Новокосино	202 830	0,0%	-3,2%
Перово	218 569	0,7%	-4,6%
Преображенское	251 953	1,0%	-2,1%
Северное Измайлово	216 424	1,0%	-2,4%
Соколиная Гора	255 964	1,1%	-5,4%
Сокольники	291 322	1,5%	-7,3%
Юго-Восточный административный округ	220 423	-0,1%	-3,3%
Выхино-Жулебино	201 356	-0,8%	-2,9%
Капотня	213 097	0,9%	-2,1%
Кузьминки	226 004	0,5%	-4,0%
Лефортово	241 915	1,0%	-2,1%
Люблино	212 627	0,1%	-4,6%
Марьино	213 097	0,9%	-2,1%
Некрасовка	194 914	0,4%	-3,6%

Нижегородский	284 443	0,5%	-2,3%
Печатники	220 976	0,5%	-4,1%
Рязанский	219 579	0,6%	-1,2%
Текстильщики	226 004	0,5%	-4,0%
Южнопортовый	282 806	0,1%	-2,7%
Южный административный округ	231 820	1,0%	-4,0%
Бирюлёво Восточное	194 218	0,2%	-2,5%
Бирюлёво Западное	194 218	0,2%	-2,5%
Братеево	207 321	0,5%	-5,8%
Даниловский	266 649	-0,1%	-4,0%
Донской	330 256	0,5%	-6,3%
Зябликово	207 321	0,5%	-5,8%
Москворечье-Сабурово	218 468	0,9%	-5,0%
Нагатино-Садовники	257 574	0,8%	-3,8%
Нагатинский Затон	257 574	0,8%	-3,8%
Нагорный	252 394	0,1%	-5,6%
Орехово-Борисово Северное	220 435	0,8%	-3,7%
Орехово-Борисово Южное	220 435	0,8%	-3,7%
Царицыно	218 468	0,9%	-5,0%
Чертаново Северное	235 879	1,1%	-0,7%
Чертаново Центральное	235 879	1,1%	-0,7%
Чертаново Южное	221 326	0,4%	-3,6%
Юго-Западный административный округ	283 662	0,0%	-4,6%
Академический	296 096	0,0%	-9,0%
Гагаринский	340 871	0,7%	-2,7%
Зюзино	252 394	0,1%	-5,6%
Коньково	253 966	0,0%	-4,6%
Котловка	266 649	-0,1%	-4,0%
Ломоносовский	340 871	0,7%	-2,7%
Обручевский	253 966	0,0%	-4,6%
Северное Бутово	216 306	0,6%	-6,9%
Тёплый Стан	218 361	-0,4%	-0,6%
Черёмушки	291 594	0,9%	-5,8%
Южное Бутово	196 713	-0,2%	-3,6%
Ясенево	220 276	0,3%	0,5%
Западный административный округ	285 188	0,9%	-2,6%
Внуково	214 667	-0,4%	-2,0%
Дорогомилово	349 183	0,2%	-2,2%
Крылатское	270 276	0,9%	-5,1%
Кунцево	256 707	0,8%	-2,4%
Можайский	267 272	1,6%	-4,0%
Ново-Переделкино	214 667	-0,4%	-2,0%
Очаково-Матвеевское	263 301	-0,6%	-5,0%

Проспект Вернадского	308 414	0,2%	-3,4%
Раменки	340 871	0,7%	-2,7%
Солнцево	230 426	-0,3%	0,1%
Тропарёво-Никулино	265 287	-0,1%	0,7%
Филёвский Парк	301 660	0,2%	-5,2%
Фили-Давыдовское	267 272	1,6%	-4,0%
Северо-Западный административный округ	265 703	1,0%	-3,5%
Куркино	244 261	0,4%	-2,3%
Митино	221 859	1,3%	-2,9%
Покровское-Стрешнево	262 614	-0,2%	-3,2%
Северное Тушино	234 071	0,9%	-4,3%
Строгино	247 575	-0,9%	-2,1%
Хорошёво-Мнёвники	287 203	0,8%	-2,9%
Щукино	262 614	-0,2%	-3,2%
Южное Тушино	234 071	0,9%	-4,3%
Зеленоградский административный округ	182 940	0,7%	-4,1%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Июн. 2023	К маю 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	223 747	+0,7%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	224 771	+0,6%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	241 986	+0,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	251 116	+0,5%
Сталинки и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	273 451	0,0%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	262 891	-0,2%
Все панельные и блочные дома	230 168	+0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	262 486	+0,1%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в июне в Москве представлено 56 086 объектов и 52 111 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 254 348 руб./кв. м (+0,4% за месяц).