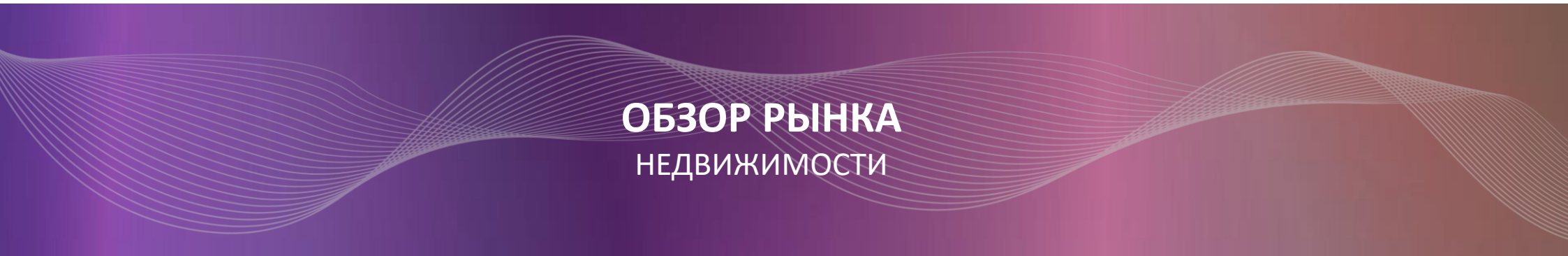




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ



ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

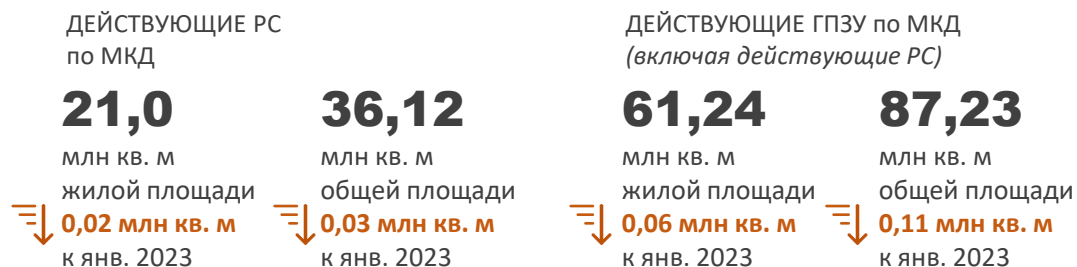
ФЕВРАЛЬ 2023



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. Февраль 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 Февраль 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,40

↑ 3,0% ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↑ 55,6% ЗА ГОД
к фев. 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,60

↑ 3,8% ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↑ 55,1% ЗА ГОД
к фев. 2022

Новая Москва, млн кв. м

0,80

↑ 0,5% ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↑ 57,5% ЗА ГОД
к фев. 2022

Совокупный объем предложения жилья снова начал расти и при этом на 55,6% 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

360,3

↓ 0,9% ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↑ 4,3% ЗА ГОД
к фев. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

236,4

↑ 0,6% ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↑ 9,1% ЗА ГОД
к фев. 2022

В феврале 2023 г. среднерыночный дисконт оставался на высоком уровне – около 8%. 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. Февраль 2023, стр. 19

За месяц

5 286

↓ 8,5%

ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↓ 47,9%

ЗА ГОД
к фев. 2022

С начала 2023 года

11 063

↓ 34,7%

ЗА ГОД
к янв.-фев. 2022



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

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

За месяц, тыс. кв. м

210,1

↓ 9,1%

ЗА МЕСЯЦ
к янв. 2023

↓ 48,2%

ЗА ГОД
к фев. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

441,2

↓ 39,6%

ЗА ГОД
к янв.-фев. 2023

В феврале демонстрируется низкое количество регистраций ДДУ, что в большей степени может быть связано с недавней отменой субсидированной ипотеки менее 3% на уровне ЦБ. Стоит отметить, что объем поглощения за февраль 2023 г. на 47,9% меньше, чем за февраль 2022 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

Февраль 2023, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,45

↑ 2,4% ↑ 62,0%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

Московская область

2,96

↑ 5,0% ↑ 77,2%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

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

Старая Москва

252,5

↑ 0,3% ↓ 0,4%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

220,3

↑ 0,3% ↓ 1,5%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

В феврале ситуация на рынке недвижимости была примерно такой же, как в январе – цены колебались в пределах нескольких десятых процента, консолидируясь на новых уровнях после прошлогоднего снижения.

Активизация рынка весной должна принести больше ясности на рынок недвижимости, но глобальный тренд на сползание цен вниз пока сохраняется. Стратегических предпосылок для перелома ситуации нет: ажиотажный рост цен в 2020-2021 г., не подкрепленный соответствующим ростом экономики и доходов населения, привел к образованию пузыря на рынке недвижимости, который при нынешнем соотношении спроса и предложения будет постепенно сдуваться.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru

Январь 2023*, стр. 20

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

4 804

↓ 55,8% ↓ 31,9%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к дек. 2022 к янв. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

34 805

↓ 29,5%
ЗА ГОД
к янв. 2022

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

11 585

↑ 1,4% ↑ 0,3%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к дек. 2022 к янв. 2022

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,6

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

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



ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, февраль 2023

За месяц, шт.

9 781

↑ 38,3% ↓ 9,7%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к янв. 2023 к фев. 2022

С начала 2023 года, шт.

16 852

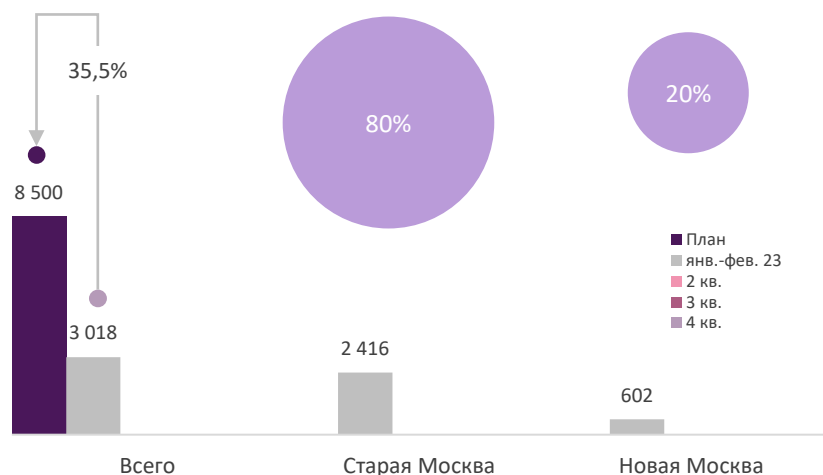
↓ 12,2% ↑ 11,4%
ЗА ГОД ЗА ГОД
к янв.-фев. 2022 к янв.-фев. 2021

Рынок ипотечного кредитования в январе 2023 г. испытывал ожидаемый спад по сравнению с декабрем 2022 г., при этом в феврале произошло его оживление. Показатели по ипотечным сделкам по-прежнему отстают от прошлогодних.

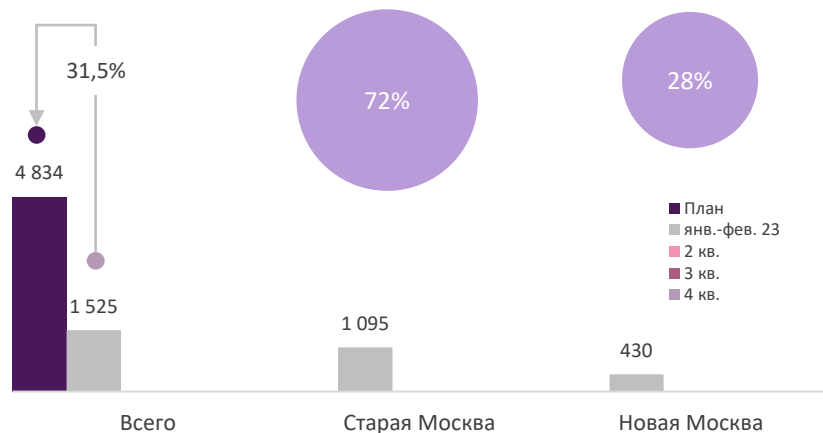


ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ (накопленным итогом)

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 январь и февраль 2023 года в Москве введено 3 018,1 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 35,5% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 2 416,0 тыс. кв. м (80% от общего ввода за 2022 г.). В Новой Москве – 602,1 тыс. кв. м (20%).

С начала года в Москве введено 1 524,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 31,5% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 1 094,5 и 430,1 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
ВАО	4,2
ЮВАО	4,4
ЮЗАО	4,4
САО	5,2
СВАО	5,5
ЮАО	5,6
СЗАО	5,7
ЗАО	6,0
ЦАО	13,1
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 февраль 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	49,69 Площадь жилых помещений	21,0 Жилая площадь	4,80 Жилая площадь	5,82 Жилая площадь	5,08 Жилая площадь	2,83 Жилая площадь	1,24 Жилая площадь	1,21 Жилая площадь
		36,12 Общая площадь	8,26 Общая площадь	10,01 Общая площадь	8,74 Общая площадь	4,87 Общая площадь	2,13 Общая площадь	2,08 Общая площадь
		615 шт.						

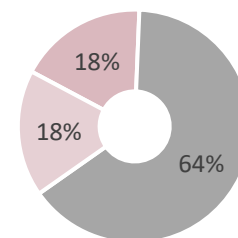
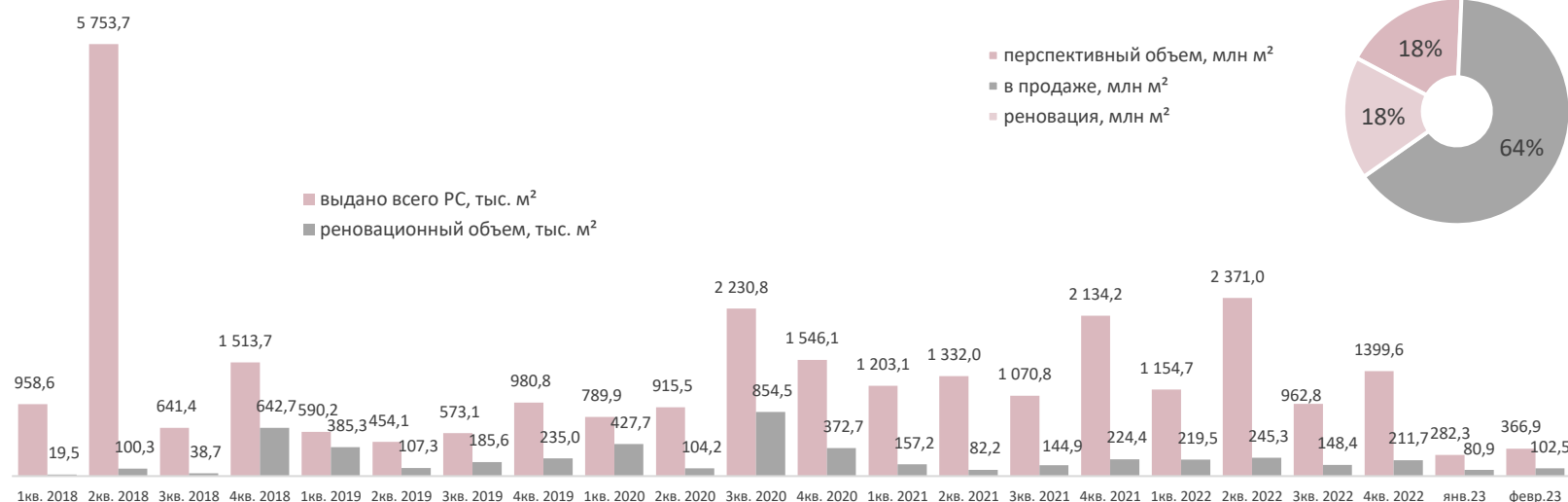
План по вводу жилья по программе реновации

2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год
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 феврале 2023 г. в Большой Москве было выдано 15 разрешений на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 367 тыс. м², из которых 28% приходится на объекты реновации.

Перспективный объем по выданным разрешениям на строительство за 2018-2023 гг. без учета уже вышедших на рынок проектов и объектов реновации составляет 5 223, 8 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2023

2

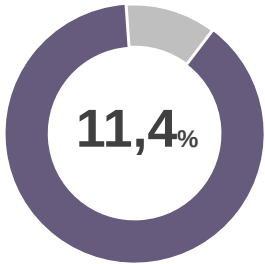
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2023 год						1 квартал						Февраль 2023					
		План			Факт на 28.02.2023			План			Факт на 28.02.2023			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	398	212	186	93	33	60	56	34	22	93	33	60	10	4	6	51	21	30
	тыс. кв. м	8 500,0	3 752,7	4 747,3	3 018,1	704,3	2 313,8	2 262,5	1 037,5	1 225,0	3 018,1	704,3	2 313,8	421,4	50,3	371,1	1 149,2	293,6	855,6
Жилые объекты	кол-во	218	74	144	50	12	38	37	17	20	50	12	38	6	0	6	22	2	20
	тыс. кв. м	6 792,8	2 371,5	4 421,3	2 434,8	386,2	2 048,6	1 740,0	571,4	1 168,6	2 434,8	386,2	2 048,6	371,1	0,0	371,1	849,4	55,6	793,8
	жил. пл.	4 834,0	1 288,9	3 545,1	1 524,6	222,7	1 301,9	995,9	323,2	672,7	1 524,6	222,7	1 301,9	207,5	0,0	207,5	527,9	30,7	497,2
ДОУ	кол-во	33	13	20	6	0	6	1	1	0	6	0	6	0	0	0	3	0	3
	тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	13,5	0	13,5	5,2	5,2	0	13,5	0	13,5	0	0	0	6,9	0	6,9
Школы и БНК	кол-во	33	21	12	3	1	2	1	1	0	3	1	2	0	0	0	2	1	1
	тыс. кв. м	389,6	253,2	136,4	38	7,9	30,1	7,9	7,9	0	38	7,9	30,1	0	0	0	10,1	7,9	2,2
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	34	32	2	3	2	1	7	7	0	3	2	1	3	3	0	2	1	1
	тыс. кв. м	425,6	383,5	42,1	38,1	25,7	12,4	82,3	82,3	0	38,1	25,7	12,4	27,1	27,1	0	23	10,6	12,4
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	117,7	50,7	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	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	4	0	4	1	0	1	4	0	4	0	0	0	0	0	0
	тыс. кв. м	0	0	0	35,3	0	35,3	27,9	0	27,9	35,3	0	35,3	0	0	0	0	0	0
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	4	0	4	1	0	1	4	0	4	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	0	0	0	148	0	148	28,5	0	28,5	148	0	148	0	0	0	18,9	0	18,9
Административно-деловые объекты	кол-во	10	10	0	2	0	2	0	0	0	2	0	2	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	46,4	46,4	0	8	0	8	0	0	0	8	0	8	0	0	0	3,5	0	3,5
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	54	54	0	21	18	3	8	8	0	21	18	3	1	1	0	20	17	3
	тыс. кв. м	596,5	596,5	0	302,4	284,5	17,9	370,7	370,7	0	302,4	284,5	17,9	23,2	23,2	0	237,4	219,5	17,9

	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 28. 02.2023, 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	2 038,6	11,4	

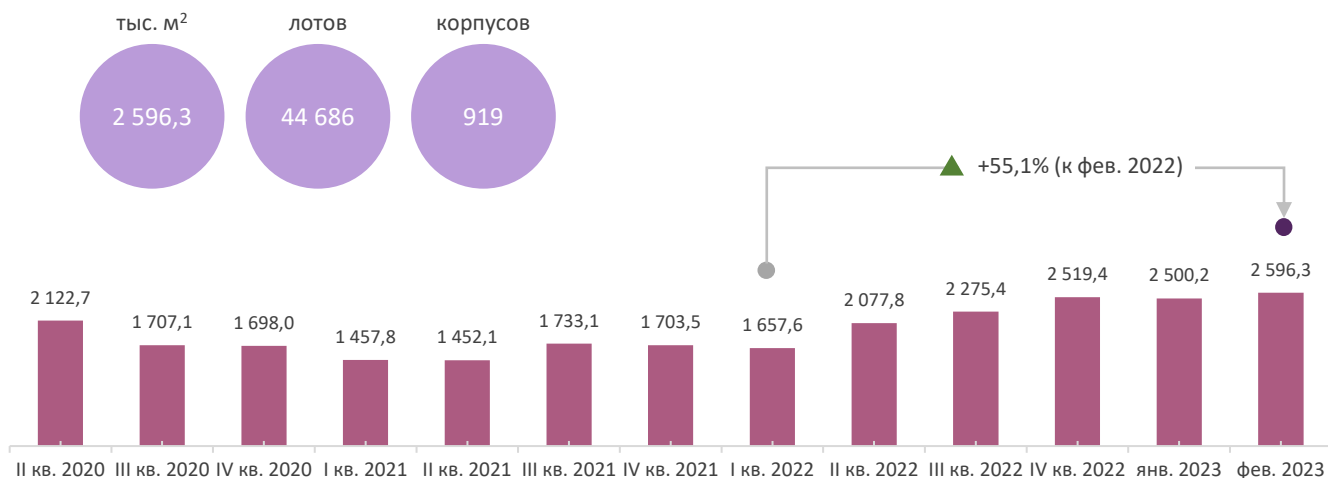


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

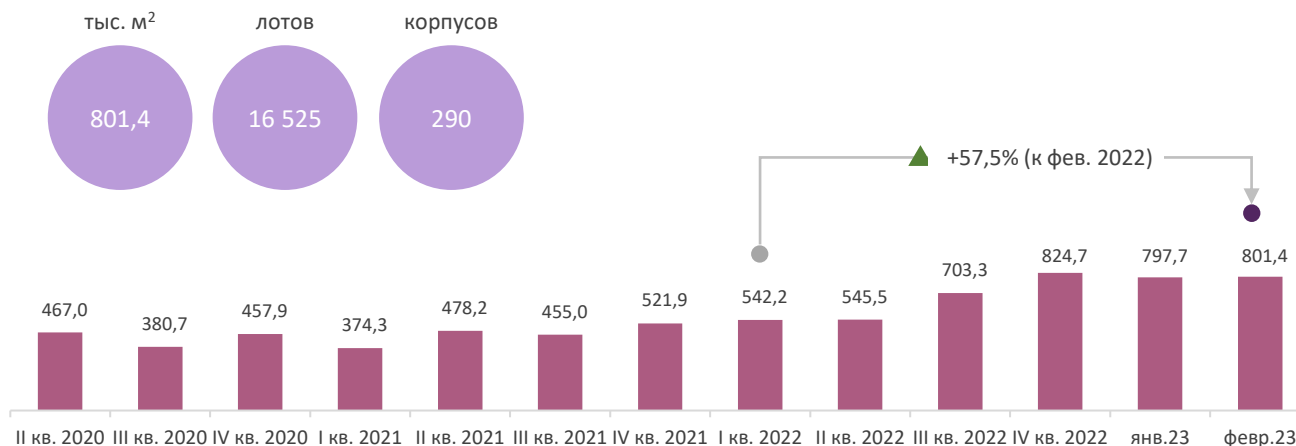
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2023

4

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

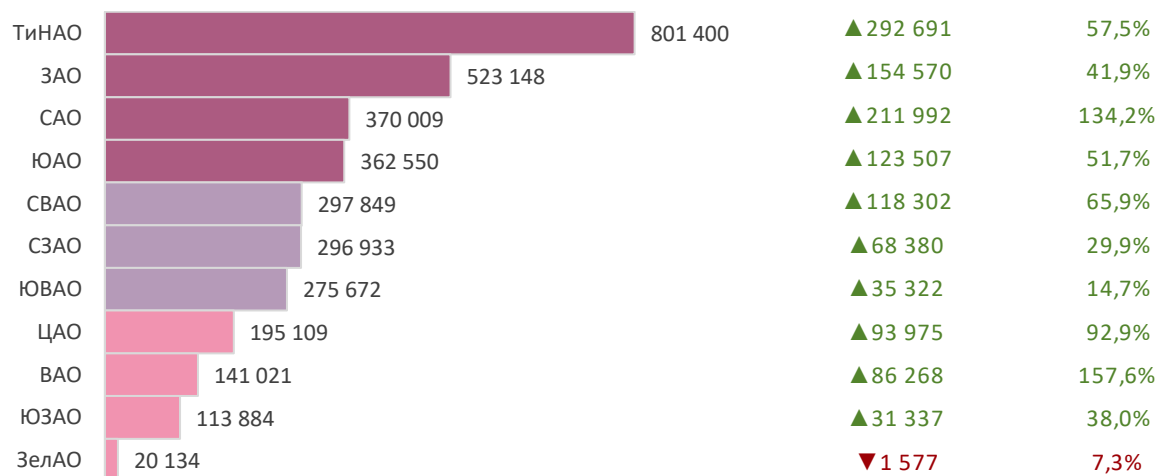


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

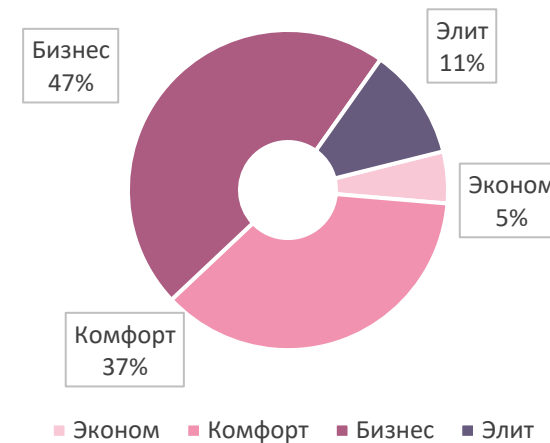
Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	1,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,6%	1,7%	0,2%
	Бизнес	0,5%	0,1%	0,2%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,5%	2,1%	1,0%
	Бизнес	3,5%	1,6%	3,0%
ЗелАО	Элитный	2,0%	0,7%	0,2%
	Эконом	0,1%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,5%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,0%	0,6%
	Комфорт	3,0%	2,4%	0,7%
	Бизнес	1,9%	0,5%	0,8%
СВАО	Элитный	0,0%	0,0%	0,7%
	Эконом	0,0%	0,5%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,6%	0,1%
СЗАО	Бизнес	3,2%	0,3%	1,3%
	Элитный	0,3%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,4%	1,0%	0,1%
ЦАО	Бизнес	3,1%	0,5%	1,8%
	Элитный	0,7%	0,2%	0,0%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
ЮАО	Комфорт	2,3%	0,1%	0,0%
	Бизнес	2,9%	0,9%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮВАО	Эконом	0,0%	2,5%	0,4%
	Комфорт	0,6%	2,3%	0,4%
	Бизнес	5,0%	1,0%	0,5%
ЮЗАО	Элитный	0,1%	0,1%	0,1%
	Эконом	0,8%	0,2%	0,0%
	Комфорт	1,3%	2,7%	0,1%
ЮЗАО	Бизнес	1,5%	0,4%	1,0%
	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	Комфорт	1,4%	0,1%	0,5%
НАО	Бизнес	0,8%	0,2%	1,1%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
	Эконом	0,6%	3,9%	0,0%
ТАО	Комфорт	6,4%	4,4%	2,9%
	Бизнес	1,3%	0,3%	0,4%
	Эконом	0,3%	0,0%	0,0%
Итого:		49,1%	32,2%	18,7%

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

к фев. 2022, м² к фев. 2022, %

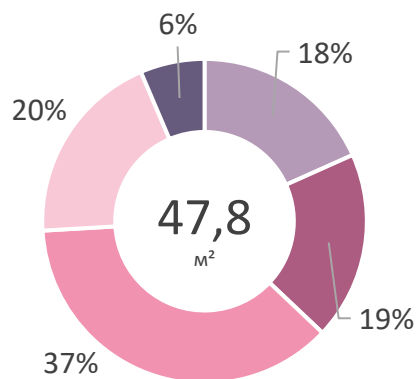
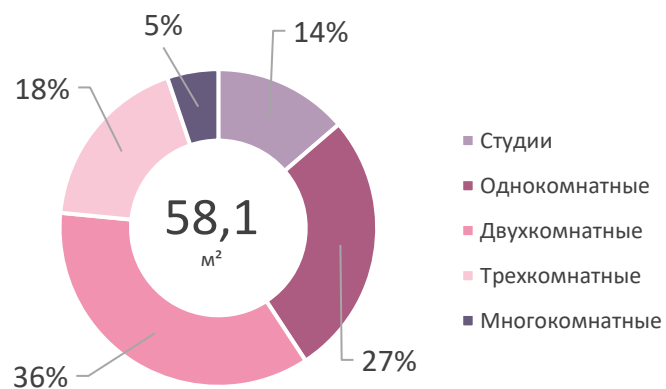


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮАО	Русич Кантемировский, к. 2, 4	СК Русич	2 кв. 2025	комфорт	96
СВАО	Upside Towers, к. Эльбрус (1-я оч)	Upside Development	2 кв. 2026	бизнес	47
ЦАО	Хамовники XII	Coldy	4 кв. 2025	элитный	н/д
НАО	Западный квартал, к. 1, 2	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	155
САО	Soul, к. 1 (1-я оч)	Forma	3 кв. 2025	бизнес	39
ЮАО	Wave, к. 2 (Bondi), 3 (Sapphire)	ЛСР	2 кв. 2026	бизнес	н/д
ЦАО	Republic, к. 2.3 (Platinum)	Forma	3 кв. 2025	бизнес	53
СВАО	Римского-Корсакова 11, к. 11	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	76
СЗАО	Primavera, к. 13.5 Адажио	Стадион Спартак	2 кв. 2025	бизнес	45
ЗАО	Level Мичуринский, к. 3 (2-я оч.)	Level Group	1 кв. 2025	бизнес	61
НАО	Средневский лес, к. 4.1	ПИК	1 кв. 2025	комфорт	210
НАО	Эко Бунино, к. 15	МИЦ	4 кв. 2025	комфорт	428



МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

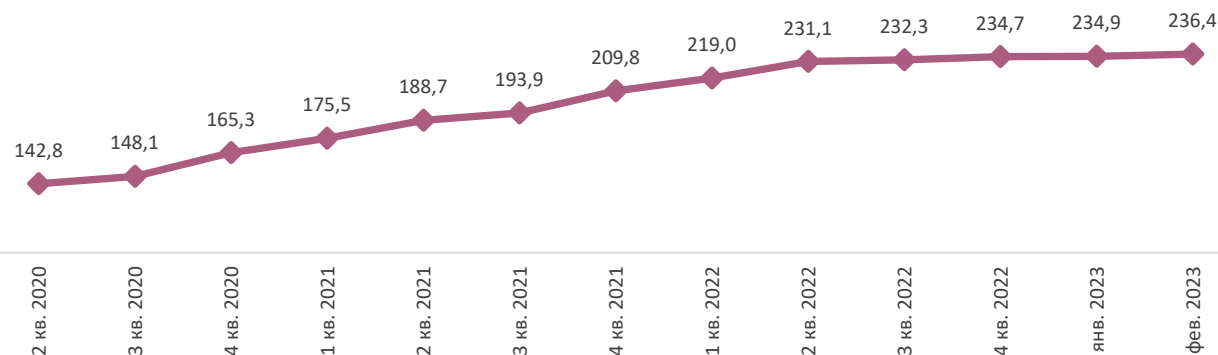
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2023

4

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



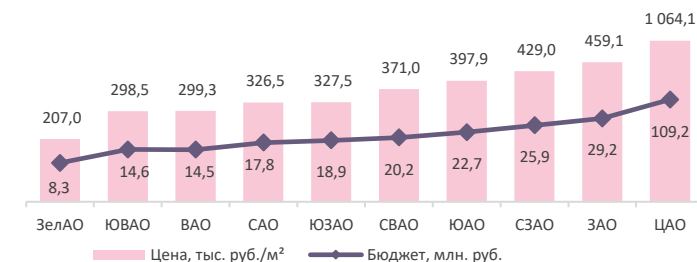
ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам февраля 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 0,9%, за месяц и составила 360,3 тыс. руб./м². При этом с учетом скидков цена увеличилась на 0,5% и составила 331,5 тыс. руб./м². За год (с февраля 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 4,3%, при этом с учетом скидков цена не изменилась.

В феврале 2023 г. среднерыночный дисконт оставался на высоком уровне – около 8%. При этом максимальный размер скидков 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%.

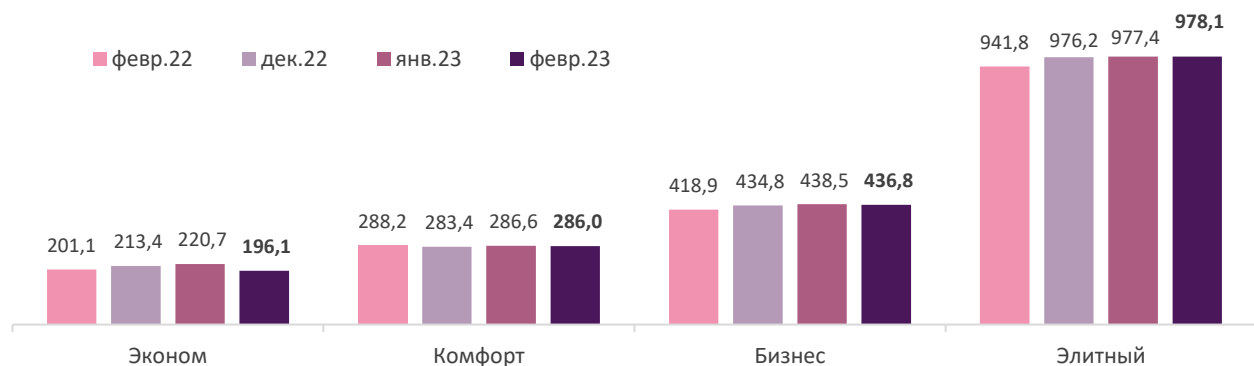
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам февраля 2023 г. увеличилась на 0,6% за месяц и составила 236,4 тыс. руб./м². За год (с февраля 2022 г.) прирост цены составил 9,1%.

СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



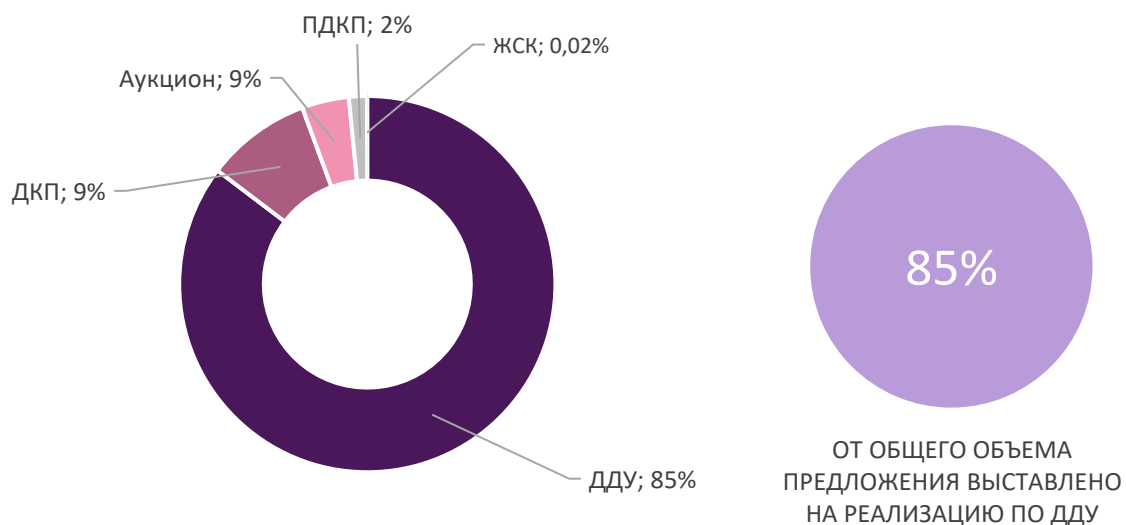
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

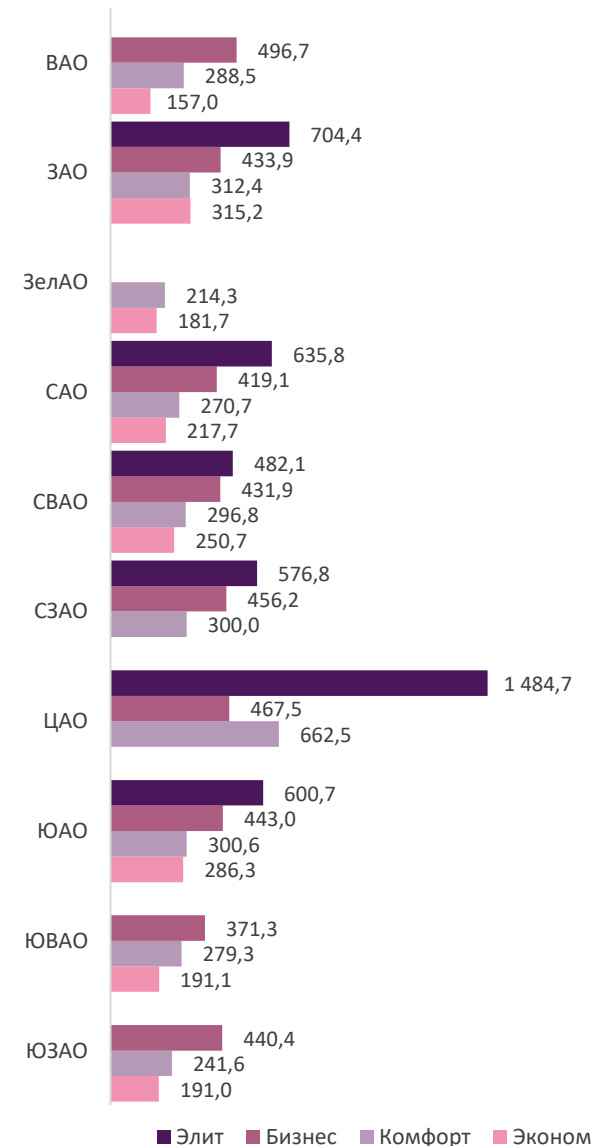
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²



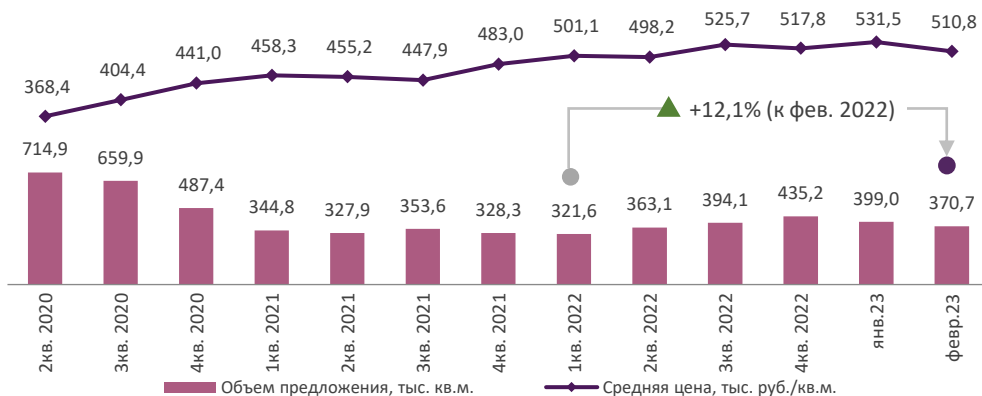


МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2023

5

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты

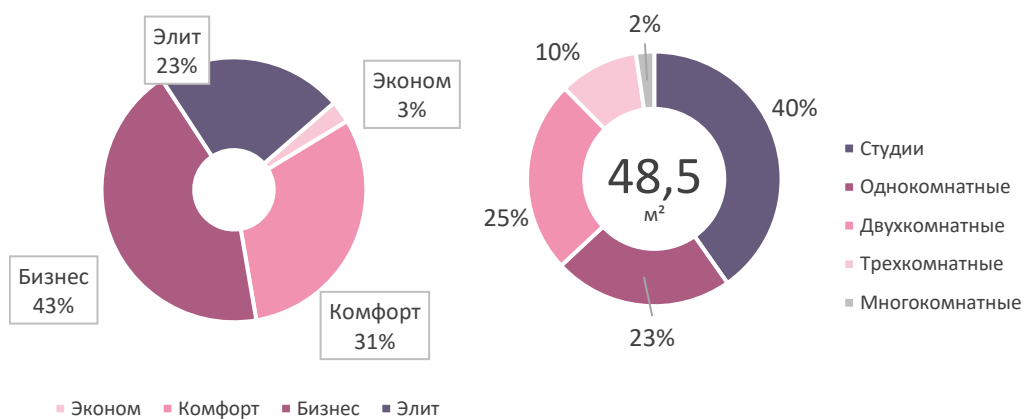


НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ФЕВРАЛЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

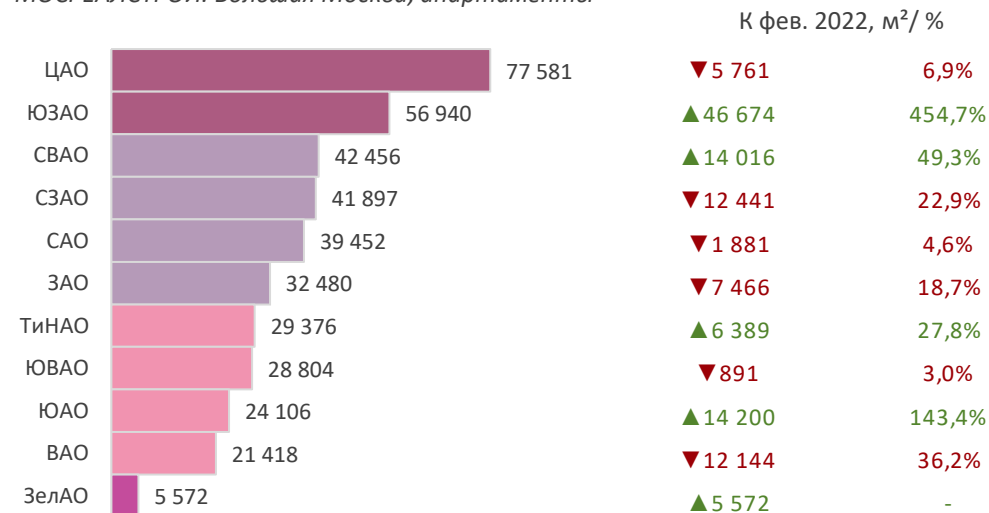
В феврале 2023 г. новые проекты и корпуса в формате апартаментов на рынок Старой Москвы не выходили.



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



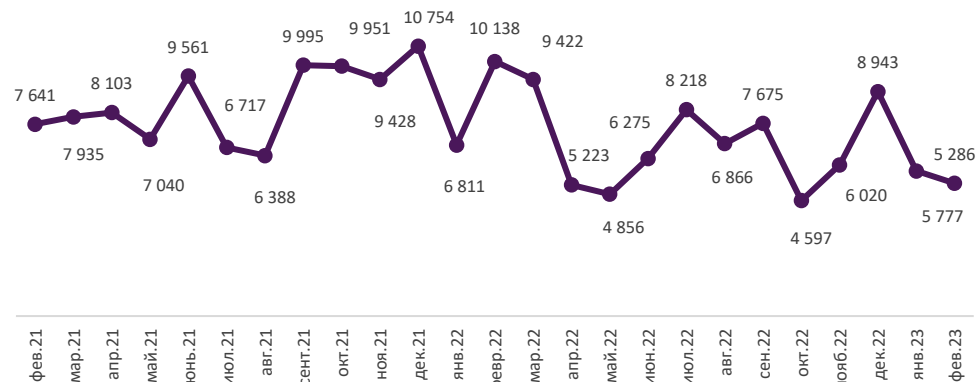
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





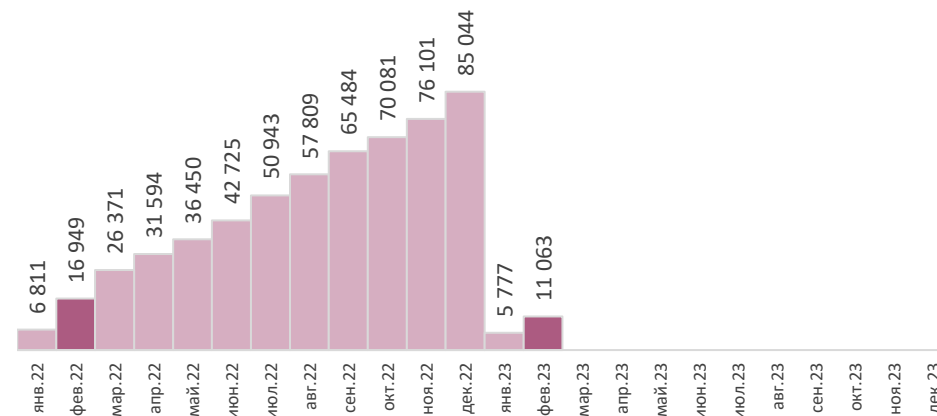
ДДУ

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		
	фев. 2023 г.	январ. 2023 г.	фев. 2023 г. / январ. 2023 г.	фев. 2023 г.	январ. 2023 г.	фев. 2023 г. / январ. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	174,4	178,7	-2,4%	35,7	52,4	-31,9%
шт.	3 512	3 773	-6,9%	760	1 118	-32,0%
млрд руб.	58,1	58,9	-1,4%	8,3	12,2	-32,4%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	9,5	12,3	-23,0%	2,9	1,0	196,3%
шт.	171	197	-13,2%	74	22	236,4%
млрд руб.	3,5	5,7	-38,8%	0,6	0,2	158,3%
Итого:						
тыс. м ²	183,9	191,0	-3,7%	38,6	53,4	-27,7%
шт.	3 683	3 970	-7,2%	834	1 140	-26,8%
млрд руб.	61,6	64,6	-4,7%	8,9	12,5	-28,6%

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

ДДУ И СДЕЛКИ

С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

По данным пресс-центра Росреестра в г. Москве в феврале 2023 г. объем поглощения жилья составил 5 286 шт. сделок ДДУ, что на 8,5% ниже аналогичного показателя за январь 2023 г. В годовой динамике (с февраля 2022 г.) показатель уровня спроса снизился на 47,9%.

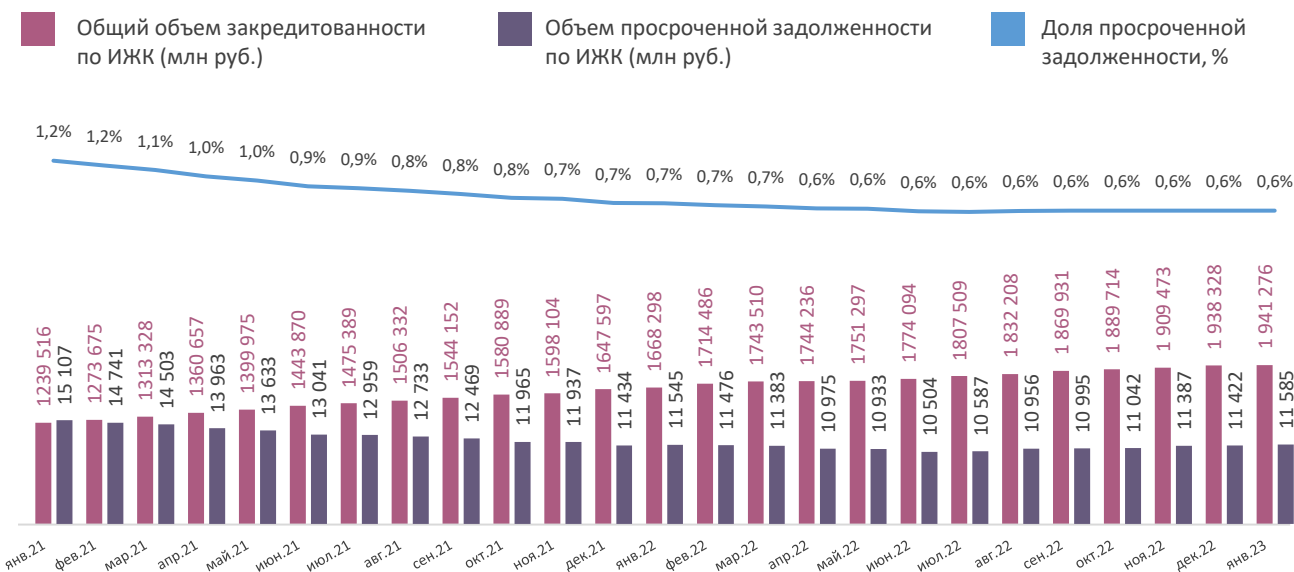
В феврале демонстрируется низкое кол-во регистраций ДДУ, что в большей степени может быть связано с недавней отменой субсидированной ипотеки менее 3% на уровне ЦБ. Стоит отметить, что объем поглощения за февраль 2023 г. чуть выше уровня октября 2022 г.



МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Февраль 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в феврале 2023 г. составила 75%.

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

Согласно данным Банка России, в январе 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 4 804 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 34 805 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 0,75 млн руб. (-9% за месяц) и составил 7,25 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в январе в рублях, составил 289,1 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 7,71%, увеличившись на 1,54 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в январе составил 1 941 276 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 585 млн руб. (0,6%).

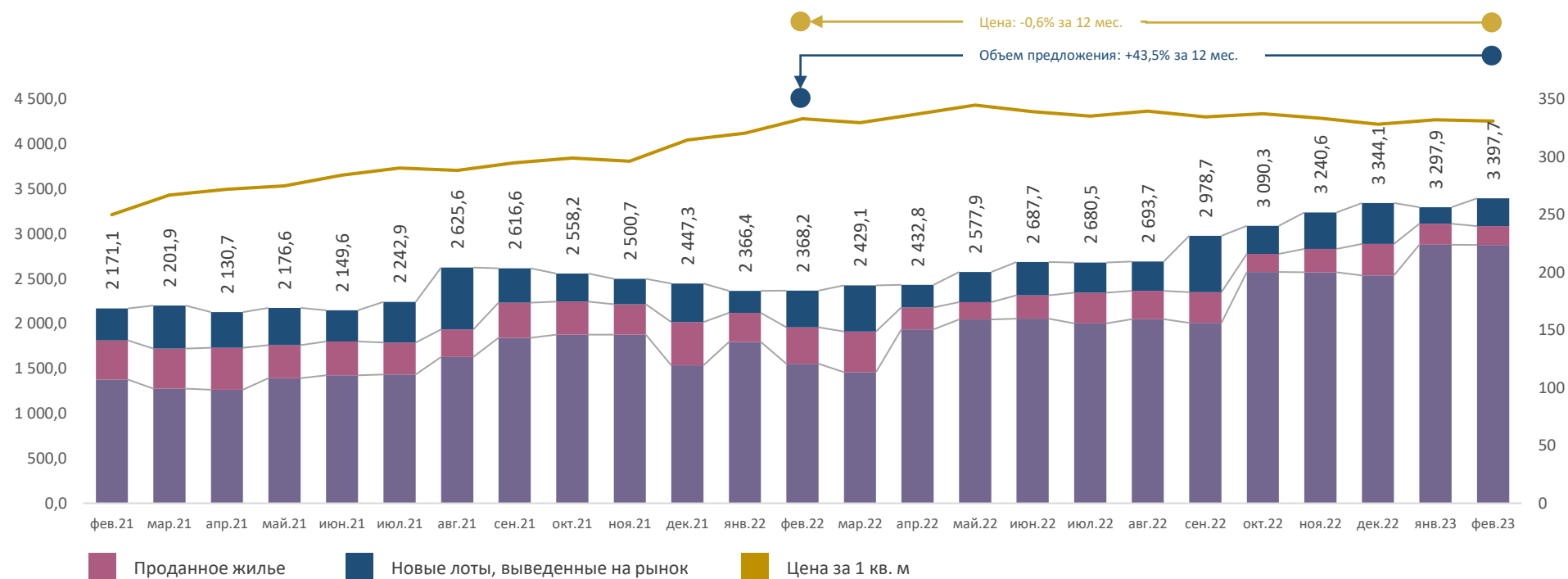
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с января 2021 года данный показатель снизился на 0,6 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выпуски ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты

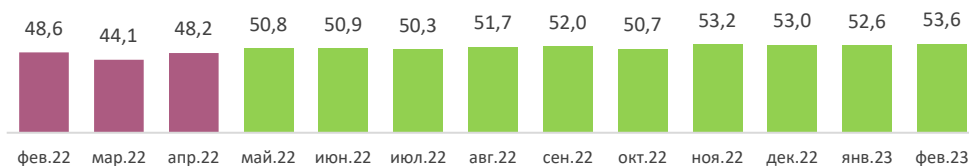


ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



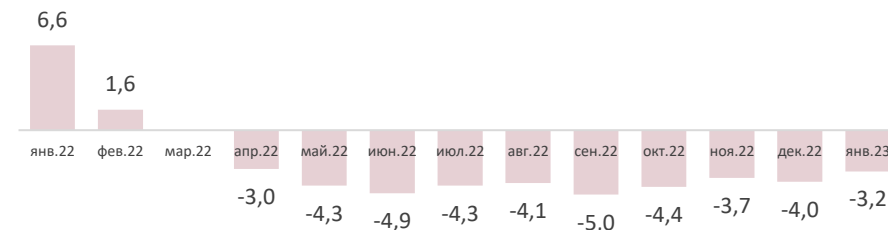
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

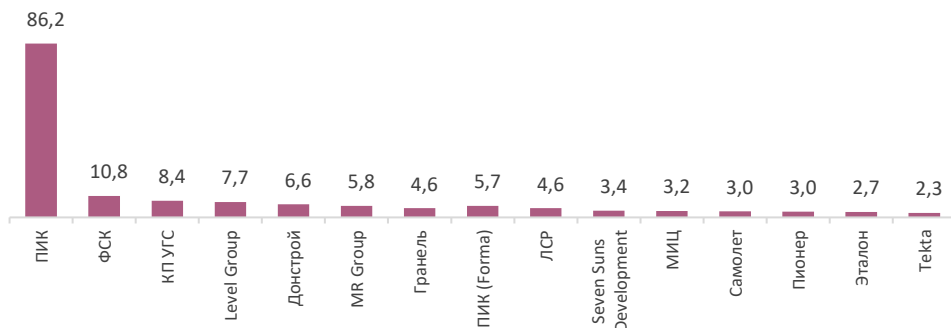




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	86 198	1 928	44,8%
2	ФСК	10 757	179	5,6%
3	КП УГС	8 357	166	4,3%
4	Level Group	7 684	137	4,0%
5	Донстрой	6 593	107	3,4%
6	MR Group	5 846	97	3,0%
7	ПИК (Forma)	5 744	101	3,0%
8	Гранель	4 626	122	2,4%
9	ЛСР	4 596	119	2,4%
10	Seven Suns Development	3 405	58	1,8%
11	МИЦ	3 238	66	1,7%
12	Самолет	3 047	63	1,6%
13	Пионер	2 963	39	1,5%
14	Эталон	2 741	35	1,4%
15	Tekta	2 288	32	1,2%
Итого:		158 085	3 249	82%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	6 010
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	5 312
3	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	4 018
4	СВАО	Руставели 14	ПИК	кв.	4 000
5	ЗАО	Барклая 6	ПИК	кв.	3 787
6	ЗелАО	В Зеленограде	КП УГС	кв.	3 632
7	ВАО	Амурский Парк	ПИК	кв.	3 437
8	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns Dev.	кв.	3 405
9	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	3 202
10	ЗАО	Мичуринский парк	ПИК	кв.	3 128
11	ЗАО	Новое Очаково	ПИК	кв.	3 110
12	СВАО	Сигнальный 16	ПИК	кв.	3 065
13	САО	Бусиновский парк	ПИК	кв.	3 055
14	СВАО	Полярная 25	ПИК	кв.	2 998
15	ЗелАО	Зеленый парк	ПИК	кв.	2 985
Итого:					55 145

82% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

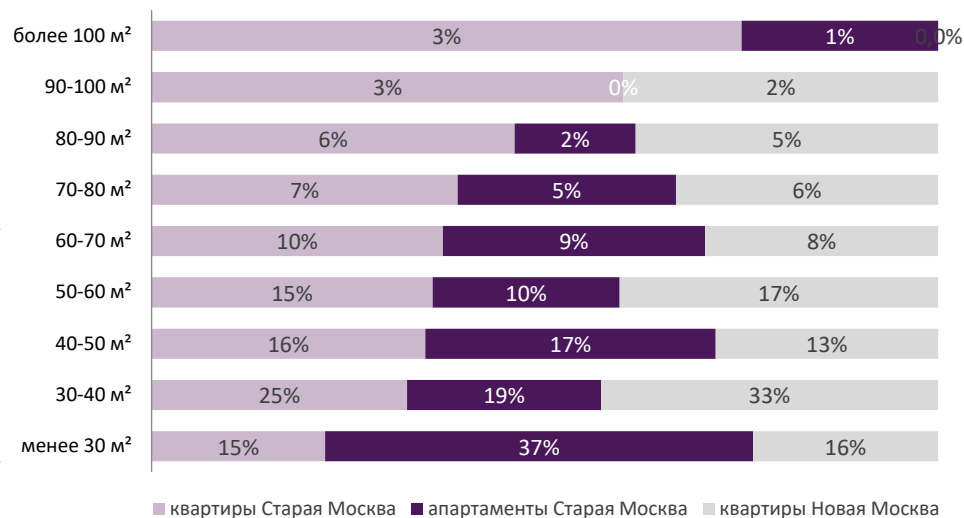
29% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

Совокупный объем продаж по проектам УЭЗ + fee-development* в феврале 2023 г. составил 1 659,9 кв.м / 28 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

* Проекты fee-development: Фестиваль парк2

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

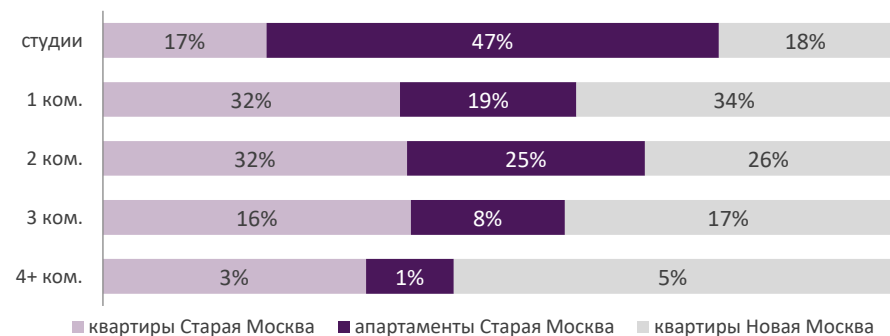
Большая Москва



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

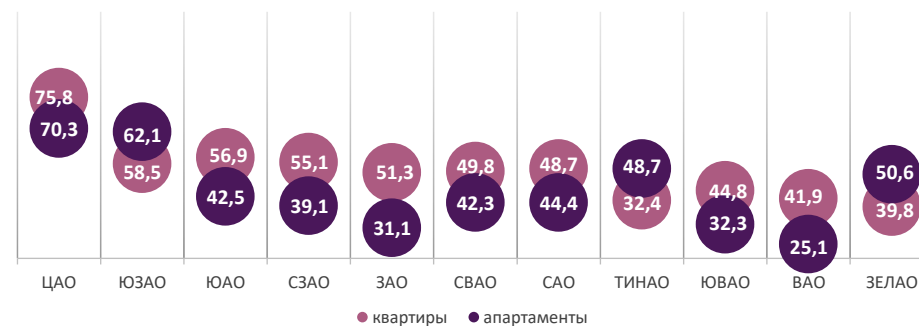
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



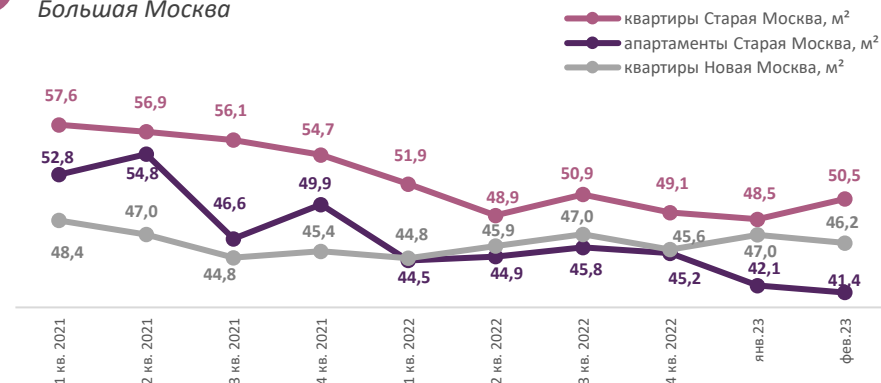
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва

Стадия строительства	Квартиры Старая Москва	Апартаменты Старая Москва	Квартиры Новая Москва
котлован	15%	4%	24%
нижние этажи	52%	22%	55%
верхние этажи	16%	33%	8%
идёт отделка	10%	36%	9%
сдан	7%	5%	4%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	396 041	0,2%	1,6%
Арбат	471 545	-0,6%	7,3%
Басманный	297 826	-1,0%	3,5%
Замоскворечье	360 336	-0,8%	-2,1%
Красносельский	365 445	-0,6%	-1,6%
Мещанский	356 533	0,0%	-1,4%
Пресненский	374 331	0,2%	-2,2%
Таганский	350 540	0,1%	2,6%
Тверской	459 600	0,7%	6,5%
Хамовники	436 763	1,0%	0,4%
Якиманка	452 147	0,2%	3,0%
Северный административный округ	247 445	0,6%	0,3%
Аэропорт	290 533	-0,2%	-0,2%
Беговой	350 694	0,5%	-3,0%
Бескудниковский	220 943	0,6%	0,8%
Войковский	243 531	0,6%	0,2%
Восточное Дегунино	220 943	0,6%	0,8%
Головинский	250 454	-0,6%	0,2%
Дмитровский	220 943	0,6%	0,8%
Западное Дегунино	220 943	0,6%	0,8%
Коптево	243 531	0,6%	0,2%
Левобережный	234 696	0,1%	-0,9%
Молжаниновский	244 034	-0,1%	4,6%
Савёловский	288 854	0,4%	-2,6%
Сокол	290 533	-0,2%	-0,2%
Тимирязевский	259 443	0,2%	0,7%
Ховрино	234 696	0,1%	-0,9%
Хорошёвский	312 282	0,0%	6,0%
Северо-Восточный административный округ	226 083	0,0%	-0,9%
Алексеевский	292 816	-0,3%	0,2%
Алтуфьевский	212 460	0,2%	-2,1%
Бабушкинский	230 915	0,9%	0,5%
Бибирево	212 460	0,2%	-2,1%
Бутырский	259 443	0,2%	0,7%

Лианозово	206 153	-0,2%	-1,6%
Лосиноостровский	203 317	0,3%	-1,1%
Марфино	228 201	0,9%	-1,1%
Марьино	288 854	0,4%	-2,6%
Останкинский	265 817	0,8%	1,6%
Отрадное	217 836	-0,1%	-0,2%
Ростокино	265 817	0,8%	1,6%
Свиблово	255 145	-0,4%	0,4%
Северное Медведково	221 878	0,9%	-3,2%
Северный	220 943	0,6%	0,8%
Южное Медведково	230 915	0,9%	0,5%
Ярославский	203 317	0,3%	-1,1%
Восточный административный округ	224 474	0,5%	-0,8%
Богородское	227 648	1,1%	1,4%
Вешняки	201 484	0,8%	-1,9%
Восточное Измайлово	222 291	0,3%	-4,1%
Восточный	202 712	-1,2%	1,2%
Гольяново	211 180	0,5%	-1,1%
Ивановское	209 880	0,7%	2,3%
Измайлово	222 291	0,3%	-4,1%
Косино-Ухтомский	194 488	0,4%	1,1%
Метрогородок	227 648	1,1%	1,4%
Новогиреево	209 880	0,7%	2,3%
Новокосино	202 712	-1,2%	1,2%
Перово	217 144	0,3%	-1,0%
Преображенское	249 792	-1,5%	-0,1%
Северное Измайлово	211 180	0,5%	-1,1%
Соколиная Гора	253 851	0,5%	-0,6%
Сокольники	283 681	-0,4%	1,4%
Юго-Восточный административный округ	219 034	0,8%	1,5%
Выхино-Жулебино	201 484	0,8%	-1,9%
Капотня	210 199	0,8%	2,9%
Кузьминки	226 187	0,5%	2,2%
Лефортово	239 441	-0,6%	3,9%
Люблино	211 045	0,3%	2,1%
Марьино	210 199	0,8%	2,9%
Некрасовка	194 488	0,4%	1,1%

Нижегородский	276 109	0,6%	1,2%
Печатники	213 479	0,2%	-3,0%
Рязанский	213 131	0,5%	-1,7%
Текстильщики	226 187	0,5%	2,2%
Южнопортовый	279 073	-0,2%	1,7%
Южный административный округ	228 796	0,2%	-1,2%
Бирюлёво Восточное	192 385	0,7%	-2,2%
Бирюлёво Западное	192 385	0,7%	-2,2%
Братеево	209 379	0,4%	-3,1%
Даниловский	263 372	0,2%	-0,3%
Донской	332 364	0,2%	-4,9%
Зябликово	209 379	0,4%	-3,1%
Москворечье-Сабурово	217 853	0,2%	0,8%
Нагатино-Садовники	253 883	0,2%	0,1%
Нагатинский Затон	253 883	0,2%	-2,2%
Нагорный	252 066	0,6%	-0,1%
Орехово-Борисово Северное	218 837	0,2%	-2,2%
Орехово-Борисово Южное	218 837	0,2%	-2,2%
Царицыно	217 853	0,3%	0,8%
Чертаново Северное	231 629	0,9%	1,8%
Чертаново Центральное	231 629	0,9%	1,8%
Чертаново Южное	217 684	0,3%	-0,8%
Юго-Западный административный округ	286 031	0,0%	-1,0%
Академический	302 974	0,6%	4,0%
Гагаринский	339 234	0,4%	-1,5%
Зюзино	252 066	0,6%	-0,1%
Коньково	251 254	0,1%	1,3%
Котловка	263 372	0,2%	-0,3%
Ломоносовский	339 234	0,4%	-1,5%
Обручевский	251 254	0,1%	1,3%
Северное Бутово	218 271	-0,6%	2,0%
Тёплый Стан	214 372	0,3%	-3,1%
Черёмушки	290 893	0,7%	4,4%
Южное Бутово	199 132	-0,7%	1,3%
Ясенево	221 417	1,0%	-0,9%
Западный административный округ	281 124	0,4%	0,0%
Внуково	213 748	0,0%	4,4%
Дорогомилово	354 079	-0,7%	1,6%
Крылатское	270 630	-0,3%	1,2%
Кунцево	256 772	0,7%	-0,5%
Можайский	258 298	0,0%	1,0%
Ново-Переделкино	213 748	0,0%	4,4%
Очаково-Матвеевское	261 512	0,4%	-0,5%

Проспект Вернадского	308 536	1,2%	-1,3%
Раменки	339 234	0,4%	-1,5%
Солнцево	225 291	0,4%	3,6%
Тропарёво-Никулино	259 082	0,7%	-1,5%
Филёвский Парк	309 444	0,1%	1,9%
Фили-Давыдовское	258 298	0,0%	1,0%
Северо-Западный административный округ	263 156	0,2%	0,5%
Куркино	244 034	-0,1%	4,6%
Митино	214 637	-0,1%	-2,6%
Покровское-Стрешнево	263 817	0,8%	2,1%
Северное Тушино	230 385	0,5%	-2,6%
Строгино	248 664	1,6%	-1,6%
Хорошёво-Мнёвники	286 786	0,3%	0,7%
Щукино	263 817	0,8%	2,1%
Южное Тушино	230 385	0,5%	-2,6%
Зеленоградский административный округ	178 558	0,5%	-6,8%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Февраль 2023	К янв. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	220 258	+0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	223 835	0,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	239 838	+0,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	251 281	+0,2%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	275 321	+0,7%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	259 414	0,0%
Все панельные и блочные дома	227 977	+0,4%
Все монолитные и кирпичные дома	262 005	+0,3%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в феврале в Москве представлено 63 978 объектов и 54 824 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 252 472 руб./кв. м (+0,3% за месяц).