



ДЕПАРТАМЕНТ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

---

# ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

---

ОКТАБРЬ 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. Октябрь 2023



## ПРОГРАММА РЕНОВАЦИИ, стр. 12





## ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры Октябрь 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

# 3,24

⇩ **1,2%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **4,9%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

Старая Москва, млн кв. м

# 2,35

⇩ **0,7%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **0,4%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

Новая Москва, млн кв. м

# 0,89

⇩ **2,4%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **18,9%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

Совокупный объем предложения жилья продолжает снижаться но, при этом, на 4,9% превышает уровень прошлого года.

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

Старая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 412,1

⇩ **3,4%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **11,3%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

# 244,3

⇧ **0,2%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **3,5%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

В октябре 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. Среднерыночный дисконт в октябре составил порядка 6%, снизившись на 0,5% за счет сокращения скидков застройщиками. При этом максимальный размер скидков на квартиры составил порядка 20% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности. При этом необходимо принять во внимание, что по оценкам экспертов почти в 70% жилых комплексов Московского региона стоимость готового жилья от инвестора ниже, чем в соседнем строящемся доме с лотами от застройщика.

## РЕГИСТРАЦИЯ ДДУ, шт. Октябрь 2023, стр. 19

За месяц, вся Москва

# 12 046

⇩ **11,4%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **162,0%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

За месяц, реновация

ЗАКЛЮЧЕННЫЕ ДДУ

# 34

⇩ **53,4%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫЕ ДДУ

# 41

⇧ **57,7%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

С начала 2023, вся Москва

# 91 589

⇧ **30,7%** ЗА ГОД  
к янв.-окт. 2022

С начала 2023, реновация

# 369

# 331



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

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

За месяц, тыс. кв. м

# 503,0

⇩ **19,8%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

⇧ **150,9%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

# 4 112,0

⇧ **33,4%** ЗА ГОД  
к янв.-окт. 2022

Сохранение высокого уровня покупательской активности обусловлено высокой ставкой ЦБ, слабым курсом рубля, а также ожиданиями покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок и повышение первоначального взноса).

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

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

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

**ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК, квартиры**  
Октябрь 2023, стр. 24-25

**Совокупный объем предложения /**

Аналитическая база Циан, млн кв. м

Москва

**2,55**

↑ **1,2%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↓ **23,9%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

Московская область

**2,45**

↓ **1,6%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↓ **7,5%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

**Средневзвешенная цена / IRN,**

тыс. руб. / кв. м

Старая Москва

**267,0**

↑ **0,8%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↑ **4,4%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

Пятиэтажки (старая панель)

**235,4**

↑ **0,3%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↑ **5,5%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

По прогнозу ДОМ.РФ, в целом за 2023 г. выдача ипотеки обновит исторический максимум. Это произойдет во многом благодаря льготным программам. Москва сохраняет лидерство (40 тыс. кредитов в III кв.) Наибольший рост спроса наблюдался в сегменте новостроек. Рост ипотечного портфеля ускорился в основном за счет активизации выдачи по льготным программам.

Всплеск спроса на ипотеку наблюдался в августе-сентябре, что обусловлено: ослаблением рубля (в такие периоды граждане традиционно покупают недвижимость для защиты своих сбережений от обесценения), ростом рыночных ставок по ипотеке вслед за ключевой ставкой Банка России, повышением первоначального взноса по ипотеке с господдержкой с 15 до 20% с 20 сентября, ужесточением регулирования (повышение макронадбавок по ипотеке с низким первоначальным взносом и/или высокой долговой нагрузкой заемщиков с 01.10.2023).

В III кв. 2023 г. денежно-кредитные условия значительно ужесточились: из-за ускорения инфляции Банк России трижды повысил ключевую ставку – с 7,5 до 13%. В результате ставки предложения по рыночным ипотечным программам (в основном готовое жилье) выросли до 14-14,5%. 27 октября Банк России повысил ключевую ставку с 13 до 15%, после чего банки подняли рыночные ставки до 16-17%. Это не окажет влияния на выдачи в ноябре-декабре 2023 г., которые будут сформированы из ранее одобренных заявок. Однако в условиях практически запретительных ставок по рыночным кредитам усилится переток спроса в программы с господдержкой.

**ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru**  
Сентябрь 2023\*, стр. 20

**Выданные ИЖК**

За месяц, шт.

**15 178**

↑ **8,4%** ЗА МЕСЯЦ  
к авг. 2023

↑ **75,6%** ЗА ГОД  
к сен. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

**666 057**

↑ **41,0%** ЗА ГОД  
к янв.-сен. 2022

**Объем просроченной**

задолженности по ипотеке, млн руб.

**11 777**

↑ **0,6%** ЗА МЕСЯЦ  
к авг. 2023

↑ **7,1%** ЗА ГОД  
к сен. 2022

**Выданные ИЖК по реновации**

За месяц, шт.

**85**

↓ **22,0%** ЗА МЕСЯЦ  
к авг. 2023

↑ **507,1%** ЗА ГОД  
к сен. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

**5 280,1**

**Доля просроченной**

задолженности по ипотеке, %

**0,5**

0,0 п.п. ЗА МЕСЯЦ  
к авг. 2023

↓ **0,1 п.п.** ЗА ГОД  
к сен. 2022

\* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте [cbr.ru](http://cbr.ru) С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

**ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ\* / Росреестр, октябрь 2023**

За месяц, шт.

**11 256**

↓ **13,0%** ЗА МЕСЯЦ  
к сен. 2023

↑ **21,5%** ЗА ГОД  
к окт. 2022

↑ **5,7%** ЗА 2 ГОДА  
к окт. 2021

С начала 2023 года, шт.

**116 435**

↑ **31,4%** ЗА ГОД  
к янв.- окт. 2022

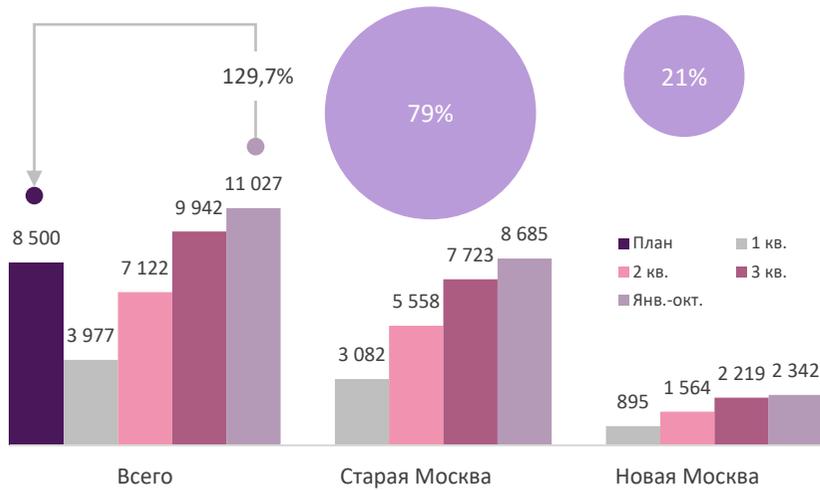
↑ **13,0%** ЗА 2 ГОДА  
к янв.- окт. 2021

\* Первичная и вторичная недвижимость

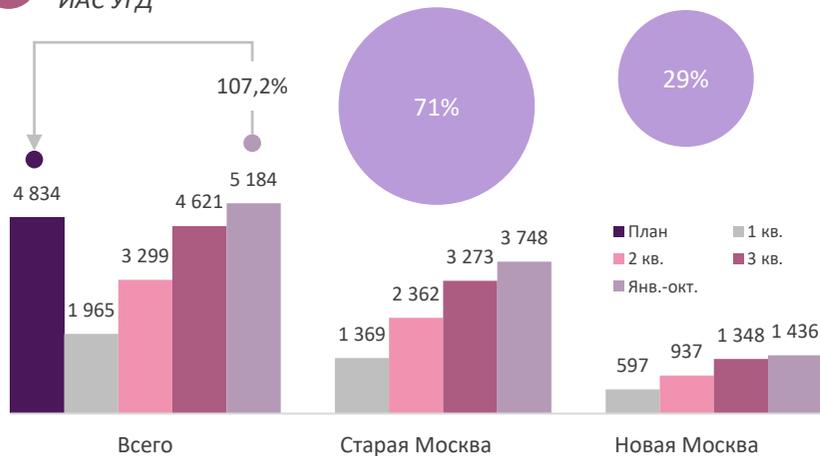
Доля ипотечных кредитов с просрочкой свыше 90 дней сохранилась на исторически низком уровне (0,5% на 01.10.2023). Однако качество новых выдач ухудшилось: доля кредитов, выданных заемщикам с высокой долговой нагрузкой, достигла максимума в III кв. Закредитованные заемщики стремились успеть оформить ипотеку до ужесточения макропруденциальных надбавок Банка России с 1 октября.



## 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 10 месяцев 2023 в Москве введено 11 027,1 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 129,7% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 8 685,3 тыс. кв. м (79% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 2 341,8 тыс. кв. м (21%).

С начала года в Москве введено 5 184,0 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 107,2% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 3 748,1 и 1 435,9 тыс. кв. м жилья соответственно.

## КОЭФФИЦИЕНТ ДОСТУПНОСТИ ЖИЛЬЯ ПО ОКРУГАМ НПЦ «Развитие города», к-во лет, требуемых для приобретения квартиры 54 кв. м. семьей из 2-х человек.

Округ	Коэффициент доступности жилья (лет)
ЮЗАО	4,5
ЗелАО	5,0
САО	5,4
ВАО	5,9
ЮВАО	6,1
ЮАО	6,2
СВАО	6,9
ЗАО	7,3
СЗАО	7,3
ЦАО	13,3
<b>Средн.</b>	<b>6,8</b>

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

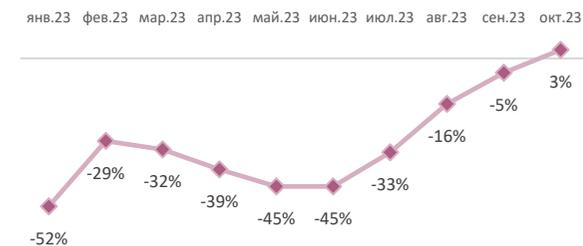
## ПОТЕНЦИАЛ СТРОИТЕЛЬСТВА МКД по ГПЗУ и РС, млн кв. м

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
5 063 га	51,97 Площадь жилых помещений	23,51 Жилая площадь	0,98 Жилая площадь	6,34 Жилая площадь	7,29 Жилая площадь	4,80 Жилая площадь	2,40 Жилая площадь	1,70 Жилая площадь
		40,44 Общая площадь	1,68 Общая площадь	10,91 Общая площадь	12,54 Общая площадь	8,25 Общая площадь	4,13 Общая площадь	2,92 Общая площадь
		681 шт.						

### План по вводу жилья по программе реновации

	2023-2025 гг.	2023 год	2024 год	2025 год
Жилая площадь	5,18	1,24	1,94	2,00

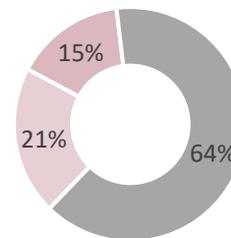
### РС ЗА ТЕКУЩИЙ ГОД НАКОПЛЕННЫЙ ИТОГ, жилая площадь, % к предыдущему периоду



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



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



В октябре 2023 г. в Большой Москве было выдано 24 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила около 913 тыс. м², из которых 17% 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 5 317,3 тыс. м².



# ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Октябрь 2023

2

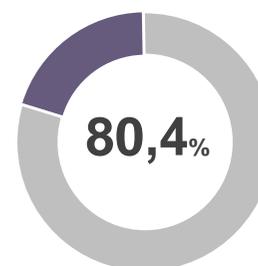
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ	2023 год						4 квартал						Октябрь 2023						
	План			Факт на 31.10.2023			План			Факт на 31.10.2023			План			Факт			
	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	
кол-во	376	190	186	501	124	377	94	66	28	53	4	49	26	17	9	53	4	49	
тыс. кв. м	8 500,0	3 710,2	4 789,8	11 027,1	2 288,7	8 738,4	2 080,7	1 558,6	522,1	1 085,2	54,0	1 031,2	531,7	239,3	292,4	1 085,2	54,0	1 031,2	
Жилые объекты	кол-во	223	79	144	247	50	197	43	31	12	25	2	23	15	9	6	25	2	23
Жилые объекты	тыс. кв. м	7 058,4	2 594,6	4 463,8	8 253,0	1 398,3	6 854,7	1 488,0	1 127,9	360,1	876,9	53,5	823,4	416,5	170,0	246,5	876,9	53,5	823,4
Жилые объекты	жил. пл.	4 834,0	1 408,0	3 426,0	5 184,0	765,2	4 418,8	839,2	615	224,2	563,1	29,6	533,5	242,2	96,8	145,4	563,1	29,6	533,5
ДОУ	кол-во	33	13	20	40	7	33	7	4	3	2	0	2	1	1	0	2	0	2
ДОУ	тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	121	23,9	97,1	23	14,6	8,4	5,1	0	5,1	2,8	2,8	0	5,1	0	5,1
Школы и БНК	кол-во	32	20	12	20	5	15	12	11	1	1	0	1	4	3	1	1	0	1
Школы и БНК	тыс. кв. м	376,3	239,9	136,4	294,1	53,8	240,3	165,8	147,6	18,2	3,8	0	3,8	55,3	37,1	18,2	3,8	0	3,8
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	27	25	2	18	14	4	9	9	0	1	1	0	2	2	0	1	1	0
Лечебно-оздоровительные объекты	тыс. кв. м	364,4	322,3	42,1	159,2	132,4	26,8	171,9	171,9	0	0,4	0,4	0	17,6	17,6	0	0,4	0,4	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	17	8	9	6	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Спортивно-рекреационные объекты	тыс. кв. м	117,5	50,5	67	193,5	60,2	133,3	25,1	11,8	13,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Культурно-просветительные, досуговые объекты	кол-во	2	1	1	2	0	2	0	0	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
Культурно-просветительные, досуговые объекты	тыс. кв. м	13	3	10	27,9	0	27,9	0	0	0	2,6	0	2,6	0	0	0	2,6	0	2,6
Торгово-бытовые объекты	кол-во	0	0	0	15	0	15	3	0	3	2	0	2	0	0	0	2	0	2
Торгово-бытовые объекты	тыс. кв. м	0	0	0	115,9	0	115,9	35,9	0	35,9	3,5	0	3,5	0	0	0	3,5	0	3,5
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	24	0	24	3	0	3	1	0	1	1	0	1	1	0	1
Гостиницы, апартотели	тыс. кв. м	0	0	0	695,6	0	695,6	22,2	0	22,2	15,8	0	15,8	2,2	0	2,2	15,8	0	15,8
Административно-деловые объекты	кол-во	5	5	0	15	2	13	5	4	1	2	0	2	1	1	0	2	0	2
Административно-деловые объекты	тыс. кв. м	21,6	21,6	0	268,9	70,8	198,1	59,2	20,7	38,5	37,1	0	37,1	6,5	6,5	0	37,1	0	37,1
Специальные объекты	кол-во	40	40	0	103	38	65	6	5	1	18	1	17	2	1	1	18	1	17
Специальные объекты	тыс. кв. м	430,4	430,4	0	898	549,3	348,7	89,6	64,1	25,5	140	0,1	139,9	30,8	5,3	25,5	140	0,1	139,9

	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	121,380 (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



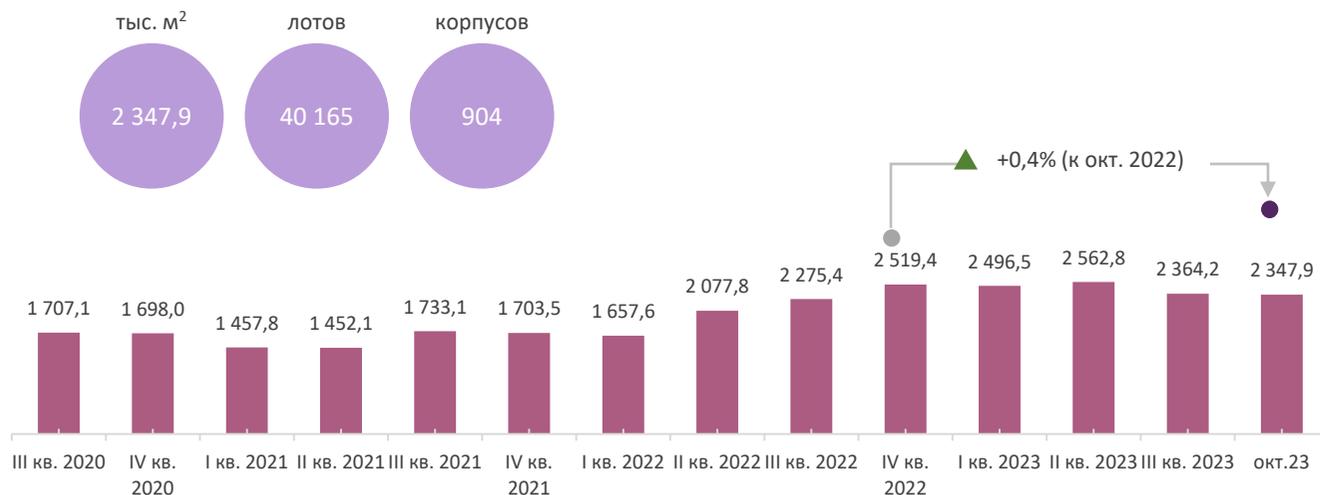
Источником финансового обеспечения реализации регионального проекта «Жилье» являются средства бюджета города Москвы, предусмотренные по целевой статье 05AF1F0001 «Возведение нового жилья для категорий граждан, определенных законодательством Российской Федерации, законодательством города Москвы, в целях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

ГРБС	Объем финансового обеспечения в 2023 г., млн рублей			Кассовое исполнение на 31.10.2023, 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	16 769,53	80,36%	



# МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры

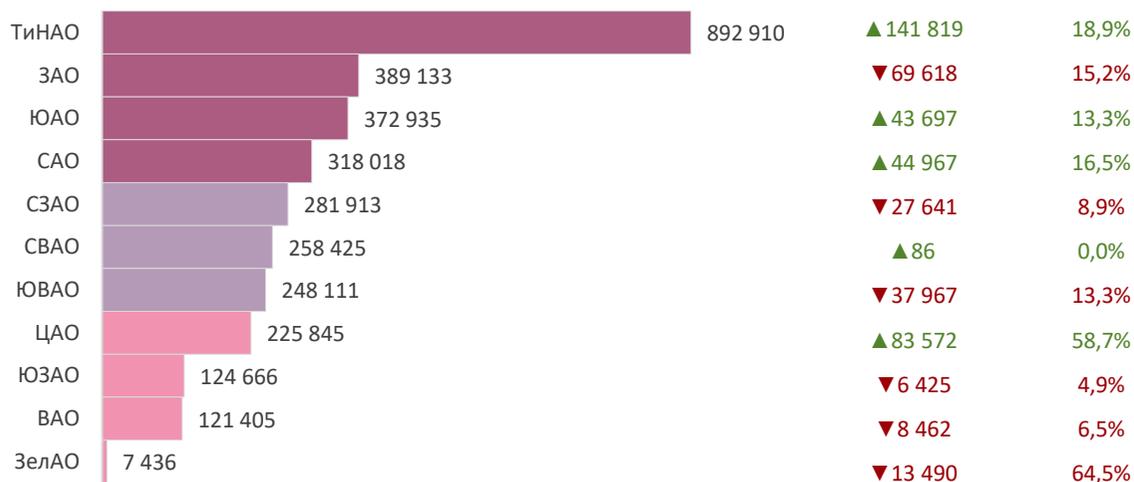


## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

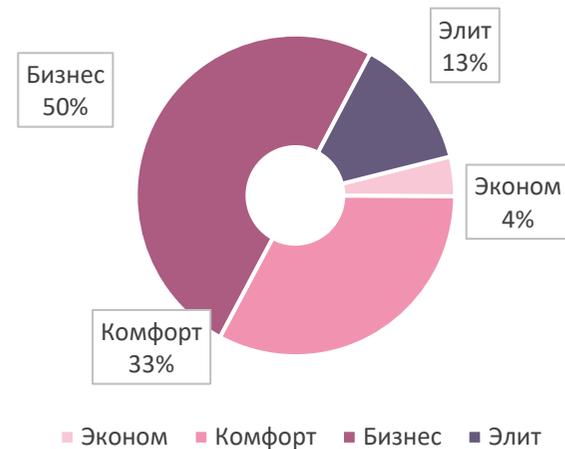
Округ	Класс K	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
BAO	эконом	0,2%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	1,3%	0,1%
	бизнес	1,4%	0,0%	0,0%
ЗАO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,9%	1,9%	0,1%
	бизнес	2,9%	1,4%	1,4%
	элитный	1,1%	1,0%	0,2%
ЗелАО	эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,2%	0,0%
	бизнес	0,1%	0,0%	0,0%
CAO	эконом	0,0%	0,3%	0,2%
	комфорт	2,8%	1,6%	0,2%
	бизнес	2,4%	0,3%	1,2%
	элитный	0,0%	0,0%	0,7%
CBAO	эконом	0,3%	0,4%	0,0%
	комфорт	0,9%	2,3%	0,0%
	бизнес	2,3%	0,4%	1,4%
	элитный	0,4%	0,0%	0,0%
C3AO	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,1%	0,7%	0,0%
	бизнес	3,1%	0,4%	2,5%
	элитный	0,5%	0,2%	0,1%
ЦАО	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,0%	0,1%	0,0%
	бизнес	2,1%	0,1%	0,0%
	элитный	5,1%	0,8%	0,5%
ЮАО	эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	комфорт	0,6%	2,2%	0,1%
	бизнес	5,4%	2,2%	0,7%
	элитный	0,1%	0,2%	0,1%
ЮВАО	эконом	0,5%	0,3%	0,0%
	комфорт	1,2%	2,6%	0,1%
	бизнес	1,3%	0,4%	0,7%
	элитный	0,0%	0,0%	0,0%
ЮЗАО	эконом	0,0%	0,4%	0,0%
	комфорт	1,1%	0,1%	0,2%
	бизнес	0,9%	0,9%	1,1%
	элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	эконом	0,3%	3,7%	0,0%
	комфорт	9,0%	4,8%	4,5%
	бизнес	1,5%	0,1%	0,2%
ТАО	эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	комфорт	1,1%	0,0%	0,0%
<b>Итого:</b>		<b>52,2%</b>	<b>31,4%</b>	<b>16,5%</b>

## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

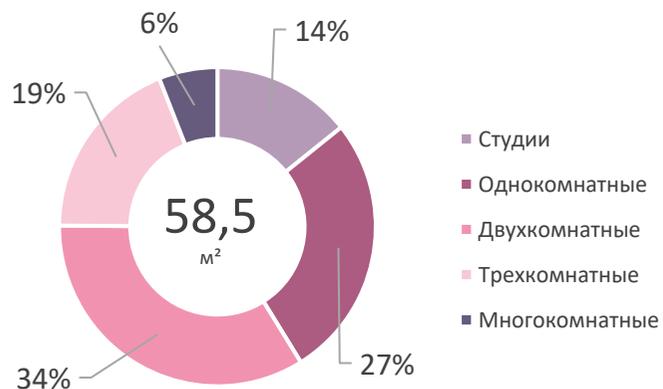
к окт. 2022, м<sup>2</sup>      К окт. 2022, %



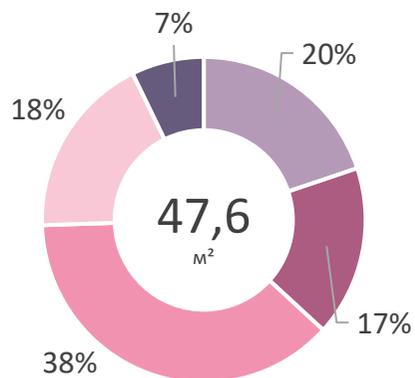
## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (КВАРТИРЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ОКТЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

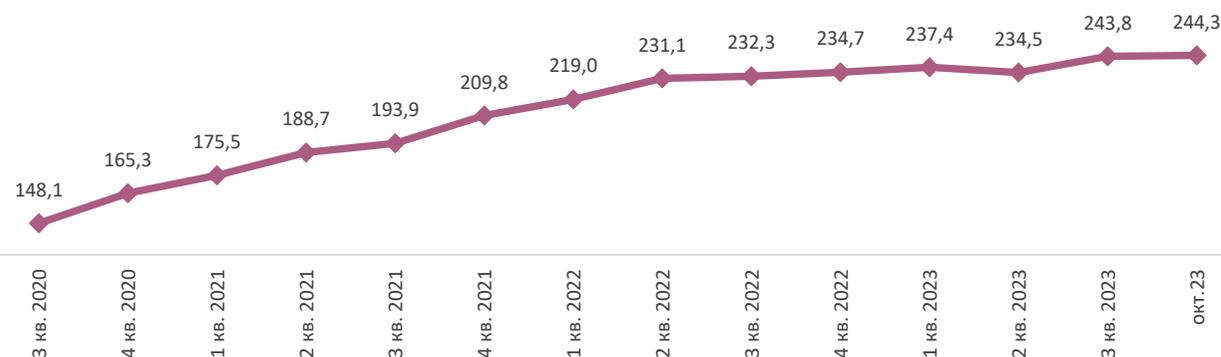
ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮАО	SHIFT, к. 3	Пионер	3 кв. 2027	бизнес	н/д
ЮАО	The Five, к. 1	Gorn Development	3 кв. 2026	бизнес+	н/д
ЗАО	Кутузовский квартал, к. 2, 3	ПИК	1-2 кв. 2026	комфорт+	76
ВАО	Квартал Метроном, к. 1	Брусника	3 кв. 2026	бизнес	66
ЦАО	Дом XXII, к. 1	Донстрой	4 кв. 2026	элитный	36
ЮВАО	Level Нижегородская, к. 1, 5	Level Group	4 кв. 2026	комфорт	194
ЗАО	Nova, к.	Самолет	1 кв. 2027	бизнес	н/д
НАО	Детали, к.	Plus Development	1 кв. 2027	комфорт+	н/д
СЗАО	Hollahd Park, к. 8	ПИК	1 кв. 2026	комфорт	291
ЗАО	Огни, к. 1 (3-я оч.)	Донстрой	4 кв. 2026	бизнес	4
ЗАО	Лучи-2, к. 1	ЛСР	4 кв. 2025	комфорт	293
ЮАО	Зиларт, к. 18 (Grand)	ЛСР	4 кв. 2025	бизнес	261
САО	Молжаниново, к. 4	Самолет	4 кв. 2025	комфорт	348
ЮВАО	Portland, к. 4	Forma	4 кв. 2025	бизнес	43
СЗАО	Остров, к. 2 (кв-л 8)	Донстрой	1 кв. 2025	бизнес	35
СВАО	Upside Towers, к. Атлас, Олимп	Upside Development	3 кв. 2026	бизнес	8
НАО	Скандинавия Центр, к. 25.1-25.7	A101	2 кв. 2026	комфорт+	1089
НАО	Переделкино Ближнее, к.2 (17 ф)	Абсолют	3 кв. 2025	комфорт+	42



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



## ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



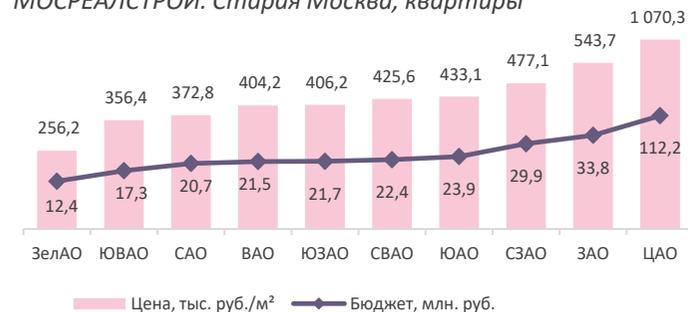
## ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам октября 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве снизилась на 3,4%, за месяц и составила 412,1 тыс. руб./м<sup>2</sup>. С учетом скидок цена снизилась на 2,9% и составила 387,4 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с октября 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 11,3%, с учетом скидков прирост составил +13,1%.

В октябре 2023 г. на фоне сохранения высокого уровня спроса наблюдалось повышение прайсовых цен застройщиками. Среднерыночный дисконт в октябре составил порядка 6%, снизившись на 0,5% за счет сокращения скидков застройщиками. При этом максимальный размер скидков на квартиры составил порядка 20% на ограниченный пул квартир. Дополнительно продолжают действовать программы субсидирования ипотеки от застройщиков, беспроцентные рассрочки на период строительства и другие программы лояльности.

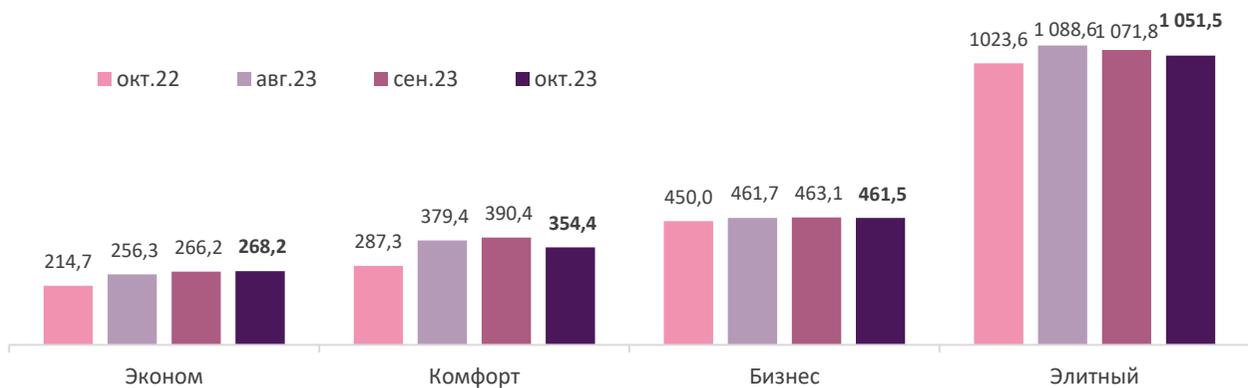
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам октября 2023 г. увеличилась на 0,2% за месяц и составила 244,3 тыс. руб./м<sup>2</sup>. За год (с октября 2022 г.) прирост цены составил 3,5%.

## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



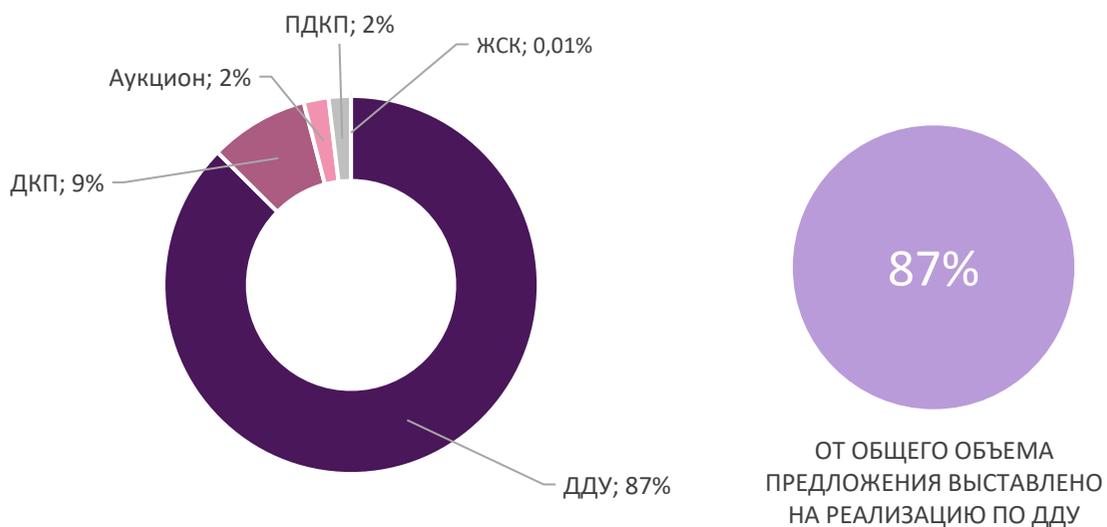
## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры, тыс. руб./м<sup>2</sup>



## СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

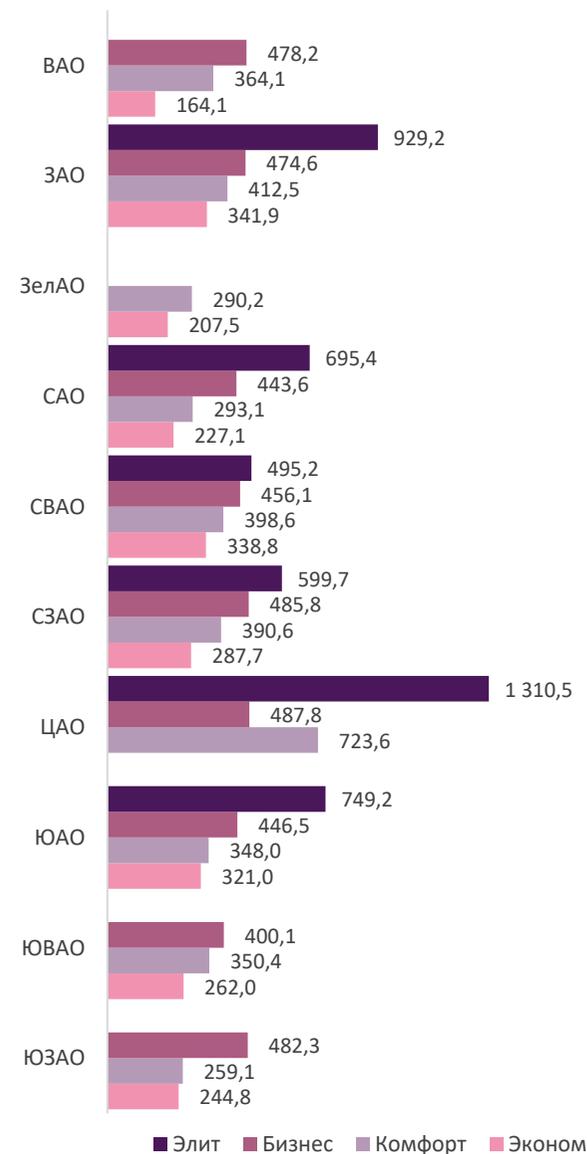
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



## СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м<sup>2</sup>



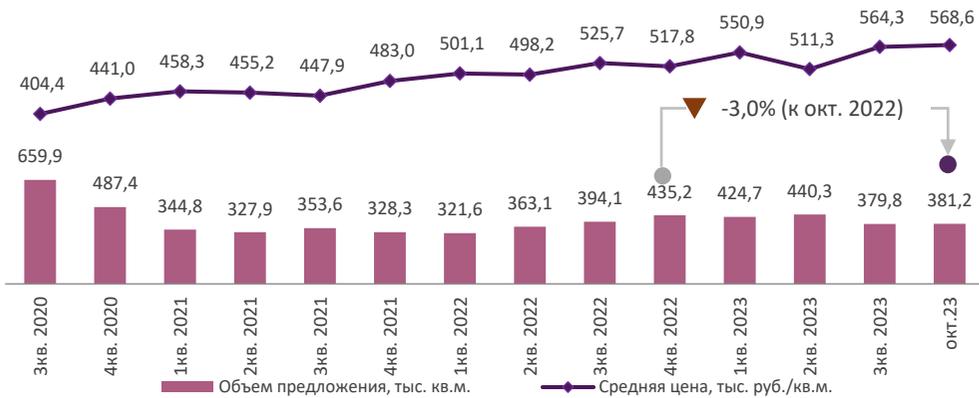


# МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Октябрь 2023

5

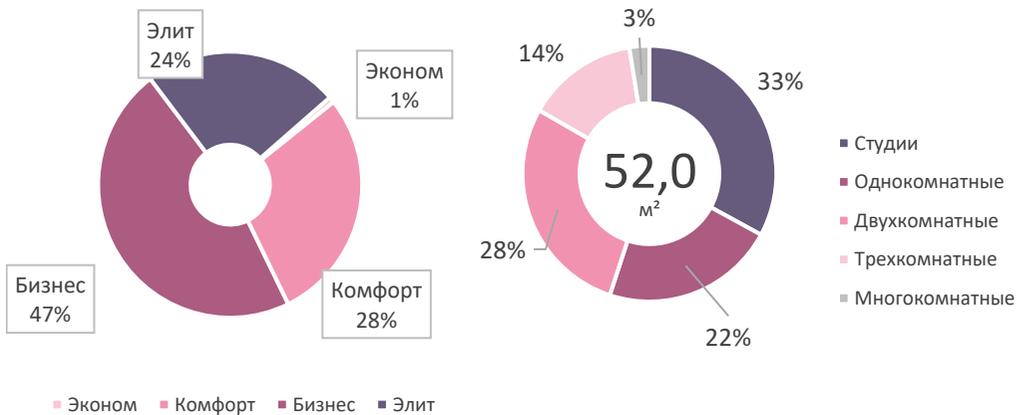
## ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



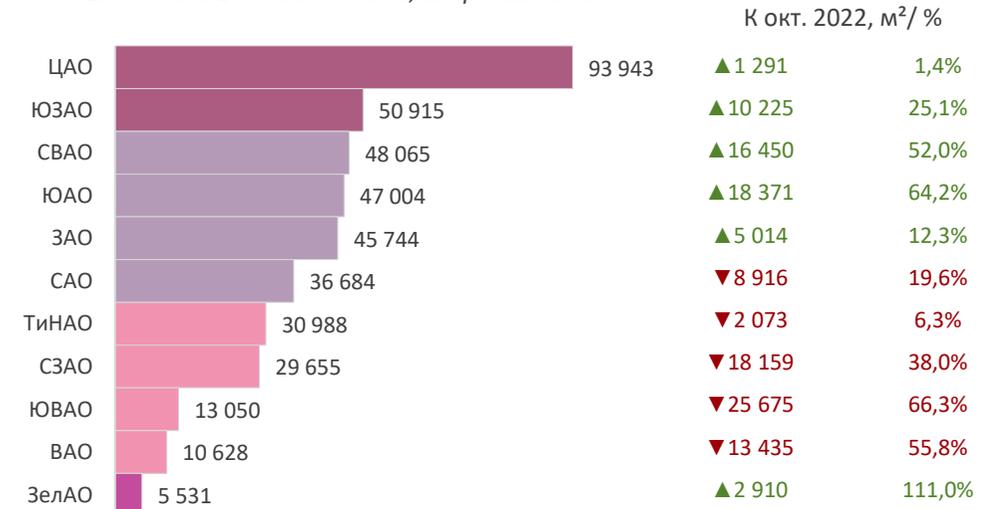
## НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В ОКТЯБРЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЦАО	Quartier d'Or	Rariteco	1 кв. 2026	элитный	н/д
ЗелАО	Сигма Силино, к. Б1, Б2	Self	3 кв. 2026	комфорт+	90
ЗАО	Сити Микс, к. 4	Apsis Globe	2 кв. 2025	комфорт	119

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

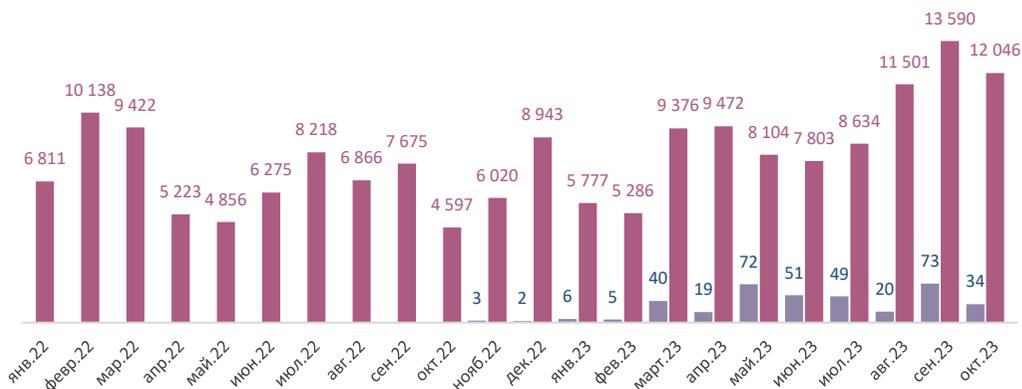


## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты



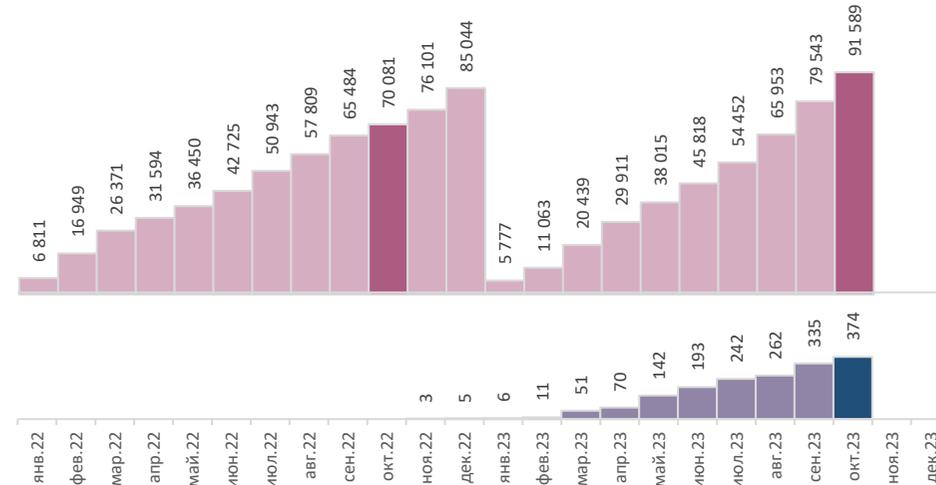
## ДДУ с учетом реновации Помесячно, Росреестр, шт.

● ДДУ ● Продажи по ДДУ, реновация, шт.



## ДДУ с учетом реновации Накопленным итогом за год, Росреестр, шт.

● ДДУ ● Продажи по ДДУ, реновация, шт.



## ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПОГЛОЩЕНИЯ выписки ЕГРН Росреестра

\* по данным выписок  
ЕГРН Росреестра

Показатели объема поглощения	Старая Москва			Новая Москва		
	окт. 2023 г.	сен. 2023 г.	окт. 2023 г./сен. 2023 г.	окт. 2023 г.	сен. 2023 г.	окт. 2023 г./сен. 2023 г.
<b>Прямые сделки от застройщика*:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	366,9	426,7	-14,0%	136,1	181,9	-25,2%
шт.	7 640	8 975	-14,9%	2 965	3 947	-24,9%
млрд руб.	161,8	189,6	-14,7%	33,0	43,7	-24,5%
<b>Другие типы сделок**:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	18,9	17,6	7,5%	5,2	4,6	13,3%
шт.	392	365	7,4%	134	113	18,6%
млрд руб.	8,4	7,2	16,6%	1,1	0,9	18,7%
<b>Итого:</b>						
тыс. м <sup>2</sup>	385,8	444,3	-13,2%	141,3	186,5	-24,2%
шт.	8 032	9 340	-14,0%	3 099	4 060	-23,7%
млрд руб.	170,2	196,8	-13,5%	34,1	44,6	-23,6%

\*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 октябре 2023 г. объем поглощения жилья составил 12 046 шт. сделок ДДУ, что на 11,4% ниже аналогичного показателя за сентябрь 2023 г. В годовой динамике (с октября 2022 г.) показатель уровня спроса повысился на 162,0%. Октябрьский показатель уровня спроса идет на втором месте по количеству сделок за всю историю наблюдений, максимальный был достигнут в прошедшем сентябре (13 590 шт.).

Сохранение высокого уровня покупательской активности обусловлено высокой ставкой ЦБ, слабым курсом рубля, а также ожиданиями покупателей к ужесточению условий ипотечного кредитования (рост ставок и повышение первоначального взноса). Совокупный объем поглощения с начала 2023 г. составил 91 589 шт. сделок ДДУ, что выше показателя за аналогичный период 2022 г. на 30,7%.



# МОСКВА. ПОГЛОЩЕНИЕ. ИПОТЕКА (Банк России)

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ  
Октябрь 2023

6



Доля сделок с ипотекой в Большой Москве в октябре 2023 г. составила 79%.

27 октября 2023 г. на плановом заседании СД ЦБ РФ ключевая ставка ЦБ была снова повышена на 2,0 п.п. до уровня 15,0%. «Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России».

Согласно данным Банка России, в сентябре 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 15 178 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 111 428 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита снизился на 16,0 тыс. руб. (-0,2% за месяц) и составил 7,34 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в сентябре в рублях, составил 300,5 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,01%, снизившись на 0,09 п.п. за месяц.

В сентябре 2023 г. ежемесячный объем выданных ИЖК по реновации вырос на 172,0% по сравнению с январем текущего года, а количество договоров с ИЖК по реновации – на 183,3%.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в сентябре составил 2 265 853 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 777 млн руб. (0,5%).

Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с сентября 2021 года данный показатель снизился на 0,3 п.п.

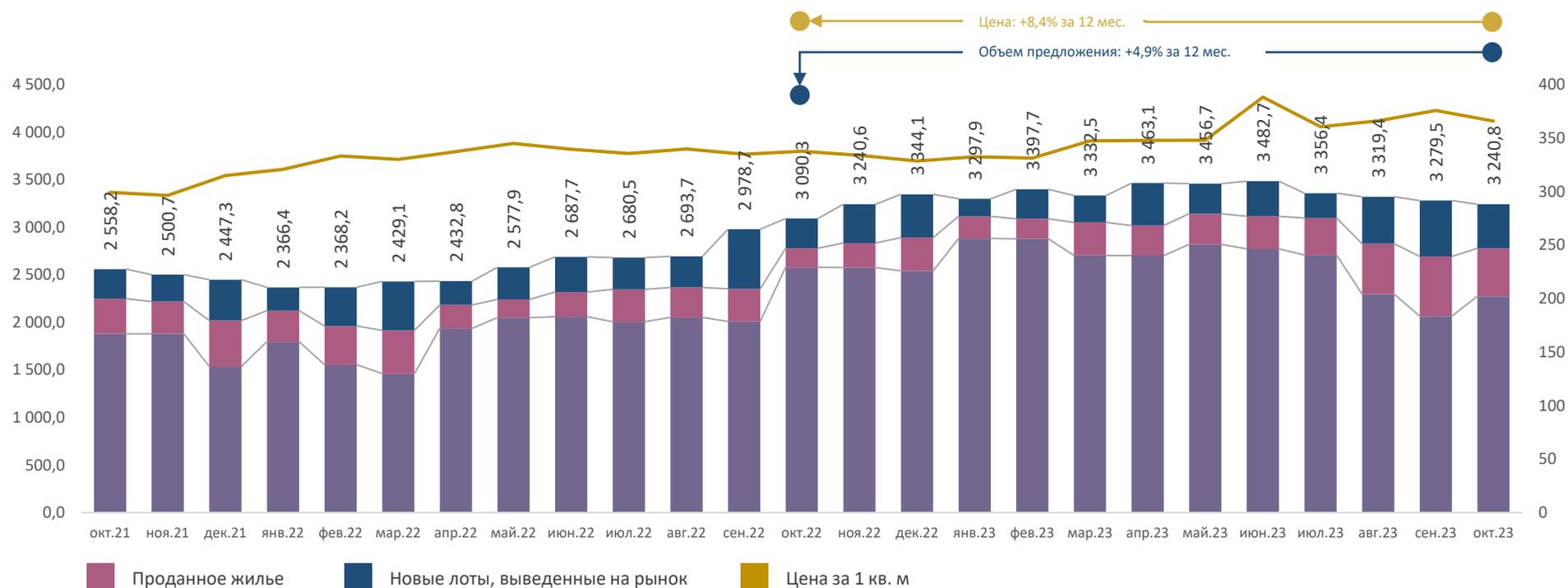
## ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ

Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



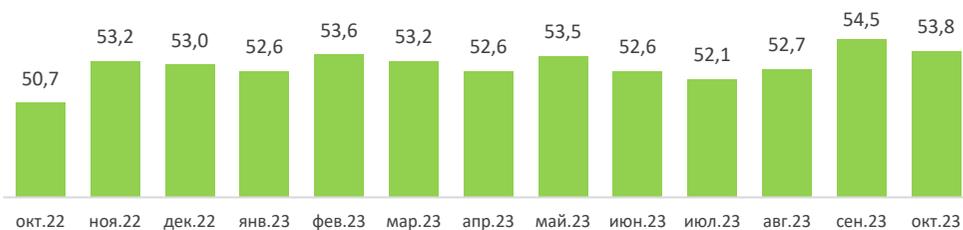
\* Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте [cbr.ru](http://cbr.ru) с отсрочкой на месяц

## ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕНА НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



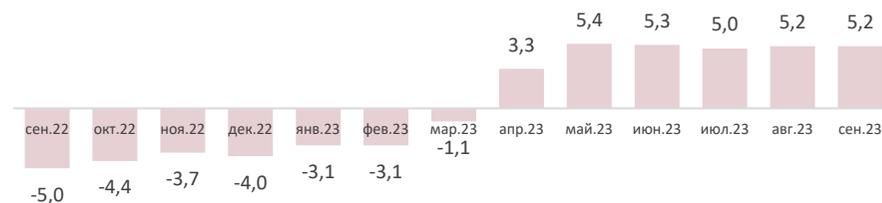
## ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI

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



## ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

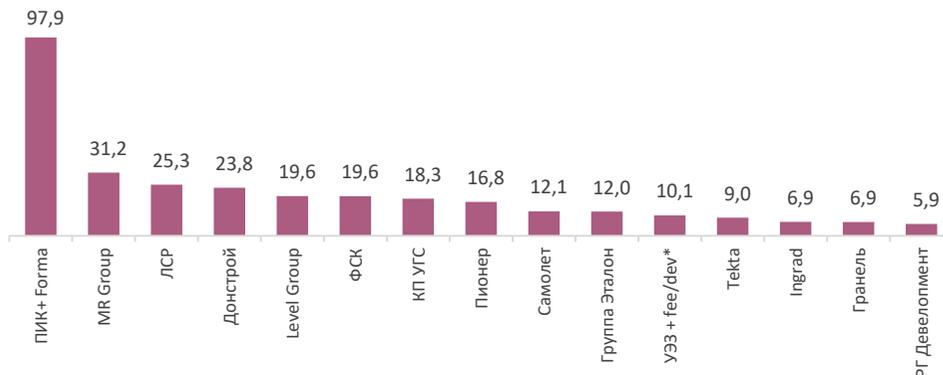




## РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м <sup>2</sup>	Продано квартир, шт.	Доля, м <sup>2</sup> в %
1	ПИК+ Forma	97 858	2 500	24,2%
2	MR Group	31 188	588	7,7%
3	ЛСР	25 270	664	6,2%
4	Донстрой	23 755	356	5,9%
5	Level Group	19 647	394	4,9%
6	ФСК	19 551	391	4,8%
7	КП УГС	18 342	324	4,5%
8	Пионер	16 799	316	4,2%
9	Самолет	12 117	274	3,0%
10	Группа Эталон	12 025	201	3,0%
11	УЭЗ + fee/dev*	10 134	172	2,5%
12	Tekta	9 022	150	2,2%
13	Ingrad	6 916	124	1,7%
14	Гранель	6 851	143	1,7%
15	РГ Девелопмент	5 855	112	1,4%
<b>Итого:</b>		<b>315 328</b>	<b>6 709</b>	<b>78%</b>



## РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м <sup>2</sup>
1	ЮАО	Лайф Варшавская	Пионер	кв.	13 281
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	ап.	9 587
3	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	9 389
4	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	8 461
5	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	8 457
6	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ ап.	8 065
7	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	7 676
8	САО	Первый Ленинградский	ФСК	кв.	7 414
9	САО	Слава	MR Group	кв.	7 348
10	СЗАО	Холланд Парк	ПИК	кв.	5 647
11	ЗАО	Событие	Донстрой	кв.	5 456
12	САО	Соул	ПИК (Forma)	кв.	5 265
13	СЗАО	Сити Бэй	MR Group	кв.	5 164
14	ЗАО	Левел Мичуринский	Level Group	кв.	4 880
15	ЮЗАО	Никольские луга	ПИК	кв.	4 845
<b>Итого:</b>					<b>110 934</b>

**78%** – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

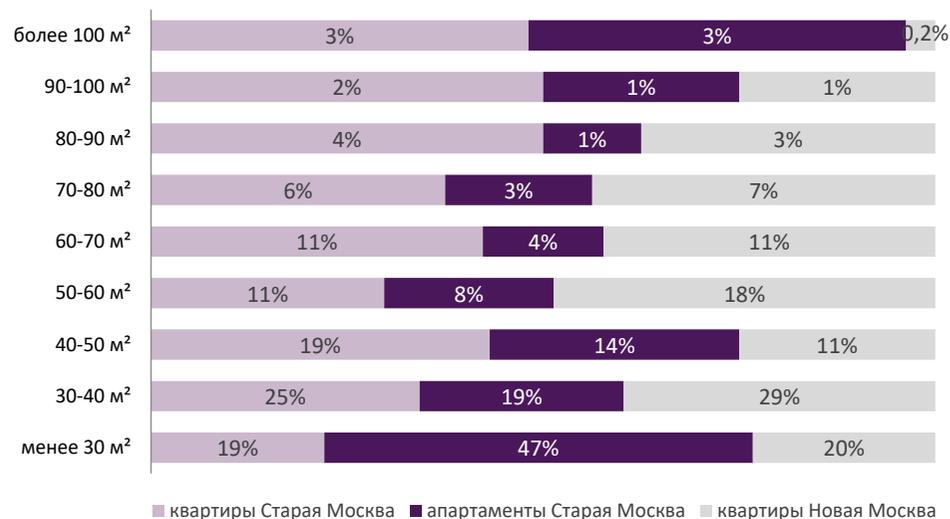
**27%** – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

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

\* Проекты fee-development: Фестиваль парк2, Инноватор, Интеллигент, Will Towers

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

Большая Москва



85% объема поглощения квартир в Старой Москве приходится на площади до 70 кв. м включительно

## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



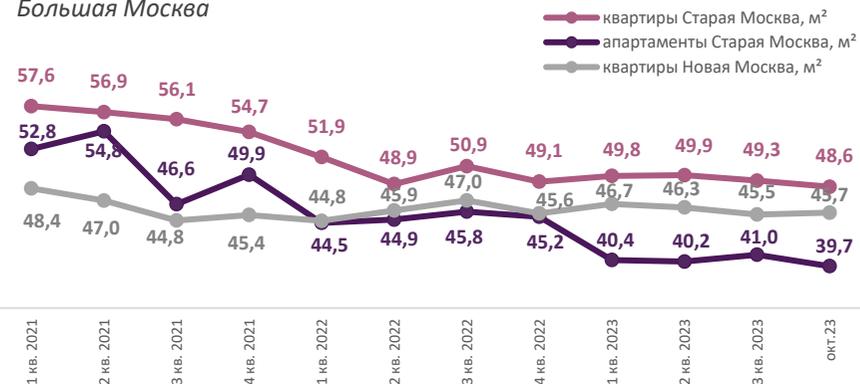
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

Большая Москва



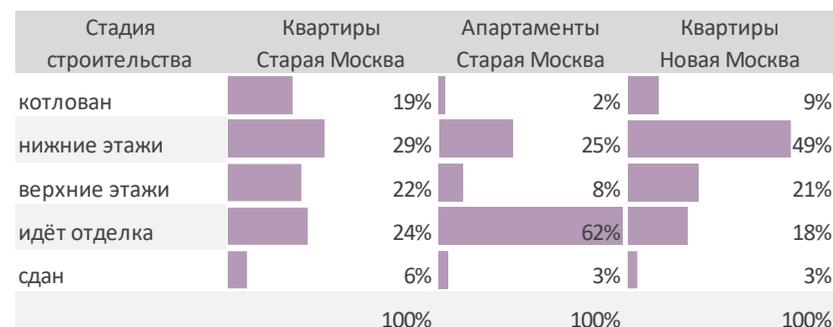
## СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ

Большая Москва



## СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

Большая Москва





СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
<b>Центральный административный округ</b>	<b>412 864</b>	<b>0,6%</b>	<b>2,3%</b>
Арбат	492 654	0,3%	5,3%
Басманный	319 375	2,0%	4,9%
Замоскворечье	398 736	2,1%	3,2%
Красносельский	385 680	1,2%	-0,6%
Мещанский	391 006	0,0%	5,3%
Пресненский	399 601	2,0%	3,8%
Таганский	378 177	1,0%	4,7%
Тверской	476 624	1,2%	4,0%
Хамовники	445 485	2,0%	3,3%
Якиманка	490 337	0,4%	5,7%
<b>Северный административный округ</b>	<b>263 710</b>	<b>1,6%</b>	<b>5,5%</b>
Аэропорт	322 500	0,7%	8,0%
Беговой	374 884	-0,2%	5,1%
Бескудниковский	236 497	1,7%	5,8%
Войковский	261 420	1,2%	6,6%
Восточное Дегунино	236 497	1,7%	5,8%
Головинский	268 265	2,4%	6,2%
Дмитровский	236 497	1,7%	5,8%
Западное Дегунино	236 497	1,7%	5,8%
Коптево	261 420	1,2%	6,6%
Левобережный	249 182	1,8%	5,0%
Молжаниновский	255 294	1,2%	0,6%
Савёловский	319 113	1,4%	8,5%
Сокол	322 500	0,7%	8,0%
Тимирязевский	268 667	1,7%	0,7%
Ховрино	249 182	1,8%	5,0%
Хорошёвский	327 468	0,7%	1,5%
<b>Северо-Восточный административный округ</b>	<b>241 019</b>	<b>0,3%</b>	<b>5,1%</b>
Алексеевский	316 982	0,5%	2,0%
Алтуфьевский	225 378	1,4%	3,0%
Бабушкинский	241 378	0,2%	4,1%
Бибирево	225 378	1,4%	3,0%
Бутырский	268 667	1,7%	0,7%

Лианозово	222 117	-0,2%	3,2%
Лосиноостровский	217 576	0,8%	4,0%
Марфино	242 945	1,8%	6,9%
Марьино	319 113	1,4%	8,5%
Останкинский	277 299	0,3%	4,4%
Отрадное	230 818	0,8%	3,7%
Ростокино	277 299	0,3%	4,4%
Свиблово	278 689	0,0%	7,5%
Северное Медведково	239 345	1,0%	7,7%
Северный	236 497	1,7%	5,8%
Южное Медведково	241 378	0,2%	4,1%
Ярославский	217 576	0,8%	4,0%
<b>Восточный административный округ</b>	<b>238 789</b>	<b>0,7%</b>	<b>5,1%</b>
Богородское	243 813	0,5%	8,1%
Вешняки	210 336	0,0%	4,2%
Восточное Измайлово	231 149	0,4%	1,9%
Восточный	209 144	0,4%	1,4%
Гольяново	223 509	0,4%	4,2%
Ивановское	219 207	1,0%	3,5%
Измайлово	231 149	0,4%	1,9%
Косино-Ухтомский	198 200	0,1%	1,0%
Метрогородок	243 813	0,5%	8,1%
Новогиреево	219 207	1,0%	3,5%
Новокосино	209 144	0,4%	1,4%
Перово	232 008	1,1%	4,6%
Преображенское	265 590	0,2%	4,1%
Северное Измайлово	223 509	0,4%	4,2%
Соколиная Гора	271 731	-0,2%	5,9%
Сокольники	307 484	0,3%	2,8%
<b>Юго-Восточный административный округ</b>	<b>233 558</b>	<b>0,7%</b>	<b>6,4%</b>
Выхино-Жулебино	210 336	0,0%	4,2%
Капотня	223 971	0,7%	6,4%
Кузьминки	237 074	1,4%	4,3%
Лефортово	256 260	2,0%	6,0%
Люблино	220 942	1,3%	2,4%
Марьино	223 971	0,7%	6,4%
Некрасовка	198 200	0,1%	1,0%

Нижегородский	295 285	-0,4%	5,5%
Печатники	233 868	0,1%	7,3%
Рязанский	236 659	0,4%	10,1%
Текстильщики	237 074	1,4%	4,3%
Южнопортовый	303 134	0,2%	7,5%
<b>Южный административный округ</b>	<b>244 820</b>	<b>1,0%</b>	<b>5,0%</b>
Бирюлёво Восточное	202 870	-0,1%	6,2%
Бирюлёво Западное	202 870	-0,1%	6,2%
Братеево	219 733	1,3%	3,6%
Даниловский	279 971	1,0%	3,8%
Донской	352 413	0,1%	5,1%
Зябликово	219 733	1,3%	3,6%
Москворечье-Сабурово	228 776	0,3%	4,1%
Нагатино-Садовники	276 240	1,7%	6,2%
Нагатинский Затон	276 240	1,7%	4,6%
Нагорный	269 984	1,6%	6,1%
Орехово-Борисово Северное	229 807	0,7%	2,1%
Орехово-Борисово Южное	229 807	0,7%	2,1%
Царицыно	228 776	0,3%	4,1%
Чертаново Северное	251 742	0,6%	8,0%
Чертаново Центральное	251 742	0,6%	8,0%
Чертаново Южное	233 232	0,9%	5,0%
<b>Юго-Западный административный округ</b>	<b>298 743</b>	<b>1,4%</b>	<b>3,4%</b>
Академический	311 492	1,4%	2,9%
Гагаринский	355 234	0,5%	2,6%
Зюзино	269 984	1,6%	6,1%
Коньково	266 250	0,2%	3,0%
Котловка	279 971	1,0%	3,8%
Ломоносовский	355 234	0,5%	2,6%
Обручевский	266 250	0,2%	3,0%
Северное Бутово	225 129	0,8%	1,8%
Тёплый Стан	225 359	1,5%	5,4%
Черёмушки	307 812	1,1%	4,5%
Южное Бутово	203 845	0,8%	1,2%
Ясенево	235 210	0,6%	6,1%
<b>Западный административный округ</b>	<b>298 499</b>	<b>0,4%</b>	<b>4,3%</b>
Внуково	224 253	0,0%	4,4%
Дорогомилово	371 578	1,3%	4,0%
Крылатское	290 941	0,4%	5,8%
Кунцево	278 951	0,7%	8,0%
Можайский	280 269	0,6%	4,3%
Ново-Переделкино	224 253	0,0%	4,4%
Очаково-Матвеевское	275 577	1,0%	3,1%

Проспект Вернадского	317 403	1,0%	4,7%
Раменки	355 234	0,5%	2,6%
Солнцево	234 782	0,6%	2,0%
Тропарёво-Никулино	283 499	1,7%	8,2%
Филёвский Парк	318 510	1,3%	1,8%
Фили-Давыдовское	280 269	0,6%	4,3%
<b>Северо-Западный административный округ</b>	<b>277 325</b>	<b>1,1%</b>	<b>4,9%</b>
Куркино	255 294	1,2%	0,6%
Митино	231 973	1,4%	4,1%
Покровское-Стрешнево	276 166	1,1%	4,1%
Северное Тушино	245 394	0,4%	5,1%
Строгино	259 484	0,9%	7,0%
Хорошёво-Мнёвники	306 261	0,7%	5,7%
Щукино	276 166	1,1%	4,1%
Южное Тушино	245 394	0,4%	5,1%
<b>Зеленоградский административный округ</b>	<b>190 446</b>	<b>-0,1%</b>	<b>4,9%</b>

Цены на квартиры по типам домов IRN	Окт. 2023	К сен. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	235 405	+0,3%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	238 179	+1,0%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	253 485	+0,8%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	268 780	+1,4%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	288 287	+1,4%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	273 352	+0,6%
Все панельные и блочные дома	242 356	+0,7%
Все монолитные и кирпичные дома	276 806	+1,1%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в октябре в Москве представлено 47 144 объектов и 45 453 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 267 000 руб./кв. м (+0,8% за месяц).