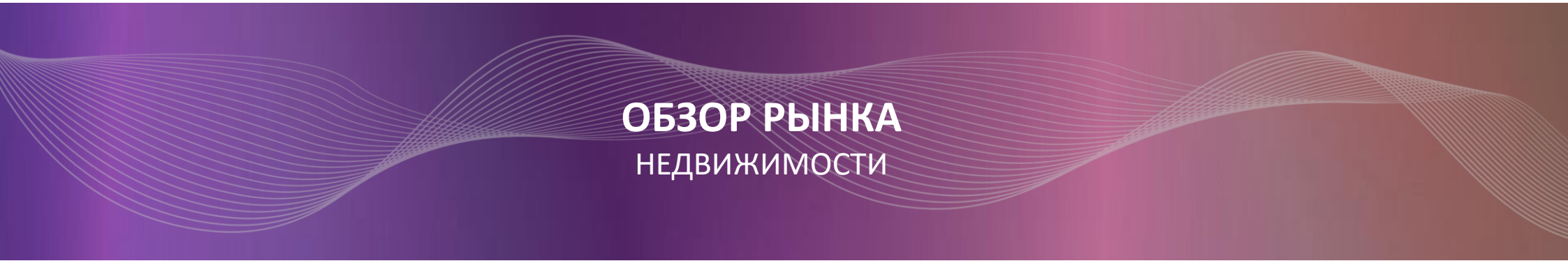




ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

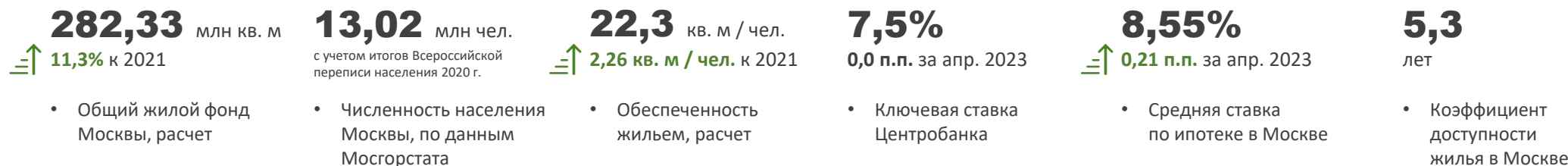


ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

МАЙ 2023



ПОКАЗАТЕЛИ МАКРОЭКОНОМИКИ И СТАТИСТИКИ



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



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

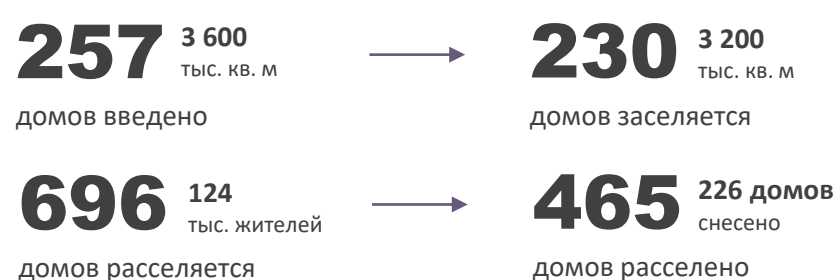


ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ PMI РОССИИ. Май 2023



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 Май 2023

Совокупный объем предложения жилья, стр. 14

3,46

↓ 0,2% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 36,6% ЗА ГОД
к маю 2022

Старая Москва, млн кв. м

2,51

↓ 2,4% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 27,8% ЗА ГОД
к маю 2022

Новая Москва, млн кв. м

0,94

↑ 6,2% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 67,3% ЗА ГОД
к маю 2022

Совокупный объем предложения жилья немного снизился и но, при этом, на 36,6% 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

390,5

↑ 1,0% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 8,4% ЗА ГОД
к маю 2022

Новая Москва, тыс. руб. / кв. м

233,9

↓ 0,5% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 5,3% ЗА ГОД
к маю 2022

В мае 2023 г. по ряду проектов в массовом сегменте наблюдалось повышение прайсовых цен. Среднерыночный дисконт в мае 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 ПРАВ. ДДУ, шт. Май 2023, стр. 19

За месяц

8 104

↓ 14,4% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 66,9% ЗА ГОД
к маю 2022

С начала 2023 года

38 015

↑ 4,3% ЗА ГОД
к янв. - маю 2022



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

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

За месяц, тыс. кв. м

322,0

2,0% ЗА МЕСЯЦ
к апр. 2023

↑ 67,6% ЗА ГОД
к маю 2022

С начала 2023 года, тыс. кв. м

1 471,9

↓ 9,3% ЗА ГОД
к янв. - маю 2023

Снижение уровня спроса в мае 2023 г обусловлено традиционным сезонным фактором, связанным с майскими праздниками. При этом, совокупный объем зарегистрированных ДДУ с начала 2023 г остается на высоком уровне и сопоставим с уровнем 2022 г (+4,3%) 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. При этом объем поглощения за этот период значительно снизился.

* 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

Май 2023, стр. 24-25

Совокупный объем
предложения /
Аналитическая база Циан
млн кв. м

Москва

3,17

↓ 21,1% ↑ 17,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2023 к маю 2022

Московская область

2,89

↑ 28,4% ↑ 37,6%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2023 к маю 2022

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

Старая Москва

253,3

↑ 0,1% ↓ 6,3%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2023 к маю 2022

Пятиэтажки (старая панель)

222,3

↑ 0,4% ↓ 6,8%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к апр. 2023 к маю 2022

Несмотря на сезонное снижение спроса, уровень активности на вторичном рынке Москвы пока остается приемлемым – цены поддерживает переток покупателей с первичного рынка, а также наметившийся дефицит ликвидных лотов.

Однако летом, с началом сезона отпусков, снижение спроса, скорее всего, продолжится, и это может негативно отразиться на динамике стоимости метра. Возможно, цены предложения продолжат топтаться на месте, но размер скидок, по всей видимости, увеличится.

ИПОТЕЧНЫЙ РЫНОК / cbr.ru

Апрель 2023*, стр. 20

Выданные ипотечные кредиты

За месяц, шт.

9 385

0,03% ↑ 136,1%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2023 к апр. 2022

С начала 2023 года, млн руб.

227 424

↑ 7,9%
ЗА ГОД
к янв.- апр. 2022

Объем просроченной
задолженности по ипотеке, млн руб.

11 767

↑ 1,2% ↑ 7,2%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2023 к апр. 2022

Доля просроченной
задолженности по ипотеке, %

0,6

0,0 п.п. 0,0 п.п.
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД
к мар. 2022 к апр. 2022

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



ИПОТЕЧНЫЕ СДЕЛКИ / Росреестр, май 2023

За месяц, шт.

11 657

↑ 0,2% ↑ 97,4% ↑ 18,3%
ЗА МЕСЯЦ ЗА ГОД ЗА 2 ГОДА
к апр. 2023 к маю 2022 к маю 2021

С начала 2023 года, шт.

51 606

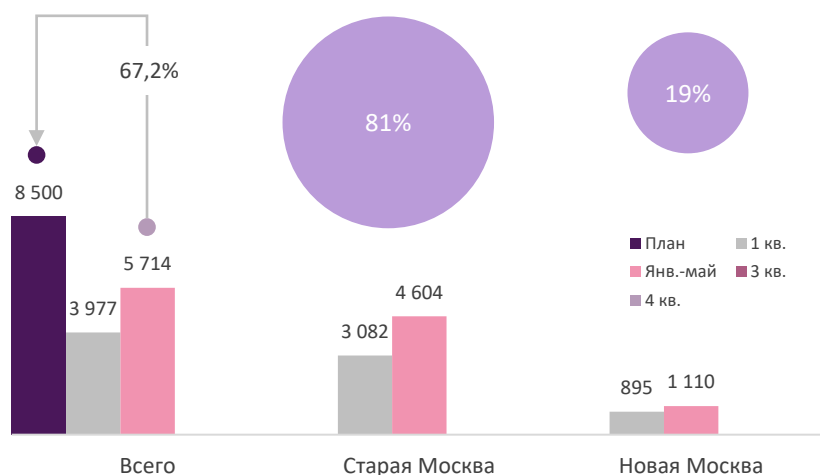
↑ 13,6% ↑ 4,6%
ЗА ГОД ЗА 2 ГОДА
к янв.- маю 2022 к янв.- маю 2021

За год число оформленных в мае ипотечных сделок в столице увеличилось на 97%. Москва сохраняет лидирующую позицию среди российских регионов по выданным льготным ипотечным кредитам. Их объем в мае составил 23,5 миллиарда рублей – это 18,7% от общероссийского объема льготной ипотеки. Всего в столице с начала действия программы выдано кредитов на сумму 881,6 миллиарда рублей.

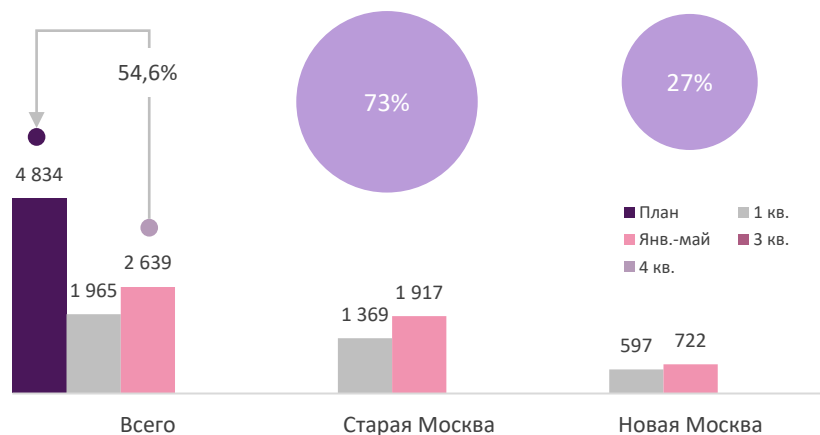


ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В 2023 ГОДУ (накопленным итогом)

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 пять месяцев 2023 года в Москве введено 5 713,7 тыс. кв. м недвижимости, что составляет 67,2% от плановых годовых показателей. В границах Старой Москвы ввод составил 4 603,5 тыс. кв. м (81% от общего ввода за 2023 г.). В Новой Москве – 1 110,2 тыс. кв. м (19%).

С начала года в Москве введено 2 638,6 тыс. кв. м жилья (жилой площади), что составляет 54,6% от плановых годовых показателей (4 834 тыс. кв. м). В Старой и Новой Москве введено 1 916,6 и 772 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	3,9
ВАО	3,9
ЗелАО	4,0
ЮВАО	4,3
САО	4,7
ЮАО	5,1
СЗАО	5,4
СВАО	5,7
ЗАО	6,0
ЦАО	10,5
Средн.	5,3

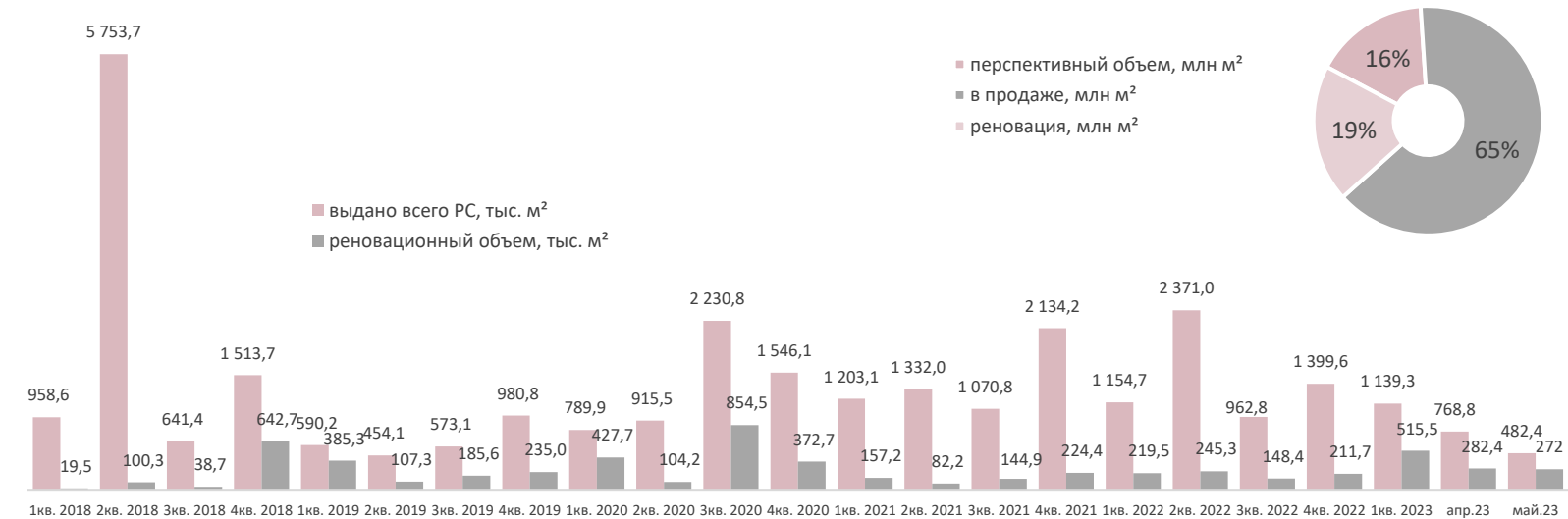
Показатель был рассчитан на основе Методики расчета показателя «Коэффициент доступности жилья»*. В качестве переменной, характеризующей доход, была использована средняя номинальная начисленная заработная плата (март 2023 г., Мосгорстат). Данные по стоимости 1 кв. м первичного жилья по АО г. Москвы на май 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
5 026 га	51,1 Площадь жилых помещений	21,95 Жилая площадь	3,66 Жилая площадь	6,09 Жилая площадь	5,95 Жилая площадь	3,37 Жилая площадь	1,44 Жилая площадь	1,44 Жилая площадь
		37,75 Общая площадь	6,30 Общая площадь	10,47 Общая площадь	10,23 Общая площадь	5,80 Общая площадь	2,48 Общая площадь	2,48 Общая площадь
		647 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 мае 2023 г. в Большой Москве было выдано 22 разрешения на строительство объектов жилой недвижимости, полезная площадь которых составила порядка 482 тыс. м², из которых 57% 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 5 011,5 тыс. м².



ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ В Т.Ч. ЖИЛЬЯ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2023

2

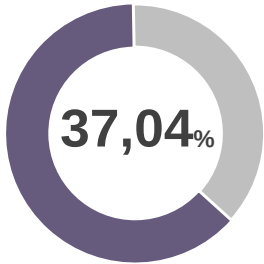
ВВОД НЕДВИЖИМОСТИ ПО ВСЕМ ОТРАСЛЯМ		2023 год						2 квартал						Май 2023					
		План			Факт на 31.05.2023			План			Факт на 31.05.2023			План			Факт		
		Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет	Всего	Бюджет	Внебюджет
	кол-во	398	212	186	232	58	174	56	24	32	71	9	62	13	3	10	24	7	17
	тыс. кв. м	8 500,0	3 752,7	4 747,3	5 713,7	1 143,6	4 570,1	1 611,3	419,8	1 191,5	1 736,5	158,4	1 578,1	205,5	18,8	186,7	501,0	133,3	367,7
Жилые объекты	кол-во	218	74	144	123	27	96	28	9	19	29	7	22	5	0	5	10	6	4
	тыс. кв. м	6 792,8	2 371,5	4 421,3	4 264,9	731,5	3 533,4	1 267,9	320,3	947,6	1 151,0	142,9	1 008,1	148,2	0,0	148,2	279,2	129,1	150,1
	жил. пл.	4 834,0	1 288,9	3 545,1	2 638,6	408,1	2 230,5	656,4	170,9	485,5	673,2	75,7	597,5	93,3	0	93,3	174,7	67,8	106,9
ДОУ	кол-во	33	13	20	16	1	15	9	4	5	5	0	5	2	0	2	1	0	1
	тыс. кв. м	118,4	47,9	70,5	42,1	5,2	36,9	37,8	15,1	22,7	9,4	0	9,4	7	0	7	2	0	2
Школы и БНК	кол-во	33	21	12	10	1	9	4	2	2	5	0	5	0	0	0	1	0	1
	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	0	0	0	16,7	0	16,7
Лечебно-оздоровительные объекты	кол-во	34	32	2	8	6	2	6	6	0	3	2	1	2	2	0	1	1	0
	тыс. кв. м	425,6	383,5	42,1	84,1	71,2	12,9	61,5	61,5	0	16	15,5	0,5	17,9	17,9	0	4,2	4,2	0
Спортивно-рекреационные объекты	кол-во	14	7	7	8	3	5	3	2	1	3	0	3	1	1	0	0	0	0
	тыс. кв. м	117,7	50,7	67	106,7	7,1	99,6	31,8	6,8	25	58	0	58	0,9	0,9	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	10	0	10	0	0	0	5	0	5	1	0	1	3	0	3
	тыс. кв. м	0	0	0	54,1	0	54,1	0	0	0	13,8	0	13,8	3,9	0	3,9	5,4	0	5,4
Гостиницы, апартотели	кол-во	0	0	0	15	0	15	3	0	3	8	0	8	1	0	1	3	0	3
	тыс. кв. м	0	0	0	510,4	0	510,4	127,5	0	127,5	279,9	0	279,9	10,8	0	10,8	130,8	0	130,8
Административно-деловые объекты	кол-во	10	10	0	6	0	6	1	1	0	3	0	3	0	0	0	1	0	1
	тыс. кв. м	46,4	46,4	0	56	0	56	3,1	3,1	0	47,5	0	47,5	0	0	0	1,5	0	1,5
Прочие объекты (производств. объекты, транспорт, религиозные объекты)	кол-во	54	54	0	36	20	16	2	0	2	10	0	10	1	0	1	4	0	4
	тыс. кв. м	596,5	596,5	0	434,1	320,7	113,4	29,9	0	29,9	84,3	0	84,3	16,8	0	16,8	61,2	0	61,2

	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	118,48 (2019-2024 гг.)	3,6 / 5,18	3,8 / 4,98	4,0 / 7,81	4,488 / 6,8	4,834 / 2,64	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 31.05.2023, 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	6 601,0	37,04	

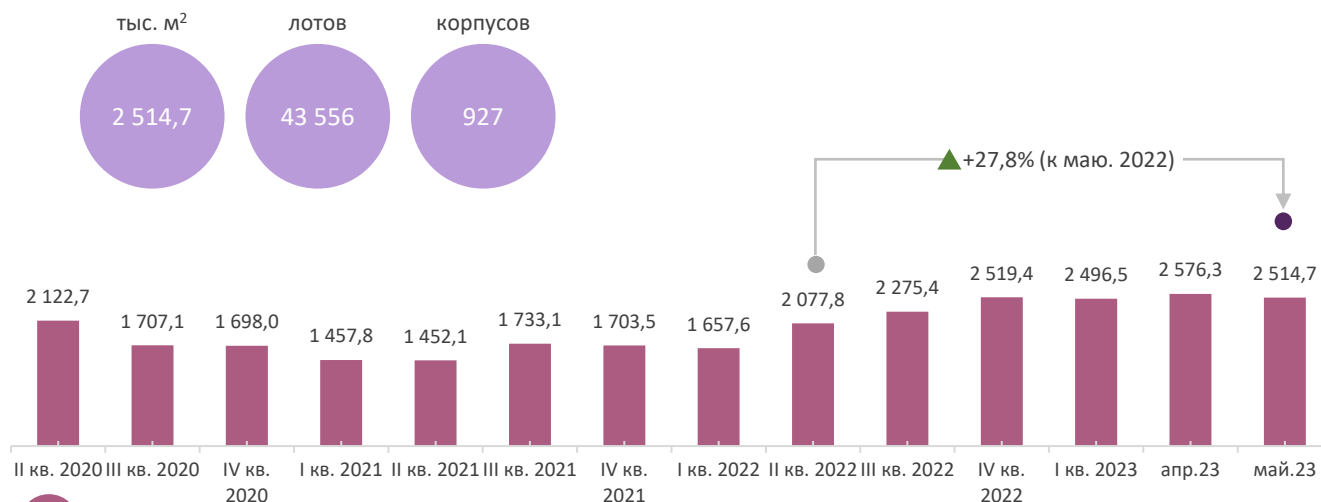


МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

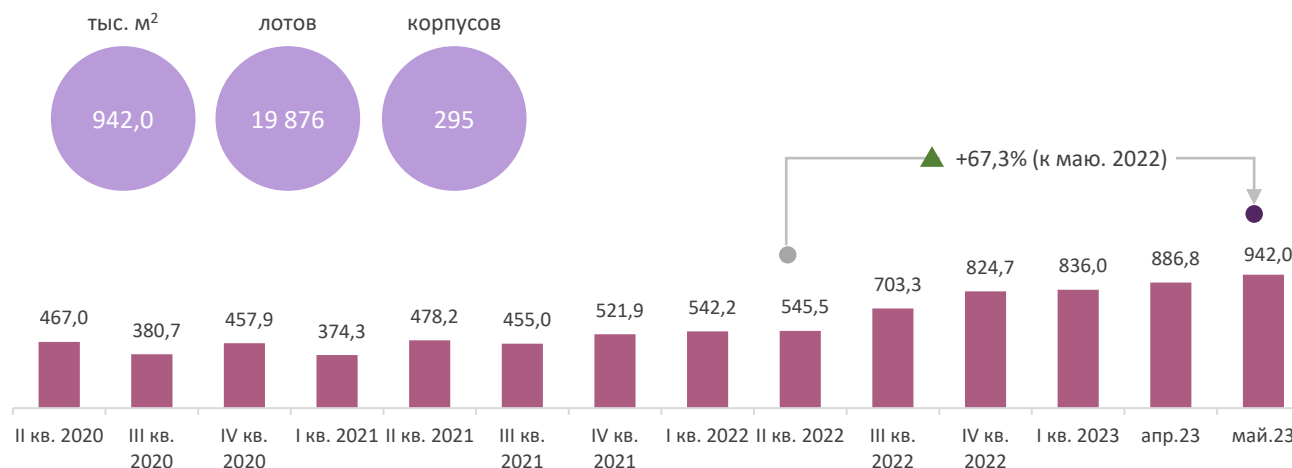
ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2023

3

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. СТАРАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ. НОВАЯ МОСКВА МОСРЕАЛСТРОЙ, квартиры



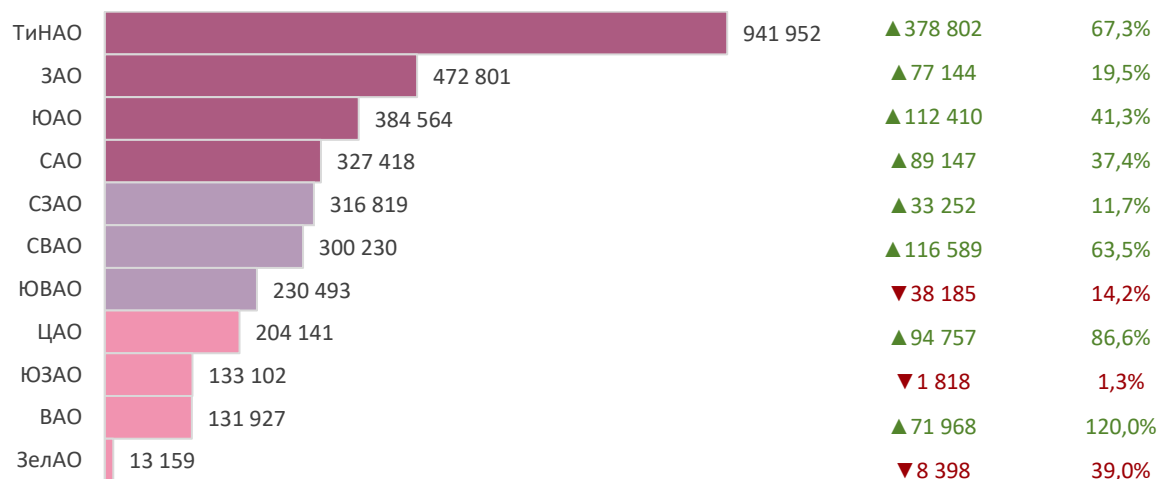
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ В РАЗРЕЗЕ ОКРУГОВ, кв. м.

Округ	Класс	Без отделки	Под ключ	Под чистовую
ВАО	Эконом	0,8%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,7%	1,5%	0,1%
	Бизнес	0,5%	0,0%	0,1%
ЗАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,1%	1,2%
	Бизнес	3,2%	0,4%	2,0%
	Элитный	1,9%	0,6%	0,0%
ЗелАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,4%	0,0%
САО	Эконом	0,0%	0,4%	0,3%
	Комфорт	3,1%	1,9%	0,6%
	Бизнес	2,6%	0,3%	0,8%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
СВАО	Эконом	0,0%	0,5%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,6%	0,0%
	Бизнес	3,3%	0,5%	1,0%
	Элитный	0,2%	0,0%	0,0%
СЗАО	Комфорт	1,2%	0,9%	0,2%
	Бизнес	3,2%	0,5%	2,3%
	Элитный	0,4%	0,2%	0,0%
	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
ЦАО	Эконом	0,0%	0,0%	0,0%
	Комфорт	0,0%	0,0%	0,0%
	Бизнес	2,5%	0,0%	0,1%
	Элитный	4,0%	0,3%	0,1%
ЮАО	Эконом	0,0%	0,1%	0,0%
	Комфорт	0,7%	2,4%	0,1%
	Бизнес	5,8%	1,4%	0,7%
	Элитный	0,2%	0,1%	0,1%
ЮВАО	Эконом	0,5%	0,2%	0,0%
	Комфорт	1,1%	2,4%	0,1%
	Бизнес	0,9%	0,3%	0,8%
ЮЗАО	Эконом	0,0%	0,3%	0,0%
	Комфорт	1,3%	0,0%	0,5%
	Бизнес	2,2%	0,0%	0,4%
	Элитный	0,0%	0,0%	0,2%
НАО	Эконом	0,6%	5,1%	0,0%
	Комфорт	6,4%	6,3%	3,3%
	Бизнес	2,1%	0,3%	0,4%
ТАО	Эконом	0,1%	0,0%	0,0%
	Комфорт	1,3%	0,0%	0,0%
Итого:		52,3%	32,2%	15,4%

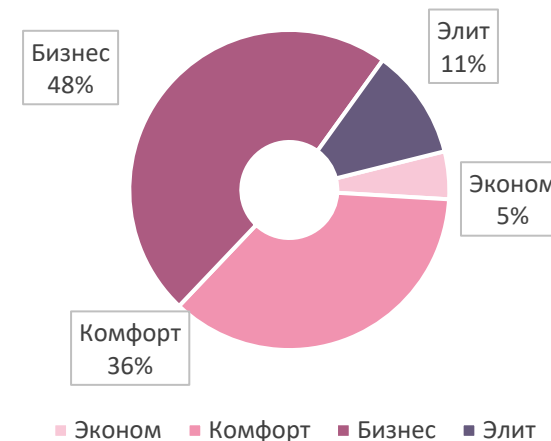
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры

к май. 2022,
м²

к май. 2022,
%

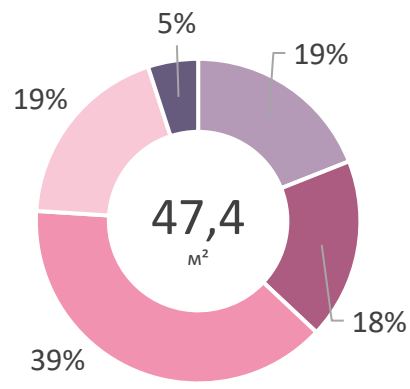
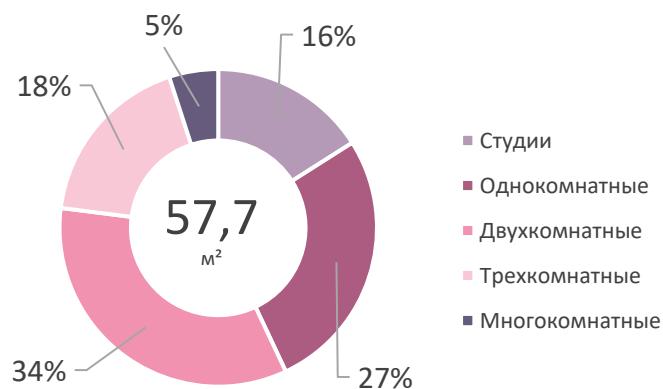


СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО КЛАССАМ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры



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

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЮЗАО	Обручева 30, к. 1	ЛСР	2 кв. 2027	бизнес	220
ЮЗАО	Very на Миклухо-Маклая, к.	Основа	2 кв. 2025	бизнес	н/д
ЗАО	Страна Озерная, к. Байкал	Страна Девелопмент	3 кв. 2025	бизнес-	199
НАО	Новое Летово, к. 1-3	Стройком	2 кв. 2025	комфорт	695
НАО	Подольские кварталы, к. 1-3	Самолет	1 кв. 2025	комфорт	415
ЗАО	Вишневый сад, к. Р, Т, У	AB Development	4 кв. 2024	элитный	104
СВАО	Mod, к. 5 (Camus)	MR Group	4 кв. 2024	бизнес	158
ЦАО	Collection Luzhniki, к. HL1 (1-я оч)	Абсолют	4 кв. 2026	элитный	22
ЮВАО	Люблинский парк, к. 14.1, 14.2, 14.5, 14.6	ПИК	4 кв. 2025	комфорт	153
СЗАО	City Bay, к. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 (North 3-я оч)	MR Group	3 кв. 2026	бизнес	431
НАО	Алхимово, к. 13, 15, 16	Самолет	4 кв. 2024	комфорт	192
НАО	Первый Московский, Ф9, к.1, 2	Абсолют	2 кв. 2026	комфорт	156
НАО	Середневский лес, к. 4.2	ПИК	2 кв. 2025	комфорт	157
НАО	Скандинавия Центр, к. 28.1-28.4	A101	3-4 кв. 2025	комфорт+	793



МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК. КВАРТИРЫ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2023

3

ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

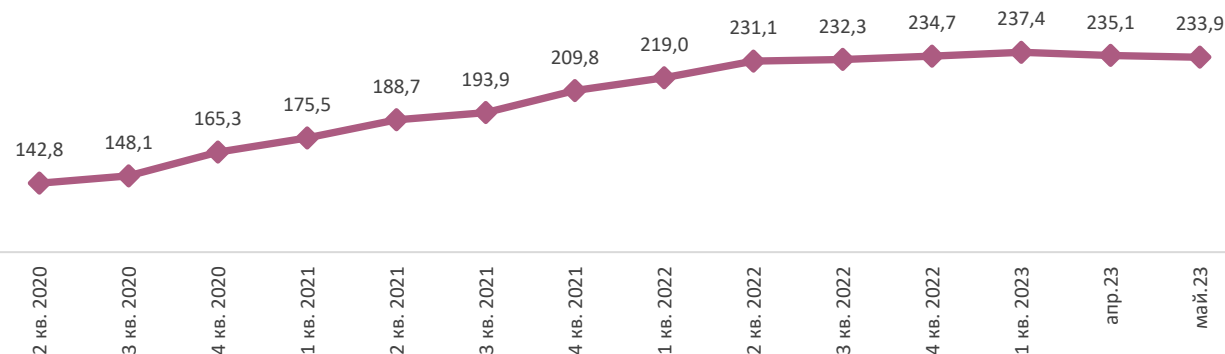
По итогам мая 2023 г. средняя цена на квартиры (без учета элит-класса) в Старой Москве увеличилась на 1%, за месяц и составила 390,5 тыс. руб./м². При этом с учетом скидок цена увеличилась на 0,3% и составила 354,3 тыс. руб./м². За год (с мая 2022 г.) средняя цена квартир увеличилась на 8,4%, при этом с учетом скидок прирост составил +1,6%.

В мае 2023 г. по ряду проектов в массовом сегменте наблюдалось повышение прайсовых цен. Среднерыночный дисконт в мае 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.

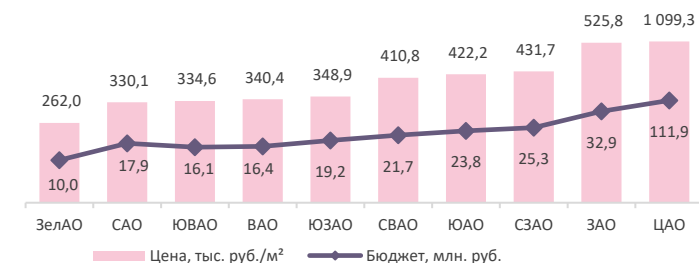
В Новой Москве средняя цена предложения квартир за кв. м. по итогам мая 2023 г. снизилась на 0,5% за месяц и составила 233,9 тыс. руб./м². За год (с мая 2022 г.) прирост цены составил 5,3%.



ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Новая Москва, квартиры

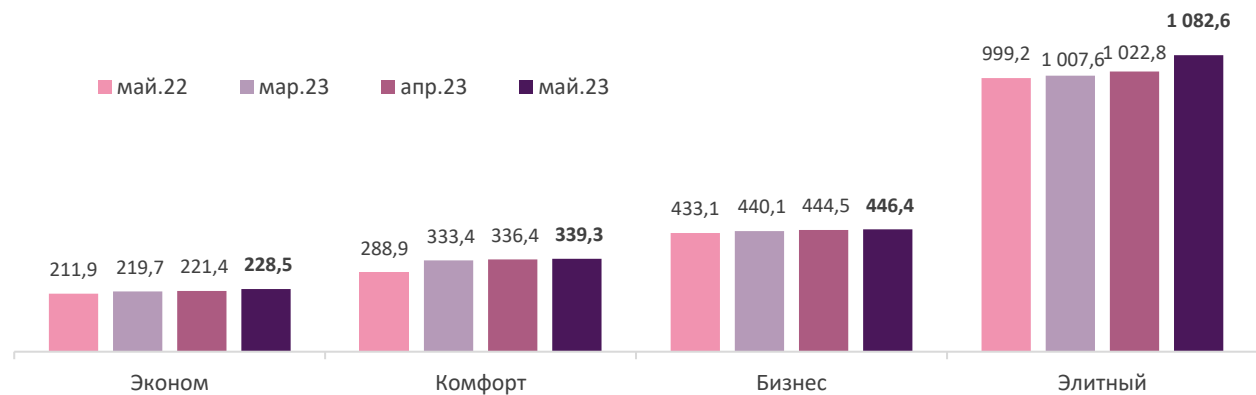


СРЕДНИЕ ЦЕНЫ И БЮДЖЕТЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры



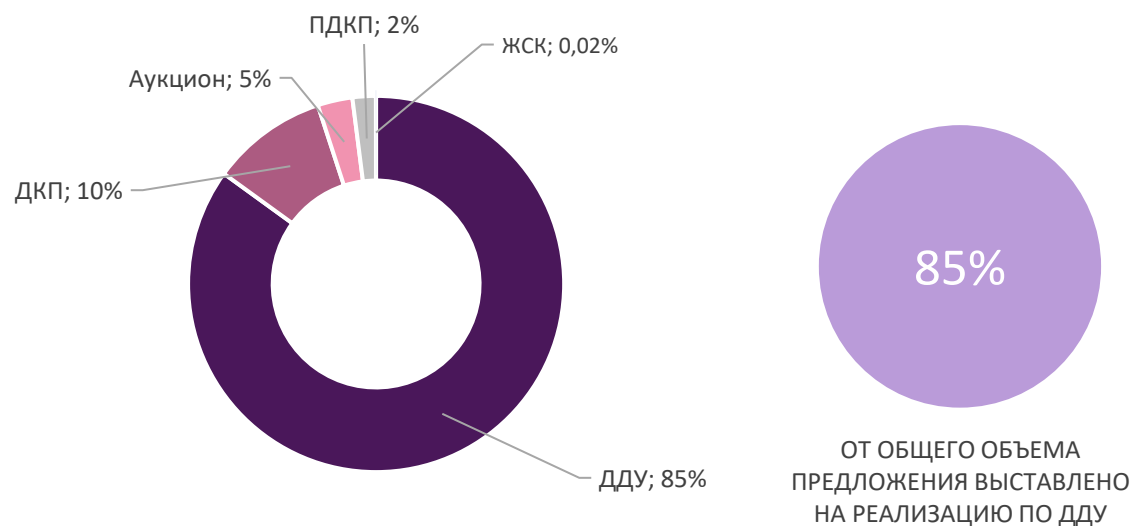
РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ПО КЛАССАМ

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



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМЕ ДОГОВОРА

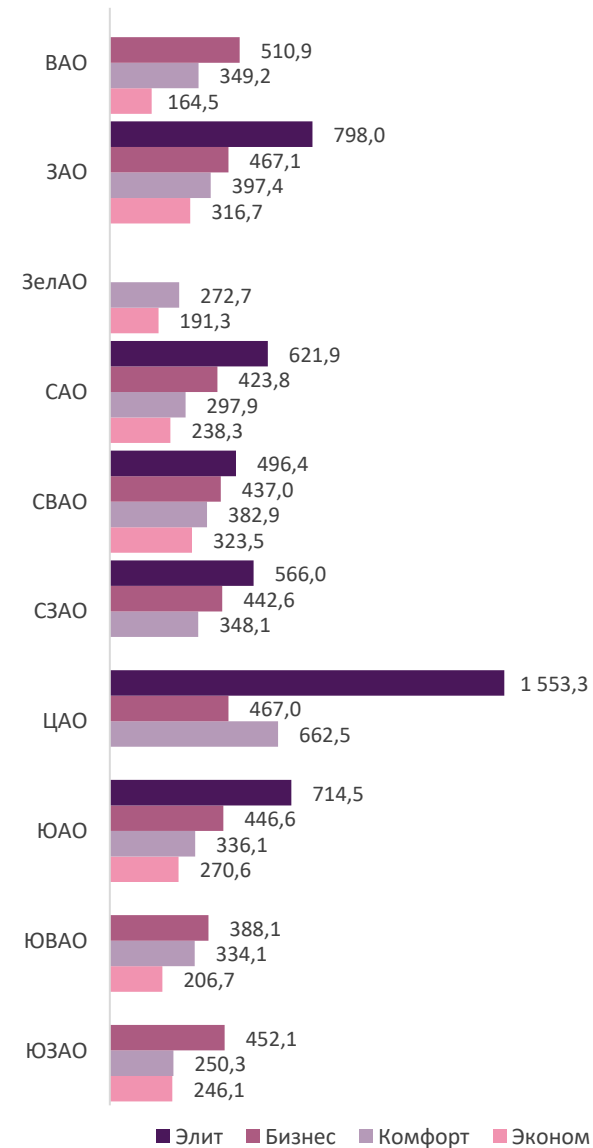
МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, квартиры и апартаменты



СРЕДНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК

МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, квартиры

ПО ОКРУГАМ И КЛАССАМ, тыс. руб./м²





МОСКВА. АПАРТАМЕНТЫ И СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ
Май 2023

4

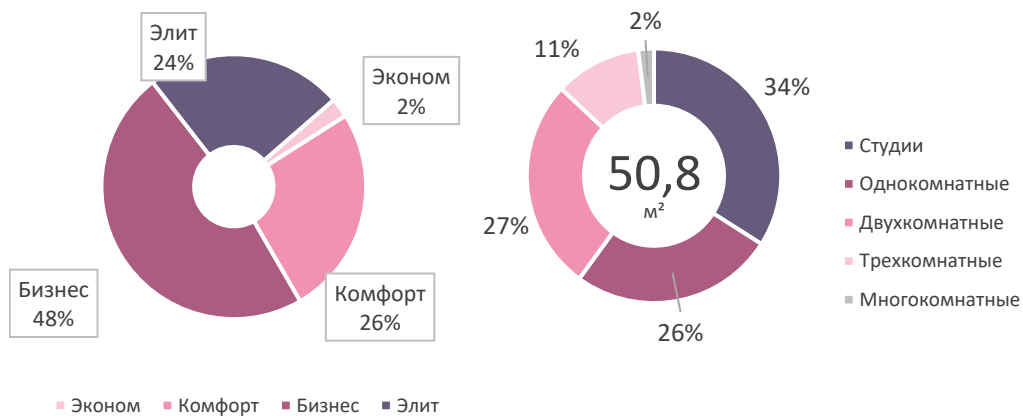
ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СРЕДНЯЯ ЦЕНА МОСРЕАЛСТРОЙ. Старая Москва, апартаменты



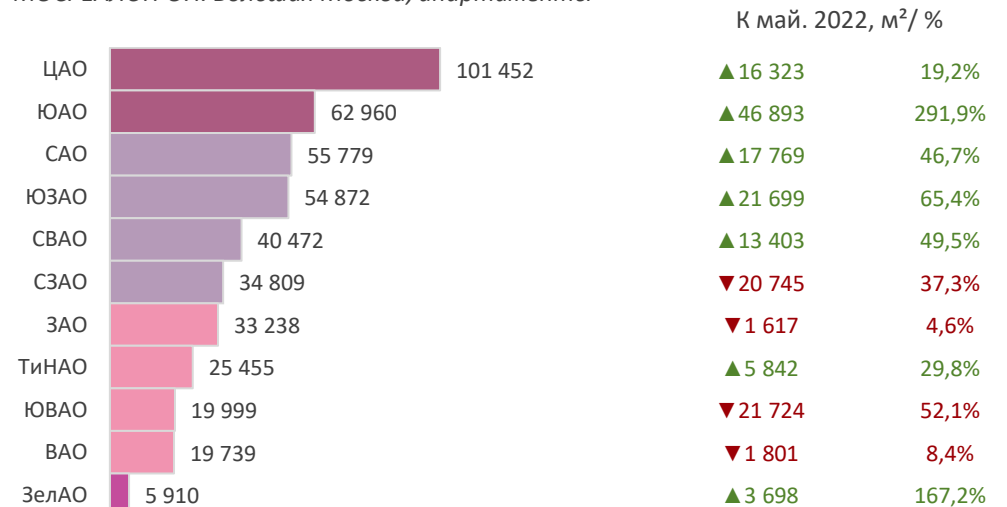
НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ (АПАРТАМЕНТЫ), ВЫШЕДШИЕ НА РЫНОК В МАЕ, МОСРЕАЛСТРОЙ

ОКРУГ	НАЗВАНИЕ ЖК	ЗАСТРОЙЩИК	СРОК ГК	КЛАСС	ШТ. В ПРОДАЖЕ
ЦАО	IZZZI на Садовнической	Orange Group	4 кв. 2024	бизнес	205
ЗАО	Верейская 41, к. 2.1	Самолет	4 кв. 2024	бизнес	22

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



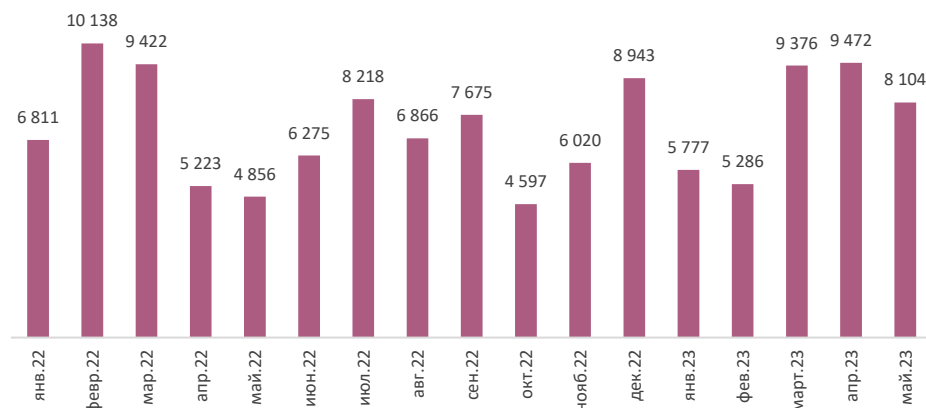
ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ МОСРЕАЛСТРОЙ. Большая Москва, апартаменты





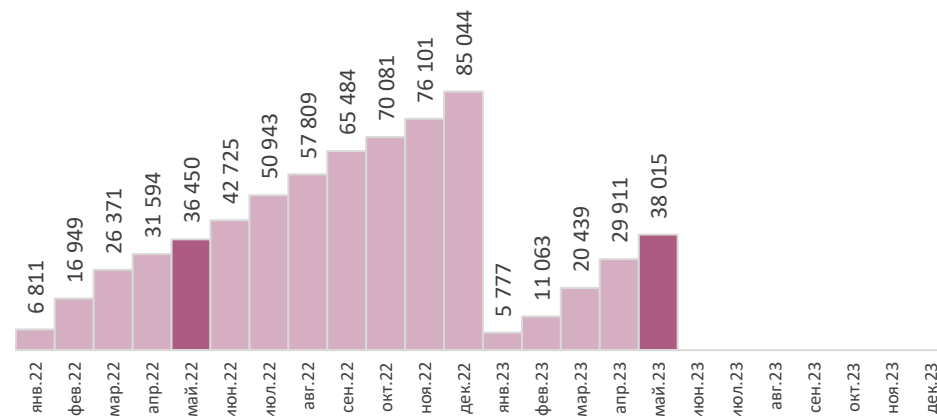
ДДУ

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	
	май. 2023 г.	апр. 2023 г.	май. 2023 г. / апр. 2023 г.	май. 2023 г.	апр. 2023 г.	май. 2023 г. / апр. 2023 г.
Прямые сделки от застройщика*:						
тыс. м ²	249,6	228,4	9,3%	72,4	60,3	20,1%
шт.	5 089	4 611	10,4%	1 562	1 318	18,5%
млрд руб.	99,8	87,1	14,6%	16,5	13,9	18,7%
Другие типы сделок**:						
тыс. м ²	13,4	42,8	-68,7%	2,6	9,4	-72,3%
шт.	261	882	-70,4%	61	227	-73,1%
млрд руб.	4,7	15,1	-68,9%	0,6	2,2	-72,7%
Итого:						
тыс. м ²	263,0	271,2	-3,0%	75,0	69,7	7,6%
шт.	5 350	5 493	-2,6%	1 623	1 545	5,0%
млрд руб.	104,5	102,2	2,3%	17,1	16,1	6,2%

*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 мае 2023 г. объем поглощения жилья составил 8 104 шт. сделок ДДУ, что на 14,4% ниже аналогичного показателя за апрель 2023 г. В годовой динамике (с мая 2022 г.) показатель уровня спроса повысился на 66,9%.

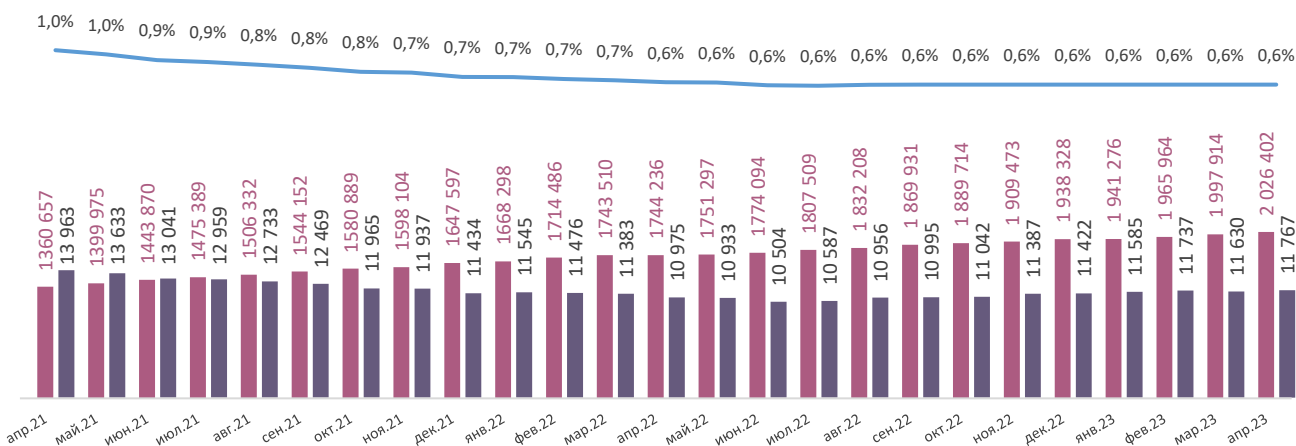
Снижение уровня спроса в мае 2023 г. обусловлено традиционным сезонным фактором, связанным с майскими праздниками. Не смотря на это, совокупный объем поглощения с начала 2023 г. на высоком уровне и сопоставим с уровнем 2022 г. (+4,3%) за счет адаптации участников рынка к новому уровню ипотечных ставок, 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
Май 2023

5



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

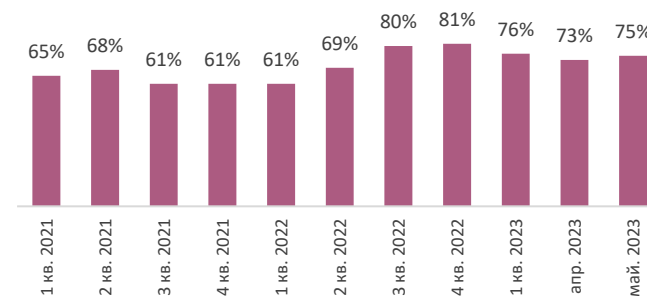
В мае 2023 г. ставка ЦБ осталась на прежнем уровне - 7,5%.

Согласно данным Банка России, в апреле 2023 г. в Москве было выдано физическим лицам-резидентам 9 385 шт. ипотечных жилищных кредитов на сумму 70 052 млн руб. Средний размер выданного ипотечного жилищного кредита увеличился на 5,0 тыс. руб. (+0,1% за месяц) и составил 7,46 млн руб. Средневзвешенный срок по ипотечным кредитам, выданным в апреле в рублях, составил 284,2 месяцев. Средняя ставка в рублях составила 8,55%, увеличившись на 0,21 п.п. за месяц.

Общий объем задолженности по ИЖК в Москве в апреле составил 2 026 402 млн руб., при этом объем просроченной задолженности – 11 767 млн руб. (0,6%).

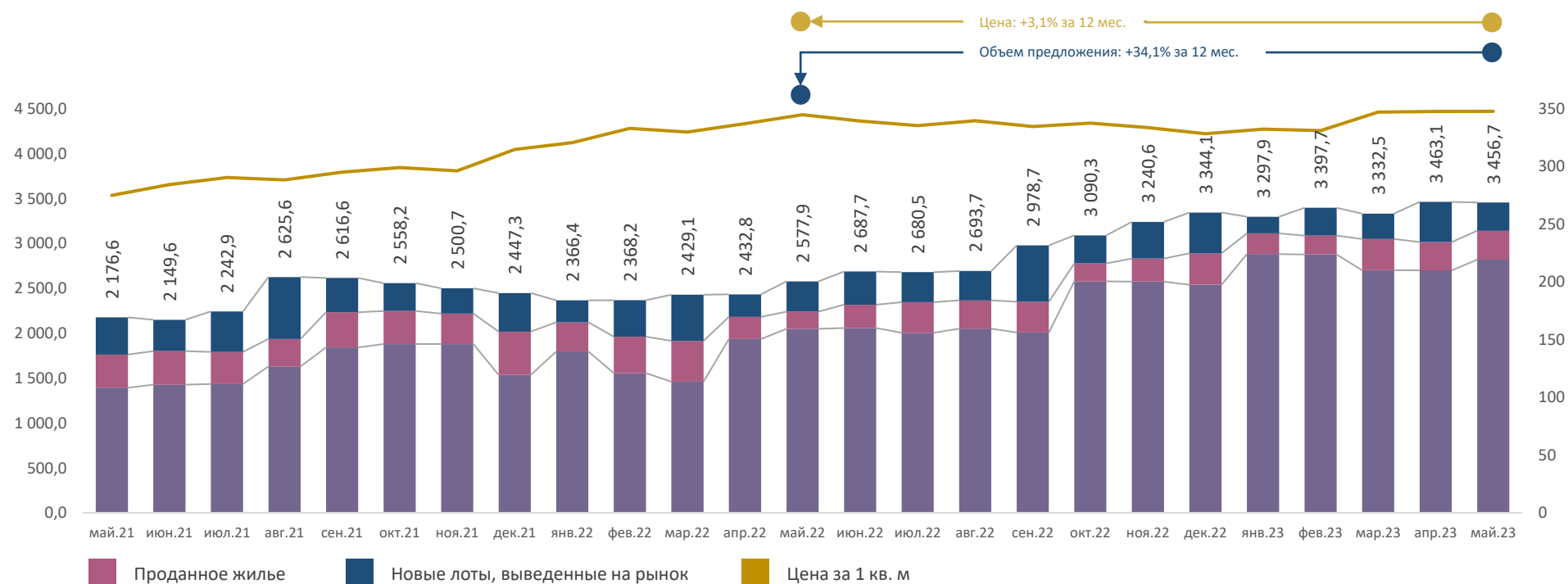
Доля просроченной задолженности сокращается в течение последних 2 лет, с апреля 2021 года данный показатель снизился на 0,4 п.п.

ДОЛЯ СДЕЛОК С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ ИПОТЕКИ Выписки ЕГРН Росреестра, квартиры и апартаменты



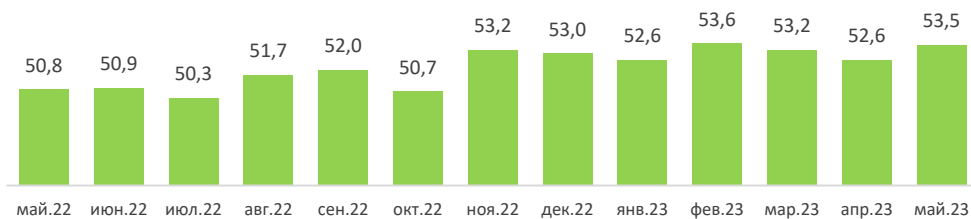
*Данные по ипотечным показателям за отчетный период публикуются на сайте cbr.ru С ОТСРОЧКОЙ НА МЕСЯЦ

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН НА ЖИЛЬЕ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



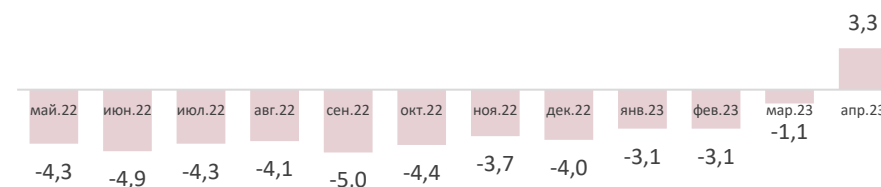
ИНДЕКС ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ АКТИВНОСТИ РМТ

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



ДИНАМИКА ВВП

Оценка Минэкономразвития

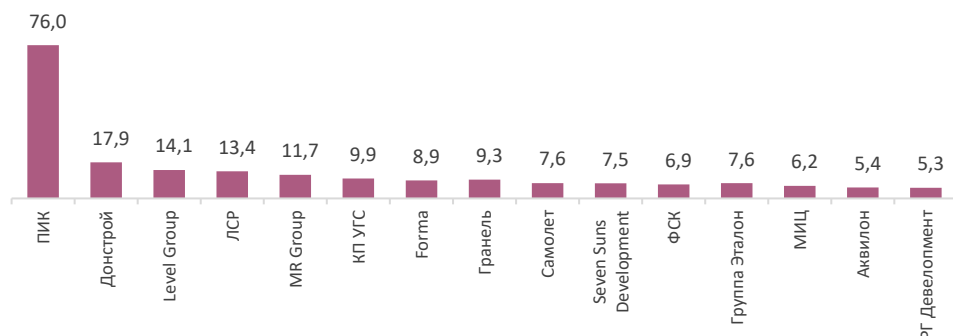




РЕЙТИНГ ЗАСТРОЙЩИКОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Застройщик	Объем поглощения, м²	Продано квартир, шт.	Доля, м² в %
1	ПИК	91 019	2 111	33,1%
2	Level Group	16 445	334	6,0%
3	ЛСР	14 459	378	5,3%
4	MR Group	13 786	239	5,0%
5	Донстрой	13 398	189	4,9%
6	КП УГС	12 190	186	4,4%
7	Группа Эталон	8 231	120	3,0%
8	Гранель	7 768	192	2,8%
9	ФСК	7 008	113	2,5%
10	Самолет	5 839	130	2,1%
11	Asterus Development	5 419	95	2,0%
12	РГ Девелопмент	5 210	102	1,9%
13	Tekta	5 147	86	1,9%
14	Seven Suns Development	4 726	96	1,7%
15	Аквилон	4 368	115	1,6%
Итого:		215 012	4 486	78%



РЕЙТИНГ ОБЪЕКТОВ В СТРУКТУРЕ СПРОСА

Старая Москва

№	Округ	Название проекта	Застройщик	Тип	Объем поглощения, м²
1	ЮАО	Шагал	Эталон	кв.	6 503
2	ЮВАО	Люблинский парк	ПИК	кв.	6 217
3	СЗАО	Остров	Донстрой	кв.	5 959
4	ЗАО	Матвеевский парк	ПИК	кв.	5 511
5	СЗАО	Алиа	Asterus Development	кв.	5 419
6	ЗАО	Лучи-2	ЛСР	кв.	5 334
7	ЮВАО	Станция Л	Seven Suns	кв.	4 662
8	ВАО	На Салтыковской	КП УГС	кв.	4 563
9	СЗАО	Левел Причальный	Level Group	кв.	4 485
10	ЮВАО	Левел Южнопортовая	Level Group	кв.	4 335
11	ЮАО	Зиларт	ЛСР	кв.	4 256
12	САО	Молжаниново	Самолет	кв.	4 220
13	ЮВАО	Символ	Донстрой	кв./ап.	4 086
14	СВАО	Алтуфьевское 53	ПИК	кв.	4 061
15	ЮВАО	Метрополия	MR Group	кв./ап.	3 645
Итого:					73 256

78% – доля ведущих 15 застройщиков по объему поглощения.

27% – доля ведущих 15 проектов по объему поглощения.

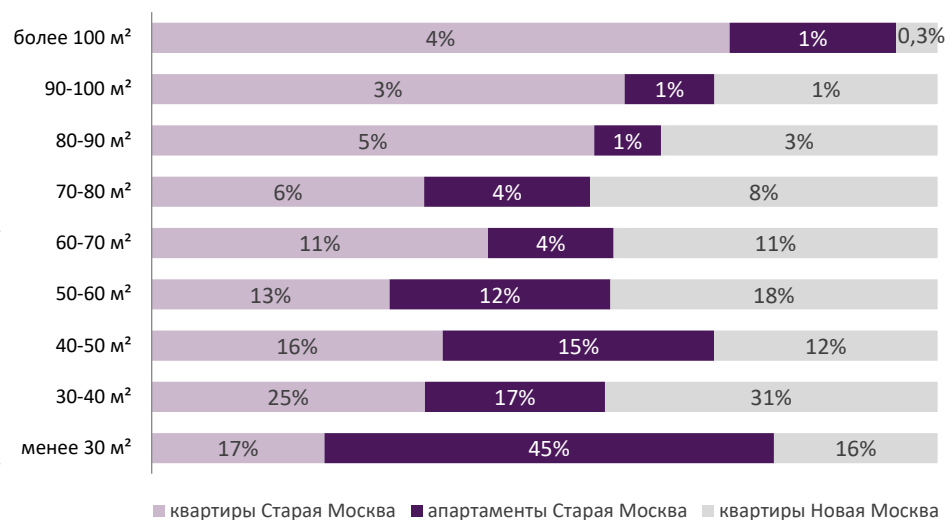
Структура поглощения рассчитана на основе данных выписок из ЕГРН Росреестра по квартирам и апартаментам (ДДУ), а также данных по состоявшимся аукционам (ДКП).

Совокупный объем регистраций ДДУ по проектам УЭЗ + fee-development* в апреле 2023 г. составил 4 139,1 кв.м / 68 лотов, что недостаточно для рейтинга ТОП 15 застройщиков в структуре спроса.

* Проекты fee-development: Фестиваль парк2

СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО ПЛОЩАДИ

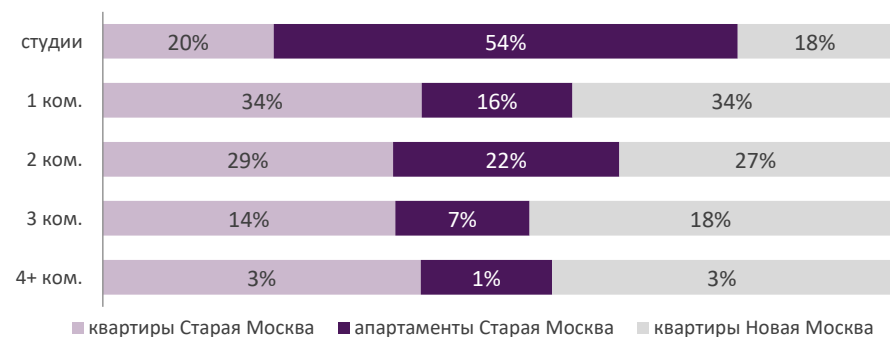
Большая Москва



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

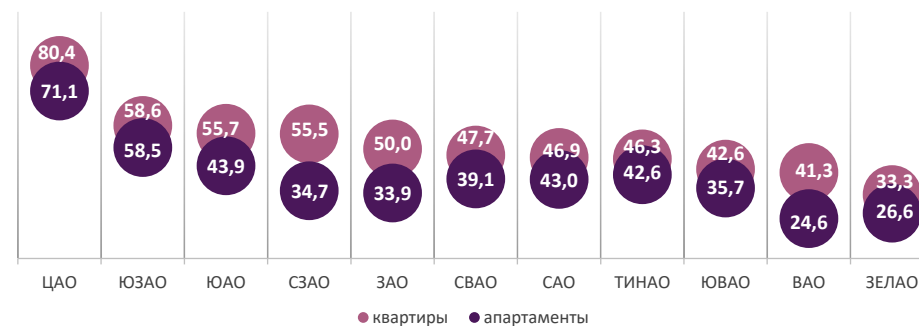
СТРУКТУРА ПОГЛОЩЕНИЯ ПО КОМНАТНОСТИ

Большая Москва



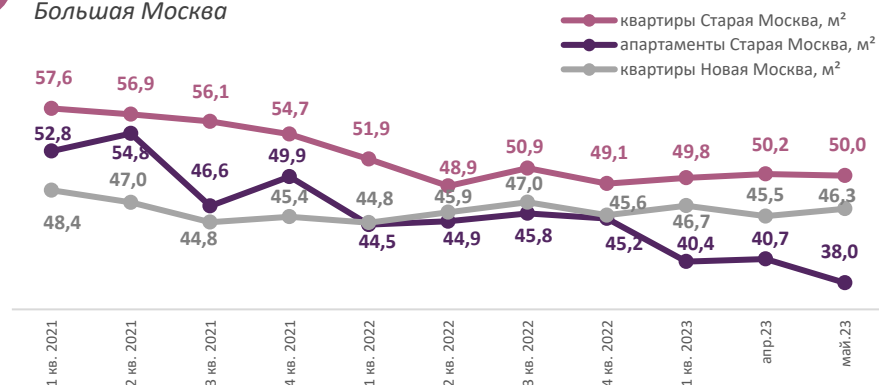
СРЕДНЯЯ ПЛОЩАДЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЛОТОВ ПО ОКРУГАМ

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	11%	2%	12%
нижние этажи	46%	17%	59%
верхние этажи	19%	45%	13%
идёт отделка	19%	28%	13%
сдан	5%	8%	3%
	100%	100%	100%



СРЕДНЯЯ ЦЕНА В РАЙОНАХ IRN	Цена	Изм. за месяц	Изм. за год
Центральный административный округ	396 916	0,5%	-7,4%
Арбат	466 137	0,0%	-6,2%
Басманный	292 855	-0,2%	0,8%
Замоскворечье	359 064	-0,2%	-16,5%
Красносельский	367 692	0,5%	-8,7%
Мещанский	364 815	1,0%	-7,8%
Пресненский	371 916	0,3%	-9,4%
Таганский	359 499	1,1%	-5,9%
Тверской	459 046	0,3%	-4,4%
Хамовники	430 640	-0,6%	-5,2%
Якиманка	458 111	0,7%	-2,1%
Северный административный округ	247 692	0,1%	-6,8%
Аэропорт	292 183	0,5%	-7,9%
Беговой	352 983	0,4%	-2,8%
Бескудниковский	223 580	0,0%	-5,3%
Войковский	245 449	0,5%	-5,5%
Восточное Дегунино	223 580	0,0%	-5,3%
Головинский	247 810	-0,8%	-9,5%
Дмитровский	223 580	0,0%	-5,3%
Западное Дегунино	223 580	0,0%	-5,3%
Коптево	245 449	0,5%	-5,5%
Левобережный	234 024	-0,4%	-4,7%
Молжаниновский	243 255	-0,5%	-4,9%
Савёловский	292 089	0,0%	-6,7%
Сокол	292 183	0,5%	-7,9%
Тимирязевский	260 776	-0,2%	-8,3%
Ховрино	234 024	-0,4%	-4,7%
Хорошёвский	318 978	0,7%	-4,7%
Северо-Восточный административный округ	227 094	-0,2%	-6,7%
Алексеевский	293 802	0,5%	-13,0%
Алтуфьевский	216 477	0,2%	-7,5%
Бабушкинский	234 224	0,2%	-4,5%
Бибирево	216 477	0,2%	-7,5%
Бутырский	260 776	-0,2%	-8,3%

Лианозово	209 666	0,8%	-9,0%
Лосиноостровский	204 298	-0,2%	-5,8%
Марфино	224 848	-0,7%	-9,6%
Марьино	292 089	0,0%	-6,7%
Останкинский	263 797	-0,2%	-6,6%
Отрадное	216 064	-0,7%	-8,7%
Ростокино	263 797	-0,2%	-6,6%
Свиблово	259 027	0,7%	-6,5%
Северное Медведково	227 820	0,5%	-3,8%
Северный	223 580	0,0%	-5,3%
Южное Медведково	234 224	0,2%	-4,5%
Ярославский	204 298	-0,2%	-5,8%
Восточный административный округ	225 650	-0,1%	-6,6%
Богородское	229 171	0,4%	-5,6%
Вешняки	202 902	0,1%	-5,9%
Восточное Измайлово	227 306	0,3%	-5,2%
Восточный	202 741	0,0%	-6,1%
Гольяново	214 360	0,2%	-6,8%
Ивановское	207 156	-0,6%	-3,3%
Измайлово	227 306	0,3%	-5,2%
Косино-Ухтомский	194 078	-0,4%	-4,5%
Метрогородок	229 171	0,4%	-5,6%
Новогиреево	207 156	-0,6%	-3,3%
Новокосино	202 741	0,0%	-6,1%
Перово	217 015	0,3%	-8,6%
Преображенское	249 471	0,1%	-5,7%
Северное Измайлово	214 360	0,2%	-6,7%
Соколиная Гора	253 132	0,4%	-8,8%
Сокольники	287 077	0,7%	-10,0%
Юго-Восточный административный округ	220 606	0,4%	-5,0%
Выхино-Жулебино	202 902	0,1%	-5,9%
Капотня	211 239	-0,1%	-3,1%
Кузьминки	224 987	0,0%	-6,2%
Лефортово	239 526	0,2%	-5,7%
Люблино	212 337	-0,1%	-6,3%
Марьино	211 239	-0,1%	-3,1%
Некрасовка	194 078	-0,4%	-4,5%

Нижегородский	282 951	0,6%	-5,5%
Печатники	219 828	1,3%	-4,8%
Рязанский	218 361	0,4%	-4,0%
Текстильщики	224 987	0,0%	-6,2%
Южнопортовый	282 625	0,6%	-5,7%
Южный административный округ	229 619	0,3%	-7,5%
Бирюлёво Восточное	193 800	0,4%	-5,1%
Бирюлёво Западное	193 800	0,4%	-5,1%
Братеево	206 191	-0,6%	-8,0%
Даниловский	266 897	0,3%	-6,6%
Донской	328 564	-0,7%	-10,2%
Зябликово	206 191	-0,6%	-8,0%
Москворечье-Сабурово	216 538	0,2%	-5,9%
Нагатино-Садовники	255 539	0,6%	-6,1%
Нагатинский Затон	255 539	0,6%	-6,1%
Нагорный	252 155	-0,2%	-8,4%
Орехово-Борисово Северное	218 640	-0,4%	-7,5%
Орехово-Борисово Южное	218 640	-0,4%	-7,5%
Царицыно	216 538	0,2%	-5,9%
Чертаново Северное	233 288	0,3%	-4,1%
Чертаново Центральное	233 288	0,3%	-3,7%
Чертаново Южное	220 514	0,1%	-7,3%
Юго-Западный административный округ	283 561	-0,4%	-6,5%
Академический	296 003	-1,0%	-10,8%
Гагаринский	338 448	0,2%	-4,9%
Зюзино	252 155	-0,2%	-8,4%
Коньково	253 890	0,0%	-7,3%
Котловка	266 897	0,3%	-6,6%
Ломоносовский	338 448	0,2%	-4,9%
Обручевский	253 890	0,0%	-7,3%
Северное Бутово	214 920	-0,1%	-9,6%
Тёплый Стан	219 164	0,3%	-0,1%
Черёмушки	289 059	0,2%	-8,3%
Южное Бутово	197 199	-0,7%	-5,1%
Ясенево	219 525	-0,4%	-1,6%
Западный административный округ	282 561	0,5%	-5,6%
Внуково	215 466	-0,2%	-3,1%
Дорогомилово	348 577	-0,2%	-3,8%
Крылатское	267 985	0,1%	-5,6%
Кунцево	254 727	-0,4%	-4,9%
Можайский	263 062	0,5%	-7,9%
Ново-Переделкино	215 466	-0,2%	-3,1%
Очаково-Матвеевское	264 781	0,0%	-7,4%

Проспект Вернадского	307 787	-0,3%	-7,6%
Раменки	338 448	0,2%	-4,9%
Солнцево	231 017	0,4%	-0,6%
Тропарёво-Никулино	265 421	1,2%	-2,1%
Филёвский Парк	301 061	-0,4%	-8,2%
Фили-Давыдовское	263 062	0,5%	-7,9%
Северо-Западный административный округ	263 179	-0,1%	-5,9%
Куркино	243 255	-0,5%	-4,9%
Митино	218 977	0,9%	-6,5%
Покровское-Стрешнево	263 158	-0,3%	-5,2%
Северное Тушино	231 885	0,1%	-6,8%
Строгино	249 791	0,0%	-3,3%
Хорошёво-Мнёвники	284 989	-0,1%	-4,4%
Щукино	263 158	-0,3%	-5,2%
Южное Тушино	231 885	0,1%	-6,8%
Зеленоградский административный округ	181 689	0,2%	-6,8%

Цены на квартиры по типам домов IRN	Май. 2023	К апр. 2023
Старая панель (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	222 255	+0,4%
Типовая панель (9-14 этажей, типовые площади)	223 463	-0,3%
Современная панель (от 16 эт. и иные кв. увеличенных пл-дей)	240 155	-0,2%
Старый кирпич (5-этажки и иные квартиры с маленькой кухней)	249 887	+0,1%
Сталинка и типовой кирпич (6-11 эт., и иные кв. небол. пл-дей)	273 479	-0,3%
Современный монолит-кирпич (монолиты, кирпич увел. пл-дей)	263 389	+0,8%
Все панельные и блочные дома	228 624	0,0%
Все монолитные и кирпичные дома	262 252	+0,2%

В аналитической базе Циан на вторичном рынке жилья в мае в Москве представлено 58 742 объектов и 53 463 – в Московской области.

Средняя цена на вторичном рынке, по данным IRN, составляет 253 340 руб./кв. м (+0,1% за месяц).