

**ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ
МОСКОВСКОГО РЕГИОНА
ИТОГИ III КВАРТАЛА 2023 ГОДА**

ИТОГИ III КВАРТАЛА 2023 ГОДА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

СПРОС В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

По итогам III кв. 2023 г. в Московском регионе зафиксирован рекордный покупательский спрос. Количество зарегистрированных сделок составило:

- В Москве – 22 371 шт. (+41% за квартал, +49% за год);
- В Новой Москве – 9 449 шт. (+95% за квартал, +98% за год);
- В Московской области – 18 539 шт. (+55% за квартал, +49% за год).

Ажиотажный покупательский спрос пришелся на август-сентябрь 2023 г. и связан с ожиданием роста ипотечных ставок на фоне роста ключевой ставки, повышением минимального первоначального взноса для льготных программ с 15% до 20%, планам по ужесточению выдач льготной ипотеки, а также из-за инфляционных ожиданий покупателей.

Лидером продаж по итогам III кв. 2023 г. на первичном рынке жилья Москвы остается ПИК (6,8 тыс. сделок, 31% рынка). В первой пятерке крупнейших девелоперов по объемам продаж традиционно сохраняют свои позиции ЛСР, Level Group, ДОНСТРОЙ и MR Group. В разрезе проектов в ТОП-5 лидеров попали два проекта бизнес-класса – Символ (ДОНСТРОЙ) и Shagal (Эталон).

В Новой Москве на первое место вышел девелопер A101, кратно увеличив свои продажи по итогам квартала (с 805 до 3 765 сделок). На текущий момент A101 занимает 40% на рынке Новой Москвы. Среди проектов-лидеров по продажам в Новой Москве – Прокшино, Скандинавия Юг и Дзен-кварталы (все – A101).

В Московской области сохраняет лидерство Самолет (4,6 тыс. сделок, 25% рынка). В разрезе проектов уже четвертый месяц подряд лидерство удерживает проект Пригород Лесное от Самолет. Второе место за Горки Парк (тоже Самолет). В целом, почти все проекты девелопера показали хороший рост по итогам квартала.

ЦЕНЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

На фоне повышенного покупательского спроса продолжают рост и средние цены сделок ДДУ в Москве (+7% за квартал) и Новой Москве (+6% за квартал). В Московской области квартальная динамика оказалась более низкой (+2%).

Так, по итогам III кв. 2023 года средняя цена ДДУ составила:

- В Москве – 385 тыс. руб./м² (+7% за квартал, +21% за год);
- В Новой Москве – 228 тыс. руб./ м² (+6% за квартал, +2% за год);
- В Московской области – 170 тыс. руб./ м² (+2% за квартал, +4% за год).

Застройщики смогли повысить стоимость жилья из-за общего роста цен и разгоняющейся инфляции, кроме того, сказался рост курса доллара к рублю, что повысило покупательскую активность людей, хранивших валютные сбережения.

ОБЪЕМЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Рост объемов предложения продолжался в течение всего 2022 года со средним ежемесячным темпом прироста на уровне 4%. **Уже с начала III кв. 2023 года объемы предложения в Московском регионе стали снижаться.** Этому способствует повышенный покупательский спрос на фоне более низкой, чем обычно, активности девелоперов в части вывода новых объемов. Дополнительным фактором влияния стала ассортиментная политика девелоперов, претвращающая избыточность предложения и контролирующая объем продаж в проектах на различных этапах реализации, особенно при всплеске спроса.

По итогам III кв. 2023 г. застройщики вывели на рынок Московского региона всего 11 новых проектов (488 тыс. м²), большая часть из которых пришлось на Москву (в старых границах). В то время, как за аналогичный период 2022 года на рынок было выведено 19 новых проектов жилой площадью более 800 тыс. м². Активность застройщиков в части вывода новых проектов по итогам квартала снизилась.

ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

ТЕНДЕНЦИИ И КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение всего III квартала 2023 г. ЦБ РФ и Правительство РФ применяли всё новые инструменты для регулирования ипотечного рынка.

Центробанк с конца июля трижды повышал ключевую ставку, которая в итоге выросла с 7,5 до 13% годовых. И каждый этап увеличения ставки отмечался всплеском спроса на жилье: покупатели с одобренной по старым ставкам ипотекой стремились поскорее ее монетизировать, а потенциальные ипотечники спешили оформить кредиты, пока ставки не выросли еще больше.

Для льготных ипотечных программ был повышен минимальный первоначальный взнос с 15% до 20%, одновременно Правительство снизило величину субсидий банкам на 0,5 процентных пункта. Ужесточение условий выдачи льготной ипотеки произошло 20 сентября, но анонсировалось сильно заранее и это также подстегивало спрос. Порядка 90% заемщиков на первичном рынке пользуются государственными льготными программами, и для них размер первоначального взноса – существенный критерий доступности покупки.

Кроме того, с 1 октября вводятся запретительные надбавки к коэффициентам риска по ипотеке с низким первоначальным взносом и для закредитованных заемщиков.

На фоне повышения ключевой ставки и изменения условий льготных ипотечных программ произошел всплеск спроса на новостройки.

Ожидание роста ипотечных ставок подстегивало покупателей быстрее входить в ипотечные сделки, что привело к рекордному ажиотажному спросу. Этому поспособствовали повышенные инфляционные ожидания в национальной экономике и ослабление курса рубля.

Можно ожидать наступление периода определенного «охлаждения» рынка после всплеска покупательской активности, но, это будет зависеть, в большей степени, от дальнейших действий государства по регулированию ипотечного рынка.

На вторичном рынке Московского региона – рекордное число сделок.

По данным Росреестра, сентябрь стал максимальным по числу переходов прав с 2008 года, а по отношению к аналогичному периоду прошлого года вырос более чем в 1,5 раза. Всего в третьем квартале зарегистрированы почти 50 тысяч договоров – это абсолютный максимум июля-сентября за все годы ведения статистики.

В случае отмены льготной ипотеки рынок не останется без господдержки. Власти могут запустить единую «социально-ориентированную» ипотечную программу.

После отмены с 1 июля 2024 года жилищных кредитов с субсидируемой государством ставкой под 8% и семейной ипотеки под 6% необходимо запустить единую «социально ориентированную программу», говорится в Стратегии развития инфраструктуры до 2030 года, подготовленной аппаратом вице-преьера Марата Хуснуллина. Деталей по условиям возможной программы до сих пор нет.

На рынке жилой недвижимости России произошла крупнейшая сделка – Самолет приобрел девелопера МИЦ.

Приобретение оценивается в 45 миллиардов рублей. Благодаря покупке объемы текущего строительства девелопера вырастут до 4,2 млн кв. м. Кроме того, в результате покупки земельный банк компании вырастет на 1,1 млн кв. м. Доля рынка в Москве и области повысится на 5 п. п., до 18%. Самолет получит весь бизнес МИЦ: земельные участки, текущие и запланированные проекты, управляющие компании.

СПРОС В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр



ДИНАМИКА ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Кол-во ДДУ за III кв. 2023 г.	% к II кв. 2023 г.	% к III кв. 2023 г.
Москва	22 371	+41%	+49%
Массовый	11 355	+24%	+12%
Бизнес	9 689	+63%	+130%
Премиум	1 248	+56%	+109%
Элитный	79	+58%	+68%
Новая Москва	18 539	+55%	+49%
Массовый	17 654	+52%	+45%
Бизнес	885	+118%	+187%
Московская область	9 449	+95%	+98%
Массовый	6 929	+65%	+93%
Бизнес	2 520	+287%	+113%

ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ, %

Сегменты	I кв. 2022	II кв. 2022	III кв. 2022	IV кв. 2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023
Москва	54%	65%	77%	78%	73%	72%	74%
Новая Москва	63%	74%	83%	90%	84%	83%	87%
Московская область	66%	75%	84%	82%	82%	80%	84%

ЦЕНЫ СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр.



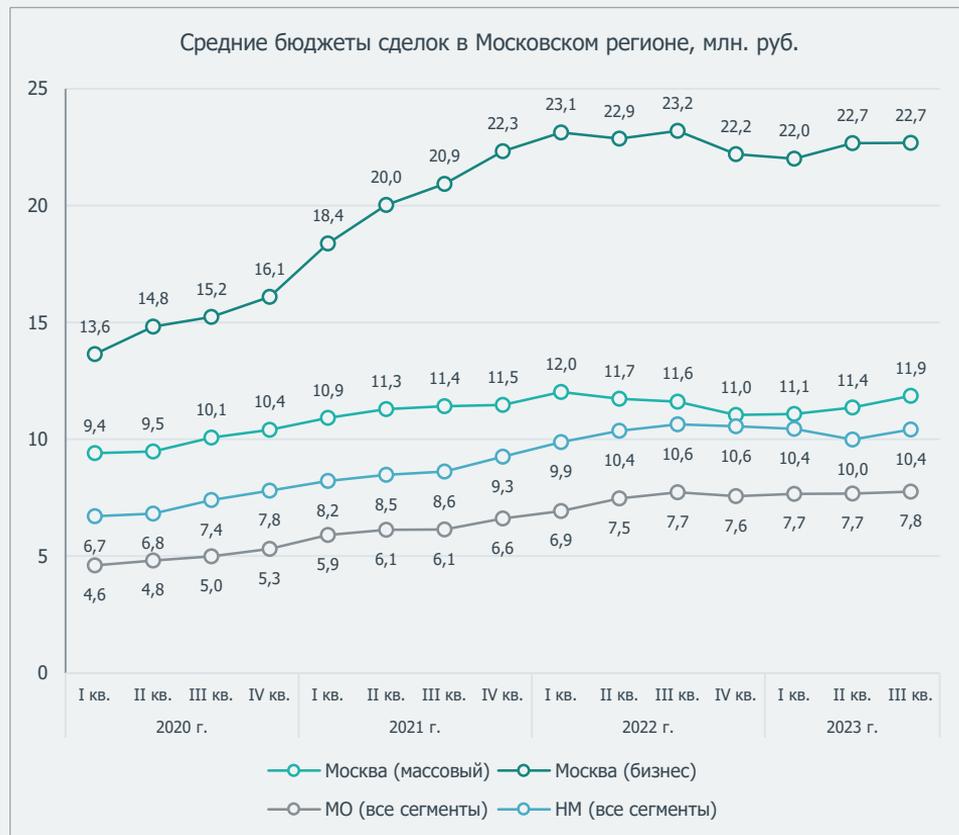
ДИНАМИКА ЦЕН СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Средняя цена ДДУ в III кв. 2023 г.	% за квартал к II кв. 2023 г.	% за год к III кв. 2022 г.
Москва	385	+7%	+21%
Массовый	299	+9%	+19%
Бизнес	418	+3%	+6%
Премиум	605	-5%	+1%
Элитный	671	-37%	-37%
Новая Москва	170	+2%	+4%
Массовый	170	+3%	+5%
Бизнес	166	-18%	-18%
Московская область	228	+6%	+2%
Массовый	218	+5%	+2%
Бизнес	256	+1%	0%

- Средние цены сделок ДДУ на первичном рынке жилья Москвы за прошедший квартал увеличились на +7%, в значительной степени, за счёт прироста в массовом сегменте. При этом цены на элитное жильё сократились.
- Схожая ситуация в Новой Москве – наблюдается прирост средней цены на +2% в квартальной динамике, в годовом выражении цены также оказались выше на +4%. При этом, в сегменте бизнес-класса – снижение на -18%.
- В Московской области, после периода стагнации в предыдущем квартале, середине цены увеличились на +6%.

БЮДЖЕТЫ СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр.



ДИНАМИКА СРЕДНИХ БЮДЖЕТОВ ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Бюджет ДДУ в III кв. 2023 г.	% за квартал к II кв. 2023 г.	% за год к III кв. 2022 г.
Москва	18,8 млн руб.	+5%	+14%
Массовый	11,9 млн руб.	+4%	+2%
Бизнес	22,7 млн руб.	+0,1%	-2%
Премиум	45,8 млн руб.	-3%	+11%
Элитный	188,8 млн руб.	-5%	-6%
Новая Москва	7,8 млн руб.	+1%	+0,4%
Массовый	7,6 млн руб.	+1%	-0,1%
Бизнес	12,6 млн руб.	-1%	-8%
Московская область	10,4 млн руб.	+4%	-2%
Массовый	9,8 млн руб.	+3%	-2%
Бизнес	12,1 млн руб.	-7%	-3%

- Средний бюджет покупки в Москве увеличился за квартал на 5%.
- В Новой Москве средний бюджет сделок ДДУ составил 7,8 млн. руб., что практически соответствует показателям прошлого квартала. При этом в сегменте бизнес-класса в годовой динамике зафиксировано снижение на -8%.
- В Московской области средний бюджет сделок увеличился на +4%, при этом в сегменте бизнес-класса наблюдается снижение на -7% в квартальной динамике и на -3% в годовой.

РЕЙТИНГ ПРОДАЖ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

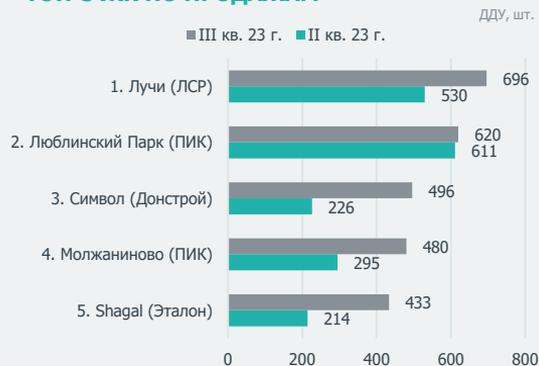
Источник данных: Росреестр

МОСКВА

ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. III кв. 23 г.	ДДУ, шт. II кв. 23 г.
1.	ПИК	6 848	5 954
2.	ЛСР	1 819	1 101
3.	Level Group	1 253	839
4.	ДОНСТРОЙ	1 163	639
5.	MR Group	951	677

ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ



НОВАЯ МОСКВА

ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. III кв. 23 г.	ДДУ, шт. II кв. 23 г.
1.	A101	3 765	805
2.	Самолет	1 756	1 382
3.	МИЦ	1 453	871
4.	ПИК	999	942
5.	Абсолют	570	405

ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ

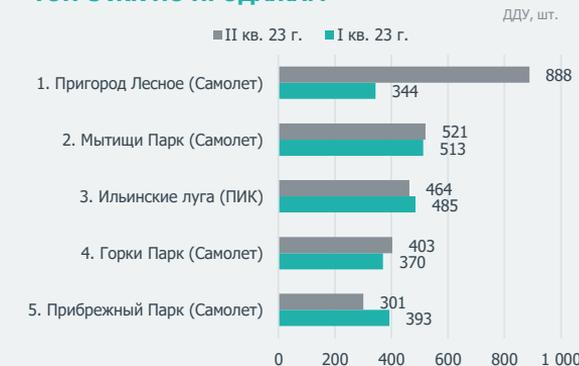


МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. III кв. 23 г.	ДДУ, шт. II кв. 23 г.
1.	Самолет	4 564	3 969
2.	ПИК	2 525	1 641
3.	ДСК-1	1 433	428
4.	Гранель	1 421	1 104
5.	ФСК	1 042	400

ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ



ОБЪЕМЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: прайс-листы.



ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, % К ПРОШЛОМУ МЕСЯЦУ

Сегмент	2022 г.												2023 г.										
	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	ноя	дек	янв	фев	мар	апр	май	июн	июл	авг	сен	окт	
М	-	4%	1%	7%	5%	5%	5%	0%	5%	5%	2%	3%	1%	-2%	-4%	6%	-3%	1%	-2%	-2%	-6%	-9%	
МО	-	-1%	0%	5%	1%	4%	-1%	1%	6%	8%	4%	3%	1%	4%	4%	-1%	-3%	4%	-4%	-7%	-10%	-6%	
МО	-	9%	1%	6%	-1%	1%	4%	1%	30%	9%	9%	-5%	-1%	1%	3%	16%	5%	3%	6%	-3%	2%	-2%	

НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: ПД (ЕИСЖС).

КОЛ-ВО ВЫШЕДШИХ НОВЫХ ПРОЕКТОВ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В ГОДОВОЙ ДИНАМИКЕ

Сегменты	III кв. 2023 г.	III кв. 2022 г.	+/- динамика
Москва	8	12	-4
Массовый	2	3	-1
Бизнес	5	4	+1
Премиум	-	4	+4
Элитный	1	1	-
Новая Москва	1	4	-3
Московская область	2	3	-1
ВСЕГО (Московский регион):	11	19	-8

ДИНАМИКА ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В РАЗРЕЗЕ ТЭП (ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ)

Сегменты	III кв. 2023 г.	III кв. 2022 г.	+/- динамика
Москва	303 161 м ²	400 945 м ²	-97 784 м ²
Новая Москва	99 338 м ²	277 833 м ²	-178 495 м ²
Московская область	85 775 м ²	128 778 м ²	-43 003 м ²
ВСЕГО (Московский регион):	488 274 м²	807 556 м²	-319 282 м²

- Всего в Московском регионе за III кв. 2023 года застройщики вывели на рынок 11 новых проекта, большая часть из которых пришлась на Москву (в старых границах).
- Так, за аналогичный период прошлого года на рынок было выведено 19 новых проектов жилой площадью более 800 тысяч м².
- Застройщики снизили свою активность ещё в 1-м полугодии 2023 года на фоне снизившегося покупательского спроса и экономической турбулентности.
- При этом, по сравнению с прошлым годом, на рынок «старой» Москвы было выведено больше проектов в бизнес сегменте жилья - 4 проекта в III кв. 2022 г. против 5-и проектов в III кв. 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЕЙТИНГ ЖК | МОСКВА

Источник данных: Росреестр

Продажи квартир и апартаментов за I-III кв. 2023 г. | Москва (в старых границах) | По дате регистрации, за вычетом оптовых сделок.

№	Название ЖК	Сегмент	Девелопер	Административный округ	Район	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	динамика III к II кв., %
1.	Лучи	Массовый	Группа ЛСР	Западный	Солнцево	348	530	696	31%
2.	Люблинский Парк	Массовый	ПИК	Юго-восточный	Люблино	575	611	620	1%
3.	Символ	Бизнес	ДОНСТРОЙ	Юго-восточный	Лефортово	157	226	496	119%
4.	Молжаниново	Массовый	Самолет	Северный	Молжаниновский	245	295	480	63%
5.	Shagal	Бизнес	Эталон	Южный	Даниловский	125	214	433	102%
6.	Остров (Москва)	Бизнес	ДОНСТРОЙ	Северо-западный	Хорошево-Мневники	171	271	414	53%
7.	Level Южнопортовая	Массовый	Level Group	Юго-восточный	Печатники	156	264	384	45%
8.	Матвеевский парк	Массовый	ПИК	Западный	Очаково-Матвеевское	390	359	356	-1%
9.	Метрополия	Бизнес	MR Group	Юго-восточный	Южнопортовый	161	192	339	77%
10.	Новое Очаково	Массовый	ПИК	Западный	Очаково-Матвеевское	216	297	303	2%
11.	Второй Нагатинский	Массовый	ПИК	Южный	Нагатино-Садовники	257	271	301	11%
12.	ЗИЛАРТ	Бизнес	Группа ЛСР	Южный	Даниловский	83	207	300	45%
13.	Полар	Массовый	ПИК	Северо-восточный	Северное Медведково	152	168	298	77%
14.	Алтуфьевское 53	Массовый	ПИК	Северо-восточный	Отрадное	210	213	287	35%
15.	Дмитровское небо	Бизнес	Группа ЛСР	Северный	Западное Дегунино	87	211	281	33%

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЙТИНГ ЖК | НОВАЯ МОСКВА

Источник данных: Росреестр

Продажи квартир и апартаментов за I-III кв. 2023 г. | Новая Москва | По дате регистрации, за вычетом оптовых сделок.

№	Название ЖК	Сегмент	Девелопер	Административный округ	Район	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	Динамика за квартал, %
1	Прокшино	Бизнес	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	344	329	1410	329%
2	Скандинавия Юг	Бизнес	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	231	226	951	321%
3	Дзен-кварталы	Массовый	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	202	137	749	447%
4	Эко Бунино	Массовый	МИЦ	Новомосковский	-	116	343	708	106%
5	Остафьево	Массовый	Самолет	Новомосковский	-	196	430	516	20%
6	Бунинские кварталы	Массовый	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	119	87	514	491%
7	Новое Внуково	Массовый	Самолет	Новомосковский	-	309	365	442	21%
8	Цветочные поляны Экопарк (3 очередь)	Массовый	МИЦ	Новомосковский	-	226	240	373	55%
9	Саларьево Парк	Массовый	ПИК	Новомосковский	-	245	361	325	-10%
10	Бунинские луга	Массовый	ПИК	Новомосковский	-	268	242	317	31%
11	Средневский лес	Массовый	ПИК	Новомосковский	-	206	284	296	4%
12	Переделкино Ближнее	Массовый	Абсолют	Новомосковский	-	343	204	295	45%
13	Первый Московский	Массовый	Абсолют	Новомосковский	-	226	201	275	37%
14	Алхимово	Массовый	Самолет	Новомосковский	-	272	288	271	-6%
15	Новые Ватутинки (микрорайон Заречный)	Массовый	Стройком (Новые Ватутинки)	Новомосковский	-	93	151	252	67%

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЕЙТИНГ ЖК | МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Источник данных: Росреестр

Продажи квартир и апартаментов за I-III кв. 2023 г. | Московская область | По дате регистрации, за вычетом оптовых сделок.

№	Название ЖК	Сегмент	Девелопер	Административный округ	Район	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	Динамика за квартал, %
1	Пригород Лесное	Массовый	Самолет	го Ленинский	-	344	889	918	3%
2	Горки Парк (МО)	Массовый	Самолет	го Ленинский	-	370	403	627	56%
3	Ильинские луга	Массовый	ПИК	го Красногорск	-	485	464	545	17%
4	1-й Южный	Массовый	ДСК-1	го Ленинский	-		119	540	354%
5	Новоград Павлино	Массовый	МИЦ	го Балашиха	-	134	276	525	90%
6	Южная Битца	Массовый	ФСК	го Ленинский	-	233	189	507	168%
7	Мытищи Парк	Массовый	Самолет	го Мытищи	-	513	521	460	-12%
8	Первый Лермонтовский	Массовый	ДСК-1	го Люберцы	-	214	181	423	134%
9	Пятницкие луга	Массовый	Самолет	го Солнечногорск	-	160	247	404	64%
10	Одинцово-1	Массовый	ПИК	го Одинцовский	-	203	260	386	48%
11	Пехра	Массовый	Гранель	го Балашиха	-	373	299	364	22%
12	Героев	Массовый	Главстрой Девелопмент	го Балашиха	-	146	258	362	40%
13	Новое Пушкино	Массовый	INGRAD	го Пушкинский	-	108	212	362	71%
14	Восточный (Звенигород)	Массовый	Стройпромавтоматика	го Одинцовский	-	17	72	356	394%
15	Прибрежный Парк	Массовый	Самолет	го Домодедово	-	392	299	306	2%