

# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

## ИТОГИ | 2023 ГОД

# ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## ТЕНДЕНЦИИ И КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### Повышение первого взноса и снижение суммы по льготной ипотеке.

В сентябре 2023 года российские банки повысили минимальный размер первоначального взноса по льготным программам ипотеки с 15% до 20% согласно постановлению Правительства России. Изменения коснулись таких программ, как «Семейная ипотека», «Господдержка», «ИТ-ипотека».

С 23 декабря в связи со вступлением в силу постановления Правительства России банки повысили первоначальный взнос по программе «Господдержка» до 30%. Максимальная сумма ипотеки стала единой для всех субъектов РФ — 6 млн рублей. Также с 23 декабря 2023 было введено правило однократности выдачи льготной ипотеки в одни руки.

Благодаря льготным ипотечным программам застройщики продали рекордное количество квартир в 2023 году. При этом, в новые параметры программы подпадает менее 10% текущего предложения новостроек в «старой» и Новой Москве.

### Рост ключевой ставки

В 2023 году Банк России на фоне усиления инфляционного давления изменил вектор денежно-кредитной политики. Регулятор повышал ставку пять раз подряд:

- 21 июля — на 100 б.п., с 7,5 до 8,5%
- 15 августа — на 350 б.п., до 12%
- 15 сентября — на 100 б.п., до 13%
- 27 октября — на 200 б.п., до 15%
- 15 декабря — на 100 б.п., до 16%

На фоне роста ключевой ставки банки повысили ставки по базовым ипотечным программам. При этом ставки по льготным ипотечным программам остались без изменений. Как итог, высокая ключевая ставка подстегнула перетекание спроса во вторичном сегменте на первичный рынок жилья.

### Ограничение ЦБ РФ по околонулевой ипотеке от застройщика

В мае Центробанк России ввел ограничения на ипотеку от застройщика с низкими ставками. Как пояснял регулятор, ставки по ипотеке вплоть до 0,1% предлагаются за счёт завышения цены приобретаемой квартиры на 20–30%. Затем эту разницу застройщик в виде комиссии платит банку, чтобы компенсировать выпадающие доходы.

Также в течение года регулятор неоднократно повышал надбавки к коэффициентам риска. Они учитывают завышение стоимости квартир при покупке жилья в ипотеку и помогают банкам накопить капитал для покрытия рисков, связанных с разницей цен на первичном и вторичном рынках жилья.

### Изменения на девелоперском рынке

2023 год отметился приобретением Самолетом группы МИЦ. Самолет получил весь существующий бизнес МИЦ: земельные участки, строящиеся и перспективные проекты, управляющие компании, а также другие материальные и нематериальные активы. В периметр сделки вошли 11 проектов в стадии проектирования и строительства, а также более 50 компаний, которые входили в группу МИЦ.

Заметно увеличил масштабы своей деятельности и другой крупный девелопер — ФСК. Помимо выхода в новые для себя регионы, он начал работу в загородном сегменте рынка недвижимости.

# ИТОГИ 2023 ГОДА НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## СПРОС В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

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

- В Москве – 75 233 шт. (+29% за год);
- В Новой Москве – 27 464 шт. (+42% за год);
- В Московской области – 59 853 шт. (+13% 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. По этой же причине произошел всплеск спроса в декабре 2023 г. – на фоне новостей об ограничении ипотечных программ.

Лидером продаж по итогам 2023 г. на первичном рынке жилья Москвы остается ПИК (25 тыс. сделок, 33% рынка). В первой пятёрке крупнейших девелоперов по объемам продаж традиционно сохраняют свои позиции ЛСР, Level Group, ДОНСТРОЙ и MR Group. В разрезе проектов в ТОП-5 лидеров попал проекта бизнес-класса – Остров (ДОНСТРОЙ).

В Новой Москве на первое место вышел девелопер Самолет, вдвое увеличив свои продажи по итогам 2023 года (с 5 до 10 тыс. сделок). Среди проектов-лидеров по продажам в Новой Москве – Прокшино, Скандинавия Юг (оба - А101) и Остафьево (Самолет).

В Московской области сохраняет лидерство Самолет (18,7 тыс. сделок, 31% рынка). В разрезе проектов уже который месяц подряд лидерство удерживает проект Пригород Лесное от Самолет. Второе место за Мытищи Парк (тоже Самолет).

## ЦЕНЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

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

Так, по итогам 2023 года средневзвешенная цена ДДУ составила:

- В Москве – 383 тыс. руб./м<sup>2</sup>
- В Новой Москве – 227 тыс. руб./ м<sup>2</sup>
- В Московской области – 174 тыс. руб./ м<sup>2</sup>

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.

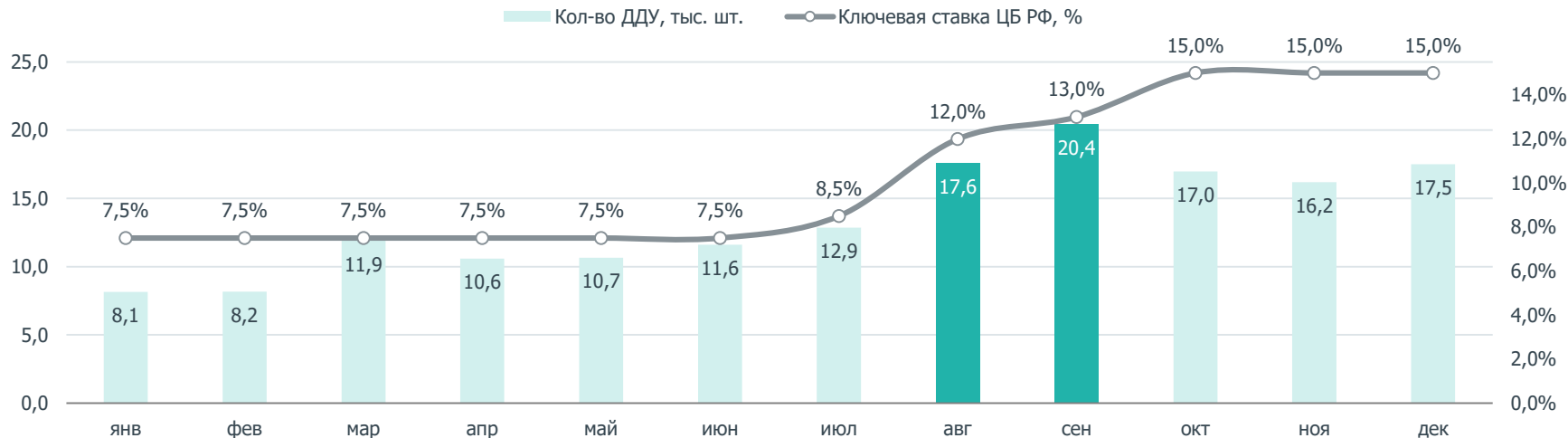
## ОБЪЕМЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Начиная с III кв. 2023 года объемы предложения в Московском регионе стали снижаться. Этому способствовал повышенный покупательский спрос на фоне более низкой, чем обычно, активности девелоперов в части вывода новых объемов. Дополнительным фактором влияния стала ассортиментная политика девелоперов, предотвращающая избыточность предложения и контролирующая объём продаж в проектах на различных этапах реализации, особенно при всплеске спроса.

По итогам 2023 г. застройщики вывели на рынок Московского региона 86 новых проектов (3 млн м<sup>2</sup>), большая часть из которых пришлась на Москву (в старых границах). В то время, как за 2022 год на рынок был выведен 101 новый проект жилой площадью 3,6 млн м<sup>2</sup>. Активность застройщиков в части вывода новых проектов по итогам года снизилась.

# ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

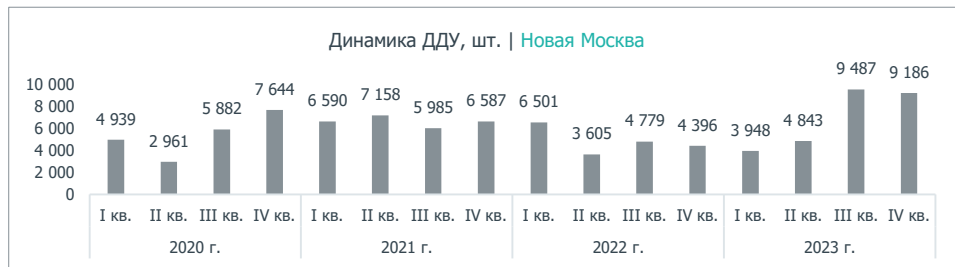
Динамика спроса на первичном рынке жилья Московского региона в зависимости от ключевой ставки ЦБ РФ



- **Июль 2023 года** - ослабление рубля, повышение ключевой ставки на 1 п.п. (первое повышение с сентября 2022 года). Спрос начинает расти вслед за повышением ключевой ставки.
- **Август 2023 года** - повышение ключевой ставки сразу на 3,5 п.п., что спровоцировало резкий всплеск покупательского спроса. Покупатели стремились заключить ипотечный договор по ранее одобренным условиям.
- **Сентябрь 2023 года** – повышение ключевой ставки на 1 п.п. Принято решение о повышении первоначального взноса по льготной ипотеке с 15% до 20%. На фоне новостей об ужесточении - зафиксирован рекордный спрос (20,4 тыс. ДДУ за мес.).
- **Октябрь 2023 года** – очередное повышение ключевой ставки (четвёртое за год), вновь на 1 п.п. Снижение покупательского спроса. Появление новых мер поддержки спроса от застройщиков – распространение рассрочек и «траншевых» ипотек.

# СПРОС В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр



## ДИНАМИКА ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Кол-во ДДУ за 2023 г.	% к 2022 г.	% к 2021 г.
<b>Москва</b>	<b>75 233</b>	<b>+29%</b>	<b>+11%</b>
Массовый	41 134	+6%	+15%
Бизнес	29 673	+76%	+6%
Премиум	4 096	+84%	+9%
Элитный	330	+62%	-35%
<b>Новая Москва</b>	<b>27 464</b>	<b>+13%</b>	<b>-13%</b>
Массовый	21 659	+11%	-15%
Бизнес	5 805	+79%	+26%
<b>Московская область</b>	<b>59 853</b>	<b>+42%</b>	<b>+4%</b>
Массовый	57 447	+52%	+12%
Бизнес	5 805	+16%	-17%

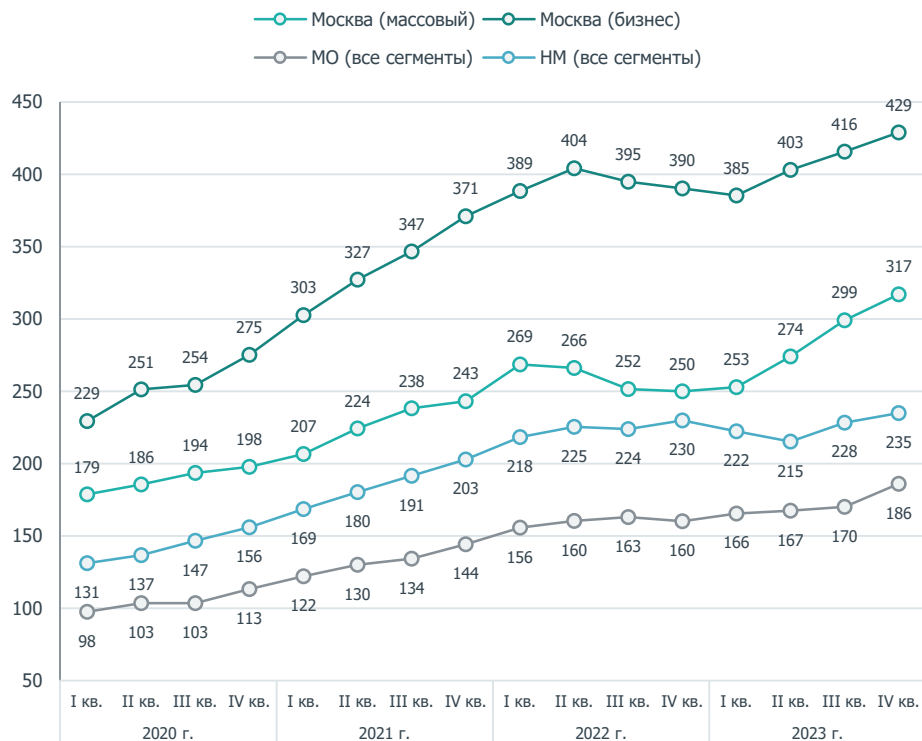
## ДОЛЯ ИПОТЕЧНЫХ СДЕЛОК В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ, %

	I кв. 2022	II кв. 2022	III кв. 2022	IV кв. 2022	I кв. 2023	II кв. 2023	III кв. 2023	IV кв. 2023
<b>М</b>	54%	65%	76%	77%	<b>73%</b>	<b>72%</b>	<b>74%</b>	<b>77%</b>
<b>НМ</b>	63%	74%	83%	90%	<b>84%</b>	<b>83%</b>	<b>87%</b>	<b>88%</b>
<b>МО</b>	66%	75%	84%	82%	<b>82%</b>	<b>79%</b>	<b>83%</b>	<b>88%</b>

# ЦЕНЫ СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр.

Динамика средних цен сделок ДДУ в Московском регионе, тыс. руб.



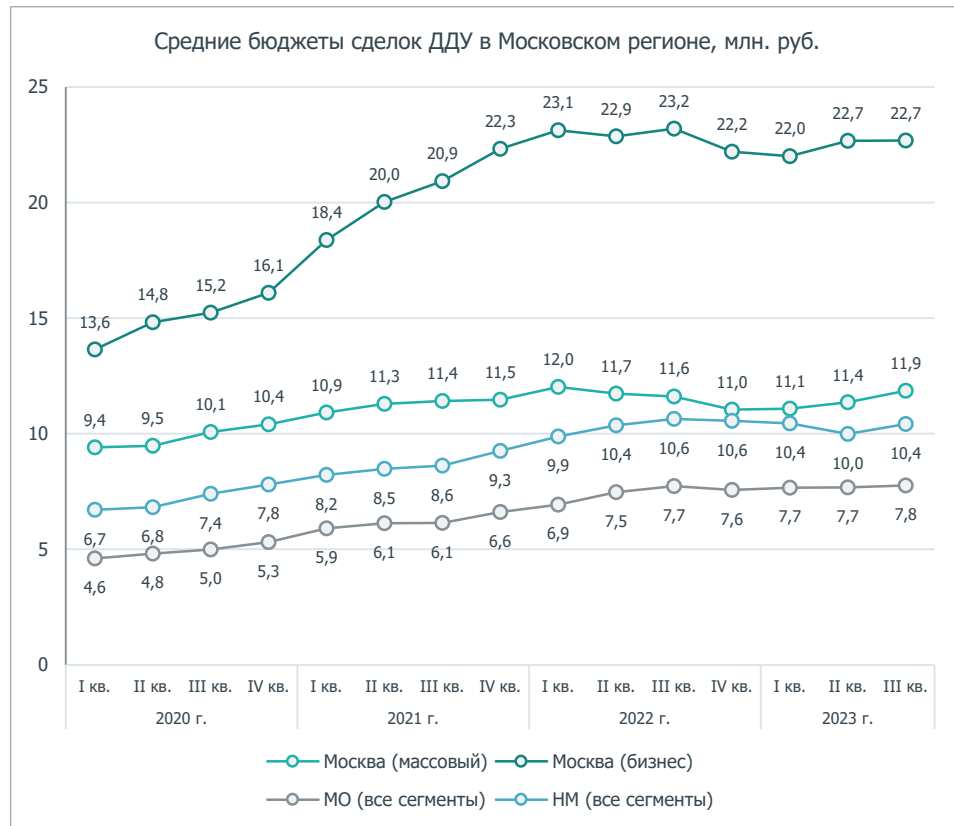
## ДИНАМИКА ЦЕН СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Ср. цена ДДУ за 2023 г., тыс. руб.	% к 2022 г.	% к 2021 г.
<b>Москва</b>	<b>383</b>	<b>+16%</b>	<b>+24%</b>
Массовый	287	+11%	+26%
Бизнес	413	+5%	+22%
Премиум	634	-2%	+21%
Элитный	1 162	+38%	+62%
<b>Новая Москва</b>	<b>227</b>	<b>+2%</b>	<b>+23%</b>
Массовый	219	+3%	+24%
Бизнес	257	+2%	+24%
<b>Московская область</b>	<b>174</b>	<b>+9%</b>	<b>+31%</b>
Массовый	172	+10%	+30%
Бизнес	194	-10%	+31%

- По итогам 2023 года средние цены сделок ДДУ на первичном рынке жилья Москвы увеличились на +16% к прошлому году. Рост зафиксирован во всех сегментах, за исключением жилья премиум-класса (-2% за год).
- На первичном рынке жилья Новой Москвы средние цены сделок тоже увеличились, но гораздо менее значительно – всего на +2% к прошлому году.
- В Московской области цены выросли на +9%, при этом, в сегменте бизнес-класса, который не представлен массово в этом регионе, зафиксировано снижение средней цены реализации на -10%.

# БЮДЖЕТЫ СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр.



## ДИНАМИКА СРЕДНИХ БЮДЖЕТОВ ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Ср. бюджет ДДУ в 2023 г., млн руб.	% к 2022 г.	% к 2021 г.
<b>Москва</b>	<b>18,7 млн руб.</b>	<b>+12%</b>	<b>+8%</b>
Массовый	11,8 млн руб.	+2%	+5%
Бизнес	22,6 млн руб.	-1%	+10%
Премиум	46,7 млн руб.	-5%	+14%
Элитный	209,8 млн руб.	+52%	+76%
<b>Новая Москва</b>	<b>10,4 млн руб.</b>	<b>+1%</b>	<b>+21%</b>
Массовый	9,9 млн руб.	+3%	+22%
Бизнес	12,4 млн руб.	+3%	+23%
<b>Московская область</b>	<b>7,9 млн руб.</b>	<b>+7%</b>	<b>+27%</b>
Массовый	7,7 млн руб.	+6%	+25%
Бизнес	12,6 млн руб.	-3%	+43%

- Средний бюджет сделок ДДУ в Москве увеличился за год на 12% и составил 18,7 млн руб. При этом, в разрезе сегментов наблюдается минимальный прирост к значениям 2022 года, за исключением элитного жилья (+52% за год).
- В Новой Москве средний бюджет сделок ДДУ составил 10,4 млн руб., что практически соответствует показателям 2022 года.
- В Московской области средний бюджет сделок увеличился на +7%, при этом в сегменте бизнес-класса наблюдается снижение на -3% в годовой динамике.

# РЕЙТИНГ ПРОДАЖ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр

## МОСКВА

### ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. за 2023 г.	ДДУ, шт. за 2022 г.
1.	ПИК	25 018 (-)	27 713
2.	ЛСР	5 577 (+)	1 208
3.	Level Group	4 191 (+)	2 942
4.	ДОНСТРОЙ	3 883 (+)	3 000
5.	MR Group	3 491 (+)	2 052

### ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ

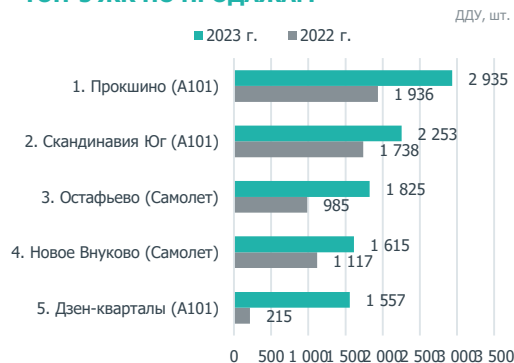


## НОВАЯ МОСКВА

### ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. за 2023 г.	ДДУ, шт. за 2022 г.
1.	Самолет	9 967 (+)	5 038
2.	A101	8 922 (+)	5 198
3.	ПИК	3 423 (-)	4 061
4.	Абсолют	1 981 (+)	1 749
5.	Стройком	1 435 (+)	1 410

### ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ

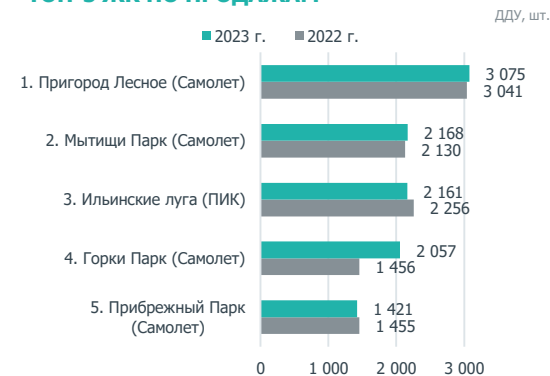


## МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

### ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. за 2023 г.	ДДУ, шт. за 2022 г.
1.	Самолет	18 736 (+)	17 060
2.	ПИК	8 621 (-)	9 766
3.	Гранель	4 791 (-)	7 970
4.	ДСК-1	3 264 (+)	902
5.	ФСК	2 861 (+)	1 885

### ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ





# НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: ПД (ЕИСЖС).

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

Сегменты	2021 г.	2022 г.	+/- динамика	2023 г.	+/- динамика
<b>Москва</b>	<b>73</b>	<b>74</b>	<b>+1</b>	<b>59</b>	<b>-15</b>
Массовый	24	25	+1	14	-11
Бизнес	29	27	-2	20	-7
Премиум	16	17	-1	9	-8
Элитный	4	5	+1	16	+11
<b>Новая Москва</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>+6</b>	<b>9</b>	<b>+1</b>
<b>Московская область</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>18</b>	<b>-1</b>
<b>ВСЕГО (Московский регион):</b>	<b>94</b>	<b>101</b>	<b>-7</b>	<b>86</b>	<b>-15</b>

## ДИНАМИКА ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В РАЗРЕЗЕ ТЭП (ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ)

Сегменты	2021 г.	2022 г.	динамика, %	2023 г.	динамика, %
<b>Москва</b>	4 181 831 м <sup>2</sup>	2 448 401 м <sup>2</sup>	-41%	1 886 189 м <sup>2</sup>	-23%
<b>Новая Москва</b>	327 559 м <sup>2</sup>	488 119 м <sup>2</sup>	+49%	418 11 м <sup>2</sup>	-14%
<b>Московская область</b>	938 299 м <sup>2</sup>	637 796 м <sup>2</sup>	-32%	734 195 м <sup>2</sup>	+15%
<b>ВСЕГО (Московский регион):</b>	<b>5 447 689 м<sup>2</sup></b>	<b>3 574 316 м<sup>2</sup></b>	<b>-34%</b>	<b>3 038 495 м<sup>2</sup></b>	<b>-15%</b>

- Всего в Московском регионе за 2023 год застройщики вывели на рынок 86 новых проектов, большая часть из которых пришлось на Москву (в старых границах).
- Так, за 2022 год на рынок был выведен 101 новый проект жилой площадью более 3,5 млн м<sup>2</sup>.
- 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 элитном сегменте жилья – 5 проектов в 2022 г. против 16 проектов в 2023 г.