

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

# ИТОГИ II КВАРТАЛА 2023 ГОДА В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

## СПРОС В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

**По итогам II кв. 2023 г. количество зарегистрированных сделок составило:**

- В Москве – 15 843 шт. (+14,2% за квартал, -28,0% за год);
- В Новой Москве – 4 840 шт. (+22,2% за квартал, +33,1% за год);
- В Московской области – 11 582 шт. (+11,8% за квартал, +18,7% за год).

После снижения покупательского спроса в I кв. 2023 г. на фоне ограничений субсидированных ипотек и геополитической нестабильности, уже по итогам II кв. 2023 г. зафиксировано восстановление спроса - количество сделок к предыдущему кварталу увеличилось на +14,2%, а основным драйвером роста стал сегмент бизнес-класса (+38,5% за квартал).

В связи с ограничением субсидированных программ, **доля ипотечных сделок в Московском регионе по итогам II кв. снизилась на 1-2 процента.**

Лидером продаж по итогам 1-го полугодия на первичном рынке жилья Москвы остается ПИК (12,5 тыс. сделок, 42% рынка). В Новой Москве и Московской области сохраняет лидерство Самолет (2,3 и 6,9 тыс. соответственно).

## ЦЕНЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Средние цены сделок ДДУ в Москве продолжают расти (+12,5% за квартал), в то же время, в Новой Москве и Московской области темпы роста цен замедлились.

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

- В Москве – 358 тыс. руб./кв.м. (+12,5% за квартал, +8,1% за год);
- В Новой Москве – 215 тыс. руб./кв.м. (-3,1% за квартал, -4,5% за год);
- В Московской области – 166 тыс. руб./кв.м. (-0,5% за квартал, +2,9% за год);

На первичном рынке жилья Москвы (в старых границах) зафиксирован рост цены ДДУ после определенного периода стагнации в I кв. 2023 года. В свою очередь, цены на рынках новостроек Новой Москвы и области за прошедший квартал показали снижение (на -3,1% и -0,5% соответственно) по причине вывода на рынок значительного объема нового предложения, в том числе на начальной стадии строительства.

## 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 2023 года наращивание объемов предложения в Московском регионе замедлилось до уровня 1% в месяц.** Застройщики не рискуют и предпочитают реализовывать имеющиеся накопленные объемы.

Активность застройщиков в части вывода новых проектов по итогам 1-го полугодия 2023 года снизилась. **За прошедшие полгода в Московском регионе застройщики вывели на рынок 43 новых проекта (1,4 млн. кв.м.),** большая часть из которых пришлось на Москву (в старых границах). В то время, как за аналогичный период 2022 года на рынок было выведено 56 новых проектов жилой площадью более 1,8 млн. кв.м.

В разрезе локаций – в текущем году наблюдается более высокая девелоперская активность в Новой Москве (5 новых проектов) и Московской области (11 новых проектов).

Снижение темпов вывода на рынок новых проектов связано с последствиями низкого покупательского спроса в конце 2022 года. Девелоперы более осторожно выводили на рынок новые проекты, чтобы достичь восстановления баланса спроса и предложения.

# ТЕНДЕНЦИИ И СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## ТЕНДЕНЦИИ И КЛЮЧЕВЫЕ СОБЫТИЯ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

### Постепенная стабилизация спроса и возвращение на докризисный уровень.

В Московском регионе наблюдается тренд на постепенное возвращение спроса на докризисный уровень после определенного периода турбулентности на рынке жилья.

### В Москве зафиксирован абсолютный рекорд по числу ипотечных сделок.

По данным Росреестра, в январе — мае 2023 года на первичном и вторичном рынках Москвы было зарегистрировано 51,6 тыс. ипотечных сделок. Это абсолютный рекорд для первых пяти месяцев за всю историю наблюдений.

Результат пяти месяцев этого года на 13,6% превышает показатель аналогичного периода 2022 года (45,43 тыс.) и на 4,6% больше января — мая 2021 года (49,3 тыс.).

### Распространение программ траншевой ипотеки.

С ограничением субсидированных ипотечных программ с околонулевой ставкой, многие девелоперы (к примеру, Самолет, А101) совместно с банками стали активно развивать альтернативный инструмент продаж - траншевую ипотеку, которая позволяет сократить ежемесячный платеж на период до ввода дома в эксплуатацию. При этом, ЦБ РФ сохраняет осторожную позицию в данном вопросе и подчеркивает потенциальные риски, возникающие при распространении данного инструмента.

### ЦБ РФ ужесточил требования к ипотеке с низким первоначальным взносом.

С 1 июня ЦБ РФ повысил надбавки к коэффициентам риска по ипотечным кредитам с первоначальным взносом менее 20%. С повышением надбавок банкам придется или резервировать капитал под более рисковую ипотеку, что сократит количество одобряемых выдач, или переложить свои расходы на заемщика в виде повышения ставки по ипотеке, что сократит спрос и также негативно отразится на выдачах.

### Рост популярности ипотеки на ИЖС.

По итогам мая 2023 г. Сбер выдал рекордные 8,2 тыс. ипотечных кредитов на ИЖС объемом 35,3 млрд. руб. – это максимальное значение с начала работы программы. Аналитики Сбера прогнозируют, что в текущем году общий объем выдач на ИЖС составит около 200 млрд. рублей (в два раза больше, чем в 2022 году). В свою очередь, банки уже активно начали тестировать механизм эскроу-счетов в ИЖС. Можно ожидать дальнейшего роста спроса в сегменте загородной недвижимости.

### Госдума рассматривает поправки по введению НДС в 20% для застройщиков при продаже апартментов.

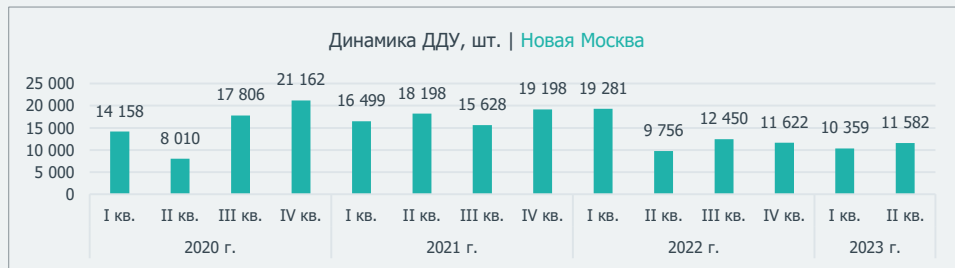
В случае отмены нулевого налога на апартменты, на рынке апартментов можно ожидать снижение спроса ввиду неизбежного роста цен и сжатия рынка. Кроме того, начнет сокращаться ценовая разница между квартирами и апартментами.

### В Правительстве РФ обсуждают идею создания льготных условий для приобретения вторичного жилья.

Ранее, в начале апреля 2023 г., президент России Владимир Путин предложил подумать над созданием льготных условий для приобретения жилья на «вторичке». В Минстрое рассматривают возможность ввода адресных механизмов поддержки вторичного рынка в 600 городах России, где практически отсутствует строящееся жилье – одной из мер поддержки может стать расширение семейной ипотеки на «вторичку» в регионах, где нет новостроек.

# СПРОС В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр



## ДИНАМИКА ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

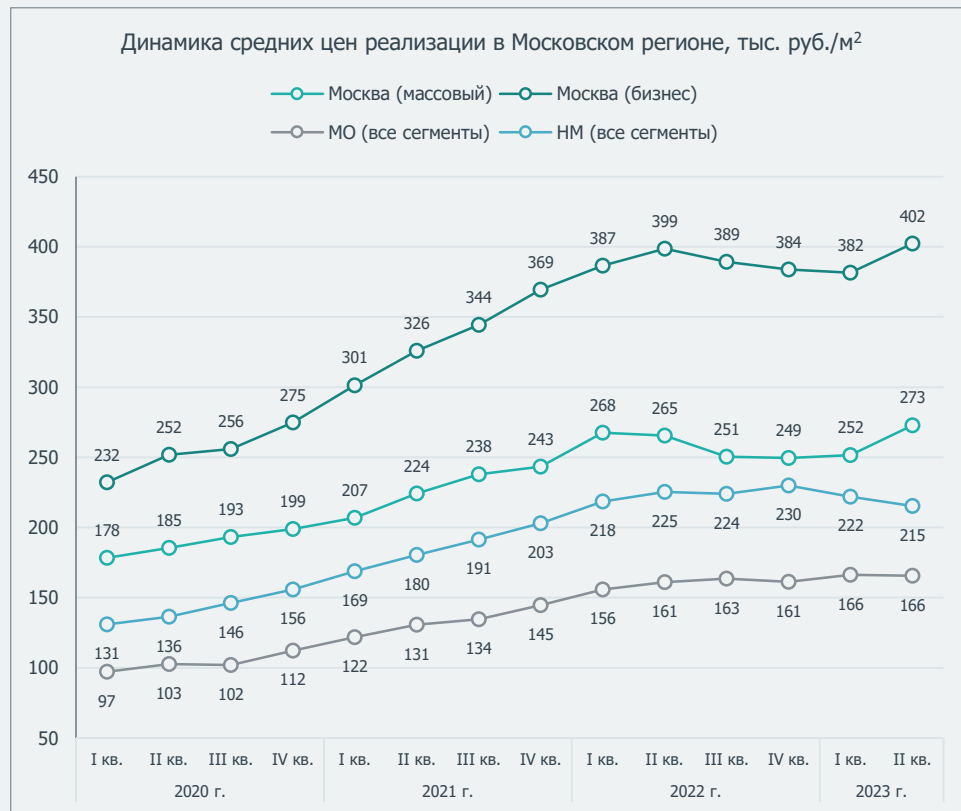
Сегменты	Кол-во ДДУ за II кв. 2023 г.	% к I кв. 2023 г.	% к II кв. 2022 г.
<b>Москва</b>	<b>15 843</b>	<b>+14,2%</b>	<b>-28,0%</b>
Массовый	8 899	-0,6%	-10,9%
Бизнес	6 105	+38,5%	-51,3%
Премиум	792	+67,1%	-39,0%
Элитный	47	+9,3%	-55,3%
<b>Новая Москва</b>	<b>4 840</b>	<b>+22,2%</b>	<b>+33,1%</b>
Массовый	4 169	+27,1%	+48,7%
Бизнес	671	-1,3%	-19,4%
<b>Московская область</b>	<b>11 582</b>	<b>+11,8%</b>	<b>+18,7%</b>
Массовый	11 178	+11,4%	+17,7%
Бизнес	404	+23,5%	+54,2%

## 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
<b>Москва</b>	54%	65%	77%	78%	<b>74%</b>	<b>72%</b>
<b>Новая Москва</b>	63%	74%	83%	90%	<b>84%</b>	<b>83%</b>
<b>Московская область</b>	66%	75%	84%	82%	<b>82%</b>	<b>81%</b>

# ЦЕНЫ СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр.



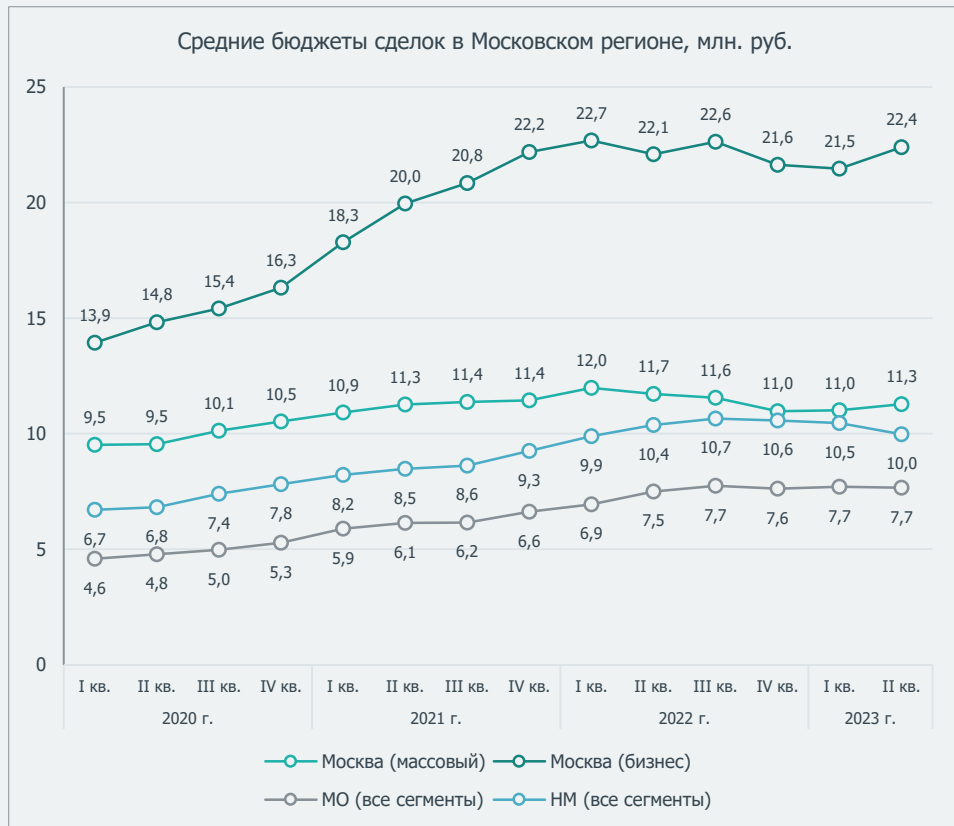
## ДИНАМИКА ЦЕН СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Средняя цена ДДУ во II кв. 2023 г.	% за квартал к I кв. 2023 г.	% за год к II кв. 2022 г.
<b>Москва</b>	<b>358</b>	<b>+12,5%</b>	<b>+8,1%</b>
Массовый	273	+8,5%	+2,8%
Бизнес	402	+5,4%	+0,9%
Премиум	631	+6,3%	-4,1%
Элитный	1 073	-4,0%	+79,9%
<b>Новая Москва</b>	<b>215</b>	<b>-3,1%</b>	<b>-4,5%</b>
Массовый	208	-2,3%	-3,9%
Бизнес	253	-3,2%	+0,3%
<b>Московская область</b>	<b>166</b>	<b>-0,5%</b>	<b>+2,9%</b>
Массовый	164	-0,2%	+3,1%
Бизнес	206	-8,4%	-9,8%

- Цены предложения на первичном рынке жилья Москвы за прошедший квартал увеличились на +12,5%, в значительной степени, за счёт прироста в массовом сегменте. При этом цены на элитное жильё сократились.
- Противоположная ситуация в Новой Москве – наблюдается снижение средней цены на -3,1% в квартальной динамике, при этом, в годовом выражении цены также оказались ниже на -4,5%.
- В Московской области наблюдается стагнация средних цен ДДУ.

# БЮДЖЕТЫ СДЕЛОК ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: Росреестр.



## ДИНАМИКА СРЕДНИХ БЮДЖЕТОВ ДДУ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Сегменты	Бюджет ДДУ во II кв. 2023 г.	% за квартал к I кв. 2023 г.	% за год к II кв. 2022 г.
<b>Москва</b>	<b>17,4 млн. руб.</b>	<b>+11,4%</b>	<b>+8,2%</b>
Массовый	11,3 млн. руб.	+2,4%	-3,8%
Бизнес	22,4 млн. руб.	+4,3%	+1,4%
Премиум	47,1 млн. руб.	+2,7%	-9,0%
Элитный	206,9 млн. руб.	+10,8%	+77,3%
<b>Новая Москва</b>	<b>10,0 млн. руб.</b>	<b>-4,6%</b>	<b>-3,8%</b>
Массовый	9,5 млн. руб.	-4,4%	-3,7%
Бизнес	12,9 млн. руб.	-0,2%	+7,1%
<b>Московская область</b>	<b>7,7 млн. руб.</b>	<b>-0,6%</b>	<b>+2,2%</b>
Массовый	7,5 млн. руб.	-0,8%	+1,9%
Бизнес	12,8 млн. руб.	-0,7%	-5,3%

- Средний бюджет покупки в Москве увеличился за квартал на 11,4%.
- В Новой Москве средний бюджет ДДУ на конец квартала составила 10 млн. руб., что на -4,6% ниже значений аналогичного периода прошлого квартала. При этом в сегменте бизнес-класса в годовой динамике зафиксирован рост +7,1%.
- В Московской области средняя стоимость практически не изменилась, при этом в сегменте бизнес-класса наблюдается снижение на -5,3% за прошедший год.

# РЕЙТИНГ ПРОДАЖ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

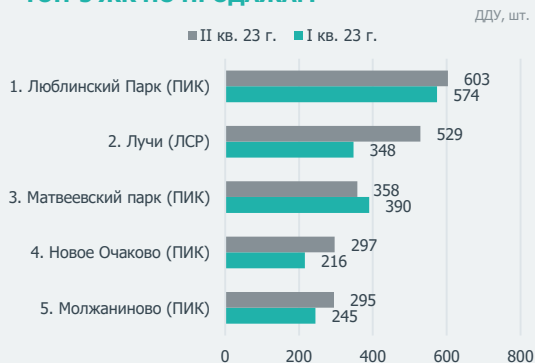
Источник данных: Росреестр

## МОСКВА

### ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. I кв. 23 г.	ДДУ, шт. II кв. 23 г.
1.	ПИК	6 520	5 946
2.	ЛСР	608	1 100
3.	Level Group	508	837
4.	MR Group	446	677
5.	ДОНСТРОЙ	405	639

### ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ

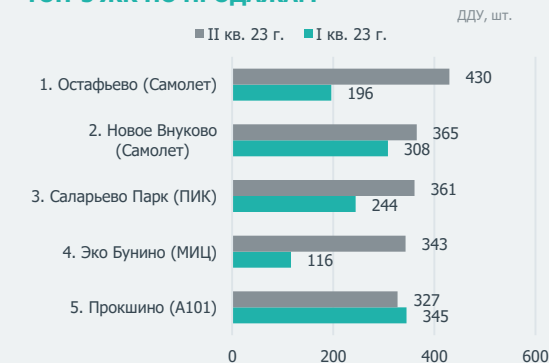


## НОВАЯ МОСКВА

### ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

№	Девелопер	ДДУ, шт. I кв. 23 г.	ДДУ, шт. II кв. 23 г.
1.	Самолет	937	1 382
2.	ПИК	748	942
3.	МИЦ	481	869
4.	A101	917	802
5.	Абсолют	586	409

### ТОП-5 ЖК ПО ПРОДАЖАМ

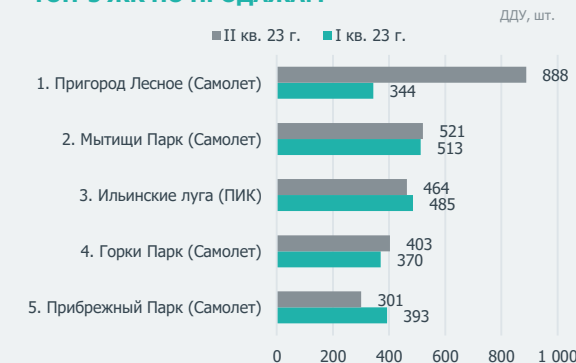


## МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

### ТОП-5 ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ПРОДАЖАМ

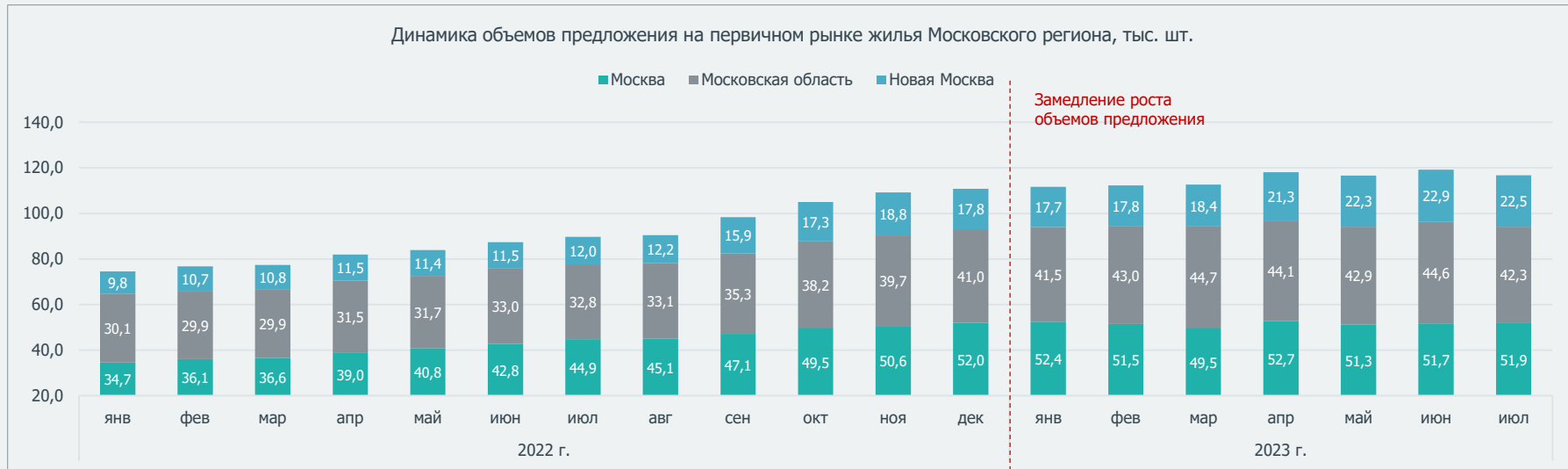
№	Девелопер	ДДУ, шт. I кв. 23 г.	ДДУ, шт. II кв. 23 г.
1.	Самолет	3 118	3 744
2.	ПИК	1 770	1 641
3.	Гранель	1 253	1 103
4.	INGRAD	265	518
5.	Главстрой	290	457

### 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	
Москва	-	4%	1%	7%	5%	5%	5%	0%	5%	5%	2%	3%	1%	-2%	-4%	6%	-3%	1%	0%	
Московская область	-	-1%	0%	5%	1%	4%	-1%	1%	6%	8%	4%	3%	1%	4%	4%	-1%	-3%	4%	-5%	
Новая Москва	-	9%	1%	6%	-1%	1%	4%	1%	30%	9%	9%	-5%	-1%	1%	3%	16%	5%	3%	-2%	



# НОВЫЕ ПРОЕКТЫ В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ

Источник данных: ПД (ЕИСЖС).

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

Сегменты	I полугодие 2022 г.	I полугодие 2023 г.	+ - динамика
<b>Москва</b>	<b>45</b>	<b>27</b>	<b>-18</b>
Массовый	19	4	-15
Бизнес	13	12	-1
Премиум	11	4	-7
Элитный	2	7	+5
<b>Новая Москва</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>+3</b>
<b>Московская область</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>+2</b>
<b>ВСЕГО (Московский регион):</b>	<b>56</b>	<b>43</b>	<b>-13</b>

## ДИНАМИКА ВЫХОДА НОВЫХ ПРОЕКТОВ В РАЗРЕЗЕ ТЭП

Сегменты	I полугодие 2022 г.	I полугодие 2023 г.	+ - динамика
<b>Москва</b>	1 446 401 м <sup>2</sup>	739 736 м <sup>2</sup>	-706 655 м <sup>2</sup>
<b>Новая Москва</b>	139 524 м <sup>2</sup>	209 931 м <sup>2</sup>	+70 408 м <sup>2</sup>
<b>Московская область</b>	209 931 м <sup>2</sup>	482 607 м <sup>2</sup>	+223 558 м <sup>2</sup>
<b>ВСЕГО (Московский регион):</b>	<b>1 844 432 м<sup>2</sup></b>	<b>1 432 275 м<sup>2</sup></b>	<b>-412 699 м<sup>2</sup></b>

- Всего в Московском регионе за 1-е полугодие 2023 года застройщики вывели на рынок 43 новых проекта, большая часть из которых пришлось на Москву (в старых границах).
- Застройщики снизили свою активность в 1-м полугодии 2023 года на фоне снизившегося покупательского спроса и экономической турбулентности.
- Так, за аналогичный период прошлого года на рынок было выведено 56 новых проектов жилой площадью более 1,8 млн. кв.м.
- При этом, по сравнению с прошлым годом, на рынок было выведено больше проектов в элитном сегменте жилья - 2 проекта в 1 полугодии 2022 г. против 7-и проектов в 1 полугодии 2023 г.
- В разрезе локаций – в текущем году наблюдается более высокая девелоперская активность в Новой Москве и Московской области.

# ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РЕЙТИНГ ЖК | МОСКВА

Источник данных: Росреестр

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

№	Названия строк	Сегмент	Девелопер	Административный округ	Район	I кв. 2023	II кв. 2023	Динамика за квартал, %
1.	Люблинский Парк	Массовый	ПИК	Юго-восточный	Люблино	574	603	+5%
2.	Лучи	Массовый	Группа ЛСР	Западный	Солнцево	348	529	+52%
3.	Матвеевский парк	Массовый	ПИК	Западный	Очаково-Матвеевское	390	358	-8%
4.	Новое Очаково	Массовый	ПИК	Западный	Очаково-Матвеевское	216	297	+38%
5.	Молжаниново	Массовый	Самолет	Северный	Молжаниновский	245	295	+20%
6.	Остров	Бизнес	ДОНСТРОЙ	Северо-западный	Хорошево-Мневники	171	271	+58%
7.	Второй Нагатинский	Массовый	ПИК	Южный	Нагатино-Садовники	257	271	+5%
8.	Level Южнопортовая	Массовый	Level Group	Юго-восточный	Печатники	156	264	+69%
9.	Митинский лес	Массовый	ПИК	Северо-западный	Митино	241	264	+10%
10.	Аквилон Митино	Массовый	Группа «Аквилон»	Северо-западный	Митино	168	244	+45%
11.	Бусиновский парк	Массовый	ПИК	Северный	Западное Дегунино	201	234	+16%
12.	Амурский парк	Массовый	ПИК	Восточный	Гольяново	283	232	-18%
13.	Символ	Бизнес	ДОНСТРОЙ	Юго-восточный	Лефортово	157	226	+44%
14.	Shagal	Бизнес	Эталон	Южный	Даниловский	125	214	+71%
15.	Алтуфьевское 53	Массовый	ПИК	Северо-восточный	Отрадное	210	213	+1%

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РЕЙТИНГ ЖК | НОВАЯ МОСКВА

Источник данных: Росреестр

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

№	Названия строк	Сегмент	Девелопер	Административный округ	Район	I кв. 2023	II кв. 2023	Динамика за квартал, %
1	Остафьево	Массовый	Самолет	Новомосковский	-	196	430	119%
2	Новое Внуково	Массовый	Самолет	Новомосковский	-	308	365	19%
3	Саларьево Парк	Массовый	ПИК	Новомосковский	-	244	361	48%
4	Эко Бунино	Массовый	МИЦ	Новомосковский	-	116	343	196%
5	Прокшино	Бизнес	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	345	327	-5%
6	Алхимово	Массовый	Самолет	Новомосковский	-	272	288	6%
7	Средневский лес	Массовый	ПИК	Новомосковский	-	206	284	38%
8	Бунинские луга	Массовый	ПИК	Новомосковский	-	271	242	-11%
9	Цветочные поляны Экопарк	Массовый	МИЦ	Новомосковский	-	226	238	5%
10	Скандинавия Юг	Бизнес	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	231	226	-2%
11	Переделкино Ближнее	Массовый	Абсолют	Новомосковский	-	360	208	-42%
12	Первый Московский	Массовый	Абсолют	Новомосковский	-	226	201	-11%
13	Цветочные поляны Сити	Массовый	МИЦ	Новомосковский	-	45	196	336%
14	Новые Ватутинки (микрорайон Заречный)	Массовый	Стройком (Новые Ватутинки)	Новомосковский	-	93	151	62%
15	Дзен-кварталы	Массовый	A101 ДЕВЕЛОПМЕНТ	Новомосковский	-	202	136	-33%

# ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РЕЙТИНГ ЖК | МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

Источник данных: Росреестр

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

№	Названия строк	Сегмент	Девелопер	Административный округ	Район	I кв. 2023	II кв. 2023	Динамика за квартал, %
1	Пригород Лесное	Массовый	Самолет	го Ленинский	-	344	888	158%
2	Мытицы Парк	Массовый	Самолет	го Мытицы	-	513	521	2%
3	Ильинские луга	Массовый	ПИК	го Красногорск	-	485	464	-4%
4	Горки Парк (МО)	Массовый	Самолет	го Ленинский	-	370	403	9%
5	Прибрежный Парк	Массовый	Самолет	го Домодедово	-	393	301	-23%
6	Пехра	Массовый	Гранель	го Балашиха	-	373	299	-20%
7	Люберцы 2020	Массовый	Самолет	го Люберцы	-	365	298	-18%
8	Новоград Павлино	Массовый	МИЦ	го Балашиха	-	133	275	107%
9	Одинцово-1	Массовый	ПИК	го Одинцовский	-	203	260	28%
10	Героев	Массовый	Главстрой Девелопмент	го Балашиха	-	146	258	77%
11	Пятницкие луга	Массовый	Самолет	го Солнечногорск	-	160	247	54%
12	Новое Медведково	Массовый	INGRAD	го Мытицы	-	117	244	109%
13	Бригантина (МО)	Массовый	Гранель	го Долгопрудный	-	169	235	39%
14	Новое Пушкино	Массовый	INGRAD	го Пушкинский	-	108	212	96%
15	Большое Путилково	Массовый	Самолет	го Красногорск	-	167	205	23%