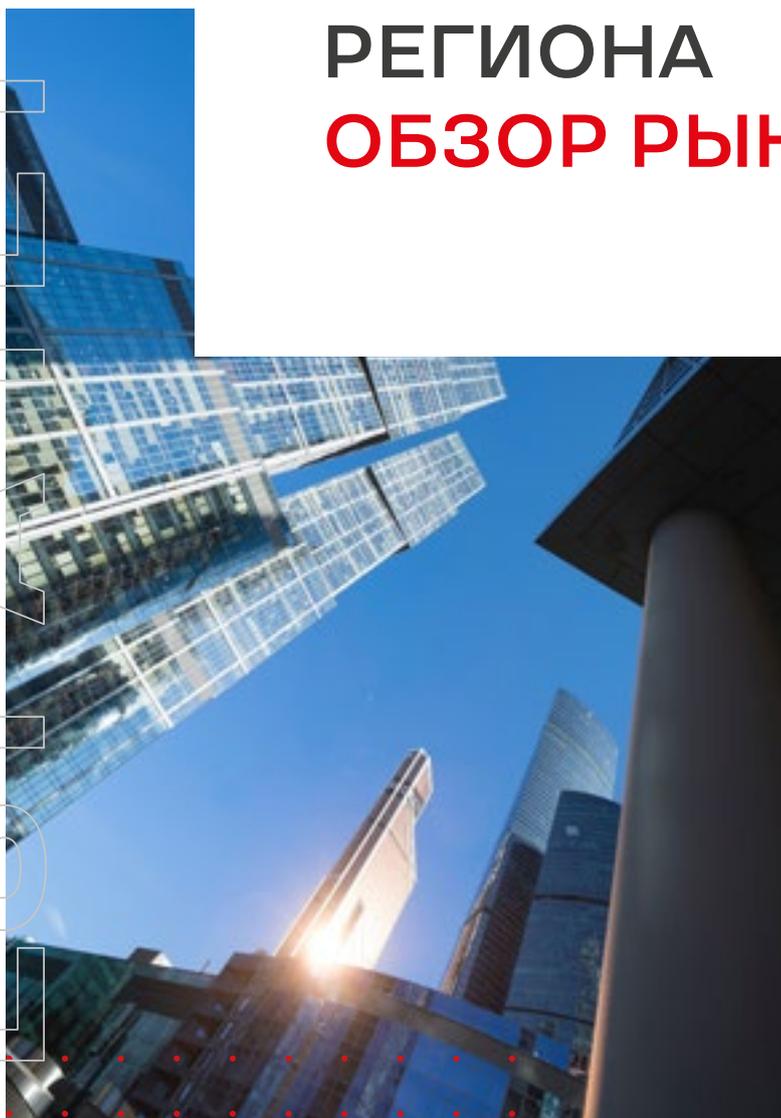


АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ОБЗОР РЫНКА

IV квартал



2023

EST-A-TET



Инвестиции

Консалтинг

Управление
продажами



«Риэлтор года»
по версии Премии
Urban Awards
в 2015 и 2012 гг.



Двукратный победи-
тель премии European
Property Awards
(2019-2020, 2021-2022)
в номинации Real Estate
Agency Single Office for
Moscow (Russia)



Лауреат премии
«Права потребителей
и качество обслуживания»
в категории «Риэлторские
услуги» в 2018, 2017 гг.

Оглавление

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона. IV квартал 2023 г.	4
1. Новостройки Москвы в старых границах.	7
1.1. Квартиры комфорт-класса	15
1.2. Квартиры бизнес-класса	20
1.3. Квартиры премиум-класса	25
1.4. Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)	30
2. Новостройки Новой Москвы	37
3. Новостройки Московской области	46
4. Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах	54
5. Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы.	62
6. Тенденции рынка ипотеки	69
7. Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах	74
8. Выводы и прогнозы	83
Приложение №1. Классификация объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Москвы	84
О компании Est-a-Tet	84

Версия Отчёта, специально
для пользователей Системы SPN24.RU

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона. IV квартал 2023 г.



2023 год стал для рынка недвижимости Московского региона очередным поводом для бурных обсуждений. Год был богат на события в сфере недвижимости, особенно интенсивно они развивались на рынке ипотечного кредитования. Так как ипотека уже общепризнанно и обоснованно заняла позицию основного инструмента приобретения жилья, любые изменения в этой сфере вызывают реакцию как со стороны девелоперов и покупателей, так и со стороны экспертного сообщества. Примечательно, что основной информационный фон рынка недвижимости в 2023 году держался в риторике ожидания снижения цен и затоваривания рынка, ожидания стагнации. И тем не менее рынок новостроек и рынок вторичного жилья в московском регионе шли своим путём, можно сказать, вопреки всему.

Основные показатели предложения что на рынке новостроек Москвы, что на рынке вторичного жилья, говорят о том, что рынок 2023 года стал не рынком покупателя, а рынком продавца в очередной раз.

Затоваривания на рынке новостроек Москвы так и не случилось, объём предложения в 2023 году стал снижаться со II квартала и в конце года стал минимальным за период с IV квартала 2022 года. При этом в 2023 году рынок так и не восстановил объём предложения до 3 млн кв. м, как это было ранее в период стабильного допандемийного рынка.

За прошедший квартал объём предложения уменьшился на 1,2% по продаваемой площади и на 1,5% по количеству квартир и апартаментов, объём предложения составил 2,7 млн кв. м жилья или 47,3 тыс. квартир и апартаментов. Суммарно в 2023 году в продажу поступило 707,6 тыс. кв. м, что на 36% ниже, чем в 2022 году и на 37% меньше, чем в 2021 году.

На вторичном рынке за квартал объём предложения уменьшился на 6,5%, а в годовом выражении объём меньше на 29%. Абсолютный показатель составил 32,2 тыс. квартир и апартаментов.

На фоне снижения объёма предложения цены в IV квартале 2023 года продолжили рост как на первичном, так и на вторичном рынках. В разных классах и сегментах темп варьировался, но важна тенденция, так как несмотря на все ожидания, реального снижения среднего уровня цен не произошло, а скидки и акции, применяемые на рынке, так и не установили новых рекордов и носили выборочный характер.



Объём сделок на рынке новостроек Москвы за 2023 год составил более 3,8 млн кв. м, фактически за последние 5 лет 2023 год уступил только 2021 году, когда объём продаж составил 3,9 млн кв. м.

Таким образом, несмотря на то, что 2023 год был наполнен различными событиями, которые негативно сказывались на спросе в определённые периоды, прошедший год практически приблизился к рекордному показателю рынка новостроек Москвы в старых границах.

При этом средний бюджет вырос за год на 15% и составил 30 млн рублей, что в конечном итоге свидетельствует о сохранении и даже росте покупательской способности на рынке.

Важным аспектом в этом ключе является сохранение высокой доли ипотеки в конце 2023 года. Так, в IV квартале 2023 года доля сделок с использованием ипотечного кредитования составила 74,6%. За квартал показатель вырос на 4,2%. Годом ранее показатель находился на аналогичном уровне.

Так может быть рынок нормально воспринимает двузначные ипотечные ставки и страхи на этот счёт сильно преувеличены? Если вспомнить период допандемийного рынка, ипотечные ставки 12-13% были вполне рабочим инструментом, и доля ипотеки постепенно росла.

Маркером в этом вопросе может являться рынок вторичного жилья, который также зависит от доступности ипотечного продукта, при этом стандартного, без субсидий и господдержки.

Итак, на вторичном рынке Москвы по итогам 11 месяцев 2023 года зарегистрировано 160 088 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья, что является рекордным показателем за 10 лет. При этом в октябре-ноябре 2023 года зарегистрировано 32 522 переходов прав, что является максимальным показателем аналогичного периода с 2021 года.

Стоит отметить, что эти цифры достигнуты не на фоне снижения цены квадратного метра, а как раз наоборот. Средневзвешенная цена предложения по итогам квартала выросла на 3,4% до 511,3 тыс. руб./кв. м, а по отношению к аналогичному периоду прошлого года прирост составляет 17,4%.

Таким образом, в Москве как на первичном, так и на вторичном рынке 2023 год был очень активным по продажам и росту цены – на этом фоне предложение снижалось.

Если посмотреть на структуру продаж и бюджеты сделок, можно сделать вывод, что в Москве концентрируется платёжеспособный спрос сегмента бизнес-класса и выше. При этом проникновение ипотеки в 2023 году осталось на прежнем уровне несмотря на рост ставок.

Что же касается Новой Москвы и Московской области, то эти рынки активно развиваются, при этом именно здесь начинает концентрироваться клиентский спрос комфорт-класса исходя из уровня цен и уровня современных проектов.

В части предложения на рынке новостроек Новой Москвы по итогам IV квартала 2023 года объём предложения по-прежнему превышает 1,0 млн кв. м, однако по сравнению с предыдущим кварталом он незначительно снизился – на 1%. За год объём предложения вырос на 18,3%.

В предложении растёт объём проектов с позиционированием в бизнес классе, что спорно с точки зрения самого рынка Новой Москвы и локации проектов. Тем не менее рынок показывает, что Новая Москва – это рынок комфорт класса, за бизнес-классом покупатель скорее пойдёт в Москву, поэтому эта тенденция может закончиться неудачно для ряда проектов, рассчитывающих на высокую стоимость реализации. Если же рынок поддержит эту тенденцию, то мы увидим качественное перерождение рынка новостроек Новой Москвы.

В части уровня цен в Новой Москве в IV квартале 2023 года продолжался умеренный рост цен. Как и в предыдущем квартале, средневзвешенная цена предложения выросла на 2,5% и достигла 242,3 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 3,5%.

Спрос в 4 квартале 2023 составил почти 400 тыс. кв. м. При этом если посмотреть динамику по годам, то Новая Москва так же, как и Москва в старых границах в 2023 году, показала второй результат за 5 лет по объёму продаж, чуть-чуть не дотянув до нового рекорда.

В IV квартале 2023 года доля сделок с привлечением ипотечного кредитования выросла на 2 п.п. и достигла 88%. Фактически, показатель равен доле ипотеки предыдущего года.

На рынке новостроек Московской области объём предложения за квартал увеличился на 7,1% и составил 1,915 млн кв. м. В годовой динамике показатель вырос на 4,1%.

При этом постепенно увеличивается и предложение бизнес-класса, достигнув в IV квартале 2023 года 55 тыс. кв. м (+7,8% за квартал и +80,8% за год). Перспектива таких проектов вызывает сомнение в части их массовости, ведь за сопоставимый бюджет покупатель уже может приобрести жилье в Новой Москве, при этом для клиентов масс-маркета московская прописка остается важным фактором выбора жилья.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года выросла на 5% до 182,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 9,3%.

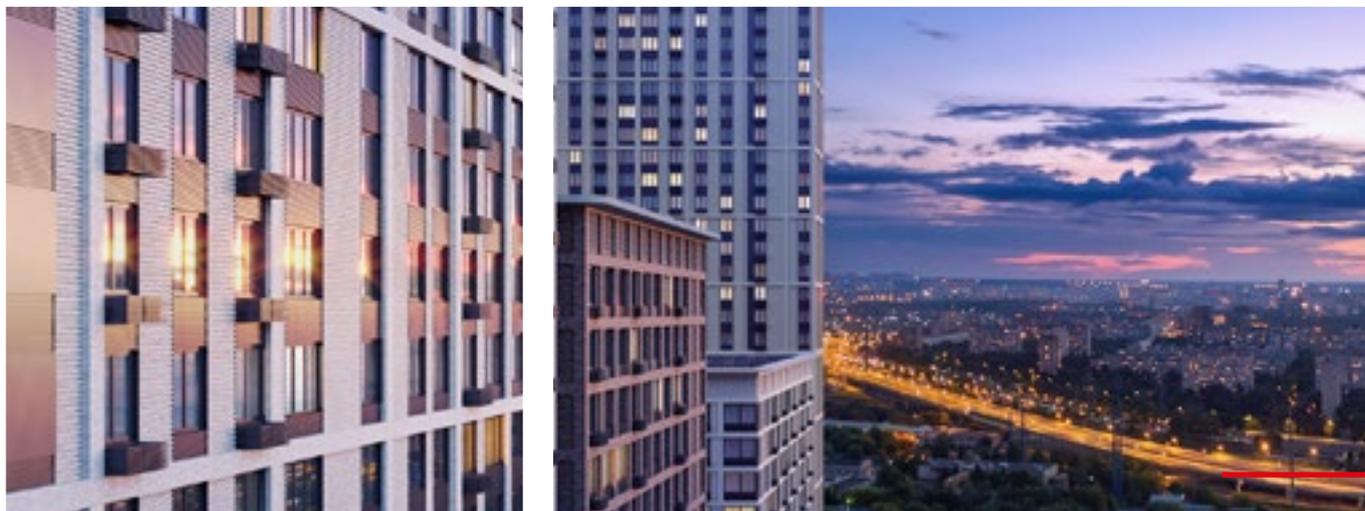
По итогам квартала на первичном рынке Московской области отмечен высокий уровень покупательской активности. Объём реализованного спроса в IV квартале 2023 года составил 836 тыс. кв. м жилья, что очень близко к показателям предыдущего квартала, а в годовой динамике прирост составил 57,4%.

Если сравнивать показатели объёмов продаж по годам, то 2023 также стал достаточно успешным, уступив только 2021 году по объёму продаж. Таким образом, в 2023 году совокупно было продано более 2,6 млн кв. м жилья.

Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области, при этом доля ипотечных сделок продолжает расти. Так, в IV квартале 2023 года на первичном рынке Московской области она достигла 87,7%, увеличившись за квартал на 3,3 п.п., а за год – на 5,5 п.п. Достигнутая доля ипотеки является рекордной за 2 года.



1 Новостройки Москвы в старых границах



Предложение. В IV квартале 2023 года на первичном рынке Москвы в старых границах объем предложения составил 2,7 млн кв. м жилья или 47,3 тыс. квартир и апартаментов. За прошедший квартал объем предложения уменьшился на 1,2% по продаваемой площади и на 1,5% по количеству квартир и апартаментов.

В 2023 году в реализацию поступило значительно меньше нового объема предложения, чем в предыдущие года. Суммарно в 2023 году в продажу поступило 707,6 тыс. кв. м, что на 36% ниже, чем в 2022 году и на 37% меньше, чем в 2021 году. В IV квартале 2023 года в продажу поступило 214,3 тыс. кв. м нового предложения как в новых проектах, так и в новых корпусах. Относительно предыдущего квартала объем нового предложения вырос на 20,5%, в годовой динамике – снизился на 22,8%. Новое предложение поступило в реализацию во всех сегментах рынка. Наибольший объем нового предложения поступил в продажу в проектах комфорт-класса – 69,9% (ранее 47,5%). Доля нового предложения бизнес-класса в текущем квартале составила 21,1% (ранее 33,8%), доля проектов высокобюджетного сегмента составила: премиум-класс – 7,3% (ранее 14,4%), элитный-класс – 1,7% (ранее 4,3%).

В структуре предложения лидером вновь стал Западный административный округ (16,0%, +0,1 п.п. за квартал) сместив ЮАО на второе место (15,2%, -1,6 п.п. за квартал). Третье место занимает ЦАО (12,5%; +0,4 п.п. за квартал).

Цена. Средневзвешенная цена предложения продолжает расти. Так, за квартал цена выросла ещё на 2,2% до 525,4 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 13,2%. За квартал цены выросли во всех округах, кроме ЦАО и ЗАО.

Спрос. Объем покупательского спроса фактически сохранился на уровне предыдущего квартала. Объем реализованного спроса в IV квартале 2023 года составил 1,1 млн кв. м. В годовой динамике спрос вырос на 67,9%.

Структура по классам. Проекты, позиционируемые в бизнес-классе, занимают основную долю предложения (46%) и спроса (47%). Далее следуют проекты комфорт-класса: предложение 34%, спрос 43%. Проекты премиум-класса занимают 15% в предложении, 8% в спросе. Наименьшую долю как в предложении, так и в спросе занимают проекты элитного сегмента: предложение 5%, спрос 2%.

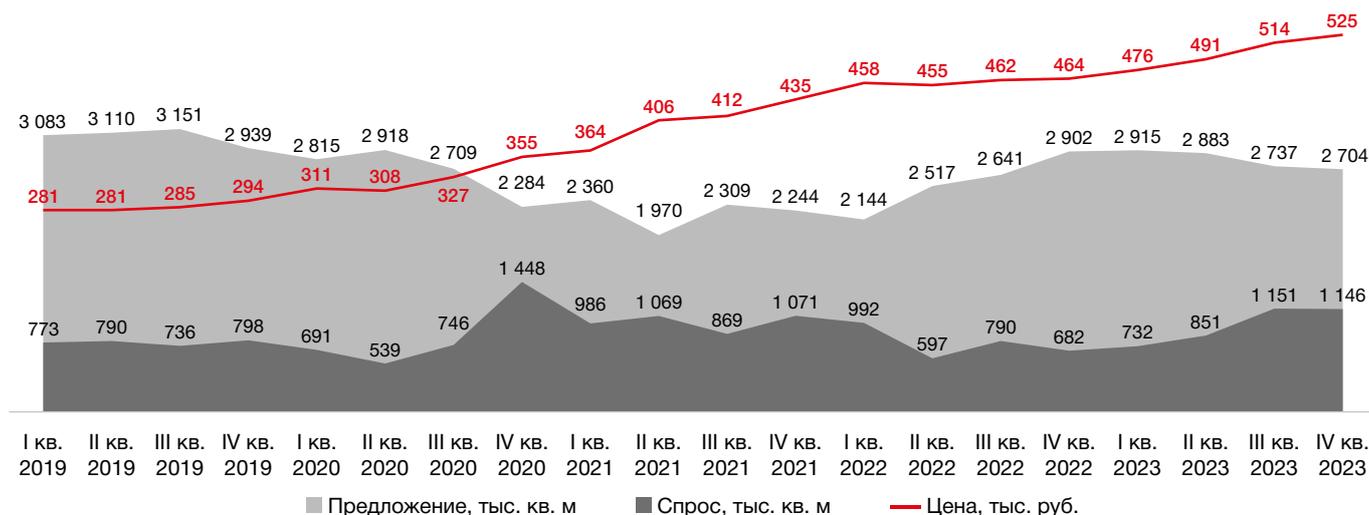
Структура по бюджетам. Основной объём спроса и предложения приходится на лоты с бюджетом покупки от 6 до 24 млн руб.: предложение – 62%, спрос – 72%. Минимальную долю занимают лоты в бюджете до 6 млн руб.: предложение 2%, спрос 1%.

Структура по площади. Основной объём предложения и спроса приходится на компактные площади до 45 кв. м: 43% предложения и 57% спроса.

Структура по комнатности. В структуре предложения по комнатности основную долю по-прежнему занимают однокомнатные и двухкомнатные лоты – 33% и 30% соответственно. При этом в структуре спроса лидируют однокомнатные лоты (39% от общего покупательского спроса). Далее идут двухкомнатные лоты (27%) и студии (23%). Минимальную долю как в предложении, так и в спросе занимают многокомнатные лоты: предложение 4%, спрос 2%.

Ипотека. В IV квартале 2023 года доля сделок с использованием ипотечного кредитования составила 74,6%. За квартал показатель вырос на 4,2 п.п. Годом ранее показатель находился на аналогичном уровне – 74,6%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	2 703,7	↓ -1,2%	↓ -6,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	1 145,7	↓ -0,4%	↑ 67,9%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	525,4	↑ 2,2%	↑ 13,2%

Новое предложение IV квартала 2023 года

Комфорт-класс (квартиры)

- Holland park (корп. 8)
- Level Нижегородская (корп. 1, 3, 5)
- My Space на Солнечногорской
- Stellar City (корп. 4)
- «1-й Измайловский»
- «Волжский парк» (корп. 6.1)
- «Квартал Домашний» (корп. 2)
- «Квартал Метроном»
- «Лучи» (корп. 1, 2)
- «Молжаниново» (корп. 4-6)
- «Плеханова 11»
- «Огни» (корп. Огни 3-1)
- «Сиреневый парк» (3.3, 3.4)

Бизнес-класс (квартиры)

- City Bay (корп. Cliff 5-1-5-5)
- Level Мичуринский (корп. 9)
- Nagatino i-Land (оч. 3 корп. 3)
- Portland (корп. 4)
- Sky Garden (корп. 2)
- SOUL (корп. 5)
- Sydney City (корп. 6.1)
- Upside Towers (корп. 2 (Атлас), 3 (Олимп))
- «Зиларт» (Зиларт Гранд корп. 18.1, 18.5)
- «Кутузовский квартал»
- «Остров» (кв. 8, корп. 2)
- «ОберСити» (корп. B20.2)
- «Северный порт Береговые кварталы» (корп. 7.1-7.3)

Премиум-класс (квартиры)

- PRIDE (корп. 1)
- Shift
- «Дом горизонтов»

Элит-класс (квартиры)

- Дом XXII

Комфорт-класс (апартаменты)

- Citimix (корп. 4 (Е))
- Citimix Новокосино
- Level Южнопортовая (корп. 13, 14)
- «Сигма Силино»

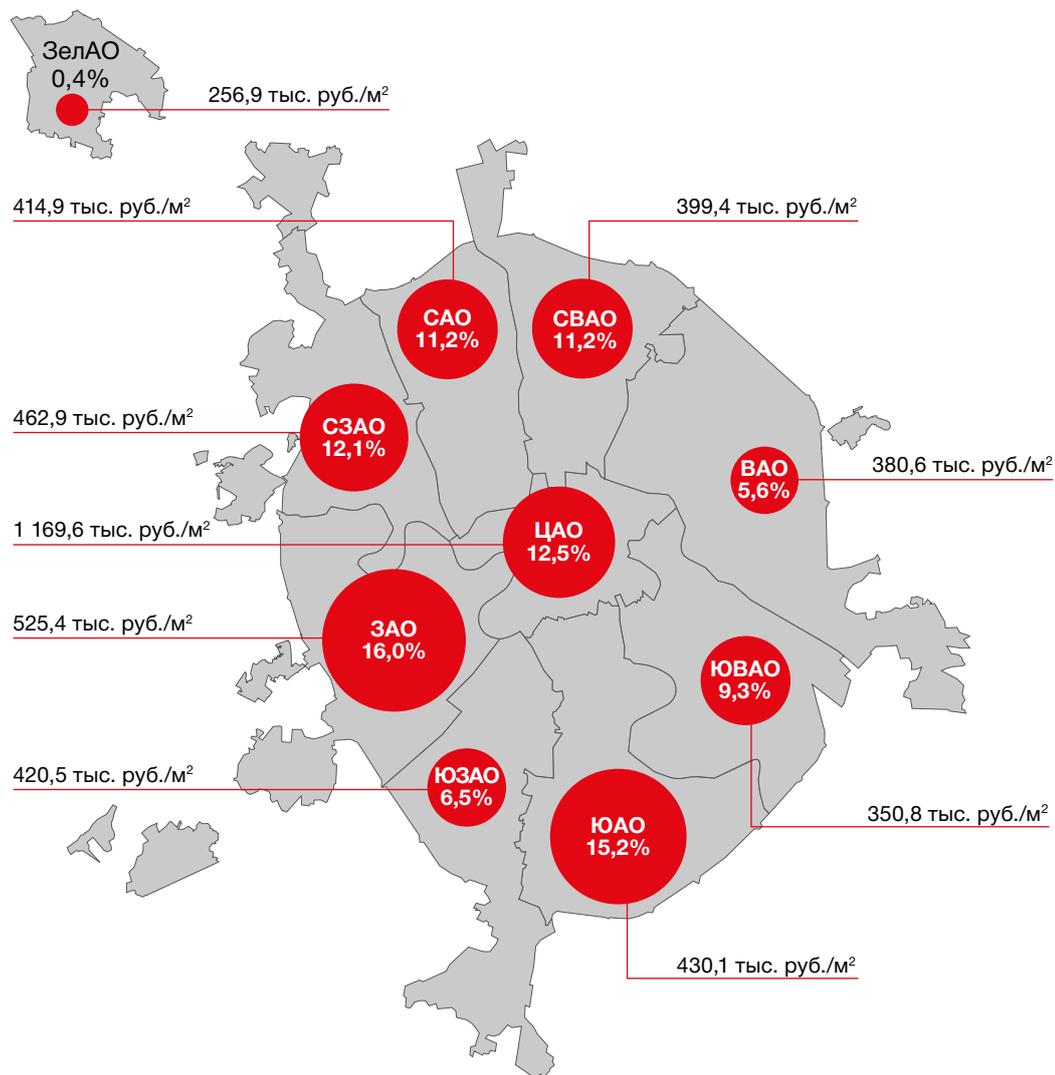
Бизнес-класс (апартаменты)

- «Верейская 41» (корп. 3.1)

Премиум-класс (апартаменты)

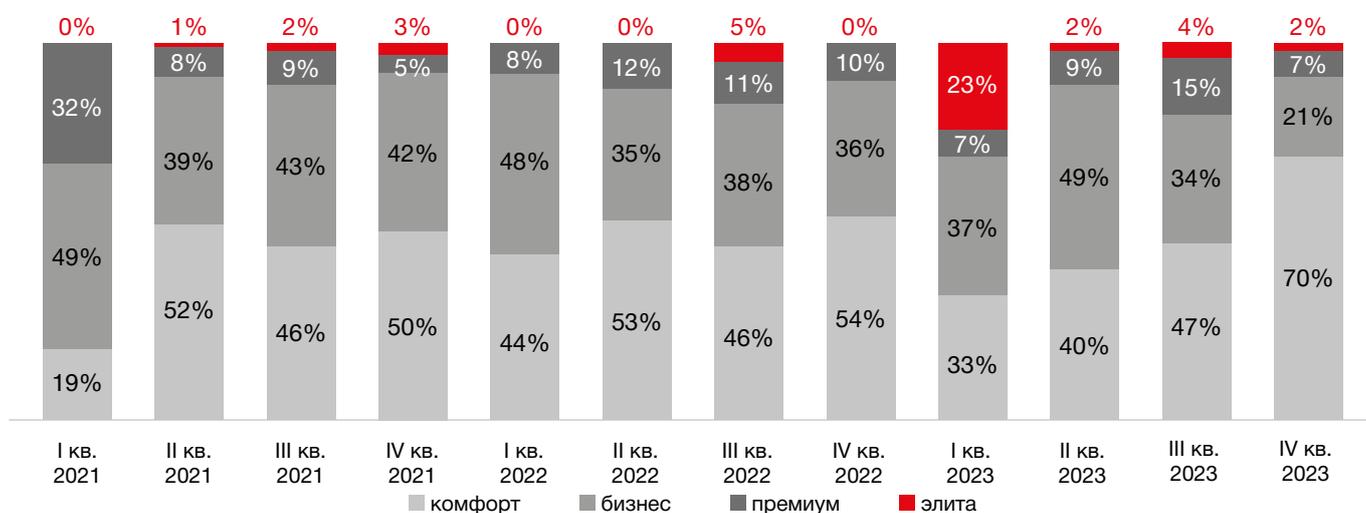
- «Камергер»

Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
ВАО	5,6%	↑ 1,7	↑ 0,5	380,6	↑ 6,0%	↑ 5,8%
ЗАО	16,0%	↑ 0,1	↓ -2,1	525,4	↓ -2,0%	↑ 13,3%
ЗелАО	0,4%	0,0	↓ -0,3	256,9	↑ 6,5%	↑ 15,1%
САО	11,2%	↓ -0,7	↓ -0,1	414,9	↑ 1,8%	↑ 15,3%
СВАО	11,2%	↓ -0,9	↓ -0,1	399,4	↑ 5,6%	↑ 9,2%
СЗАО	12,1%	↑ 0,8	↓ -1,3	462,9	↑ 1,0%	↑ 13,5%
ЦАО	12,5%	↑ 0,4	↑ 1,9	1169,6	↓ -1,3%	↑ 3,4%
ЮАО	15,2%	↓ -1,6	↑ 2,8	430,1	↑ 3,5%	↑ 5,6%
ЮВАО	9,3%	↓ -0,1	↓ -2,1	350,8	↑ 3,9%	↑ 15,8%
ЮЗАО	6,5%	↑ 0,3	↑ 0,8	420,5	↑ 13,0%	↑ 27,6%

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

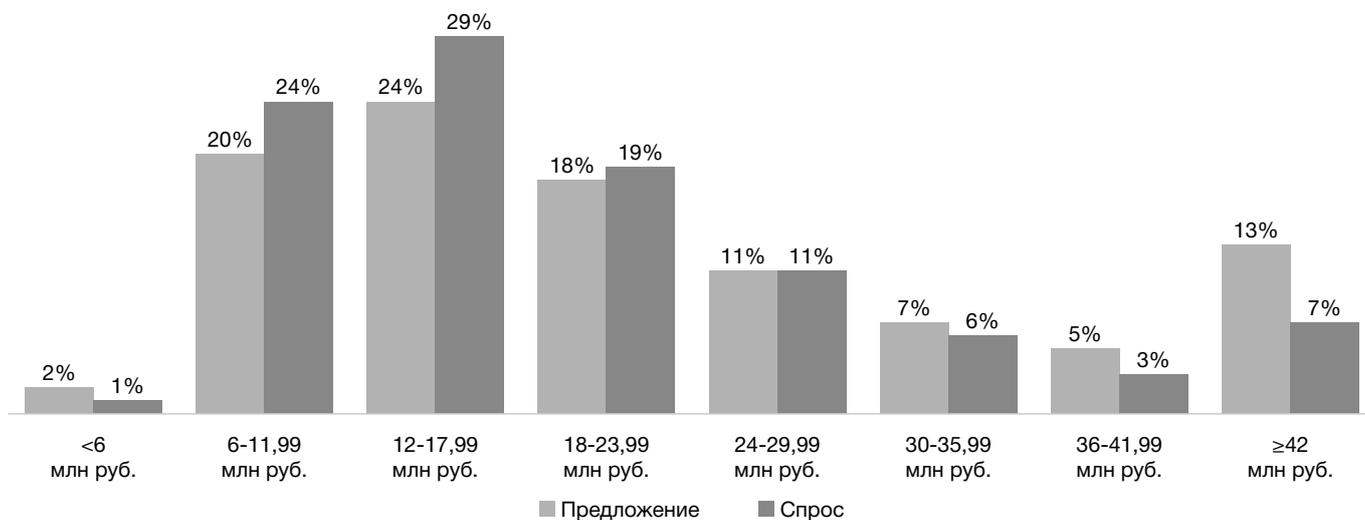


Структура спроса и предложения по классам, %



Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	34%	↓ -0,3	↓ -5,0	43%	↑ 2,0	↓ -26,0
бизнес	46%	↓ -1,3	↑ 3,0	47%	↓ -3,0	↑ 23,0
премиум	15%	↑ 1,4	↑ 1,0	8%	0,0	↑ 2,0
элита	5%	↑ 0,2	↑ 1,0	2%	↑ 1,0	↑ 1,0

Структура по бюджетам

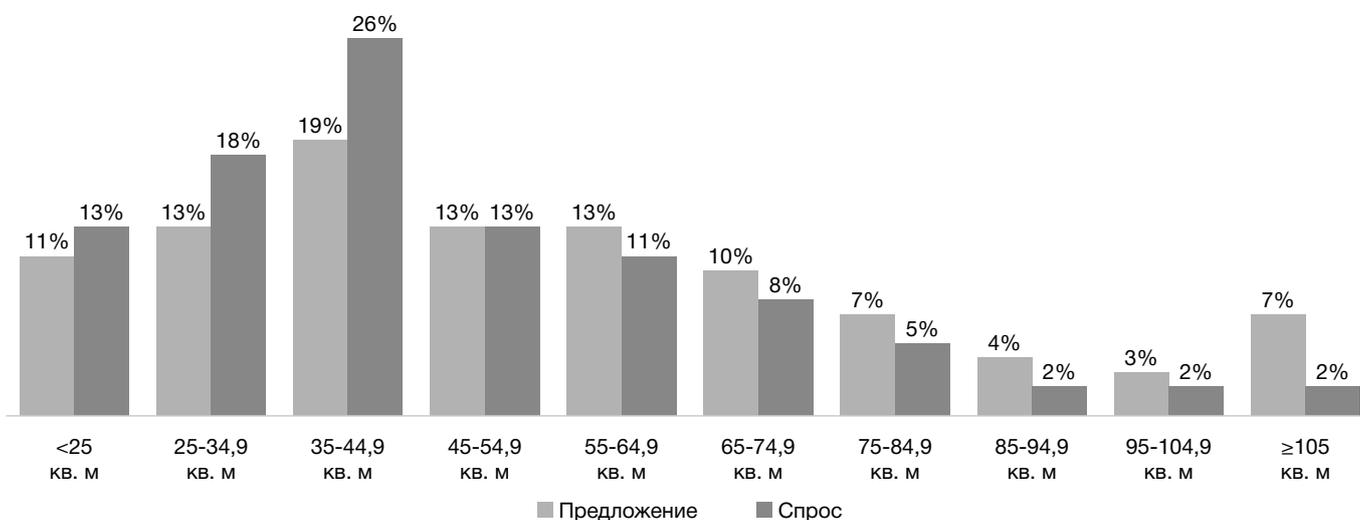


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<6 млн руб.	2%	2%	3%	1%	2%	3%
6-11,99 млн руб.	20%	23%	30%	24%	26%	40%
12-17,99 млн руб.	24%	23%	22%	29%	27%	31%
18-23,99 млн руб.	18%	17%	14%	19%	18%	12%
24-29,99 млн руб.	11%	11%	9%	11%	11%	6%
30-35,99 млн руб.	7%	7%	7%	6%	6%	3%
36-41,99 млн руб.	5%	5%	4%	3%	3%	2%
≥42 млн руб.	13%	12%	11%	7%	7%	3%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2023 года составил 30,0 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет вырос на 2,5%, за год – на 15,1%.



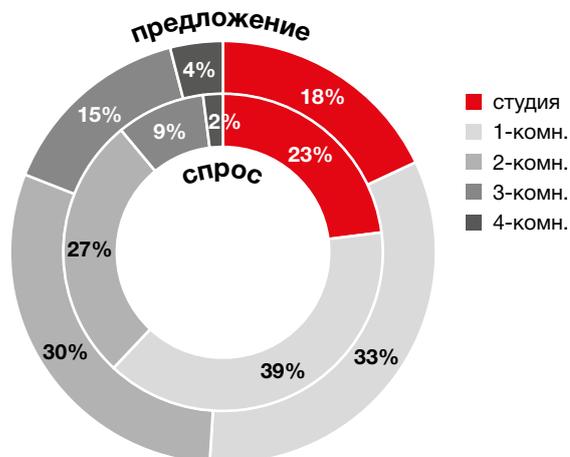
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<25 кв. м	11%	10%	11%	13%	14%	11%
25-34,9 кв. м	13%	13%	14%	18%	19%	18%
35-44,9 кв. м	19%	21%	20%	26%	22%	24%
45-54,9 кв. м	13%	13%	13%	13%	12%	14%
55-64,9 кв. м	13%	12%	12%	11%	11%	13%
65-74,9 кв. м	10%	10%	10%	8%	9%	8%
75-84,9 кв. м	7%	7%	7%	5%	5%	6%
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	2%	3%	3%
95-104,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	2%	1%
≥105 кв. м	7%	7%	6%	2%	3%	2%

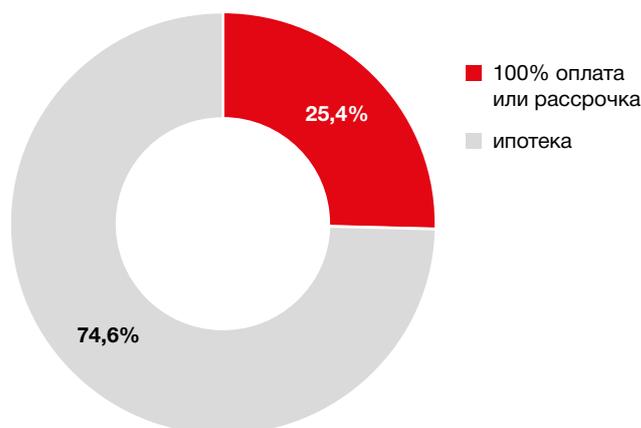
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении в IV квартале 2023 года составила 57,2 кв. м, что выше относительно III квартала 2023 года на 0,3%. В годовой динамике площадь увеличилась на 1,8%.

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	18%	↑ 0,4	↓ -1,7	23%	↓ -1,0	↑ 5,0
1-комн.	33%	↓ -0,8	↑ 0,7	39%	↑ 2,0	0
2-комн.	30%	↑ 0,4	↑ 0,8	27%	↑ 1,0	↓ -3,0
3-комн.	15%	0	0	9%	↓ -2,0	↓ -2,0
4-комн.	4%	0	↑ 0,2	2%	0	0

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	25,4%	↓ -4,2	0
ипотека	74,6%	↑ 4,2	0

1.1 Квартир комфорт-класса



Предложение. В IV квартале 2023 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 97 жилых комплексов, в которых экспонировалось 18,7 тыс. квартир или 850,9 тыс. кв. м. За прошедший квартал продаваемая площадь фактически не изменилась, а количество квартир в реализации уменьшилось на 1,6%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс занимает второе место – на него приходится 36,7% (без учёта апартаментов).

Цена. Средневзвешенная цена предложения в IV квартале 2023 года составила 337,3 тыс. руб./кв. м. Относительно предыдущего квартала цена выросла на 4,5%, в годовой динамике цена увеличилась на 17,5%.

Спрос. Покупательский спрос остался на уровне предыдущего квартала и составил 479,5 тыс. кв. м. В годовой динамике спрос вырос на 8%.

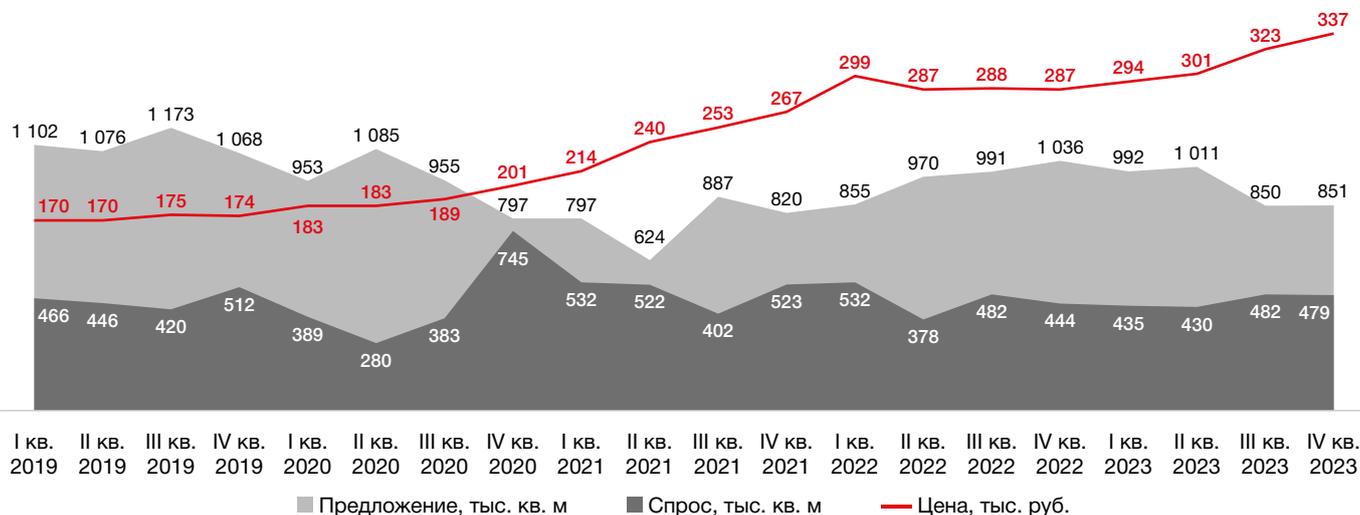
Структура по бюджетам. Наибольшие доли как в спросе, так и в предложении сосредоточены в диапазоне бюджетов от 9 до 15 млн руб. (предложение 41%, спрос 47%).

Структура по площадям. Квартиры площадью до 45 кв. м занимают основную долю как в предложении (56%), так и в спросе (66%).

Структура по комнатности. Основной объём предложения и спроса приходится на однокомнатные квартиры (предложение 38%, спрос 44%). Далее следуют двухкомнатные квартиры (предложение 29%, спрос 23%) и студии (предложение 21%, спрос 27%). Причём доля лотов студийного формата в предложении продолжает снижаться.

Ипотека. Ипотека усилила свою позицию в текущем квартале. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в комфорт-классе достигла 85,6%. Годом ранее показатель находился на уровне 82,5%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

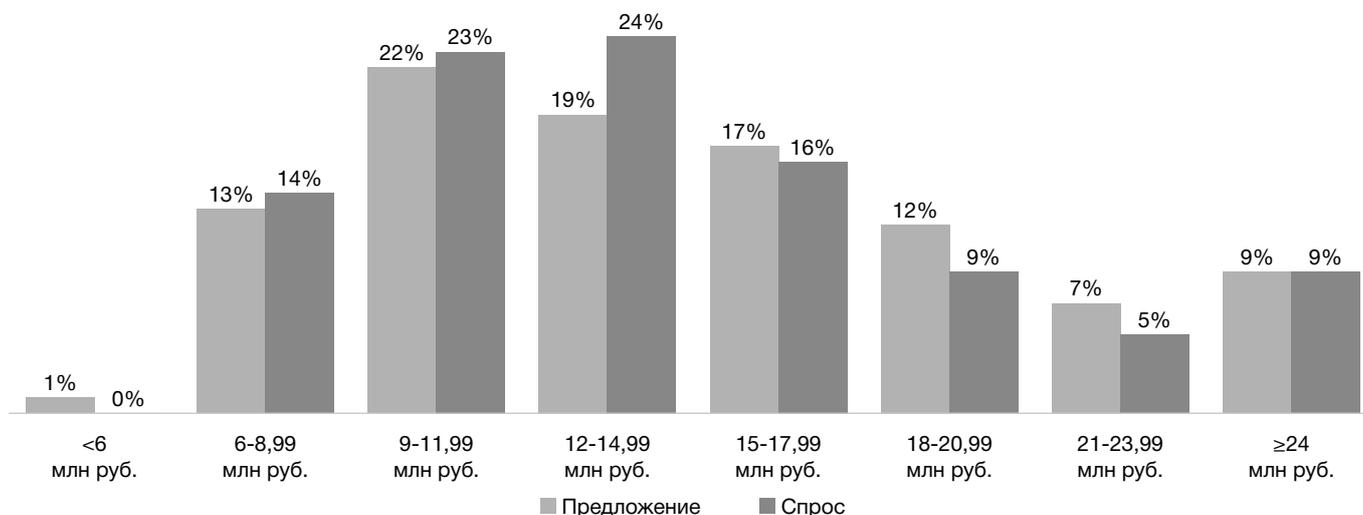


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	850,9	↑ 0,1%	↓ -17,9%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	479,5	↓ -0,6%	↑ 8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	337,3	↑ 4,5%	↑ 17,5%



Структура по бюджетам



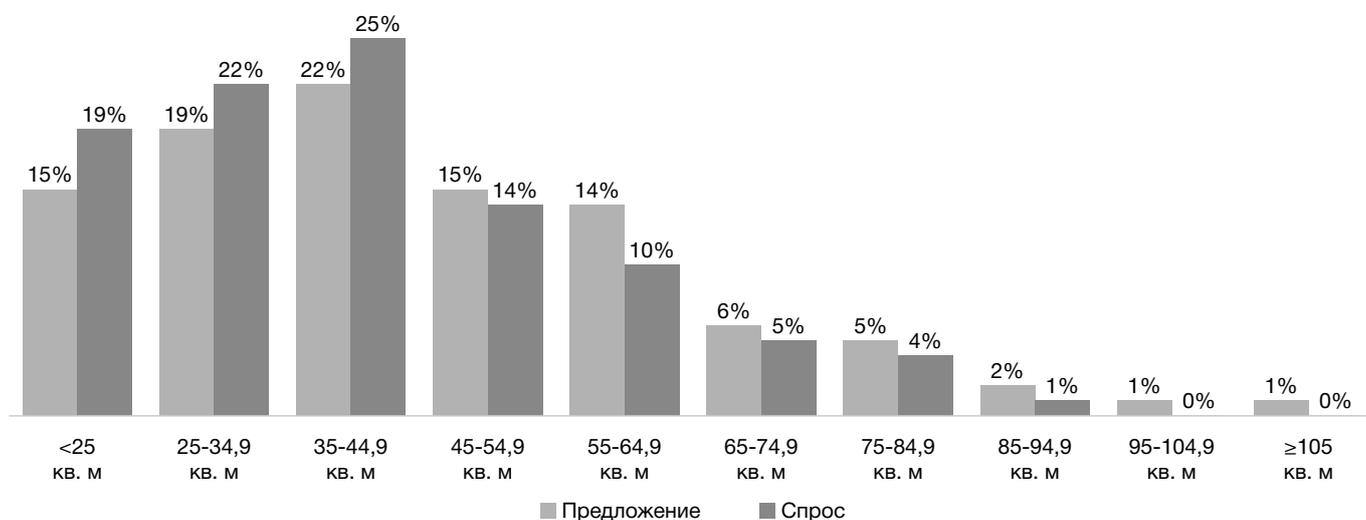
Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<6 млн руб.	1%	2%	5%	0%	0%	3%
6-8,99 млн руб.	13%	16%	23%	14%	16%	21%
9-11,99 млн руб.	22%	24%	23%	23%	25%	29%
12-14,99 млн руб.	19%	19%	18%	24%	19%	21%
15-17,99 млн руб.	17%	16%	14%	16%	14%	14%
18-20,99 млн руб.	12%	9%	7%	9%	9%	6%
21-23,99 млн руб.	7%	6%	4%	5%	5%	3%
≥24 млн руб.	9%	8%	6%	9%	11%	3%

В структуре спроса доля лотов бюджетом менее 6 млн руб. составляет менее 1%.

Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе в IV квартале 2023 года составил 15,3 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет вырос на 6,4%, за год – на 18,7%.



Структура по площади



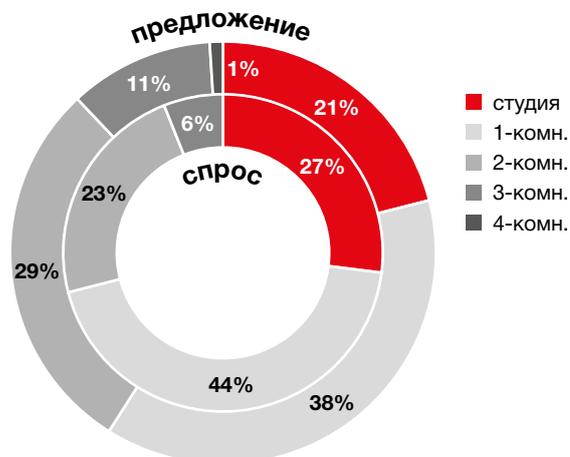
Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<25 кв. м	15%	16%	17%	19%	20%	12%
25-34,9 кв. м	19%	20%	19%	22%	26%	20%
35-44,9 кв. м	22%	21%	22%	25%	20%	26%
45-54,9 кв. м	15%	15%	14%	14%	13%	15%
55-64,9 кв. м	14%	12%	12%	10%	10%	12%
65-74,9 кв. м	6%	7%	7%	5%	6%	7%
75-84,9 кв. м	5%	5%	5%	4%	3%	5%
85-94,9 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	2%
95-104,9 кв. м	1%	1%	1%	0%	1%	1%
≥105 кв. м	1%	1%	1%	0%	0%	0%

В структуре спроса доля лотов площадью более 95 кв. м составляет менее 1%.

Средняя площадь квартир в комфорт-классе в предложении в IV квартале 2023 года составила 45,4 кв. м, относительно III квартала 2023 года показатель вырос – на 1,8%, в годовой динамике площадь увеличилась на 1,1%.

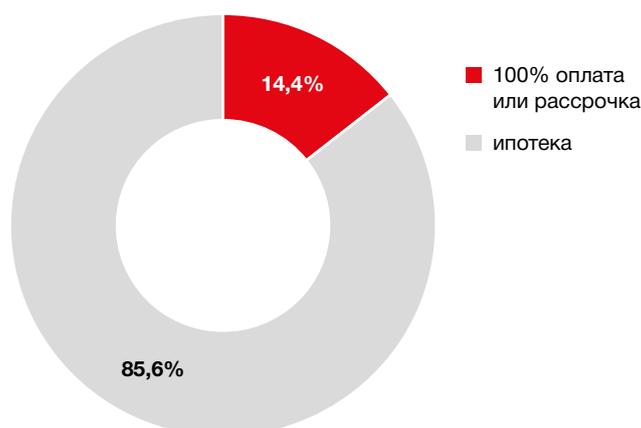


Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	21%	↓ -0,7	↓ -2,4	27%	↓ -1,4	↑ 9,3
1-комн.	38%	↓ -0,6	↑ 1,1	44%	↑ 4,7	↑ 1,9
2-комн.	29%	↑ 0,7	↑ 1,1	23%	↓ -1,6	↓ -6,5
3-комн.	11%	↑ 0,6	↑ 0,3	6%	↓ -1,2	↓ -4,6
4-комн.	1%	0	↓ -0,1	0%	↓ -0,5	↓ -0,1

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	14,4%	↓ -6,0	↓ -3,1
ипотека	85,6%	↑ 6,0	↑ 3,1

1.2 Квартир бизнес-класса



Предложение. На первичном рынке Москвы в IV квартале 2023 года в реализации находилось 104 жилых комплекса, объём предложения в которых составил 1,1 млн кв. м или 17,1 тыс. квартир. За квартал количество квартир в реализации выросло на 2,6%, продаваемая площадь – на 1,1%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса занимает первое место, его доля составляет 45,6% без учёта апартаментов.

Цена. Средневзвешенная цена квартир в проектах бизнес-класса в IV квартале 2023 года демонстрирует умеренные показатели роста. Так, за квартал показатель вырос на 1,8% и составил 468,1 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена увеличилась на 7,1%.

Спрос. В проектах бизнес-класса также отмечается сохранение объёма покупательского спроса на уровне предыдущего квартала. Так, в IV квартале 2023 года спрос составил 496,0 тыс. кв. м. В годовой динамике спрос вырос на 204,8%.

Структура по бюджетам. Превалирующий объём предложения и спроса представлен квартирами в диапазоне бюджетов от 16 до 28 млн руб. (предложение – 43%, спрос – 50%).

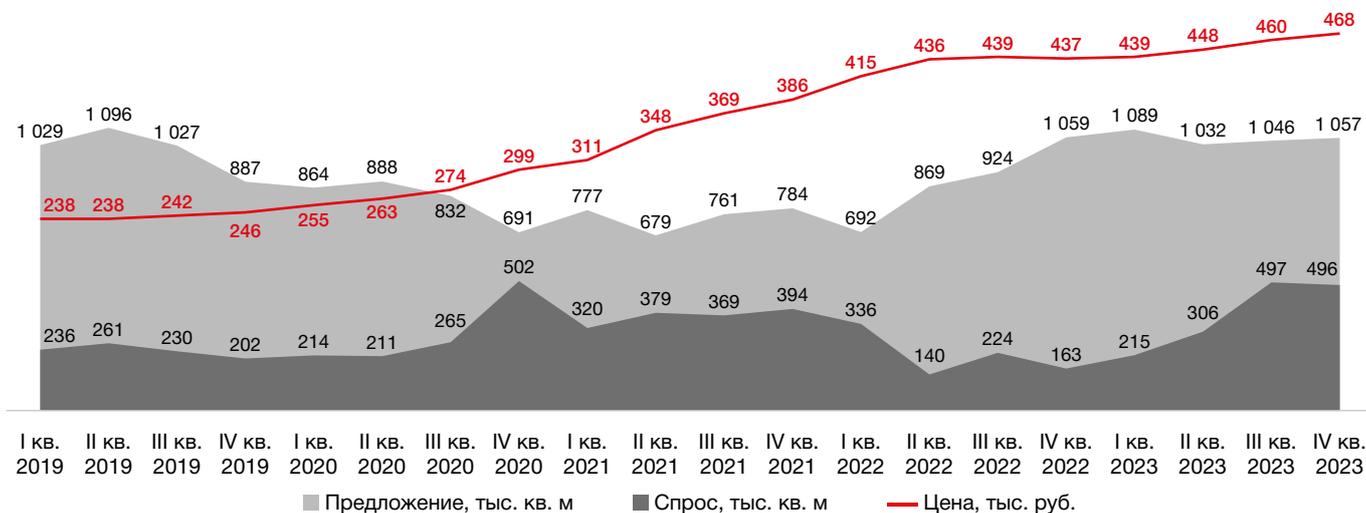
Структура по площади. Основной объём спроса и предложения приходится на квартиры площадью до 50 кв. м (предложение – 39%, спрос – 52%) и в диапазоне от 60 до 70 кв. м (предложение – 18%, спрос – 17%).

Структура по комнатности. В структуре предложения по комнатности наибольшая доля приходится на двухкомнатные и однокомнатные квартиры – 35% и 30% соответственно. Далее следуют трёхкомнатные квартиры с долей 19% и студии – 12%. Наименьшая доля приходится на многокомнатные экспозиции (4%).

В структуре спроса основной интерес покупателя проявляли к однокомнатным и двухкомнатным квартирам – 38% и 33% соответственно. На студии пришлось 16% от совокупного покупательского спроса в сегменте, на трёхкомнатные квартиры – 11%. Доля многокомнатных квартир составила 2%.

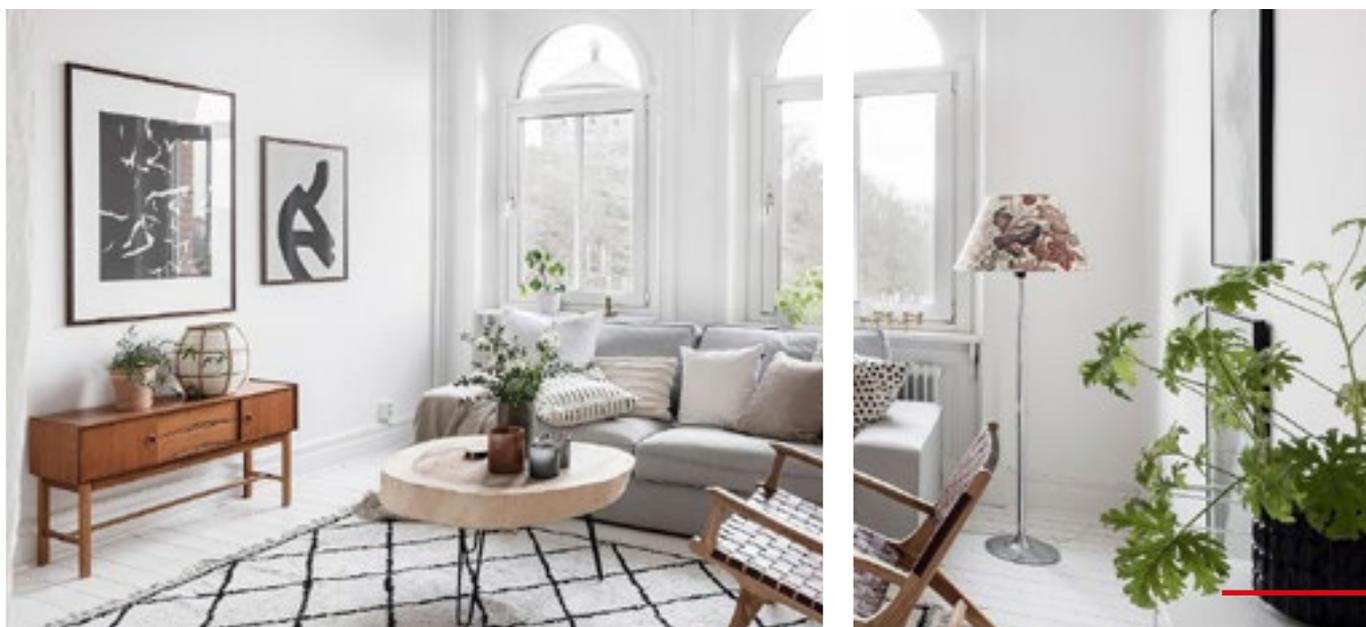
Ипотека. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в проектах бизнес-класса составила 74,1%. За квартал доля выросла на 3,1 п.п. Годом ранее доля таких сделок составляла 61,8%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

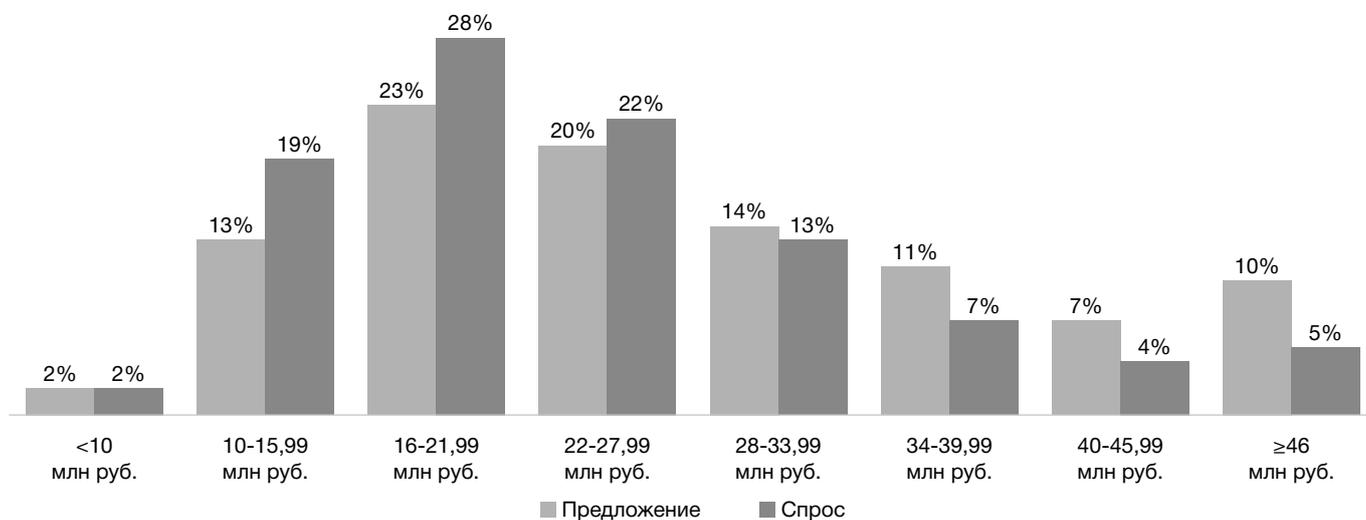


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1 057,2	↑ 1,1%	↓ -0,2%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	496,0	↓ -0,2%	↑ 204,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	468,1	↑ 1,8%	↑ 7,1%



Структура по бюджетам

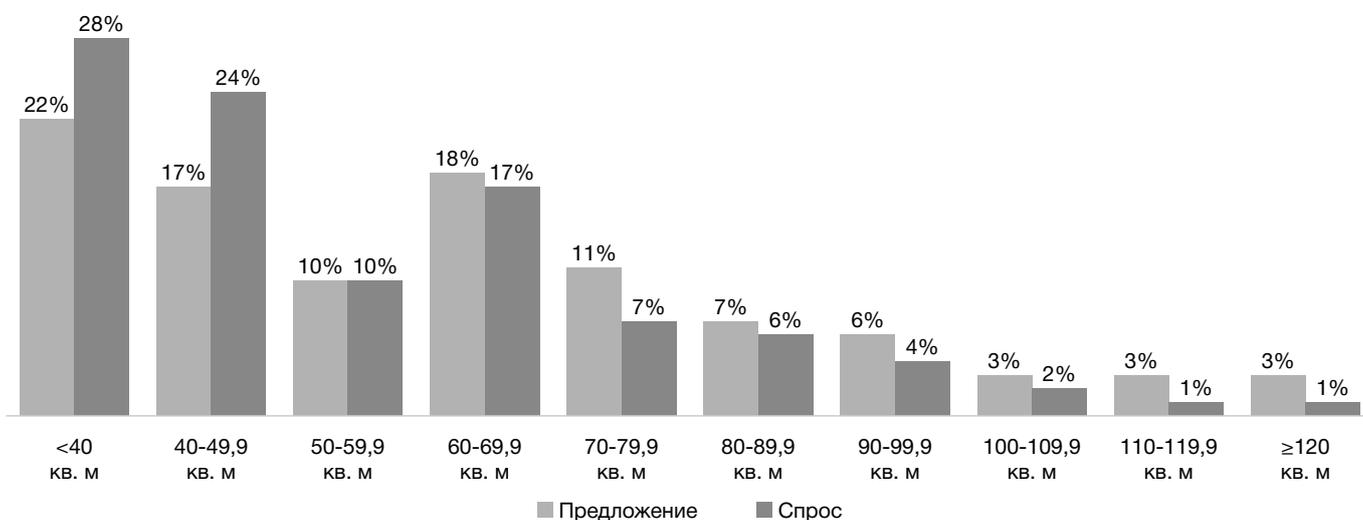


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<10 млн руб.	2%	3%	3%	2%	3%	2%
10-15,99 млн руб.	13%	13%	14%	19%	20%	18%
16-21,99 млн руб.	23%	21%	24%	28%	25%	26%
22-27,99 млн руб.	20%	20%	19%	22%	21%	19%
28-33,99 млн руб.	14%	14%	14%	13%	12%	14%
34-39,99 млн руб.	11%	11%	11%	7%	9%	8%
40-45,99 млн руб.	7%	7%	6%	4%	5%	5%
≥46 млн руб.	10%	11%	9%	5%	5%	8%

Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса в IV квартале 2023 года составил 29,0 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет незначительно вырос – на 0,3%, в годовой динамике бюджет увеличился на 3,4%.



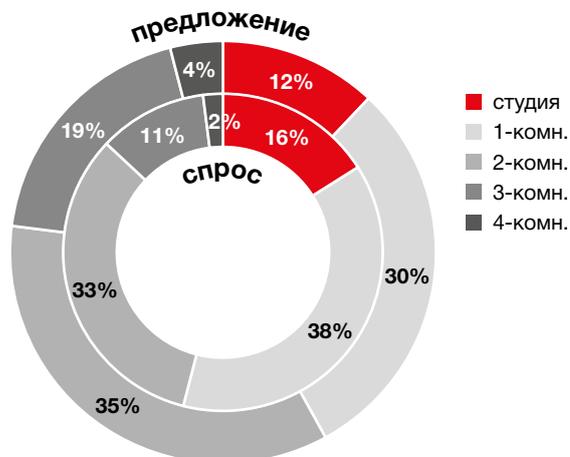
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<40 кв. м	22%	21%	18%	28%	28%	21%
40-49,9 кв. м	17%	18%	20%	24%	21%	23%
50-59,9 кв. м	10%	10%	9%	10%	10%	10%
60-69,9 кв. м	18%	18%	17%	17%	16%	16%
70-79,9 кв. м	11%	11%	11%	7%	9%	10%
80-89,9 кв. м	7%	7%	8%	6%	6%	6%
90-99,9 кв. м	6%	6%	6%	4%	5%	6%
100-109,9 кв. м	3%	3%	4%	2%	2%	3%
110-119,9 кв. м	3%	2%	3%	1%	1%	1%
≥120 кв. м	3%	4%	4%	1%	2%	4%

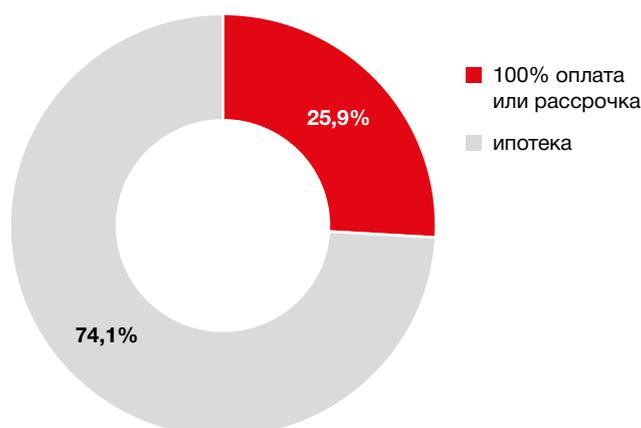
Средняя площадь квартир в предложении проектов бизнес-класса в IV квартале 2023 года составила 61,9 кв. м, что на 1,5% ниже, чем в III квартале 2023 года и на 3,4% меньше, чем в IV квартале 2022 года.

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	12%	↑ 1,1	↑ 2,5	16%	↑ 0,8	↑ 5,1
1-комн.	30%	0	↓ -0,7	38%	↑ 3,8	↑ 4,0
2-комн.	35%	↑ 0,3	↑ 0,9	33%	↑ 1,6	↑ 0,8
3-комн.	19%	↓ -1,1	↓ -2,3	11%	↓ -5,0	↓ -6,7
4-комн.	4%	↓ -0,3	↓ -0,4	2%	↓ -1,2	↓ -3,2

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	25,9%	↓ -3,1	↓ -12,3
ипотека	74,1%	↑ 3,1	↑ 12,3

1.3 Квартир премиум-класса



Предложение. На первичном рынке недвижимости премиум-класса в IV квартале 2023 года в продаже находилось 39 жилых комплексов, объём предложения в которых составил 319,7 тыс. кв. м или 3,7 тыс. квартир. Относительно предыдущего квартала количество квартир в реализации увеличилось на 8,2%, а продаваемая площадь увеличилась на 11,9%. Сегмент занимает 13,8% в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов (без учёта апартаментов).

Цена. Средневзвешенная цена квартир в премиум-классе в IV квартале 2023 года достигла нового рекордного показателя – 701,7 тыс. руб./кв. м. Относительно предыдущего квартала цена выросла на 1,6%, в годовой динамике – на 12,5%.

Спрос. В IV квартале покупатели в премиум-классе показывали высокую активность – показатель достиг нового рекордного значения. Так, объём реализованного спроса составил 85,0 тыс. кв. м, что на 21,1% выше, чем в III квартале 2023 года и в 2 раза больше, чем год назад.

Структура по бюджетам. Основная доля предложения и спроса приходится на квартиры в диапазоне бюджетов от 20 до 60 млн руб. – 63% и 75% соответственно.

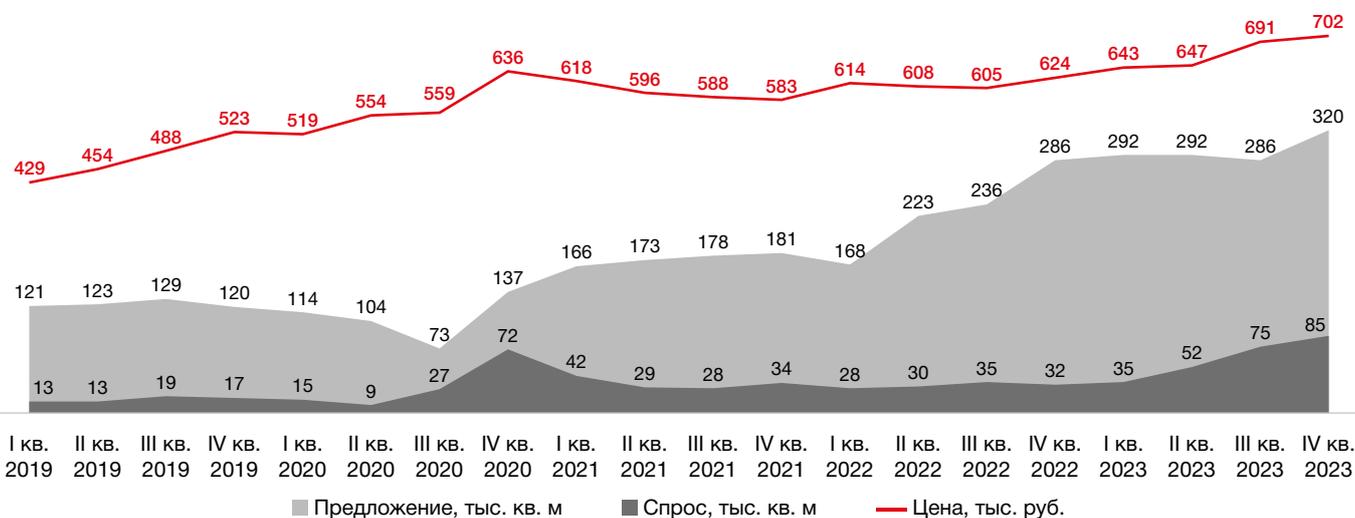
Структура по площади. Основной объём предложения и спроса пришёлся на лоты до 110 кв. м: предложение 75%, спрос 89%.

Структура по комнатности. Как и прежде, наибольшая доля в предложении приходится на двухкомнатные квартиры (32%). Доля однокомнатных и трёхкомнатных квартир составила по 26% соответственно. Многокомнатные лоты занимают 12% от общего объёма предложения. Минимальную долю по-прежнему занимают студии (4%).

В структуре спроса основной интерес покупатели проявляли к однокомнатным и двухкомнатным квартирам – по 35% соответственно. На трёхкомнатные квартиры пришлось 15% от общего покупательского спроса. Доля многокомнатных квартир составила 8%, студий – 7%.

Ипотека. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в сегменте квартир премиум-класса в IV квартале 2023 года составила 41,5%. Относительно предыдущего квартала доля снизилась на 0,7 п.п. Годом ранее аналогичный показатель находился на уровне 24,6%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

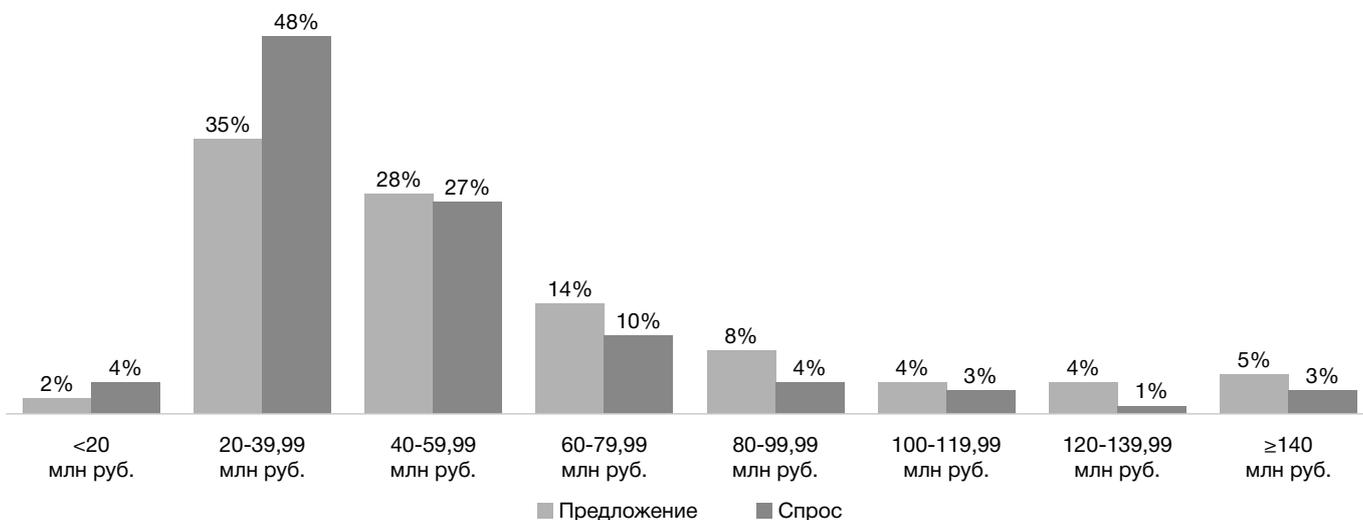


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	319,7	↑ 11,9%	↑ 11,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	85,0	↑ 21,1%	↑ 161,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	701,7	↑ 1,6%	↑ 12,5%



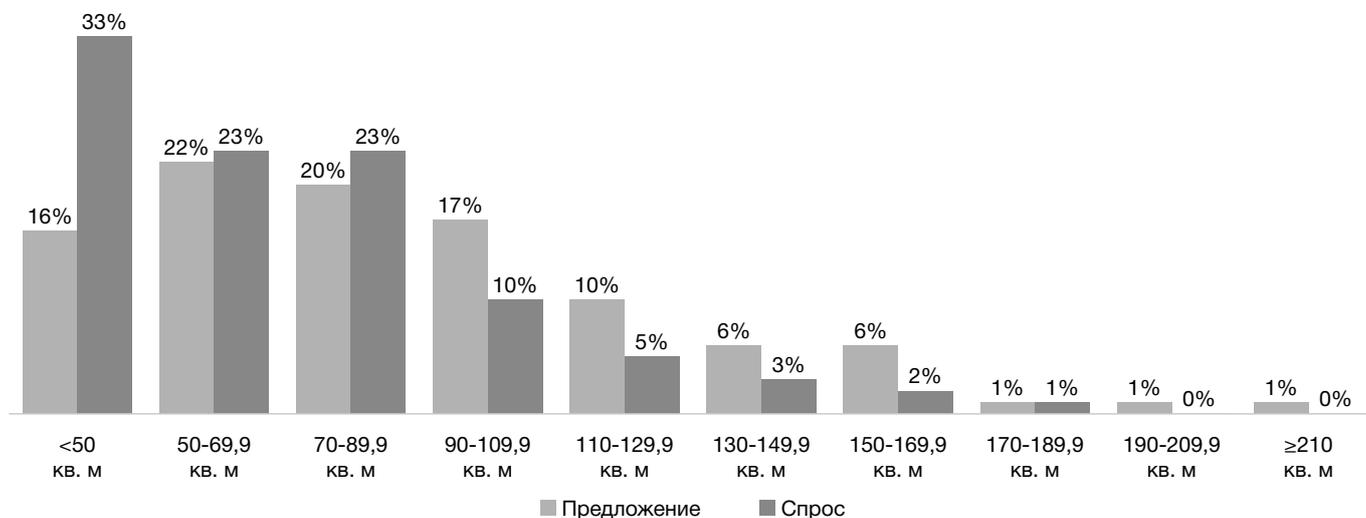
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<20 млн руб.	2%	3%	2%	4%	9%	4%
20-39,99 млн руб.	35%	39%	41%	48%	43%	42%
40-59,99 млн руб.	28%	28%	32%	27%	23%	22%
60-79,99 млн руб.	14%	11%	10%	10%	12%	13%
80-99,99 млн руб.	8%	7%	5%	4%	5%	6%
100-119,99 млн руб.	4%	4%	4%	3%	4%	2%
120-139,99 млн руб.	4%	3%	2%	1%	1%	2%
≥140 млн руб.	5%	5%	4%	3%	3%	9%

Средний бюджет предложения квартир в проектах премиум-класса в IV квартале 2023 года составил 61,5 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет вырос на 5,0%, а в годовой динамике цена увеличилась на 11,1%.

Структура по площади



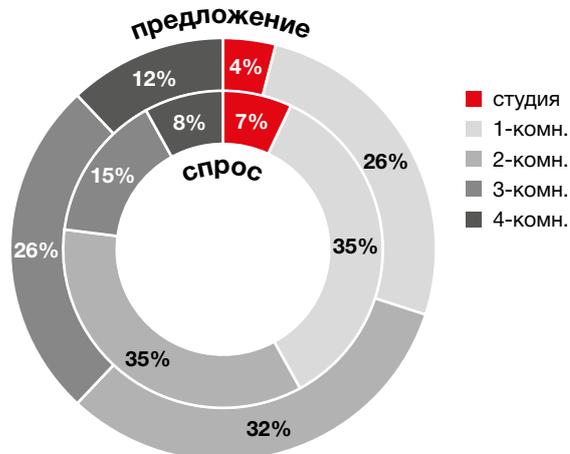
Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<50 кв. м	16%	18%	14%	33%	27%	24%
50-69,9 кв. м	22%	24%	25%	23%	21%	27%
70-89,9 кв. м	20%	20%	19%	23%	17%	24%
90-109,9 кв. м	17%	15%	18%	10%	19%	9%
110-129,9 кв. м	10%	9%	10%	5%	8%	6%
130-149,9 кв. м	6%	6%	5%	3%	4%	2%
150-169,9 кв. м	6%	4%	5%	2%	2%	3%
170-189,9 кв. м	1%	2%	2%	1%	1%	2%
190-209,9 кв. м	1%	1%	1%	0%	0%	0%
≥210 кв. м	1%	1%	1%	0%	1%	3%

В структуре спроса доля лотов площадью более 190 кв. м составляет менее 1%.

Средняя площадь квартир в предложении в проектах премиум-класса в IV квартале 2023 года составила 87,6 кв. м, что на 3,4% выше, чем в III квартале 2023 года и на 1,3% ниже в годовой динамике.

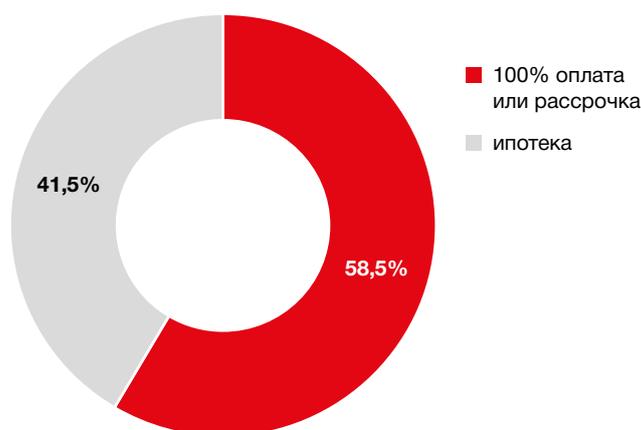


Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	4%	↑ 0,3	↑ 2,7	7%	↑ 5,4	↓ -1,9
1-комн.	26%	↓ -2,3	↑ 1,6	35%	↑ 1,9	↑ 11,6
2-комн.	32%	↑ 0,6	↓ -3,6	35%	↑ 6,1	↓ -1,2
3-комн.	26%	↑ 1,1	↓ -0,5	15%	↓ -11,2	↓ -4,5
4-комн.	12%	↑ 0,3	↓ -0,2	8%	↓ -2,2	↓ -4,0

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	58,5%	↑ 0,7	↓ -16,9
ипотека	41,5%	↓ -0,7	↑ 16,9

1.4 Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)



Предложение. На первичном рынке элитной недвижимости в IV квартале 2023 года в продаже находилось 46 жилых комплексов, объём предложения в которых составил 125,3 тыс. кв. м или 0,8 тыс. квартир и апартаментов. Продаваемая площадь вновь снизилась за квартал на 4,6%, а количество экспозиций уменьшилось на 3,7%.

Основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости представлен форматом квартир – 71,4% от общего объёма предложения квартир и апартаментов. За квартал доля данного типа лотов снизилась на 1,6 п.п. Доля апартаментов, соответственно, увеличилась на 1,6 п.п. и составила 28,6% от общего количества квартир и апартаментов в продаже.

Наибольший объём предложения в элитном сегменте сконцентрирован в районе Якиманка – 22,6% от общего объёма предложения. Второе место занимает район Раменки, доля которого составляет 21,2%. Третье место занимает район Хамовники с долей 17,8%. Тройка лидеров относительно предыдущего квартала не изменилась.

Цена. Средняя цена за квадратный метр в IV квартале 2023 года незначительно скорректировалась относительно предыдущего квартала на -0,5% и составила 1,9 млн руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 3,6%.

Спрос. Покупательский спрос в элитном сегменте в IV квартале 2023 года составил 16,9 тыс. кв. м, что на 1,8% больше, чем в III квартале 2023 года и на 214,6% выше в годовой динамике.

Структура по бюджетам. Основной объём предложения в элитном сегменте реализуется в бюджете до 300 млн руб. (70% от общего количества экспозиций в продаже). Также весомая доля приходится на лоты в диапазоне площадей более 500 млн руб. (14%). При этом основной спрос приходится на лоты с бюджетом до 300 млн руб. (75%).

Стоит отметить, что в структуре предложения не учитываются проекты с закрытыми продажами, а в структуре спроса учитываются продажи только по ДДУ без учёта введённых в эксплуатацию проектов, в которых всё ещё представлен значительный объём предложения.

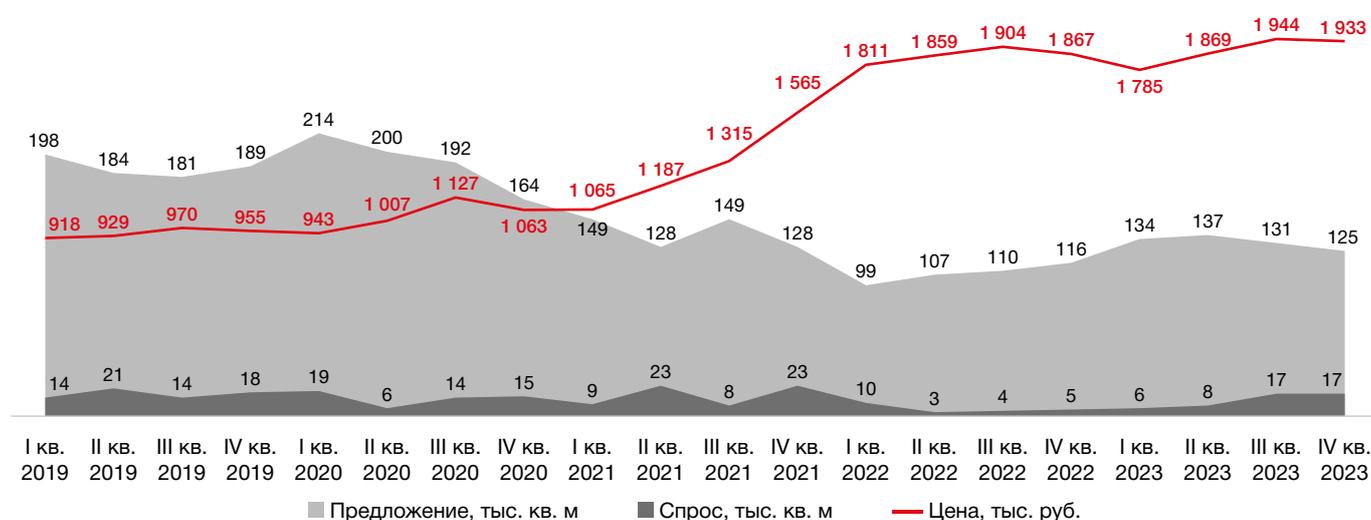
Структура по площади. Основной объём предложения размыт в диапазоне площадей от 50 до 200 кв. м – 72% от общего объёма предложения. При этом наибольшие показатели спроса отмечаются в диапазоне площадей от 80 до 110 кв. м (23%), от 140 до 170 кв. м (17%), от 110 до 140 кв. м (15%).

Структура по комнатности. В структуре предложения по комнатности преобладают четырёхкомнатные квартиры и апартаменты – 32% от общего объёма предложения. Почти в равном соотношении распределилось предложение по однокомнатным, двухкомнатным и трёхкомнатным квартирам и апартаментам – 21% и 23% соответственно. Как и прежде, в минимальном количестве представлены в реализации студии (3%).

Основной спрос в элитном сегменте пришёлся на четырёхкомнатные квартиры и апартаменты (33%). Доля двухкомнатных экспозиций составила 27%, однокомнатных – 20%. Доля трёхкомнатных лотов составила 19%, студий – 1%.

Ипотека. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования за прошедший квартал сократилась еще на 1,5 п.п. и составила 8,3% от общего количества проданных квартир и апартаментов в элитном сегменте.

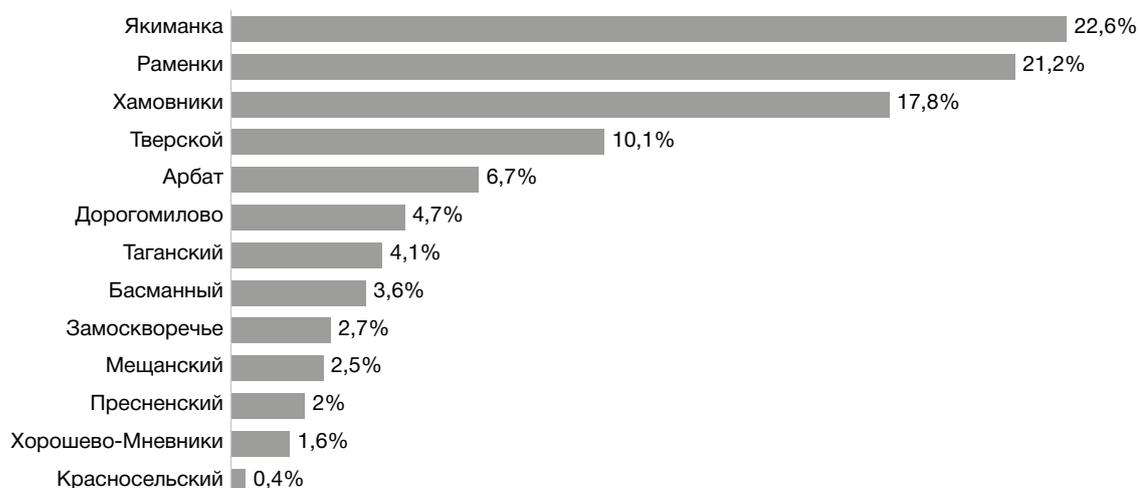
Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

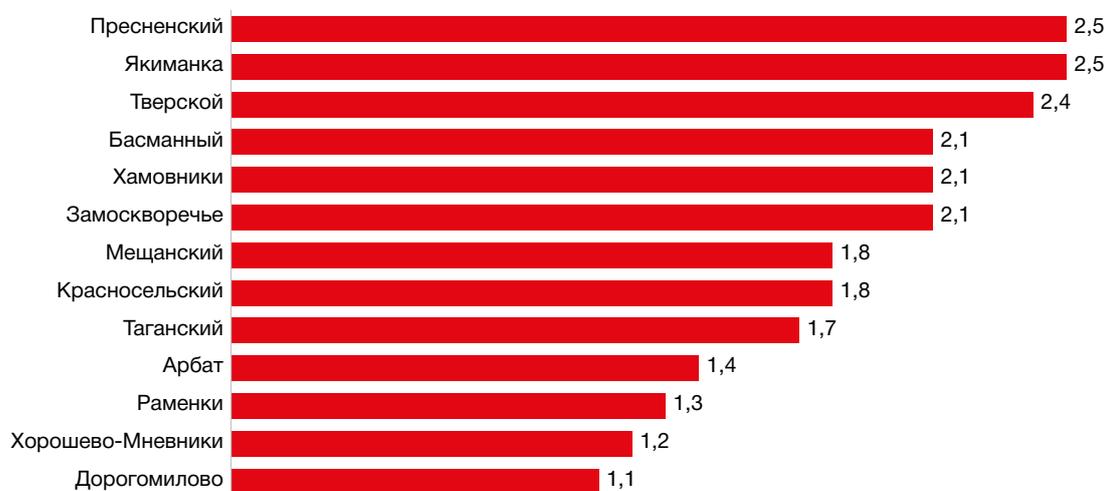
Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	125,3	↓ -4,6%	↑ 8,2%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	16,9	↑ 1,8%	↑ 214,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	1933,5	↓ -0,5%	↑ 3,6%

Структура предложения по районам



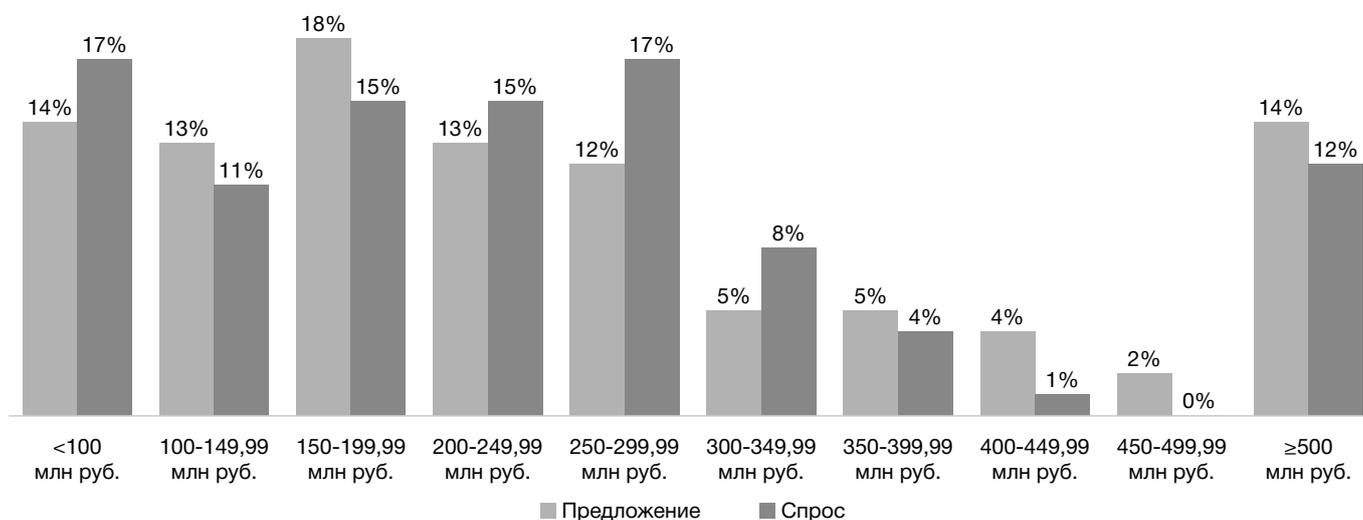
Район	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Якиманка	22,6%	↓ -2,5	↓ -3,4
Раменки	21,2%	↑ 0,5	↑ 12,2
Хамовники	17,8%	↑ 3,7	↑ 1,8
Тверской	10,1%	↓ -1,4	↑ 1,1
Арбат	6,7%	↑ 0,2	↓ -5,3
Дорогомилово	4,7%	↑ 0,1	↑ 0,7
Таганский	4,1%	0	↓ -1,9
Басманный	3,6%	↓ -0,2	↓ -1,4
Замоскворечье	2,7%	↓ -0,3	↓ -0,3
Мещанский	2,5%	↑ 0,7	↓ -0,5
Пресненский	2,0%	↑ 0,1	↓ -1,0
Хорошево-Мневники	1,6%	↑ 0,9	↑ 0,6
Красносельский	0,4%	↓ -1,8	↓ -2,6

Средневзвешенная цена по районам, млн руб./кв. м



Район	Цена за кв. м, млн руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Пресненский	2,5	↓ -8,2%	↓ -14,1%
Якиманка	2,5	↓ -6,6%	↓ -5,3%
Тверской	2,4	↑ 11,6%	↑ 19,0%
Басманный	2,1	↑ 5,9%	↑ 4,3%
Хамовники	2,1	↑ 4,6%	↑ 29,0%
Замоскворечье	2,1	↑ 9,6%	↑ 21,4%
Мещанский	1,8	↓ -5,9%	↓ -10,4%
Красносельский	1,8	↓ -3,9%	↑ 3,3%
Таганский	1,7	↑ 2,4%	↑ 19,4%
Арбат	1,4	↑ 6,3%	↑ 29,1%
Раменки	1,3	↑ 1,8%	↓ -6,5%
Хорошево-Мневники	1,2	↓ -1,9%	↑ 2,2%
Дорогомилово	1,1	↑ 0,8%	↑ 2,0%

Структура по бюджетам

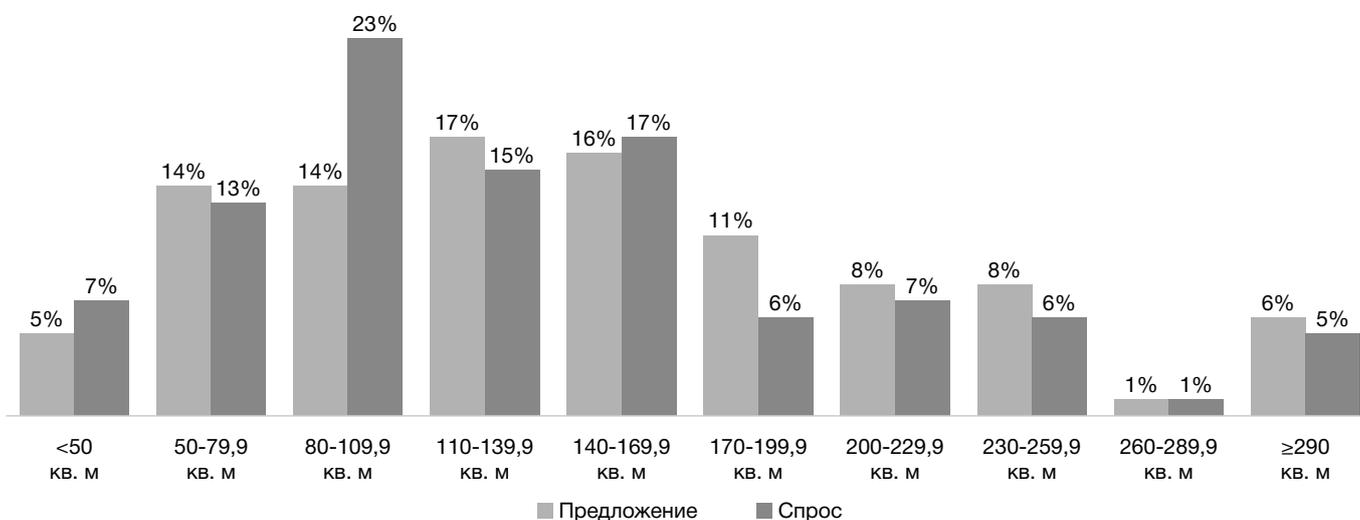


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<100 млн руб.	14%	15%	13%	17%	17%	22%
100-149,99 млн руб.	13%	15%	19%	11%	15%	12%
150-199,99 млн руб.	18%	18%	19%	15%	26%	22%
200-249,99 млн руб.	13%	12%	9%	15%	15%	12%
250-299,99 млн руб.	12%	10%	9%	17%	7%	4%
300-349,99 млн руб.	5%	6%	4%	8%	2%	8%
350-399,99 млн руб.	5%	5%	5%	4%	7%	8%
400-449,99 млн руб.	4%	3%	5%	1%	2%	0%
450-499,99 млн руб.	2%	2%	3%	0%	2%	8%
≥500 млн руб.	14%	14%	14%	12%	7%	4%

Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента в IV квартале 2023 года составил 303,3 млн руб. Относительно предыдущего квартала бюджет снизился на 1,4%, в годовой динамике бюджет увеличился на 1,4%.



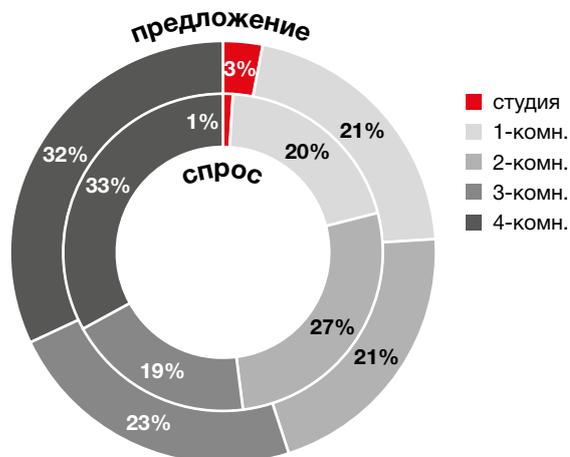
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<50 кв. м	5%	4%	2%	7%	0%	8%
50-79,9 кв. м	14%	16%	17%	13%	20%	23%
80-109,9 кв. м	14%	13%	12%	23%	10%	12%
110-139,9 кв. м	17%	17%	17%	15%	12%	12%
140-169,9 кв. м	16%	14%	16%	17%	22%	25%
170-199,9 кв. м	11%	11%	11%	6%	17%	12%
200-229,9 кв. м	8%	9%	10%	7%	10%	0%
230-259,9 кв. м	8%	7%	5%	6%	2%	0%
260-289,9 кв. м	1%	2%	2%	1%	0%	0%
≥290 кв. м	6%	7%	8%	5%	7%	8%

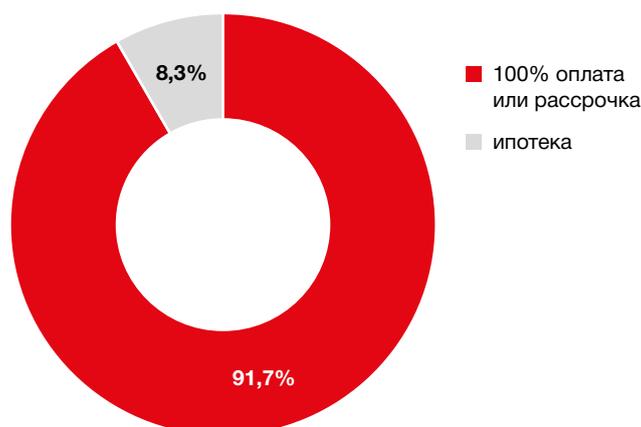
Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента в IV квартале 2023 года составила 156,9 кв. м, что на 0,9% меньше, чем в III квартале 2023 года и на 2,1% ниже относительно IV квартала 2022 года.

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	3%	↑ 1,8	↑ 2,9	1%	↑ 1,2	↓ -2,7
1-комн.	21%	↓ -2,4	↑ 7,4	20%	↑ 0,7	↑ 1,0
2-комн.	21%	↓ -1,7	↓ -11,3	27%	↑ 20,1	↑ 12,0
3-комн.	23%	↑ 1,7	↓ -2,0	19%	↓ -11,4	↓ -16,7
4-комн.	32%	↑ 0,6	↑ 3,0	33%	↓ -10,6	↑ 6,4

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	91,7%	↑ 1,5	↑ +10,9
ипотека	8,3%	↓ -1,5	↓ -10,9

2 Новостройки Новой Москвы



Предложение. По итогам IV квартала 2023 года объем предложения на рынке новостроек Новой Москвы по-прежнему превышает 1,0 млн кв. м, однако по сравнению с предыдущим кварталом он незначительно снизился – на 1%. За год объем предложения вырос на 18,3%. В настоящий момент в экспозиции представлено 22,0 тыс. квартир и апартаментов. Всего в IV квартале 2023 года в Новой Москве в реализацию вышло 256,2 тыс. кв. м жилья, что на 1% меньше, чем в предыдущем квартале и на 66% больше, чем в IV квартале 2022 года. Объем нового предложения почти на 75% состоит из жилья комфорт-класса, на 25% – из бизнес-класса. Доля стандарт-класса в новом предложении незначительна – всего 0,3%.

Цены. В IV квартале 2023 года продолжался умеренный рост цен. Как и в предыдущем квартале, средневзвешенная цена предложения выросла на 2,5% и достигла 242,3 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 3,5%. В стандарт-классе средневзвешенная цена выросла за квартал на 5,6%, за год – на 17,2%.

Спрос в IV квартале 2023 года начал снижаться – свою роль сыграли высокая база III квартала 2023 года (пик спроса был зафиксирован в сентябре), повышение ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования (повышение размера первоначального взноса сначала до 20%, а в конце декабря – до 30%). По сравнению с предыдущим кварталом объем реализованного спроса снизился на 10,8%. При этом в годовой динамике спрос вырос на 88,2%.

Структура предложения по классам. Объем предложения жилья стандарт-класса продолжает снижаться – за квартал он снизился на 42,9%, за год – на 62,4%. В комфорт-классе объем предложения за квартал снизился на 5,9%, а в годовой динамике он вырос на 6,0%. В сегменте новостроек бизнес-класса объем предложения продолжает расти – за квартал он вырос на 47,4%, за год – на 598,3%.

Структура спроса и предложения по классам. В структуре спроса и предложения по-прежнему первое место занимает комфорт-класс, на него приходится 86% в спросе и 76% в предложении.

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2023 года составил 11,4 млн руб., что на 2,5% выше показателя прошлого квартала. В годовой динамике этот показатель практически не изменился.

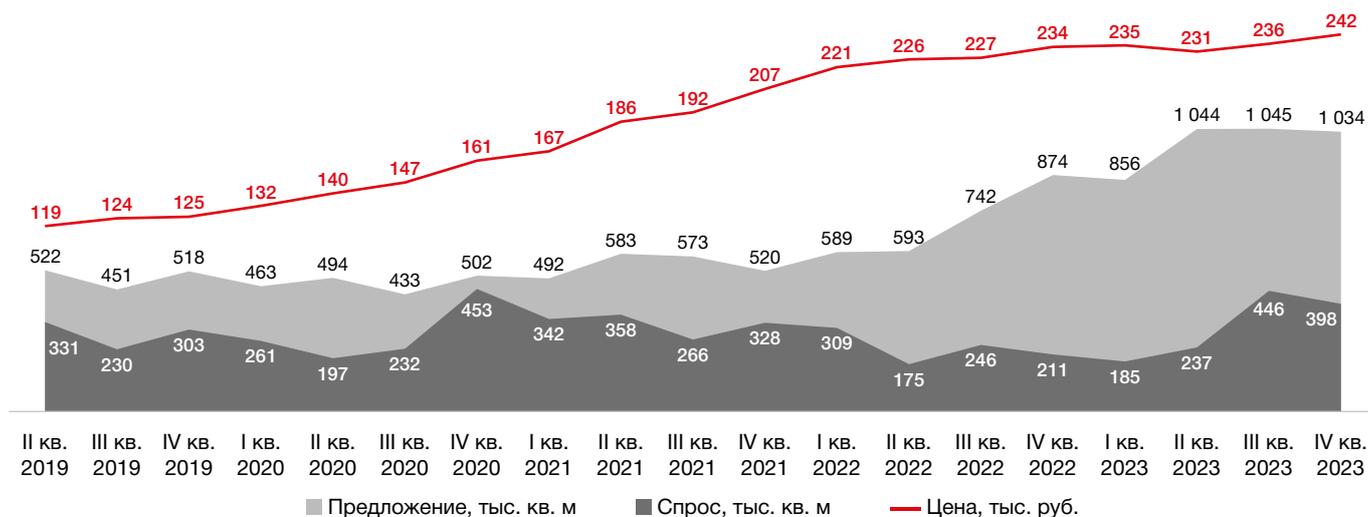
Средняя площадь лота по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась и составила 47,0 кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года она снизилась на 3,7%.

Структура по площади. В IV квартале 2023 года структура предложения по площади лотов практически не изменилась. Лишь на 3 п.п. выросла доля квартир и апартаментов площадью 30-40 кв. м (28%) за счёт выхода новых объёмов предложения. Именно в этой категории сосредоточен основной спрос (27% от общего объёма реализованного спроса). Спрос и предложение по площади лотов сбалансированы по большинству диапазонов площадей.

Структура по комнатности. Основной спрос по-прежнему приходится на однокомнатные лоты (38%).

Ипотека. В IV квартале 2023 года доля сделок с привлечением ипотечного кредитования выросла на 2 п.п. и достигла 88%. Годом ранее она находилась на уровне 87,5%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1033,9	↓ -1,0%	↑ 18,3%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	398,0	↓ -10,8%	↑ 88,2%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	242,3	↑ 2,5%	↑ 3,5%

Новое предложение IV квартала 2023 года

Стандарт-класс (квартиры)

- ЖК «Борисоглебское» (корп. 5, 10, 41)

Комфорт-класс (квартиры)

- ЖК «Бунинские кварталы» (дом 5, дом 7, дом 9)
- ЖК «Остафьево» (корп. 20, 21, 22, 23)
- ЖК «Переделкино Ближнее» (квартал 17 корп. 2)
- ЖК «1-й Ясеневский»
- ЖК «Родные кварталы»
- ЖК «Саларьево парк» (корп. 20)

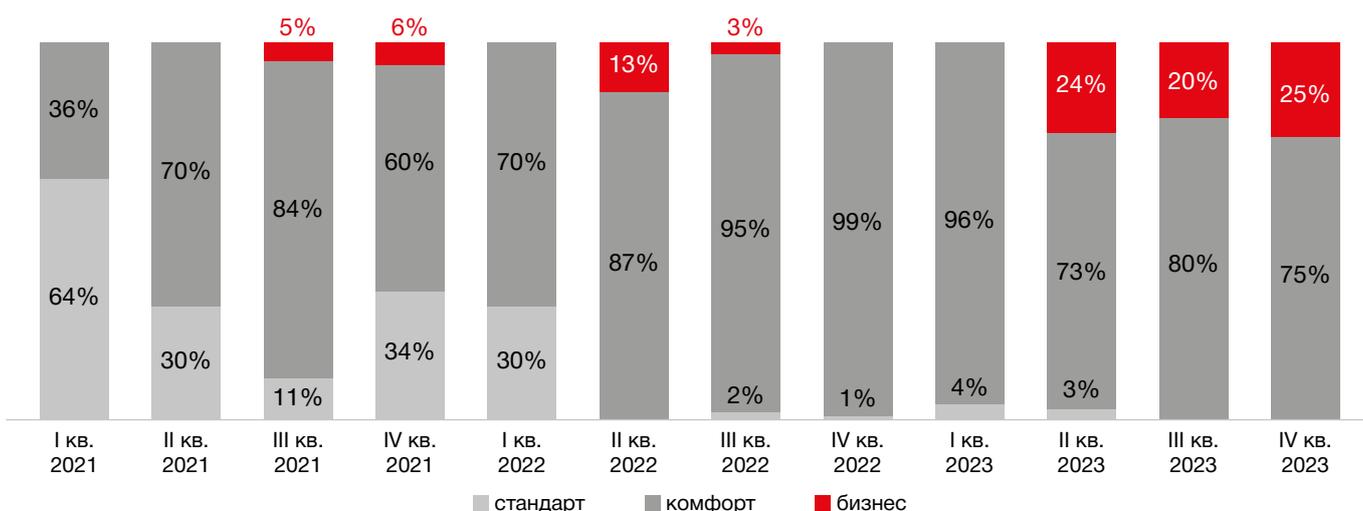
Бизнес-класс (квартиры)

- ЖК «Скандинавия Центр» (дом 25)
- ЖК «Детали»

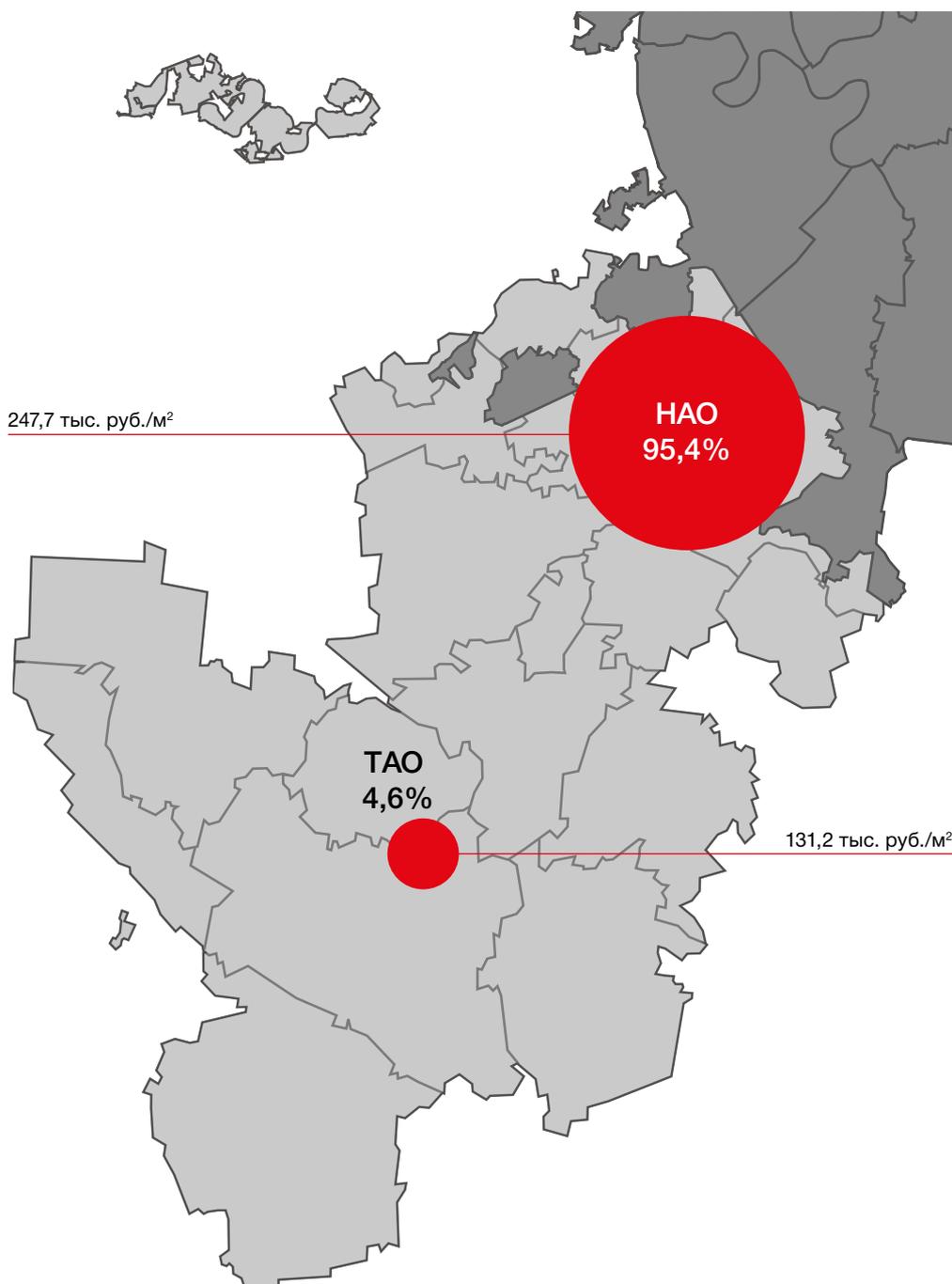
Комфорт-класс (апартаменты)

- ЖК «Тропарево Парк» (корп. 2.3)

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	95,4%	↓ -0,2	↑ 1,7	247,7	↑ 2,6%	↑ 2,7%
ТАО	4,6%	↑ 0,2	↓ -1,7	131,2	↑ 1,5%	↓ -0,2%

Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	791,8	↓ -5,9%	↑ 6,0%
стандарт	36,5	↓ -42,9%	↓ -62,4%
бизнес	205,6	↑ 47,4%	↑ 598,3%

Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	236,8	↑ 1,4%	↑ 0,3%
стандарт	248,2	↑ 5,6%	↑ 17,2%
бизнес	262,3	↑ 3,2%	0%

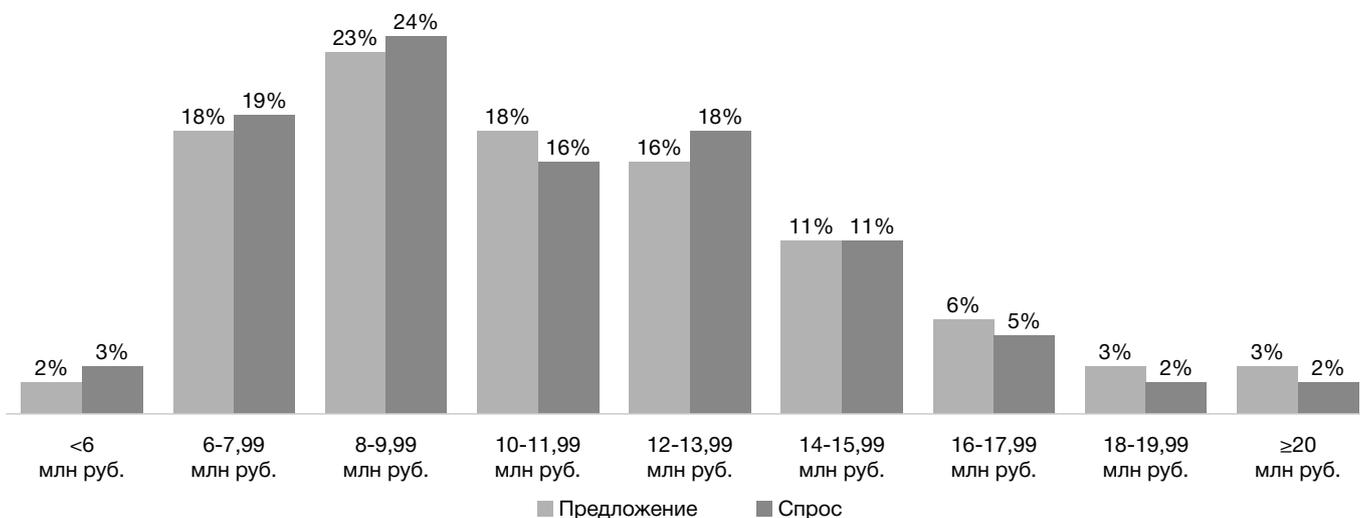
Структура по классам



Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	76%	↓ -5	↓ -10	86%	↓ -1	↑ 5
стандарт	4%	↓ -2	↓ -7	11%	↑ 1	↓ -5
бизнес	20%	↑ 7	↑ 17	3%	0	0



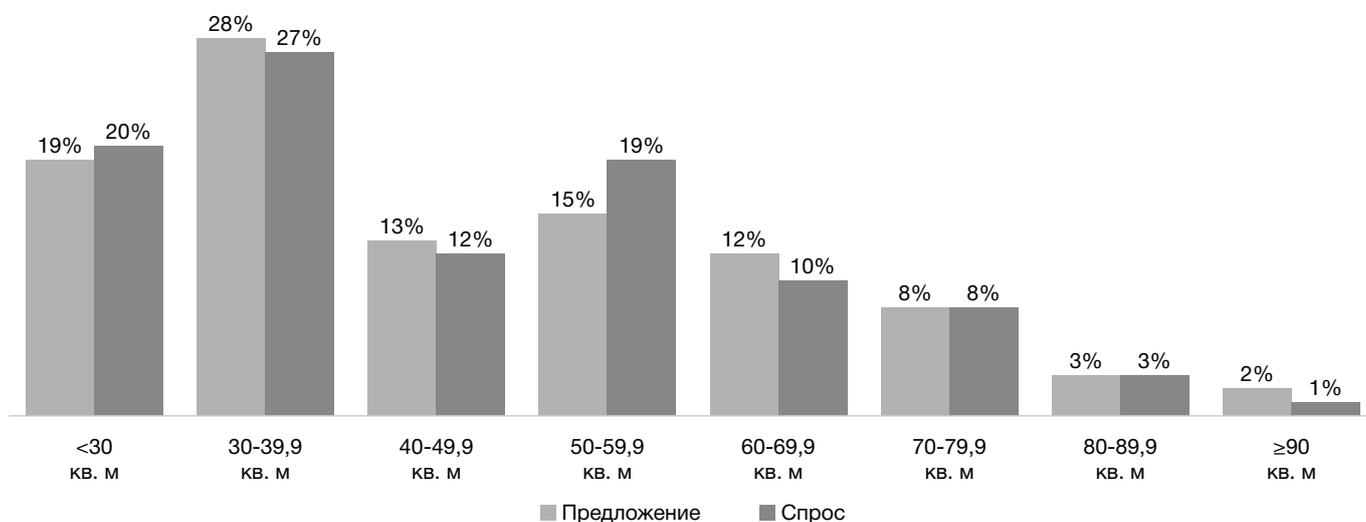
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<6 млн руб.	2%	3%	3%	3%	5%	4%
6-7,99 млн руб.	18%	20%	16%	19%	23%	18%
8-9,99 млн руб.	23%	22%	24%	24%	23%	25%
10-11,99 млн руб.	18%	19%	18%	16%	18%	24%
12-13,99 млн руб.	16%	16%	13%	18%	13%	15%
14-15,99 млн руб.	11%	11%	13%	11%	10%	9%
16-17,99 млн руб.	6%	5%	7%	5%	4%	3%
18-19,99 млн руб.	3%	2%	3%	2%	2%	1%
≥20 млн руб.	3%	2%	3%	2%	2%	1%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2023 года составил 11,4 млн руб., что на 2,5% выше показателя прошлого квартала и на 0,4% ниже, чем в IV квартале 2022 года.

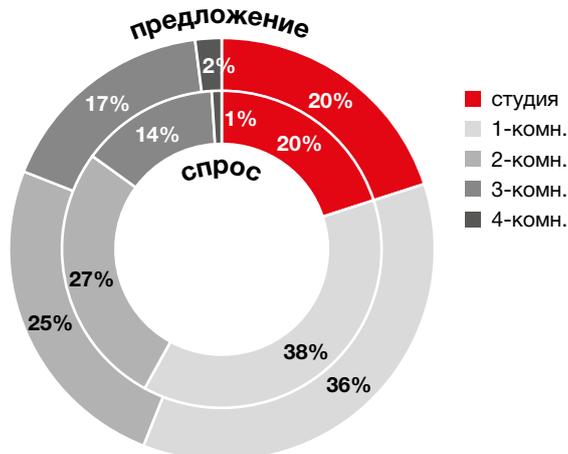
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<30 кв. м	19%	20%	18%	20%	19%	17%
30-39,9 кв. м	28%	25%	23%	27%	31%	32%
40-49,9 кв. м	13%	13%	14%	12%	11%	15%
50-59,9 кв. м	15%	16%	17%	19%	18%	18%
60-69,9 кв. м	12%	13%	14%	10%	10%	8%
70-79,9 кв. м	8%	8%	8%	8%	8%	6%
80-89,9 кв. м	3%	3%	4%	3%	2%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

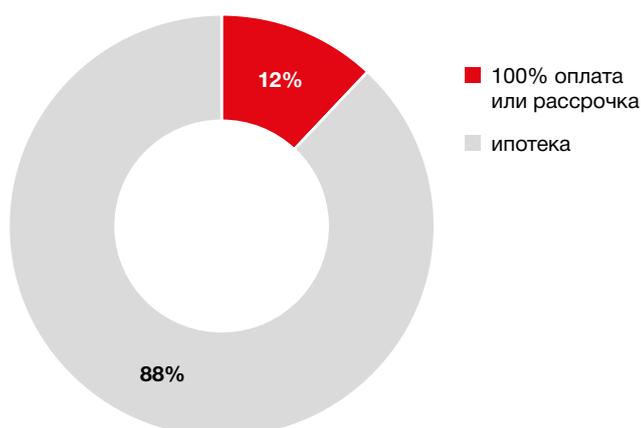
В IV квартале 2023 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 47,0 кв. м, за квартал она не изменилась, за год – снизилась на 3,7%.

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	20%	0	↑ 1	20%	0	↑ 2
1-комн.	36%	↑ 1	↑ 3	38%	↓ -1	↓ -5
2-комн.	25%	↓ -1	↓ -6	27%	↓ -1	↓ -1
3-комн.	17%	0	↑ 2	14%	↑ 2	↑ 4
4-комн.	2%	0	0	1%	0	0

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	12,0%	↓ -2,0	↓ -0,5
ипотека	88,0%	↑ 2,0	↑ 0,5

3 Новостройки Московской области

Территория Московской области обширна и состоит из 60 административно-территориальных единиц и муниципальных образований. Стоит отметить, что наиболее высокая деловая активность, включая девелопмент, сосредоточена на территориях в пределах 30 км от МКАД, в связи с этим в рамках раздела рассматривается рынок Московской области в пределах ЦКАД.

Предложение. Объем предложения в IV квартале 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД представлен в 186 проектах и насчитывает 40,7 тыс. лотов. При этом так же, как и в предыдущем квартале, сохраняется концентрация объемов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 35,9% от всего объема предложения.

Объем предложения на первичном рынке Московской области за квартал увеличился на 7,1% и составил 1,915 млн кв. м. В годовой динамике показатель вырос на 4,1%.

При этом предложение комфорт-класса растёт (+12,3% за квартал и +10,9% за год), а стандарт-класса – сокращается (-11,3% за квартал и -22,2% за год). В IV квартале 2023 года объем предложения комфорт-класса составляет 1,518 млн кв. м, а стандарт-класса – 342 тыс. кв. м. Постепенно увеличивается на рынке и предложение бизнес-класса, достигнув в IV квартале 2023 года 55 тыс. кв. м (+7,8% за квартал и +80,8% за год).

Первичный рынок Московской области пополнялся не только новыми корпусами, но и новыми проектами. Объем нового предложения в IV квартале 2023 года составил 306,9 тыс. кв. м, что на 118% больше по отношению к предыдущему кварталу, и на 4% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (93% от общего объема), на стандарт-класс приходится 4% и 3% составляет новое предложение бизнес-класса.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года выросла на 5% до 182,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 9,3%. Максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 6,5%, по итогам квартала цена достигла 162,2 тыс. руб./кв. м. В комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 4% до 185,7 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе по итогам квартала цена увеличилась на 4,8% и составила 234,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена в стандарт-классе выросла на 12,5%, в комфорт-классе – на 7,6%, а в бизнес-классе цена за год уменьшилась на 11,1% за счёт выхода нового предложения в спорных для этого класса локациях.

Спрос. По итогам квартала на первичном рынке Московской области отмечен высокий уровень покупательской активности. Объем реализованного спроса в IV квартале 2023 года составил 836 тыс. кв. м жилья, что на 1,3% меньше показателя предыдущего квартала, а в годовой динамике прирост составил 57,4%.

Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (79% в предложении и 80% в спросе). При этом стандарт-класс постепенно вымывается с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 22% до 18%, годом ранее показатель достигал 24%.

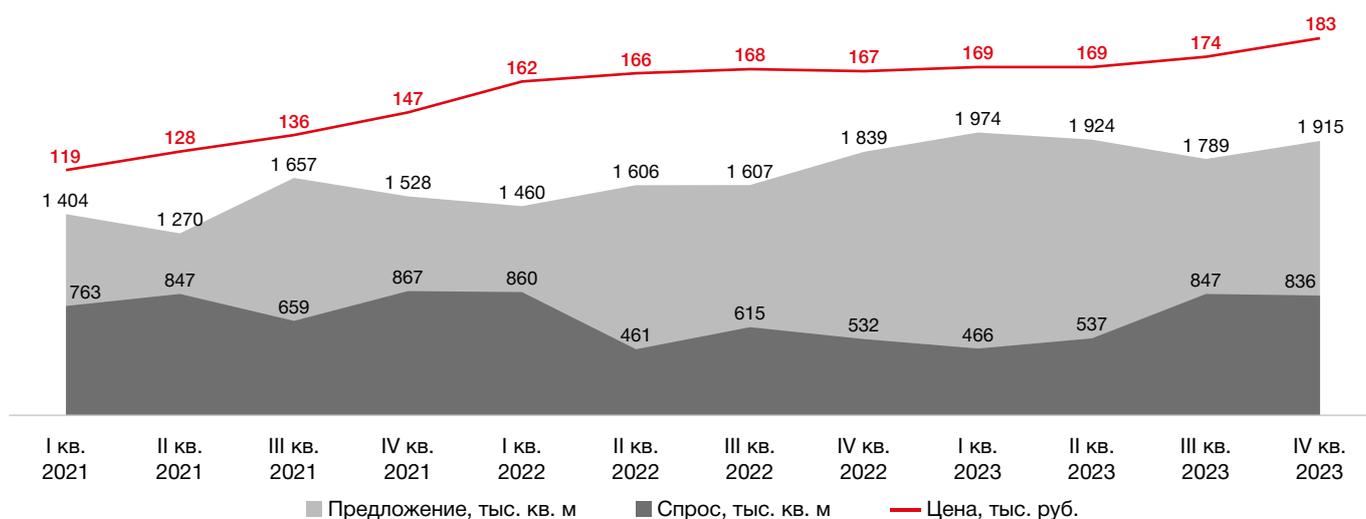


Структура по бюджетам. За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 26% до 21% за квартал). В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (74% в предложении и 75% в спросе).

Структура по комнатности и площади. Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (83% в спросе и 78% в предложении). Учитывая стабильный рост цен, клиенты выбирают более доступные квартиры и, как следствие, более компактные.

Ипотека. Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области, при этом доля ипотечных сделок продолжает расти. Так, в IV квартале 2023 года на первичном рынке Московской области она достигла 87,7%, увеличившись за квартал на 3,3 п.п., а за год – на 5,5 п.п. Достигнутая доля ипотеки является рекордной за 2 года.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1915,0	↑ 7,1%	↑ 4,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	836,0	↓ -1,3%	↑ 57,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	182,9	↑ 5,0%	↑ 9,3%

Новое предложение IV квартала 2023 года

Комфорт-класс (квартиры)

- EVO (корп. 3, 4)
- RIGA HILLS
- «31-й квартал» (очередь 2-2 корп. 1, 2)
- «Белый мыс» (корп. 12.1, 12.2, 12.3)
- «Богдановский Лес» (корп. 7.3, 7.4)
- «Бригантина» (корп. 1)
- «Горки Парк» (корп. 6.1, 6.2, 8.1, 8.2)
- «Долина Яузы» (корп. 3)
- «Дом на Оборонной»
- «Егорово Парк» (корп. 3.1, 3.2)
- «Ильинские луга» (корп. 2.8, 2.9, 2.13, 1.11-1.12)
- «Каштановая роща» (корп. 1.2, 1.5)
- «Квартал героев» (корпус 407)
- «Кузьминский лес» (корп. 9, 10)
- «Мытищи Парк» (корп. 5)
- «Новоград Павлино» (корп. 34)
- «Новотомлино» (корпус 5, 6)
- «Прибрежный парк» (корп. 7.1, 7.2, 10.1, 10.2)
- «Пятницкие луга» (корп. 2.1)
- «Радость» (корп. 6)
- «Рублевский квартал» (корп. 54, 55, 56)
- «Седьмое небо»
- «Сказка» (корп. 44)
- «Скрылья» (корп. 8, 9)
- «Томилинский бульвар» (корп. 11)
- «Триумф»
- «Шоколад»
- «Цветочный город» (корпус 12)
- «Южная Битца» (корп. 10)

Стандарт-класс (квартиры)

- «Альянс» (корп. 41)
- «Новая Алексеевская роща» (фаза 2 корп. 1)
- «Одинцовские кварталы» (корп. 83)
- «Томилино Парк» (корп. 6.3)

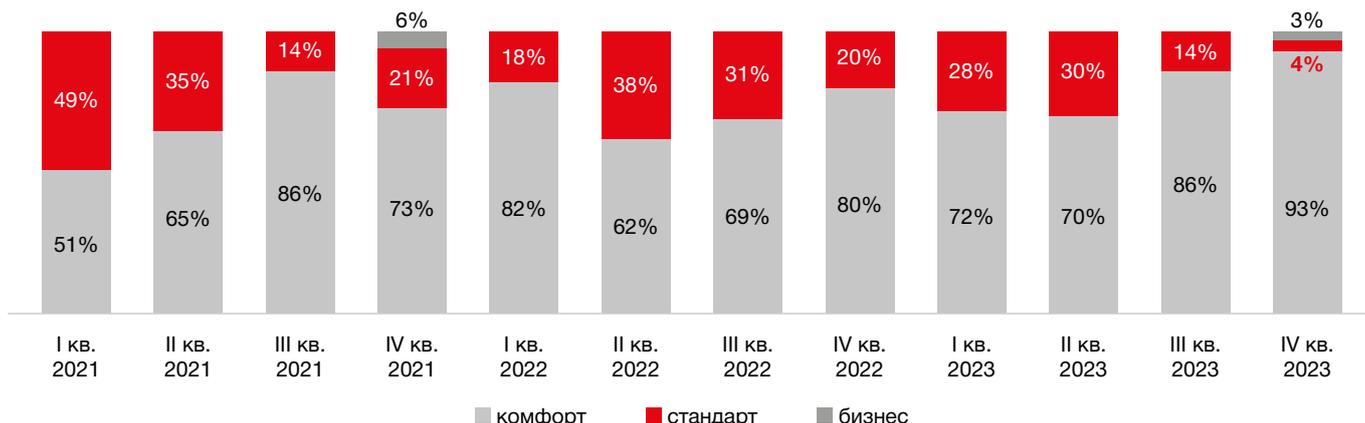
Бизнес-класс (квартиры)

- «Отрада на реке»
- «G3 Театральный»
- «Резиденция Сколково» (очередь 2 корп. 6.1, 6.2)

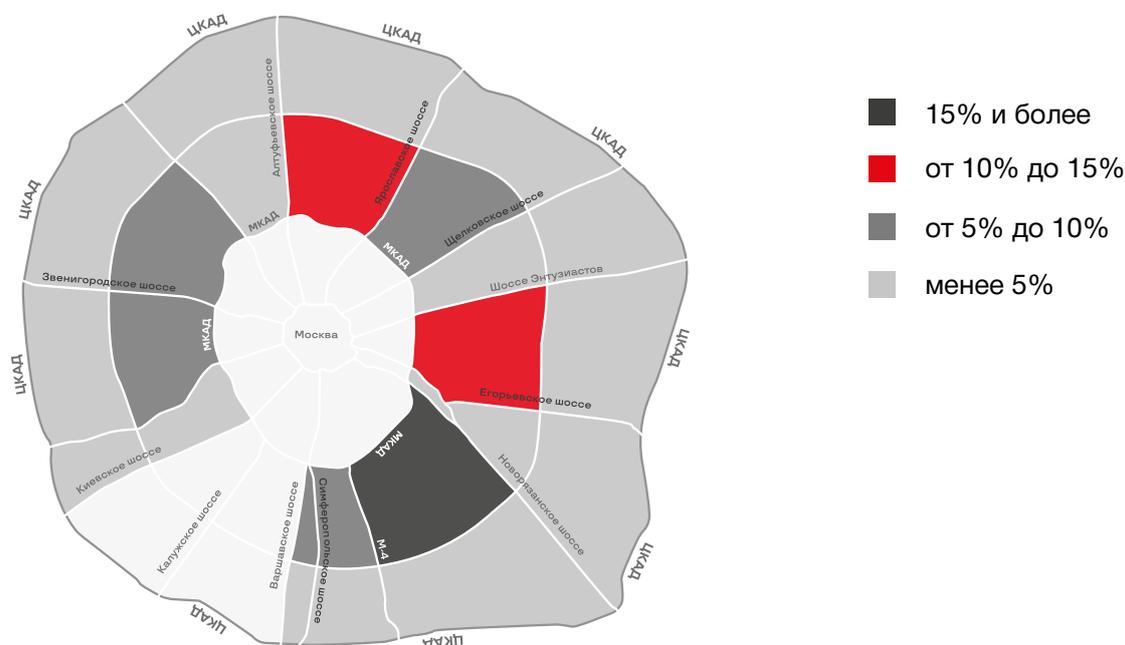
Комфорт-класс (апартаменты)

- «Спутник» (корп. 23, 24)
- «Люберцы 2018-2023» (корп. 67, 70)

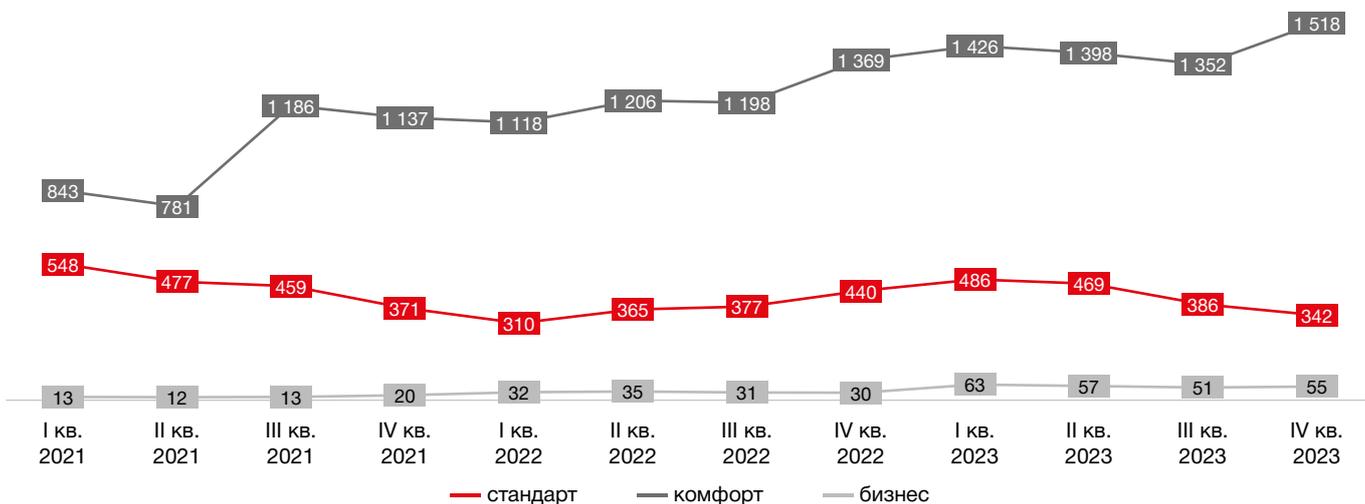
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



Общая структура предложения первичного рынка жилой недвижимости Московской области по зонам, суммарная площадь объектов, %

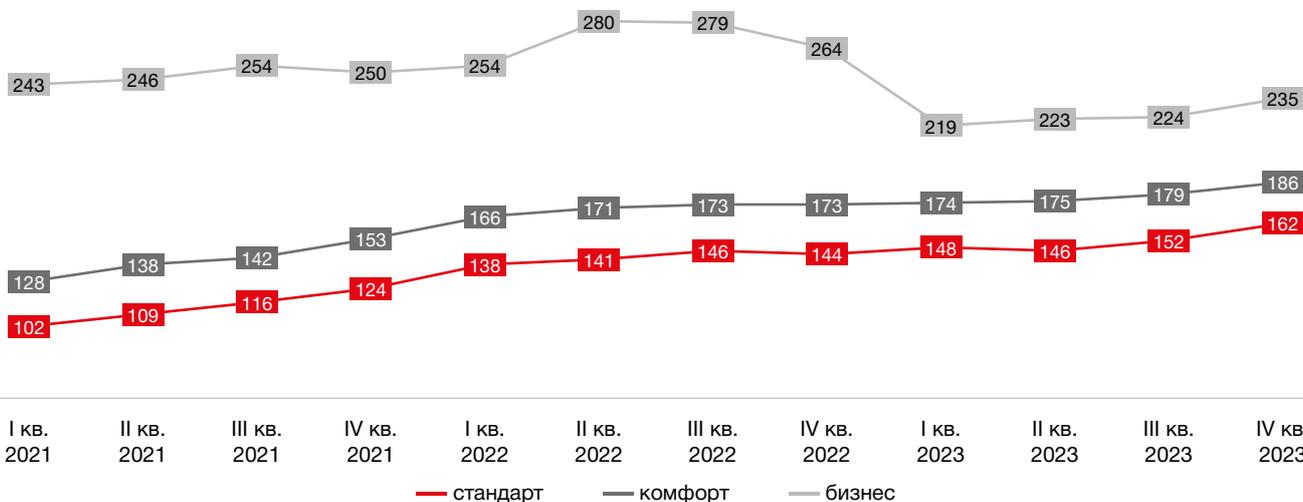


Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1 518	↑ 12,3%	↑ 10,9%
стандарт	342	↓ -11,3%	↓ -22,2%
бизнес	55	↑ 7,8%	↑ 80,8%

Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	185,7	↑ 4,0%	↑ 7,6%
стандарт	162,2	↑ 6,5%	↑ 12,5%
бизнес	234,9	↑ 4,8%	↓ -11,1%

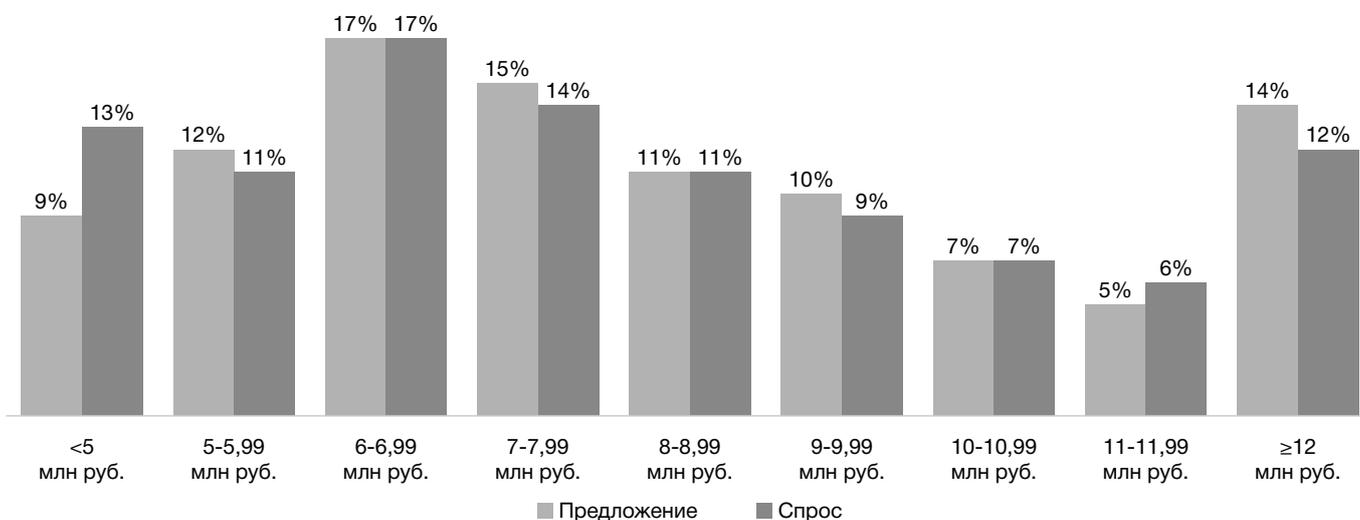
Структура по классам



Класс	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
комфорт	79%	↑ 4	↑ 5	80%	0	↓ -1
стандарт	18%	↓ -4	↓ -6	18%	0	0
бизнес	3%	0	↑ 1	2%	0	↑ 1



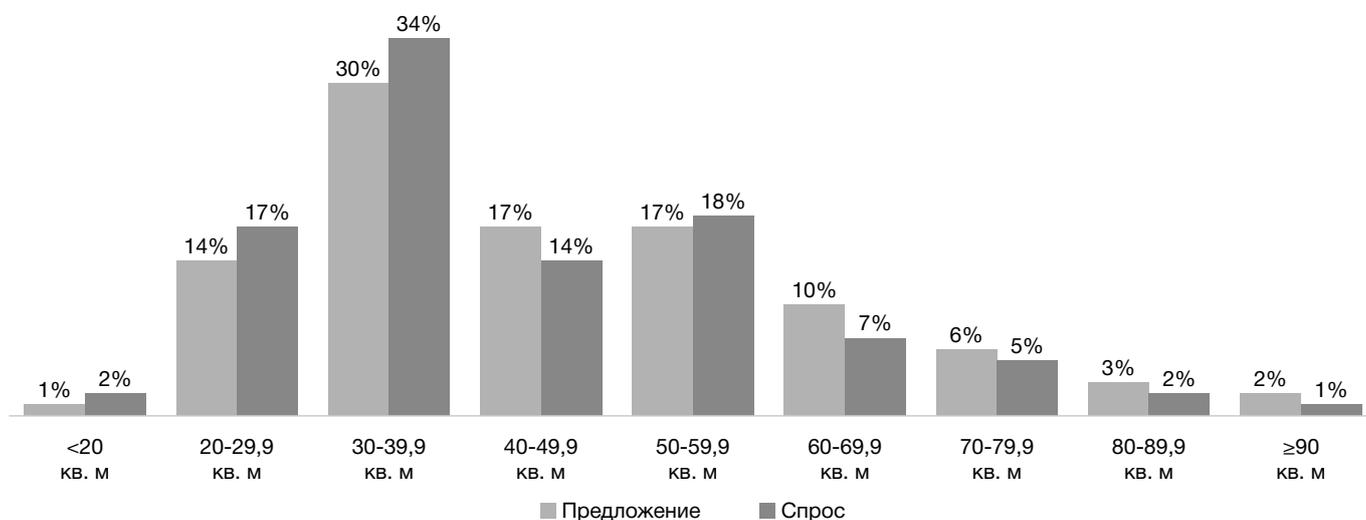
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<5 млн руб.	9%	12%	14%	13%	16%	13%
5-5,99 млн руб.	12%	14%	16%	11%	16%	15%
6-6,99 млн руб.	17%	17%	17%	17%	15%	17%
7-7,99 млн руб.	15%	14%	15%	14%	12%	16%
8-8,99 млн руб.	11%	11%	12%	11%	12%	14%
9-9,99 млн руб.	10%	9%	8%	9%	8%	8%
10-10,99 млн руб.	7%	6%	5%	7%	6%	6%
11-11,99 млн руб.	5%	5%	4%	6%	5%	4%
≥12 млн руб.	14%	12%	9%	12%	10%	7%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в IV квартале 2023 года 8,6 млн руб. (+5,2% за квартал и +9,9% за год).

Структура по площади

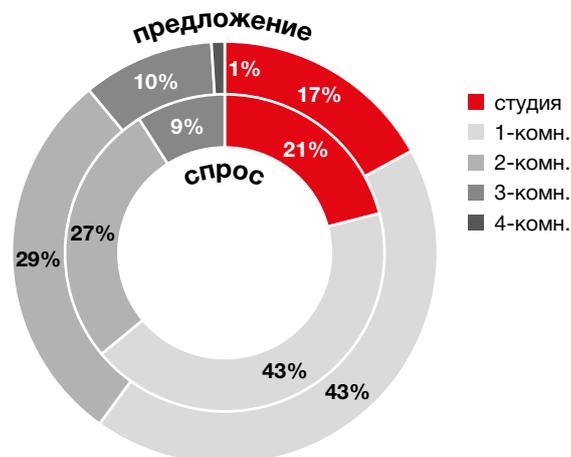


Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	1%	1%
20-29,9 кв. м	14%	14%	13%	17%	16%	13%
30-39,9 кв. м	30%	29%	29%	34%	34%	32%
40-49,9 кв. м	17%	18%	19%	14%	15%	14%
50-59,9 кв. м	17%	17%	18%	18%	18%	23%
60-69,9 кв. м	10%	10%	9%	7%	7%	8%
70-79,9 кв. м	6%	6%	6%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2023 года составила 47,1 кв. м (+0,2% за квартал и +0,5% за год).

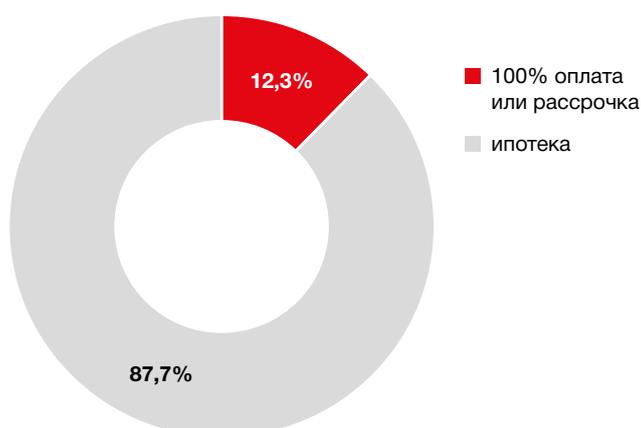


Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	17%	↓ -1	↑ 1	21%	↑ 1	↑ 4
1-комн.	43%	↑ 2	↑ 1	43%	↓ -1	↑ 2
2-комн.	29%	↓ -1	0	27%	↓ -1	↓ -4
3-комн.	10%	0	↓ -1	9%	↑ 1	↓ -1
4-комн.*	1%	0	↓ -1	0%	0	↓ -1

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	12,3%	↓ -3,3	↓ -5,5
ипотека	87,7%	↑ 3,3	↑ 5,5

4 Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах

Предложение. На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы в старых границах в IV квартале 2023 года насчитывается 32,2 тыс. квартир и апартаментов. За квартал объём предложения уменьшился на 6,5%, а в годовом выражении объём меньше на 29%. За счёт вымывания предложения в более доступных округах, ЦАО сохраняет первое место по объёму предложения с долей 16,6% от общего числа объектов, опережая ЗАО с долей 15,4%. Третье место по объёму предложения сохранил САО с долей 11,5%.

Цена. Средневзвешенная цена предложения по итогам квартала выросла на 3,4% до 511,3 тыс. руб./кв. м, а по отношению к аналогичному периоду прошлого года прирост составляет 17,4%. При этом динамика цен по округам в годовом выражении заметно отличалась. Так, максимальный прирост цен за год отмечен в ЦАО (+20,4%), однако этот же округ и наиболее заметно просел в цене весной прошлого года. В большинстве же округов прирост цен за год составляет от 7,2% до 9,8%.

По итогам квартала прирост цен отмечен во всех округах Москвы и варьируется от 2,5% (СВАО) до 4,9% (ЮАО).

Максимальная средневзвешенная цена предложения, традиционно – в ЦАО (898,8 тыс. руб./кв. м), на втором месте по уровню цен – ЗАО (498 тыс. руб./кв. м), на третьем месте – САО (401,4 тыс. руб./кв. м). Эти же округа составляют тройку лидеров по объёму предложения.

Спрос. По итогам 11 месяцев 2023 года на вторичном рынке Москвы зарегистрировано 160088 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья, что является рекордным показателем за 10 лет. При этом в октябре-ноябре 2023 года зарегистрировано 32 522 переходов прав, что является максимальным показателем аналогичного периода с 2021 года.

Структура по бюджетам. В структуре предложения по бюджетам по итогам квартала доля объектов стоимостью до 10 млн руб. уменьшилась с 11% до 8%. При этом максимальную долю предложения по-прежнему составляют лоты стоимостью от 10 до 15 млн руб. (27%), а основной объём предложения (65%) составляют лоты стоимостью до 25 млн руб.

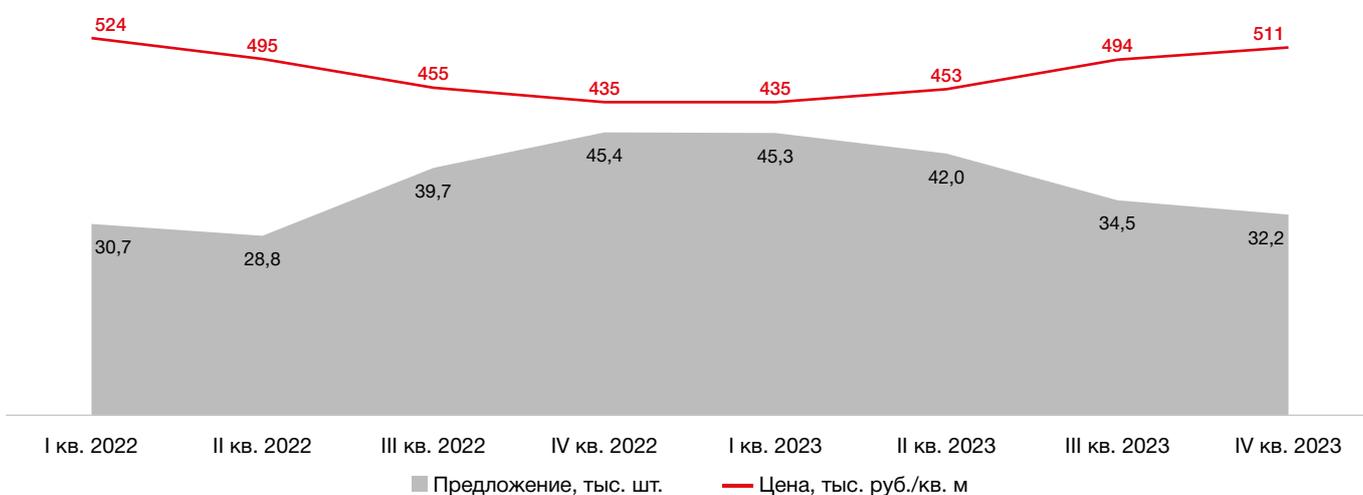
Структура по площади. На вторичном рынке Москвы в старых границах представлена широкая линейка планировочных решений различных площадей, но при этом в структуре предложения, как и раньше, существенную долю занимают лоты площадью от 35 до 65 кв. м – на них приходится 50%. По сравнению с предыдущим кварталом структура практически не изменилась, а в годовой динамике заметно вымывание более ликвидных площадей (25-55 кв. м) в пользу увеличения доли объектов площадью более 105 кв. м.

Структура по комнатности. Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (33%) и трёхкомнатные (28%) квартиры и апартаменты. На однокомнатные лоты приходится 22%, на студии – 4%. Доля многокомнатных – 13%. По сравнению с предыдущим кварталом структура практически не изменилась, в годовой динамике заметно вымывание однокомнатных и двухкомнатных лотов.

Структура по формату. На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (90,1%), при этом по итогам квартала доля апартаментов уменьшилась на 0,7 п.п. (с 10,6% до 9,9%).



Динамика объёма предложения и цены

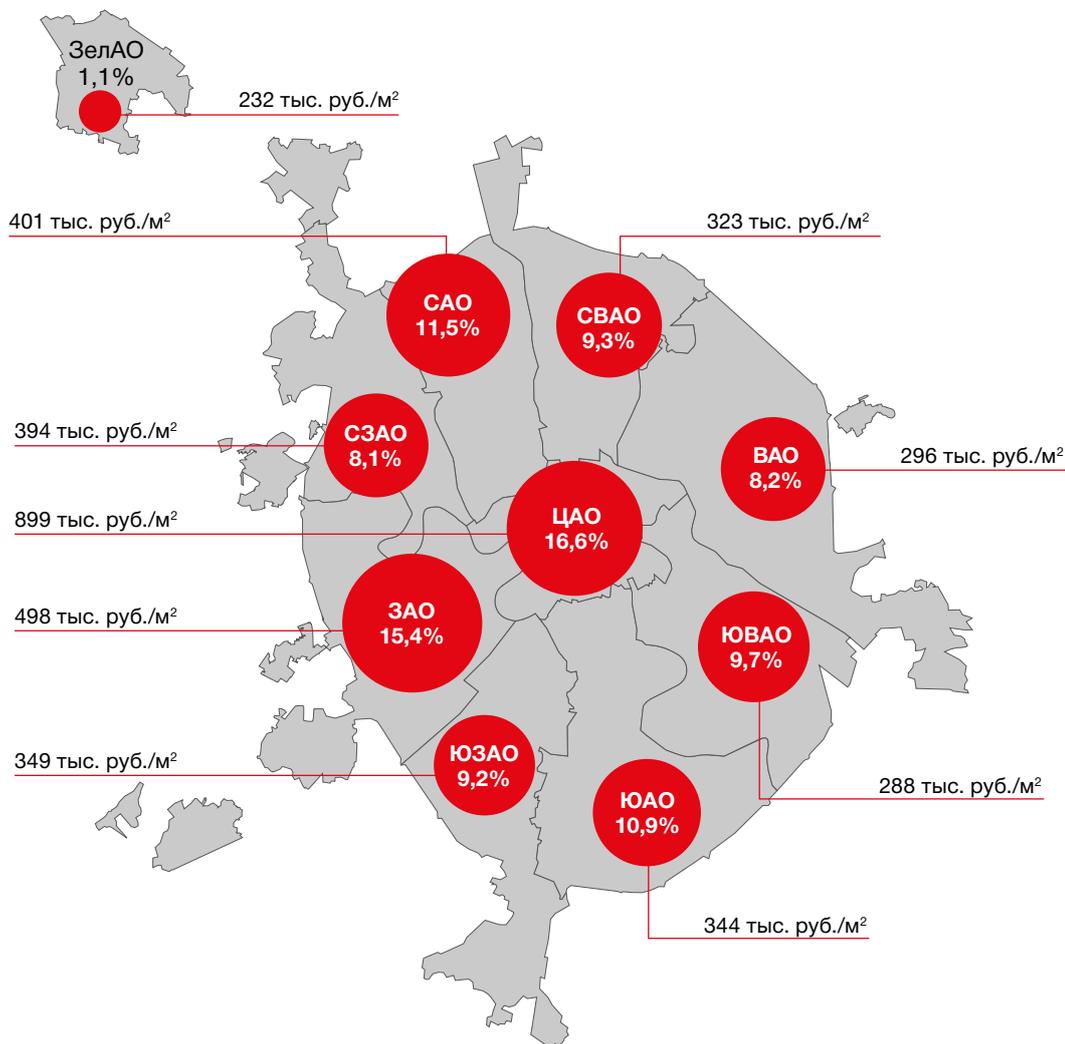


Основные показатели: предложение, цена

Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	32,2	↓ -6,5%	↓ -29,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	511,3	↑ 3,4%	↑ 17,4%

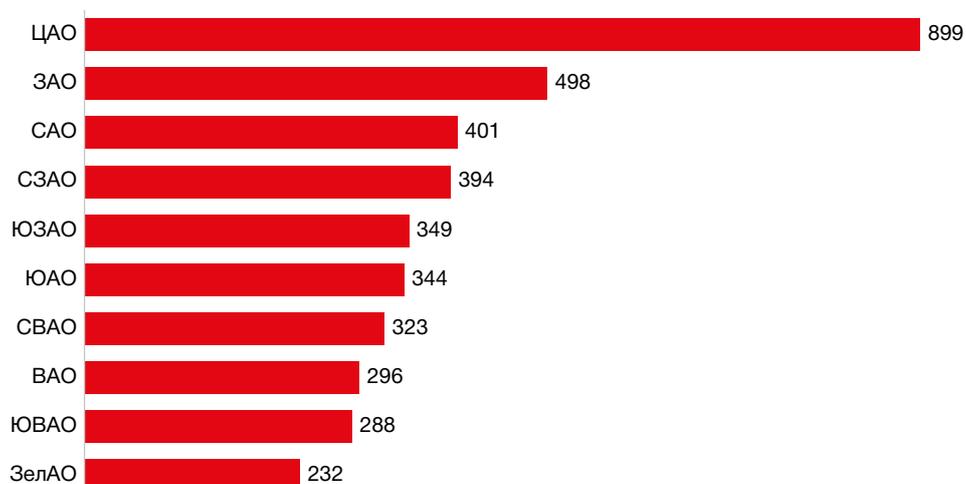


Общая структура предложения по округам

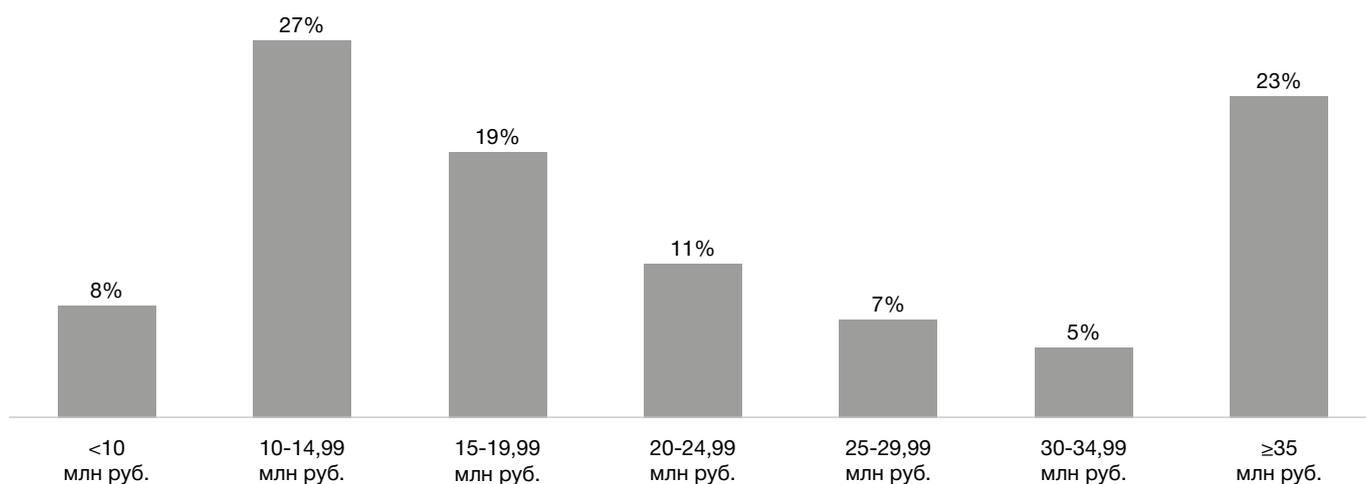


Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
САО	11,5%	↑ 0,3	↓ -0,5	401,4	↑ 2,6%	↑ 7,3%
СВАО	9,3%	↑ 0,3	↓ -0,2	322,7	↑ 2,5%	↑ 7,2%
ВАО	8,2%	↑ 0,1	↓ -0,4	296,1	↑ 3,5%	↑ 9,2%
ЮВАО	9,7%	↓ -0,3	↓ -0,3	288,4	↑ 4,0%	↑ 8,1%
ЮАО	10,9%	↑ 0,5	↑ 0,4	344,3	↑ 4,9%	↑ 13,8%
ЮЗАО	9,2%	↑ 0,2	↓ -0,2	349,0	↑ 4,3%	↑ 7,3%
ЗАО	15,4%	↓ -0,9	↓ -0,6	498,0	↑ 3,4%	↑ 13,6%
СЗАО	8,1%	↑ 0,1	↑ 0,2	394,1	↑ 3,5%	↑ 9,2%
ЦАО	16,6%	↓ -0,2	↑ 2,0	898,8	↑ 4,8%	↑ 20,4%
ЗелАО	1,1%	↓ -0,1	↓ -0,4	232,4	↑ 3,0%	↑ 9,8%

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв.м

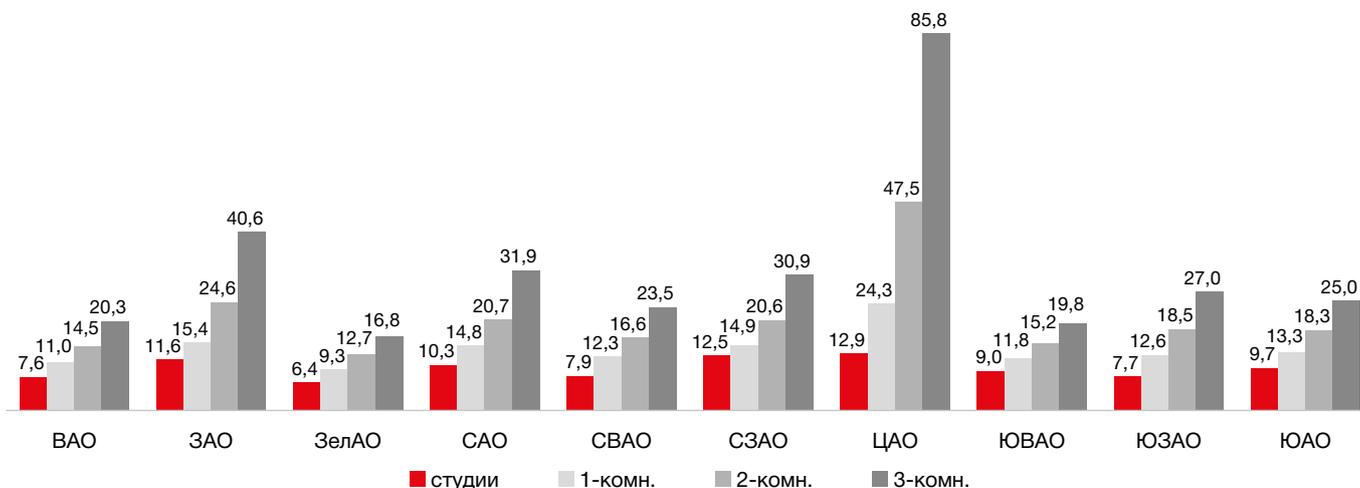


Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
<10 млн руб.	8%	11%	13%	↓ -3	↓ -5
10-14,99 млн руб.	27%	28%	31%	↓ -1	↓ -4
15-19,99 млн руб.	19%	18%	18%	↑ 1	↑ 1
20-24,99 млн руб.	11%	10%	9%	↑ 1	↑ 2
25-29,99 млн руб.	7%	7%	6%	0	↑ 1
30-34,99 млн руб.	5%	4%	4%	↑ 1	↑ 1
≥35 млн руб.	23%	22%	19%	↑ 1	↑ 4

Средний бюджет по комнатности, млн руб.

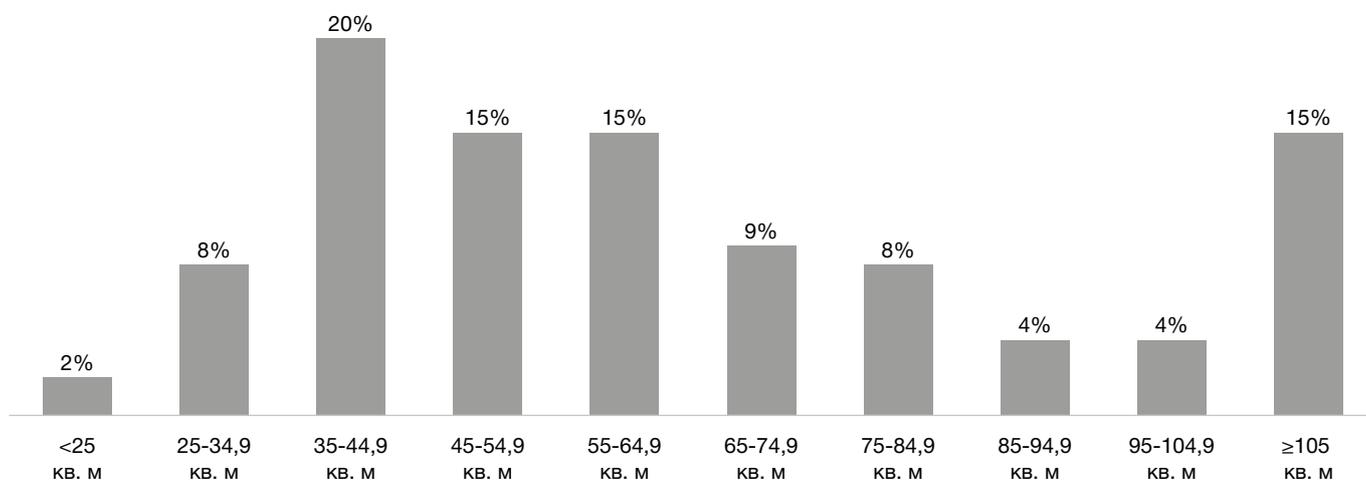


Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за квартал, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	7,6	11,0	14,5	20,3	↑ 13,9%	↑ 3,3%	↑ 2,1%	↑ 5,5%
ЗАО	11,6	15,4	24,6	40,6	↑ 13,9%	↑ 5,0%	↑ 6,8%	↑ 3,4%
ЗелАО	6,4	9,3	12,7	16,8	↑ 7,0%	↑ 4,2%	↑ 8,8%	↑ 8,4%
САО	10,3	14,8	20,7	31,9	↑ 12,9%	↑ 7,3%	↑ 2,7%	↑ 6,4%
СВАО	7,9	12,3	16,6	23,5	↑ 9,5%	↑ 2,8%	↑ 1,4%	↑ 2,9%
СЗАО	12,5	14,9	20,6	30,9	↑ 11,3%	↑ 6,5%	↑ 4,3%	↑ 2,9%
ЦАО	12,9	24,3	47,5	85,8	↑ 1,1%	↑ 4,0%	↑ 6,1%	↑ 7,7%
ЮВАО	9,0	11,8	15,2	19,8	↑ 16,1%	↑ 6,3%	↑ 4,6%	↑ 3,7%
ЮЗАО	7,7	12,6	18,5	27,0	↑ 4,9%	↑ 3,3%	↑ 2,6%	↑ 6,2%
ЮАО	9,7	13,3	18,3	25,0	↑ 5,6%	↑ 7,0%	↑ 7,1%	↑ 8,5%

Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за год, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	7,6	11,0	14,5	20,3	↑ 21,2%	↑ 9,9%	↑ 10,1%	↑ 10,5%
ЗАО	11,6	15,4	24,6	40,6	↑ 14,4%	↑ 7,5%	↑ 14,4%	↑ 11,9%
ЗелАО	6,4	9,3	12,7	16,8	↑ 6,7%	↑ 11,7%	↑ 17,1%	↑ 13,6%
САО	10,3	14,8	20,7	31,9	↑ 19,3%	↑ 14,7%	↑ 9,0%	↑ 7,4%
СВАО	7,9	12,3	16,6	23,5	↑ 6,1%	↑ 9,0%	↑ 6,9%	↑ 11,0%
СЗАО	12,5	14,9	20,6	30,9	↑ 28,1%	↑ 17,0%	↑ 13,7%	↑ 7,1%
ЦАО	12,9	24,3	47,5	85,8	↑ 7,6%	↑ 14,0%	↑ 21,6%	↑ 23,0%
ЮВАО	9,0	11,8	15,2	19,8	↑ 15,3%	↑ 11,5%	↑ 10,3%	↑ 7,5%
ЮЗАО	7,7	12,6	18,5	27,0	↑ 17,6%	↑ 10,3%	↑ 9,0%	↑ 8,6%
ЮАО	9,7	13,3	18,3	25,0	↑ 26,4%	↑ 18,7%	↑ 18,4%	↑ 13,7%

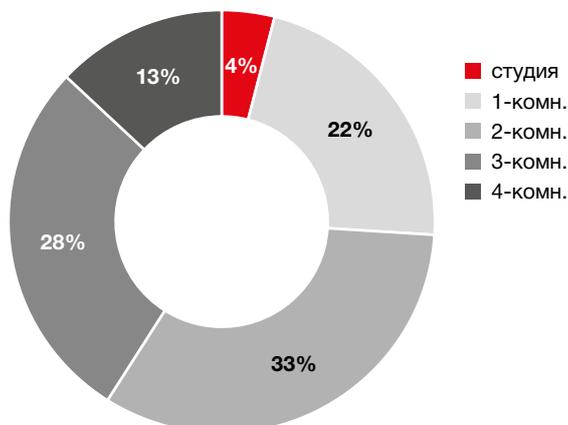


Структура по площади

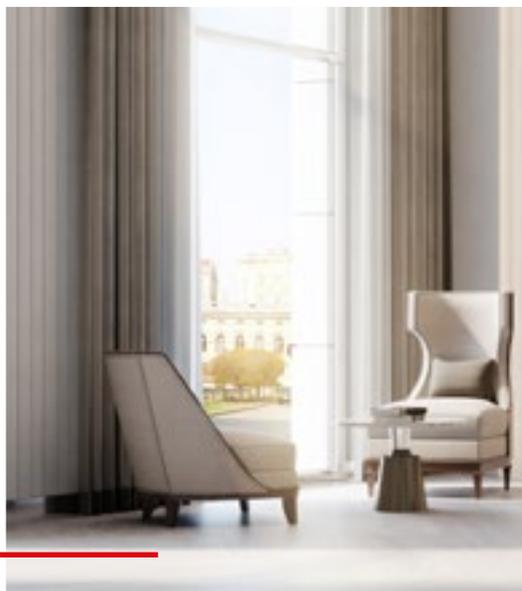


Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
<25 кв. м	2%	3%	2%	↓ -1	0
25-34,9 кв. м	8%	8%	9%	0	↓ -1
35-44,9 кв. м	20%	19%	21%	↑ 1	↓ -1
45-54,9 кв. м	15%	15%	16%	0	↓ -1
55-64,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
65-74,9 кв. м	9%	9%	9%	0	0
75-84,9 кв. м	8%	8%	8%	0	0
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	0	0
95-104,9 кв. м	4%	4%	4%	0	0
≥105 кв. м	15%	15%	12%	0	↑ 3

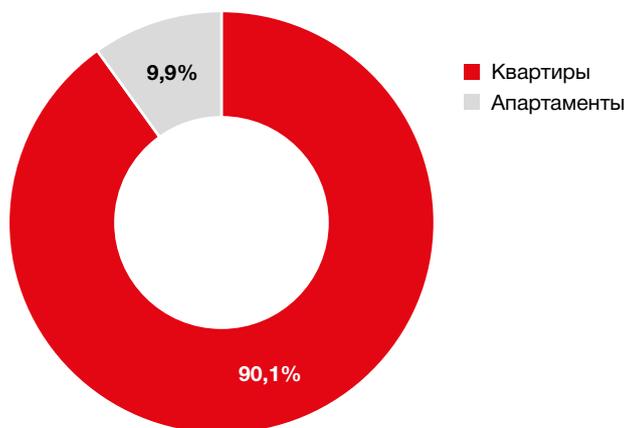
Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
студия	4%	5%	3%	↓ -1	↑ 1
1-комн.	22%	21%	24%	↑ 1	↓ -2
2-комн.	33%	34%	35%	↓ -1	↓ -2
3-комн.	28%	28%	27%	0	↑ 1
4-комн.	13%	12%	11%	↑ 1	↑ 2

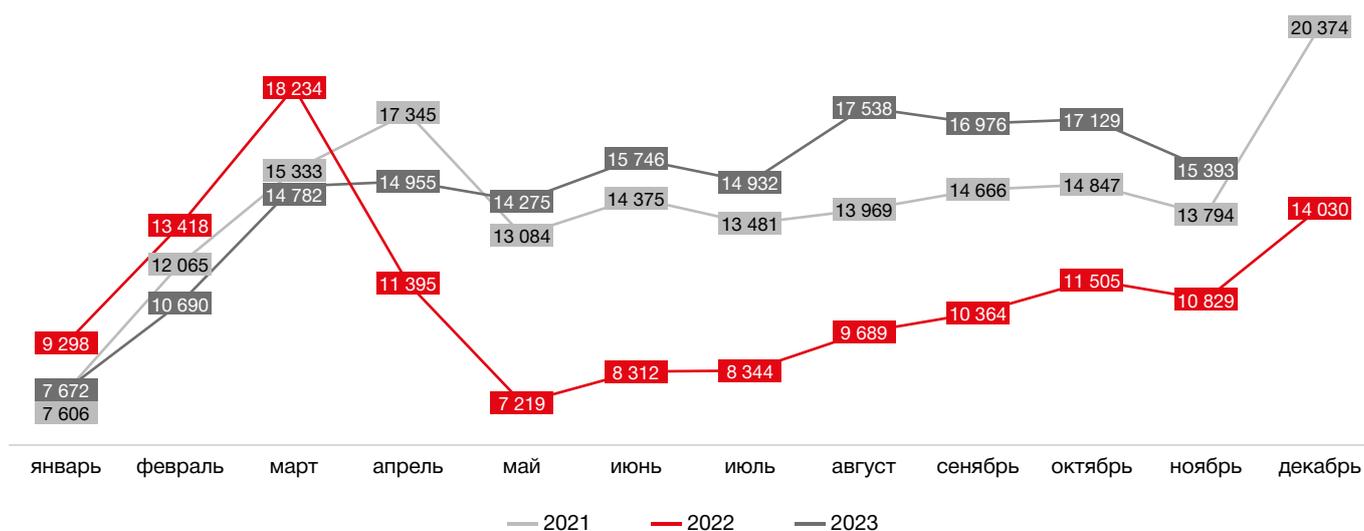


Структура предложения по формату



Формат	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
Квартиры	90,1%	89,4%	91,6%	↑ 0,7	↓ -1,5
Апартаменты	9,9%	10,6%	8,4%	↓ -0,7	↑ 1,5

Динамика сделок на вторичном рынке жилья Москвы, по данным Росреестра



5 Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы



Предложение. На вторичном рынке Новой Москвы объём предложения по итогам IV квартала 2023 года сократился на 11,4% и составил 4,7 тыс. объектов (квартир и апартаментов). В годовой динамике объём предложения сократился на 20,8%. Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе (86%). Средневзвешенная цена предложения в НАО составляет 239,6 тыс. руб./кв. м (+2,5% за квартал и +6% за год), в ТАО – 175 тыс. руб./кв. м (+4,6% за квартал и +5,5% за год).

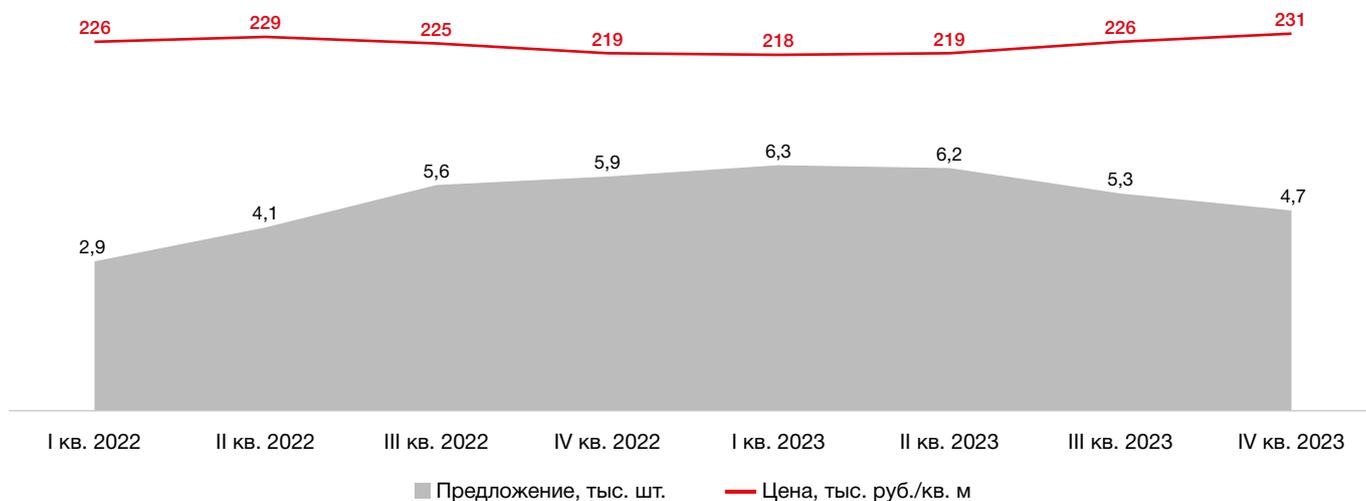
Цена. Средневзвешенная цена предложения увеличилась за квартал на 2,3% до 230,7 тыс. руб./кв. м., за год – на 5,1%.

Структура по бюджету. На вторичном рынке Новой Москвы за счёт роста цен и вымывания наиболее ликвидных объектов в структуре предложения по бюджету вновь сократилась доля лотов стоимостью до 10 млн руб. и составила 39% от общего числа лотов в экспозиции. Годом ранее объекты стоимостью до 10 млн руб. составляли 44%.

Структура по площади. Максимальная доля предложения (25%) на вторичном рынке Новой Москвы по-прежнему приходится на квартиры площадью 35-45 кв. м, что соответствует однокомнатным и евро-двухкомнатным лотам. При этом как в квартальной, так и в годовой динамике сократилась доля объектов площадью 25-45 кв. м в пользу более просторных объектов и самых компактных (площадью до 25 кв. м). Такие объекты наиболее востребованы в качестве стартового жилья с московской пропиской и для сдачи в аренду.

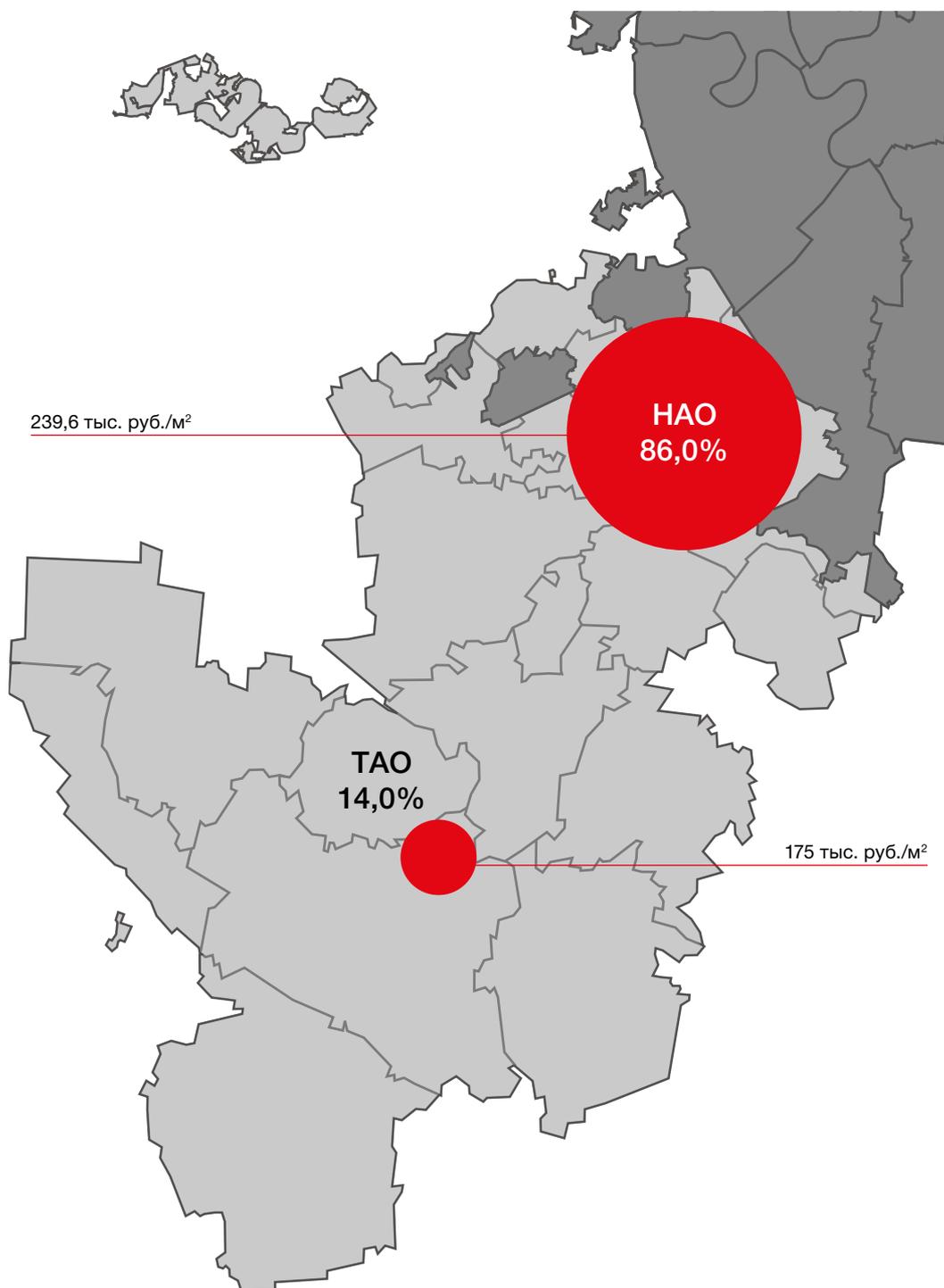
Структура предложения по комнатности. На вторичном рынке Новой Москвы основную часть предложения составляют двухкомнатные (36%) и однокомнатные варианты (32%). При этом доля однокомнатных за квартал сократилась на 2%, а за год – на 4% в пользу двух- и трёхкомнатных лотов.

Динамика объёма предложения и цены



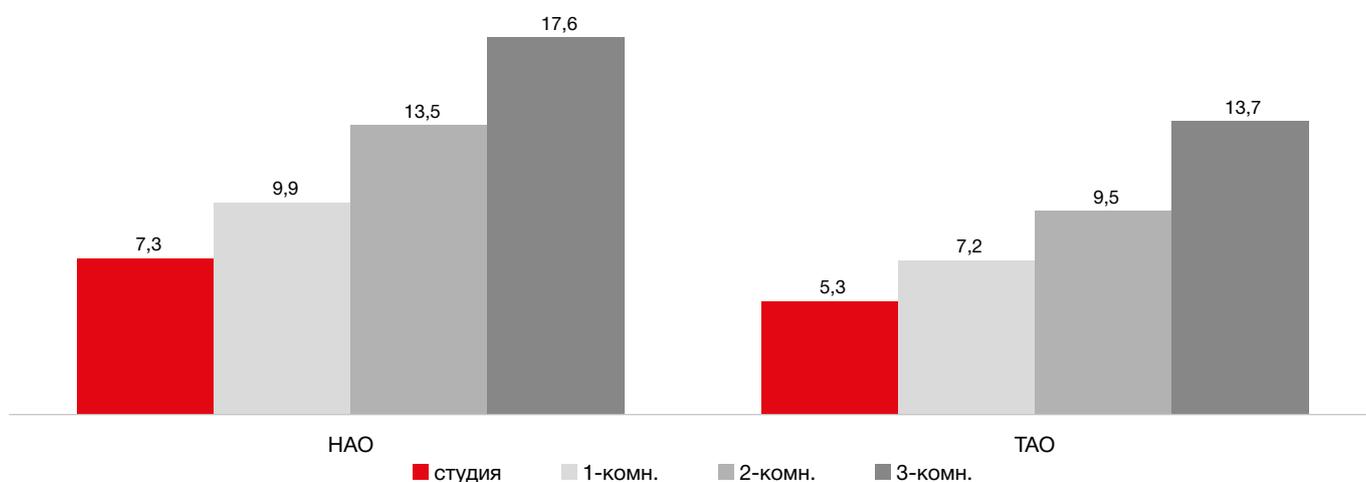
Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	4,7	↓ -11,4%	↓ -20,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	230,7	↑ 2,3%	↑ 5,1%

Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	86	↓ -2	↓ -3	239,6	↑ 2,5%	↑ 6,0%
ТАО	14	↑ 2	↑ 3	175,0	↑ 4,6%	↑ 5,5%

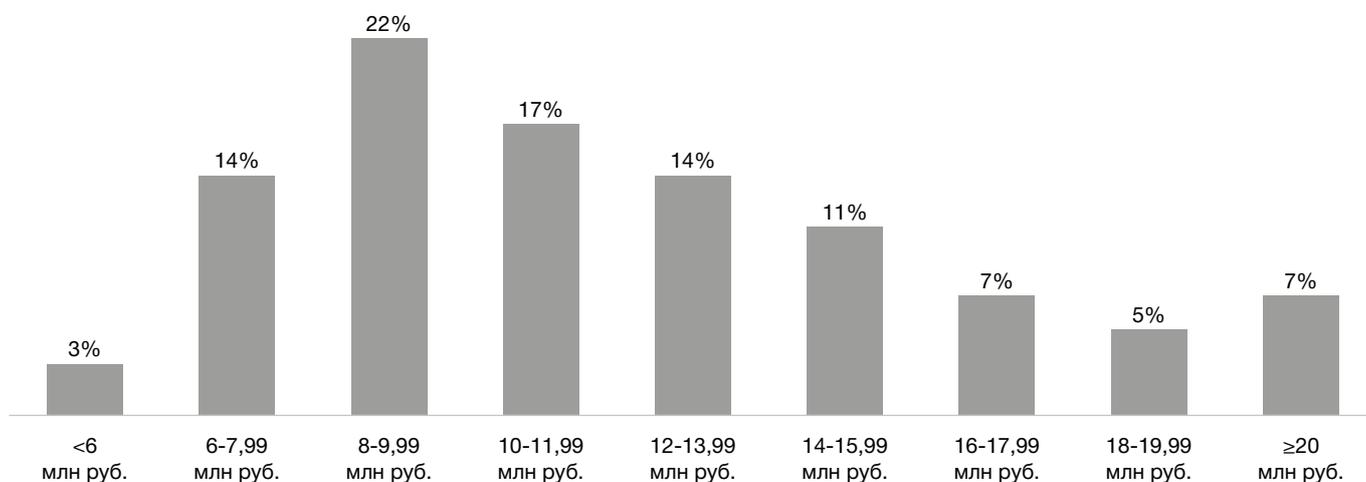
Средний бюджет по комнатности, млн руб.



Комнат / округ	Средний бюджет предложения, млн руб.				
	IV кв. 2023г.	III кв. 2023г.	IV кв. 2022г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
НАО	12,8	12,3	11,9	↑ 4,0%	↑ 7,3%
студия	7,3	7,0	6,8	↑ 3,6%	↑ 6,7%
1-комн.	9,9	9,6	9,1	↑ 3,3%	↑ 8,7%
2-комн.	13,5	13,1	12,6	↑ 3,1%	↑ 6,9%
3-комн.	17,6	17,1	17,1	↑ 3,0%	↑ 3,3%
ТАО	10,2	9,8	9,2	↑ 3,7%	↑ 10,3%
студия	5,3	5,5	4,9	↓ -3,3%	↑ 8,4%
1-комн.	7,2	7,3	6,9	↓ -1,3%	↑ 4,8%
2-комн.	9,5	9,6	9,0	↓ -1,6%	↑ 5,4%
3-комн.	13,7	12,1	12,9	↑ 13,5%	↑ 6,5%

Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО в IV квартале 2023 года составляет 12,8 млн руб. (+4% за квартал и +7,3% за год), в ТАО – 10,2 млн руб. (+3,7% за квартал и +10,3% за год).

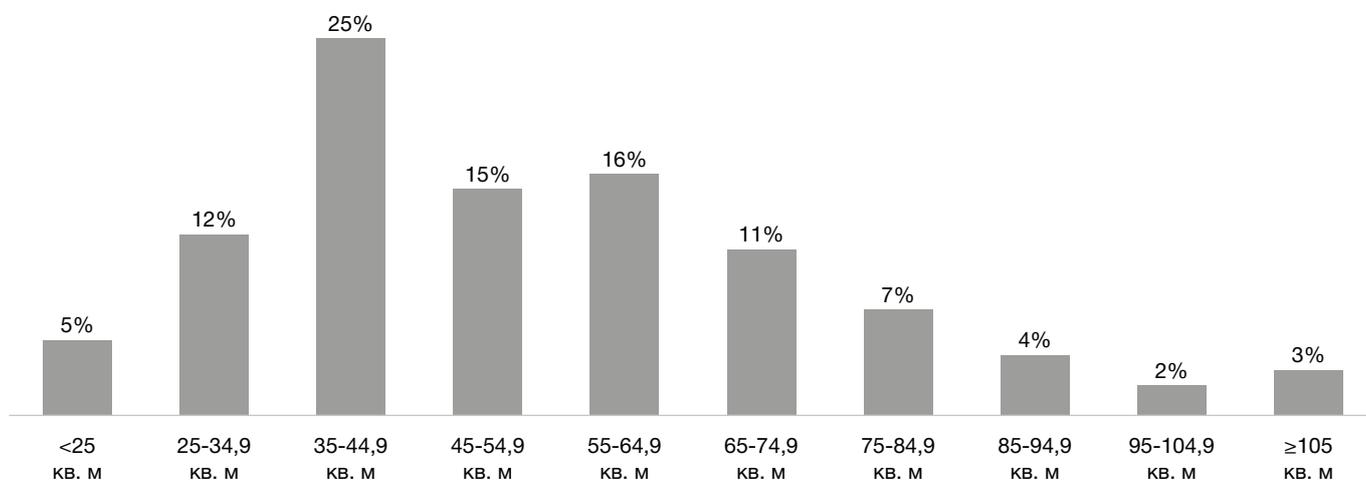
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
<6 млн руб.	3%	4%	5%	↓ -1	↓ -2
6-7,99 млн руб.	14%	16%	18%	↓ -2	↓ -4
8-9,99 млн руб.	22%	21%	21%	↑ 1	↑ 1
10-11,99 млн руб.	17%	18%	17%	↓ -1	0
12-13,99 млн руб.	14%	13%	13%	↑ 1	↑ 1
14-15,99 млн руб.	11%	10%	9%	↑ 1	↑ 2
16-17,99 млн руб.	7%	7%	7%	0	0
18-19,99 млн руб.	5%	5%	5%	0	0
≥20 млн руб.	7%	6%	5%	↑ 1	↑ 2

Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы в IV квартале 2023 года составляет 12,4 млн руб. (+3,6% за квартал и +7,1% в годовой динамике).

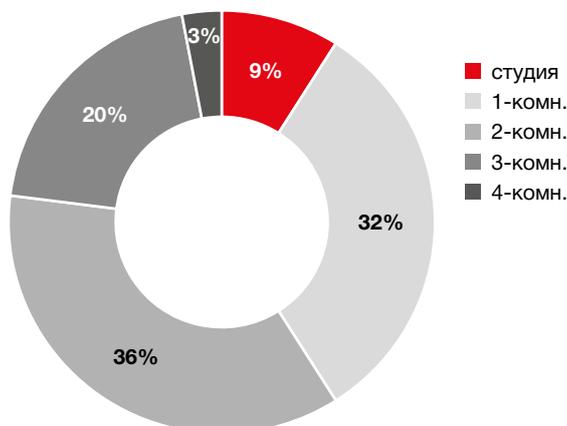
Структура по площади



Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
<25 кв. м	5%	5%	4%	0	↑ 1
25-34,9 кв. м	12%	13%	14%	↓ -1	↓ -2
35-44,9 кв. м	25%	27%	27%	↓ -2	↓ -2
45-54,9 кв. м	15%	14%	15%	↑ 1	0
55-64,9 кв. м	16%	15%	16%	↑ 1	0
65-74,9 кв. м	11%	10%	9%	↑ 1	↑ 2
75-84,9 кв. м	7%	8%	7%	↓ -1	0
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	0	0
95-104,9 кв. м	2%	2%	2%	0	0
≥105 кв. м	3%	2%	2%	↑ 1	↑ 1

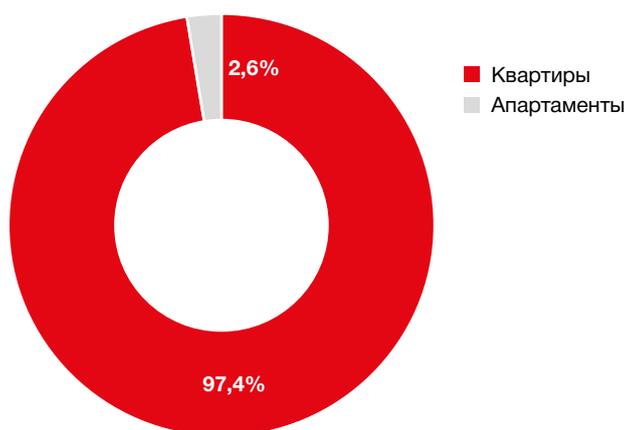
В IV квартале 2023 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы составила 53,9 кв. м (+1,3% за квартал и +1,9% за год).

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2023 г.	III кв. 2023 г.	IV кв. 2022 г.		
студия	9%	9%	8%	0	↑ 1
1-комн.	32%	34%	36%	↓ -2	↓ -4
2-комн.	36%	35%	35%	↑ 1	↑ 1
3-комн.	20%	19%	18%	↑ 1	↑ 2
4-комн.	3%	3%	3%	0	0

Структура предложения по формату



Формат	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена за кв. м, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Квартиры	97,4	↓ -1,1	↓ -0,8	232,3	↑ 2,5%	↑ 5,4%
Апартаменты	2,6	↑ 1,1	↑ 0,8	171,1	↑ 2,8%	↑ 3,9%



6 Тенденции рынка ипотеки



В IV квартале 2023 года доля ипотечных сделок на первичном рынке Москвы в старых границах составила 74,6%, Новой Москвы – 88,0%, Московской области – 87,7%.

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе является СБЕРБАНК.

По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, в IV квартале 2023 года в массовом сегменте за счёт повышения ключевой ставки и, соответственно, повышения ставок по стандартным ипотечным программам, доля таких кредитов снизилась на 3 п.п. – до 14%. Ипотечные ставки по программам с господдержкой не изменились, однако доля ипотечных кредитов, выданных по государственной программе, снизилась на 6 п.п. – до 34%, что было обусловлено увеличением размера первоначального взноса сначала с 15% до 20%, а затем до 30%. Доля ипотечных сделок по семейной ипотеке за квартал выросла на 1 п.п. и составила 36%. Существенно увеличилась доля кредитов по IT-ипотеке – на 9 п.п., в IV квартале она составила 16%.

В IV квартале структура ипотечных кредитов по сумме кредита претерпела изменения – существенно выросла доля кредитов на сумму 12-20 млн руб. – с 20% до 26%.

После увеличения первоначального взноса по программам с господдержкой в структуре ипотечных сделок выросла доля кредитов с первоначальным взносом более 60% – на 6 п.п. Однако, как и в предыдущем квартале, наибольшее количество сделок приходилось на кредиты с первоначальным взносом от 15% до 20% – 41%. В конце IV квартала 2023 года размер первоначального взноса по льготным программам был ещё раз увеличен – с 20% до 30%, что в ближайшей перспективе отразится на структуре ипотечных сделок.

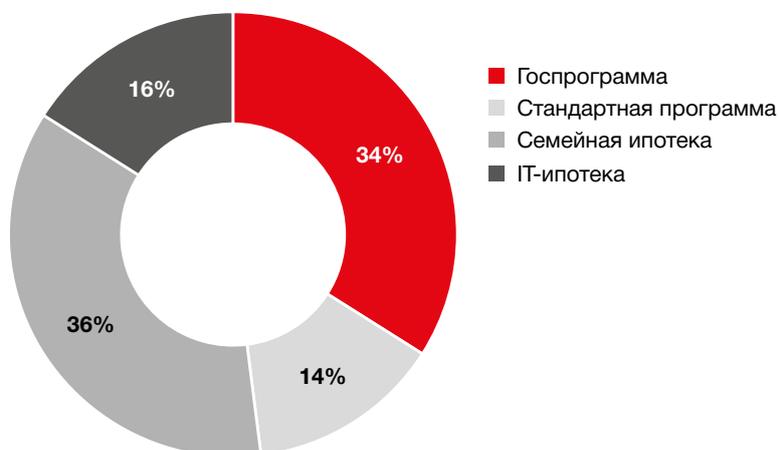
В IV квартале 2023 в структуре спроса доля долгосрочных кредитов, выданных на срок 25-30 лет, снизилась с 65% до 59%. Именно такой срок кредитования чаще всего выбирали заёмщики по программам с господдержкой.

Доля заёмщиков в возрасте 25-35 лет снизилась за квартал на 11 п.п. – до 25%. В целом, структура сделок сместилась в сторону заёмщиков старше 35 лет – за квартал их доля выросла с 61% до 70%.

Очередное ужесточение условий ипотечного кредитования по ипотечным программам с господдержкой, а именно повышение размера первоначального взноса с 20% до 30%, снижение максимального размера кредита с 12 до 6 млн руб., в ближайшей перспективе может привести к охлаждению спроса. Ипотечные программы становятся более адресными – теперь один заёмщик может только один раз взять льготную ипотеку, исключение сделано лишь для программы семейной ипотеки при выполнении нескольких условий: погашение предыдущего кредита; новая квартира должна быть больше по площади, чем предыдущая; в семье родился ещё один ребёнок. Тем, кто ещё раздумывает над приобретением жилья по льготным ипотечным программам и выжидает более подходящего момента, следует учитывать, что 1 июля 2024 года будет завершено действие программ с господдержкой, и стоит рассмотреть возможность приобретения квартиры здесь и сейчас.

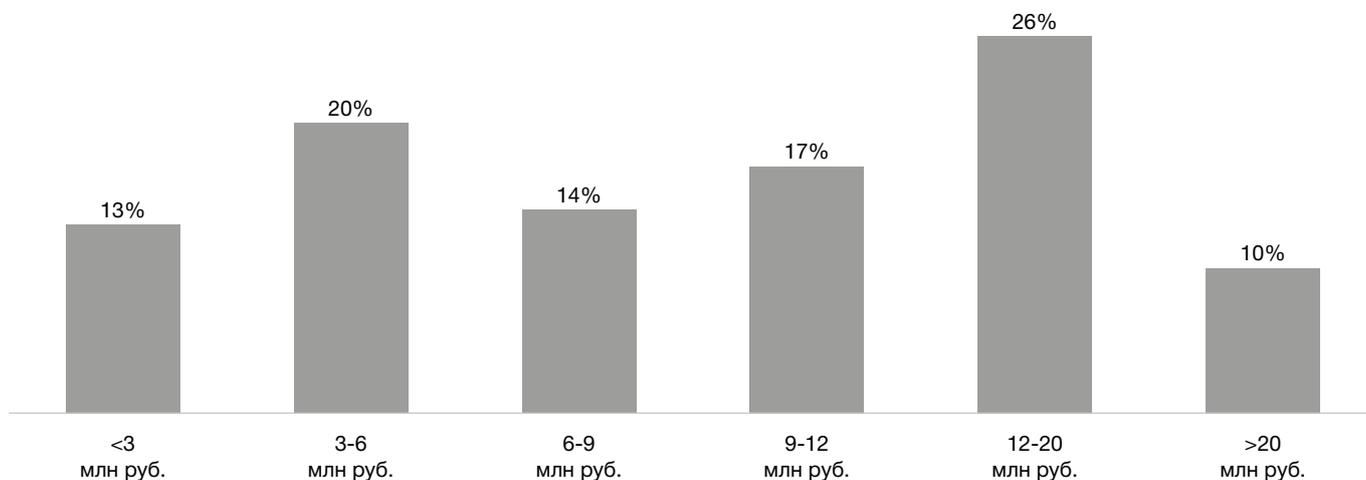
Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	74,6%	↑ 4,2	0
Новая Москва	88,0%	↑ 2,0	↑ 0,5
Московская область	87,7%	↑ 3,3	↑ 5,5

Выданные кредиты в разрезе по программам



Выданные кредиты по программам	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Госпрограмма	34%	↓ -6	↓ -18
Стандартная программа	14%	↓ -3	↑ 2
Семейная ипотека	36%	↑ 1	↑ 16
Субсидированная застройщиком ипотека	0%	↓ -1	↓ -14
IT-ипотека	16%	↑ 9	↑ 14

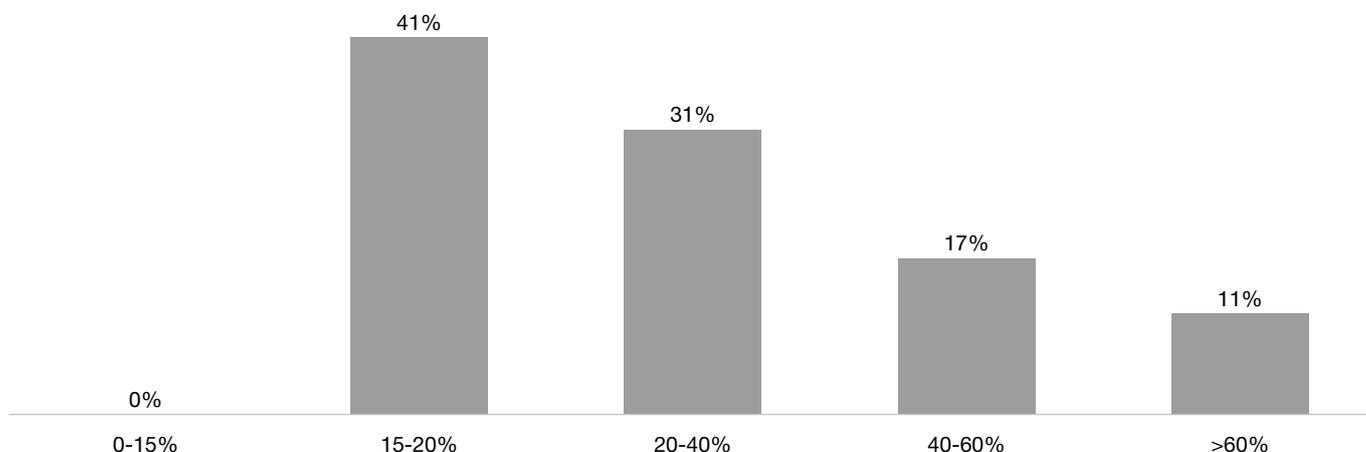
Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.



Сумма кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<3 млн руб.	13%	↑ 6	↑ 2
3-6 млн руб.	20%	↓ -2	↓ -5
6-9 млн руб.	14%	↓ -5	↓ -11
9-12 млн руб.	17%	↓ -11	↓ -1
12-20 млн руб.	26%	↑ 6	↑ 8
>20 млн руб.	10%	↑ 6	↑ 7

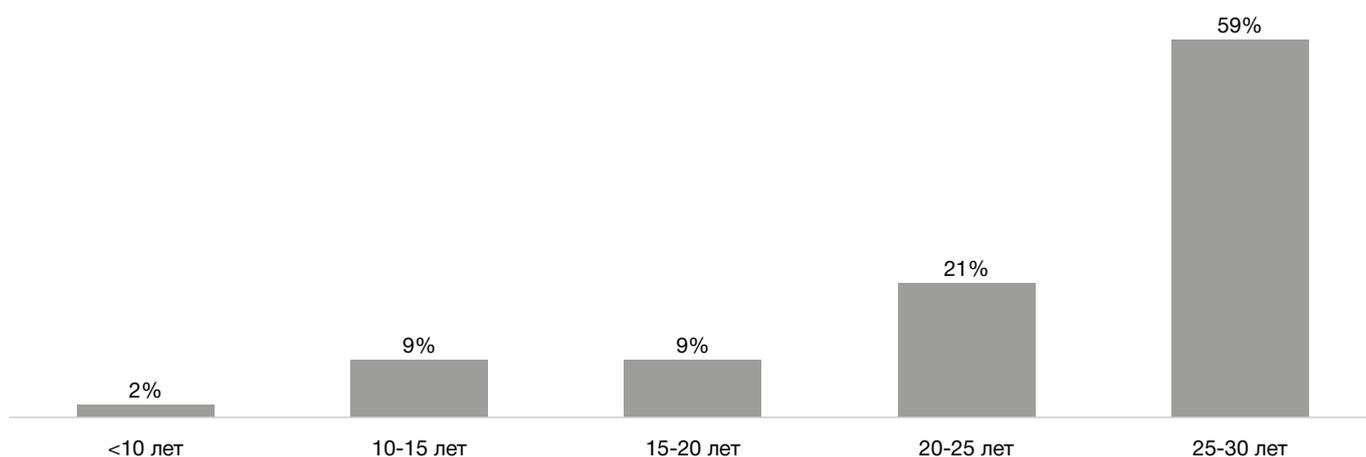


Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



Размер первоначального взноса	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
0-15%	0%	↓ -1	↓ -6
15-20%	41%	↑ 2	↓ -12
20-40%	31%	↓ -6	0
40-60%	17%	↓ -1	↑ 9
>60%	11%	↑ 6	↑ 9

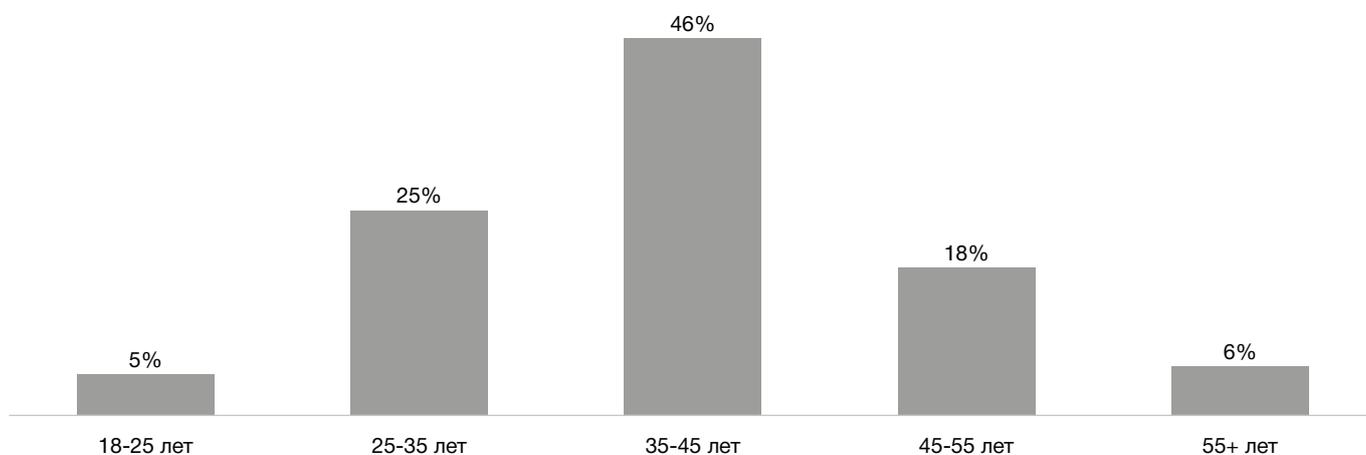
Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет



Срок кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 лет	2%	0	↓ -2
10-15 лет	9%	↑ 3	↑ 5
15-20 лет	9%	↑ 1	↓ -1
20-25 лет	21%	↑ 2	↓ -1
25-30 лет	59%	↓ -6	↓ -1



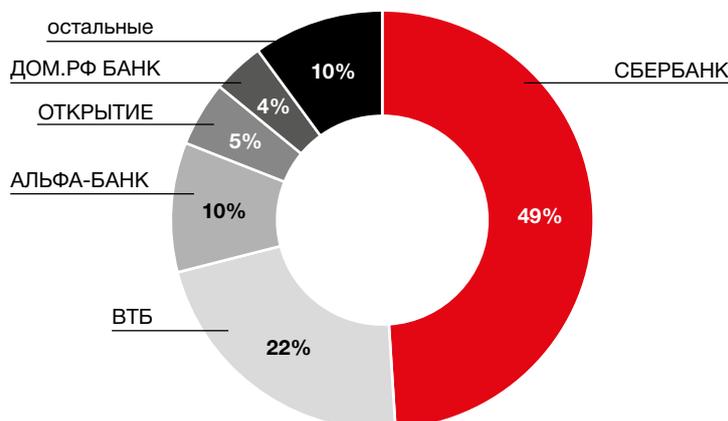
Структура заемщиков по возрастным группам, лет



Возраст заёмщиков	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
18-25 лет	5%	↑ 2	↑ 1
25-35 лет	25%	↓ -11	↓ -11
35-45 лет	46%	↑ 4	↑ 1
45-55 лет	18%	↑ 2	↑ 5
55+ лет	6%	↑ 3	↑ 4

В IV квартале 2023 года лидером по объёму выданных ипотечных кредитов на рынке первичного жилья московского региона, как и в предыдущих периодах, является СБЕРБАНК. Его доля в структуре ипотечных сделок за квартал снизилась с 55% до 49%. При этом свои позиции усилили ВТБ, АЛЬФА-БАНК и ОТКРЫТИЕ.

ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



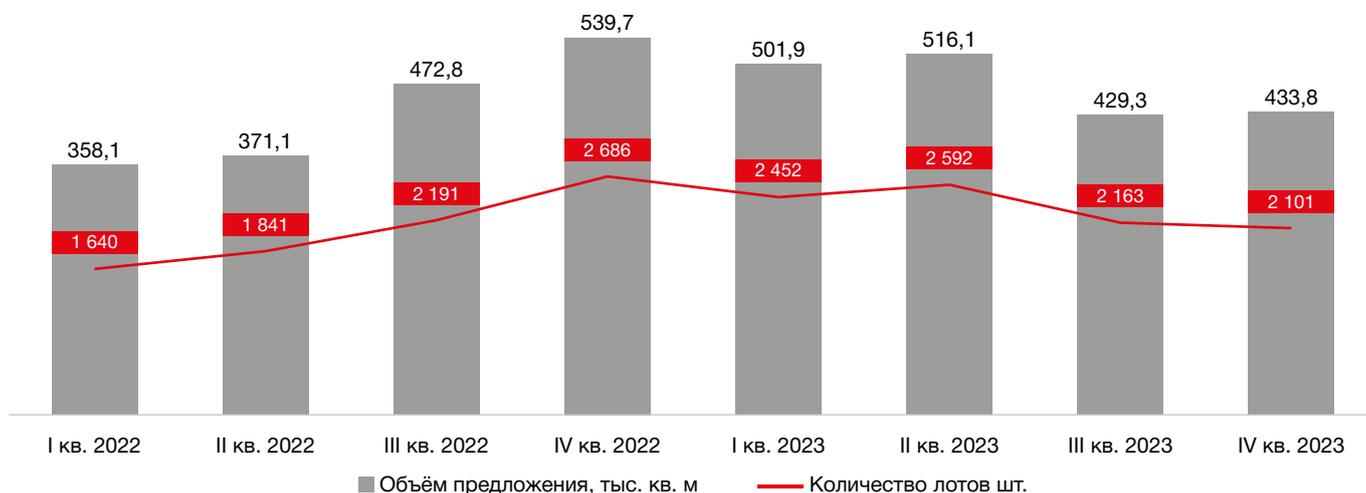
7 Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах

В IV квартале 2023 года на рынке коммерческих помещений количество лотов в экспозиции продемонстрировало снижение, однако в квадратных метрах объем предложения за квартал вырос на 1%. При этом в сегменте новостроек объем предложения сохранился на уровне предыдущего квартала, несмотря на пополнение экспозиции, что говорит о сохраняющейся популярности таких помещений как у частных инвесторов, так и у конечных пользователей. Зафиксировано снижение активности среди застройщиков по выводу новых помещений в реализацию, а вот со стороны частных инвесторов, напротив, наблюдается усиление активности – количество помещений в построенных и введенных в эксплуатацию новых домах выросло на 8,1%.

Рост цен в IV квартале ускорился – за квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 6%, за год – на 17,1%. Наиболее существенный рост цены за квартал зафиксирован в сегменте новостроек – на 11,4%. Это обусловлено и выводом в реализацию новых помещений в строящихся жилых комплексах более высокого класса, расположенных в центральных локациях, и выходом в реализацию готовых помещений (в том числе с арендным бизнесом) в уже построенных и заселенных проектах.

В IV квартале 2023 года объем предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 433,8 тыс. кв. м или 2,1 тыс. лотов.

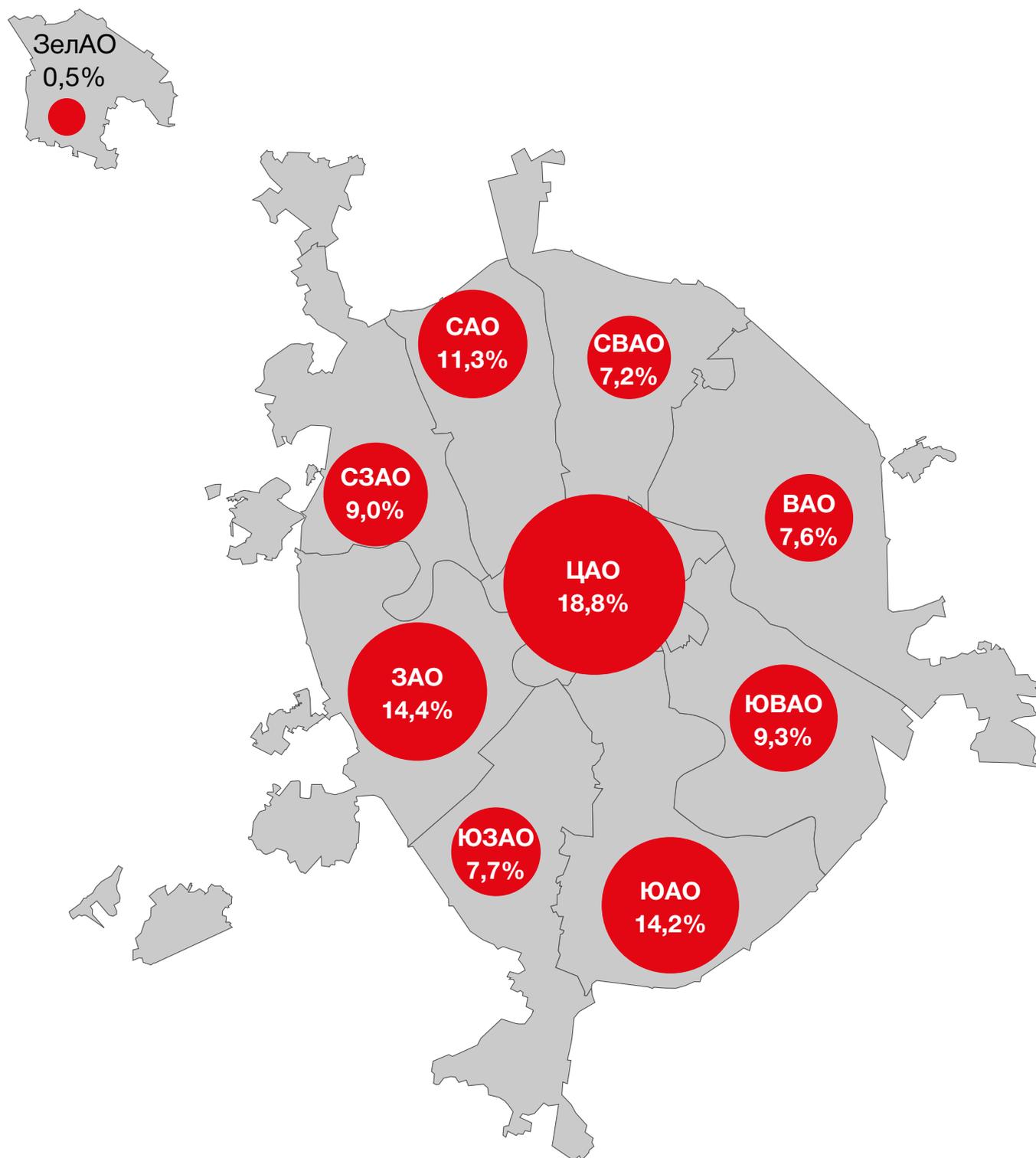
Динамика объема предложения коммерческих помещений



Показатель	III кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	2,1	↓ -2,9%	↓ -21,8%
Объем предложения, тыс. кв. м	433,8	↑ 1,0%	↓ -19,6%

Лидером по объёму предложения по-прежнему является ЦАО, его доля составила 18,8%. На второе место вышел ЗАО с долей 14,4%. ЮАО переместился на третье место, его доля составила 14,2%.

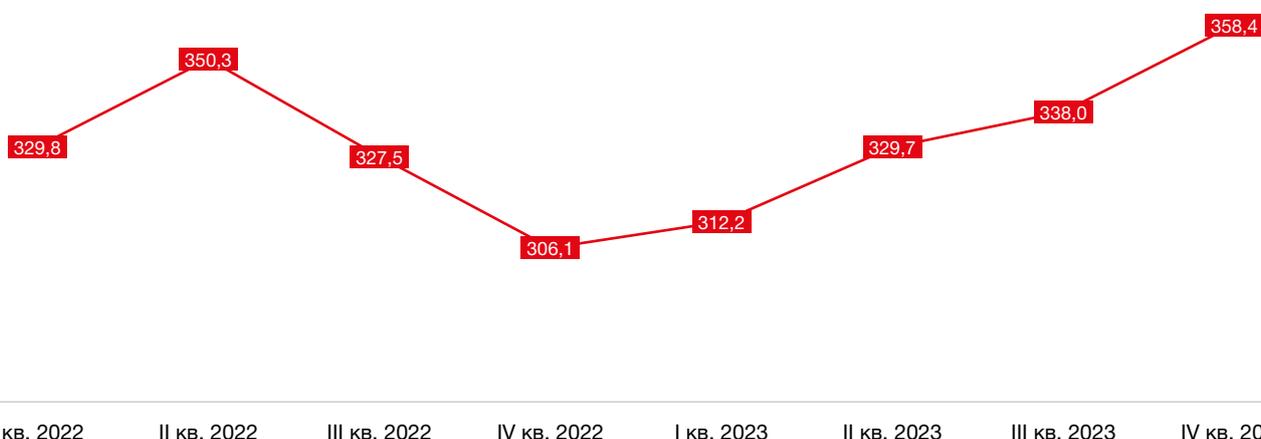
Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
ВАО	7,6%	↓ -0,9	↓ -2,0
ЗАО	14,4%	↑ 3,1	↑ 3,4
ЗелАО	0,5%	0	↓ -0,4
САО	11,3%	↓ -0,9	↓ -0,7
СВАО	7,2%	↓ -4,1	↓ -1,9
СЗАО	9,0%	↑ 1,6	↑ 2,5
ЦАО	18,8%	↑ 3,5	↑ 1,4
ЮАО	14,2%	0	↑ 1,2
ЮВАО	9,3%	↓ -0,5	↓ -2,2
ЮЗАО	7,7%	↓ -1,8	↓ -1,3

В IV квартале рост цен ускорился. За квартал средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений выросла на 6,0%, достигнув максимального значения за 2022-2023 гг. – 358,4 тыс. руб./кв. м.

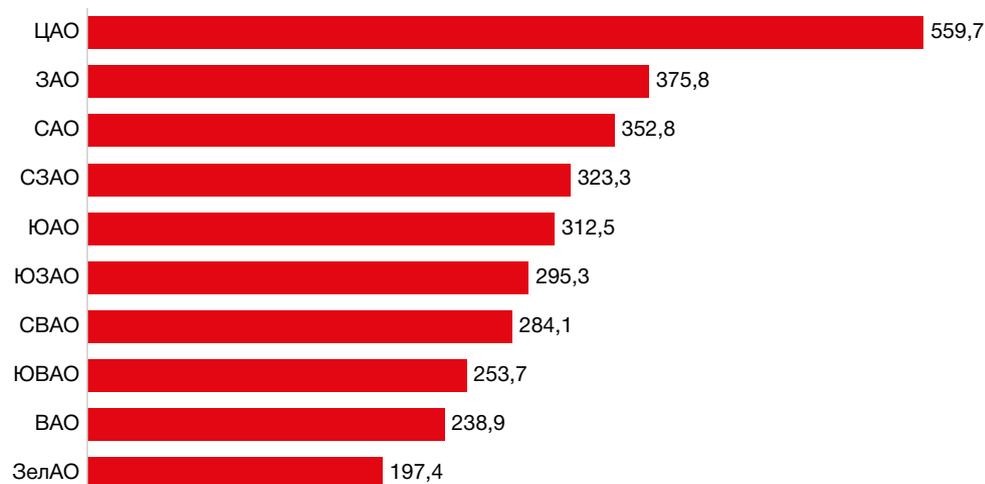
Динамика средневзвешенной цены предложения коммерческих помещений, тыс. руб./кв. м



Показатель	IV кв. 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	358,4	↑ 6,0%	↑ 17,1%

Первое место по уровню цен, как и в предыдущем квартале, сохраняется за ЦАО (559,7 тыс. руб./кв. м). Второе место занимает ЗАО (375,8 тыс. руб./кв. м). На третьем месте – САО (352,8 тыс. руб./кв. м).

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв. м

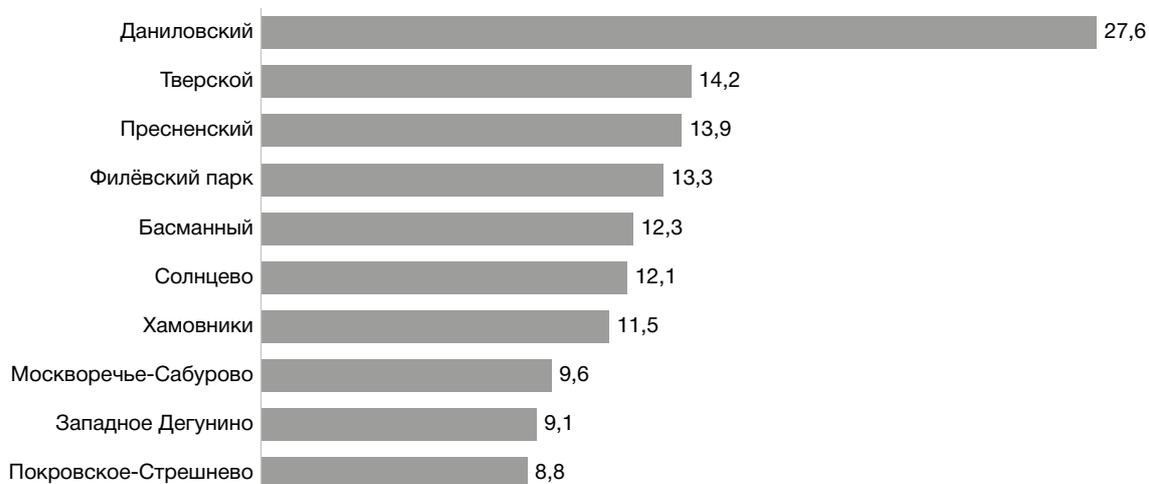


В IV квартале 2023 года в большинстве округов зафиксирована положительная динамика средневзвешенной цены предложения. Снижение цены отмечено только в двух округах – ЦАО и ЮАО. В годовой динамике средневзвешенная цена предложения выросла во всех округах, кроме ЮАО.

Округ	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
ВАО	238,9	↑ 1,7%	↑ 22,5%
ЗАО	375,8	↑ 12,7%	↑ 13,5%
ЗелАО	197,4	↑ 24,4%	↑ 16,0%
САО	352,8	↑ 11,5%	↑ 30,4%
СВАО	284,1	↑ 3,3%	↑ 6,3%
СЗАО	323,3	↑ 3,7%	↑ 18,9%
ЦАО	559,7	↓ -4,0%	↑ 14,8%
ЮАО	312,5	↓ -8,8%	↓ -11,1%
ЮВАО	253,7	↑ 4,0%	↑ 21,9%
ЮЗАО	295,3	↑ 12,5%	↑ 28,3%

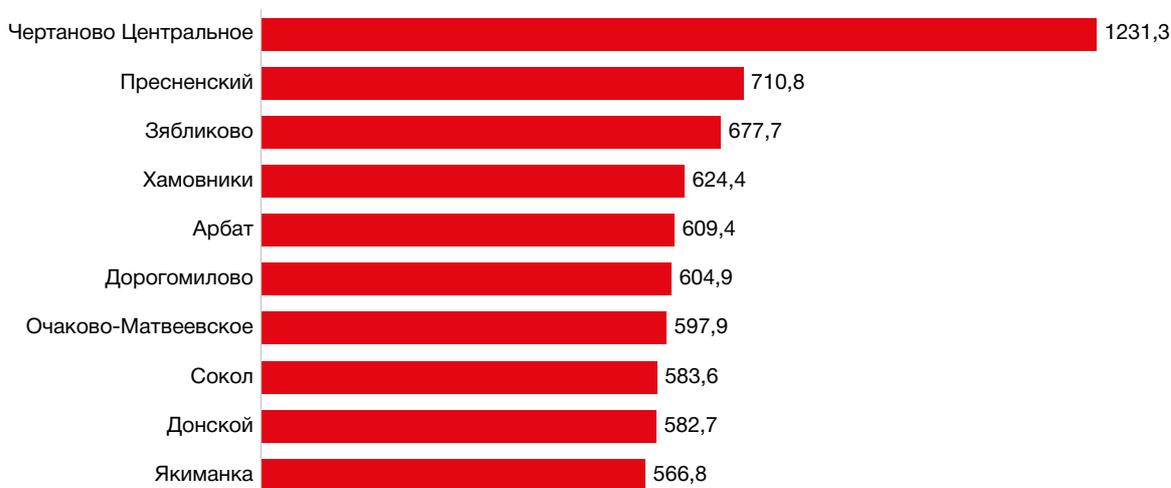
В IV квартале 2023 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 119 московских районах. Как и в предыдущем квартале, лидером по объёму предложения является Даниловский район, на втором месте – Тверской район, на третье место вышел Пресненский район.

ТОП-10 районов по объёму предложения, тыс. кв. м

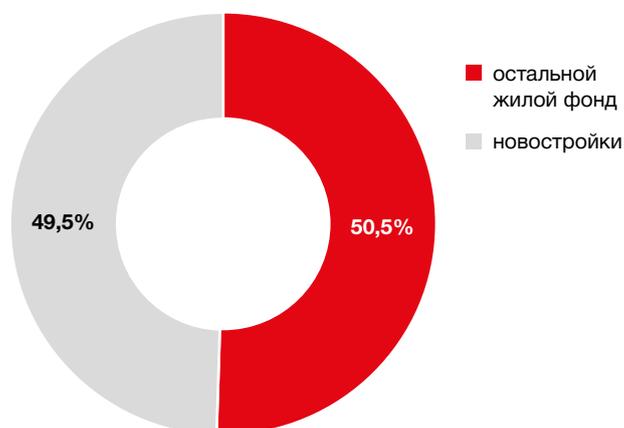


Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра, как и в двух предыдущих кварталах, возглавляет район Чертаново Центральное (1231,3 тыс. руб./кв. м). Второе место сохраняется за Пресненским районом (710,8 тыс. руб./кв. м). На третьем месте – район Зябликово (677,7 тыс. руб./кв. м). Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Хамовники (624,4 тыс. руб./кв. м), Арбат (609,4 тыс. руб./кв. м), Дорогомилово (604,9 тыс. руб./кв. м), Очаково-Матвеевское (597,9 тыс. руб./кв. м), Сокол (583,6 тыс. руб./кв. м), Донской (582,7 тыс. руб./кв. м) и Якиманка (566,8 тыс. руб./кв. м). Существенное влияние на стоимость квадратного метра оказывает локация – помещения, расположенные в периферийных районах в непосредственной близости от станции метрополитена, могут стоить дороже, чем помещения, расположенные в центральной части города, но в удалении от основных пешеходных и транспортных потоков. Также на уровень цен существенное влияние оказывает изменение экспозиции, особенно в районах с небольшим объёмом предложения.

ТОП-10 районов по средневзвешенной цене, тыс. руб./кв. м



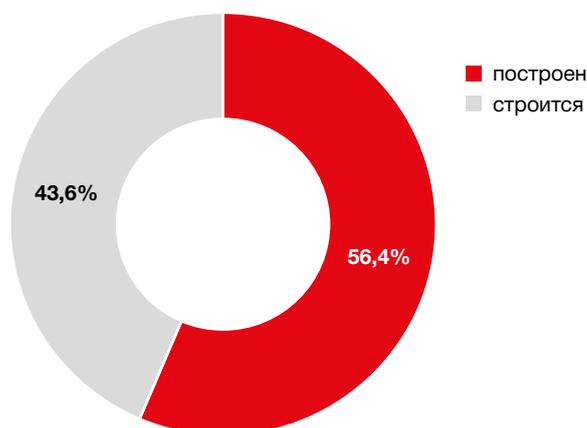
В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. Доля предложения в новостройках составляет 49,5% от общего количества объектов в продаже. Доля предложения в жилых домах, построенных до 2015 года – 50,5%.



категория	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
остальной жилой фонд	50,5%	↓ -1,6	↓ -5,0	326,7	↑ 2,2%	↑ 17,3%
новостройки	49,5%	↑ 1,6	↑ 5,0	407,4	↑ 11,4%	↑ 16,4%

Средневзвешенная цена предложения в новостройках составляет 407,4 тыс. руб./кв. м, в категории жилых домов, построенных до 2015 года – 326,7 тыс. руб./кв. м.

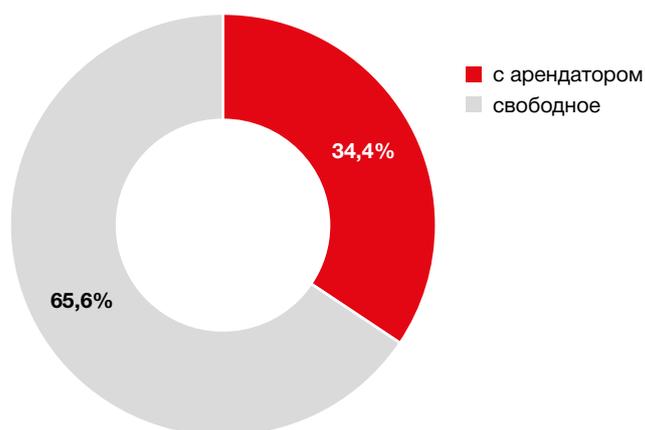
В IV квартале 2023 года доля предложения в строящихся новостройках составила 43,6%, в построенных – 56,4%.



новостройки	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
построены	56,4%	↑ 4,1	↓ -1,4	378,0	↑ 14,9%	↑ 10,4%
строятся	43,6%	↓ -4,1	↑ 1,4	452,6	↑ 6,9%	↑ 24,4%

Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах составляет 452,6 тыс. руб./кв. м, в построенных – 378,0 тыс. руб./кв. м. На уровень цен в новостройках влияет не только локация, но и ассортимент предложения – к моменту завершения продаж в реализации остаются наименее ликвидные лоты.

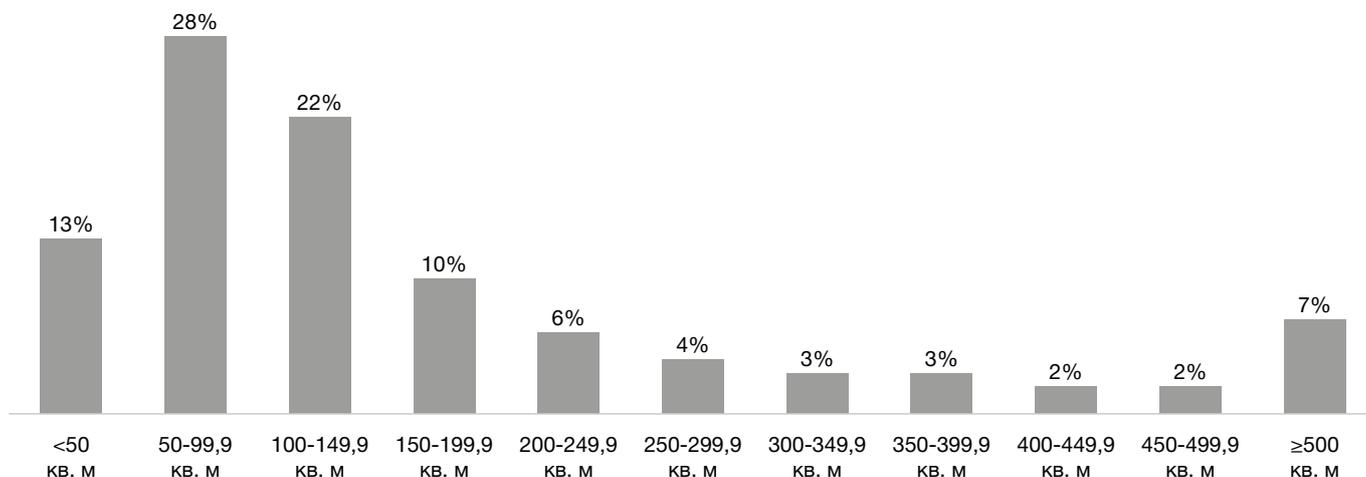
За квартал доля объектов с готовым арендным бизнесом выросла на 3,7 п.п. и составила 34,4%. Средневзвешенная цена предложения свободных коммерческих помещений составила 383,0 тыс. руб./кв. м, помещений с арендаторами – 329,0 тыс. руб./кв. м.



тип помещений	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
с арендатором	34,4%	↑ 3,7	↓ -1,5	329,0	↑ 3,1%	↑ 10,8%
свободное	65,6%	↓ -3,7	↑ 1,5	383,0	↑ 9,1%	↑ 22,5%

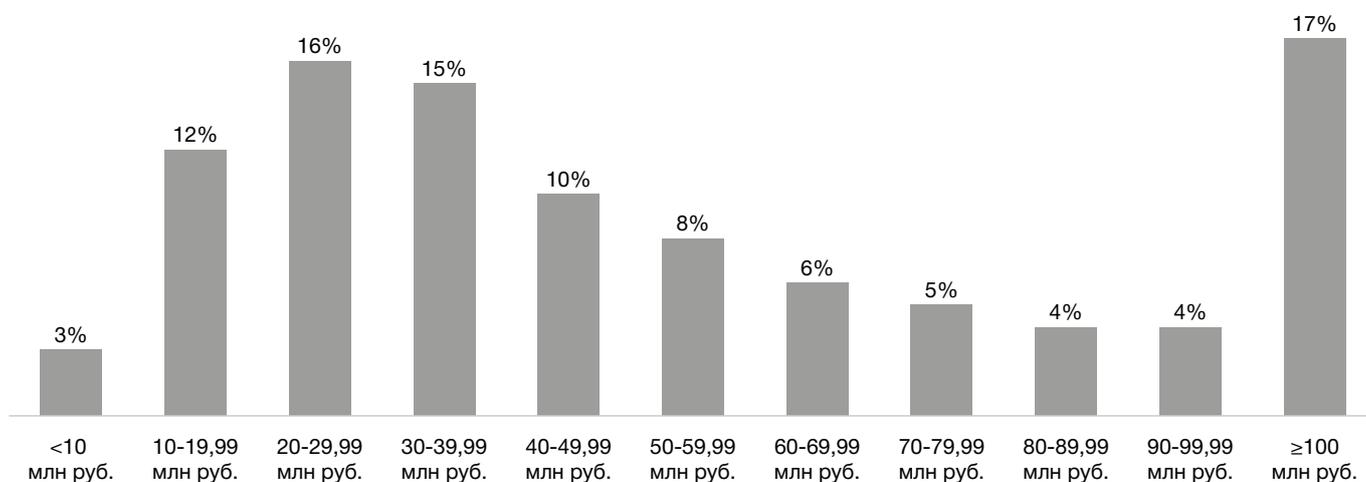
Структура предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом практически не изменилась. По-прежнему существенная часть предложения сосредоточена в диапазоне площадей от 50 до 150 кв. м (50% от общего числа объектов в экспозиции).

Структура по площади



Структура по размеру лотов	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<50 кв. м	13%	↓ -1	↓ -1
50-99,9 кв. м	28%	↓ -1	↑ 2
100-149,9 кв. м	22%	↑ 1	↑ 1
150-199,9 кв. м	10%	↓ -1	↓ -1
200-249,9 кв. м	6%	↓ -1	↓ -1
250-299,9 кв. м	4%	0	↓ -1
300-349,9 кв. м	3%	0	0
350-399,9 кв. м	3%	↑ 1	↑ 1
400-449,9 кв. м	2%	↑ 1	0
450-499,9 кв. м	2%	0	0
≥500 кв. м	7%	↑ 1	0

Структура по бюджетам



Структура по бюджету	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 млн руб.	3%	0	↓ -3
10-19,99 млн руб.	12%	↓ -1	↓ -5
20-29,99 млн руб.	16%	↓ -3	↓ -2
30-39,99 млн руб.	15%	↓ -1	↑ 2
40-49,99 млн руб.	10%	↑ 1	↑ 1
50-59,99 млн руб.	8%	↑ 1	↑ 2
60-69,99 млн руб.	6%	0	↑ 1
70-79,99 млн руб.	5%	0	0
80-89,99 млн руб.	4%	↑ 1	↑ 1
90-99,99 млн руб.	4%	↑ 1	↑ 1
≥100 млн руб.	17%	↑ 1	↑ 2

В структуре предложения по бюджетам по сравнению с предыдущим кварталом отмечается снижение доли бюджетных предложений. Существенная доля предложения приходится на лоты стоимостью свыше 100 млн руб. (17%) и стоимостью 20-30 млн руб. (16%).

8 Выводы и прогнозы

Перспективы 2024 года обусловлены сложившимися ожиданиями вокруг ключевой ставки, ведь именно этот показатель определяет уровень доступности заёмных средств, будь то проектное финансирование для девелоперов или ипотека для покупателей.

Снижение интенсивности выхода нового предложения в Москве в конце 2023 года может говорить о том, что часть проектов будет принимать решение о выходе в рынок только после того, как установятся новые «правила игры» и станет понятно, чего ожидать от спроса и цен.

Фактически, можно говорить о тенденции формирующегося ограниченного предложения, что будет способствовать формированию дефицита ликвидного предложения на рынке новостроек Москвы в ближайший год.

Данная ситуация благоприятно сказывается на рынке Новой Москвы и Московской области, так как именно там активно выходят новые проекты, а уровень цен является более доступным.

Ужесточение условий ипотечного кредитования по программам с господдержкой, а именно повышение размера первоначального взноса с 20% до 30% в большей степени может сказаться на проектах Новой Москвы и Московской области, где сосредоточен более бюджетный спрос и размер первоначального взноса играет важную роль. И тем не менее Новая Москва и Московская область в этой связи будут оставаться в более комфортных условиях исходя из уровня бюджетов покупки.

Снижение максимального размера кредита с 12 до 6 млн руб. в большей степени отразится на проектах Москвы в старых границах, где как раз размер первоначального взноса в среднем выше 30%, за исключением проектов на старте, а вот бюджет покупки в среднем существенно выше 9 млн рублей.

Ужесточения условий по ипотеке в меньшей степени отразятся на высокобюджетном сегменте, так как там и уровень проникновения ипотеки существенно ниже, и размер первоначального взноса, как правило, выше среднерыночного.

Складывающаяся конъюнктура рынка будет поддерживать тренд востребованности компактных площадей, что будет отражаться на квартирографии новых проектов.

Но, несмотря на все волнительные ожидания будущего года, стоит учесть опыт года прошедшего, так как 2023 год вопреки всем опасениям и негативным ожиданиям стал очень успешным для рынка недвижимости московского региона.

Наверняка и в 2024 году участники рынка смогут найти пути решения возникающих вызовов, сформировать эффективные модели управления и реализации проектов.

В ситуации, когда рынок может быстро меняться, очень важно сохранять вариативность каналов продаж и развивать партнёрские отношения. Опыт предыдущих сложных для рынка периодов 2008, 2014 годов показал, что именно развитая партнёрская сеть и комбинация каналов продаж может обеспечить устойчивую реализацию проекта, несмотря на внешние факторы.

Приложение №1. Классификация объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Москвы

Категории													
	Расположение	Архитектурное решение	Материал строительства	Проектные решения	Высота потолков	Техническое оснащение	Площади квартир	Количество квартир на площадке	Территория дома (внутренний двор)	Наличие парковки (в т.ч. подземной)	Количество парковочных мест	Охрана/ Организация безопасности	
Классы	Стандарт	Любое	Нет требований	Типовая панель, простой монолит	Готовые типовые планировочные решения	До 2,7 м	Нет требований	Средняя площадь квартиры в проекте: 40-50 кв. м	Нет требований	Нет требований	Нет требований	Нет требований	Нет требований
	Комфорт	Любое	Нет требований	Европейская панель, монолит	Готовые планировочные решения / индивидуальный проект	Не ниже 2,7 м	Простое качественное лифтовое оборудование отечественных производителей, либо недорогие модели иностранных производителей	Средняя площадь квартиры в проекте: 45-55 кв. м	Нет требований	Опционально: «двор без машин», наличие детской площадки и зон отдыха	Обязательно: наземный паркинг. Опционально: подземный паркинг	Не менее 0,2 м/м на квартиру	Обязательно: домофон или видеонаблюдение
	Бизнес	Преимущественно престижные районы	Индивидуальный архитектурный проект	Монолит, монолит-кирпич	Индивидуальное проектное решение	2,75-3,2 м	Современные системы вентиляции, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей. Кондиционирование – чаще сплит-системы (предусмотренные места для расположения наружных блоков), проложенные трассы для системы кондиционирования, возможно центральное кондиционирование	Средняя площадь квартиры в проекте: 65-75 кв. м Минимальная площадь квартир от 38 кв. м	Не более 8	Опционально: «двор без машин», огороженная территория. Обязательно: наличие детской площадки и зон отдыха	Обязательно: подземный паркинг с прямым лифтом на жилые этажи	Не менее 0,4 м/м на квартиру	Обязательно: видеонаблюдение. Опционально: контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание
	Премиум	Престижные районы	Индивидуальный архитектурный проект. Возможно привлечение именитых архитекторов	Монолит, монолит-кирпич	Индивидуальное проектное решение	Более 3 м	Современные системы вентиляции и кондиционирования с полностью подготовленными трассами до конечных точек сплит-системы или фанкойлов, качественное лифтовое оборудование иностранных производителей	Средняя площадь квартиры в проекте: 75-85 кв. м Минимальная площадь квартир от 45 кв. м	Не более 4	Огороженная, благоустроенная с детскими площадками и прогулочными зонами	Обязательно: подземный паркинг с прямым лифтом на жилые этажи	Не менее 1,5 м/м на квартиру	Обязательно: видеонаблюдение, контроль сотрудниками охраны доступа во двор и в здание. Опционально: консьерж
	Элита	ЦАО (в основном, в пределах СК, а также Хамовники, Пресненский районы)	Уникальный архитектурный проект	Монолит, монолит-кирпич	Индивидуальное проектное решение	Более 3,2 м	Современные системы вентиляции и кондиционирования с полностью подготовленными трассами до конечных точек сплит-системы или фанкойлов, флагманское лифтовое оборудование иностранных производителей	Средняя площадь квартиры в проекте: 90-120 кв. м Минимальная площадь квартир от 50 кв. м	Не более 4; Для пентхаусов желательно не более 2	Огороженная, благоустроенная с премиальным ландшафтным дизайном	Обязательно: подземный паркинг с прямым лифтом на жилые этажи	Не менее 2 м/м. Желательно 2-3 м/м на квартиру	Обязательно: видеонаблюдение, многоуровневая система охраны, высокотехнологичные системы доступа во двор и в здание. Опционально: консьерж

О компании Est-a-Tet

Инвестиционно-риэлторская компания Est-a-Tet создана в 2008 году и сегодня входит в топ лидеров рынка новостроек Московского региона. Помимо специализации по предоставлению полного спектра услуг во всех сегментах первичного рынка – от подбора объектов до заключения сделок, в зоне компетенции компании – работа с вторичной недвижимостью (в т. ч. покупка, продажа, обмен, срочный выкуп, юридическое и финансовое сопровождение сделок, trade-in), брокеридж коммерческой недвижимости, а также консалтинг с масштабным комплексом экспертизы – от разработки концепций до участия в проектах в качестве соинвестора. Компания сотрудничает с ведущими девелоперами в сфере жилищного строительства: MR Group, МИЦ, Центр-Инвест, Кортрос, ДОМ.РФ, Capital Group, Основа, RG Девелопмент и др.

В портфеле реализованных проектов Est-a-Tet – крупнейшие и знаковые новостройки столичного региона, такие как: ЖК «Садовые кварталы», ЖК «Английский Квартал», ЖК «Скай Форт», ЖК «1147», ЖК «Мичуринский», МФК «Водный», МФК «Савёловский Сити», ЖК D1, ЖК «Небо», ЖК «Настоящее», Город на реке Тушино 2018, ЖК «Царская площадь», комплекс SLAVA, Клубный город реке Primavera, комплексная застройка Реутова, Химок, Одинцова и Мытищ.

В портфеле проектов компании постоянно присутствует более 20 проектов на эксклюзивной и ко-эксклюзивной реализации с объемом предложения на уровне полумиллиона квадратных метров, или более 6 000 квартир.

Компания Est-a-Tet многократно отмечена в самых престижных отраслевых премиях как победитель номинаций «Риэлтор года» и «Компания года», а также является двукратным обладателем международной награды от European Property Awards.

Департамент проектного консалтинга компании Est-a-Tet

Департамент проектного консалтинга Est-a-Tet осуществляет полномасштабные исследования рынка, а также регулярные мониторинги, исследования спроса для рекомендаций по квартирографии, политике ценообразования и фазированию проекта. Благодаря лидерству компании Est-a-Tet в продаже новостроек и обширному портфелю проектов на реализации, департамент проектного консалтинга имеет возможность выработать рекомендации по проектам различных классов и в различных локациях, основываясь на анализе реального клиентского спроса в данном месте, что позволяет создавать проекты, максимально востребованные в ближайшем будущем, с учётом прогнозируемых тенденций изменения рынка.

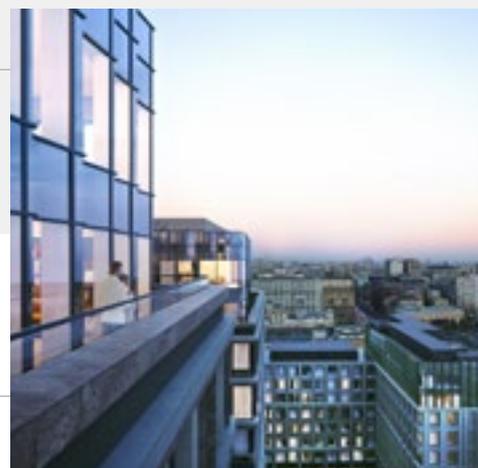
Роман Родионцев
Директор департамента
проектного консалтинга Est-a-Tet

тел.: +7 (495) 223 8888, доб. 327
моб.: +7 (925) 008 2021
e-mail: rrs@estatet.ru

Новостройки

Вторичная
недвижимость

Коммерческая
недвижимость



SPN24.RU

СЕРВИС ПРОДАЖ НОВОСТРОЕК

www.spn24.ru



Более 125
объектов в Москве и
Подмосковье



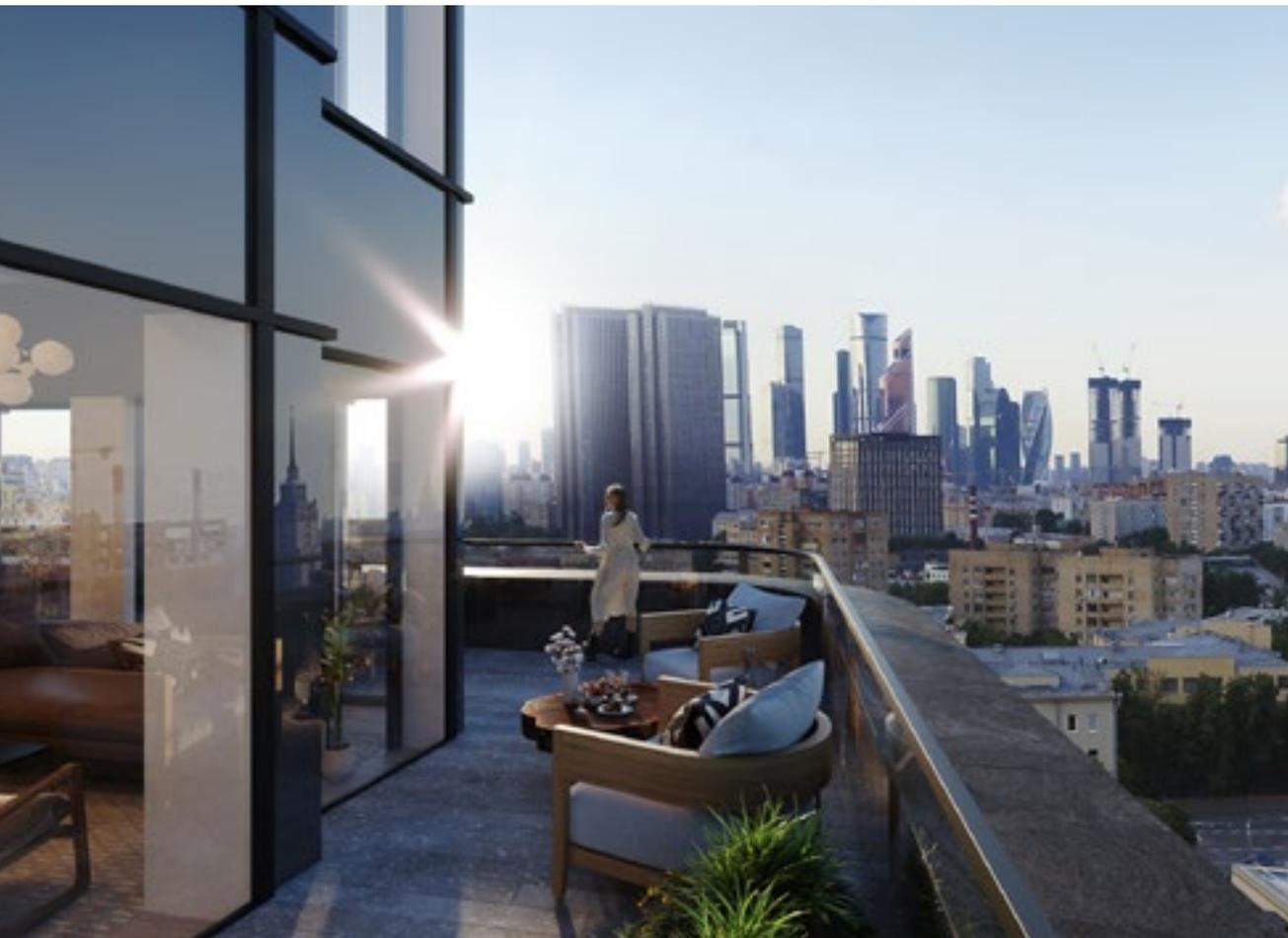
Собственный
ипотечный
центр



Программа
привилегий

EST-A-TET

EST-A-TET



SPN24.RU | СПН24 - «Сервис Продаж Новостроек»

info@spn24.pro

+7 (499) 709 709 5

www.spn24.ru

г. Москва | м. «Спортивная» | Саввинская набережная, 23с1 | 119435

 8 [495] 223 88 88

 info@estatet.ru

 estatet.ru