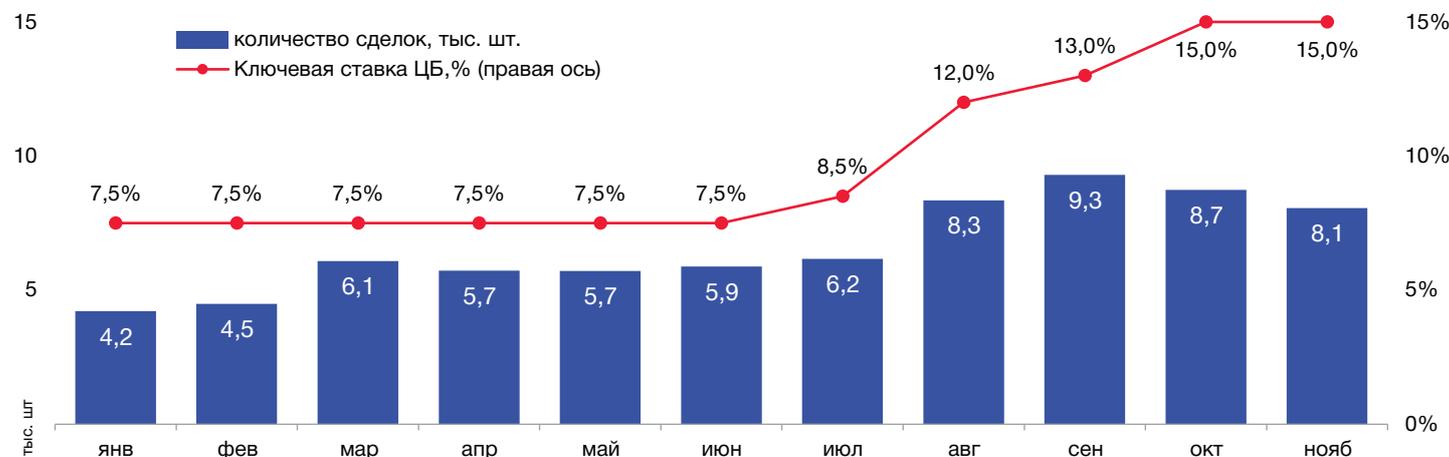


Предварительные итоги 2023 года на рынке жилья



Динамика спроса на новостройки Москвы в зависимости от ключевой ставки



Источник: Nikoliers. Количество сделок по ДДУ (шт.) по всем классам жилья первичного рынка в границах «Старой» Москвы

Хронология событий 2023 года и их влияние на рынок жилой недвижимости Москвы

Месяц	Ключевая ставка Количество сделок	События	Влияние на рынок
Январь	Ключевая ставка 7,5% Количество сделок 4,2 тыс. шт.	Ослабление курса рубля. ЦБ РФ взял курс на отмену «околонулевых» ставок по ипотеке и на снижение доли ипотеки в общем объеме продаж	Показатели спроса ниже аналогичного периода прошлого года, снижение доли льготной ипотеки
Февраль	Ключевая ставка 7,5% Количество сделок 4,5 тыс. шт. ▲ 6% ¹	Рост ипотечных ставок на фоне мер ЦБ РФ	Рост спроса вслед за повышением ипотечных ставок
Март	Ключевая ставка 7,5% Количество сделок 6,1 тыс. шт. ▲ 36%	В экономике - тренд на восстановление, банки повышают минимальные ставки по льготным программам ипотеки	Спрос продолжил рост, покупатели стремятся приобрести жилье по заранее согласованным ипотечным ставкам на фоне роста дохода и сбережений
Апрель	Ключевая ставка 7,5% Количество сделок 5,7 тыс. шт. ▼ 6%	Застройщики и банки предлагают собственное субсидирование, появляются ставки в 3-5%	Ажиотаж спроса начал спадать
Май	Ключевая ставка 7,5% Количество сделок 5,7 тыс. шт. 0%	ЦБ РФ продолжает курс на снижение доли ипотечных сделок	Выравнивание спроса вследствие усилий банков и застройщиков
Июнь	Ключевая ставка 7,5% Количество сделок 5,9 тыс. шт. ▲ 3%	Первые признаки роста инфляции	Начало летнего периода и сезона отпусков: спрос стабилен
Июль	Ключевая ставка 8,5% Количество сделок 6,2 тыс. шт. ▲ 5%	Новый виток ослабления рубля. Первое с сентября 2022 года повышение ключевой ставки на 1 п.п. В целях поддержки спроса банки снижают ставки по госпрограммам	Спрос начал расти вслед за повышением ключевой ставки
Август	Ключевая ставка 12% Количество сделок 8,3 тыс. шт. ▲ 35%	Новое повышение ключевой ставки сразу на 3,5 п.п.	Скачок спроса на фоне продолжающегося роста ключевой ставки, действий ЦБ РФ и банков
Сентябрь	Ключевая ставка 13,0% Количество сделок 9,3 тыс. шт. ▲ 11%	Правительство повысило первый взнос по всем льготным ипотекам с 15% до 20%, очередное повышение ключевой ставки	Спрос соответствует сезонности и все еще держится ажиотаж, вызванный повышением ключевой ставки. Клиенты продолжают заключать сделки по одобренным ранее условиям
Октябрь	Ключевая ставка 15,0% Количество сделок 8,7 тыс. шт. ▼ 6%	Четвертое за четыре месяца повышение ключевой ставки	Влияние на спрос повышения первоначального взноса по ипотеке
Ноябрь	Ключевая ставка 15,0% Количество сделок 8,1 тыс. шт. ▼ 8%	Новые меры поддержки спроса от застройщиков - на рынок возвращаются рассрочки, в том числе процентные	Спрос продолжает снижаться

¹ Динамика здесь и далее - текущий месяц к предыдущему месяцу