



EST-A-TET®
ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

НЕДВИЖИМОСТЬ
МОСКОВСКОГО
РЕГИОНА
ОБЗОР РЫНКА

2024

II квартал



2024



«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)



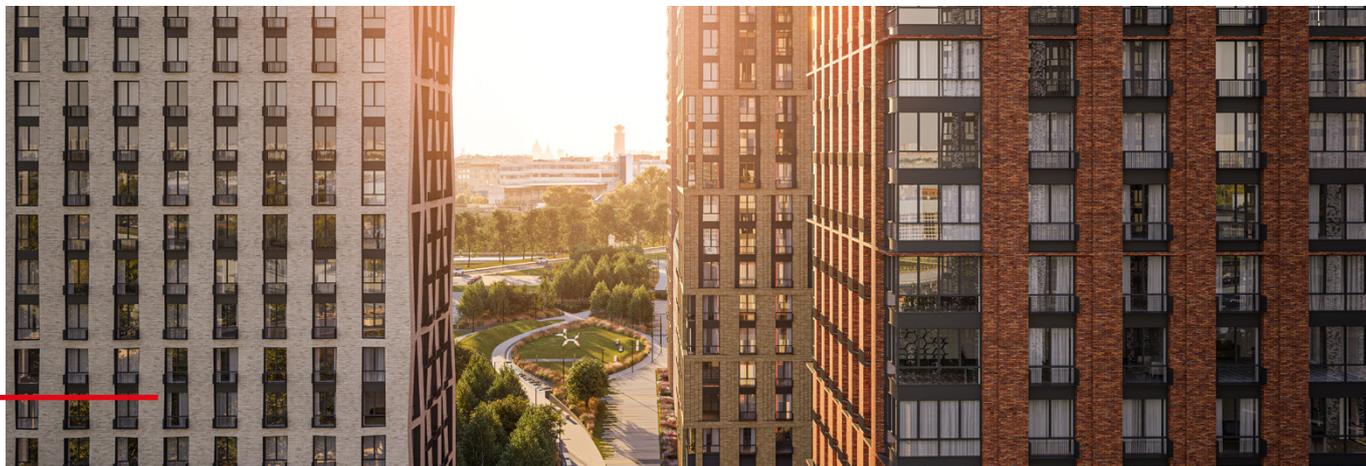
Лауреат премии
«Права потребителей
и качество обслуживания»
в категории «Риэлторские
услуги» в 2018, 2017 гг.

Оглавление

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона. II квартал 2024 г..	4
1. Новостройки Москвы в старых границах.	6
1.1. Квартиры комфорт-класса	14
1.2. Квартиры бизнес-класса	19
1.3. Квартиры премиум-класса	24
1.4. Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)	29
2. Новостройки Новой Москвы	36
3. Новостройки Московской области	45
4. Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах	53
5. Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы.	61
6. Тенденции рынка ипотеки	68
7. Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах	73
8. Выводы и прогнозы	82
Приложение №1. Классификация объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Москвы	84
О компании Est-a-Tet	85

Версия Отчёта, специально
для пользователей Системы SPN24.RU

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона. II квартал 2024 г.



II квартал 2024 года на рынке первичного жилья московского региона прошёл достаточно активно. Фактор сезонности, казалось бы, совсем недавно вновь вернувшийся на рынок, утратил своё влияние. И действительно, несмотря на длительные майские праздники и начавшийся период летних отпусков, во II квартале спрос вырос во всём московском макрорегионе. В «старой» Москве объём реализованного жилья за квартал вырос на 34,9%, в Новой Москве – на 66,3%, в Московской области – на 56,8%. Ключевое влияние оказывали стремительно меняющиеся правила игры на ипотечном рынке. Постепенное изменение условий выдачи льготных ипотечных кредитов, повышение ставок по ипотеке и перспектива прекращения действия одной из самых популярных программ ипотечного кредитования («Господдержка 2020» со ставкой 8%) подстегнули спрос. По сравнению с предыдущим кварталом доля ипотечных сделок выросла в границах «старой» Москвы на 10,7 п.п., в Новой Москве – на 3,6 п.п., в Московской области – на 3,3 п.п. Большинство покупателей понимали, что более благоприятного момента для приобретения жилья может не быть – условия выдачи ипотечных кредитов ужесточаются, ставки растут, при этом цены, вопреки ожиданиям, не снижаются.

В конце 2023 года и в начале 2024 года мы наблюдали замедление роста ценовых показателей на рынке первичного жилья, однако усиление покупательской активности во II квартале этого года отразилось на темпах увеличения цен. Только в Новой Москве средневзвешенная цена предложения по сравнению с предыдущим кварталом практически не изменилась (+0,3%). В Московской области на фоне существенного роста объёмов нового предложения наблюдался умеренный рост цен – 1,9% за квартал. Наиболее интенсивный рост цен был зафиксирован в «старой» Москве – 6,1% за квартал. Столь высокие темпы роста цен наблюдались во второй половине 2020 года, когда была введена программа «Господдержка 2020», и спрос, просевший в период локдауна, стремительно вырос: в III кв. 2020 года цена выросла по сравнению со II кв. 2020 года также на 6,1%. На ускорение темпов роста цен в «старой» Москве оказало влияние не только увеличение покупательской активности, но и усиление позиций бизнес- и премиум-классов в экспозиции, в том числе и в новом предложении, а также заявления властей о запрете строительства квартир площадью менее 28 кв. м, что вызвало кратковременный всплеск спроса на такие лоты и, соответственно, точечный рост цен.

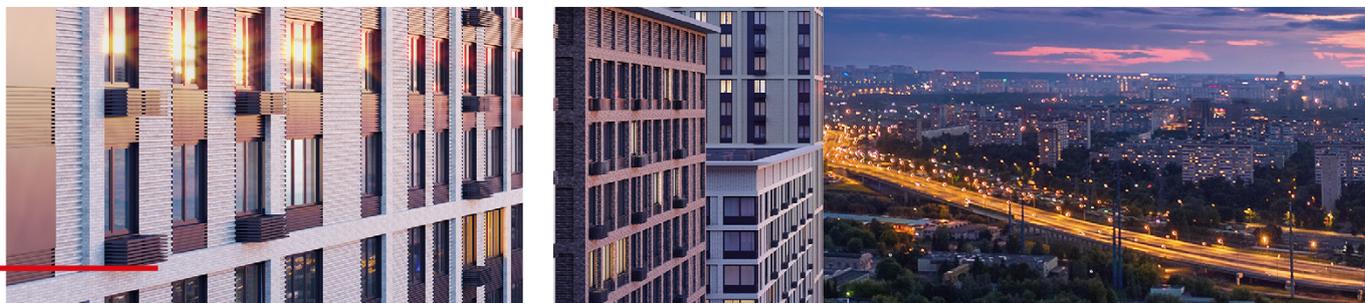


Активность застройщиков находится на высоком уровне – объёмы вывода в реализацию нового предложения увеличились во всём московском регионе. В границах «старой» Москвы во II квартале 2024 года в реализацию вышло на 54,7% больше жилья, чем в I квартале этого года. В Новой Москве объём нового предложения, выведенного в реализацию, вырос на 15,7% по сравнению с предыдущим кварталом, в Московской области было выведено в реализацию на 72% больше жилья, чем в предыдущем квартале. При этом в «старой» Москве объём предложения держится на достаточно стабильном уровне в 2,8-2,9 млн кв. м, и во II квартале 2024 года он по сравнению с предыдущим кварталом не изменился, что говорит об устойчивом спросе. В Новой Москве на фоне всплеска покупательской активности объём предложения за квартал снизился на 8,4%. В Московской области объём предложения также сохраняет стабильность и держится на уровне 1,8-1,9 млн кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 3,0%. В границах «старой» Москвы усиливаются позиции бизнес- и премиум-классов, а комфорт-класс постепенно вымывается из предложения, за квартал его объём в экспозиции снизился на 8%, а за год – на 20,5%. Массовый сегмент концентрируется в Новой Москве и Московской области. Альтернативой данному сегменту для покупателей мог бы стать рынок вторичного жилья, но он по-прежнему испытывает давление по причине высокой ключевой ставки и заградительных процентов по стандартным программам ипотечного кредитования. Так, на вторичном рынке Москвы в апреле-мае было зарегистрировано на 16% меньше переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья, чем в апреле-мае прошлого года. На фоне снижения покупательской активности объём предложения на вторичном рынке растёт. Так, в старых границах Москвы он вырос за квартал на 9,4%, а в Новой Москве – на 10,3%. Рост цен на рынке вторичного жилья замедлился и в «старой», и в Новой Москве: в «старой» Москве средневзвешенная цена предложения за квартал увеличилась на 1,7% и достигла 524,9 тыс. руб./кв. м, а в Новой Москве – на 0,8% до 236,0 тыс. руб./кв. м.

На рынке помещений стрит-ритейла в старых границах структура экспозиции смещается в сторону более крупных лотов, и усиливается тенденция вымывания компактных площадей. За квартал объём предложения в квадратных метрах увеличился на 4,1%, а в штуках, наоборот, снизился на 3,3%. Изменение структуры привело к замедлению роста цен. За квартал средневзвешенная цена предложения увеличилась на 0,9% и составила 375,6 тыс. руб./кв. м. В целом изменение структуры экспозиции помещений стрит-ритейла говорит о росте активности некрупных инвесторов, предпочитающих вкладываться в небольшие, компактные помещения в новостройках.



1 Новостройки Москвы в старых границах



Предложение. Объем предложения на первичном рынке Москвы в старых границах держится на стабильном уровне в 2,8-2,9 млн кв. м, во II квартале 2024 года он составил 2,8 млн кв. м жилья или 48,2 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения в квадратных метрах не изменился (-0,3% – в пределах погрешности), а по количеству лотов в продаже он снизился на 2,8%. В годовой динамике объем предложения снизился на 2,8% по суммарной площади квартир и апартаментов в продаже, а по количеству лотов – на 5,9%.

Во II квартале 2024 года застройщики вывели в реализацию 237,6 тыс. кв. м, что на 54,7% больше показателя предыдущего квартала и на 11,5% больше, чем во II квартале 2023 года. Новое предложение вышло в реализацию во всех сегментах рынка. Наибольший объем нового предложения поступил в продажу в проектах бизнес-класса 42,6% (ранее 52,1%). Доля комфорт-класса в новом предложении составила 39,1% (ранее 32,7%). Доля проектов высокобюджетного сегмента составила: премиум-класса – 12,7% (ранее 4,1%), элитного – 5,6% (ранее 11,1%)¹.

В структуре предложения по округам лидером стал Южный административный округ (16,1%; +1,2 п.п. за квартал). На втором месте – Западный административный округ (16,0%, +0,7 п.п. за квартал). Третье место занимает ЦАО (12,4%; +0,4 п.п. за квартал).

Цена. Рост цен продолжился, причем во II квартале он был более интенсивным, что обусловлено усилением позиций бизнес- и премиум-классов в экспозиции, в том числе в новом предложении. За квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 6,1% и достигла 567,3 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена увеличилась на 15,4%. Квартальный рост цен зафиксирован во всех округах, кроме ЮЗАО, где средневзвешенная цена предложения снизилась на 2,8%.

Спрос. Во II квартале 2024 года в преддверии окончания действия ипотеки с господдержкой спрос активизировался – было реализовано 975,2 тыс. кв. м. Это на 34,9% превышает показатель прошлого квартала. В годовой динамике спрос вырос на 14,6%. Уровень спроса сопоставим с показателями 2021 года – периодом высокой активности как застройщиков, так и покупателей.

Структура по классам. Как и в предыдущем квартале, проекты бизнес-класса занимают основную долю в предложении (46%) и реализованном спросе (47%). Далее следуют проекты комфорт-класса, их доля в предложении – 32%, в спросе – 41%. Проекты премиум-класса занимают 17% в предложении, 10% в спросе. Наименьшую долю как в предложении, так и в спросе занимают проекты элитного сегмента: предложение 5%, спрос 2%.

¹ Учитывались жилые комплексы, реализуемые в открытой продаже

Во II квартале доля комфорт-класса в спросе выросла с 37% до 41%, а бизнес-класса, наоборот, снизилась с 50% до 47%. Доля премиум-класса в спросе снизилась с 11% до 10%, при этом год назад – данный сегмент занимал всего 7% спроса. Доля элитного сегмента в структуре спроса за квартал не изменилась.

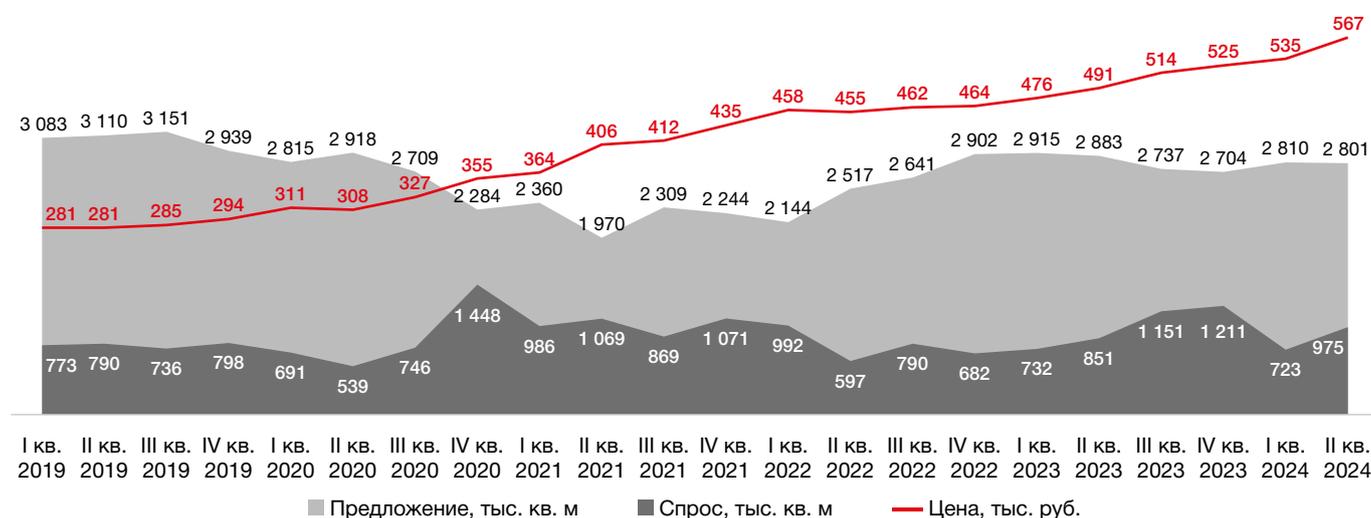
Структура по бюджетам. Основной объем спроса и предложения приходится на лоты с бюджетом покупки от 6 до 24 млн руб.: предложение – 59%; спрос – 68%. Существенную долю в предложении занимают лоты дороже 42 млн руб. (16%), однако в спросе на них приходится всего 8%. В экспозиции практически не осталось лотов стоимостью менее 6 млн руб. – в предложении они занимают 1%, в спросе – 0,5%.

Структура по площади. Наибольший объем предложения и спроса по-прежнему приходится на лоты площадью от 35 до 45 кв. м: предложение – 19%, спрос – 22%. Спрос и предложение достаточно равномерно распределены по остальным категориям площадей в пределах диапазона до 75 кв. м. Лоты площадью от 75 кв. м занимают всего 14% в предложении и 11% в спросе.

Структура по комнатности. Как и в предыдущем квартале, наибольшая доля как в структуре предложения, так и спроса приходится на однокомнатные лоты: предложение – 33%, спрос – 37%. Далее идут двухкомнатные лоты (предложение – 30%, спрос – 28%) и студии (предложение – 18%, спрос – 21%). Минимальную долю как в предложении, так и в спросе занимают многокомнатные лоты: предложение 4%, спрос 2%.

Ипотека. Во II квартале 2024 года доля сделок с использованием ипотечного кредитования выросла с 61,7% до 72,4%. Годом ранее она находилась на уровне 71,2%.

Динамика объема предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объем предложения, тыс. кв. м	2801,2	↓ -0,3%	↓ -2,8%
Объем реализованного спроса, тыс. кв. м	975,2	↑ 34,9%	↑ 14,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	567,3	↑ 6,1%	↑ 15,4%

Новое предложение II квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- BeLuck Коломенское
- «Бусиновский парк» (корп. 2.3, 2.4)
- «2-й Иртышский»
- «Издание»
- «Квартал Герцена» (корп. 2)
- Level Звенигородская
- «Лучи» (корп. 3, 6, 9)
- «Мичуринский парк» (корп. 4.4, 4.5)
- «Никольские луга» (корп. 4)
- «Русич Кантемировский» (корп. 1, 3)
- «Южные сады» (корп. 4.1.1, 4.1.2)

Бизнес-класс (квартиры)

- Veer
- «Дом А»
- «ЗИЛАРТ» (корп. ZILART GRAND, ZILART SPARK)
- «Мангазея на Речном»
- «МОНС»
- Portland (корп. 3)
- «Преображенская площадь» (корп. 5)
- «Сберсити» (корп. B17.1-B17.6)
- Sesar City
- Sydney City (корп. 6.2, 6.3)
- Cityzen (корп. 1)
- Sky Garden (корп. 3)
- «Фестиваль Парк 2» (корп. 24.1, 26, 27.2)
- Shagal (3-я оч., корп. 4-9)

Премиум-класс (квартиры)

- Amber City
- ARTEL
- «Дом 7 Даниловский»
- «Монблан»
- «Родина Парк»
- Foriver Residence
- hideOUT

Элит-класс (квартиры)

- «Тишинский бульвар» (корп. 1-3, 6)

Комфорт-класс (апартаменты)

- «Суворовская 19»

Бизнес-класс (апартаменты)

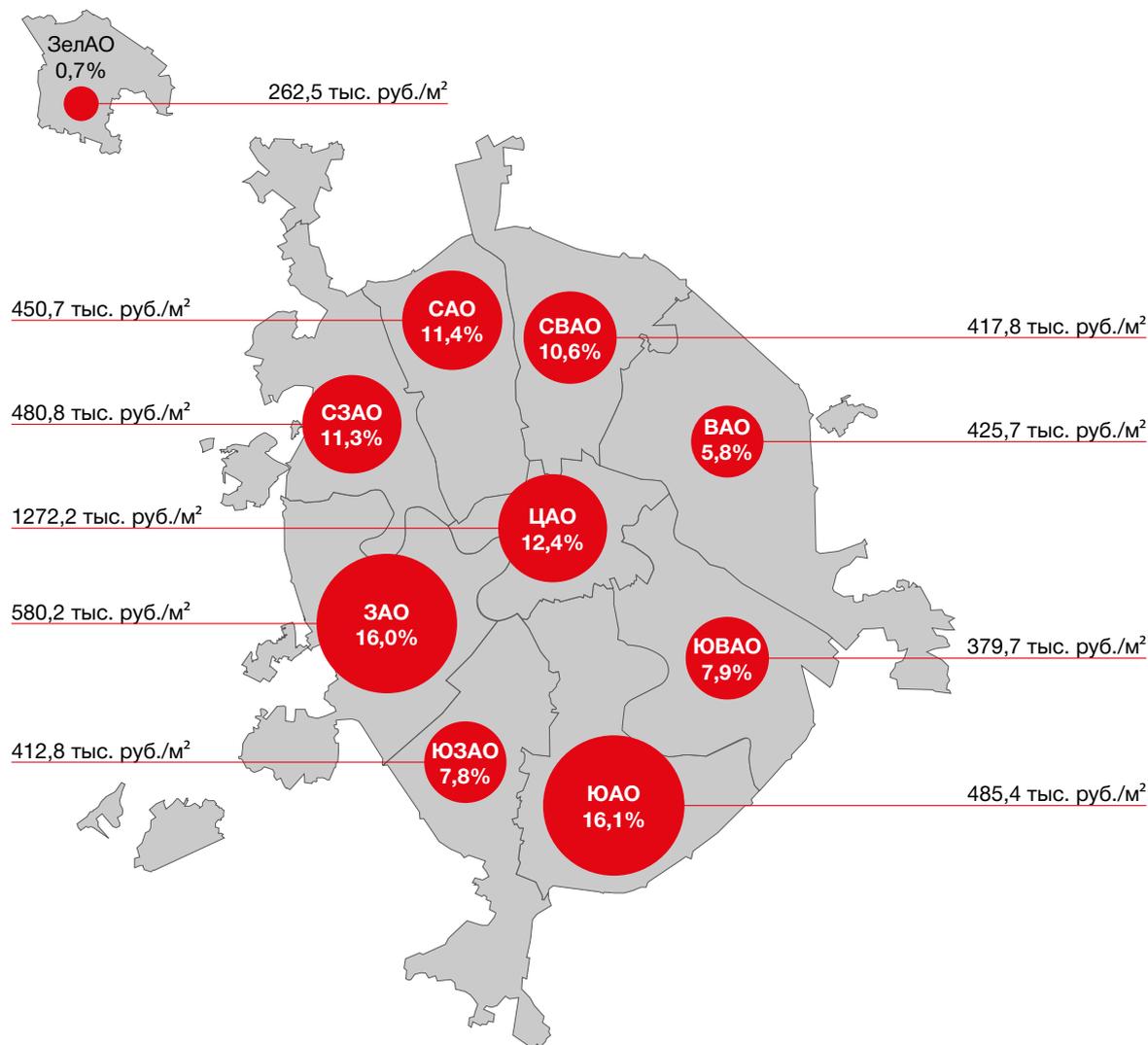
- «Резиденции архитекторов» (корп. 14)

Премиум-класс (апартаменты)

- Cosmos Selection Arbat Apartments

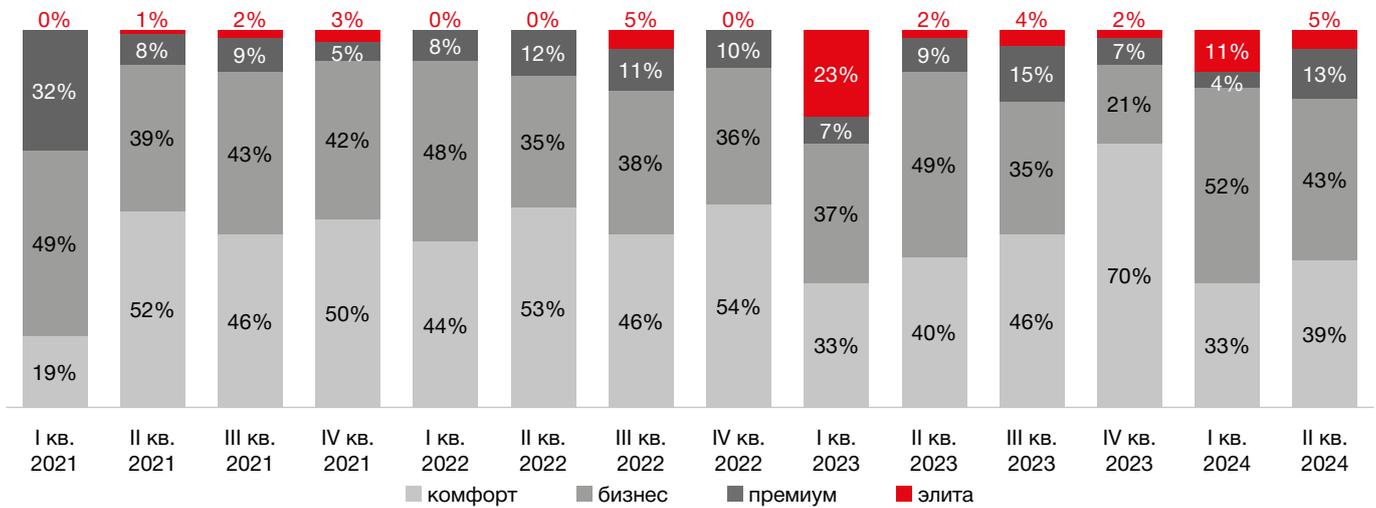


Общая структура предложения по округам

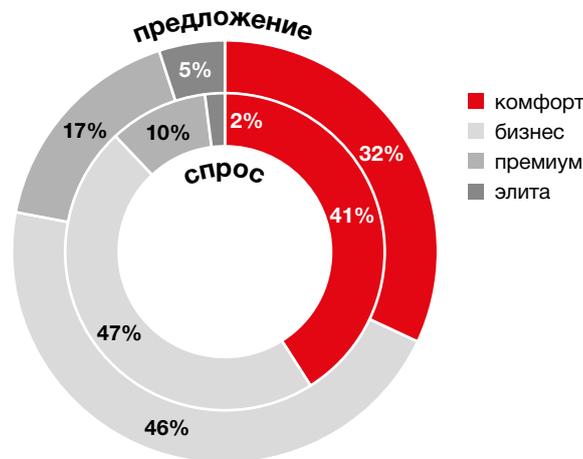


Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
ВАО	5,8%	↓ -0,2	↑ 1,5	425,7	↑ 11,4%	↑ 25,0%
ЗАО	16,0%	↑ 0,7	↓ -1,4	580,2	↑ 7,5%	↑ 14,5%
ЗелАО	0,7%	↓ -0,1	↑ 0,1	262,5	↑ 5,7%	↑ 16,1%
САО	11,4%	↑ 0,7	↓ -0,6	450,7	↑ 6,1%	↑ 17,7%
СВАО	10,6%	↓ -1,6	↓ -1,5	417,8	↑ 7,6%	↑ 14,5%
СЗАО	11,3%	↓ -0,7	↓ -1,1	480,8	↑ 3,1%	↑ 15,0%
ЦАО	12,4%	↑ 0,4	↑ 0,6	1272,2	↑ 1,8%	↑ 11,6%
ЮАО	16,1%	↑ 1,2	↑ 0,7	485,4	↑ 6,7%	↑ 16,8%
ЮВАО	7,9%	↓ -2,0	↓ -0,2	379,7	↑ 8,4%	↑ 19,2%
ЮЗАО	7,8%	↑ 1,6	↑ 1,9	412,8	↓ -2,8%	↑ 17,7%

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

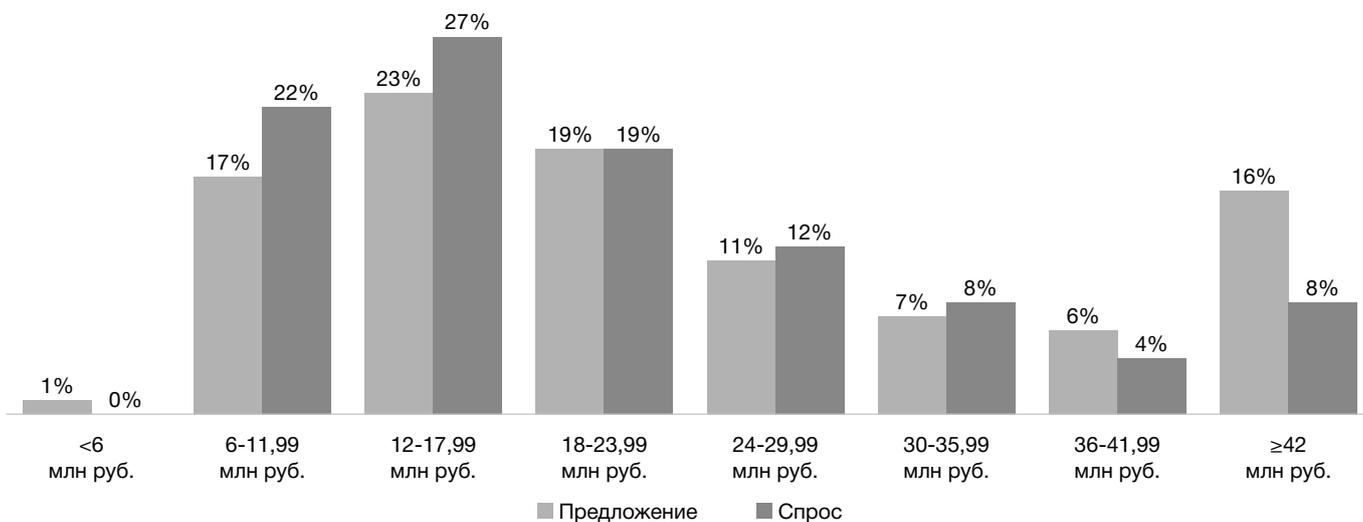


Структура спроса и предложения по классам, %



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	32%	↓ -2,8	↓ -6,1	41%	↑ 4,0	↓ -10,0
бизнес	46%	↑ 0,8	↑ 3,0	47%	↓ -3,0	↑ 6,0
премиум	17%	↑ 2,1	↑ 3,3	10%	↓ -1,0	↑ 3,0
элита	5%	↓ -0,1	↓ -0,2	2%	0,0	↑ 1,0

Структура по бюджетам

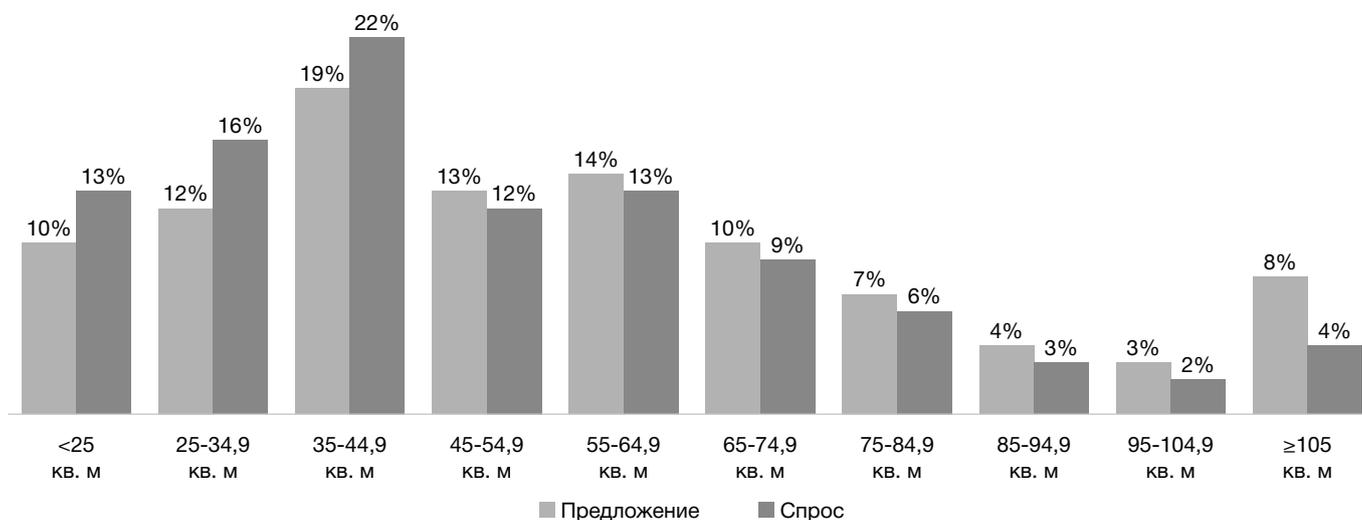


Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<6 млн руб.	1%	1%	4%	0%	1%	3%
6-11,99 млн руб.	17%	21%	26%	22%	24%	32%
12-17,99 млн руб.	23%	25%	23%	27%	25%	27%
18-23,99 млн руб.	19%	18%	15%	19%	19%	16%
24-29,99 млн руб.	11%	10%	10%	12%	12%	9%
30-35,99 млн руб.	7%	6%	6%	8%	7%	5%
36-41,99 млн руб.	6%	5%	4%	4%	4%	3%
≥42 млн руб.	16%	14%	12%	8%	8%	5%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов во II квартале 2024 года составил 33,0 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет вырос на 8,7%, за год – на 19,2%.



Структура по площади

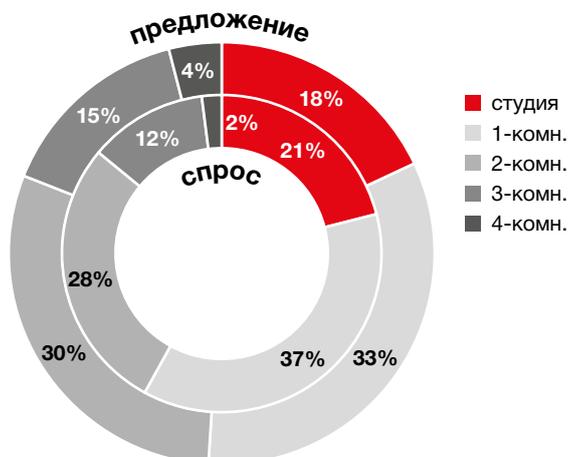


Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<25 кв. м	10%	11%	12%	13%	13%	14%
25-34,9 кв. м	12%	13%	14%	16%	15%	18%
35-44,9 кв. м	19%	20%	19%	22%	23%	21%
45-54,9 кв. м	13%	13%	13%	12%	12%	13%
55-64,9 кв. м	14%	13%	12%	13%	12%	12%
65-74,9 кв. м	10%	10%	10%	9%	10%	9%
75-84,9 кв. м	7%	6%	7%	6%	6%	5%
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	3%	3%	3%
95-104,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	2%	2%
≥105 кв. м	8%	7%	6%	4%	4%	3%

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении во II квартале 2024 года составила 58,1 кв. м, что выше показателя предыдущего квартала на 2,5%. В годовой динамике средняя площадь лота увеличилась на 3,3%.

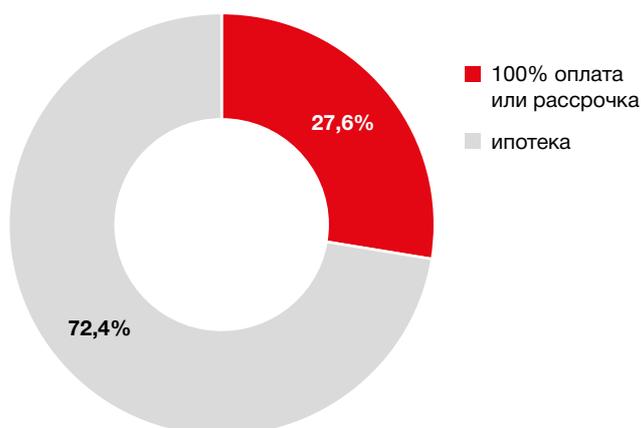


Структура по комнатности



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%	↓ -1,1	↓ -2,0	21%	0,0	↓ -1,0
1-комн.	33%	↓ -0,2	↑ 0,4	37%	↓ -2,0	↑ 1,0
2-комн.	30%	↓ -0,1	↑ 1,3	28%	0,0	0,0
3-комн.	15%	↑ 1,0	↑ 0,1	12%	↑ 2,0	0,0
4-комн.	4%	↑ 0,4	↑ 0,2	2%	0,0	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	27,6%	↓ -10,7	↓ -1,2
ипотека	72,4%	↑ 10,7	↑ 1,2

1.1 Квартыры комфорт-класса



Предложение. Во II квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 99 жилых комплексов, в которых экспонировалось 17,5 тыс. квартир или 803,7 тыс. кв. м. Относительно предыдущего квартала объём предложения снизился на 8,0%, количество квартир в экспозиции – на 9,3%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс занимает второе место, при этом его доля за квартал снизилась с 36,7% до 33,8% (без учёта апартаментов).

Цена. Средневзвешенная цена предложения во II квартале 2024 года составила 354,9 тыс. руб./кв. м. Относительно предыдущего квартала цена выросла на 6,9%, в годовой динамике рост составил 18,0%.

Спрос. Во II квартале 2024 года общий объём реализованного спроса в сегменте квартир комфорт-класса составил 388,6 тыс. кв. м. Это на 48,8% выше показателя предыдущего квартала, но на 9,7% ниже, чем во II квартале прошлого года. Несмотря на снижение в годовой динамике, покупательская активность сохраняется на высоком уровне, свою роль сыграла высокая база по спросу во II квартале 2023 года.

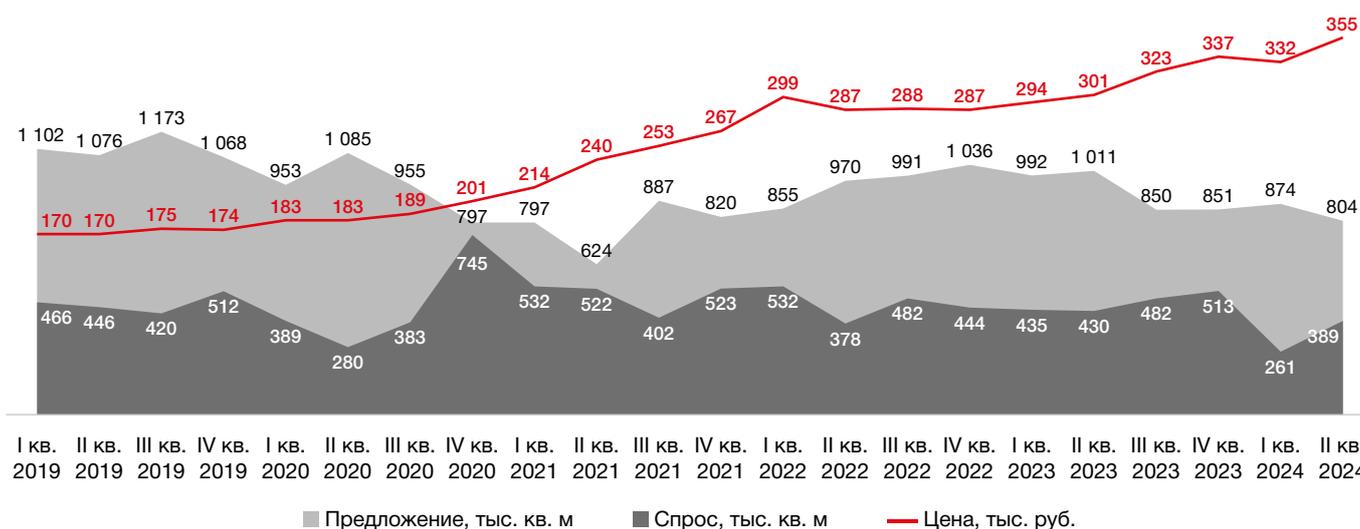
Структура по бюджетам. Существенная доля в предложении и спросе приходится на квартиры стоимостью от 9 до 18 млн руб. (предложение 59%, спрос 63%). Хорошим спросом также пользуются квартиры стоимостью от 6 до 9 млн руб. и от 18 до 21 млн руб., доли данных категорий в спросе – 12% и 11% соответственно. В предложении эти категории квартир занимают 7% и 15% соответственно. Минимальные доли и в предложении, и в спросе занимают квартиры стоимостью до 6 млн руб., такие лоты в экспозиции единичны, их доля не превышает 0,2% (предложение – 0,2%, спрос – 0,1%).

Структура по площадям. Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью до 45 кв. м (предложение 55%, спрос – 65%). Минимальные доли и в предложении, и в спросе занимают квартиры площадью от 95 кв. м.

Структура по комнатности. По-прежнему основной объём предложения и спроса приходится на однокомнатные квартиры (предложение 38%, спрос 39%). Далее следуют двухкомнатные квартиры (предложение 30%, спрос 24%) и студии (предложение 20%, спрос 27%). Минимальная доля приходится на многокомнатные лоты – 1% в предложении и всего 0,2% в спросе.

Ипотека. После снижения в предыдущем квартале доля сделок с привлечением ипотечного кредитования вновь выросла, достигнув 84,5% в общей структуре спроса. За квартал она выросла на 8,7 п.п., за год – на 5,7 п.п. Покупательская активность росла в преддверии окончания действия ипотеки с господдержкой («Господдержка 2020»).

Динамика объёма предложения, спроса и цены

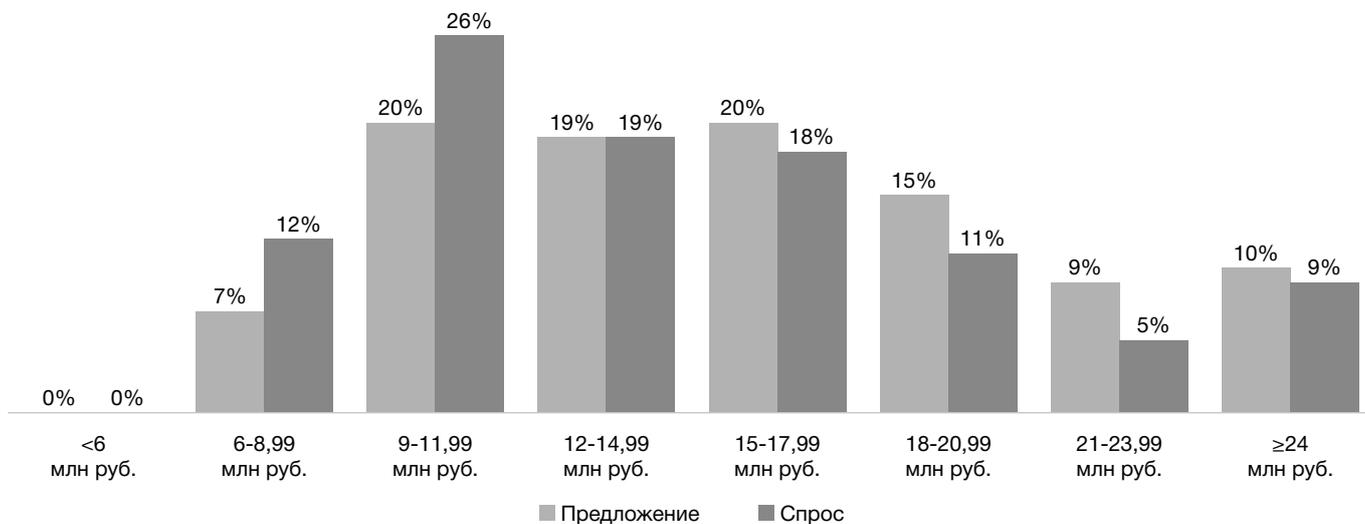


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	803,7	↓ -8,0%	↓ -20,5%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	388,6	↑ 48,8%	↓ -9,7%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	354,9	↑ 6,9%	↑ 18,0%



Структура по бюджетам



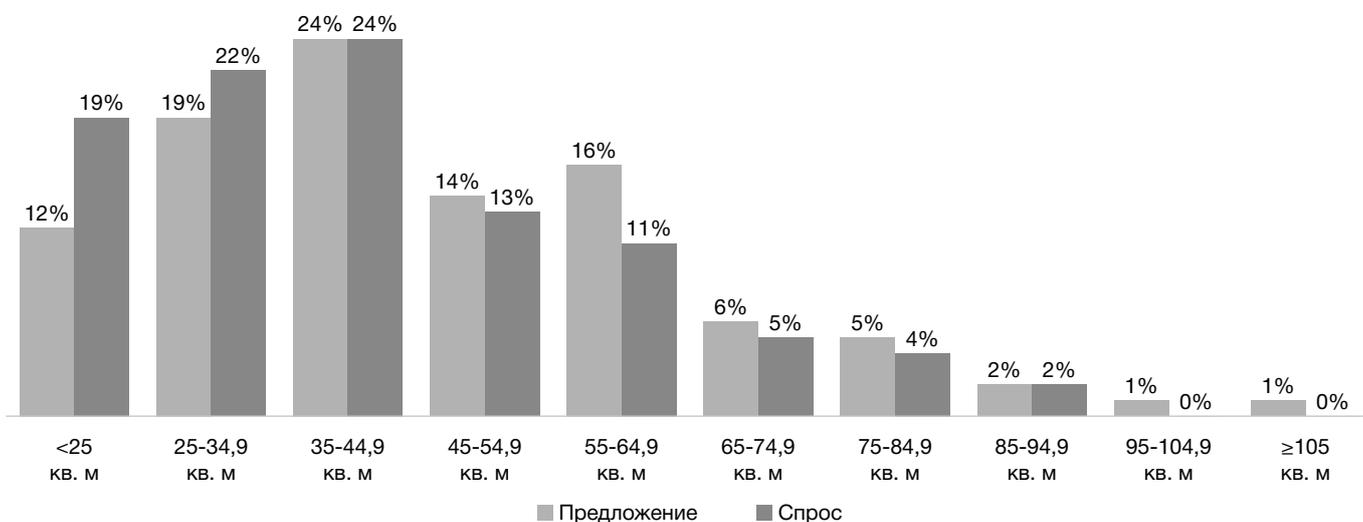
Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<6 млн руб.	0%	1%	5%	0%	0%	2%
6-8,99 млн руб.	7%	11%	22%	12%	17%	21%
9-11,99 млн руб.	20%	25%	22%	26%	23%	24%
12-14,99 млн руб.	19%	20%	19%	19%	20%	18%
15-17,99 млн руб.	20%	16%	13%	18%	16%	14%
18-20,99 млн руб.	15%	13%	8%	11%	9%	8%
21-23,99 млн руб.	9%	6%	4%	5%	6%	6%
≥24 млн руб.	10%	8%	7%	9%	9%	7%

В структуре предложения и спроса на долю квартир стоимостью до 6 млн руб. приходится менее 1%.

Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе во II квартале 2024 года составил 16,3 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет вырос на 8,4%, за год – на 22,6%.



Структура по площади

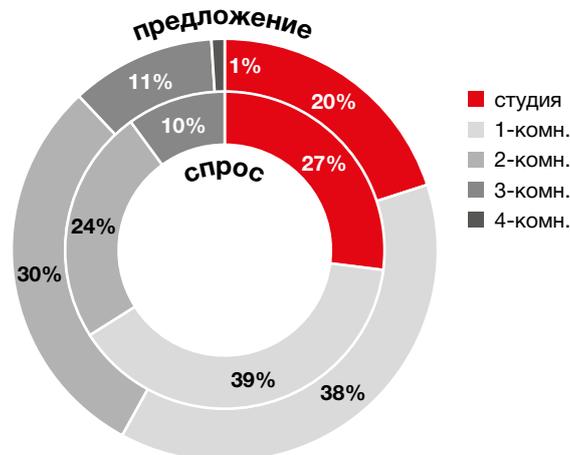


Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<25 кв. м	12%	13%	18%	19%	18%	16%
25-34,9 кв. м	19%	19%	19%	22%	20%	23%
35-44,9 кв. м	24%	25%	22%	24%	25%	22%
45-54,9 кв. м	14%	14%	14%	13%	13%	14%
55-64,9 кв. м	16%	15%	12%	11%	11%	11%
65-74,9 кв. м	6%	6%	6%	5%	6%	6%
75-84,9 кв. м	5%	5%	5%	4%	4%	4%
85-94,9 кв. м	2%	2%	2%	2%	2%	2%
95-104,9 кв. м	1%	0%	1%	0%	0%	1%
≥105 кв. м	1%	1%	1%	0%	1%	1%

В структуре предложения и спроса наименьшая доля приходится на лоты площадью от 95 кв. м (в предложении – 2%, в спросе – менее 1%).

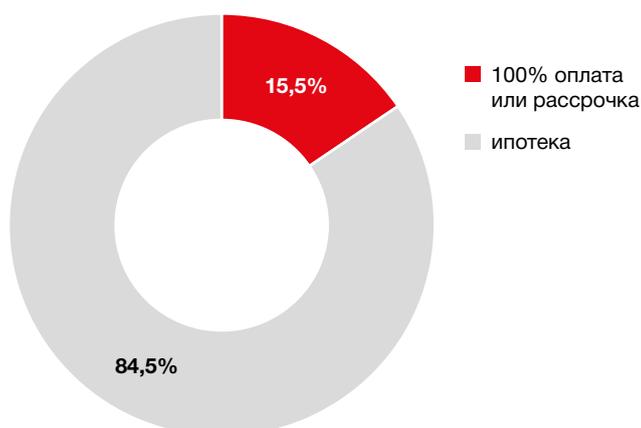
Средняя площадь квартир комфорт-класса в экспозиции во II квартале 2024 года составила 46,0 кв. м, по сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 1,4%, по сравнению со II кварталом 2023 года – на 3,8%.

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	20%	↓ -0,9	↓ -3,7	27%	↑ 1,6	↑ 1,9
1-комн.	38%	↓ -0,3	↑ 0,4	39%	↓ -1,4	↑ 0,4
2-комн.	30%	↑ 0,3	↑ 2,8	24%	↓ -0,3	↓ -2,0
3-комн.	11%	↑ 0,3	0,0	10%	↑ 0,4	↑ 0,2
4-комн.	1%	↑ 0,6	↑ 0,5	0%	↓ -0,3	↓ -0,5

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	15,5%	↓ -8,7	↓ -5,7
ипотека	84,5%	↑ 8,7	↑ 5,7

1.2 Квартир бизнес-класса



Предложение. Во II квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 106 жилых комплексов, позиционируемых в бизнес-классе. Объем предложения составил 1,1 млн кв. м или 17,5 тыс. квартир. По сравнению с предыдущим кварталом объем незначительно вырос в кв. м на 0,8%, а количество квартир в экспозиции, наоборот, снизилось на 0,6%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса по-прежнему занимает первое место, его доля составляет 45,4% без учёта апартаментов.

Цена. В сегменте продолжается умеренный рост цен – средневзвешенная цена квартир в проектах бизнес-класса во II квартале 2024 года составила 497,5 тыс. руб./кв. м, что превышает показатель предыдущего квартала на 3,0%. За год цены выросли на 11,1%.

Спрос. Во II квартале 2024 года в сегменте квартир бизнес-класса также зафиксирован рост покупательской активности. Объем реализованного спроса за квартал составил 426,8 тыс. кв. м, что на 31,1% превышает показатель предыдущего квартала и на 39,3% показатель II квартала прошлого года.

Структура по бюджетам. Как и в предыдущем квартале, наибольшие доли как в структуре спроса, так и предложения приходятся на квартиры стоимостью от 16 до 28 млн руб. (предложение – 40%, спрос – 46%).

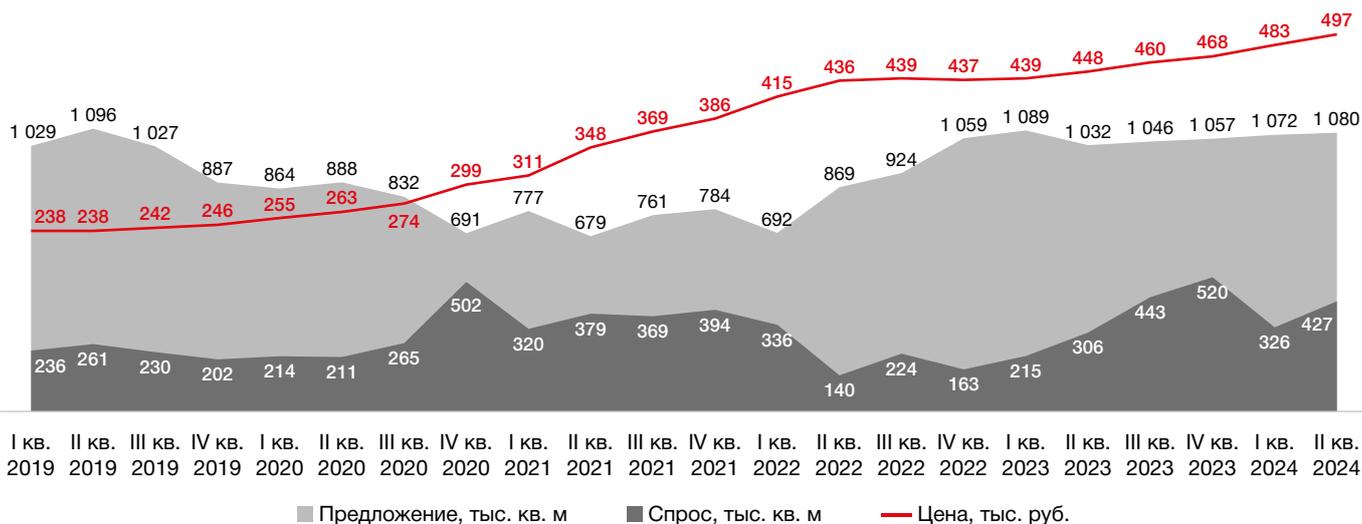
Структура по площади. Наибольшие доли предложения и спроса приходятся на квартиры площадью до 45 кв. м (предложение – 40%, спрос – 48%). Существенную долю и в предложении, и в спросе занимают лоты площадью от 60 до 70 кв. м (предложение – 15%, спрос – 17%). Меньше всего в предложении и в реализованном спросе квартир площадью свыше 100 кв. м (в предложении на них приходится 6%, в спросе – 3%).

Структура по комнатности. В структуре предложения по комнатности наибольшая доля приходится на двухкомнатные и однокомнатные квартиры – 33% и 32% соответственно. Далее следуют трёхкомнатные квартиры с долей 18% и студии – 12%. Наименьшая доля приходится на многокомнатные лоты (5%).

Основной спрос во II квартале 2024 года был сосредоточен в категориях однокомнатных и двухкомнатных лотов, их доли – 35% и 34% соответственно. В равном соотношении распределился спрос на студии и трёхкомнатные квартиры – по 14% у каждой категории. Доля многокомнатных квартир в структуре спроса составила 3%.

Ипотека. Как и в комфорт-классе, в бизнес-классе доля сделок с привлечением ипотечного кредитования за квартал выросла и достигла 72,1%. По сравнению с предыдущим кварталом рост составил 11,0 п.п., по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – 4,5 п.п. Годом ранее доля ипотечных сделок составляла 67,6%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

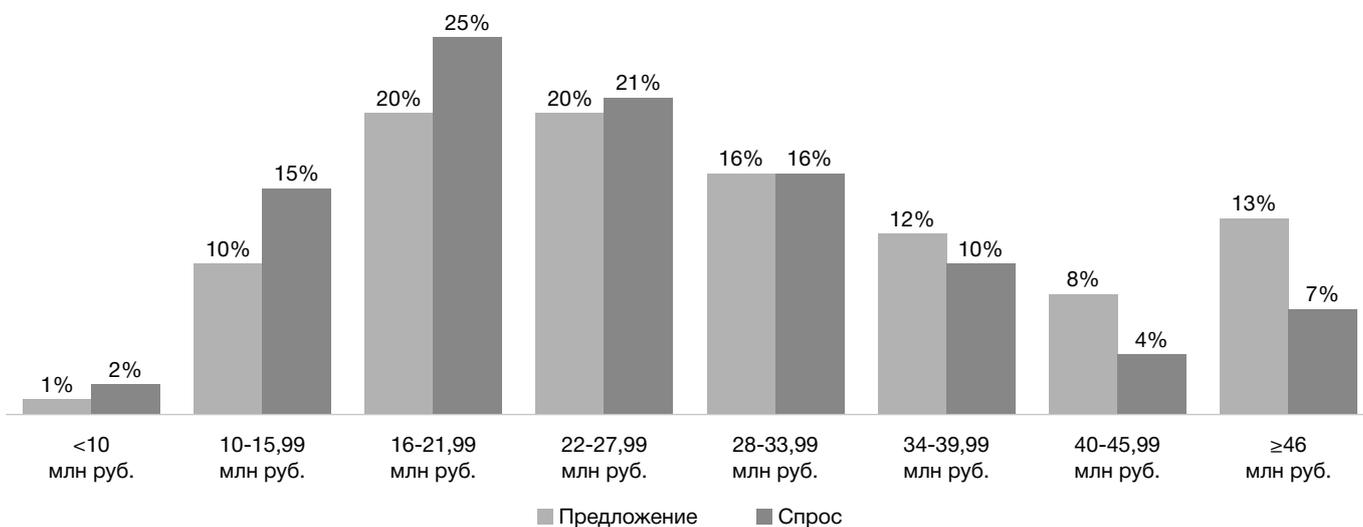


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1080,1	↑ 0,8%	↑ 4,7%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	426,8	↑ 31,1%	↑ 39,3%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	497,5	↑ 3,0%	↑ 11,1%



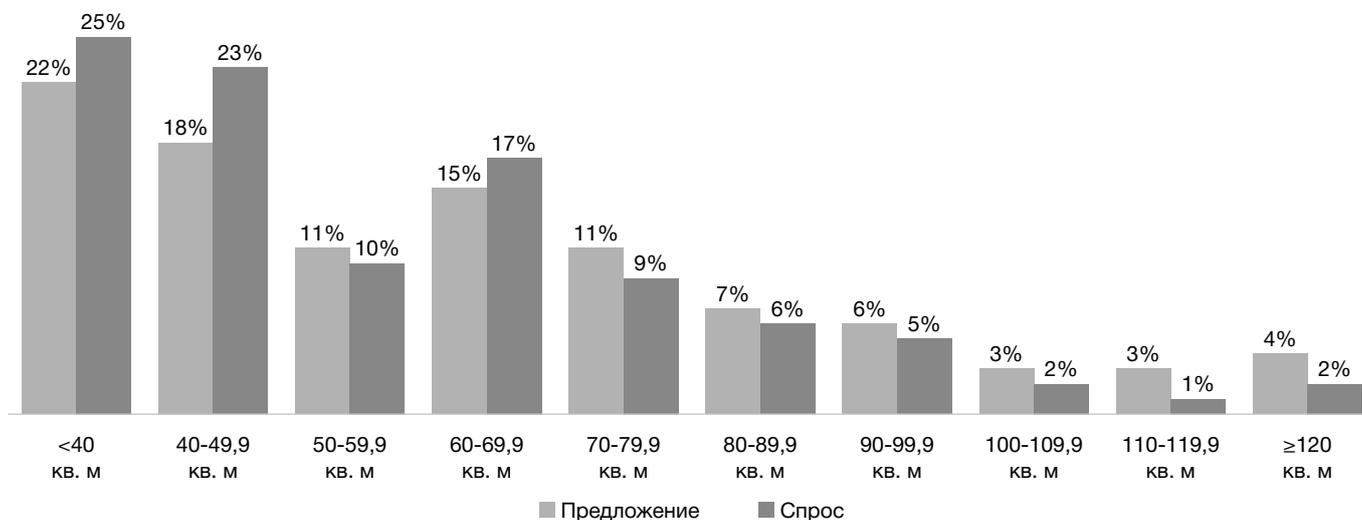
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<10 млн руб.	1%	1%	4%	2%	3%	5%
10-15,99 млн руб.	10%	14%	13%	15%	15%	19%
16-21,99 млн руб.	20%	22%	22%	25%	26%	25%
22-27,99 млн руб.	20%	20%	20%	21%	21%	19%
28-33,99 млн руб.	16%	14%	14%	16%	15%	12%
34-39,99 млн руб.	12%	11%	12%	10%	9%	9%
40-45,99 млн руб.	8%	7%	6%	4%	5%	5%
≥46 млн руб.	13%	11%	9%	7%	6%	6%

Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса во II квартале 2024 года составил 30,8 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом средний бюджет вырос на 4,4%, в годовой динамике бюджет увеличился на 9,2%.

Структура по площади

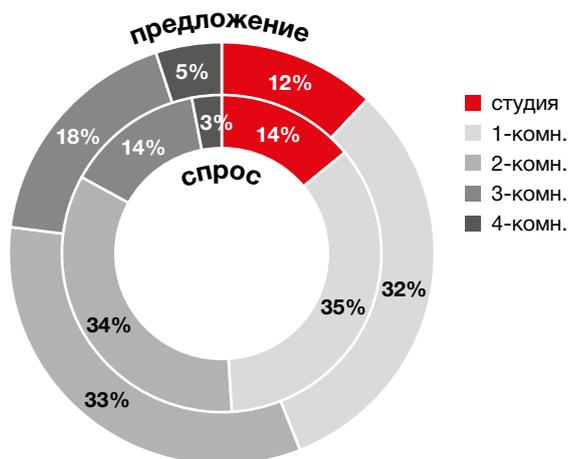


Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<40 кв. м	22%	24%	20%	25%	25%	25%
40-49,9 кв. м	18%	18%	19%	23%	23%	21%
50-59,9 кв. м	11%	10%	9%	10%	9%	11%
60-69,9 кв. м	15%	17%	17%	17%	17%	16%
70-79,9 кв. м	11%	10%	11%	9%	10%	10%
80-89,9 кв. м	7%	6%	8%	6%	6%	6%
90-99,9 кв. м	6%	6%	7%	5%	4%	5%
100-109,9 кв. м	3%	3%	4%	2%	2%	3%
110-119,9 кв. м	3%	3%	2%	1%	2%	1%
≥120 кв. м	4%	3%	3%	2%	2%	2%

Средняя площадь квартир в предложении проектов бизнес-класса во II квартале 2024 года составила 61,9 кв. м, что на 1,3% выше, чем в предыдущем квартале, и на 1,7% меньше показателя II квартала 2023 года.

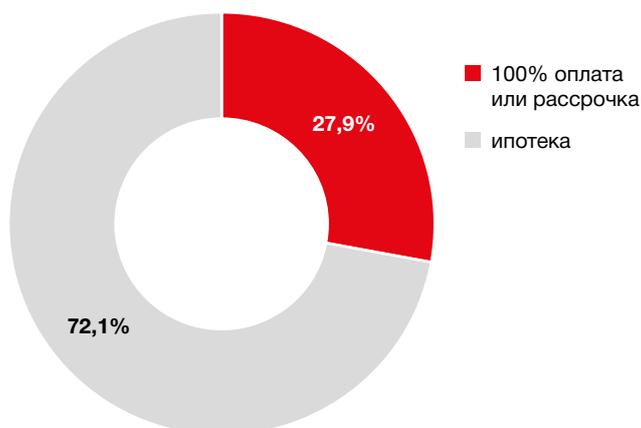


Структура по комнатности



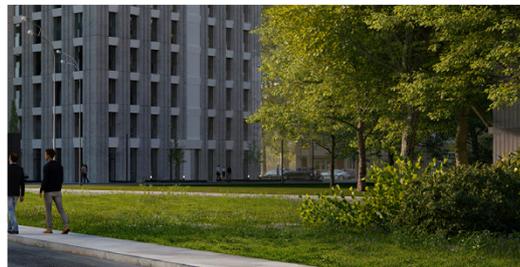
Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	12%	↓ -1,1	↑ 0,5	14%	↑ 0,2	↑ 2,2
1-комн.	32%	↑ 0,8	↑ 1,5	35%	↓ -1,8	↓ -0,1
2-комн.	33%	↓ -0,9	↑ 0,6	34%	0,0	↑ 1,1
3-комн.	18%	↑ 0,7	↓ -2,1	14%	↑ 1,9	↓ -2,6
4-комн.	5%	↑ 0,5	↓ -0,5	3%	↓ -0,3	↓ -0,6

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	27,9%	↓ -11,0	↓ -4,5
ипотека	72,1%	↑ 11,0	↑ 4,5

1.3 Квартир премиум-класса



Предложение. Во II квартале 2024 года на рынке новостроек премиум-класса объём предложения составил 398,0 тыс. кв. м или 4,5 тыс. квартир в 51 жилом комплексе. По сравнению с предыдущим кварталом объём предложения увеличился на 17,2% в квадратных метрах и на 17,6% по количеству квартир в реализации. Сегмент занимает 16,7% в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов (без учёта апартаментов).

Цена. Во II квартале рост цен в сегменте продолжился. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения выросла на 9,7% и достигла 794,2 тыс. руб./кв. м. За год цена увеличилась на 22,8%.

Спрос. В сегменте премиального жилья покупательская активность во II квартале 2024 года находилась на высоком уровне. За квартал было реализовано 97,4 тыс. кв. м жилья, что на 24,7% превышает показатель прошлого квартала. В годовой динамике объём сделок вырос на 87,9%. Спрос сейчас находится на самом высоком уровне за последние 5,5 лет.

Структура по бюджетам. Как и в предыдущем квартале, почти половина спроса приходится на квартиры стоимостью от 20 до 40 млн руб. – 48% от общего количества сделок. В предложении основной объём сосредоточен в бюджете от 20 до 60 млн руб. (56%).

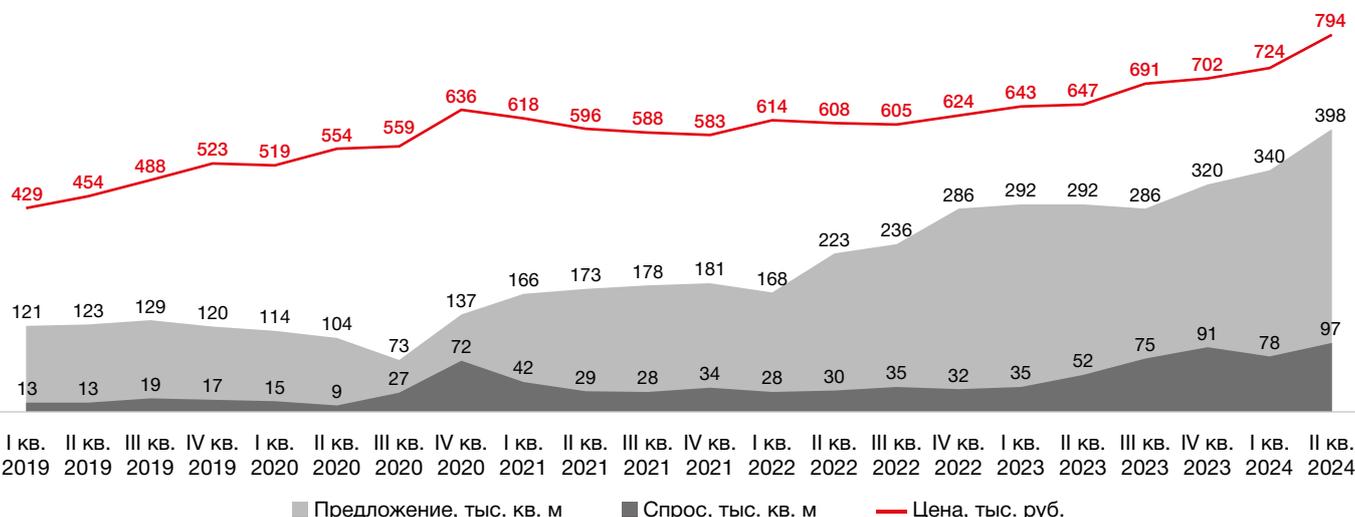
Структура по площади. По-прежнему основной спрос на рынке премиального жилья приходится на квартиры площадью до 110 кв. м (84%). При этом в указанном диапазоне наиболее востребованы квартиры площадью до 50 кв. м (27%). Основной объём предложения размыт в категориях квартир до 110 кв. м (76%).

Структура по комнатности. Наибольшая доля в предложении приходится на двухкомнатные квартиры (32%). Доля однокомнатных и трёхкомнатных квартир составляет 27% и 26% соответственно. Многокомнатные лоты занимают 11% от общего объёма предложения. Минимальную долю по-прежнему занимают студии (4%).

В структуре спроса основной интерес покупатели проявляли к двухкомнатным и однокомнатным квартирам – 35% и 32% соответственно. На третьем месте – трёхкомнатные квартиры, которые занимают 22% в структуре спроса. На многокомнатные квартиры приходится 7% спроса, на студии – 4%.

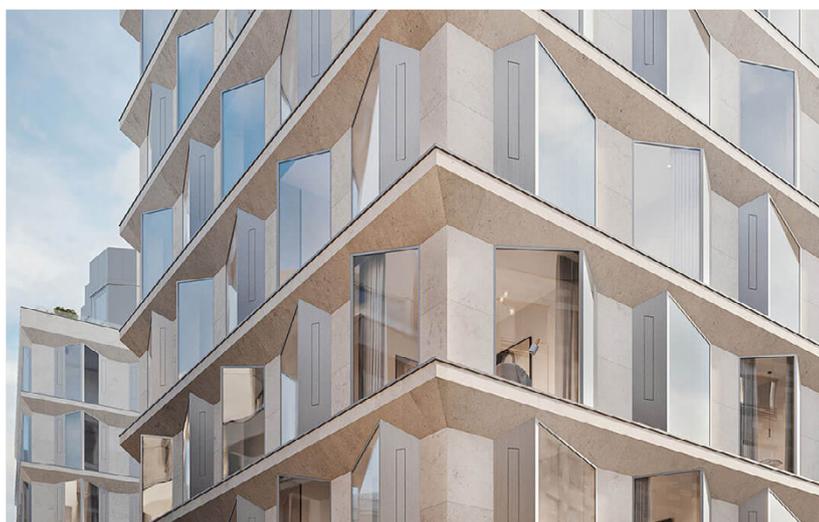
Ипотека. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в сегменте квартир премиум-класса во II квартале 2024 года составила 37,2%. Относительно предыдущего квартала она снизилась на 0,6 п.п. Годом ранее аналогичный показатель находился на уровне 36,4%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

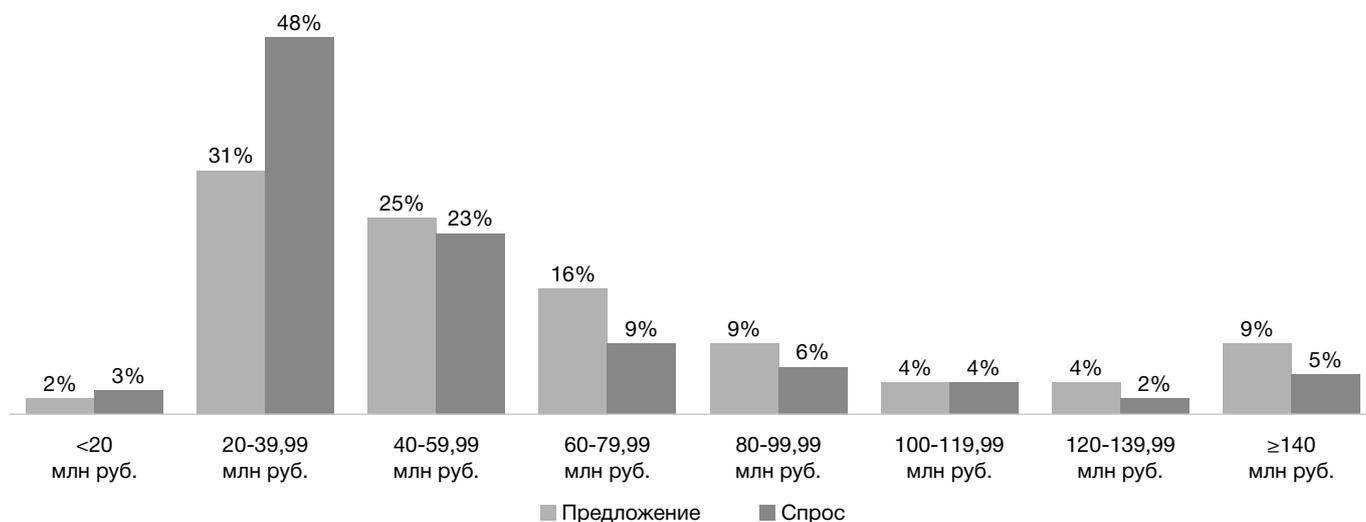


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	398,0	↑ 17,2%	↑ 36,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	97,4	↑ 24,7%	↑ 87,9%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	794,2	↑ 9,7%	↑ 22,8%



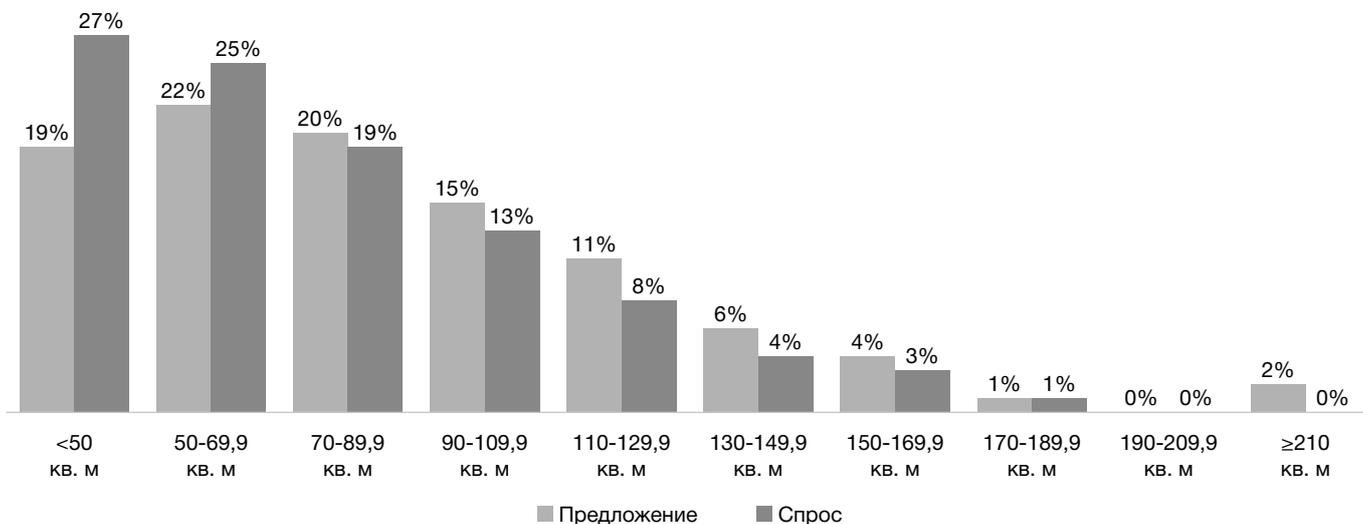
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<20 млн руб.	2%	2%	5%	3%	10%	8%
20-39,99 млн руб.	31%	34%	38%	48%	47%	44%
40-59,99 млн руб.	25%	27%	30%	23%	21%	24%
60-79,99 млн руб.	16%	15%	12%	9%	10%	9%
80-99,99 млн руб.	9%	8%	5%	6%	4%	4%
100-119,99 млн руб.	4%	4%	4%	4%	2%	4%
120-139,99 млн руб.	4%	4%	2%	2%	3%	3%
≥140 млн руб.	9%	6%	4%	5%	3%	4%

Средний бюджет квартир в предложении премиум-класса составил 69,6 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом показатель вырос на 9,4%, за год он увеличился на 23,3%.

Структура по площади

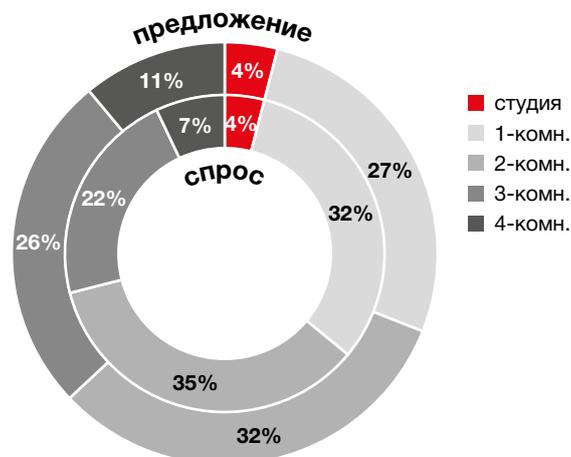


Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<50 кв. м	19%	17%	16%	27%	34%	22%
50-69,9 кв. м	22%	22%	26%	25%	26%	28%
70-89,9 кв. м	20%	20%	17%	19%	17%	20%
90-109,9 кв. м	15%	16%	19%	13%	15%	14%
110-129,9 кв. м	11%	10%	9%	8%	4%	7%
130-149,9 кв. м	6%	6%	6%	4%	2%	5%
150-169,9 кв. м	4%	5%	4%	3%	2%	1%
170-189,9 кв. м	1%	2%	1%	1%	0%	1%
190-209,9 кв. м	0%	1%	1%	0%	0%	0%
≥210 кв. м	2%	1%	1%	0%	0%	2%

В структуре спроса доля лотов площадью более 170 кв. м составляет чуть более 1%.

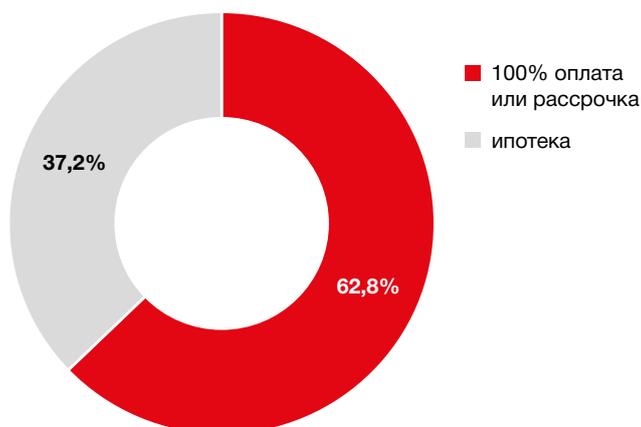
Средняя площадь квартир в предложении в проектах премиум-класса во II квартале 2024 года составила 87,6 кв. м, что на 0,3% меньше показателя предыдущего квартала и на 0,4% больше, чем во II квартале прошлого года.

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	4%	↓ -0,1	↑ 2,5	4%	↓ -4,4	↑ 3,5
1-комн.	27%	↑ 1,3	↑ 0,3	32%	↓ -0,2	↑ 1,3
2-комн.	32%	↑ 0,3	↓ -2,2	35%	↑ 0,1	↓ -0,9
3-комн.	26%	↑ 0,2	↓ -0,2	22%	↑ 2,2	↓ -2,6
4-комн.	11%	↓ -1,7	↓ -0,4	7%	↑ 2,3	↓ -1,3

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	62,8%	↑ 0,6	↓ -0,8
ипотека	37,2%	↓ -0,6	↑ 0,8

1.4 Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)



Предложение. На первичном рынке элитной недвижимости во II квартале 2024 года в продаже находилось 43 жилых комплекса, объём предложения в которых составил 127,6 тыс. кв. м или 0,9 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объём предложения снизился на 3,0%, а количество лотов в экспозиции уменьшилось на 1,9%.

Основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости по-прежнему представлен форматом квартир – 74,8% от суммарной площади лотов в экспозиции. За квартал доля квартир в структуре предложения элитного сегмента увеличилась на 0,5 п.п. Доля апартаментов, наоборот, уменьшилась на 0,5 п.п. и составила 25,2% от общего количества квартир и апартаментов в продаже.

Наибольший объём предложения в элитном сегменте по-прежнему сконцентрирован в районе Якиманка – 22,0% от общего объёма предложения. На второе место вышел Пресненский район с долей 16,4%. Третье место занял район Раменки, доля которого составила 14,6%.

Цена. В элитном сегменте во II квартале 2024 года цены демонстрировали умеренный рост. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения выросла на 1,3% и составила 1,9 млн руб./кв. м. В годовой динамике цена увеличилась на 1,8%.

Спрос. Объём реализованного спроса в элитном сегменте во II квартале 2024 года составил 18,7 тыс. кв. м, что на 54,4% выше показателя предыдущего квартала. В годовой динамике спрос более чем в два раза (+128,2%) превысил показатель II квартала 2023 года.

Структура по бюджетам. Основной объём предложения в элитном сегменте представлен лотами стоимостью до 250 млн руб. (65% от общего количества экспозиций в продаже). Также весомая доля приходится на лоты в диапазоне бюджетов свыше 500 млн руб. (11%).

Основной спрос также сосредоточен в категории лотов стоимостью до 250 млн руб. (87%). При этом в данном диапазоне наиболее популярны лоты стоимостью до 100 млн руб., их доля в структуре спроса – 41%, в предложении – 18%.

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.

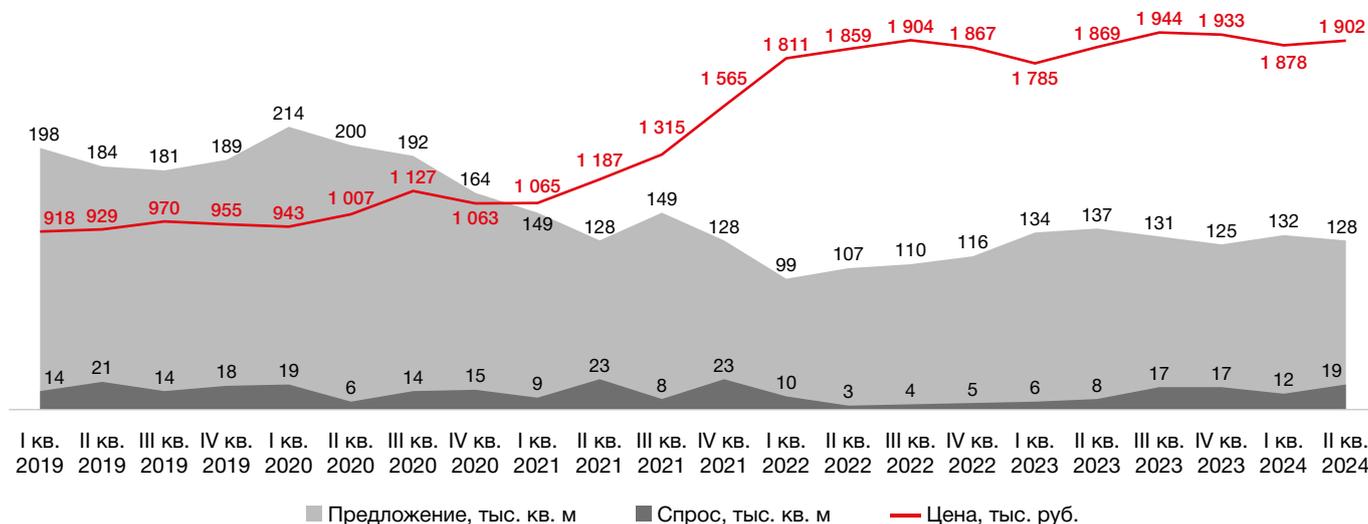
Структура по площади. Основной объём предложения размыт в диапазоне площадей от 50 до 170 кв. м – 71% от общего количества лотов в продаже. Основной спрос сосредоточен в этом же диапазоне площадей – 82%. При этом наиболее высоким спросом в данном диапазоне пользуются лоты площадью от 50 до 80 кв. м – на них приходится почти треть сделок (31%).

Структура по комнатности. В структуре предложения по комнатности наибольшая доля приходится на трёхкомнатные лоты – 29% от общего объёма предложения. Почти в равном соотношении представлены двухкомнатные и однокомнатные лоты – 25% и 24% соответственно. Существенную долю в предложении занимают многокомнатные лоты – 21%. По-прежнему в экспозиции представлено минимальное количество студий – 1%.

Во II квартале 2024 года повышенным спросом пользовались однокомнатные квартиры и апартаменты, их доля в структуре сделок достигла 33%. Почти в равном соотношении распределился спрос на трёхкомнатные и многокомнатные лоты – 26% и 25% соответственно. Двухкомнатные лоты занимают 16% в реализованном спросе.

Ипотека. Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в элитном сегменте немного увеличилась по сравнению с предыдущим кварталом (+1,3 п.п.) и составила 2,6%. Во II квартале прошлого года она находилась на уровне 10,4%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

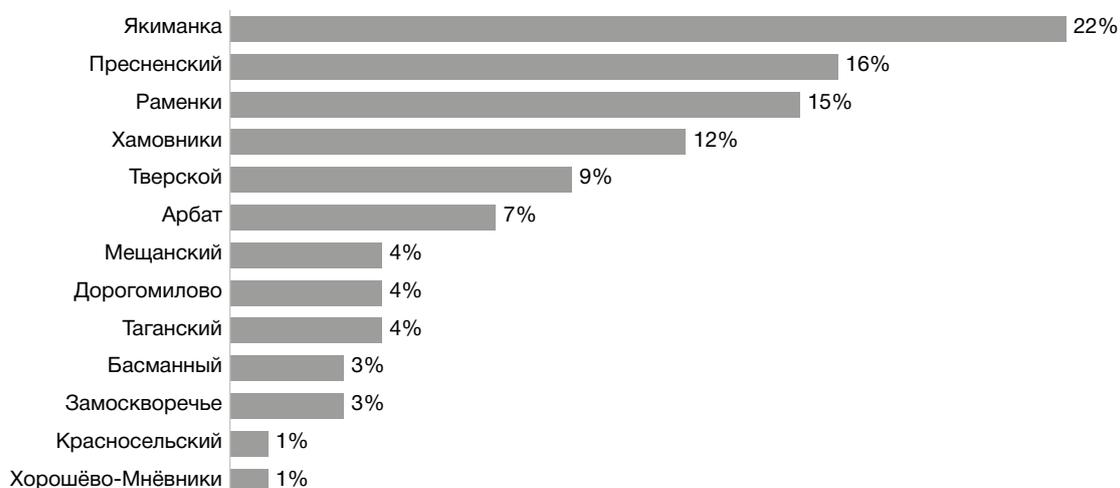


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	127,6	↓ -3,0%	↓ -7,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	18,7	↑ 54,4%	↑ 128,2%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	1902,0	↑ 1,3%	↑ 1,8%

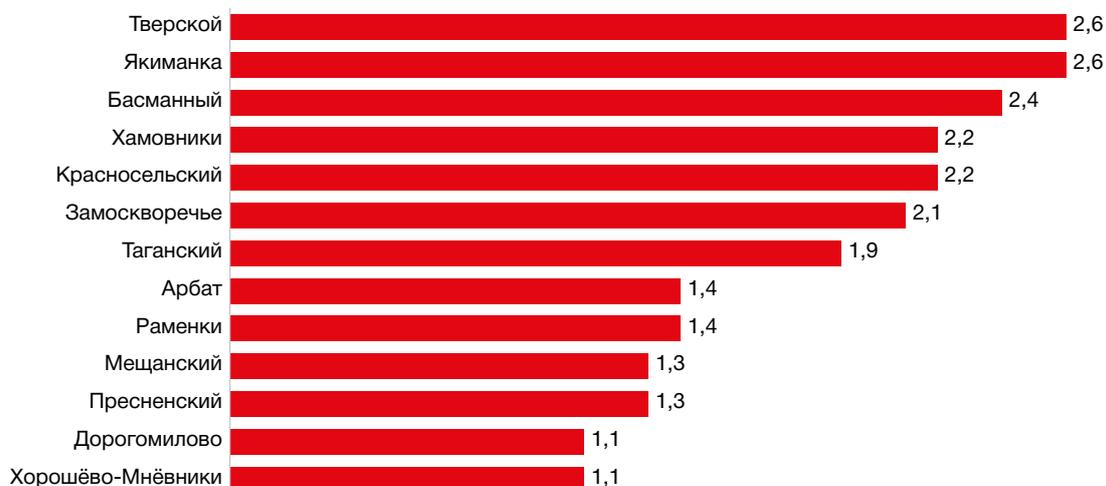


Структура предложения по районам



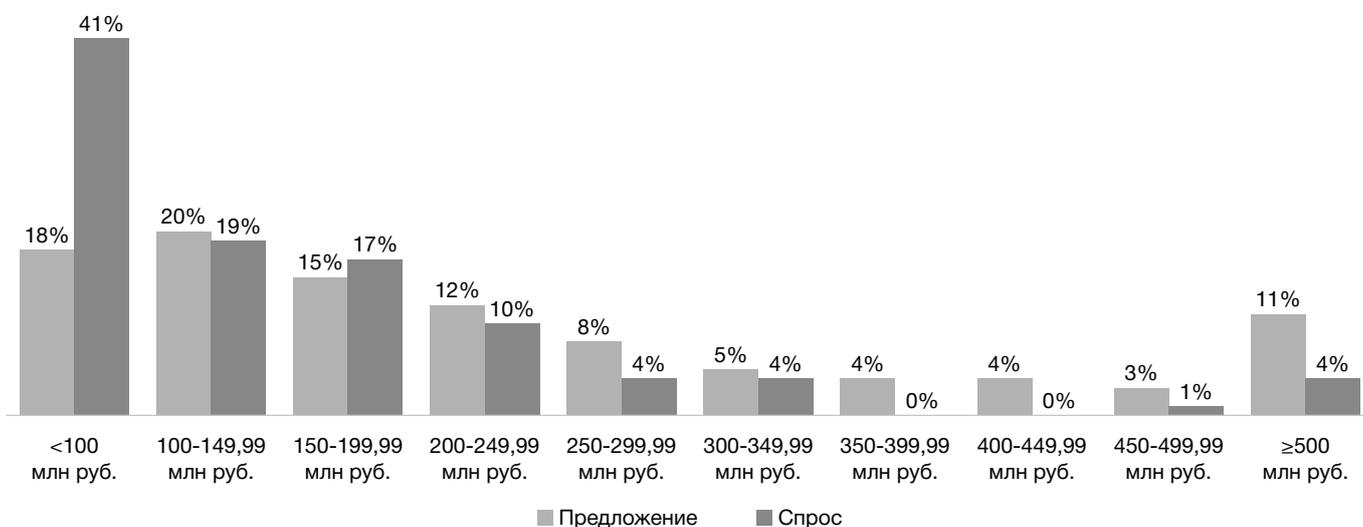
Район	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Якиманка	22,0%	↑ 0,5	↑ 0,5
Пресненский	16,4%	↑ 2,1	↑ 13,7
Раменки	14,6%	↓ -1,0	↓ -8,6
Хамовники	12,2%	↓ -1,9	↓ -2,8
Тверской	9,1%	↓ -1,1	↓ -0,6
Арбат	6,8%	↑ 1,5	↓ -0,9
Мещанский	4,5%	↑ 1,6	↑ 3,2
Дорогомилово	3,7%	↓ -0,3	↓ -0,7
Таганский	3,6%	↓ -0,2	↓ -1,1
Басманный	2,9%	↓ -0,4	↓ -0,8
Замоскворечье	2,5%	↓ -0,5	↓ -0,4
Красносельский	0,9%	↑ 0,4	↓ -1,6
Хорошёво-Мнёвники	0,8%	↓ -0,7	↑ 0,1

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



Район	Цена за кв. м, млн руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Тверской	2,6	↑ 3,7%	↑ 20,5%
Якиманка	2,6	↑ 0,6%	↓ -4,0%
Басманный	2,4	↑ 8,8%	↑ 9,7%
Хамовники	2,2	↑ 3,9%	↑ 18,8%
Красносельский	2,2	↑ 19,1%	↑ 20,1%
Замоскворечье	2,1	↓ -2,1%	↑ 15,3%
Таганский	1,9	↑ 12,4%	↑ 23,2%
Арбат	1,4	↓ -1,2%	↑ 11,5%
Раменки	1,4	↑ 2,3%	↑ 5,9%
Мещанский	1,3	↓ -1,1%	↓ -41,5%
Пресненский	1,3	↑ 6,2%	↓ -50,0%
Дорогомилово	1,1	↓ -0,2%	↑ 6,0%
Хорошёво-Мнёвники	1,1	↓ -10,4%	↓ -10,3%

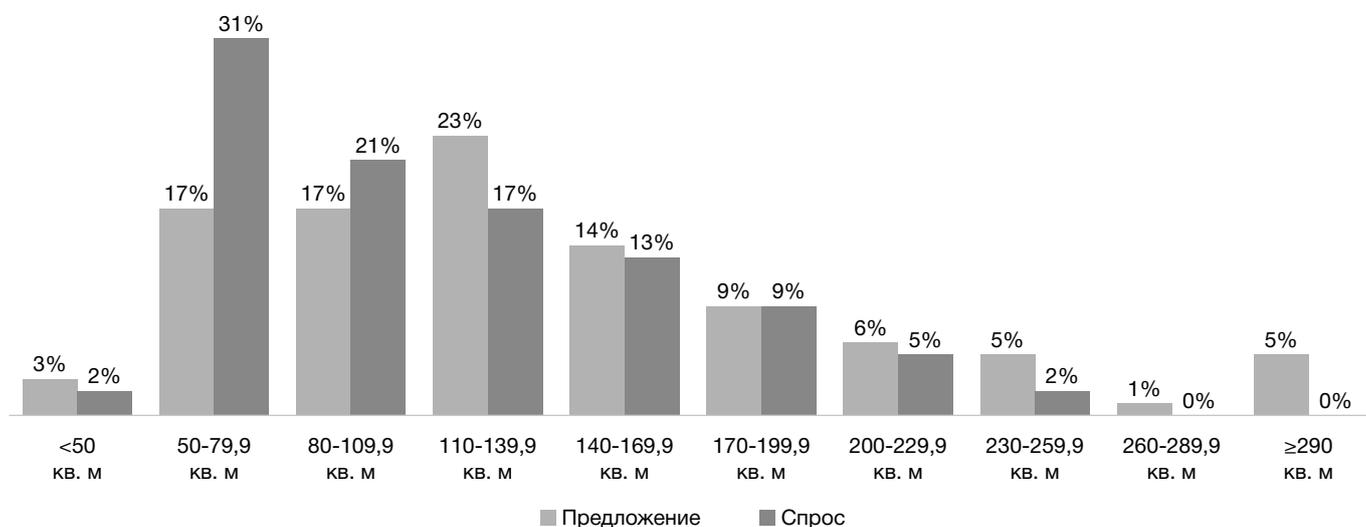
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<100 млн руб.	18%	20%	15%	41%	11%	19%
100-149,99 млн руб.	20%	17%	16%	19%	13%	19%
150-199,99 млн руб.	15%	14%	18%	17%	26%	22%
200-249,99 млн руб.	12%	13%	13%	10%	20%	17%
250-299,99 млн руб.	8%	8%	9%	4%	4%	13%
300-349,99 млн руб.	5%	6%	5%	4%	4%	2%
350-399,99 млн руб.	4%	5%	4%	0%	2%	0%
400-449,99 млн руб.	4%	4%	3%	0%	7%	0%
450-499,99 млн руб.	3%	2%	3%	1%	2%	2%
≥500 млн руб.	11%	11%	14%	4%	11%	6%

Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента во II квартале 2024 года составил 272,4 млн руб. Относительно предыдущего квартала данный показатель не изменился (+0,1%), а в годовой динамике бюджет уменьшился на 7,5%.

Структура по площади

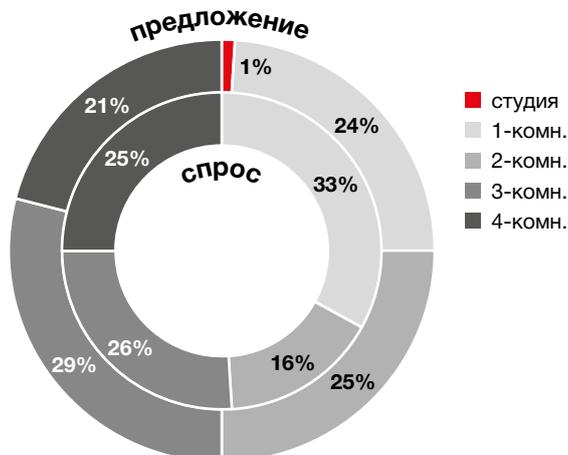


Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<50 кв. м	3%	3%	4%	2%	2%	0%
50-79,9 кв. м	17%	16%	16%	31%	11%	19%
80-109,9 кв. м	17%	19%	13%	21%	11%	17%
110-139,9 кв. м	23%	20%	18%	17%	20%	31%
140-169,9 кв. м	14%	15%	14%	13%	25%	19%
170-199,9 кв. м	9%	9%	11%	9%	9%	4%
200-229,9 кв. м	6%	6%	10%	5%	7%	4%
230-259,9 кв. м	5%	6%	7%	2%	7%	2%
260-289,9 кв. м	1%	1%	2%	0%	4%	0%
≥290 кв. м	5%	5%	5%	0%	4%	4%

Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента во II квартале 2024 года составила 143,2 кв. м, что на 1,1% меньше показателя прошлого квартала и на 9,2% меньше, чем во II квартале 2023 года.

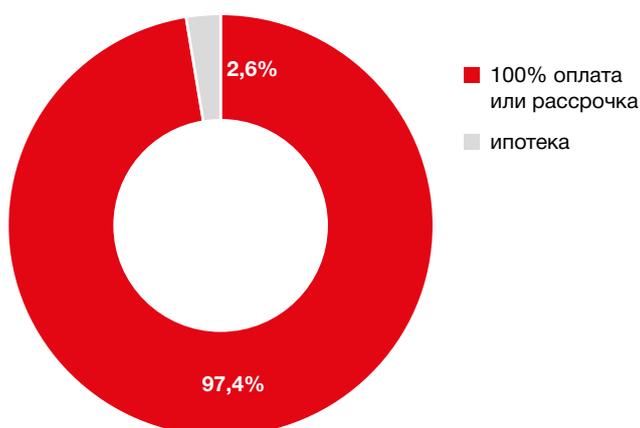


Структура по комнатности



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	1%	↓ -0,2	↓ -0,7	0%	0	0
1-комн.	24%	↑ 3,3	↑ 5,1	33%	↑ 21,8	↑ 28,5
2-комн.	25%	↓ -3,0	↑ 2,5	16%	↑ 5,4	↓ -21,2
3-комн.	29%	↑ 3,9	↑ 6,4	26%	↑ 6,2	↓ -9,4
4-комн.	21%	↓ -4,0	↓ -13,3	25%	↓ -33,4	↑ 2,1

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	97,4%	↓ -1,3	↑ 7,8
ипотека	2,6%	↑ 1,3	↓ -7,8

2 Новостройки Новой Москвы



Предложение. Во II квартале 2024 года на рынке новостроек Новой Москвы объём предложения уменьшился по сравнению с предыдущим кварталом на 8,4% и составил 1,1 млн кв. м. В годовой динамике объём предложения увеличился на 2,1%. В настоящий момент в экспозиции представлено 22,2 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом увеличились. Всего во II квартале 2024 года в Новой Москве в реализацию вышло 181,7 тыс. кв. м жилья – на 15,7% выше, чем в предыдущем квартале. Однако по сравнению с рекордным II кварталом прошлого года объём нового предложения снизился на -39,1%. Новое предложение на 92% состоит из жилья комфорт-класса, на 5% - из стандарт-класса, и на 3% – из бизнес-класса.

Цены. Во II квартале 2024 года рост цен остановился. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения практически не изменилась (+0,3% – в пределах погрешности) и составила 246,6 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 7,0%. В комфорт классе цена за квартал не изменилась, при этом в классах бизнес- и стандарт- увеличилась на 1,1%.

Спрос. Во II квартале 2024 года наблюдался высокий спрос. За квартал он увеличился на 66,3%, а за год – на 72,3%. Увеличение покупательской активности было обусловлено стремлением покупателей войти в сделки до окончания действия ипотеки с господдержкой.

Динамика предложения по классам. Снижение объёмов предложения зафиксировано во всех классах жилья. В комфорт-классе объём предложения за квартал снизился на 9,3%, за год – на 5,7%. Объём предложения жилья стандарт-класса за квартал снизился на 1,4%, в годовой динамике на – 18,2%. В сегменте новостроек бизнес-класса за квартал объём предложения уменьшился на 6,7%, при этом за год он демонстрирует увеличение на 86,2%.

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 77% в предложении.

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов во II квартале 2024 года составил 11,8 млн руб., что на 2,2% выше, чем в предыдущем квартале и на 8,2% выше показателя II квартала 2023 года.



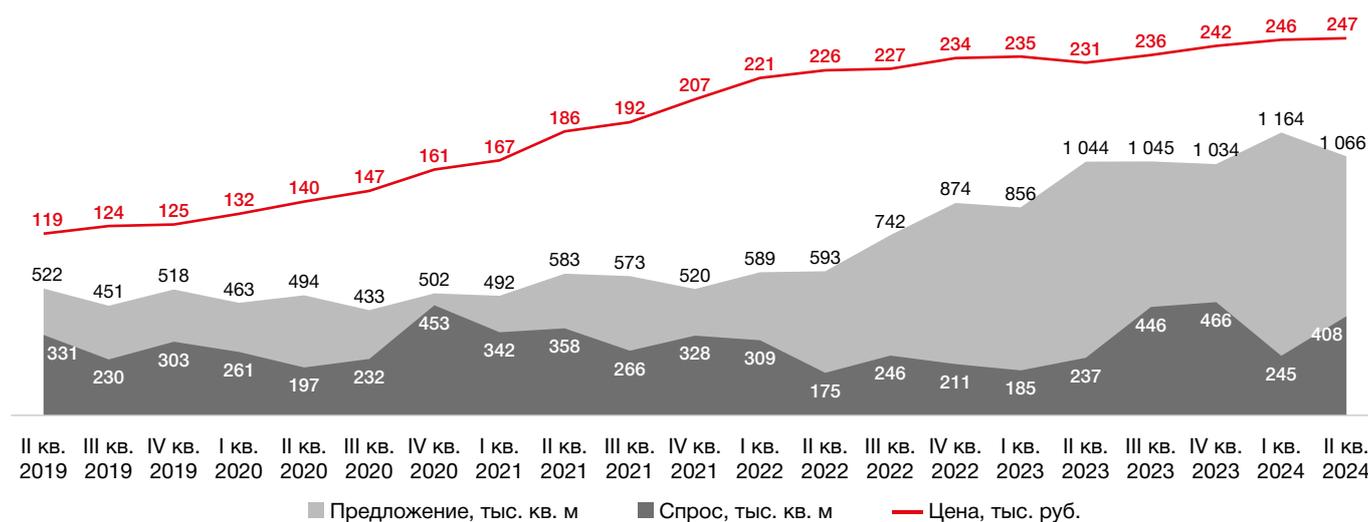
Средняя площадь лота по сравнению с предыдущим кварталом возросла на 1,9% и составила 47,9 кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года рост составил 1,1%.

Структура по площади. Во II квартале 2024 года в структуре предложения по площади лотов на 2 п.п. снизилась доля лотов площадью менее 30 кв. м. Структура спроса по сравнению с предыдущим кварталом не претерпела существенных изменений. По-прежнему треть сделок приходится на лоты площадью от 30 до 40 кв. м.

Структура по комнатности. Основной спрос по-прежнему приходится на однокомнатные лоты, при этом их доля в спросе за квартал уменьшилась с 43% до 40%.

Ипотека. Во II квартале 2024 года доля сделок с привлечением ипотечного кредитования увеличилась на 3,6 п.п. и составила 86,6%. Годом ранее она находилась на уровне – 82,4% (+4,2 п.п.).

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1066,2	↓ -8%	↑ 2,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	408,1	↑ 66,3%	↑ 72,3%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	246,6	↑ 0,3%	↑ 7,0%

Новое предложение II квартала 2024 года

Стандарт-класс (квартиры)

- ЖК «Первый Московский» (квартал 9, корп.3-4)

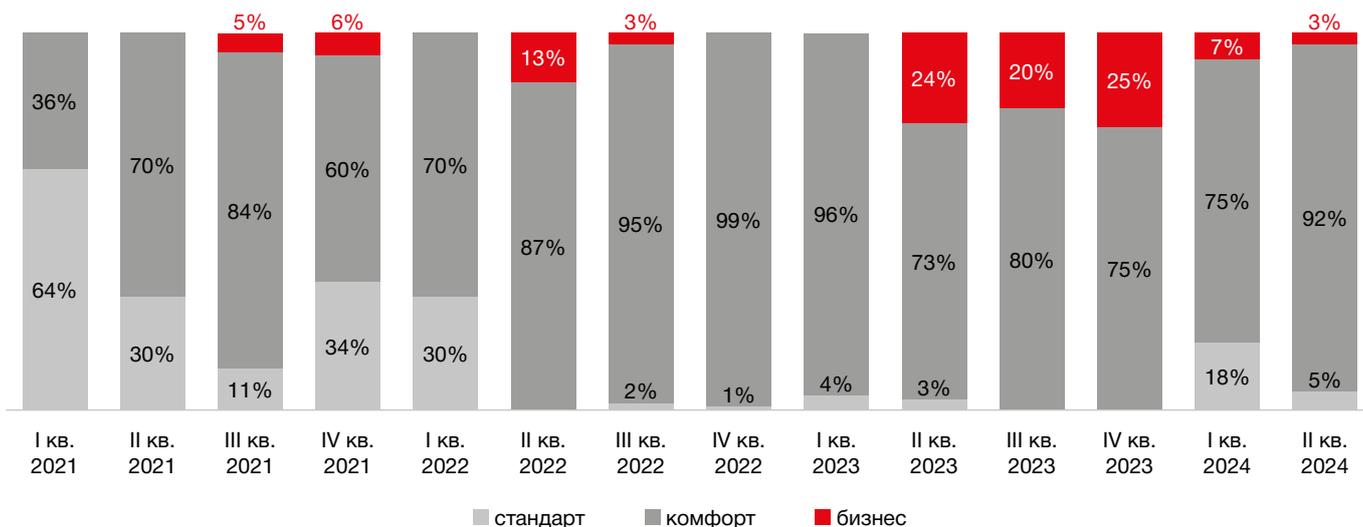
Комфорт-класс (квартиры)

- ЖК «Городские истории» (3-я очередь)²
- ЖК «Квартал Западный» (корп. 6, 10)
- ЖК «Новые Ватуткинские Заречный» (корп.6/1 - 6/9)
- ЖК «Ольховый квартал» (корп. 2.1, 2.2)
- ЖК «1-й Саларьевский»
- ЖК «Переделкино Ближнее» (квартал 18, корп. 1)
- ЖК «Прокшино» (корп. 10.6)
- ЖК «Родные кварталы» (корп. 3.1-3.5)
- ЖК «Свобода»
- ЖК «Середневский лес» (корп. 4.3)
- ЖК «Филатов луг» (корп. 5-6)
- ЖК «Цветочные поляны» (корп. 12)

Бизнес-класс (квартиры)

- ЖК Foreville (корп. 2 (Essense))

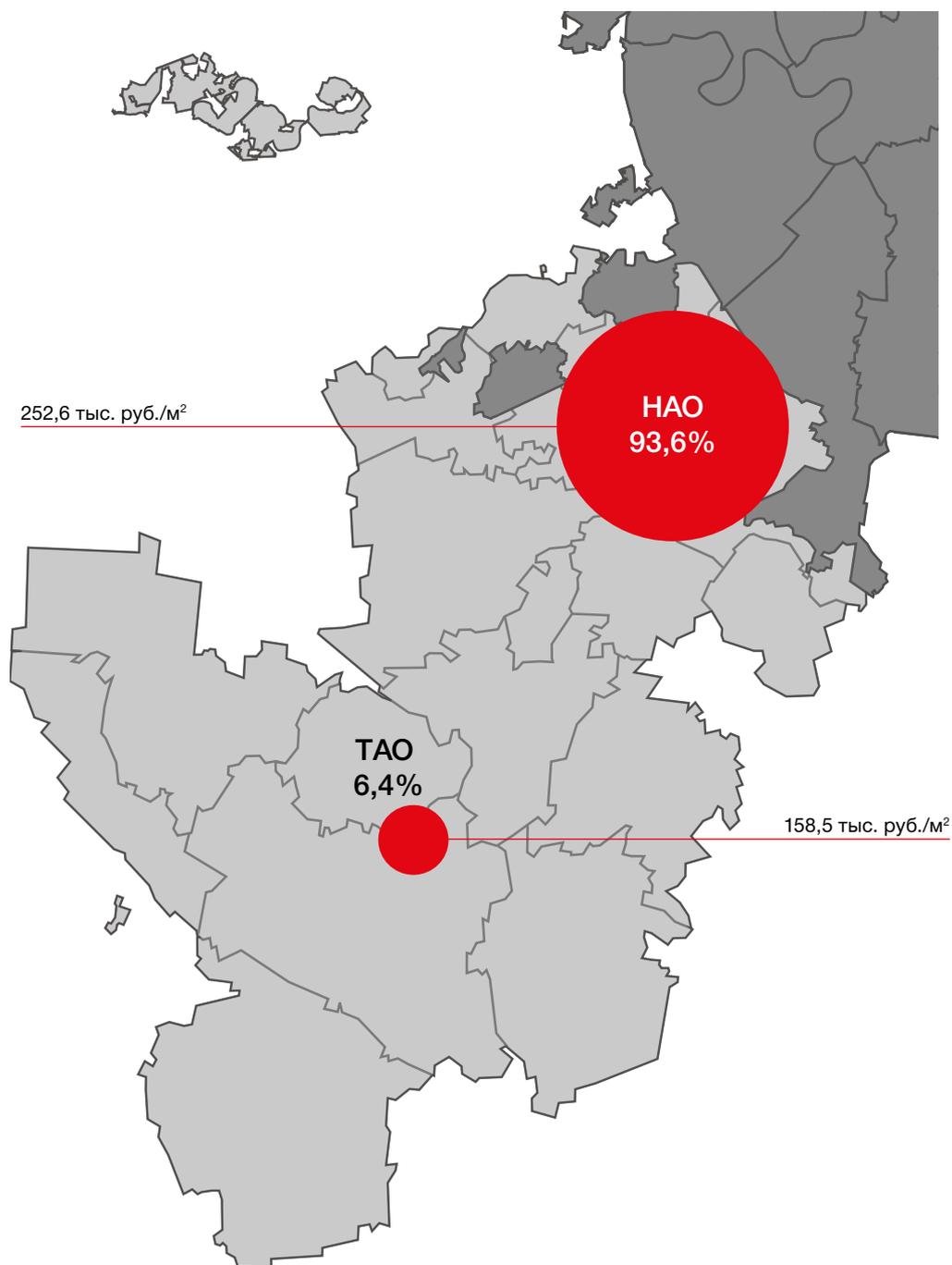
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



² Рестарт

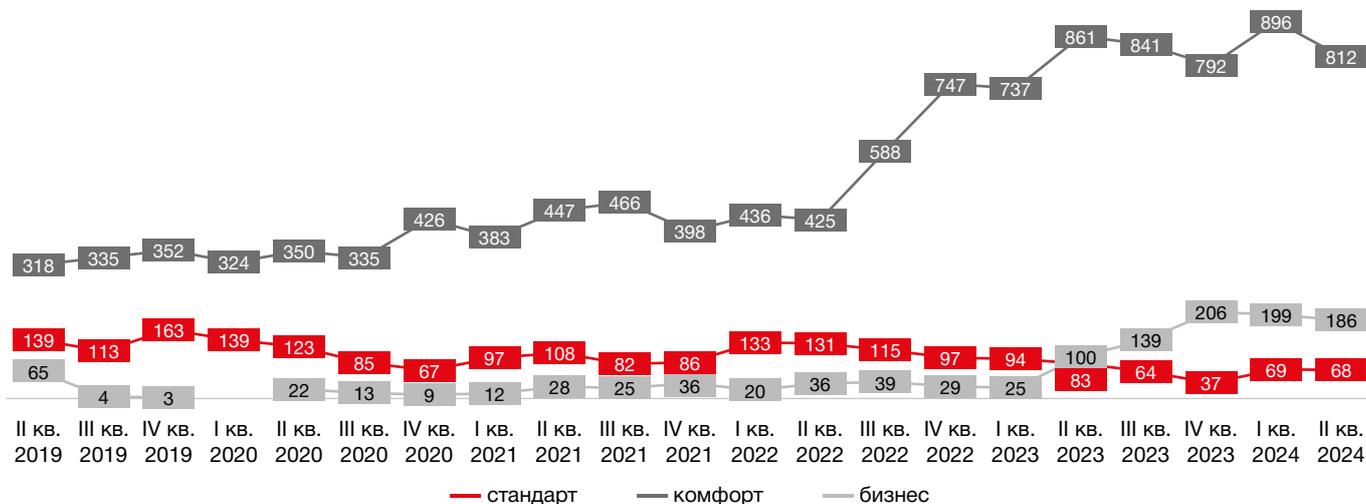


Общая структура предложения по округам



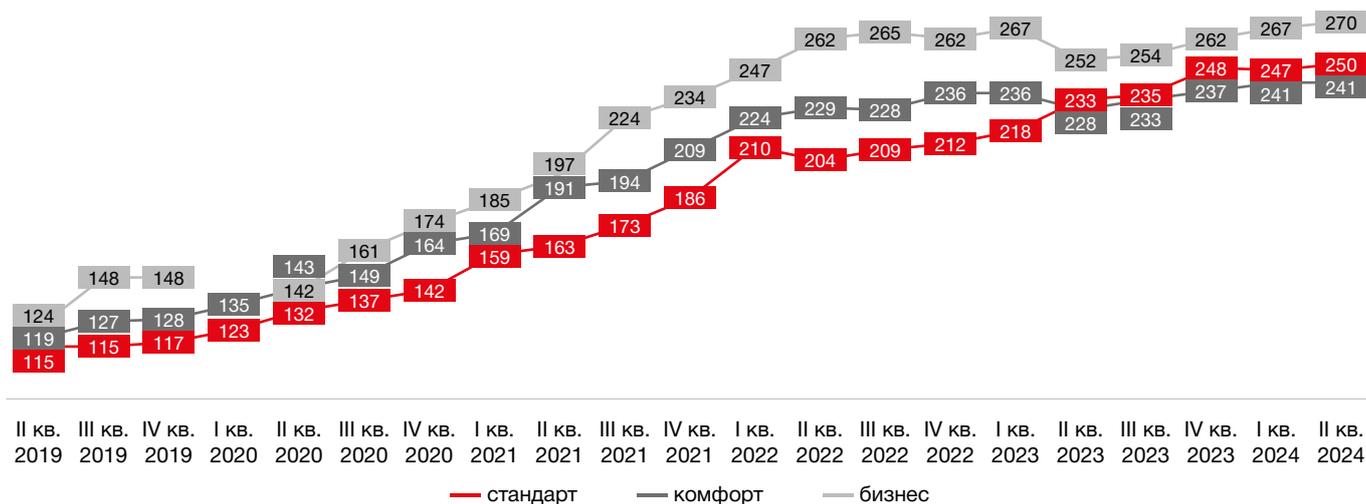
Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	93,6%	↓ -0,6	↓ -0,3	252,6	↑ 0,5%	↑ 7,1%
ТАО	6,4%	↑ 0,6	↑ 0,3	158,5	↑ 1,0%	↑ 23,1%

Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	812,1	↓ -9,3%	↓ -5,7%
стандарт	68,1	↓ -1,4%	↓ -18,2%
бизнес	186,0	↓ -6,7%	↑ 86,2%

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	241,1	0,0%	↑ 5,8%
стандарт	249,9	↑ 1,1%	↑ 7,3%
бизнес	269,7	↑ 1,1%	↑ 6,9%



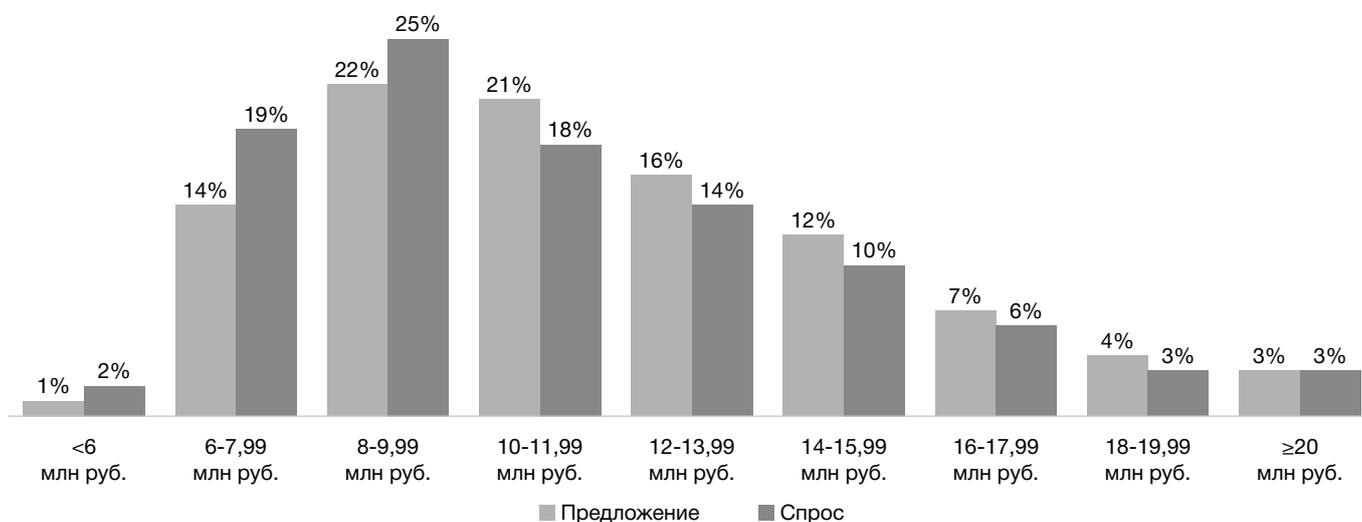
Структура по классам



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	77%	0	↓ -5	86%	↓ -1	↑ 1
стандарт	6%	0	↓ -2	6%	↓ -4	↓ -8
бизнес	17%	0	↑ 7	8%	↑ 5	↑ 7



Структура по бюджетам

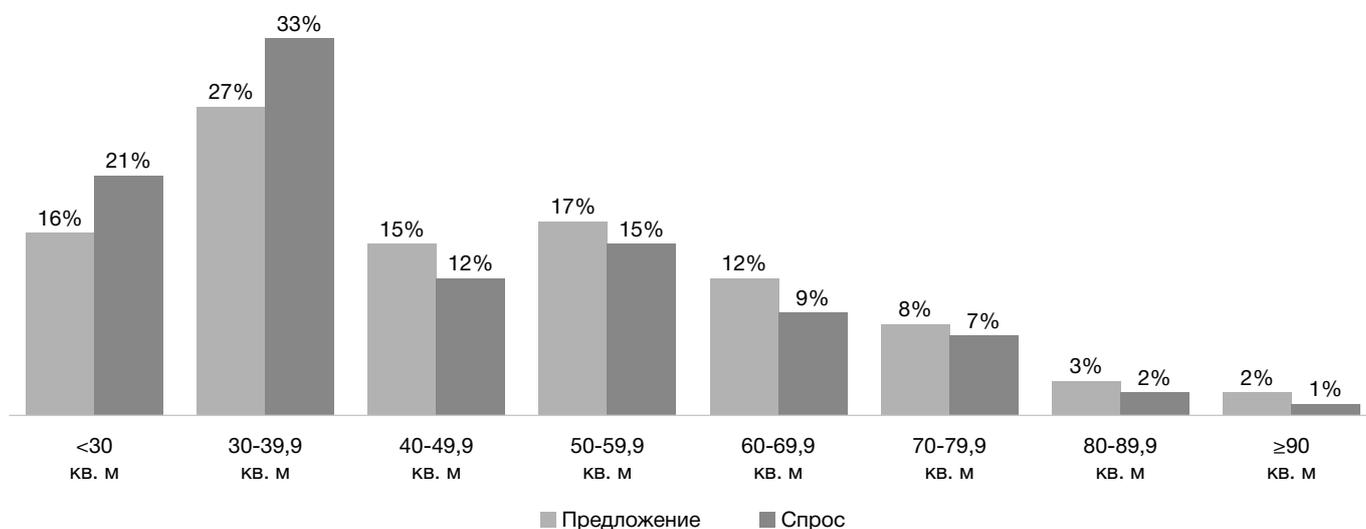


Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<6 млн руб.	1%	1%	4%	2%	4%	7%
6-7,99 млн руб.	14%	16%	20%	19%	19%	22%
8-9,99 млн руб.	22%	24%	25%	25%	26%	24%
10-11,99 млн руб.	21%	20%	16%	18%	17%	17%
12-13,99 млн руб.	16%	16%	14%	14%	14%	12%
14-15,99 млн руб.	12%	12%	12%	10%	10%	9%
16-17,99 млн руб.	7%	6%	5%	6%	5%	5%
18-19,99 млн руб.	4%	3%	2%	3%	3%	2%
≥20 млн руб.	3%	2%	2%	3%	2%	2%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов во II квартале 2024 года составил 11,8 млн руб., что на 2,2% выше показателя прошлого квартала и на 8,2% выше, чем во II квартале 2023 года.



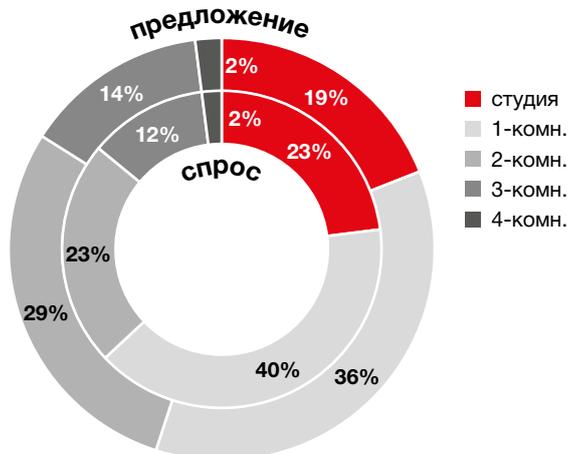
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<30 кв. м	16%	18%	18%	21%	19%	17%
30-39,9 кв. м	27%	26%	26%	33%	34%	32%
40-49,9 кв. м	15%	15%	14%	12%	12%	13%
50-59,9 кв. м	17%	16%	16%	15%	15%	15%
60-69,9 кв. м	12%	12%	12%	9%	9%	10%
70-79,9 кв. м	8%	8%	8%	7%	8%	7%
80-89,9 кв. м	3%	3%	4%	2%	2%	4%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	2%

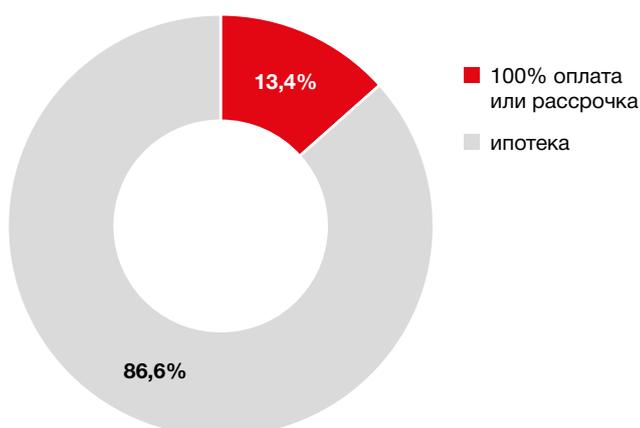
Во II квартале 2024 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 47,9 кв. м, за квартал она выросла на 1,9%, а за год – на 1,1%.

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	19%	0	0	23%	↑ 3	↑ 5
1-комн.	36%	↑ 1	↓ -1	40%	↓ -3	↓ -1
2-комн.	29%	↑ 1	↑ 1	23%	0	↓ -4
3-комн.	14%	↓ -2	↓ -1	12%	↓ -1	↓ -1
4-комн.	2%	0	↑ 1	2%	↑ 1	↑ 1

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	13,4%	↓ -3,6	↓ -4,2
ипотека	86,6%	↑ 3,6	↑ 4,2

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 на первичном рынке жилой недвижимости Московской области внутри ЦКАД во II квартале 2024 года представлен в 191 проекте и насчитывает 41,5 тыс. лотов (+2,7% к предыдущему периоду). Более трети предложения по-прежнему сосредоточено в ближнем поясе на юго-востоке и востоке области (35,2%).

Объем предложения за квартал увеличился на 3% и составил 1,95 млн кв. м. В годовой динамике показатель выше на 1,5%.

По итогам квартала сократилось предложение стандарт-класса (-4,9%), а в комфорт-классе и в бизнес-классе, наоборот, наблюдается прирост (+4,6 и 6,9% соответственно). Застройщики активно выводили на рынок как новые проекты, так и новые корпуса, при этом предпочтение отдают проектам комфорт-класса. Стандарт-класс активно вымывается: в годовой динамике предложение стандарт-класса сократилось на 33,7%. В комфорт-классе объем предложения за год вырос на 13%, а в бизнес-классе прирост составляет 9,9%.

Объем нового предложения во II квартале 2024 года составил 278,5 тыс. кв. м, что на 72% выше по отношению к предыдущему кварталу, и на 24% больше к аналогичному периоду прошлого года. Новое предложение поступило на рынок во всех классах и форматах объектов. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (78% от общего объема), на стандарт-класс приходится 20%, доля бизнес-класса составила 2%.

Цена. Темп роста цен замедлился до 1,9% за квартал. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области во II квартале 2024 года составила 192,9 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 14,1%. При этом по классам за квартал максимальный прирост отмечен в комфорт-классе (+2,1%), цена достигла значения 195,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе за квартал практически не изменилась (169,3 тыс. руб./кв. м), а в бизнес-классе цена выросла на 0,8% до 244,1 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 16,2%, в комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 11,9%, в бизнес-классе прирост составил 9,5%.

Спрос. В преддверии завершения программы ипотеки с господдержкой спрос на первичном рынке Московской области заметно оживился. Так, по итогам II квартала 2024 года объем реализованного спроса внутри ЦКАД составил 660,1 тыс. кв. м, что на 56,8% больше по сравнению с предыдущим периодом и на 23% выше в годовой динамике.

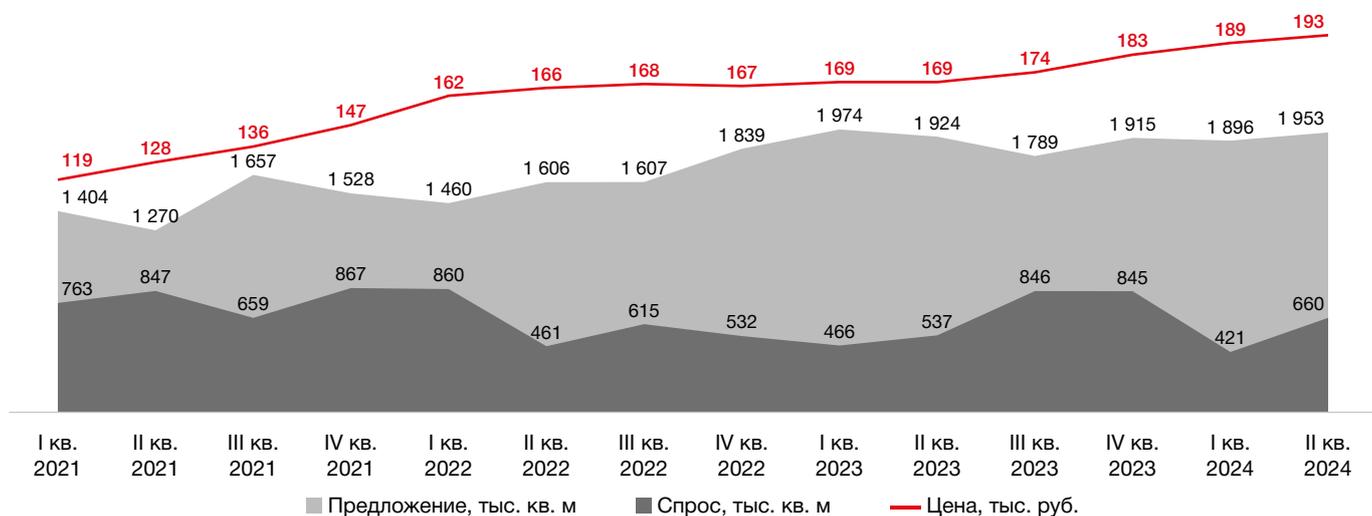
Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса, на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (81% в предложении и 82% в спросе). Стандарт-класс продолжает вымываться с рынка: по итогам квартала комфорт-класс отыграл у стандарт-класса еще 1% в структуре предложения, а за год доля стандарт-класса в предложении сократилась с 24% до 16%, в спросе – с 23% до 16%. Стоит отметить, что за год в структуре спроса выросла с 1% до 2% доля бизнес-класса. Доля бизнес-класса в предложении сохранилась на уровне 3%.

Структура по бюджетам. За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 7 млн руб. (с 49% до 32% за квартал). При этом доля объектов стоимостью до 5 млн руб. уменьшилась за год с 14% до 8%. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной, за исключением лотов стоимостью дороже 12 млн руб., по которым наблюдается значительный разрыв спроса и предложения (19% в предложении и 14% в спросе). Основной спрос и предложение сосредоточены на объектах стоимостью до 10 млн руб. (77% в предложении и 73% 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. Как в спросе, так и в предложении преобладают однокомнатные лоты (44% в спросе и 43% в предложении), на втором месте – двухкомнатные варианты (30% в предложении и 26% в спросе). На третьем месте – студии (21% в спросе и 17% в предложении). Доля трёхкомнатных квартир составляет по 9% в спросе и предложении. Многокомнатные лоты в предложении занимают 1%, а в спросе – 0,4%.

Ипотека. Перед закрытием программы ипотеки с господдержкой на первичном рынке Московской области доля ипотечных сделок увеличилась до 85,5% (на 3,3 п.п. выше, чем в предыдущем квартале и на 3,4 п.п. выше в годовой динамике).

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1953,0	↑ 3,0%	↑ 1,5%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	660,1	↑ 56,8%	↑ 23,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	192,9	↑ 1,9%	↑ 14,1%



Новое предложение II квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- «Level Лесной»
- «1-й Донской» (корп. 5)
- «1-й Шереметьевский» (корп. 4)
- «Белый город» (корп. 8)
- «Времена года» (корп. 2, 11, 12)
- «Гранд комфорт» (корп. 2)
- «Дом на Студенческом»
- «Дюна» (квартал 2 корп. 3)
- «Жаворонки Клуб» (корп. 3Б)
- «Западная Ивanteeвка»
- «Квартал авиаторов» (корп. 4)
- «Мытищи Сити» (очередь 2 корп. 1, 5)
- «Никольский квартал Отрада» (корп. 10, 11, 14)
- «Парк Апрель» (корп. 45, 46)
- «Первый квартал» (корп. 6 (Тихий дом))
- «Публицист» (корп. 10, 11)
- «Равновесие» (3 оч. корп. 1, 2)
- «Союзный» (корп. 3)
- «Страна.Парковая»
- «Фабрикант» (корп. К1.2)
- «Яуза Парк» (корп. 5, 6)

Стандарт-класс (квартиры)

- Архитектурный пригород Южная долина (корп. 16-21)
- «Благодар» (корп. 20)
- «Дом в Малаховке»
- «Мечта» (квартал 3.10 корп. 1, 3)
- «Московский (Сергиев Посад)»
- «Первый Зеленоградский» (корп. 3/2)
- «Пехра» (корп. 8)
- «Учебный 9 (Луховицы)» (корп. 1, 2)
- «Шолохово» (корп. 14, 15)

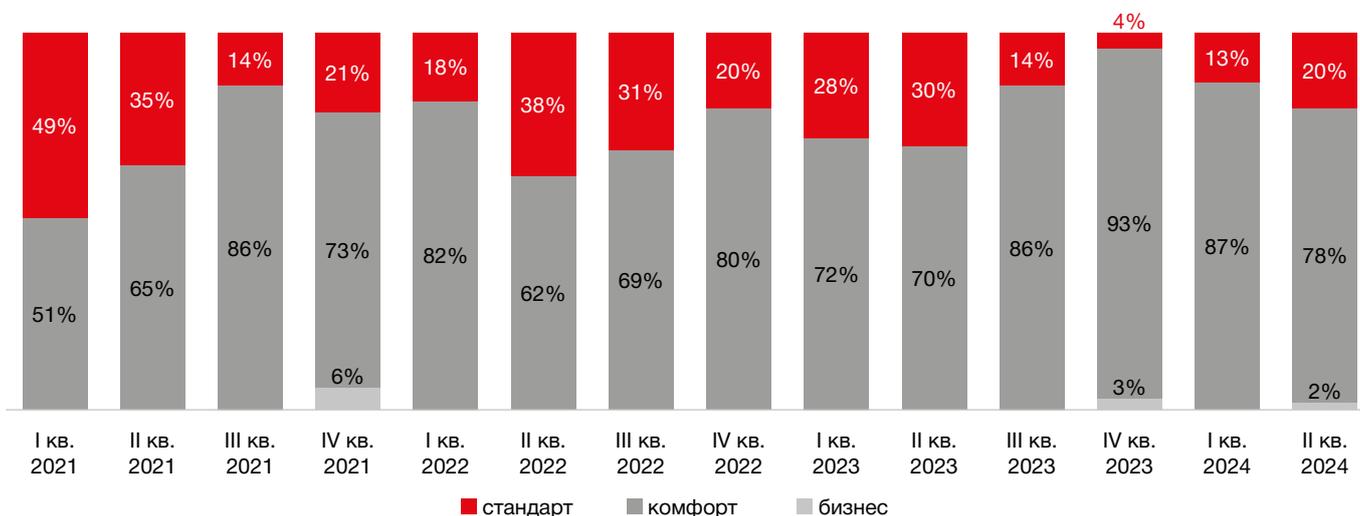
Бизнес-класс (квартиры)

- Skolkovo One (корп.4)
- «Резиденция Сколково» (очередь 2 корп. 2.1, 2.2)

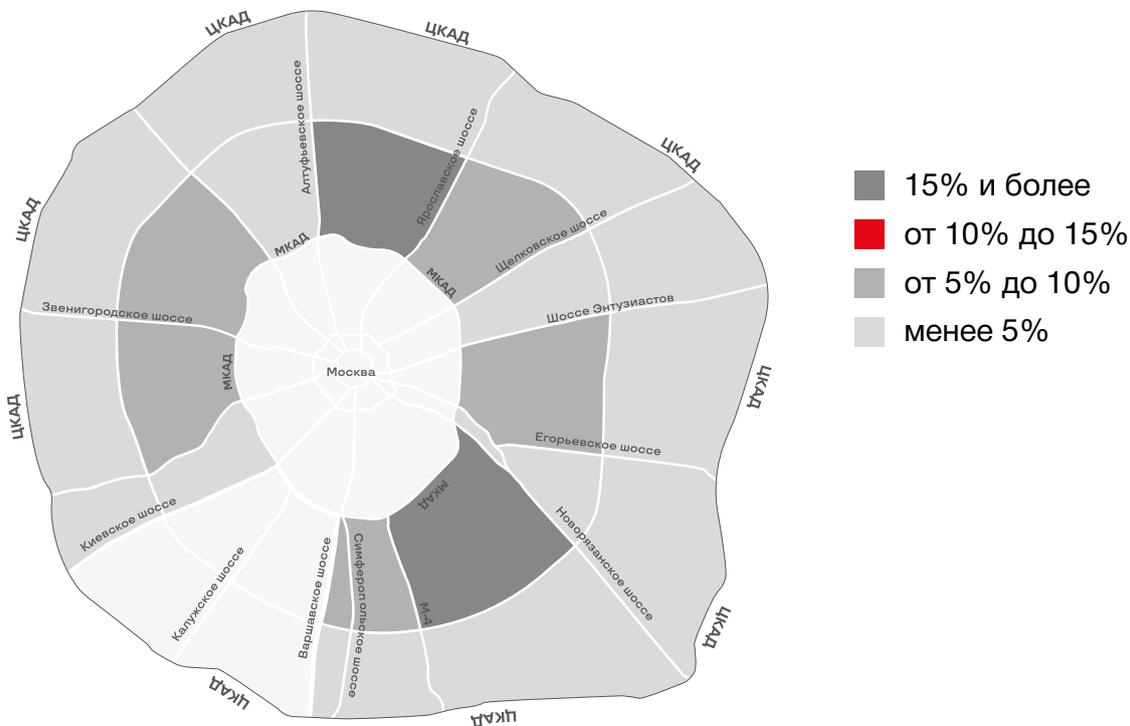
Комфорт-класс (апартаменты)

- «Влюберцы Апартамент-комплекс»
- «Т Отель Мытищи»

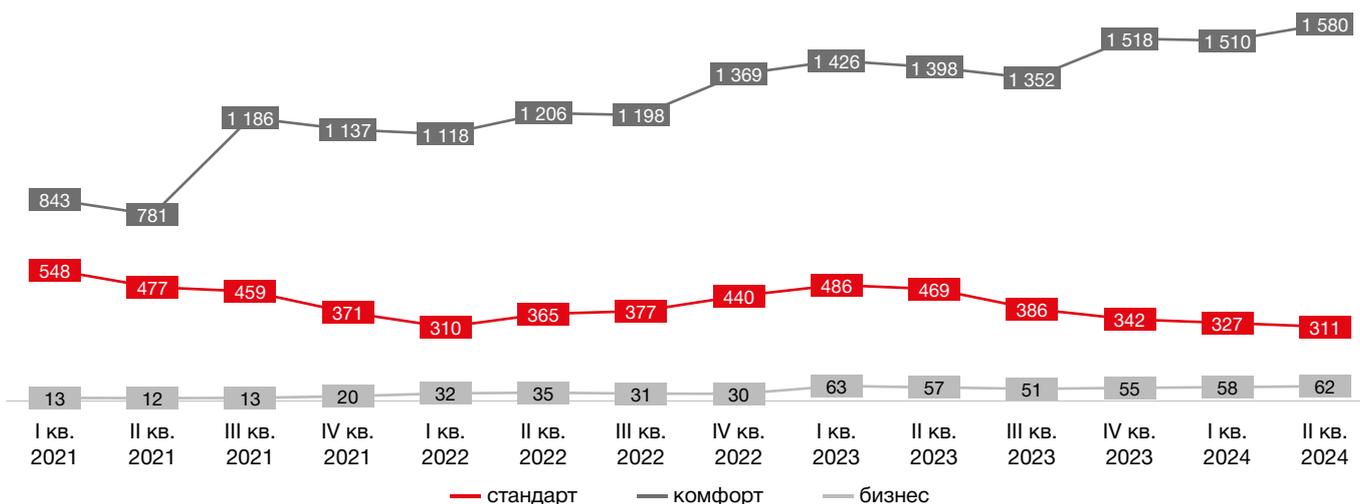
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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



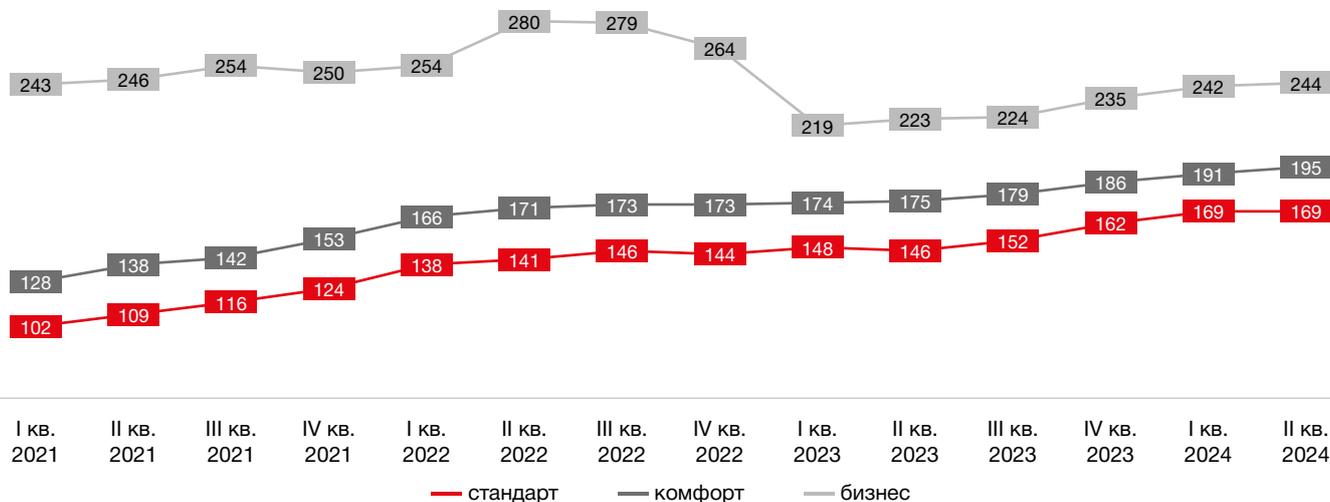
Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1580	↑ 4,6%	↑ 13,0%
стандарт	311	↓ -4,9%	↓ -33,7%
бизнес	62	↑ 6,9%	↑ 9,9%

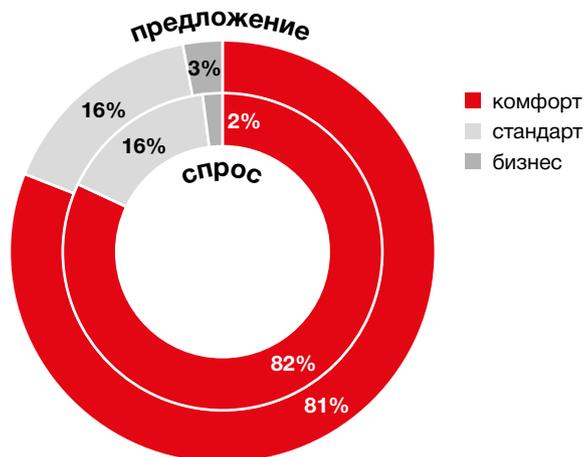


Динамика средневзвешенной цены предложения по классам, тыс. руб./кв. м



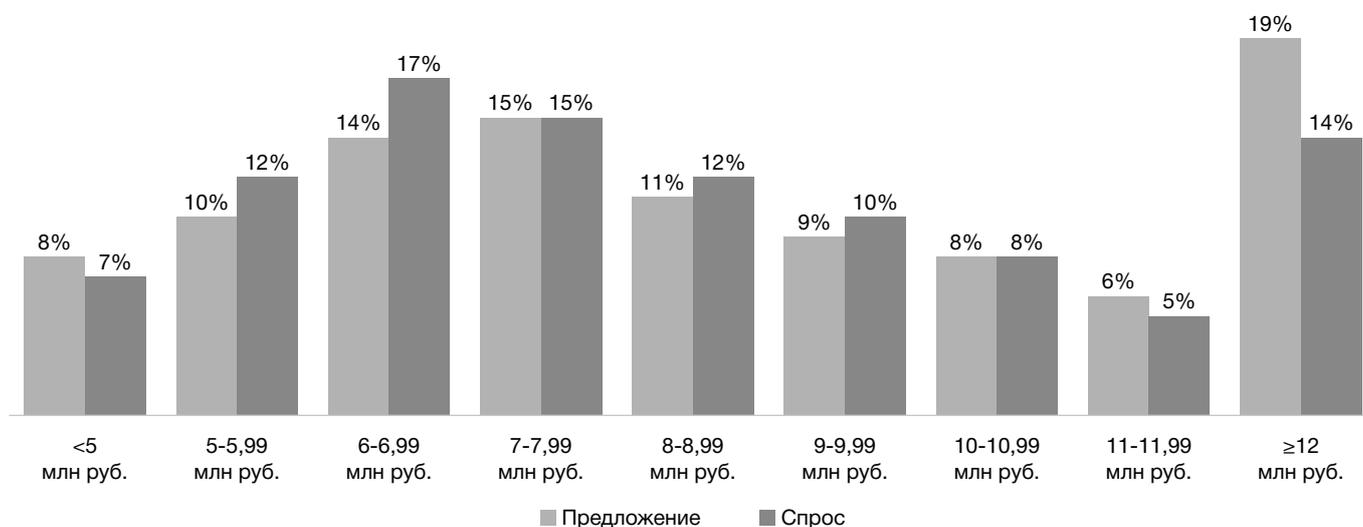
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	195,5	↑ 2,1%	↑ 11,9%
стандарт	169,3	↑ 0,1%	↑ 16,2%
бизнес	244,1	↑ 0,8%	↑ 9,5%

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	81%	↑ 1	↑ 8	82%	↑ 1	↑ 6
стандарт	16%	↓ -1	↓ -8	16%	↓ -1	↓ -7
бизнес	3%	0	0	2%	0	↑ 1

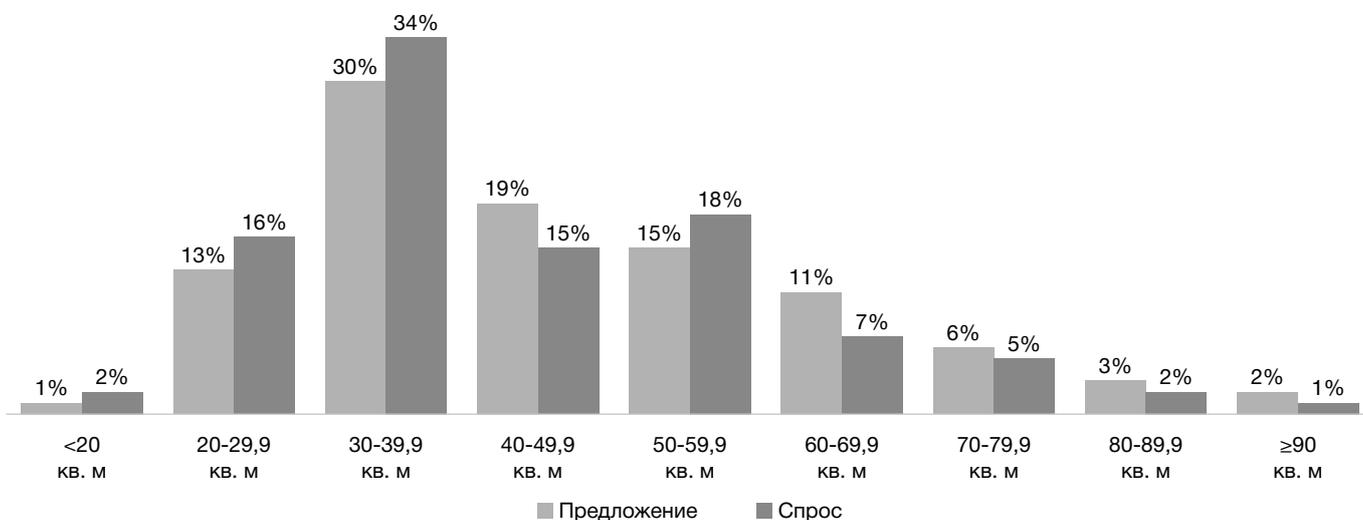
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<5 млн руб.	8%	8%	14%	7%	11%	15%
5-5,99 млн руб.	10%	10%	19%	12%	12%	17%
6-6,99 млн руб.	14%	15%	16%	17%	19%	17%
7-7,99 млн руб.	15%	16%	13%	15%	14%	14%
8-8,99 млн руб.	11%	12%	10%	12%	11%	12%
9-9,99 млн руб.	9%	10%	8%	10%	8%	7%
10-10,99 млн руб.	8%	8%	5%	8%	7%	6%
11-11,99 млн руб.	6%	5%	4%	5%	5%	4%
≥12 млн руб.	19%	16%	11%	14%	13%	8%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет во II квартале 2024 года 9,1 млн руб. (+2,2% за квартал и +14,9% за год).

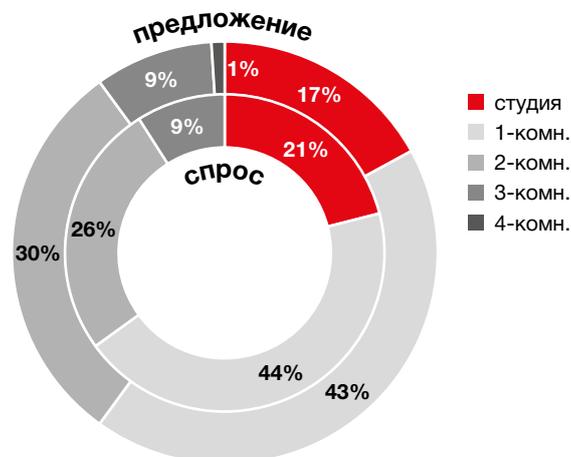
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	2%	2%
20-29,9 кв. м	13%	13%	14%	16%	17%	14%
30-39,9 кв. м	30%	31%	29%	34%	34%	33%
40-49,9 кв. м	19%	17%	18%	15%	14%	16%
50-59,9 кв. м	15%	17%	17%	18%	18%	19%
60-69,9 кв. м	11%	10%	9%	7%	6%	7%
70-79,9 кв. м	6%	6%	7%	5%	5%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

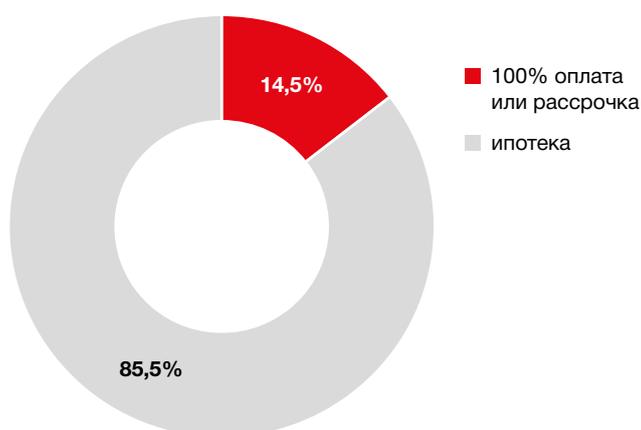
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области во II квартале 2024 года составила 47,1 кв. м. (+0,3% за квартал и +0,7 за год).

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%	↑ 0,3	↓ -0,1	21%	↓ -0,7	↑ 2,5
1-комн.	43%	↑ 0,5	↑ 0,1	44%	↓ -0,4	↓ -0,3
2-комн.	30%	↓ -0,2	↑ 1	26%	↑ 0,8	↓ -0,9
3-комн.	9%	↓ -0,3	↓ -1,2	9%	↑ 0,3	↓ -1,3
4-комн.	1%	↓ -0,3	↑ 0,2	0%	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	14,5%	↓ -3,3	↓ -3,4
ипотека	85,5%	↑ 3,3	↑ 3,4



* Доля многокомнатных квартир в структуре спроса составляет менее 1%

4 Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах

Предложение. На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы в старых границах во II квартале 2024 года объём предложения увеличился на 9,4% и достиг 38,0 тыс. квартир и апартаментов. При этом в годовом выражении объём уменьшился на 9,5% (высокая база прошлого года объясняется тем, что основное оживление покупательской активности началось со второй половины прошлого года). По итогам квартала ЗАО с долей 15,3% от общего количества лотов в экспозиции опередил ЦАО с долей 14,6%. На третье место по объёму предложения вышел ЮАО (с долей 11%), немного опередив САО (10,8%).

Цена. Средневзвешенная цена предложения по итогам квартала увеличилась на 1,7% до 524,9 тыс. руб./кв. м, а в годовой динамике прирост составляет 15,8%. При этом динамика цен по округам за квартал носила разнонаправленный характер: в СВАО и ЮЗАО цены практически не изменились, в ВАО и ЮАО средневзвешенная цена предложения уменьшилась на 0,6% и 0,7% соответственно. В шести остальных округах отмечен прирост цен: от 0,6% в САО до 4,5% в ЦАО. В годовом выражении во всех округах без исключения ценовой уровень вырос, прирост варьируется от 7,4% (САО) до 21,6% (ЦАО).

Максимальная средневзвешенная цена предложения во II квартале 2024 года традиционно в ЦАО (972,9 тыс. руб./кв. м), на втором месте по уровню цен – ЗАО (530,7 тыс. руб./кв. м), на третьем месте – СЗАО (411 тыс. руб./кв. м).

Спрос. По итогам апреля-мая 2024 года на вторичном рынке Москвы зарегистрировано 24477 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья, что на 16% меньше аналогичного периода прошлого года. Рынок по-прежнему испытывает давление по причине высокой ключевой ставки.

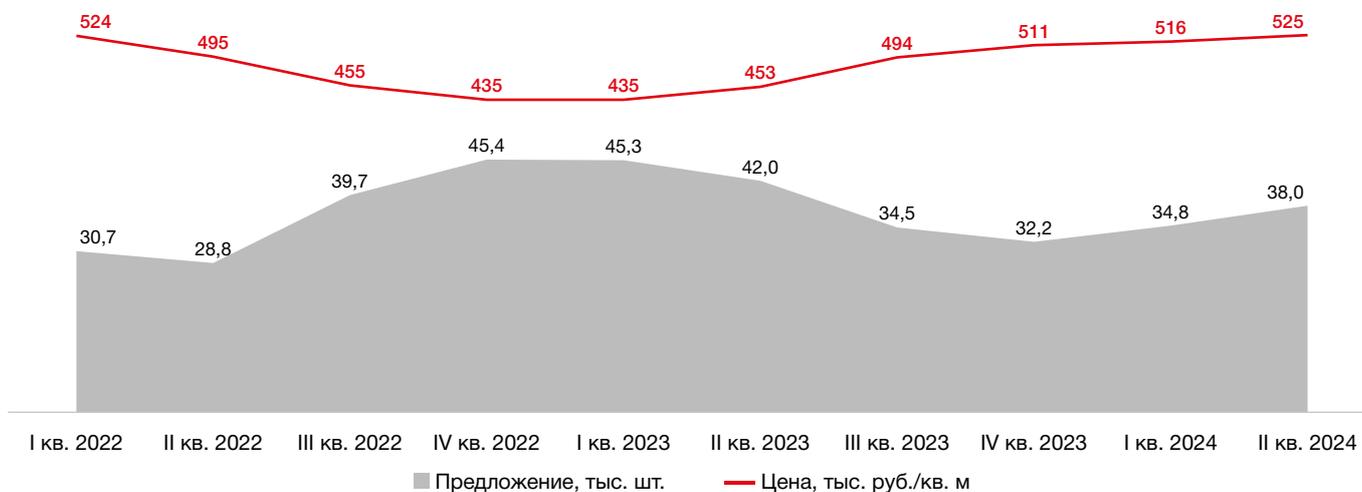
Структура по бюджетам. В структуре предложения по бюджетам по итогам квартала на 2 п.п. увеличилась доля объектов стоимостью от 10 до 15 млн руб. за счёт равноценного сокращения доли лотов стоимостью 15-25 млн руб. При этом в годовой динамике особенно заметно вымывание объектов стоимостью до 10 млн руб. (с 13% до 8% от общего числа объектов в экспозиции). Максимальную долю предложения (29%) по-прежнему составляют лоты стоимостью от 10 до 15 млн руб., а основной объём предложения (66%) составляют лоты стоимостью до 25 млн руб.

Структура по площади. На вторичном рынке Москвы в старых границах представлена широкая линейка площадей различных планировочных решений. В структуре предложения преобладают лоты площадью от 35 до 65 кв. м. Как за квартал, так и в годовой динамике структура предложения по площади объектов практически не изменилась.

Структура по комнатности. Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (35%) и трёхкомнатные (27%) квартиры и апартаменты. На однокомнатные лоты приходится 24%, на студии – 3%. Доля многокомнатных – 11%. Как за квартал, так и за год структура по комнатности не претерпела существенных изменений (сдвиги в пределах 1 п.п.).

Структура по формату. На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (91,5%), доля апартаментов составляет, соответственно, 8,5%. За квартал доля апартаментов уменьшилась на 0,3 п.п., в годовом выражении – увеличилась на 0,1 п.п.

Динамика объёма предложения и цены

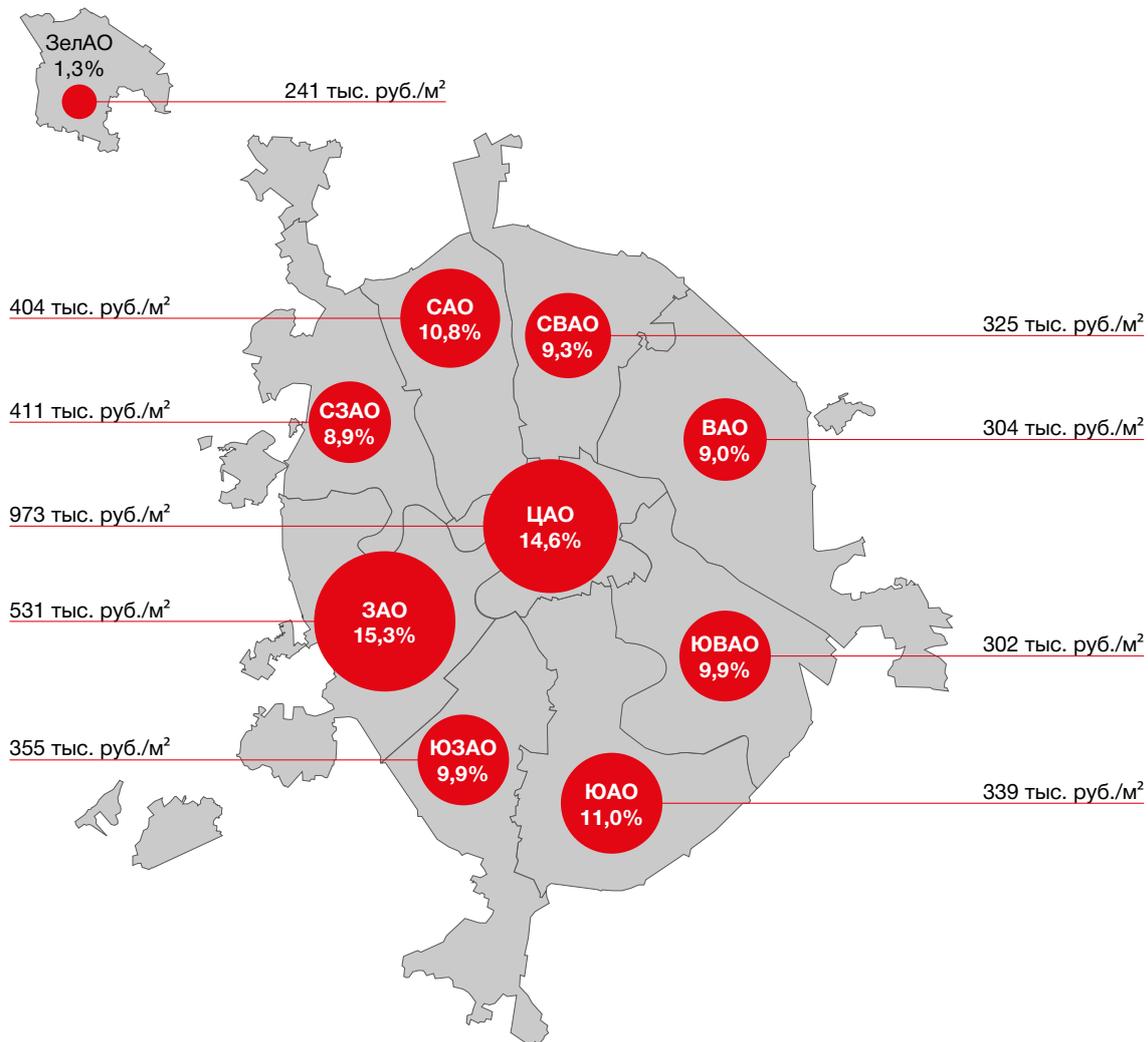


Основные показатели: предложение, цена

Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	38,0	↑ 9,4%	↓ -9,5%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	524,9	↑ 1,7%	↑ 15,8%

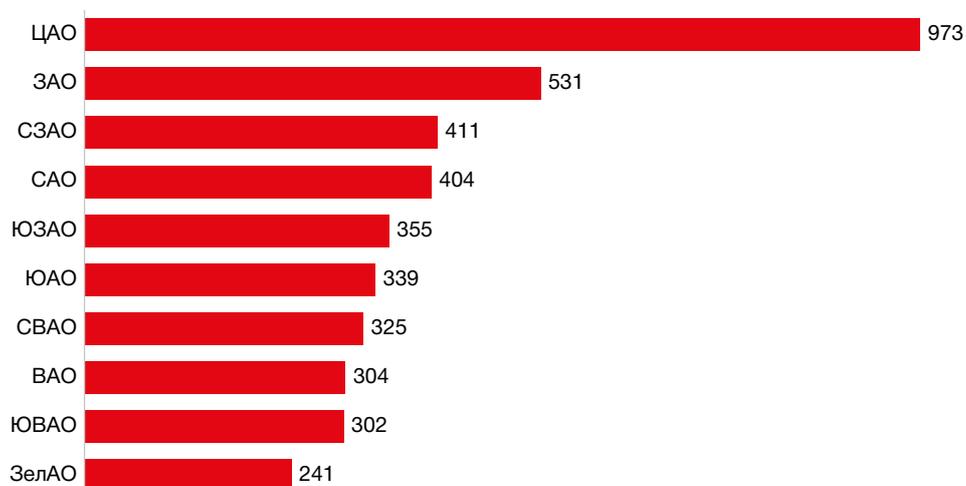


Общая структура предложения по округам

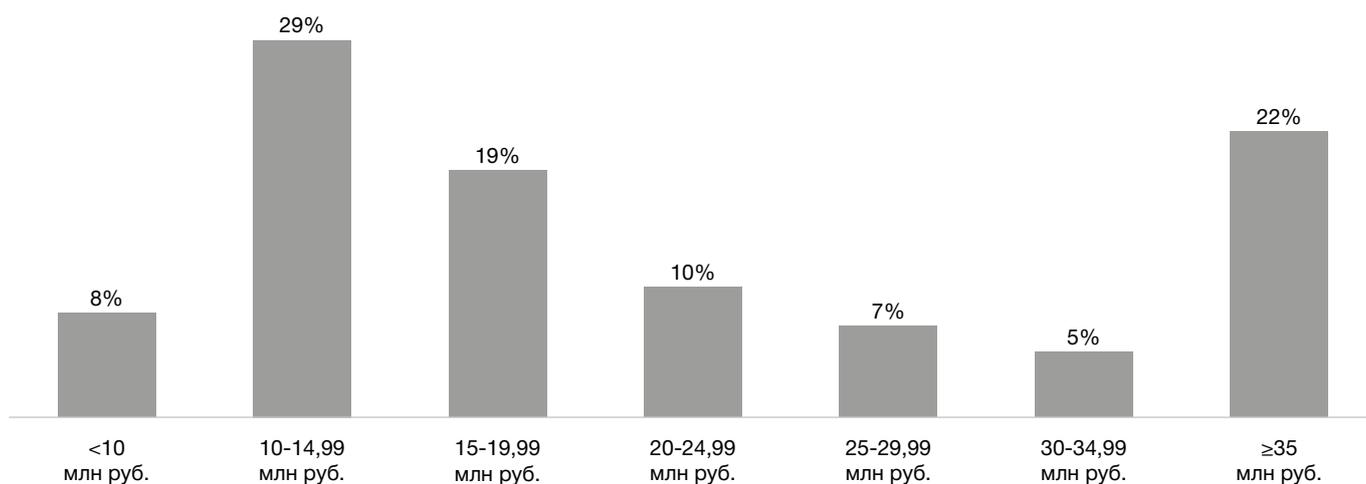


Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
САО	10,8%	↓ -0,5	↓ -0,7	403,9	↑ 0,6%	↑ 7,4%
СВАО	9,3%	↓ -0,2	0,0	325,0	↓ -0,1%	↑ 7,9%
ВАО	9,0%	↑ 0,8	↑ 0,7	303,7	↓ -0,6%	↑ 9,7%
ЮВАО	9,9%	↑ 0,1	↓ -0,2	302,3	↑ 1,7%	↑ 13,0%
ЮАО	11,0%	↑ 0,2	↑ 0,1	339,1	↓ -0,7%	↑ 10,7%
ЮЗАО	9,9%	↑ 0,5	↑ 0,3	355,0	↓ -0,4%	↑ 9,1%
ЗАО	15,3%	↑ 0,1	↓ -0,6	530,7	↑ 3,9%	↑ 18,9%
СЗАО	8,9%	↓ -0,2	↑ 1,0	411,0	↑ 1,7%	↑ 14,2%
ЦАО	14,6%	↓ -0,8	↓ -0,4	972,9	↑ 4,5%	↑ 21,6%
ЗелАО	1,3%	0,0	↓ -0,2	241,4	↑ 1,2%	↑ 10,3%

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

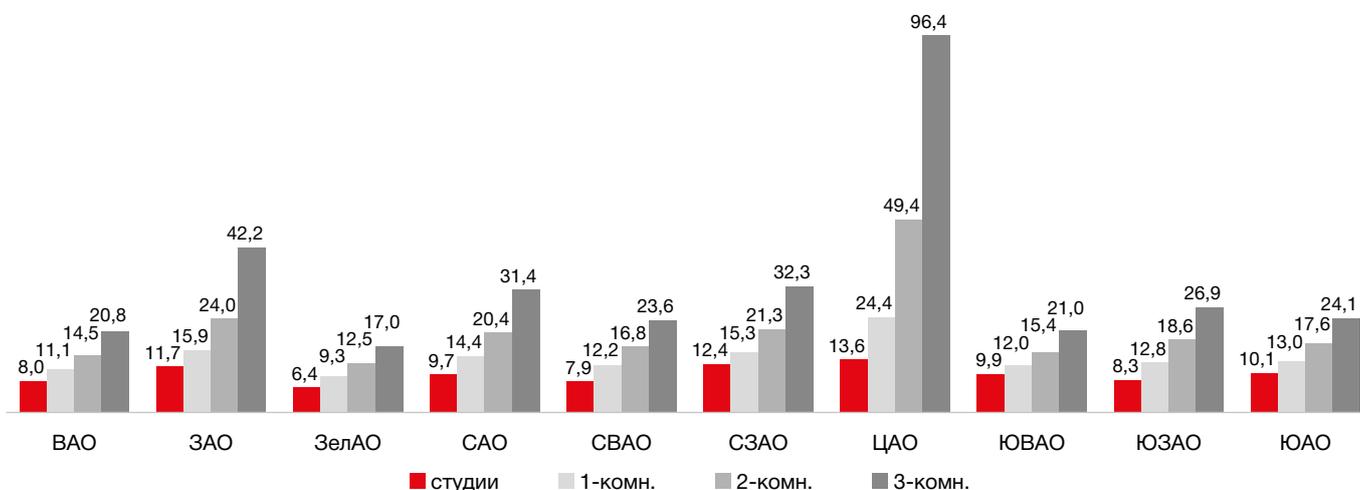


Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
<10 млн руб.	8%	8%	13%	0	↓ -5
10-14,99 млн руб.	29%	27%	30%	↑ 2	↓ -1
15-19,99 млн руб.	19%	20%	18%	↓ -1	↑ 1
20-24,99 млн руб.	10%	11%	10%	↓ -1	0
25-29,99 млн руб.	7%	7%	6%	0	↑ 1
30-34,99 млн руб.	5%	5%	4%	0	↑ 1
≥35 млн руб.	22%	22%	19%	0	↑ 3

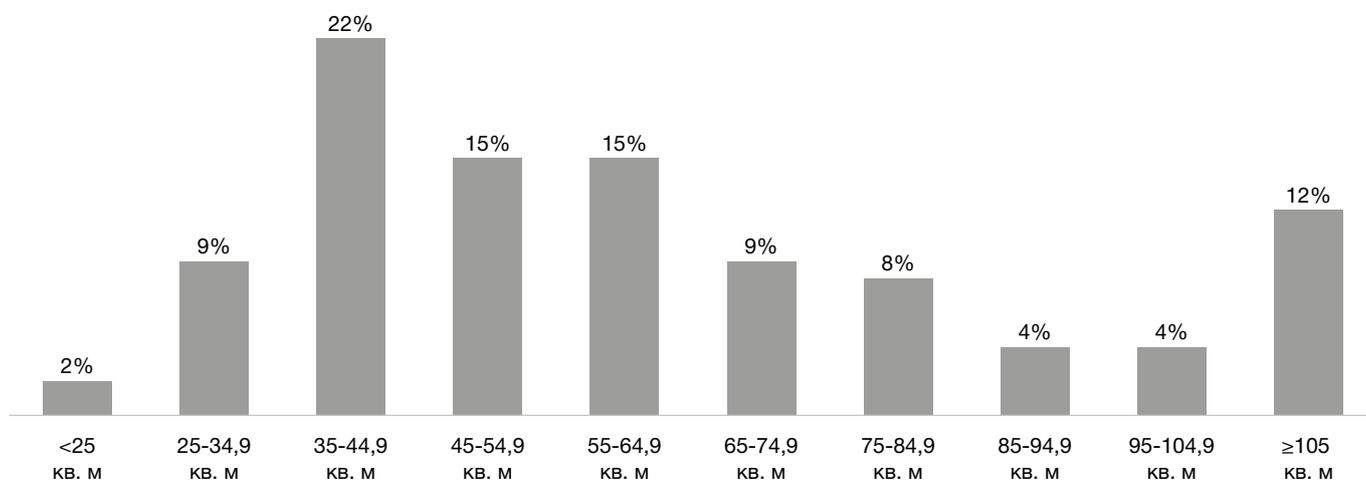
Средний бюджет по комнатности, млн руб.



Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за квартал, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	8,0	11,1	14,5	20,8	↑ 4,7%	0,0%	↓ -2,5%	↓ -1,3%
ЗАО	11,7	15,9	24,0	42,2	↑ 2,4%	↑ 2,6%	↓ -0,9%	↑ 2,3%
ЗелАО	6,4	9,3	12,5	17,0	↑ 6,9%	↓ -0,1%	↓ -1,6%	↑ 2,9%
САО	9,7	14,4	20,4	31,4	↑ 3,0%	↓ -0,2%	↓ -1,1%	↓ -3,8%
СВАО	7,9	12,2	16,8	23,6	↑ 1,8%	↓ -2,6%	↑ 1,1%	↓ -1,1%
СЗАО	12,4	15,3	21,3	32,3	↑ 5,8%	↓ -0,8%	↑ 0,8%	↓ -0,1%
ЦАО	13,6	24,4	49,4	96,4	↑ 7,9%	↑ 2,8%	↑ 4,3%	↑ 7,1%
ЮВАО	9,9	12,0	15,4	21,0	↓ -1,8%	↑ 0,7%	↑ 0,5%	↑ 3,0%
ЮЗАО	8,3	12,8	18,6	26,9	↓ -3,0%	↑ 0,2%	↓ -1,1%	↓ -3,0%
ЮАО	10,1	13,0	17,6	24,1	↑ 1,5%	↓ -2,6%	↓ -2,4%	↓ -3,2%

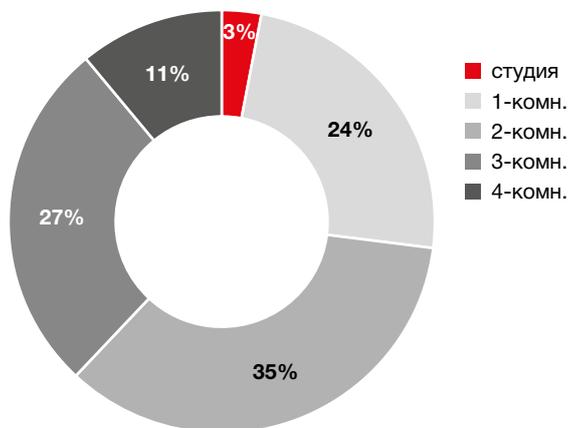
Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за год, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	8,0	11,1	14,5	20,8	↑ 19,7%	↑ 9,5%	↑ 7,8%	↑ 10,7%
ЗАО	11,7	15,9	24,0	42,2	↑ 16,1%	↑ 13,3%	↑ 12,4%	↑ 16,6%
ЗелАО	6,4	9,3	12,5	17,0	↑ 11,9%	↑ 11,8%	↑ 11,4%	↑ 11,0%
САО	9,7	14,4	20,4	31,4	↑ 7,2%	↑ 11,9%	↑ 7,8%	↑ 7,1%
СВАО	7,9	12,2	16,8	23,6	↑ 9,0%	↑ 6,3%	↑ 8,9%	↑ 10,9%
СЗАО	12,4	15,3	21,3	32,3	↑ 17,6%	↑ 17,5%	↑ 14,8%	↑ 15,4%
ЦАО	13,6	24,4	49,4	96,4	↑ 2,0%	↑ 9,4%	↑ 18,9%	↑ 35,2%
ЮВАО	9,9	12,0	15,4	21,0	↑ 19,8%	↑ 12,7%	↑ 11,2%	↑ 13,4%
ЮЗАО	8,3	12,8	18,6	26,9	↑ 14,8%	↑ 9,8%	↑ 9,0%	↑ 9,9%
ЮАО	10,1	13,0	17,6	24,1	↑ 11,3%	↑ 14,6%	↑ 10,3%	↑ 15,5%

Структура по площади

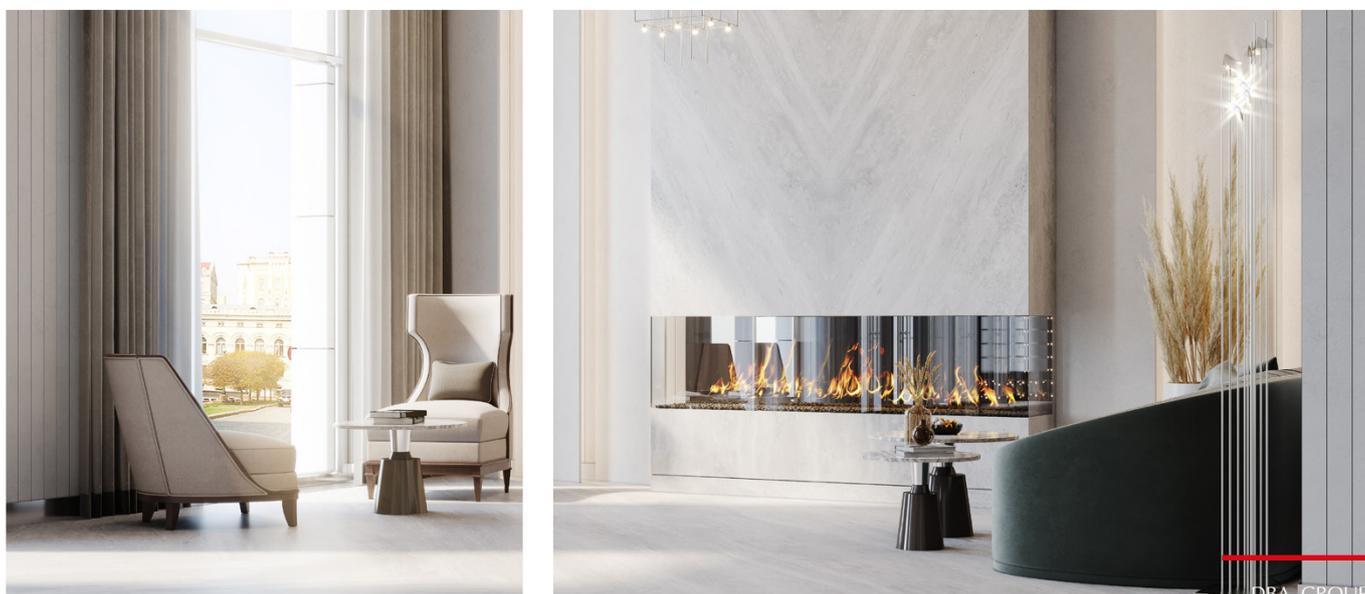


Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
<25 кв. м	2%	2%	2%	0	0
25-34,9 кв. м	9%	9%	9%	0	0
35-44,9 кв. м	22%	21%	21%	↑ 1	↑ 1
45-54,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
55-64,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
65-74,9 кв. м	9%	9%	9%	0	0
75-84,9 кв. м	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	12%	13%	13%	↓ -1	↓ -1

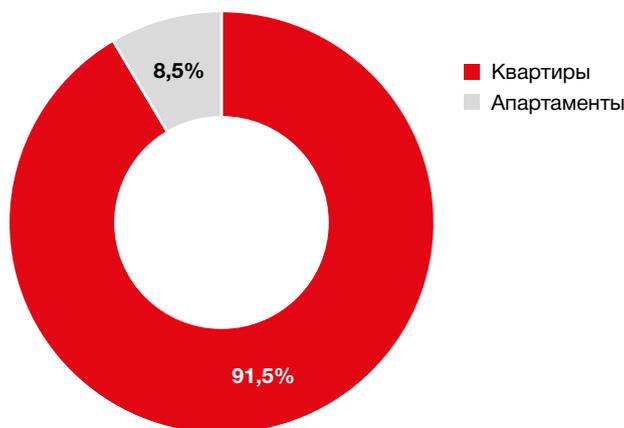
Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
студия	3%	3%	4%	0	↓ -1
1-комн.	24%	24%	23%	0	↑ 1
2-комн.	35%	34%	34%	↑ 1	↑ 1
3-комн.	27%	27%	28%	0	↓ -1
4-комн.	11%	12%	11%	↓ -1	0

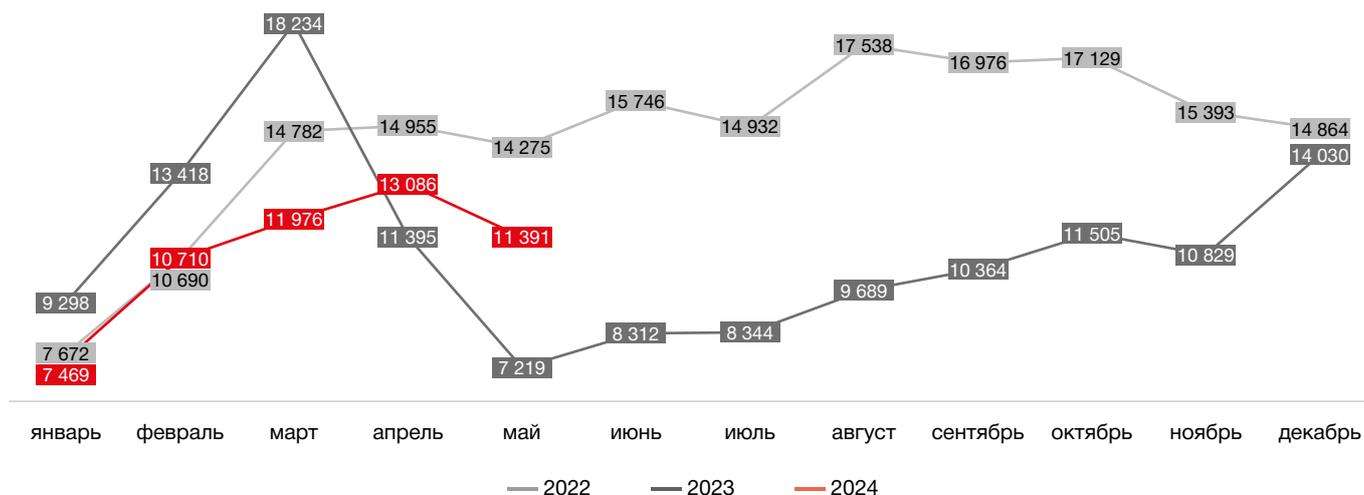


Структура предложения по формату

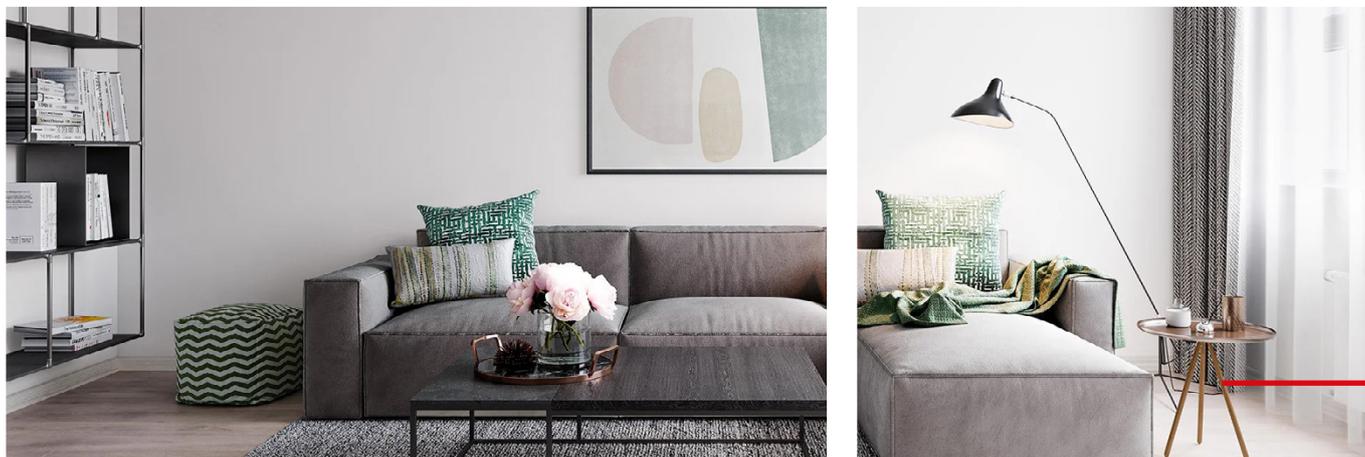


Формат	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
Квартиры	91,5%	91,2%	91,6%	↑ 0,3	↓ -0,1
Апартаменты	8,5%	8,8%	8,4%	↓ -0,3	↑ 0,1

Динамика сделок на вторичном рынке жилья Москвы, по данным Росреестра



5 Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы



Предложение. На вторичном рынке Новой Москвы на фоне снижения покупательской активности объём предложения по итогам II квартала 2024 года увеличился сразу на 10,3% и составил 5,5 тыс. объектов (квартир и апартаментов). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объём предложения уменьшился на 12,6%. Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе (86%). Средневзвешенная цена предложения в НАО составляет 245,2 тыс. руб./кв. м (+0,5% за квартал и +8,4% за год), в ТАО – 177,8 тыс. руб./кв. м (+2,5% за квартал и +6,4% за год).

Цена. По итогам II квартала 2024 года рост цен продолжился, но темпы прироста постепенно сокращаются. Средневзвешенная цена предложения увеличилась за квартал на 0,8% до 236,0 тыс. руб./кв. м., за год – на 7,6%. Если на вторичном рынке Москвы в старых границах средневзвешенная цена только вернулась на уровень начала 2022 года, то на вторичном рынке Новой Москвы цены перешагнули этот уровень в конце прошлого года и продолжают поступательный рост. Однако годовой прирост не превышает темпы инфляции за тот же период.

Структура по бюджету. На вторичном рынке Новой Москвы по сравнению с предыдущим кварталом структура предложения по бюджету практически не изменилась, но в годовой динамике на 7 п.п. сократилась доля лотов стоимостью до 8 млн руб. (с 23% до 16%). При этом объекты стоимостью до 6 млн руб. составляют всего 2% от общего числа в экспозиции.

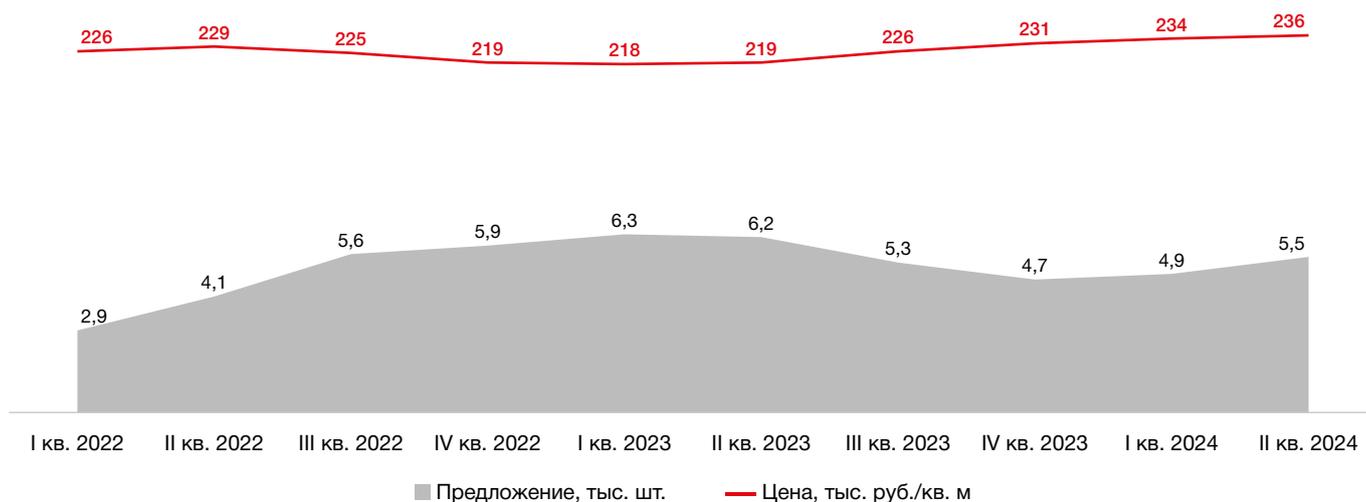
Структура по площади. Максимальная доля предложения (28%) на вторичном рынке Новой Москвы по-прежнему приходится на квартиры площадью 35-45 кв. м, что соответствует однокомнатным и евро-двухкомнатным лотам. За квартал доля таких лотов выросла на 2 п.п. В годовой динамике в структуре предложения на 3 п.п. увеличилась доля объектов площадью 35-65 кв.м (с 57% до 60%) за счёт равноценного уменьшения доли лотов площадью 65-95 кв.м. Вторичный рынок Новой Москвы состоит преимущественно из квартир в «молодых» жилых комплексах, и предложение соответствует современным трендам квартирографии на рынке новостроек.

Структура предложения по комнатности. На вторичном рынке Новой Москвы, основную часть предложения по-прежнему составляют однокомнатные и двухкомнатные

варианты (35% и 36% соответственно). За счёт того, что предложение студий, однокомнатных и двухкомнатных объектов за квартал выросло, а трёхкомнатных – не изменилось, доля последних в структуре предложения сократилась на 2 п.п.

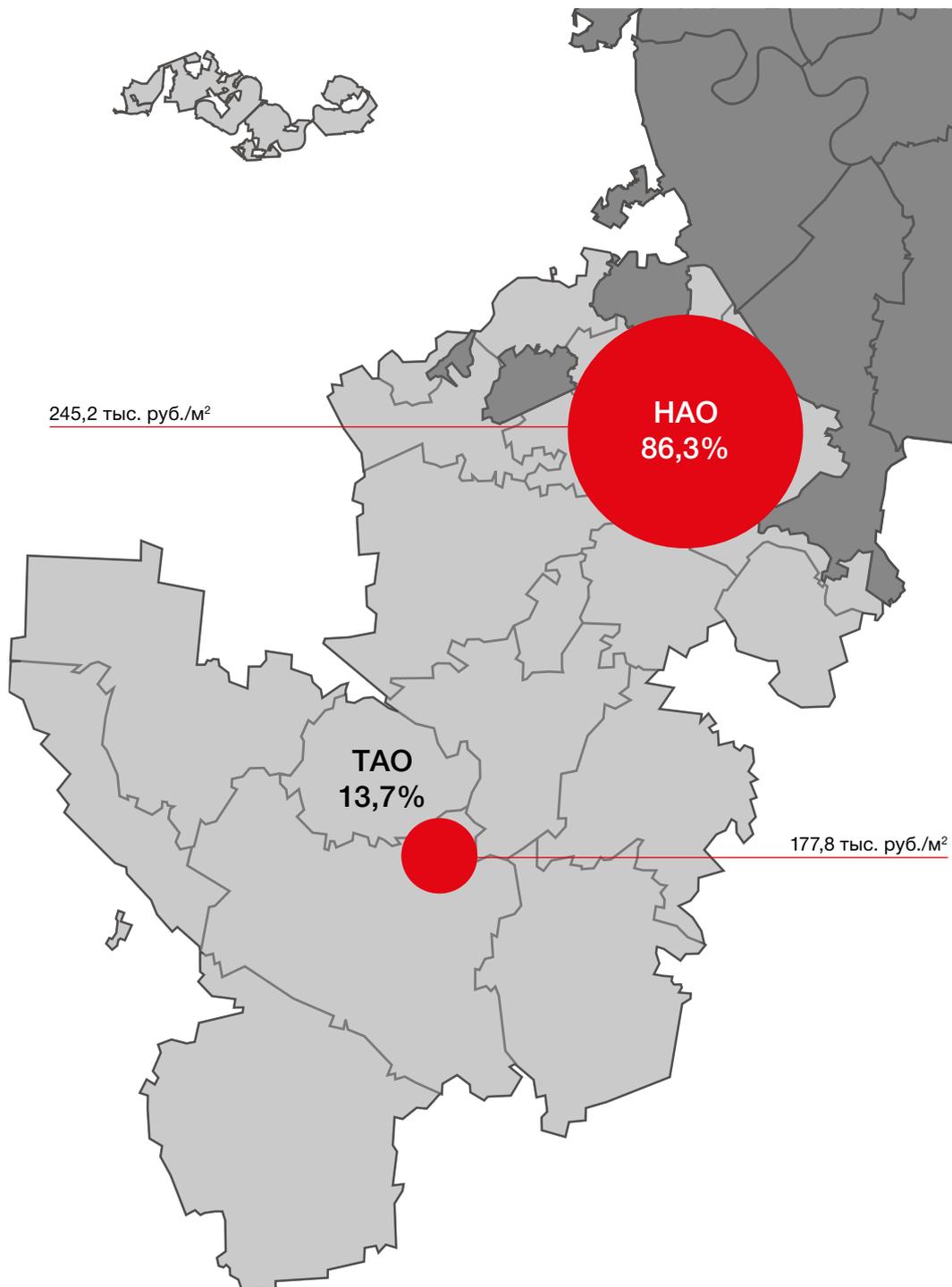
Структура предложения по формату. Доля апартamentов на вторичном рынке Новой Москвы по сравнению с предыдущим периодом не изменилась, а за год выросла с 1,4 до 2,3%. Однако за счёт небольшого предложения, темп роста цен по апартamentам в годовом выражении выше, чем по квартирам. За год цена апартamentов выросла на 18,1% до 191,7 тыс. руб./кв.м, а квартир – на 7,6% до 237,0 тыс. руб./кв.м. За счёт активного развития транспортной инфраструктуры апартamentы привлекательны под сдачу в аренду, когда не требуется прописка.

Динамика объёма предложения и цены



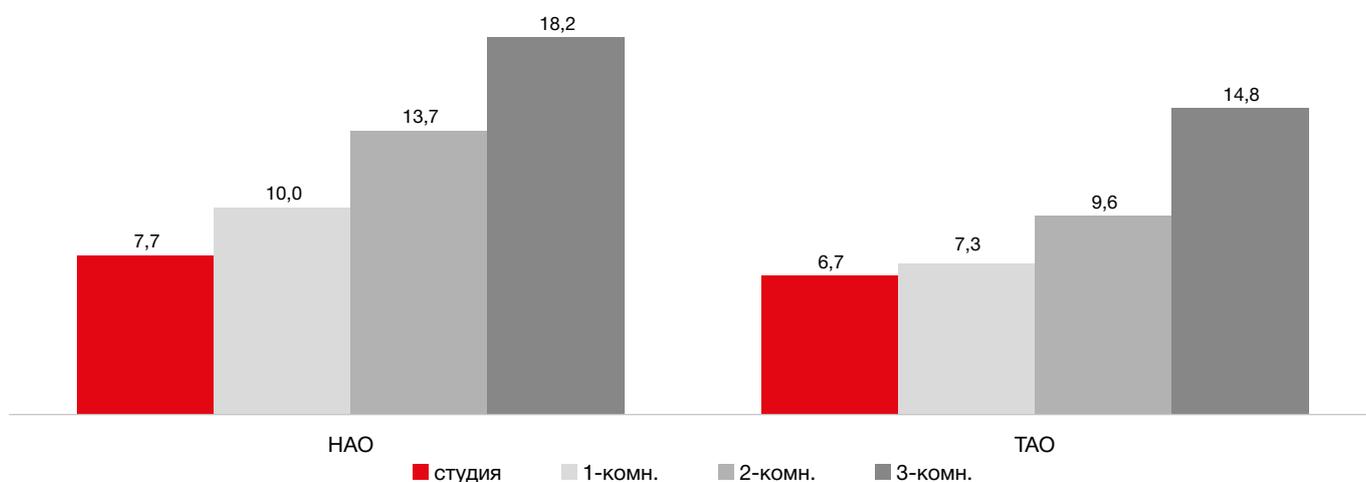
Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	5,5	↑ 10,3%	↓ -12,6%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	236,0	↑ 0,8%	↑ 7,6%

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	86,3	↑ 0,1	↓ -2,2	245,2	↑ 0,5%	↑ 8,4%
ТАО	13,7	↓ -0,1	↑ 2,2	177,8	↑ 2,5%	↑ 6,4%

Средний бюджет по комнатности, млн руб.

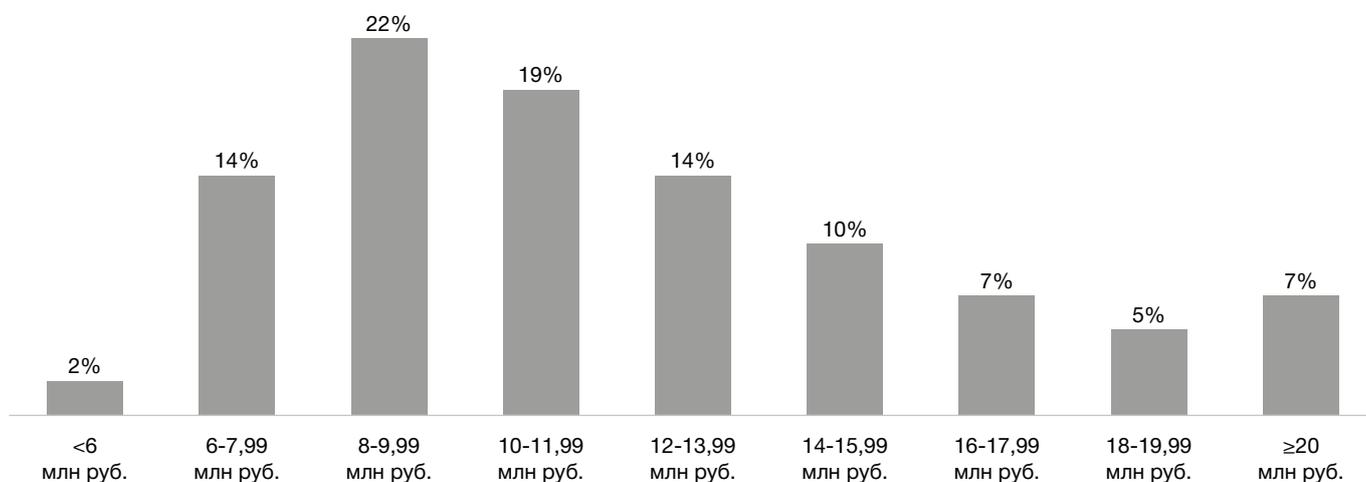


Комнат / округ	Средний бюджет предложения, млн руб.				
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
НАО	12,7	12,9	11,8	↓ -1,2%	↑ 7,6%
студия	7,7	7,7	6,9	↓ -0,3%	↑ 10,8%
1-комн.	10,0	10,1	9,3	↓ -1,1%	↑ 8,2%
2-комн.	13,7	13,7	12,7	↓ -0,1%	↑ 8,1%
3-комн.	18,2	17,8	16,8	↑ 1,9%	↑ 7,9%
ТАО	10,3	9,7	9,6	↑ 5,8%	↑ 7,4%
студия	6,7	5,5	5,4	↑ 23,3%	↑ 23,3%
1-комн.	7,3	7,2	6,9	↑ 1,0%	↑ 6,2%
2-комн.	9,6	9,7	9,3	↓ -1,2%	↑ 3,3%
3-комн.	14,8	13,5	12,8	↑ 10,2%	↑ 15,8%

Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО во II квартале 2024 года составляет 12,7 млн руб. (-1,2% за квартал и +7,6% за год), в ТАО – 10,3 млн руб. (+5,8% за квартал и +7,4% за год).



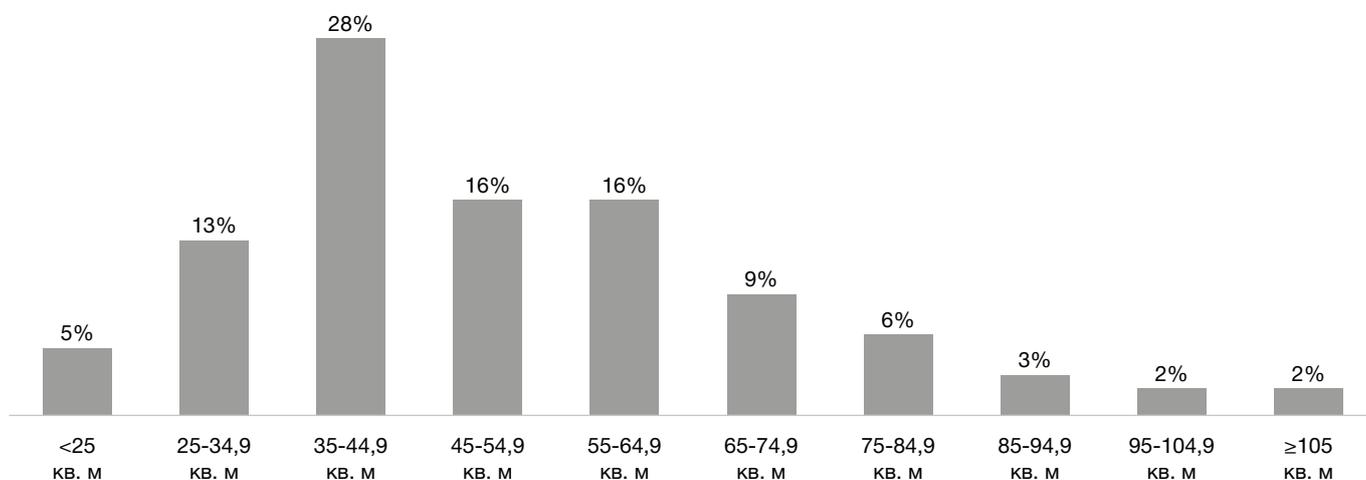
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
<6 млн руб.	2%	2%	5%	0	↓ -3
6-7,99 млн руб.	14%	14%	18%	0	↓ -4
8-9,99 млн руб.	22%	21%	22%	↑ 1	0
10-11,99 млн руб.	19%	19%	17%	0	↑ 2
12-13,99 млн руб.	14%	14%	13%	0	↑ 1
14-15,99 млн руб.	10%	11%	10%	↓ -1	0
16-17,99 млн руб.	7%	7%	6%	0	↑ 1
18-19,99 млн руб.	5%	5%	4%	0	↑ 1
≥20 млн руб.	7%	7%	5%	0	↑ 2

Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы во II квартале 2024 года составляет 12,4 млн руб. (-0,4% за квартал и +6,9% в годовой динамике).

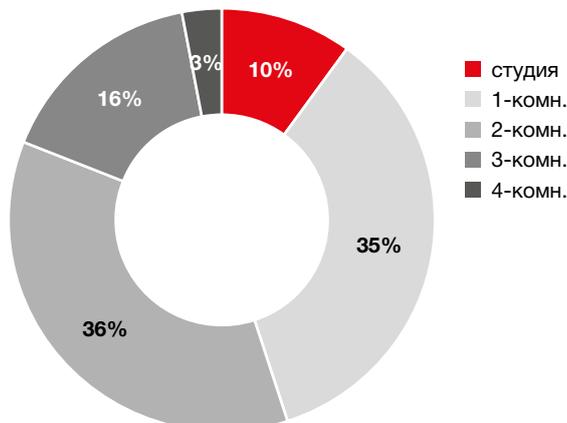
Структура по площади



Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
<25 кв. м	5%	5%	5%	0	0
25-34,9 кв. м	13%	13%	13%	0	0
35-44,9 кв. м	28%	26%	27%	↑ 2	↑ 1
45-54,9 кв. м	16%	16%	15%	0	↑ 1
55-64,9 кв. м	16%	15%	15%	↑ 1	↑ 1
65-74,9 кв. м	9%	10%	10%	↓ -1	↓ -1
75-84,9 кв. м	6%	7%	7%	↓ -1	↓ -1
85-94,9 кв. м	3%	3%	4%	0	↓ -1
95-104,9 кв. м	2%	2%	2%	0	0
≥105 кв. м	2%	3%	2%	↓ -1	0

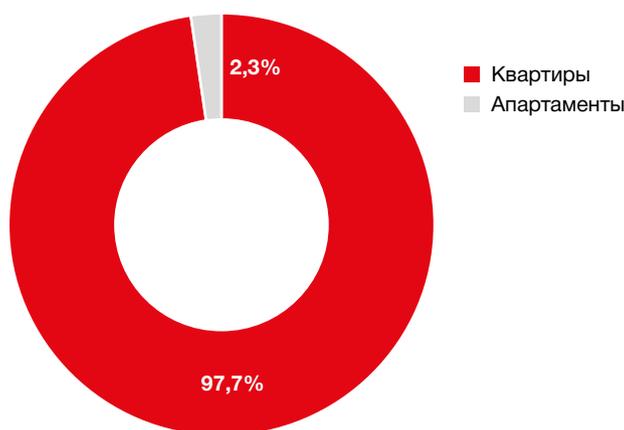
Во II квартале 2024 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы составила 52,5 кв. м (-1,1% за квартал и -0,7% за год).

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	II кв. 2024 г.	I кв. 2024 г.	II кв. 2023 г.		
студия	10%	9%	10%	↑ 1	0
1-комн.	35%	35%	34%	0	↑ 1
2-комн.	36%	35%	36%	↑ 1	0
3-комн.	16%	18%	18%	↓ -2	↓ -2
4-комн.	3%	3%	2%	0	↑ 1

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	97,7	0	↓ -0,9	235,1	↑ 1,2%	↑ 7,3%
Апартаменты	2,3	0	↑ 0,9	195,1	↑ 14,0%	↑ 23,8%

6 Тенденции рынка ипотеки



Во II квартале 2024 года доля ипотечных сделок на первичном рынке Москвы в старых границах составила 72,4%, Новой Москвы – 86,6%, Московской области – 85,5%.

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе по-прежнему является СБЕРБАНК. ТОП-5 банков по объёму выданных ипотечных кредитов генерируют 93% ипотечных сделок.

По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, во II квартале 2024 года в массовом сегменте доля ипотечной программы с господдержкой по ставке 8% выросла на 6 п.п. В преддверии окончания действия программы покупатели стремились успеть получить одобрение и войти в сделку. По-прежнему существенную роль играет семейная ипотека, её доля составила 41%, снизившись по сравнению с предыдущим кварталом на 1 п.п. Доля IT-ипотеки, наоборот, за квартал увеличилась на 1 п.п. и достигла 21%. На фоне повышения ипотечных ставок доля стандартных ипотечных программ снизилась за квартал на 7 п.п. – до 12%. Доля субсидированных застройщиком программ выросла на 1 п.п. и достигла 3%.

Структура ипотечных сделок по размеру первоначального взноса в очередной раз претерпела изменения. Во II квартале минимальный первоначальный взнос составлял 20%. Доля кредитов с первоначальным взносом от 20% до 40% составила 64% (-4 п.п. за квартал). На кредиты с первоначальным взносом от 40% до 60% пришлось 20% сделок (+1 п.п. за квартал). На 5 п.п. (до 16%) выросла доля кредитов с первоначальным взносом от 60%.

Во II квартале 2024 года в структуре ипотечных сделок доля долгосрочных кредитов, выданных на срок 25-30 лет, выросла ещё на 7 п.п. и достигла 72%. При этом доля краткосрочных кредитов со сроком до 10 лет снизилась на 3 п.п. и составила 2%. На 6 п.п. снизилась доля кредитов со сроком погашения 20-25 лет, данная категория занимает 12% в структуре сделок.

В структуре ипотечных сделок по возрастным группам заёмщиков на 3 п.п. выросла доля заёмщиков в возрасте от 25 до 35 лет. Почти половина ипотечных сделок (47%) приходится на категорию заёмщиков в возрасте от 35 до 45 лет.

В структуре ипотечных сделок по сумме кредита на 10 п.п. снизилась доля кредитов до 3 млн руб. При этом на 7 п.п. выросла доля кредитов на сумму от 3 до 6 млн руб. На 6 п.п. за квартал выросла доля кредитов на сумму более 12 млн руб.

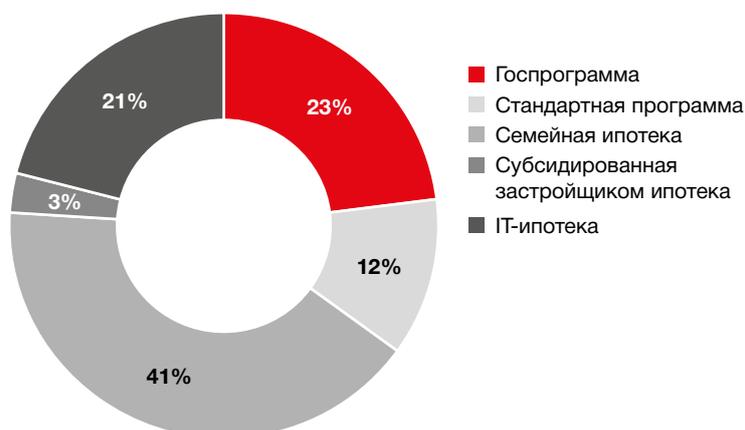


С 1 июля прекратилось действие программы с господдержкой под 8% годовых, которая была введена в 2020 году. В преддверии завершения данной программы, покупатели стремились получить одобрение и войти в сделку, из-за чего доля ипотечных кредитов в структуре сделок выросла во всем московском регионе. В границах старой Москвы доля ипотечных сделок за квартал выросла с 61,7% до 72,4%, в Новой Москве – с 83% до 86,6%, в Московской области – с 82,2% до 85,5%.

Прекращение действия одной из самых популярных ипотечных льготных программ, в совокупности с ростом ипотечных ставок и ухудшением условий выдачи ипотечных кредитов (увеличение размера первоначального взноса, снижение максимальной суммы кредита) приведёт к охлаждению спроса. Впереди ипотечный рынок ждёт период адаптации, продолжительность которого будет зависеть от внедрения новых инструментов поддержки рынка как со стороны государства, так и со стороны застройщиков и банков. Дополнительное развитие получают различные программы рассрочек и квази-ипотечных программ, предлагаемых застройщиками.

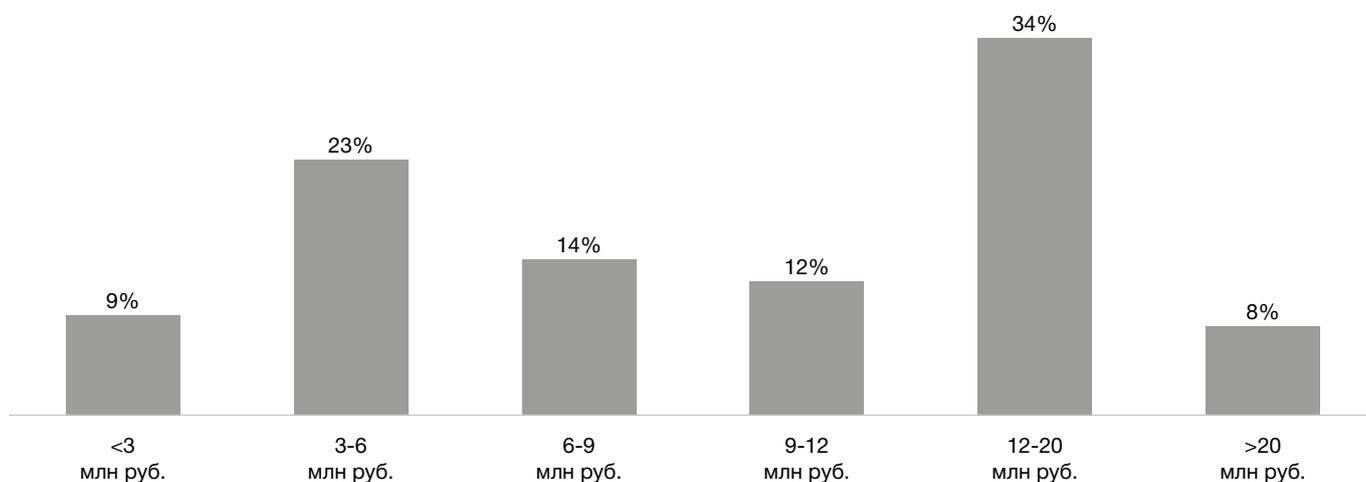
Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	72,4%	↑ 10,7	↑ 1,2
Новая Москва	86,6%	↑ 3,6	↑ 4,2
Московская область	85,5%	↑ 3,3	↑ 3,4

Выданные кредиты в разрезе по программам

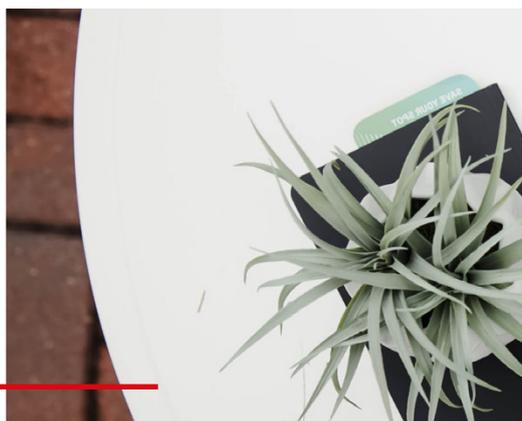


Выданные кредиты по программам	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Госпрограмма	23%	↑ 6	↓ -14
Стандартная программа	12%	↓ -7	↓ -13
Семейная ипотека	41%	↓ -1	↑ 9
Субсидированная застройщиком ипотека	3%	↑ 1	↑ 2
ИТ-ипотека	21%	↑ 1	↑ 16

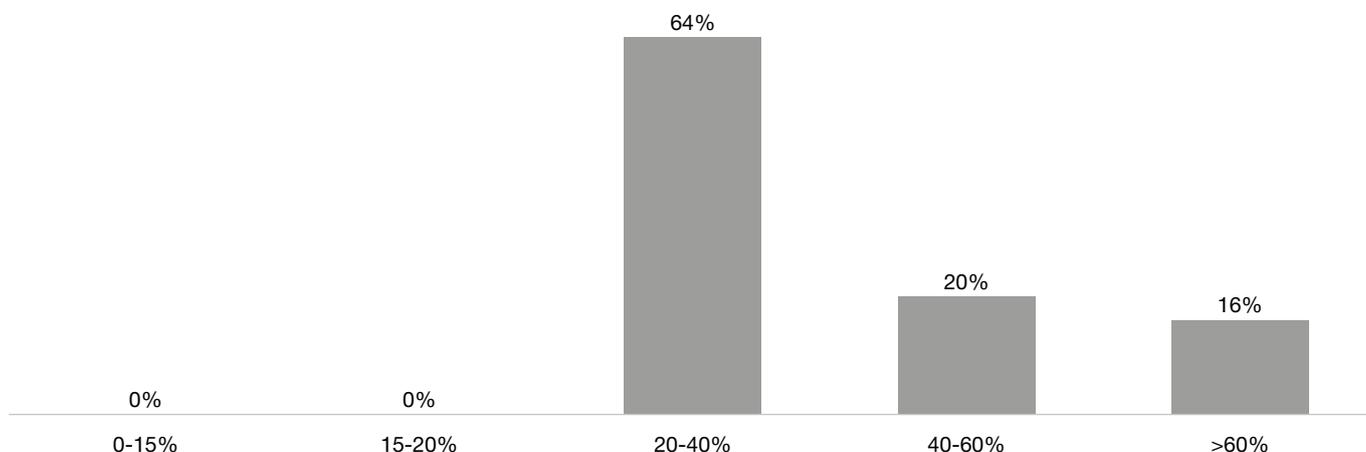
**Структура ипотечного кредитования по сумме кредита,
млн руб.**



Сумма кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
< 3 млн руб.	9%	↓ -10	↓ -4
3-6 млн руб.	23%	↑ 7	↓ -10
6-9 млн руб.	14%	↓ -5	↓ -11
9-12 млн руб.	12%	↑ 2	↑ 2
12-20 млн руб.	34%	↑ 3	↑ 18
>20 млн руб.	8%	↑ 3	↑ 5

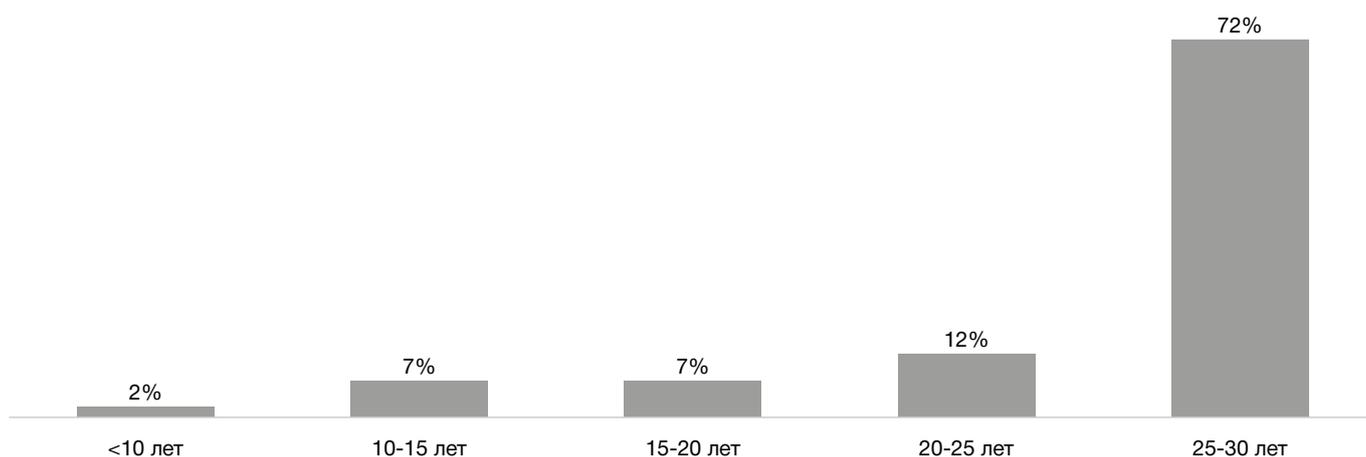


Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



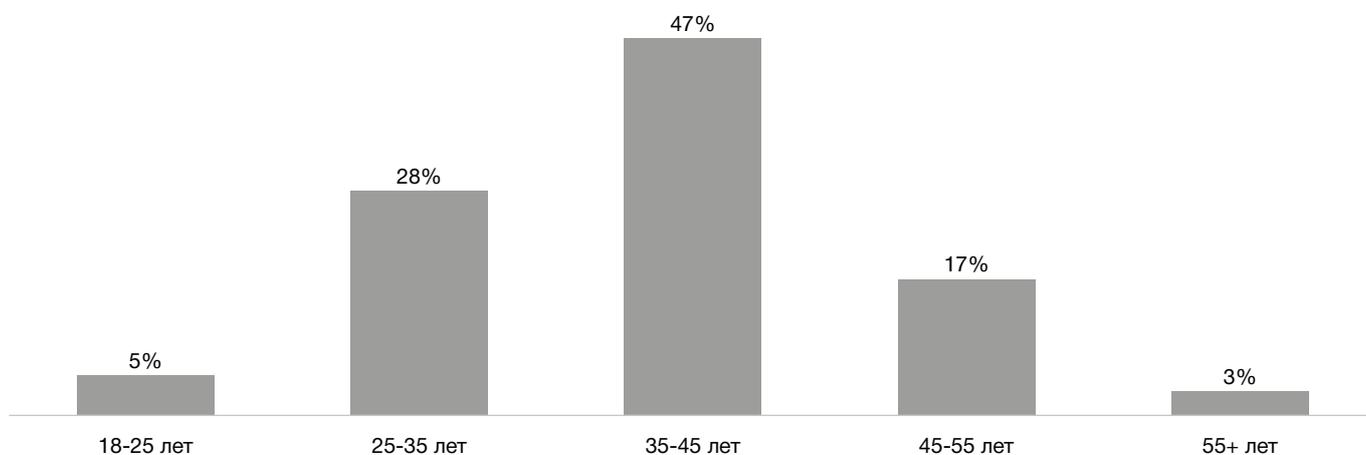
Размер первоначального взноса	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
0-15%	0%	0	↓ -2
15-20%	0%	↓ -2	↓ -43
20-40%	64%	↓ -4	↑ 29
40-60%	20%	↑ 1	↑ 8
>60%	16%	↑ 5	↑ 8

Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет



Срок кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 лет	2%	↓ -3	↓ -2
10-15 лет	7%	0	↑ 1
15-20 лет	7%	↑ 2	↓ -3
20-25 лет	12%	↓ -6	↓ -12
25-30 лет	72%	↑ 7	↑ 16

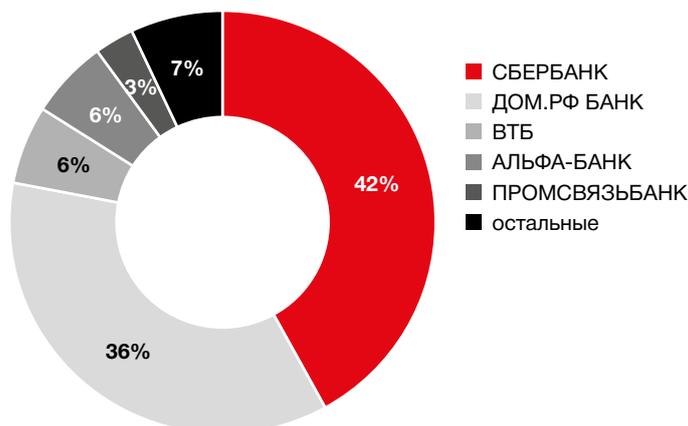
Структура заемщиков по возрастным группам, лет



Возраст заёмщиков	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
18-25 лет	5%	0	↑ 1
25-35 лет	28%	↑ 3	↓ -2
35-45 лет	47%	↓ -1	↑ 1
45-55 лет	17%	↓ -2	0
55+ лет	3%	0	0

Во II квартале 2024 года пятёрка банков-лидеров по объёму выданных ипотечных кредитов не изменилась. При этом эти банки сгенерировали 93% ипотечных сделок московского региона. Лидером по объёму выданных ипотечных кредитов по-прежнему остаётся Сбербанк, его доля выросла с 34% до 42%. На второе место вышел банк ВТБ с долей 36%.

ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



7 Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах

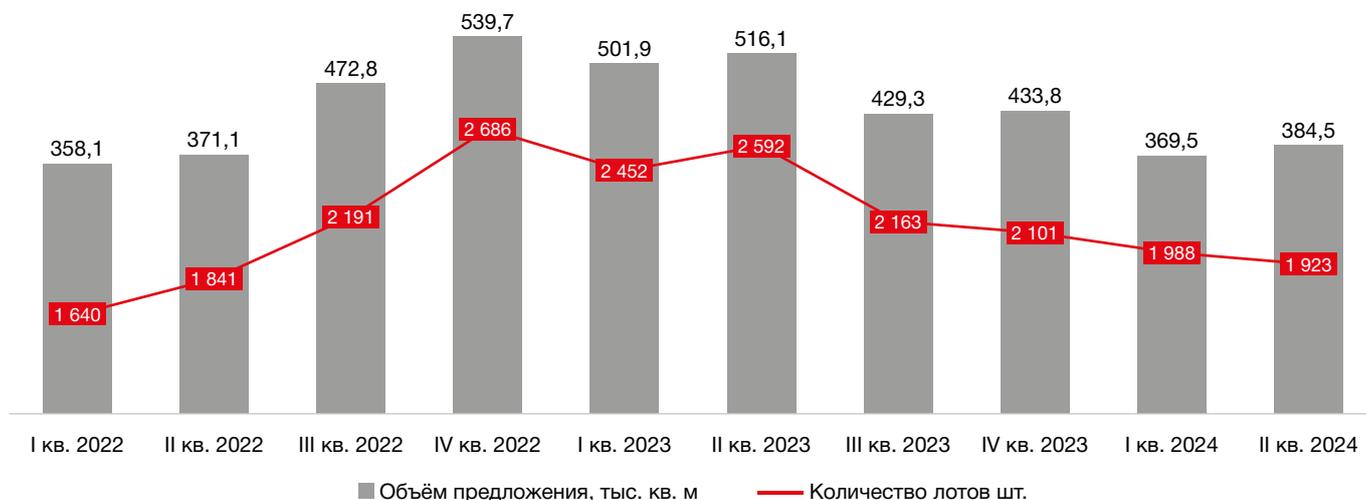
Во II квартале 2024 года на рынке помещений стрит-ритейла, расположенных на первых этажах жилых домов, объем экспозиции в штуках снизился на 3,3% по сравнению с предыдущим кварталом, а в квадратных метрах, наоборот, увеличился на 4,1%, что говорит о перераспределении структуры экспозиции в сторону более крупных лотов и о вымывании компактных площадей.

В старом жилом фонде количество объектов в экспозиции за квартал практически не изменилось, при этом в квадратных метрах объем предложения вырос на 5,2%. В сегменте новостроек количество объектов в предложении снизилось на 5,8%, хотя в квадратных метрах зафиксировано увеличение объема предложения на 2,6%. Это говорит о росте активности не крупных инвесторов, предпочитающих вкладываться в небольшие, компактные помещения в новостройках. При этом, судя по динамике изменения основных показателей, наибольшим спросом в сегменте новостроек во II квартале пользовались помещения в уже построенных и введенных в эксплуатацию корпусах.

Во II квартале 2024 года рост цен замедлился. Средневзвешенная цена предложения помещений стрит-ритейла составила 375,6 тыс. руб./кв. м, что всего на 0,9% выше показателя предыдущего квартала. При этом по сравнению с аналогичным периодом прошлого года цена выросла на 13,9%, достигнув своего максимального значения за последние два года. Замедление темпов роста средневзвешенной цены обусловлено как укрупнением лотов, так и «сдвигом» экспозиции в сторону старого жилого фонда.

Во II квартале 2024 года объем предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 384,5 тыс. кв. м или 1,9 тыс. лотов. Текущие показатели сопоставимы с показателями II квартала 2022 года, когда рынок был относительно стабилен.

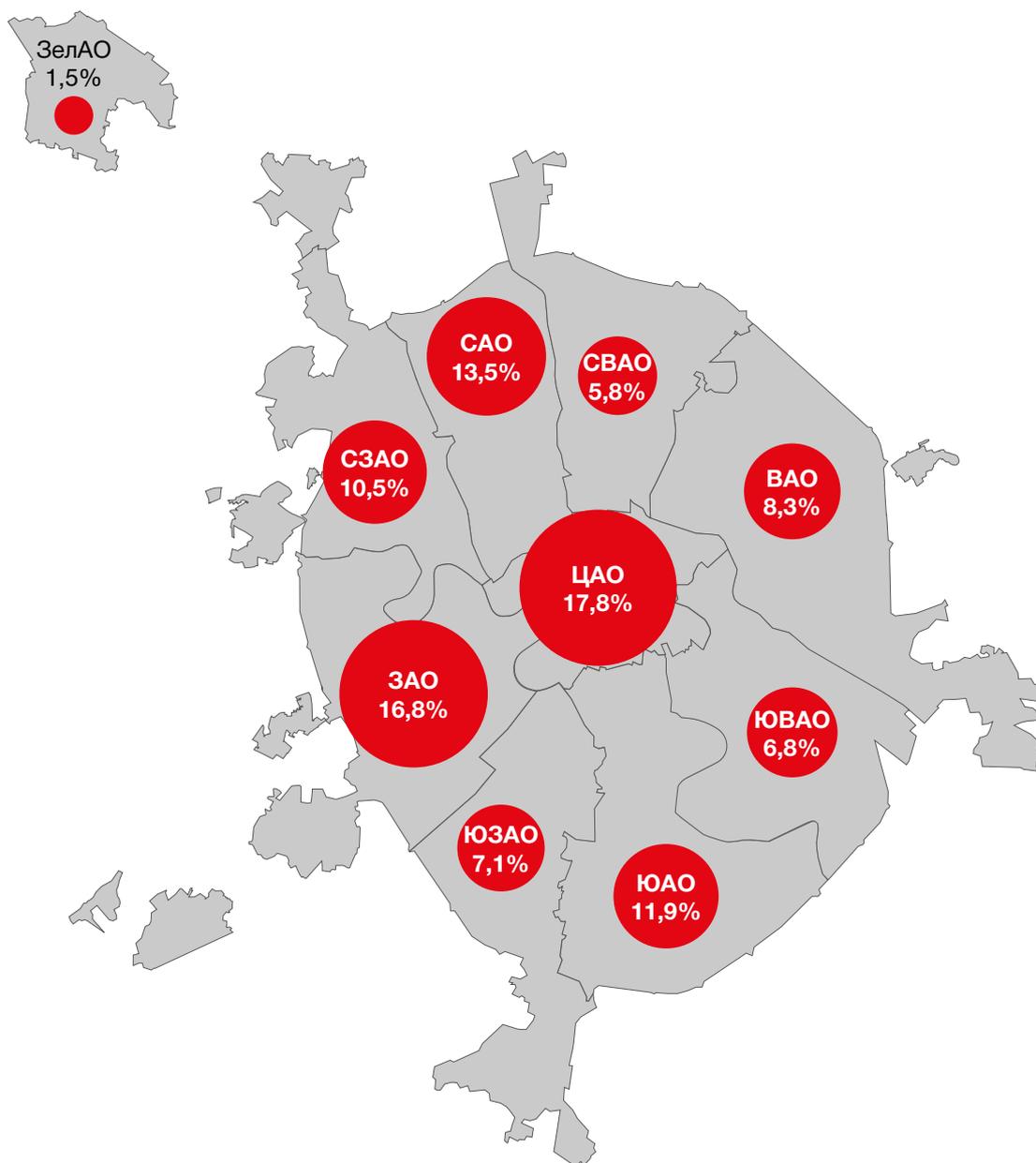
Динамика объема предложения коммерческих помещений



Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	1,9	↓ -3,3%	↓ -25,8%
Объём предложения, тыс. кв. м	384,5	↑ 4,1%	↓ -25,5%

По объёму предложения лидерство продолжает удерживать ЦАО, на него приходится 17,8% предложения, при этом его доля за квартал выросла на 1,7 п.п. Второе место, как и в предыдущем квартале, занимает ЗАО, его доля составила 16,8%. На третьем месте по-прежнему САО с долей 13,5%.

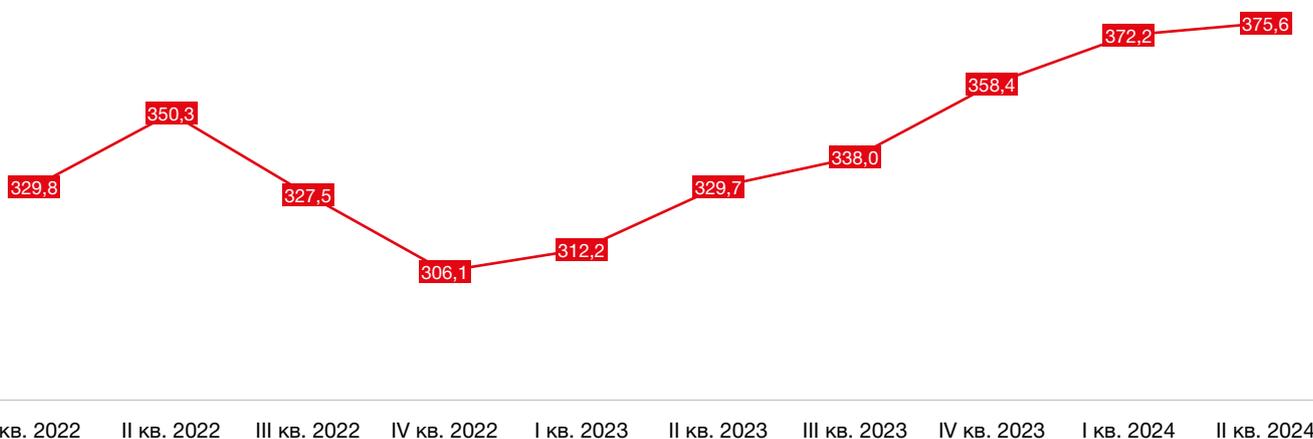
Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
ВАО	8,3%	↓ -1,6	0
ЗАО	16,8%	↑ 1,8	↑ 4,1
ЗелАО	1,5%	↑ 0,4	↑ 0,6
САО	13,5%	↓ -0,1	↑ 2,2
СВАО	5,8%	↓ -2,0	↓ -3,0
СЗАО	10,5%	↑ 2,1	↑ 2,6
ЦАО	17,8%	↑ 1,7	↑ 0,5
ЮАО	11,9%	↓ -0,8	↓ -1,6
ЮВАО	6,8%	↓ -2,1	↓ -3,5
ЮЗАО	7,1%	↑ 0,6	↓ -1,9

Во II квартале рост цен снова замедлился. За квартал средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений выросла на 0,9% и составила 375,6 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 13,9%.

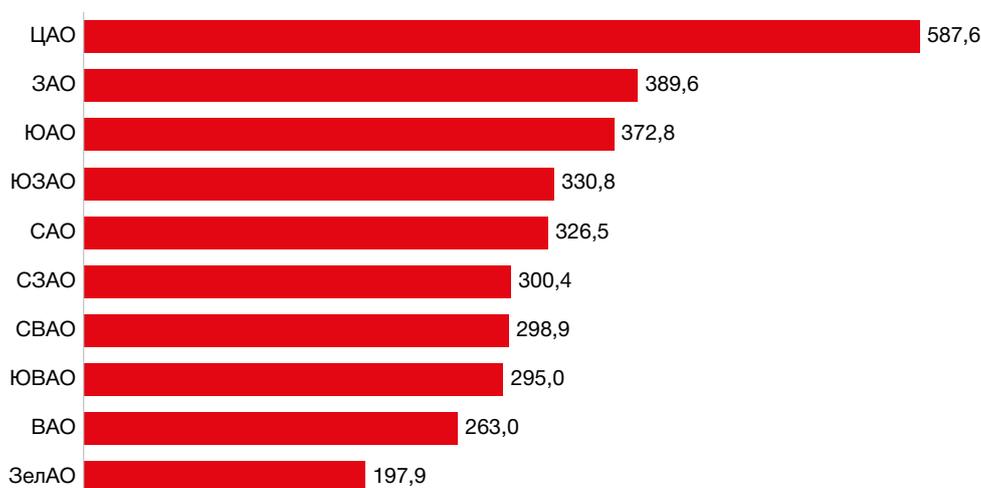
Динамика средневзвешенной цены предложения коммерческих помещений, тыс. руб./кв. м



Показатель	II кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	375,6	↑ 0,9%	↑ 13,9%

Первое место по уровню цен всё также занимает ЦАО (587,6 тыс. руб./кв. м). На второе место вышел ЗАО с ценой 389,6 тыс. руб./кв. м. ЮАО переместился на третье место с ценой 372,8 тыс. руб./кв. м.

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



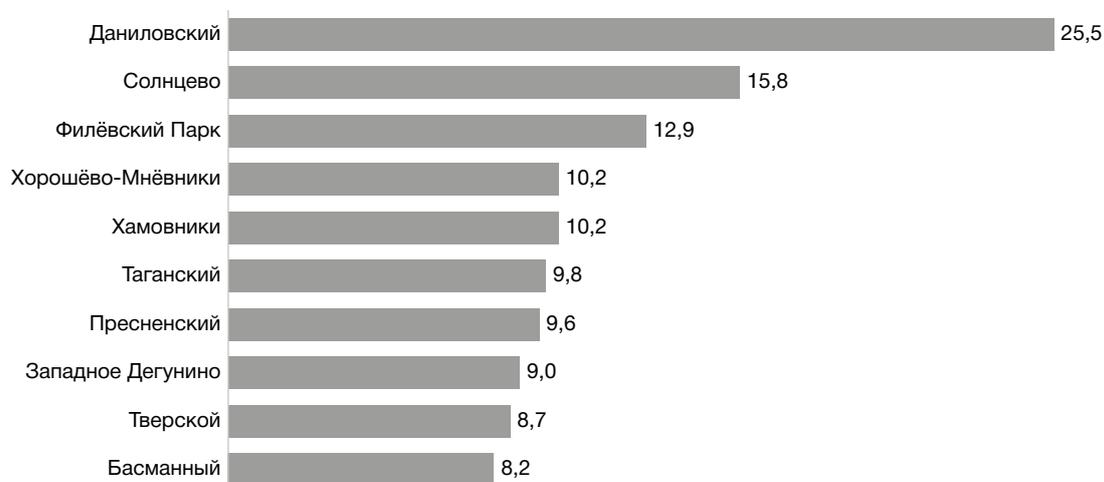
Во II квартале 2024 года динамика изменения средневзвешенной цены предложения по округам Москвы носила разнонаправленный характер. В шести округах цена выросла, рост варьировался от 0,2% до 12,3%. В четырёх округах зафиксировано снижение цены в диапазоне от -3,1% до -20,4%. В годовой динамике рост цен зафиксирован во всех округах.

Округ	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
ВАО	263,0	↑ 8,7%	↑ 22,9%
ЗАО	389,6	↑ 0,2%	↑ 31,1%
ЗелАО	197,9	↓ -20,4%	↑ 21,4%
САО	326,5	↓ -8,7%	↑ 3,8%
СВАО	298,9	↑ 2,9%	↑ 5,3%
СЗАО	300,4	↑ 8,7%	↑ 10,8%
ЦАО	587,6	↓ -3,1%	↑ 0,9%
ЮАО	372,8	↓ -8,5%	↑ 23,4%
ЮВАО	295,0	↑ 9,8%	↑ 18,9%
ЮЗАО	330,8	↑ 12,3%	↑ 26,9%

Во II квартале 2024 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 121 московском районе. Лидером по объёму предложения, как и в предыдущем квартале, является Даниловский район, на втором месте – район Солнцево, на третьем месте – Филёвский Парк.

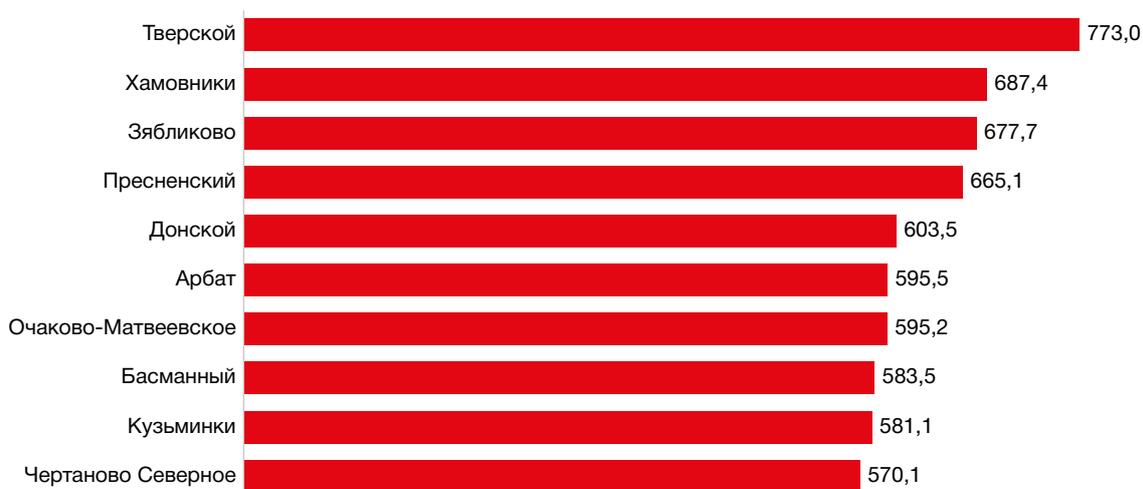


ТОП-10 районов по объёму предложения, тыс. кв. м

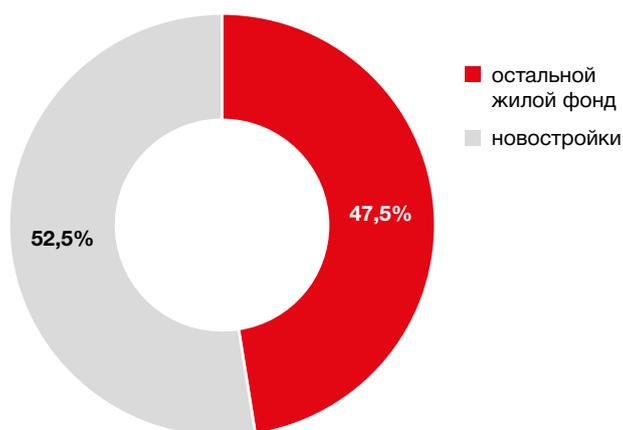


Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра возглавляет Тверской район (773,0 тыс. руб./кв. м). На втором месте – район Хамовники (687,4 тыс. руб./кв. м). На третьем месте – район Зябликово (677,7 тыс. руб./кв. м). Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Пресненский (665,1 тыс. руб./кв. м), Донской (603,5 тыс. руб./кв. м), Арбат (595,5 тыс. руб./кв. м), Очаково-Матвеевское (595,2 тыс. руб./кв. м), Басманный (583,5 тыс. руб./кв. м), Кузьминки (581,1 тыс. руб./кв. м) и Чертаново Северное (570,1 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



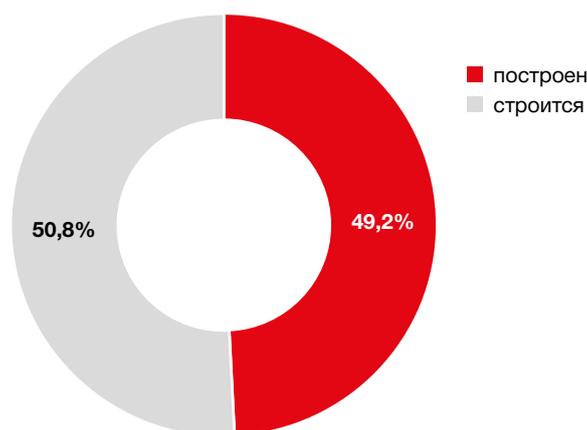
В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. Доля предложения в новостройках составляет 52,5% от общего количества объектов в продаже. Доля предложения в жилых домах, построенных до 2015 года – 47,5%.



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	47,5%	↑ 1,4	↓ -0,6	356,0	↑ 0,6%	↑ 16,2%
новостройки	52,5%	↓ -1,4	↑ 0,6	401,9	↑ 1,5%	↑ 12,1%

Средневзвешенная цена предложения в новостройках составляет 401,9 тыс. руб./кв. м, в категории жилых домов, построенных до 2015 года, - 356,0 тыс. руб./кв. м.

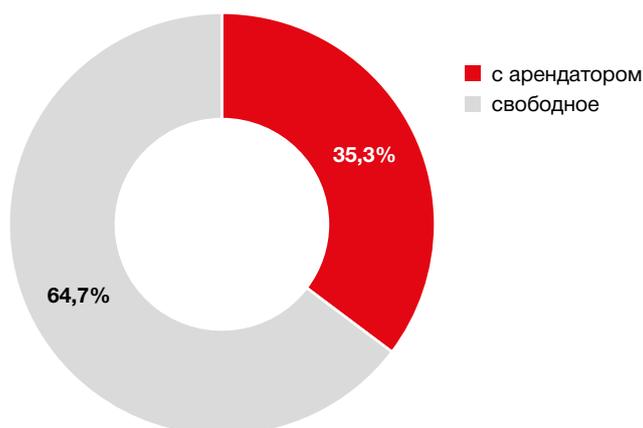
Во II квартале 2024 года доля предложения в строящихся новостройках составила 50,8%, в построенных – 49,2%.



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	49,2%	↓ -6,4	↓ -0,6	406,2	↑ 7,3%	↑ 32,4%
строятся	50,8%	↑ 6,4	↑ 0,6	396,0	↓ -5,0%	↓ -8,8%

Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах составляет 396,0 тыс. руб./кв. м, в построенных – 406,2 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.

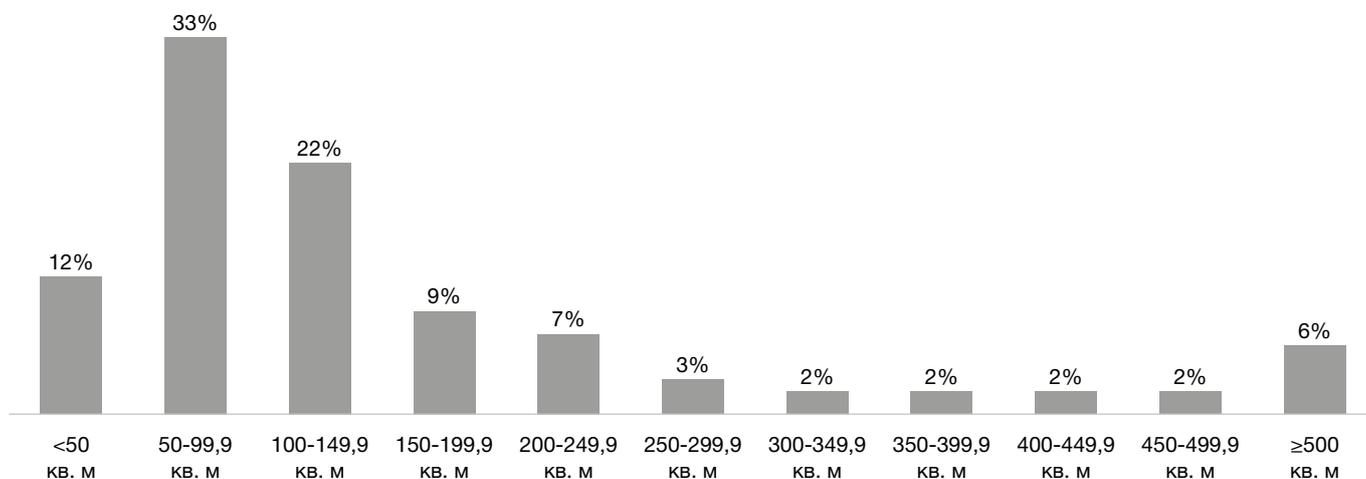
Доля объектов с готовым арендным бизнесом во II квартале 2024 года составила 35,3%. Средневзвешенная цена предложения свободных коммерческих помещений составила 401,3 тыс. руб./кв. м, помещений с арендаторами – 346,1 тыс. руб./кв. м.



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	35,3%	↑ 6,3	↑ 4,7	346,1	↑ 2,9%	↑ 9,5%
свободное	64,7%	↓ -6,3	↓ -4,7	401,3	↑ 1,1%	↑ 18,5%

В структуре предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом произошел небольшой сдвиг в сторону более крупных площадей – свыше 400 кв. м. За квартал их доля увеличилась на 3 п.п. и достигла 10%. При этом доля объектов с площадью менее 50 кв. м снизилась за квартал на 2 п.п.

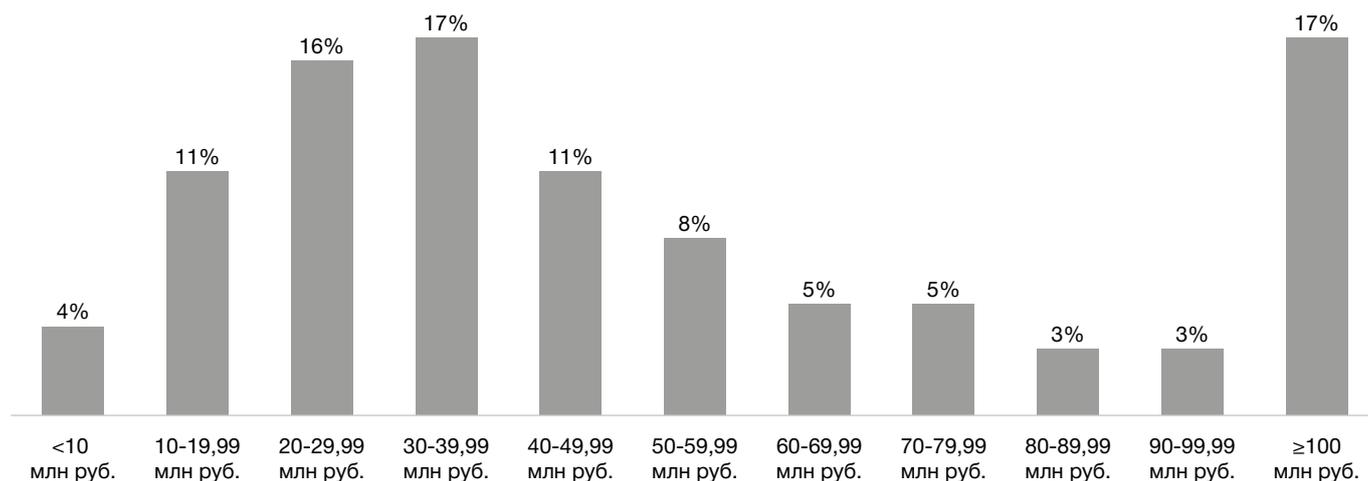
Структура по площади



Структура по размеру лотов	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<50 кв. м	12%	↓ -2	↓ -2
50-99,9 кв. м	33%	↑ 2	↑ 3
100-149,9 кв. м	22%	0	↑ 1
150-199,9 кв. м	9%	↓ -1	↓ -2
200-249,9 кв. м	7%	0	0
250-299,9 кв. м	3%	↓ -1	↓ -1
300-349,9 кв. м	2%	↓ -1	0
350-399,9 кв. м	2%	0	↓ -1
400-449,9 кв. м	2%	↑ 1	↑ 1
450-499,9 кв. м	2%	↑ 1	↑ 1
≥500 кв. м	6%	↑ 1	0

Структура предложения по бюджетам по сравнению с предыдущим кварталом претерпела незначительные изменения. На 3 п.п. снизилась доля лотов стоимостью 10-20 млн руб. Но при этом по-прежнему существенная доля предложения приходится на лоты стоимостью 10-40 млн руб. (44%). Также значительная часть предложения сосредоточена в категории помещений стоимостью свыше 100 млн руб. (17%).

Структура по бюджетам



Структура по бюджету	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 млн руб.	4%	0	0
10-19,99 млн руб.	11%	↓ -3	↓ -4
20-29,99 млн руб.	16%	0	↓ -3
30-39,99 млн руб.	17%	↑ 2	↑ 2
40-49,99 млн руб.	11%	0	↑ 2
50-59,99 млн руб.	8%	↑ 1	↑ 1
60-69,99 млн руб.	5%	0	↓ -1
70-79,99 млн руб.	5%	0	↑ 1
80-89,99 млн руб.	3%	↓ -1	0
90-99,99 млн руб.	3%	0	0
≥100 млн руб.	17%	↑ 1	↑ 2

8 Выводы и прогнозы

В ближайшие полгода рынок будет переживать период адаптации после завершения программы ипотеки с господдержкой и начала действия новых условий выдачи кредитов по льготным программам. На протяжении данного периода ожидается охлаждение спроса вплоть до того момента, пока застройщики и банки не начнут массово внедрять новые инструменты поддержания спроса (различные программы рассрочек и квази-ипотечные программы). В большей степени охлаждение спроса коснется сегмента жилья комфорт-класса, в меньшей степени – премиального и элитного жилья, где уровень проникновения ипотеки низок. Но и в дорогих сегментах не нужно исключать влияние сезонного фактора (периода летних отпусков) на покупательскую активность. Ситуация со спросом может выправиться осенью, когда часть денег из депозитов выйдет на рынок недвижимости и, соответственно, вернется инвестиционный спрос. В целом дальнейшее развитие рынка будет зависеть от политики ЦБ в отношении ключевой ставки и государственной поддержки ипотечного рынка. Несмотря на все официальные заявления и тенденции рынка ипотеки, сохраняется уверенность крупных игроков отрасли в грядущем снижении уровня ипотечных ставок осенью 2024 года. Тем не менее этот момент может наступить значительно позже, чем ожидается, и запуск вспомогательных инструментов поддержки спроса потребует уже этим летом. Сейчас формируется существенный пласт отложенного спроса – среди тех, кто отказался от инвестирования в недвижимость и предпочёл депозиты с высокими ставками, а также среди тех, кто не успел приобрести недвижимость в период действия более благоприятных условий. Это хороший задел для застройщиков, которые смогут оперативно внедрить новые программы стимулирования спроса. Однако следует учитывать, что без поддержки государства вся нагрузка от этих программ ляжет на плечи застройщиков и покупателей, так как низкая ипотечная ставка будет заложена в цене кв. м. Если рассматривать 2020-2021 г.г., когда действовали программы субсидирования ипотеки под 2%, цены на квартиры по этим программам были на 20-30% выше, чем по остальным стандартным программам кредитования, господдержке. Но даже и в этом случае, с учётом повышенной цены было выгодно приобретать жильё, так как переплата за весь срок кредита в конечном итоге была минимальной.

Объём предложения сохранится на том же стабильном уровне, продолжится выход новых проектов, причём во всех сегментах, в том числе высокобюджетных. Снижение объёма предложения может коснуться только сегмента апартаментов. При этом «старая» Москва концентрируется на проектах от бизнес-класса и выше, Новая Москва и Московская область – на комфорт-классе. Однако тенденция размытия классов набирает новый виток: комфорт плюс, смарт, бизнес-лайт – палитра проектов с двойственным позиционированием становится все более популярна в рамках маркетинговой борьбы за клиента. С точки зрения покупателя выбор становится более сложным, но более вариативным.

Учитывая тенденции рынка по скорости выхода новых объёмов и уровня доступного предложения, подтверждается ожидание по более планомерному выходу новых проектов, очередей и корпусов в реализацию, что будет поддерживать уровень цен. На всех субрынках Московского региона сохраняется положительная ценовая динамика, вопреки ожиданиям некоторых участников рынка. С точки зрения перспективы ожидается сохранение тенденции с учётом прогнозов по росту себестоимости строительства, стоимости строительных/отделочных материалов, стоимости



проектного финансирования и необходимости субсидирования ипотечного продукта в той или иной форме.

Скидки и акции от застройщиков по-прежнему будут функционировать в качестве классических маркетинговых инструментов, но будут носить более локальный и направленный точечный характер. В текущих условиях рынка реализация проекта будет тем более успешна, чем больше доступных инструментов приобретения будет представлено в проекте. Особенно это актуально для сегмента массового жилья, который наиболее чувствителен к бюджету и набору инструментов покупки.

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.

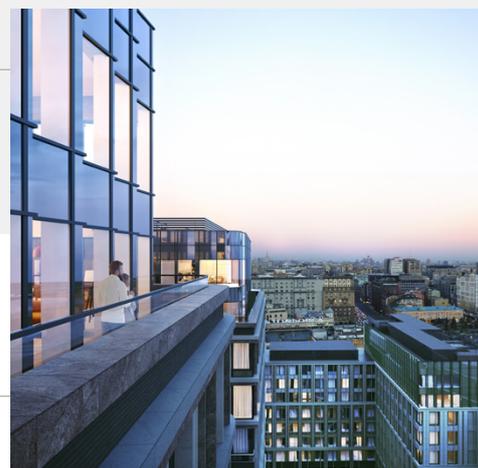
Роман Родионцев
Директор департамента
проектного консалтинга Est-a-Tet

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