



EST-A-TET®
ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ



АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

НЕДВИЖИМОСТЬ
МОСКОВСКОГО
РЕГИОНА
ОБЗОР РЫНКА

2024

IV квартал



2024



Инвестиции

Консалтинг

Управление
продажами



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



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



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

Оглавление

Тенденции рынка жилой недвижимости Московского региона. IV квартал 2024 г.	4
1. Новостройки Москвы в старых границах.	7
1.1. Квартиры комфорт-класса	15
1.2. Квартиры бизнес-класса	20
1.3. Квартиры премиум-класса	25
1.4. Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)	30
2. Новостройки Новой Москвы	37
3. Новостройки Московской области	46
4. Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах	54
5. Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы.	62
6. Тенденции рынка ипотеки	69
7. Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах	74
8. Выводы и прогнозы	83
Приложение №1. Классификация объектов первичного рынка жилой недвижимости г. Москвы	84
О компании Est-a-Tet	85

Версия Отчёта, специально
для пользователей Системы SPN24.RU

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



2024 год прошёл на рынке недвижимости активно и был наполнен новостной повесткой, повлиявшей на рыночные показатели и клиентскую активность.

Стоит отметить, что 2024 год не стал годом грандиозного падения рынка, которое предсказывали некоторые эксперты. Общая динамика рынка новостроек в 2024 году характеризуется как умеренно положительная – объём предложения в течение года вёл себя стабильно, цены продолжили умеренный рост, объём спроса при этом находился на уровне доковидного стабильного 2019 года и был выше показателей 2022 года.

Динамика основных показателей	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Объём предложения в экспозиции, млн кв. м	2,94	2,28	2,24	2,90	2,70	2,97
Цена, тыс. руб./кв. м	293,6	354,6	434,7	464,2	525,4	637,2
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	797,6	1447,7	1071,4	682,4	1210,8	887,7
Объём нового предложения, тыс. кв. м	914,6	807,2	1130,8	1111,9	707,6	907,6

2024 год можно охарактеризовать как насыщенный на изменения в части ипотечного кредитования и кредитной политики в целом. При этом рынок активно адаптировался – классы распределялись по локациям: более дорогой сегмент концентрировался в Москве в старых границах и показывал активное развитие в этом году. Масс-маркет мигрировал в Новую Москву и Московскую область. В этой связи 2024 год можно назвать годом нового витка развития проектов премиального и элитного классов. За год в премиальном сегменте объём предложения вырос почти на 50%, а цена на 21%, в элитном сегменте предложение выросло за год почти на 45%, и на 18,5% возрос уровень цен. Акцентные показатели премиального и элитного сегмента в этом году обусловлены низкой зависимостью клиентского спроса от доступности ипотеки, а также влиянием внешних факторов, повышающих привлекательность инвестирования средств в недвижимость высокого ценового сегмента.



Что касается динамики рынка в IV квартале 2024 года, можно выделить следующие основные моменты:

- Динамика спроса за квартал в целом была неравномерной и характеризовалась повышением объёма продаж, начиная с середины квартала. Основное влияние оказал масс-маркет в связи с изменениями на ипотечном рынке, а именно в связи с ситуацией с лимитами на семейную ипотеку.
- Новые проекты выходили на рынок более активно, чем в предыдущем квартале, при этом новое предложение было частично поглощено рынком, так как объём предложения, за исключением Московской области, за квартал возрос незначительно.
- Уровень цен продолжил рост в IV квартале во всех классах в Москве в старых границах, Новой Москве и Московской области.
- На рынок перестали выходить проекты с апартаментами.
- Доля ипотечных сделок по Москве и Новой Москве снизилась почти на 30% в годовой динамике, в Московской области — на 16%.
- Количество желающих приобрести квартиру, несмотря на возросшую стоимость ипотеки, не снизилось. Однако уже на этапе первичных расчётов и рассмотрения клиента банком, значительная часть клиентов масс-маркета оказывается неспособной совершить покупку, формируя тем самым отложенный спрос.
- Доля рассрочек в структуре продаж кратно возросла, однако полноценно компенсировать доступность ипотеки этот инструмент на сегодняшний день не может. Наиболее эффективными рассрочками оказались те, где срок составляет более 2 лет, а размер платежа умеренный, со смещением основного тела долга на финальный платёж.
- Снижение платёжеспособного спроса в новых условиях рынка привело к появлению скидок 30% и выше – такие скидки представлены в 4% проектов на рынке Москвы. Для сравнения: в декабре прошлого года скидок в размере 30% и выше не было ни в одной новостройке Москвы.
- Несмотря на расширение инструментов реализации: скидок, акций, рассрочек и пр., отсутствие эффективного ипотечного инструмента как основного драйвера рынка отражается на общем снижении объёма сделок и увеличении периода принятия решения. По итогам IV квартала можно отметить, что средний период принятия решения о покупке вырос практически вдвое и превысил 1 календарный месяц.

Общие показатели рынка новостроек по итогам IV квартала выглядят следующим образом:

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Москва в старых границах. Объём предложения держится на стабильном уровне 2,97 млн кв. м жилья или 51,0 тыс. лотов. За квартал показатель стабилен. В годовой динамике объём предложения вырос на 10,0% по суммарной площади квартир и апартаментов в продаже, а по количеству лотов – на 7,9%.

В IV квартале 2024 года в реализацию вышло 285,7 тыс. кв. м нового жилья, что на 23,8% больше показателя предыдущего квартала и на 33,3% больше, чем в IV квартале 2023 года. Всего в 2024 году в продажу вышло 907,6 тыс. кв. м новых объёмов недвижимости, что на 28% превышает показатель прошлого года.

Новая Москва. Объем предложения уменьшился по сравнению с предыдущим кварталом на 4,7% и составил 908,4 тыс. кв. м. В годовой динамике объем предложения уменьшился на 12,1%. В настоящий момент в экспозиции представлено 18,8 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом возросли. В IV квартале 2024 года в Новой Москве в реализацию вышло 53,5 тыс. кв. м жилья – в 3,2 раза больше (+216,6%), чем в предыдущем квартале, но в 4,8 раз меньше (-79,1%), чем в IV квартале прошлого года.

Московская область. Объем предложения в IV квартале 2024 года перешагнул отметку в 2 млн кв. м, увеличившись за квартал на 10%. В годовой динамике объем предложения выше на 6,6%. В настоящий момент предложение новостроек насчитывает 44,9 тыс. лотов (+11,7% к предыдущему кварталу и +10,3% за год). В IV квартале 2024 года девелоперы выводили новые корпуса и проекты более активно, чем в предыдущем квартале: объем нового предложения составил 160,6 тыс. кв. м (+32% к показателю предыдущего квартала). Суммарно по итогам 2024 года на рынок выведено 722,1 тыс. кв. м жилья, что на 15% меньше, чем в прошлом году.

ЦЕНА:

Москва в старых границах. В IV квартале рост цен снова замедлился, за квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 3,9% и составила 637,2 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 21,3%.

Новая Москва. В IV квартале 2024 года наблюдался умеренный рост цен. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения увеличилась на 2,0% и составила 257,6 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 6,3%.

Московская область. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года вплотную приблизилась к отметке в 200 тыс. руб. и составила 199,4 тыс. руб./кв. м. За квартал цены экспозиции увеличились на 2,5%, прирост за год составляет 9%.

СПРОС:

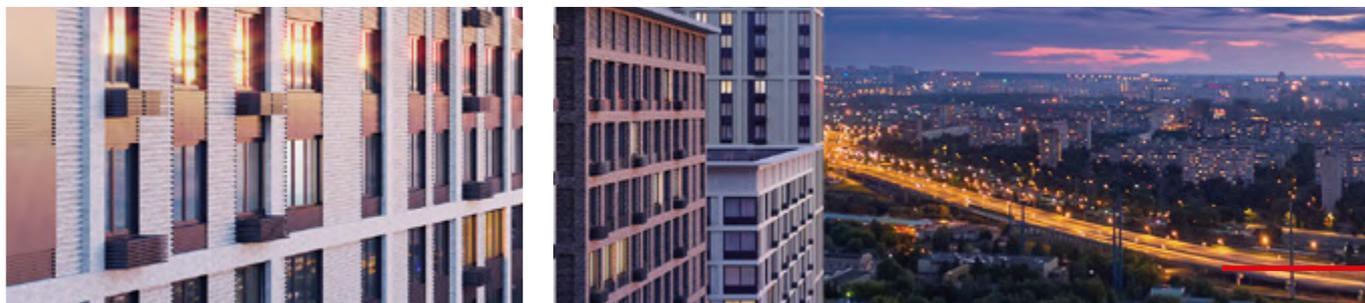
Москва в старых границах. За квартал было реализовано 887,7 тыс. кв. м жилья, что на 19,2% превысило показатель III квартала этого года. По сравнению с IV кварталом 2023 года спрос снизился на 26,7%. Увеличение покупательской активности в конце года наблюдалось во всех классах жилья: в комфорт-классе объем реализованного спроса за квартал вырос на 23,3%, в бизнес-классе – на 18,3%, в премиальном сегменте – на 13,3%, в элитном – на 12,3%.

Новая Москва. В IV квартале 2024 года в Новой Москве было реализовано 274,4 тыс. кв. м жилья. По сравнению с предыдущим кварталом объем реализации снизился на 3,7%. В годовой динамике снижение было более существенным – на 41,1%.

Московская область. В IV квартале на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 412,0 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель меньше на 2%, в годовой динамике спрос ниже на 51,3%.



1 Новостройки Москвы в старых границах



Предложение. Объем предложения на первичном рынке Москвы в старых границах держится на стабильном уровне возле отметки в 2,9 млн кв. м. В IV квартале 2024 года он достиг 2,97 млн кв. м жилья или 51,0 тыс. лотов. По сравнению с предыдущим кварталом объем предложения в квадратных метрах увеличился на 1,2%, при этом количество квартир и апартаментов в экспозиции практически не изменилось (+0,2% - в пределах погрешности). В годовой динамике объем предложения вырос на 10,0% по суммарной площади квартир и апартаментов в продаже, а по количеству лотов – на 7,9%.

После незначительного снижения активности в предыдущем квартале застройщики вновь увеличили темпы вывода на рынок нового предложения. Всего в IV квартале 2024 года в реализацию вышло 285,7 тыс. кв. м нового жилья, что на 23,8% больше показателя предыдущего квартала и на 33,3% больше, чем в IV квартале 2023 года. Всего в 2024 году в продажу вышло 907,6 тыс. кв. м новых объемов недвижимости, что на 28% превышает показатель прошлого года. Новое предложение IV квартала 2024 года больше чем наполовину (52%) состоит из жилья бизнес-класса. На комфорт-класс, как и в предыдущем квартале, пришлось 23% нового предложения. В новом предложении с 16% до 22% выросла доля премиального сегмента, а доля элитного жилья, наоборот, снизилась за квартал с 22% до 3%. Весь объем нового предложения состоит из квартир, апартаменты в реализацию в IV квартале не выводились.

В структуре предложения по округам по сравнению с предыдущим кварталом тройка лидеров не изменилась: на первом месте – Западный административный округ (17,0%; +0,5 п.п. за квартал), на втором месте – Южный АО (15,5%; +0,3 п.п. за квартал), на третьем месте – ЦАО (13,0%; -0,8 п.п. за квартал).

Цена. В IV квартале рост цен снова замедлился, за квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 3,9% и составила 637,2 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 21,3%. За квартал цены выросли в большинстве округов, рост цен варьировался от 0,9% до 10,0%. Снижение цен зафиксировано в трёх округах: ВАО (-0,8% за квартал), ЗелАО (-1,2%) и ЮВАО (-1,2%).

Спрос. В IV квартале 2024 года спрос, начиная с середины квартала, начал постепенно восстанавливаться. Всего за квартал было реализовано 887,7 тыс. кв. м жилья, что на 19,2% превысило показатель III квартала этого года. Однако в годовой динамике спрос по-прежнему отстаёт от прошлогодних высоких показателей, по сравнению с IV кварталом 2023 года спрос снизился на 26,7%. Увеличение покупательской активности в конце года наблюдалось во всех классах жилья: в комфорт-классе объем реализованного спроса за квартал вырос на 23,3%, в бизнес-классе – на 18,3%, в премиальном сегменте – на 13,3%, в элитном – на 12,3%.

Годовая динамика спроса в разрезе классов носила разнородный характер. В массовом сегменте, который наиболее сильно пострадал после изменения правил игры на ипотечном рынке и повышения ипотечных ставок до заградительного уровня, объёмы реализации по сравнению с IV кварталом 2023 года снизились на 41,2%. В бизнес-классе также наблюдалось снижение, за год спрос снизился на 25,0%. В премиальном и элитном сегментах спрос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года вырос: в премиум-классе на 37,1%, в элит-классе – на 6,0%.

Структура по классам. Бизнес-класс по-прежнему удерживает первое место и в структуре предложения (46%), и в структуре спроса (47%). Доля комфорт-класса в предложении составляет 30%, в реализованном в IV квартале спросе – 36%. Проекты премиум-класса занимают 18% в предложении, 14% в спросе. На долю элитного сегмента приходится 6% предложения и 3% спроса.

По сравнению с предыдущим кварталом структура спроса не претерпела существенных изменений, а вот в структуре предложения продолжает снижаться доля массового сегмента – за квартал она снизилась с 32% до 30%.

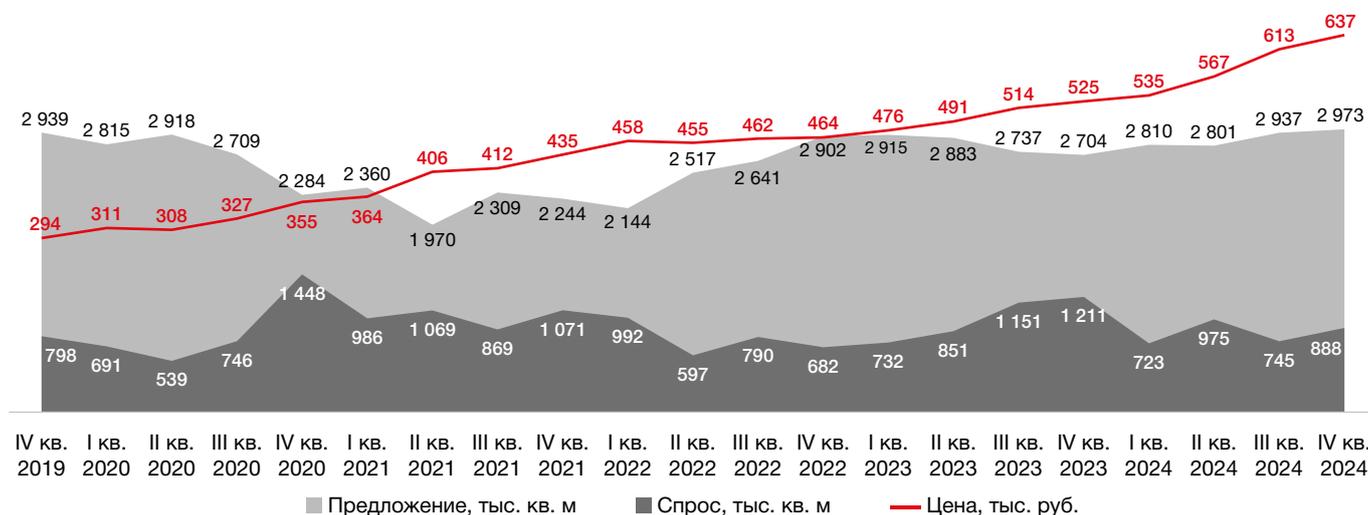
Структура по бюджетам. В IV квартале 2024 года средний бюджет предложения достиг 37,1 млн руб. За квартал он увеличился на 4,9%, за год – на 23,6%. Основное предложение и основной спрос по-прежнему сосредоточены в категории лотов стоимостью от 8 до 26 млн руб. (в предложении – 58%, в спросе – 67%).

Структура по площади. Наиболее высоким спросом пользуются лоты площадью от 35 до 45 кв. м, в IV квартале на данную категорию пришлось 25% сделок. Эта же категория занимает первое место в структуре предложения с долей 20%. В целом по рынку 85% сделок совершаются в диапазоне площадей до 75 кв. м.

Структура по комнатности. Структура предложения по комнатности по сравнению с предыдущим кварталом практически не изменилась. В структуре спроса, реализованного в IV квартале 2024 года, на 3 п.п. выросла доля двухкомнатных лотов, а доля студий, наоборот, сократилась на 3 п.п. Наибольшим спросом по-прежнему пользуются однокомнатные лоты, на которые приходится 39% сделок.

Ипотека. В IV квартале 2024 года доля сделок с использованием ипотечного кредитования продолжала снижаться. За квартал она снизилась с 55,5% до 46,4%. Годом ранее она находилась на уровне 74,6%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	2973,2	↑ 1,2%	↑ 10,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	887,7	↑ 19,2%	↓ -26,7%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	637,2	↑ 3,9%	↑ 21,3%

Новое предложение IV квартала 2024 года**Комфорт-класс (квартиры)**

- «2-й Иртышский» (корп. 1.4-1.7)
- «Кавказский бульвар 51» (корп. 3.5, 3.6)
- «Люблинский парк» (корп. 17-20)
- «Матвеевский парк» (корп. 4.4-4.6)
- «Мичуринский парк» (корп. 4.2, 4.3)
- «Москворечье» (корп. 1.1, 1.3)
- «Страна.Заречная»

Бизнес-класс (квартиры)

- «Адмирал»
- «Акценты»
- «Бестселлер»
- VEER (корп. 5)
- Voice Towers
- VERY (корп. 4, 5)
- «Крылатская 33»
- «MYPRIORITY Мневники»
- Moments (корп. 2.2)
- PAVE
- «Родина Переделкино»
- Portland (корп. 6, 8)
- Rakurs
- «Сберсити» (корп. B14.4)
- Sezar City (корп. 1.4)
- Cityzen (корп. 2-5)
- «Среда на Лобачевского» (корп. 5.5-5.8)
- UNO Соколиная гора

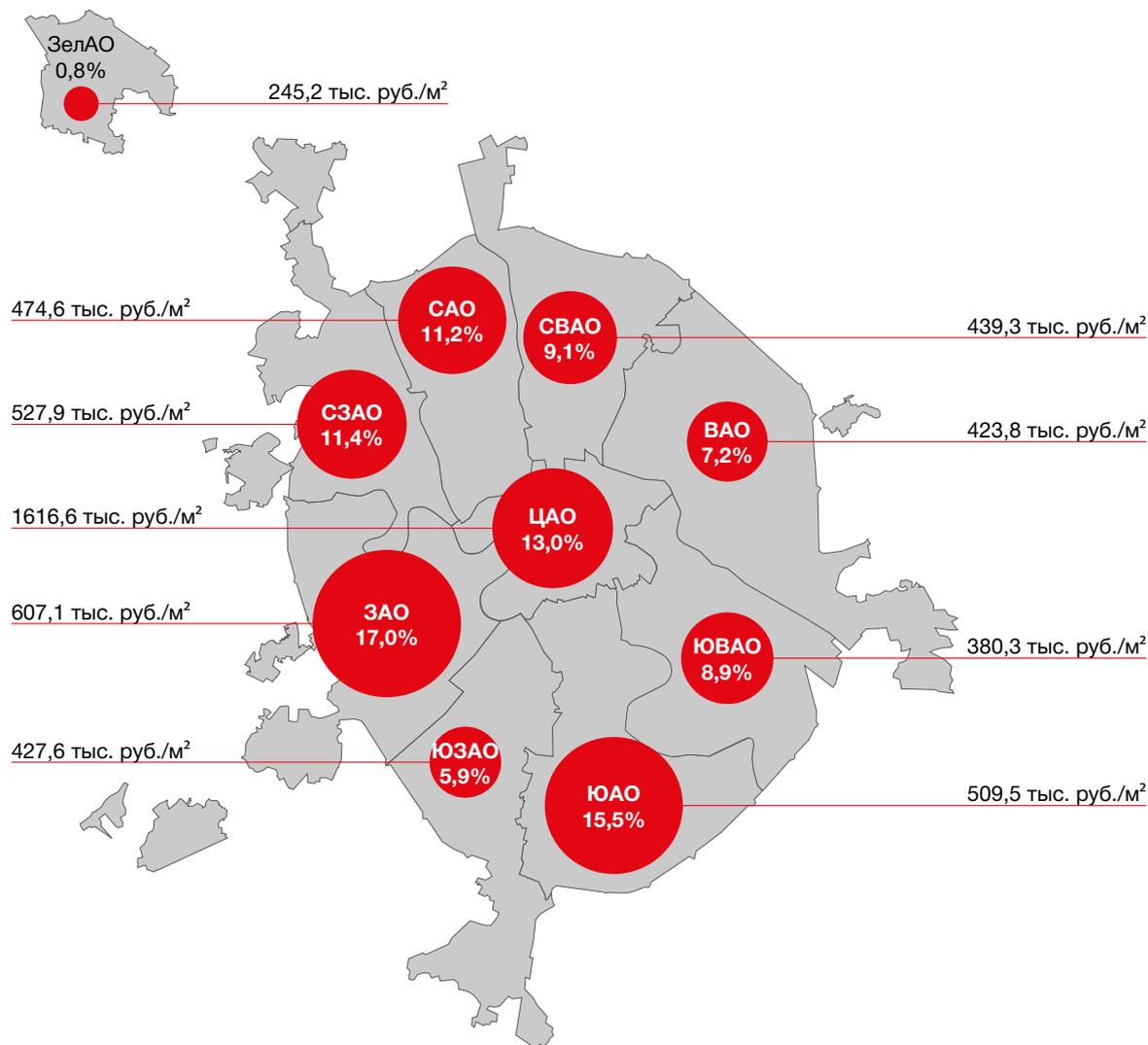
Премиум-класс (квартиры)

- Jois (корп. Leo)
- Luzhniki Collection (корп. W5)
- Mariinn Park
- МИРА
- «Остров» (квартал 7, корп. 4)
- Клубный город на реке Primavera (Квартал Bellini)
- River Park Кутузовский (корп. Diamond)
- «Высотка на Жукова»

Элит-класс (квартиры)

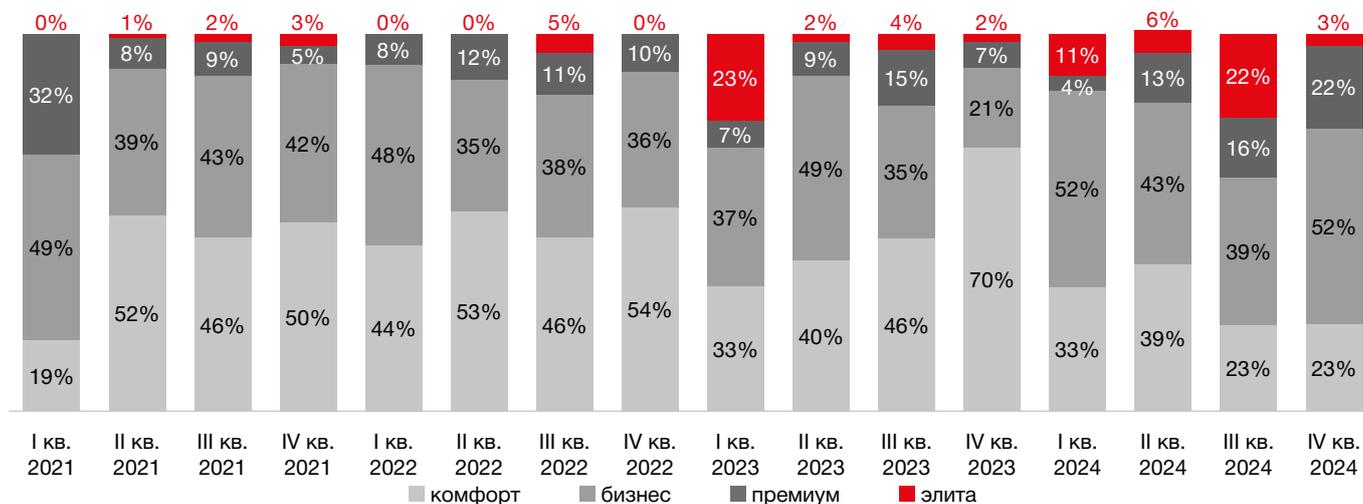
- «Татарская 35» (корп. 1)
- «Садовническая 69»

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	7,2%	↑ 0,5	↑ 1,6	423,8	↓ -0,8%	↑ 11,4%
ЗАО	17,0%	↑ 0,5	↑ 1,0	607,1	↑ 3,8%	↑ 15,5%
ЗелАО	0,8%	↓ -0,1	↑ 0,4	245,2	↓ -1,2%	↓ -4,5%
САО	11,2%	↓ -0,2	0,0	474,6	↑ 2,0%	↑ 14,4%
СВАО	9,1%	↓ -1,2	↓ -2,1	439,3	↑ 5,9%	↑ 10,0%
СЗАО	11,4%	↑ 1,2	↓ -0,7	527,9	↑ 6,0%	↑ 14,0%
ЦАО	13,0%	↓ -0,8	↑ 0,5	1616,6	↑ 10,0%	↑ 38,2%
ЮАО	15,5%	↑ 0,3	↑ 0,3	509,5	↑ 1,8%	↑ 18,5%
ЮВАО	8,9%	↑ 0,9	↓ -0,4	380,3	↓ -1,2%	↑ 8,4%
ЮЗАО	5,9%	↓ -1,1	↓ -0,6	427,6	↑ 0,9%	↑ 1,7%

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

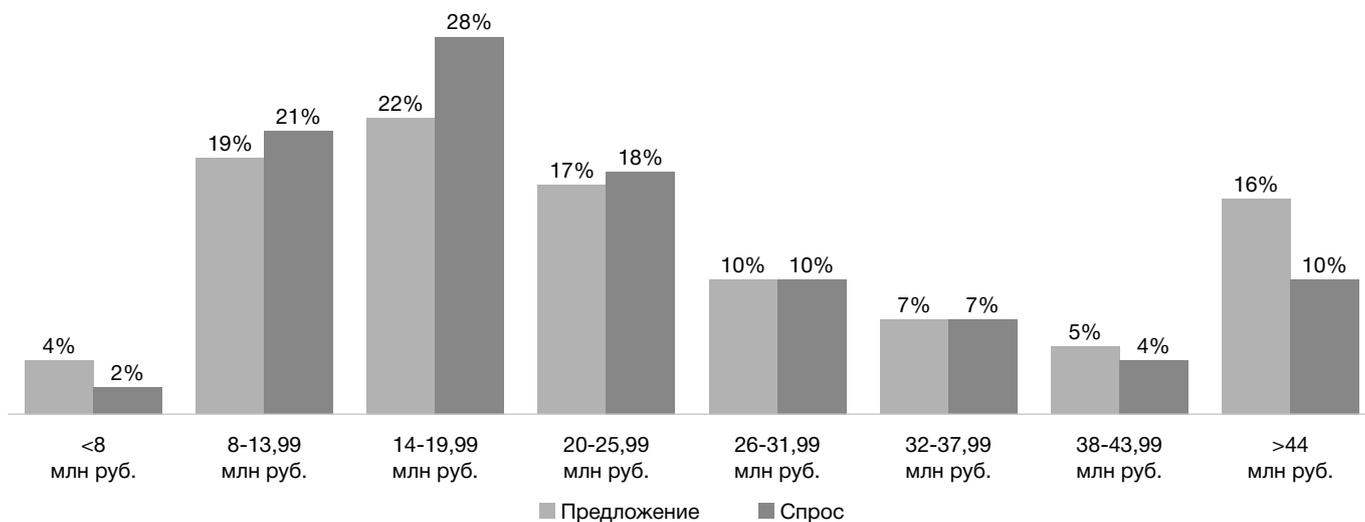


Структура спроса и предложения по классам, %



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	30%	↓ -2,0	↓ -4,1	36%	0	↓ -7
бизнес	46%	↑ 1,0	↓ -0,2	47%	0	0
премиум	18%	↑ 1,0	↑ 3,2	14%	↓ -1	↑ 6
элита	6%	0,0	↑ 1,1	3%	↑ 1	↑ 1

Структура по бюджетам

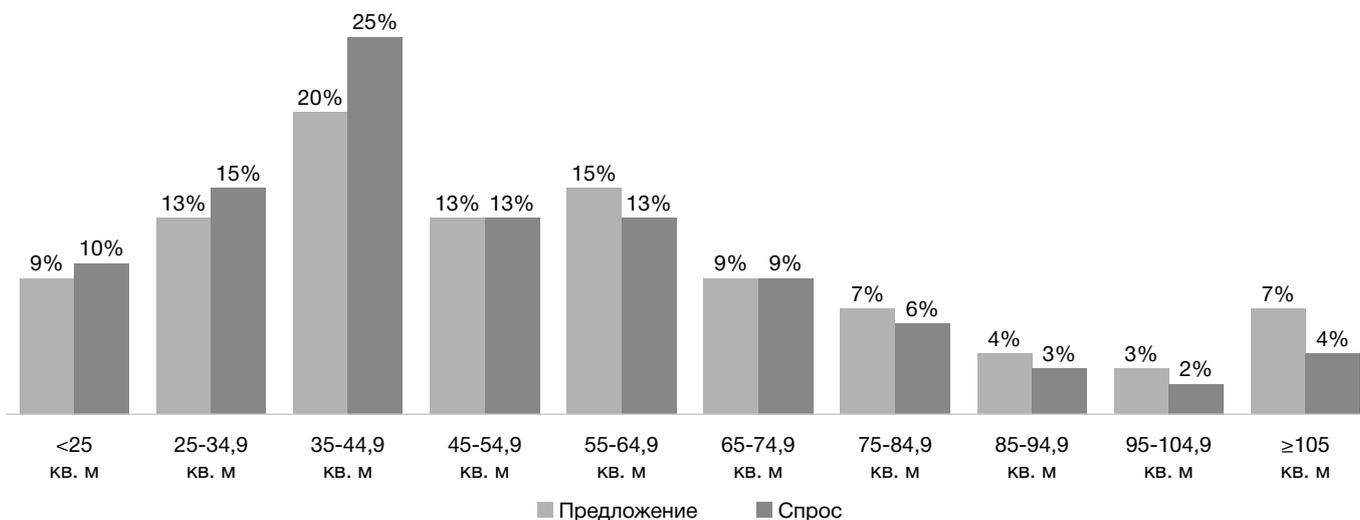


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<8 млн руб.	4%	4%	6%	2%	4%	6%
8-13,99 млн руб.	19%	22%	24%	21%	23%	29%
14-19,99 млн руб.	22%	21%	22%	28%	27%	26%
20-25,99 млн руб.	17%	16%	15%	18%	16%	16%
26-31,99 млн руб.	10%	10%	9%	10%	10%	9%
32-37,99 млн руб.	7%	7%	6%	7%	7%	5%
38-43,99 млн руб.	5%	5%	5%	4%	4%	3%
>44 млн руб.	16%	15%	12%	10%	9%	6%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2024 года составил 37,1 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 4,9%, за год рост составил 23,6%.



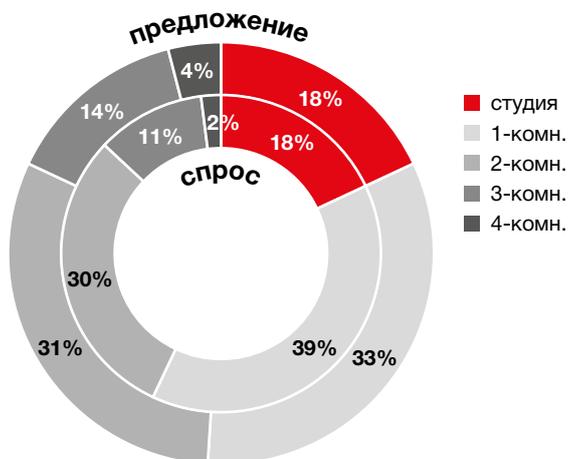
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<25 кв. м	9%	10%	11%	10%	12%	13%
25-34,9 кв. м	13%	13%	13%	15%	15%	18%
35-44,9 кв. м	20%	21%	19%	25%	23%	26%
45-54,9 кв. м	13%	13%	13%	13%	12%	13%
55-64,9 кв. м	15%	14%	13%	13%	12%	11%
65-74,9 кв. м	9%	9%	10%	9%	9%	8%
75-84,9 кв. м	7%	6%	7%	6%	7%	5%
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	3%	3%	2%
95-104,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	2%
≥105 кв. м	7%	7%	7%	4%	4%	2%

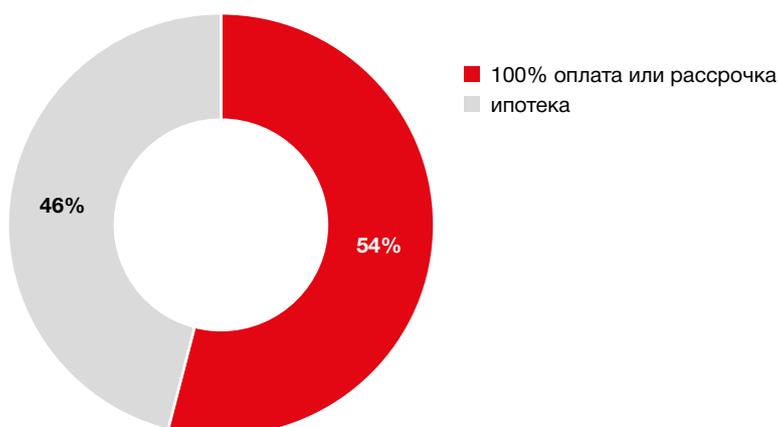
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении в IV квартале 2024 года составила 58,3 кв. м, что выше показателя предыдущего квартала на 1,0%, в годовой динамике средняя площадь лота увеличилась на 1,9%.

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	18%	0	0	18%	↓ -3	↓ -5
1-комн.	33%	↓ -1	0	39%	↑ 1	0
2-комн.	31%	↑ 1	↑ 1	30%	↑ 3	↑ 3
3-комн.	14%	0	↓ -1	11%	0	↑ 2
4-комн.	4%	0	0	2%	↓ -1	0

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	53,6%	↑ 9,1	↑ 28,2
ипотека	46,4%	↓ -9,1	↓ -28,2

1.1 Квартир комфорт-класса



Предложение. В IV квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 90 жилых комплексов комфорт-класса, в которых экспонировалось 18,1 тыс. квартир или 816,3 тыс. квадратных метров. Предложение комфорт-класса снижается – относительно предыдущего квартала объём предложения снизился на 3,0%, количество квартир в экспозиции – на 3,7%. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс занимает второе место с долей 31,2% (без учёта апартаментов).

Цена. Средневзвешенная цена предложения в IV квартале 2024 года составила 353,8 тыс. руб./кв. м. Относительно предыдущего квартала цена увеличилась на 1,2%. В годовой динамике рост цен замедился – за год цена выросла на 4,9%.

Спрос. В IV квартале 2024 года общий объём реализованного спроса в сегменте квартир комфорт-класса составил 301,8 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом спрос вырос на 23,3%, однако в годовой динамике по сравнению с высокими показателями прошлого года объём реализации снизился на 41,2%.

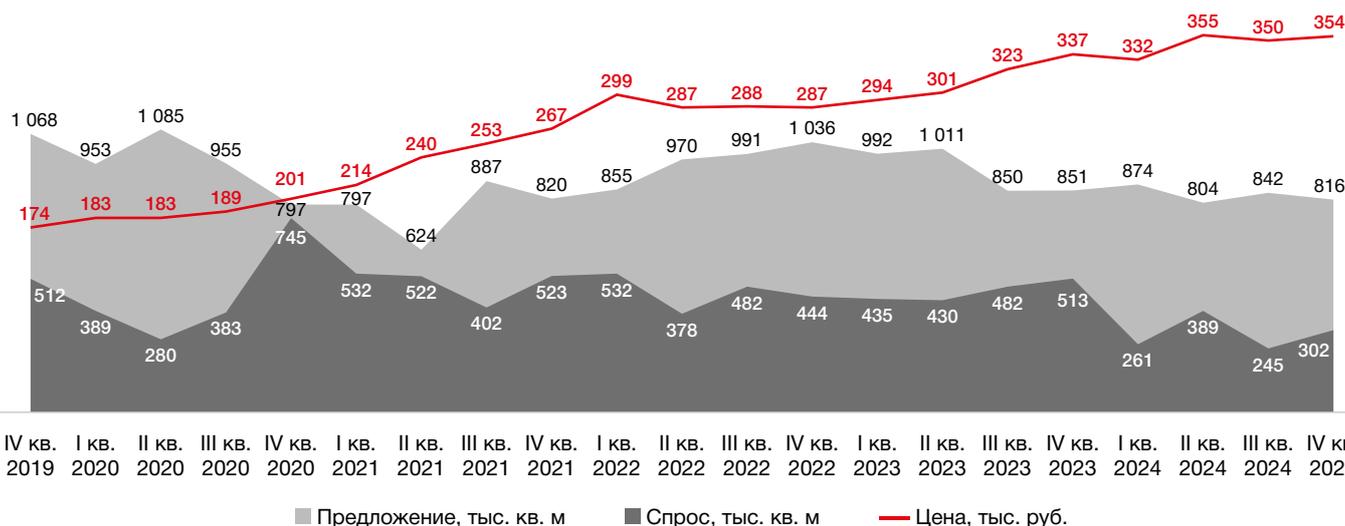
Структура по бюджетам. Основной объём предложения и спроса квартир комфорт-класса сосредоточен в категории лотов стоимостью от 8 до 20 млн руб. (69% – в предложении и 77% – в спросе). Наименьшим спросом в IV квартале 2024 года пользовались лоты стоимостью до 8 млн руб., на них пришлось всего 2% сделок.

Структура по площадям. Как и в предыдущем квартале, существенный объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 25 до 45 кв. м (предложение – 44%, спрос – 49%). Минимальные доли предложения и спроса по-прежнему занимают лоты площадью от 95 кв. м, в предложении на них приходится 1,1%, в спросе – менее 0,5%.

Структура по комнатности. По-прежнему основной объём предложения и спроса приходится на однокомнатные квартиры (предложение 36%, спрос 44%). На втором месте – двухкомнатные квартиры (предложение 30%, спрос 28%). Далее следуют студии (предложение 23%, спрос 20%) и трёхкомнатные квартиры (предложение 10%, спрос – 8%). Минимальная доля приходится на многокомнатные лоты – 1% в предложении, и менее 0,5% в спросе.

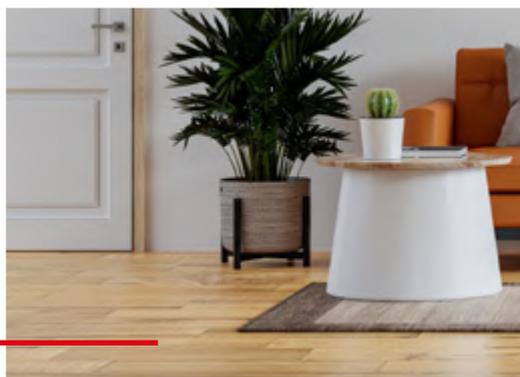
Ипотека. В IV квартале 2024 года доля сделок с привлечением ипотеки продолжала снижаться. За квартал она снизилась ещё на 8,4 п.п. и составила 66%. Годом ранее она находилась на уровне 85,6%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

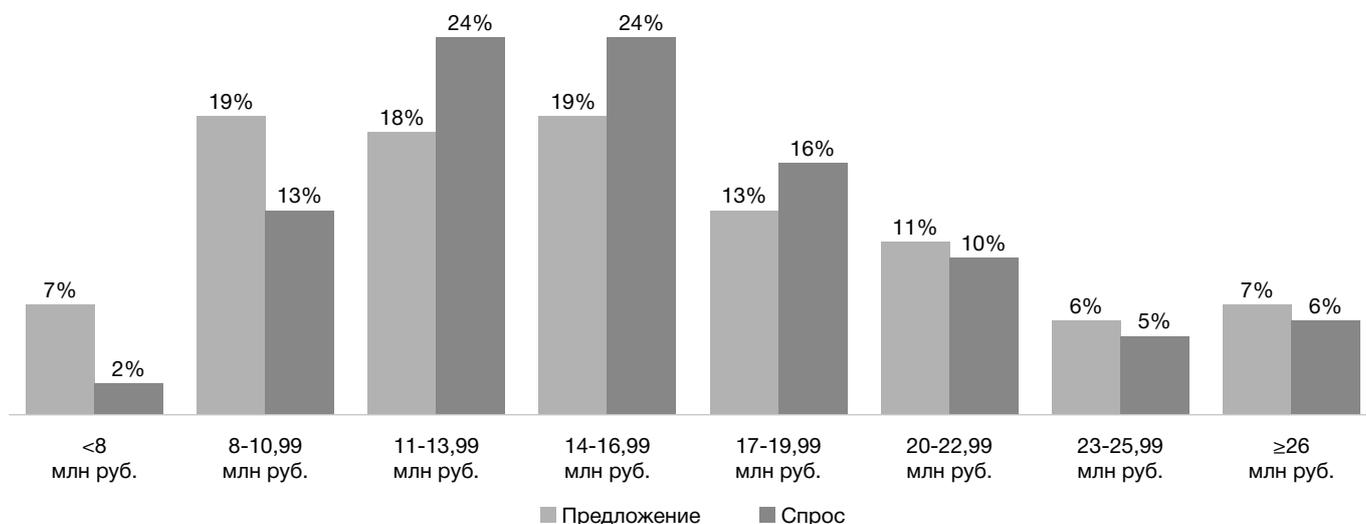


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	816,3	↓ -3,0%	↓ -4,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	301,8	↑ 23,3%	↓ -41,2%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	353,8	↑ 1,2%	↑ 4,9%



Структура по бюджетам

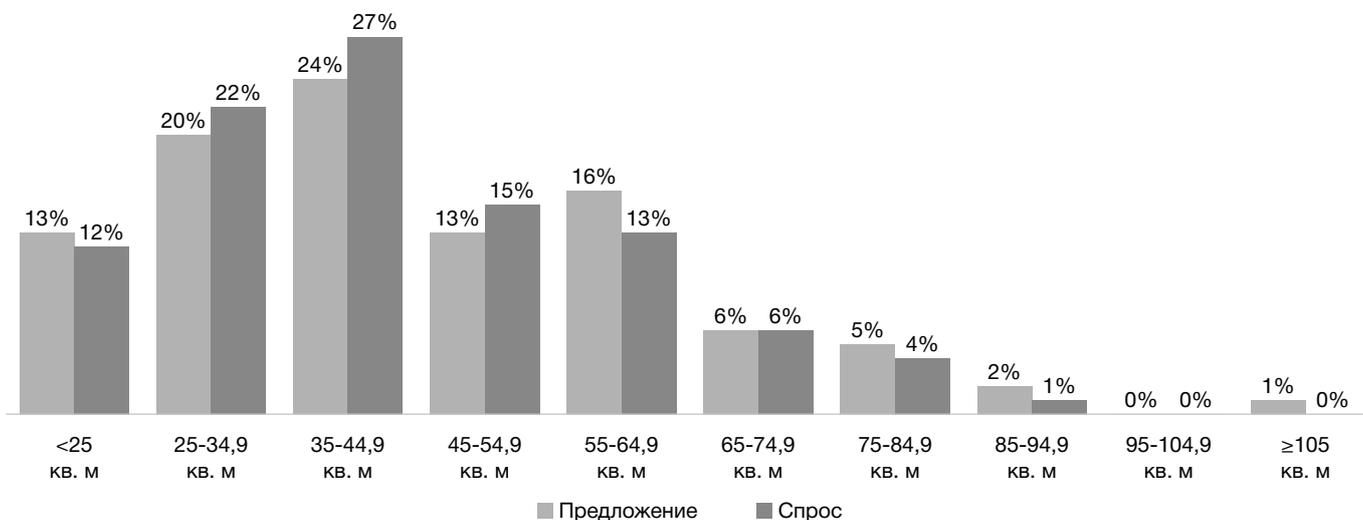


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<8 млн руб.	7%	5%	8%	2%	3%	8%
8-10,99 млн руб.	19%	21%	21%	13%	14%	22%
11-13,99 млн руб.	18%	20%	19%	24%	24%	23%
14-16,99 млн руб.	19%	20%	18%	24%	21%	18%
17-19,99 млн руб.	13%	13%	15%	16%	17%	11%
20-22,99 млн руб.	11%	10%	8%	10%	9%	6%
23-25,99 млн руб.	6%	5%	5%	5%	5%	4%
≥26 млн руб.	7%	6%	6%	6%	7%	6%

В сегменте массового жилья существенный объем предложения (69%) сосредоточен в категории лотов стоимостью от 8 до 20 млн руб. Этот же диапазон пользуется наибольшим спросом – на него приходится 77% сделок.

Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе в IV квартале 2024 года составил 16,0 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он вырос на 1,9%. За год средний бюджет предложения вырос на 4,3%.

Структура по площади



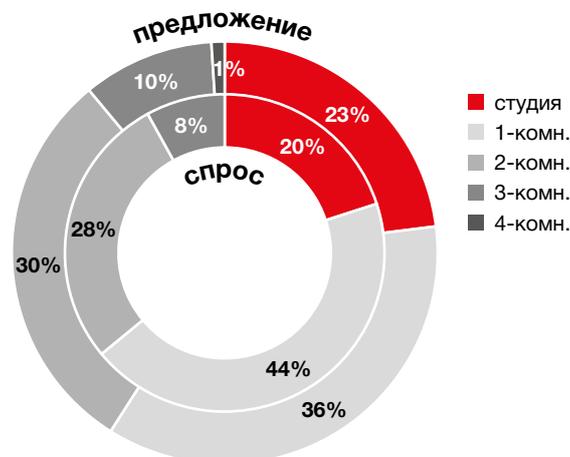
Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<25 кв. м	13%	13%	15%	12%	13%	19%
25-34,9 кв. м	20%	20%	19%	22%	20%	22%
35-44,9 кв. м	24%	25%	22%	27%	26%	25%
45-54,9 кв. м	13%	14%	15%	15%	14%	14%
55-64,9 кв. м	16%	15%	14%	13%	14%	10%
65-74,9 кв. м	6%	6%	6%	6%	6%	5%
75-84,9 кв. м	5%	5%	5%	4%	5%	4%
85-94,9 кв. м	2%	2%	2%	1%	2%	1%
95-104,9 кв. м	0%	0%	1%	0%	0%	0%
≥105 кв. м	1%	0%	1%	0%	0%	0%

Как и в предыдущем квартале, и в структуре предложения, и в структуре спроса практически отсутствуют лоты площадью от 95 кв. м (в предложении – чуть более 1%, в спросе – менее 0,5%).

Средняя площадь квартир комфорт-класса в экспозиции в IV квартале 2024 года составила 45,1 кв. м, это на 0,7% больше показателя предыдущего квартала. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года средняя площадь снизилась на 0,6%.

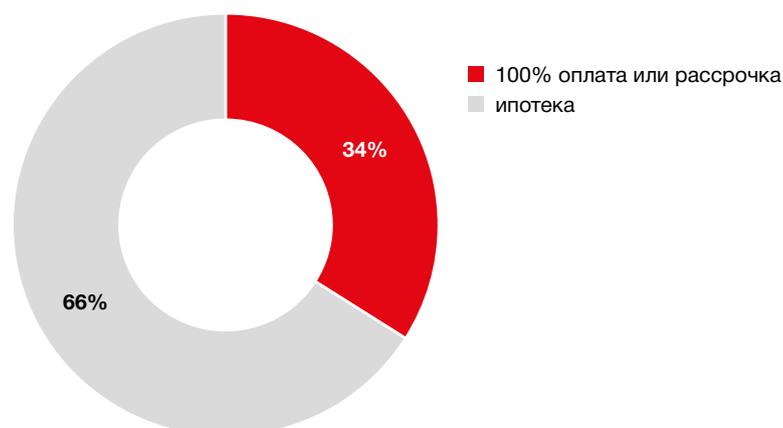


Структура по комнатности



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	23%	↑ 1,0	↑ 2,0	20%	0	↓ -7,1
1-комн.	36%	↓ -3,0	↓ -2,1	44%	0	↑ 0,3
2-комн.	30%	↑ 1,0	↑ 1,2	28%	↑ 2,0	↑ 5,2
3-комн.	10%	↑ 1,0	↓ -1,3	8%	↓ -1,0	↑ 1,8
4-комн.	1%	0	↑ 0,2	0%	↓ -1,0	↓ -0,2

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	34,0%	↑ 8,4	↑ 19,6
ипотека	66,0%	↓ -8,4	↓ -19,6

1.2 Квартыры бизнес-класса



Предложение. В IV квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 118 жилых комплексов, позиционируемых в бизнес-классе. Объем предложения составил 1,2 млн кв. м или 19,6 тыс. квартир. По сравнению с предыдущим кварталом объем экспозиции увеличился на 5,0% в квадратных метрах и на 6,6% в лотах. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса по-прежнему занимает первое место, его доля составляет 44,7% без учета апартаментов.

Цена. В IV квартале рост цен в сегменте остановился. Средневзвешенная цена предложения в проектах бизнес-класса за квартал не изменилась (+0,3% - в пределах погрешности) и составила 511,9 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена увеличилась на 9,4%.

Спрос. В IV квартале 2024 года в сегменте квартир бизнес-класса было реализовано 390,6 тыс. кв. м жилья, что на 18,3% больше, чем в предыдущем квартале. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года спрос снизился на 25,0%.

Структура по бюджетам. Значительный объем предложения квартир бизнес-класса сосредоточен в категории лотов стоимостью от 16 до 28 млн руб. (43%). На эту же категорию приходится основной объем реализованного в IV квартале спроса – 48%. Доля лотов стоимостью до 10 млн руб. составляет 1% и в предложении, и в спросе.

Структура по площади. Структура предложения за квартал не претерпела изменений, а в структуре спроса на 6 п.п. снизилась доля квартир с площадью до 40 кв. м. Наибольшие доли предложения и спроса приходятся на квартиры площадью до 50 кв. м (предложение – 43%, спрос – 47%). Существенную долю и в предложении, и в спросе занимают лоты площадью от 60 до 70 кв. м (предложение – 15%, спрос – 16%). Меньше всего в предложении и в реализованном спросе квартир площадью от 110 до 120 кв. м (в предложении на них приходится 2%, в спросе – 1%).

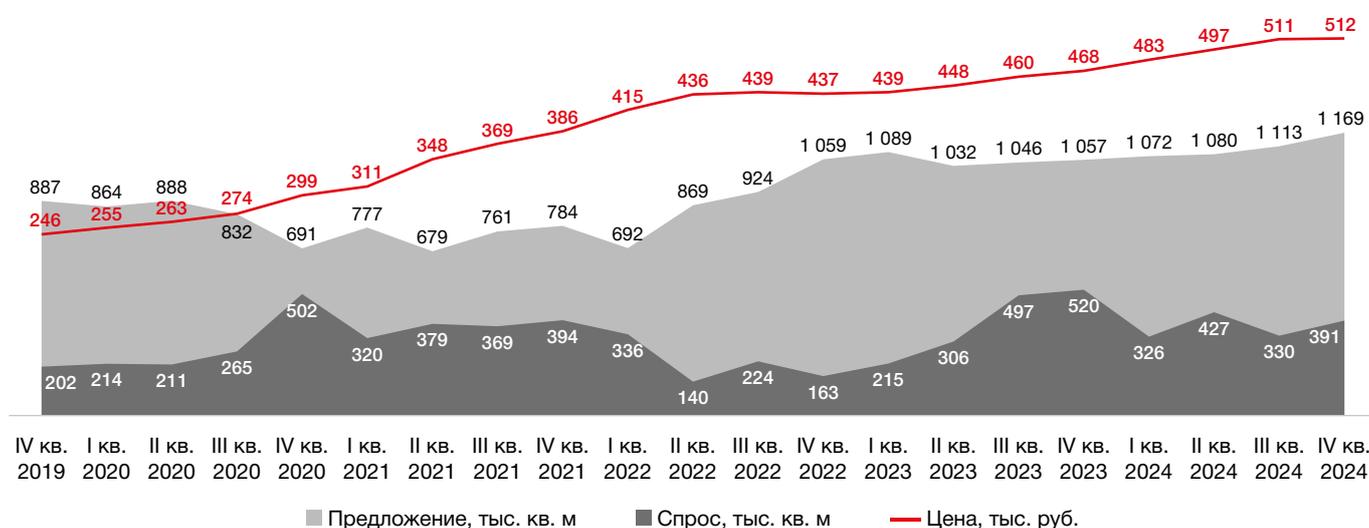
Структура по комнатности. По сравнению с предыдущим кварталом структура предложения по комнатности не претерпела существенных изменений. По-прежнему наибольшая доля приходится на однокомнатные и двухкомнатные квартиры – 34% и 33% соответственно. Далее следуют трехкомнатные квартиры с долей 16% и студии – 13%. Наименьшая доля приходится на многокомнатные лоты (4%).



В структуре спроса, как и в предыдущем квартале, основная активность покупателей была сосредоточена в категориях однокомнатных и двухкомнатных квартир, их доли – 38% и 34% соответственно. При этом по сравнению с предыдущим кварталом на 6 п.п. сократилась доля студий (с 18% до 12%). Доля трёхкомнатных квартир составила 13%, многокомнатных квартир – 3%.

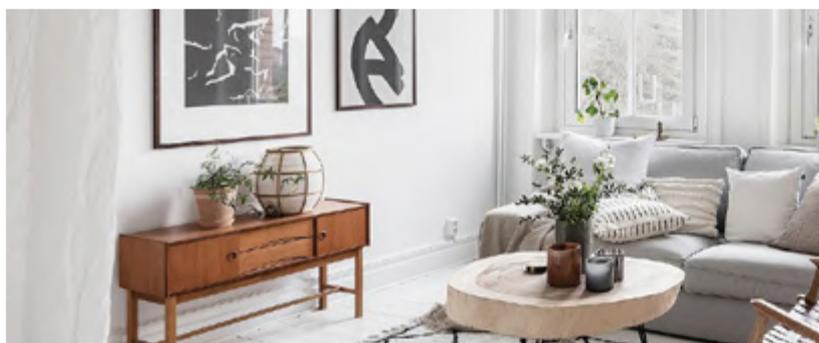
Ипотека. В сегменте квартир бизнес-класса доля ипотечных сделок за квартал снизилась с 53,9% до 41,9%. В IV квартале прошлого года доля ипотечных сделок составляла 74,1%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

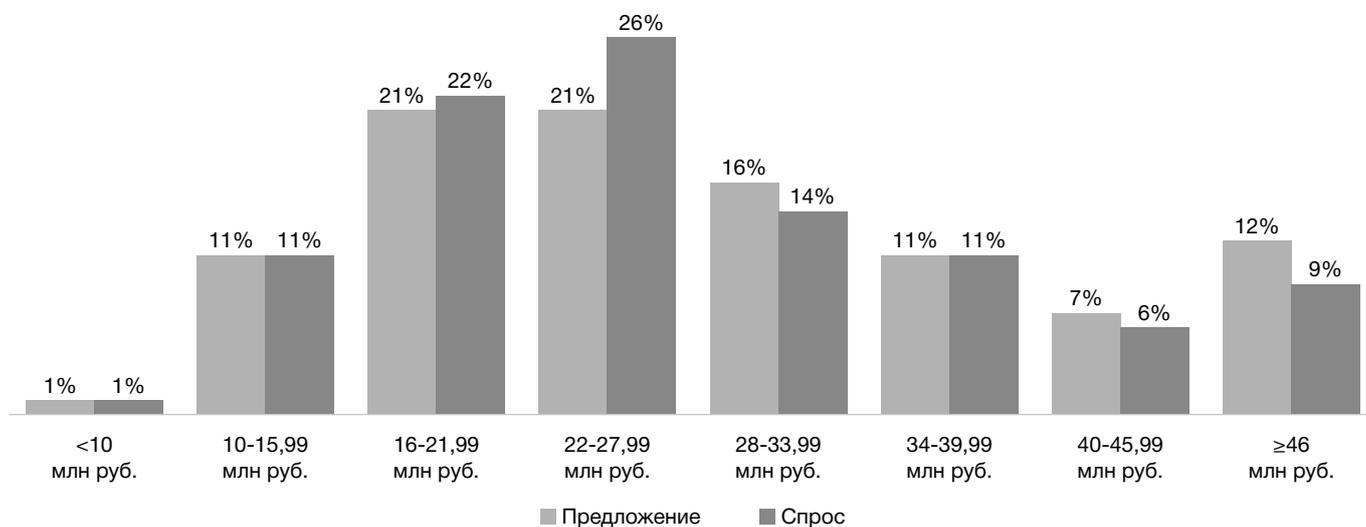


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1169,1	↑ 5,0%	↑ 10,6%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	390,6	↑ 18,3%	↓ -25,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	511,9	↑ 0,3%	↑ 9,4%



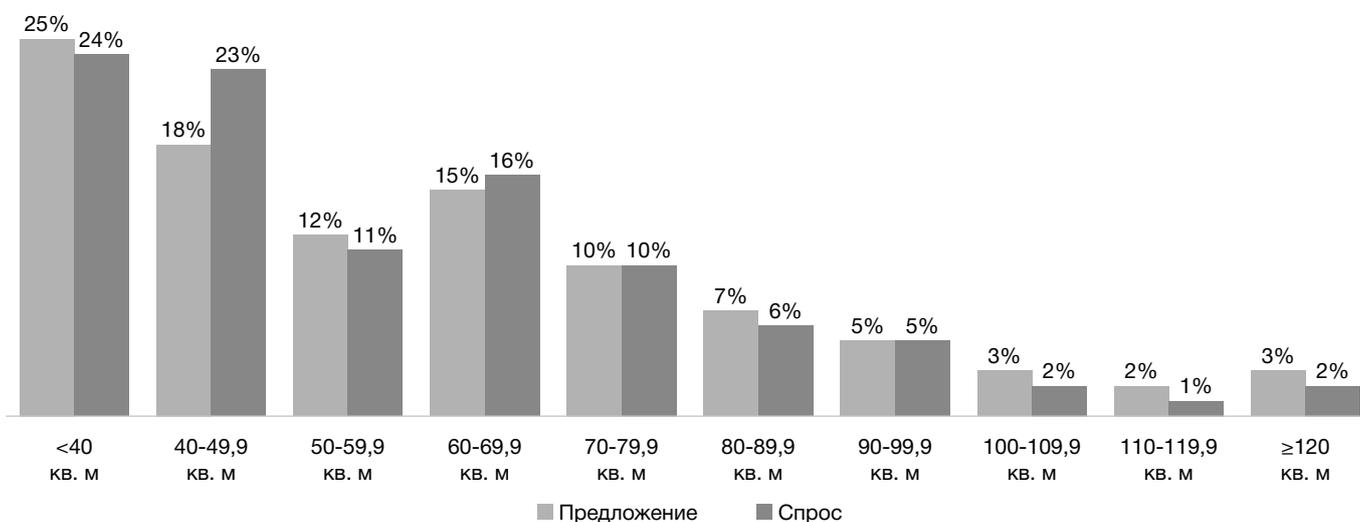
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<10 млн руб.	1%	1%	2%	1%	3%	2%
10-15,99 млн руб.	11%	8%	13%	11%	17%	19%
16-21,99 млн руб.	21%	20%	23%	22%	25%	28%
22-27,99 млн руб.	21%	23%	20%	26%	19%	22%
28-33,99 млн руб.	16%	16%	14%	14%	14%	13%
34-39,99 млн руб.	11%	12%	11%	11%	10%	7%
40-45,99 млн руб.	7%	8%	7%	6%	5%	4%
≥46 млн руб.	12%	12%	10%	9%	7%	5%

Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса в IV квартале 2024 года составил 30,5 млн руб., что ниже показателя предыдущего квартала на 1,2%. В годовой динамике бюджет увеличился на 5,1%.

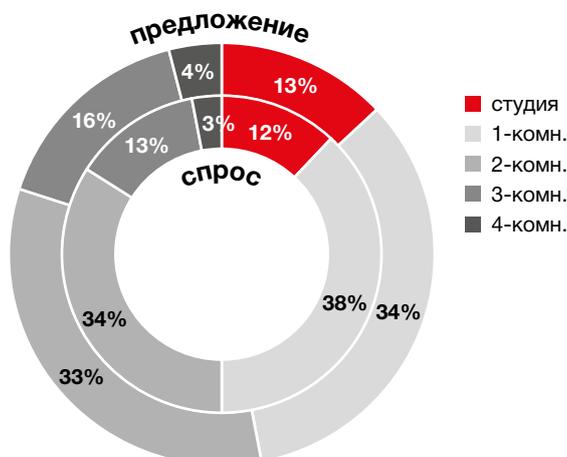
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<40 кв. м	25%	25%	22%	24%	30%	28%
40-49,9 кв. м	18%	19%	17%	23%	20%	24%
50-59,9 кв. м	12%	11%	10%	11%	12%	10%
60-69,9 кв. м	15%	15%	18%	16%	12%	17%
70-79,9 кв. м	10%	10%	11%	10%	11%	7%
80-89,9 кв. м	7%	7%	7%	6%	6%	6%
90-99,9 кв. м	5%	5%	6%	5%	4%	4%
100-109,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	2%	2%
110-119,9 кв. м	2%	2%	3%	1%	1%	1%
≥120 кв. м	3%	3%	3%	2%	2%	1%

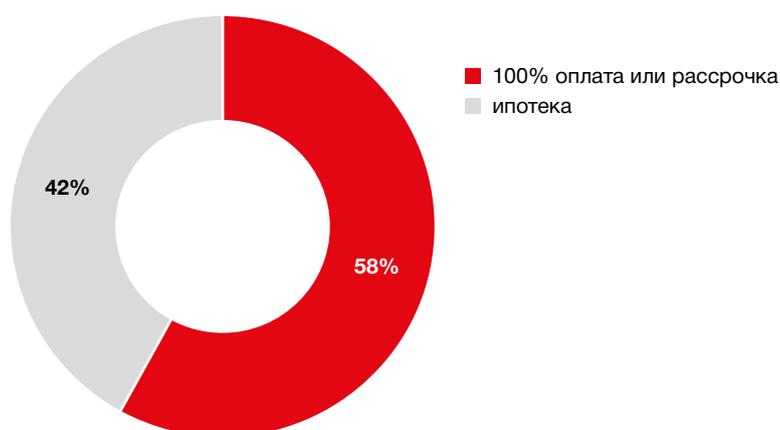
Средняя площадь квартир в проектах бизнес-классов в IV квартале 2024 года составила 59,5 кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом этот показатель снизился на 1,5%, за год снижение составило 3,9%.

Структура по комнатности



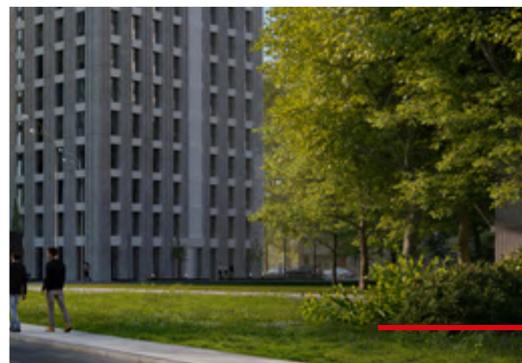
Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	13%	↑ 1,0	↑ 0,6	12%	↓ -6,0	↓ -4,0
1-комн.	34%	0	↑ 4,5	38%	↑ 2,0	↑ 0,1
2-комн.	33%	0	↓ -2,0	34%	↑ 3,0	↑ 0,8
3-комн.	16%	↓ -1,0	↓ -2,5	13%	↑ 1,0	↑ 2,3
4-комн.	4%	0	↓ -0,6	3%	0	↑ 0,8

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	58,1%	↑ 12,0	↑ 32,2
ипотека	41,9%	↓ -12,0	↓ -32,2

1.3 Квартир премиум-класса



Предложение. В IV квартале 2024 года объём предложения в сегменте новостроек премиум-класса составил 475,6 тыс. кв. м или 5,7 тыс. квартир в 52 жилых комплексах. По сравнению с предыдущим кварталом объём экспозиции увеличился на 10,5% в квадратных метрах и на 14,6% по количеству квартир в реализации. Сегмент занимает 18,2% в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов (без учёта апартаментов).

Цена. В IV квартале 2024 года средневзвешенная цена предложения в сегменте выросла и достигла 850,1 тыс. руб./кв. м. За квартал рост составил 5,7%, за год – 21,2%.

Спрос. В сегменте премиальных новостроек спрос активизировался и в квартальной и в годовой динамике. За квартал было реализовано 124,3 тыс. кв. м, что на 13,3% превышает показатель прошлого квартала и на 37,1% выше показателя IV квартала 2023 года.

Структура по бюджетам. Основной объём предложения и спроса сосредоточен в категории лотов стоимостью от 20 до 60 млн руб., в предложении на них приходится 61%, в спросе – 67%.

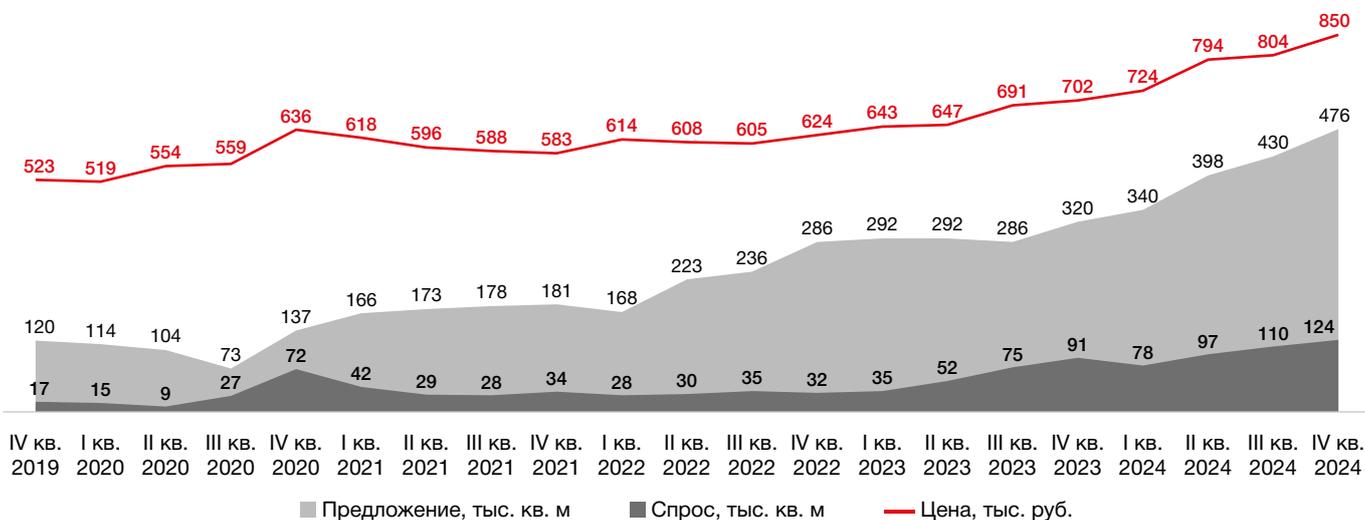
Структура по площади. Существенный объём предложения и спроса приходится на лоты площадью до 90 кв. м, в предложении доля таких лотов составляет 65%, в реализованном спросе – 75%.

Структура по комнатности. Как и в предыдущем квартале, наибольшая доля в предложении приходится на двухкомнатные квартиры (33%). Доля однокомнатных и трёхкомнатных квартир составляет 30% и 21% соответственно. Многокомнатные лоты занимают 10% от общего объёма предложения, студии – 6%.

В структуре спроса первое место занимают двухкомнатные лоты с долей 35%. На втором месте – однокомнатные квартиры с долей 32%. Далее идут трёхкомнатные квартиры с долей 21%. На студии приходится 7% спроса, на многокомнатные квартиры – 5%.

Ипотека. В сегменте премиального жилья доля сделок с привлечением ипотечного кредитования продолжала снижаться. В IV квартале 2024 года она составила 12,3%, снизившись за квартал на 8,4 п.п. В IV квартале прошлого года доля ипотечных сделок находилась на уровне 41,5%.

Динамика объёма предложения, спроса и цены

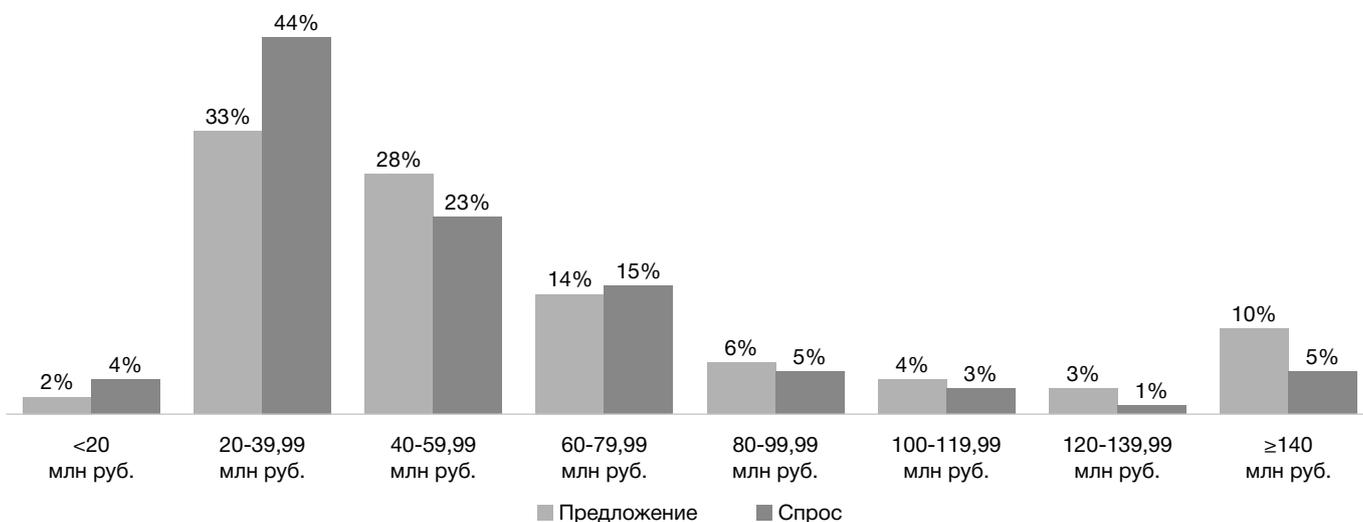


Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	475,6	↑ 10,5%	↑ 48,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	124,3	↑ 13,3%	↑ 37,1%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	850,1	↑ 5,7%	↑ 21,2%



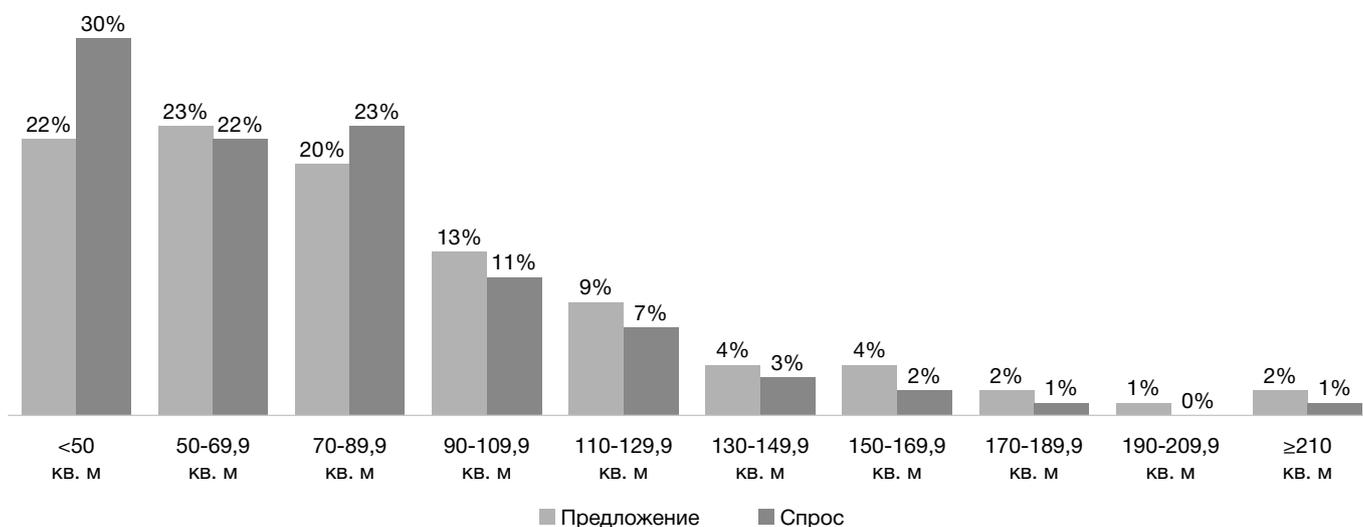
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<20 млн руб.	2%	3%	2%	4%	5%	4%
20-39,99 млн руб.	33%	30%	35%	44%	39%	48%
40-59,99 млн руб.	28%	26%	28%	23%	26%	27%
60-79,99 млн руб.	14%	16%	14%	15%	12%	10%
80-99,99 млн руб.	6%	7%	8%	5%	7%	4%
100-119,99 млн руб.	4%	4%	4%	3%	3%	3%
120-139,99 млн руб.	3%	4%	4%	1%	2%	1%
≥140 млн руб.	10%	10%	5%	5%	6%	3%

Средний бюджет квартир в проектах премиум-класса составил 71,0 млн руб. По сравнению с предыдущим кварталом он увеличился на 1,9%, за год – на 15,6%.

Структура по площади



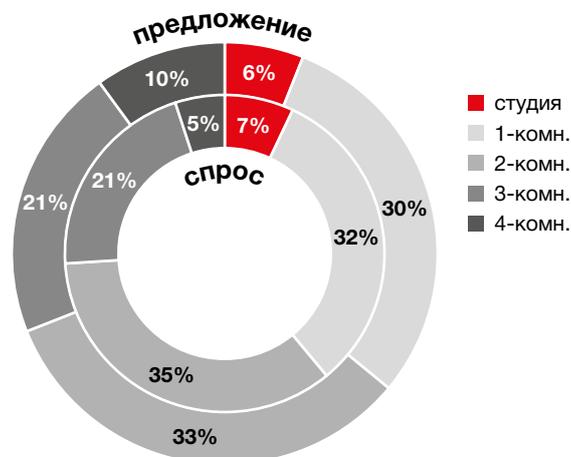
Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<50 кв. м	22%	20%	16%	30%	26%	33%
50-69,9 кв. м	23%	24%	22%	22%	22%	23%
70-89,9 кв. м	20%	18%	20%	23%	24%	23%
90-109,9 кв. м	13%	14%	17%	11%	15%	10%
110-129,9 кв. м	9%	10%	10%	7%	5%	5%
130-149,9 кв. м	4%	5%	6%	3%	4%	3%
150-169,9 кв. м	4%	4%	6%	2%	2%	2%
170-189,9 кв. м	2%	2%	1%	1%	1%	1%
190-209,9 кв. м	1%	1%	1%	0%	0%	0%
≥210 кв. м	2%	2%	1%	1%	1%	0%

В сегменте жилья премиум-класса основное предложение и основной спрос по-прежнему сосредоточены в категории квартир площадью до 110 кв. м (предложение – 78%, спрос – 86%), при этом почти треть сделок (30%) в IV квартале приходилась на лоты площадью до 50 кв. м.

Средняя площадь квартир в проектах премиум-класса в IV квартале 2024 года составила 83,6 кв. м, что на 3,6% меньше показателя предыдущего квартала, и на 4,6% меньше показателя IV квартала 2023 года.

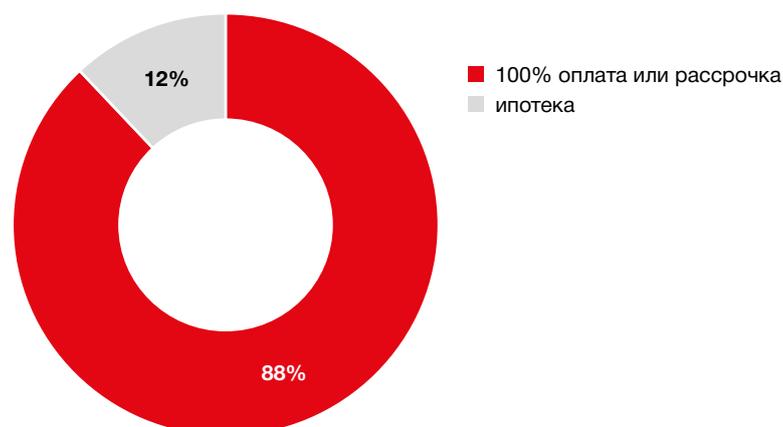


Структура по комнатности



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	6%	↑ 0,5	↑ 1,2	7%	↑ 1,0	↑ 0,2
1-комн.	30%	↑ 1,5	↑ 4,1	32%	↑ 5,0	↓ -3,3
2-комн.	33%	↑ 2,0	↑ 1,9	35%	↓ -1,0	↓ -0,4
3-комн.	21%	↓ -3,8	↓ -5,2	21%	↓ -2,0	↑ 5,7
4-комн.	10%	↓ -0,2	↓ -2,0	5%	↓ -3,0	↓ -2,2

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	87,7%	↑ 8,4	↑ 29,2
ипотека	12,3%	↓ -8,4	↓ -29,2

1.4 Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)



Предложение. На рынке элитного жилья в IV квартале 2024 года в продаже находилось 45 жилых комплексов, объём предложения в которых достиг 181,0 тыс. кв. м или 1,2 тыс. квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объём предложения увеличился на 2,1% по суммарной площади лотов, в годовой динамике рост составил 44,4%. При этом количество лотов в экспозиции по сравнению с предыдущим кварталом немного снизилось (на 0,5%).

Основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости представлен форматом квартир – 85,3% от суммарной площади лотов в экспозиции. Доля апартаментов в структуре предложения продолжает снижаться, по сравнению с предыдущим кварталом она снизилась на 2,0 п.п. и составила 14,7% от общего объёма.

Как и в предыдущем квартале первое место по объёму предложения в элитном сегменте занял район Хамовники с долей 20,0%. На второе место вышел район Якиманка с долей 17%. Третье место занял Пресненский район, доля которого составила 16,0%.

Цена. В IV квартале 2024 года рост цен в элитном сегменте продолжился. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения выросла на 4,9% и достигла 2,3 млн руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 18,5%.

Спрос. Элитный сегмент, также как и сегмент премиального жилья, демонстрирует повышение объёмов реализации. В IV квартале 2024 года объём реализованного спроса составил 17,8 тыс. кв. м, что на 12,3% выше показателя предыдущего квартала. В годовой динамике спрос вырос на 6,0%.

Структура по бюджетам. Существенный объём предложения в элитном сегменте представлен лотами стоимостью до 250 млн руб. (53% от общего количества экспозиций в продаже). По-прежнему весомая доля приходится на лоты в диапазоне бюджетов свыше 500 млн руб. (17%).

Основной спрос также сосредоточен в категории лотов стоимостью до 250 млн руб. (75%). При этом в данном диапазоне наиболее популярны лоты стоимостью от 100 до 150 млн руб., их доля в структуре спроса – 29%, в предложении – 12%.

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.

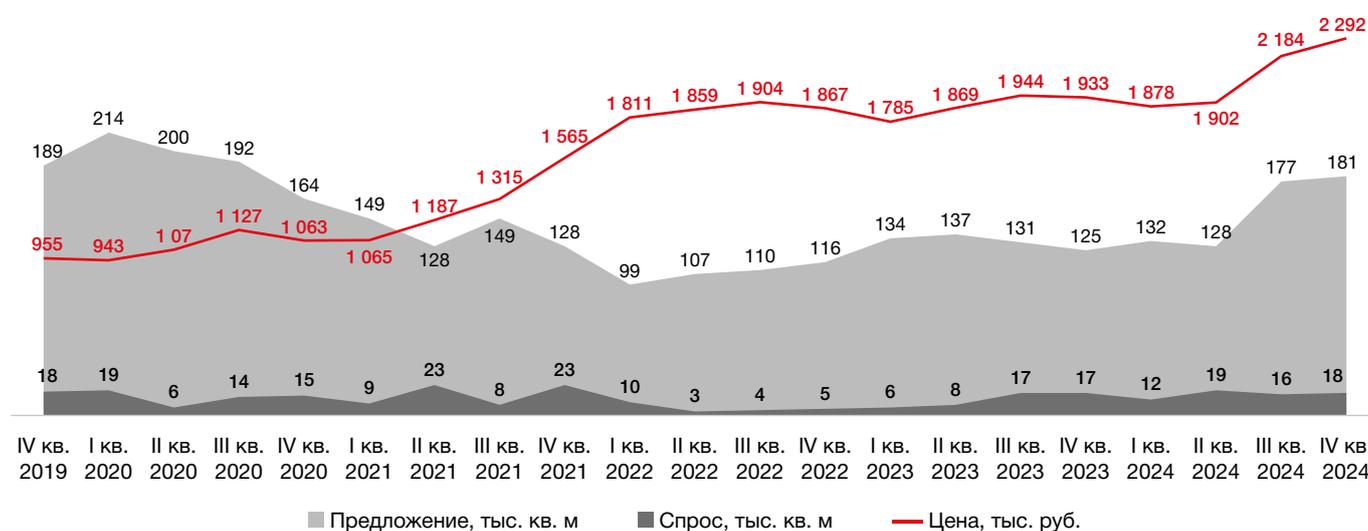
Структура по площади. Основной объём предложения в элитном сегменте по-прежнему сосредоточен в категории лотов площадью от 60 до 180 кв. м (69%). Основной спрос сосредоточен в этом же диапазоне площадей – 72%. При этом наиболее высоким спросом в данном диапазоне пользуются лоты площадью от 60 до 90 кв. м – на них приходится 24% сделок.

Структура по комнатности. В структуре предложения по комнатности наибольшая доля приходится на трёхкомнатные лоты – 30% от общего объёма предложения. На втором месте – двухкомнатные и многокомнатные лоты, на которые приходится по 26% экспозиции. Далее следуют однокомнатные лоты с долей 17%. Доля студий в предложении незначительна – 1%.

В IV квартале 2024 года наиболее высоким спросом пользовались двухкомнатные квартиры и апартаменты, их доля в структуре сделок достигла 33%. На втором месте по востребованности – трёхкомнатные лоты с долей 30%. Далее следуют однокомнатные и многокомнатные лоты с долей 20% и 16% соответственно. Наименьшим спросом пользовались студии, их доля в структуре реализованного спроса составила всего 1%.

Ипотека. Как и в предыдущем квартале, в IV квартале все сделки в элитном сегменте закрывались без использования ипотечных кредитов. Годом ранее доля ипотечных сделок находилась на уровне 8,3%.

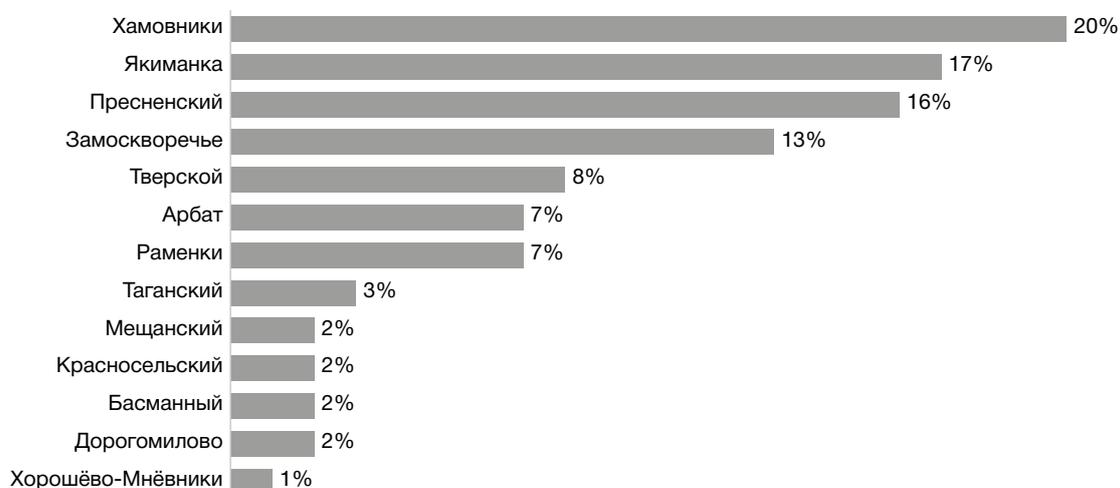
Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

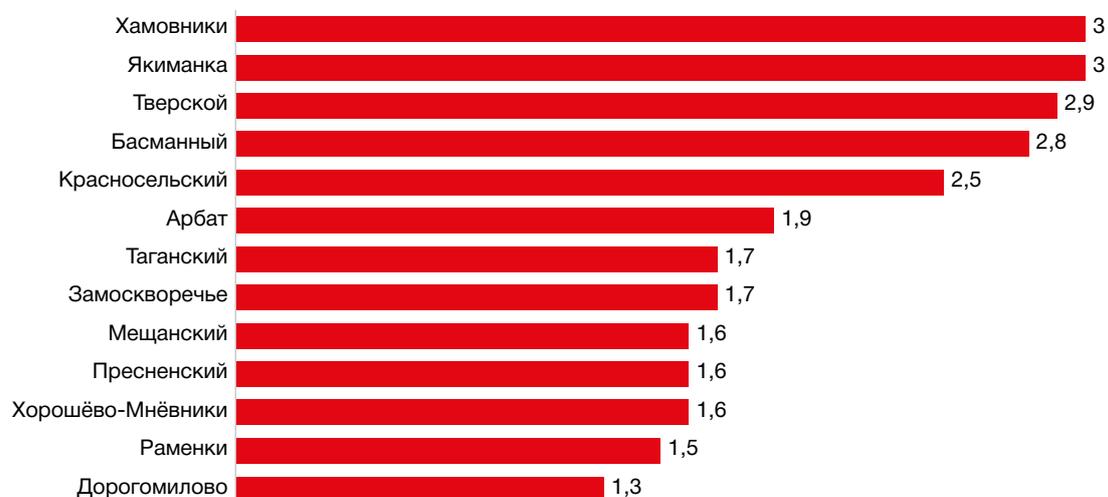
Показатель	IV кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	181,0	↑ 2,1%	↑ 44,4%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	17,8	↑ 12,3%	↑ 6,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	2291,6	↑ 4,9%	↑ 18,5%

Структура предложения по районам



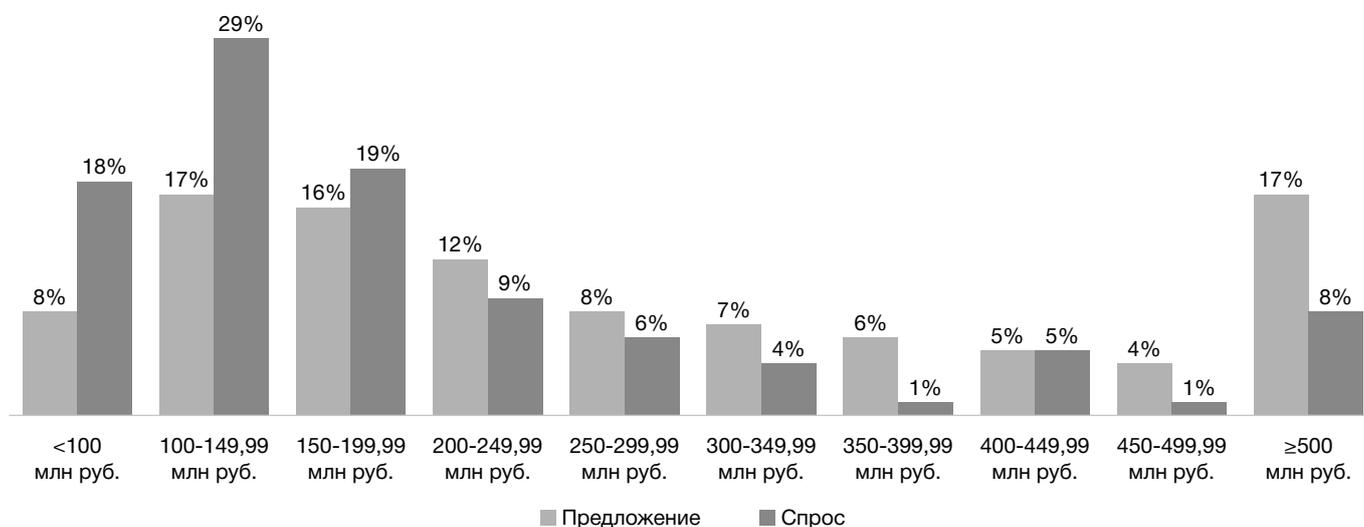
Район	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Хамовники	20,2%	↓ -2,8	↑ 2,4
Якиманка	17,4%	↑ 3,4	↓ -5,2
Пресненский	16,4%	↓ -0,6	↑ 14,4
Замоскворечье	12,9%	↑ 5,9	↑ 10,2
Тверской	8,2%	↓ -1,8	↓ -1,9
Арбат	6,9%	↓ -2,1	↑ 0,2
Раменки	6,5%	↓ -1,5	↓ -14,7
Таганский	2,5%	↑ 0,5	↓ -1,6
Мещанский	2,3%	↓ -0,7	↓ -0,2
Красносельский	2,2%	↓ -0,8	↑ 1,8
Басманный	2,0%	0	↓ -1,6
Дорогомилово	1,6%	↓ -0,4	↓ -3,1
Хорошёво-Мнёвники	0,9%	↑ 0,9	↓ -0,7

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



Район	Цена за кв. м, млн руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Хамовники	3,0	↑ 9,8%	↑ 39,1%
Якиманка	3,0	↑ 6,1%	↑ 20,1%
Тверской	2,9	↓ -0,1%	↑ 19,2%
Басманный	2,8	↑ 5,8%	↑ 28,9%
Красносельский	2,5	↑ 12,2%	↑ 37,5%
Арбат	1,9	↓ -18,8%	↑ 38,5%
Таганский	1,7	↑ 2,8%	↑ 2,7%
Замоскворечье	1,7	↑ 5,9%	↓ -19,3%
Мещанский	1,6	↑ 15,6%	↓ -11,5%
Пресненский	1,6	↑ 21,2%	↓ -34,6%
Хорошёво-Мнёвники	1,6	↑ 38,8%	↑ 29,3%
Раменки	1,5	↑ 5,2%	↑ 15,1%
Дорогомилово	1,3	↑ 11,5%	↑ 20,3%

Структура по бюджетам

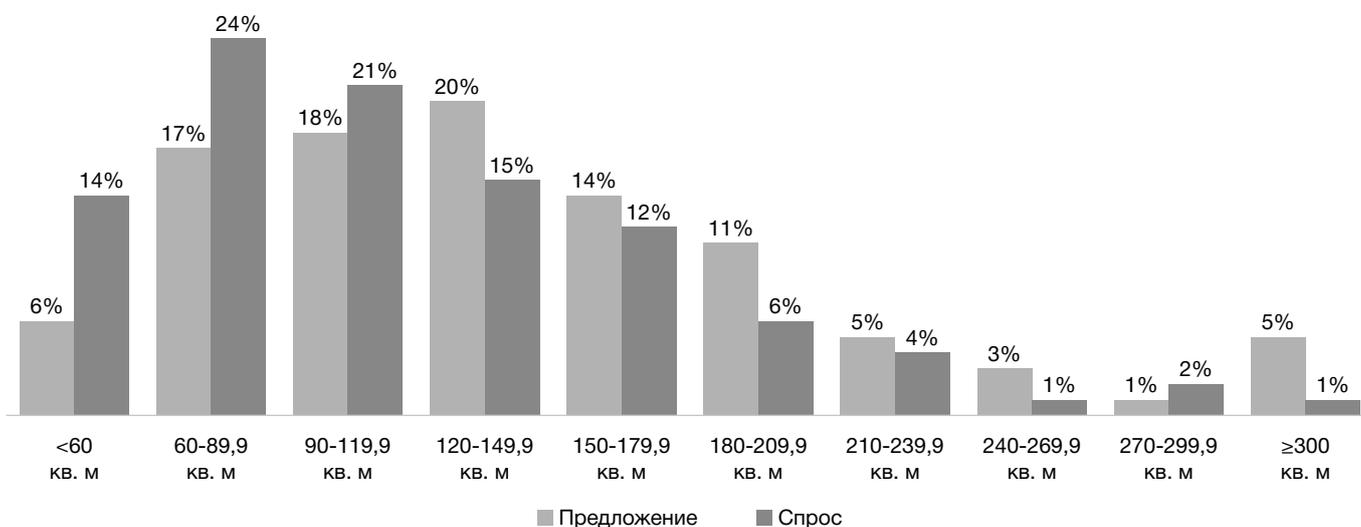


Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<100 млн руб.	8%	12%	14%	18%	19%	17%
100-149,99 млн руб.	17%	17%	13%	29%	8%	11%
150-199,99 млн руб.	16%	16%	18%	19%	13%	15%
200-249,99 млн руб.	12%	12%	13%	9%	25%	15%
250-299,99 млн руб.	8%	7%	12%	6%	6%	17%
300-349,99 млн руб.	7%	6%	5%	4%	8%	8%
350-399,99 млн руб.	6%	6%	5%	1%	2%	4%
400-449,99 млн руб.	5%	5%	4%	5%	3%	1%
450-499,99 млн руб.	4%	4%	2%	1%	2%	0%
≥500 млн руб.	17%	15%	14%	8%	14%	12%

Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента в IV квартале 2024 года составил 339,4 млн руб. Относительно предыдущего квартала данный показатель вырос на 7,6%, относительно аналогичного периода прошлого года рост составил 11,9%.



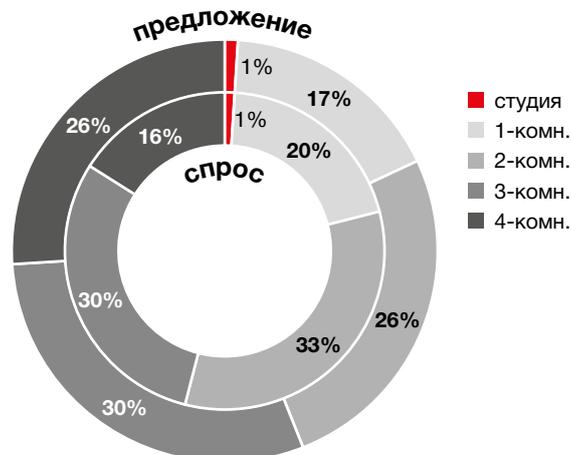
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<60 кв. м	6%	7%	10%	14%	6%	11%
60-89,9 кв. м	17%	17%	14%	24%	13%	21%
90-119,9 кв. м	18%	17%	15%	21%	26%	21%
120-149,9 кв. м	20%	22%	15%	15%	11%	7%
150-179,9 кв. м	14%	13%	15%	12%	16%	14%
180-209,9 кв. м	11%	11%	11%	6%	8%	7%
210-239,9 кв. м	5%	5%	9%	4%	11%	10%
240-269,9 кв. м	3%	3%	3%	1%	3%	2%
270-299,9 кв. м	1%	1%	1%	2%	3%	1%
≥300 кв. м	5%	4%	6%	1%	3%	5%

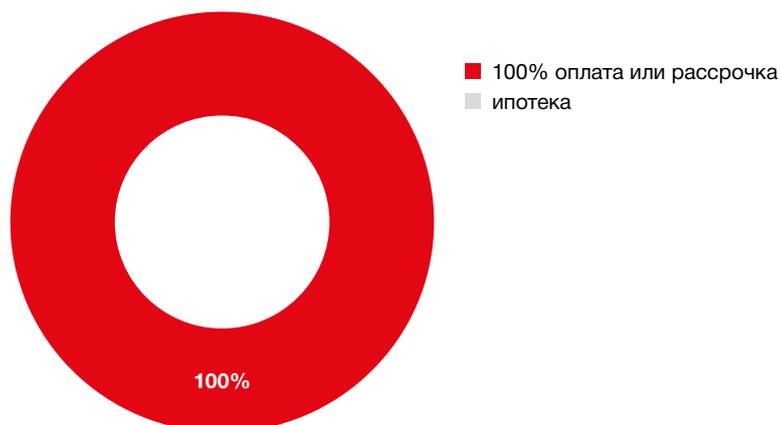
Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента в IV квартале 2024 года составила 148,1 кв. м, что на 2,6% больше показателя прошлого квартала, но на 5,6% меньше, чем в IV квартале 2023 года

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	↓ -2,3	1%	↑ 1,0	↓ -0,2
1-комн.	17%	↓ -2,7	↓ -3,2	20%	↓ -5,0	↓ -0,2
2-комн.	26%	↓ -0,2	↑ 5,7	33%	↑ 15,8	↑ 5,6
3-комн.	30%	↓ -0,6	↑ 6,9	30%	↑ 14,4	↑ 12,1
4-комн.	26%	↑ 3,5	↓ -7,1	16%	↓ -26,2	↓ -17,3

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	100,0%	0	↑ 8,3
ипотека	0,0%	0	↓ -8,3

2 Новостройки Новой Москвы



Предложение. В IV квартале 2024 года на рынке новостроек Новой Москвы объём предложения уменьшился по сравнению с предыдущим кварталом на 4,7% и составил 908,4 тыс. кв. м. В годовой динамике объём предложения уменьшился на 12,1%. В настоящий момент в экспозиции представлено 18,8 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом возросли. В IV квартале 2024 года в Новой Москве в реализацию вышло 53,5 тыс. кв. м жилья – в 3,2 раза больше (+216,6%), чем в предыдущем квартале, но в 4,8 раз меньше (-79,1%), чем в IV квартале прошлого года. Новое предложение на 98% состоит из жилья комфорт-класса и на 2% - из стандарт-класса.

Цены. В IV квартале 2024 года наблюдался умеренный рост цен. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения увеличилась на 2,0% и составила 257,6 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 6,3%. В комфорт-классе цена выросла на 3,2% и составила 253,9 тыс. руб./кв. м. В бизнес-классе цена снизилась на 1,4% и составила 271,6 тыс. руб./кв. м. В стандарт-классе средневзвешенная цена составила 257,4 тыс. руб./кв. м (+0,5% за квартал).

Спрос. В IV квартале было реализовано 274,4 тыс. кв. м жилья, что на 3,7% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 41,1% меньше, чем в IV квартале 2023 года.

Динамика предложения по классам. В комфорт-классе объём предложения за квартал снизился на 5,4%, за год – на 17,4%. Объём предложения жилья стандарт-класса за квартал увеличился на 0,7%, в годовой динамике на 112,2%. В сегменте новостроек бизнес-класса за квартал объём предложения уменьшился на 4,4%, за год снижение составило 14,0%.

Структура спроса и предложения по классам. В структуре спроса и предложения по-прежнему первое место занимает комфорт-класс, на него приходится 85% в спросе и 72% в предложении.

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2024 года составил 12,5 млн руб., что на 3,4% выше, чем в предыдущем квартале и на 9,3% выше показателя IV квартала 2023 года.

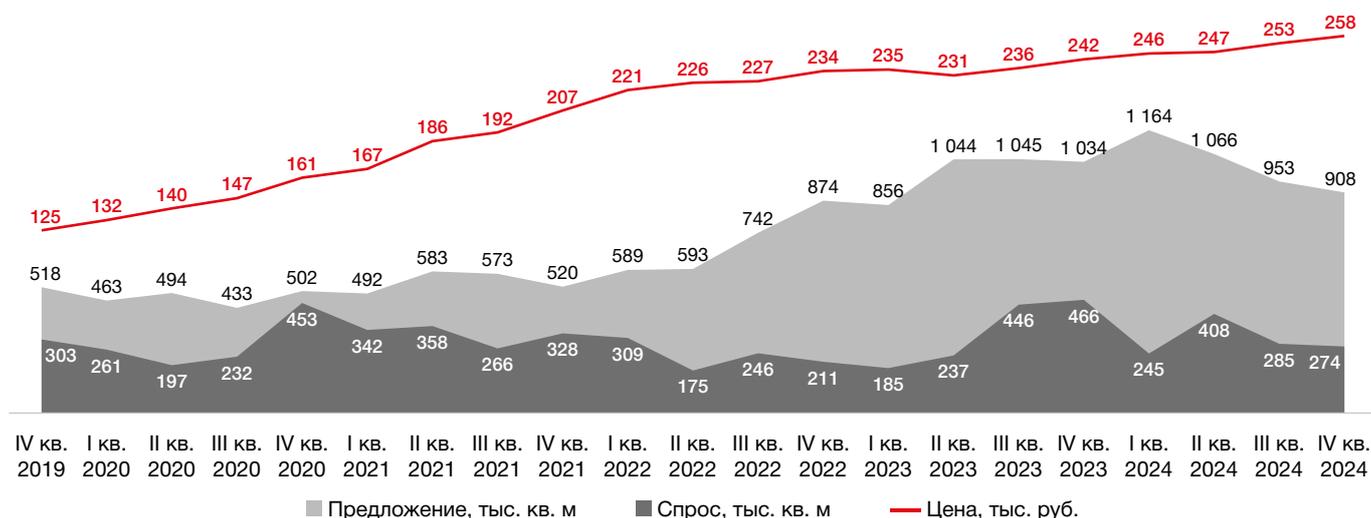
Средняя площадь лота по сравнению с предыдущим кварталом увеличилась на 1,5% и составила 48,4 кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года этот показатель увеличился на 2,9%.

Структура по площади. В IV квартале 2024 структура предложения по площади лотов практически не изменилась. Изменения не превышают 2 п.п. По-прежнему наиболее высоким спросом пользуются лоты площадью от 30 до 40 кв. м, их доля в спросе составляет 32%.

Структура по комнатности. Основной спрос по-прежнему приходится на однокомнатные лоты, при этом их доля в спросе за квартал увеличилась с 37% до 39%.

Ипотека. В IV квартале 2024 года доля сделок с привлечением ипотечного кредитования уменьшилась на 16,8 п.п. и составила 58,7%. Годом ранее она находилась на уровне – 88,0% (-29,3 п.п.).

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	908,4	↓ -4,7%	↓ -12,1%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	274,4	↓ -3,7%	↓ -41,1%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	257,6	↑ 2,0%	↑ 6,3%

Новое предложение IV квартала 2024 года

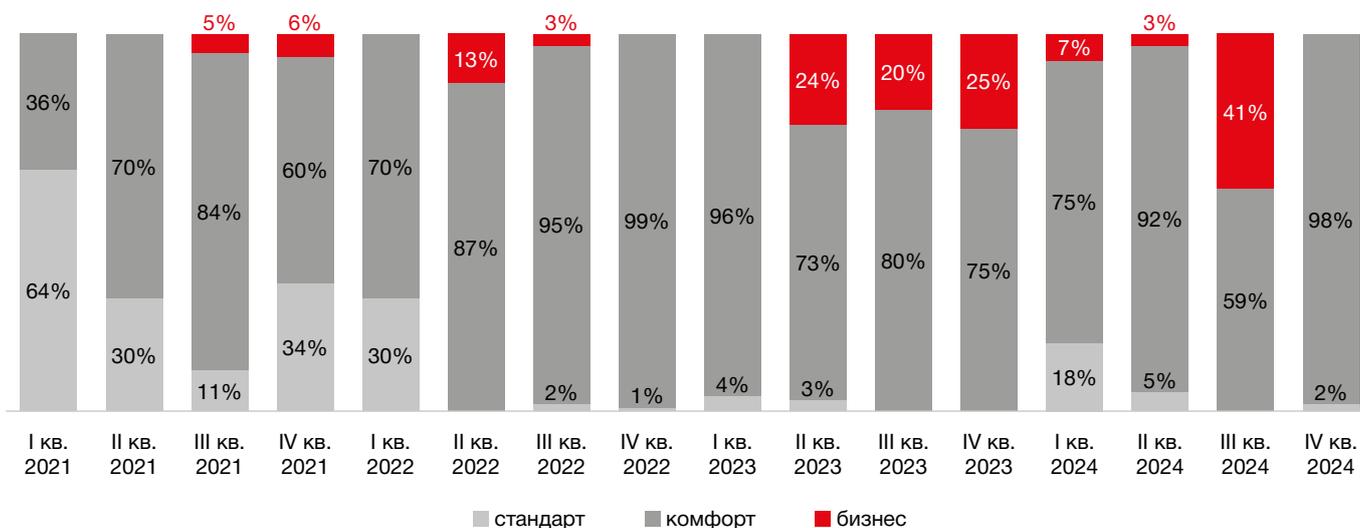
Стандарт-класс (квартиры)

- ЖК «Борисоглебское-2» (корп. 40)

Комфорт-класс (квартиры)

- ЖК «1-й Саларьевский» (корп. 6)
- ЖК «Прокшино» (корп. 7.1.2-7.1.4)
- ЖК «Саларьево Парк» (корп. 56-2, 68-4, 68-5, 83-1, 83-4, 83-5)
- ЖК «Новые Смыслы»

Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

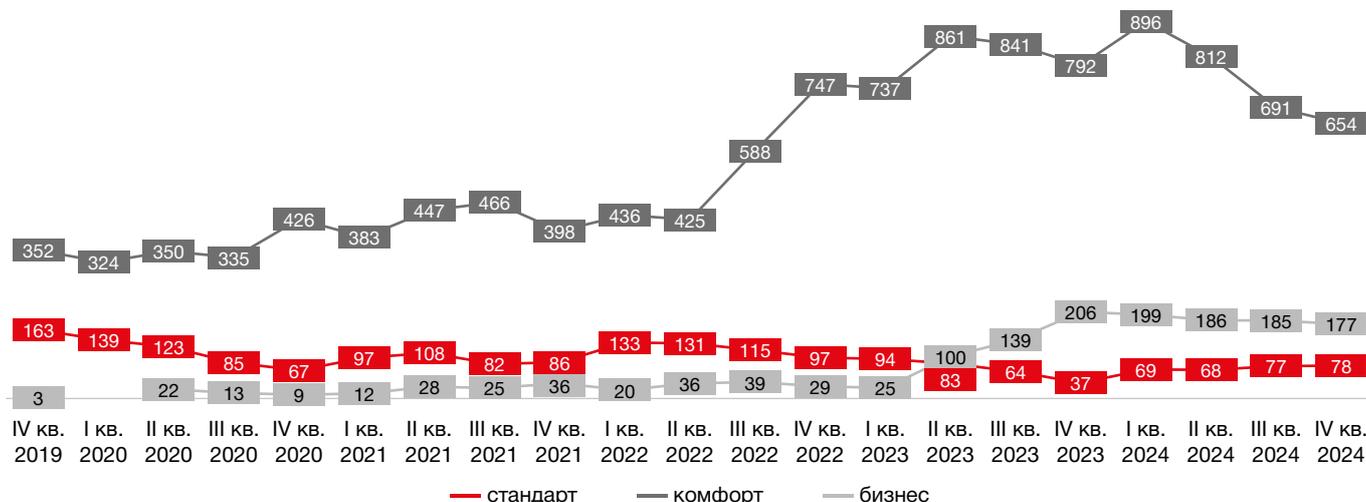


Общая структура предложения по округам



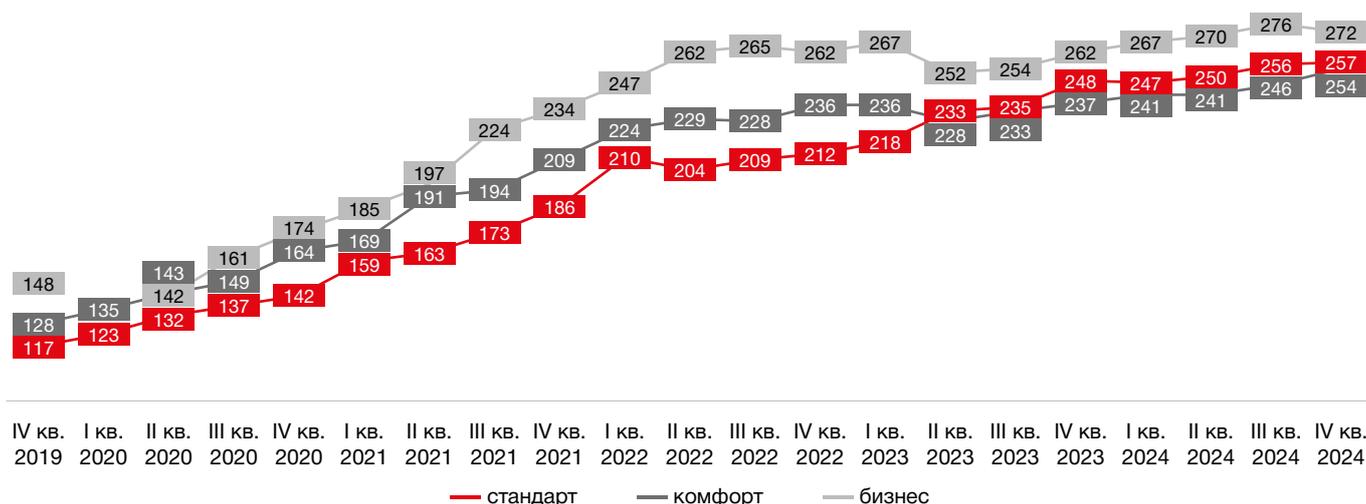
Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	93,0%	↓ -1,0	↓ -2,4	265,0	↑ 4,9%	↑ 9,8%
ТАО	7,0%	↑ 1,0	↑ 2,4	159,1	↑ 0,4%	↑ 23,1%

Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	654,1	↓ -5,4%	↓ -17,4%
стандарт	77,5	↑ 0,7%	↑ 112,2%
бизнес	176,8	↓ -4,4%	↓ -14,0%

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	253,9	↑ 3,2%	↑ 7,2%
стандарт	257,4	↑ 0,5%	↑ 3,7%
бизнес	271,6	↓ -1,4%	↑ 3,5%

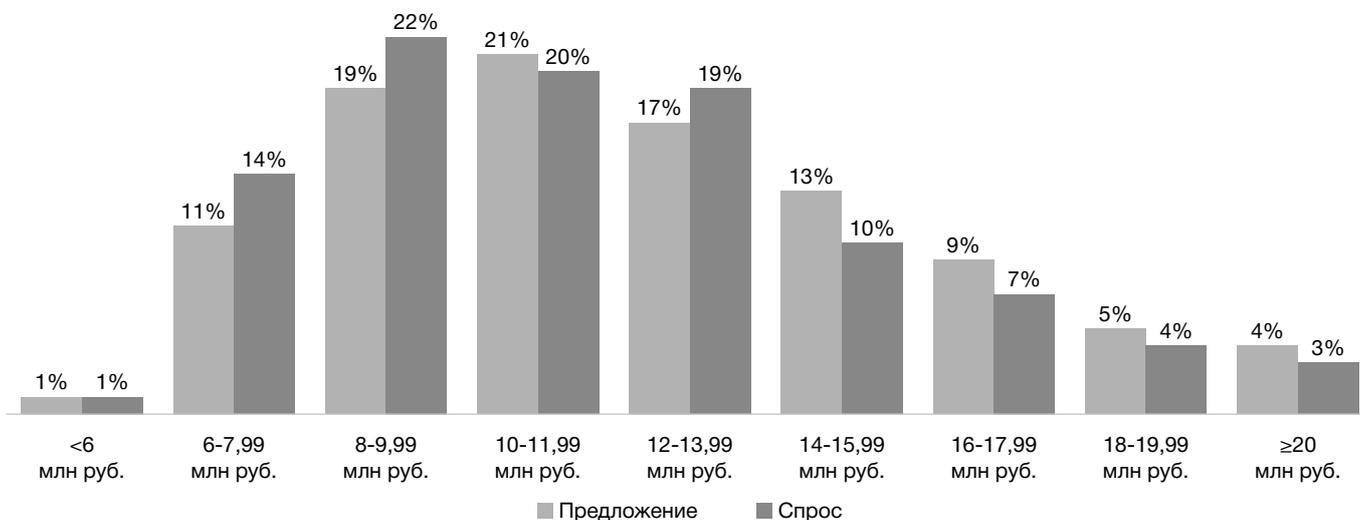
Структура по классам



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	72%	↓ -1	↓ -4	85%	↑ 12	↓ -1
стандарт	9%	↑ 1	↑ 5	4%	↓ -4	↓ -7
бизнес	19%	0	↓ -1	11%	↓ -8	↑ 8



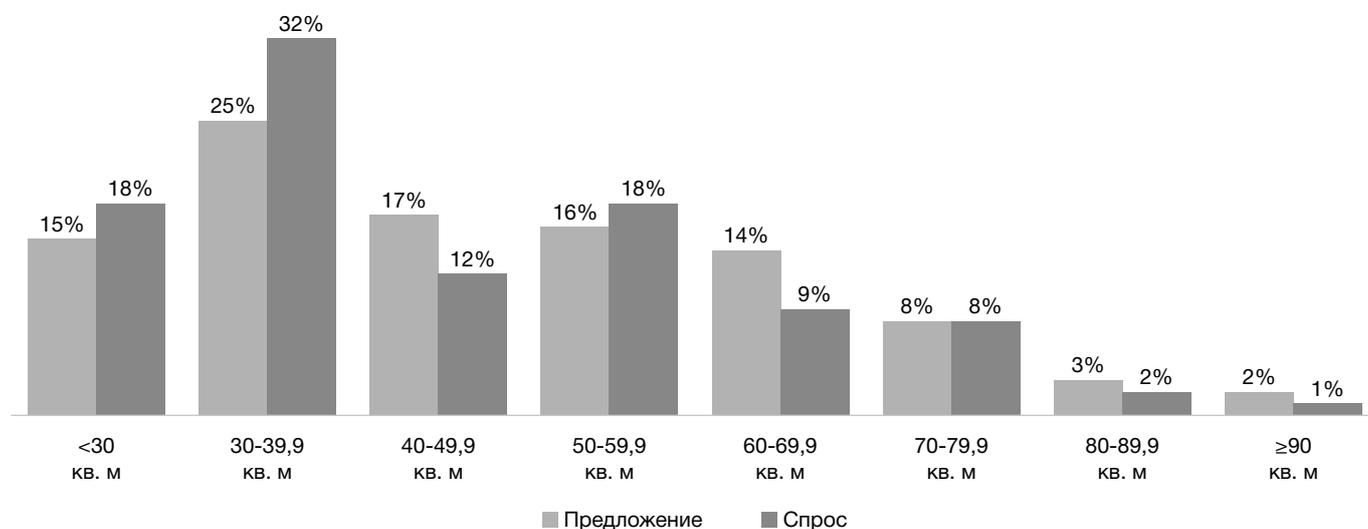
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<6 млн руб.	1%	1%	2%	1%	2%	3%
6-7,99 млн руб.	11%	13%	18%	14%	16%	19%
8-9,99 млн руб.	19%	21%	23%	22%	21%	24%
10-11,99 млн руб.	21%	21%	18%	20%	19%	16%
12-13,99 млн руб.	17%	17%	16%	19%	15%	18%
14-15,99 млн руб.	13%	11%	11%	10%	13%	11%
16-17,99 млн руб.	9%	8%	6%	7%	8%	5%
18-19,99 млн руб.	5%	4%	3%	4%	3%	2%
≥20 млн руб.	4%	4%	3%	3%	3%	2%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в IV квартале 2024 года составил 12,5 млн руб., что на 3,4% выше показателя прошлого квартала и на 9,3% выше, чем в IV квартале 2023 года.

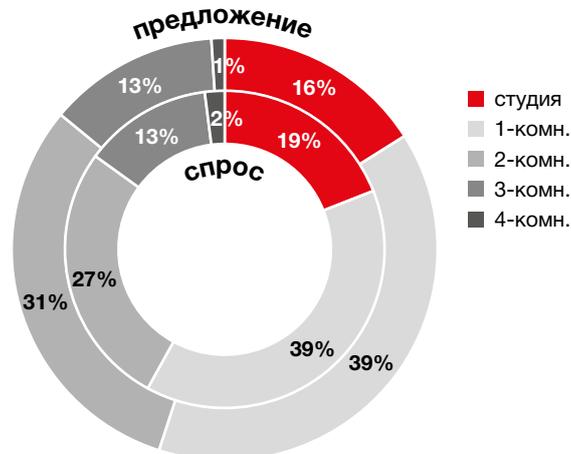
Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<30 кв. м	15%	17%	19%	18%	18%	20%
30-39,9 кв. м	25%	26%	28%	32%	29%	27%
40-49,9 кв. м	17%	15%	13%	12%	12%	12%
50-59,9 кв. м	16%	16%	15%	18%	18%	19%
60-69,9 кв. м	14%	13%	12%	9%	11%	10%
70-79,9 кв. м	8%	7%	8%	8%	8%	8%
80-89,9 кв. м	3%	4%	3%	2%	3%	3%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

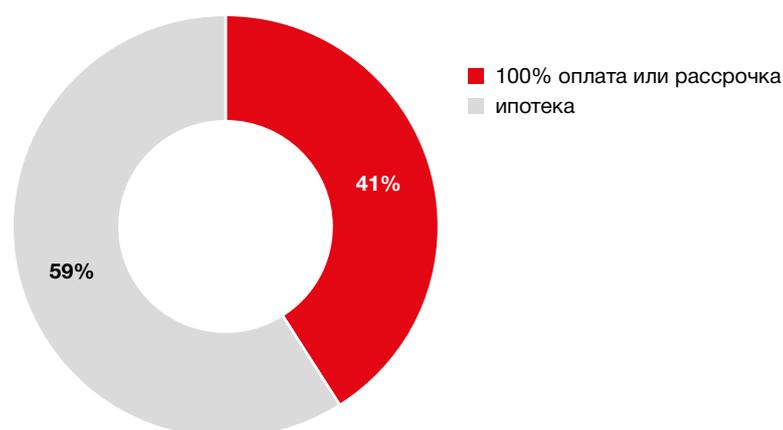
В IV квартале 2024 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 48,4 кв. м, за квартал она увеличилась на 1,5%, а за год – на 2,9%.

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	16%	↓ -2	↓ -4	19%	↓ -1	↓ -1
1-комн.	39%	↑ 2	↑ 3	39%	↑ 2	↑ 1
2-комн.	31%	↑ 1	↑ 6	27%	↑ 1	0
3-комн.	13%	↓ -1	↓ -4	13%	↓ -3	↓ -1
4-комн.	1%	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	41,3%	↑ 16,8	↑ 29,3
ипотека	58,7%	↓ -16,8	↓ -29,3

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 в IV квартале 2024 года перешагнул отметку в 2 млн кв. м, увеличившись за квартал на 10%. Однако необходимо принимать во внимание, что в предыдущем квартале девелоперы регулировали (снижали) объемы экспозиции, и выход нового предложения был крайне ограничен. В IV квартале 2024 года девелоперы выводили новые корпуса и проекты чуть более активно, объем нового предложения по результатам квартала составил 160,6 тыс. кв. м, что на 32% больше по отношению к предыдущему кварталу, но почти в 2 раза меньше к аналогичному периоду прошлого года. Новое предложение поступило на рынок во всех классах жилья. В структуре нового предложения, как и в предыдущем квартале, преобладает комфорт-класс (88% от общего объема), на стандарт-класс приходится 10%, доля бизнес-класса составила 2%.

Предложение новостроек представлено в 195 проектах и насчитывает 44,9 тыс. лотов (+11,7% к предыдущему периоду). Треть предложения (33,1%) по-прежнему сосредоточена в ближнем поясе на юго-востоке и востоке области.

По итогам квартала предложение в стандарт-классе увеличилось на 6,8%, в комфорт-классе – на 11%, в бизнес-классе – на 1,1%. В годовой динамике объем предложения сократился в стандарт-классе на 4,3% и бизнес-классе на 4,1%, в комфорт-классе, наоборот, предложение за год выросло на 9,4%.

Цена. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года вплотную приблизилась к отметке в 200 тыс. руб. и составила 199,4 тыс. руб./кв. м. За квартал цены экспозиции увеличились на 2,5%, прирост за год составляет 9%. При этом по классам за квартал максимальный прирост отмечен в бизнес-классе (+7,1%), цена достигла значения 270,5 тыс. руб./кв. м. Средневзвешенная цена предложения в стандарт-классе за квартал выросла на 2,6% (175,0 тыс. руб./кв. м), в комфорт-классе прирост составляет 2,3% (201,9 тыс. руб./кв. м). В годовой динамике максимальный прирост цен также отмечен в бизнес-классе (+15,2%). В стандарт-классе и комфорт-классе цены за год увеличились на 8,7% и 7,9% соответственно.

Спрос. В IV квартале на первичном рынке Московской области реализованный спрос составил 412,0 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим кварталом показатель меньше на 2%, в годовой динамике спрос ниже на 51,3%.

Структура по классам. Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (81% в предложении и 85% в спросе). За квартал в структуре спроса и предложения изменения незначительные. В годовой динамике сократилась доля стандарт-класса: с 18% до 16% в предложении и с 18% до 12% в спросе. Доля бизнес-класса в предложении сохранилась на уровне 3% и увеличилась в структуре спроса (с 2% до 3%).

Структура по бюджетам. В структуре спроса и предложения по бюджетам за квартал существенных изменений не отмечено. Основной спрос и предложение достаточно

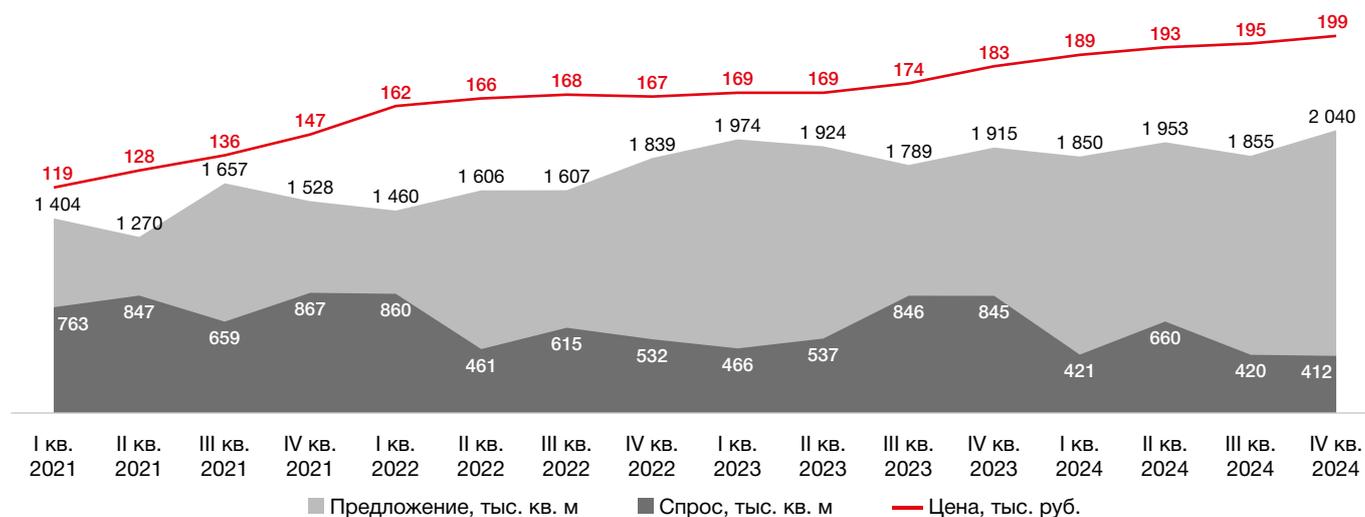


равномерно распределены в диапазонах до 11 млн руб. (78% в предложении и 74% в спросе). Доля объектов дороже 11 млн руб. за год выросла с 19% до 22% в предложении и с 18% до 26% в спросе.

Структура по комнатности и площади. По-прежнему основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью от 20 до 60 кв. м (82% в спросе и 79% в предложении). Как в спросе, так и в предложении преобладают однокомнатные лоты (43% в спросе и 42% в предложении), на втором месте – двухкомнатные варианты (28% в предложении и 27% в спросе). На третьем месте – студии (по 21% в спросе и в предложении). Доля трёхкомнатных квартир составляет 8% в предложении и 9% в спросе. Многокомнатные лоты в предложении занимают 1%, а в спросе – 0,2%. По сравнению с предыдущим кварталом в структуре спроса на 3 п.п. увеличилась доля студий и на 1 п.п. – однокомнатных. При этом стоит отметить, что девелоперы правильно оценили тенденции рынка, и в структуре предложения доля студий по сравнению с прошлым годом выросла на 4 п.п., сбалансировав спрос.

Ипотека. В IV квартале 2024 года доля ипотечных сделок составила 71,6%, сократившись на 7,2 п.п. за квартал и на 16,1 п.п. в годовом выражении.

Динамика объёма предложения, спроса и цены



Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	2040,0	↑ 10,0%	↑ 6,6%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	412,0	↓ -2,0%	↓ -51,3%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	199,4	↑ 2,5%	↑ 9,0%

Новое предложение IV квартала 2024 года

Комфорт-класс (квартиры)

- «1-й Донской» (корп. 3)
- «1-й Химкинский» (корп. 1.4)
- EVO (корп. 5)
- Level Лесной (корп. 26)
- «Аникеевский» (корп. 1.1, 12/2, 13)
- «Бархат»
- «Ильинские луга» (корпус 3.3, 3.4, 3.6)
- «Каштановая роща» (корп. 1.1, 1.4)
- «Космический квартал»
- «Легенда Марусино»
- «Одинцово Сити»
- «Отрадный» (корп. 5)
- «Подлипки Город» (корп. 41, 42, 43, 45)
- «Публицист» (корп. 12)
- «Пушкиноград»
- «Смарт Квартал Лесная отрада» (корп. 3, 4)
- «Большевик»
- «Ярославский квартал» (корп. 2.1)
- «Яуза Парк» (корп. 7-9)

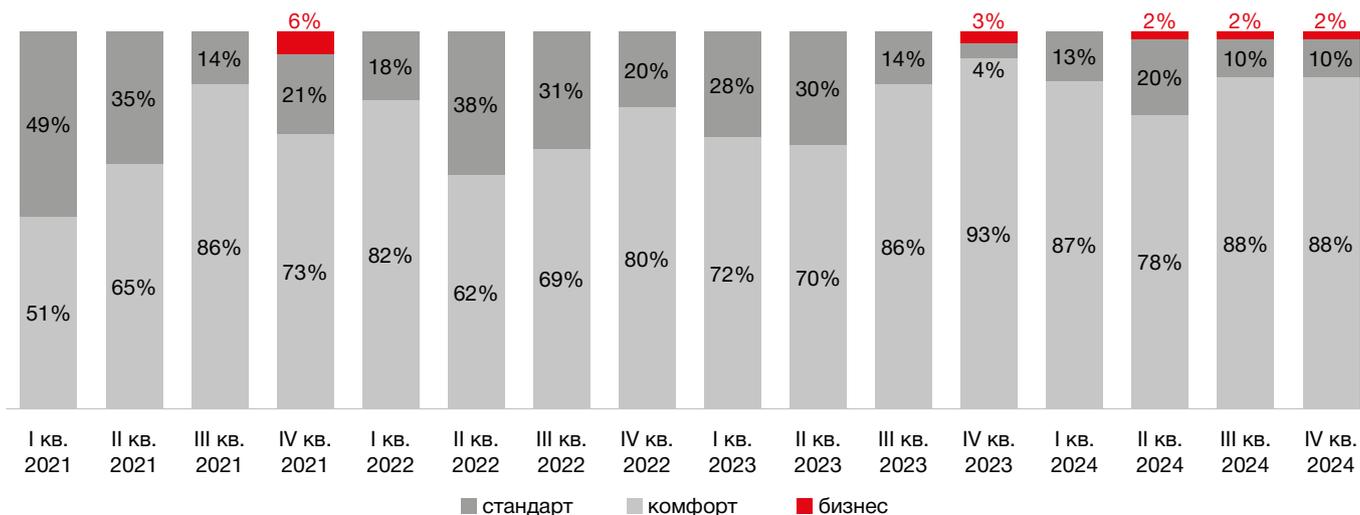
Стандарт-класс (квартиры)

- «Архитектурный пригород Южная долина» (корп. 24, 25)
- «Белый камень» (корпус 1)
- «Новое Сватково» (очередь 2 корп. 1)
- «Новый Зеленоград» (корп. IV-5)
- «Пироговская Ривьера» (корп. 4)

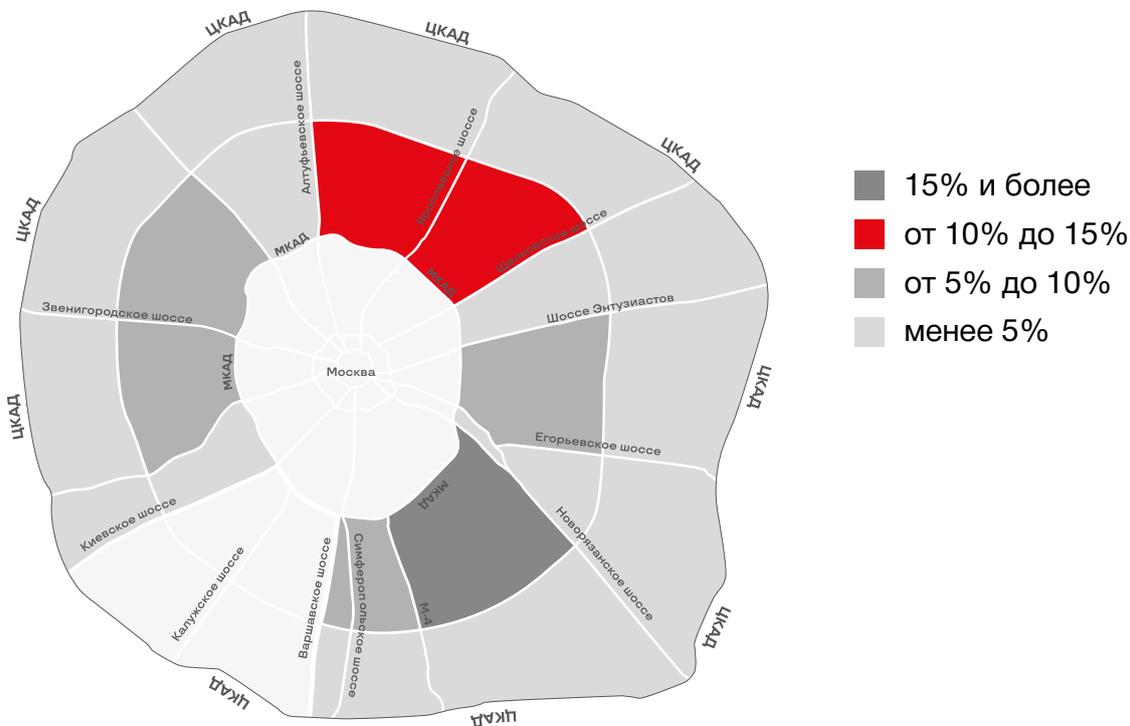
Бизнес-класс (квартиры)

- «Станиславский»

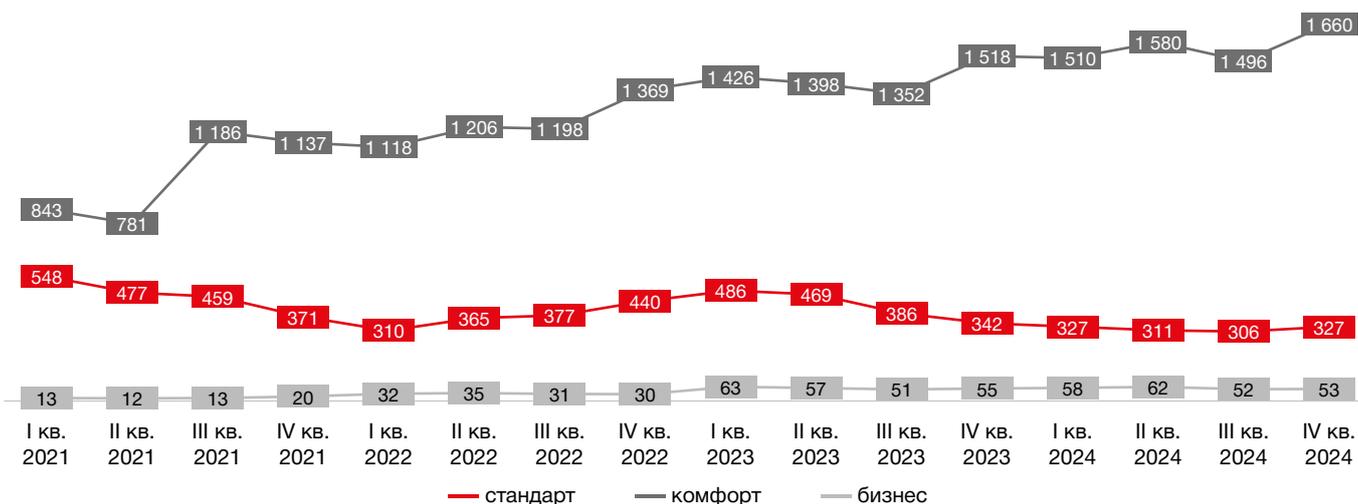
Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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

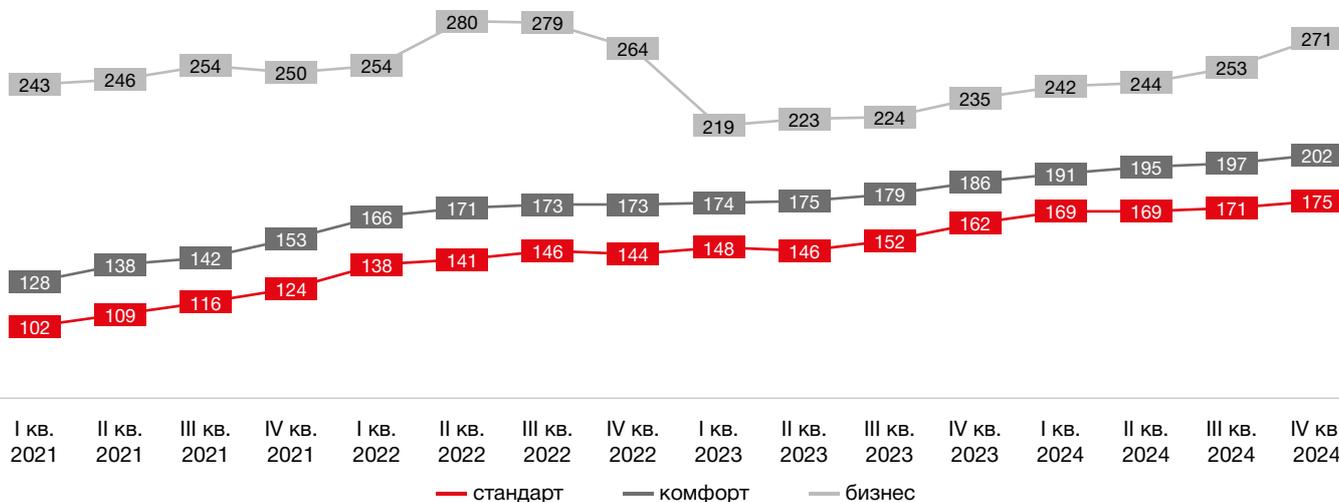


Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1660	↑ 11,0%	↑ 9,4%
стандарт	327	↑ 6,8%	↓ -4,3%
бизнес	53	↑ 1,1%	↓ -4,1%

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



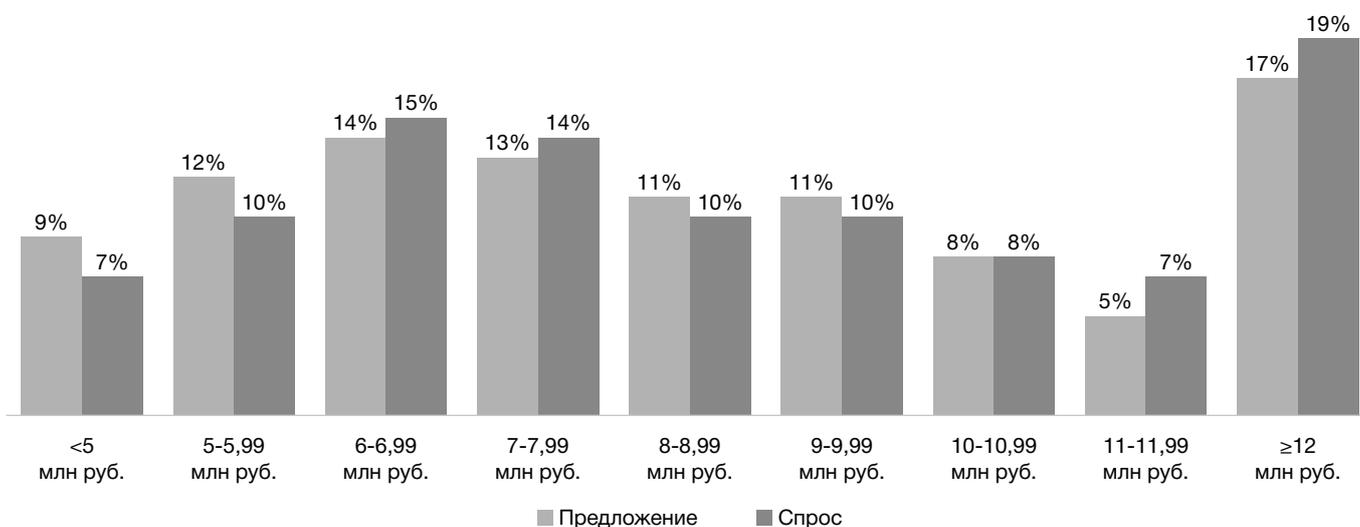
Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	201,9	↑ 2,3%	↑ 8,7%
стандарт	175,0	↑ 2,6%	↑ 7,9%
бизнес	270,5	↑ 7,1%	↑ 15,2%

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%	↑ 0,7	↑ 2,2	85%	↑ 3,0	↑ 5
стандарт	16%	↓ -0,5	↓ -1,9	12%	↓ -4,0	↓ -6
бизнес	3%	↓ -0,2	↓ -0,3	3%	↑ 1,0	↑ 1

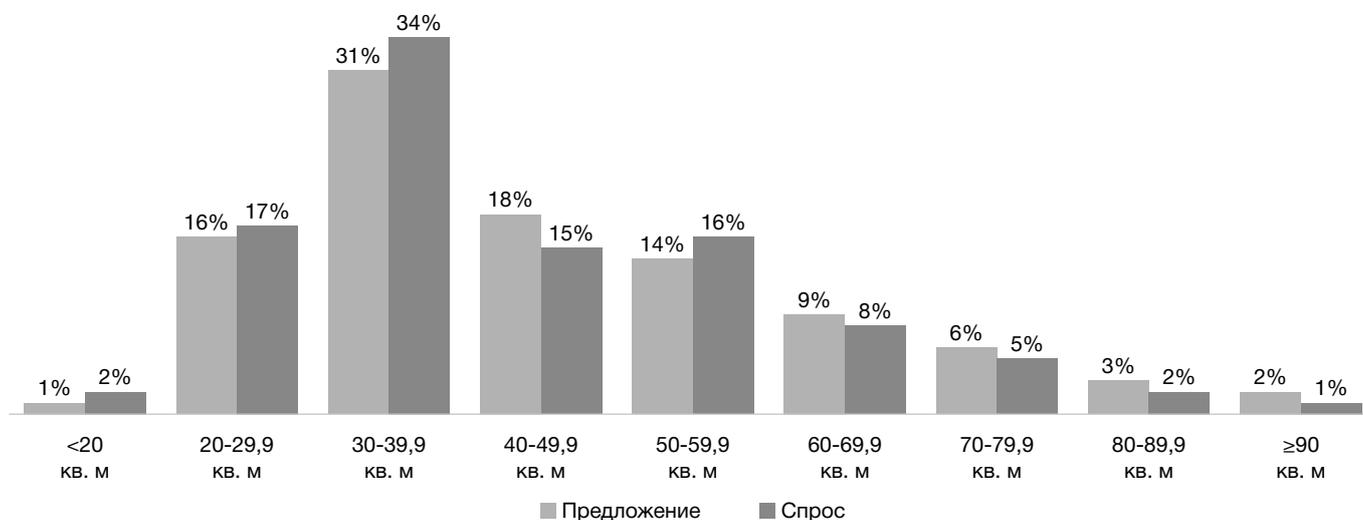
Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<5 млн руб.	9%	8%	9%	7%	6%	13%
5-5,99 млн руб.	12%	11%	12%	10%	10%	11%
6-6,99 млн руб.	14%	15%	17%	15%	14%	17%
7-7,99 млн руб.	13%	14%	15%	14%	15%	14%
8-8,99 млн руб.	11%	12%	11%	10%	11%	11%
9-9,99 млн руб.	11%	10%	10%	10%	10%	9%
10-10,99 млн руб.	8%	8%	7%	8%	9%	7%
11-11,99 млн руб.	5%	6%	5%	7%	7%	6%
≥12 млн руб.	17%	16%	14%	19%	18%	12%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в IV квартале 2024 года 9,1 млн руб. (+0,9% за квартал и +5,3% за год).

Структура по площади

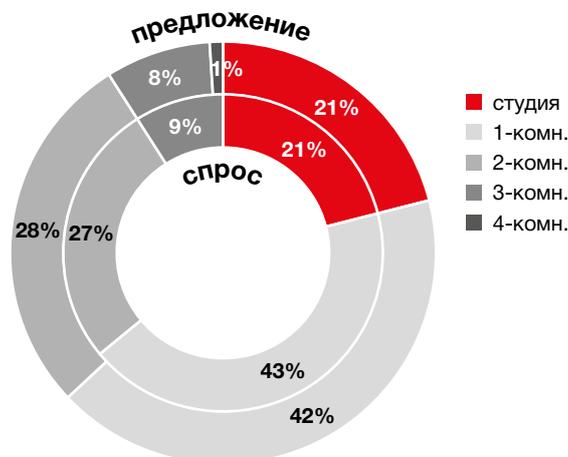


Площадь	Предложение			Спрос		
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	1%	2%
20-29,9 кв. м	16%	15%	14%	17%	14%	17%
30-39,9 кв. м	31%	29%	30%	34%	32%	34%
40-49,9 кв. м	18%	19%	17%	15%	16%	14%
50-59,9 кв. м	14%	15%	17%	16%	18%	18%
60-69,9 кв. м	9%	11%	10%	8%	9%	7%
70-79,9 кв. м	6%	5%	6%	5%	6%	5%
80-89,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	3%	2%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	1%

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в IV квартале 2024 года составила 45,5 кв. м (-1,5% за квартал и -3,4% за год).

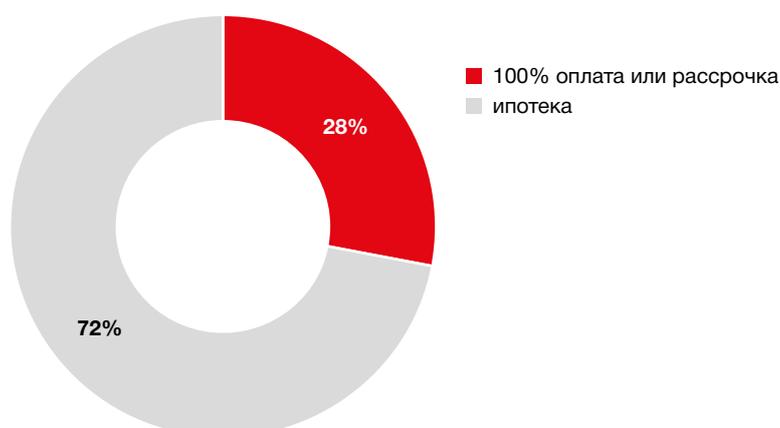


Структура по комнатности



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	21%	↑ 1	↑ 4	21%	↑ 3	0
1-комн.	42%	0	↓ -1	43%	↑ 1	↓ -0,5
2-комн.	28%	↓ -1	↓ -1	27%	↓ -3	↑ 0,2
3-комн.	8%	0	↓ -2	9%	↓ -1	↑ 0,1
4-комн.	1%	0	0	0%	0	↑ 0,2

Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	28,4%	↑ 7,2	↑ 16,1
ипотека	71,6%	↓ -7,2	↓ -16,1

4 Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах

Предложение. На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы в старых границах в IV квартале 2024 года объём предложения уменьшился на 3,1% и составил 37,8 тыс. квартир и апартаментов. В годовой динамике объём предложения выше на 17,4%. Структура предложения по округам за квартал существенно не изменилась. В годовой динамике сократилась доля ЦАО (на 1,7 п.п.) и САО (на 0,6 п.п.) и увеличилась в СЗАО (на 0,7 п.п.), ВАО (на 0,6 п.п.) и ЮЗАО (на 0,6 п.п.).

Цена. За счёт вымывания наиболее ликвидных предложений, а также на фоне роста курса доллара и евро средневзвешенная цена предложения по итогам квартала увеличилась на 2,2% до 536,7 тыс. руб./кв. м, а в годовой динамике прирост составляет 5,0%. При этом изменение цены по округам за квартал варьируется от -0,3% (ЗелАО) до +3,9% (ЗАО). В годовом выражении во всех округах без исключения цены предложения выросли, прирост варьируется от 0,5% (ЮАО) до 12,3% (ЗАО).

Максимальная средневзвешенная цена предложения в IV квартале 2024 года традиционно – в ЦАО (998,5 тыс. руб./кв. м), на втором месте по уровню цен – ЗАО (559,4 тыс. руб./кв. м), на третьем месте – СЗАО (417,4 тыс. руб./кв. м).

Спрос. По итогам января-ноября на вторичном рынке Москвы зарегистрировано 128 903 переходов прав по договорам купли-продажи и мены, что на 19,5% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Если в 2023 году среднемесячное число сделок с января по ноябрь превышало 14,5 тыс., то в 2024 году показатель составляет 11,7 тыс. переходов прав в месяц. Количество сделок за октябрь-ноябрь ниже на 16% по сравнению с прошлым годом и на 5% меньше, чем за тот же период «спокойного» 2021 года. Активность на рынке сдерживается высокими ипотечными ставками.

Структура по бюджетам. В структуре предложения по бюджетам за квартал на 1 п.п. сократилась доля лотов стоимостью 10-15 млн руб. и увеличилась доля лотов стоимостью 20-25 млн руб. В годовой динамике, наоборот, доля квартир и апартаментов стоимостью 10-15 млн руб. на 1 п.п. увеличилась, при этом сократилась доля наиболее дорогих объектов (стоимостью более 35 млн руб.). Максимальную долю предложения (28%) по-прежнему составляют лоты стоимостью от 10 до 15 млн руб., а основной объём предложения (73%) составляют лоты стоимостью до 30 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 (52%). За квартал структура предложения по площади существенно не изменилась. В годовой динамике за счёт сокращения доли предложения в ЦАО, который отличается большей площадью объектов, в структуре предложения уменьшилась доля лотов площадью более 105 кв. м в пользу квартир и апартаментов площадью от 25 до 45 кв. м.

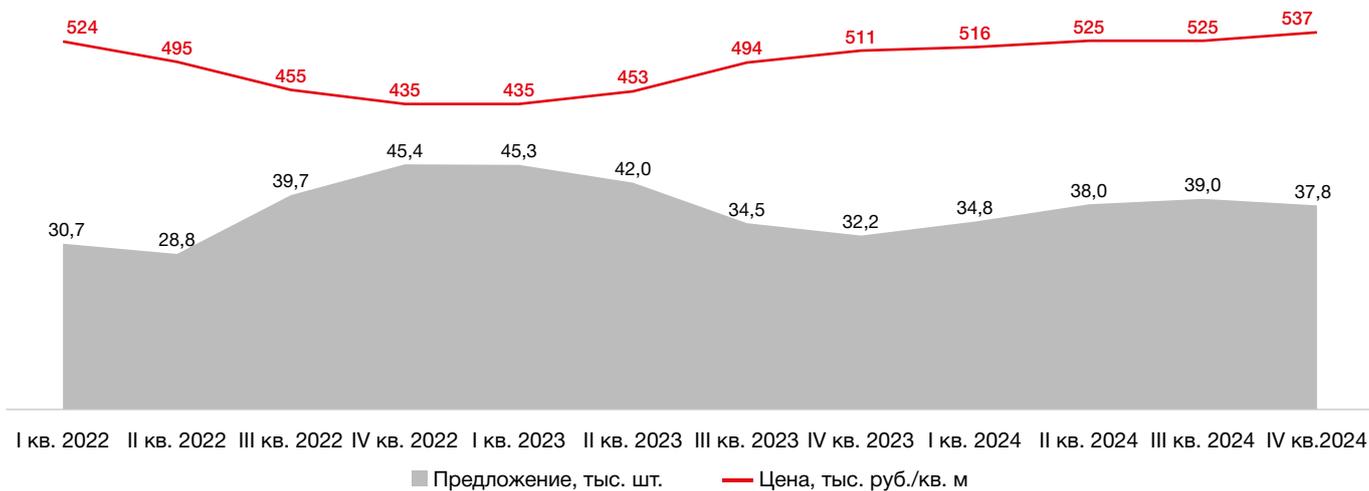
Структура по комнатности. Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (36%) и трёхкомнатные (28%) квартиры и апартаменты. Доля однокомнатных сократилась за квартал с 24% до 22%. В годовой динамике наиболее заметно увеличилась доля двухкомнатных лотов (с 33% до 36%) и в такой же степени сократилась доля многокомнатных (за счёт сокращения в структуре предложения объектов в ЦАО).

Структура по формату. На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (91,8%), доля апартаментов составляет, соответственно, 8,2%.



За квартал структура по формату практически не изменилась, а в годовом выражении на 1,7 п.п. увеличилась доля квартир (также за счёт сокращения доли ЦАО в структуре предложения, где выше доля апартаментов).

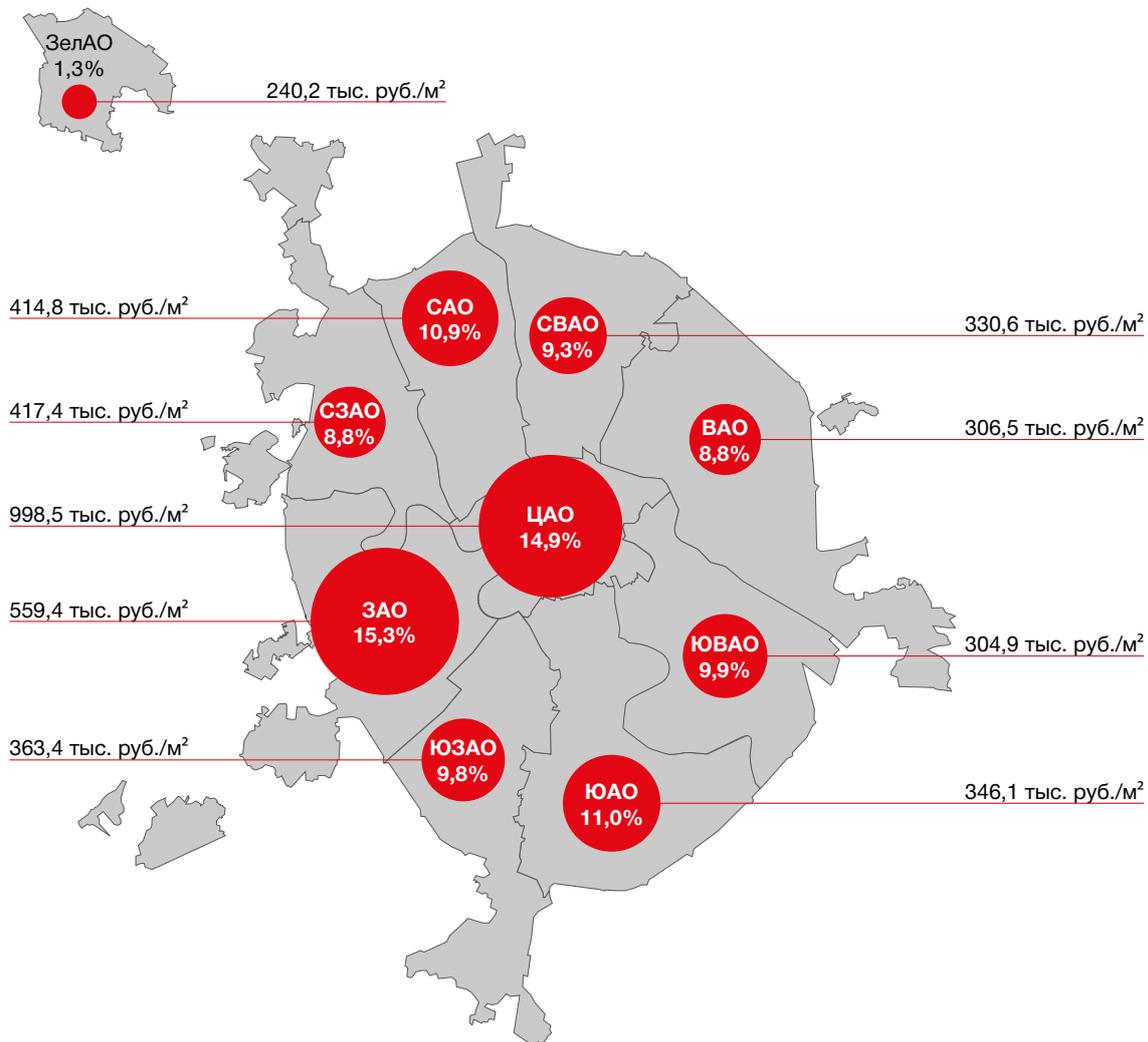
Динамика объёма предложения и цены



Основные показатели: предложение, цена

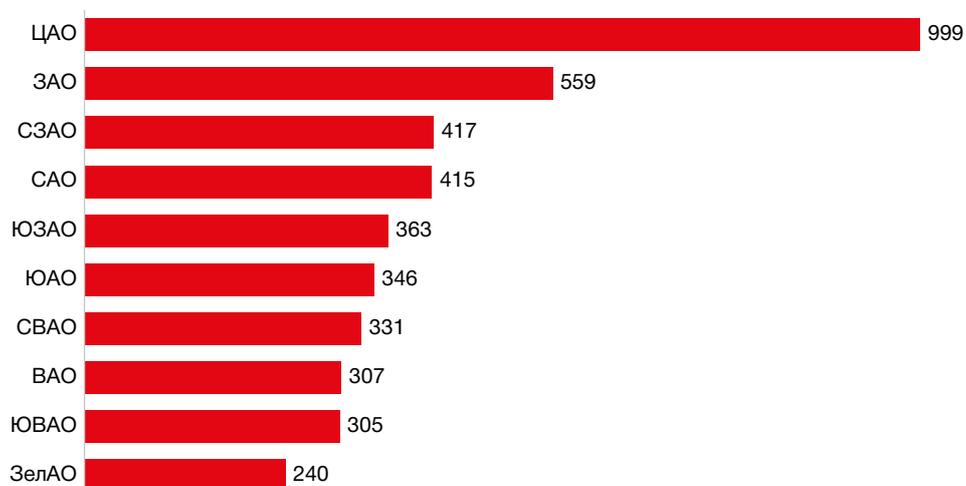
Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	37,8	↓ -3,1%	↑ 17,4%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	536,7	↑ 2,2%	↑ 5,0%

Общая структура предложения по округам

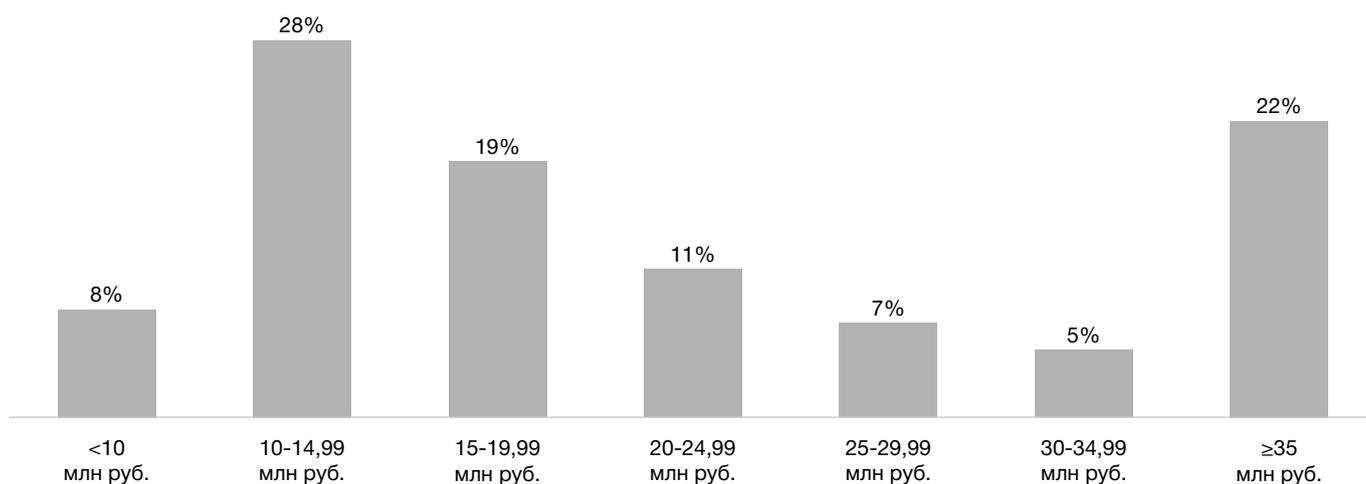


Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
САО	10,9%	↑ 0,2	↓ -0,6	414,8	↑ 0,9%	↑ 3,3%
СВАО	9,3%	0,0	0,0	330,6	↑ 1,6%	↑ 2,4%
ВАО	8,8%	↓ -0,1	↑ 0,6	306,5	↑ 1,1%	↑ 3,5%
ЮВАО	9,9%	0,0	↑ 0,2	304,9	↑ 0,2%	↑ 5,7%
ЮАО	11,0%	↓ -0,2	↑ 0,1	346,1	↑ 0,4%	↑ 0,5%
ЮЗАО	9,8%	↓ -0,3	↑ 0,6	363,4	↑ 0,7%	↑ 4,1%
ЗАО	15,3%	↑ 0,1	↓ -0,1	559,4	↑ 3,9%	↑ 12,3%
СЗАО	8,8%	↑ 0,2	↑ 0,7	417,4	↑ 0,4%	↑ 5,9%
ЦАО	14,9%	↑ 0,1	↓ -1,7	998,5	↑ 3,1%	↑ 11,1%
ЗелАО	1,3%	0,0	↑ 0,2	240,2	↓ -0,3%	↑ 3,4%

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

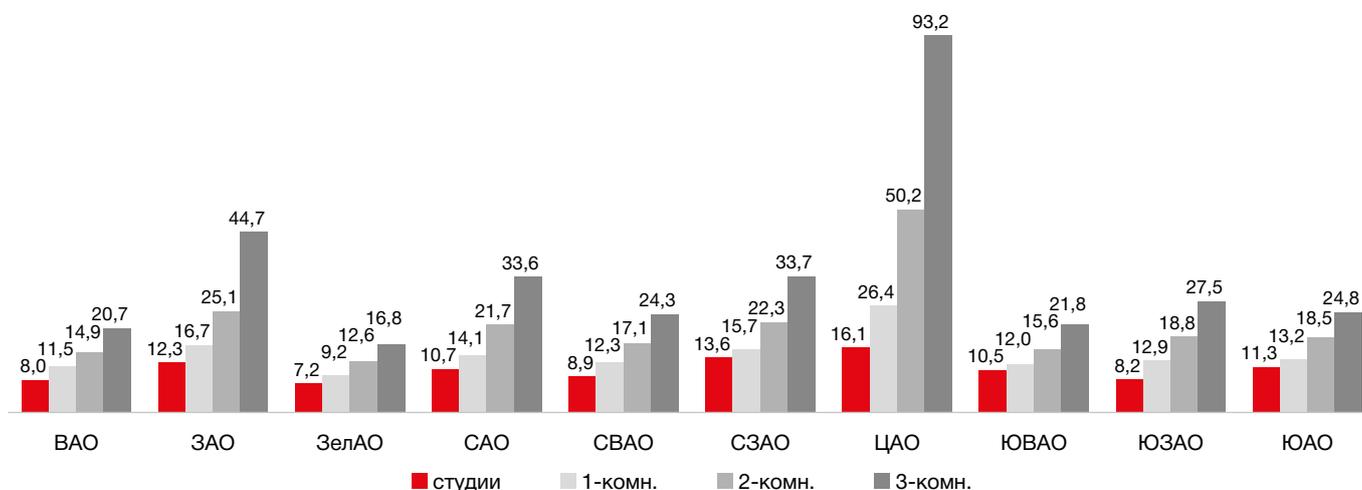


Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
<10 млн руб.	8%	8%	8%	0	0
10-14,99 млн руб.	28%	29%	27%	↓ -1,0	↑ 1,0
15-19,99 млн руб.	19%	19%	19%	0	0
20-24,99 млн руб.	11%	10%	11%	↑ 1,0	0
25-29,99 млн руб.	7%	7%	7%	0	0
30-34,99 млн руб.	5%	5%	5%	0	0
≥35 млн руб.	22%	22%	23%	0	↓ -1,0

Средний бюджет по комнатности, млн руб.

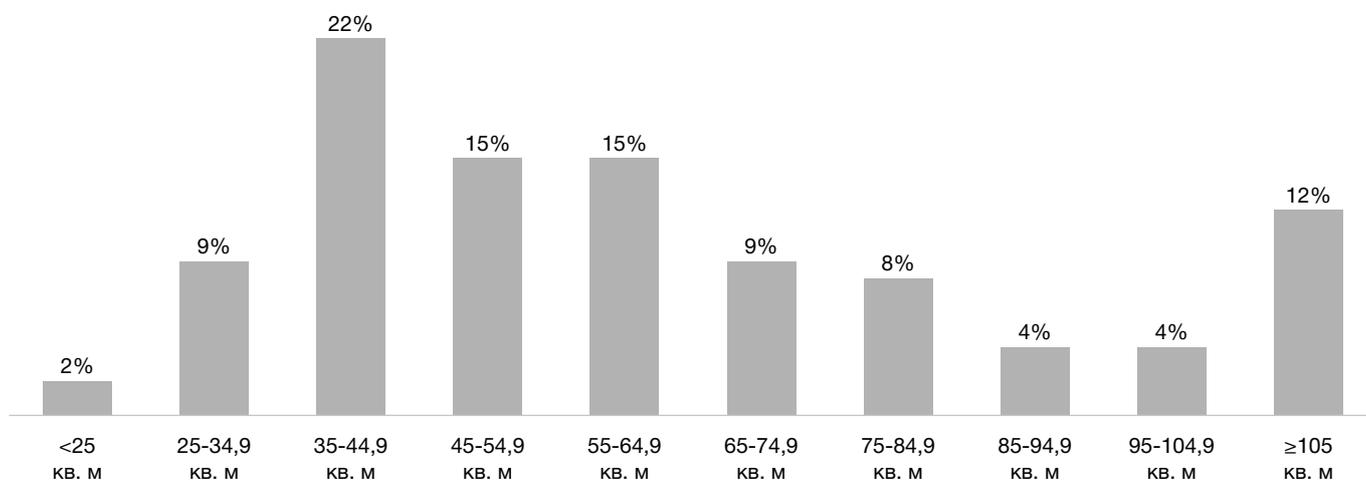


Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за квартал, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	8,0	11,5	14,9	20,7	↑ 2,5%	↑ 2,2%	↑ 1,7%	↑ 1,8%
ЗАО	12,3	16,7	25,1	44,7	↑ 2,5%	↑ 4,7%	↑ 3,0%	↑ 5,8%
ЗелАО	7,2	9,2	12,6	16,8	↑ 8,2%	↑ 0,6%	↑ 0,6%	↓ -0,8%
САО	10,7	14,1	21,7	33,6	↑ 5,4%	↓ -2,8%	↑ 4,4%	↑ 1,7%
СВАО	8,9	12,3	17,1	24,3	↑ 7,1%	↑ 0,5%	↑ 0,1%	↑ 2,3%
СЗАО	13,6	15,7	22,3	33,7	↑ 3,6%	↑ 1,4%	↑ 4,4%	↑ 2,5%
ЦАО	16,1	26,4	50,2	93,2	↑ 6,3%	↑ 9,6%	↑ 2,2%	↑ 1,7%
ЮВАО	10,5	12,0	15,6	21,8	↑ 6,1%	↓ -0,4%	↑ 0,1%	↑ 1,7%
ЮЗАО	8,2	12,9	18,8	27,5	↑ 3,9%	↓ -1,2%	↑ 0,2%	↓ -0,2%
ЮАО	11,3	13,2	18,5	24,8	↑ 8,0%	↑ 0,6%	↑ 0,1%	↑ 0,3%

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	11,5	14,9	20,7	↑ 4,8%	↑ 4,2%	↑ 3,2%	↑ 2,0%
ЗАО	12,3	16,7	25,1	44,7	↑ 5,9%	↑ 7,9%	↑ 1,9%	↑ 10,0%
ЗелАО	7,2	9,2	12,6	16,8	↑ 12,2%	↓ -0,8%	↓ -0,2%	0,0%
САО	10,7	14,1	21,7	33,6	↑ 4,1%	↓ -4,7%	↑ 5,1%	↑ 5,2%
СВАО	8,9	12,3	17,1	24,3	↑ 12,8%	↓ -0,1%	↑ 2,6%	↑ 3,1%
СЗАО	13,6	15,7	22,3	33,7	↑ 8,2%	↑ 5,3%	↑ 7,9%	↑ 9,3%
ЦАО	16,1	26,4	50,2	93,2	↑ 24,6%	↑ 8,5%	↑ 5,7%	↑ 8,6%
ЮВАО	10,5	12,0	15,6	21,8	↑ 16,2%	↑ 1,3%	↑ 3,0%	↑ 10,0%
ЮЗАО	8,2	12,9	18,8	27,5	↑ 7,3%	↑ 1,6%	↑ 1,9%	↑ 1,7%
ЮАО	11,3	13,2	18,5	24,8	↑ 15,7%	↓ -0,6%	↑ 1,2%	↓ -0,7%

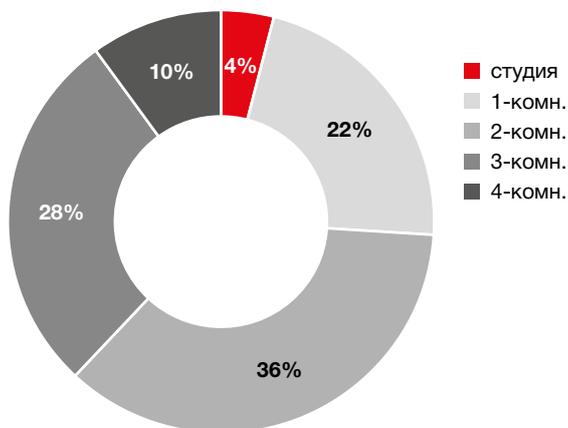


Структура по площади



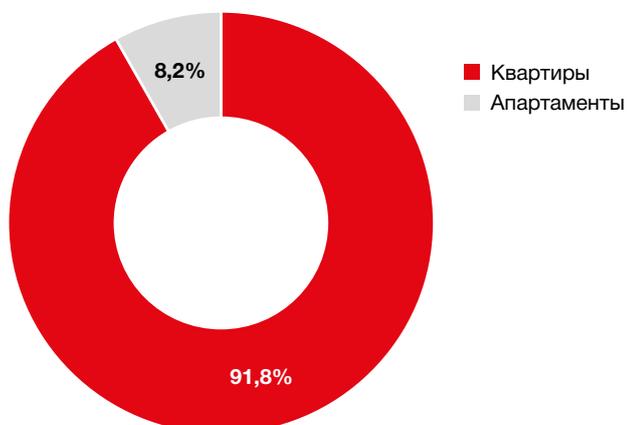
Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
<25 кв. м	2%	2%	2%	0	0
25-34,9 кв. м	9%	9%	8%	0	↑ 1
35-44,9 кв. м	22%	21%	20%	↑ 1	↑ 2
45-54,9 кв. м	15%	16%	15%	↓ -1	0
55-64,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
65-74,9 кв. м	9%	9%	9%	0	0
75-84,9 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%	12%	15%	0	↓ -3

Структура по комнатности



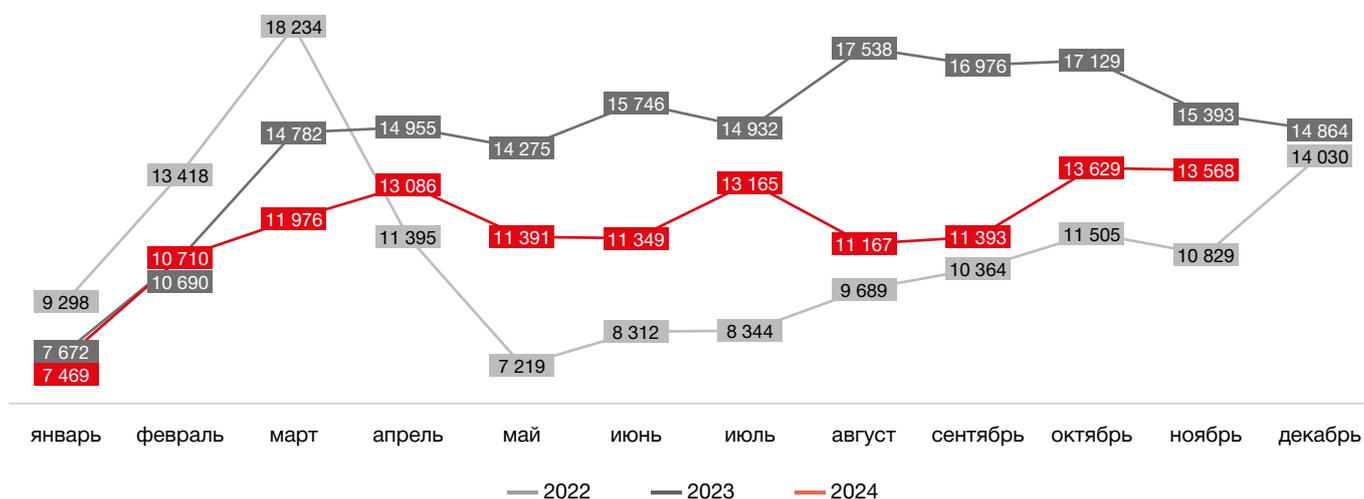
Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
студия	4%	4%	4%	0	0
1-комн.	22%	24%	22%	↓ -2	0
2-комн.	36%	35%	33%	↑ 1	↑ 3
3-комн.	28%	27%	28%	↑ 1	0
4-комн.	10%	10%	13%	0	↓ -3

Структура предложения по формату

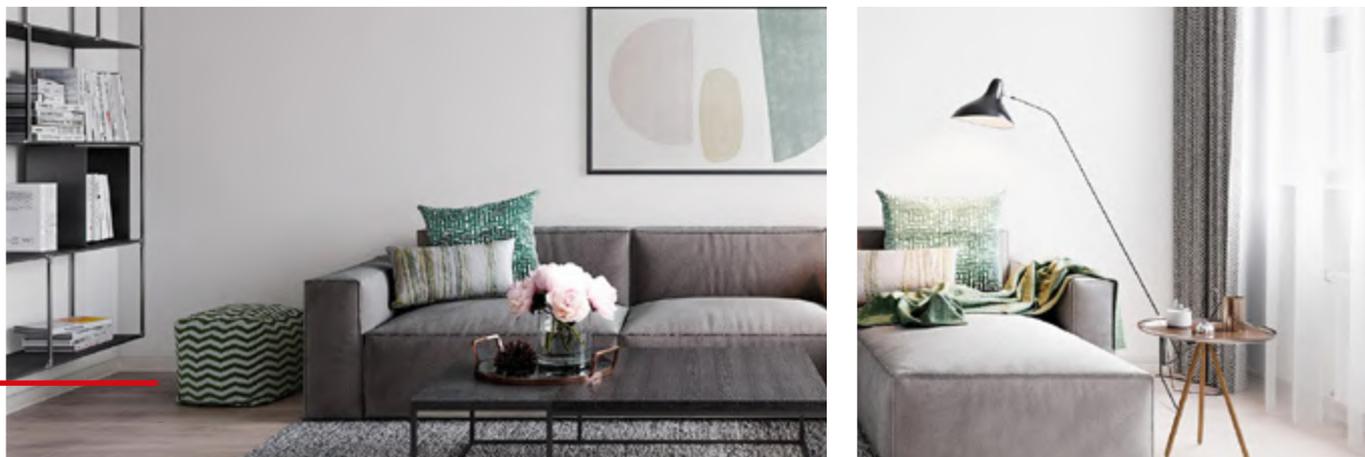


Формат	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
Квартиры	91,8%	91,4%	90,1%	↑ 0,4	↑ 1,7
Апартаменты	8,2%	8,6%	9,9%	↓ -0,4	↓ -1,7

Динамика сделок на вторичном рынке жилья Москвы, по данным Росреестра



5 Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы



Предложение. На вторичном рынке Новой Москвы объём предложения по итогам квартала уменьшился на 6,8% и составил 5,1 тыс. объектов (квартир и апартаментов). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объём предложения на 8% больше. Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе (85,2%). Средневзвешенная цена предложения в НАО составляет 247,6 тыс. руб./кв. м (+0,6% за квартал и +3,3% за год), в ТАО – 170,5 тыс. руб./кв. м (-0,4% за квартал и -2,5% за год).

Цена. По итогам IV квартала 2024 года средневзвешенная цена предложения составляет 236,2 тыс. руб./кв. м (+0,3% за квартал, +2,4% за год). Средневзвешенная цена предложения квартир за квартал увеличилась на 0,5% до 238,0 тыс. руб./кв. м, а апартаментов – уменьшилась на 9,8% до 169,3 тыс. руб./кв. м (за счёт увеличения средней площади апартаментов в экспозиции). В годовом выражении средневзвешенная цена предложения квартир увеличилась на 2,5%, а по апартаментам снизилась на 1,1%. Такая динамика объясняется ценностью московской регистрации, которая доступна только для формата квартир.

Структура по бюджету. На вторичном рынке Новой Москвы по сравнению с предыдущим кварталом в структуре предложения по бюджету на 2 п.п. сократилась доля лотов стоимостью до 10 млн руб. (с 39% до 37%) в пользу более дорогих объектов. Такая же картина наблюдается и в годовой динамике. В целом же основную часть предложения (77%) составляют лоты стоимостью от 6 до 16 млн руб.

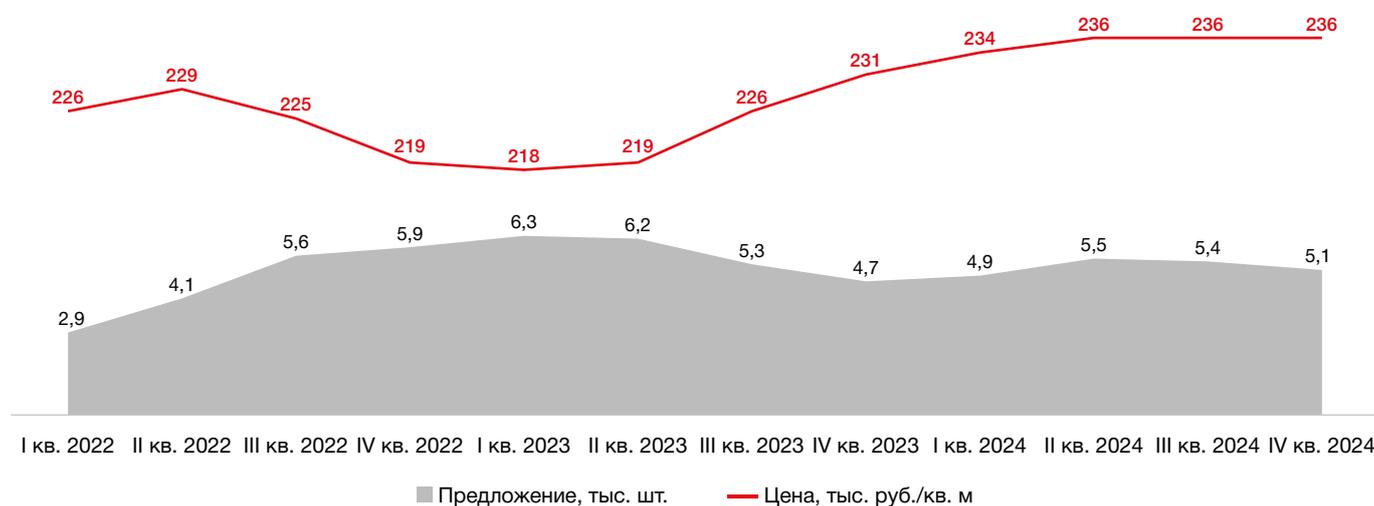
Структура по площади. Максимальная доля предложения (27%) на вторичном рынке Новой Москвы по-прежнему приходится на квартиры площадью 35-45 кв. м, что соответствует однокомнатным и евродвухкомнатным лотам. За квартал доля таких лотов не изменилась. В годовой динамике в структуре предложения на 2 п.п. увеличилась доля объектов площадью 35-45 кв. м (с 25% до 27%) за счёт уменьшения доли лотов площадью 65-85 кв. м.

Структура предложения по комнатности. На вторичном рынке Новой Москвы основную часть предложения по-прежнему составляют однокомнатные и двухкомнатные варианты (37% и 34% соответственно). По сравнению с предыдущим кварталом на 1 п.п. сократилась доля студий и выросла доля трёхкомнатных лотов. В годовой

динамике сразу на 5 п.п. выросла доля однокомнатных, что говорит о поступлении в продажу инвестиционных квартир и вымывании двух- и трёхкомнатных лотов (продажа или временный вывод в аренду в условиях повышения спроса и ставок на рынке аренды).

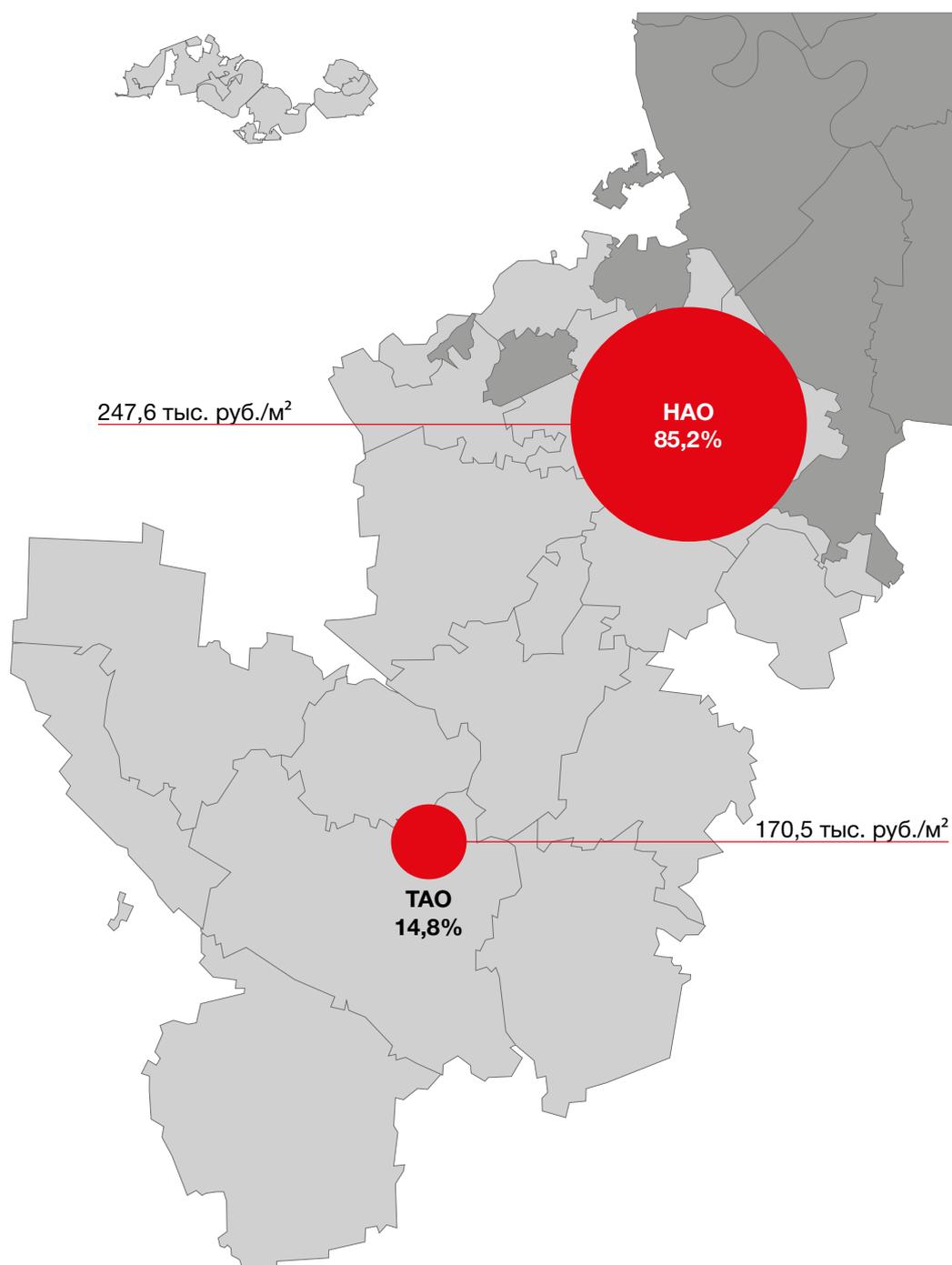
Структура предложения по формату. Доля апартаментов на вторичном рынке Новой Москвы по сравнению с предыдущим периодом не изменилась, в годовой динамике показатель также практически не изменился (-0,3 п.п., с 2,6% до 2,3%)

Динамика объёма предложения и цены



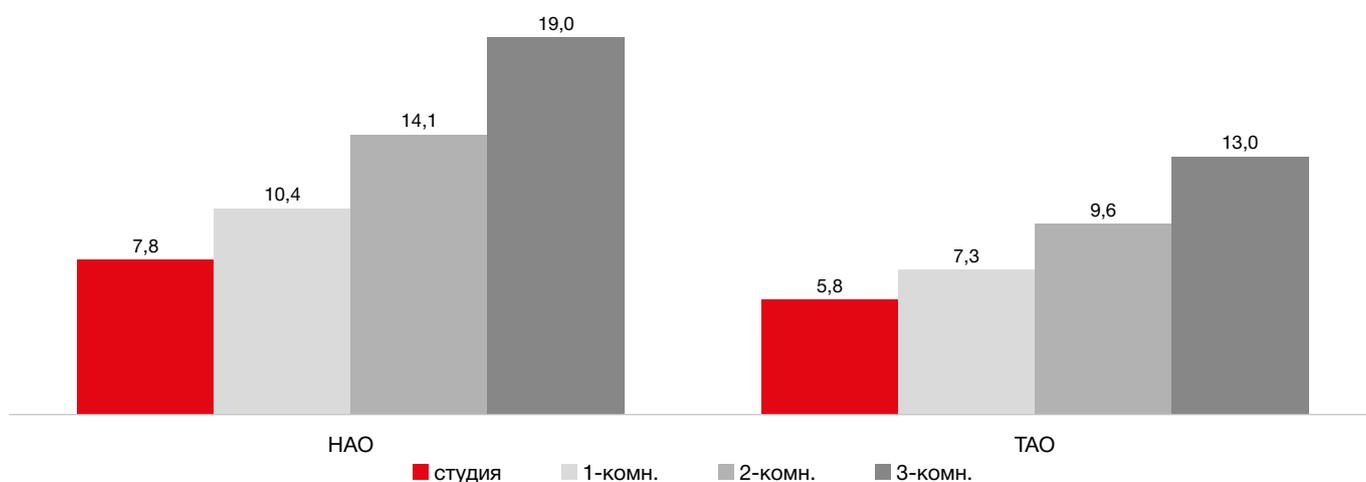
Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	5,1	↓ -6,8%	↑ 8,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	236,2	↑ 0,3%	↑ 2,4%

Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	85,2	↓ -0,7	↓ -1,1	247,6	↑ 0,6%	↑ 3,3%
ТАО	14,8	↑ 0,7	↑ 1,1	170,5	↓ -0,4%	↓ -2,5%

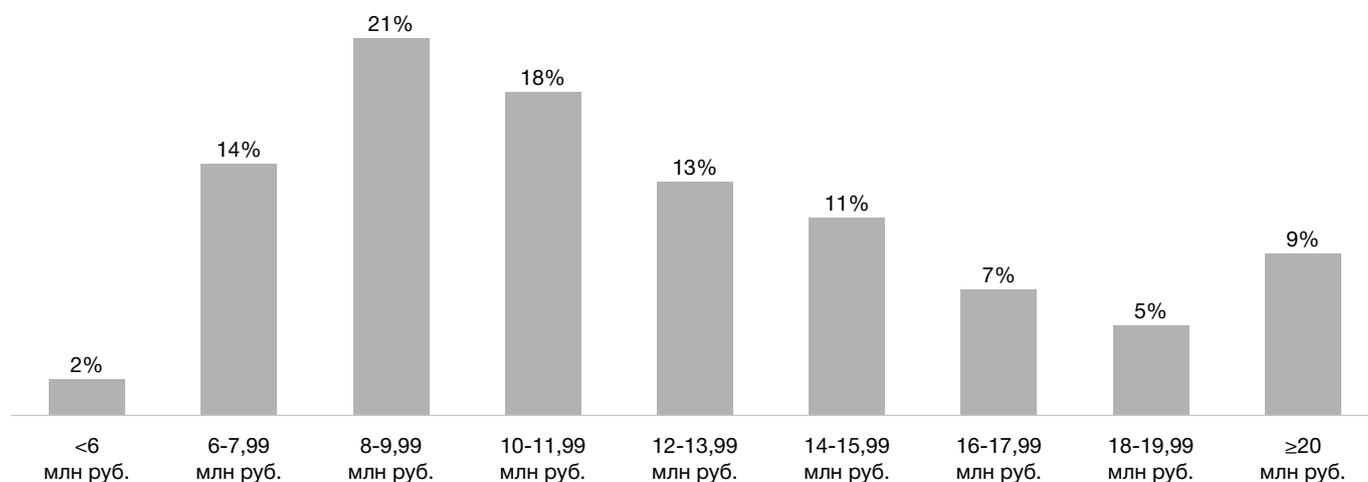
Средний бюджет по комнатности, млн руб.



Комнат / округ	Средний бюджет предложения, млн руб.				
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
НАО	13,1	12,9	12,8	↑ 2,3%	↑ 2,9%
студия	7,8	7,7	7,3	↑ 1,0%	↑ 7,0%
1-комн.	10,4	10,2	9,9	↑ 1,8%	↑ 4,7%
2-комн.	14,1	13,9	13,5	↑ 1,5%	↑ 4,4%
3-комн.	19,0	19,1	17,6	↓ -0,3%	↑ 7,8%
ТАО	9,9	9,6	10,2	↑ 3,2%	↓ -2,8%
студия	5,8	5,6	5,3	↑ 3,2%	↑ 9,0%
1-комн.	7,3	7,3	7,2	↓ -0,6%	↑ 1,0%
2-комн.	9,6	9,6	9,5	↑ 0,5%	↑ 1,5%
3-комн.	13,0	13,4	13,7	↓ -2,9%	↓ -5,0%

Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО в IV квартале 2024 года составляет 13,1 млн руб. (+2,3% за квартал и +2,9% за год), в ТАО – 9,9 млн руб. (+3,2% за квартал и -2,8% за год).

Структура по бюджетам

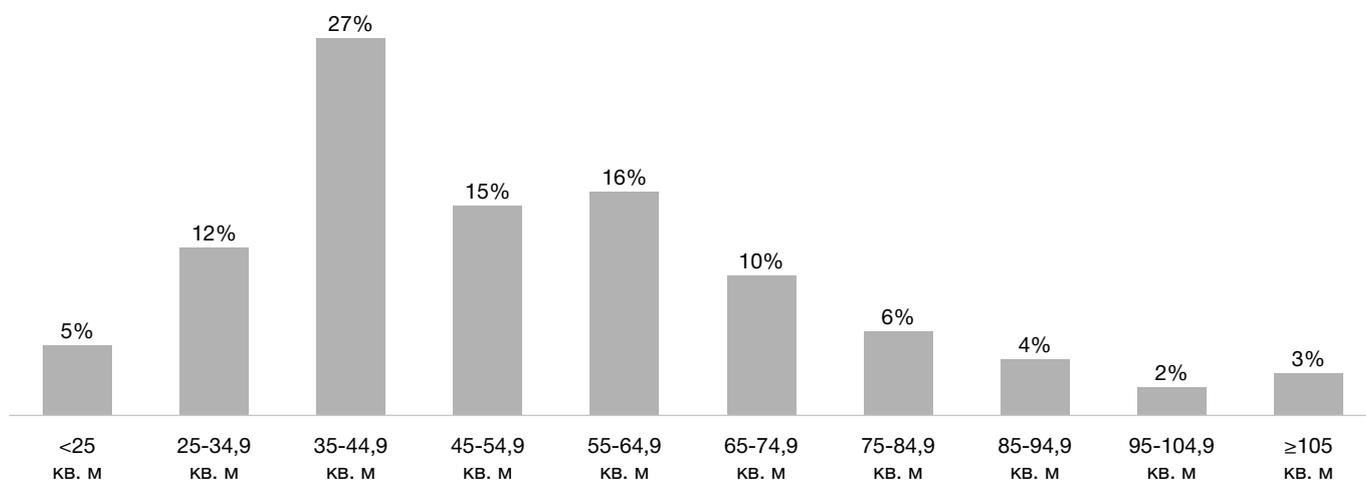


Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
<6 млн руб.	2%	2%	3%	0	↓ -1
6-7,99 млн руб.	14%	15%	14%	↓ -1	0
8-9,99 млн руб.	21%	22%	22%	↓ -1	↓ -1
10-11,99 млн руб.	18%	17%	17%	↑ 1	↑ 1
12-13,99 млн руб.	13%	14%	14%	↓ -1	↓ -1
14-15,99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

Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы в IV квартале 2024 года составляет 12,7 млн руб. (+2,3% за квартал и +2,1% в годовой динамике).



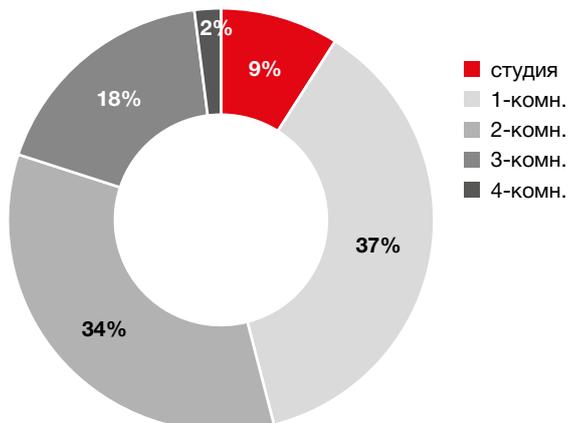
Структура по площади



Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
<25 кв. м	5%	5%	5%	0	0
25-34,9 кв. м	12%	13%	12%	↓ -1	0
35-44,9 кв. м	27%	27%	25%	0	↑ 2
45-54,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
55-64,9 кв. м	16%	16%	16%	0	0
65-74,9 кв. м	10%	10%	11%	0	↓ -1
75-84,9 кв. м	6%	6%	7%	0	↓ -1
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	0	0
95-104,9 кв. м	2%	2%	2%	0	0
≥105 кв. м	3%	2%	3%	↑ 1	0

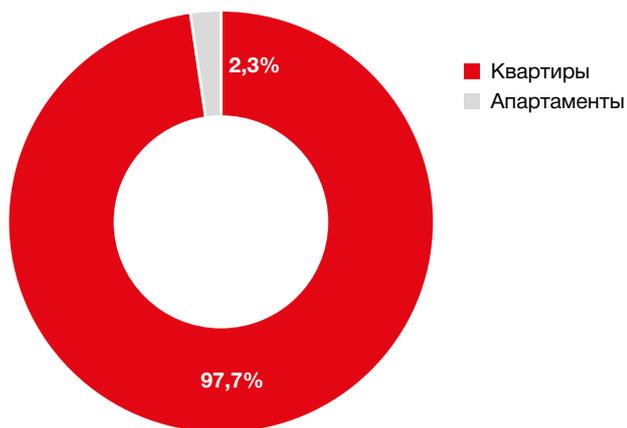
В IV квартале 2024 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы составила 53,8 кв. м (+2,1% за квартал и -0,2% за год).

Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	IV кв. 2024 г.	III кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.		
студия	9%	10%	9%	↓ -1	0
1-комн.	37%	37%	32%	0	↑ 5
2-комн.	34%	34%	36%	0	↓ -2
3-комн.	18%	17%	20%	↑ 1	↓ -2
4-комн.	2%	2%	3%	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	↑ 0,3	238,0	↑ 0,5%	↑ 2,5%
Апартаменты	2,3	0,0	↓ -0,3	169,3	↓ -9,8%	↓ -1,1%

6 Тенденции рынка ипотеки



В IV квартале 2024 года доля ипотечных сделок в структуре спроса продолжала снижаться во всем московском макрорегионе. На первичном рынке Москвы в старых границах доля ипотеки составила 46,4% (снижение за квартал – 9,1 п.п.), Новой Москвы – 58,7% (снижение за квартал – 16,8 п.п.), Московской области – 71,6% (снижение за квартал – 7,2 п.п.).

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе по-прежнему является СБЕРБАНК. В IV квартале ТОП-5 банков по объёму выданных ипотечных кредитов сгенерировали 86% ипотечных сделок.

По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, в IV квартале 2024 года почти половина сделок закрывалась по программе семейной ипотеки. При этом доля данной программы в структуре ипотечных сделок за квартал снизилась с 58% до 49%. Свою роль в этом сыграли и приостановки выдачи кредитов по программе из-за исчерпания лимитов в части банков, и повышение размера первоначального взноса до 50%. Несмотря на заградительные ставки по ипотеке, с 31% до 37% выросла доля стандартных ипотечных программ. Программы с субсидированием ипотечной ставки застройщиками не потеряли своей актуальности, за квартал их доля в структуре ипотечных сделок увеличилась с 8% до 13%. В IV квартале в Москве также закрывались остаточные сделки по программе IT-ипотеки, их доля составила 1%.

В структуре ипотечных сделок по размеру первоначального взноса на 3 п.п. увеличилась доля кредитов с первоначальным взносом до 20%, а доля кредитов с первоначальным взносом более 40%, наоборот, снизилась на 3 п.п. Но, как и в предыдущем квартале, наибольшая доля (61%) ипотечных сделок приходилась на кредиты с первоначальным взносом от 20% до 40%.

В IV квартале 2024 года в структуре ипотечных сделок на 4 п.п. увеличилась доля кредитов, выданных на срок до 10 лет (6%). Доля кредитов со сроком погашения от 15 до 20 лет увеличилась на 10 п.п. При этом существенно, на 14 п.п., снизилась доля долгосрочных ипотечных кредитов, выдаваемых на срок от 20 лет.

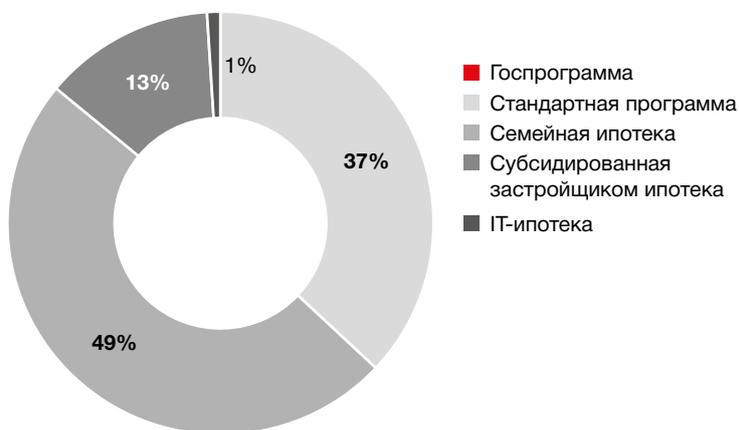
Структура ипотечных сделок по возрастным группам претерпела изменения – на 3 п.п. выросла доля заёмщиков в возрасте 25-35 лет, на 4 п.п. выросла доля заёмщиков в возрасте 55 лет и старше. Половина ипотечных сделок в IV квартале заключалась заёмщиками в возрасте от 35 до 45 лет, но их доля в структуре спроса снизилась на 2 п.п. И на 5 п.п. снизилась доля заёмщиков в возрасте 45-55 лет.

Структура ипотечных сделок по сумме кредита также изменилась по сравнению с III кварталом 2024 года. На 7 п.п. выросла доля кредитов до 3 млн руб., на 27 п.п. выросла доля кредитов стоимостью 9-12 млн руб. При этом снижались доли кредитов размером от 3 до 6 млн руб. (на 4 п.п.), от 6 до 9 млн руб. (на 7 п.п.), от 12 млн руб. (на 23 п.п.).

Ключевую роль на ипотечном рынке в IV квартале играли последствия завершения ряда льготных программ, рост ключевой ставки ЦБ и ограниченные лимиты по семейной ипотеке. Изменения в структуре ипотечных сделок по срокам и сумме кредитов показывают, что такие инструменты, как траншевая ипотека и субсидированная ипотека на краткосрочный период привлекают покупателей в текущих ставках. Однако, судя по динамике ипотечных сделок, основным инструментом поддержания спроса вместо недоступной ипотеки становится рассрочка. Дальнейшая ситуация будет определяться реакцией рынка на внедрение ипотечного стандарта и ограничение программ рассрочек.

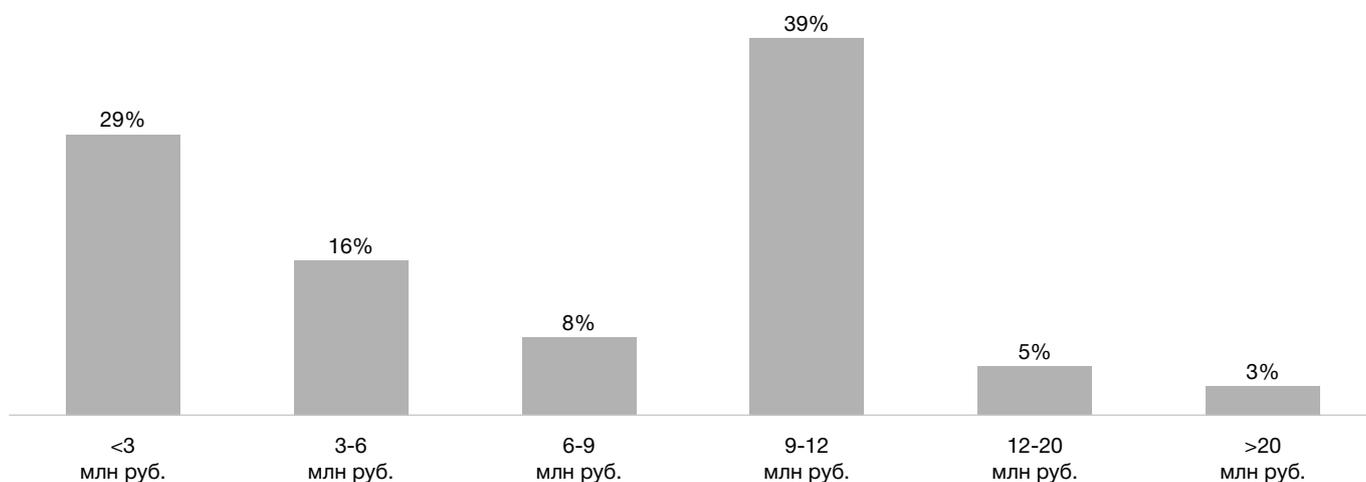
Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	46,4%	↓ -9,1	↓ -28,2
Новая Москва	58,7%	↓ -16,8	↓ -29,3
Московская область	71,6%	↓ -7,2	↓ -16,1

Выданные кредиты в разрезе по программам



Выданные кредиты по программам	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Госпрограмма	0%	↓ -1	↓ -34
Стандартная программа	37%	↑ 6	↑ 23
Семейная ипотека	49%	↓ -9	↑ 13
Субсидированная застройщиком ипотека	13%	↑ 5	↑ 13
IT-ипотека	1%	↓ -1	↓ -15

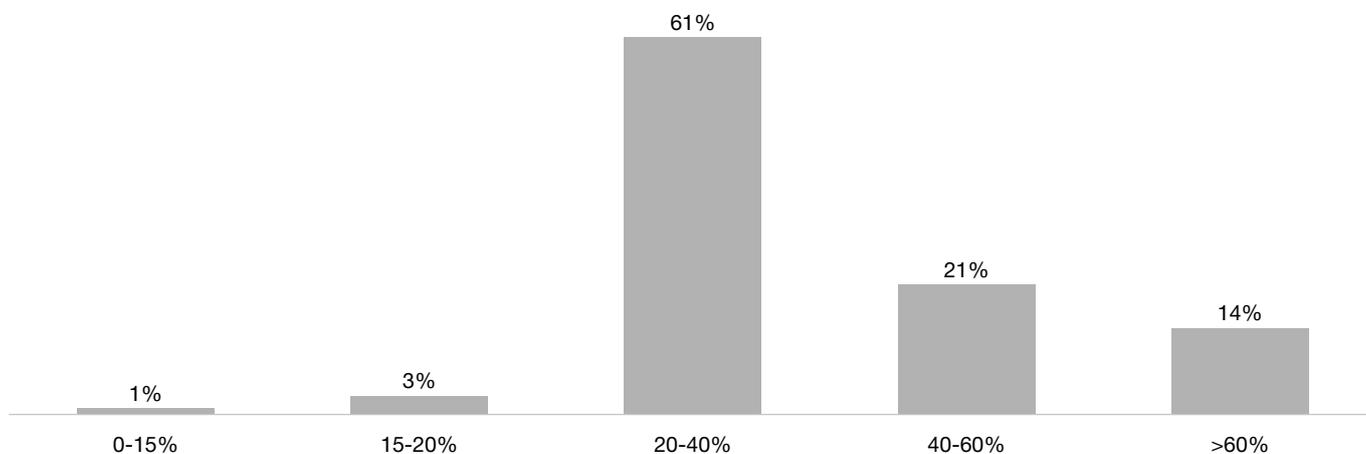
Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.



Сумма кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
< 3 млн руб.	29%	↑ 7	↑ 16
3-6 млн руб.	16%	↓ -4	↓ -4
6-9 млн руб.	8%	↓ -7	↓ -6
9-12 млн руб.	39%	↑ 27	↑ 22
12-20 млн руб.	5%	↓ -21	↓ -21
>20 млн руб.	3%	↓ -2	↓ -7

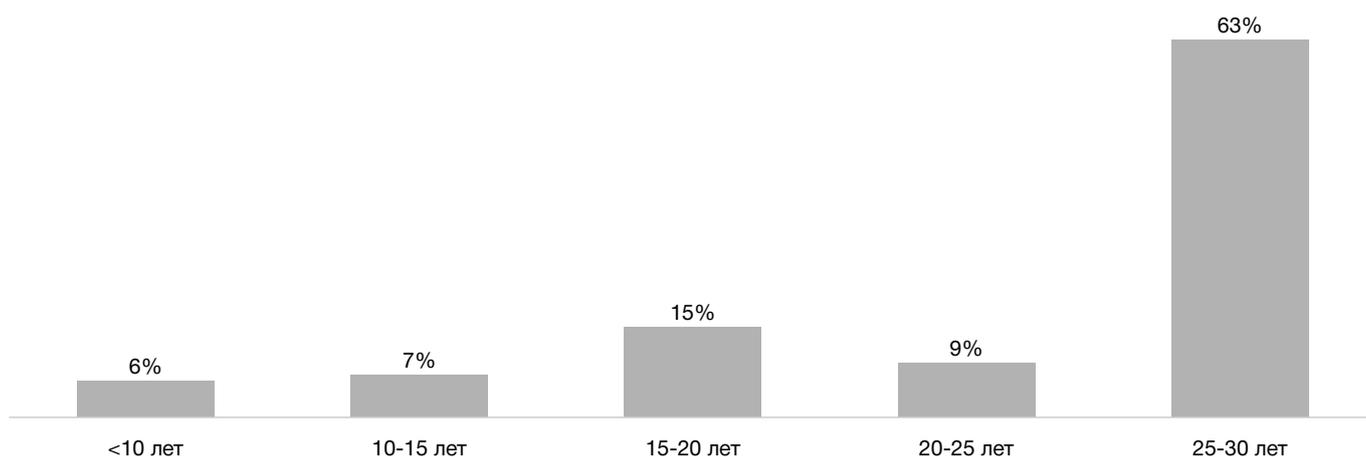


Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



Размер первоначального взноса	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
0-15%	1%	↑ 1	↑ 1
15-20%	3%	↑ 2	↓ -38
20-40%	61%	0	↑ 30
40-60%	21%	↓ -1	↑ 4
>60%	14%	↓ -2	↑ 3

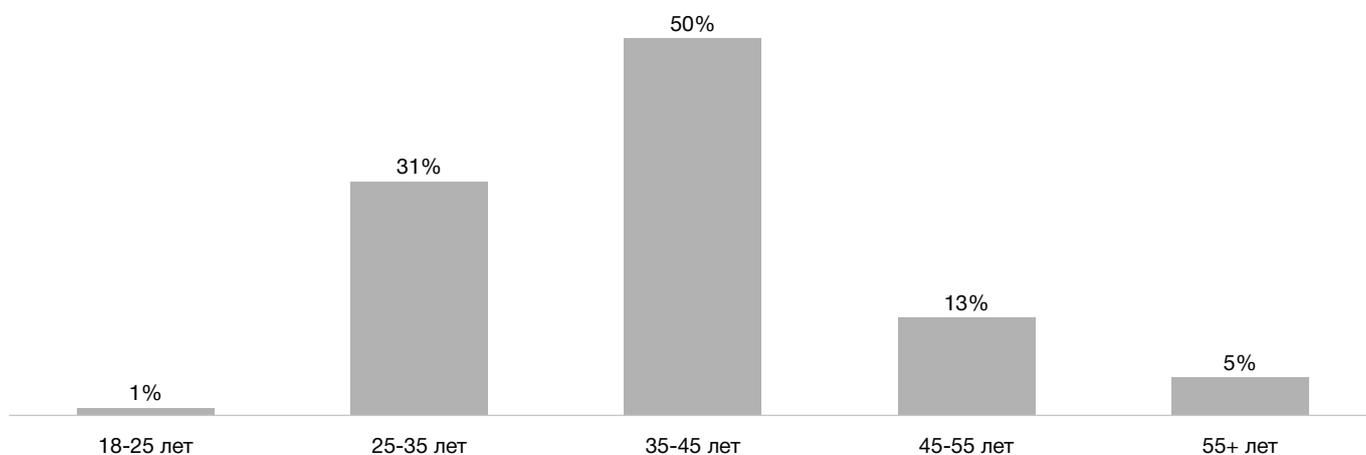
Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет



Срок кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 лет	6%	↑ 4	↑ 4
10-15 лет	7%	0	↓ -2
15-20 лет	15%	↑ 10	↑ 6
20-25 лет	9%	↓ -7	↓ -12
25-30 лет	63%	↓ -7	↑ 4



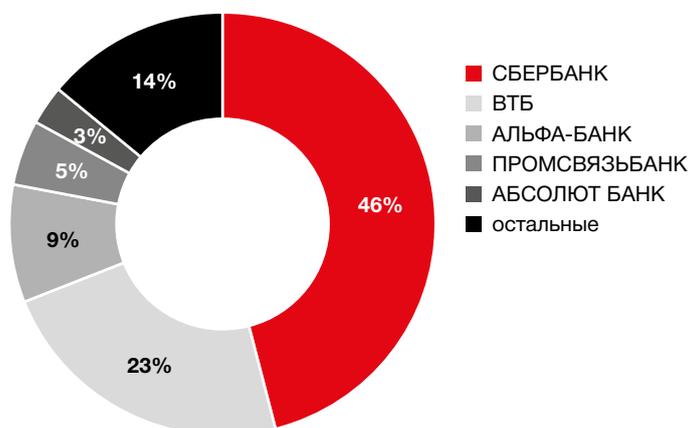
Структура заемщиков по возрастным группам, лет



Возраст заёмщиков	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
18-25 лет	1%	0	↓ -4
25-35 лет	31%	↑ 3	↑ 6
35-45 лет	50%	↓ -2	↑ 4
45-55 лет	13%	↓ -5	↓ -5
55+ лет	5%	↑ 4	↓ -1

В IV квартале 2024 года тройка банков-лидеров по объёму выданных ипотечных кредитов по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась. Первое место по-прежнему занимает Сбербанк с долей 46%, на втором месте – банк ВТБ с долей 23%, на третьем месте – АЛЬФА-БАНК, доля которого за квартал снизилась с 12% до 9%. Также в ТОП-5 банков вошли Промсвязьбанк с долей 5% и Абсолют Банк (3%). Пятёрка лидеров сгенерировала 86% ипотечных сделок московского региона.

ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



7 Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах

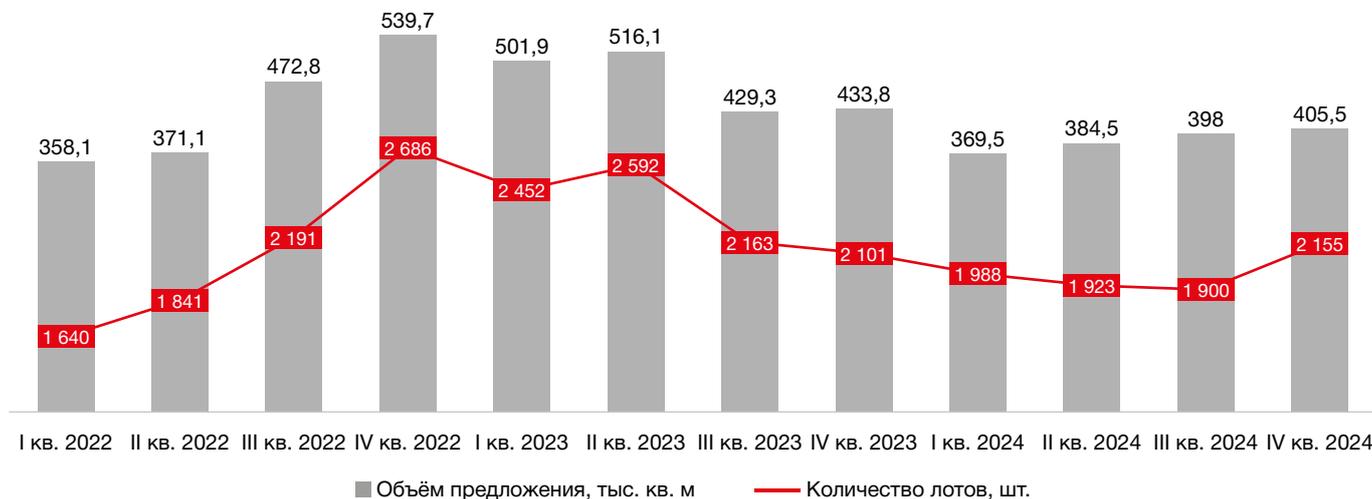
IV квартал 2024 года демонстрировал высокую активность на рынке помещений стрит-ритейла. За квартал объём предложения помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, вырос на 13,4% по количеству лотов и на 1,9% по суммарной площади квадратных метров.

Количество объектов, расположенных в старом жилом фонде, продолжает снижаться – за квартал их доля в экспозиции снизилась с 47,2% до 41,3%. При этом такие помещения вымываются и в годовой динамике – за год их количество сократилось в экспозиции на 16,2%, в квадратных метрах их объём снизился на 9%. В сегменте новостроек количество объектов в предложении за квартал выросло на 26,1%, а в квадратных метрах рост составил 12,6%. Такая динамика говорит о том, что инвесторы по-прежнему ориентированы на объекты в понятных локациях, со сформировавшимся покупательским трафиком.

В IV квартале 2024 года цены отыграли снижение прошлого периода. За квартал средневзвешенная цена предложения помещений стрит-ритейла увеличилась на 3,4% и достигла 376,3 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 5,0%.

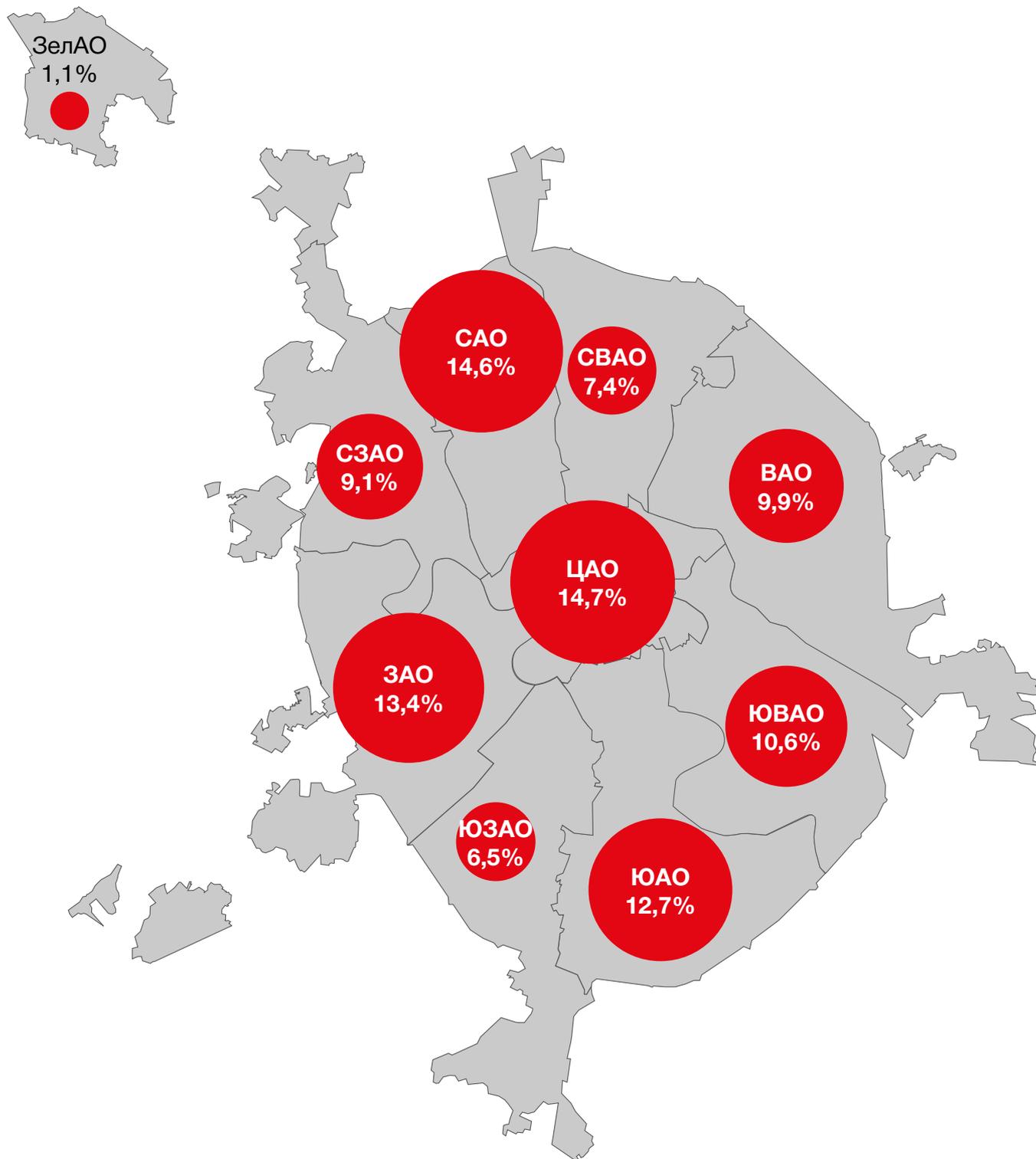
В IV квартале 2024 года объём предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, достиг 405,5 тыс. кв. м или 2,2 тыс. лотов.

Динамика объёма предложения коммерческих помещений



Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	2,2	↑ 13,4%	↑ 2,6%
Объём предложения, тыс. кв. м	405,5	↑ 1,9%	↓ -6,5%

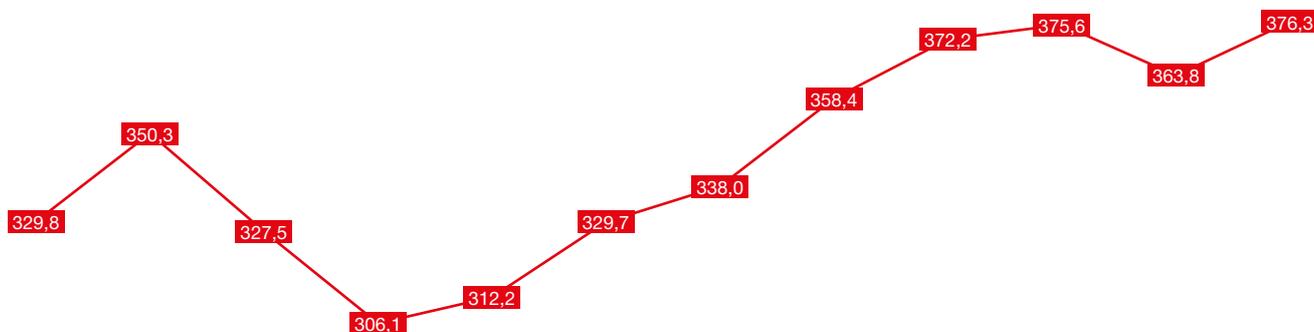
Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
ВАО	9,9%	↑ 1,6	↑ 2,3
ЗАО	13,4%	↓ -3,4	↓ -1,0
ЗелАО	1,1%	↓ -0,4	↑ 0,6
САО	14,6%	↑ 1,1	↑ 3,3
СВАО	7,4%	↑ 1,6	↑ 0,2
СЗАО	9,1%	↓ -1,4	↑ 0,1
ЦАО	14,7%	↓ -3,1	↓ -4,1
ЮАО	12,7%	↑ 0,8	↓ -1,5
ЮВАО	10,6%	↑ 3,8	↑ 1,3
ЮЗАО	6,5%	↓ -0,6	↓ -1,2

По объёму предложения в экспозиции первое место по-прежнему занимает ЦАО, но его доля за квартал снизилась с 16,5% до 14,7%. Его практически догнал САО с долей 14,6%. Третье место занимает ЗАО с долей 13,4%.

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



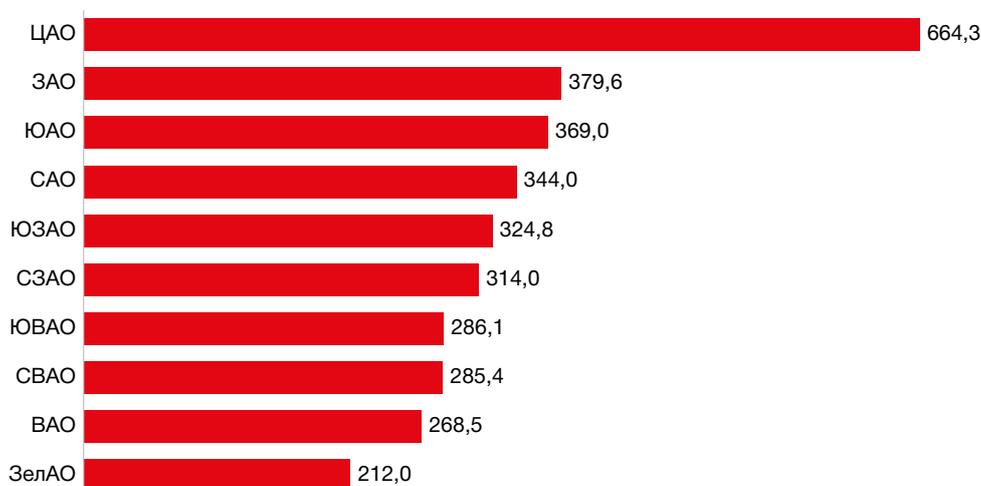
I кв. 2022 II кв. 2022 III кв. 2022 IV кв. 2022 I кв. 2023 II кв. 2023 III кв. 2023 IV кв. 2023 I кв. 2024 II кв. 2024 III кв. 2024 IV кв. 2024

Показатель	IV кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	376,3	↑ 3,4%	↑ 5,0%

В IV квартале 2024 года средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений выросла и составила 376,3 тыс. руб./кв. м. За квартал рост составил 3,4%, за год – 5,0%.



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

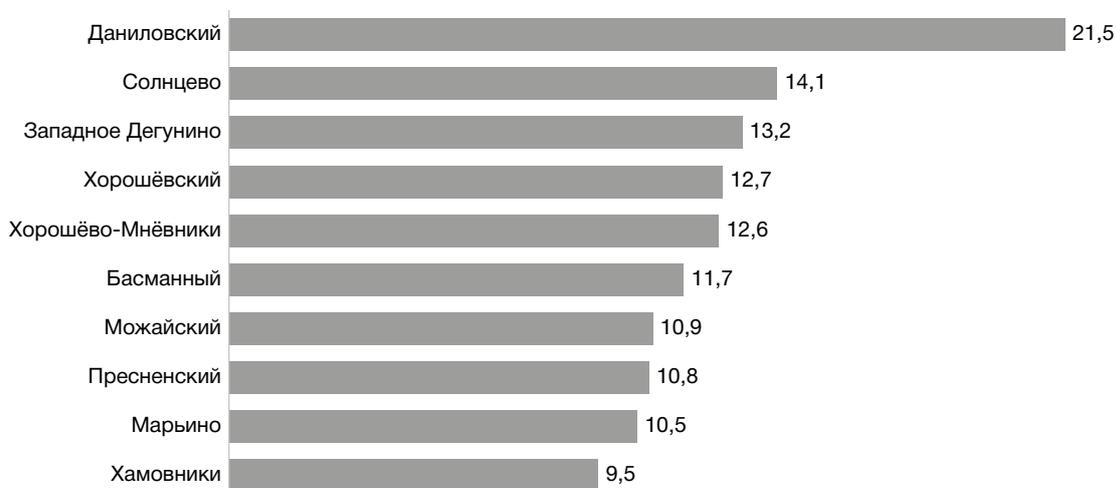


Первое место по уровню цен, как и прежде, занимает ЦАО (664,3 тыс. руб./кв. м). Второе место продолжает удерживать ЗАО с ценой 379,6 тыс. руб./кв. м. ЮАО остаётся на третьем месте с ценой 369,0 тыс. руб./кв. м.

Округ	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
ВАО	268,5	↑ 3,1%	↑ 12,4%
ЗАО	379,6	↓ -2,0%	↑ 1,0%
ЗелАО	212,0	↑ 10,1%	↑ 7,4%
САО	344,0	↑ 9,3%	↓ -2,5%
СВАО	285,4	↓ -5,7%	↑ 0,5%
СЗАО	314,0	↑ 2,8%	↓ -2,9%
ЦАО	664,3	↑ 9,4%	↑ 18,7%
ЮАО	369,0	↑ 7,0%	↑ 18,1%
ЮВАО	286,1	↑ 2,3%	↑ 12,8%
ЮЗАО	324,8	↑ 7,9%	↑ 10,0%

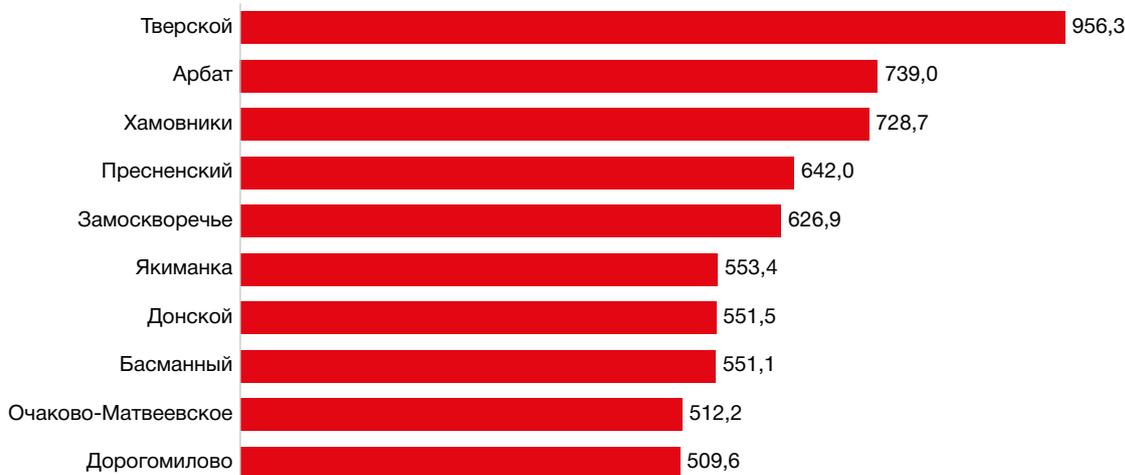
В IV квартале 2024 года в большинстве административных округов Москвы динамика цен носила положительный характер. Рост цен за квартал варьировался от 2,3% до 10,1%. Снижение цен наблюдалось только в двух округах – СВАО (-5,7%) и ЗАО (-2,0%). В годовой динамике также в большинстве округов зафиксирован рост цен от 0,5% до 18,7%. Только в двух округах цены снизились – в СЗАО на 2,9% и в САО на 2,5%.

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



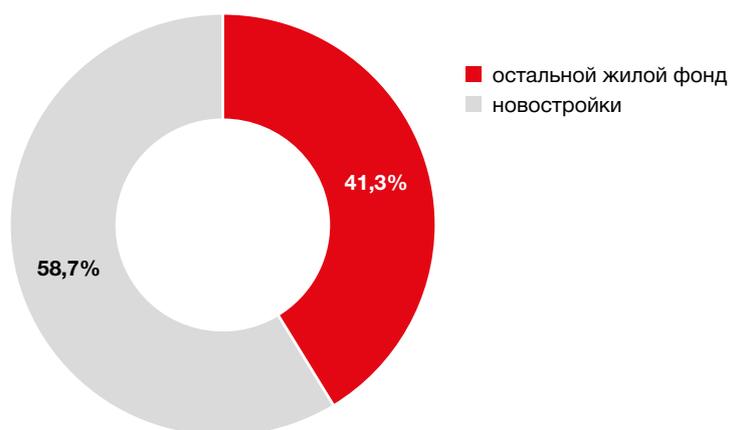
В IV квартале 2024 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 119 московских районах. Как и в предыдущие периоды, лидером по объёму предложения является Даниловский район, второе место занимает район Солнцево. На третье место вышел район Западное Дегунино.

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



Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра, как и в предыдущем квартале, возглавляет Тверской район (956,3 тыс. руб./кв. м). На второе место вышел район Арбат (739,0 тыс. руб./кв. м). На третьем месте – район Хамовники (728,7 тыс. руб./кв. м). Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Пресненский (642,0 тыс. руб./кв. м), Замоскворечье (626,9 тыс. руб./кв. м), Якиманка (553,4 тыс. руб./кв. м), Донской (551,5 тыс. руб./кв. м), Басманный (551,1 тыс. руб./кв. м), Очаково-Матвеевское (512,2 тыс. руб./кв. м) и Дорогомилово (509,6 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.

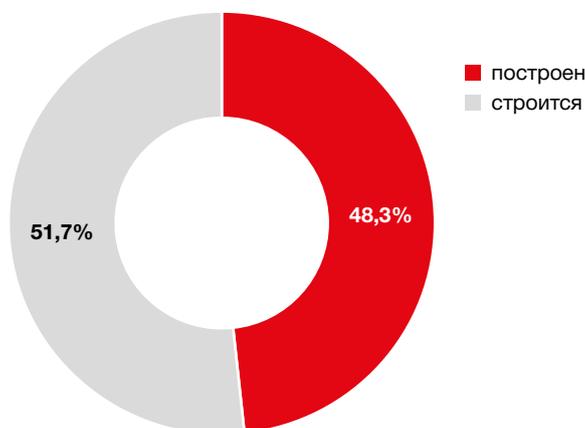




В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. За квартал в структуре предложения коммерческих помещений по категориям с 52,8% до 58,7% выросла доля помещений в новостройках, а доля помещений в жилых домах, построенных до 2015 года, наоборот, снизилась с 47,2% до 41,3%.

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	41,3%	↓ -5,9	↓ -9,2	369,0	↑ 7,0%	↑ 13,0%
новостройки	58,7%	↑ 5,9	↑ 9,2	386,9	↓ -2,4%	↓ -5,0%

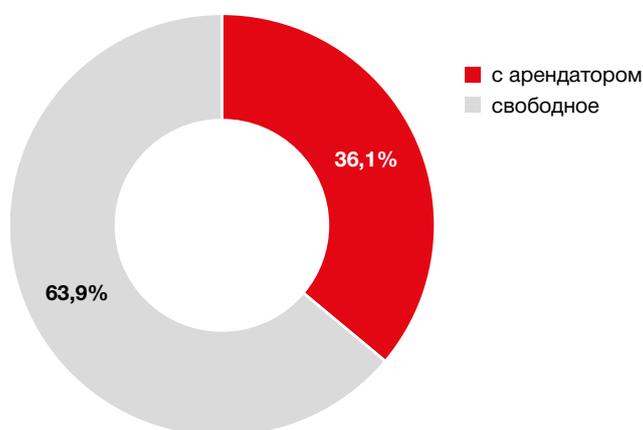
Средневзвешенная цена предложения в новостройках составляет 386,9 тыс. руб./кв. м, в категории жилых домов, построенных до 2015 года, - 369,0 тыс. руб./кв. м. В категории новостроек отмечается снижение цены в квартальной, и в годовой динамике. В категории жилых домов, построенных до 2015 года, наоборот, отмечается рост цен.



В IV квартале 2024 года доля предложения в строящихся новостройках составила 51,7%, в построенных – 48,3%.

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	48,3%	↑ 2,6	↓ -8,1	386,6	↓ -1,0%	↑ 2,3%
строятся	51,7%	↓ -2,6	↑ 8,1	387,3	↓ -4,5%	↓ -14,4%

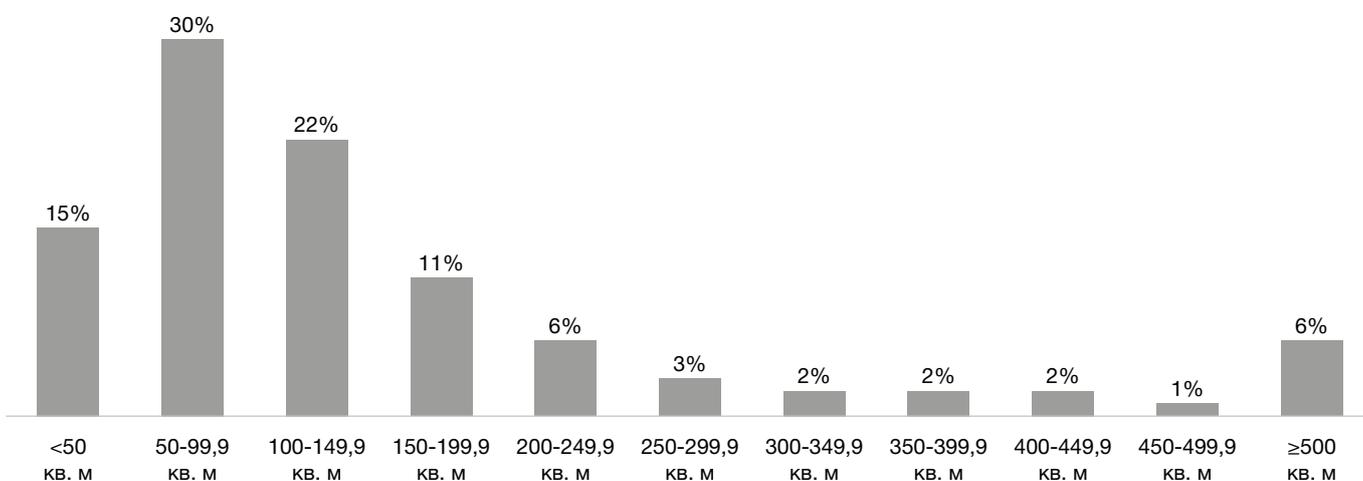
Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах составляет 387,3 тыс. руб./кв. м, в построенных – 386,6 тыс. руб./кв. м. На уровень цен в новостройках влияет не только локация, но и ассортимент предложения – к моменту завершения продаж в реализации остаются наименее ликвидные лоты.



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	36,1%	↓ -5,5	↑ 1,7	358,4	↑ 4,9%	↑ 8,9%
свободное	63,9%	↑ 5,5	↓ -1,7	395,6	↑ 0,9%	↑ 3,3%

Доля объектов с готовым арендным бизнесом в IV квартале 2024 года снизилась по сравнению с предыдущим кварталом на 5,5 п.п. и составила 36,1%. Средневзвешенная цена предложения помещений с арендаторами составила 358,4 тыс. руб./кв. м, свободных коммерческих – 395,6 тыс. руб./кв. м.

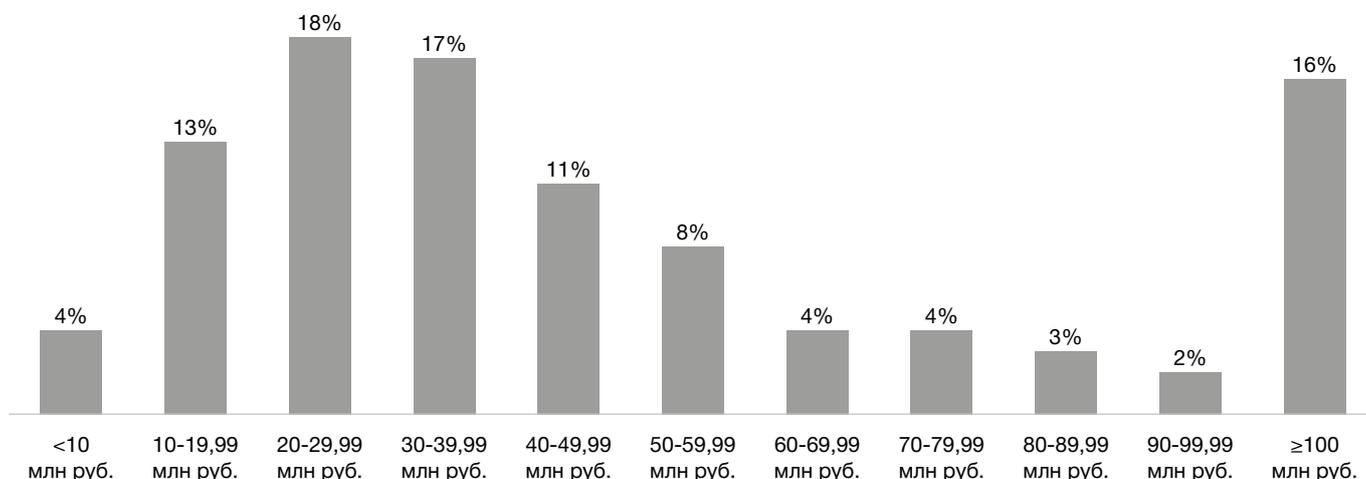
Структура по площади



Структура по размеру лотов	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<50 кв. м	15%	↑ 2	↑ 2
50-99,9 кв. м	30%	↑ 1	↑ 2
100-149,9 кв. м	22%	↑ 1	0
150-199,9 кв. м	11%	0	↑ 1
200-249,9 кв. м	6%	↓ -1	0
250-299,9 кв. м	3%	0	↓ -1
300-349,9 кв. м	2%	0	↓ -1
350-399,9 кв. м	2%	0	↓ -1
400-449,9 кв. м	2%	0	0
450-499,9 кв. м	1%	↓ -1	↓ -1
≥500 кв. м	6%	↓ -2	↓ -1

В структуре предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом немного увеличилась доля лотов площадью до 150 кв. м. При этом доля объектов площадью более 450 кв. м снизилась. По-прежнему, существенная доля предложения сосредоточена в категории лотов площадью до 150 кв. м (67% от общего объема экспозиции).

Структура по бюджетам



Структура по бюджету	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 млн руб.	4%	↑ 1	↑ 1
10-19,99 млн руб.	13%	↑ 4	↑ 1
20-29,99 млн руб.	18%	↑ 2	↑ 2
30-39,99 млн руб.	17%	↓ -1	↑ 2
40-49,99 млн руб.	11%	0	↑ 1
50-59,99 млн руб.	8%	0	0
60-69,99 млн руб.	4%	↓ -2	↓ -2
70-79,99 млн руб.	4%	↓ -1	↓ -1
80-89,99 млн руб.	3%	↓ -1	↓ -1
90-99,99 млн руб.	2%	↓ -1	↓ -2
≥100 млн руб.	16%	↓ -1	↓ -1

Структура предложения по бюджетам по сравнению с предыдущим кварталом претерпела изменения. За счёт увеличения в экспозиции доли небольших площадей на 7 п.п. снизилась доля лотов стоимостью от 30 млн руб., а доля лотов стоимостью до 30 млн руб., наоборот, выросла. Как и в предыдущем квартале, существенная доля экспозиции приходится на лоты стоимостью 10-40 млн руб. (48%). При этом по-прежнему значительная часть предложения сосредоточена в категории помещений стоимостью свыше 100 млн руб. (16%).

8 Выводы и прогнозы

Новостной и событийный фон завершения 2024 года активизировал обсуждения и ожидания 2025 года. Основные факторы, которые будут характеризовать начало 2025 года:

- Завершение субсидированных ипотечных программ и ограничение программ с рассрочкой
- Уровень ключевой ставки и доступность как ипотечных кредитов, так и проектного финансирования
- Введение единого ипотечного стандарта и реакция рынка на его запуск
- Запуск новых инструментов приобретения
- Перспектива высвобождения существенного объёма ликвидности с депозитов граждан

Рынок недвижимости Московского региона достаточно подготовлен ко входу в 2025 год, при этом несмотря на довольно волнительные ожидания от года грядущего, есть позитивные предпосылки для развития девелопмента и рынка недвижимости в целом.

При достаточно высокой ключевой ставке и как следствие высоких ставках на заёмные средства, в том числе ипотеку и проектное финансирование, Минстроем обсуждается перспектива поддержки застройщиков в части компенсации расходов на привлечение проектного финансирования для определённой категории проектов. Готовятся новые банковские продукты для расширения инструментария приобретения жилья. Также ряд экспертов возлагают существенные ожидания на раскрывающиеся депозиты граждан в начале 2025 года. Данные средства могут быть инвестированы как в новостройки, так и конвертированы в сделки на вторичном рынке или на рынке коммерческой недвижимости.

Для инвесторов 2025 год также является годом возможностей, ряд тенденций уходящего года могут сохраниться и в 2025 году, например, рост востребованности арендного жилья и аренды коммерческих помещений различного формата. При этом в случае сохранения высоких ставок на заёмные средства, вторичный рынок может стать также активным полем деятельности инвесторов.

Стоит отметить, что ипотека была основным драйвером для рынка недвижимости, и отсутствие широко доступного ипотечного продукта существенно усложняет реализацию девелоперских проектов. Развитие единого ипотечного стандарта и перспектива большего ограничения доли сделок с рассрочкой сформируют в начале 2025 года новые предпосылки по возможностям рынка поглощать предложение. На 2025 год запланирован выход существенного объёма новых проектов, также ожидается выход новых девелоперских компаний. Это свидетельствует о том, что данный сегмент экономики остаётся одним из ключевых. Тем не менее решение о запуске проектов на рынок девелоперы будут принимать уже в условиях нового года с большим пониманием перспектив развития платёжных инструментов в краткосрочной перспективе. При этом на рынке формируется существенный отложенный спрос в сегменте масс-маркета, и те компании, которые подберут оптимальный набор инструментов приобретения в новых условиях и предложат интересный продукт, смогут в ближайшей перспективе эффективно реализовать свои проекты. В условиях высокой конкуренции за клиента будут совершенствоваться продуктовые концепции, что послужит стимулом для развития продукта на рынке недвижимости в целом и в отдельных сегментах в частности.

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 (вт.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 вырабатывать 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.

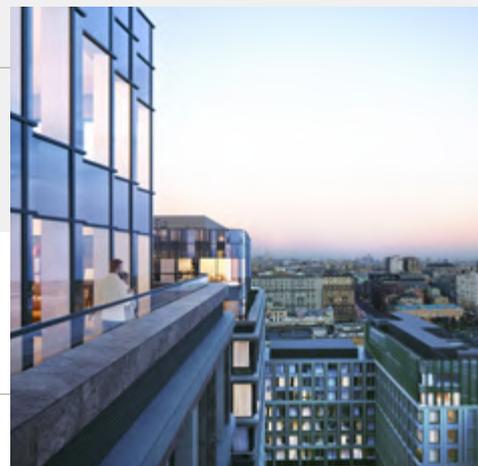
Роман Родионцев
Директор департамента
проектного консалтинга Est-a-Tet

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



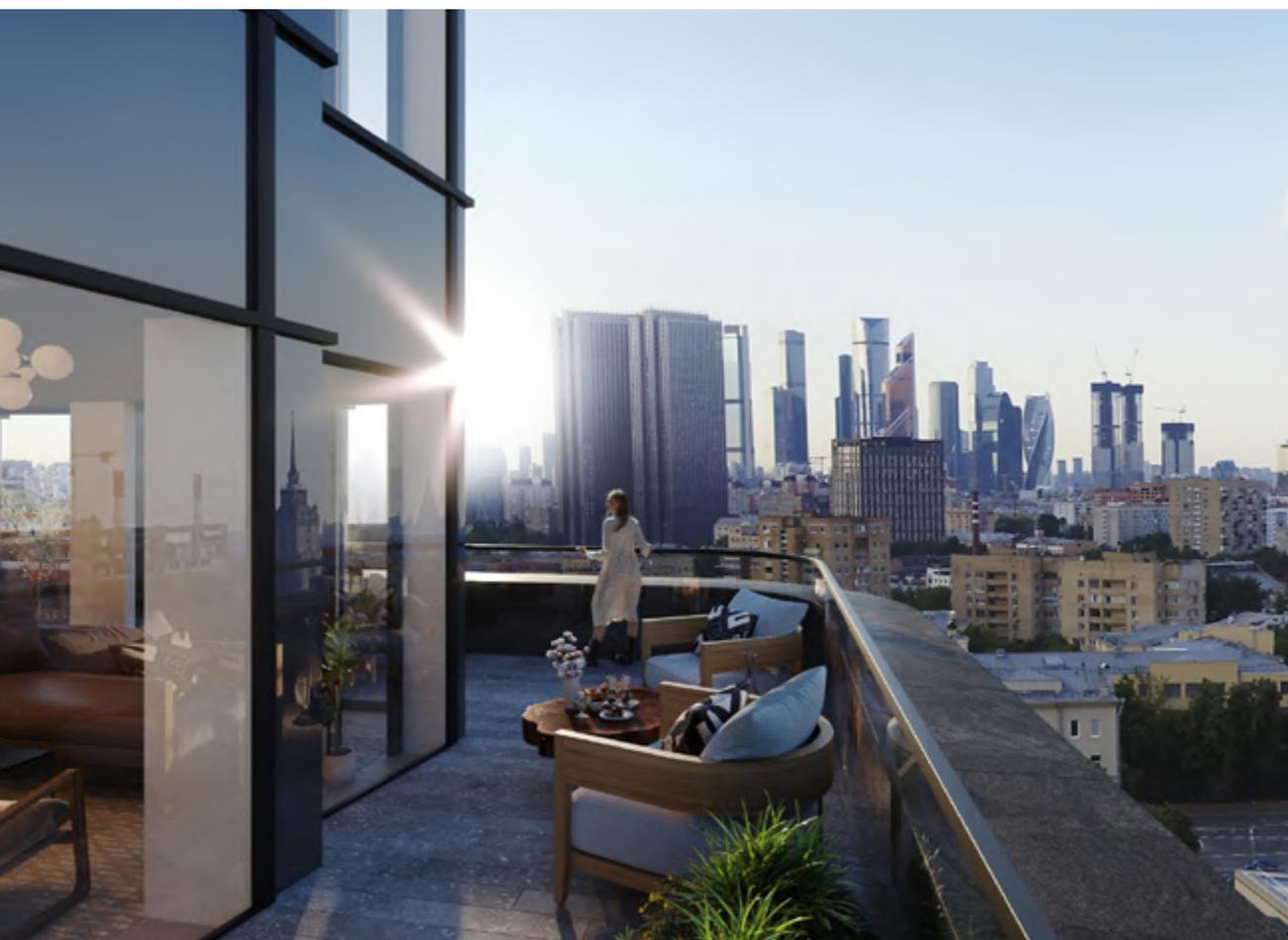
Собственный
ипотечный
центр



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