



EST-A-TET®  
ИНВЕСТИЦИИ В БУДУЩЕЕ

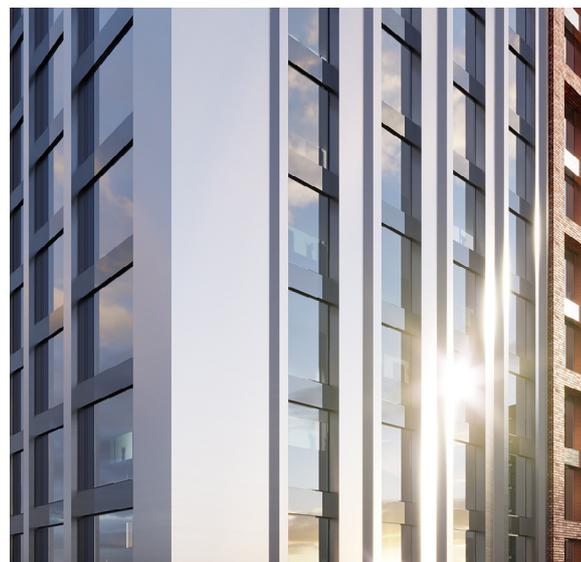


АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

НЕДВИЖИМОСТЬ  
МОСКОВСКОГО  
РЕГИОНА  
ОБЗОР РЫНКА

2024

I 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)



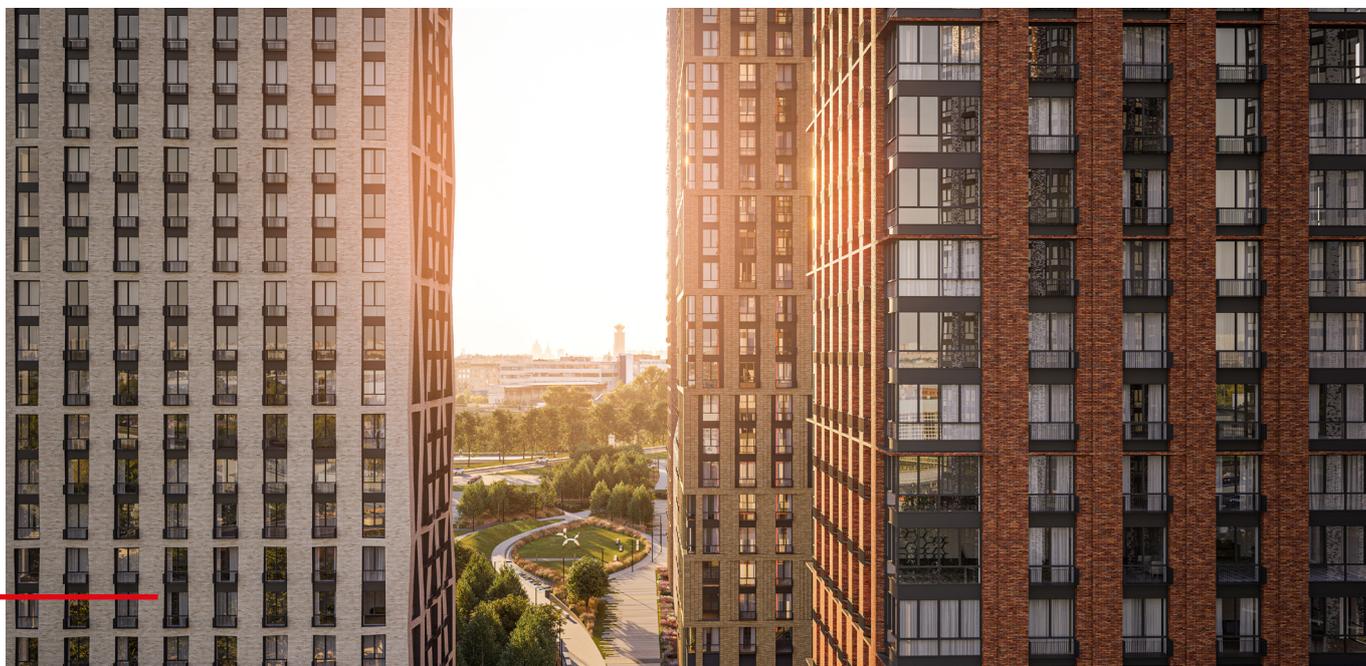
Лауреат премии  
«Права потребителей  
и качество обслуживания»  
в категории «Риэлторские  
услуги» в 2018, 2017 гг.

## Оглавление

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



По итогам I квартала 2024 года в большинстве сегментов рынка жилой недвижимости Московского региона (на первичном и вторичном рынках Москвы и Новой Москвы, а также на первичном рынке Московской области) продолжилась положительная динамика цен, но темпы роста замедлились. Исключение составили лишь сегменты комфорт-класса и элит-класса на первичном рынке Москвы, где по итогам квартала отмечается небольшое снижение средневзвешенной цены предложения (на 1,6% и 2,9% соответственно). В элитном сегменте в условиях ограниченного предложения выход новых проектов по стартовым ценам оказывает существенное влияние на динамику средневзвешенной цены в сегменте в целом.

На первичном рынке Москвы в старых границах средневзвешенная цена предложения достигла 534,8 тыс. руб./кв. м (+1,8% за квартал и +12,3% за год), в Новой Москве – 245,9 тыс. руб./кв. м (+1,5% за квартал и +4,7% за год), в Московской области – 189,2 тыс. руб./кв. м (+3,4% за квартал и +11,9% за год). На вторичном рынке Москвы средневзвешенная цена предложения составляет 516,0 тыс. руб./кв. м (+0,9% за квартал и +18,8% за год), на вторичном рынке Новой Москвы – 234,2 тыс. руб./кв. м (+1,5% за квартал и +7,3% за год).

Ни в одном из сегментов рынка не отмечается затоваривания. На первичном рынке Москвы объем предложения увеличился за квартал на 3,9% до 2,8 млн кв. м, при этом в годовой динамике показатель ниже на 3,6%. На первичном рынке Новой Москвы объем предложения растёт (+12,6% за квартал и +36% за год), но составляет всего 1,2 млн кв. м, восполняя дефицит 2019-2021 гг. На первичном рынке Московской области объем предложения в пределах ЦКАД составляет 1,9 млн кв. м, что на 1% меньше предыдущего квартала и на 4% ниже в годовой динамике. На вторичном рынке Москвы и Новой Москвы объем предложения вернулся к нормальным для этих сегментов уровням – 34,8 тыс. квартир и 4,95 тыс. квартир соответственно.



Несмотря на высокие процентные ставки, девелоперы продолжают выводить на рынок как новые проекты, так и новые корпуса в уже строящихся жилых комплексах. При этом объём нового предложения по итогам квартала был сопоставим в границах старой Москвы (153,6 тыс. кв. м), на территории Новой Москвы (157,0 тыс. кв. м), а также в Московской области (161,6 тыс. кв. м). На первичный рынок Московской области в I квартале 2024 года вышли сразу 8 новых проектов, что для рынка области является хорошим показателем. Часть из них выведены в продажу в конце квартала, поэтому сделки по ним перейдут уже на следующий отчётный период.

В Москве в старых границах сокращается доля комфорт-класса в пользу более дорогих сегментов жилья, в Московской области девелоперы предпочитают выводить проекты комфорт-класса, при этом активно вымывается предложение стандарт-класса, а в Новой Москве преобладает комфорт-класс, при этом иногда выходят и проекты бизнес-класса, что отражается на качественном развитии рынка.

Изменение условий ипотеки с господдержкой наибольшее влияние оказало на спрос в сегментах комфорт-класса Москвы в старых границах и на первичном рынке Московской области. Эти сегменты оказались наиболее уязвимы к увеличению размера первоначального взноса и процентных ставок по ипотеке, в отличие от первичного рынка Новой Москвы, где спрос за год вырос на 32,8%. В Новой Москве и в «старой» Москве спрос сопоставим с уровнем 2019 года. При этом на рынке новостроек Москвы в старых границах в бизнес-классе, а также в премиум- и элитном сегментах наблюдается значительный рост активности со стороны клиентов. Так, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года спрос в премиум- и элитном сегментах вырос более чем в 2 раза, а в бизнес-классе – в полтора раза.

Первичный рынок Новой Москвы за счёт активного развития транспортной доступности и инфраструктуры становится золотой серединой для покупателей. Несмотря на пополнение рынка проектами бизнес-класса, средневзвешенная цена предложения за год выросла всего на 4,7%, в то время как на первичном рынке Москвы в старых границах прирост цены за тот же период составил 12,3%, а на первичном рынке Московской области цены выросли на 11,9%. Растущий объём предложения стимулирует покупательскую активность в Новой Москве и сдерживает темпы роста цен.

Ипотека остаётся основным инструментом покупки жилой недвижимости в большинстве сегментов рынка. Наиболее выраженная зависимость от ипотеки по-прежнему отмечается на первичном рынке Новой Москвы (83%), Московской области (82,2%) и в комфорт-классе Москвы в старых границах (76%). На фоне изменения условий по ипотеке с господдержкой доля ипотеки снизилась как по сравнению с предыдущим кварталом, так и в годовой динамике. Заёмщики уходили в другие программы: по данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, доля сделок по семейной ипотеке за квартал выросла на 6 п.п. и составила 42%, доля кредитов по IT-ипотеке увеличилась на 4 п.п. и достигла 20%. Для поддержания спроса девелоперы совместно с банками предлагают различные субсидированные программы со сниженной процентной ставкой на первый год-два с перспективой снижения ставки рефинансирования. Вторым инструментом, позволяющим снизить размер ежемесячных платежей, является увеличение срока кредита. В результате доля долгосрочных кредитов, выданных на срок 25-30 лет, по итогам квартала выросла на 6 п.п. и достигла 65%.

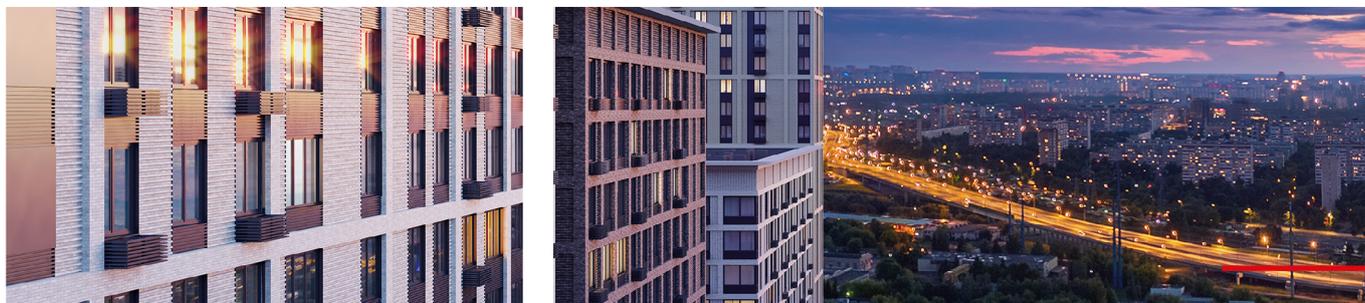
Несмотря на сокращение разрыва в ставках ипотеки на первичном и вторичном рынках, последний продолжает испытывать давление от высоких ставок и демонстрировать умеренный уровень реализованного спроса. Начало 2024 года сопоставимо по уровню спроса с аналогичным периодом прошлого года, при этом не дотягивает на 8% до уровня спокойного 2021 года. Со II квартала 2023 года началось восстановление уровня цен после годового периода снижения, а объём предложения вернулся на нормальный уровень. По итогам I квартала 2024 года на вторичном рынке Москвы в старых границах объём предложения составляет 34,8 тыс. квартир и апартаментов, а средневзвешенная цена предложения – 516 тыс. руб./кв. м.

В сегменте апартаментов на первичном рынке Москвы в старых границах цены также продолжают постепенный рост (+4,7% за квартал и +9,2% за год), объём предложения относительно стабилен (в течение двух лет он варьируется в пределах 350-411 тыс. кв. м), а уровень реализованного спроса в годовой динамике выше на 11,4%. Средневзвешенная цена апартаментов без учёта элитного сегмента по итогам квартала достигла 514,1 тыс. руб./кв. м.

На рынке стрит-ритейла в границах «старой» Москвы объём предложения стабилизировался, снизившись до уровня начала 2022 года, и составил 369,5 тыс. кв. м. Рост цен в сегменте замедлился – за квартал средневзвешенная цена предложения выросла на 3,8%. В целом динамика показателей рынка стрит-ритейла говорит о сдвиге экспозиции в сторону более компактных площадей и смещении инвесторов в сторону готового арендного бизнеса в локациях с уже сформировавшимся и понятным клиентским трафиком.



# 1 Новостройки Москвы в старых границах



**Предложение.** В I квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в старых границах объем предложения составил 2,8 млн кв. м жилья или 49,6 тыс. квартир и апартаментов. За прошедший квартал объем предложения увеличился на 3,9% по продаваемой площади и на 4,8% по количеству квартир и апартаментов. Предложение уже продолжительное время колеблется приблизительно на одном уровне в точке стабилизации, которая пока еще не достигла критично высокой отметки.

В I квартале 2024 года в реализацию поступило 153,6 тыс. кв. м, что на 28,3% ниже, чем в IV квартале 2023 года и на 50,3% больше, чем в I квартале 2023 года. Новое предложение поступило в реализацию во всех сегментах рынка. Наибольший объем нового предложения поступил в продажу в проектах бизнес-класса 52,1% (ранее 21,1%). Доля нового предложения в проектах комфорт-класса составила 32,7% (ранее 69,9%). Доля проектов высокобюджетного сегмента составила: в премиум-классе – 4,1% (ранее 7,3%), в элитном сегменте – 11,1% (ранее 1,7%) .

В структуре предложения лидером остаётся Западный административный округ (15,3%, -0,7 п.п. за квартал). Второе место занял ЮАО, на который пришлось 14,9% от общего объема предложения (-0,3 п.п. за квартал). Третье место занимает СВАО (12,2%; +1,0 п.п. за квартал).

**Цена.** Средневзвешенная цена предложения в текущем квартале составила 534,8 тыс. руб./кв. м. За квартал цена увеличилась на 1,8%, в годовом выражении – на 12,3%. Рост цен зафиксирован почти во всех округах, кроме ЗелАО, СВАО и ЮВАО. При этом рост был в пределах от 0,4% до 6,8%.

**Спрос.** Покупательская активность в I квартале 2024 года относительно IV квартала 2023 года снизилась на 40,3% и составила 722,8 тыс. кв. м. В годовой динамике спрос снизился на 1,3%. На снижение спроса повлияла как традиционная сезонность, которая отмечается каждый год, так и измененные условия ипотечного кредитования, рост ключевой ставки.

**Структура по классам.** Проекты, позиционируемые в бизнес-классе, занимают основную долю предложения (45%) и спроса (50%). Далее следуют проекты комфорт-класса: предложение 35%, спрос 37%. Проекты премиум-класса занимают 15% в предложении, 11% в спросе. Наименьшую долю как в предложении, так и в спросе занимают проекты элитного сегмента: предложение 5%, спрос 2%.

Стоит отметить, что в структуре спроса по классам отмечается снижение доли комфорт-класса (с 43% до 37%). При этом доля бизнес-класса выросла за квартал с 47% до 50%, премиум-класса с 8% до 11%. Доля элитного сегмента осталась без изменений.

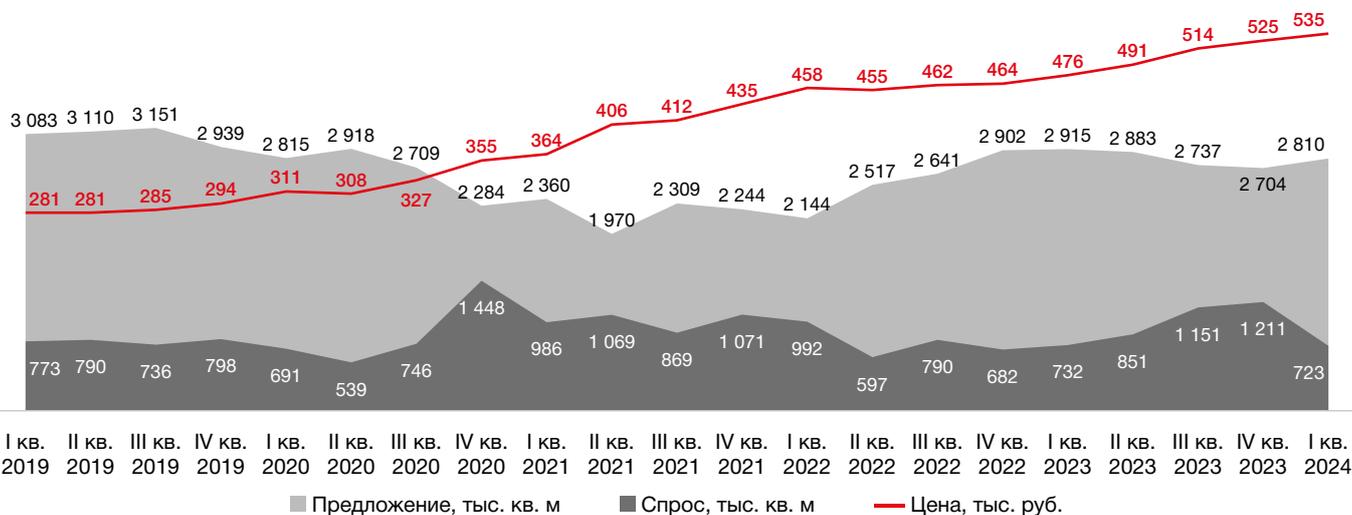
**Структура по бюджетам.** Основной объём спроса и предложения приходится на лоты с бюджетом покупки от 6 до 18 млн руб.: предложение – 46%, спрос – 49%. Уверенную долю также занимают лоты стоимостью от 18 до 24 млн руб.: предложение – 18%, спрос 19%. Минимальную долю занимают лоты в бюджете до 6 млн руб.: предложение и спрос – по 1% соответственно.

**Структура по площади.** Наибольший объём предложения и спроса приходится на лоты площадью от 35 до 45 кв. м: предложение – 20%, спрос – 23%. Также спрос и предложение размыты в категориях до 35 кв. м (предложение – 24%, спрос – 28%) и от 45 до 65 кв. м (предложение – 26%, спрос – 24%).

**Структура по комнатности.** Наибольшая доля как в структуре предложения, так и спроса приходится на однокомнатные лоты: предложение – 34%, спрос – 39%. Далее идут двухкомнатные лоты (предложение – 30%, спрос – 28%) и студии (предложение – 19%, спрос – 21%). Минимальную долю, как в предложении, так и спросе занимают многокомнатные лоты: предложение 3%, спрос 2%.

**Ипотека.** В I квартале 2024 года доля сделок с использованием ипотечного кредитования составила 61,7%. За квартал показатель снизился на 12,9 п.п. Годом ранее показатель находился на уровне 75,1%. Впервые за долгое время доля сделок с ипотекой снизилась до таких значений, приблизившись к показателю II кв. 2022 года. Начиная с III кв. 2022 года доля сделок с ипотекой находилась на уровне более 70%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены



## Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	2810,3	↑ 3,9%	↓ -3,6%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	722,8	↓ -40,3%	↓ -1,3%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	534,8	↑ 1,8%	↑ 12,3%



## Новое предложение I квартала 2024 года

### Комфорт-класс (квартиры)

- ÁLIA (кв. 10F корп. 2)
- «Аквилон Beside 2.0»
- «Бусиновский парк» (корп. 1.3-1.4, 22.1-22.4)
- «Зеленоград Ривьера»
- «Куркино 15»
- «Level Нижегородская» (корп. 2, 4)
- «Лучи» (корп. 4)
- «Михалковский» (корп. 4, 5)
- «Тринити-3»

### Бизнес-класс (квартиры)

- City Bay (корп. 3.4 (Норд 4))
- Cityzen
- MOD (корп. 2 (Rand))
- Moments (корпус 2.3)
- Nagatino i-Land (оч. 3 корп. 4 (уч. 1.7))
- Shagal (оч. 3, корп. 1-3)
- SOUL (корп. 4, 6)
- Upside Towers (корп. Г (Монблан))
- «Квартал Серебряный Бор»
- «Level Мичуринский» (корп. 10)
- «Остров» (кв. 8 корп. 1, кв. 10)
- «Преображенская площадь» (оч. 2 корп. 6)
- «Сберсити» (корп. B14.1, B14.2, B14.3, B14.5, B21.1- B21.3)
- «Селигер Сити» (корп. F)
- «Событие» (корп. Событие-4-1)
- «Шелепиха»

### Премиум-класс (квартиры)

- «Vesper Кутузовский»
- Luzhniki Collection (корп. B2 (G2))
- «Дом 56» (корп. 2, 3)
- «Новые Академики»

### Элит-класс (квартиры)

- King & Sons
- «Тишинский бульвар»

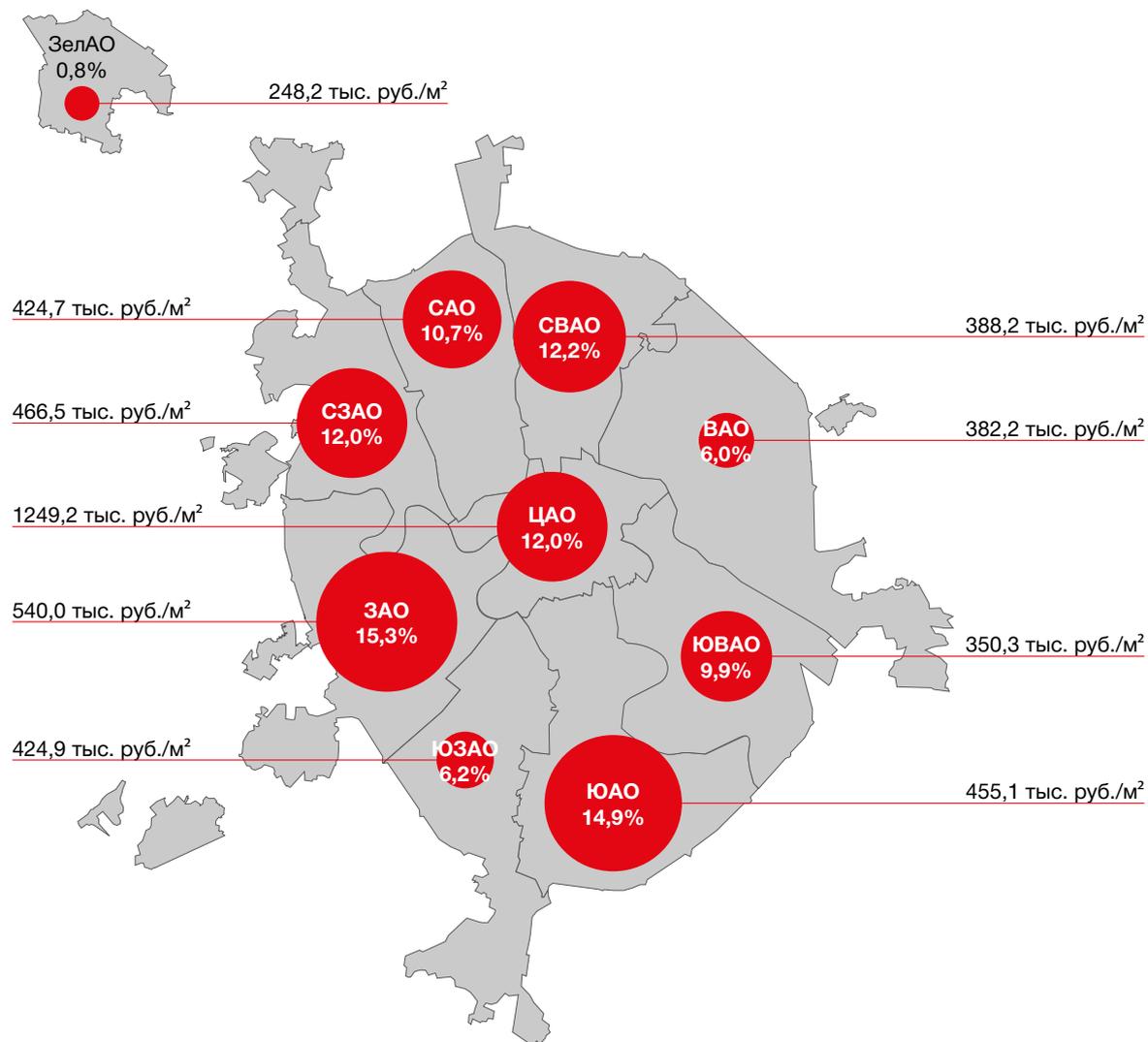
### Комфорт-класс (апартаменты)

- «Аквилон Signal»

### Бизнес-класс (апартаменты)

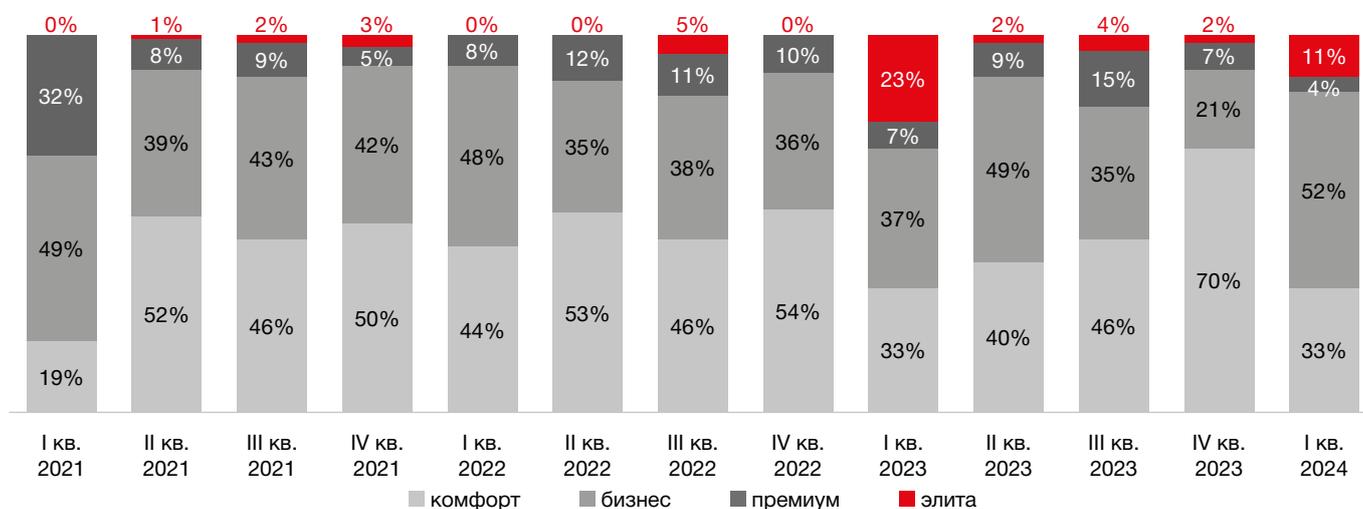
- «EVOPARK Измайлово»
- «EVOPARK Сокольники»

## 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	6,0%	↑ 0,4	↑ 1,7	382,2	↑ 0,4%	↑ 10,6%
ЗАО	15,3%	↓ -0,7	↓ -2,9	540,0	↑ 2,8%	↑ 7,0%
ЗелАО	0,8%	↑ 0,4	↑ 0,1	248,2	↓ -3,4%	↑ 11,1%
САО	10,7%	↓ -0,5	↓ -1,1	424,7	↑ 2,4%	↑ 15,5%
СВАО	12,2%	↑ 1,0	↑ 0,6	388,2	↓ -2,8%	↑ 6,6%
СЗАО	12,0%	↓ -0,1	↓ -0,2	466,5	↑ 0,8%	↑ 11,8%
ЦАО	12,0%	↓ -0,5	↑ 0,6	1249,2	↑ 6,8%	↑ 14,8%
ЮАО	14,9%	↓ -0,3	↑ 0,6	455,1	↑ 5,8%	↑ 13,2%
ЮВАО	9,9%	↑ 0,6	↑ 0,3	350,3	↓ -0,1%	↑ 12,0%
ЮЗАО	6,2%	↓ -0,3	↑ 0,3	424,9	↑ 1,1%	↑ 24,9%

### Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

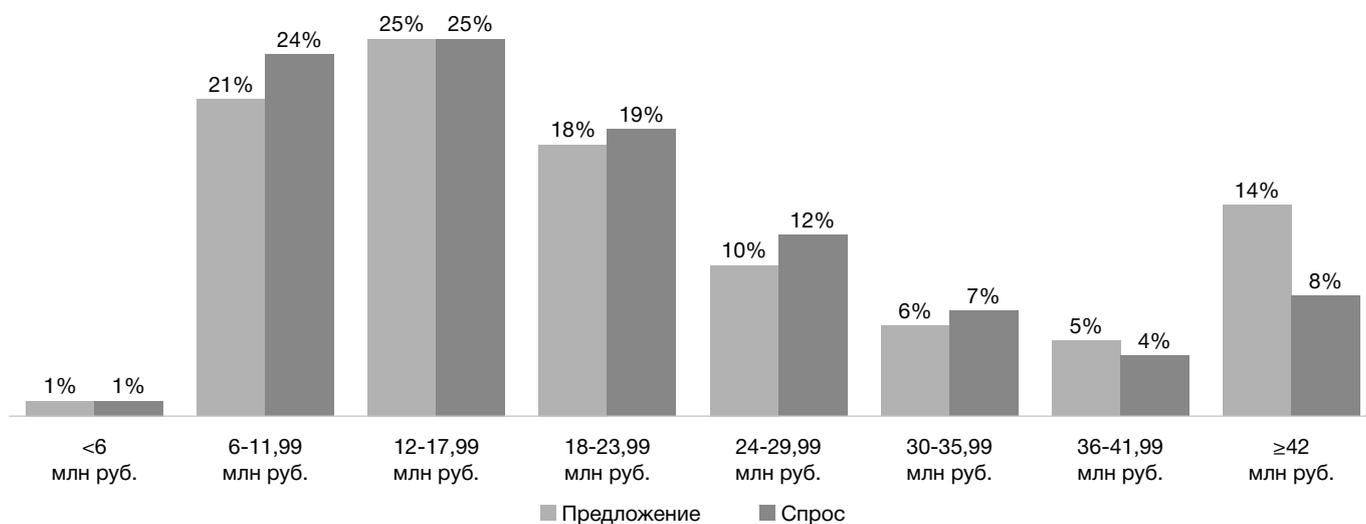


### Структура спроса и предложения по классам, %



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	35%	↑ 1,0	↓ -2,2	37%	↓ -6,0	↓ -27,0
бизнес	45%	↓ -0,7	↑ 0,5	50%	↑ 3,0	↑ 19,0
премиум	15%	0	↑ 1,6	11%	↑ 3,0	↑ 7,0
элита	5%	↓ -0,3	↑ 0,1	2%	0	↑ 1,0

## Структура по бюджетам

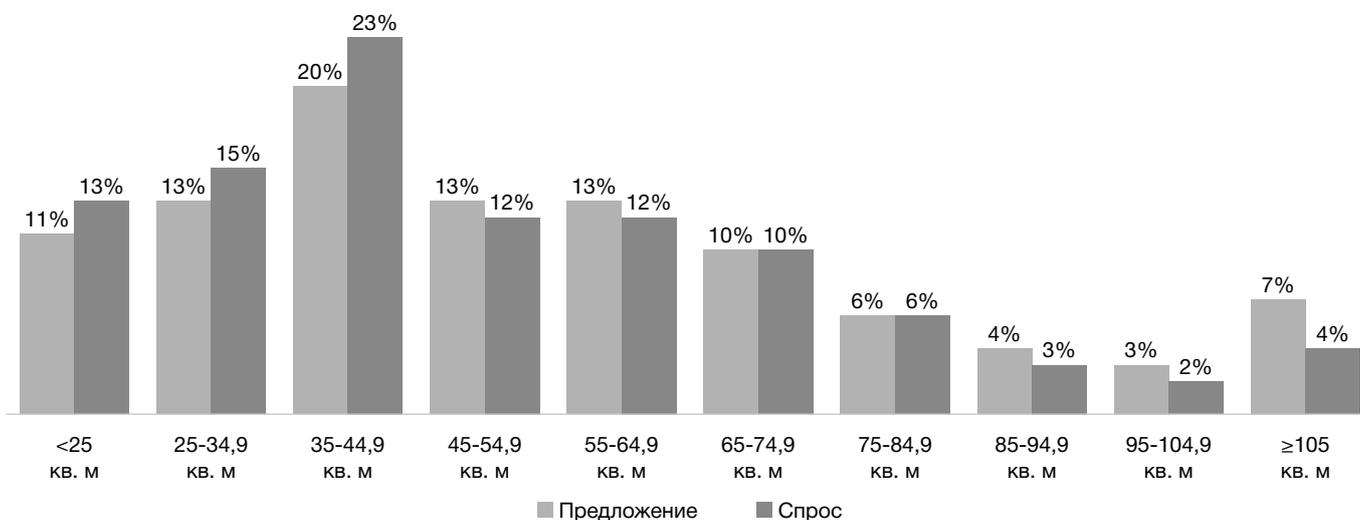


Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<6 млн руб.	1%	2%	4%	1%	1%	3%
6-11,99 млн руб.	21%	20%	28%	24%	24%	40%
12-17,99 млн руб.	25%	24%	21%	25%	29%	30%
18-23,99 млн руб.	18%	18%	15%	19%	19%	13%
24-29,99 млн руб.	10%	11%	10%	12%	11%	6%
30-35,99 млн руб.	6%	7%	7%	7%	6%	3%
36-41,99 млн руб.	5%	5%	4%	4%	3%	2%
≥42 млн руб.	14%	13%	11%	8%	7%	3%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в I квартале 2024 года составил 30,3 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет немного увеличился – на 0,9%, за год – на 12,9%.



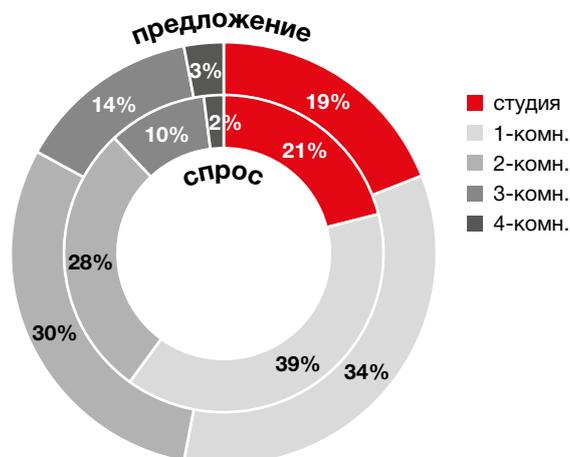
## Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<25 кв. м	11%	11%	12%	13%	13%	12%
25-34,9 кв. м	13%	13%	14%	15%	18%	18%
35-44,9 кв. м	20%	19%	18%	23%	26%	25%
45-54,9 кв. м	13%	13%	13%	12%	13%	14%
55-64,9 кв. м	13%	13%	12%	12%	11%	11%
65-74,9 кв. м	10%	10%	10%	10%	8%	9%
75-84,9 кв. м	6%	7%	7%	6%	5%	5%
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	3%	2%	3%
95-104,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	2%	1%
≥105 кв. м	7%	7%	7%	4%	2%	2%

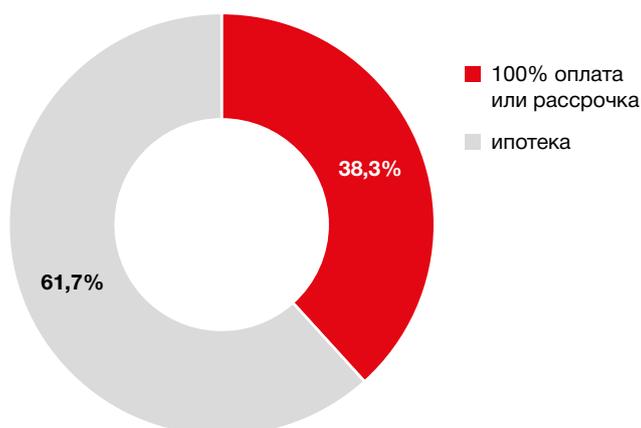
Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении в I квартале 2024 года составила 56,7 кв. м, что ниже относительно IV квартала 2023 года на 0,9%, в годовой динамике площадь увеличилась на 0,5%.

## Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	19%	↑ 0,4	↓ -1,3	21%	↓ -2,0	↑ 1,0
1-комн.	34%	↑ 0,8	↑ 1,0	39%	0	↑ 1,0
2-комн.	30%	↑ 0,1	↑ 1,4	28%	↑ 1,0	0
3-комн.	14%	↓ -1,0	↓ -0,9	10%	↑ 1,0	↓ -2,0
4-комн.	3%	↓ -0,3	↓ -0,2	2%	0	0

## Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	38,3%	↑ 12,9	↑ 13,4
ипотека	61,7%	↓ -12,9	↓ -13,4

# 1.1 Квартир комфорт-класса



**Предложение.** В I квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 98 жилых комплексов, в которых экспонировалось 19,3 тыс. квартир или 873,8 тыс. кв. м. Относительно предыдущего квартала продаваемая площадь и количество квартир в реализации выросли на 2,7% соответственно. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов комфорт-класс занимает второе место – на него приходится 36,7% (без учёта апартаментов).

**Цена.** Средневзвешенная цена предложения в I квартале 2024 года составила 331,9 тыс. руб./кв. м. Относительно предыдущего квартала цена незначительно снизилась – на 1,6%, в годовой динамике цена увеличилась на 12,8%.

**Спрос.** Традиционно в начале года отмечается сезонное снижение покупательского спроса, I квартал 2024 года не стал исключением. Общий объём реализованного спроса составил 261,1 тыс. кв. м, что ниже относительно IV квартала 2023 года на 49,1%, в годовой динамике – на 40,0%. К столь сильному снижению спроса, помимо сезонности, привело и изменение условий предоставления ипотечного кредитования и рост ключевой ставки, в связи с чем круг покупателей сузился.

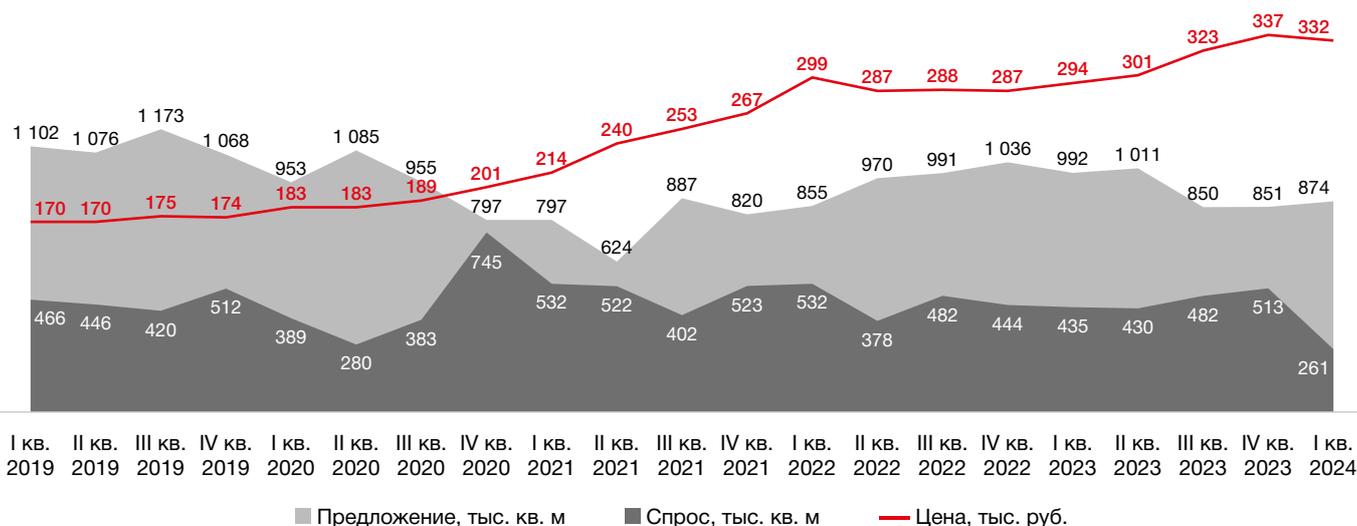
**Структура по бюджетам.** Превалирующая доля в предложении и спросе приходится на квартиры стоимостью от 9 до 15 млн руб. (предложение 45%, спрос 43%). Хорошим спросом также пользуются квартиры стоимостью от 6 до 9 млн руб. (17%), доля в предложении в указанной категории квартир составляет 11%. В равном соотношении распределились доли по квартирам стоимостью от 15 до 18 млн руб. – по 16% соответственно. Минимальные доли приходятся на квартиры до 6 млн руб. (предложение – 1%, спрос – менее 1%).

**Структура по площадям.** Основной объём спроса и предложения приходится на лоты площадью до 45 кв. м: предложение – 57%, спрос – 63%.

**Структура по комнатности.** По-прежнему основной объём предложения и спроса приходится на однокомнатные квартиры (предложение 38%, спрос 41%). Далее следуют двухкомнатные квартиры (предложение 30%, спрос 24%) и студии (предложение 21%, спрос 25%). Минимальная доля приходится на многокомнатные лоты – по 1% соответственно.

**Ипотека.** Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в I квартале 2024 года снизилась на 9,8 п.п. за квартал и на 6,3 п.п. за год. Доля в текущем квартале составила 75,8%, годом ранее – 82,1%. Зафиксированное снижение обусловлено как общим снижением покупательского спроса, что традиционно для начала года, так и изменениями условий по ипотеке, введёнными в IV квартале 2023 года. Но насколько сильно введённые ограничения сказались на рынке, будет понятно в последующие периоды.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены

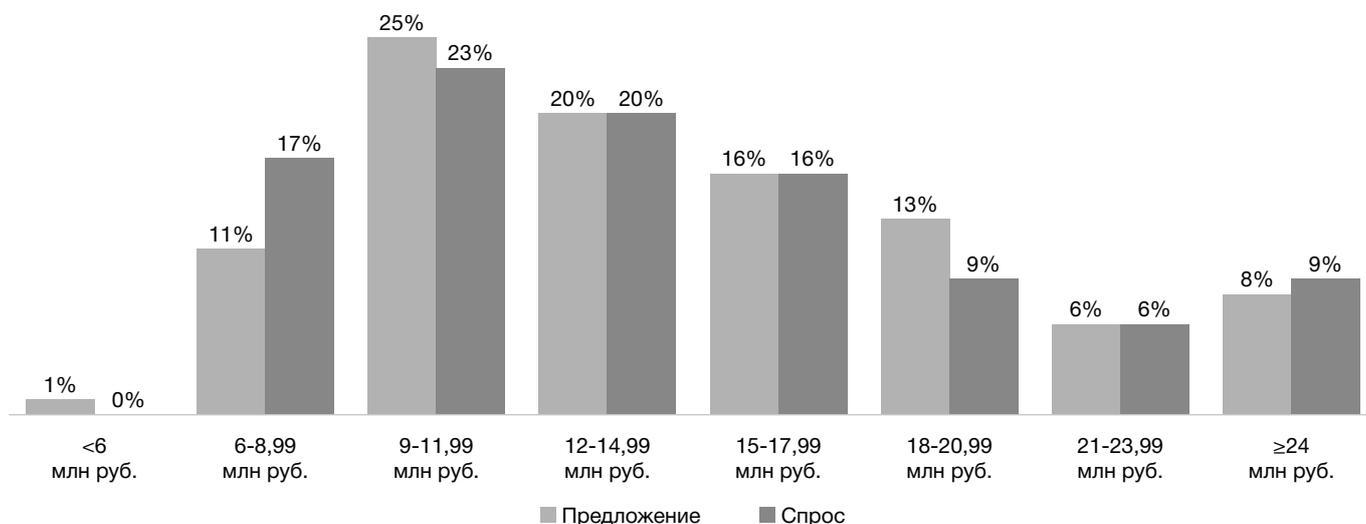


## Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	873,8	↑ 2,7%	↓ -11,9%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	261,1	↓ -49,1%	↓ -40,0%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	331,9	↓ -1,6%	↑ 12,8%



## Структура по бюджетам



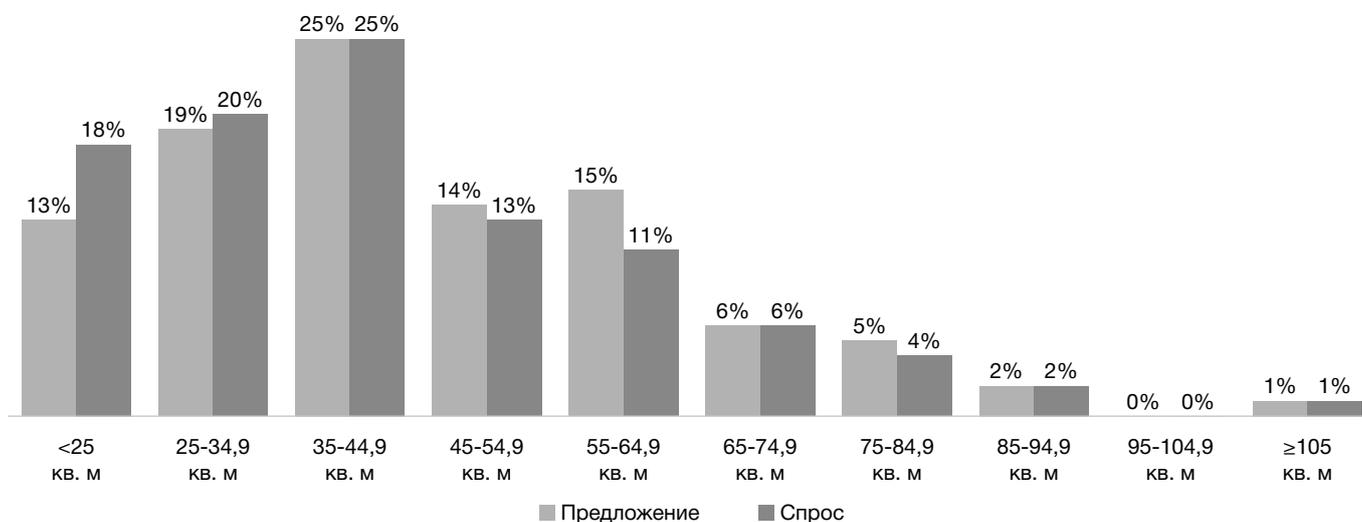
Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<6 млн руб.	1%	1%	5%	0%	0%	4%
6-8,99 млн руб.	11%	13%	23%	17%	14%	25%
9-11,99 млн руб.	25%	22%	25%	23%	23%	27%
12-14,99 млн руб.	20%	19%	18%	20%	24%	20%
15-17,99 млн руб.	16%	17%	12%	16%	16%	13%
18-20,99 млн руб.	13%	12%	7%	9%	9%	6%
21-23,99 млн руб.	6%	7%	4%	6%	5%	3%
≥24 млн руб.	8%	9%	6%	9%	9%	3%

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

Средний бюджет предложения квартир в комфорт-классе в I квартале 2024 года составил 15,1 млн руб. Относительно IV квартала 2023 года средний бюджет снизился на 1,6%, за год – увеличился на 15,3%.



## Структура по площади



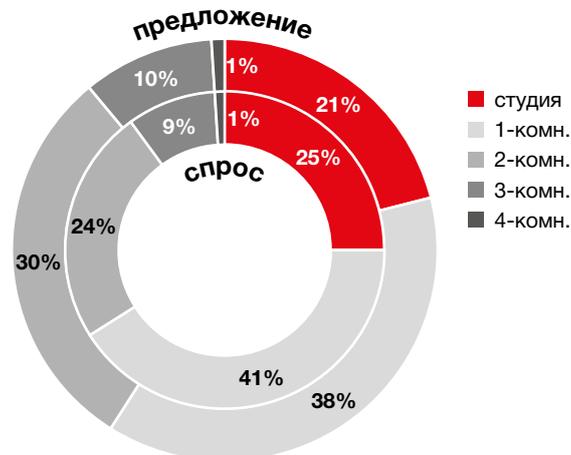
Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<25 кв. м	13%	15%	17%	18%	19%	14%
25-34,9 кв. м	19%	19%	19%	20%	22%	21%
35-44,9 кв. м	25%	22%	22%	25%	25%	23%
45-54,9 кв. м	14%	15%	14%	13%	14%	15%
55-64,9 кв. м	15%	14%	12%	11%	10%	11%
65-74,9 кв. м	6%	6%	7%	6%	5%	7%
75-84,9 кв. м	5%	5%	5%	4%	4%	5%
85-94,9 кв. м	2%	2%	2%	2%	1%	2%
95-104,9 кв. м	0%	1%	1%	0%	0%	1%
≥105 кв. м	1%	1%	1%	1%	0%	1%

В структуре предложения и спроса доля лотов площадью от 95 до 104,9 кв. м составляет менее 1%.

Средняя площадь квартир в комфорт-классе в предложении в I квартале 2024 года составила 45,4 кв. м, показатель не изменился относительно предыдущего квартала, но вырос в годовой динамике на 2,2%.

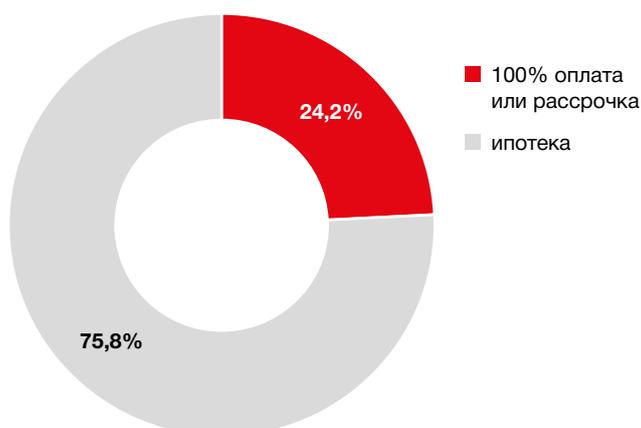


## Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	21%	↓ -0,2	↓ -2,8	25%	↓ -2,0	↑ 4,1
1-комн.	38%	↑ 0,2	↑ 0,5	41%	↓ -3,0	↑ 1,8
2-комн.	30%	↑ 1,2	↑ 2,7	24%	↑ 1,6	↓ -3,7
3-комн.	10%	↓ -1,0	↓ -0,3	9%	↑ 3,1	↓ -2,1
4-комн.	1%	↓ -0,2	↓ -0,1	1%	↑ 0,3	↓ -0,1

## Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	24,2%	↑ 9,8	↑ 6,3
ипотека	75,8%	↓ -9,8	↓ -6,3

# 1.2 Квартыры бизнес-класса



**Предложение.** В I квартале 2024 года на первичном рынке Москвы в реализации находилось 104 жилых комплекса, позиционируемых в бизнес-классе. Объём предложения составил 1,1 млн кв. м или 17,6 тыс. квартир, что выше относительно предыдущего квартала на 1,4% по продаваемой площади и на 2,8% по количеству квартир. В структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов сегмент бизнес-класса занимает первое место, его доля составляет 45,0% без учёта апарт-отелей.

**Цена.** Средневзвешенная цена квартир в проектах бизнес-класса в I квартале 2024 года составила 483,1 тыс. руб./кв. м. За квартал цена увеличилась на 3,2%, в годовой динамике – на 10,0%.

**Спрос.** В проектах бизнес-класса также отмечается снижение покупательского спроса – относительно предыдущего квартала он снизился на 37,5% и составил 325,5 тыс. кв. м. При этом в годовой динамике спрос вырос на 51,5%.

**Структура по бюджетам.** Наибольшие доли как в структуре спроса, так и предложения приходятся на квартиры стоимостью от 16 до 28 млн руб. (предложение – 42%, спрос – 47%).

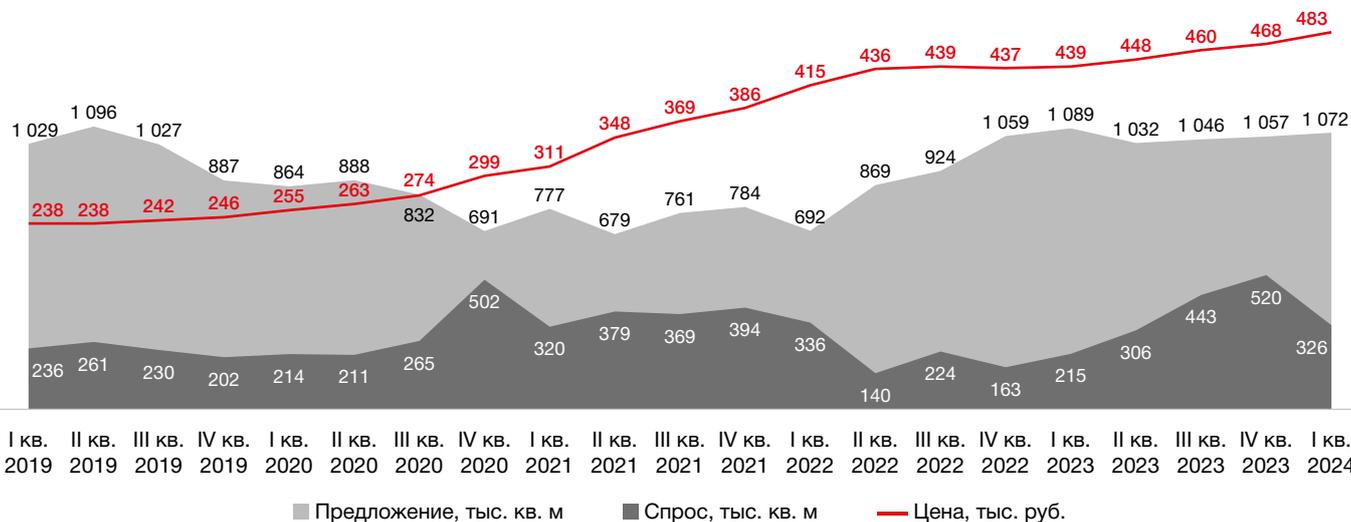
**Структура по площади.** Наибольший покупательский интерес в текущем квартале проявлялся к лотам площадью до 50 кв. м (48%). Максимальная доля в предложении пришлась на квартиры площадью до 40 кв. м (24%). Хорошие доли в предложении также отмечаются по квартирам площадью от 40 до 50 кв. м и от 60 до 70 кв. м – 18% и 17% соответственно.

**Структура по комнатности.** В структуре предложения по комнатности наибольшая доля приходится на двухкомнатные и однокомнатные квартиры – 34% и 31% соответственно. Далее следуют трёхкомнатные квартиры с долей 18% и студии – 13%. Наименьшая доля приходится на многокомнатные объекты (4%).

В структуре спроса основной интерес покупателя проявляли к однокомнатным и двухкомнатным квартирам – 37% и 34% соответственно. На студии пришлось 14% от совокупного покупательского спроса в сегменте, на трёхкомнатные квартиры – 12%. Доля многокомнатных квартир составила 3%.

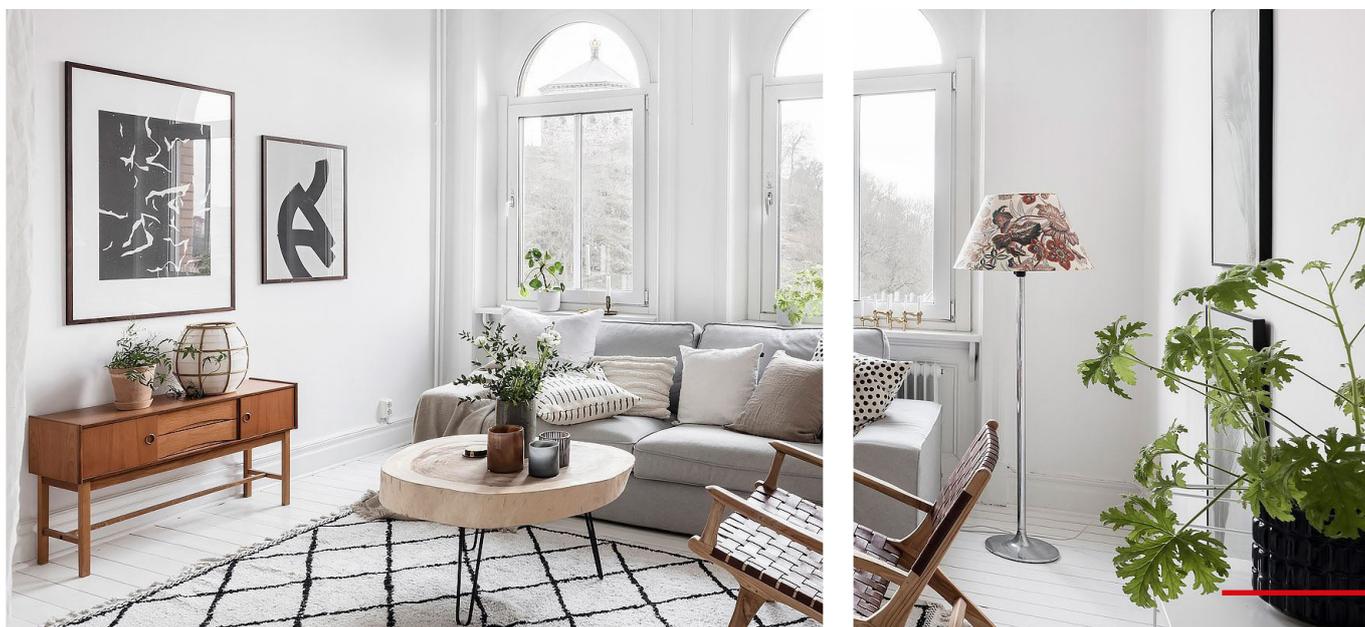
**Ипотека.** Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в проектах бизнес-класса снизилась относительно предыдущего квартала на 13,0 п.п., а в годовой динамике – на 5,6 п.п., и составила 61,1%. Годом ранее доля таких сделок составляла 66,7%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены

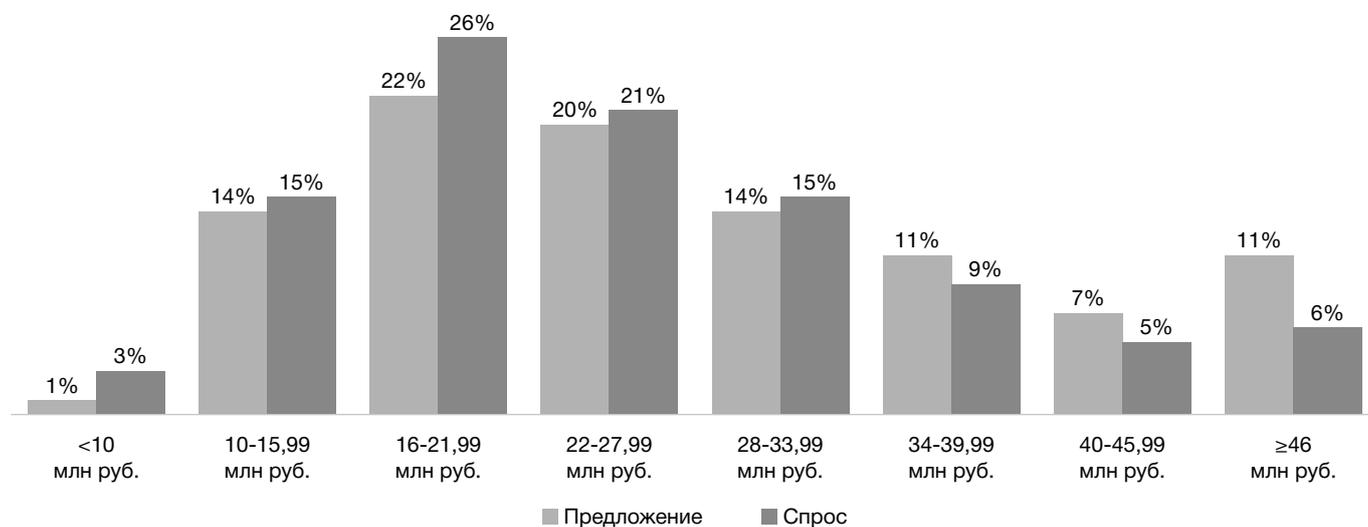


### Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1072,0	↑ 1,4%	↓ -1,6%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	325,5	↓ -37,5%	↑ 51,5%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	483,1	↑ 3,2%	↑ 10,0%



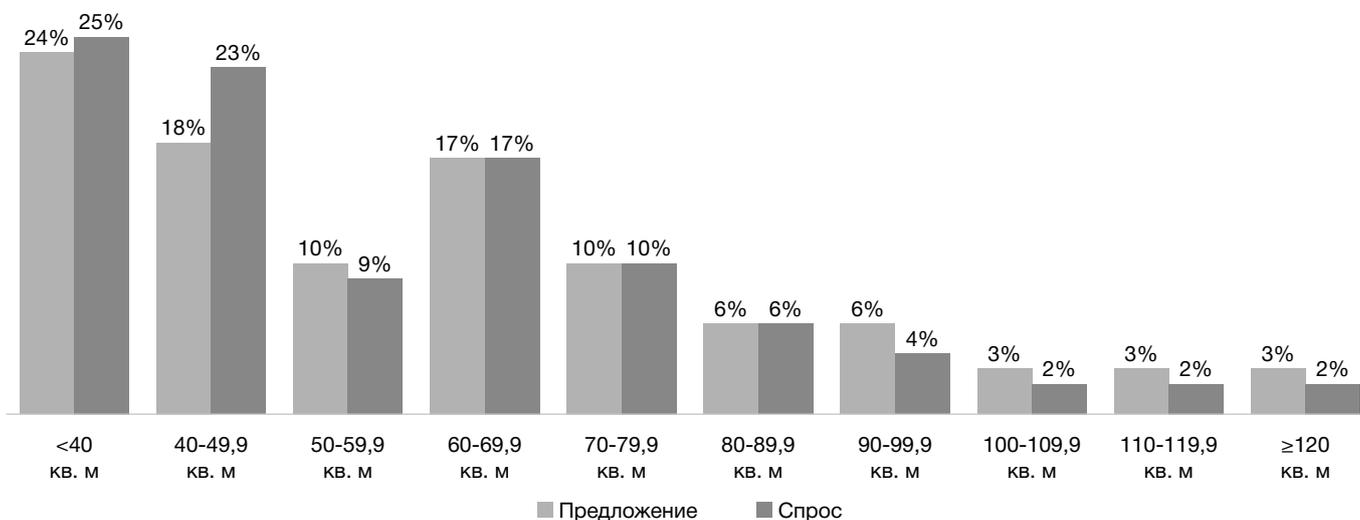
## Структура по бюджетам



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

Средний бюджет предложения квартир в проектах бизнес-класса в I квартале 2024 года составил 29,5 млн руб. Относительно предыдущего квартала средний бюджет вырос на 1,8%, в годовой динамике бюджет увеличился на 4,6%.

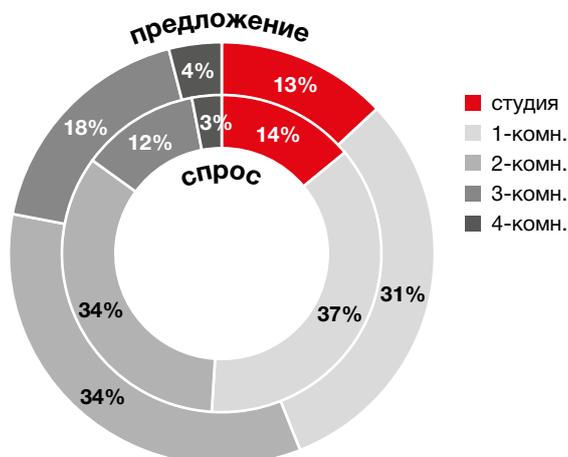
## Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<40 кв. м	24%	22%	18%	25%	28%	24%
40-49,9 кв. м	18%	17%	18%	23%	24%	22%
50-59,9 кв. м	10%	10%	10%	9%	10%	10%
60-69,9 кв. м	17%	18%	17%	17%	17%	17%
70-79,9 кв. м	10%	11%	11%	10%	7%	9%
80-89,9 кв. м	6%	7%	8%	6%	6%	6%
90-99,9 кв. м	6%	6%	7%	4%	4%	6%
100-109,9 кв. м	3%	3%	4%	2%	2%	3%
110-119,9 кв. м	3%	3%	3%	2%	1%	1%
≥120 кв. м	3%	3%	4%	2%	1%	2%

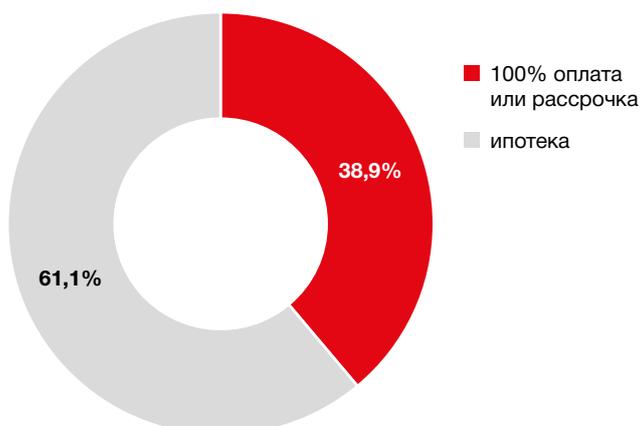
Средняя площадь квартир в предложении проектов бизнес-класса в I квартале 2024 года составила 61,0 кв. м, что на 1,4% ниже, чем в IV квартале 2023 года, и на 4,9% меньше в годовой динамике.

## Структура по комнатности



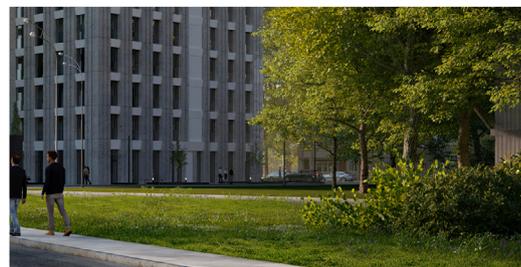
Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	13%	↑ 0,5	↑ 3,0	14%	↓ -2,1	↑ 2,1
1-комн.	31%	↑ 1,4	↑ 1,0	37%	↓ -0,9	↓ -0,2
2-комн.	34%	↓ -0,6	↑ 0,1	34%	↑ 0,7	↑ 2,8
3-комн.	18%	↓ -0,9	↓ -2,9	12%	↑ 1,1	↓ -3,7
4-комн.	4%	↓ -0,4	↓ -1,2	3%	↑ 1,2	↓ -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	38,9%	↑ 13,0	↑ 5,6
ипотека	61,1%	↓ -13,0	↓ -5,6

# 1.3 Квартир премиум-класса



**Предложение.** На первичном рынке недвижимости премиум-класса в I квартале 2024 года в продаже находилось 44 жилых комплекса, объём предложения в которых составил 339,6 тыс. кв. м или 3,9 тыс. квартир. Относительно предыдущего квартала количество квартир в реализации увеличилось на 5,8%, а продаваемая площадь увеличилась на 6,2%. Сегмент занимает 14,2% в структуре предложения квартир в новостройках Москвы по площади лотов (без учёта апартаментов).

**Цена.** Средневзвешенная цена предложения квартир в премиум-классе в I квартале 2024 года продолжила положительный тренд. Относительно предыдущего квартала цена выросла на 3,2% и составила 723,9 тыс. руб./кв. м. В годовом выражении цена выросла на 12,6%.

**Спрос.** В анализируемом периоде покупательский спрос в проектах премиум-класса составил 78,1 тыс. кв. м. Относительно предыдущего квартала спрос снизился на 13,8%, но в годовой динамике демонстрирует уверенный рост – на 123,5%. Сегмент премиум-класса в меньшей степени подвержен изменениям, которые произошли на рынке ипотечного кредитования, что подтверждается уровнем покупательского спроса, который в анализируемом периоде был на уровне III квартала 2023 года.

**Структура по бюджетам.** Почти половина спроса пришлась на квартиры стоимостью от 20 до 40 млн руб. – 47% от общего количества сделок. В предложении основной объём сосредоточен в бюджете от 20 до 60 млн руб. (61%).

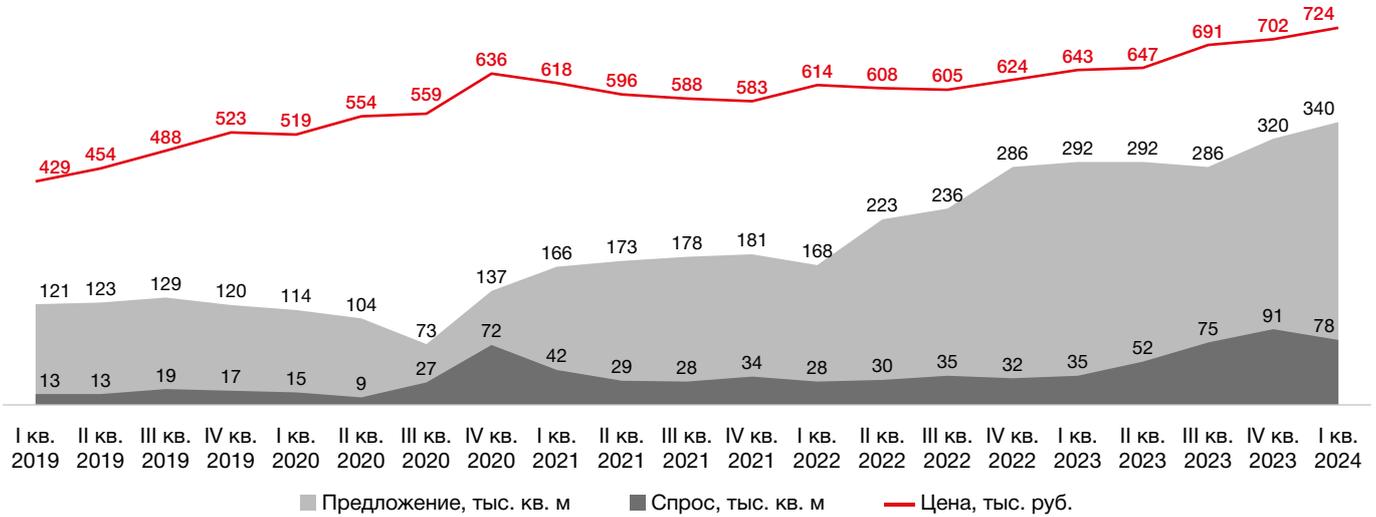
**Структура по площади.** Основной спрос приходится на квартиры площадью до 110 кв. м (92%). При этом в указанном диапазоне лидером являются квартиры площадью до 50 кв. м (34%). Основной объём предложения размыт в категориях квартир до 110 кв. м (75%).

**Структура по комнатности.** Как и прежде, наибольшая доля в предложении приходится на двухкомнатные квартиры (31%). Доля однокомнатных и трёхкомнатных квартир составила по 26% соответственно. Многокомнатные лоты занимают 13% от общего объёма предложения. Минимальную долю по-прежнему занимают студии (4%).

В структуре спроса основной интерес покупателя проявляли к двухкомнатным и однокомнатным квартирам – 34% и 32% соответственно. На трёхкомнатные квартиры пришлось 20% от общего покупательского спроса. Доля квартир студийного формата составила 9%, многокомнатных квартир – 5%.

**Ипотека.** Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования в сегменте квартир премиум-класса в I квартале 2024 года составила 37,8%. Относительно предыдущего квартала доля снизилась на 3,7 п.п. Годом ранее данный показатель находился на уровне 25,1%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены

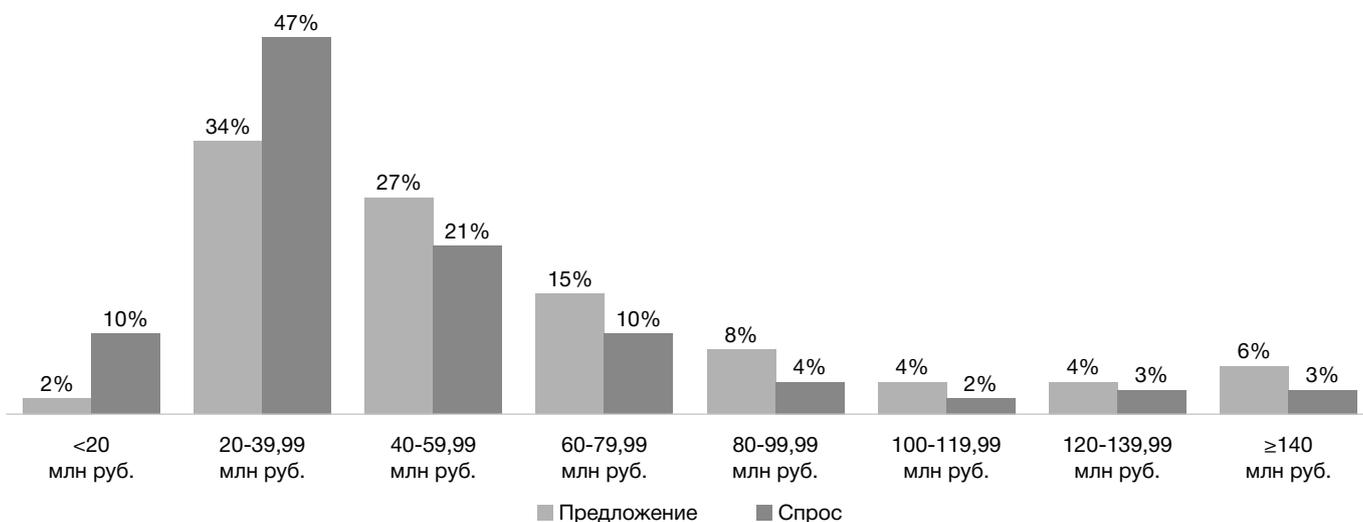


### Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	339,6	↑ 6,2%	↑ 16,5%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	78,1	↓ -13,8%	↑ 123,5%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	723,9	↑ 3,2%	↑ 12,6%



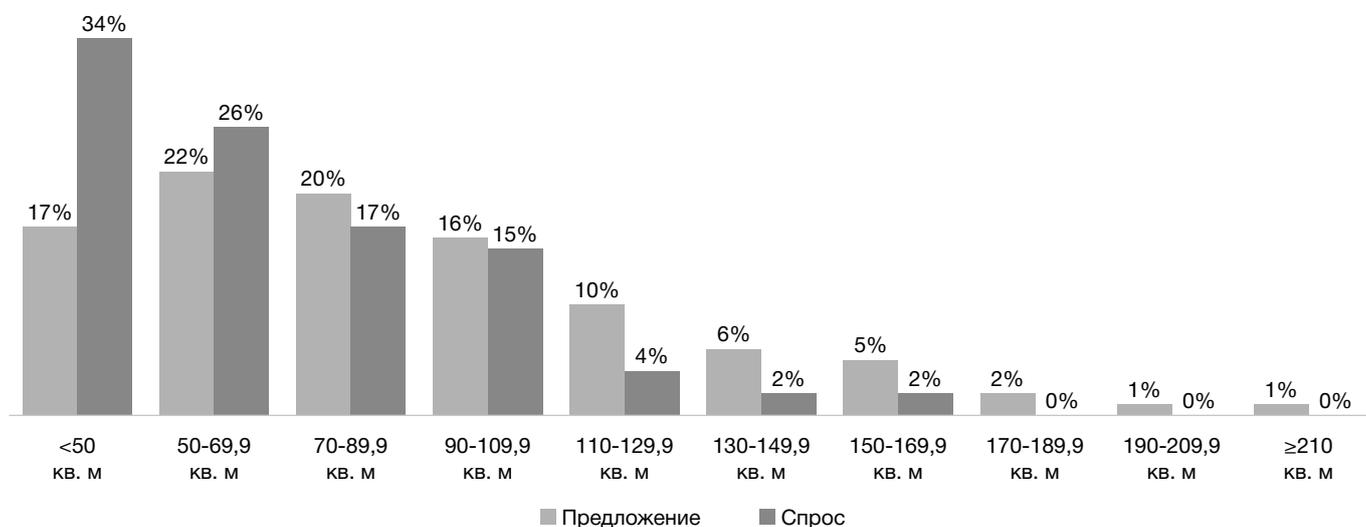
## Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<20 млн руб.	2%	2%	3%	10%	4%	6%
20-39,99 млн руб.	34%	35%	39%	47%	48%	42%
40-59,99 млн руб.	27%	28%	31%	21%	27%	27%
60-79,99 млн руб.	15%	14%	12%	10%	10%	4%
80-99,99 млн руб.	8%	8%	5%	4%	4%	8%
100-119,99 млн руб.	4%	4%	4%	2%	3%	3%
120-139,99 млн руб.	4%	4%	2%	3%	1%	3%
≥140 млн руб.	6%	5%	4%	3%	3%	7%

Средний бюджет предложения квартир в проектах премиум-класса относительно IV квартала 2023 года вырос на 3,5% и составил 63,6 млн руб. В годовой динамике средний бюджет предложения увеличился на 11,7%.

## Структура по площади



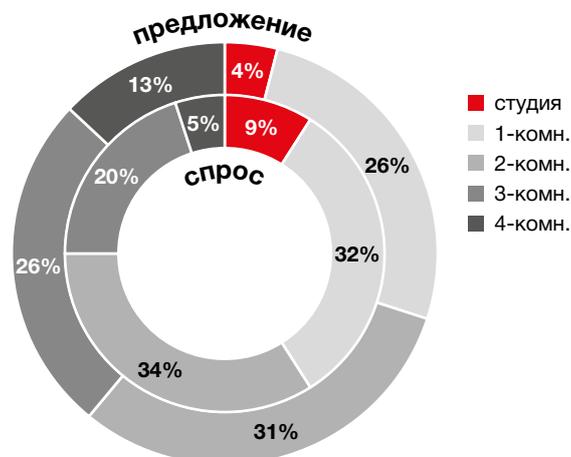
Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<50 кв. м	17%	16%	14%	34%	33%	22%
50-69,9 кв. м	22%	22%	26%	26%	23%	22%
70-89,9 кв. м	20%	20%	17%	17%	23%	22%
90-109,9 кв. м	16%	17%	20%	15%	10%	10%
110-129,9 кв. м	10%	10%	9%	4%	5%	9%
130-149,9 кв. м	6%	6%	7%	2%	3%	8%
150-169,9 кв. м	5%	6%	4%	2%	2%	3%
170-189,9 кв. м	2%	1%	1%	0%	1%	1%
190-209,9 кв. м	1%	1%	1%	0%	0%	2%
≥210 кв. м	1%	1%	1%	0%	0%	1%

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

Средняя площадь квартир в предложении в проектах премиум-класса в I квартале 2024 года составила 87,9 кв. м, что на 0,4% больше, чем в IV квартале 2023 года, и на 0,8% ниже в годовой динамике.

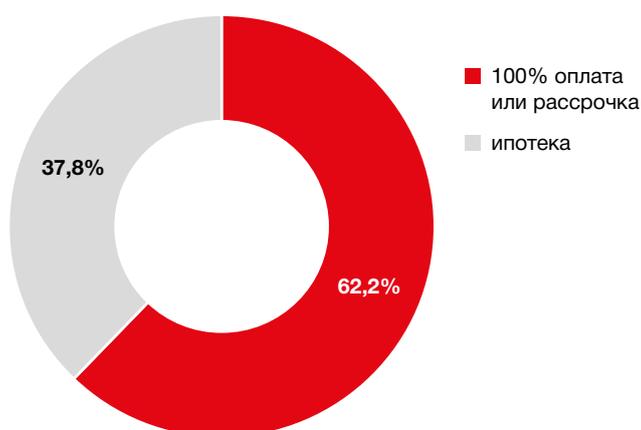


## Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	4%	↓ -0,3	↑ 2,5	9%	↑ 1,8	↑ 7,0
1-комн.	26%	↑ 0,4	↓ -0,4	32%	↓ -2,9	↓ -2,2
2-комн.	31%	↓ -0,3	↓ -2,9	34%	↓ -1,0	↑ 3,3
3-комн.	26%	↓ -0,4	↓ -2,0	20%	↑ 4,5	↓ -4,2
4-комн.	13%	↑ 0,6	↑ 2,8	5%	↓ -2,4	↓ -3,9

## Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	62,2%	↑ 3,7	↓ -12,7
ипотека	37,8%	↓ -3,7	↑ 12,7

# 1.4 Элитный сегмент (квартиры и апартаменты)



**Предложение.** На первичном рынке элитной недвижимости в I квартале 2024 года в продаже находилось 46 жилых комплексов, объём предложения в которых составил 131,5 тыс. кв. м или 0,9 тыс. квартир и апартаментов. Продаваемая площадь демонстрирует рост. Так, относительно IV квартала 2023 года площадь выросла на 5,0%, а количество лотов увеличилось на 13,6%.

Основной объём предложения в сегменте элитной недвижимости представлен форматом квартир – 74,3% от общего объёма предложения квартир и апартаментов. За квартал доля данного типа лотов снизилась на 1,6 п.п. Доля апартаментов, соответственно, увеличилась на 1,6 п.п. и составила 25,7% от общего количества квартир и апартаментов в продаже.

Наибольший объём предложения в элитном сегменте сконцентрирован в районе Якиманка – 21,5% от общего объёма предложения. Второе место занимает район Раменки, доля которого составляет 15,6%. Третье место занял Пресненский район с долей 14,3%, сместив район Хамовники на четвёртое место (доля 14,1%).

**Цена.** Средняя цена за квадратный метр в I квартале 2024 года немного снизилась относительно предыдущего квартала – на 2,9% и составила 1,9 млн руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 5,2%.

**Спрос.** Покупательский спрос в элитном сегменте в I квартале 2024 года составил 12,1 тыс. кв. м, что на 27,7% меньше, чем в IV квартале 2023 года и на 108,9% выше в годовой динамике.

**Структура по бюджетам.** Основной объём предложения в элитном сегменте представлен лотами стоимостью до 250 млн руб. (64% от общего количества экспозиций в продаже). Также весомая доля приходится на лоты в диапазоне бюджетов свыше 500 млн руб. (11%).

Наибольшие показатели спроса отмечаются у лотов стоимостью от 150 до 250 млн руб. (46%). Также хорошие доли зафиксированы по лотам стоимостью до 150 млн руб. (24%), более 500 млн руб. (11%).

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

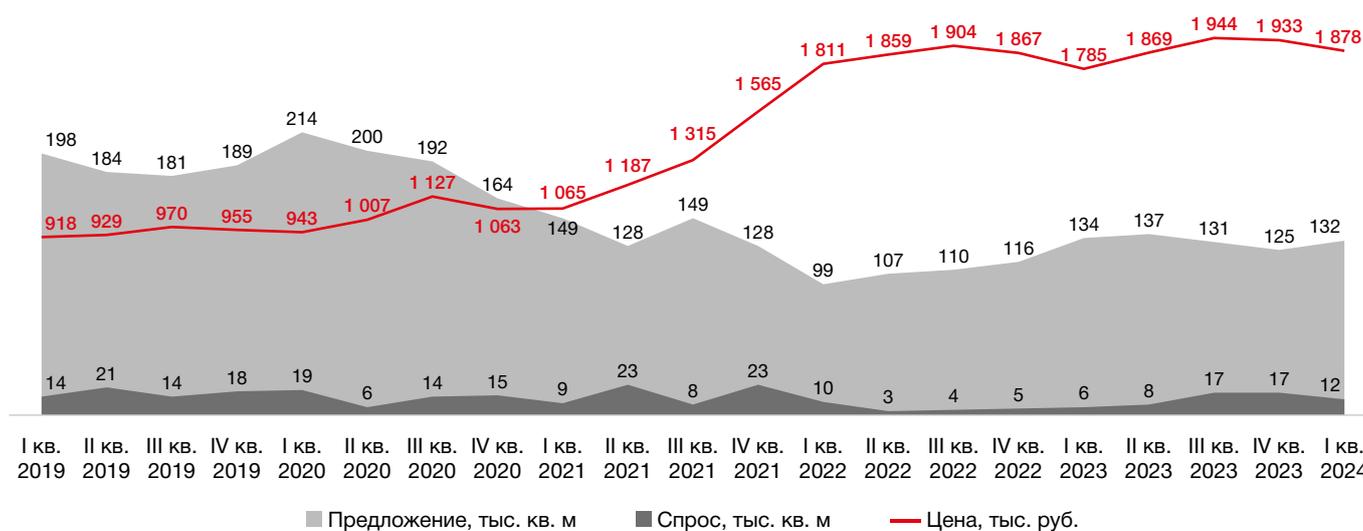
**Структура по площади.** Основной объём предложения размыт в диапазоне площадей от 50 до 170 кв. м – 70% от общего объёма предложения. Наибольшие показатели спроса отмечаются в диапазоне площадей от 110 до 170 кв. м (45%).

**Структура по комнатности.** В структуре предложения по комнатности наибольшая доля приходится на двухкомнатные лоты – 28% от общего объёма предложения. Почти в равном соотношении распределилось предложение по трёхкомнатным, многокомнатным и однокомнатным квартирам и апартаментам – 25%, 25% и 21% соответственно. Как и прежде, в минимальном количестве представлены в реализации студии (1%).

Основной спрос в элитном сегменте пришёлся на четырёхкомнатные квартиры и апартаменты (58%). Доля трёхкомнатных объектов составила 20%. На студии и однокомнатные лоты пришлось по 11% соответственно.

**Ипотека.** Доля сделок с привлечением ипотечного кредитования была минимальной и составила 1,3% от общего количества проданных квартир и апартаментов в элитном сегменте. За квартал доля сократилась на 7,0 п.п., в годовой динамике – на 18,7 п.п.

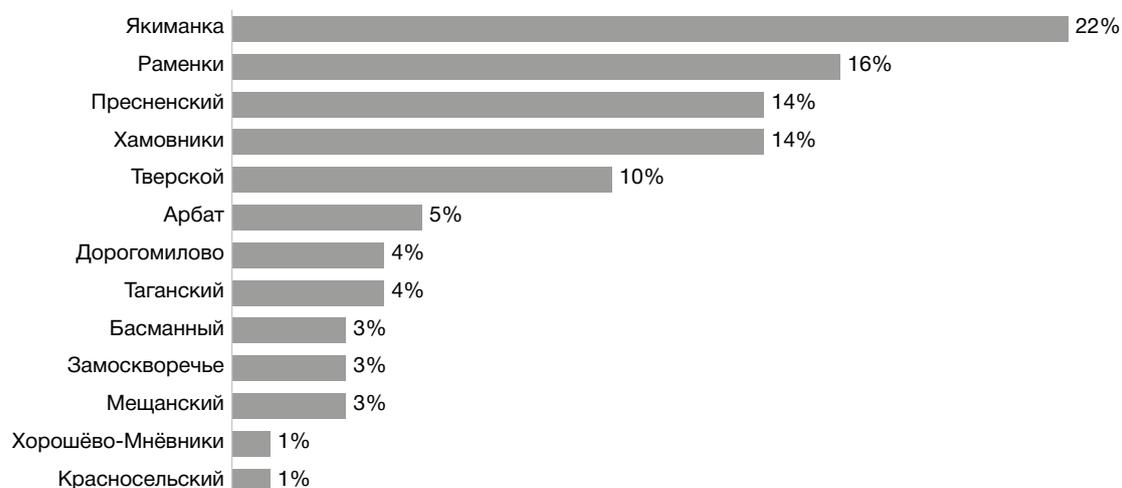
## Динамика объёма предложения, спроса и цены



## Основные показатели: предложение, спрос, цена

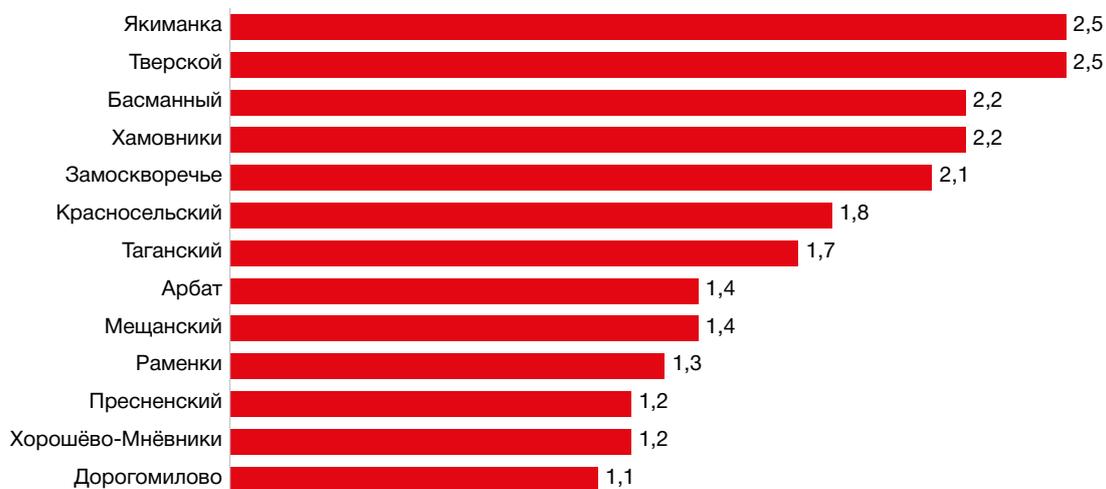
Показатель	I кв. 2024 г.	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	131,5	↑ 5,0%	↓ -1,8%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	12,1	↓ -27,7%	↑ 108,9%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	1877,9	↓ -2,9%	↑ 5,2%

## Структура предложения по районам



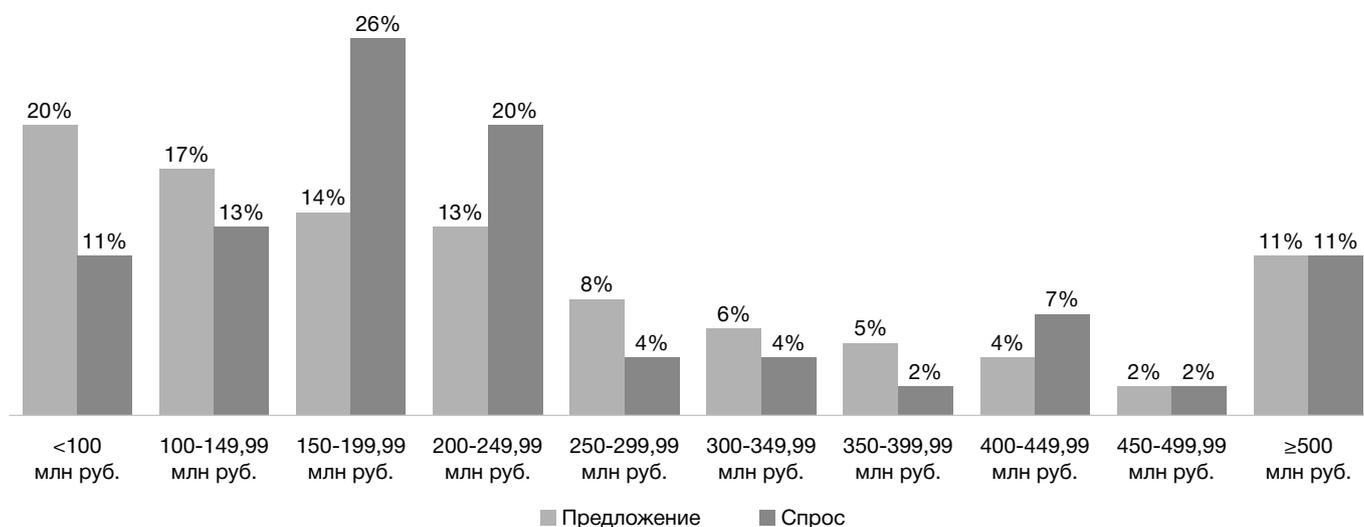
Район	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Якиманка	21,5%	↓ -1,1	↑ 2,8
Раменки	15,6%	↓ -5,6	↓ -8,3
Пресненский	14,3%	↑ 12,3	↑ 11,9
Хамовники	14,1%	↓ -3,7	↑ 2,3
Тверской	10,2%	↑ 0,1	↓ -0,1
Арбат	5,3%	↓ -1,4	↓ -4,8
Дорогомилово	4,0%	↓ -0,7	↓ -1,7
Таганский	3,8%	↓ -0,3	↓ -1,3
Басманный	3,3%	↓ -0,3	↓ -0,5
Замоскворечье	3,0%	↑ 0,3	↓ -0,1
Мещанский	2,9%	↑ 0,4	↑ 0,9
Хорошёво-Мнёвники	1,5%	↓ -0,1	↑ 0,8
Красносельский	0,5%	↑ 0,1	↓ -2,1

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



Район	Цена за кв. м, млн руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Якиманка	2,5	↑ 3,2%	↓ -2,6%
Тверской	2,5	↑ 2,9%	↑ 17,9%
Басманный	2,2	↑ 4,1%	↓ -3,0%
Хамовники	2,2	↑ 1,2%	↑ 29,7%
Замоскворечье	2,1	↑ 1,6%	↑ 26,7%
Красносельский	1,8	↑ 2,4%	↑ 0,5%
Таганский	1,7	↑ 0,1%	↑ 9,0%
Арбат	1,4	↑ 0,3%	↑ 16,6%
Мещанский	1,4	↓ -25,9%	↓ -42,4%
Раменки	1,3	↑ 0,5%	↑ 1,5%
Пресненский	1,2	↓ -50,7%	↓ -58,5%
Хорошёво-Мнёвники	1,2	↓ -2,0%	↑ 0,2%
Дорогомилово	1,1	↑ 5,2%	↑ 13,3%

## Структура по бюджетам

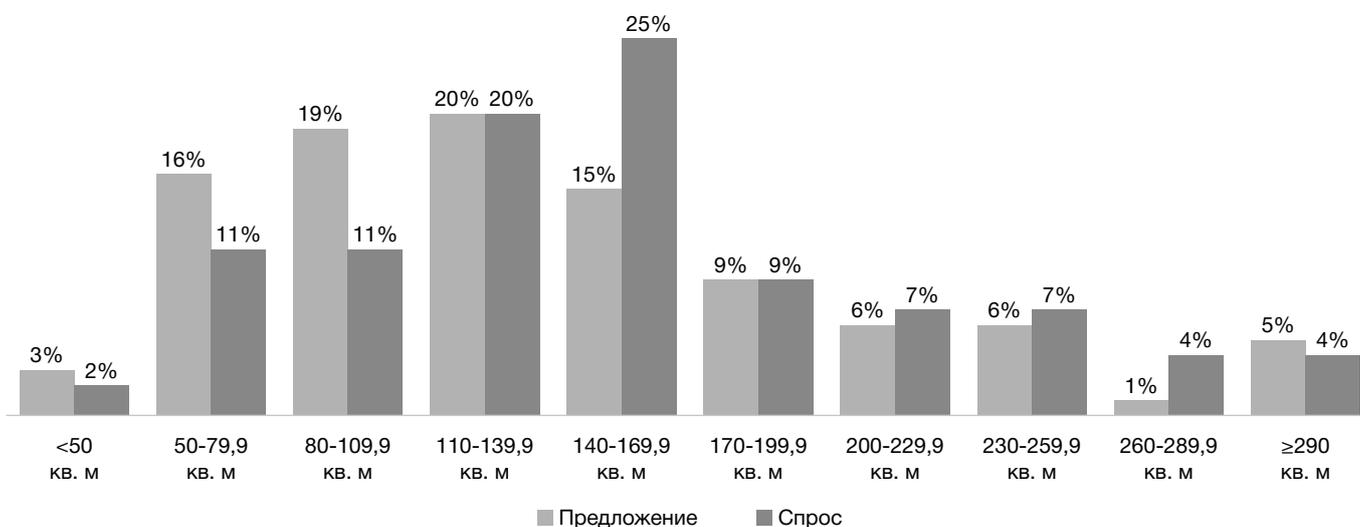


Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<100 млн руб.	20%	14%	20%	11%	17%	7%
100-149,99 млн руб.	17%	13%	16%	13%	11%	13%
150-199,99 млн руб.	14%	18%	17%	26%	15%	40%
200-249,99 млн руб.	13%	13%	12%	20%	15%	7%
250-299,99 млн руб.	8%	12%	10%	4%	17%	13%
300-349,99 млн руб.	6%	5%	4%	4%	8%	7%
350-399,99 млн руб.	5%	5%	4%	2%	4%	13%
400-449,99 млн руб.	4%	4%	3%	7%	1%	0%
450-499,99 млн руб.	2%	2%	3%	2%	0%	0%
≥500 млн руб.	11%	14%	11%	11%	12%	0%

Средний бюджет предложения в новостройках элитного сегмента в I квартале 2024 года составил 272,1 млн руб. Относительно предыдущего квартала бюджет снизился на 10,3%, в годовой динамике бюджет уменьшился на 0,4%.



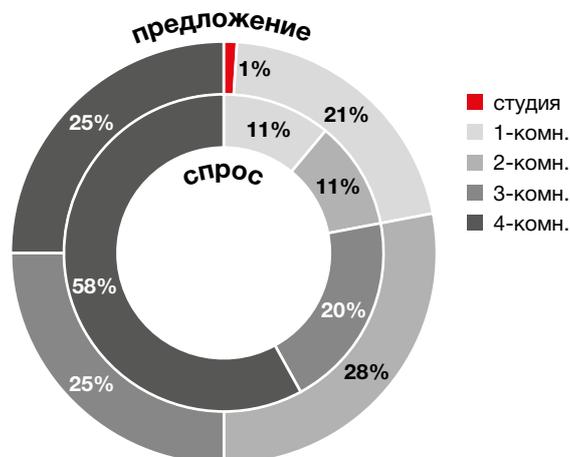
## Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<50 кв. м	3%	5%	3%	2%	7%	0%
50-79,9 кв. м	16%	14%	17%	11%	13%	13%
80-109,9 кв. м	19%	14%	13%	11%	23%	7%
110-139,9 кв. м	20%	17%	18%	20%	15%	33%
140-169,9 кв. м	15%	16%	14%	25%	17%	13%
170-199,9 кв. м	9%	11%	11%	9%	6%	20%
200-229,9 кв. м	6%	8%	9%	7%	7%	13%
230-259,9 кв. м	6%	8%	7%	7%	6%	0%
260-289,9 кв. м	1%	1%	2%	4%	1%	0%
≥290 кв. м	5%	6%	5%	4%	5%	0%

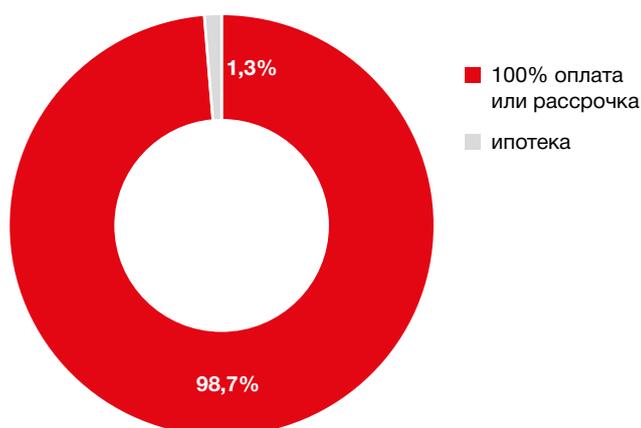
Средняя площадь предложения в новостройках элитного сегмента в I квартале 2024 года составила 144,9 кв. м, что на 7,6% меньше, чем в IV квартале 2023 года, и на 5,4% ниже относительно I квартала 2023 года.

## 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	1%	↑ 1,8	↑ 2,9	0%	↓ -1,2	0
1-комн.	21%	↓ -2,4	↑ 7,4	11%	↓ -9,3	↑ 10,9
2-комн.	28%	↓ -1,7	↓ -11,3	11%	↓ -16,5	↑ 4,2
3-комн.	25%	↑ 1,7	↓ -2,0	20%	↑ 1,9	↓ -40,2
4-комн.	25%	↑ 0,6	↑ 3,0	58%	↑ 25,1	↑ 25,1

## Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	98,7%	↑ 7,0	↑ 18,7
ипотека	1,3%	↓ -7,0	↓ -18,7

## 2 Новостройки Новой Москвы



**Предложение.** В I квартале 2024 года на рынке новостроек Новой Москвы объём предложения продолжал увеличиваться. За квартал он вырос на 12,6%, за год – на 36,0%. В настоящий момент в экспозиции представлено 24,7 тыс. квартир и апартаментов. Темпы выхода нового предложения по сравнению с предыдущим кварталом снизились. Всего в I квартале 2024 года в Новой Москве в реализацию вышло 157,0 тыс. кв. м жилья – на 39% меньше, чем в предыдущем квартале. Однако по сравнению с I кварталом прошлого года объём нового предложения, наоборот, вырос более чем в 2,5 раза (+151%). Новое предложение на 75% состоит из жилья комфорт-класса, на 18% – из стандарт-класса, и на 7% – из бизнес-класса.

**Цены.** В I квартале 2024 года рост цен замедлился. По сравнению с предыдущим кварталом средневзвешенная цена предложения выросла на 1,5% и составила 245,9 тыс. руб./кв. м. За год цена выросла на 4,7%. В классах комфорт- и бизнес- цена выросла за квартал на 1,8%, в стандарт-классе – практически не изменилась.

**Спрос.** По сравнению с предыдущим кварталом объём реализованного спроса снизился на 47,3%, по сравнению с I кварталом 2023 года спрос вырос на 32,8%.

**Структура предложения по классам.** Объём предложения жилья стандарт-класса за квартал вырос на 89,0% за счёт выхода в реализацию нового жилого комплекса и новых корпусов в уже реализующихся проектах, однако в годовой динамике он продолжает снижаться (-26,8%). В сегменте новостроек бизнес-класса за квартал объём предложения снизился на 3,0%, несмотря на выход в реализацию нового проекта.

**Структура спроса и предложения по классам.** В структуре спроса и предложения по-прежнему первое место занимает комфорт-класс, на него приходится 87% в спросе и 77% в предложении.

**Средний бюджет предложения** квартир и апартаментов в I квартале 2024 года составил 11,6 млн руб., что на 1,5% выше, чем в предыдущем квартале и на 1,9% выше показателя I квартала 2023 года.

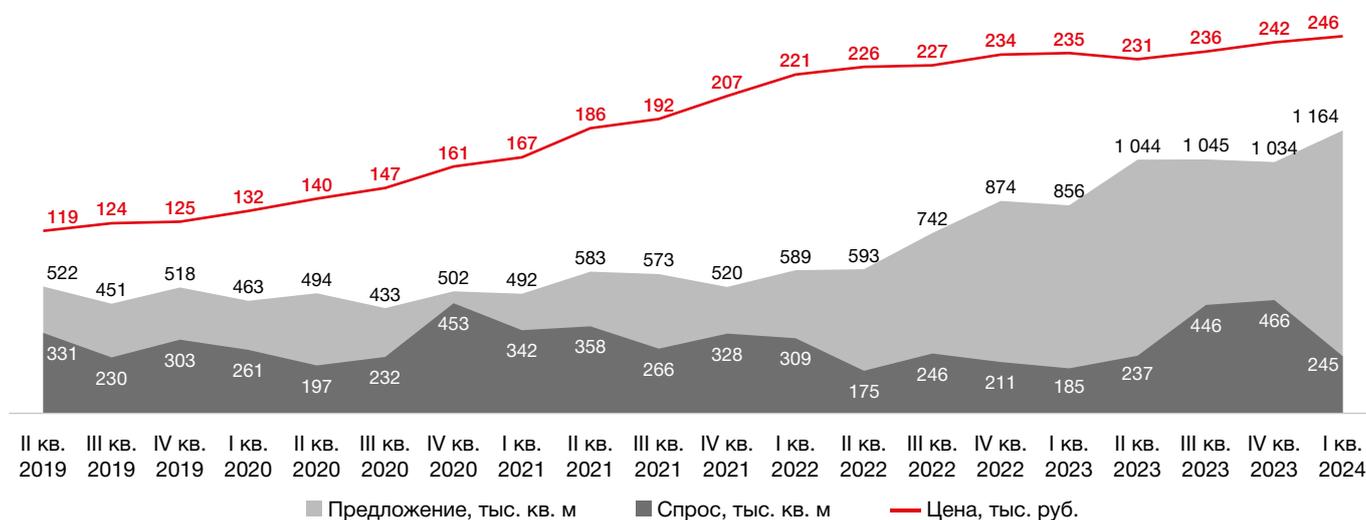
**Средняя площадь лота** по сравнению с предыдущим кварталом не изменилась и составила 47,0 кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года она снизилась на 2,6%.

**Структура по площади.** В I квартале 2024 года структура предложения по площади лотов не изменилась. В структуре спроса по сравнению с предыдущим кварталом на 7 п.п. выросла доля помещений площадью 30-40 кв. м, при этом на 4 п.п. снизилась доля помещений площадью 50-60 кв. м.

**Структура по комнатности.** Основной спрос по-прежнему приходится на однокомнатные лоты, при этом их доля в спросе выросла за квартал с 38% до 43%.

**Ипотека.** В I квартале 2024 года доля сделок с привлечением ипотечного кредитования снизилась на 5 п.п. и составила 83%. Годом ранее она находилась примерно на таком же уровне – 83,9%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены



### Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Объём предложения, тыс. кв. м	1164,0	↑ 12,6%	↑ 36,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	245,4	↓ -47,3%	↑ 32,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	245,9	↑ 1,5%	↑ 4,7%

## Новое предложение I квартала 2024 года

### Стандарт-класс (квартиры)

- ЖК «Борисоглебское» (корп. 4)
- ЖК «Первый Московский» (квартал 7 корп. 3)
- ЖК «Академик»

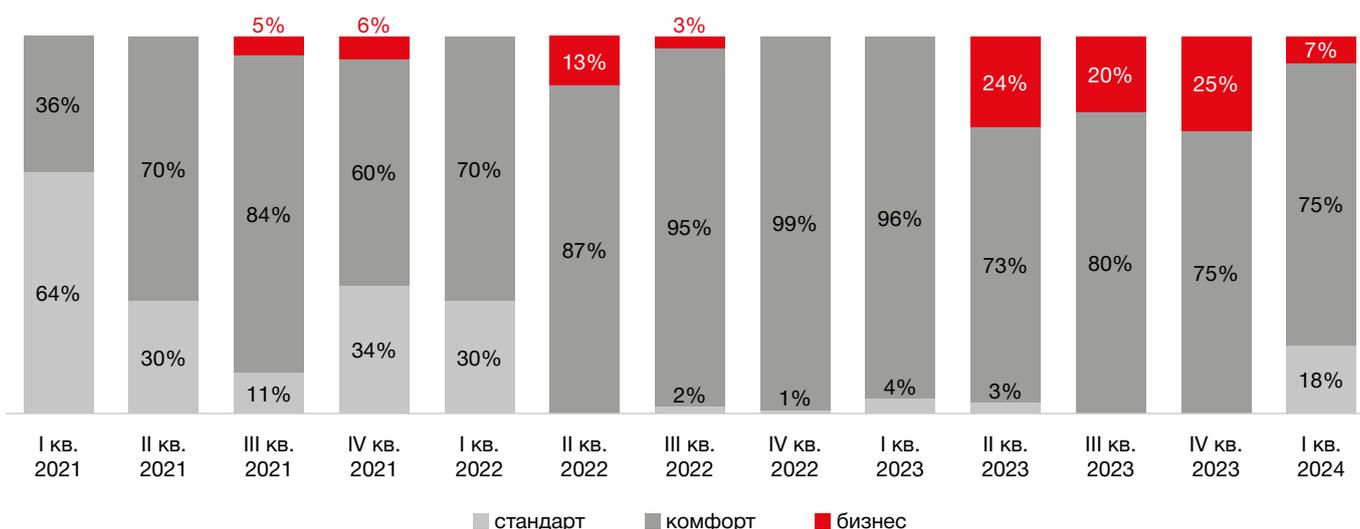
### Комфорт-класс (квартиры)

- ЖК «Квартал Западный» (корп. 6, 9, 10)
- ЖК «Квартал Марьино» (корп. 4)
- ЖК «Новое Внуково» (корп. 31, 32, 33)
- ЖК «Подольские кварталы» (корп. 4)
- ЖК «Саларьево Парк» (корп. 20)
- ЖК «Скандинавия Юг» (корп. 18.1, 18.2)
- ЖК «Эко Бунино» (корп. 13, 14-2)
- ЖК «Юнино» (корп. 2.1, 2.2)
- ЖК «Первый Ясеневский» (корп. 2)

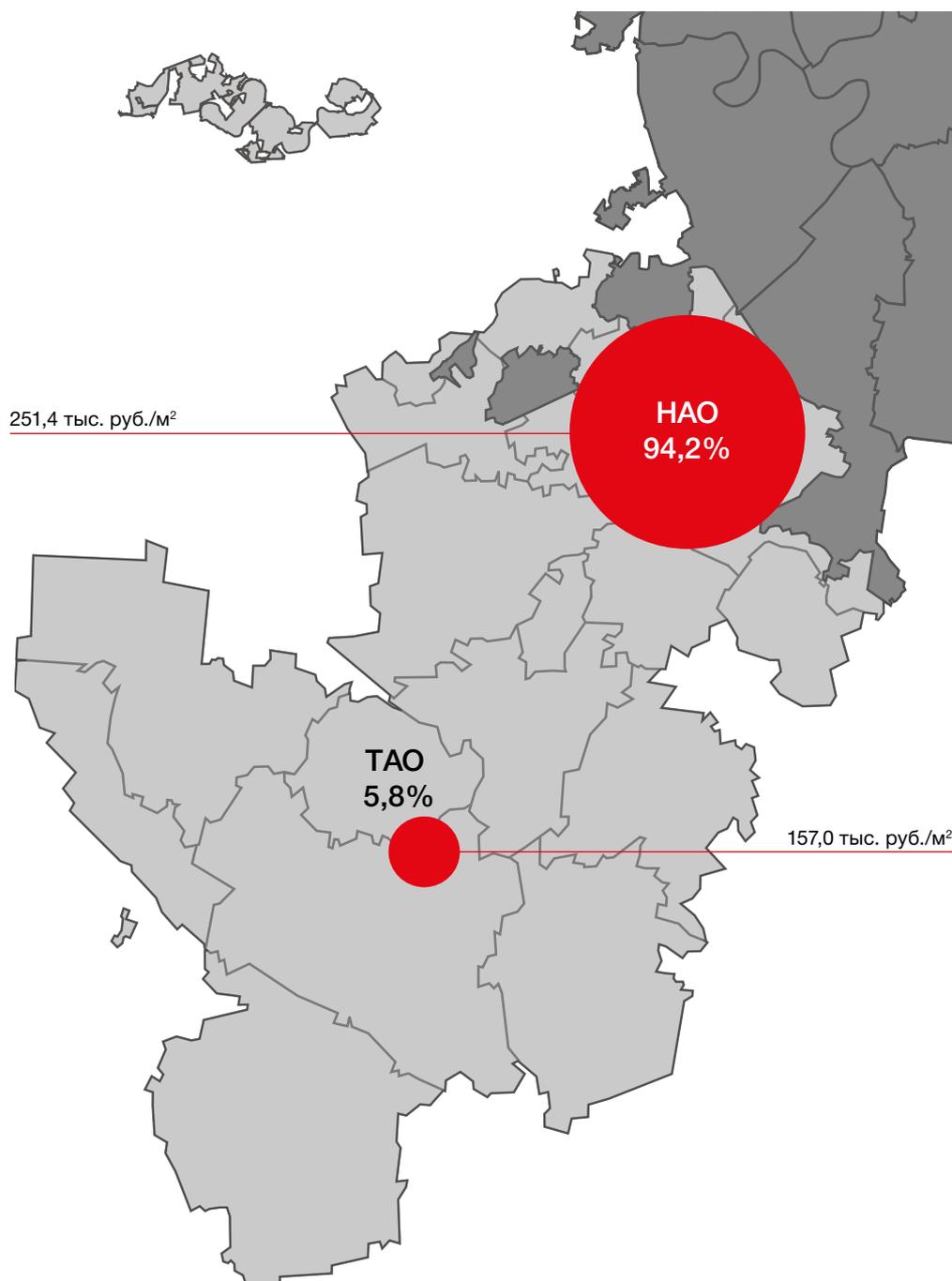
### Бизнес-класс (квартиры)

- ЖК Foreville

## Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %

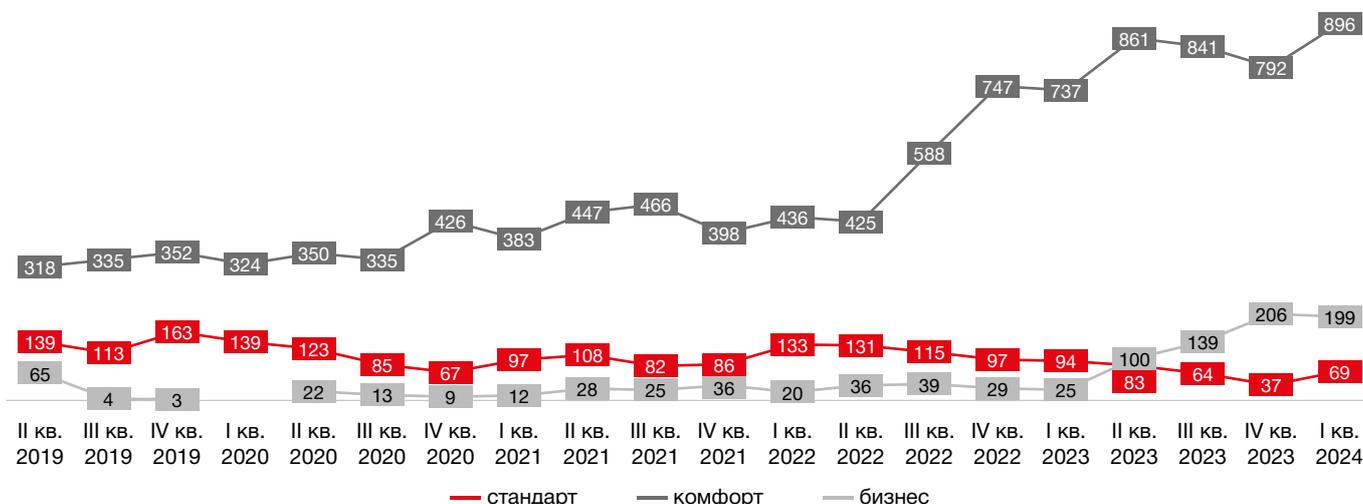


## Общая структура предложения по округам



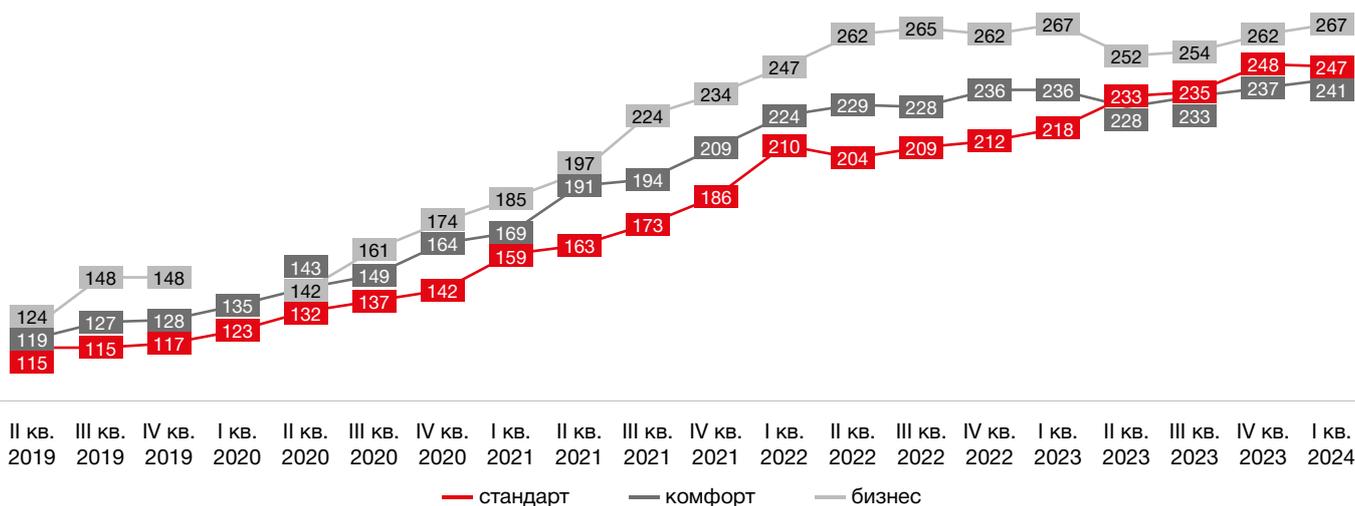
Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	94,2%	↓ -1,2	↑ 0,3	251,4	↑ 1,5%	↑ 4,1%
ТАО	5,8%	↑ 1,2	↓ -0,3	157,0	↑ 19,6%	↑ 16,8%

## Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	895,6	↑ 13,1%	↑ 21,5%
стандарт	69,0	↑ 89,0%	↓ -26,8%
бизнес	199,3	↓ -3,0%	↑ 708,5%

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



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	241,1	↑ 1,8%	↑ 2,2%
стандарт	247,1	↓ -0,4%	↑ 13,4%
бизнес	266,9	↑ 1,8%	↓ -0,2%

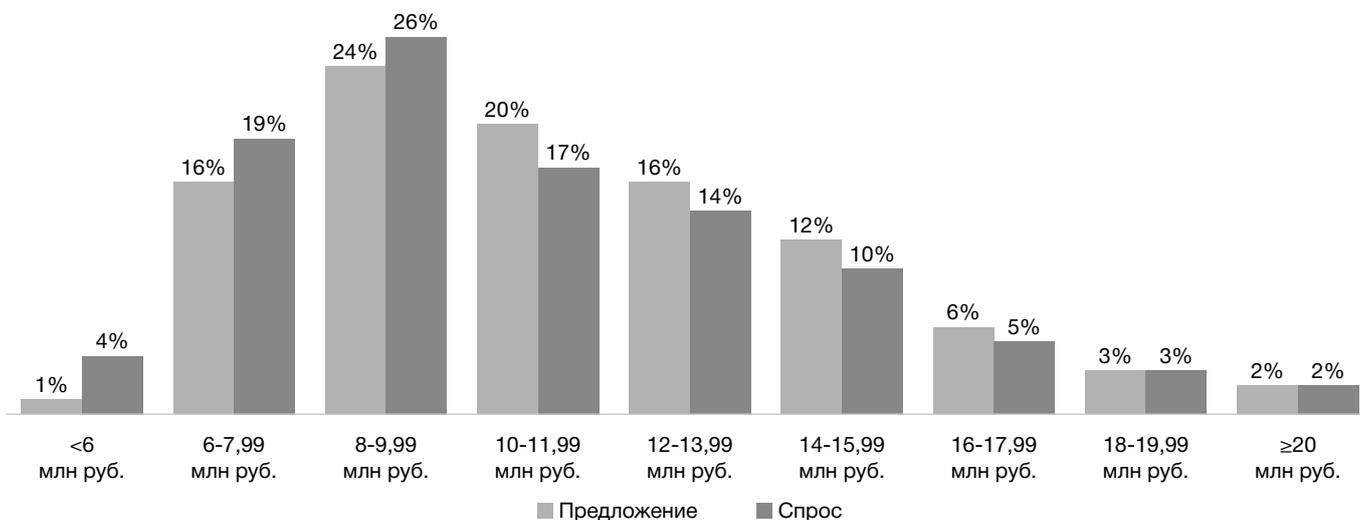
## Структура по классам



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	77%	↑ 1	↓ -9	87%	↑ 1	↑ 4
стандарт	6%	↑ 2	↓ -5	10%	↓ -1	↓ -6
бизнес	17%	↓ -3	↑ 14	3%	0	↑ 2



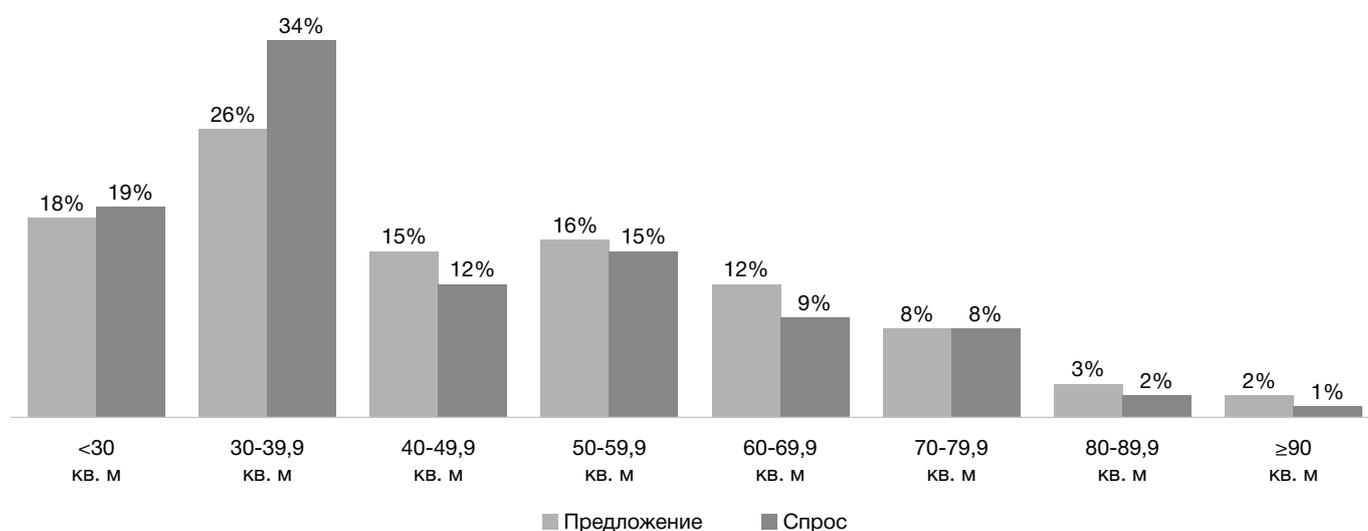
## Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<6 млн руб.	1%	2%	3%	4%	3%	5%
6-7,99 млн руб.	16%	18%	17%	19%	19%	17%
8-9,99 млн руб.	24%	23%	26%	26%	24%	26%
10-11,99 млн руб.	20%	18%	15%	17%	16%	19%
12-13,99 млн руб.	16%	16%	14%	14%	18%	15%
14-15,99 млн руб.	12%	11%	12%	10%	11%	11%
16-17,99 млн руб.	6%	6%	7%	5%	5%	4%
18-19,99 млн руб.	3%	3%	3%	3%	2%	1%
≥20 млн руб.	2%	3%	3%	2%	2%	1%

Средний бюджет предложения квартир и апартаментов в I квартале 2024 года составил 11,6 млн руб., что на 1,5% выше показателя прошлого квартала и на 1,9% выше, чем в I квартале 2023 года.

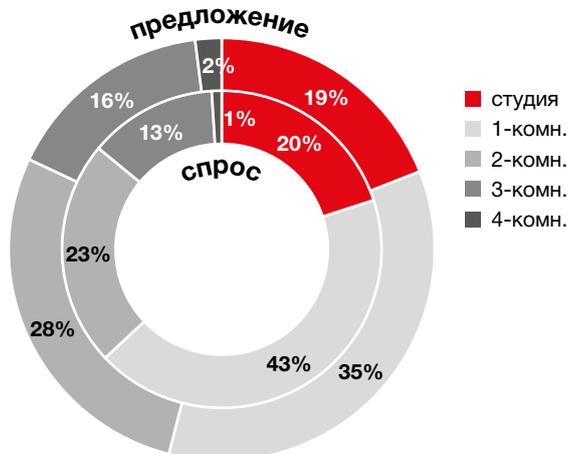
## Структура по площади



Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<30 кв. м	18%	19%	18%	19%	20%	16%
30-39,9 кв. м	26%	28%	24%	34%	27%	30%
40-49,9 кв. м	15%	13%	14%	12%	12%	14%
50-59,9 кв. м	16%	15%	17%	15%	19%	17%
60-69,9 кв. м	12%	12%	13%	9%	10%	10%
70-79,9 кв. м	8%	8%	8%	8%	8%	7%
80-89,9 кв. м	3%	3%	4%	2%	3%	4%
≥90 кв. м	2%	2%	2%	1%	1%	2%

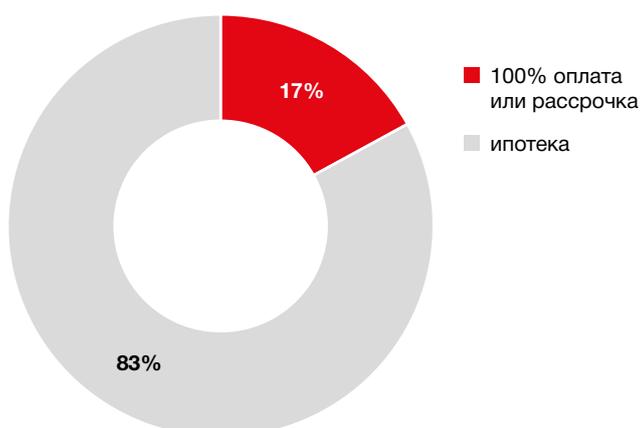
В I квартале 2024 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении составила 47,0 кв. м, за квартал она не изменилась, за год – снизилась на 2,6%.

## 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	19%	↓ -1	0	20%	0	↑ 2
1-комн.	35%	↓ -1	↑ 2	43%	↑ 5	↑ 3
2-комн.	28%	↑ 3	↓ -2	23%	↓ -4	↓ -5
3-комн.	16%	↓ -1	0	13%	↓ -1	0
4-комн.	2%	0	0	1%	0	0

## Структура по форме оплаты



Форма оплаты	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
100% оплата или рассрочка	17,0%	↑ 5,0	↑ 0,9
ипотека	83,0%	↓ -5,0	↓ -0,9

## 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 I квартале 2024 года представлен в 188 проектах и насчитывает 40,4 тыс. лотов (-0,7% к предыдущему периоду). Увеличивается концентрация объемов в ближнем радиусе юго-восточного и восточного направлений. На эти два направления сейчас приходится 38,3% от всего объема предложения (+2,4 п.п. за квартал).

Объем предложения за квартал сократился на 1% и составил 1,9 млн кв. м. В годовой динамике показатель ниже на 4% (следует принимать во внимание высокую базу прошлого года – в I квартале 2023 года объем предложения был максимальным за 3 года).

По итогам квартала сократилось предложение стандарт-класса (-4,4%) и комфорт-класса (-0,5%), а в бизнес-классе наблюдается прирост (+6,4%). Застройщики предпочитают выводить на рынок проекты комфорт-класса, при этом предложение стандарт-класса активно вымывается. В годовой динамике предложение стандарт-класса сократилось на 32,6%. В комфорт-классе объем предложения за год вырос на 5,9%, а в бизнес-классе – сократился на 6,8%.

Объем нового предложения в I квартале 2024 года составил 161,6 тыс. кв. м, что на 47% меньше по отношению к предыдущему кварталу и на 10% меньше к аналогичному периоду прошлого года. В структуре нового предложения преобладает комфорт-класс (86% от общего объема), на стандарт-класс приходится 14%.

**Цена.** Темп роста цен замедлился. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года выросла на 3,4% до 189,2 тыс. руб./кв. м. За год прирост цены составил 11,9%. При этом цены по классам за квартал увеличились достаточно равномерно: +3,1% в комфорт-классе (191,5 тыс. руб./кв.м), +4,3% в стандарт-классе (169,1 тыс. руб./кв.м) и +3,1% в бизнес-классе (242,1 тыс. руб./кв.м). В годовой динамике максимальный прирост цен отмечен в стандарт-классе – 14,3%, в комфорт-классе средневзвешенная цена выросла на 10,1%, в бизнес-классе прирост составил 10,5%.

**Спрос.** За счёт высокого реализованного спроса во второй половине 2023 года, объем спроса по итогам I квартала 2024 года на первичном рынке Московской области заметно сократился. Объем реализованного спроса в I квартале 2024 года составил 421 тыс. кв. м жилья, что на 9,8% меньше в годовой динамике и в 2 раза меньше, чем в предыдущем квартале.

**Структура по классам.** Как в структуре предложения, так и спроса на первичном рынке Московской области по-прежнему преобладает комфорт-класс (80% в предложении и 81% в спросе). При этом стандарт-класс продолжает вымываться с рынка: за квартал его доля в предложении сократилась с 18% до 17%, годом ранее показатель достигал 25%.

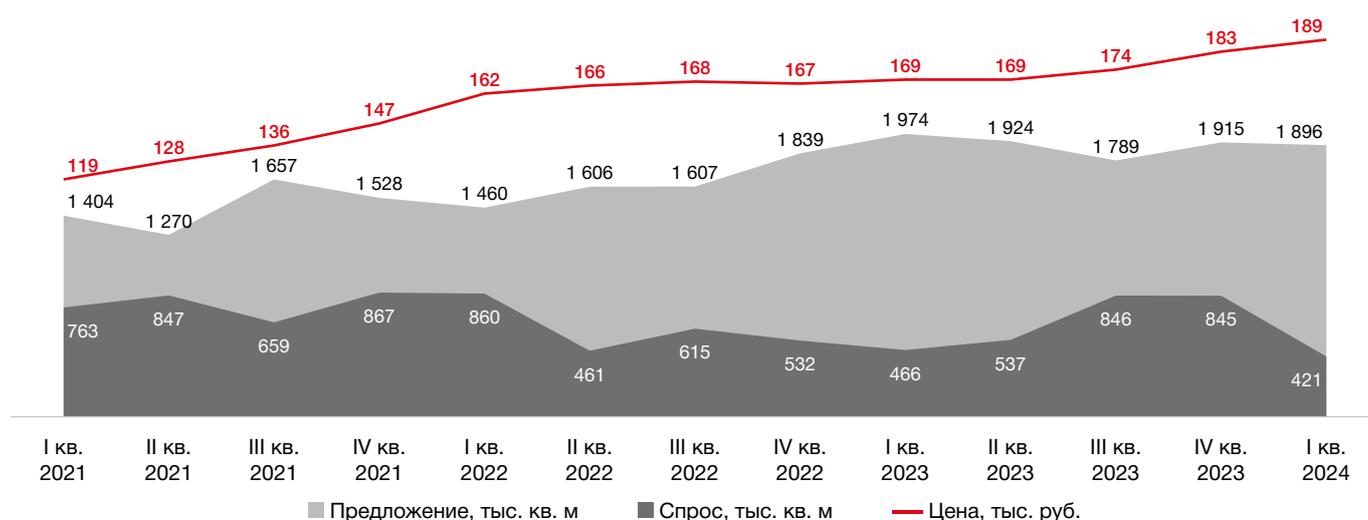


**Структура по бюджетам.** За счёт роста цен в структуре предложения продолжает сокращаться доля лотов стоимостью до 6 млн руб. (с 21% до 18% за квартал). Годом ранее доля таких объектов составляла 29%. В целом, структура спроса и предложения остаётся достаточно сбалансированной. Основной спрос и предложение сосредоточены в лотах стоимостью до 10 млн руб. (71% в предложении и 75% в спросе).

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

**Ипотека.** Ипотека остаётся основным инструментом приобретения жилья на рынке Московской области. Однако за счёт изменения условий доля ипотечных сделок в I квартале 2024 года сократилась на 5,5 п.п. до 82,2%.

## Динамика объёма предложения, спроса и цены



## Основные показатели: предложение, спрос, цена

Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. кв. м	1896,0	↓ -1,0%	↓ -4,0%
Объём реализованного спроса, тыс. кв. м	421,0	↓ -50,2%	↓ -9,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	189,2	↑ 3,4%	↑ 11,9%

## Новое предложение I квартала 2024 года

### Комфорт-класс (квартиры)

- RIGA HILLS (корп. 3)
- «АРТ»
- «Дюна»
- «Егорово Парк» (корп. 3.3)
- «Катуар» (корп. 1-5)
- «Квартал героев» (корп. 408)
- «Киноквартал»
- «Легенда Коренёво»
- «Малиново»
- «Мытищи Парк» (корп. 6)
- «Первый Донской» (корп. 4)
- «Первый Химкинский»
- «Первый Южный» (корп. 1.3)
- «Троицкая слобода»  
(очередь 3, корп. 32-36)
- «Фабрикант»

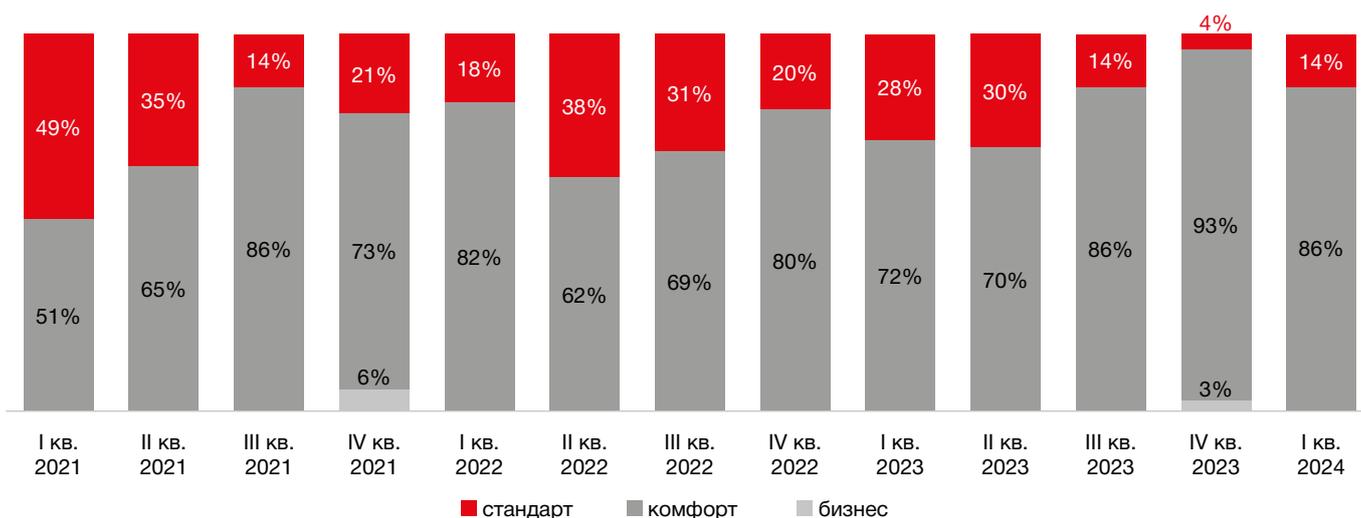
### Стандарт-класс (квартиры)

- «Краснофлотская 9»
- «Новое Видное» (корп. 14.1, 14.2, 18.1, 18.2)
- «Химки тайм»

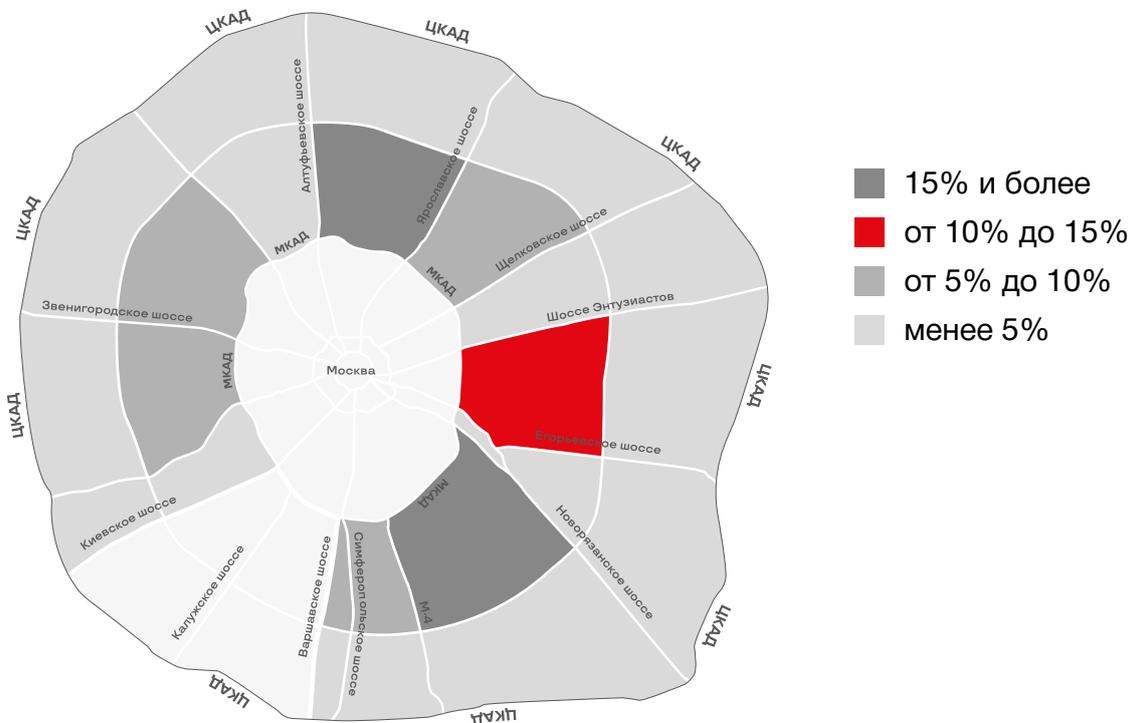
### Комфорт-класс (апартаменты)

- Sunterra

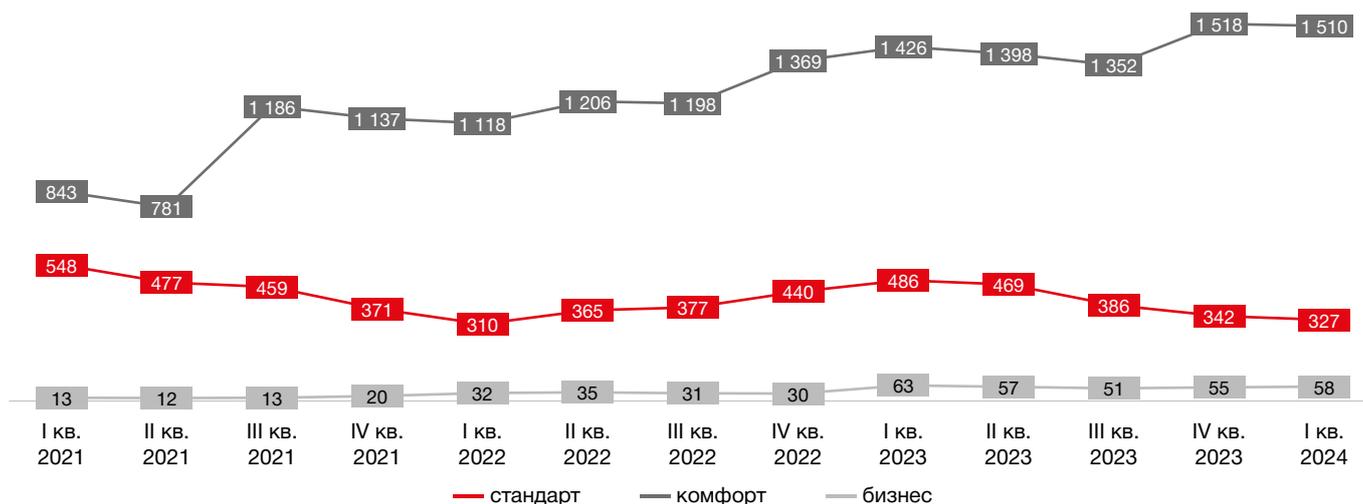
## Динамика выхода в реализацию нового предложения в разрезе классов, %



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

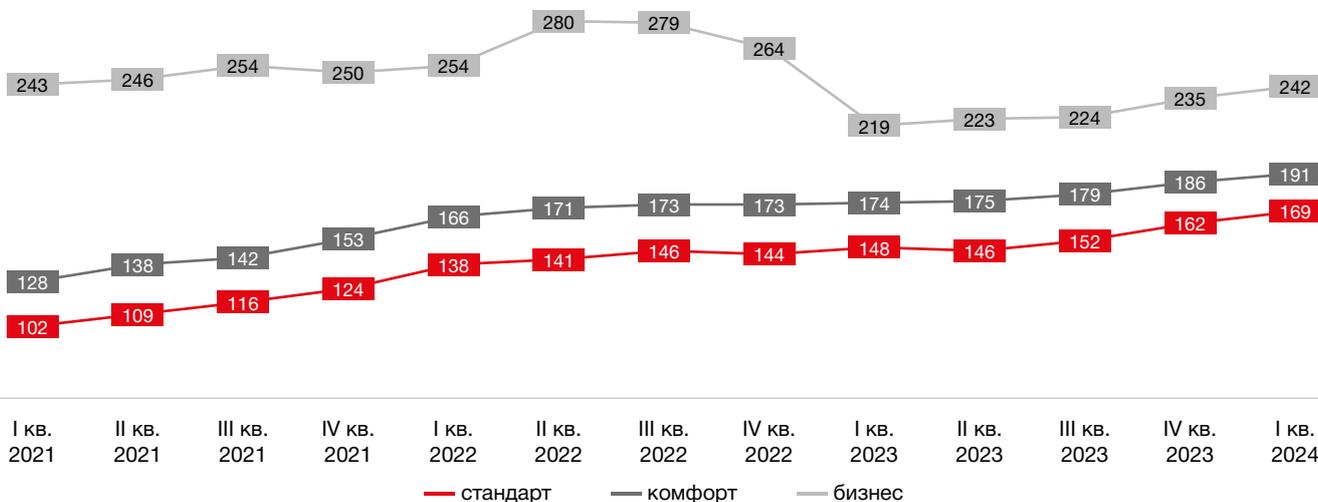


## Динамика объёма предложения по классам, тыс. кв. м



Класс	Объём предложения, тыс. кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	1510	↓ -0,5%	↑ 5,9%
стандарт	327	↓ -4,4%	↓ -32,6%
бизнес	58	↑ 6,4%	↓ -6,8%

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



Класс	Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
комфорт	191,5	↑ 3,1%	↑ 10,1%
стандарт	169,1	↑ 4,3%	↑ 14,3%
бизнес	242,1	↑ 3,1%	↑ 10,5%

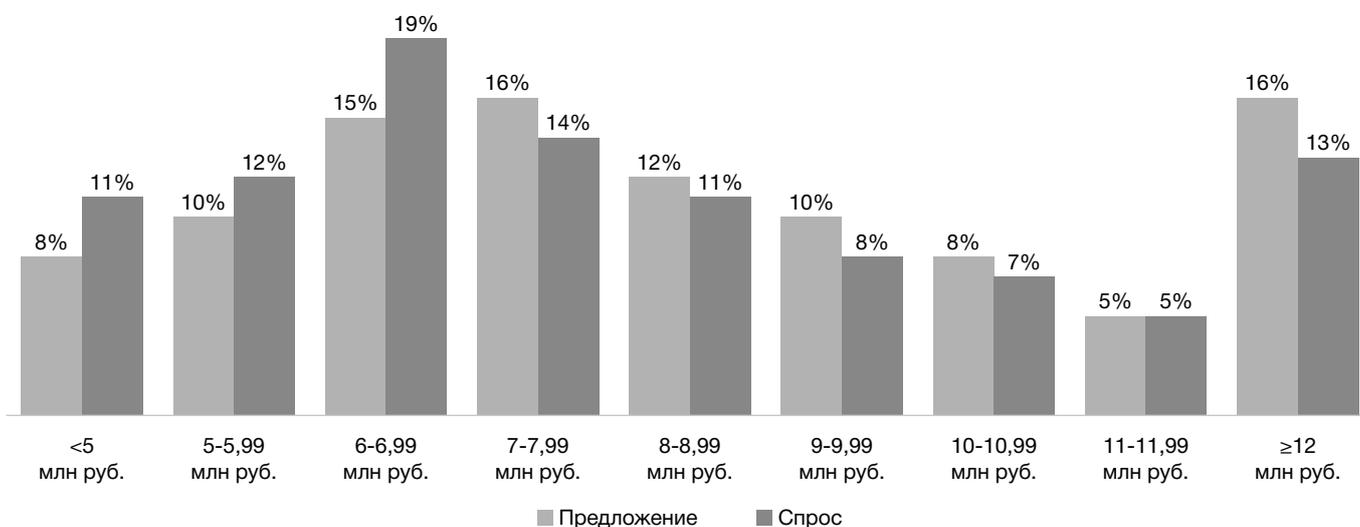
## Структура по классам



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	80%	↑ 1	↑ 8	81%	↑ 1	↓ -3
стандарт	17%	↓ -1	↓ -8	17%	↓ -1	↑ 2
бизнес	3%	0	0	2%	0	↑ 1



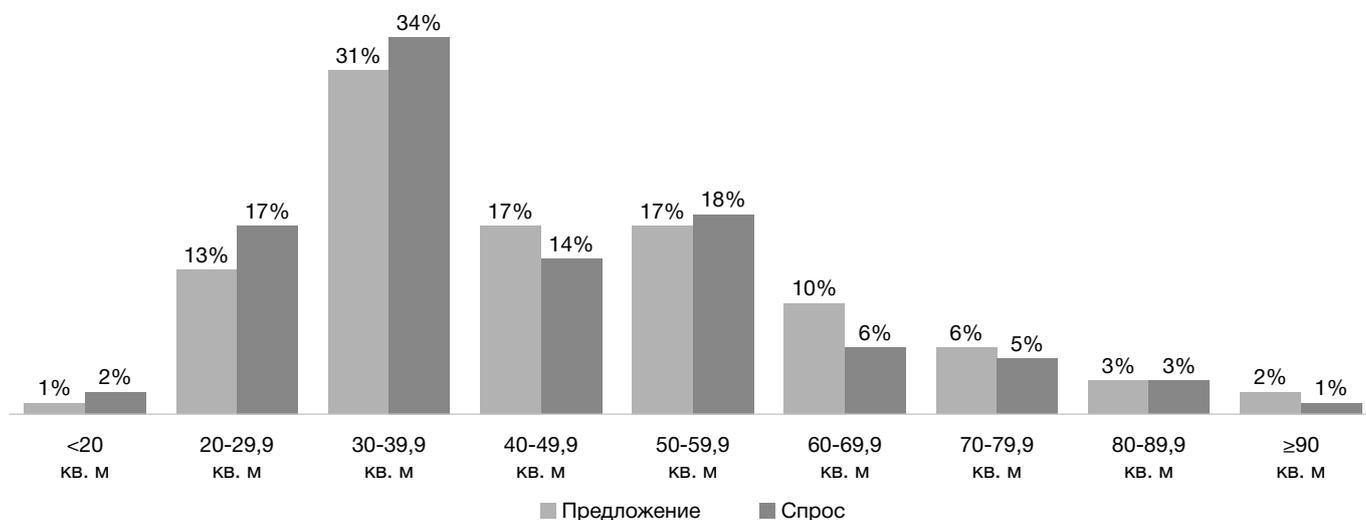
## Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<5 млн руб.	8%	9%	14%	11%	13%	14%
5-5,99 млн руб.	10%	12%	15%	12%	11%	13%
6-6,99 млн руб.	15%	17%	18%	19%	17%	19%
7-7,99 млн руб.	16%	15%	14%	14%	14%	14%
8-8,99 млн руб.	12%	11%	11%	11%	11%	13%
9-9,99 млн руб.	10%	10%	8%	8%	9%	8%
10-10,99 млн руб.	8%	7%	5%	7%	7%	6%
11-11,99 млн руб.	5%	5%	4%	5%	6%	5%
≥12 млн руб.	16%	14%	11%	13%	12%	8%

Средний бюджет предложения на первичном рынке Московской области в пределах ЦКАД составляет в I квартале 2024 года 8,9 млн руб. (+3,1% за квартал и +11,6% за год).

## Структура по площади

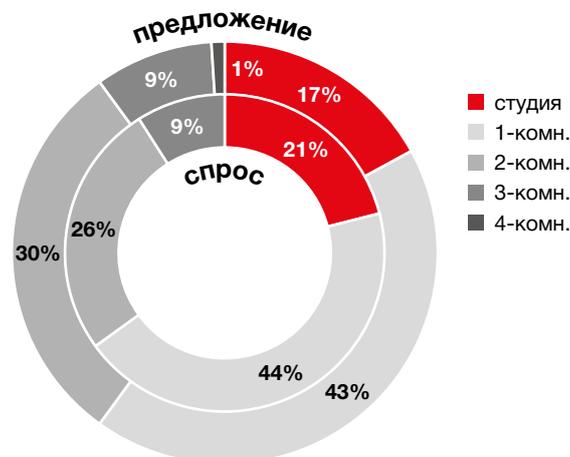


Площадь	Предложение			Спрос		
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.
<20 кв. м	1%	1%	1%	2%	2%	2%
20-29,9 кв. м	13%	14%	13%	17%	17%	14%
30-39,9 кв. м	31%	30%	29%	34%	34%	33%
40-49,9 кв. м	17%	17%	18%	14%	14%	15%
50-59,9 кв. м	17%	17%	18%	18%	18%	20%
60-69,9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

Средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на первичном рынке Московской области в I квартале 2024 года составила 46,9 кв. м. (практически не изменилась как за квартал, так и за год).

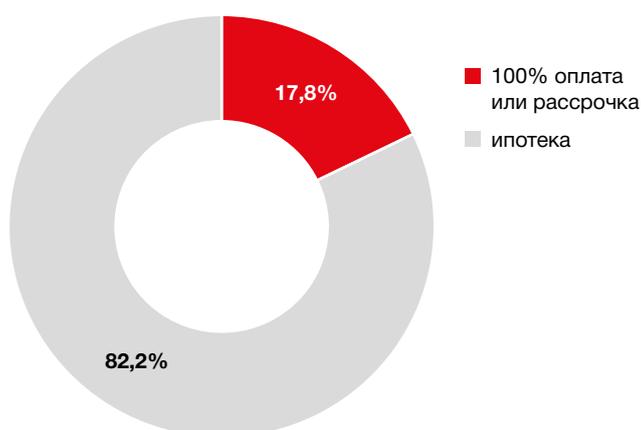


## Структура по комнатности



Тип	Предложение			Спрос		
	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Доля в спросе	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
студия	17%	0	↑ 0,3	21%	0	↑ 2,5
1-комн.	43%	0	↓ -0,1	44%	↑ 1	↑ 1,9
2-комн.	30%	↑ 1	↓ -0,1	26%	↓ -1	↓ -3,2
3-комн.	9%	↓ -1	↓ -0,6	9%	0	↓ -1
4-комн.	1%	0	↑ 0,5	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	17,8%	↑ 5,5	↑ 1
ипотека	82,2%	↓ -5,5	↓ -1

\* Доля многокомнатных квартир в структуре спроса составляет менее 1%

# 4 Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы в старых границах

**Предложение.** На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы в старых границах в I квартале 2024 года насчитывается 34,8 тыс. квартир и апартаментов. За квартал объём предложения увеличился на 7,9%, а в годовом выражении объём меньше на 23%. ЦАО сохраняет первое место по объёму предложения, но его доля сократилась с 16,6% до 15,4% от общего числа объектов, опережая ЗАО с долей 15,2%. Третье место по объёму предложения сохраняет САО с долей 11,3%.

**Цена.** Средневзвешенная цена предложения по итогам квартала увеличилась на 0,9% до 516,0 тыс. руб./кв. м, а в годовой динамике прирост составляет 18,8%. В рамках квартала изменение цен по округам варьировалось от -0,8% (ЮАО) до +3,5% (ЦАО). А за год максимальный прирост цен наблюдается в ЦАО (+22,4%), однако этот же округ и наиболее заметно просел в цене весной 2022 года. На втором месте по темпу роста цен за год – ЗАО (+17,3%), на третьем – ЮАО (+14,8%). В остальных округах прирост цены за год лежит в диапазоне от 8,7% до 12,4%.

Максимальная средневзвешенная цена предложения традиционно – в ЦАО (930,7 тыс. руб./кв. м), на втором месте по уровню цен – ЗАО (510,8 тыс. руб./кв. м), на третьем месте – СЗАО (404,2 тыс. руб./кв. м).

**Спрос.** По итогам первых двух месяцев 2024 года на вторичном рынке Москвы зарегистрировано 18 179 переходов прав по договорам купли-продажи (мены) жилья, что на 1% меньше аналогичного периода прошлого года.

**Структура по бюджетам.** Структура предложения по бюджетам по итогам квартала практически не изменилась: за счёт сокращения доли предложения в ЦАО на 1 п.п уменьшилась доля наиболее дорогих объектов в пользу лотов стоимостью 15-20 млн руб. В годовой динамике за счёт роста цен существенно сократилась доля объектов стоимостью до 10 млн руб. – с 14% до 8%. Максимальную долю предложения по-прежнему составляют лоты стоимостью от 10 до 15 млн руб., однако за год их доля сократилась с 30% до 27%, а основной объём предложения (66%) составляют лоты стоимостью до 25 млн руб.

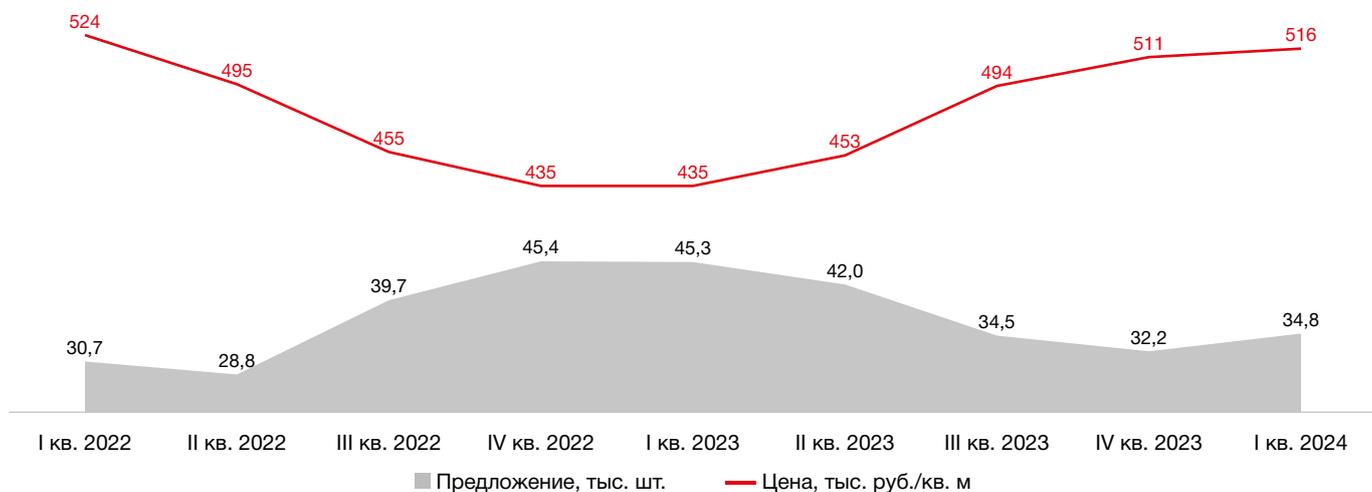
**Структура по площади.** На вторичном рынке Москвы в старых границах представлена широкая линейка площадей различных планировочных решений. При этом в структуре предложения, как и раньше, основной объём составляют лоты площадью от 35 до 65 кв. м, за квартал их доля увеличилась на 1 п.п – до 51%. В годовой динамике структура предложения по площади практически не изменилась.

**Структура по комнатности.** Основную часть предложения на вторичном рынке по-прежнему составляют двухкомнатные (34%) и трёхкомнатные (27%) квартиры и апартаменты. На однокомнатные лоты приходится 24%, на студии – 3%. Доля многокомнатных – 12%. По сравнению с предыдущим кварталом несколько увеличилась доля однокомнатных (на 2 п.п.) и двухкомнатных (на 1 п.п.) лотов за счёт равномерного сокращения долей остальных типов. За год увеличилась доля многокомнатных объектов (с 10% до 12%).

**Структура по формату.** На вторичном рынке жилой недвижимости Москвы преобладают квартиры (91,2%), при этом по итогам квартала доля апартаментов уменьшилась на 1,1 п.п. (с 9,9% до 8,8%).



## Динамика объёма предложения и цены

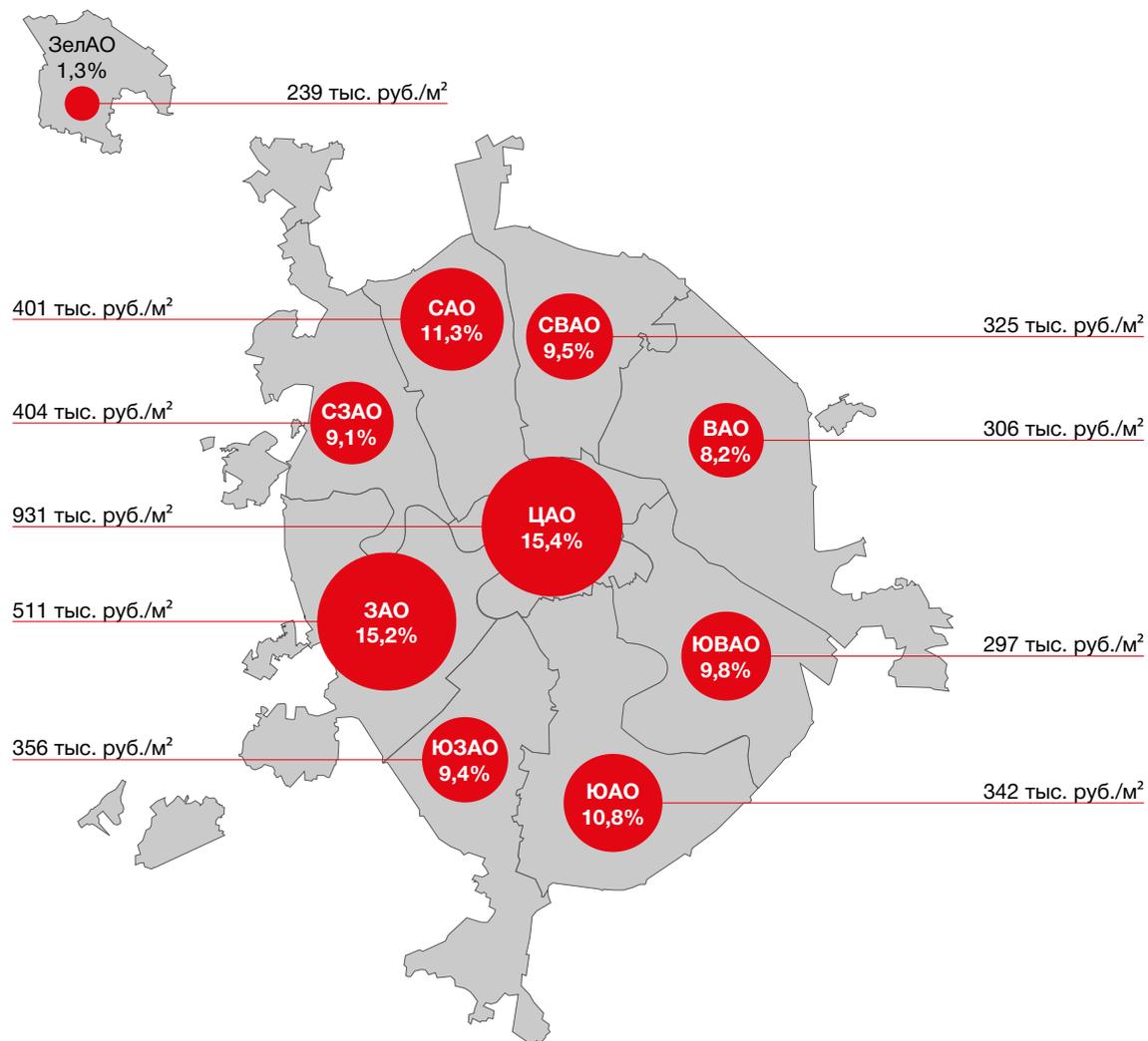


### Основные показатели: предложение, цена

Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	34,8	↑ 7,9%	↓ -23,2%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	516,0	↑ 0,9%	↑ 18,8%

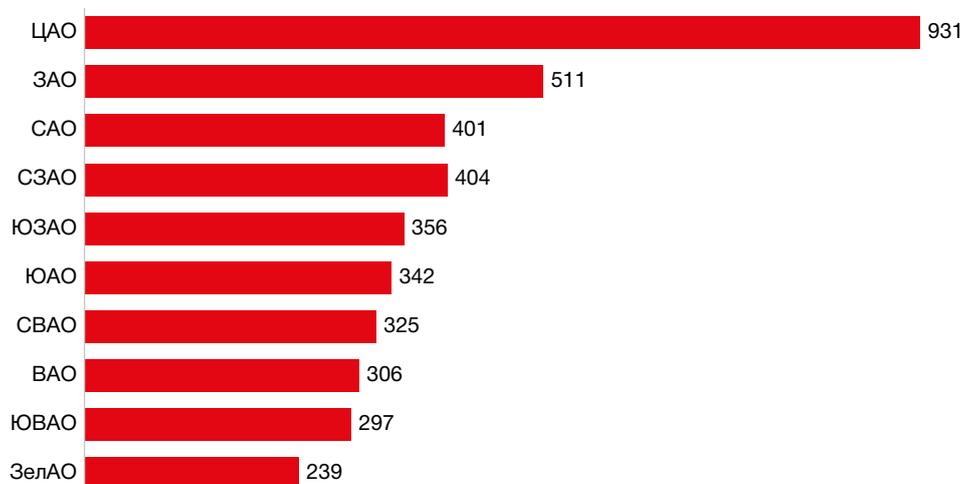


## Общая структура предложения по округам

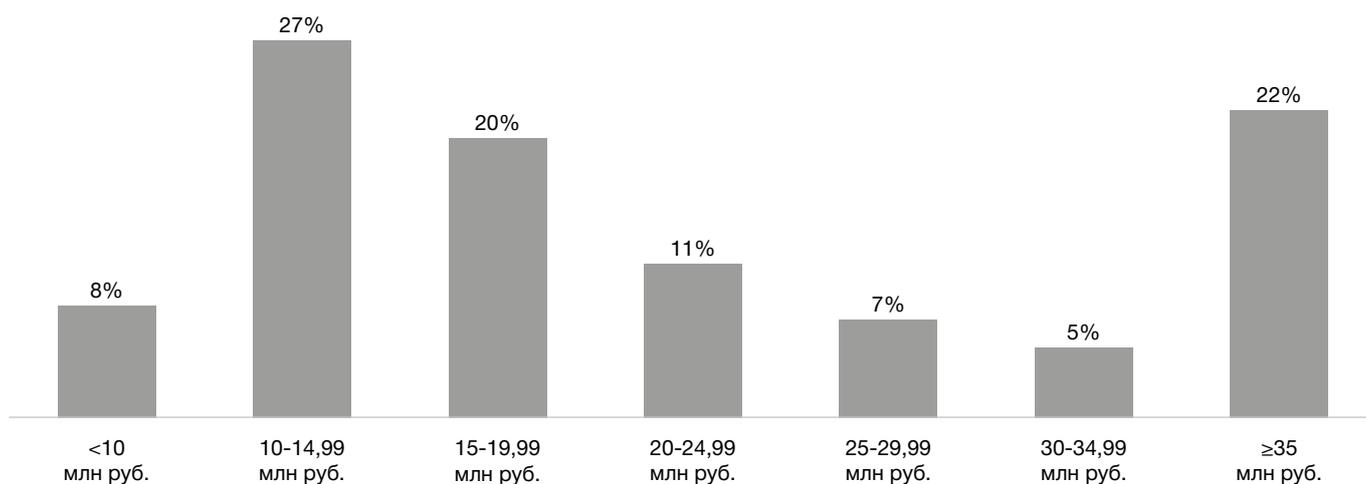


Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
САО	11,3%	↓ -0,2	↓ -0,5	401,3	0%	↑ 8,7%
СВАО	9,5%	↑ 0,2	↑ 0,1	325,4	↑ 0,8%	↑ 9,4%
ВАО	8,2%	0,0	↓ -0,3	305,5	↑ 3,2%	↑ 12,2%
ЮВАО	9,8%	↑ 0,1	↓ -0,4	297,2	↑ 3,1%	↑ 12,4%
ЮАО	10,8%	↓ -0,1	↑ 0,4	341,6	↓ -0,8%	↑ 14,8%
ЮЗАО	9,4%	↑ 0,2	↓ -0,1	356,3	↑ 2,1%	↑ 10,4%
ЗАО	15,2%	↓ -0,2	↓ -0,7	510,8	↑ 2,6%	↑ 17,3%
СЗАО	9,1%	↑ 1,0	↑ 0,9	404,2	↑ 2,6%	↑ 14,8%
ЦАО	15,4%	↓ -1,2	↑ 0,9	930,7	↑ 3,5%	↑ 22,4%
ЗелАО	1,3%	↑ 0,2	↓ -0,3	238,6	↑ 2,7%	↑ 11,0%

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

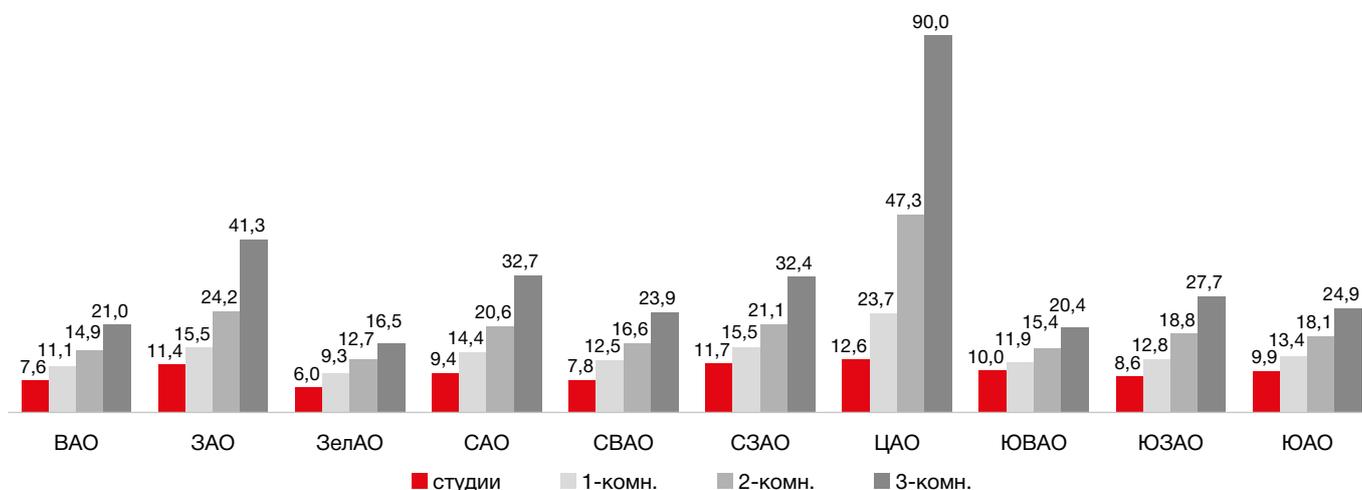


## Структура по бюджетам



Бюджет	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.		
<10 млн руб.	8%	8%	14%	0	↓ -6
10-14,99 млн руб.	27%	27%	30%	0	↓ -3
15-19,99 млн руб.	20%	19%	18%	↑ 1	↑ 2
20-24,99 млн руб.	11%	11%	10%	0	↑ 1
25-29,99 млн руб.	7%	7%	6%	0	↑ 1
30-34,99 млн руб.	5%	5%	4%	0	↑ 1
≥35 млн руб.	22%	23%	18%	↓ -1	↑ 4

## Средний бюджет по комнатности, млн руб.

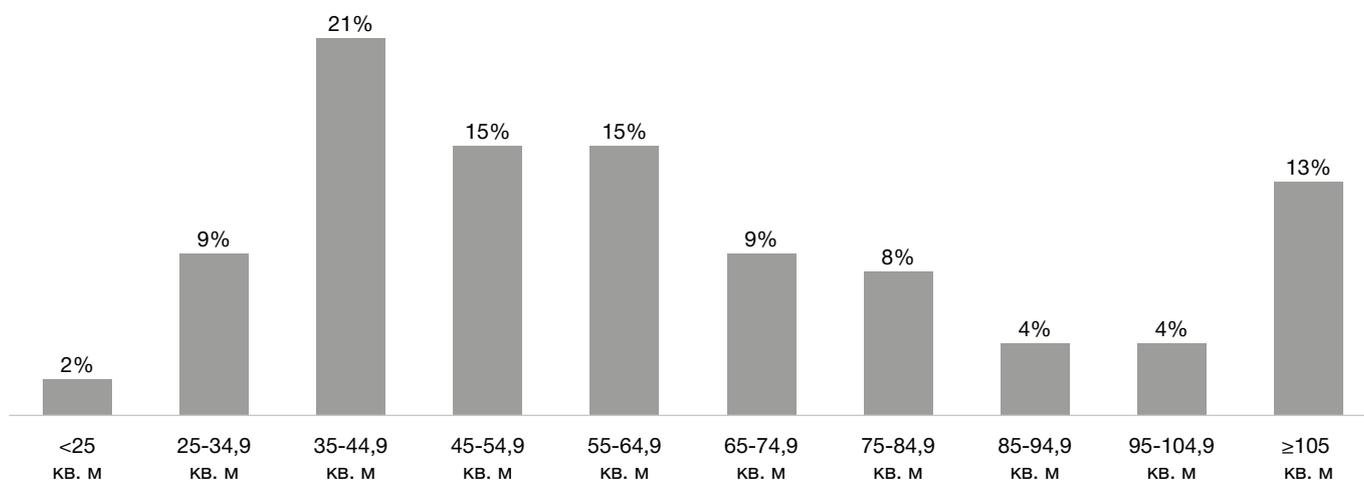


Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за квартал, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	7,6	11,1	14,9	21,0	↓ -0,4%	↑ 1,0%	↑ 3,2%	↑ 3,7%
ЗАО	11,4	15,5	24,2	41,3	↓ -1,1%	↑ 0,1%	↓ -1,7%	↑ 1,6%
ЗелАО	6,0	9,3	12,7	16,5	↓ -5,9%	0,0%	↑ 0,5%	↓ -1,8%
САО	9,4	14,4	20,6	32,7	↓ -8,7%	↓ -2,4%	↓ -0,4%	↑ 2,3%
СВАО	7,8	12,5	16,6	23,9	↓ -1,2%	↑ 1,0%	↑ 0,2%	↑ 1,4%
СЗАО	11,7	15,5	21,1	32,4	↓ -6,5%	↑ 3,5%	↑ 2,4%	↑ 4,9%
ЦАО	12,6	23,7	47,3	90,0	↓ -2,8%	↓ -2,5%	↓ -0,4%	↑ 4,9%
ЮВАО	10,0	11,9	15,4	20,4	↑ 11,4%	↑ 1,1%	↑ 1,1%	↑ 3,1%
ЮЗАО	8,6	12,8	18,8	27,7	↑ 12,0%	↑ 1,2%	↑ 1,9%	↑ 2,6%
ЮАО	9,9	13,4	18,1	24,9	↑ 1,7%	↑ 0,7%	↓ -1,4%	↓ -0,5%

Округ	Средний бюджет, млн руб.				Динамика за год, %			
	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.	студия	1-комн.	2-комн.	3-комн.
ВАО	7,6	11,1	14,9	21,0	↑ 16,8%	↑ 9,9%	↑ 14,0%	↑ 13,8%
ЗАО	11,4	15,5	24,2	41,3	↑ 9,4%	↑ 11,0%	↑ 13,8%	↑ 15,6%
ЗелАО	6,0	9,3	12,7	16,5	↑ 2,9%	↑ 12,8%	↑ 16,6%	↑ 7,5%
САО	9,4	14,4	20,6	32,7	↑ 6,6%	↑ 13,4%	↑ 11,8%	↑ 11,8%
СВАО	7,8	12,5	16,6	23,9	↑ 1,4%	↑ 7,6%	↑ 7,0%	↑ 14,1%
СЗАО	11,7	15,5	21,1	32,4	↑ 10,7%	↑ 20,7%	↑ 16,9%	↑ 15,5%
ЦАО	12,6	23,7	47,3	90,0	↓ -1,8%	↑ 8,5%	↑ 19,1%	↑ 29,9%
ЮВАО	10,0	11,9	15,4	20,4	↑ 21,0%	↑ 12,9%	↑ 11,9%	↑ 12,2%
ЮЗАО	8,6	12,8	18,8	27,7	↑ 17,1%	↑ 12,3%	↑ 10,2%	↑ 13,7%
ЮАО	9,9	13,4	18,1	24,9	↑ 18,7%	↑ 21,1%	↑ 16,8%	↑ 17,5%

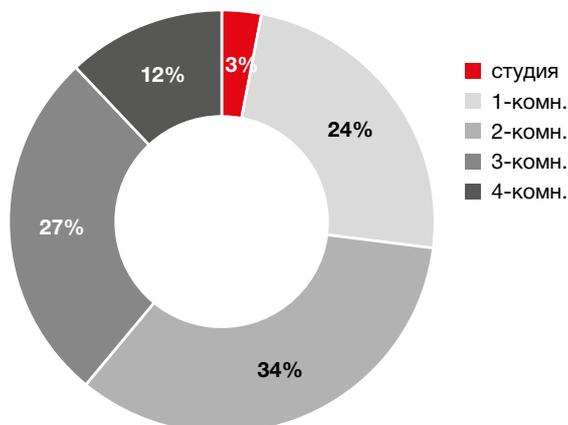


## Структура по площади



Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.		
<25 кв. м	2%	2%	2%	0	0
25-34,9 кв. м	9%	8%	9%	↑ 1	0
35-44,9 кв. м	21%	20%	22%	↑ 1	↓ -1
45-54,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
55-64,9 кв. м	15%	15%	15%	0	0
65-74,9 кв. м	9%	9%	9%	0	0
75-84,9 кв. м	8%	8%	8%	0	0
85-94,9 кв. м	4%	4%	4%	0	0
95-104,9 кв. м	4%	4%	4%	0	0
≥105 кв. м	13%	15%	12%	↓ -2	↑ 1

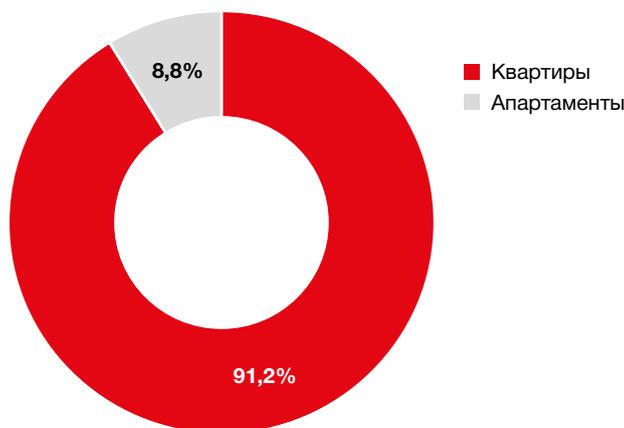
## Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.		
студия	3%	4%	4%	↓ -1	↓ -1
1-комн.	24%	22%	23%	↑ 2	↑ 1
2-комн.	34%	33%	35%	↑ 1	↓ -1
3-комн.	27%	28%	28%	↓ -1	↓ -1
4-комн.	12%	13%	10%	↓ -1	↑ 2

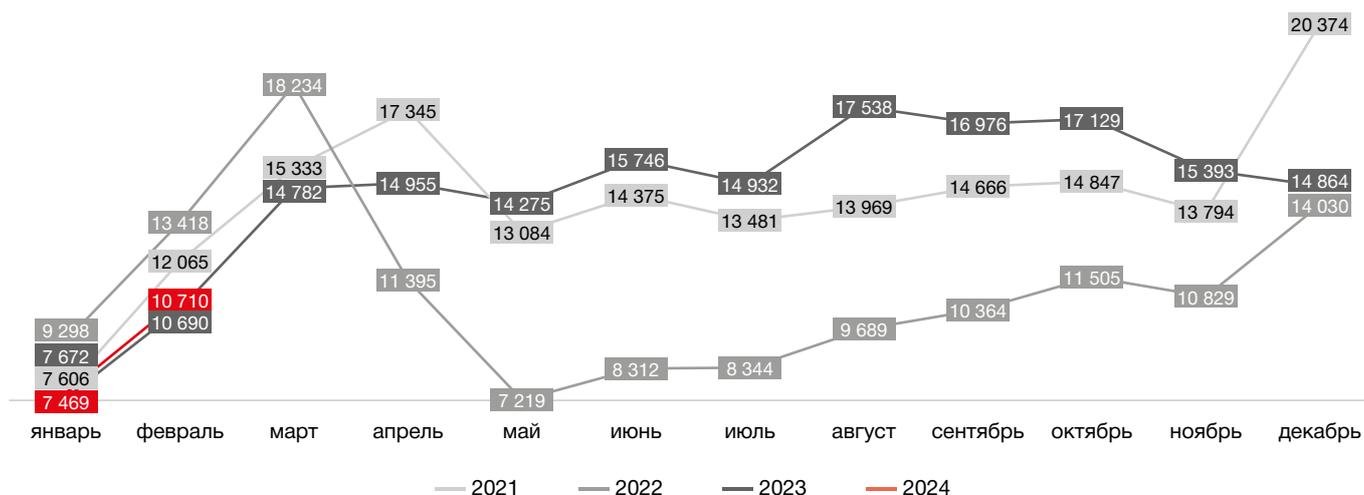


## Структура предложения по формату



Формат	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.		
Квартиры	91,2%	90,1%	91,5%	↑ 1,1	↓ -0,3
Апартаменты	8,8%	9,9%	8,5%	↓ -1,1	↑ 0,3

## Динамика сделок на вторичном рынке жилья Москвы, по данным Росреестра



# 5 Вторичный рынок жилой недвижимости Новой Москвы



**Предложение.** На вторичном рынке Новой Москвы после активного вымывания в предыдущем квартале, объём предложения по итогам I квартала 2024 года увеличился на 5,4% и составил 4,95 тыс. объектов (квартир и апартаментов). В годовой динамике объём предложения вновь на 20,8% меньше. Основная часть предложения по-прежнему сосредоточена в Новомосковском административном округе (86%). Средневзвешенная цена предложения в НАО составляет 243,9 тыс. руб./кв. м (+1,8% за квартал и +8,5% за год), в ТАО – 173,5 тыс. руб./кв. м (-0,8% за квартал и +6,5% за год).

**Цена.** По итогам I квартала 2024 года рост цен продолжился, но темпы прироста уменьшились. Средневзвешенная цена предложения увеличилась за квартал на 1,5% до 234,2 тыс. руб./кв. м., за год – на 7,3%.

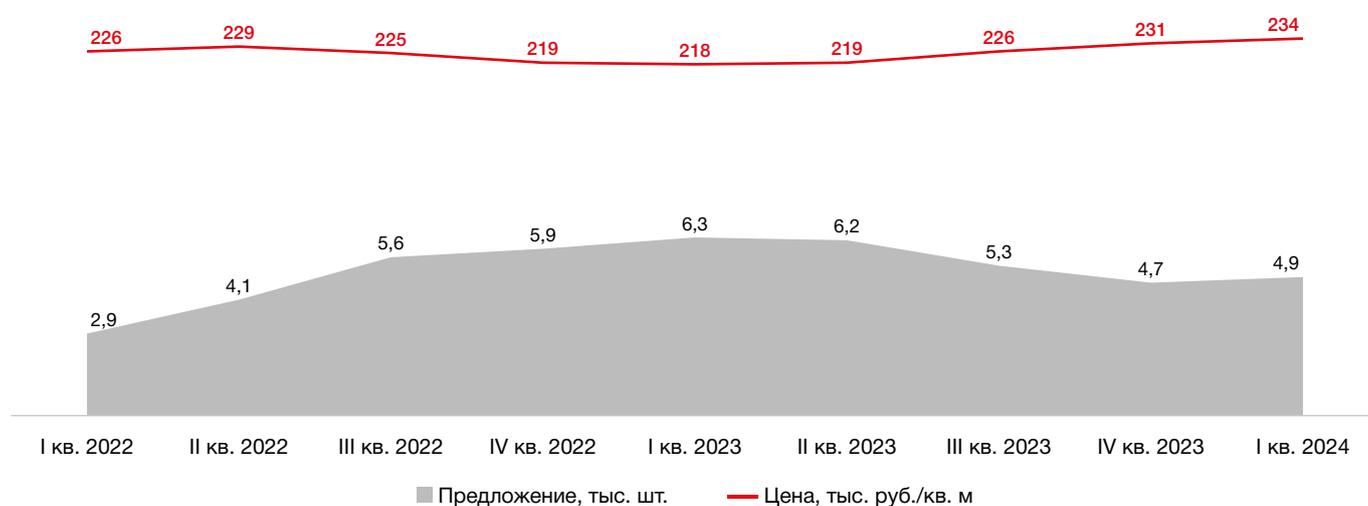
**Структура по бюджету.** На вторичном рынке Новой Москвы за счёт роста цен и вымывания наиболее ликвидных объектов в структуре предложения по бюджету вновь сократилась доля лотов стоимостью до 10 млн руб. и составила 37% от общего числа лотов в экспозиции. Годом ранее объекты стоимостью до 10 млн руб. составляли 44%.

**Структура по площади.** Максимальная доля предложения (26%) на вторичном рынке Новой Москвы по-прежнему приходится на квартиры площадью 35-45 кв. м, что соответствует однокомнатным и евро-двухкомнатным лотам. При этом по сравнению с предыдущим кварталом уменьшилась доля лотов площадью 55-75 кв.м (с 27 до 25%), что соответствует двухкомнатным и трёхкомнатным вариантам. В годовой динамике наибольший прирост в структуре предложения - у квартир площадью 45-55 кв.м, их доля выросла с 14 до 16%.

**Структура предложения по комнатности.** На вторичном рынке Новой Москвы, основную часть предложения составляют двухкомнатные и однокомнатные варианты, при этом в I квартале 2024 года их доли сравнялись (по 35% от общего числа лотов в экспозиции). По сравнению с предыдущим кварталом на 2 п.п. сократилась доля двух- и трёхкомнатных лотов в пользу однокомнатных, что может говорить о росте спроса с целью проживания, а не для инвестиций.

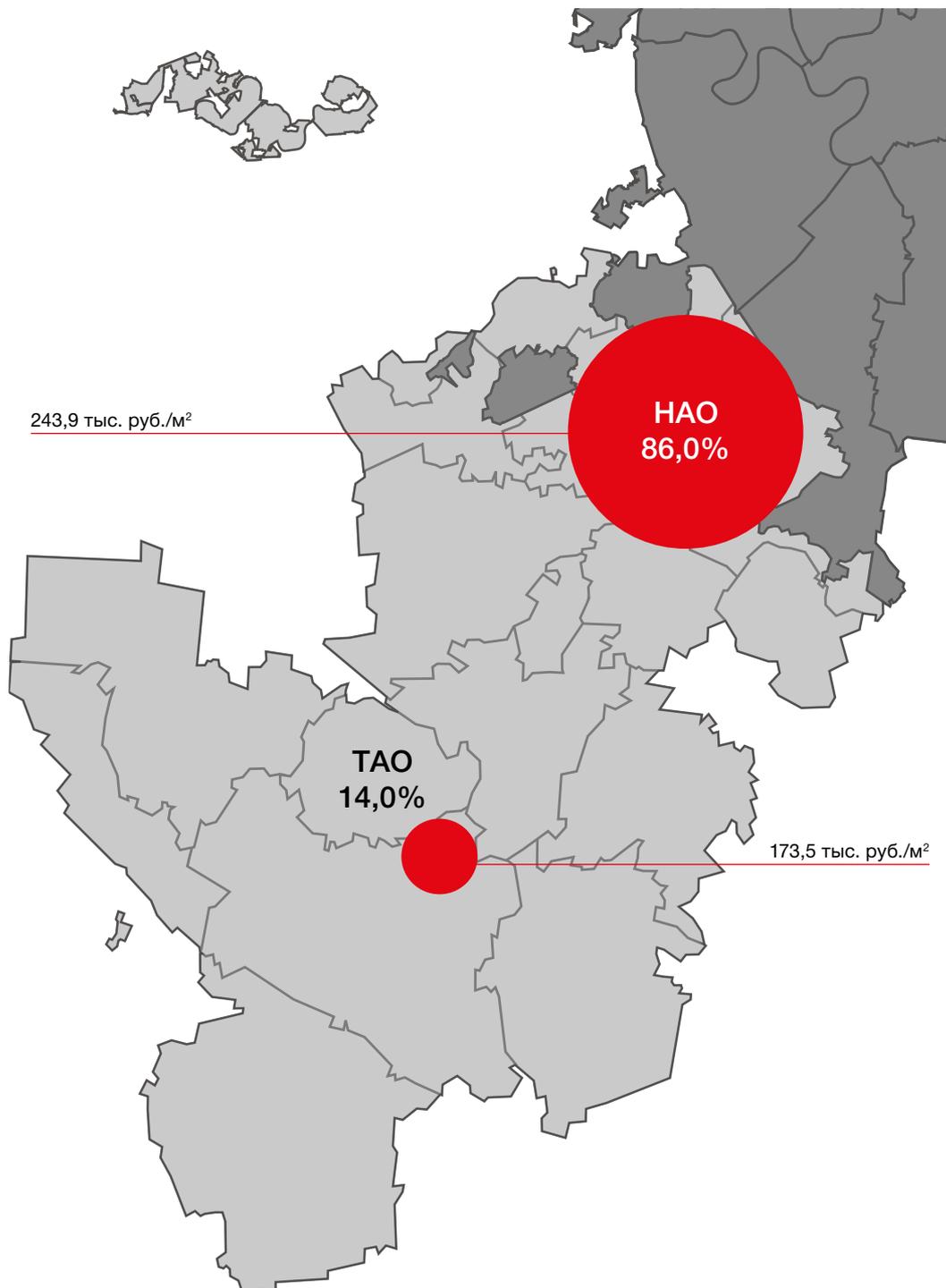
**Структура предложения по формату.** Доля апартментов на вторичном рынке Москвы по-прежнему незначительна несмотря на ее увеличение за год с 1,5 до 2,3%. Однако за счёт небольшого предложения, темп роста цен по апартментам выше, чем по квартирам. За год цена апартментов выросла на 23,8%, а квартир – на 7,3%. За счёт активного развития транспортной инфраструктуры апартменты привлекательны под сдачу в аренду, когда не требуется прописка.

## Динамика объёма предложения и цены



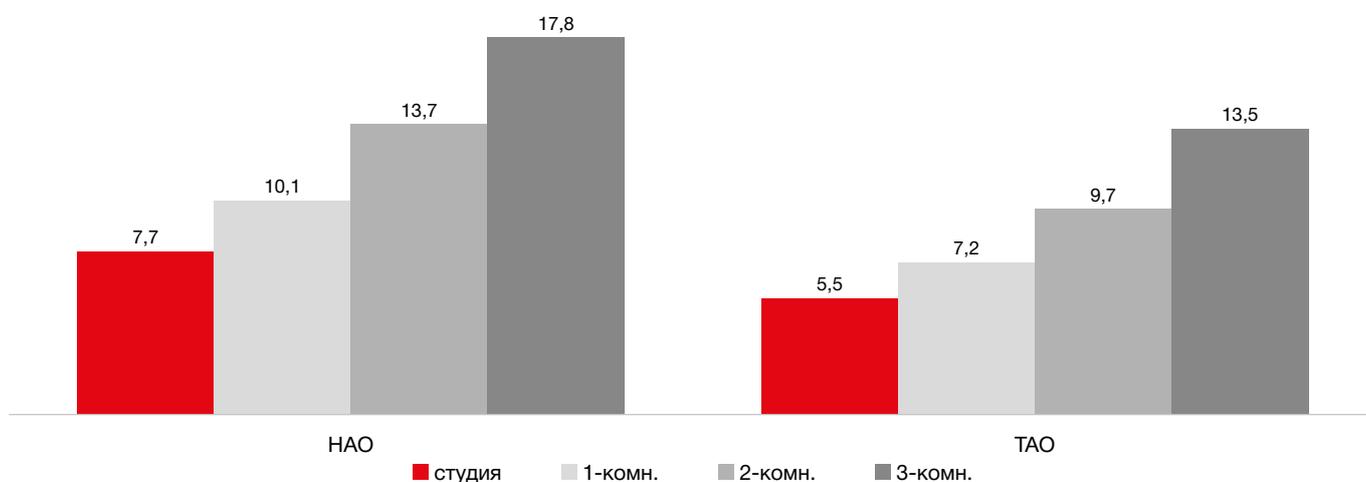
Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Объём предложения, тыс. шт.	4,9	↑ 5,4%	↓ -20,8%
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	234,2	↑ 1,5%	↑ 7,3%

## Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
HAO	86	0	↓ -4	243,9	↑ 1,8%	↑ 8,5%
ТАО	14	0	↑ 4	173,5	↓ -0,8%	↑ 6,5%

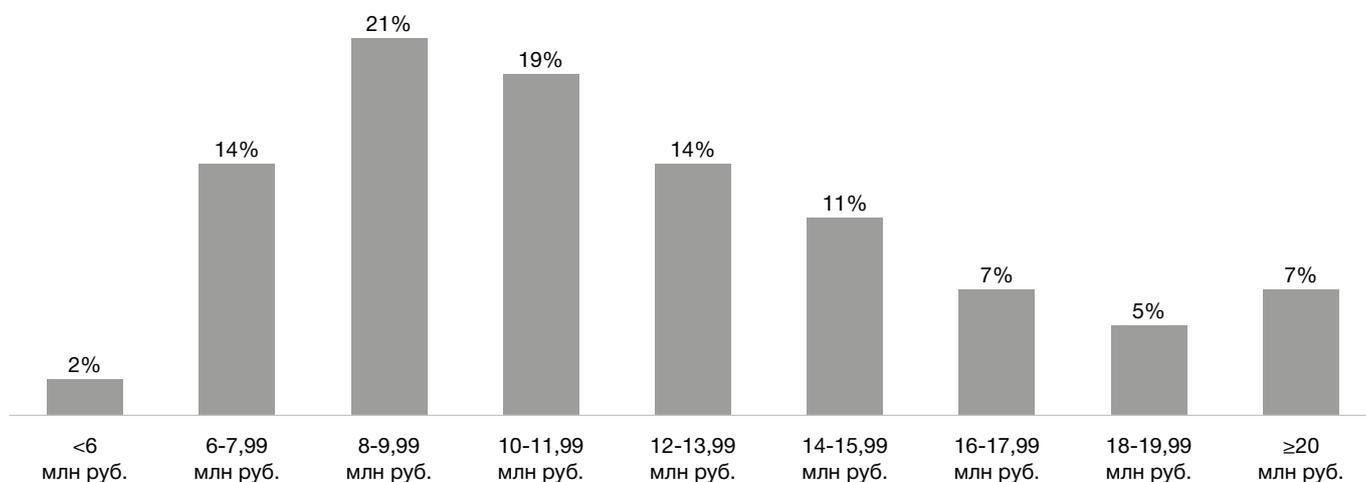
## Средний бюджет по комнатности, млн руб.



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

Средний бюджет предложения на вторичном рынке НАО в I квартале 2024 года составляет 12,9 млн руб. (+0,6% за квартал и +8% за год), в ТАО – 9,7 млн руб. (-4,4% за квартал и +5,4% за год).

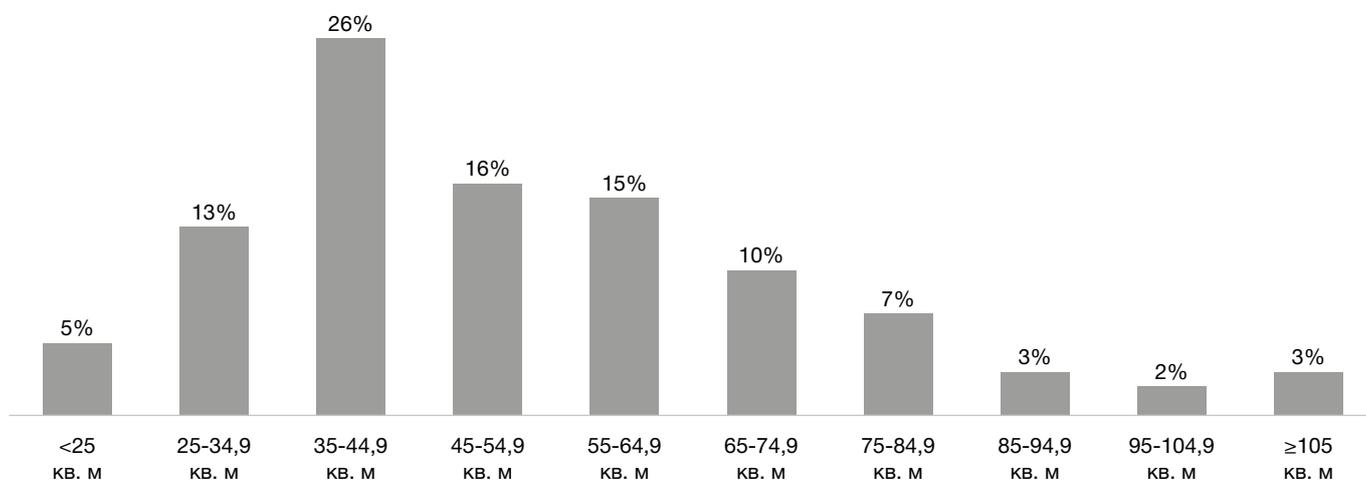
## Структура по бюджетам



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

Средний бюджет предложения на вторичном рынке Новой Москвы в I квартале 2024 года составляет 12,5 млн руб. (без изменений за квартал и +7,3% в годовой динамике).

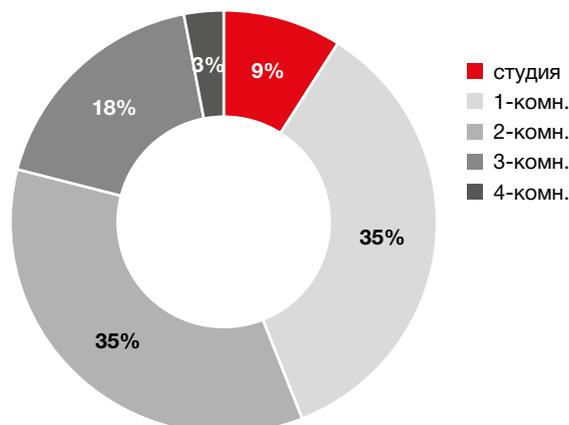
## Структура по площади



Площадь	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.		
<25 кв. м	5%	5%	5%	0	0
25-34,9 кв. м	13%	12%	13%	↑ 1	0
35-44,9 кв. м	26%	25%	27%	0	↓ -1
45-54,9 кв. м	16%	15%	14%	↑ 1	↑ 2
55-64,9 кв. м	15%	16%	16%	↓ -1	↓ -1
65-74,9 кв. м	10%	11%	10%	↓ -1	0
75-84,9 кв. м	7%	7%	7%	0	0
85-94,9 кв. м	3%	4%	4%	0	↓ -1
95-104,9 кв. м	2%	2%	2%	0	0
≥105 кв. м	3%	3%	2%	0	↑ 1

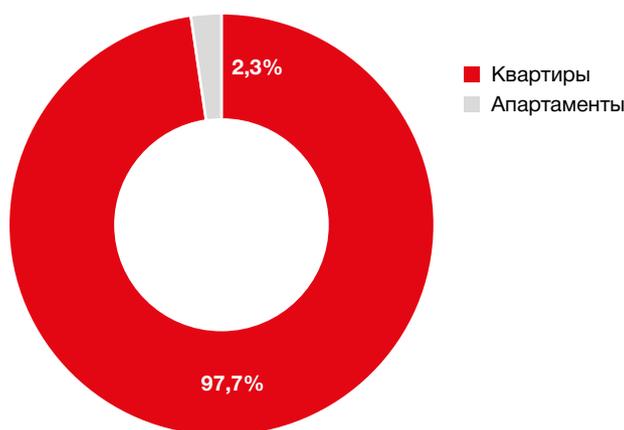
В I квартале 2024 года средняя площадь квартир и апартаментов в предложении на вторичном рынке Новой Москвы составила 53,1 кв. м (-1,6% за квартал и без изменений за год).

## Структура по комнатности



Тип	Предложение			Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
	I кв. 2024 г.	IV кв. 2023 г.	I кв. 2023 г.		
студия	9%	9%	9%	0	0
1-комн.	35%	32%	35%	↑ 3	0
2-комн.	35%	36%	35%	↓ -1	0
3-комн.	18%	20%	19%	↓ -2	↓ -1
4-комн.	3%	3%	2%	0	↑ 1

## Структура предложения по формату



Формат	Доля в предложении, %	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Цена за кв. м, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал, %	Динамика за год, %
Квартиры	97,7	↑ 0,3	↓ -0,9	235,1	↑ 1,2%	↑ 7,3%
Апартаменты	2,3	↓ -0,3	↑ 0,9	195,1	↑ 14,0%	↑ 23,8%

Доля апартаментов на вторичном рынке Москвы по-прежнему незначительна, несмотря на ее увеличение за год с 1,5 до 2,3%. За счёт малого числа таких объектов, погрешность в изменении цены более высокая.

## 6 Тенденции рынка ипотеки



В I квартале 2024 года доля ипотечных сделок на первичном рынке Москвы в старых границах составила 61,7%, Новой Москвы – 83,0%, Московской области – 82,2%.

Лидером по выдаче ипотечных займов в Московском регионе по-прежнему является СБЕРБАНК.

По данным Департамента ипотечного кредитования компании Est-a-Tet, в I квартале 2024 года в массовом сегменте ипотечная программа с господдержкой по ставке 8% продолжила терять свои позиции – за квартал доля таких кредитов снизилась на 17 п.п. Заёмщики уходили в другие программы: доля сделок по семейной ипотеке за квартал выросла на 6 п.п. и составила 42%, доля кредитов по IT-ипотеке увеличилась на 4 п.п. и достигла 20%. На рынке ипотечного кредитования вновь стали разворачиваться программы субсидирования ипотеки застройщиком, хотя и с краткосрочным льготным периодом (в среднем 1-2 года). Доля стандартных ипотечных программ увеличилась за квартал на 5 п.п. и составила 19%.

Структура ипотечных сделок по размеру первоначального взноса претерпела существенные изменения. Очередное увеличение первоначального взноса по программам с господдержкой в конце IV квартала 2023 года привело к увеличению в структуре сделок доли кредитов с первоначальным взносом от 20% до 40%, за квартал она выросла на 37 п.п. и составила 68%. В свою очередь, доля кредитов с первоначальным взносом от 15% до 20% снизилась на 39 п.п. – с 41% до 2%.

В I квартале 2024 года в структуре ипотечных сделок на 6 п.п. выросла доля долгосрочных кредитов, выданных на срок 25-30 лет. И на 3 п.п. выросла доля краткосрочных кредитов со сроком до 10 лет.

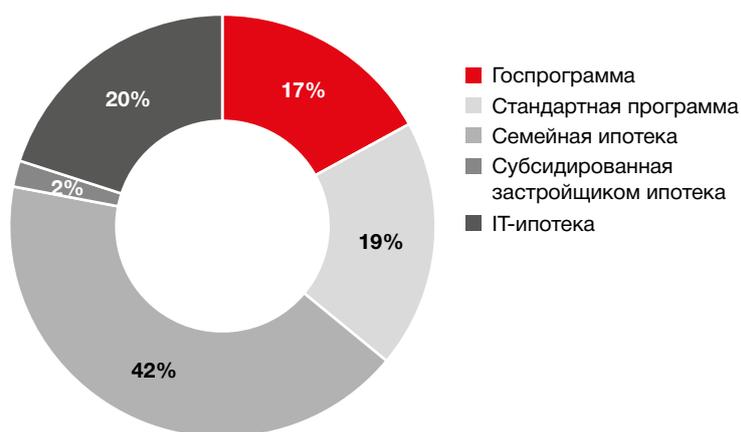
В структуре ипотечных сделок по возрастным группам заёмщиков на 3 п.п. снизилась доля заёмщиков старше 55 лет. При этом по-прежнему основной спрос формируют покупатели в возрасте от 25 до 55 лет (92%).

Как и прогнозировалось ранее, ужесточение условий ипотечного кредитования в рамках программ с господдержкой привело к охлаждению спроса. Доля ипотеки в структуре сделок снизилась во всем московском регионе, но наиболее сильное снижение отмечается в «старой» Москве. С учётом размера первоначального взноса в 30% и лимита в 6 млн руб. по программе льготной ипотеки под 8%, выбор доступных вариантов жилья в массовом сегменте в Москве ограничен, что подстёгивает переход заёмщиков на рынки Новой Москвы и Подмосковья.

Спрос в Новой Москве и области поддерживается, в основном, за счёт программ семейной ипотеки и набирающей популярность IT-ипотеки. Увеличение доли ипотеки по стандартным программам говорит о том, что рынок понемногу адаптируется к высоким ставкам. Кто-то из заёмщиков берёт стандартную ипотеку в надежде рефинансироваться после того, как ЦБ вновь начнёт снижать ключевую ставку, кто-то выбирает краткосрочный кредит. На рынок ипотеки возвращаются программы субсидирования ипотечной ставки застройщиками на краткосрочный период (год-два), что будет способствовать точечному поддержанию спроса.

Доля ипотечных сделок	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Москва	61,7%	↓ -12,9	↓ -13,4
Новая Москва	83,0%	↓ -5,0	↓ -0,9
Московская область	82,2%	↓ -5,5	↓ -1,0

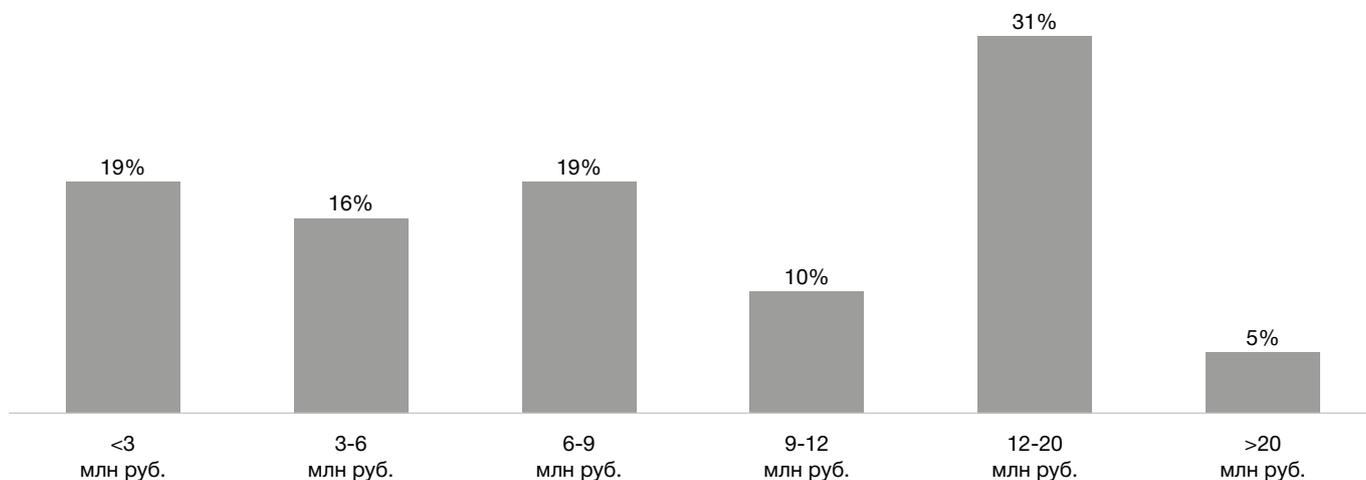
## Выданные кредиты в разрезе по программам



Выданные кредиты по программам	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
Госпрограмма	17%	↓ -17	↓ -21
Стандартная программа	19%	↑ 5	↓ -7
Семейная ипотека	42%	↑ 6	↑ 17
Субсидированная застройщиком ипотека	2%	↑ 2	↓ -6
IT-ипотека	20%	↑ 4	↑ 17



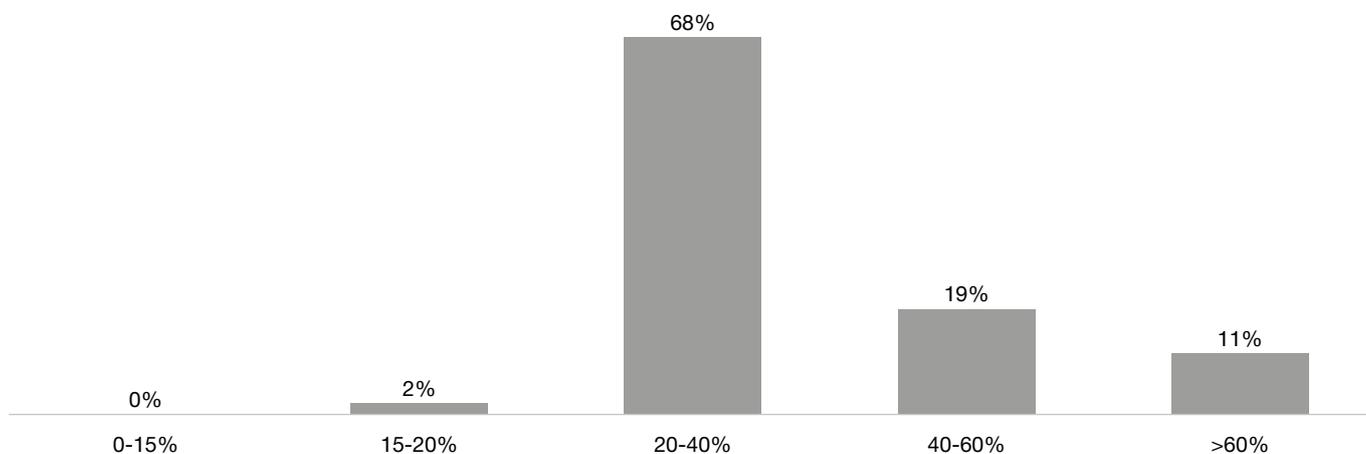
## Структура ипотечного кредитования по сумме кредита, млн руб.



Сумма кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
< 3 млн руб.	19%	↑ 6	↑ 9
3-6 млн руб.	16%	↓ -4	↓ -17
6-9 млн руб.	19%	↑ 5	↓ -8
9-12 млн руб.	10%	↓ -7	↓ -6
12-20 млн руб.	31%	↑ 5	↑ 20
>20 млн руб.	5%	↓ -5	↑ 2

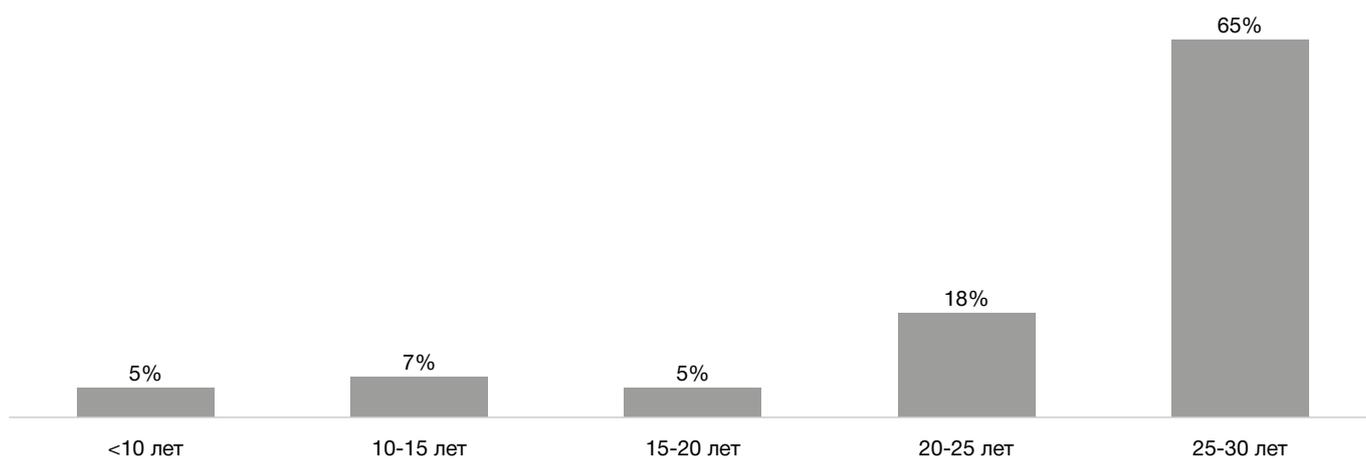


## Структура ипотечного кредитования по первоначальному взносу, %



Размер первоначального взноса	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
0-15%	0%	0	↓ -1
15-20%	2%	↓ -39	↓ -48
20-40%	68%	↑ 37	↑ 36
40-60%	19%	↑ 2	↑ 7
>60%	11%	0	↑ 6

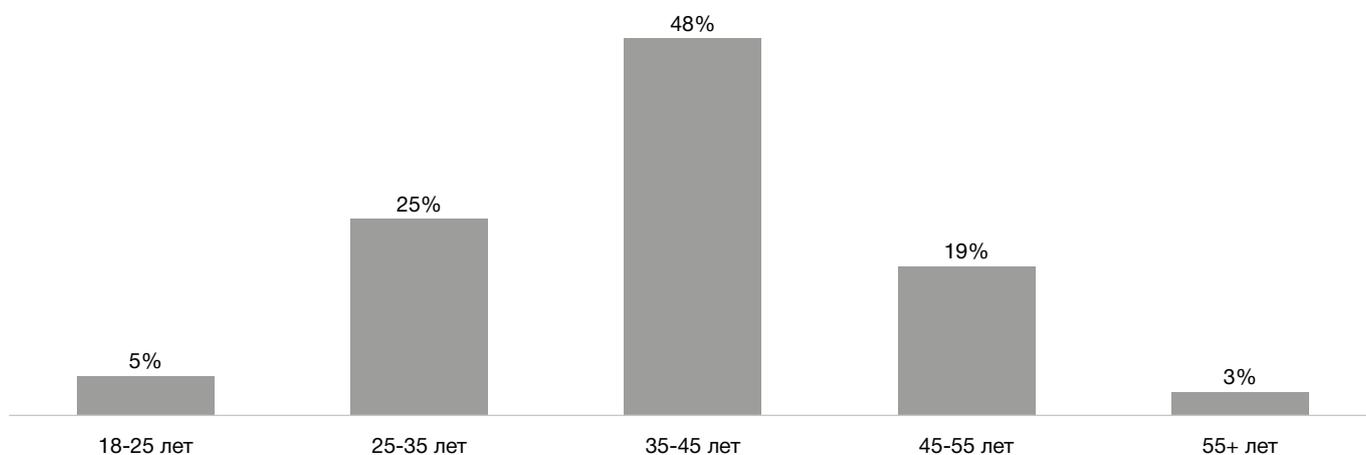
## Структура ипотечного кредитования по сроку кредита, лет



Срок кредита	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 лет	5%	↑ 3	↑ 1
10-15 лет	7%	↓ -2	↑ 1
15-20 лет	5%	↓ -4	↓ -3
20-25 лет	18%	↓ -3	↓ -4
25-30 лет	65%	↑ 6	↑ 5



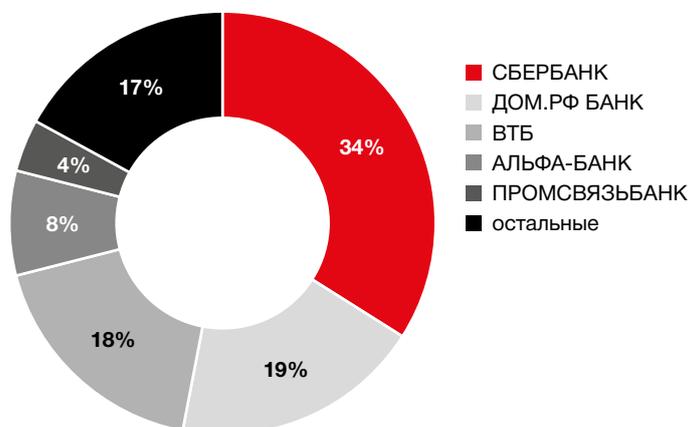
## Структура заемщиков по возрастным группам, лет



Возраст заёмщиков	Доля	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
18-25 лет	5%	0	↑ 3
25-35 лет	25%	0	↓ -3
35-45 лет	48%	↑ 2	↑ 7
45-55 лет	19%	↑ 1	↓ -4
55+ лет	3%	↓ -3	↓ -3

В I квартале 2024 года лидером по объёму выданных ипотечных кредитов на рынке первичного жилья московского региона по-прежнему остается СБЕРБАНК, но его доля в структуре ипотечных сделок за квартал снизилась с 49% до 34%.

## ТОП-5 банков по количеству выданных ипотечных кредитов



# 7 Рынок стрит-ритейла Москвы в старых границах

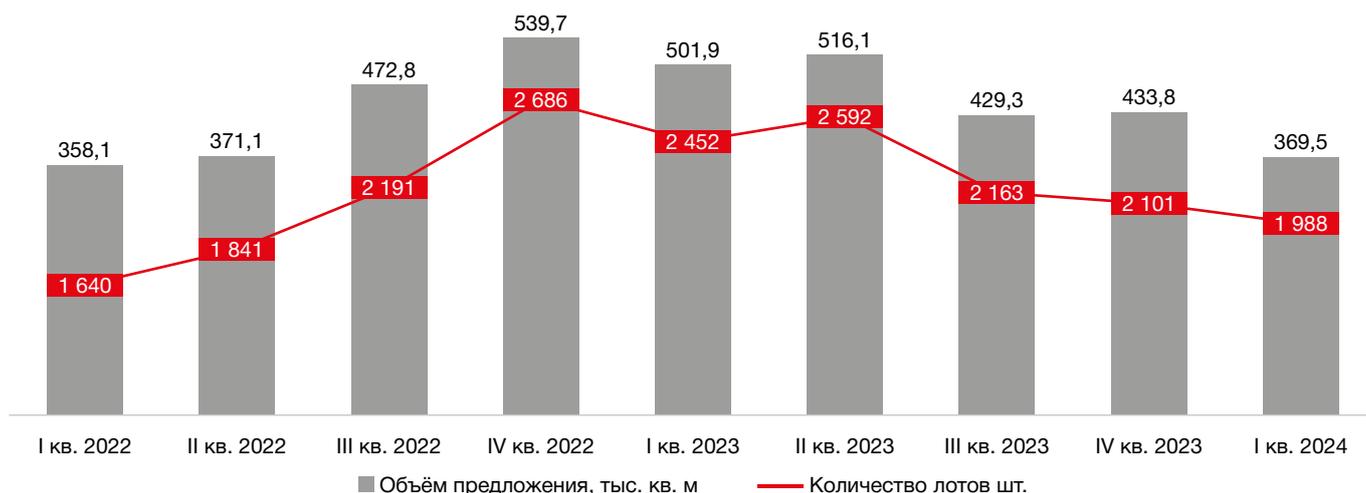
В I квартале 2024 года на рынке коммерческих помещений количество лотов в экспозиции продолжило снижаться. За квартал оно снизилось на 5,4%. В квадратных метрах снижение составило 14,8%, что говорит о сдвиге экспозиции в сторону более компактных площадей. Действительно, доля объектов площадью до 100 кв. м за квартал выросла на 4 п.п. и достигла 45%.

Наиболее существенное снижение объёма экспозиции зафиксировано в старом жилом фонде, где количество объектов снизилось за квартал на 13,7%, а объём предложения в квадратных метрах – на 20,4%. В то время как в сегменте новостроек количество объектов за квартал выросло на 3,1%. В квадратных метрах объём также снизился (на -6,2%). Количество помещений с готовым арендным бизнесом за квартал снизилось на 20,2%. В целом, динамика объёма экспозиции говорит о смещении инвесторов в сторону готового арендного бизнеса в локациях с уже понятным клиентским трафиком.

В I квартале рост цен продолжился, хотя его темпы были не такими высокими, как в предыдущем квартале. За квартал средневзвешенная цена предложения увеличилась на 3,8%, за год – на 19,2%. Рост цен зафиксирован в старом жилом фонде – на 8,4%, а в сегменте новостроек цена снизилась (-2,8%). Существенный рост цен в старом жилом фонде обусловлен как выходом в экспозицию новых объектов, расположенных в центральных локациях, так и смещением структуры предложения в сторону небольших площадей.

В I квартале 2024 года объём предложения на рынке коммерческих помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, составил 369,5 тыс. кв. м или 2 тыс. лотов.

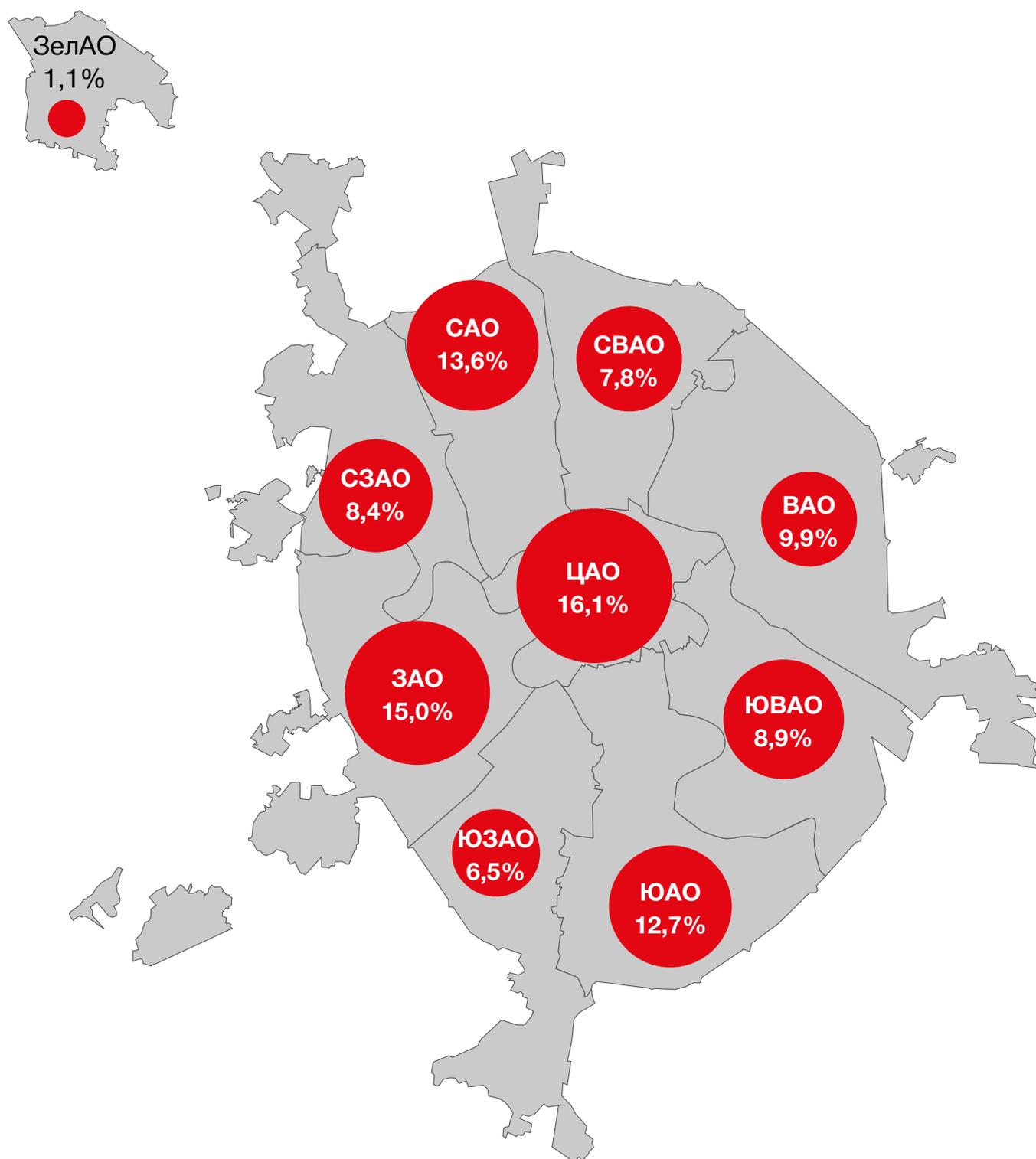
## Динамика объёма предложения коммерческих помещений



Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Количество лотов в экспозиции, тыс. шт.	2,0	↓ -5,4%	↓ -18,9%
Объём предложения, тыс. кв. м	369,5	↓ -14,8%	↓ -26,4%

Лидером по объёму предложения, как и в предыдущем квартале, является ЦАО, но его доля снизилась с 18,8% до 16,1%. Второе место по-прежнему занимает ЗАО, его доля составила 15,0%. На третьем месте – САО с долей 13,6%.

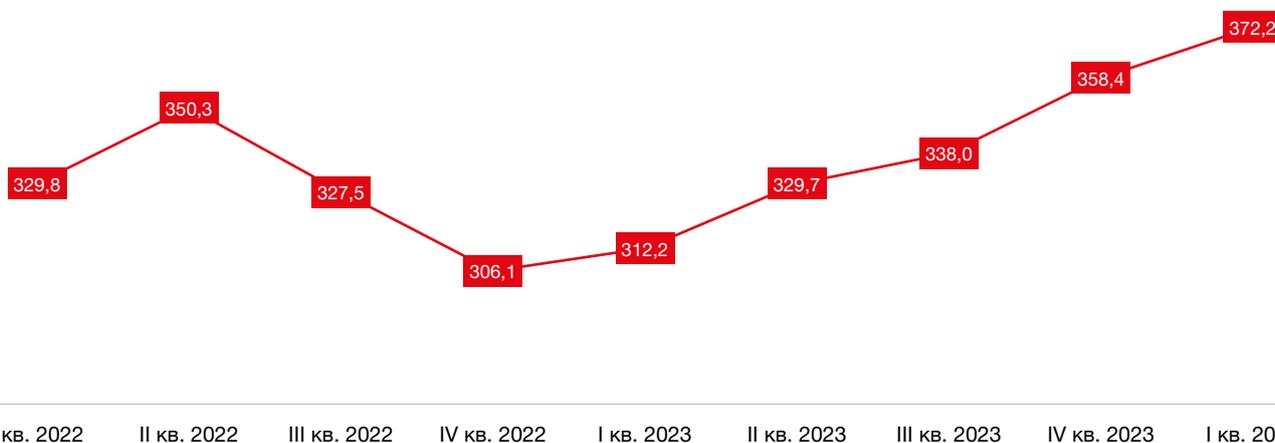
### Общая структура предложения по округам



Округ	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
ВАО	9,9%	↑ 2,3	↑ 1,1
ЗАО	15,0%	↑ 0,6	↑ 4,4
ЗелАО	1,1%	↑ 0,6	↑ 0,4
САО	13,6%	↑ 2,3	↑ 2,6
СВАО	7,8%	↑ 0,6	↓ -3,2
СЗАО	8,4%	↓ -0,6	↑ 0,5
ЦАО	16,1%	↓ -2,7	↑ 0,6
ЮАО	12,7%	↓ -1,5	↓ -1,8
ЮВАО	8,9%	↓ -0,4	↓ -2,8
ЮЗАО	6,5%	↓ -1,2	↓ -1,8

В I квартале рост цен замедлился. За квартал средневзвешенная цена предложения коммерческих помещений выросла на 3,8% и составила 372,2 тыс. руб./кв. м. В годовой динамике цена выросла на 19,2%.

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

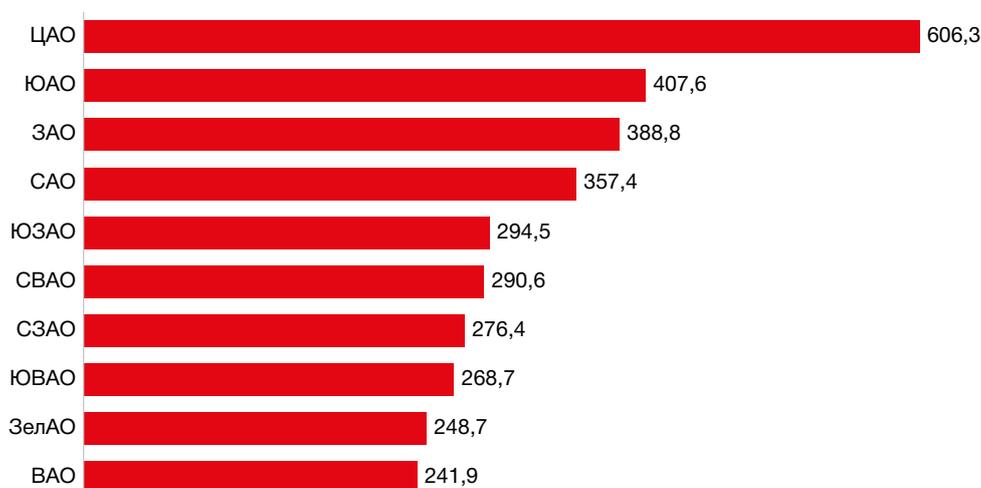


Показатель	I кв. 2024	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения, тыс. руб./кв. м	372,2	↑ 3,8%	↑ 19,2%

Первое место по уровню цен по-прежнему занимает ЦАО (606,3 тыс. руб./кв. м). На второе место вышел ЮАО с ценой 407,6 тыс. руб./кв. м. На третьем месте – ЗАО (388,8 тыс. руб./кв. м).



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

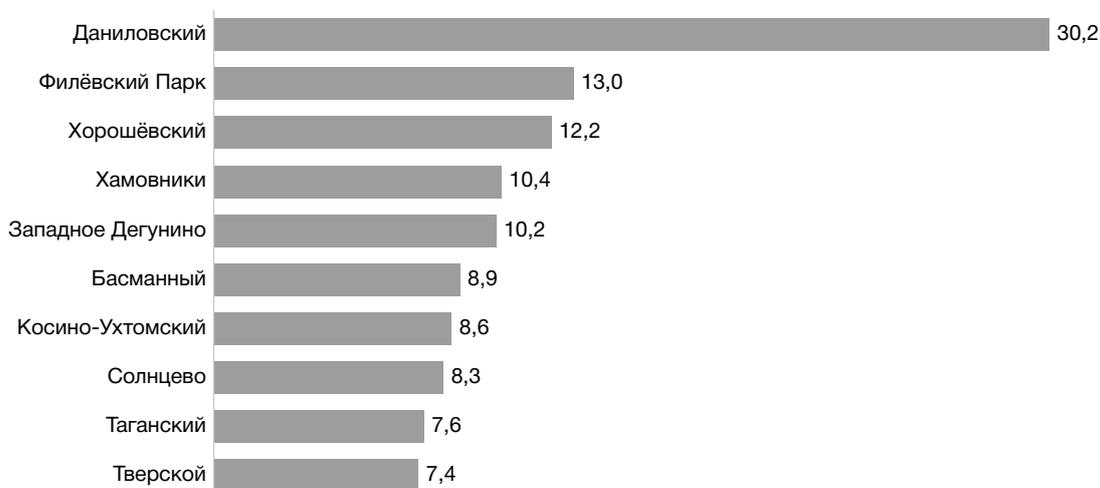


В I квартале 2024 года положительная динамика средневзвешенной цены предложения зафиксирована в большинстве округов. Снижение цены отмечено только в двух округах – СЗАО и ЮЗАО. В годовой динамике средневзвешенная цена предложения выросла во всех округах, кроме СЗАО.

Округ	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
ВАО	241,9	↑ 1,3%	↑ 15,0%
ЗАО	388,8	↑ 3,5%	↑ 21,5%
ЗелАО	248,7	↑ 26,0%	↑ 38,3%
САО	357,4	↑ 1,3%	↑ 32,4%
СВАО	290,6	↑ 2,3%	↑ 14,7%
СЗАО	276,4	↓ -14,5%	↓ -2,3%
ЦАО	606,3	↑ 8,3%	↑ 12,8%
ЮАО	407,6	↑ 30,4%	↑ 19,5%
ЮВАО	268,7	↑ 5,9%	↑ 19,1%
ЮЗАО	294,5	↓ -0,3%	↑ 24,8%

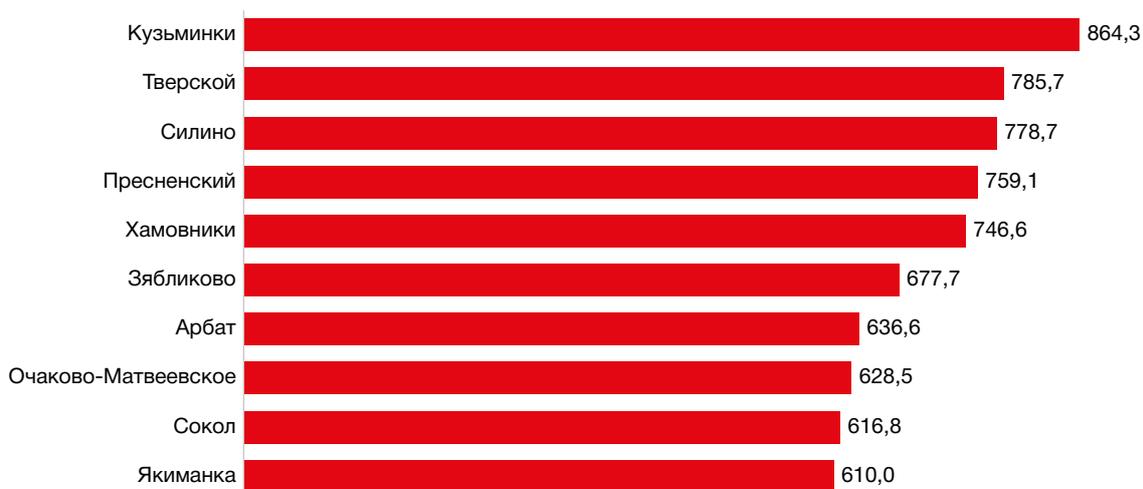
В I квартале 2024 года помещения стрит-ритейла предлагались в продажу в 123 московских районах. Лидером по объёму предложения по-прежнему является Даниловский район, на втором месте – район Филёвский Парк, на третьем месте – Хорошёвский район.

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



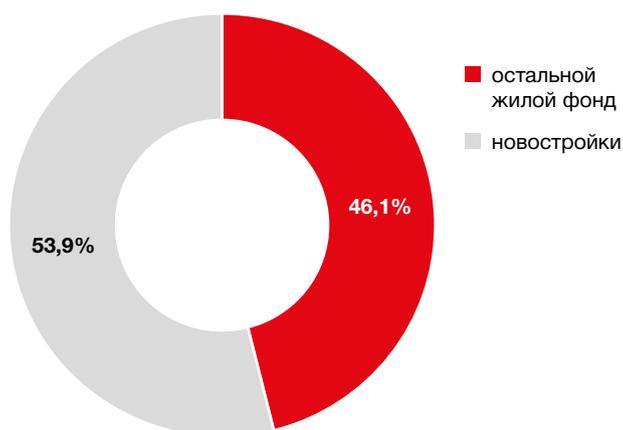
Десятку районов с наиболее высокой ценой квадратного метра возглавляет район Кузьминки (864,3 тыс. руб./кв. м). На втором месте – Тверской район (785,7 тыс. руб./кв. м). На третьем месте – район Силино ЗелАО (778,7 тыс. руб./кв. м). Также в ТОП-10 наиболее дорогих районов вошли: Пресненский (759,1 тыс. руб./кв. м), Хамовники (746,6 тыс. руб./кв. м), Зябликово (677,7 тыс. руб./кв. м), Арбат (636,6 тыс. руб./кв. м), Очаково-Матвеевское (628,5 тыс. руб./кв. м), Сокол (616,8 тыс. руб./кв. м) и Якиманка (610,0 тыс. руб./кв. м). Существенное влияние на стоимость квадратного метра оказывает локация: помещения, расположенные в периферийных районах в непосредственной близости от станции метрополитена, могут стоить дороже, чем помещения, расположенные в центральной части города, но в удалении от основных пешеходных и транспортных потоков. Также на уровень цен существенное влияние оказывает изменение экспозиции, особенно в районах с небольшим объёмом предложения.

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



В рамках аналитического обзора к категории новостроек были отнесены современные жилые дома и жилые комплексы, построенные начиная с 2015 года. Доля предложения в новостройках составляет 53,9% от общего количества объектов в продаже. Доля предложения в жилых домах, построенных до 2015 года – 46,1%.

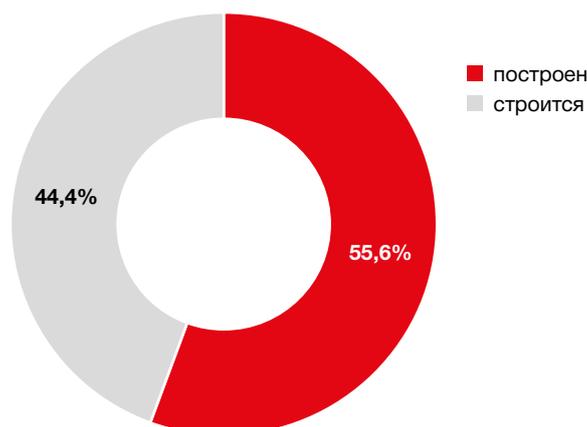




Категория	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
остальной жилой фонд	46,1%	↓ -4,4	↓ -4,6	354,0	↑ 8,4%	↑ 20,6%
новостройки	53,9%	↑ 4,4	↑ 4,6	396,0	↓ -2,8%	↑ 16,1%

Средневзвешенная цена предложения в новостройках составляет 396,0 тыс. руб./кв. м, в категории жилых домов, построенных до 2015 года, - 354,0 тыс. руб./кв. м.

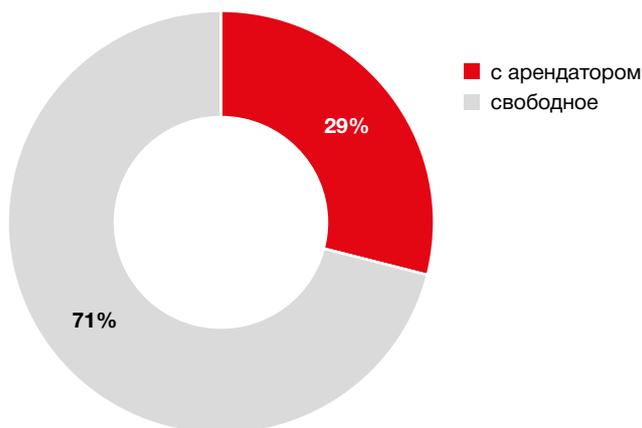
В I квартале 2024 года доля предложения в строящихся новостройках составила 44,4%, в построенных – 55,6%.



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	55,6%	↓ -0,8	↑ 6,5	378,6	↑ 0,1%	↑ 19,2%
строятся	44,4%	↑ 0,8	↓ -6,5	417,0	↓ -7,9%	↑ 11,2%

Средневзвешенная цена коммерческих помещений в строящихся проектах составляет 417,0 тыс. руб./кв. м, в построенных – 378,6 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.

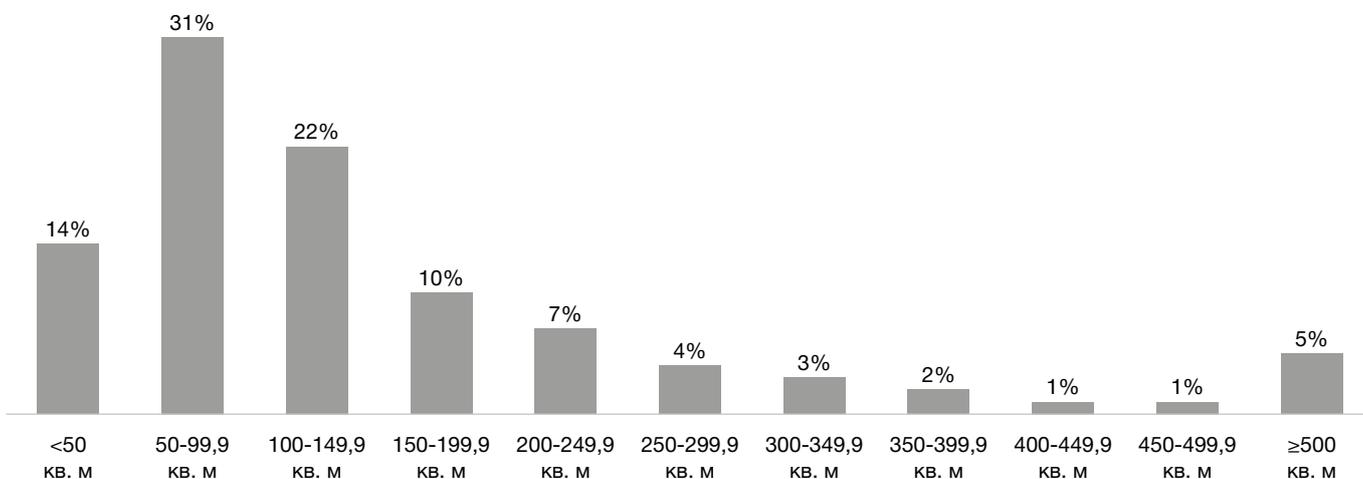
Доля объектов с готовым арендным бизнесом в I квартале 2024 года составила 29,0%. Средневзвешенная цена предложения свободных коммерческих помещений составила 397,0 тыс. руб./кв. м, помещений с арендаторами – 336,5 тыс. руб./кв. м.



Тип помещений	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.	Средневзв. цена предложения, тыс. руб./кв. м	Динамика за квартал	Динамика за год
с арендатором	29,0%	↓ -5,4	↓ -5,1	336,5	↑ 2,3%	↑ 9,7%
свободное	71,0%	↑ 5,4	↑ 5,1	397,0	↑ 3,7%	↑ 25,3%

В структуре предложения по размеру лотов по сравнению с предыдущим кварталом произошел сдвиг в сторону более компактных площадей – до 100 кв. м. За квартал их доля увеличилась на 4 п.п. и достигла 45%. При этом доля объектов с площадью свыше 250 кв. м снизилась за квартал на 5 п.п.

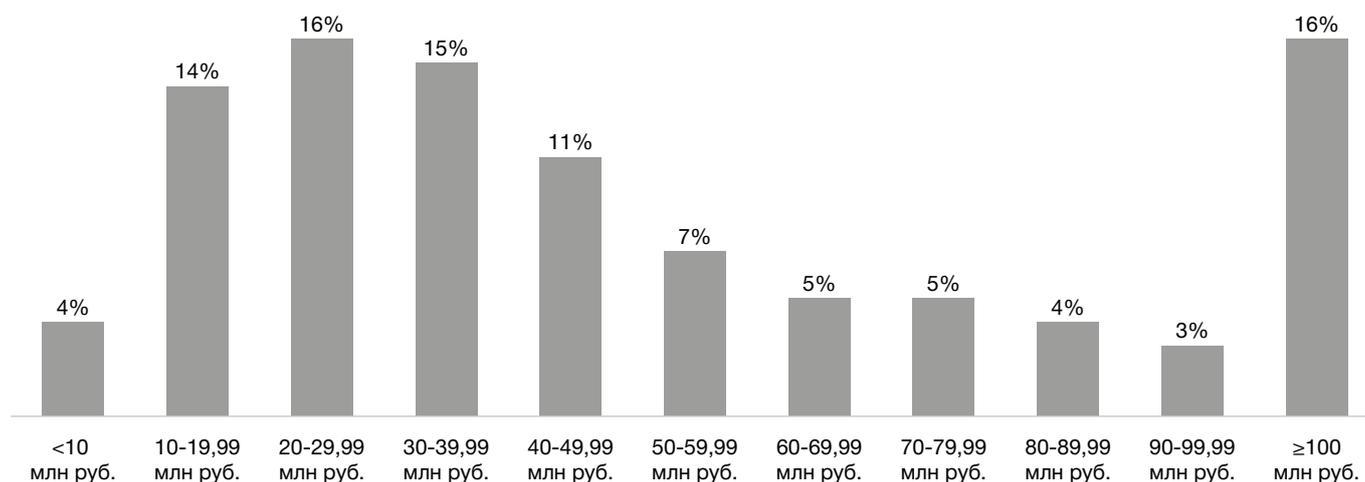
## Структура по площади



Структура по размеру лотов	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<50 кв. м	14%	↑ 1	↑ 2
50-99,9 кв. м	31%	↑ 3	↑ 1
100-149,9 кв. м	22%	0	0
150-199,9 кв. м	10%	0	0
200-249,9 кв. м	7%	↑ 1	0
250-299,9 кв. м	4%	0	↑ 1
300-349,9 кв. м	3%	0	0
350-399,9 кв. м	2%	↓ -1	0
400-449,9 кв. м	1%	↓ -1	↓ -1
450-499,9 кв. м	1%	↓ -1	↓ -1
≥500 кв. м	5%	↓ -2	↓ -2

Структура предложения по бюджетам по сравнению с предыдущим кварталом практически не изменилась. Существенная доля предложения приходится на лоты стоимостью 10-40 млн руб. (45%). Также значительная часть предложения сосредоточена в категории помещений стоимостью свыше 100 млн руб. (16%).

## Структура по бюджетам



Структура по бюджету	Доля в предложении	Динамика за квартал, п.п.	Динамика за год, п.п.
<10 млн руб.	4%	↑ 1	0
10-19,99 млн руб.	14%	↑ 2	↓ -1
20-29,99 млн руб.	16%	0	↓ -4
30-39,99 млн руб.	15%	0	↑ 1
40-49,99 млн руб.	11%	↑ 1	↑ 2
50-59,99 млн руб.	7%	↓ -1	0
60-69,99 млн руб.	5%	↓ -1	↓ -1
70-79,99 млн руб.	5%	0	↑ 1
80-89,99 млн руб.	4%	0	↑ 1
90-99,99 млн руб.	3%	↓ -1	0
≥100 млн руб.	16%	↓ -1	↑ 1

## 8 Выводы и прогнозы

После изменения условий ипотечного кредитования и сокращения лимита кредита спрос будет постепенно восстанавливаться и достигнет стабильных показателей. Уже отмечается, что покупатели стали привыкать к текущему уровню ставок, все также продолжают действовать семейные программы ипотечного кредитования, которые продолжают поддерживать спрос.

Как покупатели, так и девелоперы ожидают снижения ставок по кредитам, при этом на рынок продолжают выходить новые проекты и корпуса, а решение квартирного вопроса также не откладывается в долгий ящик – часть покупателей берёт стандартную ипотеку в надежде рефинансировать её после того, как ключевая ставка снизится, часть – выбирает краткосрочный кредит. Временным инструментом являются различные программы субсидированной ипотеки со сниженной ставкой на первый период, точечные программы стимулирования продаж и различные программы рассрочки.

Формирование отложенного спроса в массовом сегменте в ожидании снижения ставок по ипотеке даёт хороший задел для реализации новых проектов.

Снижения цен или увеличения размера скидок не наблюдается, а в проектах бизнес- и премиум-класса покупатели уверены в перспективах роста цен с момента старта продаж и активно инвестируют средства на фоне инфляции в новые интересные проекты.

Основную роль в дальнейшем развитии рынка Московского региона будет играть ключевая ставка, точнее, ожидания участников рынка по её снижению и возвращению на нормальный для рынка уровень и дальнейший уровень государственной поддержки ипотечного рынка. Ипотечные программы становятся более адресными, вслед за этим и инструменты продаж становятся более точечными и целенаправленными.

Несмотря на все сложности предыдущих периодов, московский рынок жилья продолжает развиваться, стимулируя развитие и смежных сегментов – офисного, торгового, производственного, благодаря действующей правительственной программе по созданию мест приложения труда. За счёт этого вовлекаются в оборот заброшенные промышленные площадки, развивается инфраструктура города, повышается комфортность проживания.

В настоящее время ведётся активная разработка новых проектов, в том числе в формате КРТ, которые помогут преобразить еще больше участков в Москве, увеличивая привлекательность окружающей застройки и создавая потенциал для реализации отложенного спроса. В настоящее время только в рамках московской программы комплексного развития территорий насчитывается 228 проектов на разных стадиях реализации. При этом рост качества продукта и развитие комплексной инфраструктуры задают новый вектор по формированию спроса и ценового позиционирования таких проектов.

В текущих условиях рынка работа с клиентом становится более многогранной и стимулирует девелоперов к расширению форматов работы и многоканальности продаж.

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

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

## О компании Est-a-Tet

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

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

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

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

## Департамент проектного консалтинга компании Est-a-Tet

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

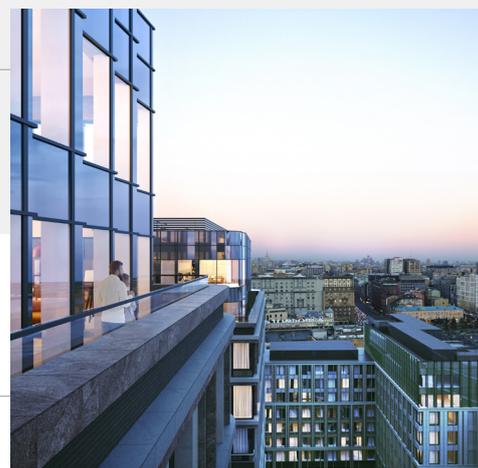
Роман Родионцев  
Директор департамента  
проектного консалтинга Est-a-Tet

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

Новостройки

Вторичная  
недвижимость

Коммерческая  
недвижимость



**SPN24.RU**

СЕРВИС ПРОДАЖ НОВОСТРОЕК

[www.spn24.ru](http://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](mailto:info@spn24.pro)

+7 (499) 709 709 5

[www.spn24.ru](http://www.spn24.ru)

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

 8 [495] 223 88 88

 [info@estatet.ru](mailto:info@estatet.ru)

 [estatet.ru](http://estatet.ru)