

КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА. ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ.

ИТОГИ ЗИМА 2023-2024

ПРОГНОЗ НА ВЕСНУ 2024

Intermark Городская недвижимость - ООО «Интермарк Городская Недвижимость»

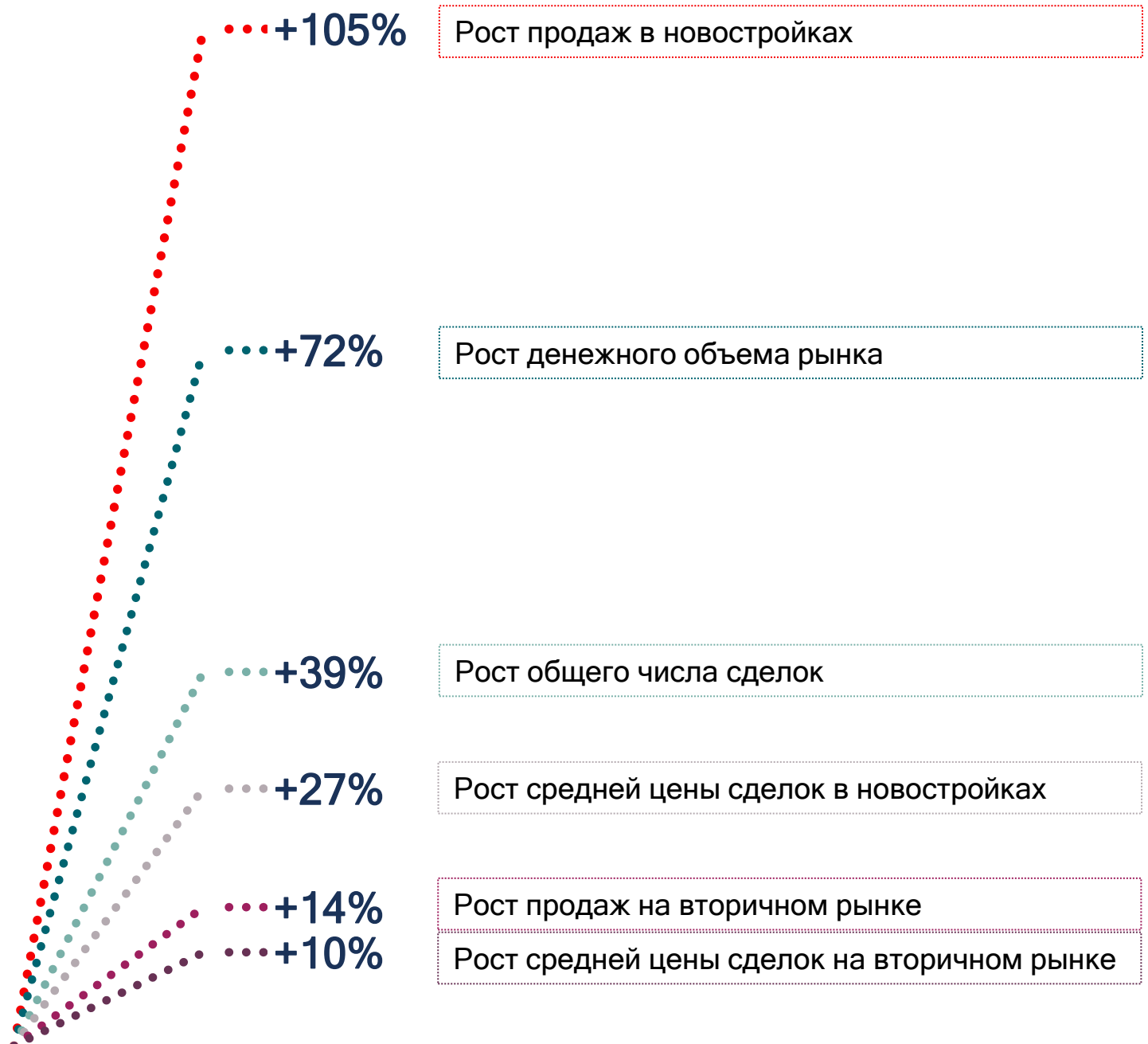
25.03.2024 г.

Зима 2024 / Зима 2023

Рост по всем показателям продаж на первичном и вторичном рынке.

Основные показатели рынка

Как изменилось число сделок, общая стоимость продаж и цены первичного и вторичного рынка элитного жилья Москвы





Наибольший рост спроса
среди новостроек - в районах Дорогомилово,
Хамовники и Раменки

Основные показатели рынка

Прирост числа первичных и вторичных сделок с элитной жилой
недвижимостью (зима 2024 / зима 2023) в разрезе районов

Прирост
от 40% и до 7 раз
по числу сделок



Прирост
от 10% и до 33% по
числу сделок



93 млрд рублей
общая стоимость элитной жилой недвижимости,
которую приобрели зимой 2023-2024 гг.

Основные показатели рынка

- Общее число сделок в элитных новостройках прошедшей зимой 2023-2024 гг. составило 246 ед., на вторичном рынке число транзакций превысило 370. **В совокупности было реализовано более 620 элитных квартир и апартаментов совокупной стоимостью около 93 млрд рублей (более 1 млрд долл. США).**
- Зима 2023-2024 гг. оказалось непростой как для первичного, так и для вторичного рынка элитной жилой недвижимости Москвы. По сравнению с осенью в обоих сегментах было замечено снижение числа транзакций. Пиковые значения продаж как по квартирам от собственников на вторичном рынке, так и от девелоперов пришлись на осенние месяцы и отчасти на декабрь 2023 года, впоследствии в начале 2024 года последовало сокращение активности обоих рынков.

Статистика первичного и вторичного рынка элитного жилья в части основных показателей реализации

						ФАКТ	ПРОГНОЗ
Рынок	Ед. изм.	Зима 2022-2023	Весна 2023	Лето 2023	Осень 2023	Зима 2023-2024	Весна 2024
Первичный рынок							
Число сделок	ед.	120	188	337	456	246	280
Общая площадь сделок	кв.м	13 856	21 225	39 552	54 595	31 189	35 867
Суммарная стоимость	млрд руб.	14	25	43	70	41	46
Средняя цена	руб./кв.м	1 039 000	1 178 000	1 087 000	1 282 000	1 315 000	1 283 000
Средняя стоимость	руб./лот	120 000 000	133 000 000	128 000 000	154 000 000	167 000 000	164 000 000
Вторичный рынок							
Число сделок	ед.	328	416	434	458	375	440
Общая площадь сделок	кв.м	52 949	67 623	65 881	69 658	63 120	72 587
Суммарная стоимость	млрд руб.	40	54	53	57	52	61
Средняя цена	руб./кв.м	746 000	798 000	805 000	814 000	818 000	839 000
Средняя стоимость	руб./лот	120 000 000	130 000 000	122 000 000	124 000 000	138 000 000	138 000 000
Итого первичный и вторичный							
Число сделок	ед.	448	604	771	914	621	720
Суммарная стоимость	млрд руб.	54	79	96	127	93	107
Соотношение сделок на рынке							
Первичный рынок		27%	31%	44%	50%	40%	39%
Вторичный рынок		73%	69%	56%	50%	60%	61%

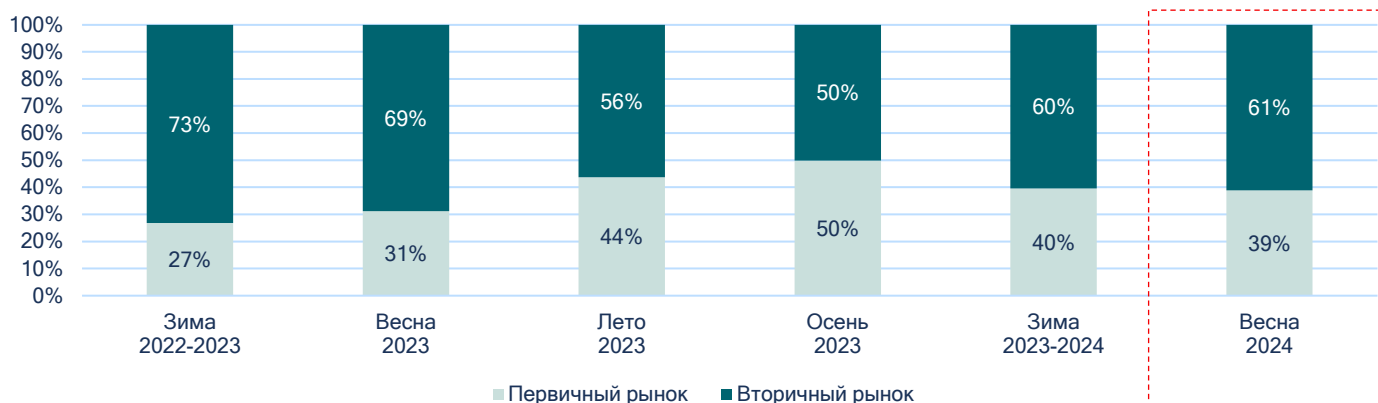
60%

составила доля вторичных сделок в общей структуре спроса на рынке элитной жилой недвижимости Москвы

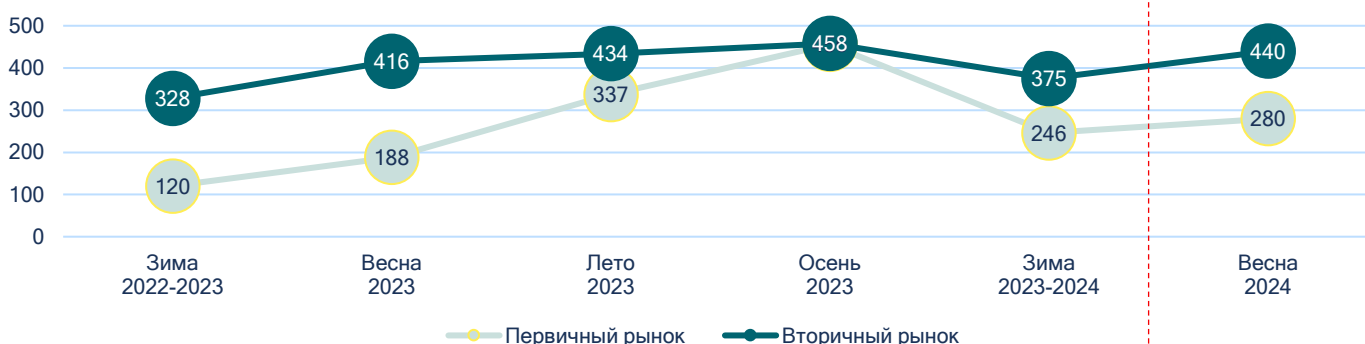
Спрос в разрезе двух сегментов

- В общей структуре сделок, вторичные продажи преобладают над первичными и занимают **до 60% совокупного рынка** по итогам февраля 2024 года.
- Фаворитами у покупателей среди районов на вторичном рынке стали Хамовники, Пресненский район и Раменки (**50% всех сделок прошедшей зимой**).
- Выбор покупателей на первичном рынке - Хамовники, Пресненский район и Дорогомилово на третьем месте (**66% всего спроса в новостройках**).
- Основной объем продаж пришёлся на элитную квартальную застройку - более половины рыночного спроса.
- На протяжении последнего года доля продаж вторичного рынка сокращалась - максимальное значение показателя было отмечено зимой 2022-2023 гг. (**73%**), минимальное - прошлой осенью (**50%**).
- В абсолютных значениях число вторичных сделок превышало продажи в элитных новостройках. **В начале прошлого года на 1 сделку в новостройках приходилось до 2-3 на «вторичке»**. Исключением стала осень, когда был установлен недолгий, но абсолютный паритет двух сегментов. Надо отметить, что осенние месяцы стали наиболее «урожайными» - суммарно было выкуплено более 900 элитных квартир и апартаментов.

Соотношение первичного и вторичного рынка элитной жилой недвижимости по числу сделок, %



Динамика сделок на первичном и вторичном рынке элитной жилой недвижимости, ед.



В 2 раза

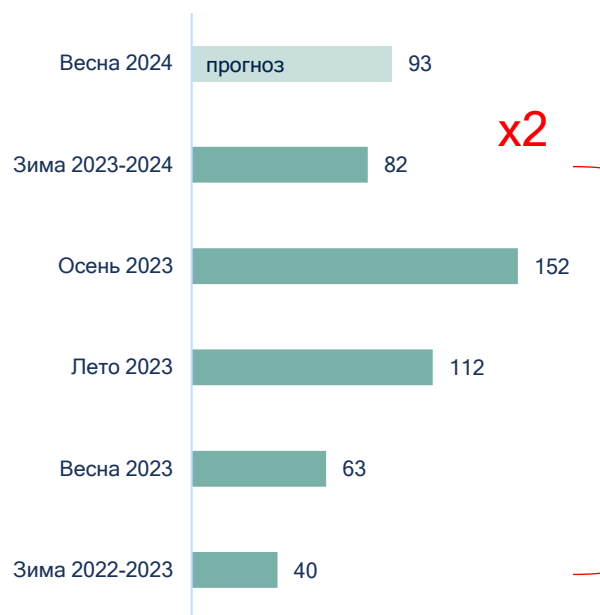
увеличилось число первичных сделок по сравнению с прошлой зимой

Спрос в разрезе двух сегментов

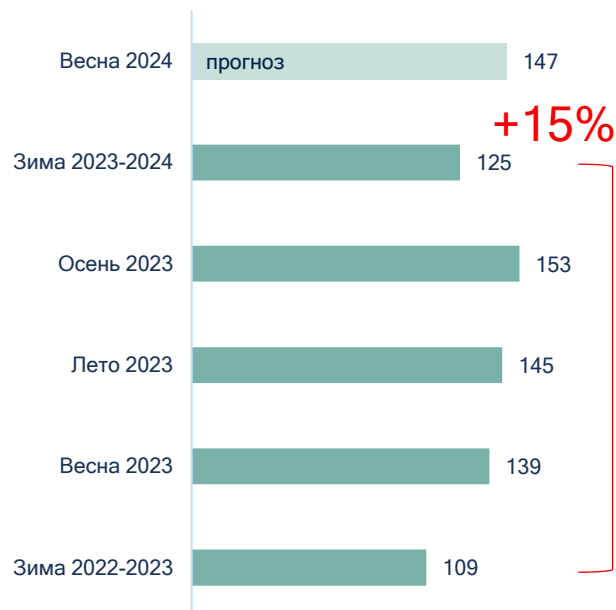
- Последний год можно считать временем активного восстановления первичного рынка элитной жилой недвижимости Москвы - сопоставление двух зимних сезонов показывает значительную положительную динамику (**средний темп продаж увеличился более чем в 2 раза - с 40 ед./мес. и до 82 ед./мес.**).
- Такая активность рынка, безусловно, сказалась и на ценах. **В целом за год средние цены сделок в новостройках повысились не только благодаря плановым изменениям прайс-листов, но и за счет более крупных продаж**, которые имели место в последние месяцы 2023 года. Это подтверждается динамикой среднего бюджета сделки - до 167 млн руб./лот прошедшей зимой, тогда как год назад данный показатель достигал только 120 млн руб.

- Прогноз на весну 2024 года благодаря активизации крупных капиталов, продажам квартир для объединения в новостройках (в целом активизации основной целевой аудитории семейных покупателей) можно оценивать как оптимистичный - **продолжится рост по числу сделок и он составит в среднем до 15% к зимним месяцам.**
- Средняя цена 1 кв.м ближайшей весной за счет сохранения сезонных скидок **останется на близком уровне от текущих цен.**
- Весеннюю активизацию рынка должны поддержать в том числе и официальные **старты продаж новых проектов первичного рынка.**

Среднемесячное число продаж на первичном рынке, ед./мес.



Среднемесячное число продаж на вторичном рынке, ед./мес.

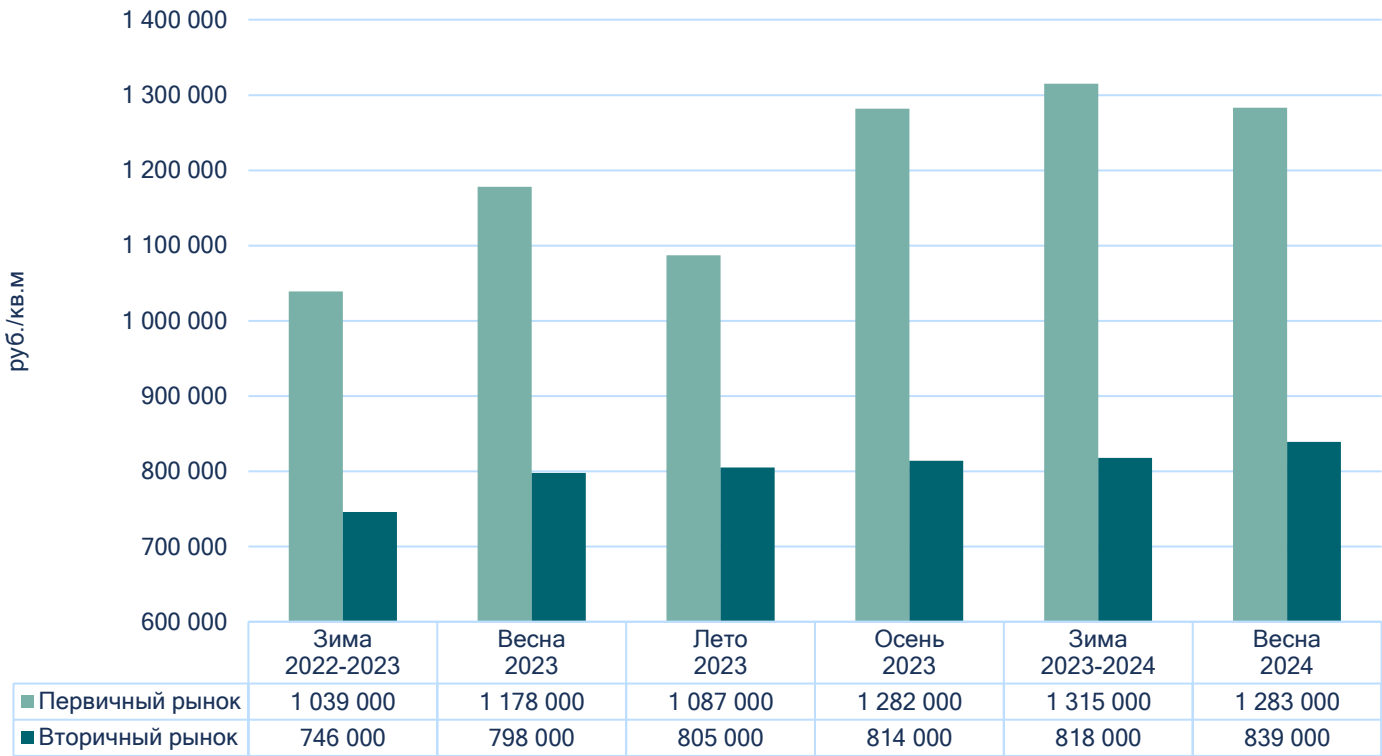




Более 50%
первичных сделок - это продажи в проектах
квартальной застройки

Основные показатели рынка

Динамика цен на первичном и вторичном рынке элитной жилой недвижимости, руб./кв.м



Динамика структуры первичного рынка - типологии застройки

						ФАКТ	ПРОГНОЗ
		Зима 2022-2023	Весна 2023	Лето 2023	Осень 2023	Зима 2023-2024	Весна 2024
абс. значения							
Типология застройки							
Клубные дома		24	39	62	93	56	62
Квартальная застройка		68	109	175	190	127	146
Точечная застройка		20	31	47	121	42	48
Небоскребы		8	9	53	52	21	24

в %

Типология застройки							
Клубные дома		20%	21%	18%	20%	23%	22%
Квартальная застройка		57%	58%	52%	42%	52%	52%
Точечная застройка		17%	16%	14%	27%	17%	17%
Небоскребы		7%	5%	16%	11%	9%	9%

Консультант:

Intermark Real Estate

ООО «Интермарк Городская Недвижимость»

Офис продаж в Москве:

Москва, Барыковский пер., д. 2, 4й этаж

T: +7-495-252-00-99

E: sales@intermarkrealestate.ru

Офис в Московской области:

Бизнес-центр «Riga Land» стр. 5, под. 3, офис 207

T: +7-495-023-89-22

Офис аренды в Москве:

Москва, Кропоткинский пер., д. 7, стр. 1

T: +7-495-252-00-99