

INTERMARK

Городская
Недвижимость

Итоги II квартала 2024 года

на рынке премиального
жилья Москвы

+7(495)-252-00-99

[Intermark.ru](https://intermark.ru)

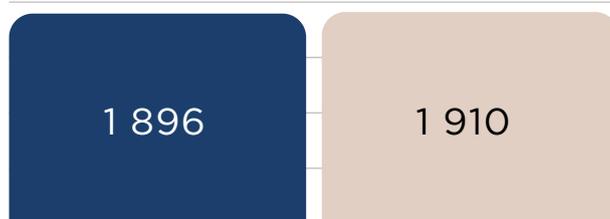
Основные тенденции рынка

Количество сделок

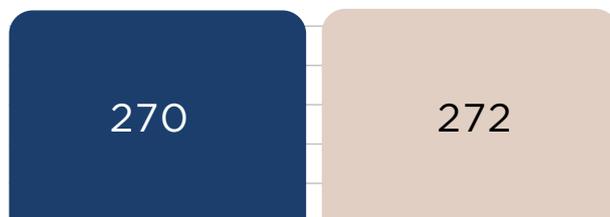
С начала 2024 года на первичном и вторичном рынке премиальной жилой недвижимости г. Москвы было заключено **1 910 сделок, что эквивалентно порядка 272 тыс. кв.м.**

По сравнению с аналогичным периодом прошлого года объем спроса остался практически без изменений – рост совокупного количества сделок составил около 1%.

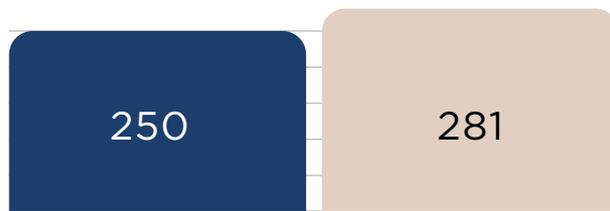
Объем продаж, ед.



Объем продаж, тыс. кв.м.



Объем продаж, млрд руб.



■ январь-сентябрь 2023
■ январь-сентябрь 2024

Объем продаж

Суммарный объем продаж на первичном и вторичном рынках недвижимости в январе-сентябре 2024 года составил **281 млрд руб. – на 12% больше**, чем в 2023 году.

280

 млрд руб.

Общий объем сделок на первичном и вторичном рынках элитного жилья Москвы в 2024 году

Основные тенденции рынка

Наибольший интерес покупателей в 2024 году был отмечен на вторичном рынке. Общее число сделок в элитных новостройках с начала 2024 гг. составило 856 ед., тогда как на вторичном рынке – 1 054, т.е. на 23% больше.

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

| Рынок | Ед. изм. | Q1 2023 | Q2 2023 | Q3 2023 | Q4 2023 | Q1 2024 | Q2 2024 | Q3 2024 |
|-------------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Первичный рынок | | | | | | | | |
| Число сделок | ед. | 137 | 210 | 399 | 416 | 211 | 367 | 278 |
| Доля ипотечных сделок | % | 12% | 16% | 9% | 13% | 4% | 4% | 3% |
| Общая площадь сделок | кв.м | 15 890 | 24 881 | 48 753 | 48 712 | 24 961 | 43 536 | 33 783 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 18 | 30 | 57 | 66 | 29 | 61 | 49 |
| Средняя цена | руб./кв.м | 1 153 000 | 1 198 000 | 1 170 000 | 1 358 000 | 1 174 000 | 1 403 000 | 1 454 000 |
| Средняя стоимость | руб./лот | 134 000 000 | 142 000 000 | 143 000 000 | 159 000 000 | 139 000 000 | 166 000 000 | 177 000 000 |
| Вторичный рынок | | | | | | | | |
| Число сделок | ед. | 299 | 414 | 437 | 502 | 310 | 384 | 360 |
| Общая площадь сделок | кв.м | 49 719 | 64 811 | 65 916 | 78 143 | 56 598 | 59 587 | 53 280 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 38 | 53 | 54 | 65 | 47 | 48 | 47 |
| Средняя цена | руб./кв.м | 767 000 | 811 000 | 826 000 | 832 000 | 828 000 | 800 000 | 886 000 |
| Средняя стоимость | руб./лот | 128 000 000 | 127 000 000 | 125 000 000 | 130 000 000 | 151 000 000 | 124 000 000 | 131 000 000 |
| ИТОГО (Первичный и вторичный) | | | | | | | | |
| Число сделок | ед. | 436 | 624 | 836 | 918 | 521 | 751 | 638 |
| Суммарная стоимость | млрд руб. | 56 | 82 | 112 | 131 | 76 | 109 | 96 |
| Соотношение сделок на рынке | | | | | | | | |
| Первичный рынок | % | 31% | 34% | 48% | 45% | 40% | 49% | 44% |
| Вторичный рынок | % | 69% | 66% | 52% | 55% | 60% | 51% | 56% |

В совокупности было реализовано 1 910 элитных квартир и апартаментов совокупной стоимостью около 281 млрд рублей (порядка 3 млрд долл. США). По сравнению с аналогичным периодом в прошлом году данный показатель на первичном рынке снизился на 8%, на вторичном рынке отмечено незначительное изменение на +1%.

Новые проекты

С начала 2024 года премиальный рынок недвижимости г. Москвы **пополнился 8 новостройками** в Пресненском районе, на Арбате, а так же в Замоскворечье и в районе Хамовников. Суммарно в них запроектировано **1 300 квартир и апартаментов** общей площадью более 160 тыс.кв.м.

В прошлом году девелоперы открыли продажи в 12 новых ЖК на 1 600 квартир.

Интересно, что две трети новых квартир, которые поступили на рынок (порядка 900 лотов) имеют ценообразование **ниже среднерыночного уровня** благодаря своему масштабу и расположению в активно развивающихся локациях центра города.

Комплекс клубных особняков Kamі



Жилой комплекс «Татарская, 35»



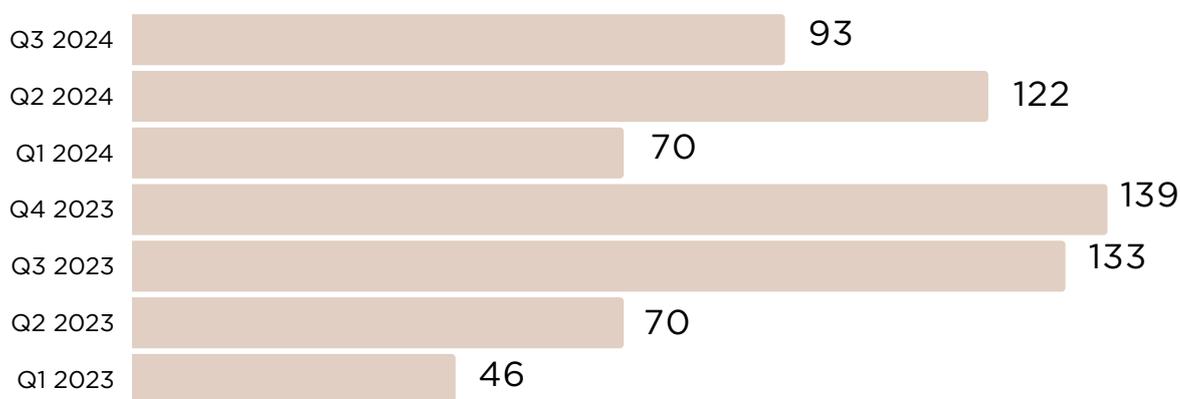
Город-парк «Фрунзенская набережная»



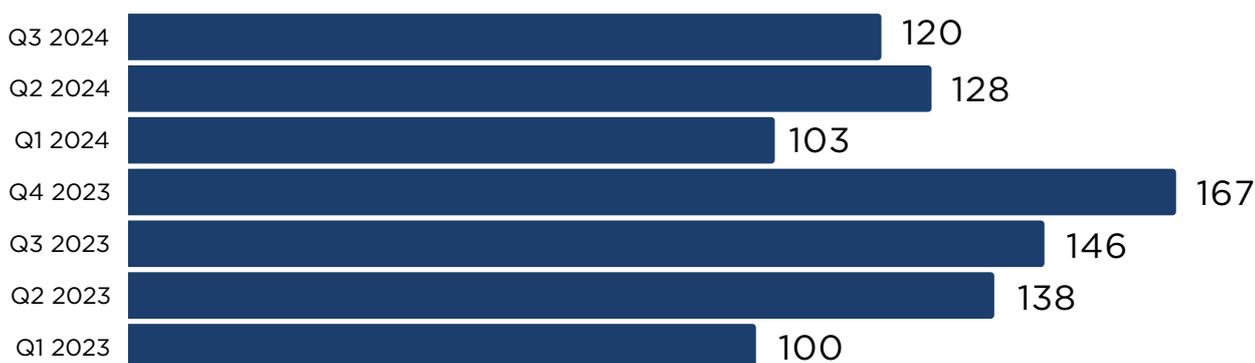
Темп продаж

Последний год можно считать временем активного восстановления первичного рынка элитной жилой недвижимости Москвы – сопоставление данных за период с января по сентябрь в 2023 и 2024 годов показывает заметную положительную динамику (**средний темп продаж увеличился на 14% – с 83 ед./мес. и до 95 ед./мес.**)

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



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



95 и 117

сделок ежемесячно
заключалось на первичном
и вторичном рынках элитного
жилья

Спрос в разрезе двух сегментов

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



На протяжении года доля продаж вторичного рынка сокращалась – максимальное значение показателя было отмечено в I квартале 2024 гг. (**60%**), минимальное – во II квартале 2024 года (**51%**).

В общей структуре сделок, вторичные продажи преобладают над первичными и занимают **56% совокупного рынка** по итогам сентября 2024 года.

56%

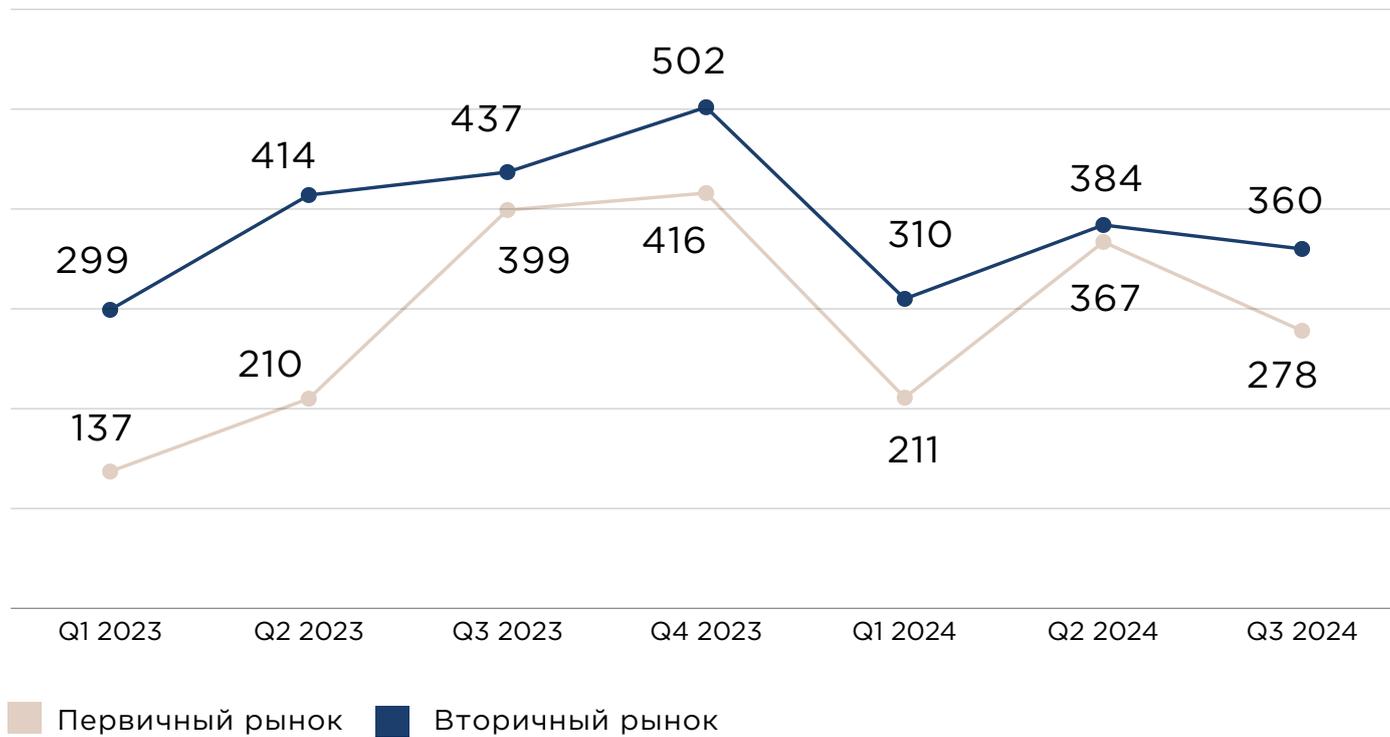
Доля продаж на вторичном рынке элитного жилья в январе - сентябре 2024 года

Фаворитами у покупателей среди районов на вторичном рынке стали **Хамовники, Пресненский район и Раменки** (около 50% всех сделок).

Выбор покупателей на первичном рынке – **Хамовники, Пресненский район и Дорогомилово** на третьем месте (63% всего спроса в новостройках).

Динамика и бюджеты сделок

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



В абсолютных значениях число вторичных сделок превышало продажи в элитных новостройках. Наименьшая разница между этими сегментами отмечается весной 2024 года - соотношение было практически 1 к 1. Максимальная разница за год приходится на зиму 2024 года - 1,5 лота на вторичном рынке на каждый первичный лот.

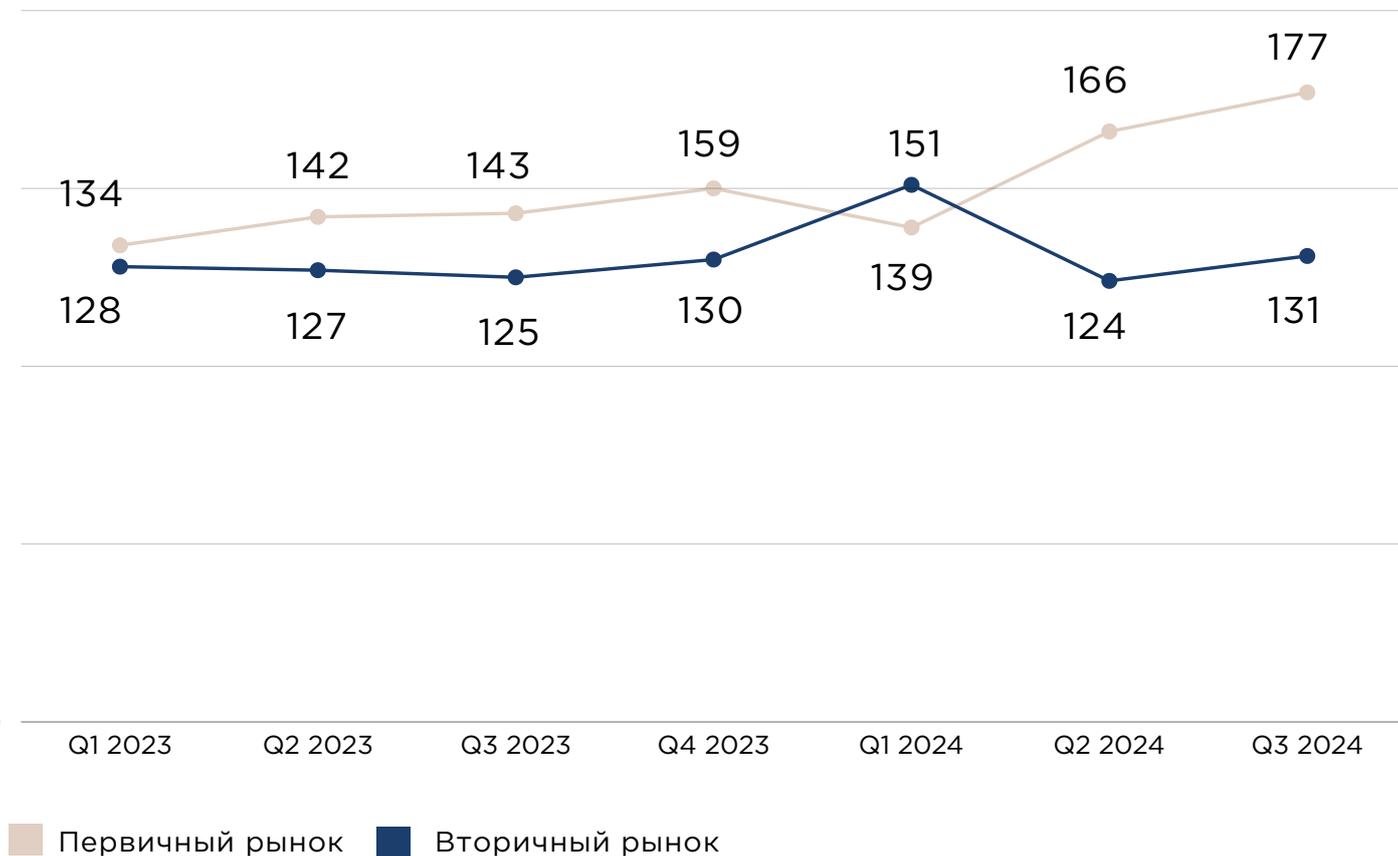
Активность рынка, безусловно, сказалась и на ценах.

150-180

млн руб. - средний бюджет сделок для рынка элитных новостроек за последние 12 месяцев

Динамика и бюджеты сделок

Бюджеты сделок на первичном и вторичном рынках, млн руб.

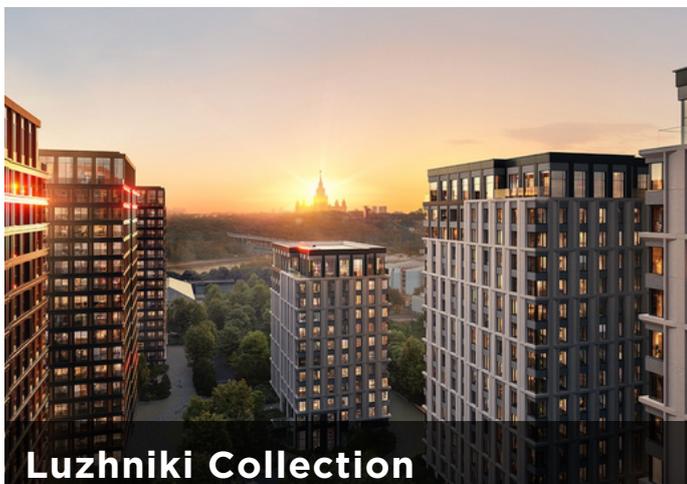


По сравнению с предыдущим кварталом показатель на первичном рынке вырос на 7%, на вторичном – на 6%.

По сравнению с III кварталом 2023 года средний бюджет сделки на первичном рынке вырос на 24%, на вторичном рынке – на 5%.

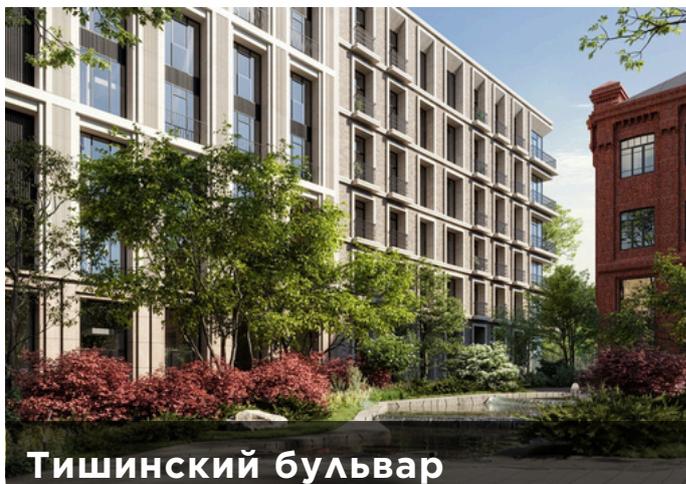
В целом за год средние цены сделок в новостройках повысились не только благодаря плановым изменениям прайс-листов, но и за счет более крупных продаж, которые имели место в 2024 году. Это подтверждается динамикой среднего бюджета сделки – до 177 млн руб./лот в этом году, тогда как год назад данный показатель достигал только 143 млн руб.

Лидеры продаж



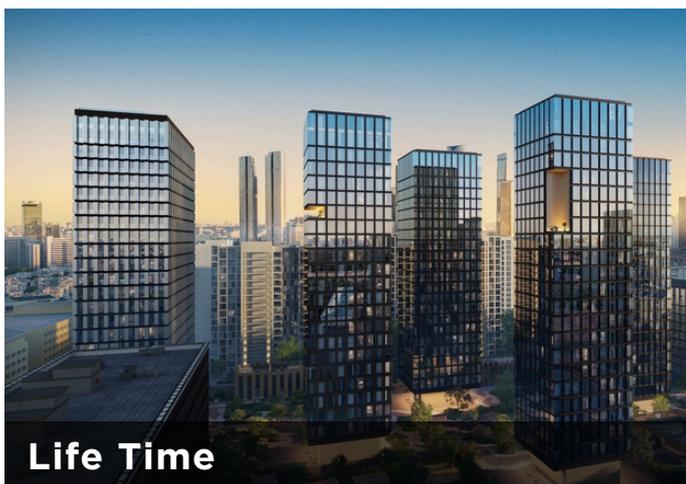
Luzhniki Collection

(Абсолют Недвижимость)



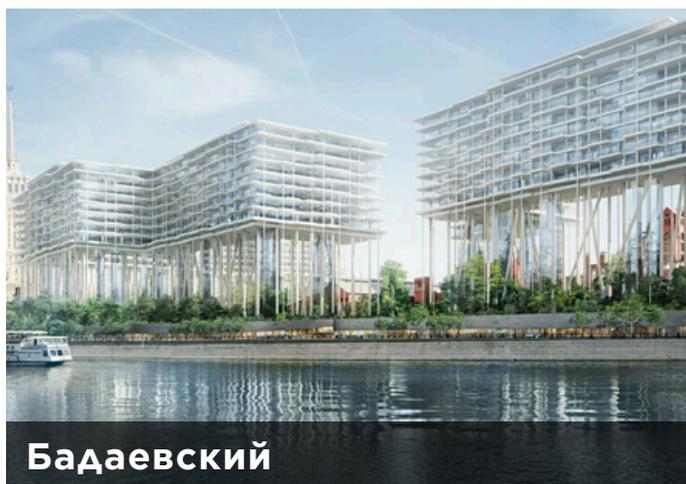
Тишинский бульвар

(Sminex)



Life Time

(Sminex)



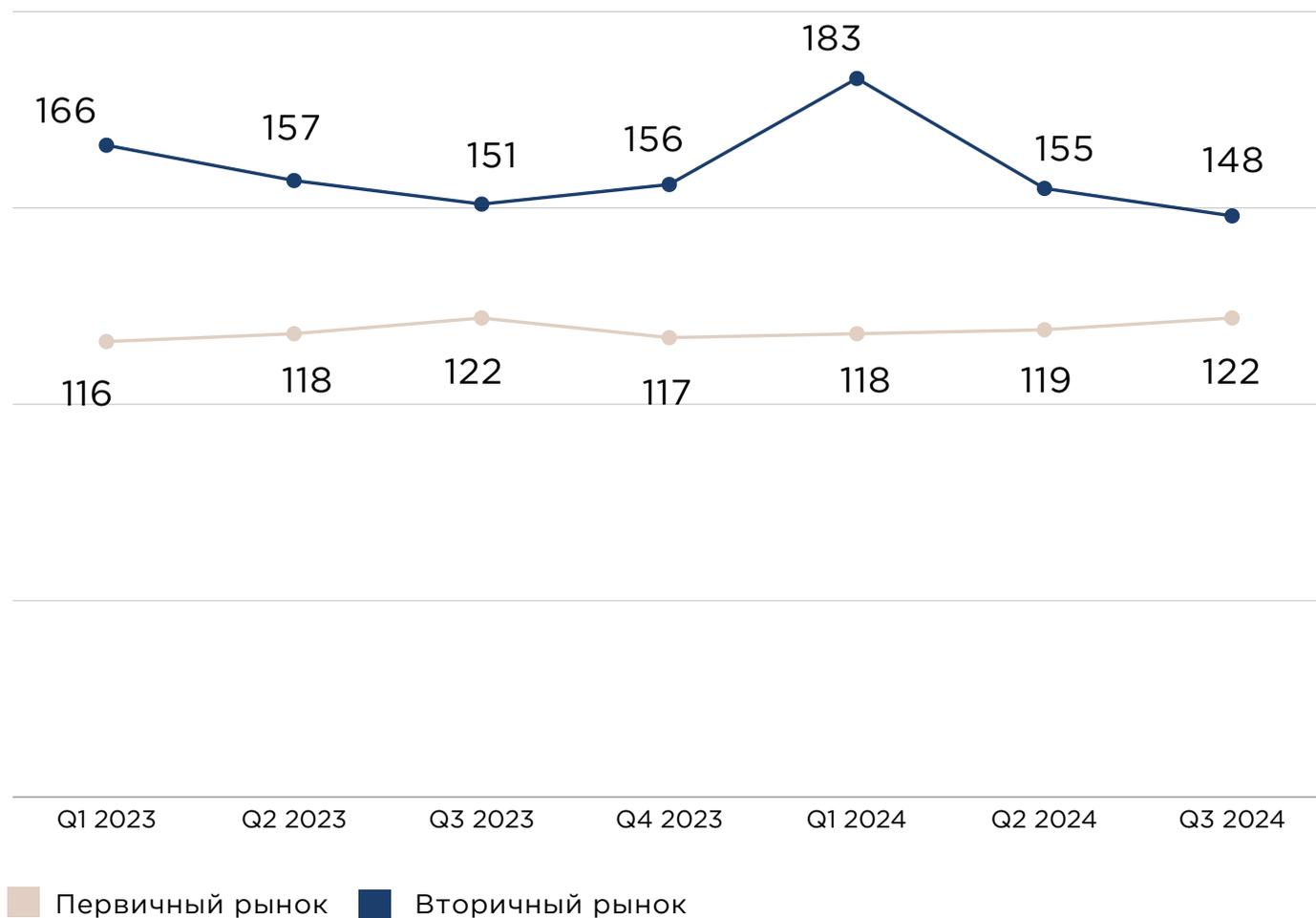
Бадаевский

(Capital Group)

ПОЛНЫЙ КАТАЛОГ НОВОСТРОЕК МОСКВЫ



Метражи сделок на первичном и вторичном рынках, кв. м



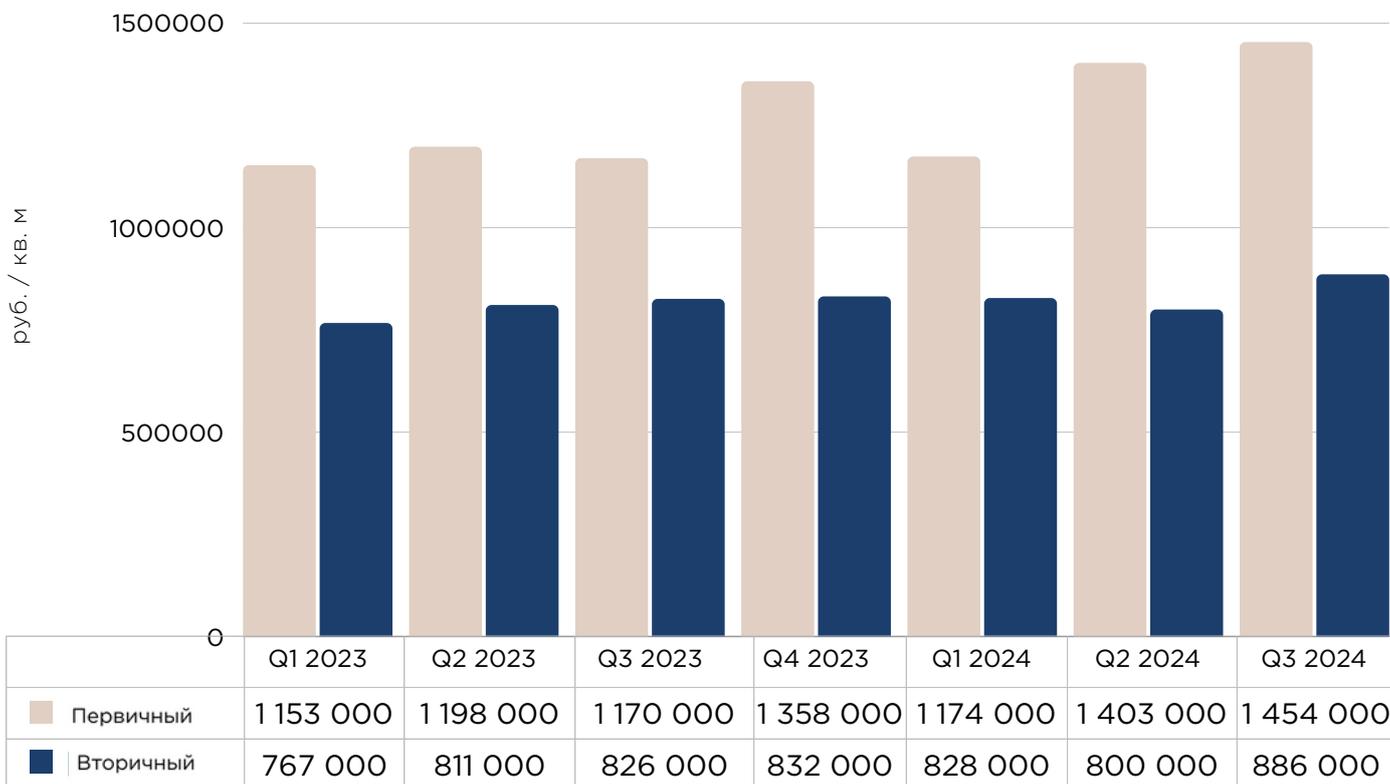
Средняя площадь сделки на первичном рынке в III квартале 2024 года составила **148 кв.м**, на вторичном рынке – **122 кв.м**.

По сравнению с предыдущим кварталом показатель на первичном рынке снизился на 5%, на вторичном – вырос на 3%.

По сравнению с III кварталом 2023 года средняя площадь сделки на первичном рынке снизилась на 2%, на вторичном рынке – осталась без изменений.

Динамика цен кв.м и типологии застройки

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



Типологии застройки. Первичный рынок

| ТИПОЛОГИЯ ЗАСТРОЙКИ в % | Q1 2023 | Q2 2023 | Q3 2023 | Q4 2023 | Q1 2024 | Q2 2024 | Q3 2024 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Типология застройки - первичный рынок | | | | | | | |
| Клубные дома | 9% | 11% | 16% | 12% | 9% | 7% | 12% |
| Квартальная застройка | 66% | 60% | 54% | 48% | 72% | 72% | 72% |
| Точечная застройка | 17% | 18% | 20% | 28% | 10% | 10% | 11% |
| Небоскребы | 7% | 10% | 11% | 12% | 9% | 10% | 5% |
| География рынка | | | | | | | |
| ЦАО | 83% | 88% | 89% | 84% | 77% | 89% | 63% |
| Вне ЦАО | 17% | 12% | 11% | 16% | 23% | 11% | 37% |

Основной объем продаж пришёлся на элитную квартальную застройку - порядка 72% рыночного спроса.

Исследования рынка и консалтинговые услуги



Дмитрий Халин
Генеральный директор

d.khalin@intermarkrealestate.ru



Кристина Томилина
Заместитель генерального
директора

k.tomilina@intermarkrealestate.ru



Анатолий Довгань
Директор департамента
мониторинга рынка
и оценки

a.dovgan@intermarkrealestate.ru