

РЫНОК ПРЕМИАЛЬНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ

Итоги 2024 года

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate



ОСНОВНЫЕ ИТОГИ И ЦИФРЫ 2024 ГОДА

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate

- В 2024 году загородный рынок премиальной жилой недвижимости продемонстрировал значительный рост спроса на коттеджи и земельные участки на основных популярных направлениях Подмосковья — **Рублёво-Успенском, Новорижском и Минском.**
- Общая стоимость приобретённой покупателями на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости составила 270 млрд рублей, что почти в два раза превышает показатель для 2023 года.
- Одним из ключевых трендов стало увеличение доли крупных продаж — загородных домов и земельных участков.



ОСНОВНЫЕ ИТОГИ И ЦИФРЫ 2024 ГОДА

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколковском и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate

- Объем предложения коттеджей в первичной продаже может хватить лишь на один год – в экспозиции остается 105 готовых домов, тогда как за последний год было их приобретено 110. Это указывает на высокий спрос на новые объекты и ограниченное предложение на рынке.
- Вторичный рынок в настоящее время по числу предложения коттеджей превышает первичный почти в 11 раз, что подчеркивает дефицит такого предложения со стороны застройщиков.
- Половина всех сделок на первичном и вторичном рынке приходится на Новорижское шоссе. Более трети спроса сосредоточено на Рублёво-Успенском направлении, а 10% — на Минском.



ОСНОВНЫЕ ИТОГИ И ЦИФРЫ 2024 ГОДА

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколковском и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate



Таким образом, загородный рынок премиальной жилой недвижимости демонстрирует уверенный рост по итогам 2024 года. Покупатели проявляют большой интерес к приобретению элитных коттеджей и земельных участков, особенно на популярных направлениях Подмосковья. Рынок характеризуется ограниченным предложением новых объектов, но широким выбором готовых вариантов на вторичном рынке.

Итоги 2024 года

РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

INTERMARK
Real Estate



Обзор первичного и вторичного рынка коттеджей и участков на Рублево-Успенском, Новорижском, Минском, Сколковском и Ильинском шоссе

Основные показатели спроса для первичного и вторичного рынка коттеджей

Первичный рынок	Ед. изм.	2023	2024
Число сделок	ед.	108	110
Общая площадь домов	кв.м	67 487	71 056
Общая площадь участков	сот.	1 769	2 414
Суммарная стоимость	млрд руб.	13	27
Средняя стоимость	млн руб./лот	116	250

Вторичный рынок	Ед. изм.	2023	2024
Число сделок	ед.	335	481
Общая площадь домов	кв.м	229 972	378 565
Общая площадь участков	сот.	8 996	14 729
Суммарная стоимость	млрд руб.	92	190
Средняя стоимость	млн руб./лот	274	396

- Основной объем продаж коттеджей на вторичном рынке пришелся на II и IV кварталы года, тогда основной спрос на первичном рынке сконцентрировался в рамках второго полугодия 2024 года.
- Общий прирост числа вторичных сделок за последний год – на 43%, на первичном рынке объем годового спроса в целом сохранился на прежнем уровне.
- В целом распределение сделок по итогам 2024 года – 19% на 81% в пользу вторичного рынка коттеджей
 - Суммарный объем продаж загородных домов по итогам 2024 года достиг 217 млрд рублей.

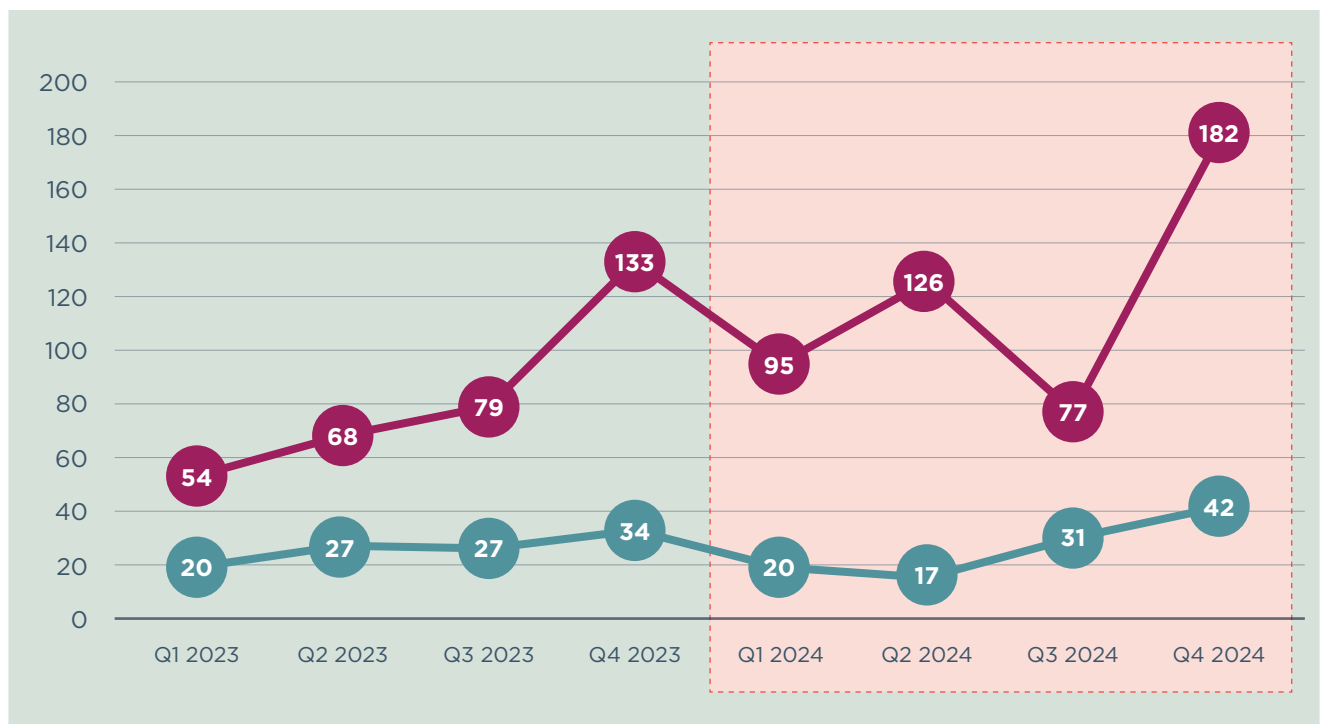
РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

СПРОС

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе



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



Первичный рынок Вторичный рынок

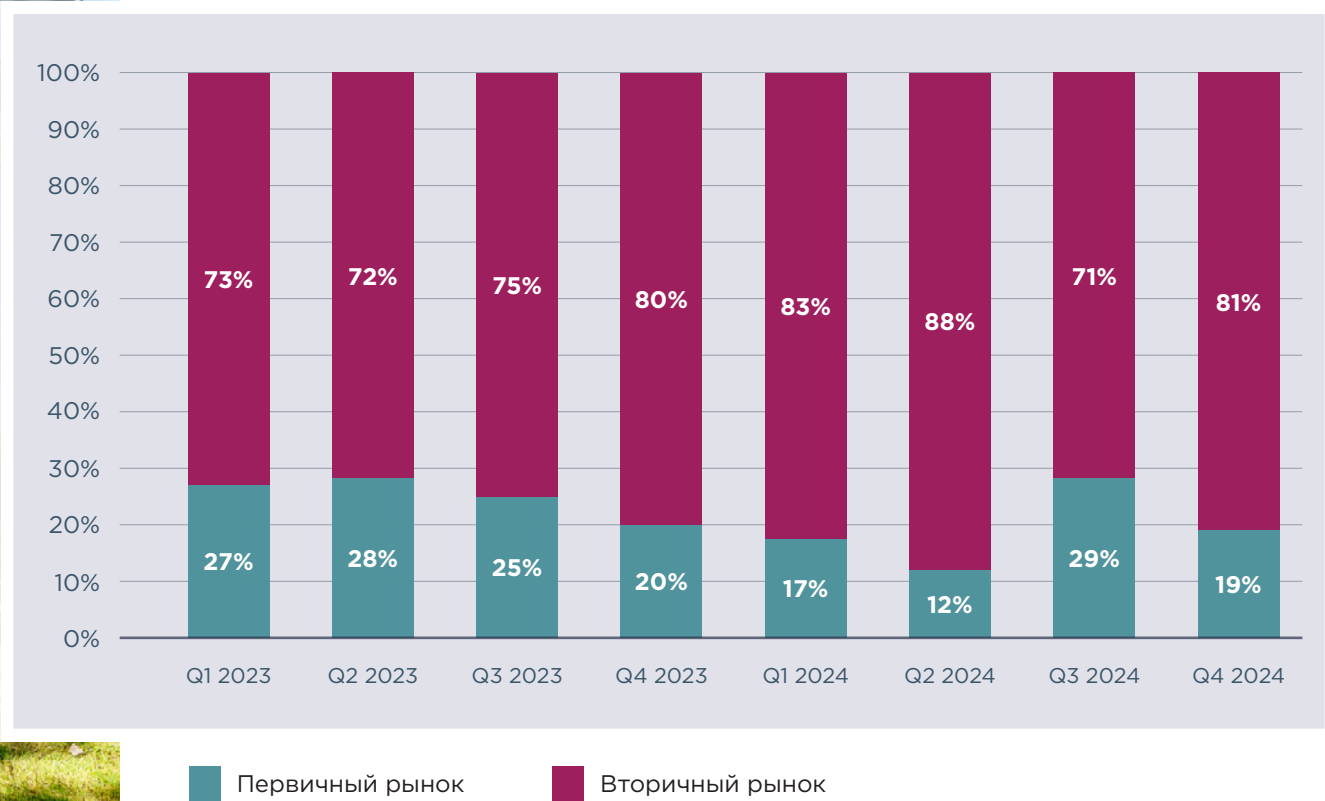
РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

СПРОС

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе



Соотношение первичного и вторичного рынка загородной элитной жилой недвижимости по числу сделок, % от общего количества



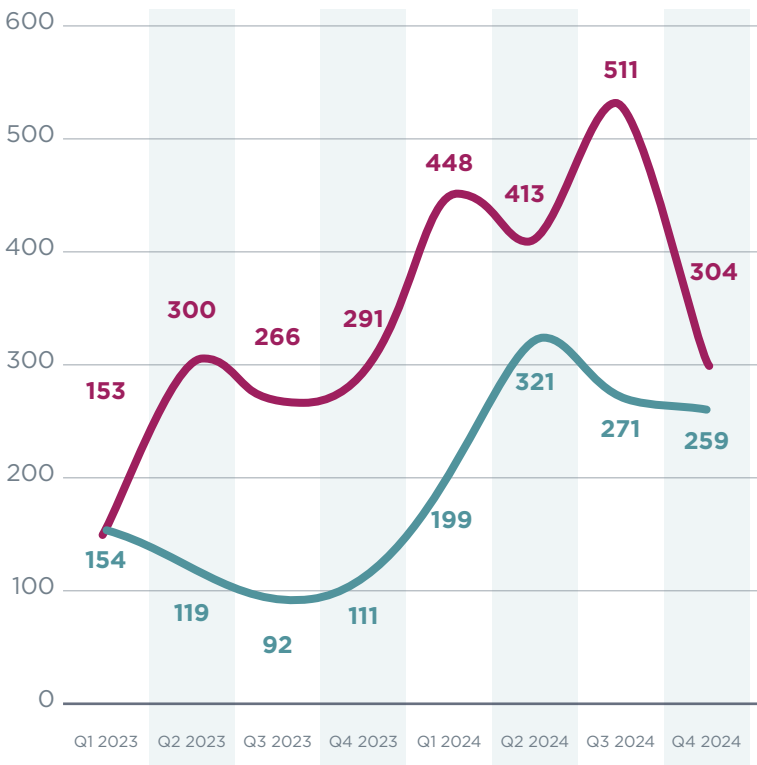
РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

СПРОС | продажи 2023 – 2024 годов

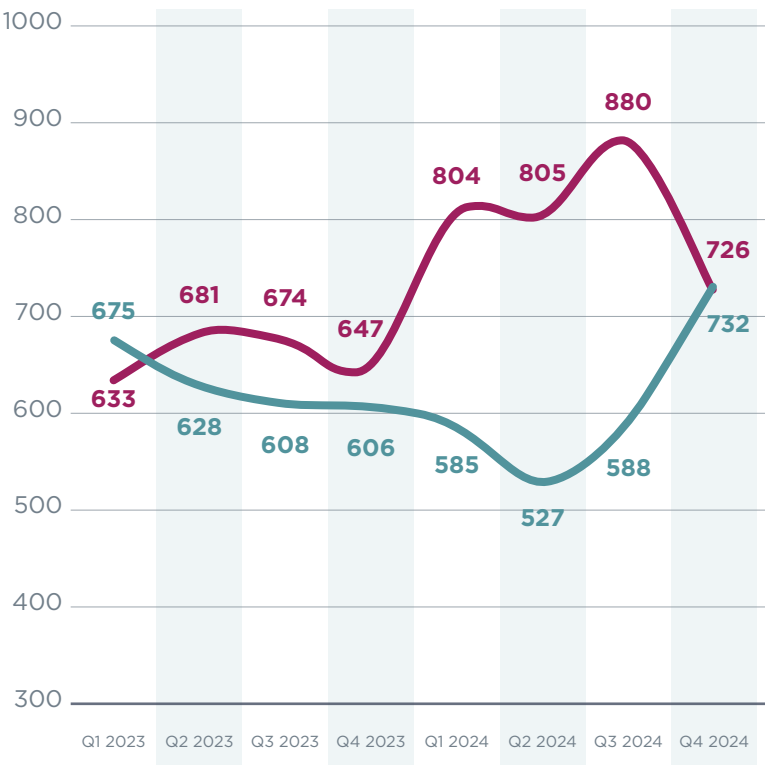
Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе



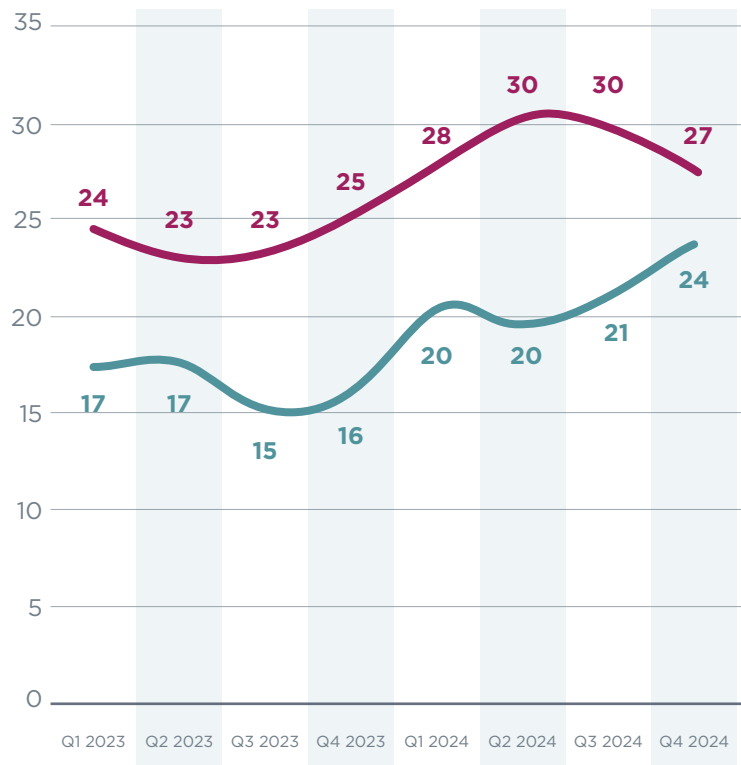
Средний бюджет сделок, млн руб.



Средняя площадь проданных домов, кв.м



Средняя площадь участков домовладений, сотки



■ Первичный рынок ■ Вторичный рынок

РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate

Текущее предложение коттеджей – первичный и вторичный рынок

Первичный рынок	янв.25
В продаже, ед.	105
Общая площадь домов, кв.м	74 749
Общая площадь участков, сот.	2 482
Суммарная стоимость, млрд руб.	40
Средняя стоимость, млн руб.	383

Вторичный рынок	янв.25
В продаже, ед.	1 141
Общая площадь домов, кв.м	1 069 528
Общая площадь участков, сот.	48 819
Суммарная стоимость, млрд руб.	649
Средняя стоимость, млн руб.	569

ИТОГО первичный и вторичный рынок	янв.25
В продаже, ед.	1 246
Суммарная стоимость, млрд руб.	689
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ	
Первичный рынок	8%
Вторичный рынок	92%
Соотношение – вторичный к первичному, раз	10,9

383 млн руб.

Средняя стоимость
загородного дома на первичном рынке
на начало 2025 года

Более 1,1 тыс. домов

Предлагается для покупки
на вторичном рынке

8%/92%

Соотношение предложения на первичном
и вторичном рынке на начало 2025 года

Итоги 2024 года

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Обзор первичного и вторичного рынка коттеджей и участков на Рублево-Успенском, Новорижском, Минском, Сколковском и Ильинском шоссе

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

СПРОС

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate

Основные показатели спроса для первичного и вторичного рынка земельных участков

Первичный рынок	Ед. изм.	2023	2024
Число сделок	ед.	143	210
Общая площадь участков	сот.	3 428	4 576
Суммарная стоимость	млрд руб.	13	21
Средняя цена 1 сотки	млн руб./сот.	3,9	4,6
Средняя стоимость	млн руб./лот	93	100

Вторичный рынок	Ед. изм.	2023	2024
Число сделок	ед.	120	136
Общая площадь участков	сот.	6 989	7 565
Суммарная стоимость	млрд руб.	22	32
Средняя цена 1 сотки	млн руб./сот.	3,1	4,2
Средняя стоимость	млн руб./лот	183	232

- Всего по итогам 2024 года на первичном рынке продажи земельных участков было реализовано 210 лотов, что обеспечило прирост относительно 2023 года на 47%. Максимальный объем продаж был отмечен в конце года в течение IV квартала – всего было приобретено 76 у застройщиков и ещё 54 – у собственников на вторичном рынке.
- Цена 1 сотки земли как для первичного, так и для вторичного рынка превысила 4 млн руб. В течение года была отмечена положительная динамика прироста цен для первичного рынка – если в начале года стоимость 1 сотки оценивалась в 4 млн руб., в конце года в рамках последних сделок данное значение уже превысило 5,3 млн руб. (+32%).
- В продаже на начало 2025 года находится менее 500 участков, при этом объем предложения распределён практически равномерно между первичным и вторичным рынком.

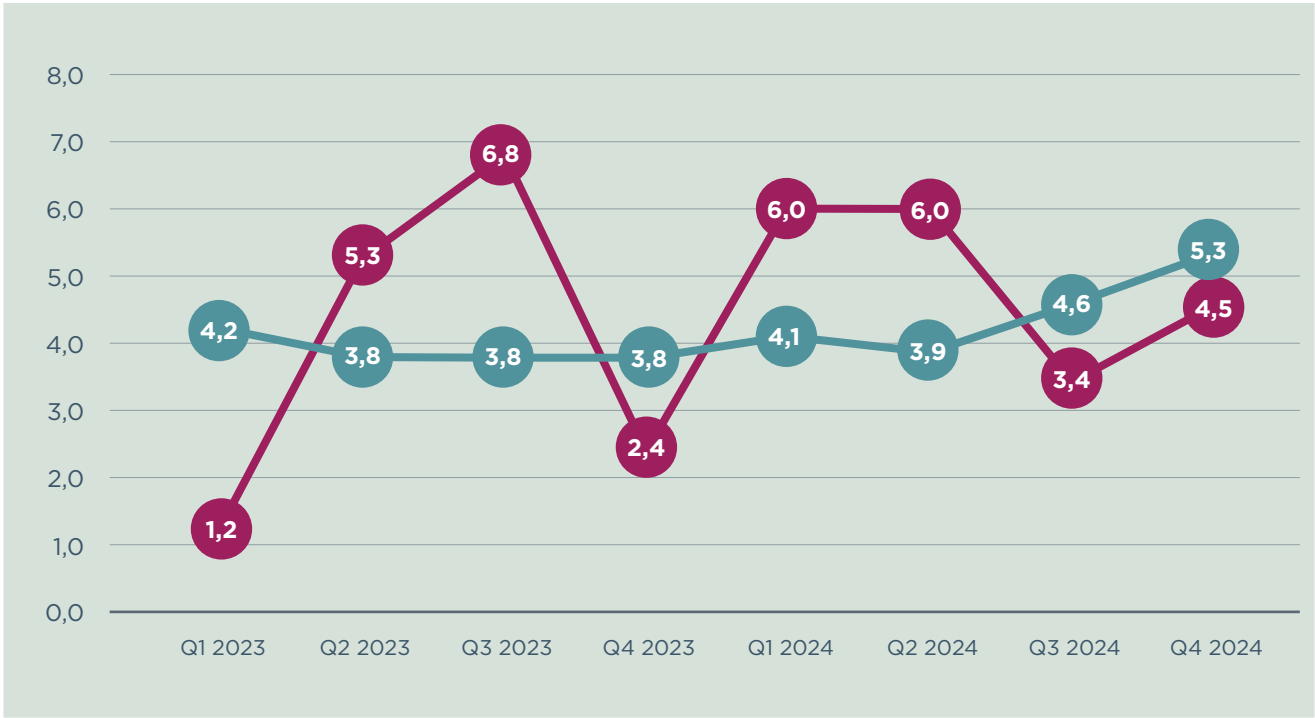
РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

СПРОС

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе



Динамика средней цены 1 сотки на первичном и вторичном рынке, млн руб.



Первичный рынок Вторичный рынок

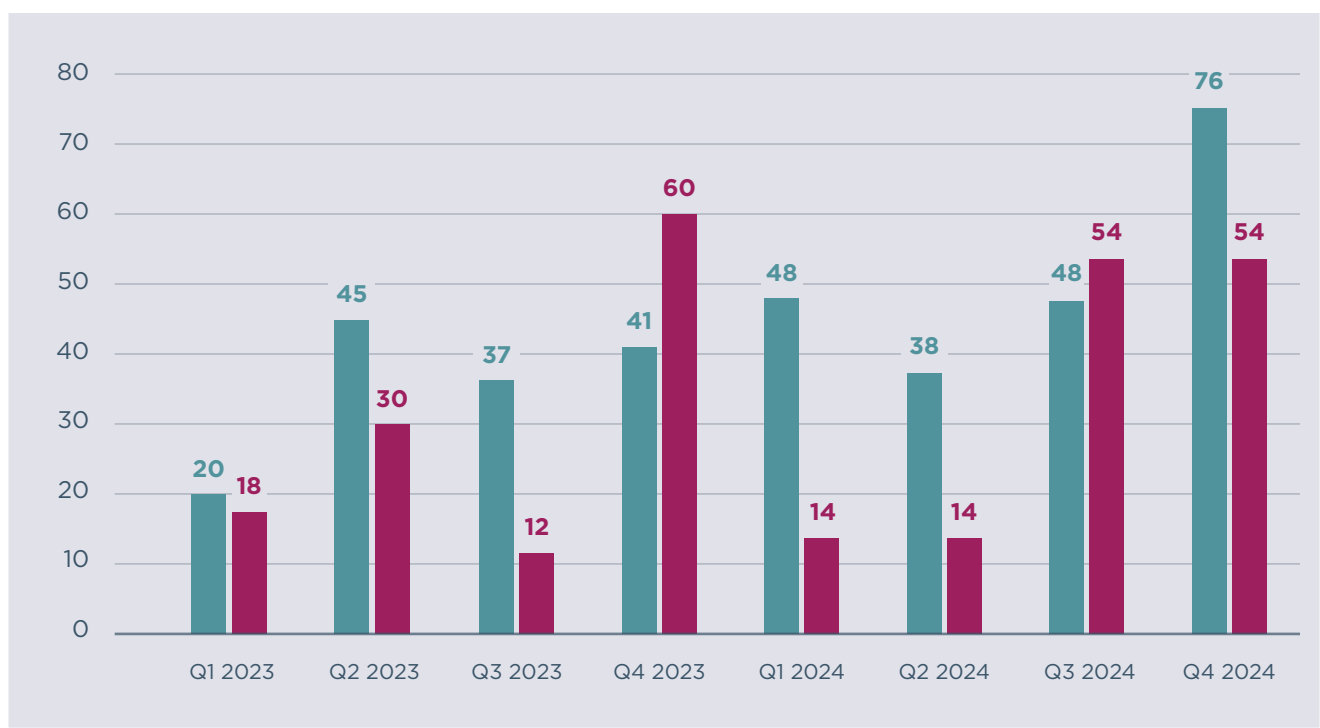
РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

СПРОС

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе



Динамика количества сделок с земельными участками
на первичном и вторичном рынке, сделок/квартал



Первичный рынок Вторичный рынок

РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколково и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate

Текущее предложение на первичном и вторичном рынке земельных участков

Первичный рынок	янв.25
В продаже, ед.	243
Общая площадь участков, сот.	6 179
Суммарная стоимость, млрд руб.	30
Средняя цена 1 сотки, млн руб.	4,9
Средняя стоимость, млн руб.	124

4,9 млн руб./сотка
Средняя цена 1 предложения земли
в коттеджных поселках на первичном рынке

Вторичный рынок	янв.25
В продаже, ед.	226
Общая площадь участков, сот.	28 181
Суммарная стоимость, млрд руб.	88
Средняя цена 1 сотки, млн руб.	3,1
Средняя стоимость, млн руб.	389

389 млн руб.
Средняя стоимость предложения
земельного участка на вторичном рынке

ИТОГО первичный и вторичный	янв.25
В продаже, ед.	469
Суммарная стоимость, млрд руб.	118
СООТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ	
Первичный рынок	52%
Вторичный рынок	48%
Соотношение – вторичный к первичному, раз	0,9

469 участков
Остается в продаже от собственников
и девелоперов на начало 2025 года

КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ

Обзор первичного и вторичного
рынка коттеджей и участков
на Рублево-Успенском,
Новорижском, Минском,
Сколковском и Ильинском шоссе

INTERMARK
Real Estate



Бренд Intermark существует на рынке элитного жилья с 1993 года, с момента зарождения премиальной недвижимости в России. Сегодня бренд охватывает все направления услуг в элитном сегменте: покупка, продажа и аренда квартир на рынке новостроек и вторичного жилья городского и загородного формата, включая как недвижимость для жизни, так и для инвестиций в Москве и за рубежом. На регулярной основе проводятся масштабные исследования рынка, оказываются консалтинговые услуги по сопровождению девелоперских проектов от подбора участков и создания концепций до финальных продаж в проекте. Компании под брендом Intermark работают как на территории России, так и в других странах, имея при этом широкий пул эксклюзивных зарубежных проектов напрямую от застройщиков. Клиентам также доступны услуги получения иностранного гражданства за инвестиции в недвижимость.



Дмитрий Халин

CEO, управляющий партнер
d.khalin@intermarkrealestate.ru



Нина Резниченко

Директор департамента продаж
загородной недвижимости
n.reznichenko@intermark.ru



Анатолий Довгань

Директор департамента
мониторинга рынка и оценки
a.dovgan@intermarkrealestate.ru



Юлия Ермолаева

Руководитель проектов
j.ermolaeva@intermarkrealestate.ru



Ольга Плиткина

Старший аналитик
o.plitkina@intermarkrealestate.ru

