



Итоги 2024 года на рынке премиального жилья Москвы

Новые проекты и лучшие дома | Спрос | Цены

Новые проекты-новостройки в 2024 году

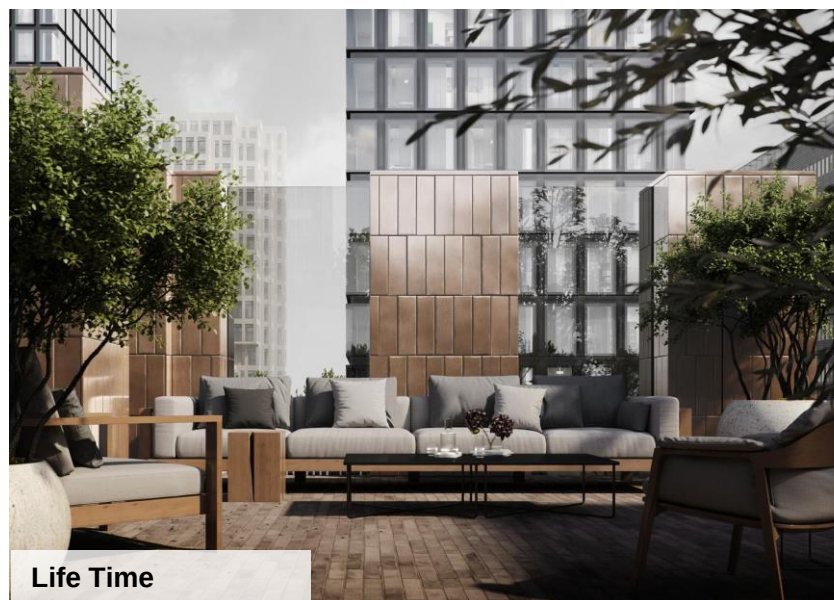
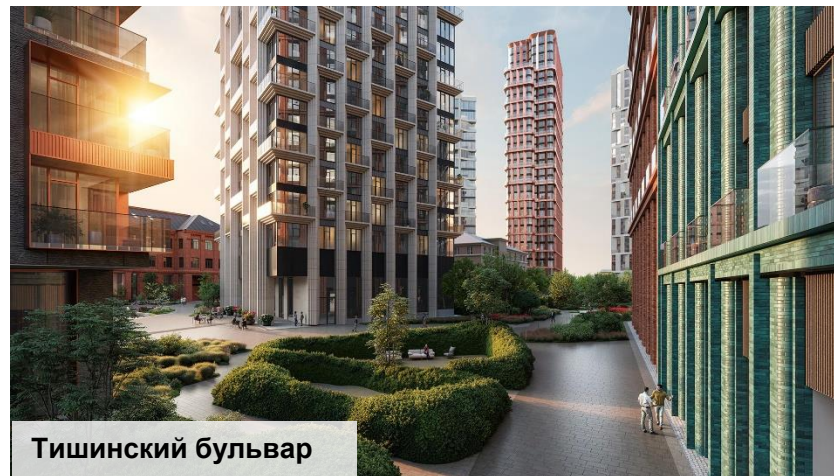
- Тишинский Бульвар (Пресненский)
- Annabel's (Остоженка)
- Cosmos Selection Arbat Apartments (Арбат)
- Империиум (Остоженка)
- KAMI (Замоскворечье)
- Phantom (Цветной бульвар)
- Никитский 6 (Арбат)
- Татарская 35 (Замоскворечье)
- Vesper Кутузовский (Дорогомилово)
- Дом Булошникова (Тверской)
- Садовническая 69 (Замоскворечье)
- Friday 37 (Замоскворечье)
- Усадьба Демидова (Басманный)
- Фрунзенская набережная (Хамовники)

+14 новых проектов и
+ 2 200 новых квартир в следующих районах:



Лидеры продаж по итогам 2024 года

- Collection Luzhniki
- «Тишинский бульвар»
- Life Time
- «Бадаевский»
- «Дом Дау»
- «Дом Франка»
- Vesper Кутузовский
- «Вишневый сад»
- Victory Park Residence
- «Фрунзенская набережная»



Тенденции на рынке

- **Объем продаж** на первичном и вторичном рынке элитного жилья Москвы по итогам первого полугодия 2024 года превысил 443 млрд руб., что на 56 млрд (+14%) больше в сравнении с прошлым годом.
- **Рост числа продаж в новостройках.** По итогам 2024 года отмечен прирост спроса на 10%. В то же время рынок вторичных продаж сократился на 8%.
- **Цены на рынке.** Годовое изменение в ценах новостроек составило +20%, тогда как для вторичного рынка изменение незначительное (в пределах +6%). В целом, последний год характеризуется стабильностью вторичного рынка, что означает достигнутый баланс спроса и предложения.

- **Новый ценовой рекорд.** Впервые за всё время наблюдения за рынком средняя цена сделок в новостройках превысила 1,7 млн руб./кв.м (по итогам IV квартала), что связано с крупными продажами в новых домах в ноябре и декабре 2024 года.
- **Популярными локациями** новостроек стали Пресненский район и Хамовники – в совокупности каждая вторая сделка на первичном рынке. В Дорогомилово – 17% всех сделок, прочие районы – до 5% рыночного спроса в каждом из районов.

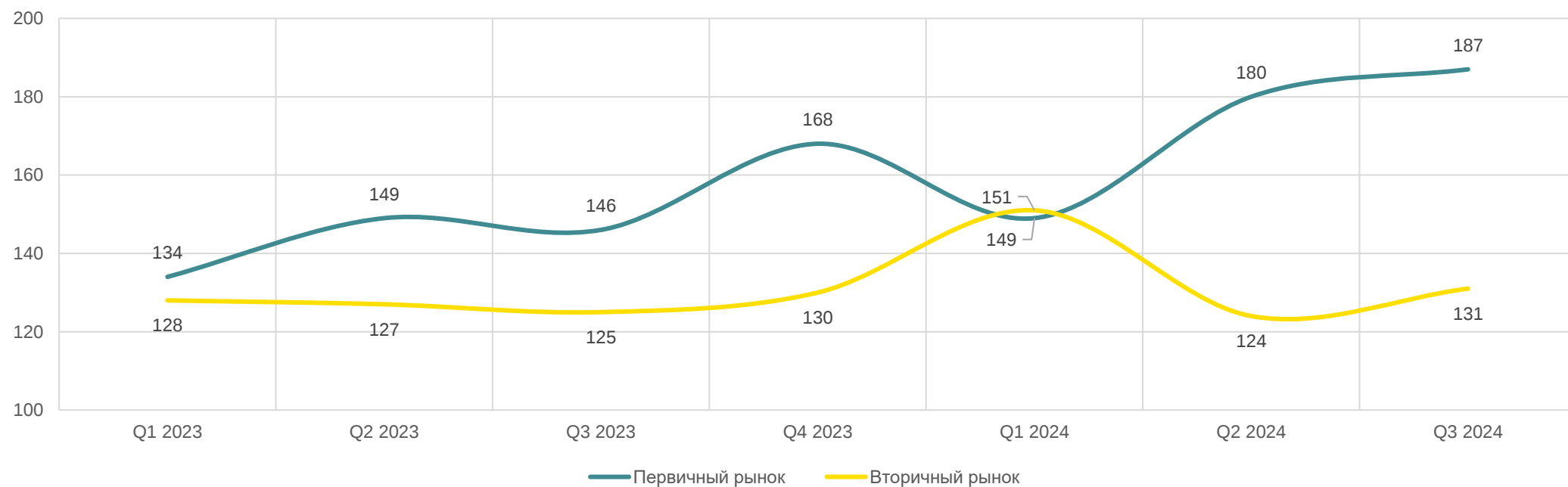


Спрос

Динамика | Бюджеты и цены | Популярные локации

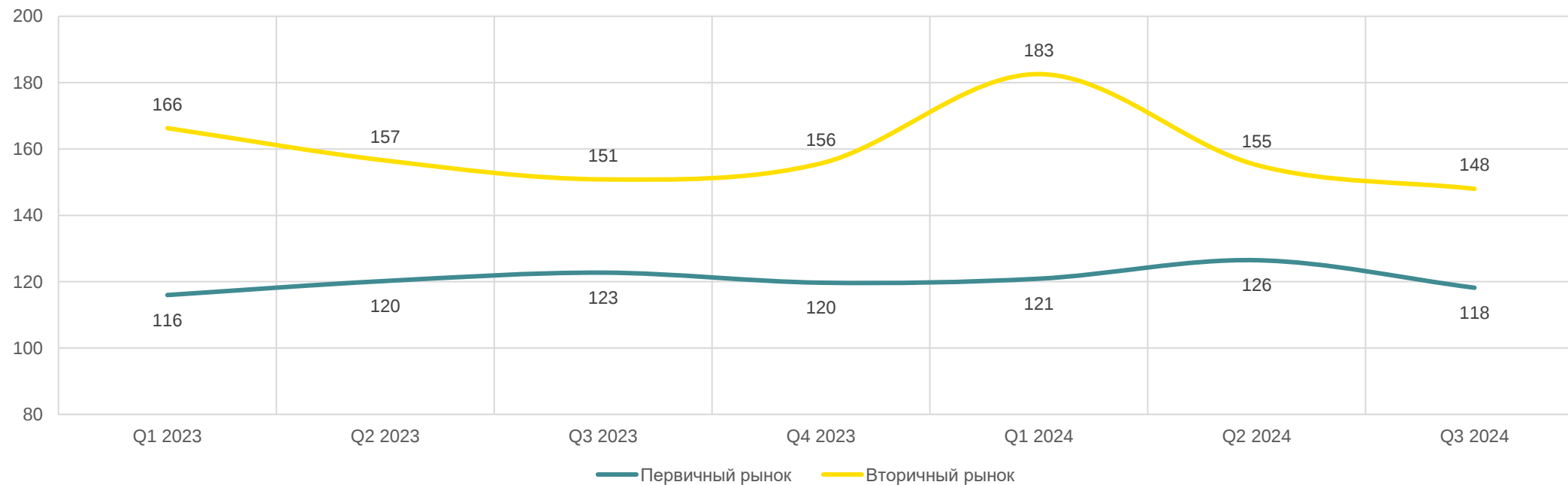
Спрос

Бюджеты сделок на первичном и вторичном рынке, млн руб.



Источник: Intermark Городская Недвижимость

Метражи сделок на первичном и вторичном рынке, млн руб.



Источник: Intermark Городская Недвижимость

Спрос

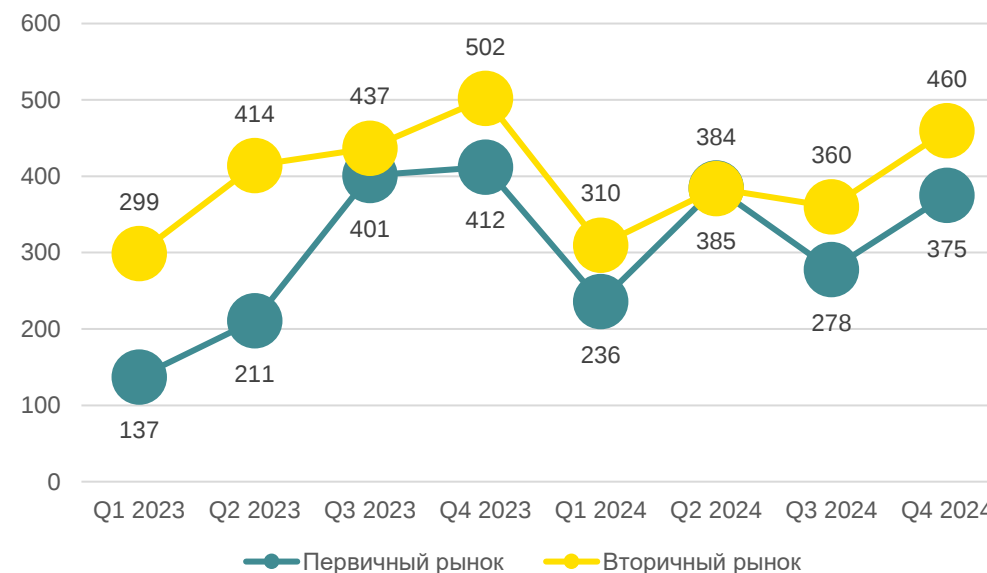


Более 60% всех сделок – проекты квартальной застройки

По итогам 2024 года число сделок (первичных и вторичных) на рынке элитного жилья г. Москвы осталось на уровне прошлого года. Всего было заключено **почти 2800 сделок**, из которых **46% пришлось на первичный рынок**, а **54% - на вторичный**.

Лучше чувствовал себя **рынок новостроек** – годовое сравнение указывает на **10% рост** относительно прошлогоднего значения. При этом основной рост пришёлся на первое полугодие, тогда как осень и зима оказались полностью сравнимы по числу продаж с 2023 годом. Покупатели отдавали **предпочтение квартальной застройке** – **более 60% всего спроса** было отмечено в данных проектах.

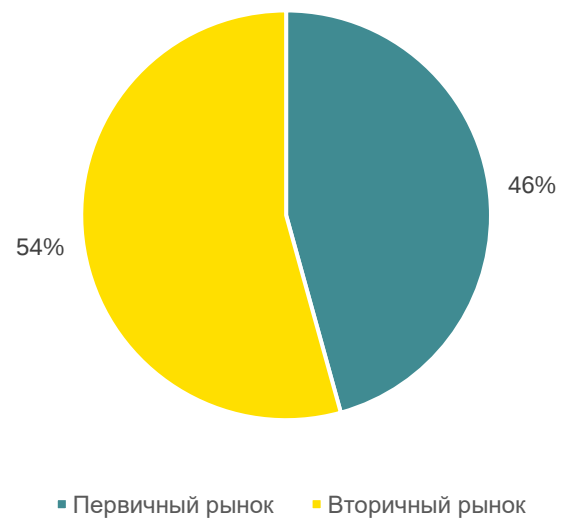
Динамика сделок на первичном и вторичном рынке элитной жилой недвижимости, ед.



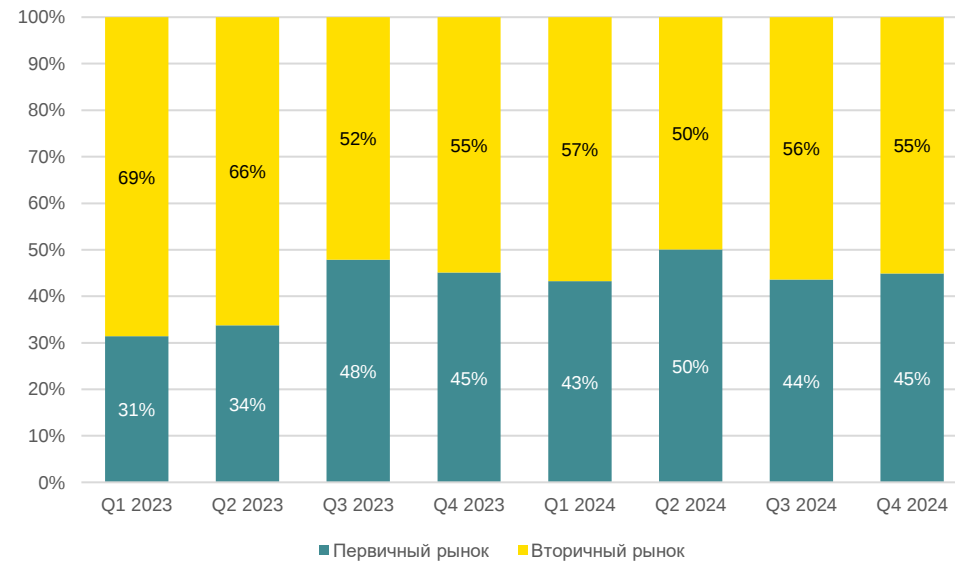
Источник: Intermark Городская Недвижимость

Спрос

Рынок элитного жилья в разрезе двух сегментов (пропорция по сделкам)



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





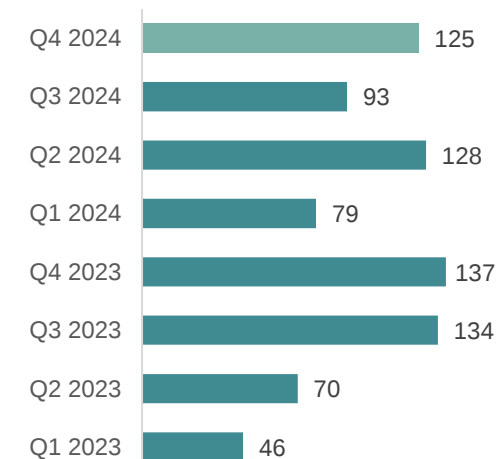
Активность покупателей возрастает в IV квартале 2024 года

Среднемесячное число продаж на первичном рынке в 2024 году **достигло 106 ед./месяц, что превышает значение аналогичного периода прошлого года на 10%**. В II и IV кварталах отмечены всплески до 125-128 продаж/месяц.

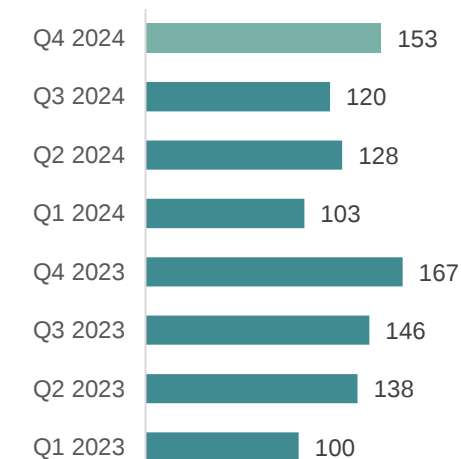
Вторичный рынок демонстрирует стабильность и постоянство по числу новых продаж – в течение последнего года это **около 120...130 сделок за месяц. В IV квартале, как и на первичном рынке, активность покупателей вторичных квартир возросла** – прирост относительно среднегодового значения на +20%, т.е. до 150 продаж в месяц.

Среднемесячное число продаж, ед./мес.

Первичный рынок



Вторичный рынок



Источник: Intermark Городская Недвижимость



Цены

Динамика | Разница на первичном и вторичном рынке

Динамика цен сделок

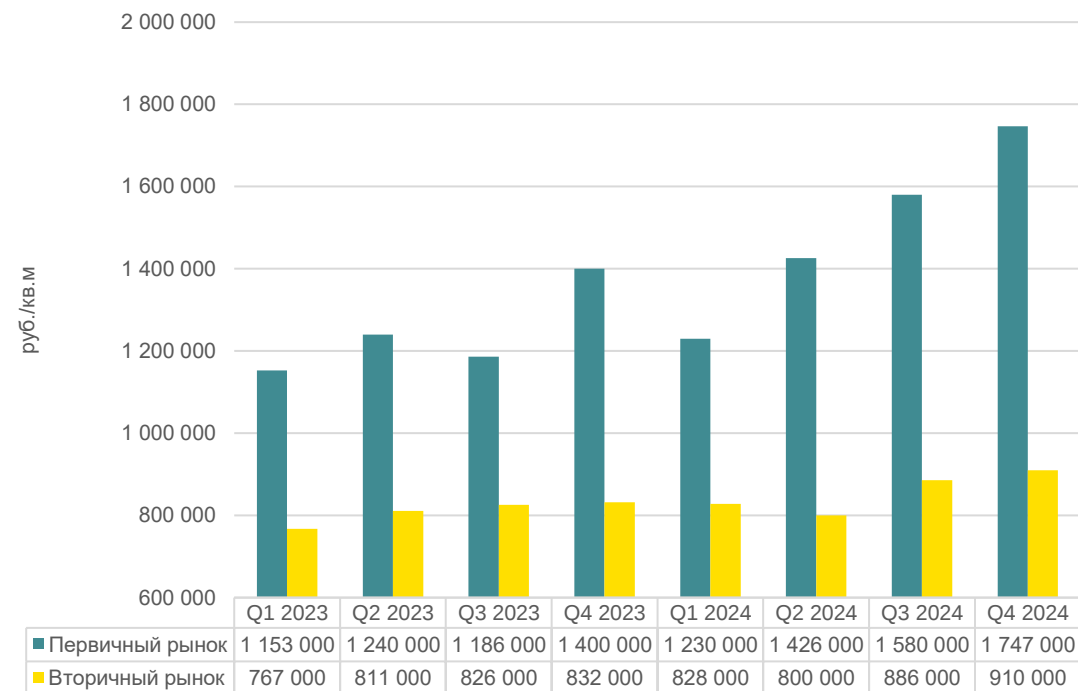


Средняя цена сделки на первичном рынке значительно выше цены сделки на вторичном рынке

Общая стоимость всех продаж за 2024 год составила **443 млрд руб.** – прирост на 14% относительно первого полугодия 2023 года. Всего на первичном рынке покупатели купили квартир на 240 млрд рублей, на вторичном рынке – на 203 млрд руб.

По итогам года средняя цена всех первичных сделок превысила 1,5 млн руб./кв.м, а на вторичном рынке – 857 тыс. руб./кв.м. **Разница остается существенной и составляет +77% в пользу новых домов.**

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



Источник: Intermark Городская Недвижимость

12

Динамика цен и востребованные локации

- По итогам 2024 года средневзвешенная цена предложения для всех премиальных новостроек Москвы **превысила 2 млн руб./кв.м при средней цене сделок по итогам IV квартала на уровне 1,75 млн руб./кв.м.** Данная цена отражает среднюю стоимость 1 кв.м в новых домах для разных стадий готовности и в разных районах в разрезе всей выборки проектов-новостроек, в том числе при расчете учитываются цены новых жилых комплексов.
- Наиболее высокие средние значения стоимости 1 кв.м **традиционно зафиксированы в районе Остоженки и Патриарших прудов**, где в продаже находятся исторически наиболее дорогие предложения - более 3 млн руб./кв.м.

- Самым "доступным" районом по итогам 2024 года стал Пресненский район, однако, рост цен в данном районе за 12 месяцев превысил 20%, таким образом, цена новостроек в нём **уже превзошли 1 млн руб./кв.м.**
- Он же относится к числу быстрорастущих районов, в числе прочих также: Хамовники, Дорогомилово, Замоскворечье, Раменки, Якиманка. По итогам года новостройки в данных районах **прибавили в среднем более 20% к стоимости**, при этом в Хамовниках реальный рост цен **превысил 30%**. Данный годовой прирост отражает политику девелоперов по изменению цен в проектах за счет роста стадии готовности, уменьшения количества остатков для реализации.

Команда

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



Кристина Томилина

Директор департамента
продаж городской
недвижимости
k.tomilina@intermarkrealestate.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

