

do
A.S.A.P

ДАЙДЖЕСТ

Новости строительной сферы

20/01/25



Динамика рынка: Новая Москва

Динамика рынка: Новая Москва

Комфорт -класс



41 кв. м

средняя площадь
проданного лота
в последнем месяце

10,5 млн

средний бюджет
проданного лота
в последнем месяце

Бизнес -класс



45 кв. м

средняя площадь
проданного лота
в последнем месяце

12,5 млн

средний бюджет
проданного лота
в последнем месяце

Примечание: приводятся данные по зарегистрированным ДДУ на квартиры и апартаменты от Застройщика (без учета «оптовых» сделок)

Динамика рынка: Московская область

Динамика рынка: Московская область

Стандарт -класс



43 кв. м средняя площадь проданного лота в последнем месяце

7,8 млн средний бюджет проданного лота в последнем месяце

Комфорт -класс



42 кв. м средняя площадь проданного лота в последнем месяце

8 млн средний бюджет проданного лота в последнем месяце

Примечание: приводятся данные по зарегистрированным ДДУ на квартиры и апартаменты от Застройщика (без учета «оптовых» сделок)

Динамика рынка: Московская область

Динамика рынка: Московская область

Бизнес - класс



49 кв. м

средняя площадь
проданного лота
в последнем месяце

11,8 млн

средний бюджет
проданного лота
в последнем месяце

Примечание: приводятся данные по зарегистрированным ДДУ на квартиры и апартаменты от Застройщика (без учета «оптовых» сделок)

Ипотека

Доля сделок без ипотеки на московском рынке жилья достигла 85%

Это рекорд с 2016 года. На фоне дорогой ипотеки покупатели жилья все чаще ограничиваются имеющимися у них денежными средствами. Большая часть сделок, которые проходят за собственные средства, — альтернативные, когда люди продают недвижимость, доплачивают небольшую сумму и покупают другую квартиру.

[Читать полностью](#)

«В настоящее время наблюдается очевидный и вполне понятный рост доли сделок без привлечения ипотеки, поскольку в условиях высоких рыночных ставок привлекательность ипотеки снижается. За весь 2024 год доля сделок без ипотеки составила 40,7%, при этом в декабре 2024-го и январе 2025-го показатели были существенно выше».



Аналитики «Домклик»

Доля неипотечных сделок выросла на фоне дорогих ипотечных кредитов и общего снижения спроса на жилье.

80–85% сделок

Проходит за счет собственных средств

Аналитика

По итогам 2024 года зафиксирован минимальный спрос за последние 5 лет

Аналитики «Метриум» подвели итоги 2024 года на первичном рынке массового сегмента Старой Москвы. Объем предложения за год вырос на 2,2%. Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов составила 324 470 рублей (-2,3% за месяц, -1,6% за квартал, -0,9% за год). Было зарегистрировано 28 582 ДДУ, что на 31% меньше, чем в 2023 году.

[Читать полностью](#)

«Если в ретроспективе прошлых лет ключевая ставка повышалась на сравнительно короткий срок, то на протяжении всего второго полугодия 2024 года показатель находился на высоких значениях, к концу года достигнув рекордных 21%. В связи с этим, а также из-за сворачивания льготной ипотеки в 2024 году в новостройках массового сегмента, которые особенно зависят от жилищного кредитования, был отмечен минимальный спрос за 5 лет – 28 582 ДДУ».



Руслан Сырцов

Управляющий директор компании «Метриум»

К концу года наблюдалось восстановление спроса по месяцам, при том, что доля ипотеки сокращалась. Росту спроса поспособствовали скидки от застройщиков и разработанные программы рассрочек.

97 проектов

Находилось в реализации в 2024 году в старых границах Москвы



Прогнозы

В ДОМ.РФ не исключают банкротства застройщиков в 2025 году

Ряд российских застройщиков сегодня находятся в уязвимом положении. Но их банкротство и уход с рынка не приведет к появлению проблемных объектов. Возможность банкротства закладывается в модель проектного финансирования, поэтому проекты таких застройщиков будут переходить к другим девелоперам.

«Действительно, есть ряд застройщиков, которые в том числе из-за непродуманной финансовой политики сейчас находятся в более уязвимом положении, чем отрасль в целом. У таких застройщиков мы можем действительно увидеть ряд банкротств в 2025 году, но никакой опасности с точки зрения достройки проекта с нашей точки зрения нет, потому что проекты будут переданы на достройку другим застройщикам».

Процесс очищения отрасли от уязвимых и слабых игроков — это нормальный рыночный процесс.

114 млн кв.м

Объем строящегося жилья

[Читать полностью](#)



Михаил Гольдберг

Руководитель аналитического центра ДОМ.РФ

Экономика

Спрос на новостройки Москвы и Подмосковья за год упал почти на треть

В декабре 2024 года продажи жилых помещений в новостройках Москвы и Подмосковья снизились на 31% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года. При этом средняя цена квадрата выросла и в столице, и в Подмосковье. На фоне падения количества сделок в годовом выражении снизилась и выручка застройщиков.

«Заметнее всего, по данным DataFlat, спрос на первичное жилье в годовом выражении сократился на 52% — в Московской области, на 20% — в Старой Москве, на 19% — в Новой Москве. При этом на 19% выросла за год средняя цена 1 кв. м строящегося жилья в Старой Москве, на 16% первичное жилье подорожало за год в Новой Москве, на 7% больше, чем в декабре 2023 года, стала средняя цена 1 кв. м в Московской области.»

В декабре 2024 года рынок новостроек Москвы во всех сегментах продолжал стагнировать с незначительными колебаниями цен.

13,54 тыс. сделок с новостройками

Зарегистрировано в Москве в декабре 2024 года

[Читать полностью](#)



РБК

Экономика

На 8,7% упали цены на квартиры в Москве за 2024 год

В номинальном выражении цены на квартиры в Москве в 2024 году практически не изменились. Но в реальном выражении цены упали. Согласно опубликованным данным Росстат, инфляция в России по итогам 2024 года составила 9,52%. С ее учетом, реальное снижение цен на квартиры в Москве оценивается уже в 8,7%.

[Читать полностью](#)

«Стагнация цен в условиях инфляции свидетельствует об их снижении, пусть и неявном. Таковую картину мы как раз и наблюдаем сейчас на рынке вторичного жилья Москвы и Подмосковья: формально на протяжении года стоимость метра стояла на месте, но индекс потребительских цен рос. Так что с учетом инфляции жилая недвижимость все-таки теряет свою стоимость».

Олег Репченко



Руководитель
аналитического центра
IRN.RU

Из-за низкой доходности и снижения цен снижается инвестиционная привлекательность недвижимости.

На 9,2%

Снизилась реальная цена на недвижимость в Московской области

Строительство

Темпы выхода новых проектов в Москве за год сократились на 6%

В 2024 году девелоперы в Москве начали реализацию 67[1] проектов, подсчитали аналитики «Метриум». По сравнению с 2023 годом показатель снизился на 5,6%. Наиболее активно запускали новые проекты застройщики жилья бизнес-класса. Они запустили 26 проектов, что на 62,5% больше, чем в 2023 году.

[Читать полностью](#)

«Прошедший год получился тяжелым для рынка из-за высокой ключевой ставки и сворачивания льготной ипотеки. Даже застройщики комплексов премиального и элитного сегмента, где наблюдается высокая покупательская активность, ощущают последствия экономических сложностей, вследствие дорогого проектного финансирования и инфляции. Поэтому прогнозирую, что в 2025 году темпы стартов в Москве сократятся».



Руслан Сырцов

Управляющий директор
компании «Метриум»

В 2024 году застройщики выводили на рынок более масштабные комплексы, нежели в 2023 году.

67 проектов

Вывели на рынок Москвы в 2024 году



Экономика

Москва и Московская область попали в список городов для инвестирования в недвижимость

В списке городов, где выгодно покупать недвижимость в 2025 году, оказались города рядом с ветками МЦД, трассой М-12, города на Кавказе. По-прежнему востребованными остаются города с большими рынками жилья и крупные туристические направления.

[Читать полностью](#)

«Потенциал для более быстрого роста цен есть почти во всех городах у станций МЦД. Среди них, например, Подольск, Химки, Балашиха, Красногорск, Люберцы. Быстрое строительство автомагистрали, которая даст скоростной выход из южного и юго-восточного Подмосковья в Новую Москву, оказалась неожиданностью для многих. Пока ее наличие еще не учтено в уровне цен в Видном, Люберцах и Лыткарино».

Алексей Попов

Руководитель
«ЦИАН.Аналитики»

Подходить к вложениям в жилье нужно особенно взвешенно из-за того, что рынок находится «в зоне турбулентности».

7–8% ГОДОВЫХ

Доходность
инвестиций в
недвижимость

Аренда

Спрос на аренду квартир в Москве в декабре снизился на 39%

В последнем месяце 2024 г. предложение на рынке аренды жилья в Москве сократилось на 50% по сравнению с предыдущим ноябрем. Активность арендаторов тоже снизилась: число запросов уменьшилось на 39%. А минимальная ставка найма квартиры уменьшилась с 40 до 37 тыс. руб.

[Читать полностью](#)

Долгое время рынок аренды в Москве находился в тонусе. Еще в декабре 2023 г. объектов в базе было на 15% меньше, а обращений арендаторов на 32% больше, чем в нынешнем. Активность нанимателей не ослабевала даже в обычно спокойные периоды — в январе-феврале и мае-июне, то есть, фактор сезонности не особенно проявлялся в ушедшем году.»

Оксана Полякова

Замдиректора Управления
аренды в ИНКОМ-
Недвижимость

На фоне охлаждения спроса часть собственников, опасаясь простоя своих объектов, соглашаются скорректировать стоимость.

5-7%

Средний дисконт
на аренду в
декабре 2024

