



Аналитика рынка недвижимости Москвы и Московской области весной 2024 г.

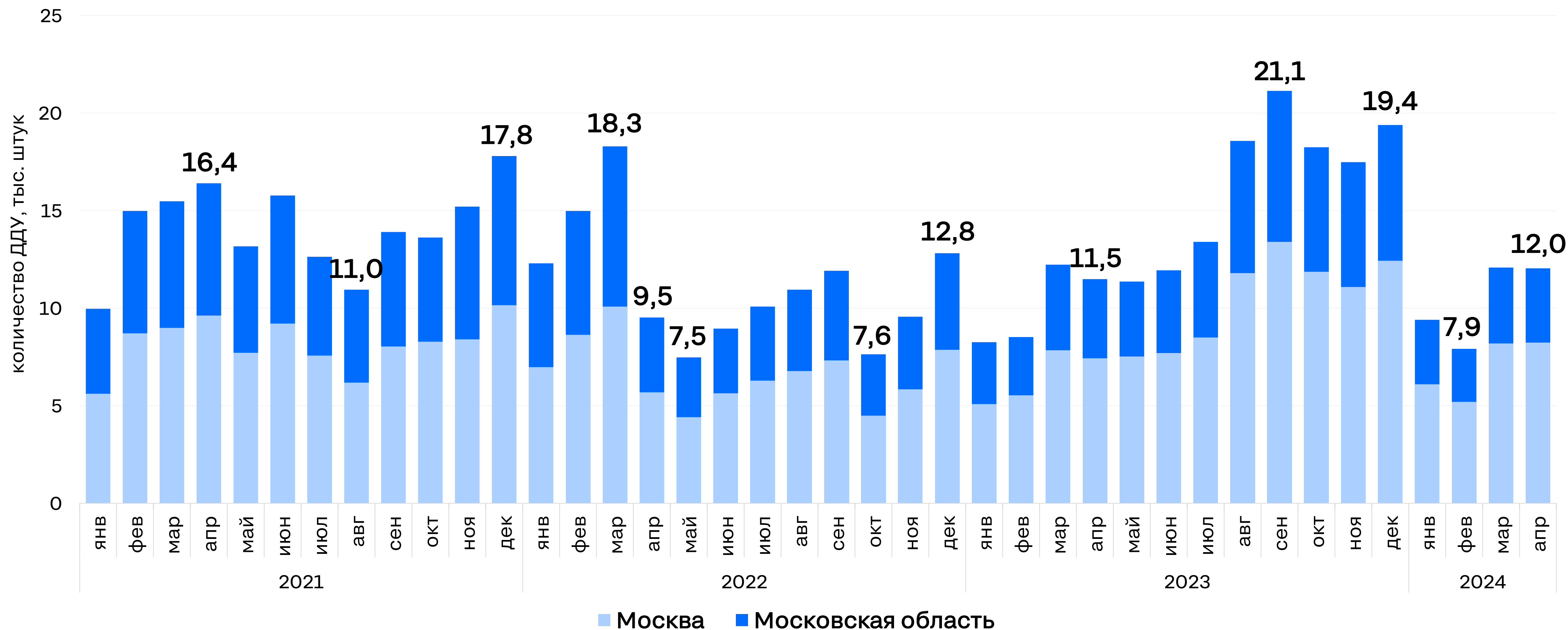


Елена Лапшина

эксперт Циан.Аналитики



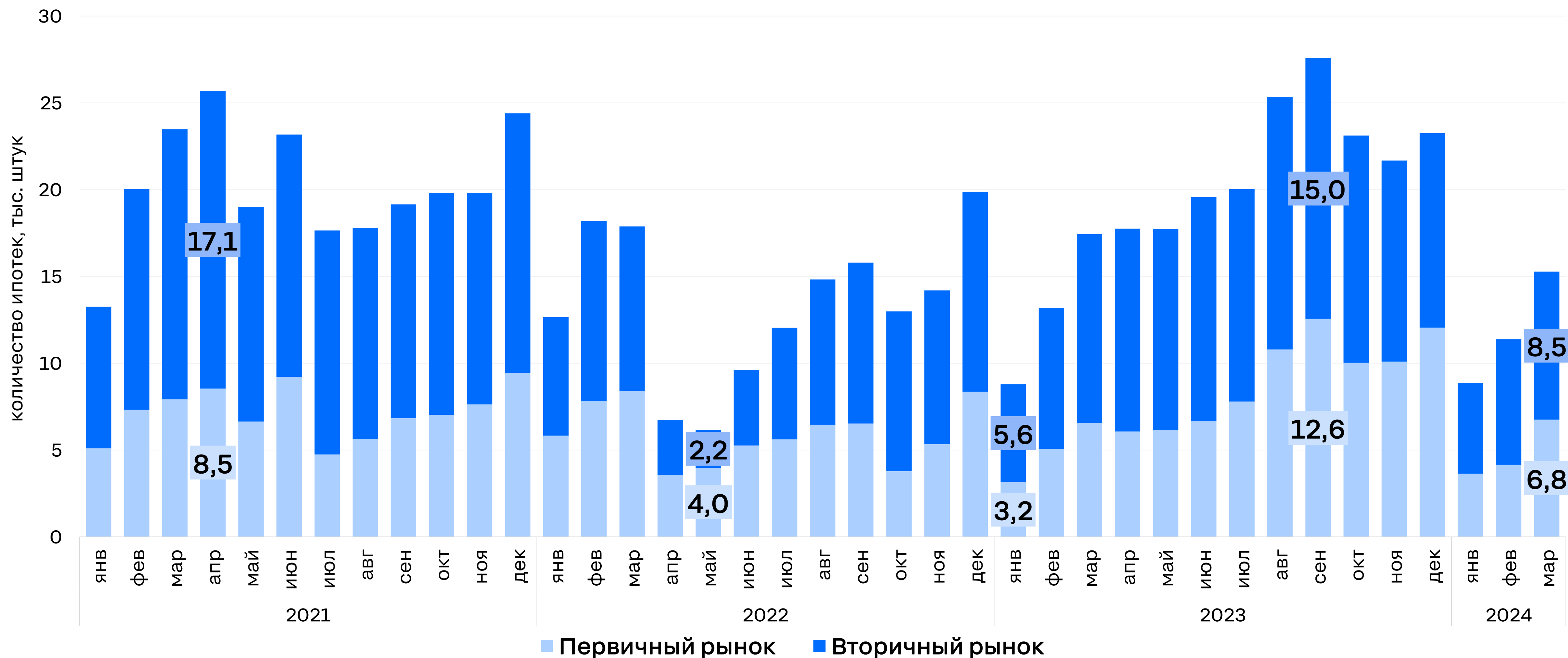
Число сделок на рынке новостроек



- Двукратное падение спроса в начале 2024 г. связано с сезонностью и ужесточением условий выдачи ипотеки. К марту рынок адаптировался к новой реальности.
- Пока что рынок не отреагировал на планируемое завершение льготной программы.



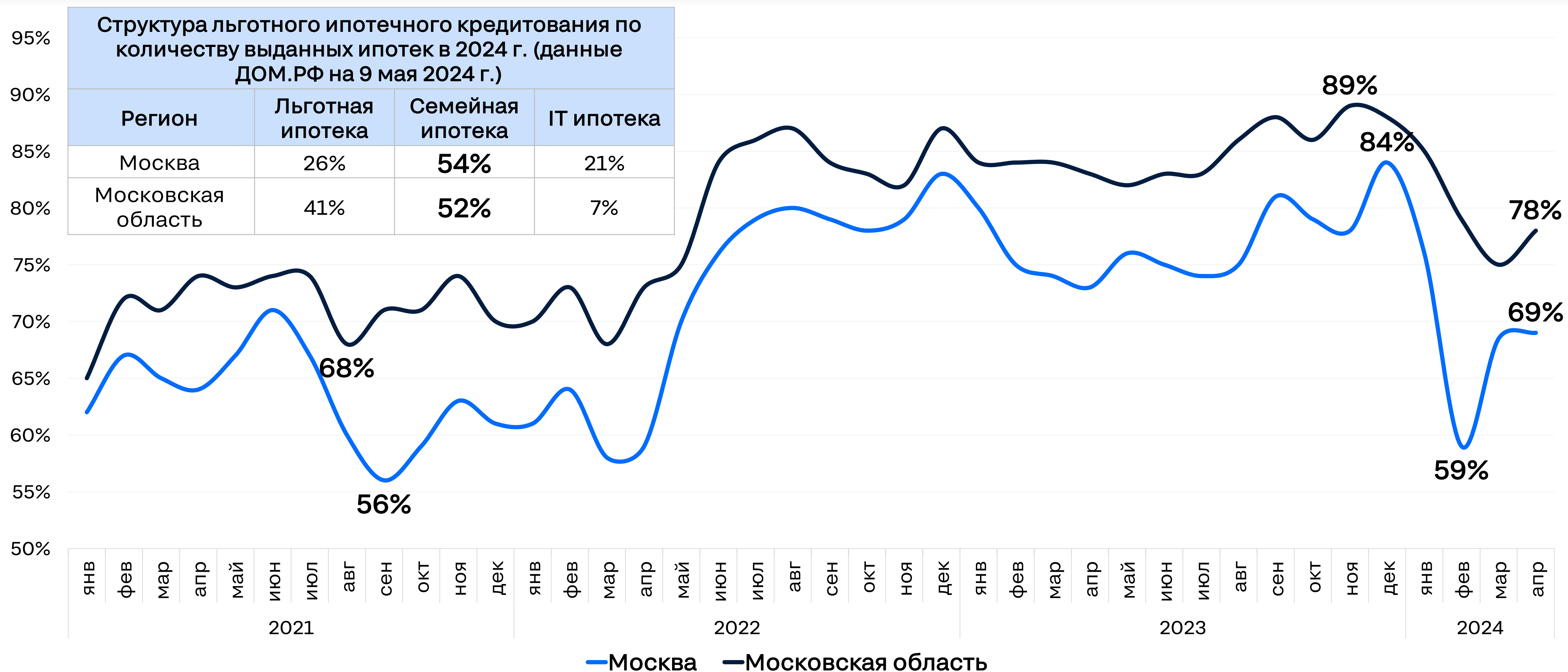
Количество выданных ипотечных кредитов. Мос. регион



- С февраля спрос на ипотеку восстанавливается.
- Большую роль в поддержании спроса играет семейная ипотека.



Доля сделок с ипотекой на рынке новостроек

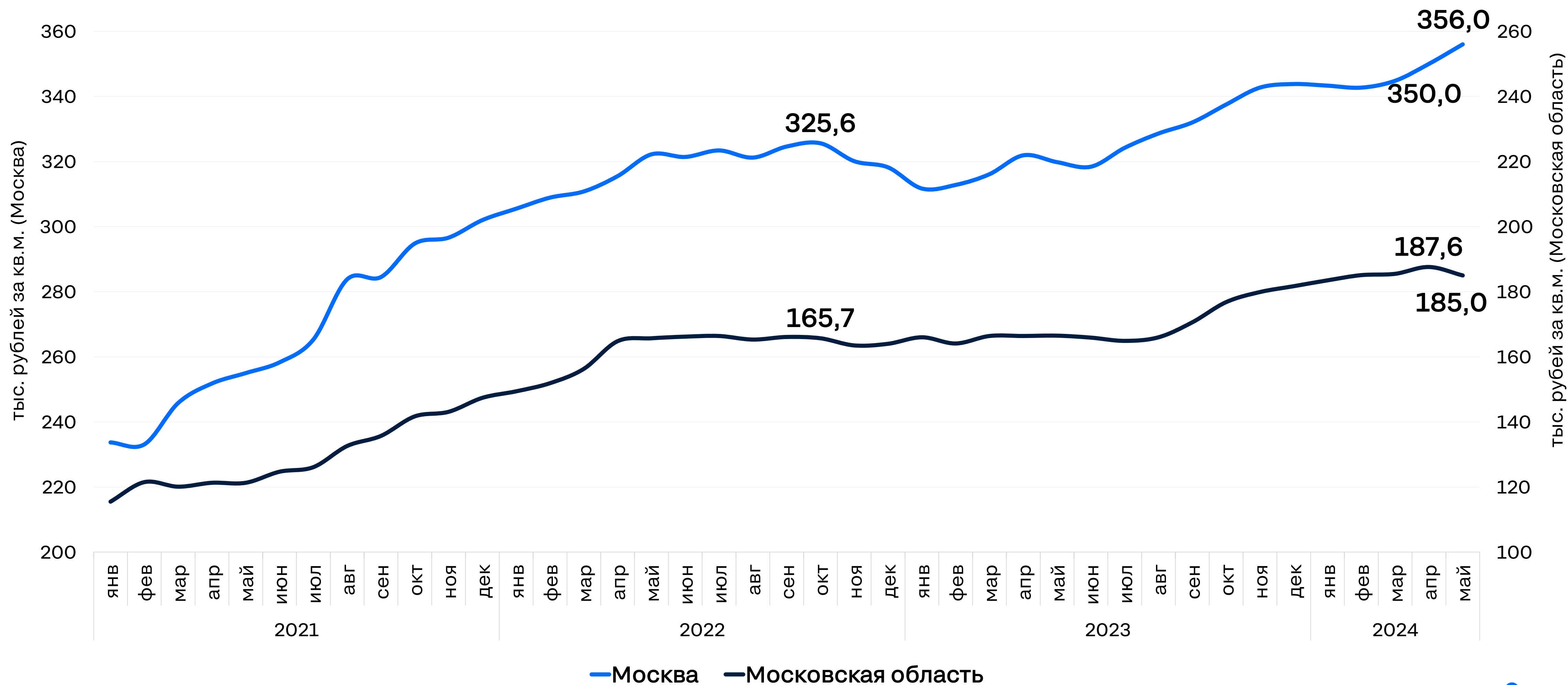


- Доля сделок с ипотекой сократилась на фоне ужесточения условий кредитования.

- Семейная ипотека становится важнее «обычной льготной».



Средняя цена кв.м. в предложении в новостройках

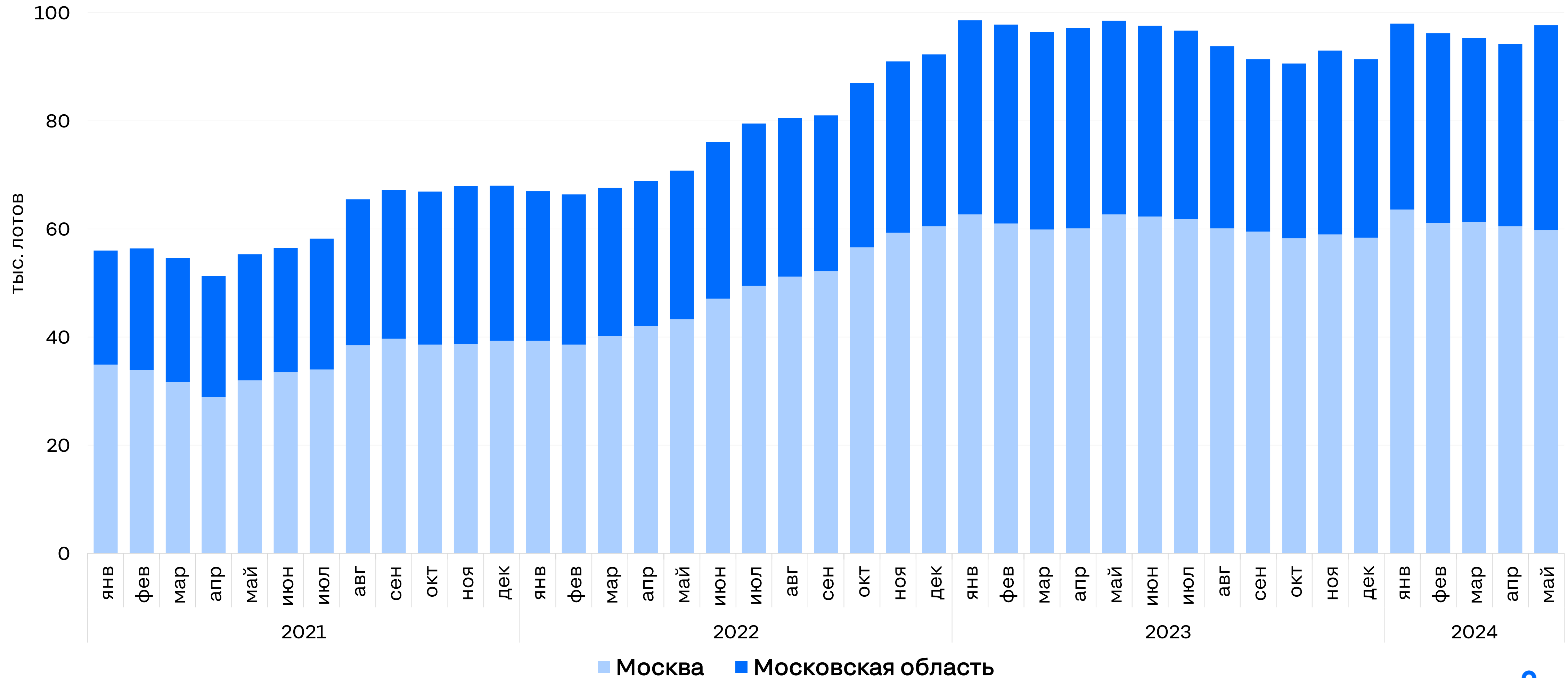


- Цены в Москве продолжают увеличиваться, в Московской области рост прекратился.

Источник: Циан.Аналитика



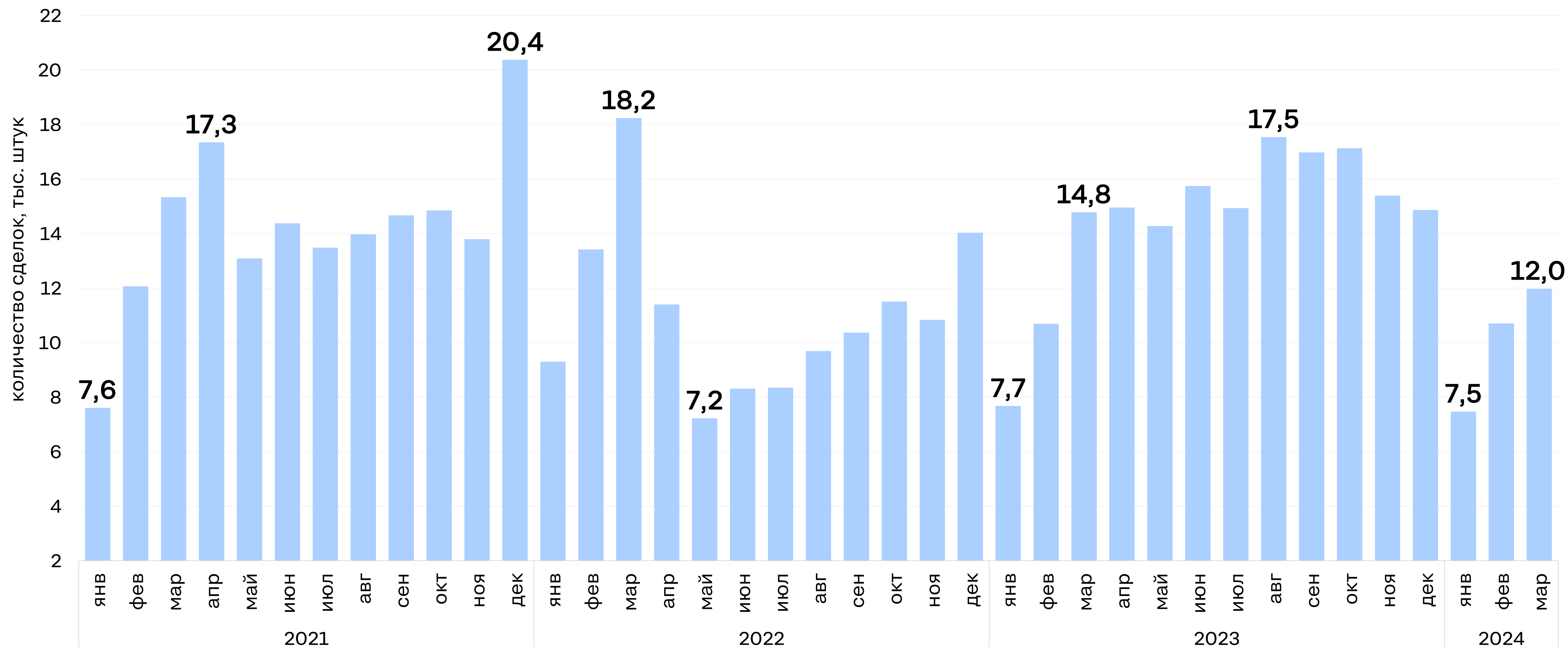
Объем активного предложения в новостройках



- Число лотов в продаже практически не меняется.

Источник: Циан.Аналитика

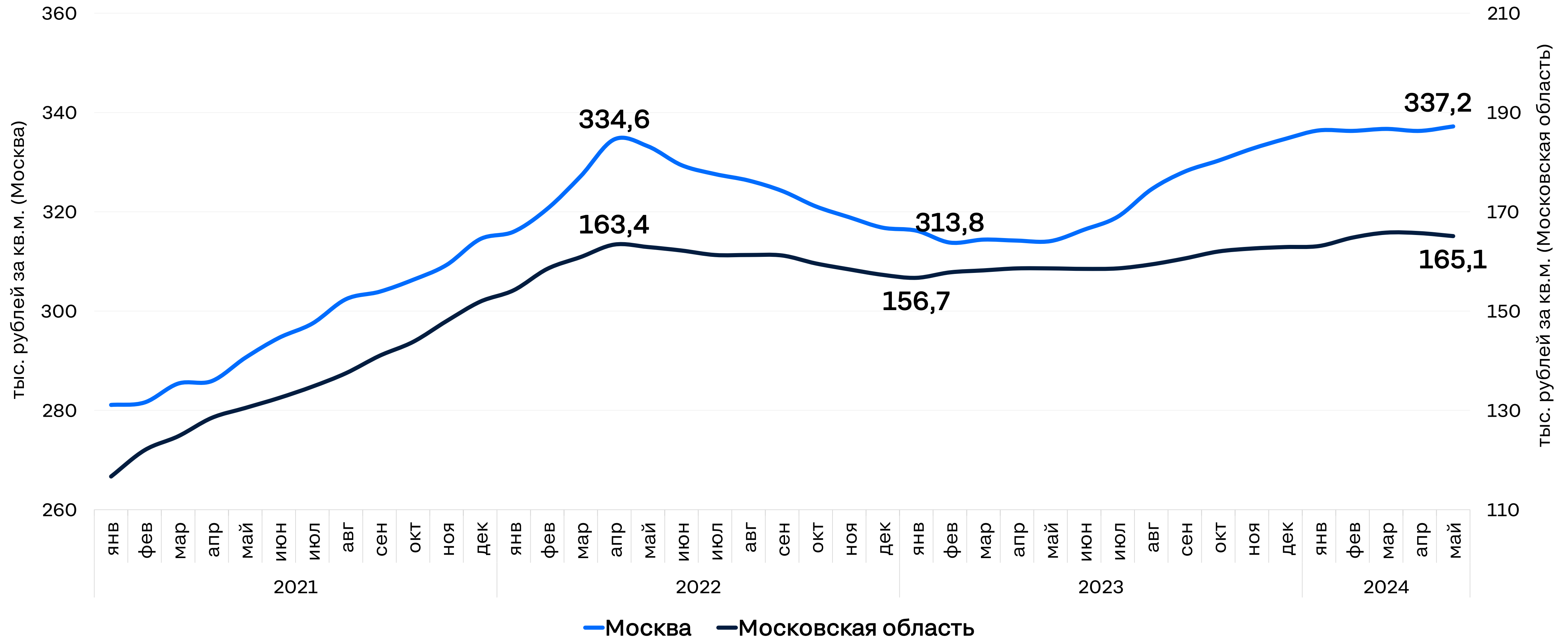
Спрос на вторичном рынке. Москва



- Спрос увеличивается после резкого падения в январе. Рынок адаптируется к новой реальности.



Средняя цена кв.м. в предложении на вторичном рынке



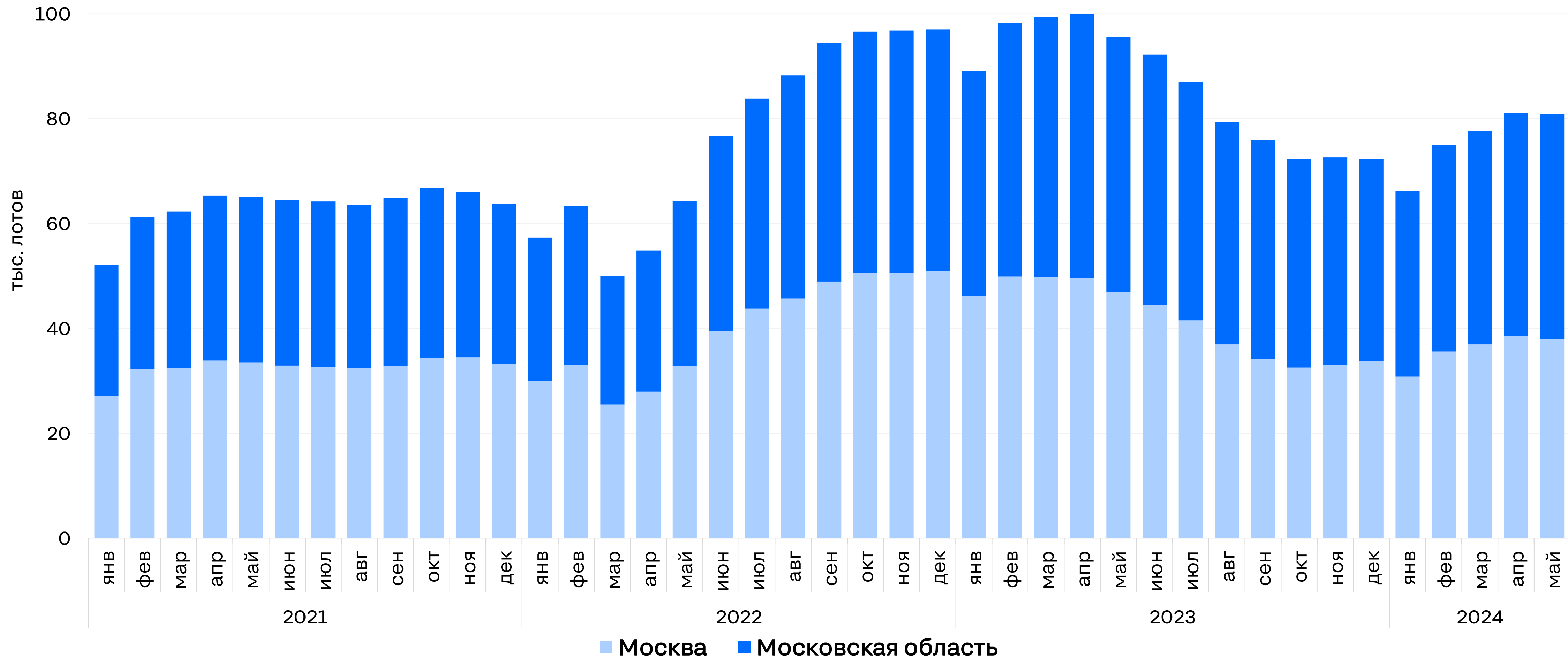
- Номинальные цены предложения в Москве и МО превысили максимумы весны 2022 г.

- Рост цен в начале 2024 г. прекратился на фоне снижения спроса (относительно конца 2023 г.)

Источник: Циан.Аналитика



Объем активного предложения на вторичном рынке



- Объем предложения перестал снижаться и медленно восстанавливается после ажиотажного спроса в 3 кв. 2023 г.



Прогноз на 2024 г. Новостройки

- Отмена льготной ипотеки и корректировка условий семейной программы может привести к кратковременному росту спроса перед 1 июля
- Рекордов в июне 2024 г. мы не ожидаем - требования к 30%-му первоначальному взносу отсекает часть возможных “панических” покупок, а лимит в 6 млн существенно ограничивает выбор
- Рост активности в мае и, особенно, июне (через вымывание доступного предложения) приведет к небольшому скачку цен (до 5% от сегодняшних цифр)
- После 1 июля резкое снижение цен представляется маловероятным
 - проектное финансирование
 - строительная инфляция

Прогноз на 2024 г. Вторичка

- В среднесрочной перспективе сокращение числа льготных программ приведет к смещению спроса на вторичку (ипотека на какое-то время станет почти одинаково недоступной, при этом на вторичке останутся чуть более привлекательные цены и больше возможностей торговаться).
- Обвал цен невозможен из-за связи рынка с первичкой, вероятно плавная коррекция вниз из-за снижения спроса на фоне высоких ставок
- Рыночные ставки по ипотеке во 2-й половине 2024 г. начнут снижаться

А Циан

Подпишитесь на нас в соцсетях, чтобы
быть в курсе новостей рынка недвижимости

