




Nikoliers



I полугодие 2022 г.



Жилая недвижимость
Классы
Россия | Москва



I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость Классы

Россия | Москва

Оглавление





Nikoliers

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость
Комфорт-класс
Россия | Москва

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения комфорт-класса в экспозиции составил 1,02 млн кв. м, что превышает показатель предыдущего квартала на 15%. На фоне снижения спроса и вывода большого объема нового предложения отмечается прирост объема предложения практически во всех сегментах.
- Объем нового предложения в комфорт-классе стремительно растет — во II квартале 2022 г. рынок пополнили около 186 тыс. кв. м, что на 86% выше показателя предыдущего квартала и на 42% больше аналогичного периода 2021 г. При этом объем нового предложения в экспозиции составляет 26% от общей продаваемой площади (по проектным декларациям площадь новых проектов и корпусов — 711 тыс. кв. м).
- Во II квартале 2022 г. для всех классов на рынке жилой недвижимости Москвы темпы роста средневзвешенной цены снизились. Для комфорт-класса во II квартале показатель зафиксирован на уровне 286 тыс. руб./кв. м, что только на 1% больше, чем в I квартале 2022 г. и на 17% больше, чем за аналогичный период 2021 г.
- По итогам II квартала 2022 г. в комфорт-классе зафиксировано сокращение спроса (-29% в сравнении с I кварталом 2022 г.). Наибольшее число зарегистрированных ДДУ пришлось на июнь, когда многие девелоперы ввели дополнительные субсидии по ипотечным программам (ипотека от 0,1%).
- Доля сделок по ипотеке показала колоссальный прирост за квартал — с 65% в I квартале до 74% по итогам II квартала 2022 г.

Объем предложения
1 020 тыс. кв. м



+15% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
286 тыс. руб./кв. м



+1% к I кварталу
2022 года

Объем спроса
399 тыс. кв. м



-29% к I кварталу
2022 года



Новое предложение во II квартале 2022 г.



Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., комфорт-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ВАО	апартаменты	Лофт на Ивanteeвской	корпус 1	ИмпериаЛ	II кв. 2022	125
ЗАО	апартаменты	Citimix	корпус 5 (N)	Apsis Globe	II кв. 2025	240
ЗАО	апартаменты	Аминьевское шоссе, 5	корпус 1	ИП	I кв. 2023	320
ЗАО	апартаменты	Loft на Рябиновой	корпус 1	ИмпериаЛ	II кв. 2022	125
ЗАО	квартиры	Лучи-2	корпус 15	Группа ЛСР	III кв. 2024	2 719
ЗАО	квартиры	Матвеевский парк	корпус 1.2, 1.3, 1.5	ПИК	IV кв. 2024	1 250
ЗАО	квартиры	Мичуринский парк	корпус 2.4, 2.5	ПИК	II кв. 2024	688
ЗАО	квартиры	Новое Очаково	корпус 1.1-1.5	ПИК	IV кв. 2024	2 100
ЗелАО	апартаменты	My Space в Зеленограде	корпус 1	MySpace Development	IV кв. 2019	200
САО	апартаменты	Лофт на Соколе	корпус 1	ИмпериаЛ	II кв. 2022	420
САО	квартиры	Бусиновский парк	корпус 21.3, 21.4	ПИК	III кв. 2024	805
САО	квартиры	Кронштадтский 14	корпус 1.2, 1.3	ПИК	III кв. 2023	704
САО	квартиры	Level Селигерская	корпус 1	Level Group	IV кв. 2024	570
САО	квартиры	Михалковский	корпус 3	РГ-Девелопмент	III кв. 2024	458
САО	квартиры	Первый Ленинградский	корпус 4	ГК ФСК	IV кв. 2023	549
САО	апартаменты	Travelto Петровский парк	корпус 1	Travelto Development	IV кв. 2022	100
САО	квартиры	UNO.Головинские пруды	корпус 1	ГК Основа	IV кв. 2024	455
САО	апартаменты	AIR SPACE	корпус 1	TPI Company	III кв. 2022	40
СВАО	апартаменты	Clementine	корпус 1	ГК СМУ-6	I кв. 2024	691
СВАО	квартиры	Кольская 8	корпус 2.4	ПИК	I кв. 2025	403
СВАО	апартаменты	Лофт на Ольминского, 7	корпус 1	ИмпериаЛ	II кв. 2022	50
СВАО	квартиры	Полар	корпус 1.1-1.3	ПИК	IV кв. 2025	1 020
СВАО	квартиры	Руставели 14	корпус 2.1, 2.2, 2.4	ПИК	I кв. 2025	642
СЗАО	квартиры	ALIA	корпус 11	ASTERUS	II кв. 2023	226
ЮАО	квартиры	Второй Нагатинский	корпус 5-7	ПИК	I кв. 2025	1 312
ЮАО	квартиры	Зеленая вертикаль	корпус 5	Э.К. Девелопмент	I кв. 2023	162
ЮВАО	апартаменты	Соннест. Moscow	корпус 1	СК Коннект	II кв. 2022	100
ЮВАО	апартаменты	MySpace на Окской	корпус 3	MySpace Development	IV кв. 2019	104
ЮВАО	квартиры	Первый Дубровский	корпус 1.2	ПИК	II кв. 2025	340
ЮВАО	апартаменты	FRIENDS	корпус 1	Френдс	II кв. 2022	120
ЮЗАО	квартиры	Южные сады	корпус 2.1-2.4	ГК А101	II кв. 2025	1 304

Предложение

Общий объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1 020 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в прошлом квартале, и на 57% больше, чем год назад.

Высокий уровень объема предложения в комфорт-классе обусловлен выходом в рамках квартала большого объема нового предложения, а также снижением объема сделок. За квартал рынок пополнился 711 тыс. кв. м (по общей продаваемой площади лотов), при этом в реализацию вышло только 26% этого объема — 186 тыс. кв. м, что почти в 2 раза больше, чем в прошлом квартале, и на 42% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 89%, при этом на апартаменты приходится 11%, или 114 тыс. кв. м. Наибольший объем предложения в комфорт-классе представлен в ЮВАО — 19%, а также в CAO и ЗАО — 17% и 16% соответственно.

В формате апартаментов в большей степени представлены студии (73%), преобладают лоты площадью до 30 кв. м (66%). В формате квартир наибольшее количество лотов представлены однокомнатными планировочными решениями, а также двухкомнатными — 33% и 32% соответственно.

График 2

Структура предложения по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

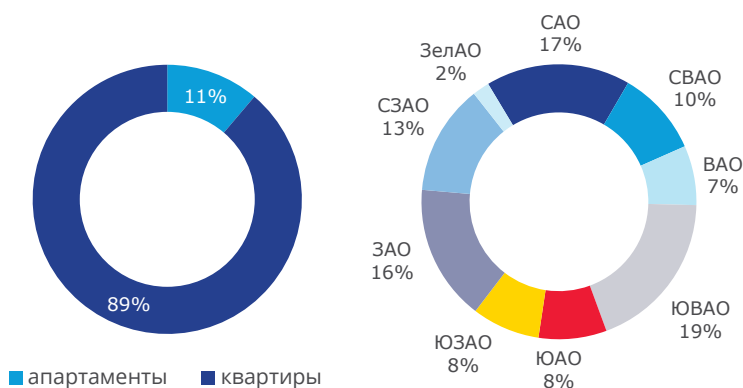


График 3

Структура предложения по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

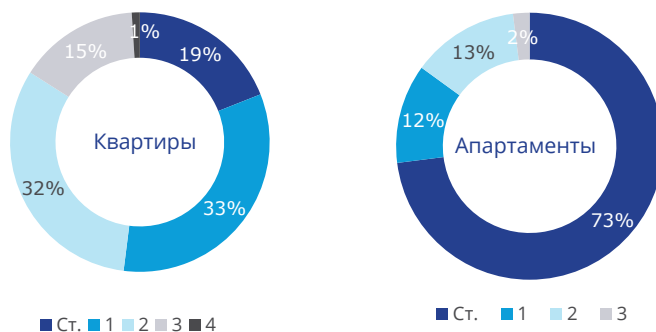
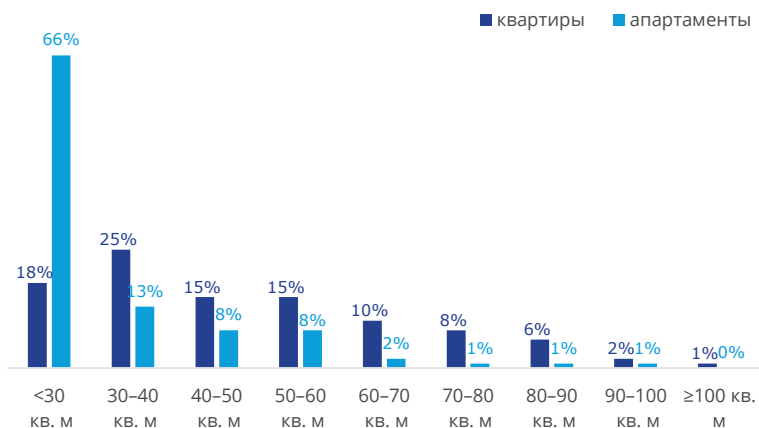


График 4

Структура предложения по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Во II квартале 2022 г. средневзвешенная цена в комфорт-классе составила 286 тыс. руб./кв. м, за квартал цена практически не изменилась. За год средневзвешенная цена выросла на 17%.

Наибольший объем предложения апартментов во II квартале представлен в диапазоне бюджетов до 8 млн руб. (65%), за квартал их доля выросла на 8 п. п. В формате квартир по-прежнему преобладают лоты стоимостью от 8 до 14 млн руб. (51%).

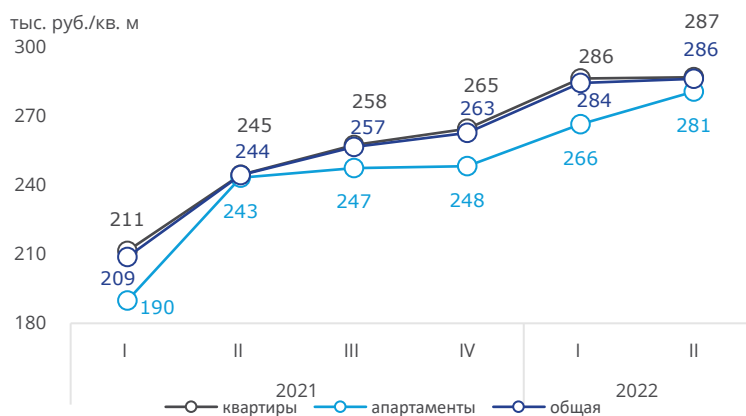


График 5
Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

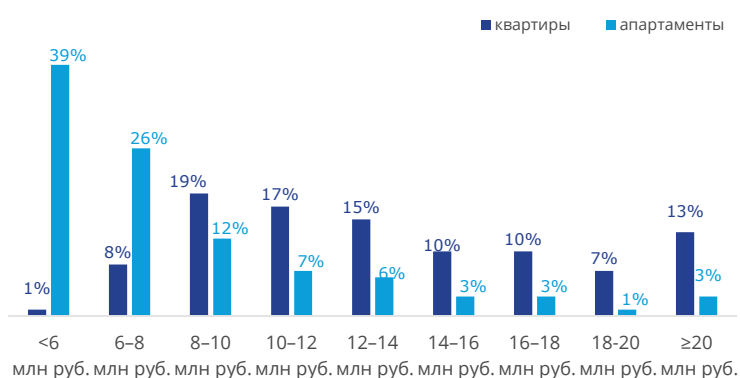


График 6
Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

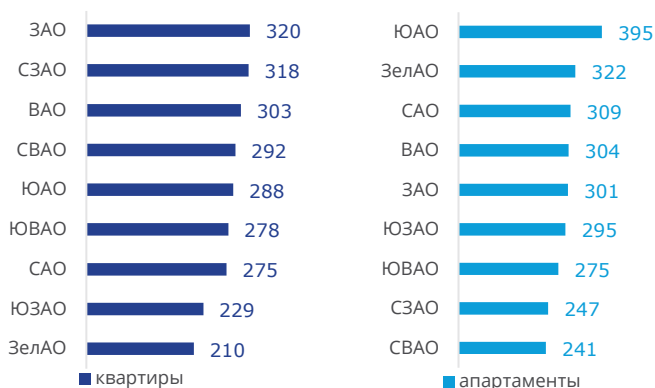


График 7
Средневзвешенная цена по округам, комфорт-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers

Спрос

Во II квартале 2022 г. объем спроса в комфорт-классе составил 399 тыс. кв. м, что на 29% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 26% меньше, чем во II квартале 2021 г. Наибольшая доля сделок приходится по-прежнему на квартиры, доля проданных апартamentos составляет всего 5%.

Наибольшая доля сделок была зарегистрирована в ЮВАО — 24% (за квартал их доля не изменилась). В формате квартир наиболее востребованы однокомнатные лоты от 30 до 40 кв. м, в формате апартamentos — студии до 30 кв. м.

Традиционно в комфорт-классе большая часть сделок совершается с помощью ипотечных программ. Доля таких сделок во II квартале 2022 г. составила 74%, что на 9 п. п. больше, чем в предыдущем квартале, при этом доля ипотечных сделок в квартирах — 78%, а по апартamentos всего 12%.

График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

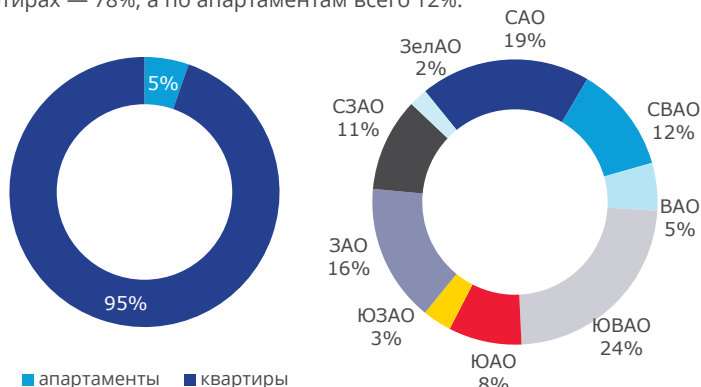


График 9
Структура спроса по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

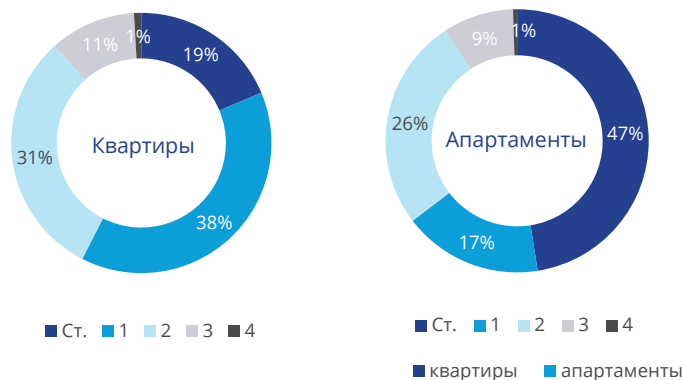


График 10
Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

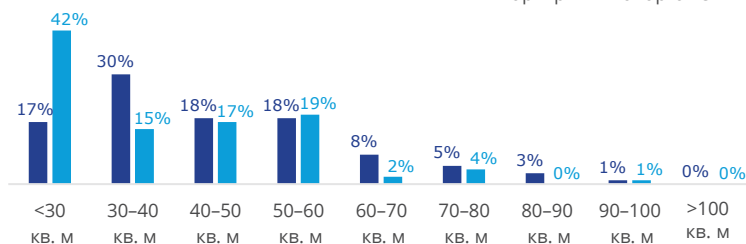


График 11
Структура спроса по типу оплаты, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



The logo for Nikoliers, featuring the brand name in a white serif font on a dark blue rectangular background. Below the text are three horizontal stripes in white, red, and blue, representing the Russian flag.

Nikoliers

A detailed architectural rendering of a modern skyscraper complex in Moscow. The image shows several tall buildings with different facades: one with a dark grid of windows, another with a light-colored vertical slat pattern, and a third with a copper-colored metallic finish. The buildings are set against a dramatic, cloudy sky at dusk or dawn. In the foreground, there are lush green trees and a glimpse of a city street with other buildings in the distance.

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость
Бизнес-класс
Россия | Москва

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения бизнес-класса составил 1 070 тыс. кв. м, что на 39% больше, чем в I квартале 2022 г., и на 29% выше объема II квартала 2021 г. В бизнес-классе зафиксировано наибольшее увеличение объема предложения за квартал, в первую очередь за счет увеличения нового предложения, во вторую очередь за счет снижения объема зарегистрированных сделок в 2,3 раза.
- Объем предложения, впервые выведенный на рынок, увеличился — во II квартале 2022 г. объем нового предложения составил 149 тыс. кв. м, что почти в 3 раза выше, чем в предыдущем квартале, но все еще на 17% меньше показателя за аналогичный период прошлого года.
- Средневзвешенная цена во II квартале 2022 г. составила 441 тыс. кв. м, что на 5% больше показателя I квартала 2022 г. и на 25% больше, чем год назад.
- Объем спроса во II квартале 2022 г. составил 161 тыс. кв. м, что на 57% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 67% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Доля сделок, совершенных по ипотеке, за квартал практически не изменилась и составила 45%.

Объем предложения
1 070 тыс. кв. м



+39% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
441 тыс. руб./кв. м



+5% к I кварталу
2022 года

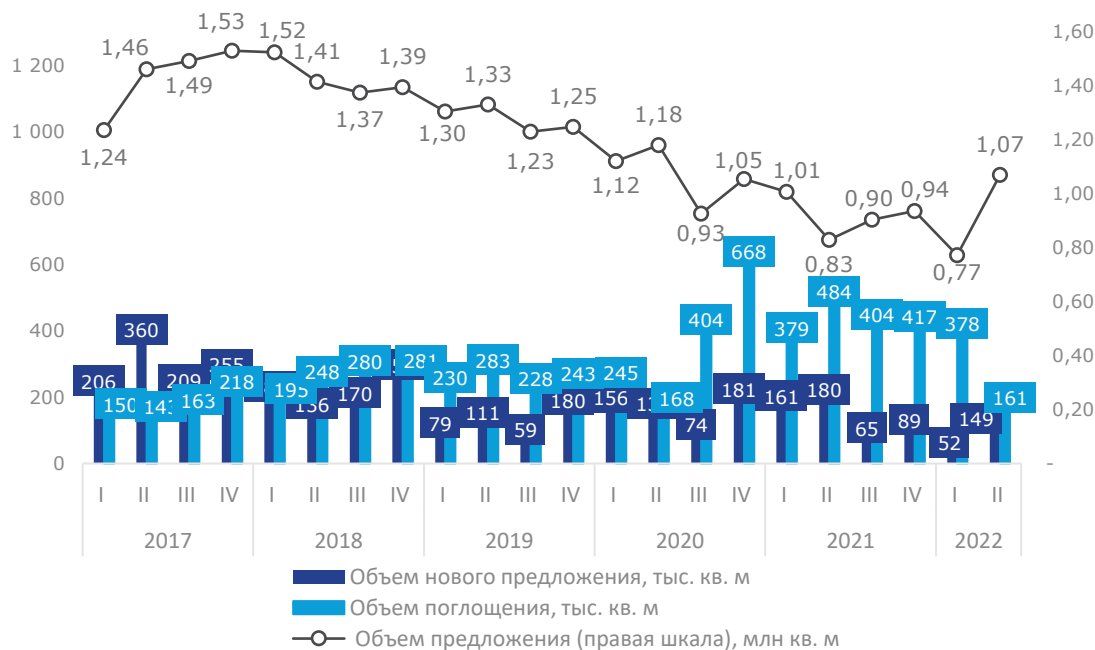
Объем спроса
161 тыс. кв. м



-57% к I кварталу
2022 года

График 1
Динамика объема предложения и спроса, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2022 г.



Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., бизнес-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ВАО	квартиры	Преображенская площадь	корпус 1,2	ГК Регионы	III кв. 2024	408
ЗАО	квартиры	River Park Towers Кутузовский	корпус 1, 2, 5	АЕОН Девелопмент	III кв. 2026	1 209
САО	квартиры	Фестиваль Парк-2	корпус 24.2	Центр-Инвест	I кв. 2025	330
САО	квартиры	SYMPHONY 34	корпус А (Graphyte)	MR Group	II кв. 2025	575
СВАО	квартиры	PRIDE	корпус 1	ГК Пионер	IV кв. 2024	77
СЗАО	квартиры	Level Причальный	корпус «Север»	Level Group	IV кв. 2024	436
СЗАО	квартиры	Primavera	корпус 13.1, 13.4, 13.5	ИФД Капиталь	III кв. 2024	306
СЗАО	квартиры	Остров	кварт. 5 корп. 6, 7; кварт. 6 корп. 4	Донстрой	I кв. 2025	426
СЗАО	квартиры	Sydney City	корпус 5.1, 5.2	ГК ФСК	III кв. 2025	680
ЮАО	квартиры	Nogatino i-Land	очередь 3, корп. 2	Группа Эталон	III кв. 2025	406
ЮАО	квартиры	Shagal	корпус 12	Группа Эталон	II кв. 2024	81
ЮАО	квартиры	Rotterdam	корпус 1.1, 1.2	ГК ФСК	I кв. 2025	204
ЮАО	квартиры	WOW	корпус 1	ГК Страна Девелопмент	IV кв. 2023	668
ЮАО	квартиры	1-й Нагатинский	корпус 1-3	Prime Life Development	III кв. 2025	903
ЮАО	квартиры	Parkside	корпус 4	Группа ЛСР	III кв. 2025	387
ЮВАО	квартиры	Символ	корпус 20, 28-30	Донстрой	III кв. 2025	2 114
ЮВАО	квартиры	Champine	корпус 1-3	UDevelopment	III кв. 2024	244

Предложение

Во II квартале 2022 г. общий объем предложения составил 1 069 тыс. кв. м, что на 39% больше, чем в предыдущем квартале. В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 88%, за квартал доля выросла на 5 п. п. Структура предложения по округам за квартал практически не изменилась — наибольший объем предложения представлен в ЗАО и ЮАО: 20% и 19% соответственно.

На апартаменты приходится 12% от общего объема предложения в бизнес-классе. Наибольшая доля апартаментов представлена в формате студий — 32%, за квартал их доля снизилась на 5 п. п. Наибольшая доля апартаментов представлена площадью до 40 кв. м — 41% (за квартал их доля снизилась на 7 п. п.).

В формате квартир наибольший объем экспозиции представлен однокомнатными лотами — 36%, за квартал их доля не изменилась. Распределение долей квартир в структуре по площади за квартал практически не изменилось.

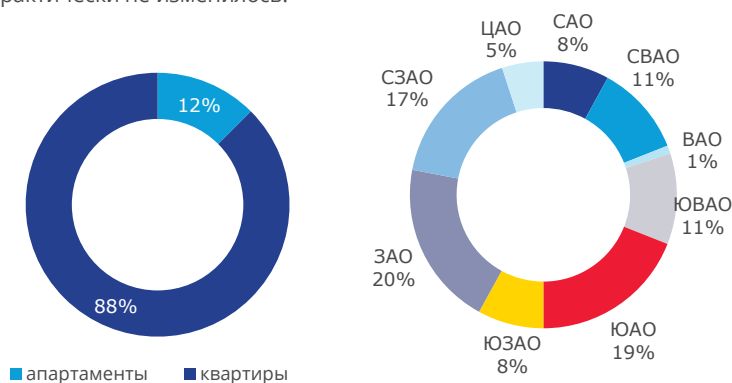


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

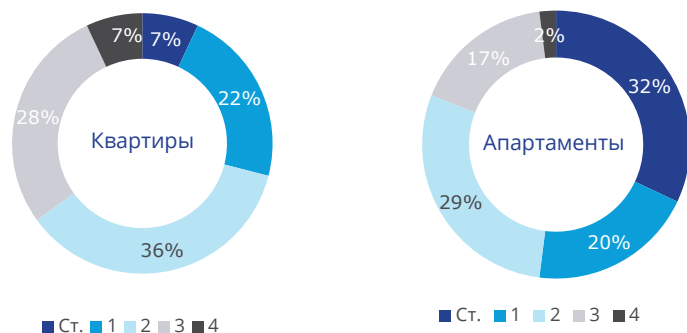


График 3
Структура предложения по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

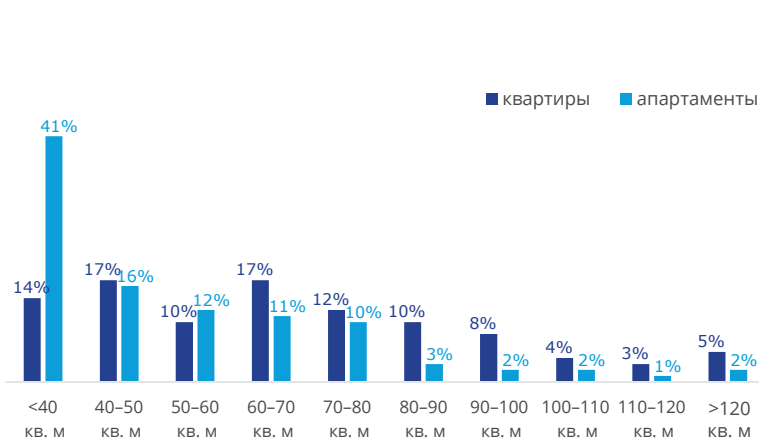


График 4
Структура предложения по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

Цены

Динамика средневзвешенной цены в бизнес-классе продолжает демонстрировать рост и в квартирах, и в апартаментах. Во II квартале 2022 г. средневзвешенная цена составила 441 тыс. руб./кв. м, что на 5% больше, чем в предыдущем квартале, и на 25% выше, чем во II квартале 2021 г.

Наибольший объем предложения апартаментов представлен в бюджете до 10 млн руб. — 24%, что на 8 п. п. ниже, чем в прошлом квартале. Наибольшая доля квартир представлена бюджетами от 20 до 25 млн руб. и более 40 млн руб. При этом самым дорогим районом среди проектов с предложением покупки квартир является ЗАО (495 тыс. руб./кв. м), апартаментов — ЦАО с показателем 618 тыс. руб./кв. м.

График 5
Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

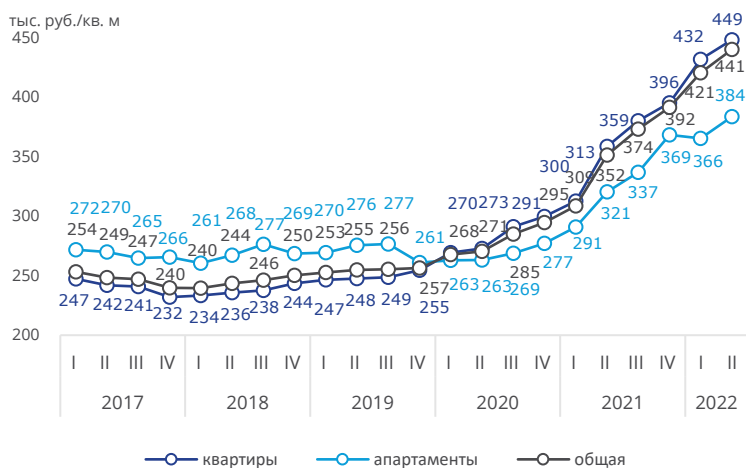


График 6
Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

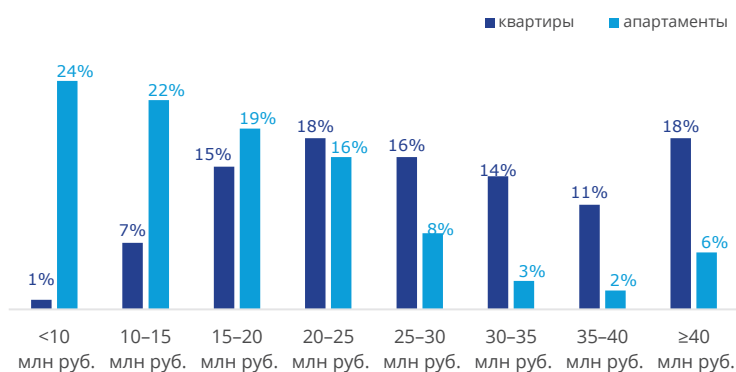
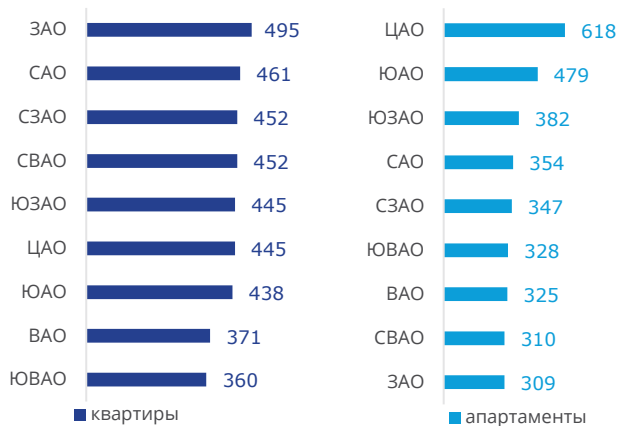


График 7
Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

Во II квартале 2022 г. общий объем поглощения в бизнес-классе составил 161 тыс. кв. м, что на 57% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 67% меньше, чем год назад. Это исторический минимум за последние 5 лет. Меньший уровень спроса в данном сегменте был только во II квартале 2017 г. — тогда было зарегистрировано сделок на 143 тыс. кв. м.

Несмотря на значительное снижение объема спроса, в его структуре произошли не столь значительные изменения. Доля сделок с квартирами по-прежнему держится на уровне 89%. Наибольшее число сделок было зарегистрировано в проектах, расположенных в ЗАО — 21%, ЮАО — 21% и СЗАО — 19%.

В структуре сделок по количеству комнат в квартирах лидером является двухкомнатный формат — 34%, а в апартаментах лидируют планировочные решения в формате студий — 38%. Доля ипотеки за квартал практически не изменилась.

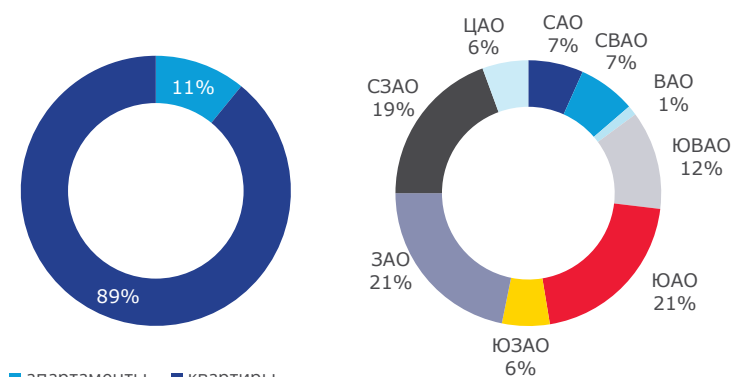


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

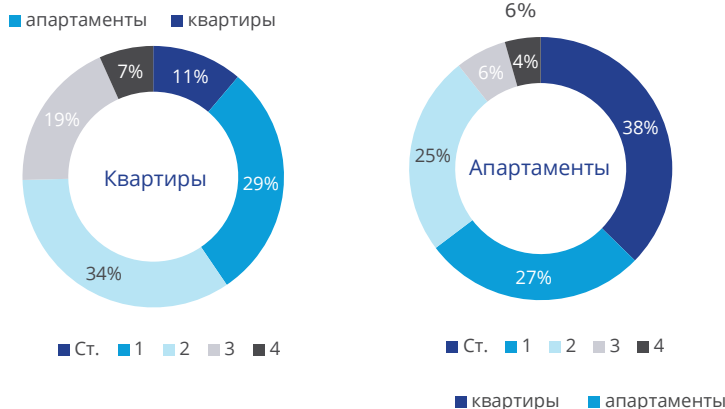


График 9
Структура спроса по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

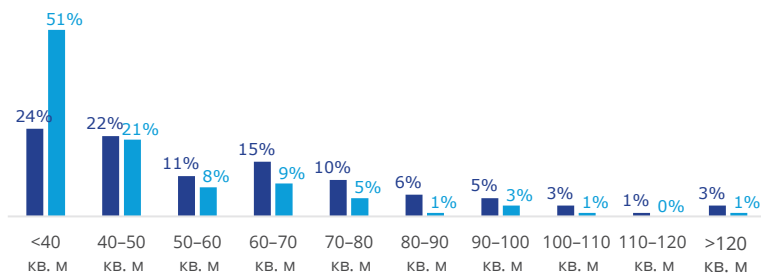


График 10
Структура спроса по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

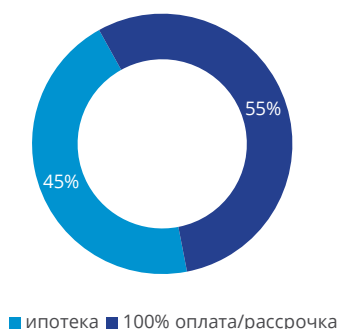


График 11
Структура спроса по типу оплаты, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

The logo for Nikoliers, featuring the brand name in white serif font on a dark blue rounded rectangle with a thin white border and a horizontal stripe of white, red, and blue at the bottom.

Nikoliers

A night-time photograph of a modern building with a grid-like facade and large windows, illuminated from within. The building is set against a dark blue sky. In the background, a city skyline is visible across a body of water, with lights reflecting on the surface. A road with yellow streetlights curves through a park area in the foreground.

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость
Премиум-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения премиум-класса в экспозиции составил 213 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в I квартале 2022 г., и на 9% меньше объема II квартала 2021 г. После затишья по выходу новых проектов в премиум-классе в начале года, за II квартал 2022 г. рынок премиальной недвижимости пополнился сразу тремя новыми проектами: ONEST, «Поклонная No. 7», AHEAD, а также вышла новая очередь Prime Park в уже реализуемом ранее проекте. Суммарный объем нового предложения (в экспозиции) — 13 тыс. кв. м, что составляет всего 15% от общей продаваемой площади новых проектов (по проектным декларациям объем составил 83 тыс. кв. м).
- Средневзвешенная цена сократилась на 2% в сравнении с предыдущим кварталом и составила 707 тыс. руб./кв. м, но по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. увеличилась на 9%. Средний бюджет предложения также снизился — с 71 млн руб. в прошлом квартале до 69 млн руб. по итогам II квартала 2022 г.
- Во II квартале 2022 г. объем спроса в премиум-классе составил 27 тыс. кв. м, что на 27% ниже показателя предыдущего квартала и почти в 3 раза меньше показателей II квартала 2021 г. Такое падение связано с отсутствием субсидий в данном сегменте и значительной доле апартментов. В премиум-классе не пользуются особой популярностью и ипотечные программы. Доля ипотечных сделок всего 16%.

Объем предложения
213 тыс. кв. м



+15% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
707 тыс. руб./кв. м



-2% к I кварталу
2022 года

Объем спроса
27 тыс. кв. м



-27% к I кварталу
2022 года

График 1
Динамика объема предложения и спроса, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2022 г.

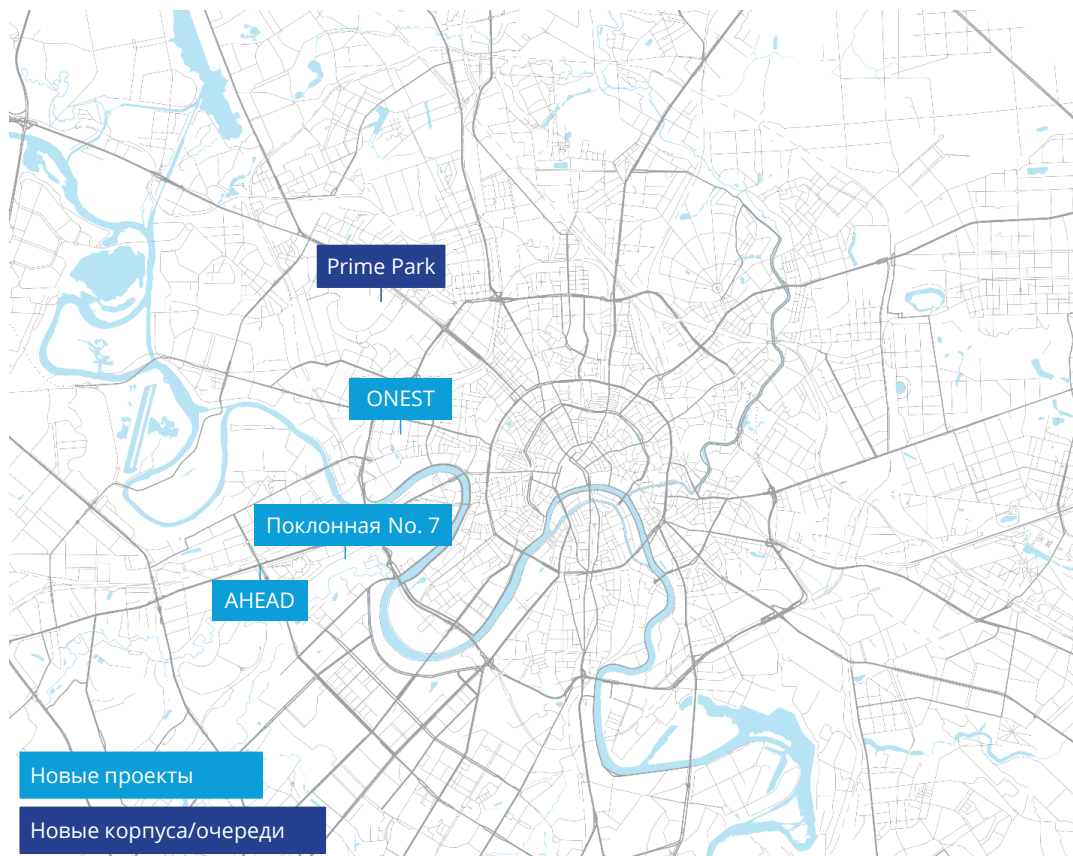


Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., премиум-класс

Источник: Nikoliers

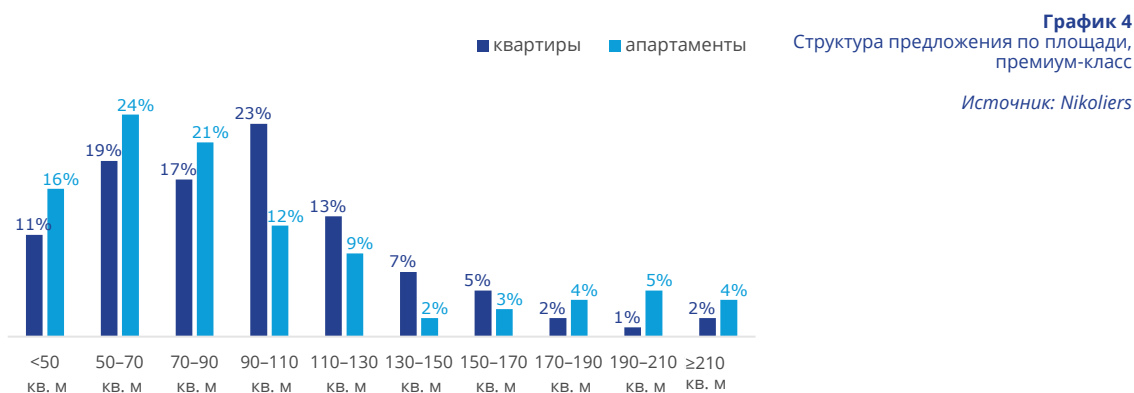
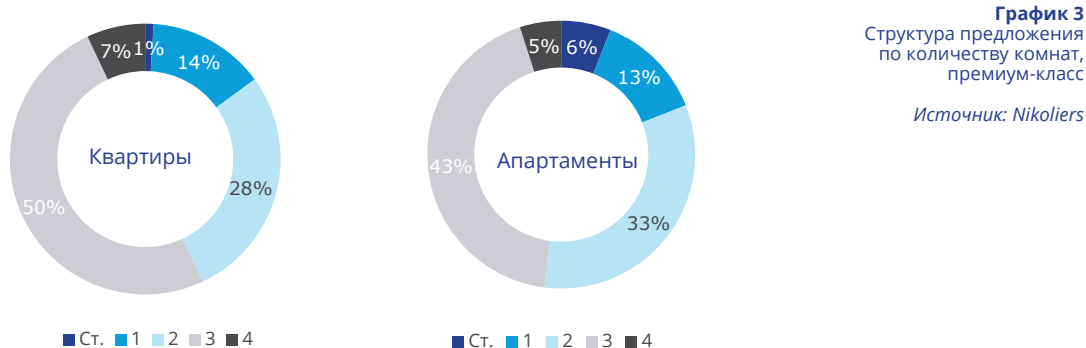
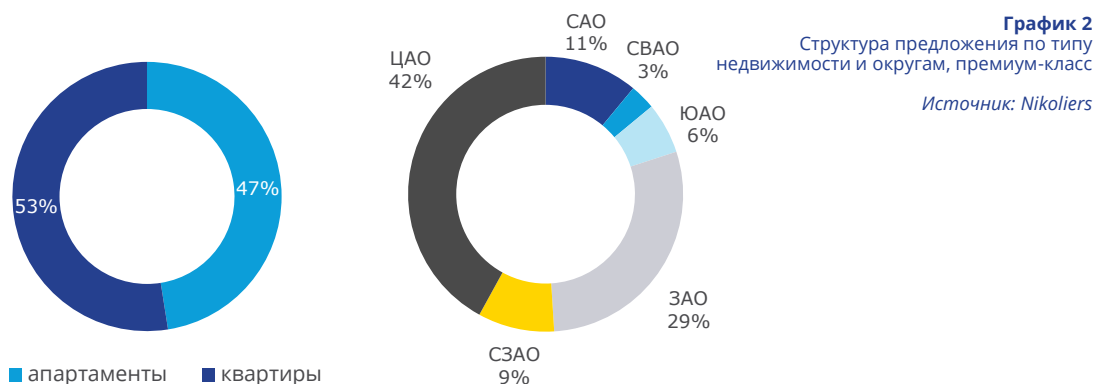
АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
САО	квартиры	Prime Park	корпус R2	Optima Development	III кв. 2023	389
ЗАО	апартаменты	Поклонная No. 7	корпус 1-3	Спецстрой 1	III кв. 2025	409
ЗАО	апартаменты	AHEAD	корпус 1	ВСК-Инвест	IV кв. 2024	114
ЦАО	квартиры	ONEST	корпус С, D, E	Интеко	II кв. 2025	171

Предложение

Во II квартале 2022 г. объем предложения в премиум-классе составил 213 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в предыдущем квартале, и на 8% меньше, чем год назад. На рынок были выведены 13 тыс. кв. м нового предложения в экспозицию и 83 тыс. кв. м общей продаваемой площади.

В структуре предложения квартиры занимают стабильно долю 53% (112 тыс. кв. м), при этом на апартаменты приходится 47%, или 101 тыс. кв. м. За квартал наибольший объем предложения премиальных объектов сместился с ЗАО в ЦАО — 42%, а на ЗАО приходится 29%.

За квартал приросло количество трехкомнатных квартир на рынке — их доля выросла с 35% до 50% за счет снижения доли предложения двухкомнатных лотов. В апартаментах тоже произошли заметные изменения в структуре предложения — снизилась доля однокомнатных лотов за квартал с 29% до 13%. В апартаментах, так же как и в квартирах, выросла доля трехкомнатных лотов с 22% до 43%.



Цены

Во II квартале 2022 г. средневзвешенная цена в премиум-классе составила 707 тыс. руб., что на 2% меньше, чем в прошлом квартале. При этом на квартиры цена за квартал выросла на 9% и составила 667 тыс. руб./кв. м, а на апартаменты, напротив, значительно снизилась и составила 751 тыс. руб./кв. м (-11% за квартал).

Наибольший объем предложения квартир представлен в бюджете от 20 до 60 млн руб. — 65%, что на 6 п. п. меньше, чем в прошлом квартале. В структуре предложения по округам лидирует по-прежнему ЦАО, как для квартир, так и для апартаментов, однако цена за квартал в данном округе по квартирам выросла на 8%, а в апартаментах снизилась на 14%.

График 5

Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс

Источник: Nikoliers

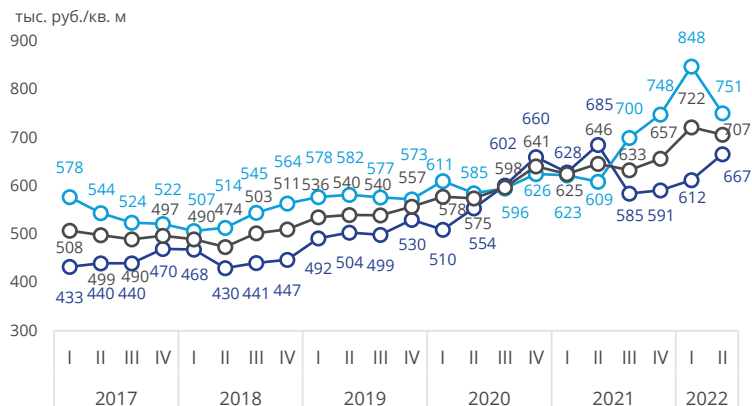


График 6

Структура предложения по бюджетам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

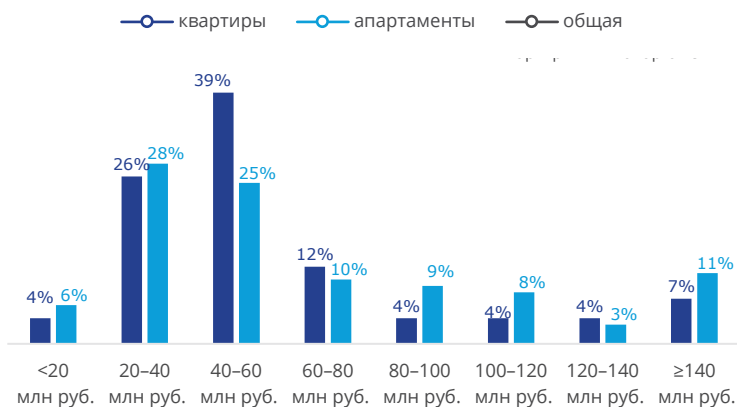
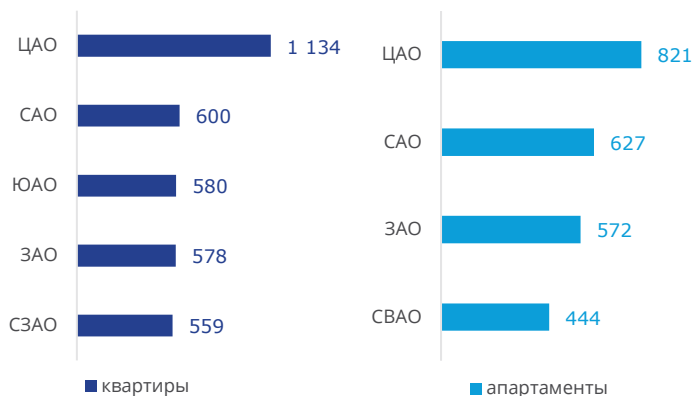


График 7

Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

Во II квартале 2022 г. объем спроса на жилье премиум-класса составил 27 тыс. кв. м., что на 27% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 63% меньше, чем во II квартале 2021 г.

72% объема спроса пришлось на квартиры за счет наибольшего объема сделок в проектах Lucky 1905, «Остров» и Victory Park Residence. При этом в структуре по комнатности выросла доля сделок крупной нарезки (4-комнатные квартиры выросли с 15% в прошлом квартале до 30% по итогам II квартала). В апартаментах снизилась доля сделок с мелкой нарезкой и тоже, как и в квартирах, вырос процент сделок с более крупной нарезкой.

В структуре по площади немного другая картина: в квартирах премиум-класса наибольшим спросом пользовались квартиры площадью от 70 до 90 кв. м — 21%. При этом за квартал их доля снизилась на 5 п. п., а на диапазоны площадей от 50 до 70 кв. м, напротив, спрос увеличился на 8 п. п. и составил 16%. Доля ипотечных сделок резко снизилась с 35% до 16% по итогам II квартала за счет высоких бюджетов покупки и недоступности льготной ипотеки.

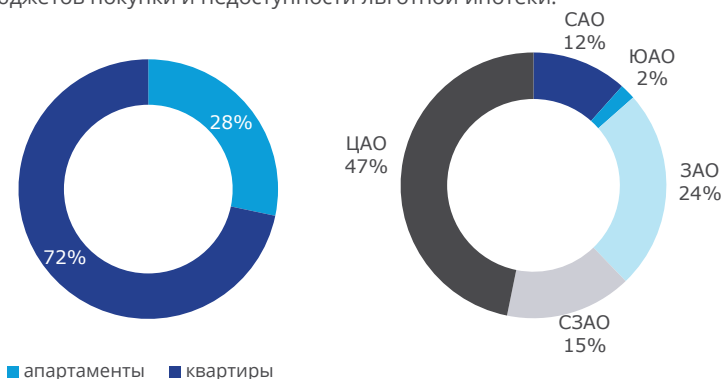


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

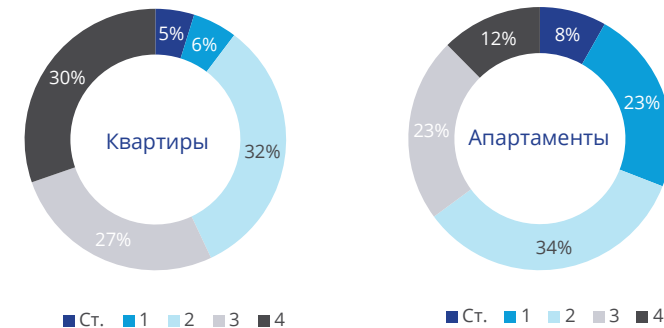


График 9
Структура спроса по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

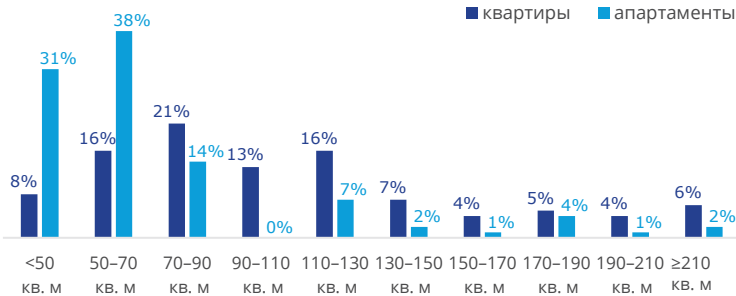


График 10
Структура спроса по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers

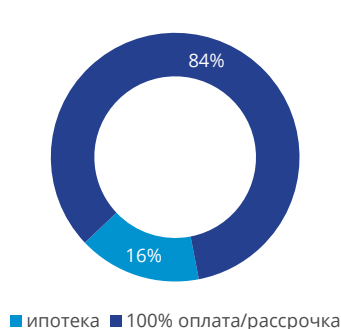


График 11
Структура спроса по способу оплаты, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Nikoliers

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость
Элит-класс
Россия | Москва



CARRÉ
BLANC

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения элит-класса составил 81 тыс. кв. м, что на 14% меньше предложения, реализующегося в I квартале 2022 г. Необходимо учитывать, что элитная недвижимость занимает наименьшую долю среди остальных классов жилья Москвы, за счет чего любые колебания рынка оказывают существенное влияние на показатели сегмента.
- Во II квартале средневзвешенная цена составила 1 878 тыс. руб./кв. м, что на 4% больше, чем в I квартале 2022 г. Средний бюджет покупки также вырос и достиг уровня 294 млн руб., что на 5% больше, чем по итогам I квартала.
- Элитная недвижимость показала самый сильный спад спроса, на 80% за квартал — до 2 тыс. кв. м, что объясняется отсутствием субсидий и интереса к банковским ипотечным программам в данном сегменте. Целевая аудитория такой недвижимости либо приобрела уже элитные лоты в I квартале, либо сменила временно или постоянно место жительства и работы.

Объем предложения
81 тыс. кв. м



-14% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
1 878 тыс. руб./кв. м

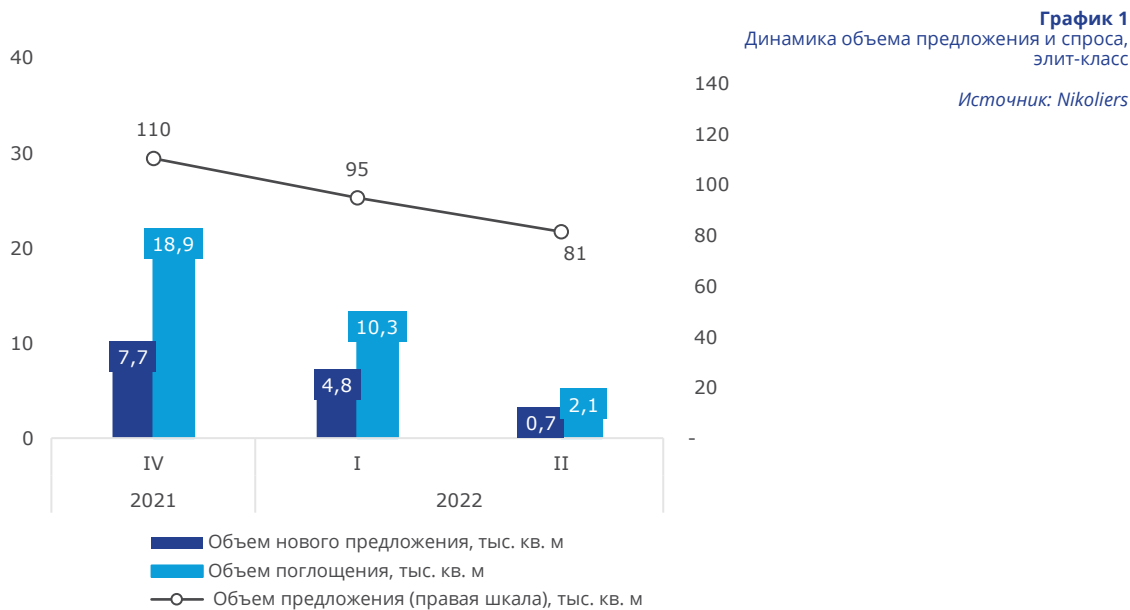


+4% к I кварталу
2022 года

Объем спроса
2 тыс. кв. м



-80% к I кварталу
2022 года



Новое предложение во II квартале 2022 г.



Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., элит-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЦАО	апартаменты	The Patricks	корпус 1	R4S GROUP	IV кв. 2022	7

Предложение

Общий объем предложения в элит-классе составил 81 тыс. кв. м, что на 14% меньше, чем в I квартале.

В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 67%, или 55 тыс. кв. м, при этом на апартаменты приходится 33%, или 26 тыс. кв. м.

В формате квартир в экспозиции выросла доля трехкомнатных планировок — с 23% до 46%. В формате апартаментов также увеличилась доля трехкомнатных лотов — с 38% до 50%.

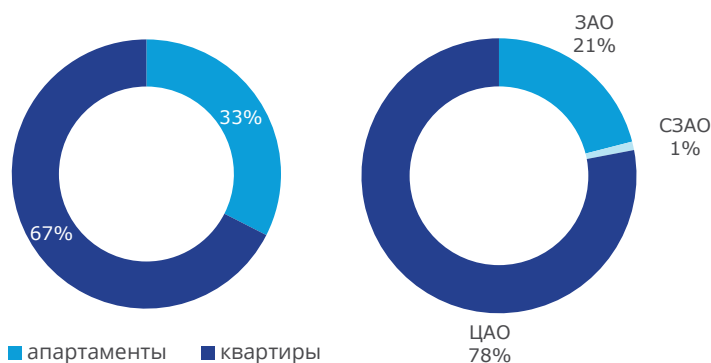


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers

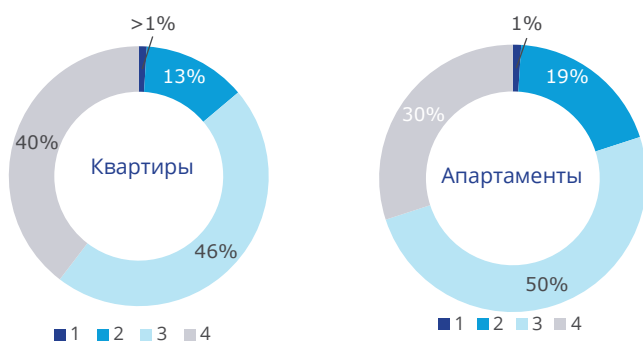


График 3
Структура предложения по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

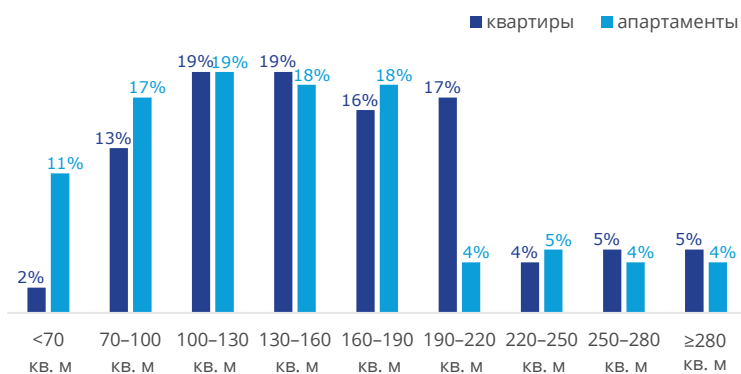


График 4
Структура предложения по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers

Цены

Средневзвешенная цена во II квартале 2022 г. составила 1 878 тыс. руб./кв. м, что на 4% больше, чем в прошлом квартале. При этом квартиры приросли в меньшей степени (+3% за квартал), а апартаменты продемонстрировали более значительный рост цен (+7%).

Наибольшая доля квартир представлена бюджетом более 500 млн руб. — 15%, а апартаменты представлены преимущественно в бюджете до 100 млн рублей — 28%.

График 5

Динамика средневзвешенной цены, элит-класс

Источник: Nikoliers

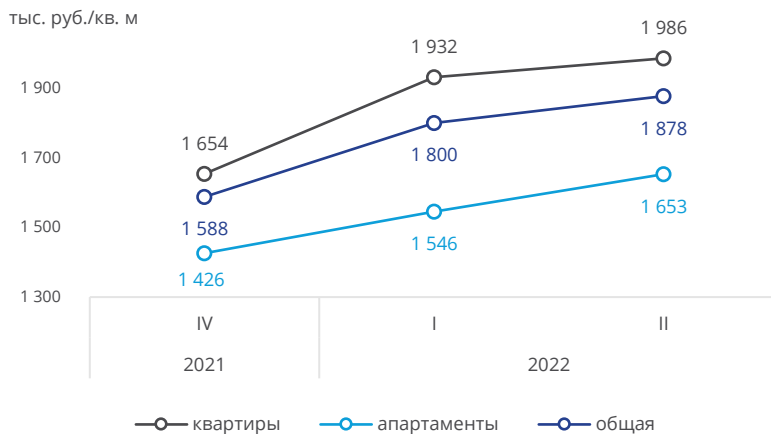


График 6

Структура предложения по бюджетам, элит-класс

Источник: Nikoliers

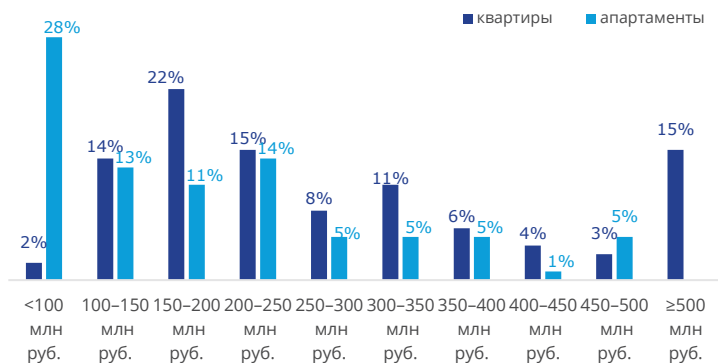
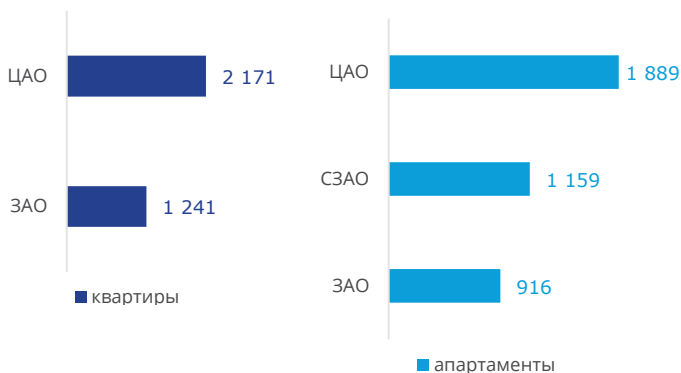


График 7

Средневзвешенная цена по округам, элит-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

Во II квартале 2022 г. объем спроса на жилье элит-класса составил всего 2 тыс. кв. м, что на 80% меньше, чем в предыдущем квартале.

За квартал выросла доля спроса на апартаменты с 11% до 34%. Сделки с апартаментами были зарегистрированы в проектах «Дмитровка IX», «Кузнецкий мост» и «Саввинская 27». В структуре спроса в формате квартир наибольшую долю занимают четырехкомнатные лоты (50%), в формате апартаментов — трехкомнатные и двухкомнатные, по 40%. Традиционно в элит-классе большая часть сделок совершается либо по 100%-ной оплате, либо с помощью рассрочки. Доля таких сделок составила 93%, что на 13 п. п. больше, чем в прошлом квартале.

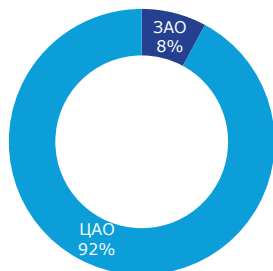
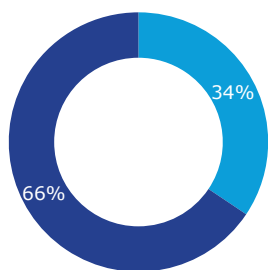


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers



График 9
Структура спроса по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

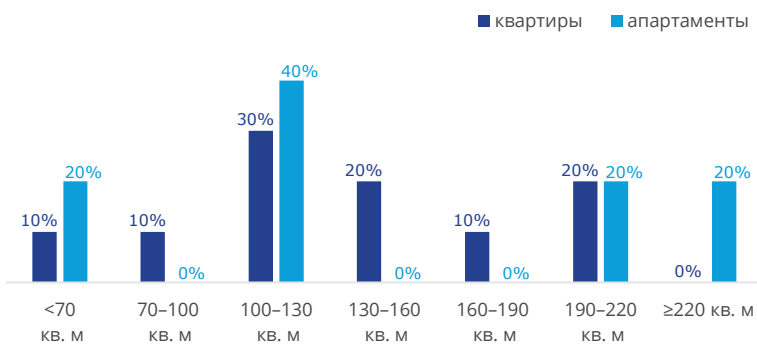


График 10
Структура спроса по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers

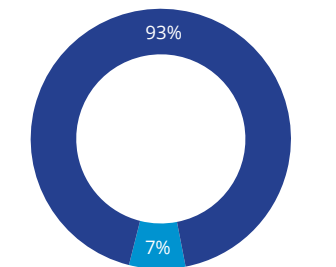


График 11
Структура спроса по типу оплаты, элит-класс

Источник: Nikoliers

■ ипотека ■ 100% оплата/рассрочка

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис (Ахламова)

Старший аналитик-консультант

Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы принимаем как достоверные. Мы полагаемся на их точность, полноту и согласованность, и не проводим дополнительных исследований для подтверждения указанных данных, а также не принимаем на себя ответственность за любые неточности или ошибки. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. Nikoliers не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

