



Nikoliers



III квартал 2022 г.

# Жилая недвижимость Классы

Россия | Москва



III квартал 2022 г.

# Жилая недвижимость Классы

Россия | Москва

## Оглавление





Nikoliers

III квартал 2022 г.

Жилая недвижимость  
**Комфорт-класс**  
Россия | Москва

## Ключевые индикаторы

- В III квартале 2022 г. объем предложения в комфорт-классе в экспозиции достиг 1,06 млн кв. м и превысил показатель прошлого квартала на 4%. Это объясняется низким уровнем поглощения в предыдущем квартале, в результате чего на рынке осталось большое количество непроданных лотов, а также выводом застройщиками в III квартале ранее скрытых лотов в продажу.
- Объем нового предложения за квартал понизился: в III квартале текущего года в экспозицию вышло 108 тыс. кв. м — на 42% меньше, чем во II квартале 2022 г., когда рынок пополнился 186 тыс. кв. м. При этом объем нового предложения в экспозиции составляет 22% от общей продаваемой площади (497 тыс. кв. м), которая будет выведена в продажу согласно проектным декларациям.
- Сегмент комфорт последние два квартала характеризуется стабилизацией средневзвешенной цены и корректировкой в пределах 1-2%. Таким образом, в III квартале она выросла на 1% и достигла 289 тыс. руб./кв. м — такой же прирост фиксировался в прошлом квартале. По отношению к III кварталу 2021 года, средневзвешенная цена в этом классе недвижимости выросла на 13%.
- Объем спроса в III квартале текущего года увеличился на 24% по сравнению со II кварталом 2022 г. и достиг 494 тыс. кв. м. преимущественно в результате снижения ключевой ставки и субсидирования ипотеки от застройщиков (от 0,1%).
- Доля сделок по ипотеке, как и кварталом ранее, показала значительный прирост за квартал — на 11 п.п. с 74% во II квартале до 85% в III квартале 2022 года.

Объем предложения  
1 055 тыс. кв. м



+4% ко II кварталу  
2022 года

Средневзвешенная цена  
289 тыс. руб./кв. м



+1% ко II кварталу  
2022 года

Объем спроса  
494 тыс. кв. м



+24% ко II кварталу  
2022 года

График 1  
Динамика объема предложения и спроса, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



## Новое предложение в III квартале 2022 г.

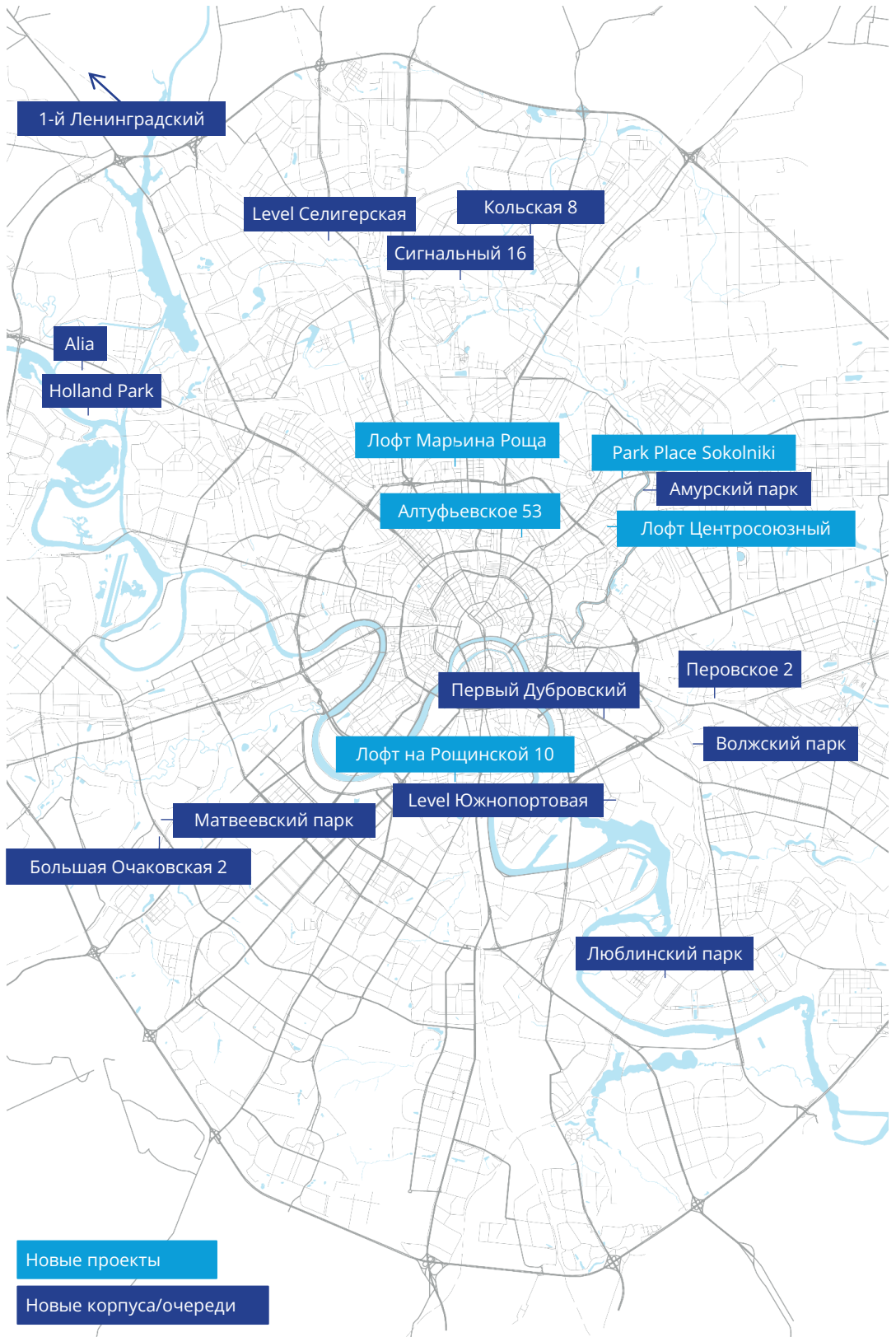


Таблица 1  
Новое предложение в III квартале 2022 г., комфорт-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
СЗАО	квартиры	Alia	корпус 8	ASTERUS	III кв. 2023	54
СЗАО	квартиры	Алтуфьевское 53	корпус 2.1	ПИК	II кв. 2025	1 152
ВАО	квартиры	Амурский Парк	корпуса 1.1 — 1.5	ПИК	II кв. 2025	2 074
ЗАО	квартиры	Большая Очаковская 2	корпус 2.2	ПИК	IV кв. 2024	320
ЮВАО	квартиры	Волжский парк	корпуса 5.1, 5.2	ПИК	IV кв. 2024	49
СВАО	квартиры	Кольская 8	корпус 2.1	ПИК	I кв. 2025	860
САО	квартиры	Level Селигерская	корпус 2	Level Group	III кв. 2024	60
ЮВАО	квартиры	Level Южнопортовая	корпус 4	Level Group	IV кв. 2025	233
СВАО	апартаменты	Лофт Марьяна Роща	корпус 1	ИП Толкачев	III кв. 2022	36
ЮАО	апартаменты	Лофт на Рощинской 10	корпус 1	Империял	II кв. 2022	240
ЦАО	апартаменты	Лофт Центросоюзный	корпус 1	Империял	III кв. 2022	53
ЮВАО	квартиры	Люблинский парк	корпус 16	ПИК	II кв. 2025	1 131
ЗАО	квартиры	Матвеевский парк	корпуса 2.2, 2.3, 13	ПИК	IV кв. 2024	1 000
ВАО	апартаменты	Park Place Sokolniki	корпус 1	Фокса	III кв. 2022	90
ЮВАО	квартиры	Первый Дубровский	корпус 1.1	ПИК	II кв. 2025	592
САО	квартиры	1-й Ленинградский	корпус 5	ФСК	I кв. 2024	624
ЮВАО	квартиры	Перовское 2	корпуса 3.1, 3.2	ПИК	IV кв. 2024	888
СВАО	квартиры	Сигнальный 16	корпуса 2.1, 2.2	ПИК	II кв. 2025	592
ЮАО	квартиры	Holland Park	корпус 9	ПИК	IV кв. 2024	1 233

## Предложение

Общий объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1 055 тыс. кв. м, что на 4% больше, чем в прошлом квартале, и на 20% больше, чем год назад.

В третьем квартале наблюдался самый высокий объем предложения за год. Это обусловлено слабым уровнем поглощения в прошлом квартале, а также выводом в продажу лотов в уже ранее продаваемых корпусах. Так, например, в ЖК «Второй Нагатинский» и в ЖК Holland Park были выведены ранее скрытые объемы лотов. Что касается нового предложения, в III квартале 2022 года в продажу вышли 24 тыс. лотов общей площадью 108 тыс. кв. м. — это 26% от общей площади вышедших корпусов по проектным декларациям.

В структуре предложения доля квартир превалирует и достигает 90% от всего объема предложения. С территориальной точки зрения наибольший объем предложения в комфорт-классе представлен в ЮВАО — 17%, а на второе место вышел САО, опередив ЗАО (15%), и занял долю 16% от общего объема.

В рамках объектов квартирного формата, наибольший объем предложения сосредоточен в двухкомнатных и однокомнатных лотах, которые составляют 39% и 38% соответственно. Трехкомнатные и четырехкомнатные лоты были слабо представлены в этом квартале — суммарно было выставлено 4,8 тыс. лотов, что в 2 раза меньше, чем в прошлом квартале. В формате апарт-амантов наибольшая доля пришлась на студии (71%), средняя площадь которых составила 22 кв. м.

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

Источник: Nikoliers

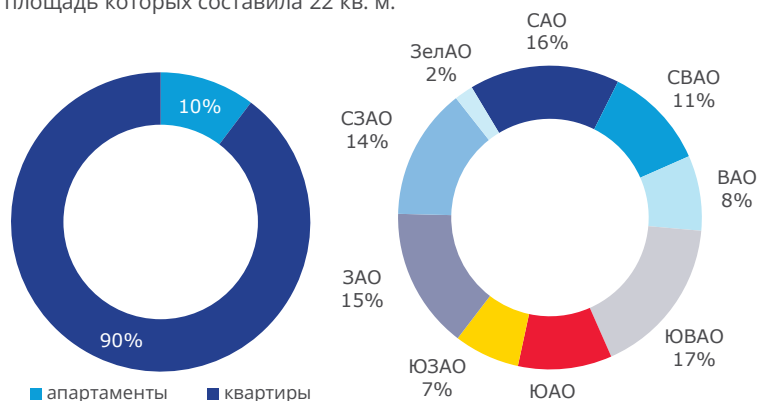


График 3  
Структура предложения по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

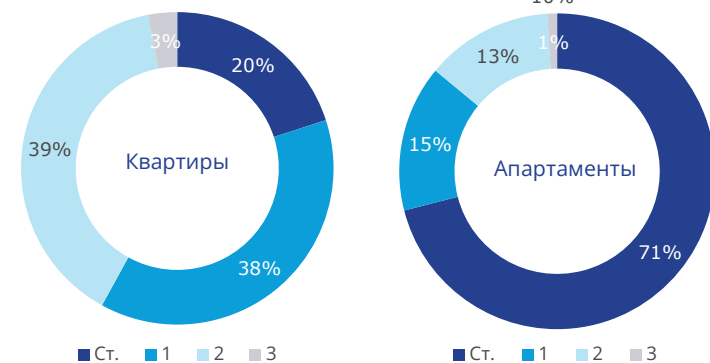
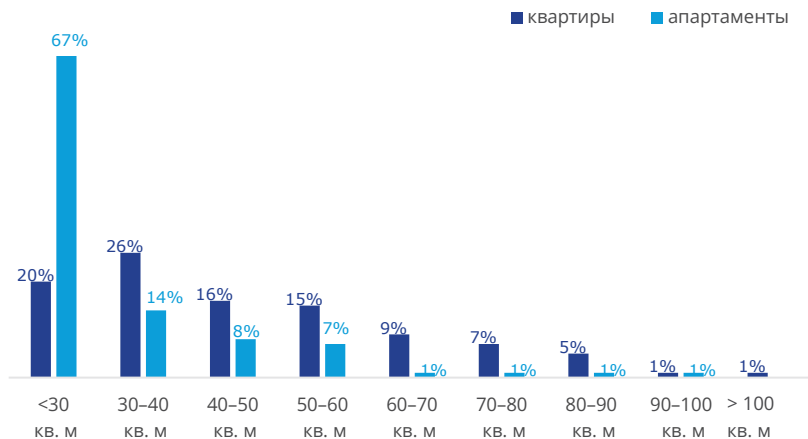


График 4  
Структура предложения по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



## Цены

В III квартале 2022 г. средневзвешенная цена в комфорт-классе составила 289 тыс. руб./кв. м и за квартал практически не изменилась. За год средневзвешенная цена выросла на 12%. Однако наблюдается снижение средневзвешенной цены на апартаменты в данном сегменте жилья ввиду старта продаж в ряде бюджетных проектов, таких как «Лофт Марьяна Роща», «Лофт Центросоюзный» и «Лофт на Рощинской 10».

Наибольший объем предложения апартаментов в III квартале по-прежнему сосредоточен в диапазоне бюджетов до 8 млн руб. (67%). В формате квартир сохраняется преобладание бюджетов от 8 до 10 млн руб. (19%), а также отмечается рост доли квартир в бюджете от 6 до 8 млн руб. (12%) на 4 п.п.

В лидеры по средневзвешенной цене в рамках квартирного формата вышел СЗАО (+1%), опередив ЗАО, в то время как в апартаментах заметно поднятие CAO в рейтинге, который занял первое место по средневзвешенной цене за счет корректировки цен в проекте «Балтийская 15В» (+15%).

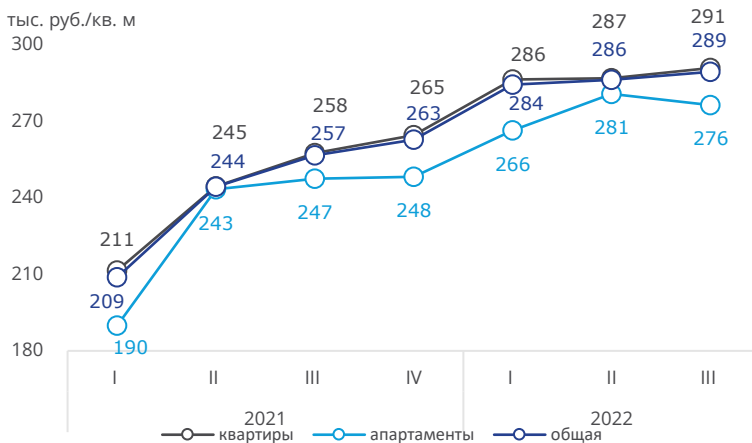


График 5  
Динамика средневзвешенной цены,  
комфорт-класс

Источник: Nikoliers

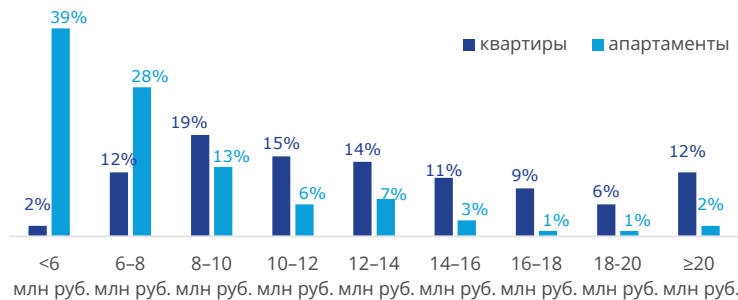


График 6  
Структура предложения по бюджетам,  
комфорт-класс

Источник: Nikoliers

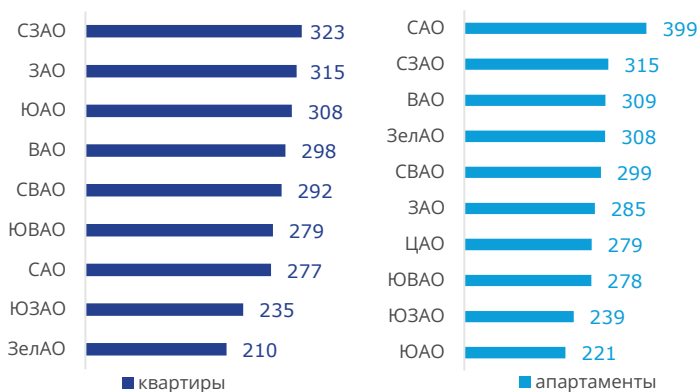


График 7  
Средневзвешенная цена по округам,  
комфорт-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



## Спрос

В III квартале 2022 г. объем спроса в комфорт-классе составил 494 тыс. кв. м, что на 24% больше, чем в предыдущем квартале, и на 23% больше, чем в III квартале 2021 г. Наибольший объем сделок приходится на квартиры (474 тыс. кв. м) – он увеличился на 25% по сравнению со II кварталом, а объем проданных апартментов вырос на 5%. Доля ипотеки в общем числе сделок выросла на 11 п.п. в результате предложения «маркетинговой» ипотеки от застройщиков.

В разбивке спроса по административным округам существенных изменений не отмечается и наибольший процент сделок по-прежнему фиксируется в ЮВАО (17%). В формате квартир самыми востребованными стабильно оказались однокомнатные лоты (43%), однако в III квартале выросла доля двухкомнатных планировочных решений на 9 п.п. и достигла 40% от общего объема. Спрос на трехкомнатные лоты снизился как в формате квартир, так и в формате апартментов — на 9 п.п. и 6 п.п. соответственно. Несмотря на то, что апартменты-студии представлены на рынке в большей степени, на них также фиксируется снижение спроса на 9 п.п. в пользу однокомнатных планировочных решений, которые по результатам квартала заняли 31%.

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

Источник: Nikoliers

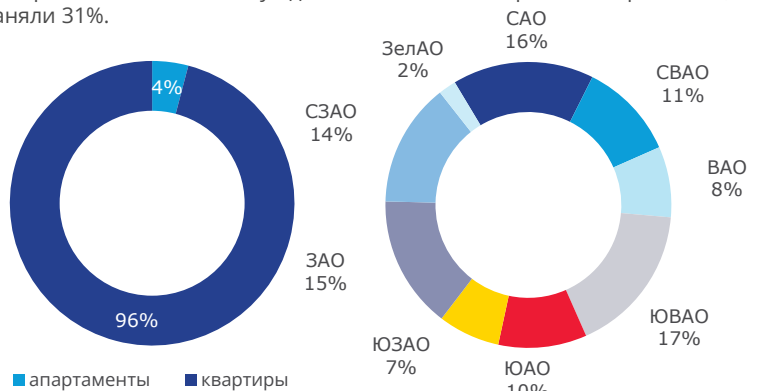


График 9  
Структура спроса по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

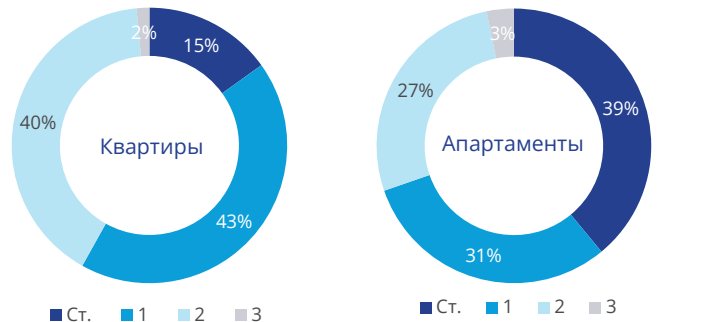


График 10  
Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

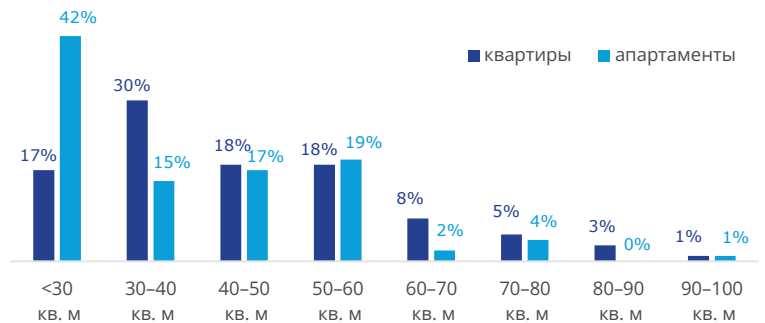
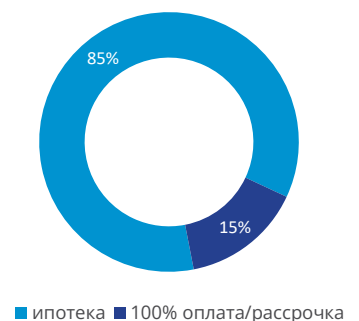


График 11  
Структура спроса по типу оплаты, комфорт-класс

Источник: Nikoliers





Nikoliers

III квартал 2022 г.

# Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

## Ключевые индикаторы

- В III квартале 2022 г. объем предложения бизнес-класса составил 1 191 тыс. кв. м, что на 11% больше, чем во II квартале 2022 г., и на 32% выше объема III квартала 2021 г. Общий объем предложения показал такое высокое значение, так как большое количество лотов сохранилось в экспозиции с прошлого квартала, новые ЖК и корпуса стартовали в продаже, а также были выведены ранее скрытые лоты в продаваемых корпусах.
- Объем нового предложения в экспозиции снизился на 38% и составил 92 тыс. кв. м. Новое предложение составляет 26% от общей продаваемой площади в новых корпусах и ЖК по проектным декларациям.
- Средневзвешенная цена в III квартале 2022 г. составила 447 тыс. руб./кв. м. Цены за квартал показали низкий темп роста, в то время как по отношению к прошлому году цена выросла на 20%.
- Объем спроса в III квартале 2022 г. составил 267 тыс. кв. м, что на 66% больше, чем в предыдущем квартале, но на 34% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Спрос стимулировался преимущественно низкими процентами по ипотеке от застройщиков, в результате чего доля сделок с ипотекой выросла на 14 п.п.

Объем предложения  
1 191 тыс. кв. м



+11% ко II кварталу  
2022 года

Средневзвешенная цена  
447 тыс. руб./кв. м



+1% ко II кварталу  
2022 года

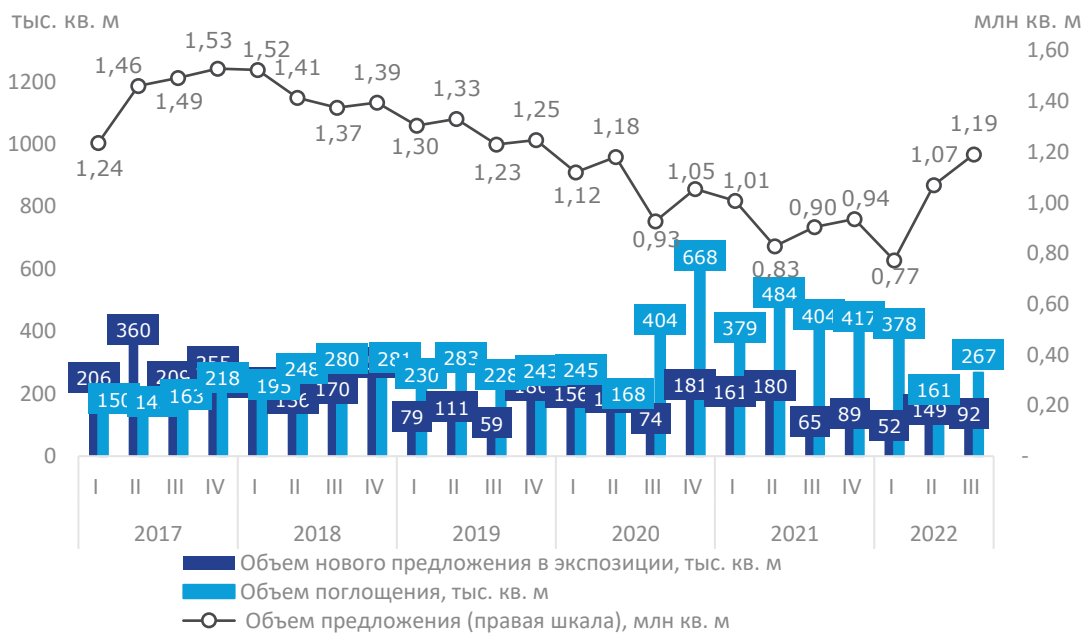
Объем спроса  
267 тыс. кв. м



+66% ко II кварталу  
2022 года

График 1  
Динамика объема предложения и спроса, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



## Новое предложение в III квартале 2022 г.

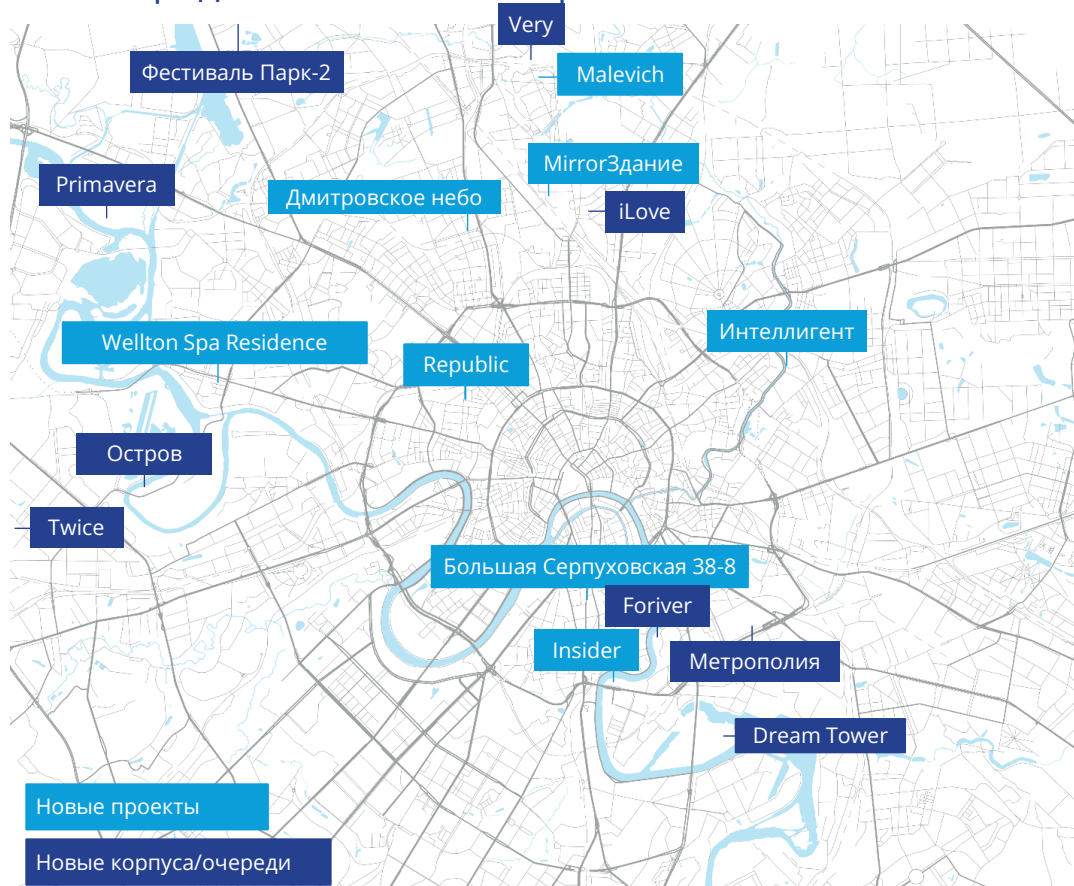


Таблица 1  
Новое предложение в III квартале 2022 г., бизнес-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
СЗАО	апартаменты	Wellton Spa Residence	корпус 1	Крост	IV кв. 2022	62
СВАО	квартиры	iLove	корпус 4	КОРТРОС	IV кв. 2024	344
ЦАО	квартиры	Большая Серпуховская 38-8	корпус 1	Аврора	IV кв. 2021	17
СВАО	апартаменты	Very	корпус 6	Основа	I кв. 2024	512
САО	квартиры	Дмитровское небо	корпус Б1, Б2	ЛСР	III кв. 2025	1 270
ЮАО	квартиры	Dream Tower	корпус 2	ГК Регионы	II кв. 2023	193
ЮАО	апартаменты	Insider	корпуса 1, 2, 3	PKC Девелопмент	II кв. 2025	909
ЦАО	квартиры	Интеллигент	корпус 1, 2	УЭЗ	II кв. 2024	558
СВАО	квартиры	Malevich	корпус 1	Крост	III кв. 2024	783
ЮВАО	квартиры	Метрополия	корпуса «Екатеринбург», «Владивосток», «Великий Новгород»	MR Group	III кв. 2024	756
СВАО	квартиры	MirrorЗдание	корпус 1	МИЦ	IV кв. 2024	360
СЗАО	квартиры	Остров	квартал 6 корпус 5, квартал 5 корпус 4	Донстрой	I кв. 2025	302
СЗАО	квартиры	Primavera	корпус 13.2 (Вивальди)	ИФД Капитал	II кв. 2025	264
ЦАО	квартиры	Republic	корпуса 2.1, 2.2	ПИК	III кв. 2025	389
ЗАО	квартиры	Twice	корпус 2	УДП	III кв. 2022	68
САО	квартиры	Фестиваль Парк-2	корпус 27.1	Центр Инвест	IV кв. 2023	77
ЮАО	квартиры	Foriver	корпуса 1, 10	Ingrad	IV кв. 2023	193

## Предложение

В III квартале 2022 г. общий объем предложения составил 1 191 тыс. кв. м, что на 11% больше, чем во II квартале 2022 г., и на 32% выше объема III квартала 2021 г. В III квартале продолжилась тенденция вывода пула лотов в ранее продаваемых корпусах, таких как ЖК «Событие» и ЖК Woxhall, за счет чего суммарный объем предложения достиг высоких значений.

В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 85%, за квартал доля снизилась на 3 п.п. Структура предложения по округам за квартал не изменилась — наибольший объем предложения по-прежнему концентрируется в ЗАО и ЮАО: 19% и 18% соответственно.

Доля апартamentos выросла до 15% от общего объема. Наибольшая доля апартamentos представлена в формате двухкомнатных планировок, которые заняли 36% от общего объема, в то время как доля студий уменьшилась на 4 п.п. и составила 28%.

В формате квартир наибольший объем экспозиции так же представлен двухкомнатными планировочными решениями — они заняли половину от общего объема в результате роста на 14 п.п. Распределение долей квартир в структуре по площади за квартал практически не изменилось.

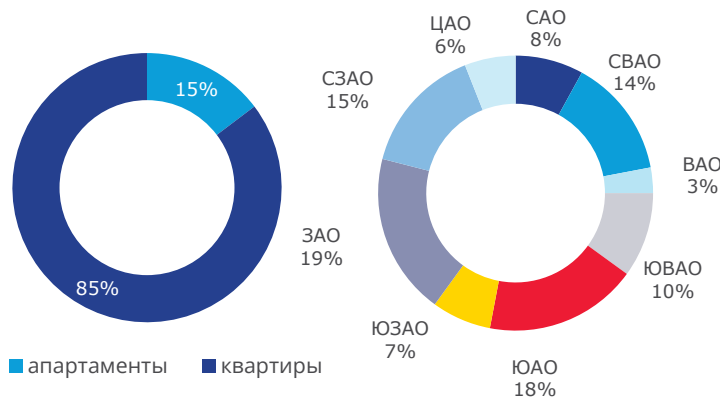


График 2  
Структура предложения по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

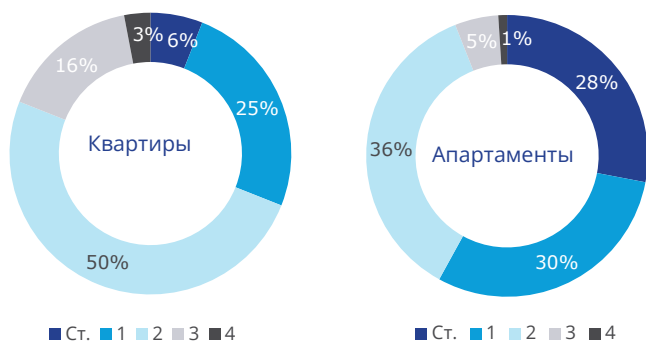


График 3  
Структура предложения по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

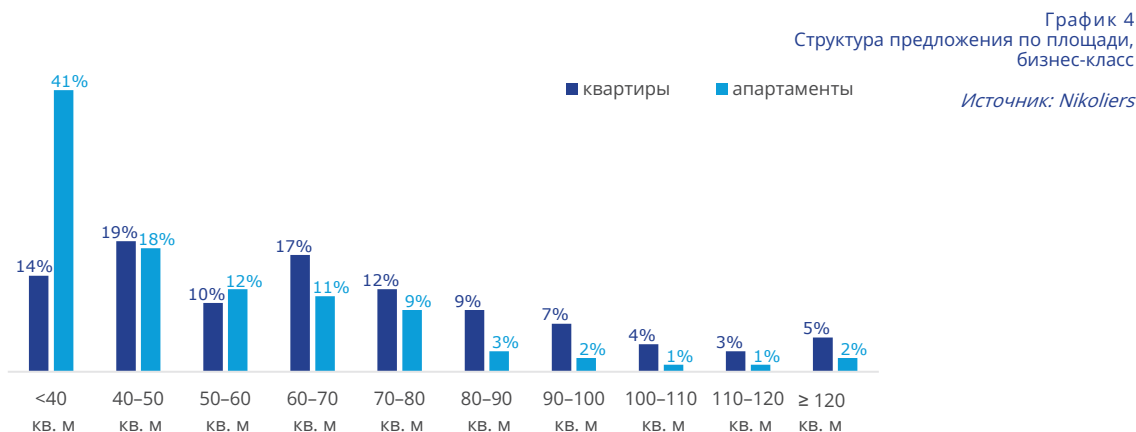


График 4  
Структура предложения по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

## Цены

Средневзвешенная цена на жилье в бизнес-классе стабильно растет, однако темп роста замедлился. В III квартале 2022 г. средневзвешенная цена составила 447 тыс. руб./кв. м, что на 1% больше, чем в предыдущем квартале, и на 20% выше, чем в III квартале 2021 г. В июле – сентябре фиксируется ощутимый рост средневзвешенной цены на квартиры по отношению ко II кварталу (+4%).

Бюджет покупки на апартаменты в экспозиции увеличился. Наибольший объем предложения апартаментов концентрируется в бюджете до 15 млн руб. — 48%, в то время как в прошлом квартале наибольшее количество лотов имели стоимость менее 10 млн руб. Подавляющее число квартир все так же представлено бюджетами от 20 до 25 млн руб. и более 40 млн руб. Средневзвешенная цена за квадратный метр в объектах квартир формата в ВАО выросла более, чем на 100 тыс. руб./ кв. м за счет роста цен в ЖК «Преображенская площадь» и «Измайловский парк».

График 5  
Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

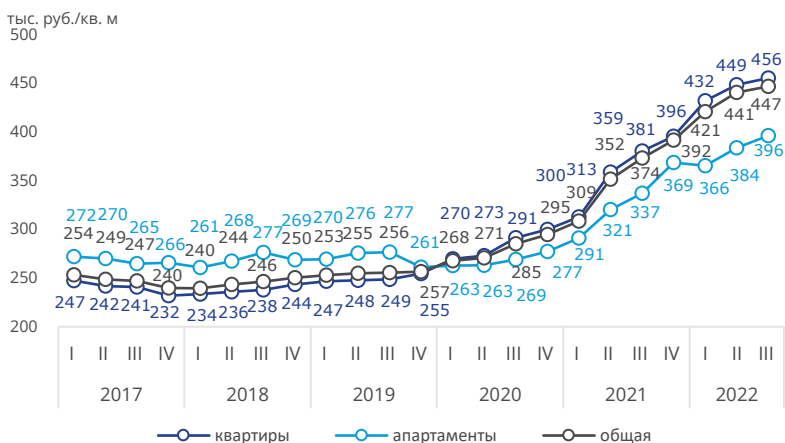


График 6  
Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

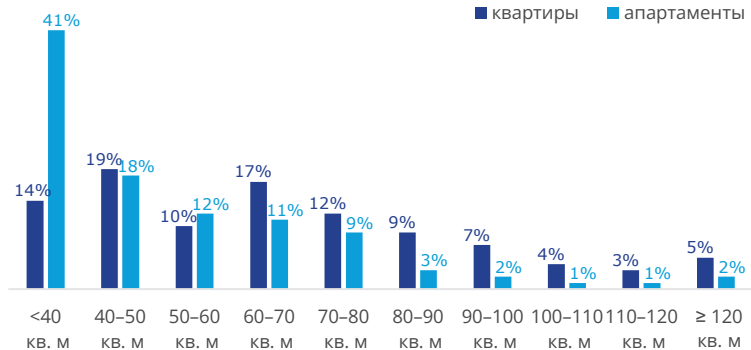
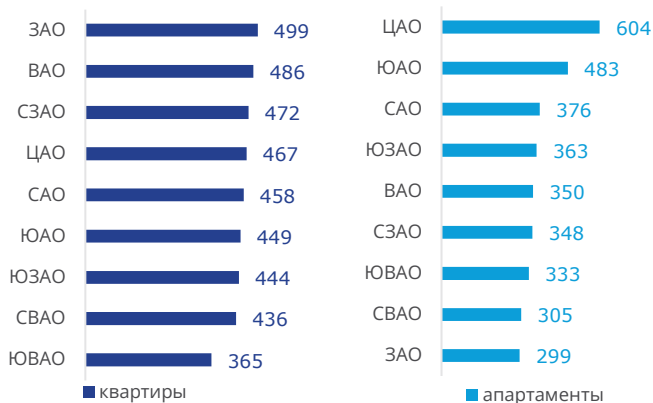


График 7  
Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



## Спрос

Общий объем спроса в III квартале 2022 г. составил 267 тыс. кв. м, что на 66% больше, чем в предыдущем квартале, но на 34% меньше, чем в III квартале 2021 г. После спада в предыдущем квартале, спрос в III квартале 2022 г. удалось обеспечить благодаря снижению ключевой ставки и застройщики смогли предложить более привлекательные условия по ипотеке. В результате доля ипотеки в сделках в сегменте бизнес достигла рекордных 64%, в то время как в прошлые периоды не превышала 50%.

Объем сделок с квартирами вырос почти в 2 раза и достиг 247 тыс. кв. м. Объем сделок с апартаментами также показал небольшой прирост и составил 20 тыс. кв. м.

Наибольшее число сделок впервые за год было зарегистрировано в ЮАО (25%) за счет проектов «Forever», «Level Нагатинская» и «Shagal», в то время как на второе место вышел СЗАО (22%), а на третье — ЗАО (21%). В структуре сделок по количеству комнат в квартирах лидером, как и ранее, является двухкомнатный формат — 45%, а в апартаментах наибольшую долю заняли однокомнатные планировочные решения (36%).

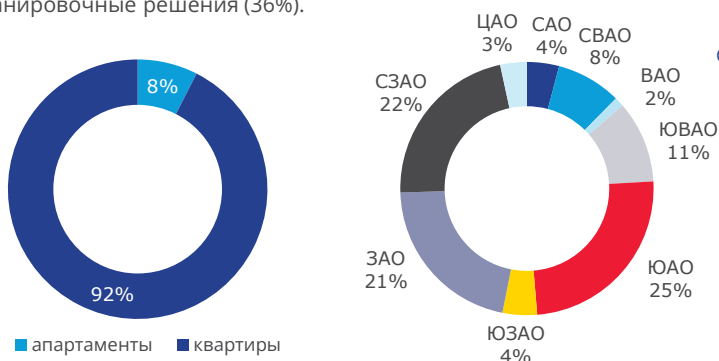


График 8  
Структура спроса по типу недвижимости  
и округам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

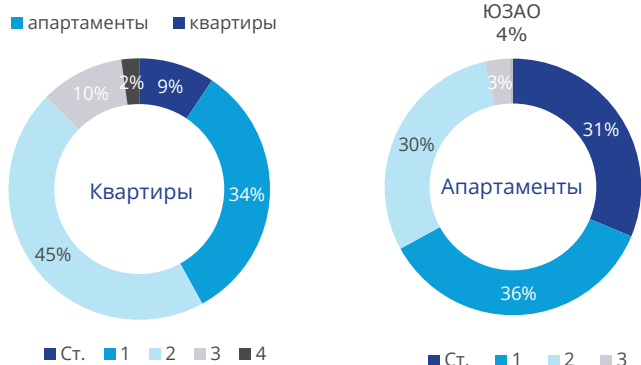


График 9  
Структура спроса по количеству комнат,  
бизнес-класс

Источник: Nikoliers

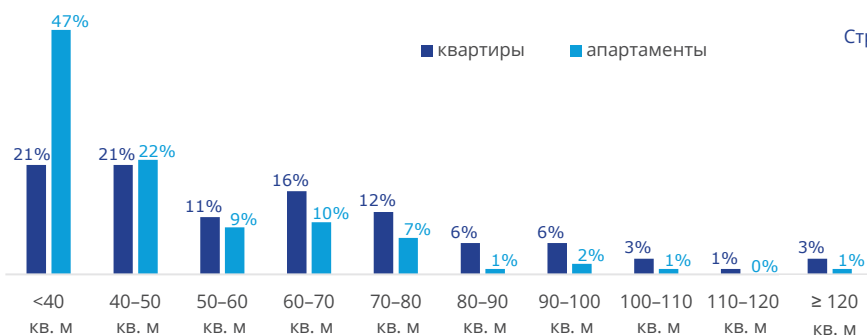


График 10  
Структура спроса по площади,  
бизнес-класс

Источник: Nikoliers



График 11  
Структура спроса по типу оплаты,  
бизнес-класс

Источник: Nikoliers

The Nikoliers logo is located in the top right corner. It consists of the word "Nikoliers" in a white serif font, centered within a dark blue rounded rectangle. Below the rectangle are three horizontal stripes: a thin white stripe, a thin red stripe, and a thin white stripe.

Nikoliers

The background of the entire page is a night-time photograph of a modern building's facade on the left and a cityscape with a river and park in the distance on the right. The building has large windows and is illuminated from within. The city lights are reflected in the water.

III квартал 2022 г.

# Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва



## Ключевые индикаторы

- В III квартале 2022 г. объем предложения премиум-класса в экспозиции составил 208 тыс. кв. м, что на 2% меньше, чем во II квартале 2022 г. и на 4% меньше объема III квартала 2021 г.
- Суммарный объем нового предложения (в экспозиции) составил 7 тыс. кв. м, что составляет всего 20% от общей продаваемой площади новых проектов (по проектным декларациям объем составил 35 тыс. кв. м). В то же время существенно снизилась средняя площадь проданных лотов: если в прошлом квартале она установилась на отметке 101 кв. м, то по результатам III квартала 2022 г. она составила всего лишь 87 кв. м.
- Средневзвешенная цена, несмотря на снижение спроса, увеличилась на 8% в сравнении с предыдущим кварталом и составила 761 тыс. руб./кв. м, а по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. увеличилась на 20%. Средний бюджет, аналогично, увеличился после снижения во II квартале, когда он составлял 69 млн руб., и достиг 72 млн руб.
- В III квартале 2022 г. объем спроса в премиум-классе составил 25 тыс. кв. м, что на 7% ниже показателя предыдущего квартала и на 40% меньше показателей III квартала 2021 г. Начавшееся в I квартале 2022 г. падение спроса на премиальное жилье продолжается, однако темп спада замедляется.

Объем предложения  
208 тыс. кв. м



-2% ко II кварталу  
2022 года

Средневзвешенная цена  
761 тыс. руб./кв. м



+8% ко II кварталу  
2022 года

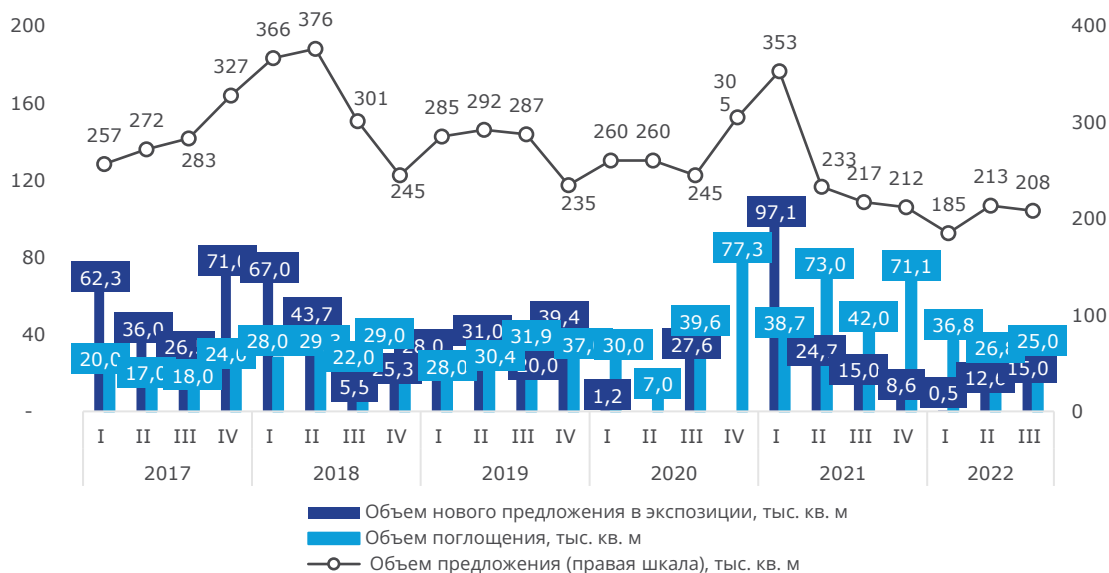
Объем спроса  
25 тыс. кв. м



-7% ко II кварталу  
2022 года

График 1  
Динамика объема предложения и спроса, премиум-класс

Источник: Nikoliers



## Новое предложение в III квартале 2022 г.

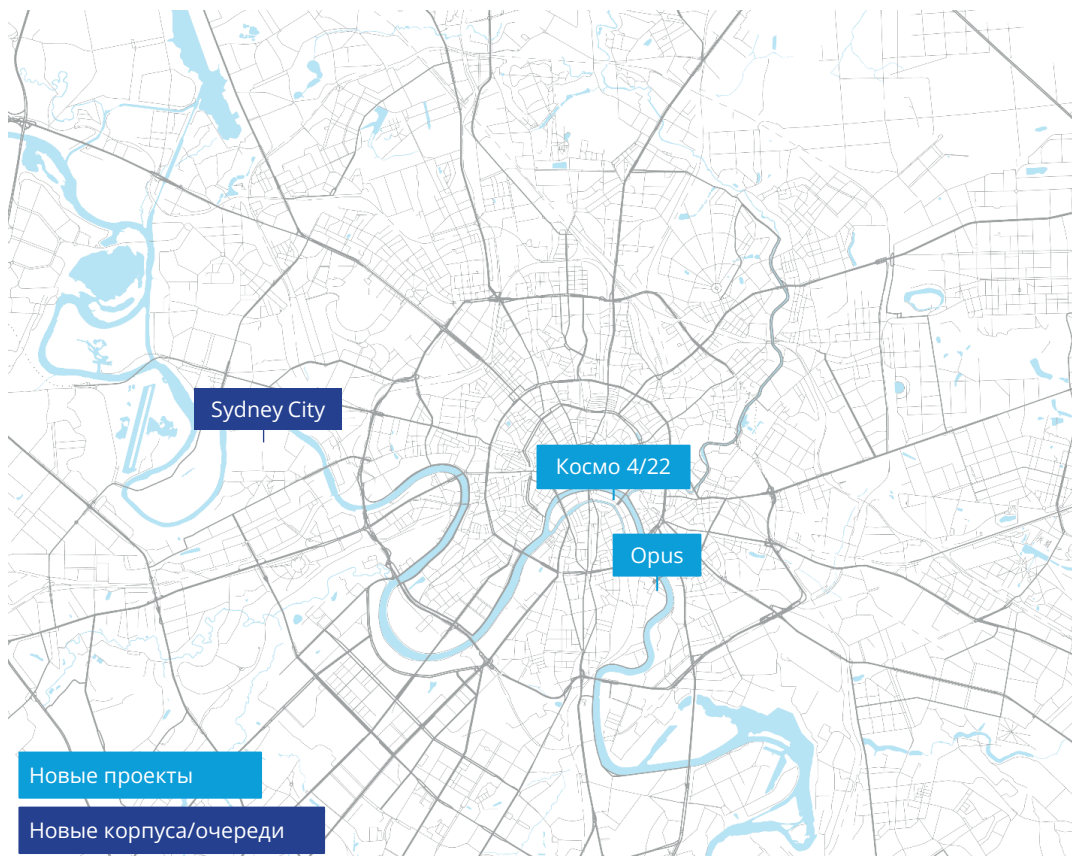


Таблица 1  
Новое предложение в III квартале 2022 г., премиум-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЦАО	апартаменты	Космо 4/22	корпус 1	Галс Девелопмент	IV кв. 2024	42
ЮАО	квартиры	Opus	корпус 1	Пионер	IV кв. 2026	188
СЗАО	квартиры	Sydney City	корпуса 3.1, 3.2	ФСК	III кв. 2024	80

## Предложение

В III квартале 2022 г. объем предложения в премиум-классе составил 208 тыс. кв. м, что на 2% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 4% меньше, чем год назад. На рынок вышли 7 тыс. кв. м нового предложения в экспозицию и 35 тыс. кв. м общей продаваемой площади.

В структуре предложения доля квартир увеличилась на 3 п.п. за квартал и достигла 56% (117 тыс. кв. м), при этом апартаменты заняли долю 44% (91 тыс. кв. м.). Наибольший объем предложения премиальных объектов в III квартале, как и в прошлом, занял ЦАО — 41%, а на ЗАО, который занимает второе место, приходится 28%.

Превалирующая доля квартир по-прежнему представлена трехкомнатными планировочными решениями. За квартал увеличилось количество двухкомнатных и четырехкомнатных квартир на рынке — на 3 п.п. и 7 п.п. соответственно. В апартаментах заметны похожие тенденции: рост доли двухкомнатных лотов (с 33% до 40%) и четырехкомнатных лотов (с 5% до 10%), который также произошел за счет низкого уровня вывода трехкомнатных апартаментов.

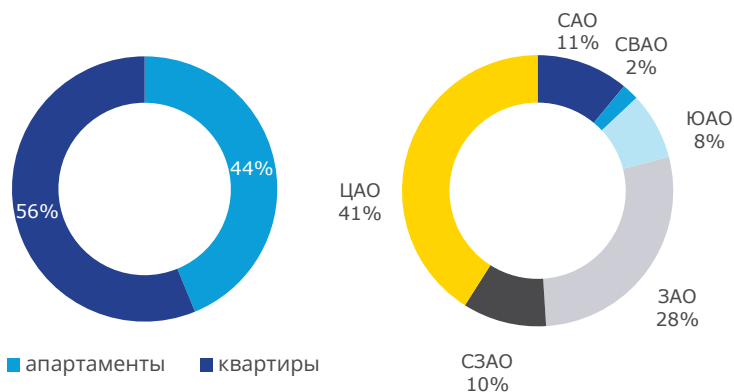


График 2  
Структура предложения по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

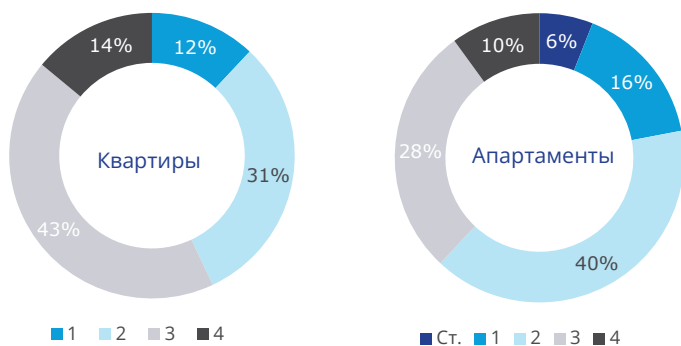
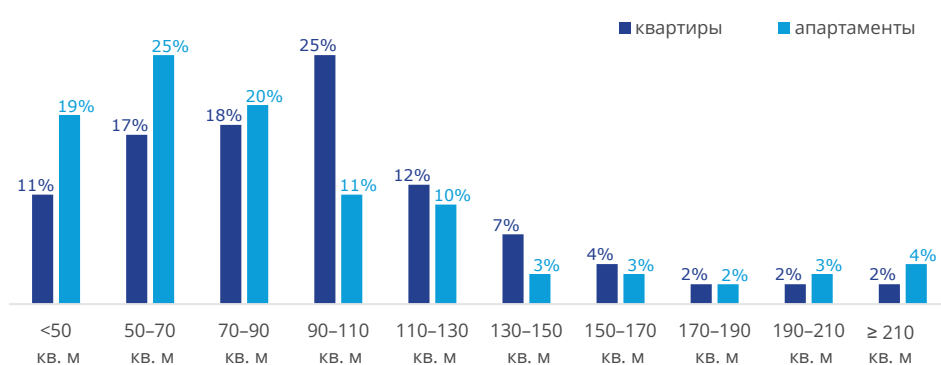


График 3  
Структура предложения по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

График 4  
Структура предложения по площади, премиум-класс



Источник: Nikoliers

## Цены

В III квартале 2022 г. средневзвешенная цена в премиум-классе составила 761 тыс. руб., что на 8% больше, чем в прошлом квартале. Цена за квартал на квартиры выросла незначительно — на 2% и составила

682 тыс. руб./кв. м, а на апартаменты увеличилась на ощутимые 15% и составила по итогам III квартала 862 тыс. руб./кв. м. Такой скачок средневзвешенной цены на апартаменты был вызван корректировкой цен в ряде жилых комплексов, в первую очередь в ЖК «Eleven» (+11%) и ЖК «Victory Park Residence» (+11%).

Наибольший объем предложения квартир все так же представлен в бюджете от 20 до 60 млн руб. — 61%, но его доля уменьшилась на 4 п. п. по отношению к прошлому кварталу. В рамках предложения по округам по-прежнему лидирует ЦАО в обоих типах недвижимости, однако в квартирах средневзвешенная цена в этом округе снизилась, а в ЮАО и САО выросла на 7% и 5% соответственно.

График 5  
Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс

Источник: Nikoliers

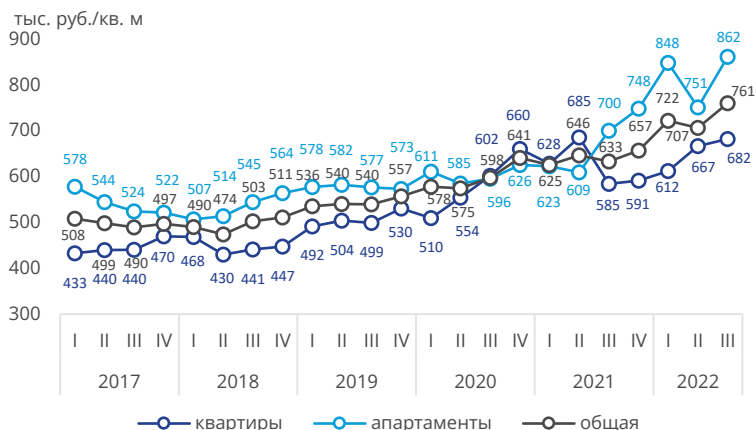


График 6  
Структура предложения по бюджетам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

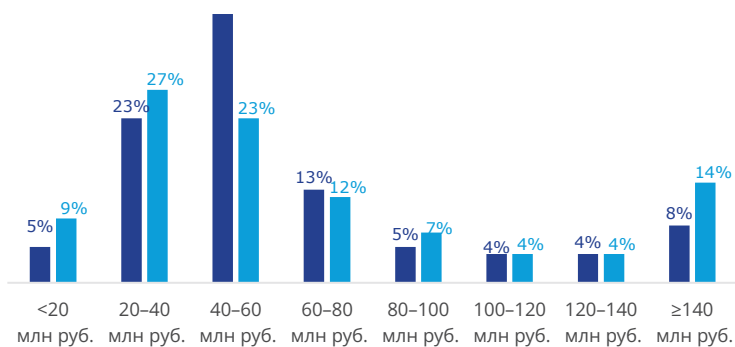
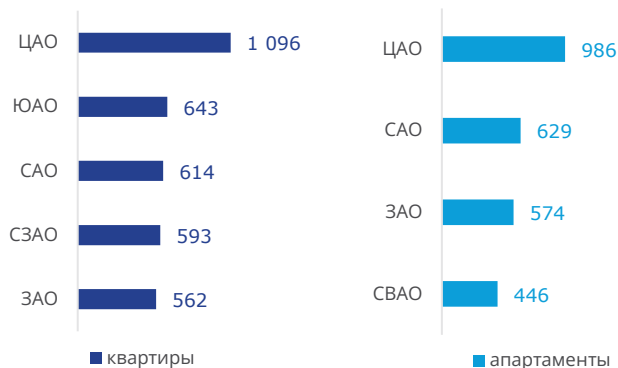


График 7  
Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



## Спрос

В III квартале 2022 г. объем спроса на жилье премиум-класса составил 25 тыс. кв. м., что на 7% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 40% меньше, чем за аналогичный период 2021 г.

Объем спроса на квартиры вырос и в III квартале 2022 г. достиг 20 тыс. кв. м, в то время как объем спроса на апартаменты продолжает тенденцию спада: он уменьшился в 1,3 раза и составил 5 тыс. кв. м.

В структуре по площади в рамках квартирного формата лидируют двухкомнатные лоты и занимают уже более половины от общего объема спроса. В случае с апартаментами ситуация тоже заметно изменилась по сравнению с предыдущим кварталом: однокомнатные и двухкомнатные лоты заняли 81% от общего объема поглощения, увеличив свою суммарную долю на 24%. Такие изменения произошли по причине предпочтения клиентами жилья меньшей площади – преимущественно студий и однокомнатных лотов до 50 кв. м, на которые пришлось 55% спроса.

Доля ипотеки в общем объеме поглощения выросла в 2 раза и составила рекордные 35% от общего числа сделок.

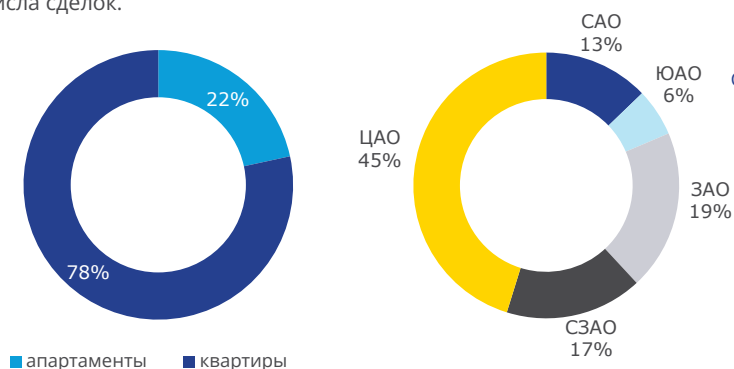


График 8  
Структура спроса по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

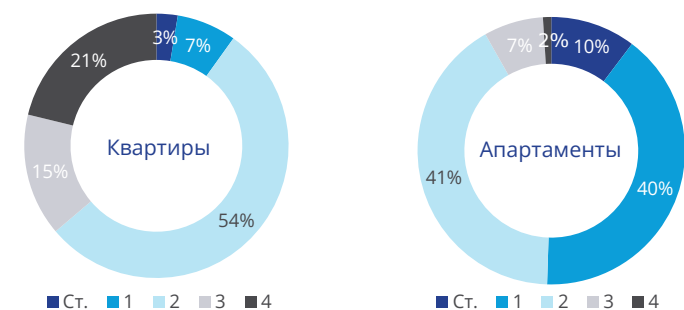


График 9  
Структура спроса по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

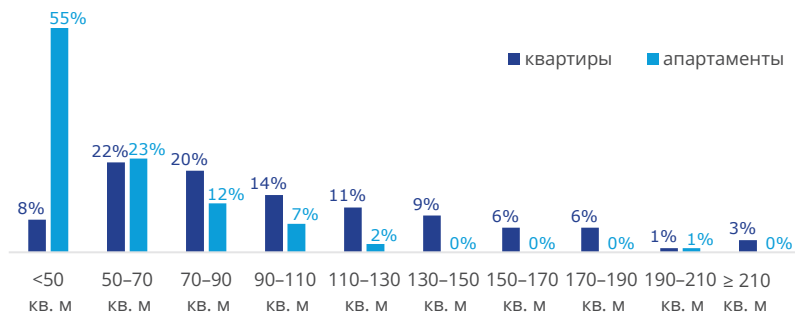


График 10  
Структура спроса по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers



График 11  
Структура спроса по способу оплаты, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Nikoliers

III квартал 2022 г.

Жилая недвижимость  
**Элит-класс**  
Россия | Москва



CARRÉ  
BLANC

## Ключевые индикаторы

- В III квартале 2022 г. объем предложения элит-класса составил 80 тыс. кв. м, что на 1% меньше предложения, находившегося в экспозиции во II квартале 2022 г.
- В III квартале средневзвешенная цена достигла 1 975 тыс. руб./кв. м, что на 5% выше, чем показатель предыдущего квартала, и на 24% выше, чем цена за аналогичный период 2021 г. Средний бюджет покупки также вырос за квартал и достиг 325 млн. руб. (рост составил 10%).
- Несмотря на растущие цены, элитная недвижимость показала рост объема поглощения в этом квартале. Так, после сильного спада спроса в середине года, в этом квартале объем купленной недвижимости в этом сегменте вырос почти в три раза и составил 6 тыс. кв. м. На фоне общего оживления рынка после потрясений во II квартале и возобновления активности продаж у застройщиков, клиенты стали охотнее приобретать недвижимость как в личных, так и в инвестиционных целях. Тем не менее, объем поглощения в III квартале 2022 г., как и во всех трех периодах 2022 года, по-прежнему отстаёт от уровня, зафиксированного в IV квартале 2021 года — 17 тыс. кв. м.

Объем предложения  
80 тыс. кв. м



-2% ко II кварталу  
2022 года

Средневзвешенная цена  
1 975 тыс. руб./кв. м

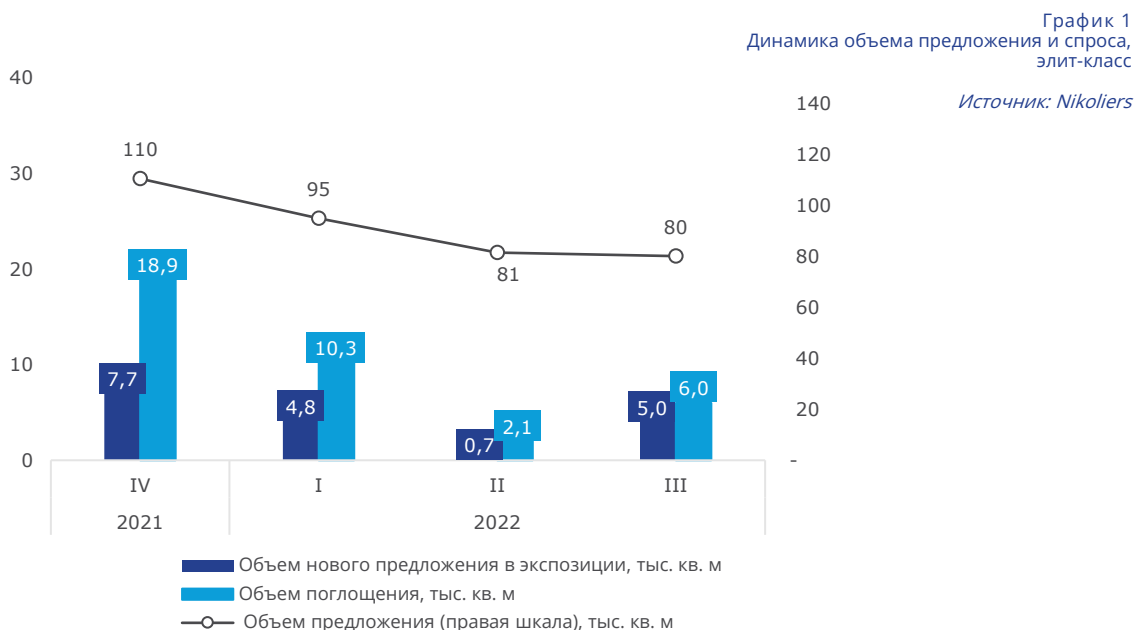


+5% ко II кварталу  
2022 года

Объем спроса  
6 тыс. кв. м



рост в 3 раза ко II  
кварталу 2022 года



## Новое предложение в III квартале 2022 г.

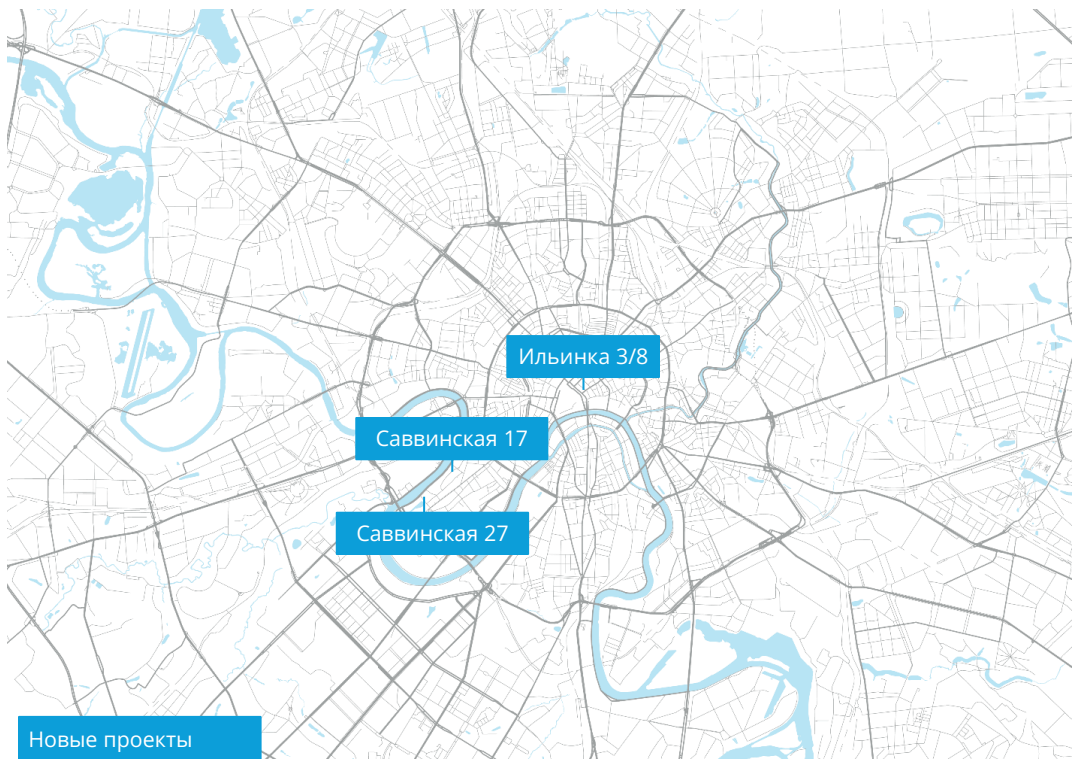


Таблица 1  
Новое предложение в III квартале 2022 г., элит-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЦАО	апартаменты	Ильинка 3/8	корпус А, В, С	Интеко	III кв. 2024	48
ЦАО	квартиры	Саввинская 17	корпус 1	Level Group	IV кв. 2024	22
ЦАО	апартаменты	Саввинская 27	корпус 1	Level Group	IV кв. 2024	66



## Предложение

Общий объем предложения в III квартале в элит-классе составил 80 тыс. кв. м, что на 1% меньше, чем во II квартале.

В структуре предложения доля квартир выросла на 7 п.п. и составила 74% (59 тыс. кв. м) от общего объема, при этом апартаменты заняли 26% (21 тыс. кв. м).

В формате квартир наибольшее увеличение произошло в доле четырехкомнатных лотов, которая выросла с 40% до 46% за квартал. Такой же рост зафиксирован в доле четырехкомнатных планировочных решений в рамках апартаментов: на 6 п.п. вырос объем предложения таких лотов. В предложении апартаментов произошел сдвиг в сторону меньших площадей (70-130 кв. м), тогда как ранее основной объем был представлен лотами от 130 до 160 кв. м.

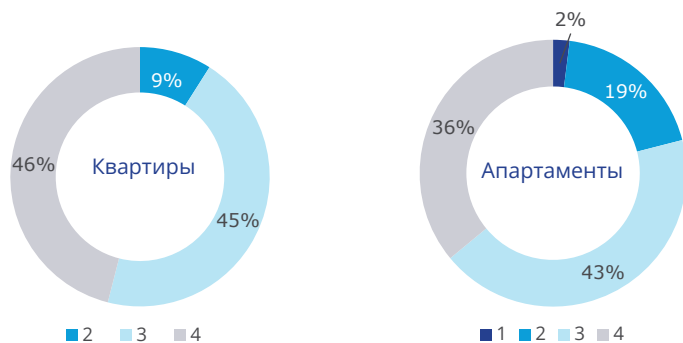
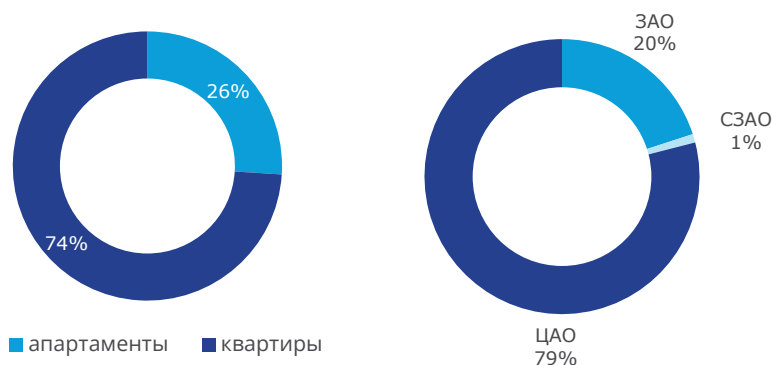
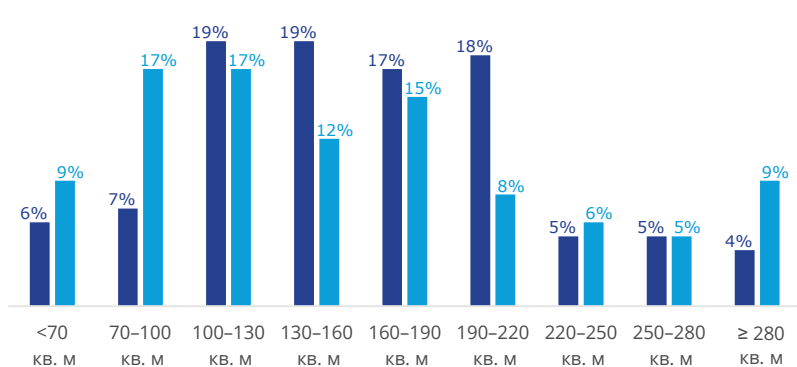


График 4  
Структура предложения по площади, элит-класс



## Цены

Средневзвешенная цена в III квартале 2022 г. составила 1 975 тыс. руб./кв. м, что на 5% больше, чем в прошлом квартале. При этом цена на квартиры не показала существенных изменений по сравнению с прошлым кварталом, а апартаменты продемонстрировали резкий рост цен (+19%). Такой рост преимущественно обуславливается корректировкой цен в ЖК «Клубный дом в Газетном» (+12%).

Наибольшая доля квартир представлена бюджетом от 200 до 500 млн руб. — 18%, тогда как в прошлом квартале большинство лотов в экспозиции находились в ценовой категории от 500 млн руб. В свою очередь, апартаменты разделились по трем основным ценовым категориям: до 100 млн, 150 – 250 млн и более 500 млн руб. (каждая составляет 15%)

График 5  
Динамика средневзвешенной цены, тыс. руб./кв. м элит-класс

Источник: Nikoliers

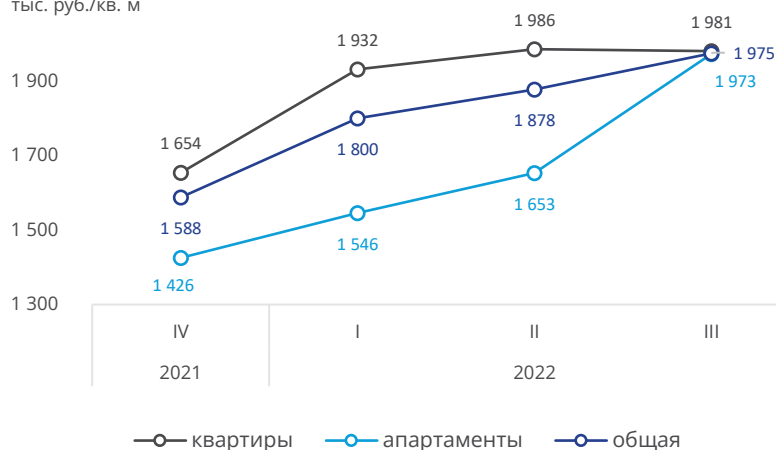


График 6  
Структура предложения по бюджетам, элит-класс

Источник: Nikoliers

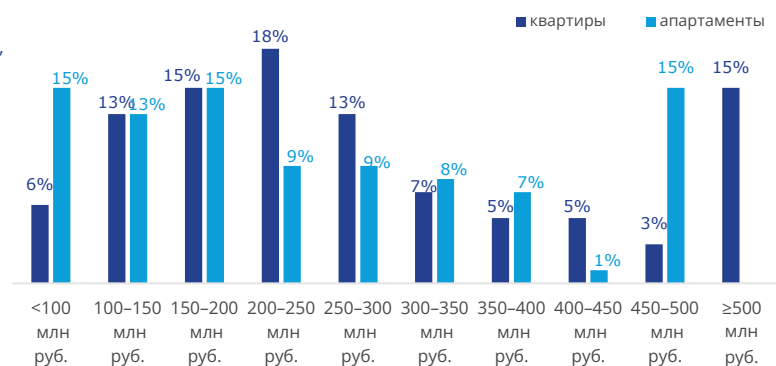
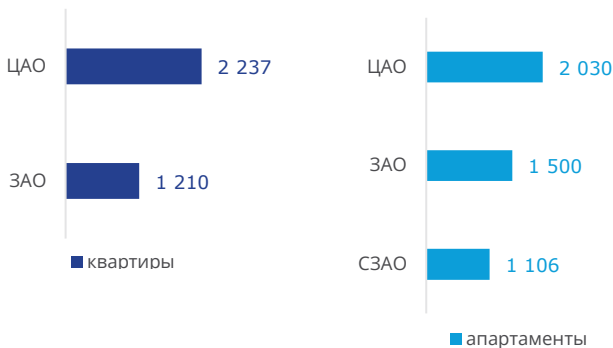


График 7  
Средневзвешенная цена по округам, элит-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



## Спрос

В III квартале 2022 г. объем спроса на жилье элит-класса составил 6 тыс. кв. м, что в три раза больше, чем в предыдущем квартале, когда активность в сегменте упала до минимальных значений.

За квартал объем спроса на апартаменты вырос в 4 раза и составил 2,8 тыс. кв. м, а объем спроса на квартиры увеличился в более чем 2 раза, достигнув 3,2 тыс. кв. м.

Наибольшее количество сделок с апартаментами были зарегистрированы в новых проектах «Саввинская 27» и «Ильинка 3/8». В структуре спроса на квартиры доли двух- и трехкомнатных лотов оказались наибольшими (39% и 35% соответственно). В рамках апартаментов, в свою очередь, в лидеры вышли четырехкомнатные планировки и достигли 47% от общего объема.

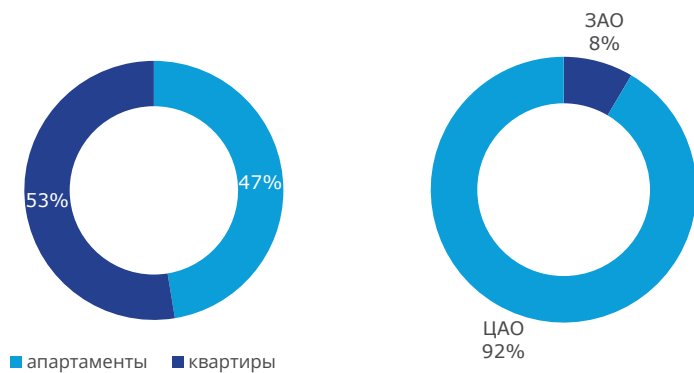


График 8  
Структура спроса по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers

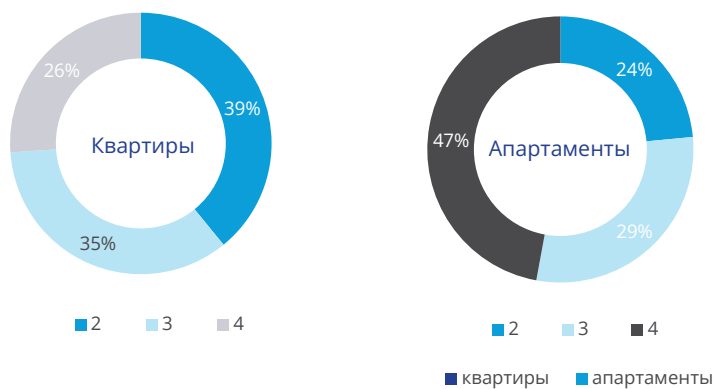


График 9  
Структура спроса по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

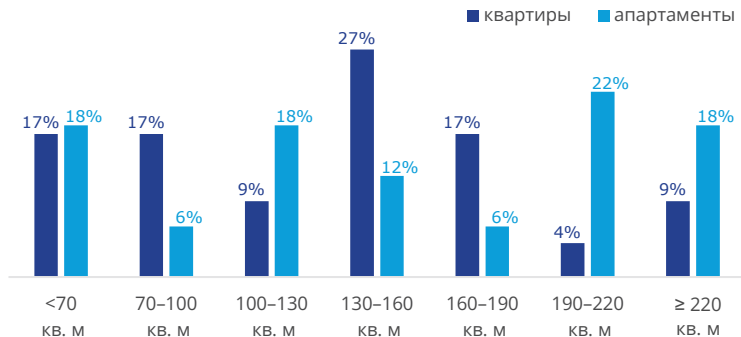


График 10  
Структура спроса по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers

График 11  
Структура спроса по типу оплаты, элит-класс



Источник: Nikoliers

## Контакты

### Жилая недвижимость

**Владимир Сергунин**

Партнер

[Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru](mailto:Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru)**Кирилл Голышев**

Региональный директор

[Kirill.Golyshev@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Golyshev@nikoliers.ru)**Анна Мурмуридис (Ахламова)**

Старший аналитик-консультант

[Anna.Murmuridis@nikoliers.ru](mailto:Anna.Murmuridis@nikoliers.ru)

### Исследования

**Вероника Лежнева**

Директор

[Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru](mailto:Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru)**Мария Величко**

Аналитик

[Maria.Velichko@nikoliers.ru](mailto:Maria.Velichko@nikoliers.ru)

### Маркетинг и PR

**Ольга Бакулина, MCIM**

Региональный директор

[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto: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.

