



III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Классы

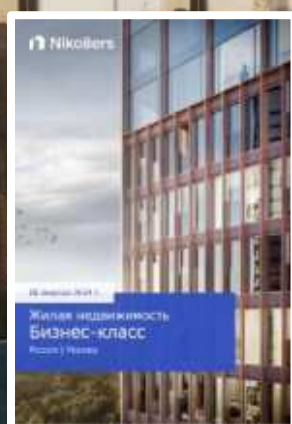
Россия | Москва

III квартал 2023 г.

Жилая недвижимость Классы

Россия | Москва

Оглавление



III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

69%

Доля сделок с ипотекой в комфорт-классе
(сокращение за квартал на 12 п.п.)

Объем предложения
1,151 млн кв. м



+14% к III кварталу
2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
377 тыс. руб./кв. м



-2% к III кварталу
2023 г.

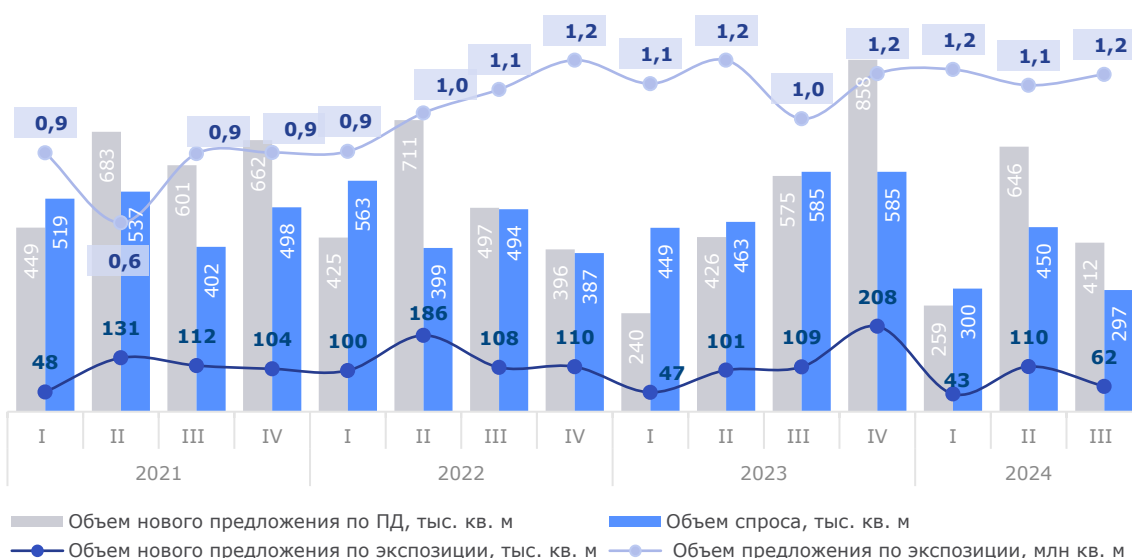
Объем спроса
297 тыс. кв. м



-49% к III кварталу
2023 г.

- Цены комфорт класса вернулись к уровню 2023 г.
- Растет предложение квартир в экспозиции
- За квартал стартовали продажи 4 новых проектов
- Спрос снизился до 297 тыс. кв. м, приблизившись к уровню I кв. 2024 г.

Динамика объема спроса и предложения, комфорт-класс



Новое предложение. Комфорт-класс



Новое предложение. Комфорт-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	СК Гостиница Салют	Кинолофт	Апартаменты	корпус 1	III кв. 2024
2	Брусника	Квартал Метроном	Квартиры	корпус 2	IV кв. 2026
3	ПИК	Волжский парк	Квартиры	корпус 6.2	IV кв. 2026
4	SIS Development	Первый Рязанский	Квартиры	корпус 1	IV кв. 2025
5	ЛСР	Wave	Квартиры	этап 2 корпус 5 этап 2 корпус 1 этап 2 корпус 2	IV кв. 2026
6	ПИК	Москворечье	Квартиры	корпус 1.2 корпус 1.4	IV кв. 2027
7	ПИК	Матвеевский парк	Квартиры	корпус 4.1 корпус 4.2 корпус 4.3 корпус 4.7 корпус 4.8	II кв. 2027
8	Строймир	DIUS	Апартаменты	корпус 1	IV кв. 2025
9	Asterus Development	Alia	Квартиры	квартал City-3 корпус 3 (13B) квартал City-3 корпус 4 (13B)	II кв. 2028
10	ПИК	Кронштадтский 9	Квартиры	корпус 1.1.1 корпус 1.1.2 корпус 1.1.3	II кв. 2027
11	ПИК	Зеленый парк	Квартиры	корпус 6.1 корпус 6.5 корпус 6.6	II кв. 2027

Предложение

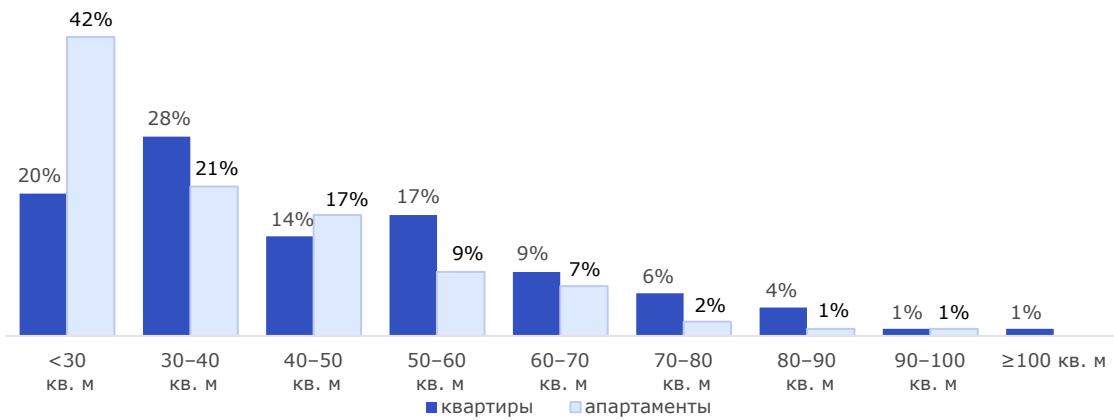
89% Доля квартир в структуре предложения (увеличение за квартал на 2 п.п.).
Только 1 из 10 лотов в продаже — апартаменты

Структура предложения, комфорт-класс



В CAO наибольший объем представлен в ЖК «Бусиновский парк» от «ПИК» (40 тыс. кв. м.).
В ЗАО больше всего жилья предлагается в «Лучи-2» от «ЛСР» (58 тыс. кв. м.)

Структура предложения по площади, комфорт-класс



57% Доля однокомнатных квартир в предложении комфорт-класса (увеличение за квартал на 24 п.п.)

Цены

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс



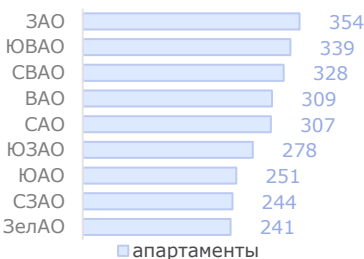
Уменьшение средневзвешенной цены кв. м ЗА КВАРТАЛ, комфорт-класс

-1,6%

Уменьшение средневзвешенной цены кв. м ЗА ГОД, комфорт-класс

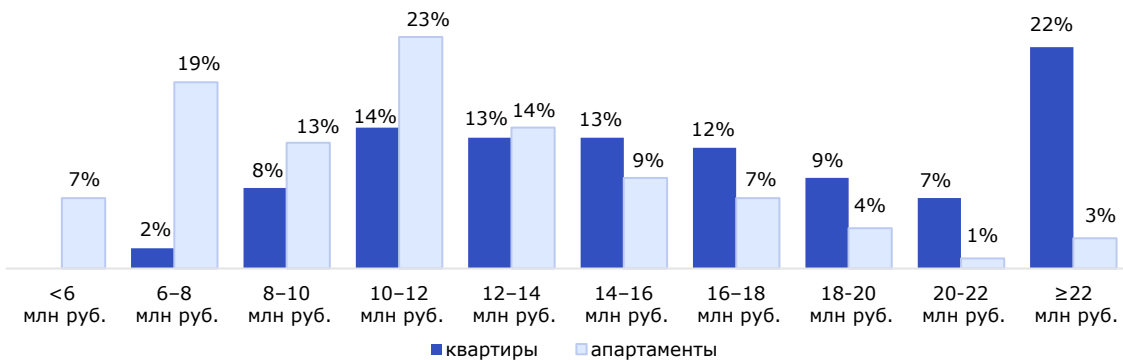
-2%

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



- СЗАО стал самым дорогим округом Москвы с квартирами
- ЗАО лидирует по цене квадратного метра апартаментов

Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

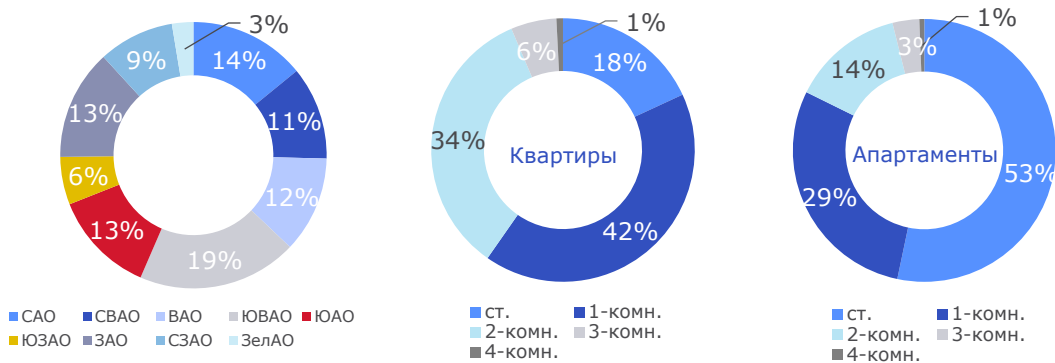


Источник: Nikoliers

Спрос

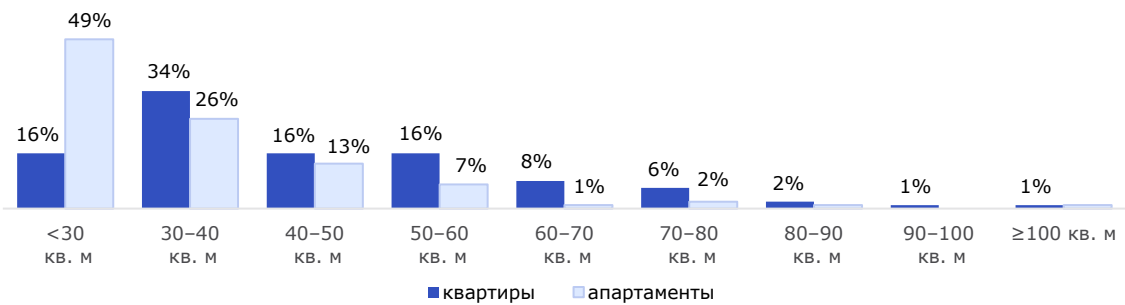
92% Доля квартир в структуре спроса
Только 1 из 13 покупаемых лотов – апартаменты

Структура спроса, комфорт-класс



В ЮВАО приобретена самая большая доля жилья комфорт-класса (19%). Наибольшее число сделок было заключено в «Level Южнопортовая» и «Level Нижегородская» от Level Group (15 тыс. кв. м и 11 тыс. кв. м. соответственно)

Структура спроса по площади, комфорт-класс



69%

ипотека

31%

рассрочка / 100% оплата

- на 12 п.п. снизилась доли покупки жилья комфорт-класса с использованием заемных средств
- Растет доля покупки двухкомнатных квартир (с 22% до 34% за квартал)

III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

13%

Рост средневзвешенной цены предложения в бизнес-классе за год

Объем предложения
1,27 млн кв. м



+3% к III кварталу 2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
531 тыс. руб./кв. м



+13% к III кварталу 2023 г.

Объем спроса
382 тыс. кв. м



-30% к III кварталу 2023 г.

- Рост средневзвешенной цены квадратного метра за квартал составил 3%
- Растет предложение квартир в экспозиции
- Объем нового предложения превышает показатель предыдущего квартала на 23% в два раза выше объемов III квартала 2023 года
- Объем квартального спроса выше среднего уровня спроса за последнего 4 года

Динамика объема спроса и предложения, бизнес-класс



Новое предложение. Бизнес-класс



Новое предложение. Бизнес-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	КОРТРОС	Tate	Квартиры	корпус Б	II кв. 2027
2	Родина	Союз	Квартиры	корпус 5 корпус 6	I кв. 2026
3	Stone	Сокольники	Квартиры	корпус А корпус В корпус С	IV кв. 2027
4	ГК Регионы	Преображенская площадь	Квартиры	очередь 2 корпус 3	II кв. 2027
5	Донстрой	Символ	Квартиры	корпус 32 корпус 33	IV кв. 2027
6	MR Group	Павелецкая Сити	Квартиры	корпус 13 корпус 14 корпус 15	IV кв. 2027
7	ЛСР	Зиларт	Квартиры	корпус 18.6 (Зиларт Гранд)	IV кв. 2025
8	Мангазея Девелопмент	Мангазея на Тульской	Квартиры	корпус А (Серебряная башня)	IV кв. 2027
9	Dominanta	Hide Out	Квартиры	корпус 2	II кв. 2028
10	Level Group	Level Мичуринский	Квартиры	корпус 11 корпус 12 корпус 13	II кв. 2027
11	ПИК (Среда)	Среда на Лобачевского	Квартиры	корпус 5.1 корпус 5.2 корпус 5.3 корпус 5.4	II кв. 2027
12	MR Group	Veer	Квартиры	корпус 1 (Индиго) корпус 2 (Индиго) корпус 3 (Индиго) корпус 4 (Индиго) корпус 6 (Индиго)	III кв. 2028
13	Самолет	Nova	Квартиры	корпус 2	IV кв. 2027
14	ПИК (Среда)	Среда на Кутузовском	Квартиры	корпус 4.1 корпус 4.2 корпус 5	IV кв. 2027
15	Донстрой	Остров	Квартиры	квартал 7 корпус 2 квартал 7 корпус 3	II кв. 2028
16	ПИК (Forma)	Republic	Квартиры	корпус 4.1 (Green) корпус 4.2 (Gold)	IV кв. 2027
17	Sezar Group	Sezar City	Квартиры	корпус 1.1	III кв. 2027

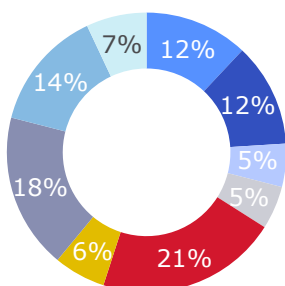
Источник: Nikoliers

Предложение

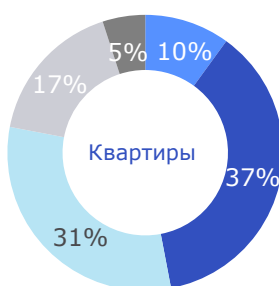
88%

Доля квартир в структуре предложения
(увеличение на 2 п.п. за квартал)
Только 1 из 10 лотов в продаже — апартаменты

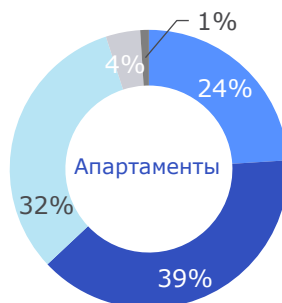
Структура предложения, бизнес-класс



CAO СВАО БАО
ЮВАО ЮАО ЮЗАО
ЗАО СЗАО ЦАО



СТ. 1-комн.
2-комн. 3-комн.
4-комн.

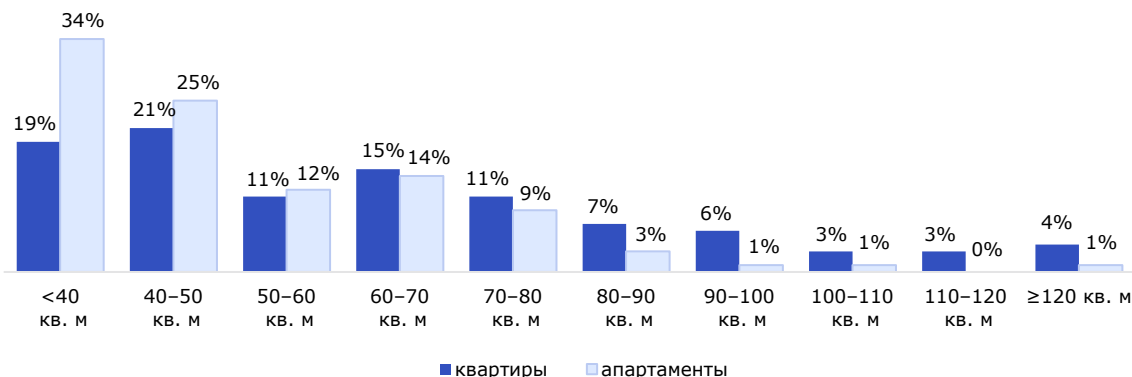


СТ. 1-комн.
2-комн. 3-комн.
4-комн.



За квартал в экспозицию выставлено на 13 п.п. больше
однокомнатных квартир (увеличение за квартал с 24% до 37%) и на
17 п.п. больше однокомнатных апартаментов (с 22% до 39%)

Структура предложения по площади, бизнес-класс



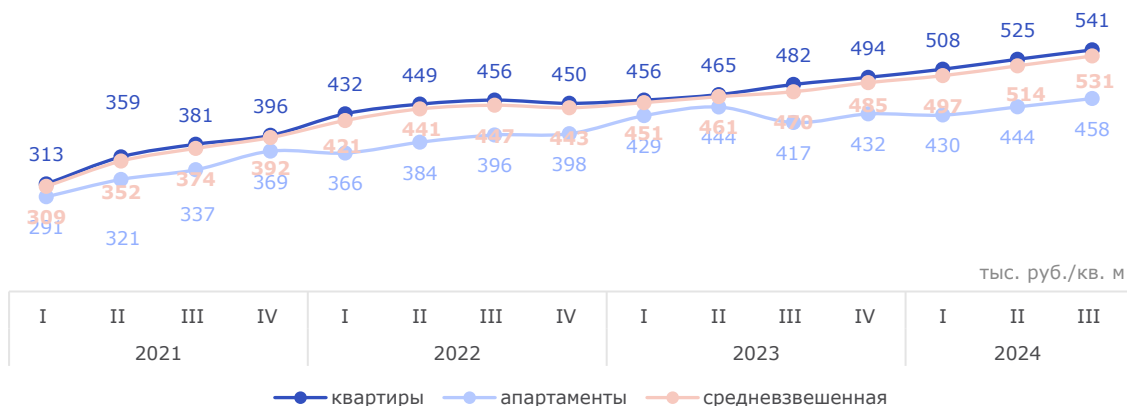
■ квартиры ■ апартаменты

51%

Доля квартир в предложении бизнес-класса площадью до 60 кв. м

Цены

Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс



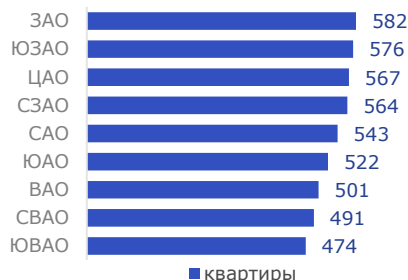
Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА КВАРТАЛ, бизнес-класс

+3%

Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА ГОД, бизнес-класс

+13%

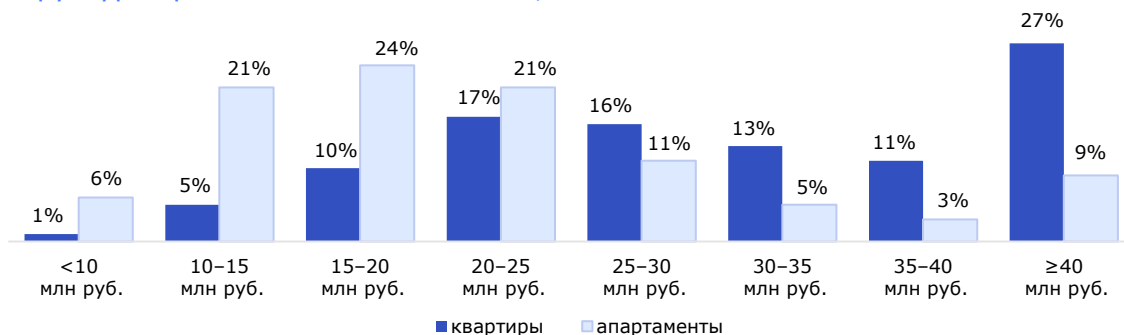
Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс, тыс. руб./кв. м



ЗАО

Самый дорогой округ с квартирами (рост цены за квартал на 1,7%)

Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс



Спрос

95%

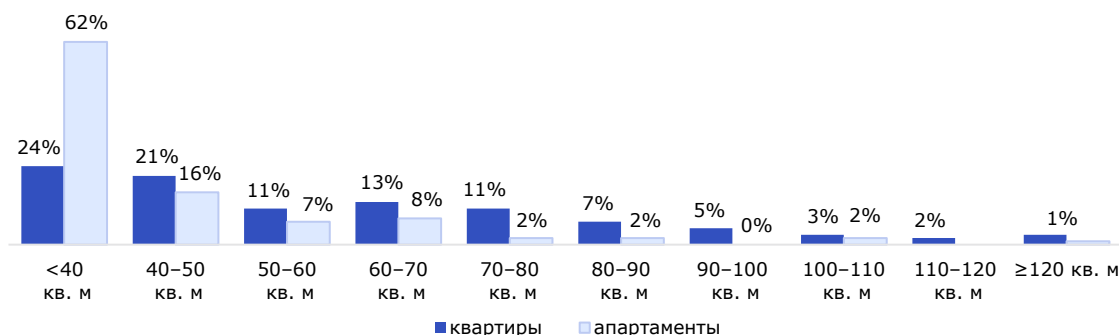
Доля квартир в структуре спроса
Только 1 из 20 покупаемых лотов – апартаменты

Структура спроса, бизнес-класс



ЗАО самый популярный округ у покупателей недвижимости бизнес-класса (22% от общей доли зарегистрированных сделок)

Структура спроса по площади, бизнес-класс



46%

ипотека

54%

рассрочка / 100% оплата

- На 20 п.п. сократилась доля покупки жилья бизнес-класса с использованием заемных средств (с 66% до 46%)
- Растет доля покупки двухкомнатных квартир (с 24% до 47% за квартал)

III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

16%

Рост средневзвешенной цены за год

Объем предложения
356 тыс. кв. м



+40% к III кварталу
2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
916 тыс. руб./кв. м



+16% к III кварталу
2023 г.

Объем спроса
43 тыс. кв. м



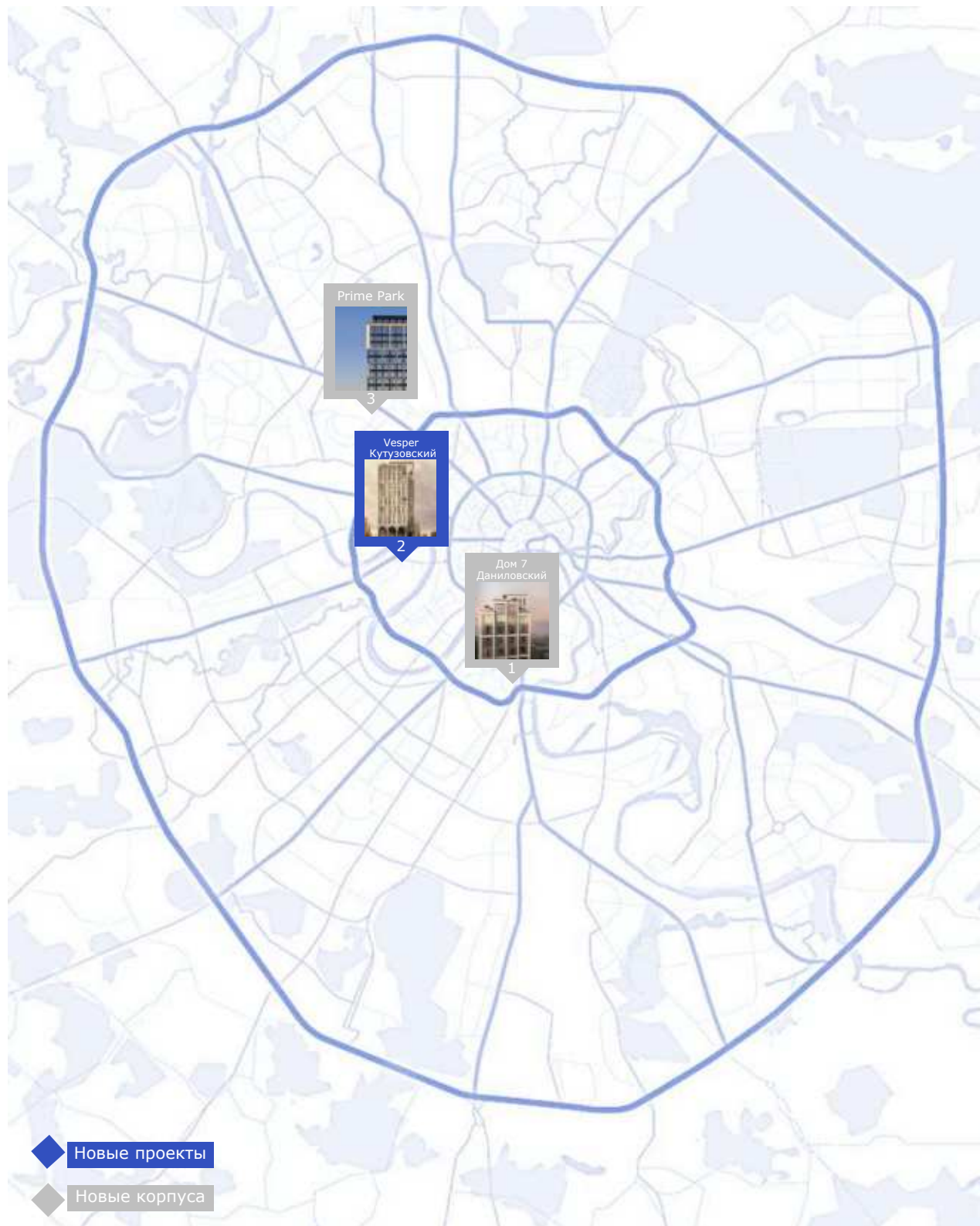
+15% к III кварталу
2023 г.

- За год рост средневзвешенной цены квадратного метра на лоты премиум-класса превышает темп роста цен в бизнес-классе
- Темп роста средневзвешенной цены квадратного метра лотов премиум-класса существенно ниже элитной недвижимости
- Предложение квартир в открытой экспозиции выросло на 40% за год
- Объем спроса на жилье премиум-класса на высоком уровне
- За квартал в продажу выведен только 1 новый ЖК

Динамика объема спроса и предложения, премиум-класс



Новое предложение. Премиум-класс



Новое предложение. Премиум-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Coldy	Дом 7 Даниловский	Квартиры	корпус 1 корпус 2	II кв. 2027
2	Vesper	Vesper Кутузовский	Квартиры	корпус 1 корпус 2 корпус 3 корпус 4 корпус 8	I кв. 2028
3	Optima Development	Prime Park	Квартиры	корпус R1 (Mirabel Park Tower)	III кв. 2026

Предложение

82%

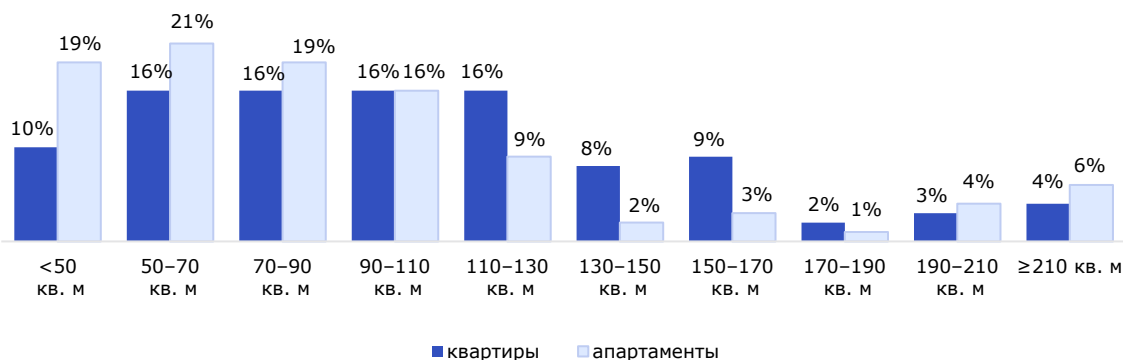
Доля квартир в структуре предложения
(увеличение за квартал на 2 п.п.)
Каждый 5-й лот в экспозиции — апартаменты

Структура предложения, премиум-класс



В ЦАО наибольший объем представлен Life Time и «Тишинский бульвар» от Sminex (41 тыс. кв. м. и 27 тыс. кв. м. соответственно)

Структура предложения по площади, премиум-класс



- На 10 п.п. увеличилась доля предложения двухкомнатных квартир (с 27% до 37%)
- ЦАО - округ с самой широкой экспозицией премиальных лотов (как и кварталом ранее)

Цены

Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс



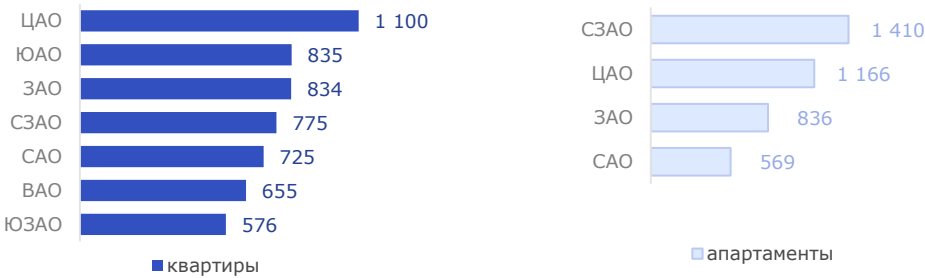
Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА КВАРТАЛ, премиум-класс

+2%

Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА ГОД, премиум-класс

+16%

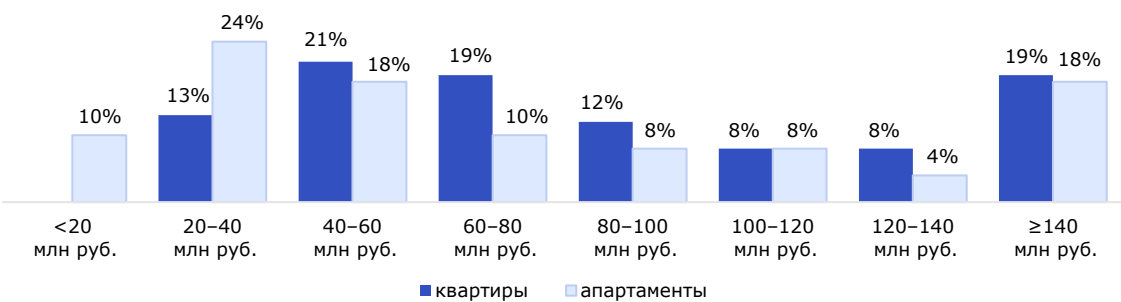
Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м



6%

Квартальный рост средневзвешенной цены квартир в ЦАО

Структура предложения по бюджетам, премиум-класс



Спрос

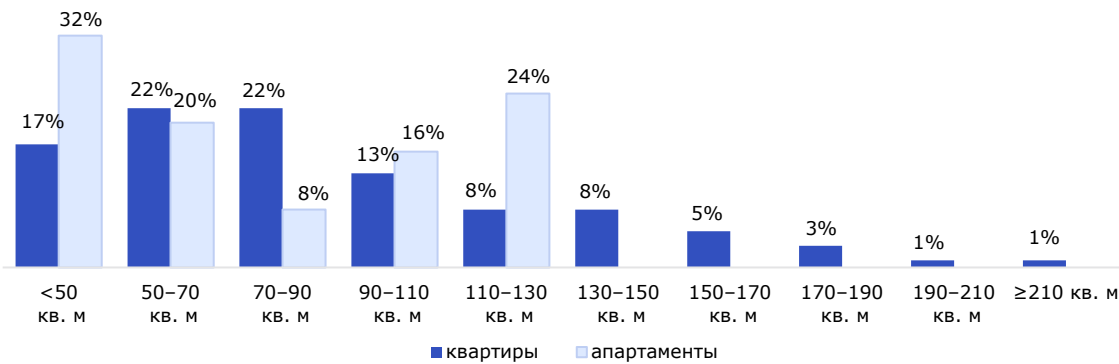
96% Доля квартир в структуре спроса
Только 1 из 23 купленных лотов — апартаменты

Структура спроса, премиум-класс



Более половины купленных за квартал квартир и апартаментов премиального класса – двухкомнатные лоты (59% и 52% соответственно). В прошлом квартале покупатели отдавали предпочтение 4-х комнатным лотам

Структура спроса по площади, премиум-класс



11 п.п. Прирост доли ЗАО в сделках с премиальным жильем (с 13% до 24%)

III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

CARRÉ
BLANC

Ключевые индикаторы

26% Рост средневзвешенной цены за год

Объем предложения
160 тыс. кв. м



+47% к III кварталу
2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
2 491 тыс. руб./кв. м



+26% к III кварталу
2023 г.

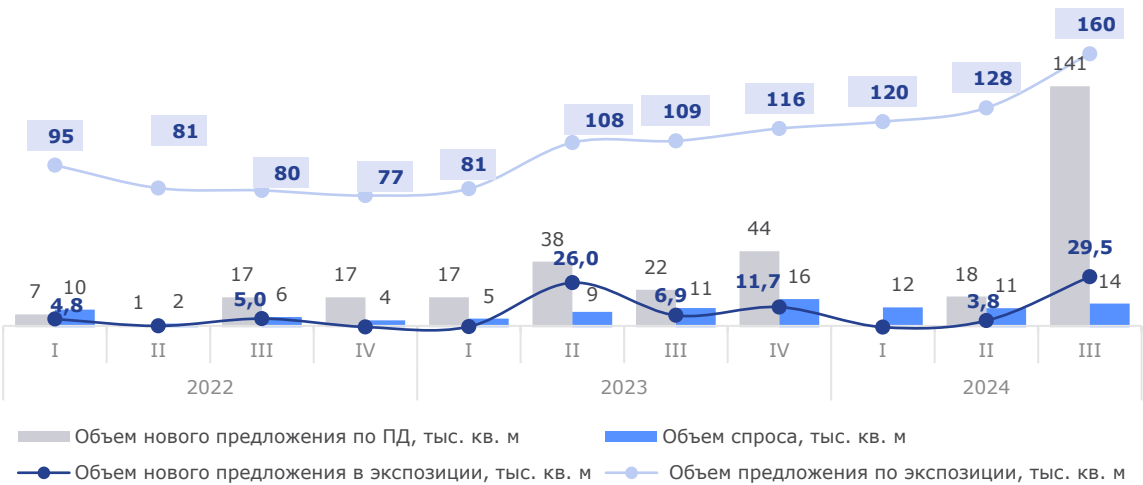
Объем спроса
14 тыс. кв. м



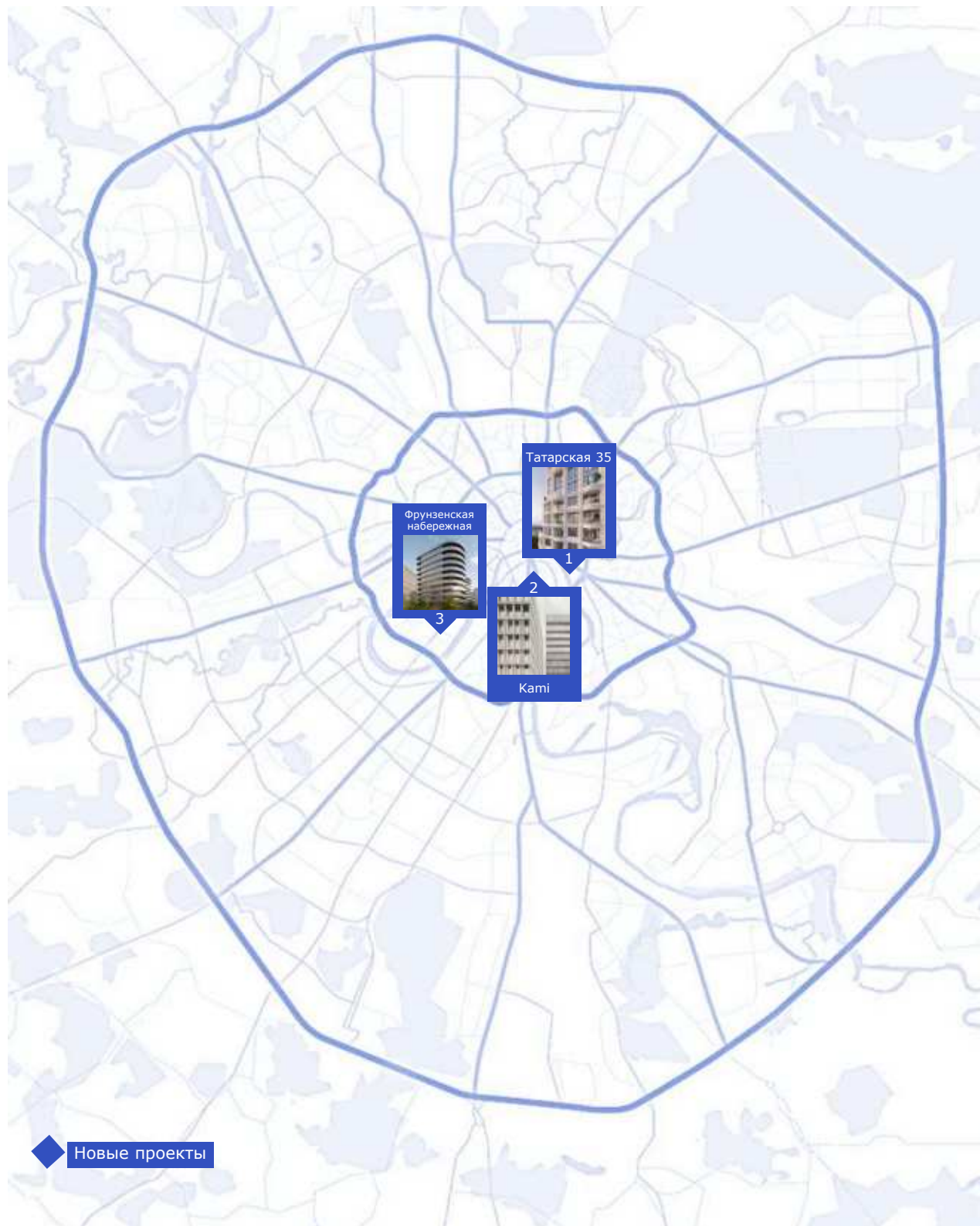
+24% к III кварталу
2023 г.

- Рекордный объем выхода новых проектов в продажу (сразу 3 проекта)
- Объем спроса на жилье элитного сегмента на высоком уровне
- На фоне высокого спроса происходит существенный рост средневзвешенной цены предложения

Динамика объема спроса и предложения, элит-класс



Новое предложение. Элит-класс



Новое предложение. Элит-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Донстрой	Татарская 35	Квартиры	корпус 1 корпус 2 корпус 3	I кв. 2028
2	Моно (ПИК)	Kami	Квартиры	корпус А	IV кв. 2027
3	Sminex	Фрунзенская набережная	Квартиры	корпус C2 корпус C3 корпус D1 корпус C1 корпус D2	III кв. 2027

Предложение

81%

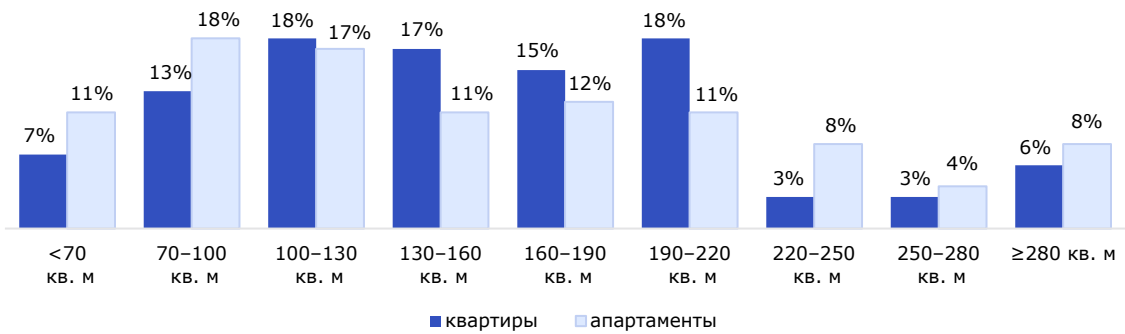
Доля квартир в структуре предложения
(увеличение за квартал на 9 п.п.).
Каждый 5-й лот в экспозиции — апартаменты

Структура предложения, элит-класс



Предложение квартир по комнатности распределилось равномерно и составляет около 20%-25% в общей доле экспозиции

Структура предложения по площади, элит-класс

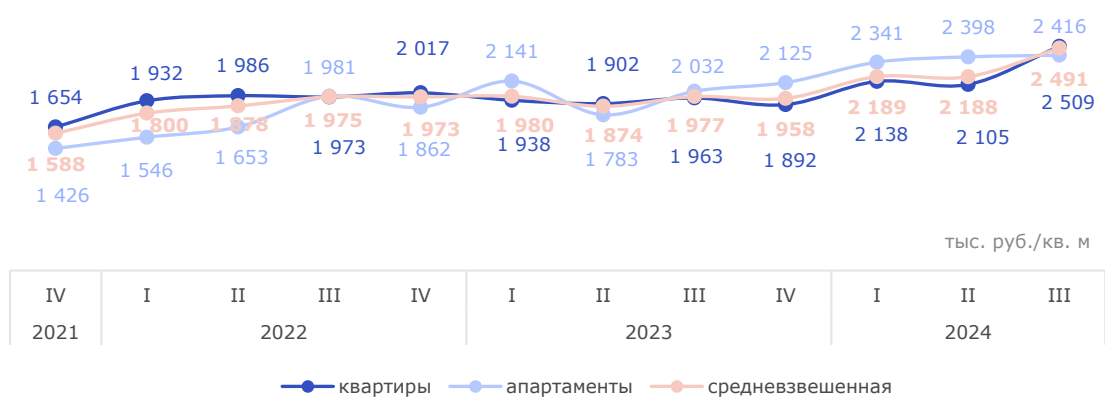


81%

Доля квартир площадью от 70 до 190 метров в структуре предложения

Цены

Динамика средневзвешенной цены, элит-класс



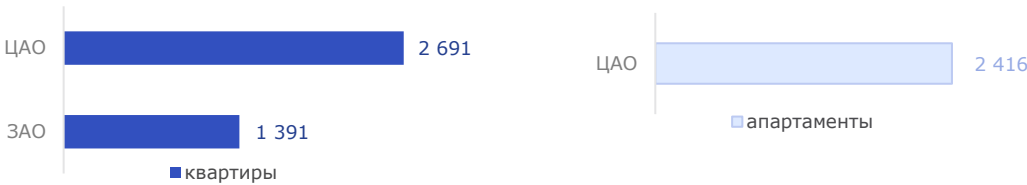
Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА КВАРТАЛ, элит-класс

+14%

Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА ГОД, элит-класс

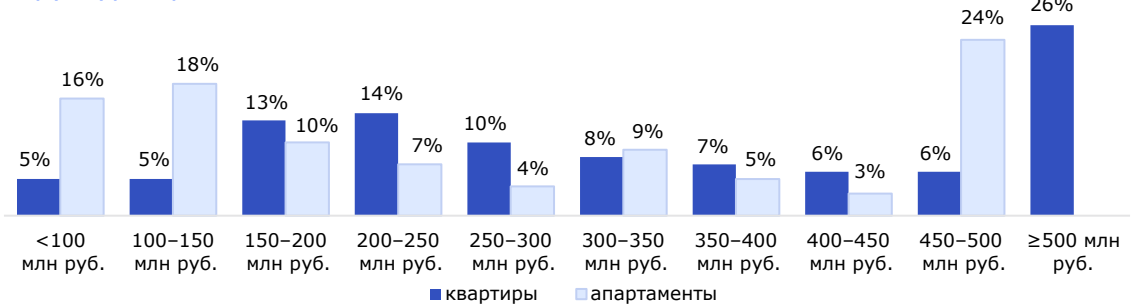
+26%

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



Темп роста средневзвешенной цены на апартаменты показывает более умеренную динамику за год (апартаменты подорожали на 18,9%, квартиры на 27,8%)

Структура предложения по бюджетам, элит-класс



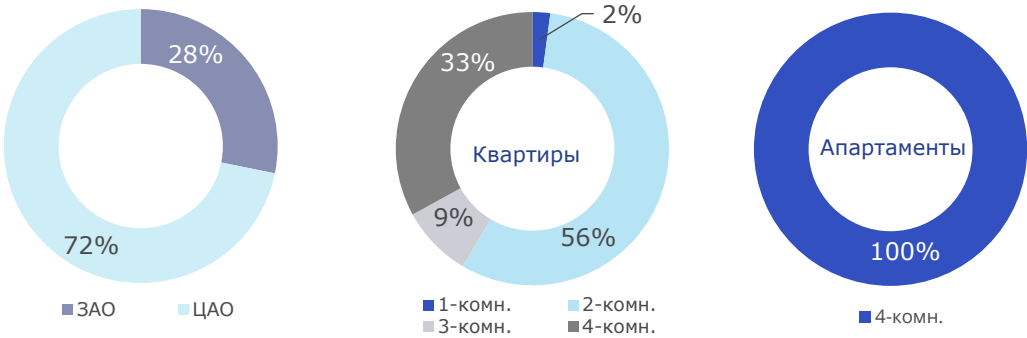
31%

Доля квартир в предложении элитного сегмента приходящихся на бюджеты более 450 млн рублей

Спрос

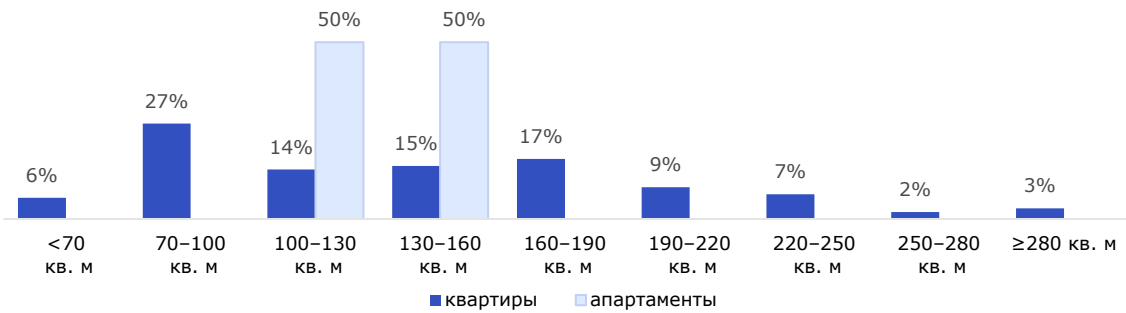
98% Доля квартир в структуре спроса (увеличение за квартал на 2 п.п.)
За квартал продано лишь 2 апартамента элит-класса

Структура спроса, элит-класс



Больше половины купленных лотов - двухкомнатные. Их доля увеличилась за квартал с 15% до 56%

Структура спроса по площади, элит-класс



100%

рассрочка / 100% оплата

ЦАО

Лидирует по спросу на жилье элитного класса (за квартал спрос увеличился с 54% до 72%)

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



Оценка
недвижимости
и бизнеса



Инвестиции



Агентские
услуги



Представление
интересов
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

Команда Nikoliers

Николай Казанский FRICS, CCIM
Управляющий партнер
nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanasenko@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин
Партнер
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев
Региональный директор
Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис
Директор по развитию бизнеса
Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM
Руководитель блока
поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина
Региональный директор
Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента
исследований
Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Марта Вышенкова
Старший аналитик рынка
жилой недвижимости
Marta.Vyshenkova@nikoliers.ru

Copyright © 2023 Nikoliers

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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru