

I полугодие 2023 г.

# Жилая недвижимость Классы

Россия | Москва





I полугодие 2023 г.

# Жилая недвижимость Классы

Россия | Москва

## Оглавление





I полугодие 2023 г.

# Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва



## Ключевые индикаторы

Во II квартале 2023 г. объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1,15 млн кв. м, что на 13% больше показателей II квартала 2022 г.

Объем нового предложения в экспозиции по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 46% и составил 101 тыс. кв. м, что в два раза больше показателя прошлого квартала. Объем, поступивший в экспозицию, составил 24% от общих проектных мощностей нового предложения II квартала (426 тыс. кв. м, согласно выпущенным проектным декларациям).

Средневзвешенная цена квадратного метра увеличилась за последние 12 месяцев на 22%. Основной рост пришелся на конец 2022 — начало 2023 гг. и связан с активным применением рядом застройщиков «маркетинговых скидок», искусственно завышающих прайсовые цены. Маркетинговые скидки пролонгируются из месяца в месяц, но при этом уже не имеют столь выраженного эффекта привлечения покупателей, которым обладали на начальных этапах применения. Данные завышения применяются в сегменте квартир, на апартаменты цены неизменны с III квартала прошлого года.

Объем реализованных квартир и апартаментов комфорт-класса во II квартале текущего года составил 463 тыс. кв. м, что на 16% выше аналогичных показателей прошлого года. Данный уровень во многом был обеспечен действиями ЦБ РФ по отмене «околонулевых» ставок. В ожидании роста ставок по ипотеке покупатели приобретали жилье как на уже согласованных ранее условиях, так и на текущих рыночных.

Действие льготных программ ипотеки в совокупности с акциями и скидочными условиями от застройщиков способствует росту спроса на данный продукт: количество сделок по ипотеке за год увеличилось с 6,7 тыс. до 8,5 тыс.

Объем предложения  
**1154 тыс. кв. м**



**+13%** ко II кварталу  
2022 г.

Средневзвешенная цена  
**349 тыс. руб./кв. м**



**+22%** ко II кварталу  
2022 г.

Объем спроса  
**463 тыс. кв. м**



**+16%** ко II кварталу  
2022 г.

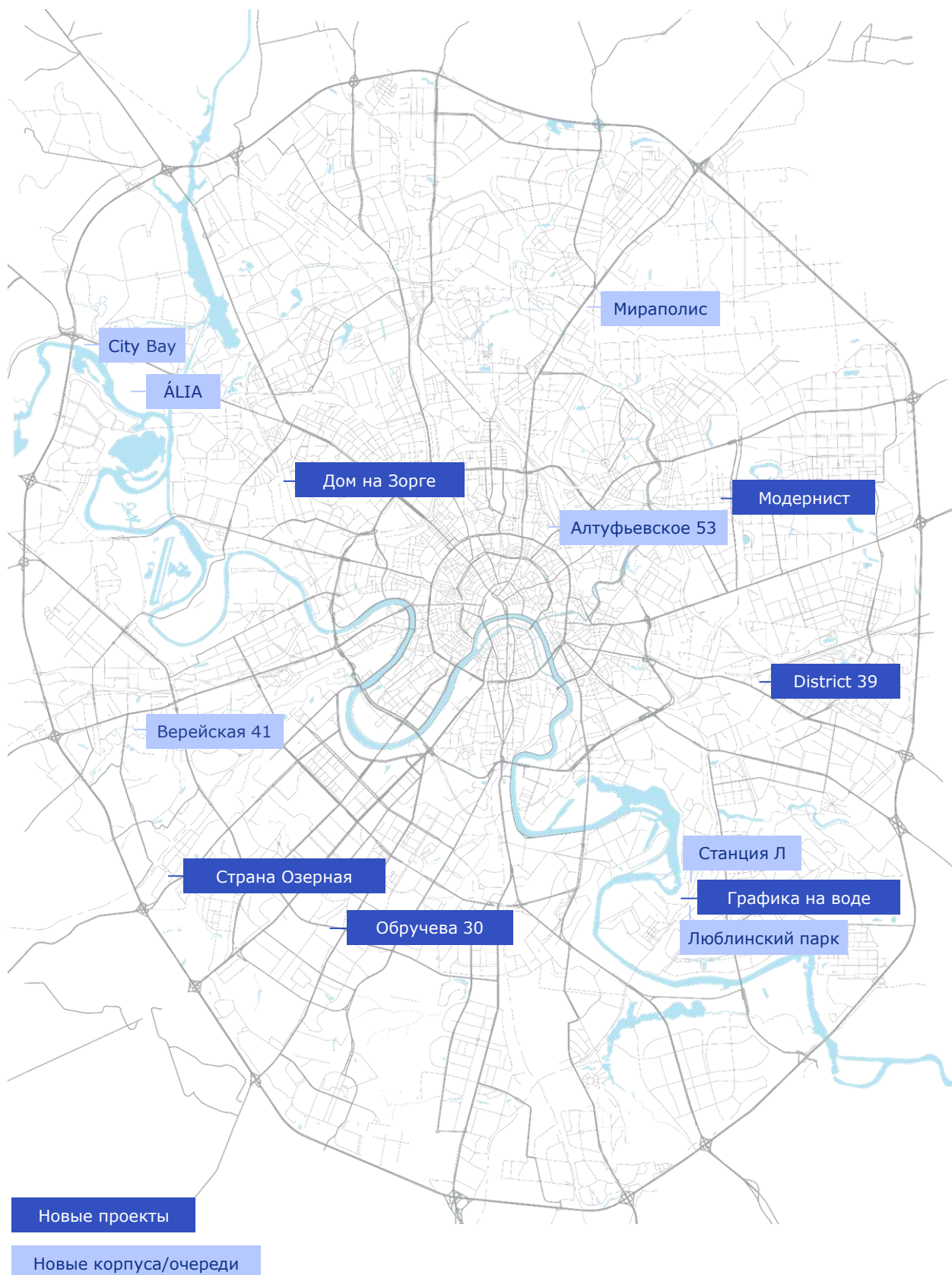
## График 1

Динамика объема предложения и спроса, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



## Новое предложение во II квартале 2023 г. Комфорт-класс



**Таблица 1**  
Новое предложение во II квартале 2023 г., комфорт-класс  
*Источник: Nikoliers*

| АО   | Тип         | Название объекта  | Корпус                         | Застройщик             | Заявленный срок сдачи | Количество лотов в корпусе, шт. |
|------|-------------|-------------------|--------------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| САО  | Квартиры    | «Дом на Зорге»    | Корпус 1                       | A101                   | III кв. 2025          | 308                             |
| СВАО | Апартаменты | «Мираполис»       | Корпус 4                       | «Основа»               | II кв. 2026           | 528                             |
| ВАО  | Апартаменты | «Модернист»       | Корпус 1                       | СК «Модернист»         | II кв. 2023           | 201                             |
| ЮВАО | Квартиры    | «Графика на воде» | Корпус K2                      | МИЦ                    | III кв. 2024          | 128                             |
| ЮВАО | Квартиры    | District 39       | Корпуса 1, 2                   | «Трансстройинвест»     | II кв. 2025           | 681                             |
| ЮВАО | Квартиры    | «Люблинский парк» | Корпуса 14.1, 14.2, 14.5, 14.6 | ПИК                    | IV кв. 2025           | 1376                            |
| ЮВАО | Квартиры    | «Станция Л»       | Корпус 26                      | Seven Suns Development | IV кв. 2024           | 312                             |
| ЮЗАО | Квартиры    | «Обручева 30»     | Корпуса 1, 2                   | ЛСР                    | II кв. 2027           | 1805                            |
| ЗАО  | Квартиры    | «Страна Озерная»  | Корпус «Байкал»                | Strana RU              | III кв. 2025          | 1241                            |
| ЗАО  | Апартаменты | «Верейская 41»    | Корпус 2.1                     | «Самолет»              | IV кв. 2024           | 125                             |
| СЗАО | Квартиры    | ÁLIA              | Квартал 10F, корпуса 1, 2, 3   | ASTERUS                | IV кв. 2025           | 1746                            |
| СЗАО | Квартиры    | «Алтуфьевское 53» | Корпус 2.2                     | ПИК                    | II кв. 2025           | 384                             |
| СЗАО | Квартиры    | City Bay          | Корпуса 1–12, 2-я очередь      | MR Group               | IV кв. 2026           | 2104                            |

## Предложение

Общий объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1154 тыс. кв. м, что на 3% больше, чем в прошлом квартале, и на 13% больше, чем год назад. Тенденция ежеквартального увеличения объема предложения прослеживается с конца 2021 г. (за исключение небольшого снижения в I квартале 2023 г.). Это связано с выводом как новых проектов, так и новых корпусов в уже реализуемых ЖК. Так, во II квартале 2023 г. в продажу вышло 426 тыс. кв. м нового предложения по проектным декларациям, из которых 24% представлено в открытой продаже.

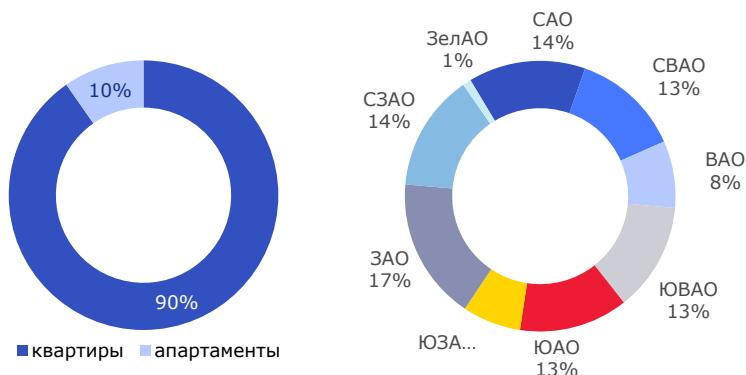
В структуре предложения квартиры и апартаменты распределяются в пропорции 90 к 10% соответственно. В распределении по административным округам на первом месте по объему предложения находится ЗАО — 17% (максимальный объем предложения во II квартале — в ЖК «Матвеевский парк»), на втором месте — ЗАО и СЗАО с одинаковыми долями в 14% (ЖК «Молжаниново» и ЖК City Bay), на третьем месте также сразу несколько округов: СЗАО, ЮВАО и ЮАО с долями в 13%.

В структуре предложения в разбивке по типу недвижимости наибольший объем в сегменте квартир представлен однокомнатными (35% предложения) и двухкомнатными (29%) квартирами. В сегменте апартаментов на первом месте находятся студии (57%).

В структуре предложения по площади максимальный объем квартир — 28% — представлен в диапазоне 30–40 кв. м, выбор таких вариантов представлен в 151 жилом комплексе. Среди апартаментов преобладают площади до 30 кв. м — 53%, данные площади представлены в 67 проектах апартаментов.

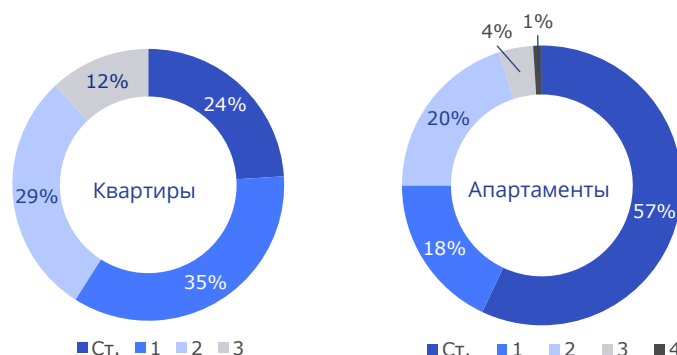
**График 2**  
Структура предложения  
по типу недвижимости и  
округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



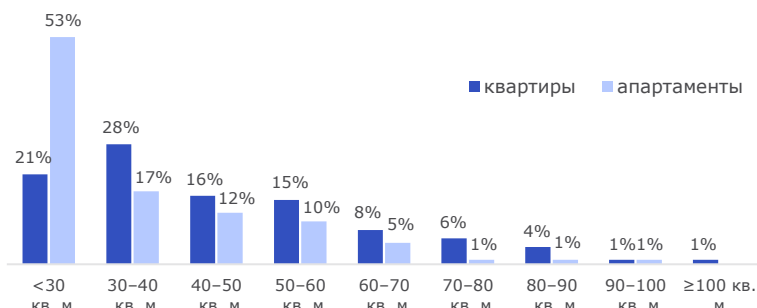
**График 3**  
Структура предложения  
по количеству комнат,  
комфорт-класс

Источник: Nikoliers



**График 4**  
Структура предложения  
по площади,  
комфорт-класс

Источник: Nikoliers



## Цены

По итогам II квартала 2023 г. средневзвешенная цена квадратного метра в комфорт-классе составила 349 тыс. руб. В сравнении с предыдущим кварталом цена выросла на 2%, в сравнении со II кварталом 2022 г. — на 22%. Если в сегменте квартир наблюдается положительная динамика, то стоимость апартаментов с начала 2023 г. остается на одном уровне и держится на отметке в 279 тыс. руб. за кв. м.

В формате квартир преобладают бюджеты свыше 22 млн руб. (18%). Наибольший объем предложения апартаментов во II квартале сосредоточен в диапазоне бюджетов до 6 млн руб. (36%). Минимальный бюджет на покупку апартаментов представлен в проекте апартаментов «Лофт Нижегородская» — 3,29 млн руб.

В разбивке по округам в сегменте квартир максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЗАО, в сегменте апартаментов — в ЦАО. Предложения апартаментов в ЦАО — это небольшие проекты реконструкции старого фонда с минимальными площадями — от 11 до 40 кв. м (апартаменты «Лофт Рижская», «Лофт Центросоюзный», «Радио 14»).

**График 5**

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

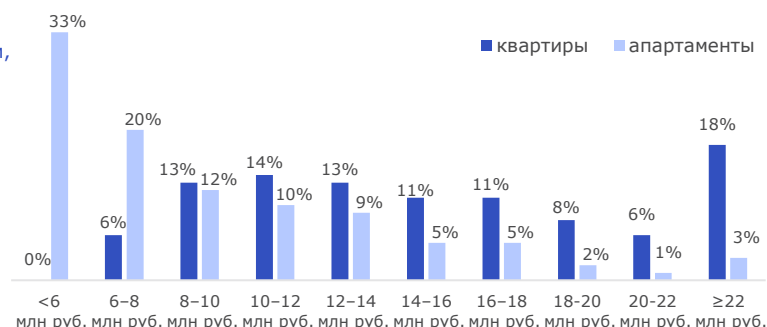
Источник: Nikoliers



**График 6**

Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

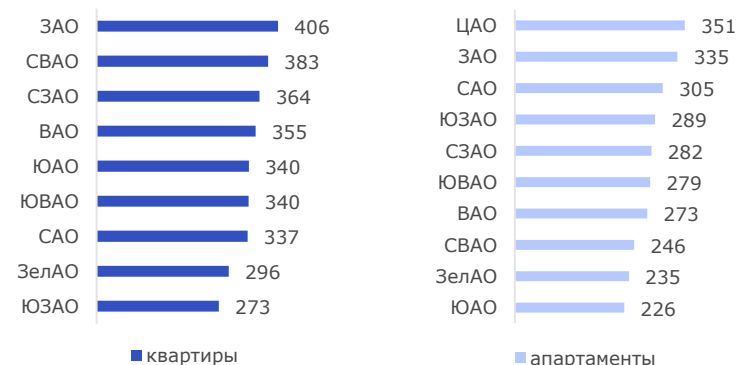
Источник: Nikoliers



**График 7**

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

Источник: Nikoliers





## Спрос

По итогам II квартала 2023 г. объем спроса в комфорт-классе составил 463 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года спрос увеличился на 16%. Наибольший объем сделок приходится на квартиры — 444 тыс. кв. м (96%), а на апартаменты приходится 4% объема сделок, или 19 тыс. кв. м.

В разбивке спроса по административным округам наибольший процент сделок в комфорт-классе приходится на ЮВАО — 21% (максимальный объем сделок представлен в жилых комплексах «Люблинский парк», «Станция Л» и «Level Южнопортовая»).

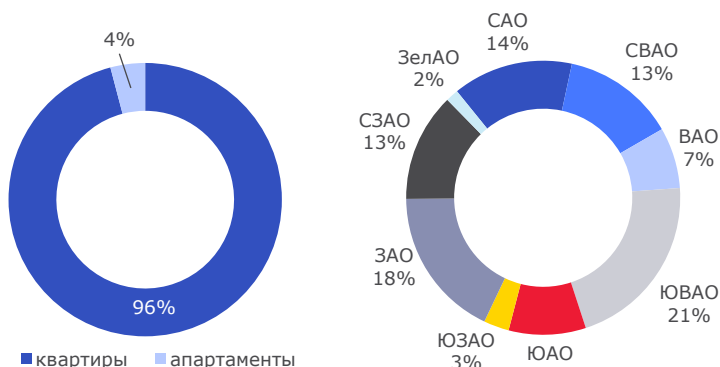
В сегменте квартир более трети всех реализованных квартир — это однокомнатные лоты (39%), более половины проданных апартаментов составляют студии (58%).

32% в структуре спроса на квартиры составляют площади от 30 до 40 кв. м, 58% спроса на апартаменты формируют минимальные площади — до 30 кв. м. Данные показатели в целом повторяют распределение площадей по диапазонам в структуре предложения (28% квартир и 53% апартаментов приходится на соответствующие группы площадей).

Доля сделок по ипотеке по итогам II квартала составила 77%. По отношению ко II кварталу 2022 г. данный показатель увеличился на 3 п. п.

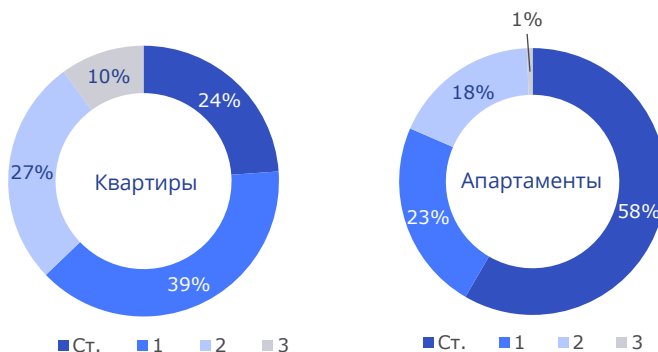
**График 8**  
Структура спроса по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



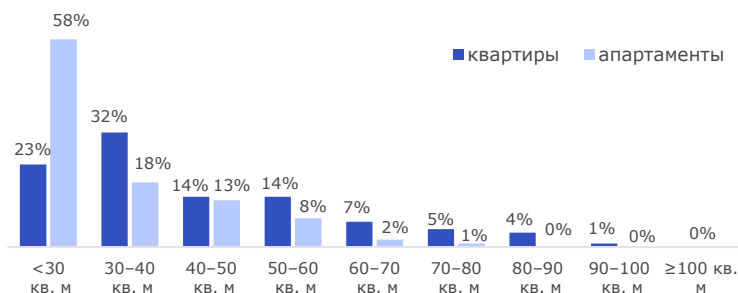
**График 9**  
Структура спроса по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



**График 10**  
Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



**График 11**  
Структура спроса по типу оплаты, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



I полугодие 2023 г.

# Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва



## Ключевые индикаторы

По итогам II квартала 2023 г. на рынке новостроек Москвы было представлено 1,36 млн кв. м недвижимости бизнес-класса. По сравнению с I кварталом 2023 г. рост показателя составил 4%, по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. объем увеличился на 27%.

Среди общего объема предложения 84 тыс. кв. м — квартиры и апартаменты во вновь вышедших на рынок проектах, поступивших в открытую продажу в апреле — июне 2023 г. (31% от общего объема нового предложения II квартала по ПД). За год объем нового предложения в экспозиции снизился на 44% (показатель составлял 149 тыс. кв. м). В объеме площадей, заявленных в проектных декларациях, новое предложение бизнес-класса во II квартале составило 272 тыс. кв. м. Это на 52% ниже показателя II квартала 2022 г.

Средневзвешенная цена квадратного метра предложения в бизнес-классе по итогам II квартала 2023 г. составила 461 тыс. руб., показав рост за год на 5%. Положительная динамика индикатора во многом обусловлена «маркетинговыми» скидками, завышающими цены в прайсе. Фактическая же стоимость продажи ниже, поскольку большинство сделок заключается со скидкой.

Во II квартале 2023 г. объем спроса в бизнес-классе составил 350 тыс. кв. м, что вдвое превышает объем, проданный во II квартале 2022 г. Отличительной особенностью текущего периода стало доминирование бизнес-класса в объеме спроса II квартала, его доля за квартал увеличилась с 35 до 42%. Основной спрос формируют одно- и двухкомнатные лоты, они первыми вымываются из предложения. Объем трехкомнатных квартир, наоборот, превышает существующий спрос, и такие лоты имеют более продолжительный срок экспозиции.

Востребованность ипотеки растет и в бизнес-классе: во II квартале по отношению к аналогичному периоду прошлого года количество ипотечных сделок увеличилось втрое: с 1,3 тыс. до 3,8 тыс. сделок.

Объем предложения  
**1355 тыс. кв. м**



**+27%** ко II кварталу  
2022 г.

Средневзвешенная цена  
**461 тыс. руб./кв. м**



**+5%** ко II кварталу  
2022 г.

Объем спроса  
**350 тыс. кв. м**



**в 2,2 раза** ко II кварталу  
2022 г.

## График 1

Динамика объема предложения и спроса, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2023 г. Бизнес-класс

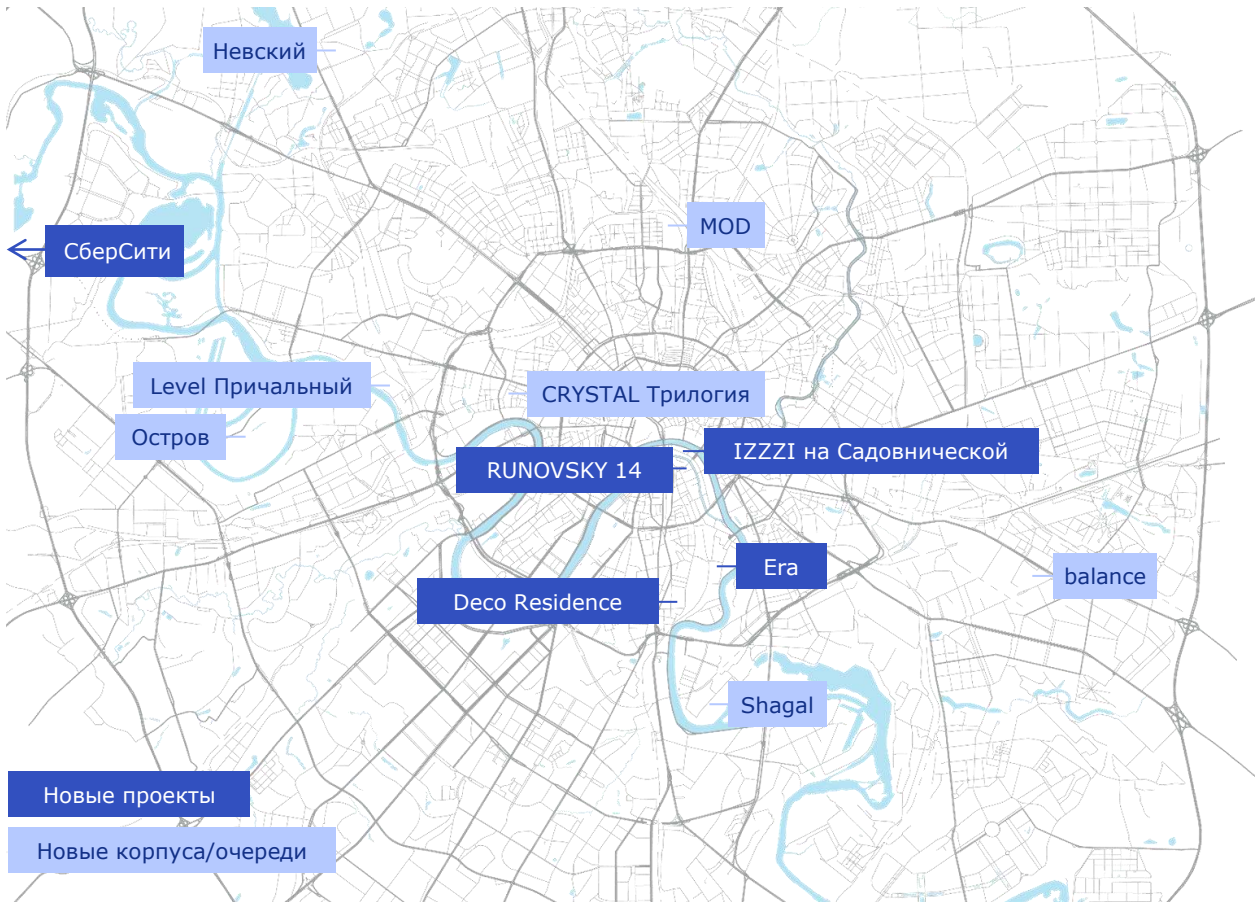


Таблица 1  
Новое предложение во II квартале 2023 г., бизнес-класс  
Источник: Nikoliers

| АО   | Тип         | Название объекта         | Корпус                                    | Застройщик           | Заявленный срок сдачи      | Количество лотов в корпусе, шт. |
|------|-------------|--------------------------|-------------------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------|
| CAO  | Апартаменты | «Невский»                | Корпус «Выборгская 18»                    | «Крост»              | IV кв. 2025                | 420                             |
| СВАО | Квартиры    | Mod                      | Корпус 5                                  | MR Group             | IV кв. 2024                | 648                             |
| ЮВАО | Квартиры    | Balance                  | Корпус 13                                 | «Главстрой»          | III кв. 2022               | 135                             |
| ЮАО  | Апартаменты | Deco Residence           | Корпус 1                                  | «Мир-Девелопмент»    | II кв. 2024                | 142                             |
| ЮАО  | Квартиры    | Era                      | Корпуса 1, 2, 3                           | Tekta                | III кв. 2026               | 820                             |
| ЮАО  | Квартиры    | Shagal                   | Корпуса 1, 2, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 7.2     | «Эталон»             | IV кв. 2025                | 766                             |
| ЗАО  | Квартиры    | «СберСити»               | Корпуса B10.1, B11.1, B11.2, B12.1, B12.2 | «Сбер»               | III кв. 2023 – II кв. 2024 | 404                             |
| СЗАО | Квартиры    | «CRYSTAL Трилогия»       | Корпуса 9.1, 9.2                          | «Крост»              | III кв. 2025               | 366                             |
| СЗАО | Квартиры    | «Level Причальный»       | Корпус «Запад»                            | Level Group          | IV кв. 2023                | 263                             |
| СЗАО | Квартиры    | 2Остров»                 | Квартал 5, корпус 5                       | «Донстрой»           | I кв. 2025                 | 140                             |
| ЦАО  | Апартаменты | «IZZZI на Садовнической» | Корпус 1                                  | Orange Life          | II кв. 2023                | 444                             |
| ЦАО  | Апартаменты | «Руновский 14»           | Корпус 1                                  | Ziggurat Development | II кв. 2025                | 38                              |



## Предложение

83% в структуре предложения новостроек бизнес-класса II квартала составляют квартиры и 17% — апартаменты. 24% предложения сконцентрировано в ЮАО. Максимальный объем предложения в конце II квартала в ЮАО фиксировался в комплексе апартаментов «Инсайдер» (за счет политики застройщика по реализации сразу всего объема апартаментов проекта). 16% предложения сосредоточено в ЗАО, лидер по объему предложения — ЖК «Событие». 14% — в СЗАО, где на первом месте по количеству реализуемых квартир находится ЖК «Остров». Данные проекты — крупнейшие в своих округах, за счет чего они и формируют наибольшие доли в предложении.

84 тыс. кв. м общего объема предложения — площадь лотов в новых проектах, поступивших в открытую продажу во II квартале. На рынок вышел жилой комплекс «СберСити» (представлены квартиры сразу трех классов: бизнес, премиум и элит), ЖК Ega, комплексы апартаментов Deco Residence, RUNOVSKY 14 и комплекс сервисных апартаментов «IZZZI на Садовнической».

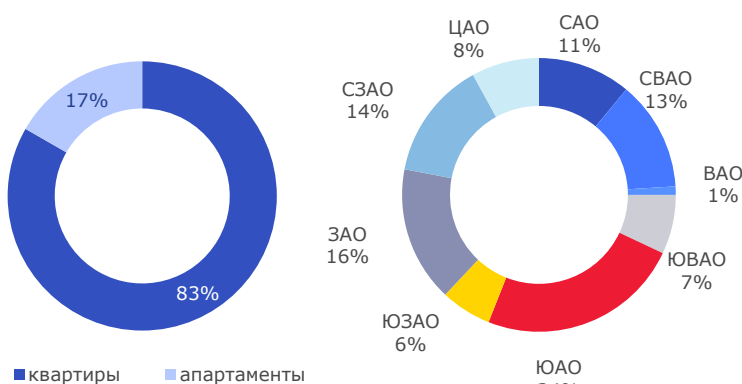
В сегменте квартир наибольшую долю предложения формируют двухкомнатные квартиры (36% предложения). В сегменте апартаментов на первом месте также находятся двухкомнатные лоты (34%).

Среди квартир наибольший объем предложения — 19% — формируют площади в 40–50 кв. м, среди апартаментов 39% предложения — это площади менее 40 кв. м.

**График 2**

Структура предложения по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

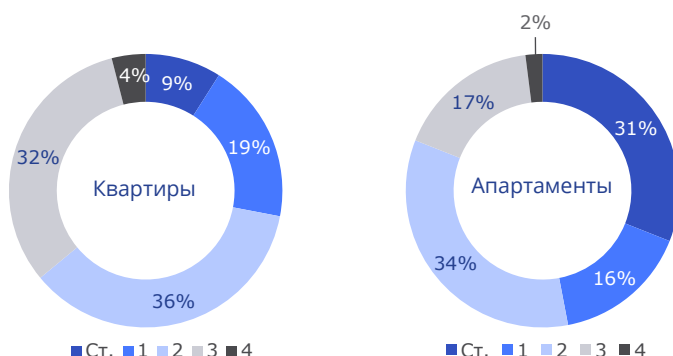
Источник: Nikoliers



**График 3**

Структура предложения по количеству комнат, бизнес-класс

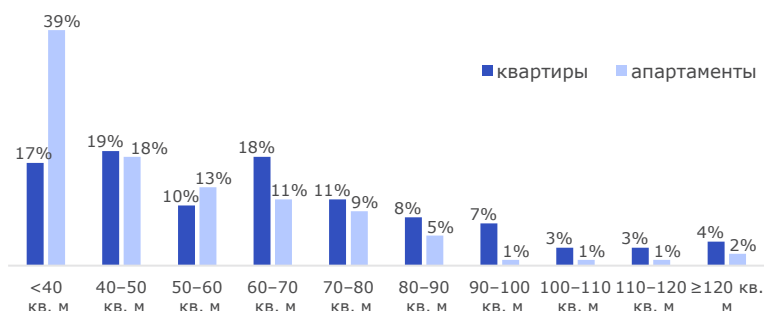
Источник: Nikoliers



**График 4**

Структура предложения по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



## Цены

Во II квартале 2023 г. средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартментов в бизнес-классе составила 461 тыс. руб. Общая годовая динамика в данном сегменте не превысила 5%. Отдельно на квартиры рост цен за год составил 4%, на апартменты — 16%. Стараясь удержать спрос, застройщики либо не вносили заметных корректировок в прайсы, либо параллельно с повышением цен предлагали скидки, которые стимулировали покупателя более быстро принимать решение о покупке.

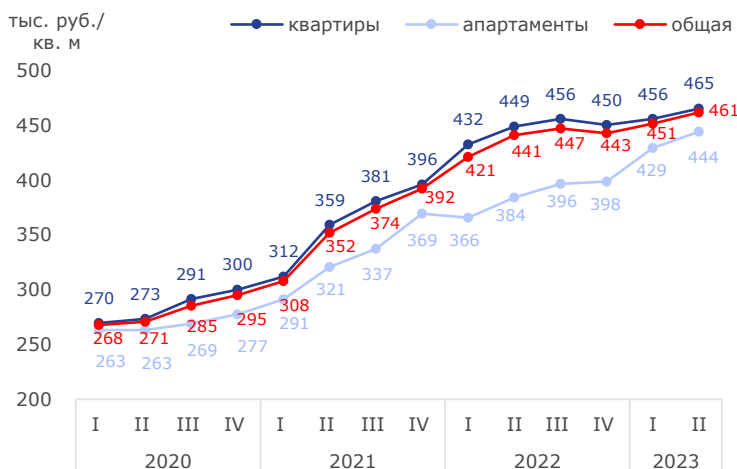
Наибольший объем предложения квартир во II квартале был сосредоточен в бюджетах 20–25 млн руб. и выше 40 млн руб. — по 18% в каждом из диапазонов. В сегменте апартментов преобладают бюджеты в 10–15 млн руб., на которые приходится 21% от общего объема предложения. Это связано с долей студий в 31% в сегменте апартментов. В бюджетах до 25 млн руб. в апартментах и от 15 до 30 млн руб. в квартирах вымывание предложения происходит быстрее остальных бюджетов, и именно в этих категориях необходимо пополнение предложения новыми объемами лотов.

По округам Москвы в сегменте квартир максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЗАО, в сегменте апартментов — в ЦАО.

Минимальный бюджет во II квартале 2023 г. в сегменте бизнес-класса был зафиксирован в комплексе апартментов «Измайловский парк» в ВАО — 5,7 млн руб. за 18,8 кв. м.

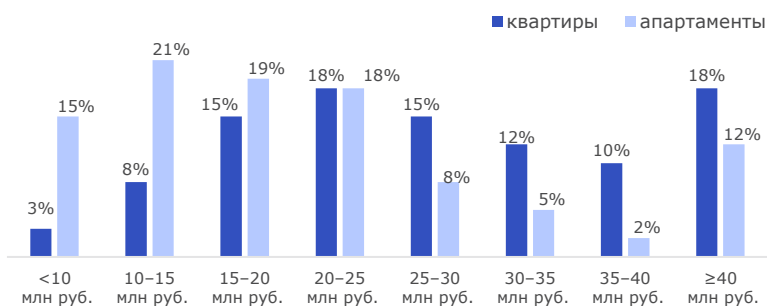
**График 5**  
Динамика средневзвешенной цены,  
бизнес-класс

Источник: Nikoliers



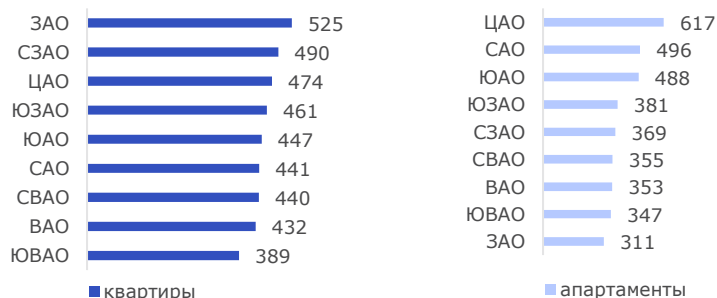
**График 6**  
Структура предложения  
по бюджетам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



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

Источник: Nikoliers





## Спрос

Во II квартале 2023 г. объем спроса в бизнес-классе составил 350 тыс. кв. м, что на 39% выше спроса предыдущего квартала и вдвое превышает объем, зарегистрированный во II квартале 2022 г. Рост спроса во многом произошел за счет выхода на рынок новых проектов, которые разрабатывались еще в прошлом году, но которые по ряду причин вышли только в I полугодии 2023 г. Дополнительно к старту новых проектов в страну вернулась часть уехавших в 2022 г. в другие страны.

В структуре спроса по административным округам наибольший процент поглощения приходится на ЮАО — 23% (максимальное число сделок во II квартале — в ЖК Shagal), СЗАО — 21% (первое место по зарегистрированным ДДУ — в ЖК «Остров») и ЗАО — 14% (ЖК «Событие»).

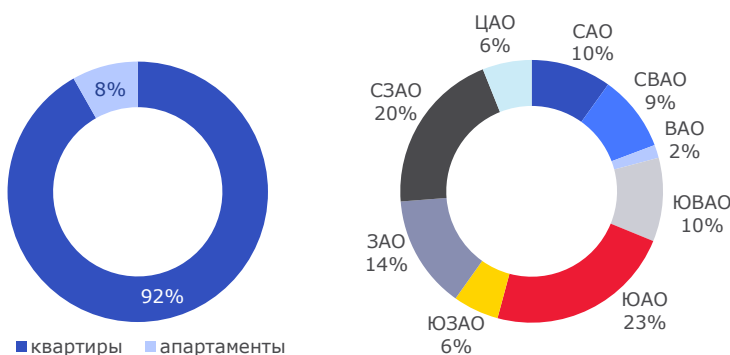
В сегменте квартир 36% всех реализованных лотов — это двухкомнатные квартиры, 32% проданных апартаментов составляют однокомнатные лоты.

Доля сделок по ипотеке во II квартале 2023 г. составила 63%. По отношению к предыдущему кварталу доля ипотеки увеличилась на 2 п. п., по отношению ко II кварталу 2022 г. — на 18 п. п., тогда она составляла 45%.

**График 8**

Структура спроса по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

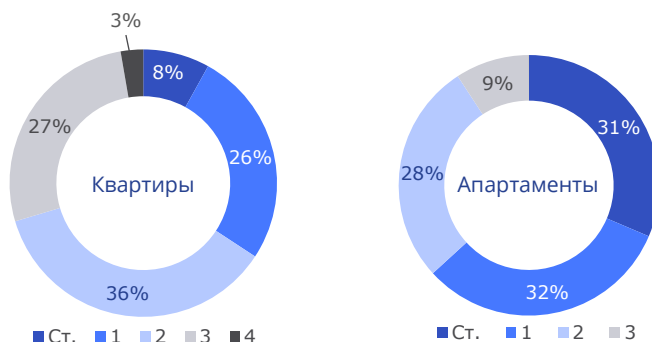
Источник: Nikoliers



**График 9**

Структура спроса по количеству комнат, бизнес-класс

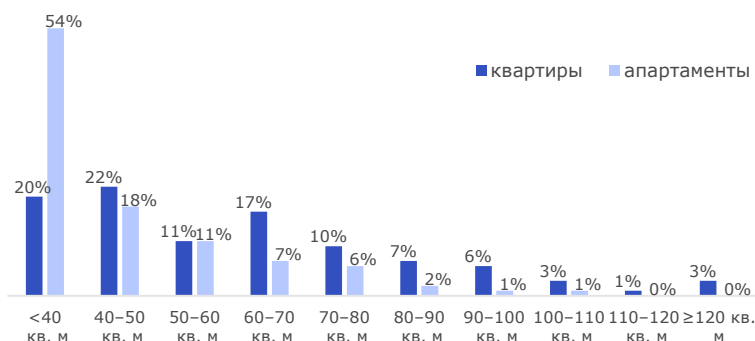
Источник: Nikoliers



**График 10**

Структура спроса по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



**График 11**

Структура спроса по типу оплаты, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



I полугодие 2023 г.

# Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва

## Ключевые индикаторы

Во II квартале 2023 г. в открытых продажах находилось 249 тыс. кв. м квартир и апартаментов премиум-класса. За квартал данный показатель не изменился, весь объем, вышедший в продажу, поглощен. По сравнению со II кварталом 2022 г. объем предложения увеличился на 17%. В общем объеме предложения доля премиум-класса составляет 9%.

При отсутствии новых стартов в I квартале 2023 г. объем нового предложения в экспозиции жилья премиум-класса за II квартал составил 12,7 тыс. кв. м, оказавшись на уровне аналогичного периода 2022 г. В то же время объем нового предложения по проектным декларациям вырос за год на 19%, что связано со стартом продаж в небоскребе «Дом Дау» на 684 квартиры, расположенном в ММДЦ «Москва-Сити».

Средневзвешенная цена квадратного метра во II квартале 2023 г. по отношению к I кварталу снизилась на 2% и увеличилась по отношению ко II кварталу 2022 г. на 7%.

Объем спроса во II квартале 2023 г. увеличился на 9% по сравнению со II кварталом 2022 г. В поквартальной динамике 2022–2023 гг. спрос наиболее заметно увеличивался как в начале 2022, так и в начале 2023 г. — сначала на фоне геополитической ситуации, а в 2023 г. — на фоне ослабления рубля.

Количество ипотечных сделок со II квартала 2022 по II квартал 2023 г. увеличилось в 2,4 раза.

Объем предложения  
**249 тыс. кв. м**



**+17%** ко II кварталу  
2022 г.

Средневзвешенная цена  
**760 тыс. руб./кв. м**



**+7%** ко II кварталу  
2022 г.

Объем спроса  
**29,3 тыс. кв. м**



**+9%** ко II кварталу  
2022 г.

### График 1

Динамика объема предложения и спроса, премиум-класс





Новое предложение во II квартале 2023 г. Премиум-класс

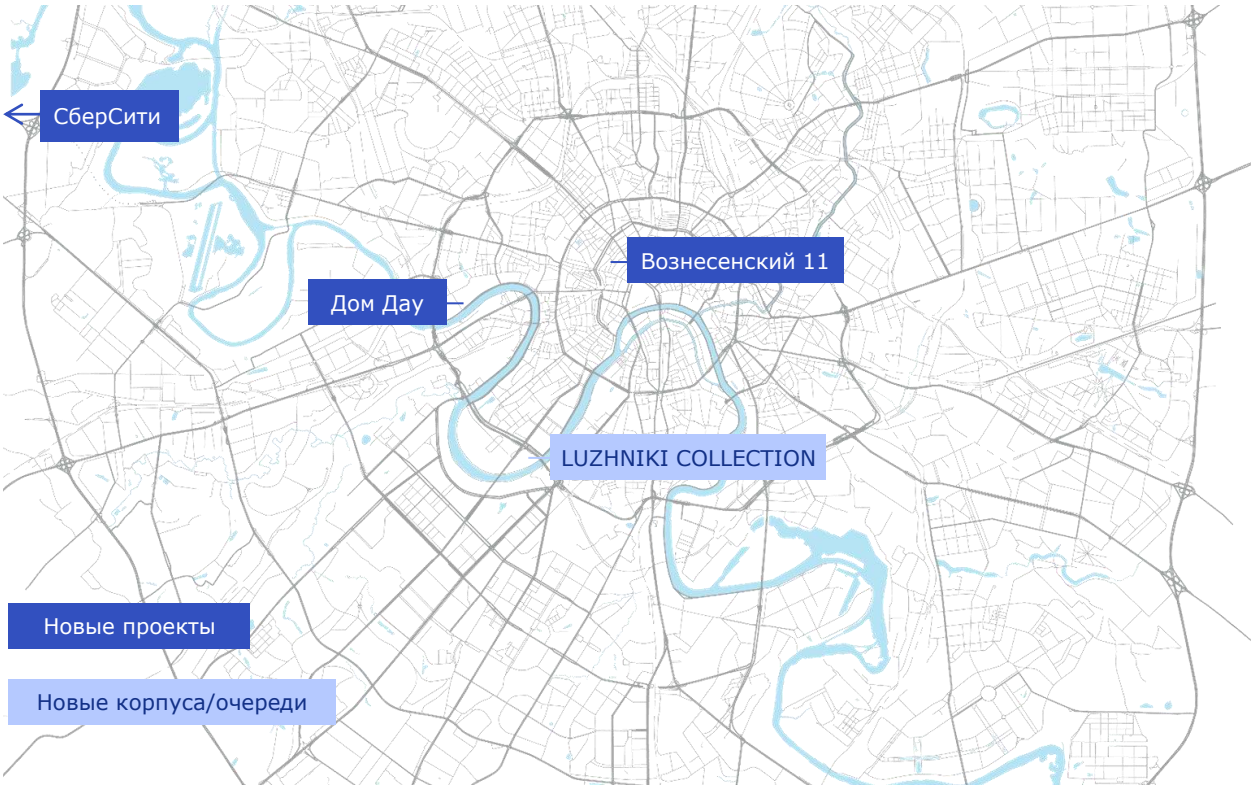


Таблица 1  
Новое предложение во II квартале 2023 г., премиум-класс

Источник: Nikoliers

| АО  | Тип                    | Название объекта    | Корпус               | Застройщик              | Заявленный срок сдачи | Количество лотов в корпусе, шт. |
|-----|------------------------|---------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| ЦАО | Квартиры               | LUZHNIKI COLLECTION | Корпус C1 (HL1)      | «Абсолют»               | IV кв. 2026           | 101                             |
| ЦАО | Квартиры и апартаменты | «Вознесенский 11»   | Корпус 1             | СК «Воскресенский 11/3» | I кв. 2023            | 12                              |
| ЦАО | Квартиры               | «Дом Дау»           | Корпус 1             | «Сумма элементов»       | II кв. 2027           | 684                             |
| ЗАО | Квартиры               | «СберСити»          | Корпуса B19.1, B20.1 | «Сбер»                  | III кв. 2024          | 227                             |

## Предложение

В структуре предложения квартиры и апартаменты распределяются в пропорции 72 к 28%. Среди административных округов максимальный объем предложения сосредоточен в ЦАО — 45% (максимальный объем квартир в продаже — в ЖК LIFE TIME), на втором месте — ЗАО с четвертью предложения (наибольшее число квартир на реализации — в жилом квартале «Береговой»), на остальные округа Москвы приходится оставшиеся 30% предложения.

Показатели объема нового предложения в экспозиции за квартал сопоставимы с показателями аналогичного периода прошлого года — 12,7 тыс. кв. м, тогда как объем нового предложения по проектным декларациям вырос за год на 19%, что связано со стартом крупного проекта премиум-класса — «Дом Дау» на 684 квартиры.

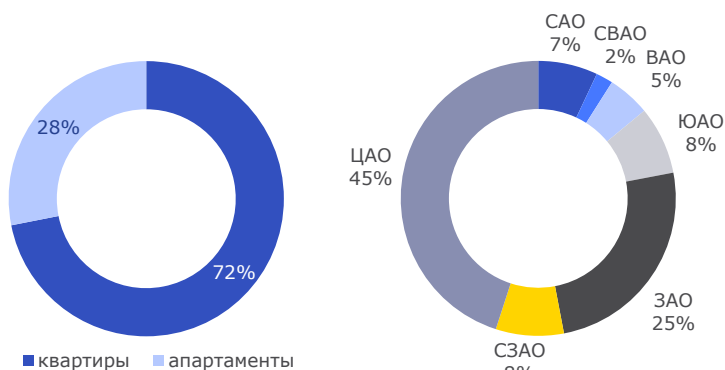
В структуре по типу недвижимости в сегменте квартир преобладают трехкомнатные лоты — 45%. Среди предложения апартаментов на первом месте двухкомнатные варианты с долей в 36%.

Среди предложения квартир премиум-класса преобладают площади от 90 до 110 кв. м, среди предложения апартаментов две группы площадей: от 50 до 70 кв. м и от 70 до 90 кв. м. На каждую из данных групп приходится по 23% общего объема предложения.

**График 2**

Структура предложения по типу недвижимости и округам, премиум-класс

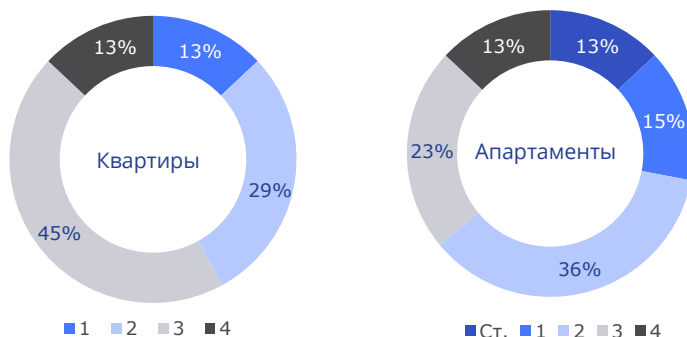
Источник: Nikoliers



**График 3**

Структура предложения по количеству комнат, премиум-класс

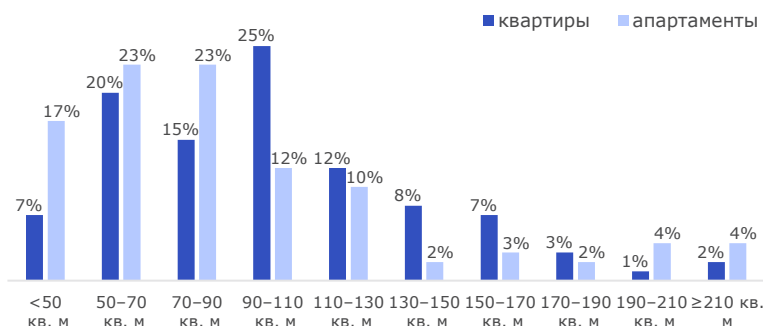
Источник: Nikoliers



**График 4**

Структура предложения по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers



## Цены

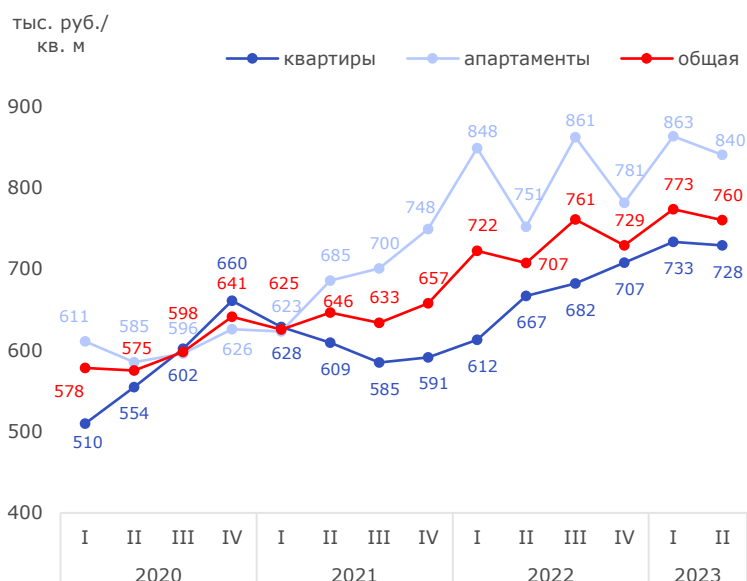
По итогам II квартала 2023 г. средневзвешенная цена квадратного метра в премиум-классе составила 760 тыс. руб. За квартал стоимость снизилась на 2% за счет снижения прайсовых цен в реализующихся проектах. В сравнении со II кварталом 2022 г. данный показатель увеличился на 7%.

Треть объема предложения квартир во II квартале была сосредоточена в диапазоне бюджетов от 40 до 60 млн руб. (33%). В части апартamentos преобладают более низкие бюджеты — от 20 до 40 млн руб. (29%).

В разбивке по округам максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЦАО как среди предложения квартир, так и среди предложения апартamentos — 922 тыс. руб. и 986 тыс. руб. за кв. м соответственно. Среди жилых комплексов, реализующих квартиры, максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЖК Lucky 1905 от Vesper — 1,31 млн рублей за кв. м, среди проектов апартamentos — в клубном доме «Долгоруковская 25» от ГК «БЭЛ Девелопмент» — 1,84 млн руб. за кв. м.

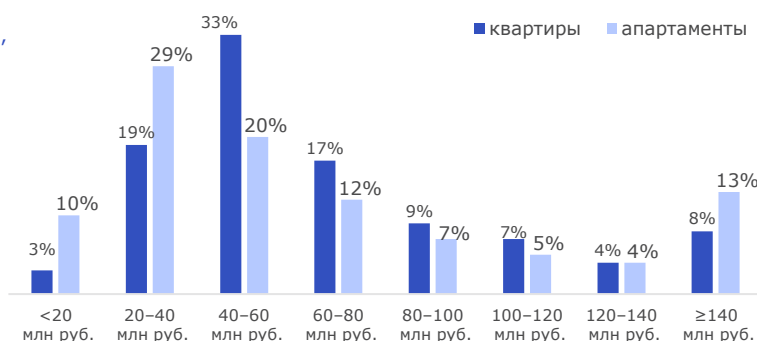
**График 5**  
Динамика средневзвешенной цены,  
премиум-класс

Источник: Nikoliers



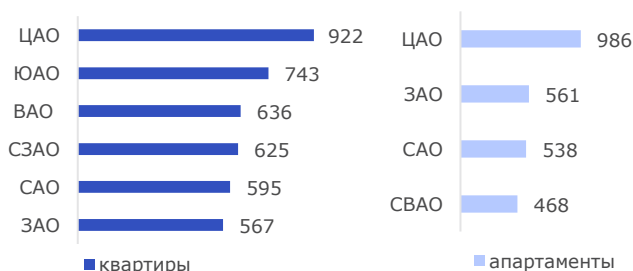
**График 6**  
Структура предложения по бюджетам,  
премиум-класс

Источник: Nikoliers



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

Источник: Nikoliers





## Спрос

Объем реализации во II квартале 2023 г. увеличился на 9% по сравнению со II кварталом 2022 г. В количественном выражении объем спроса во II квартале составил 29,3 тыс. кв. м, что на 42% больше, чем в прошлом квартале, как за счет увеличения числа сделок в уже реализующихся проектах (комплекс апартментов SLAVA, ЖК «Остров»), так и за счет вновь вышедших в продажу проектов: «Дом Дау», LUZHNIKI COLLECTION, «Поклонная № 7».

76% сделок в структуре спроса приходится на квартиры, 24% — на апартменты. Среди административных округов практически половина сделок (49%) происходила в ЦАО (лидер продаж квартир во II квартале — ЖК LUZHNIKI COLLECTION, апартментов — комплекс Sky View).

Что касается количества комнат, наибольшим спросом пользуются трехкомнатные квартиры (43%) и двухкомнатные апартменты (35%).

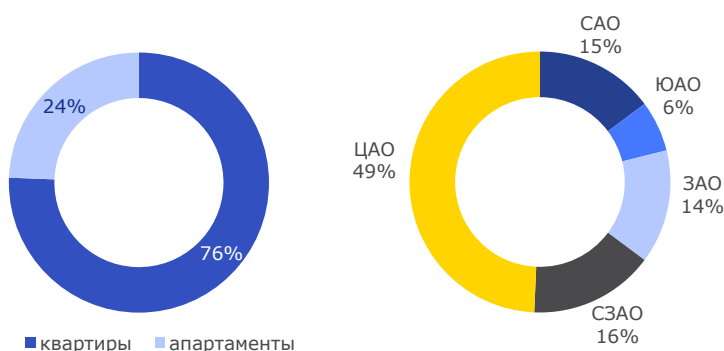
Наиболее востребованы в элитном сегменте квартиры от 70 до 90 кв. м и апартменты от 50 до 70 кв. м.

Доля ипотеки в общем объеме сделок в премиум-классе составляет 31%. При этом по сравнению со II кварталом 2022 г. доля ипотеки в премиальном сегменте выросла практически в два раза: с 16% на 15 п. п.

**График 8**

Структура спроса по типу недвижимости и округам, премиум-класс

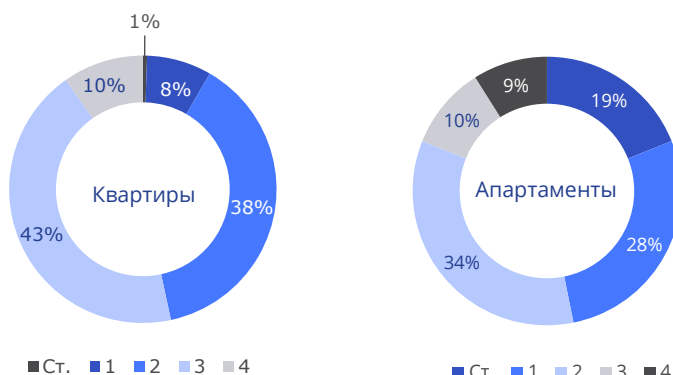
Источник: Nikoliers



**График 9**

Структура спроса по количеству комнат, премиум-класс

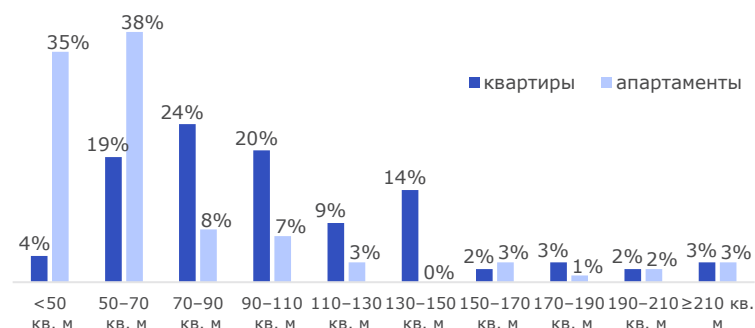
Источник: Nikoliers



**График 10**

Структура спроса по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers



**График 11**

Структура спроса по типу оплаты, премиум-класс

Источник: Nikoliers



I полугодие 2023 г.

# Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

CARRÉ  
BLANC





## Ключевые индикаторы

По итогам I полугодия 2023 г. на рынке элитных новостроек было представлено 667 лотов общей площадью 108 тыс. кв. м. За квартал объем представленных в экспозиции квадратных метров увеличился на 34%, за год — на 32%. Увеличение объема полностью обусловлено выходом новых проектов и корпусов в уже реализуемых новостройках (новые проекты ЖК «Обыденский № 1» и ЖК «Хамовники 12» и 3-я очередь ЖК «Вишневый сад»). Во II квартале в экспозицию в данных проектах вышло 26,1 тыс. кв. м, тогда как и кварталом, и годом ранее рынок пополнялся небольшими объемами лотов в уже реализуемых ЖК, которые не оказывали серьезного влияния на динамику объемов предложения.

Цены в элитном сегменте во II квартале были сопоставимы с ценами аналогичного периода прошлого года и снизились на 5% по отношению к I кварталу текущего года.

Во II квартале 2023 г. было реализовано 9,2 тыс. кв. м элитных новостроек. За квартал данный показатель увеличился на 73% (с 5,3 тыс. кв. м по итогам первых трех месяцев 2023 г.), за год — практически в три раза за счет активизации спроса в I полугодии на фоне выхода новых проектов и возвращения из-за рубежа части обеспеченных россиян.

Объем предложения  
**108 тыс. кв. м**



**+32%** ко II кварталу  
2022 г.

Средневзвешенная цена  
**1874 тыс. руб./кв. м**



**без изменений**  
по отношению ко II кварталу  
2022 г.

Объем спроса  
**9,2 тыс. кв. м**



**в 3 раза больше**  
по отношению ко II кварталу  
2022 г.

### График 1

Динамика объема предложения и спроса, элит-класс

Источник: Nikoliers





Новое предложение во II квартале 2023 г. Элит-класс

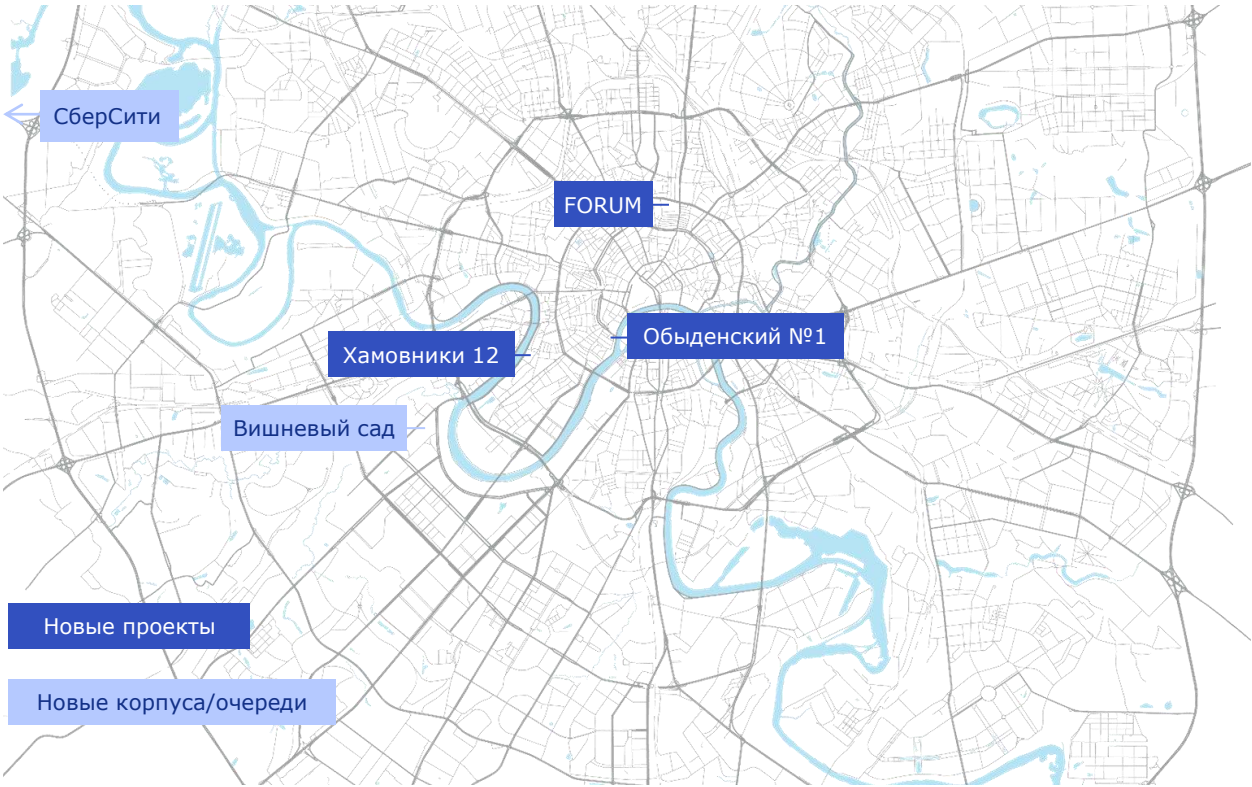


Таблица 1  
Новое предложение во II квартале 2023 г, элит-класс

Источник: Nikoliers

| АО  | Тип      | Название объекта | Корпус                       | Застройщик     | Заявленный срок сдачи | Количество лотов в проекте, шт. |
|-----|----------|------------------|------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------------|
| ЦАО | Квартиры | «Обыденский № 1» | Корпус 1                     | Sminex         | I кв. 2026            | 26                              |
| ЦАО | Квартиры | Forum            | Корпус 1                     | MR Group       | I кв. 2025            | 60                              |
| ЦАО | Квартиры | «Хамовники 12»   | Корпус 1                     | Coldy          | IV кв. 2025           | 51                              |
| ЗАО | Квартиры | «СберСити»       | Корпус В19.2                 | «Сбер»         | III кв. 2024          | 50                              |
| ЗАО | Квартиры | «Вишневый сад»   | 3-я очередь, корпуса Р, Т, У | AB Development | IV кв. 2024           | 124                             |

## Предложение

По итогам I полугодия 2023 г. 77% предложения в элитном классе было сформировано квартирами и 23% — апартаментами. За год доля квартир увеличилась с 67 до 77%. А доля апартаментов, наоборот, снизилась с 33 до 23%. Данное перераспределение связано с сокращением выхода новых проектов апартаментов на фоне вымывания существующего предложения.

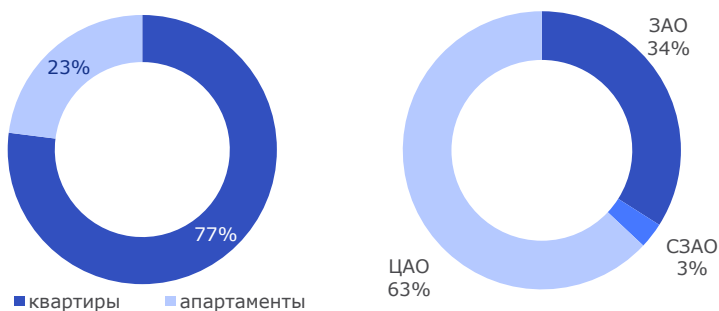
На конец июня 2023 г. проекты элитной недвижимости были представлены всего в трех округах Москвы: в ЦАО — 63% (23 проекта, включая вновь стартовавшие ЖК «Обыденский № 1», ЖК «Хамовники 12»), в ЗАО — 34% (четыре проекта, включая вновь вышедшую 3-ю очередь ЖК «Вишневый сад») и в СЗАО — оставшиеся 3% (один проект апартаментов).

В сегменте квартир максимальный объем предложения сформирован четырехкомнатными квартирами (44%), в сегменте апартаментов — двухкомнатными лотами (37%). Студии в элитном сегменте представлены только в комплексах апартаментов (Vesper Tverskaya, «Клубный дом в Газетном», Kuznetsky Most 12 и The Patricks).

Что касается структуры предложения в зависимости от площади, то здесь максимальный объем квартир представлен площадями от 100 до 130 кв. м (19%), почти такой же объем — 18% — находится в диапазоне от 190 до 220 кв. м. Среди апартаментов преобладают площади от 70 до 100 кв. м и от 100 до 130 кв. м — по 22% на каждую из категорий. 19% предложения — апартаменты до 70 кв. м.

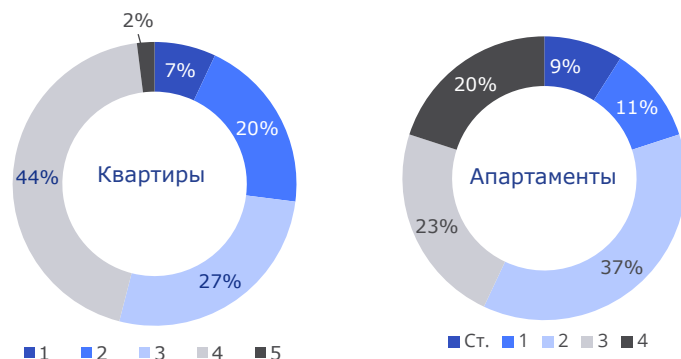
**График 2**  
Структура предложения  
по типу недвижимости  
и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers



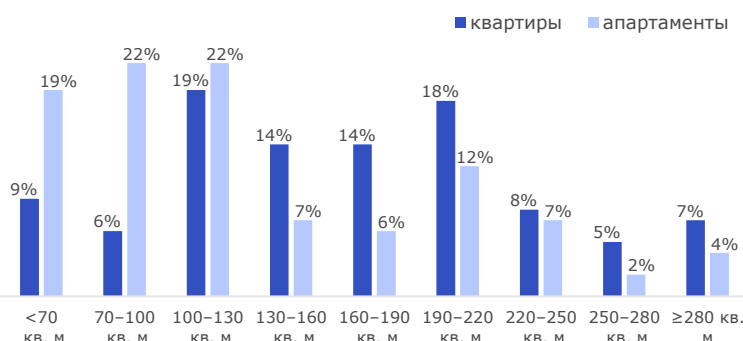
**График 3**  
Структура предложения  
по количеству комнат,  
элит-класс

Источник: Nikoliers



**График 4**  
Структура предложения по площади,  
элит-класс

Источник: Nikoliers



## Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра в сегменте элитной недвижимости по итогам I полугодия 2023 г. составила 1874 тыс. руб. По отношению ко II кварталу 2022 г. данный показатель по сегменту в целом остался без изменений. Детализация по типу недвижимости показывает, что в течение года наибольшим колебаниям были подвержены цены в сегменте апартаментов: -7% ко II кварталу 2022 г. и -17% к I кварталу 2023 г. В сегменте квартир за те же периоды динамика цен составила +4% за год и -2% за квартал.

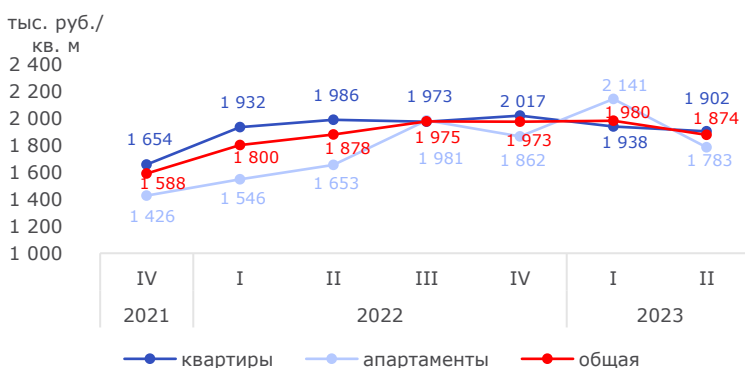
В распределении по бюджетам максимальный объем предложения квартир приходится на бюджеты 150–200 млн руб. (21%) и свыше 500 млн руб. (16%). В апартаментах 22% предложения, в силу более мелкой нарезки по площадям, приходится на бюджеты до 100 млн руб.

В распределении по округам Москвы максимальная цена традиционно представлена в ЦАО: 2438 тыс. руб. за кв. м в сегменте квартир и 1913 тыс. руб. за кв. м в сегменте апартаментов.

### График 5

Динамика средневзвешенной цены, элит-класс

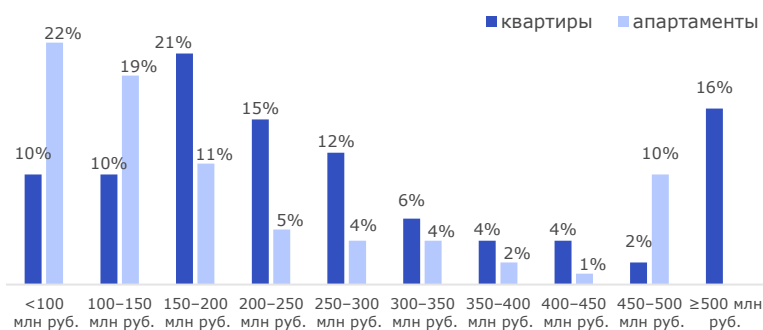
Источник: Nikoliers



### График 6

Структура предложения по бюджетам, элит-класс

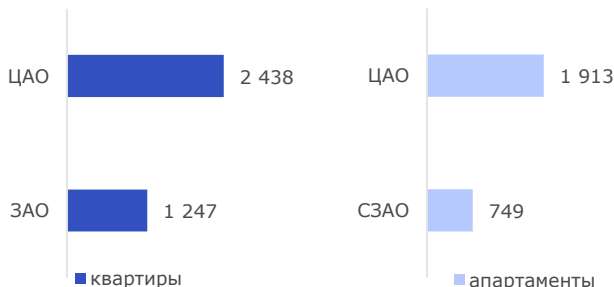
Источник: Nikoliers



### График 7

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

Источник: Nikoliers





## Спрос

93% проданных за II квартал элитных лотов составили квартиры, 7% — апартаменты. Доля апартаментов снижалась на протяжении всего последнего года: во II квартале 2022 г. на апартаменты приходилось 34% спроса, а в I квартале 2023 г. их доля составляла уже 8%.

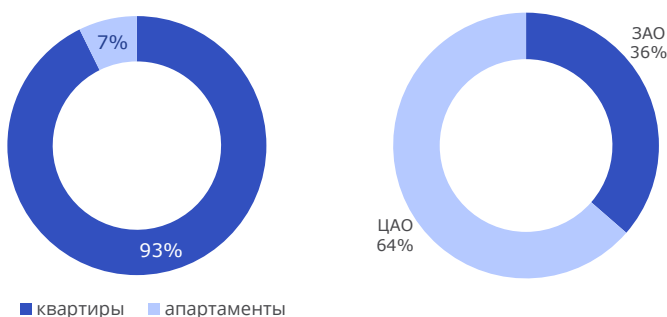
В распределении по административным округам покупатели предпочитают элитную недвижимость в ЦАО — 64% спроса II квартала (топ-3 ЖК по количеству сделок: клубный дом Turgenев, ЖК «Обыденский № 1» и ЖК LUZHNIKI COLLECTION) и в ЗАО — 36% сделок (ЖК «Бадаевский» и ЖК «Вишневый сад»).

В отношении количества комнат как в сегменте квартир, так и в сегменте апартаментов максимальным спросом во II квартале пользовались трехкомнатные квартиры: 52 и 40% сделок по сегментам соответственно. В распределении по диапазонам площадей в нише апартаментов лидируют небольшие лоты — до 70 кв. м (38%), а в нише квартир — от 100 до 130 кв. м (31%).

Доля ипотечных сделок в элитном сегменте составляет 12%. Годом ранее доля ипотеки была ниже на 5 п. п. — всего 7%, с участием банков проходят единичные сделки.

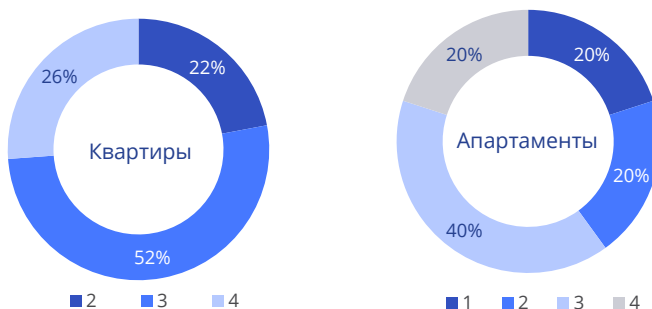
**График 8**  
Структура спроса по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers



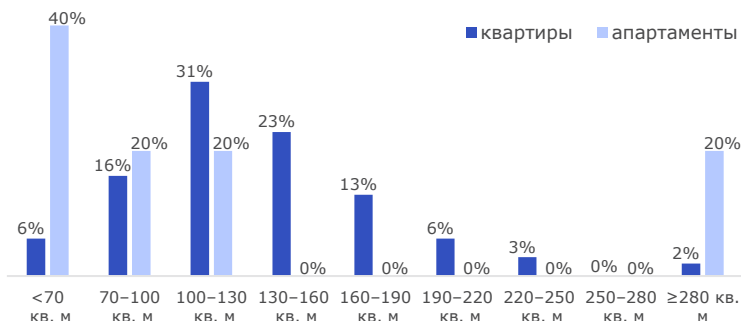
**График 9**  
Структура спроса по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers



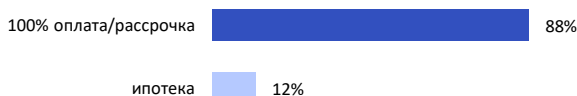
**График 10**  
Структура спроса по площади, элит-класс

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**

Заместитель директора

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

### Исследования

**Вероника Лежнева**

Директор

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

**Наталья Борискина**

Старший аналитик рынка жилой недвижимости

[Natalya.Boriskina@nikoliers.ru](mailto:Natalya.Boriskina@nikoliers.ru)

### Маркетинг и PR

**Ольга Бакулина, MCIM**

Региональный директор

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



 **Nikoliers**

123112 Москва  
Пресненская набережная, д. 10  
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52  
этаж  
Тел. +7 495 258 51 51  
[www.nikoliers.ru](http://www.nikoliers.ru)