

III квартал 2023 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

CARRÉ
BLANC



Ключевые индикаторы

В III квартале 2023 г. на рынке элитных новостроек было представлено 109 тыс. кв. м квартир и апартаментов или 698 лотов. За квартал объем представленных в экспозиции квадратных метров практически не изменился, динамика составила +1%. За год динамика составила +36%.

Объем нового предложения согласно данным проектных деклараций составил 22 тыс. кв. м, из которых 7 тыс. кв. м (32%) поступило в открытые продажи. Среди стартов III квартала — клубный дом DUO в ЦАО от застройщика Hutton Development.

Средневзвешенная цена квадратного метра в элитном сегменте в III квартале составила 1977 тыс. рублей. За квартал цена выросла на 5%, за год, наоборот, снизилась на 1%.

Во III квартале 2023 г. было реализовано 11,2 тыс. кв. м элитных новостроек. За квартал данный показатель увеличился на 22%, за год — в 1,8 раза.

Объем предложения
109 тыс. кв. м



+36% к III кварталу
2022 г.

Средневзвешенная цена
1977 тыс. руб./кв. м



-1% к III кварталу
2022 г.

Объем спроса
11,2 тыс. кв. м



в 1,8 раза больше
по отношению к III кварталу
2022 г.

График 1

Динамика объема предложения и спроса, элит-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение в III квартале 2023 г. Элит-класс

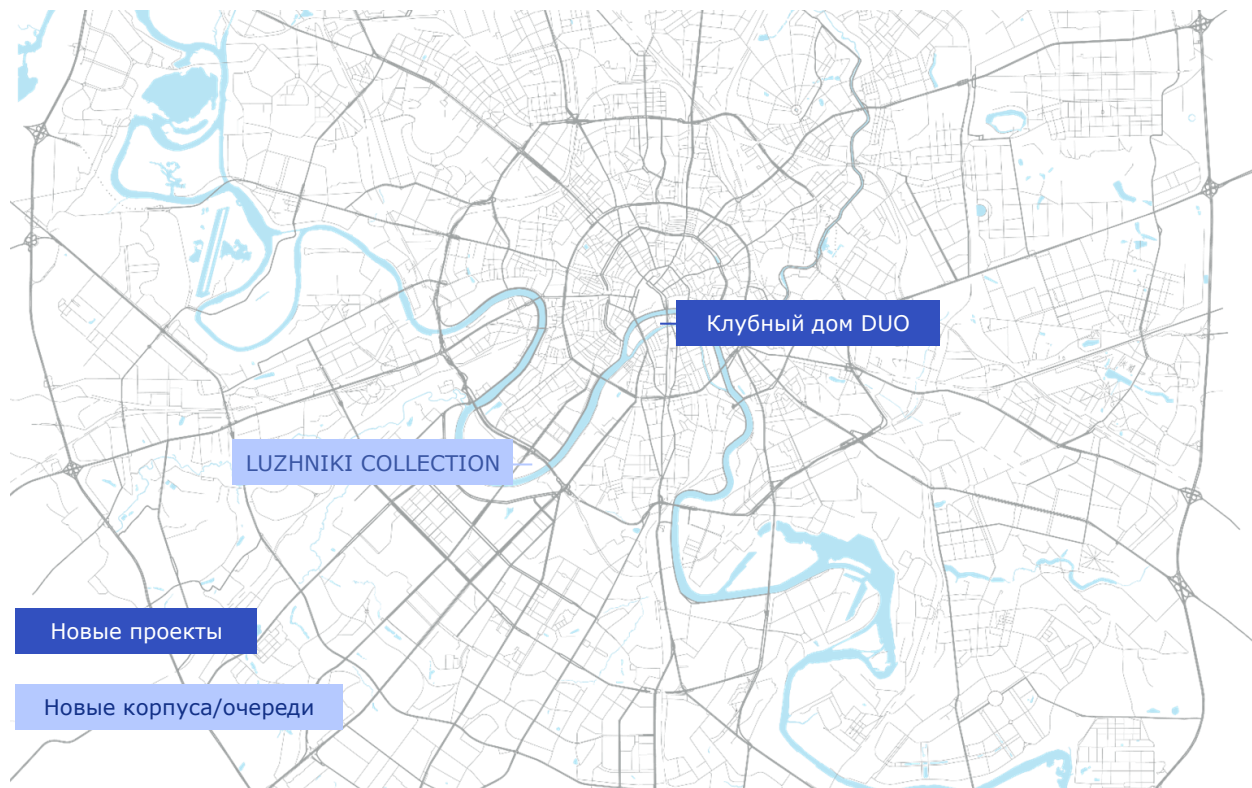


Таблица 1
Новое предложение в III квартале 2023 г., элит-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЦАО	Квартиры	Клубный дом DUO	Корпуса Nuovo и Storico	Hutton Development	III кв. 2026	98
ЦАО	Квартиры	LUZHNIKI COLLECTION	Корпус А3	Абсолют	IV кв. 2026	66

Предложение

В III квартале 2023 г. 79% предложения элитных новостроек было представлено квартирами и 21% — апартаментами. За квартал данное распределение практически не изменилось (77% и 23% соответственно).

В силу особенностей сегмента предложение элитного жилья представлено всего в двух округах Москвы: в ЦАО (70% предложения) и в ЗАО (30% предложения). В III квартале рынок пополнился новым проектом в ЦАО это клубный дом DUO на 98 квартир от застройщика Hutton Development.

В сегменте квартир максимальный объем предложения сформирован трехкомнатными квартирами (33%), в сегменте апартаментов — двухкомнатными лотами (43%). За квартал с 44% до 32% снизилась доля четырехкомнатных квартир и были реализованы все представленные в экспозиции пятикомнатные квартиры. В сегменте апартаментов с 9% во II квартале до 3% в III квартале снизилась доля студий и с 20% до 13% - доля четырехкомнатных апартаментов.

В структуре предложения в зависимости от площади максимальный объем квартир представлен площадями от 100 до 130 кв. м (21%, +2 п.п. за квартал). В нише апартаментов преобладают площади до 100 кв. м — 46% предложения.

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

Источник: Nikoliers

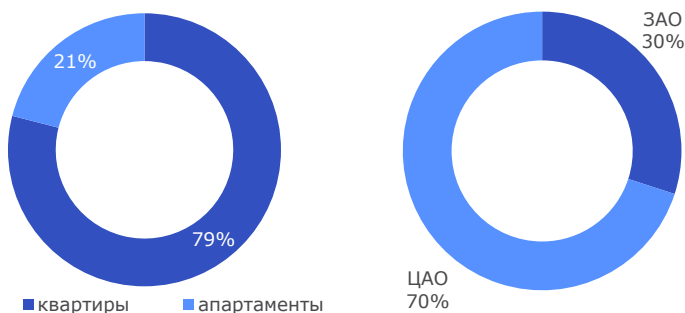


График 3
Структура предложения по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

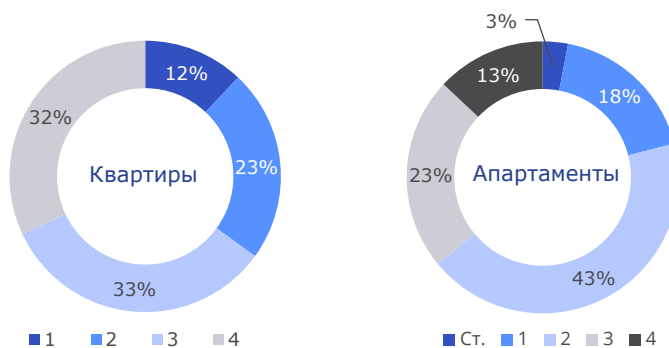
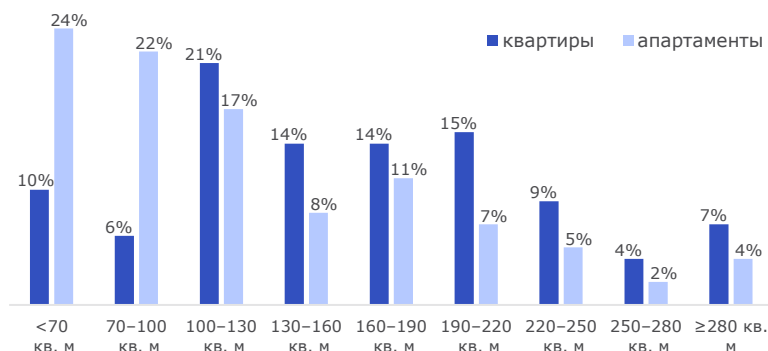


График 4
Структура предложения по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра в сегменте элитной недвижимости в III квартале 2023 г. составила 1977 тыс. руб. По отношению ко II кварталу 2023 г. цена по сегменту в целом увеличилась на 5%, по отношению к III кварталу прошлого года – снизилась на 1%. Отдельно по квартирам динамика составила +3% за квартал и +1% за год, по апартаментам: +14% за квартал и -3% за год.

Максимальный объем предложения квартир приходится на бюджеты от 150 до 200 млн руб. (18%) и свыше 500 млн руб. (16%). В апартаментах 24% предложения, в силу более мелкой нарезки по площадям, приходится на бюджеты до 100 млн руб.

По округам Москвы максимальная средневзвешенная цена, как и кварталом ранее, представлена в ЦАО: 2390 тыс. руб. за кв. м в сегменте квартир и 2035 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

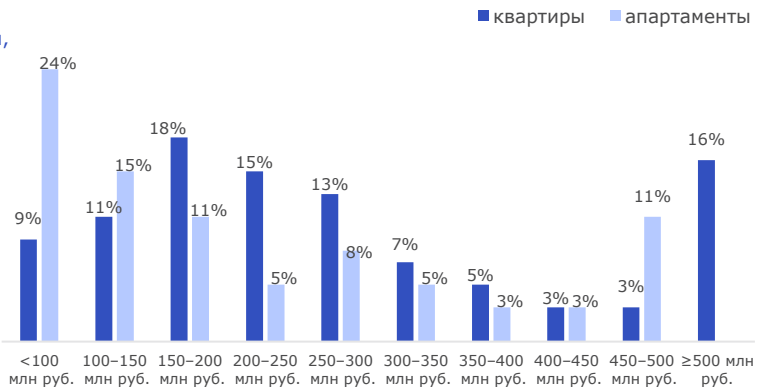
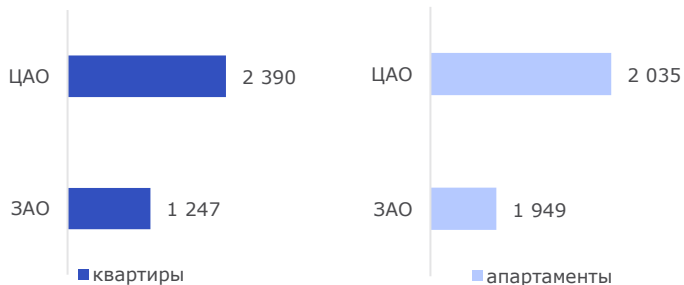


График 7
Средневзвешенная цена по округам, элит-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

В III квартале 86% реализованных лотов составили квартиры и 14% — апартаменты. По сравнению со II кварталом доля реализованных апартаментов увеличилась вдвое. При этом в структуре предложения доля апартаментов – 21%, что свидетельствует о том, что и в элитном сегменте покупатели предпочитают традиционные квартиры.

В III квартале произошло перераспределение спроса по округам Москвы. Если во II квартале на проекты ЗАО приходилось 36% спроса, то в III квартале – 53%, а доля реализованных новостроек ЦАО снизилась с 64% до 48%. Востребованность ЗАО обеспечил проект «Вишневы сад», где во II квартале вышла 3-я очередь по стартовым ценам.

В отношении количества комнат как в сегменте квартир, так и в сегменте апартаментов спрос в III квартале сместился в сторону четырехкомнатных квартир: 39% и 50% сделок по сегментам соответственно. Кварталом ранее максимально востребованными были трехкомнатные квартиры.

По диапазонам площадей в сегменте квартир с долей в 24% лидируют площади от 160 до 190 кв. м, в сегменте апартаментов – площади от 100 до 130 кв. м, от 190 до 220 кв. м и свыше 280 кв. м (по 24% на каждый из диапазонов).

Доля ипотечных сделок в элитном сегменте за квартал снизилась втрое – с 12% до 4%.

График 8

Структура спроса по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers

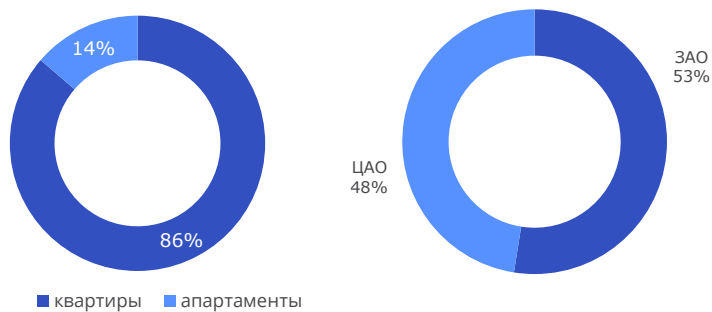


График 9

Структура спроса по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

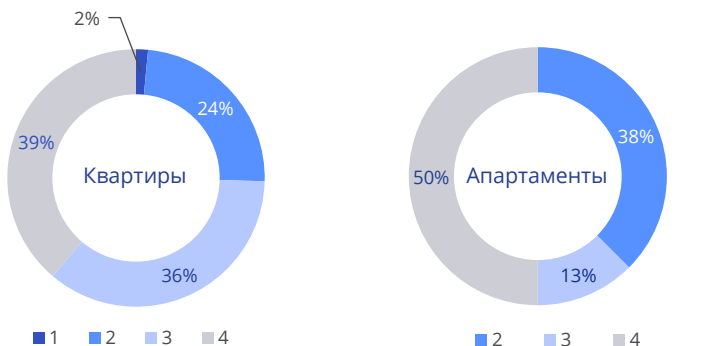


График 10

Структура спроса по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers

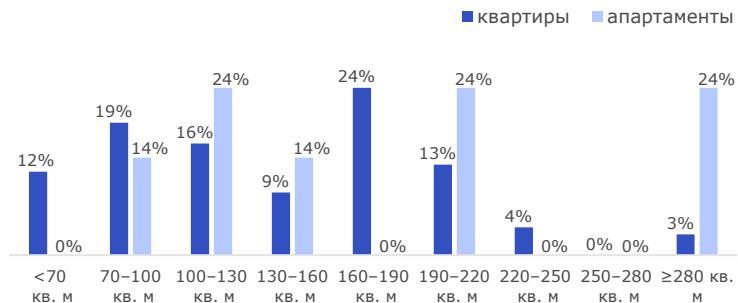
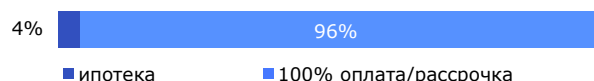


График 11

Структура спроса по типу оплаты, элит-класс

Источник: Nikoliers



Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев

Региональный директор
Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис

Заместитель директора
Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Исследования

Наталья Борискина

Старший аналитик рынка жилой
недвижимости
Natalya.Boriskina@nikoliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор
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