

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

Nikoliers

A close-up view of a modern building's facade at night, showing illuminated windows and architectural details.

III квартал 2022 г.

Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва

A wide-angle night view of a cityscape. In the foreground, a large park is illuminated with numerous small, bright lights. A road with yellow streetlights curves through the park. In the background, a river reflects the city lights, and the city skyline is visible under a dark sky.

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

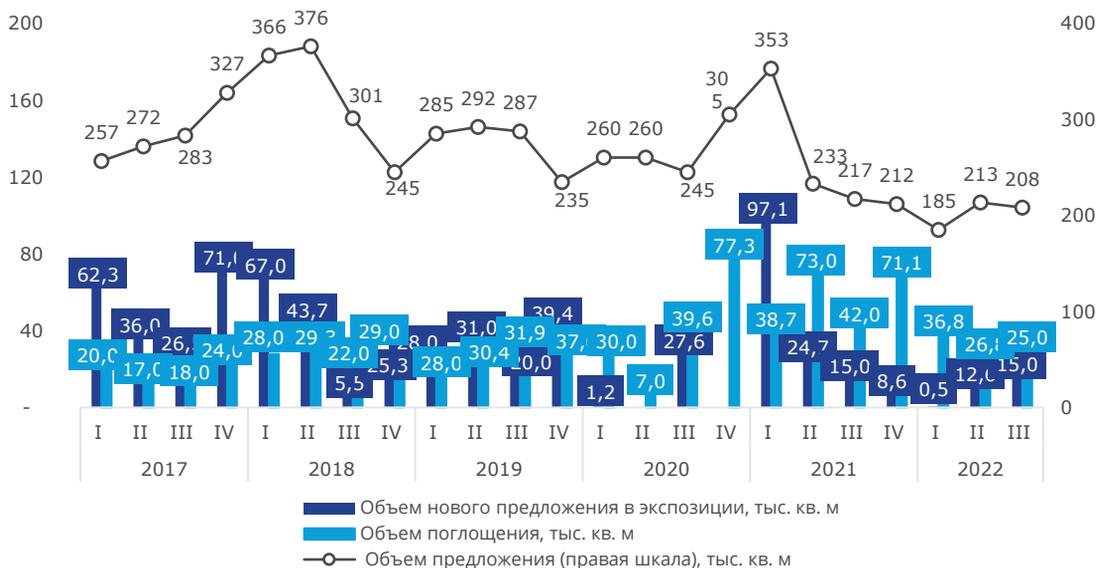


-7% ко II кварталу
2022 года

График 1

Динамика объема предложения и спроса, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение в III квартале 2022 г.

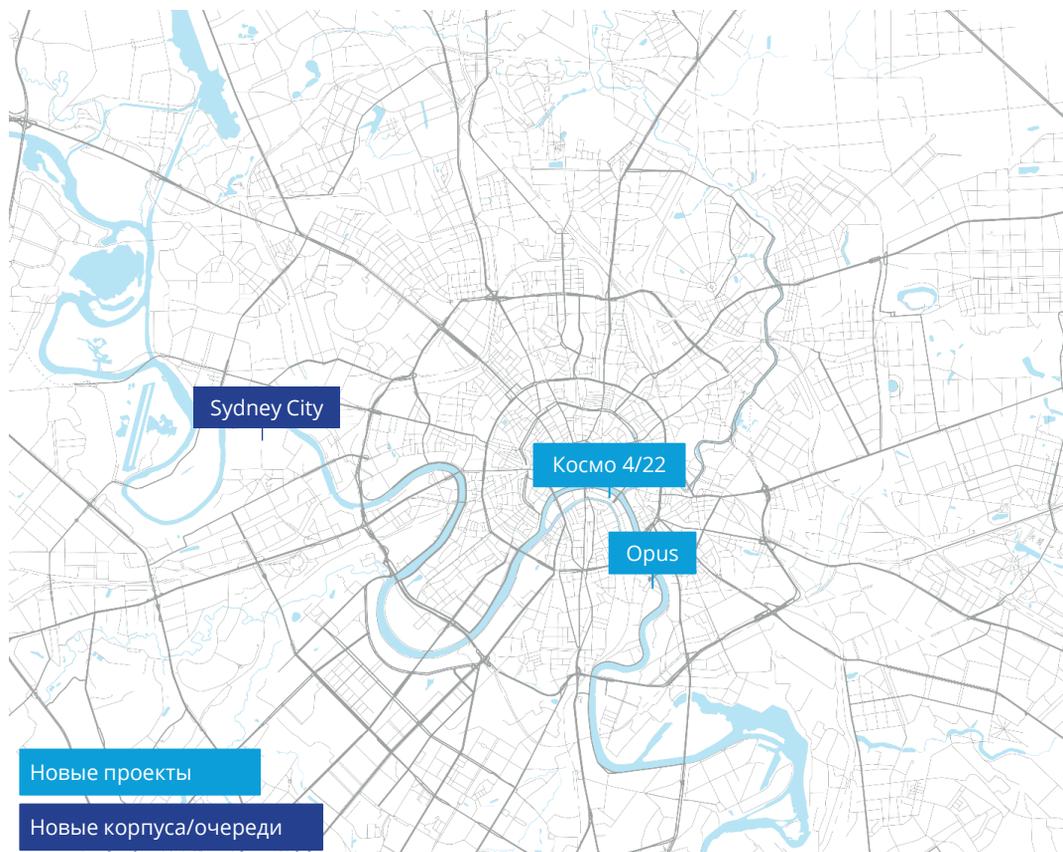


Таблица 1
Новое предложение в III квартале 2022 г., премиум-класс

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.

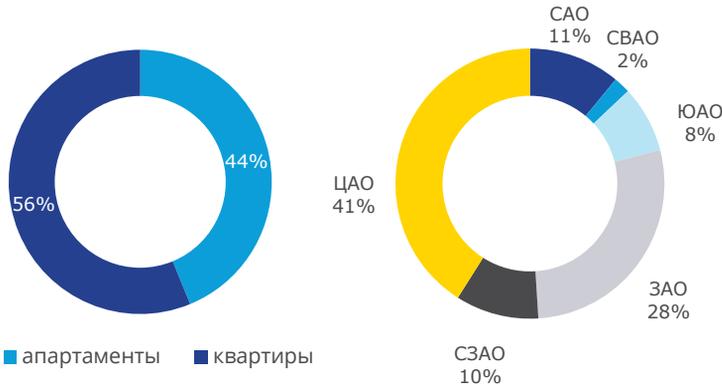


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

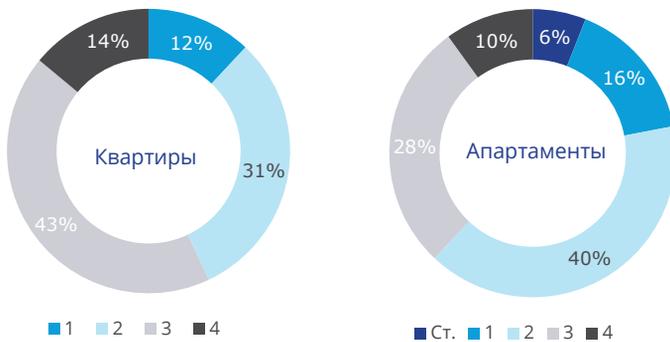


График 3
Структура предложения по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

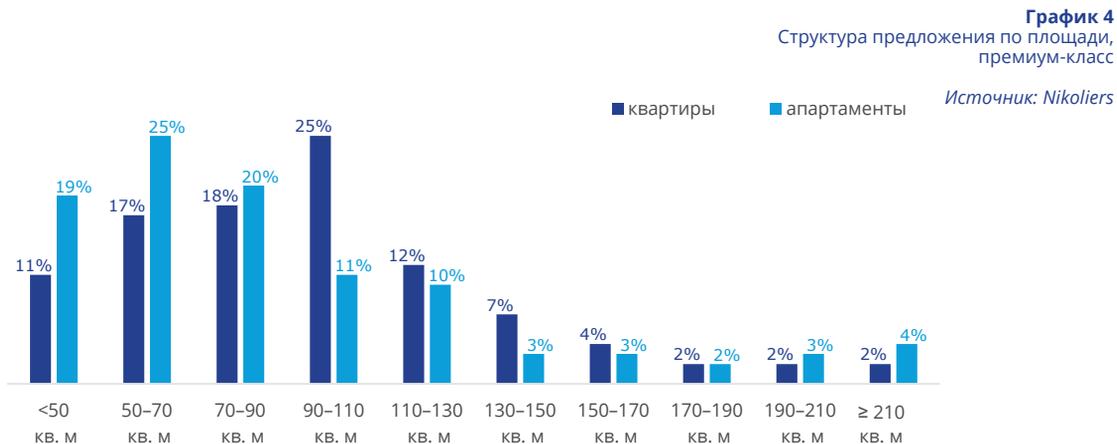


График 4
Структура предложения по площади, премиум-класс

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: Nikioliers

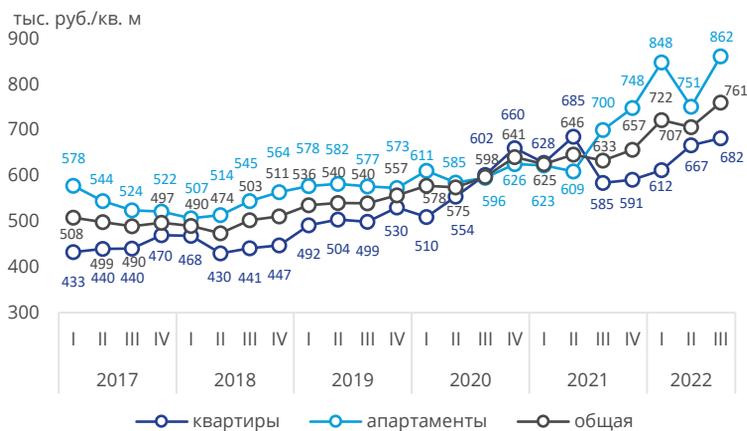


График 6
Структура предложения по бюджетам, премиум-класс

Источник: Nikioliers

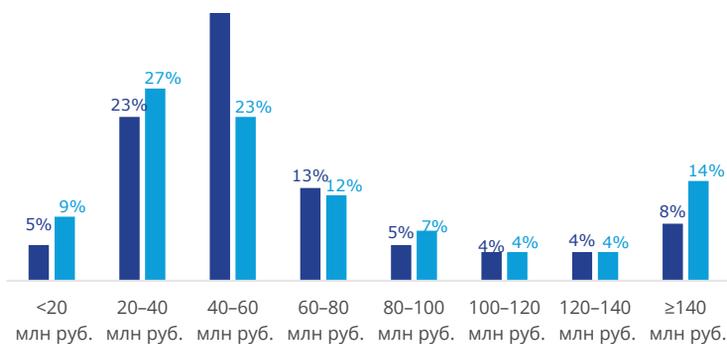


График 7
Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikioliers



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.

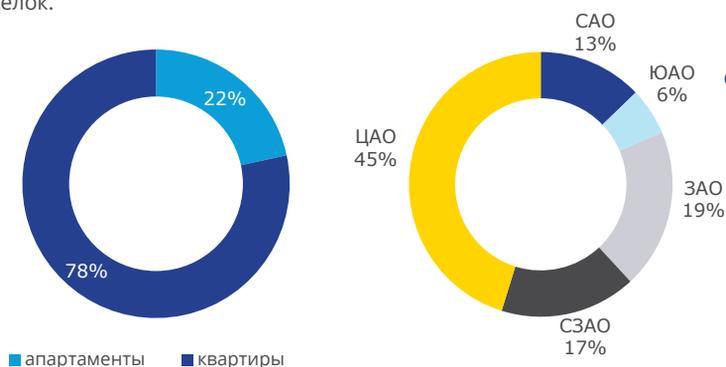


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

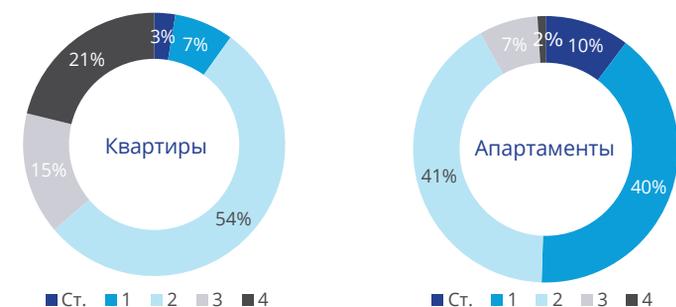


График 9
Структура спроса по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

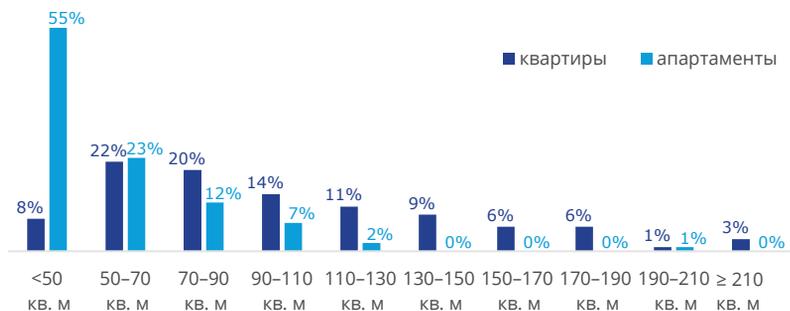


График 10
Структура спроса по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers



График 11
Структура спроса по способу оплаты, премиум-класс

Источник: Nikoliers

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис (Ахламова)

Старший аналитик-консультант

Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Мария Величко

Аналитик

Maria.Velichko@nikoliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

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

