



Nikoliers

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва



CARRÉ
BLANC

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения элит-класса составил 81 тыс. кв. м, что на 14% меньше предложения, реализующегося в I квартале 2022 г. Необходимо учитывать, что элитная недвижимость занимает наименьшую долю среди остальных классов жилья Москвы, за счет чего любые колебания рынка оказывают существенное влияние на показатели сегмента.
- Во II квартале средневзвешенная цена составила 1 878 тыс. руб./кв. м, что на 4% больше, чем в I квартале 2022 г. Средний бюджет покупки также вырос и достиг уровня 294 млн руб., что на 5% больше, чем по итогам I квартала.
- Элитная недвижимость показала самый сильный спад спроса, на 80% за квартал — до 2 тыс. кв. м, что объясняется отсутствием субсидий и интереса к банковским ипотечным программам в данном сегменте. Целевая аудитория такой недвижимости либо приобрела уже элитные лоты в I квартале, либо сменила временно или постоянно место жительства и работы.

Объем предложения
81 тыс. кв. м



-14% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
1 878 тыс. руб./кв. м



+4% к I кварталу
2022 года

Объем спроса
2 тыс. кв. м



-80% к I кварталу
2022 года

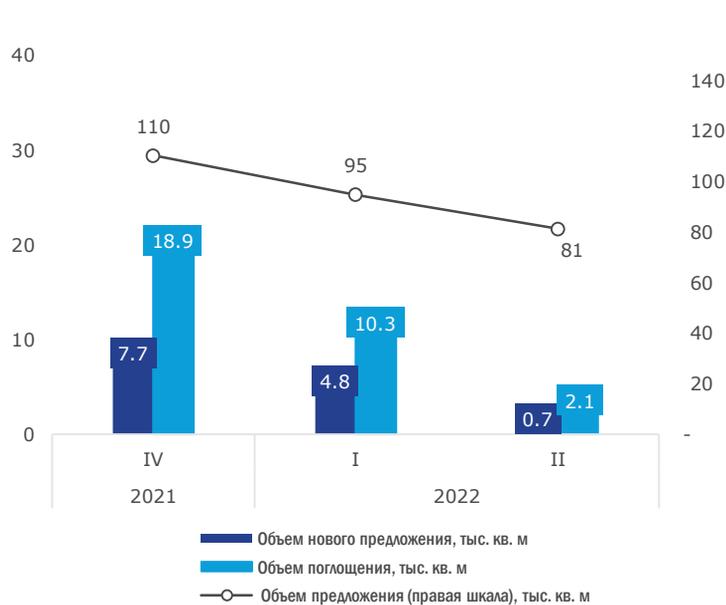


График 1
Динамика объема предложения и спроса,
элит-класс

Источник: Nikoliers

Новое предложение во II квартале 2022 г.

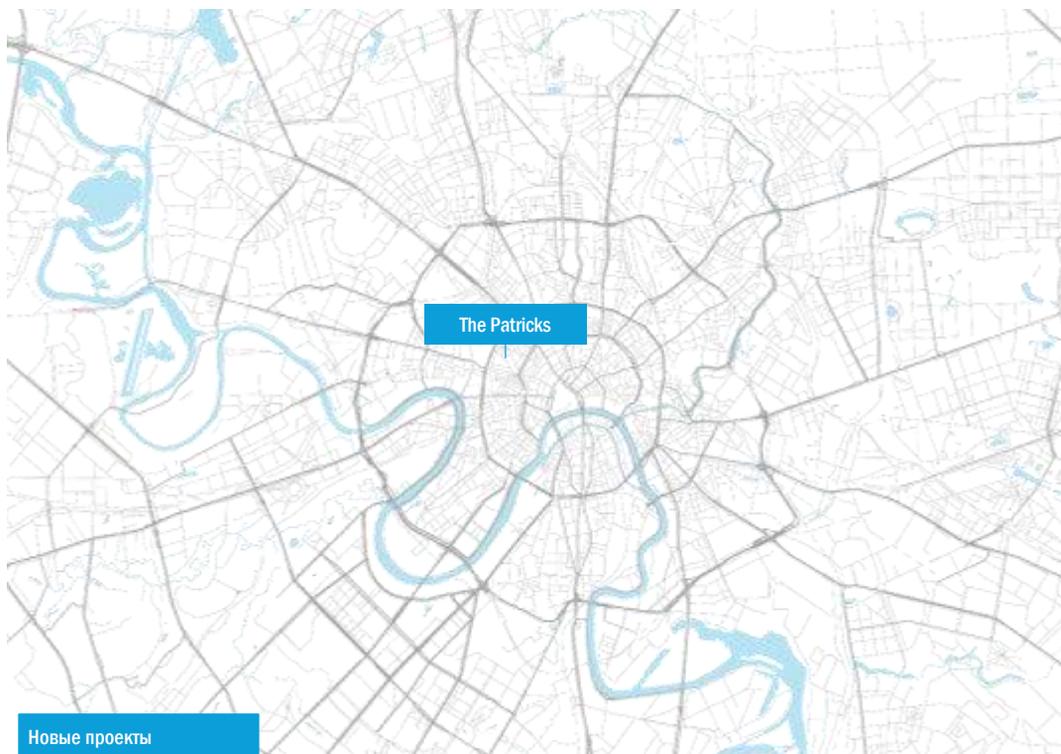


Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., элит-класс

Источник: *Nikoliers*

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЦАО	апартаменты	The Patricks	корпус 1	R4S GROUP	IV кв. 2022	7

Предложение

Общий объем предложения в элит-классе составил 81 тыс. кв. м, что на 14% меньше, чем в I квартале.

В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 67%, или 55 тыс. кв. м, при этом на апартаменты приходится 33%, или 26 тыс. кв. м.

В формате квартир в экспозиции выросла доля трехкомнатных планировок — с 23% до 46%. В формате апартаментов также увеличилась доля трехкомнатных лотов — с 38% до 50%.

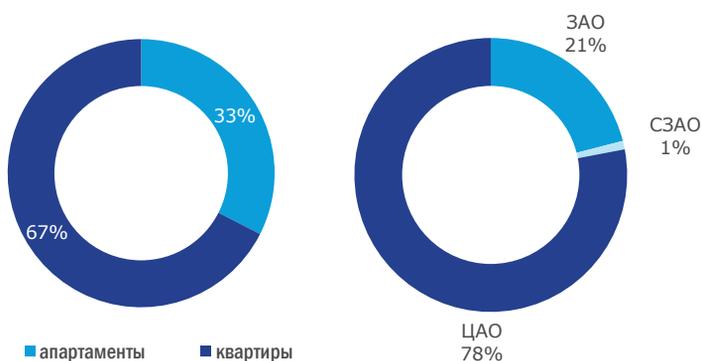


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: Nikoliers

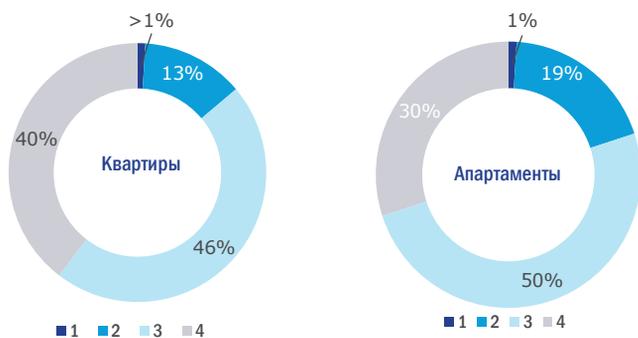


График 3
Структура предложения по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

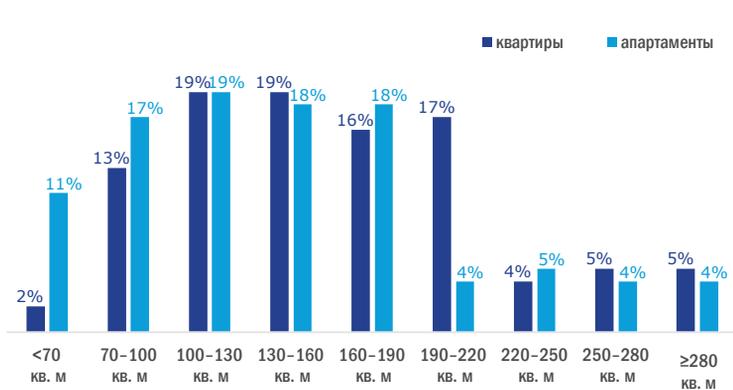


График 4
Структура предложения по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers

Цены

Средневзвешенная цена во II квартале 2022 г. составила 1 878 тыс. руб./кв. м, что на 4% больше, чем в прошлом квартале. При этом квартиры приросли в меньшей степени (+3% за квартал), а апартаменты продемонстрировали более значительный рост цен (+7%).

Наибольшая доля квартир представлена бюджетом более 500 млн руб. – 15%, а апартаменты представлены преимущественно в бюджете до 100 млн рублей – 28%.

График 5
Динамика средневзвешенной цены,
элит-класс

Источник: *Nikoliers*

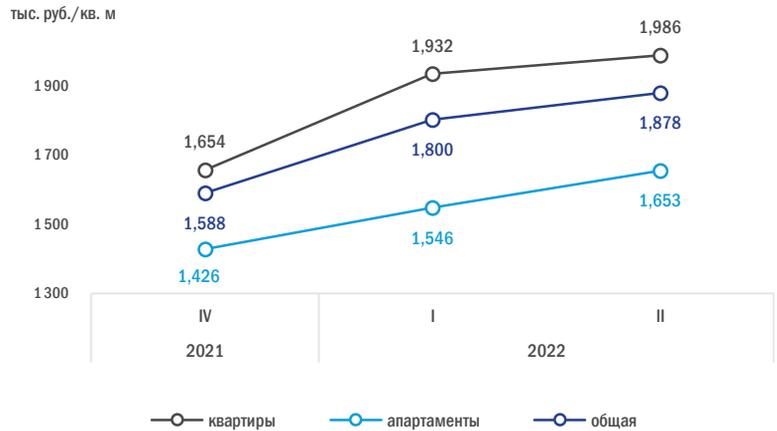


График 6
Структура предложения по бюджетам,
элит-класс

Источник: *Nikoliers*

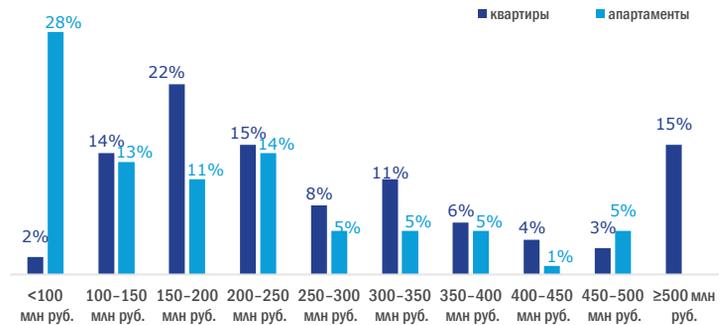
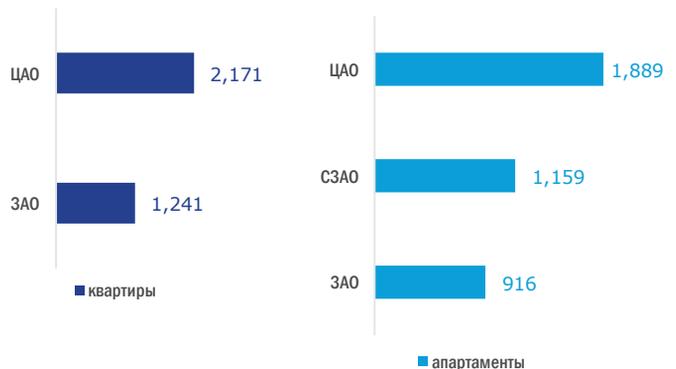


График 7
Средневзвешенная цена по округам, элит-класс, тыс.
руб./кв. м

Источник: *Nikoliers*



Спрос

Во II квартале 2022 г. объем спроса на жилье элит-класса составил всего 2 тыс. кв. м, что на 80% меньше, чем в предыдущем квартале.

За квартал выросла доля спроса на апартаменты с 11% до 34%. Сделки с апартаментами были зарегистрированы в проектах «Дмитровка IX», «Кузнецкий мост» и «Саввинская 27». В структуре спроса в формате квартир наибольшую долю занимают четырехкомнатные лоты (50%), в формате апартаментов — трехкомнатные и двухкомнатные, по 40%. Традиционно в элит-классе большая часть сделок совершается либо по 100%-ной оплате, либо с помощью рассрочки. Доля таких сделок составила 93%, что на 13 п. п. больше, чем в прошлом квартале.

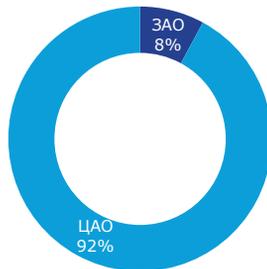
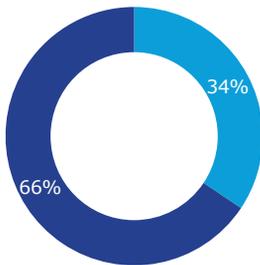


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, элит-класс

Источник: NIKOLiERS



График 9
Структура спроса по количеству комнат, элит-класс

Источник: NIKOLiERS

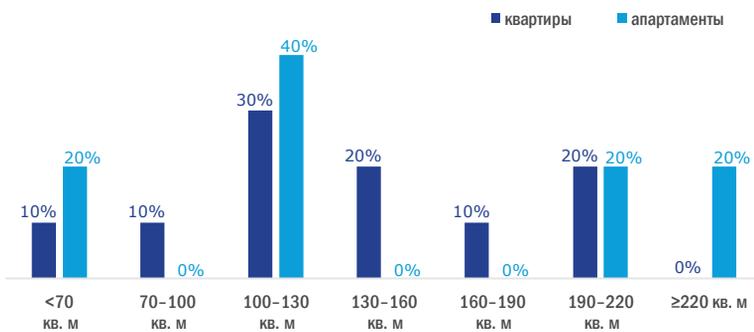


График 10
Структура спроса по площади, элит-класс

Источник: NIKOLiERS

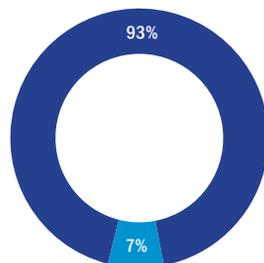


График 11
Структура спроса по типу оплаты, элит-класс

Источник: NIKOLiERS

■ ипотека ■ 100% оплата/рассрочка

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

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.

