Nikoliers

I полугодие 2025 г.

Жилая недвижимость
Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

-9%

Снижение объема нового предложения по проектным декларациям за квартал. Девелоперская активность в комфорт-классе все еще умеренная на фоне снижения платежеспособного спроса

Объем предложения
0,98 млн кв. м

-7,6% к I кварталу 2025 г.

Средневзвешенная цена предложения
425 тыс. руб/кв. м*

+10,6% к I кварталу 2025 г.

Объем спроса
306 тыс. кв. м

-15% к I кварталу 2025 г.

- С конца 2024 года объем предложения постепенно сокращался, достигнув 0,98 млн кв. м — впервые с I квартала 2022 года показатель опустился ниже 1 млн кв. м.
- Цена предложения комфорт-класса существенно выросла (+10,6%) за II квартал 2025 г. за счет корректировки цен в рамках отдельных проектов.
- Стартовали продажи в 2 новых проектах, а также в 12 корпусах в рамках 7 уже реализуемых проектов.
- По сравнению с I полугодием 2024 года спрос снизился на 31,9% (за квартал снижение на составило 14,9%).

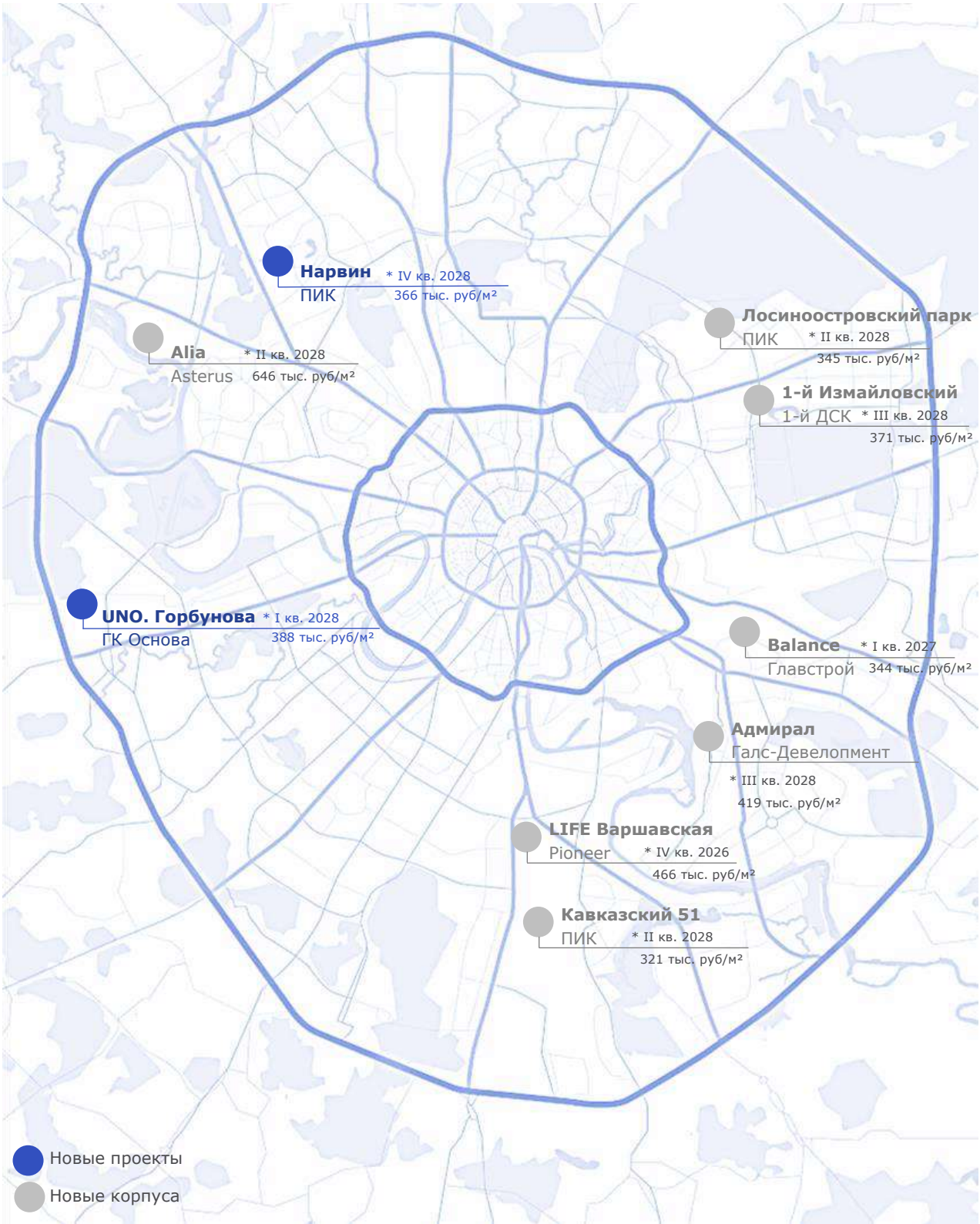
Динамика объема спроса и предложения, комфорт-класс

* Цены экспозиции по открытым прайсам застройщиков без учета скидок и индивидуальных условий для клиентов. Цена в сделках может отличаться от экспонируемых цен в рынке

* По итогам обработки выписок была осуществлена корректировка объема спроса в сравнении с данными, указанными в общем отчете жилой недвижимости по итогам I полугодия 2025 г.

Источник: Nikoliers

Новое предложение. Комфорт-класс



Класс проектов присвоен согласно действующей классификации Nikoliers и может быть пересмотрен
* Указан заявленный срок ввода по проектным декларациям и средневзвешенная цена предложения

Источник: Nikoliers

Новое предложение. Комфорт-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	ПИК	Нарвин	Квартиры	корпус 1.3	IV кв. 2028
2	Основа	Uno. Горбунова	Квартиры	корпус 1	I кв. 2028
3	1-й ДСК	1-й Измайловский	Квартиры	корпус 3 корпус 4 корпус 5	II кв. 2028
4	ПИК	Кавказский 51	Квартиры	корпус 3.1 корпус 3.2 корпус 3.3 корпус 3.7	II кв. 2028
5	ПИК	Лосиноостровский парк	Квартиры	корпус 2.3	II кв. 2028
6	Asterus Development	Alia	Квартиры	корпус 2 (City-3 13А)	II кв. 2028
7	Главстрой	Balance	Квартиры	очередь 2 корпус 1	I кв. 2027
8	Pioneer	LIFE Варшавская	Квартиры	корпус К6-2	IV кв. 2026
9	Галс-Девелопмент	Адмирал	Квартиры	корпус 1.3	III кв. 2028

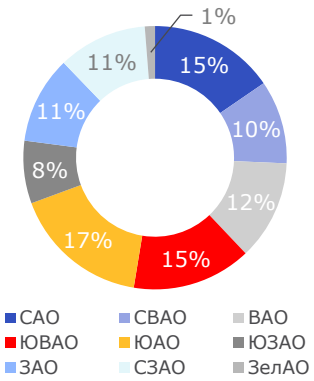
Класс проектов присвоен согласно действующей классификации Nikoliers

Источник: Nikoliers

Предложение

32,6% предложения формируют лоты площадью до 40 кв. М и стоимостью до 18 млн руб.

Структура предложения, комфорт-класс



Три округа с наиболее высоким объемом предложения: ЮАО (17%), САО (15%), ЮВАО (15%)

90% — доля квартир в структуре предложения, -1 п.п. за квартал

Структура предложения лотов по бюджетам и площадям, млн руб.

м2 \ млн руб.	< 10	10–14	14–18	18–22	22–26	26–30	> 30
< 30	4,5%	8,0%	3,2%	1,2%	0,3%		
30–40	1,2%	8,8%	6,9%	4,8%	1,7%	0,8%	0,2%
40–50	0,1%	1,4%	5,2%	6,0%	2,0%	0,9%	0,8%
50–60		0,4%	3,8%	4,2%	4,4%	2,0%	2,1%
60–70			0,3%	2,8%	2,9%	3,2%	3,0%
70–80			0,1%	0,6%	1,5%	1,2%	2,9%
80–90				0,1%	0,8%	0,5%	2,4%
90–100					0,1%	0,1%	0,9%
> 100						0,1%	1,6%

-6,9 п.п. Сокращение предложения лотов в комфорт-классе стоимостью до 10 млн руб. за квартал (с 12,7% до 5,8%)

Источник: Nikoliers

Цены

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

Изменение средневзвешенной цены кв. м ЗА КВАРТАЛ, комфорт-класс	Изменение средневзвешенной цены кв. м ЗА ГОД, комфорт-класс
+10,6%	+10,9%

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

- 49% лотов в экспозиции застройщики предлагают со скидкой.
- Средневзвешенная цена предложения апартаментов впервые за 4,5 года снизилась на 3,8%. Основной драйвер снижения — изменение статуса ЖК «Верейская 41» девелопера «Самолет» с апартаментов на жилую недвижимость.
- Средневзвешенная цена предложения квартир выросла на 11,8%. Максимальное повышение за квартал зафиксировано в ЮЗАО (+31%) и ЗАО (+25%) за счет корректировки цен проектов, уже находящихся в продаже.
- Средний размер скидки по классу вырос до 10% (СВЦ со скидкой — 381 тыс. руб., без скидки — 425 тыс. руб.). В I квартале 2025 г. скидка составляла в среднем 5,4%.

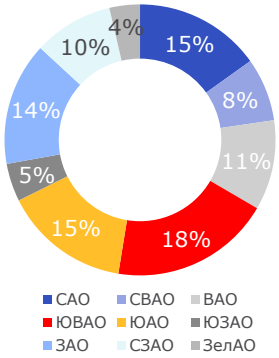
* Цены экспозиции по открытым прайсам застройщиков без учета скидок и индивидуальных условий для клиентов. Цена в сделках может отличаться от экспонируемых цен в рынке

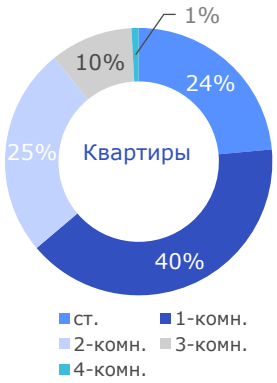
Источник: Nikoliers

Спрос

415 проданных лотов в ЖК «Бусиновский парк» — лидер по продажам по итогам II квартала 2025 г. в комфорт-классе

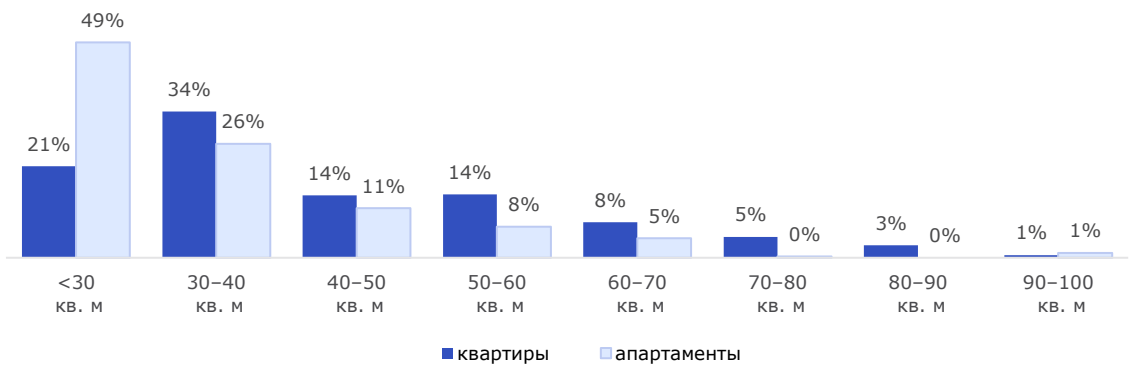
Структура спроса, комфорт-класс





9% На столько в совокупности спрос на студии и 1-комнатные лоты превысил аналогичное предложение по итогам II квартала 2025 г. (на 7% и 2% соответственно)

Структура спроса по площади, комфорт-класс



63% ипотека

37% рассрочка / 100% оплата

- Доля покупок жилья комфорт-класса с использованием заемных средств увеличилась на 4 п.п. за квартал (с 59% до 63%). Основной причиной роста стала отмена лимитов на выдачу семейной ипотеки.
- 4 п.п. — увеличение спроса на студии по отношению к I кварталу 2025 г.

* По итогам обработки выписок была осуществлена корректировка объема спроса в сравнении с данными, указанными в общем отчете жилой недвижимости по итогам I полугодия 2025 г.

Источник: Nikoliers

Классификатор* новостроек Москвы

Критерий	Классы			
	комфорт	бизнес	премиум	элит
Местоположение	Нет требований	Комфортные районы рядом с ТТК, уникальные зоны за пределами ТТК	ЦАО за пределами СК, престижные зоны за пределами ЦАО	ЦАО в пределах СК, престижные зоны за пределами СК — Хамовники, Пресненский район
Архитектурное решение	Нет требований	Индивидуальный проект с оригинальной архитектурой	Индивидуальный проект с участием известных архитектурных бюро, в т. ч. зарубежных	Уникальный архитектурный проект с участием топовых зарубежных бюро
Материал стен	Типовая и европейская панель, монолит	Монолит, монолит + керамический кирпич, монолит + пеноблок	Монолит, монолит + керамический кирпич, кирпич	Монолит + керамический кирпич, кирпич
Инженерные системы (вентиляция, отопление, кондиционирование)	Возможны ниши под индивидуальные сплит-системы	Ниши под индивидуальные сплит-системы, вытяжная вентиляция, проложенные трассы, возможно центральное кондиционирование, алюминиевые радиаторы, элементы «умного дома»	Центральное или мультизональное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система «умный дом»	Готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система «умный дом»
Высота потолков (без учета отделки)	от 2,7 м	2,8–3,2 м	от 3 м	от 3,2 м
Площадь	Минимальная площадь 19 кв. м, при средней площади 40–60 кв. м	Минимальная площадь 28 кв. м, при средней площади 60–80 кв. м	Минимальная площадь 42 кв. м, при средней площади 80–100 кв. м	Минимальная площадь 50 кв. м, при средней площади 100–120 кв. м
Количество лотов на этаже	Нет требований	Не более 8	Не более 6	Не более 4, для пентхаусов — не более 2 на этаже
Двери	Металлические	Металлические улучшенного класса	Металлические со вставками из натурального дерева	Металлические премиальные со вставками из натурального дерева
Фасад и остекление	Нет требований	Оштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный камень. Профиль окон: ПВХ и/или алюминиевые	Оштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный и/или натуральный камень. Профиль окон: алюминиевые, дерево-алюминиевые	Оштукатуренный фасад, клинкерная плитка, натуральный камень. Профиль окон: дерево-алюминиевые
Лифты	Отечественные производители или недорогие модели иностранных производителей	Иностранные производители: Otis, LG, SEC, Sigma, Monitor, Kleemann, SJEC	Иностранные производители: KONE, ThyssenKrupp, Schindler	Флагманское лифтовое оборудование иностранных производителей
Безопасность	Домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота, консьерж	Видеонаблюдение, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота, охрана, вход по заявке через стойку reception	Видеонаблюдение, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота, несколько охранных пунктов 24/7, вход по заявке через стойку reception и другие высокотехнологичные системы
Территория дома	Опционально «двор без машин», наличие детской площадки	Наличие детской площадки улучшенного типа, огороженная придомовая территория, «двор без машин»	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с ландшафтным дизайном, «двор без машин», наличие детской площадки из натуральных экологичных материалов	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с премиальным ландшафтным дизайном
МОПы	Входная зона, евроотделка	Входная зона, помещение для консьержа, санузлы, колясочные, велосипедные, евроотделка	Лобби, каминная и lounge-зоны, стойка reception, санузлы, колясочные, велосипедные, дизайнерская отделка	Лобби, каминная и lounge-зоны, стойка reception, санузлы, колясочные, велосипедные, лапомойки, бар, отделка от именитых дизайнеров
Наличие паркинга	Опционально (наземный/подземный или без паркинга)	Подземный	Подземный	Подземный
Количество парковочных мест, м/м на 1 квартиру	от 0,3	от 0,5	от 1	Желательно от 2 и более, в зависимости от площади квартир

*Классификация актуальна для проектов с предложением покупки квартир. Для апарт-комплексов требования к классификации могут отличаться в каждом конкретном случае.

Источник: Nikoliers

Специализированные отчеты 2025

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Посмотреть

Реконцепция торговых центров

Посмотреть

Индустриально-складские зоны – Дубай

Посмотреть

Рынок сервисных офисов

Москва | Санкт-Петербург

РЕНЕССАНС внутригородской индустриально-складской недвижимости: ключевые катализаторы и перспективы развития рынка

Посмотреть

Офисы российских компаний в Дубае

Посмотреть

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

Посмотреть

Офисная недвижимость Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

Посмотреть

Рынок термальных комплексов

Посмотреть

Фитнес-клубы

Посмотреть

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 Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

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

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

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока поддержки бизнеса
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, блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

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

Ирина Царькова
Генеральный директор в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор
Департамент торговой недвижимости
julia.kuznetsova@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

Федорович Даниил
Старший аналитик рынка
жилой недвижимости
Daniil.Fedorovich@nikoliers.ru

Copyright © 2025 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