

I квартал 2025 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

-35%

сокращение объема нового предложения, согласно проектным декларациям, к I кв. 2024 г. (169 тыс. кв. м к 259 тыс. кв. м), что является минимальным показателем за последние 4 года

Объем предложения
1,06 млн кв. м



-9,4% к I кварталу
2024 г.

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



+6,2% к I кварталу
2024 г.

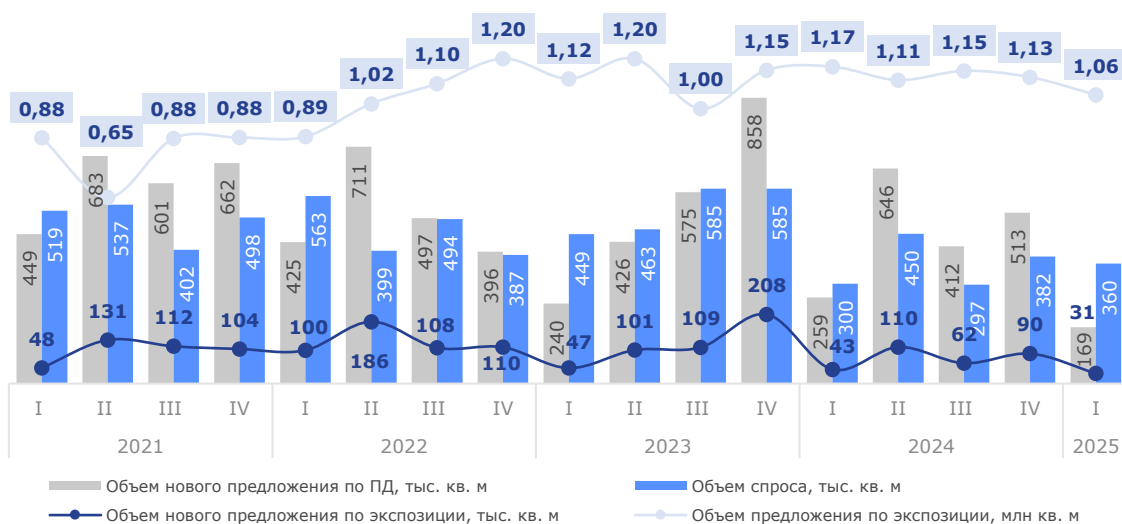
Объем спроса
360 тыс. кв. м



+20% к I кварталу
2024 г.

- Объем экспозиции демонстрирует относительную устойчивость на протяжении последних трех лет, оставаясь на высоком уровне в I квартале 2025 года
- Комфорт-класс сохранил цены 2024 года (-0,2% за квартал), годовой рост цен ниже уровня инфляции
- Стартовали продажи в 2 новых проектах и в 7 корпусах ранее реализуемых проектов
- В годовом выражении спрос продемонстрировал прирост на 20% (за квартал снижение на 5,7%)

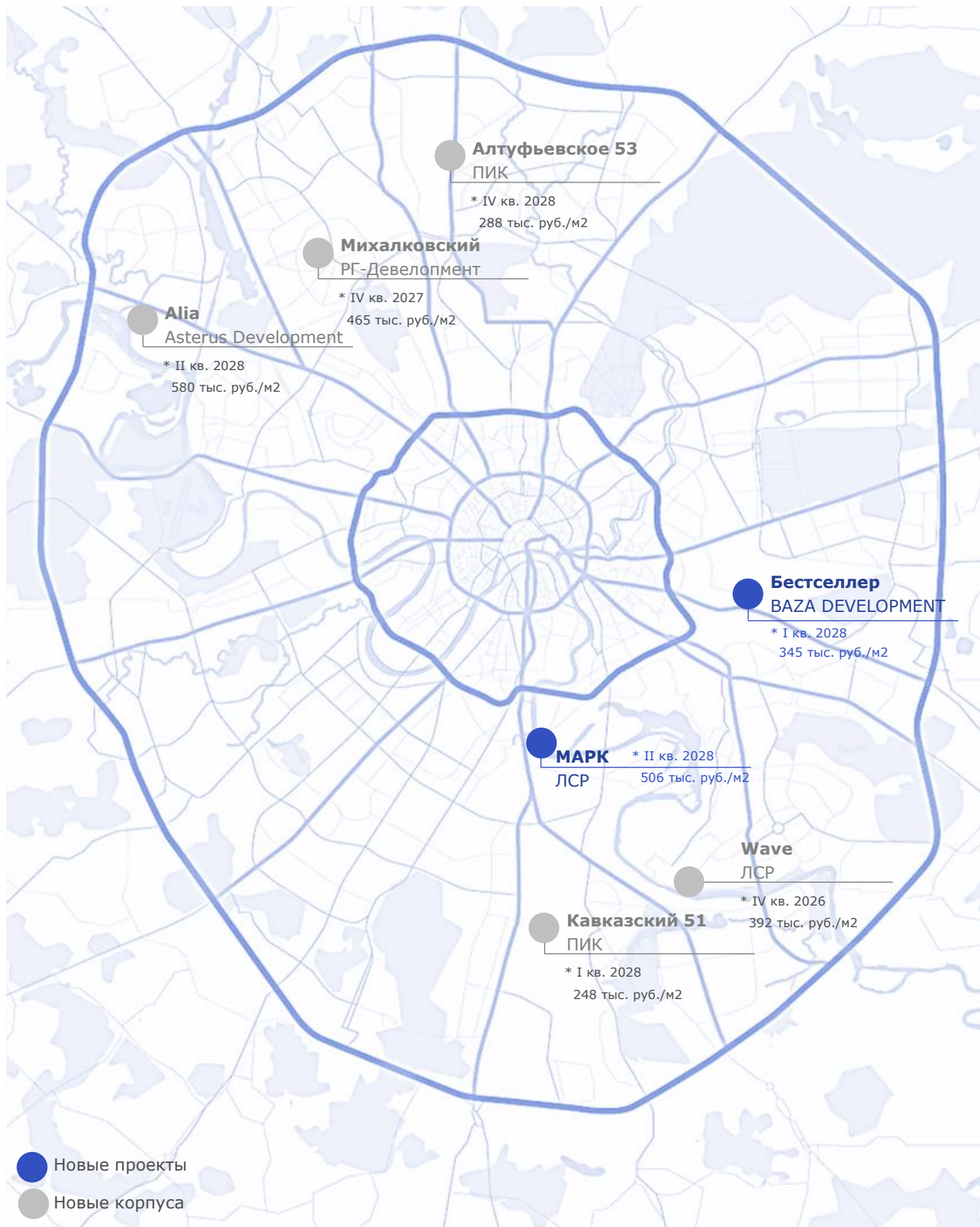
Динамика объема спроса и предложения, комфорт-класс



Источник: Nikoliers

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

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	Алтуфьевское 53	Квартиры	корпус 1.1	IV кв. 2028
2	Baza Development	Бестселлер	Квартиры	корпус 1 корпус 2	I кв. 2028
3	ЛСР	Wave	Квартиры	этап 2 корпус 3 этап 2 корпус 4	IV кв. 2026
4	ПИК	Кавказский 51	Квартиры	корпус 3.4	I кв. 2028
5	ЛСР	Марк	Квартиры	корпус 1 корпус 2 корпус 3	II кв. 2028
6	Asterus Development	Alia	Квартиры	корпус 6 (City-3 13B)	II кв. 2028
7	РГ-Девелопмент	Михалковский	Квартиры	корпус 2 корпус 7	IV кв. 2027

Предложение

51% Доля однокомнатных квартир в предложении комфорт-класса (увеличение за квартал на 14 п.п. с 37% до 51%)

Структура предложения, комфорт-класс



3 округа с высокой долей лотов в предложении: CAO (16%) ЮАО (16%), ЮЗАО (14%)
91% – доля квартир в структуре предложения, без изменений за квартал

Структура предложения квартир по бюджетам и площадям, млн. руб.

млн руб.	< 10	10-14	14-18	18-22	22-26	26-30	> 30
< 30	9,5%	7,3%	2,3%	0,3%			
30-40	2,9%	12,5%	7,8%	2,8%	0,6%	0,1%	
40-50	0,3%	2,1%	4,6%	5,5%	1,3%	0,5%	0,2%
50-60		0,7%	5,2%	4,8%	4,4%	1,2%	0,5%
60-70		0,1%	1,3%	3,0%	2,9%	2,1%	1,4%
70-80			0,3%	0,8%	1,7%	1,6%	1,6%
80-90			0,1%	0,4%	0,8%	0,7%	1,7%
90-100					0,1%	0,1%	0,5%
> 100						0,1%	1,2%

37% Ядро предложения формируют малометражные квартиры (до 30 кв. м) с бюджетом покупки до 14 млн руб., а также квартиры площадью до 40 кв. м и бюджетом до 18 млн руб.

Цены

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс



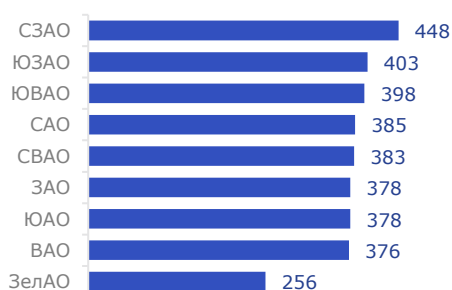
Изменение средневзвешенной цены
кв. м ЗА КВАРТАЛ, комфорт-класс

-0,2%

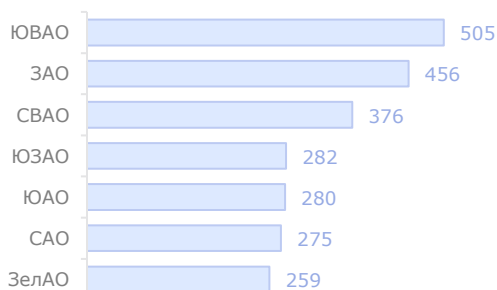
Изменение средневзвешенной цены
кв. м ЗА ГОД, комфорт-класс

+6,2%

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



квартиры



апартаменты

- 24% лотов в экспозиции застройщики предлагают со скидкой
- 5,4% - средний уровень скидки комфорт-класса (364 тыс. руб. за кв. м против 384 тыс. руб. за кв. м)
- 17,7 млн руб. - средний бюджет предложения комфорт-класса
- Четверть квартир в экспозиции дороже 22 млн руб.
- Более чем в половине округов (в 5 из 9) цены экспозиции за квартал снизились, максимальное снижение 7% в ЗАО и ЮЗАО за счет корректировки цен проектов, уже находящихся в продаже

Спрос

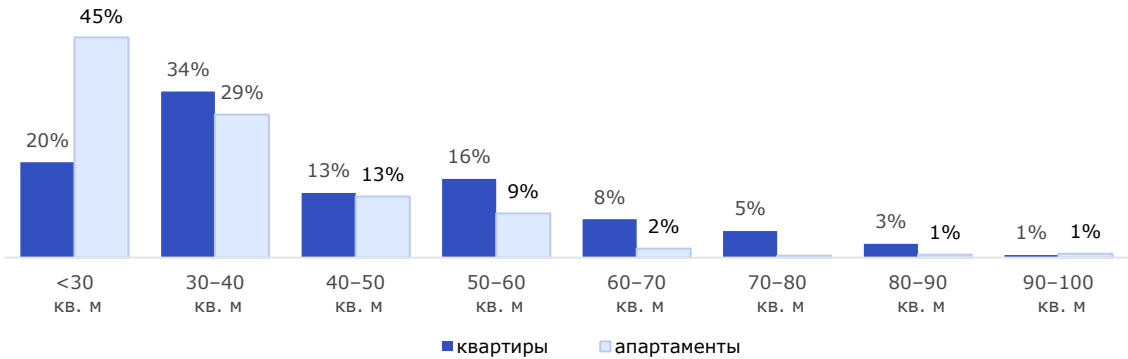
95% Доля квартир в структуре спроса, +2 п.п. за квартал

Структура спроса, комфорт-класс



31% Доля 2-комнатных квартир в структуре спроса, +5 п.п. за квартал

Структура спроса по площади, комфорт-класс



59%

ипотека

41%

рассрочка / 100% оплата

- За квартал доля покупки жилья комфорт-класса с использованием заемных средств увеличилась на 4 п.п. (с 55% до 59%)
- 10 п.п. – превышение спроса на 2-комнатные лоты над их долей в объеме предложения (21%)
- Рост доли продаж 2-комнатных квартир обусловлен увеличением спроса на семейную ипотеку

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 мультizonальное 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	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный камень. Профиль окон: ПВХ и/или алюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный и/или натуральный камень. Профиль окон: алюминиевые, дерево-алюминиевые	Отштукатуренный 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 экологических 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

Источник: Nikoliers

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

Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в
налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства
большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании
на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов.
ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[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 Никandroва
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

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной
недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@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

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока
поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@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

Марта Вышенкова

Старший аналитик рынка
жилой недвижимости

Marta.Vyshenkova@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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru