

IV квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

55%

Доля сделок с ипотекой в комфорт-классе
(сокращение за квартал на 14 п.п.)

Объем предложения
1,13 млн кв. м



-1,7% к IV кварталу
2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
385 тыс. руб./кв. м



+7,8% к IV кварталу
2023 г.

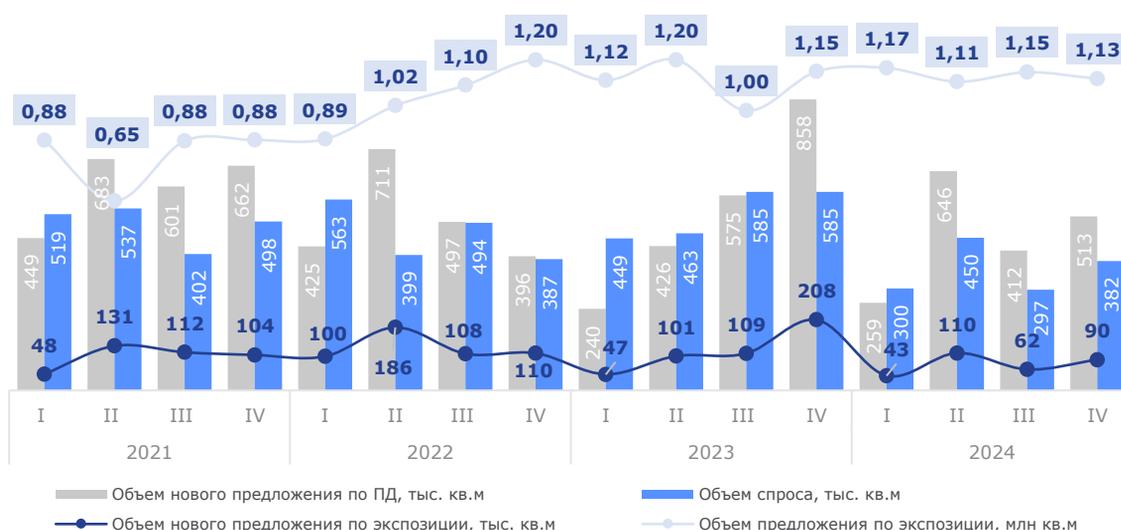
Объем спроса
382 тыс. кв. м



-35% к IV кварталу
2023 г.

- Цены на недвижимость комфорт-класса возобновили рост после существенного снижения в III квартале 2024 г.
- Объем экспозиции сохранился на среднегодовом уровне последних 2,5 лет
- За квартал стартовали продажи 5 новых проектов, за год – 16
- Год к году спрос снизился до 382 тыс. кв. м

Динамика объема спроса и предложения, комфорт-класс



Новое предложение. Комфорт-класс



Классификация проектов произведена согласно действующей классификации Nikoliers

Источник: Nikoliers

Новое предложение. Комфорт-класс

| № | Застройщик | Название проекта | Тип | Корпус | Заявленный срок сдачи |
|----|--------------------|--------------------|----------|--|-----------------------|
| 1 | ПИК | 2-й Иртышский | Квартиры | корпус 1.4 корпус 1.5 корпус 1.6 корпус 1.7 | IV кв. 2027 |
| 2 | Основа | UNO.Соколиная гора | Квартиры | корпус А | II кв. 2027 |
| 3 | 3S Group | Voice Towers | Квартиры | корпус 1 корпус 2 | IV кв. 2027 |
| 4 | Галс-Девелопмент | Адмирал | Квартиры | корпус 1 | IV кв. 2027 |
| 5 | Страна Девелопмент | Страна.Заречная | Квартиры | корпус 1 | I кв. 2028 |
| 6 | ПИК | Москворечье | Квартиры | корпус 1.1 корпус 1.3 | IV кв. 2027 |
| 7 | ПИК | Мичуринский парк | Квартиры | корпус 4.2 корпус 4.3 | I кв. 2028 |
| 8 | Группа Родина | Родина Переделкино | Квартиры | корпус 1 | IV кв. 2027 |
| 9 | ПИК | Матвеевский парк | Квартиры | корпус 4.4 корпус 4.5 корпус 4.6 | II кв. 2028 |
| 10 | MR Group | Cityzen | Квартиры | корпус 2 корпус 3 | III кв. 2027 |

Предложение

91%

Доля квартир в структуре предложения (увеличение за квартал на 2 п.п.).
Только 1 из 11 лотов в продаже — апартаменты

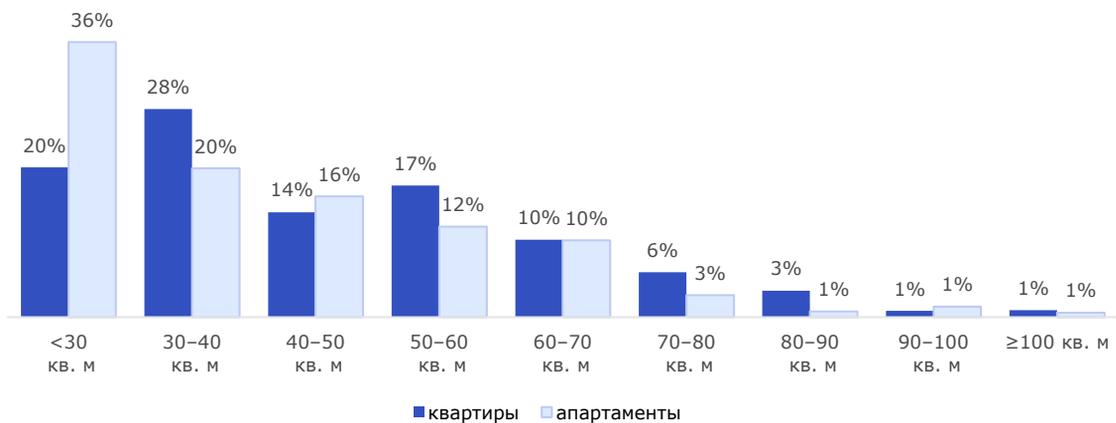
Структура предложения, комфорт-класс



В CAO наибольший объем представлен в проекте INJOY от Ingrad (36 тыс. кв. м.).

В ЮВАО больше всего жилья предлагается в ЖК «Люблинский парк» от «ПИК» (23,3 тыс. кв. м.)

Структура предложения по площади, комфорт-класс



38%

Доля однокомнатных квартир в предложении комфорт-класса (снижение за квартал на 19,6 п.п.)

Цены

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс



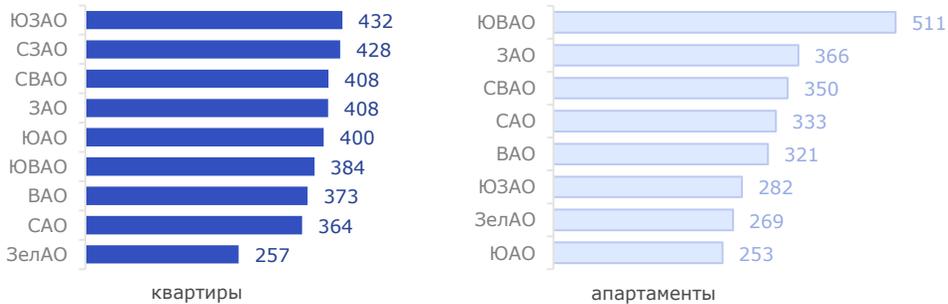
Увеличение средневзвешенной цены кв. м ЗА КВАРТАЛ, комфорт-класс

+2,2%

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

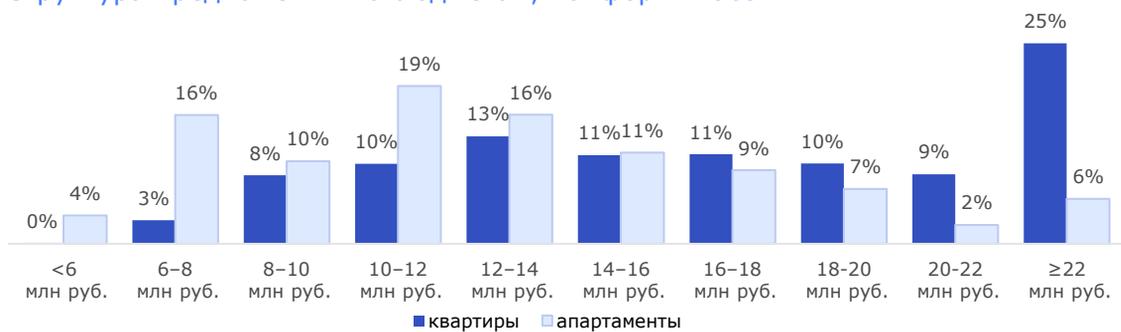
+7,8%

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



Средневзвешенная цена предложения в течение года росла сдержанными темпами (ниже годовой инфляции 9,52%). К концу 2024 г. цена на квартиры вернулась к уровню III квартала 2023 г., еще не достигнув пиковых значений II кв. 2024 г. (395 тыс. руб. за кв. м.)

Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс



Спрос

93%

Доля квартир в структуре спроса (+1 п.п. за квартал)
Только 1 из 14 покупаемых лотов – апартаменты

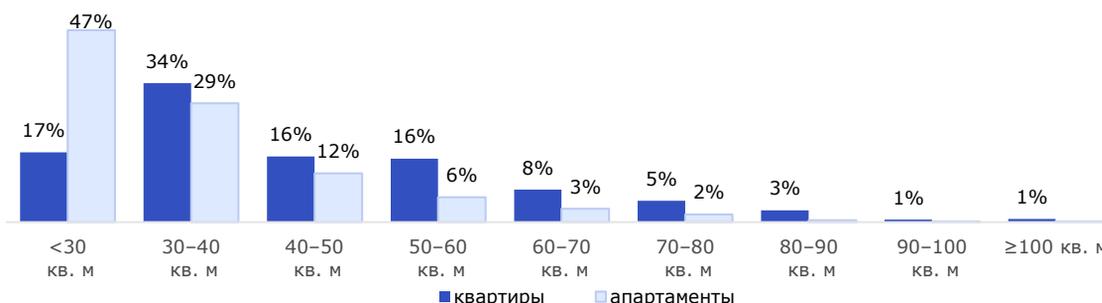
Структура спроса, комфорт-класс



64%

Доля студий и 1-комнатных квартир в спросе (+4 п.п. за квартал), опережая долю аналогичных лотов в предложении (58%)

Структура спроса по площади, комфорт-класс



55%

ипотека

45%

рассрочка / 100% оплата

- За квартал доли покупки жилья комфорт-класса с использованием заемных средств снизилась на 14 п.п. и на 11 п.п. за год
- Суммарное количество сделок в комфорт-классе за год сократилось на треть (до 33,2 тыс. с 48,2 тыс. шт.)

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 2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья
в Москве

[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](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



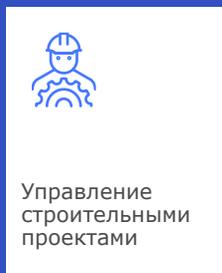
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



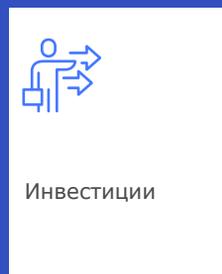
Управление
строительными
проектами



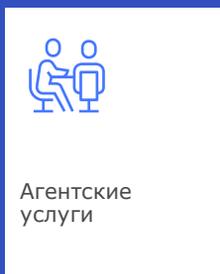
Стратегический
консалтинг



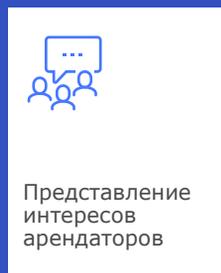
Оценка
недвижимости
и бизнеса



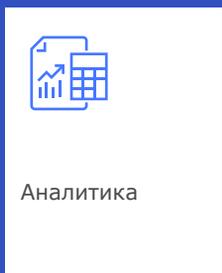
Инвестиции



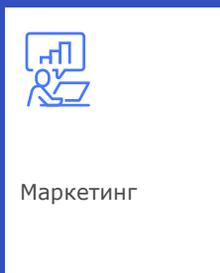
Агентские
услуги



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 Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshhev@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 рынка капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@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

Ольга Рянкель

Руководитель направления
исследований жилой
недвижимости, Санкт-Петербург
Olga.Ryankel@nikoliers.ru

Марта Вышенкова

Старший аналитик рынка
жилой недвижимости
Marta.Vyshenkova@nikoliers.ru

Эльвина Гареева

Аналитик рынка
жилой недвижимости
Elvina.Gareeva@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