



Nikoliers

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения бизнес-класса составил 1 070 тыс. кв. м, что на 39% больше, чем в I квартале 2022 г., и на 29% выше объема II квартала 2021 г. В бизнес-классе зафиксировано наибольшее увеличение объема предложения за квартал, в первую очередь за счет увеличения нового предложения, во вторую очередь за счет снижения объема зарегистрированных сделок в 2,3 раза.
- Объем предложения, впервые выведенный на рынок, увеличился — во II квартале 2022 г. объем нового предложения составил 149 тыс. кв. м, что почти в 3 раза выше, чем в предыдущем квартале, но все еще на 17% меньше показателя за аналогичный период прошлого года.
- Средневзвешенная цена во II квартале 2022 г. составила 441 тыс. кв. м, что на 5% больше показателя I квартала 2022 г. и на 25% больше, чем год назад.
- Объем спроса во II квартале 2022 г. составил 161 тыс. кв. м, что на 57% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 67% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Доля сделок, совершенных по ипотеке, за квартал практически не изменилась и составила 45%.

Объем предложения
1 070 тыс. кв. м



+39% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
441 тыс. руб./кв. м



+5% к I кварталу
2022 года

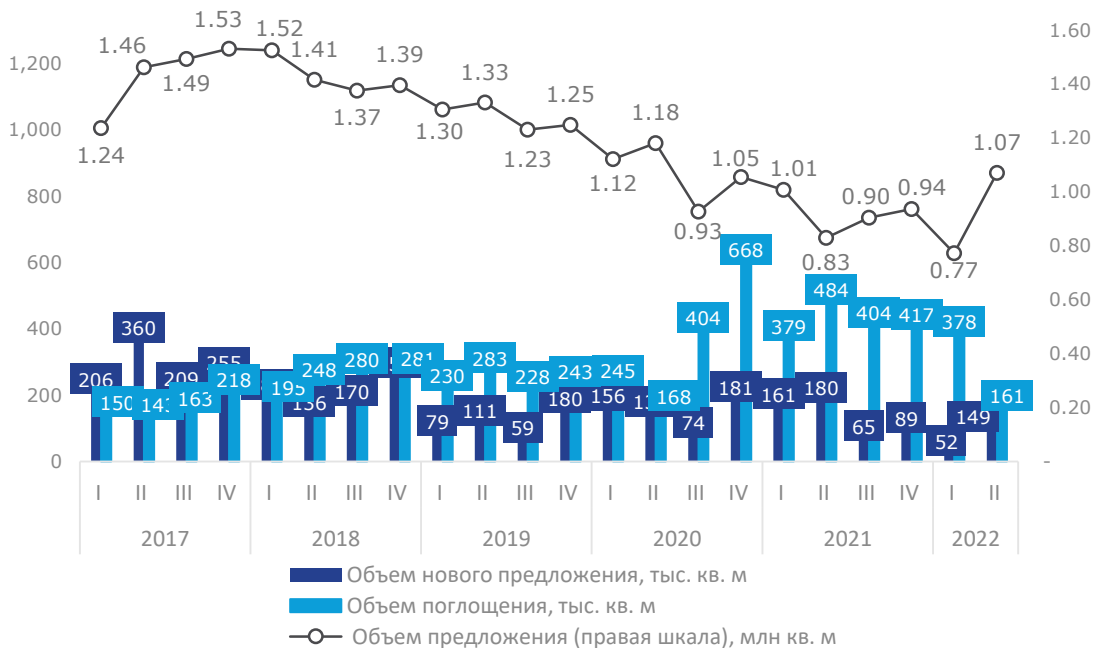
Объем спроса
161 тыс. кв. м



-57% к I кварталу
2022 года

График 1
Динамика объема предложения и спроса, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2022 г.



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

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ВАО	квартиры	Преображенская площадь	корпус 1,2	ГК Регионы	III кв. 2024	408
ЗАО	квартиры	River Park Towers Кутузовский	корпус 1, 2, 5	АЕОН Девелопмент	III кв. 2026	1 209
САО	квартиры	Фестиваль Парк-2	корпус 24.2	Центр-Инвест	I кв. 2025	330
САО	квартиры	SYMPHONY 34	корпус А (Graphyte)	MR Group	II кв. 2025	575
СВАО	квартиры	PRIDE	корпус 1	ГК Пионер	IV кв. 2024	77
СЗАО	квартиры	Level Причальный	корпус «Север»	Level Group	IV кв. 2024	436
СЗАО	квартиры	Primavera	корпус 13.1, 13.4, 13.5	ИФД Капиталь	III кв. 2024	306
СЗАО	квартиры	Остров	кварт. 5 корп. 6, 7; кварт. 6 корп. 4	Донстрой	I кв. 2025	426
СЗАО	квартиры	Sydney City	корпус 5.1, 5.2	ГК ФСК	III кв. 2025	680
ЮАО	квартиры	Nagatino i-Land	очередь 3, корп. 2	Группа Эталон	III кв. 2025	406
ЮАО	квартиры	Shagal	корпус 12	Группа Эталон	II кв. 2024	81
ЮАО	квартиры	Rotterdam	корпус 1.1, 1.2	ГК ФСК	I кв. 2025	204
ЮАО	квартиры	WOW	корпус 1	ГК Страна Девелопмент	IV кв. 2023	668
ЮАО	квартиры	1-й Нагатинский	корпус 1-3	Prime Life Development	III кв. 2025	903
ЮАО	квартиры	Parkside	корпус 4	Группа ЛСР	III кв. 2025	387
ЮВАО	квартиры	Символ	корпус 20, 28-30	Донстрой	III кв. 2025	2 114
ЮВАО	квартиры	Champine	корпус 1-3	UDevelopment	III кв. 2024	244

Предложение

Во II квартале 2022 г. общий объем предложения составил 1 069 тыс. кв. м, что на 39% больше, чем в предыдущем квартале. В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 88%, за квартал доля выросла на 5 п. п. Структура предложения по округам за квартал практически не изменилась — наибольший объем предложения представлен в ЗАО и ЮАО: 20% и 19% соответственно.

На апартаменты приходится 12% от общего объема предложения в бизнес-классе. Наибольшая доля апартаментов представлена в формате студий — 32%, за квартал их доля снизилась на 5 п. п. Наибольшая доля апартаментов представлена площадью до 40 кв. м — 41% (за квартал их доля снизилась на 7 п. п.).

В формате квартир наибольший объем экспозиции представлен однокомнатными лотами — 36%, за квартал их доля не изменилась. Распределение долей квартир в структуре по площади за квартал практически не изменилось.

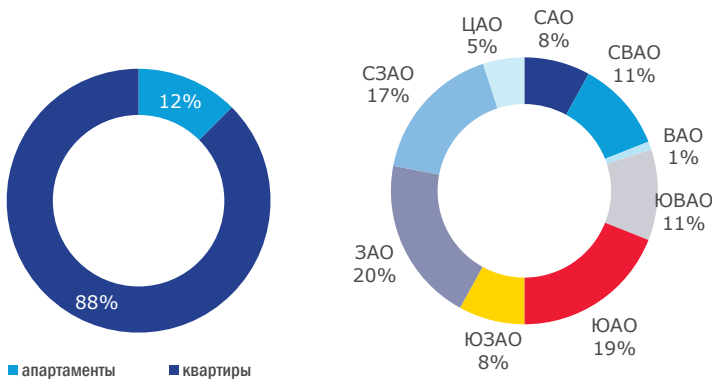


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

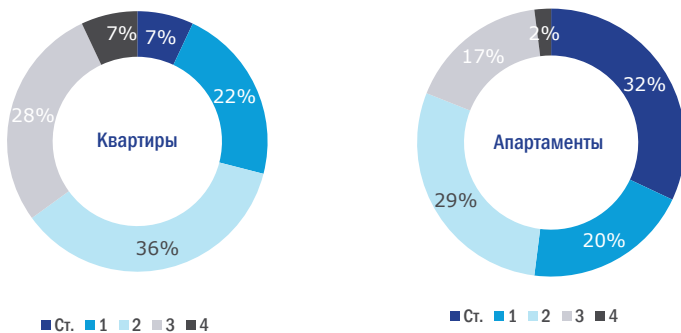
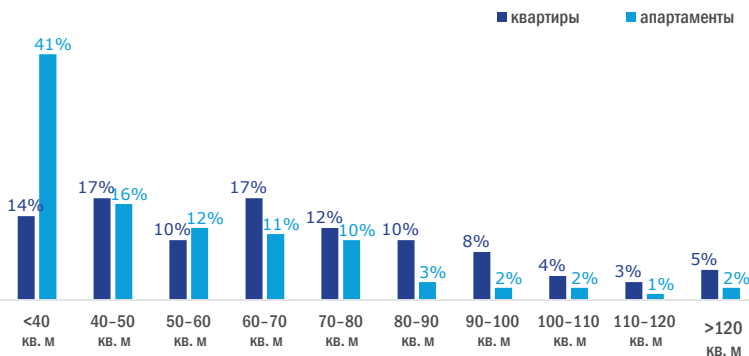


График 3
Структура предложения по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

График 4
Структура предложения по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Динамика средневзвешенной цены в бизнес-классе продолжает демонстрировать рост и в квартирах, и в апартаментах. Во II квартале 2022 г. средневзвешенная цена составила 441 тыс. руб./кв. м, что на 5% больше, чем в предыдущем квартале, и на 25% выше, чем во II квартале 2021 г.

Наибольший объем предложения апартаментов представлен в бюджете до 10 млн руб. — 24%, что на 8 п. п. ниже, чем в прошлом квартале. Наибольшая доля квартир представлена бюджетами от 20 до 25 млн руб. и более 40 млн руб. При этом самым дорогим районом среди проектов с предложением покупки квартир является ЗАО (495 тыс. руб./кв. м), апартаментов — ЦАО с показателем 618 тыс. руб./кв. м.

График 5
Динамика средневзвешенной цены,
бизнес-класс

Источник: Nikoliers

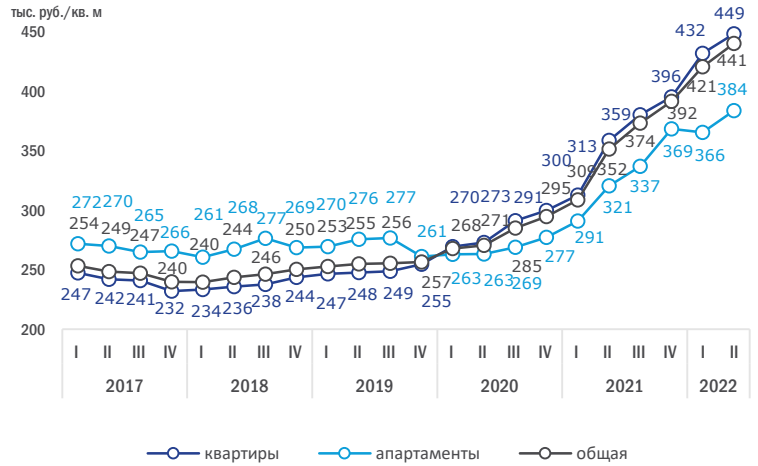


График 6
Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

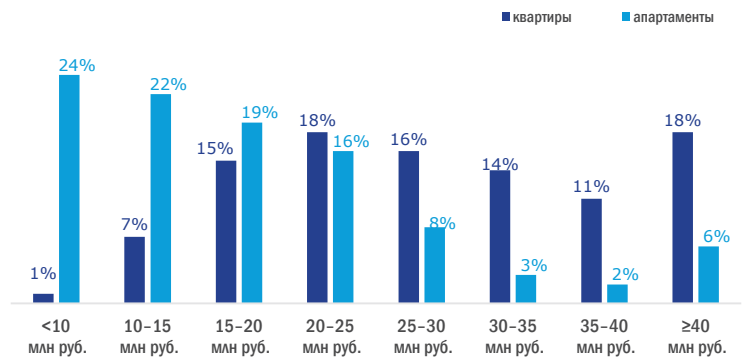
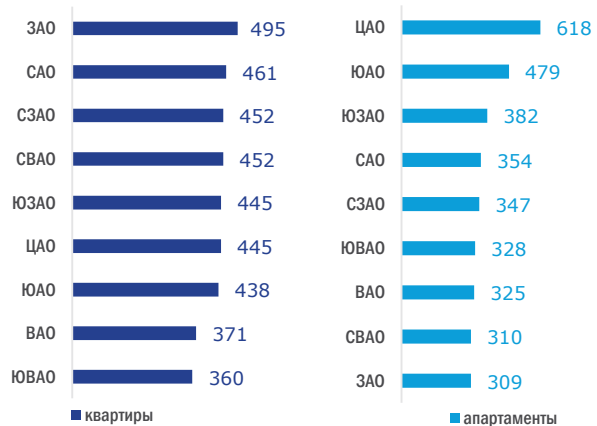


График 7
Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс,
тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

Во II квартале 2022 г. общий объем поглощения в бизнес-классе составил 161 тыс. кв. м, что на 57% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 67% меньше, чем год назад. Это исторический минимум за последние 5 лет. Меньший уровень спроса в данном сегменте был только во II квартале 2017 г. — тогда было зарегистрировано сделок на 143 тыс. кв. м.

Несмотря на значительное снижение объема спроса, в его структуре произошли не столь значительные изменения. Доля сделок с квартирами по-прежнему держится на уровне 89%. Наибольшее число сделок было зарегистрировано в проектах, расположенных в ЗАО — 21%, ЮАО — 21% и СЗАО — 19%.

В структуре сделок по количеству комнат в квартирах лидером является двухкомнатный формат — 34%, а в апартаментах лидируют планировочные решения в формате студий — 38%. Доля ипотеки за квартал практически не изменилась.

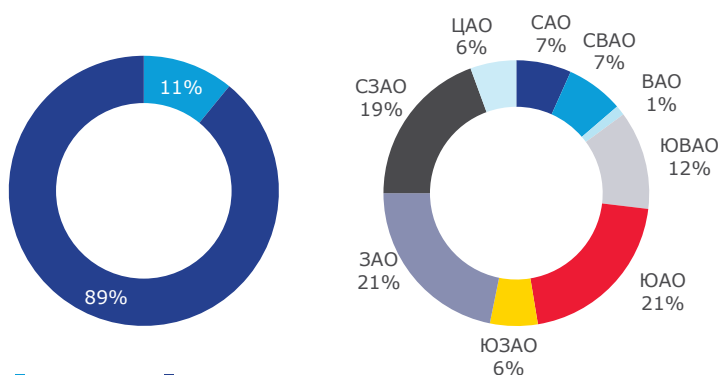


График 8

Структура спроса по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



График 9

Структура спроса по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

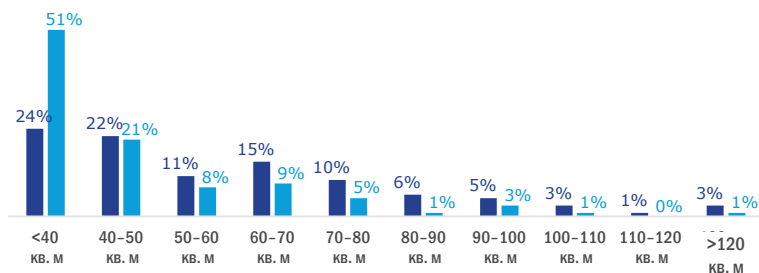


График 10

Структура спроса по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

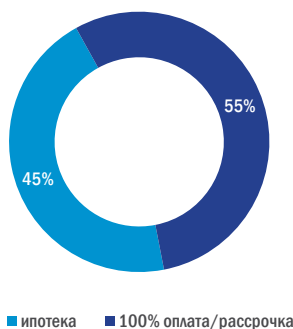


График 11

Структура спроса по типу оплаты, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев

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.

