

III квартал 2023 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

В III квартале 2023 г. в сегменте комфорт-класса в продажу был выставлен 1 млн кв. м квартир и апартаментов. По сравнению с предыдущим кварталом объем экспозиции снизился на 13%, по сравнению с III кварталом прошлого года – на 4%. Снижение объема предложения обусловлено ростом спроса в III квартале на фоне повышения ключевой ставки и ипотечных ставок, в связи с чем покупатели активнее выходили на сделки, стараясь заключить ДДУ на прежних условиях.

По данным проектных деклараций в III квартале 2023 г. застройщики вывели на рынок 575 тыс. кв. м жилья. По сравнению со II кварталом данный индикатор увеличился на 35%, по сравнению с аналогичным периодом прошлого года – на 16%. Из общего объема нового предложения доля нового предложения в экспозиции составила в III квартале 109 тыс. кв. м, что на 8% больше, чем во II квартале.

Средневзвешенная цена квадратного метра по итогам III квартала составила 383 тыс. рублей, что на 10% выше, чем во II квартале, и на 32%, чем год назад. Рост цены в течение квартала обусловлен активизацией спроса и ростом себестоимости строительства.

По итогам III квартала объем поглощения в комфорт-классе составил 585 тыс. кв. м, что сопоставимо с объемом нового предложения, вышедшего на рынок за тот же период.

Если во II квартале с привлечением ипотечных средств в комфорт-классе было заключено 8,5 тыс. ДДУ, то в III квартале – 10,8 тыс. ДДУ. При этом усиление мер ЦБ РФ по борьбе с околонулевыми ставками привело к сокращению за год доли сделок по ипотеке с 85% до 80%.

Объем предложения
1009 тыс. кв. м



-4% к III кварталу
2022 г.

Средневзвешенная цена
383 тыс. руб./кв. м



+32% к III кварталу
2022 г.

Объем спроса
585 тыс. кв. м



+18% к III кварталу
2022 г.

График 1
Динамика объема предложения и спроса, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение в III квартале 2023 г. Комфорт-класс

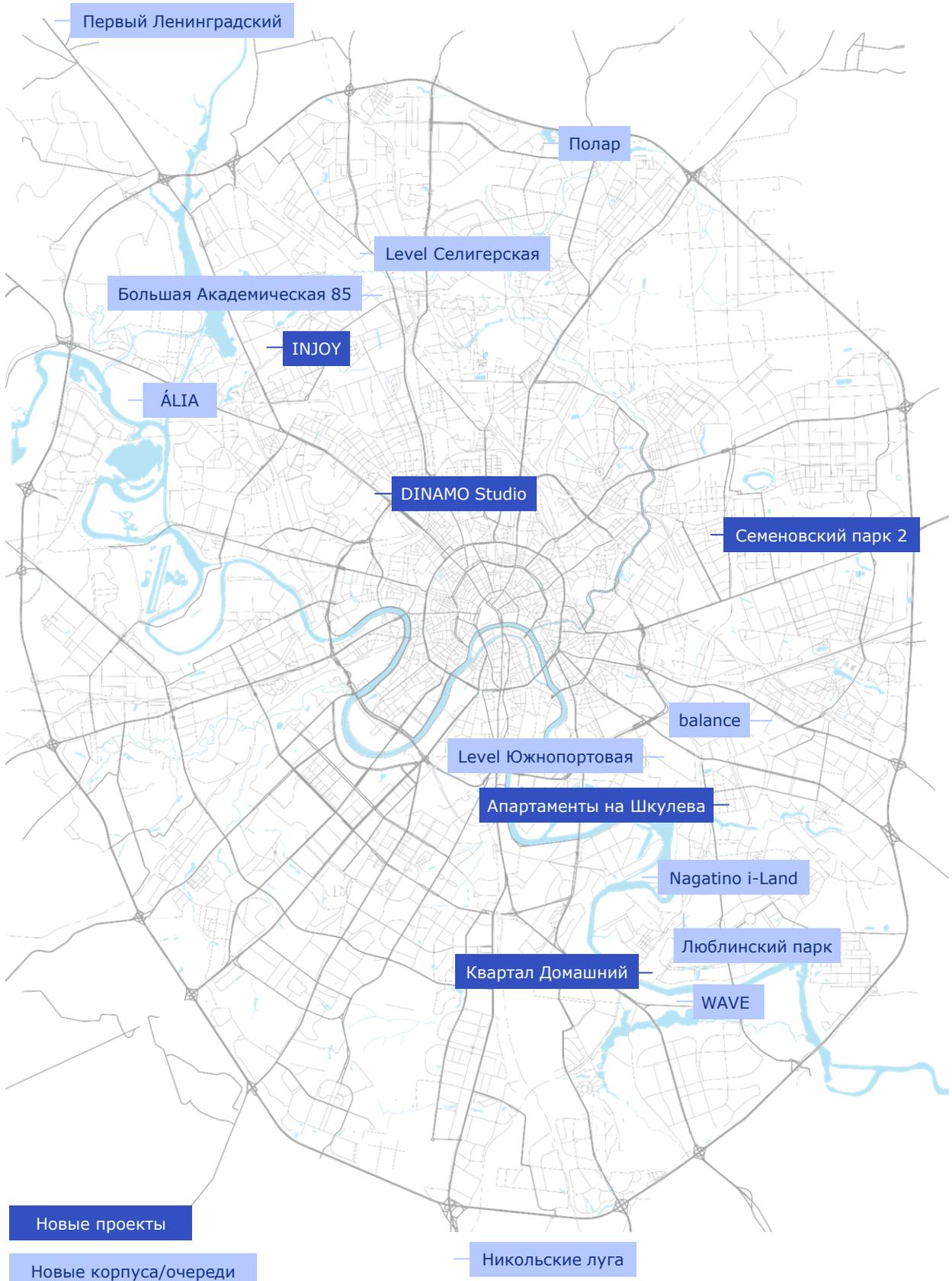


Таблица 1
 Новое предложение в III квартале 2023 г., комфорт-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в корпусе, шт.
САО	Квартиры/апартаменты	«Большая Академическая 85»	Корпуса 3.1 – 3.6	ПИК	IV кв. 2025	1677
САО	Апартаменты	DINAMO Studio	Корпус 1	СК «Динамо Студио Апартаментс»	III кв. 2023	44
САО	Квартиры	INJOY	Корпус 1	Ingrad	I кв. 2027	1506
САО	Квартиры	Level Селигерская	Корпус 3	Level Group	IV кв. 2026	446
САО	Квартиры	«Первый Ленинградский»	Корпус 6	ФСК	II кв. 2024	507
СВАО	Квартиры	«Полар»	Корпуса 1.4 – 1.6	ПИК	II кв. 2027	1682
ВАО	Квартиры	«Семеновский парк 2»	Корпус 1	РГ Девелопмент	III кв. 2025	714
ЮВАО	Апартаменты	«Апартаменты на Шулева»	Корпус 1	Invest-S	III кв. 2023	130
ЮВАО	Квартиры	balance	Очередь 2, корпус 2	«Главстрой»	II кв. 2026	571
ЮВАО	Квартиры	«Квартал Домашний»	Корпус 1	«Самолет»	IV кв. 2025	488
ЮВАО	Квартиры	Level Южнопортовая	Корпуса 2, 3	Level Group	III кв. 2027	1316
ЮВАО	Квартиры	«Люблинский парк»	Корпус 12	ПИК	IV кв. 2025	1131
ЮАО	Квартиры	WAVE	Корпус 3	ЛСР	II кв. 2026	525
ЮАО	Квартиры	Nagatino i-Land	Очередь 3, корпус 1	«Эталон»	II кв. 2026	363
ЮЗАО	Квартиры	«Никольские луга»	Корпуса 3.1, 3.2	ПИК	III кв. 2025	632
СЗАО	Квартиры	ÁLIA	Квартал 10F, корпус 3	Asterus Development	IV кв. 2025	244

Предложение

В III квартале 2023 года на долю квартир в структуре предложения приходилось 92% рынка и еще 8% предложения формировали апартаменты. Наибольший объем предложения был сосредоточен в ЮВАО — 17% предложения, на втором месте среди округов Москвы — СВАО с долей в 15%. На третьем месте сразу три округа: САО, ЮАО и ЗАО и на каждый из данных округов приходится по 14% предложения. Старты новых проектов в данных округах в июле-сентябре 2023 г. были зафиксированы в ЮВАО (жилой комплекс «Квартал Домашний» от ГК «Самолет») и в САО (комплекс апартаментов Dinamo Studio Apartments от СК «Динамо Студио Апартаментс» и жилой комплекс INJOY от ГК INGRAD).

37% предложения в сегменте квартир сформировано однокомнатными квартирами, 31% приходится на двухкомнатные квартиры, 20% рынка занимают студии. В сегменте апартаментов на студии приходится более половины всего объема предложения (51%), доли однокомнатных и двухкомнатных апартаментов составляют 22% и 23% соответственно, 4% в сегменте апартаментов — это трехкомнатные лоты.

Наиболее распространенный метраж в сегменте квартир – площади от 30 до 40 кв. м, их доля составляет 29%. Площадь 45% предложения апартаментов не превышает 30 кв. м.

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

Источник: Nikoliers

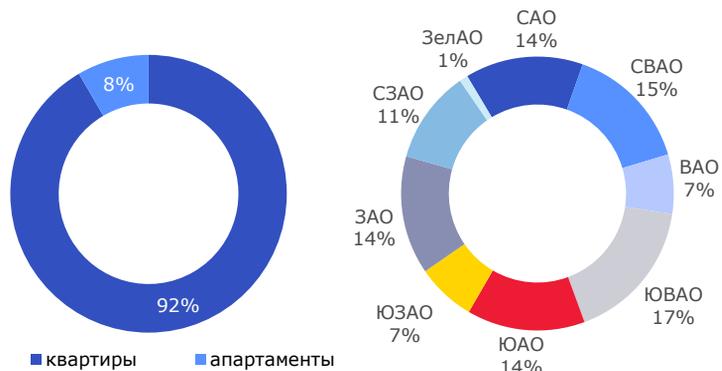


График 3
Структура предложения по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

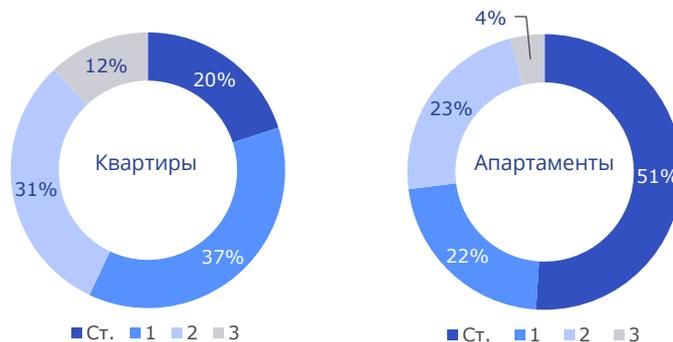
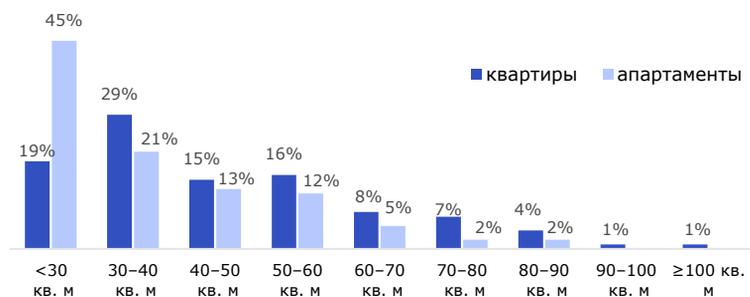


График 4
Структура предложения по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Цены

В течение III квартала и сегмент квартир, и сегмент апартamentов, показали положительную ценовую динамику: средневзвешенная цена квадратного метра квартир составила 392 тыс. рублей (+10%), средневзвешенная цена апартamentов — 281 тыс. рублей (+1%). Общая средневзвешенная цена квадратного метра увеличилась на 10% за квартал (с 349 тыс. рублей/кв. м до 383 тыс. рублей/кв. м) и на 32% за год (с 289 тыс. рублей/кв. м до 383 тыс. рублей/кв. м).

В сегменте квартир 24% предложения приходится на бюджеты свыше 22 млн руб. В сегменте апартamentов, за счет высокой доли минимальных площадей которые начинаются от 10,3 кв. м, наибольший объем предложения сосредоточен в диапазоне бюджетов до 6 млн руб. (23%). Минимальный бюджет на покупку апартamentов представлен в проекте апартamentов New Form Аминьевское — 3,8 млн рублей.

Среди округов Москвы в сегменте квартир максимальная средневзвешенная цена квадратного метра зафиксирована в ЗАО, в сегменте апартamentов — в ЦАО. Максимальные бюджеты свыше 60 млн рублей представлены в проектах «Иноватор» (ЗАО), «Дом на Зорге» (САО) и ALIA (СЗАО).

График 5
Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



График 6
Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

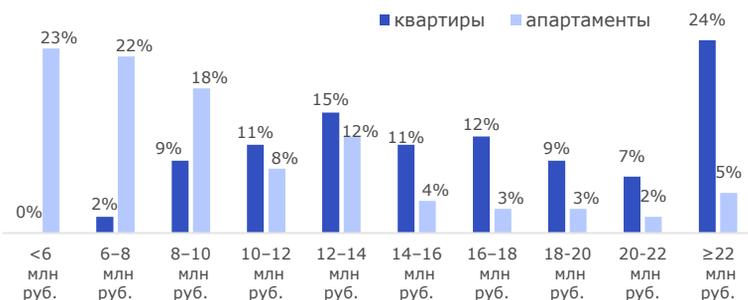
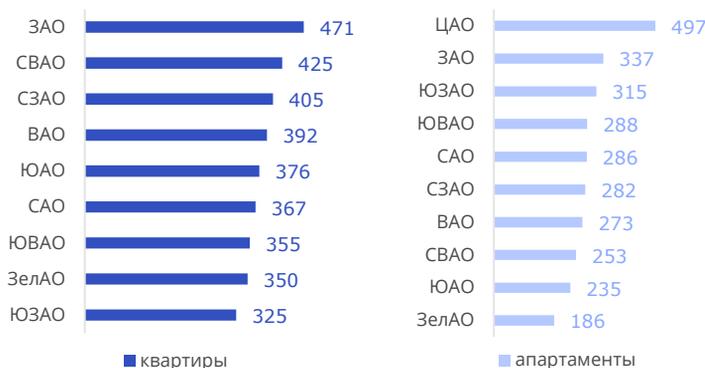


График 7
Средневзвешенная цена по округам, комфорт-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

В III квартале 2023 г. 96% сделок было заключено в сегменте квартир и 4% — в сегменте апартментов. Аналогичные пропорции были зафиксированы и кварталом ранее. При этом в структуре предложения доля квартир составляет 92%. Среди административных округов Москвы наибольшим спросом в III квартале пользовались проекты ЮВАО (20%), ЗАО и САО (по 18% на каждый из округов).

Максимальный спрос в III квартале пришелся на однокомнатные квартиры (37% сделок) и апартменты-студии (73% ДДУ). По сравнению со II кварталом востребованность апартментов минимальных площадей увеличилась с 58% на 25 п.п. Данный формат предложения был востребован за счет минимальных общих бюджетов покупки. На фоне роста ключевой ставки и активизации инвестиционного спроса лоты именно этой категории были наиболее востребованы. При этом в структуре предложения на апартменты-студии в III квартале приходилась доля в 51%. Активизация спроса привела к вымыванию минимальных по площади апартментов.

Структура спроса по площадям подтверждает вышеприведенные цифры: 33% в структуре спроса на квартиры составляют площади от 30 до 40 кв. м, 63% спроса на апартменты сформировано минимальными площадями до 30 кв. м.

С привлечением банковских средств в III квартале было заключено 80% договоров долевого участия. Кварталом ранее доля сделок по ипотеке составляла 77%.

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

Источник: Nikoliers

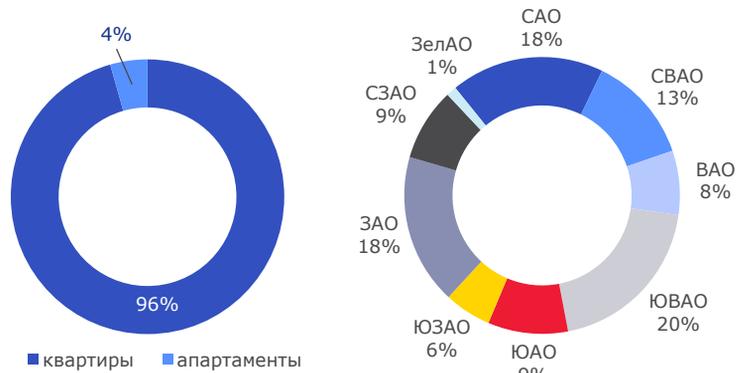


График 9
Структура спроса по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

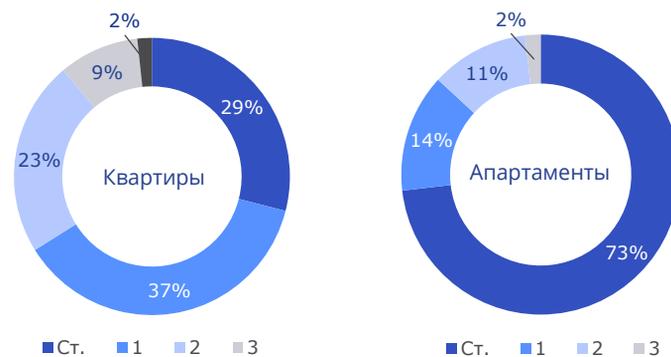


График 10
Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

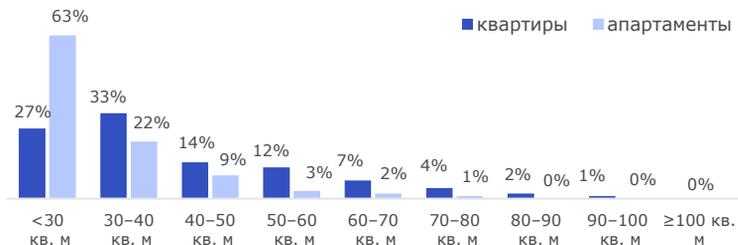


График 11
Структура спроса по типу оплаты, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев

Региональный директор
Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис

Заместитель директора
Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Исследования

Наталья Борискина

Старший аналитик рынка жилой
недвижимости
Natalya.Boriskina@nikoliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Copyright © 2023 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