

I полугодие 2024 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

CARRÉ
BLANC



Ключевые индикаторы

19% Рост средневзвешенной цены за год

На конец II квартала 2024 г. на рынке элитных новостроек в продаже находилось 128 тыс. кв. м квартир и апартаментов, или 777 лотов. За год увеличение объема экспозиции составило 19%, за квартал — 7%.

Средневзвешенная цена квадратного метра в элитном сегменте за квартал практически не изменилась, а за год выросла на 19%.

За квартал было реализовано 11,1 тыс. кв. м (или 81 лотов) элитных новостроек, что практически не отразилось на квартальной динамике.

В текущем квартале в продажу вышел один проект с апартаментами элитного класса — Golden Mile от «Идиль Иншаат Тиджарет Аноним Ширкети».

Ни одной сделки с использованием заемных средств в течение II квартала 2024 г. не зарегистрировано.

Высокий интерес со стороны покупателей в совокупности с минимальной зависимостью от ипотечных программ на новостройки элитного сегмента подталкивают девелоперов расширять свои ассортиментные портфели проектами высокобюджетного класса.

Объем предложения
128 тыс. кв. м



+19% ко II кварталу 2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
2 188 тыс. руб./кв. м



+19% ко II кварталу 2023 г.

Объем спроса
11,1 тыс. кв. м

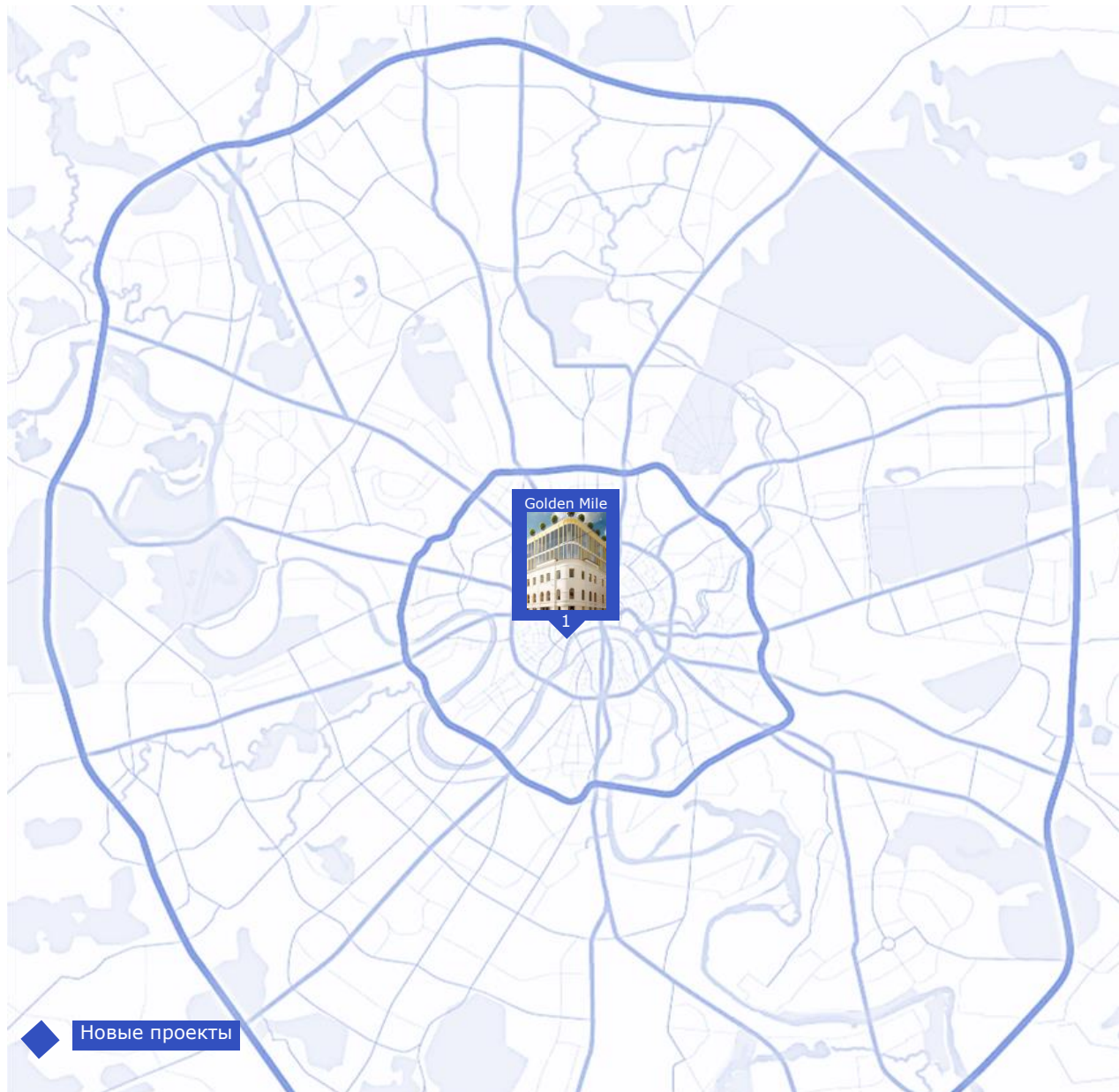


+21% ко II кварталу 2023 г.

Динамика объема спроса и предложения, элит-класс



Новое предложение. Элит-класс



№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Идиль Иншаат Тиджарет Аноним Ширкети	Golden Mile	Апартаменты	корпус 1	II кв. 2026

Предложение

72%

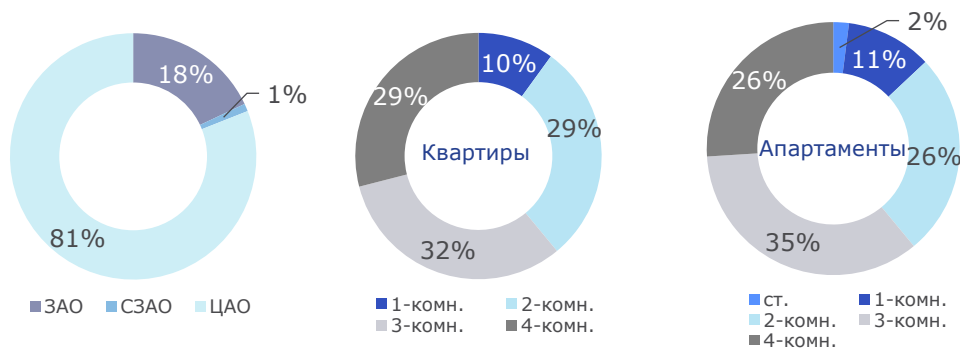
Доля квартир в структуре предложения
(уменьшение за квартал на 3 п.п.).
4 из 5 лотов — квартиры

Предложение недвижимости элитного сегмента распределилось только в трех округах Москвы в силу особенностей данного сегмента. В ЦАО по-прежнему сосредоточена большая доля высокобюджетных проектов (81%). В центральном округе в продаже находится 33 проекта площадью 104 тыс. кв. м. Наибольшая доля предложения сконцентрирована в ЖК «Лаврушинский» от девелопера Sminex (более 18 тыс. кв. м) и в Le Dome от «ЛСР» (более 11 тыс. кв. м). В ЗАО наибольшая доля экспозиции сосредоточена в ЖК «Вишневый сад» от AB Development (14 тыс. кв. м).

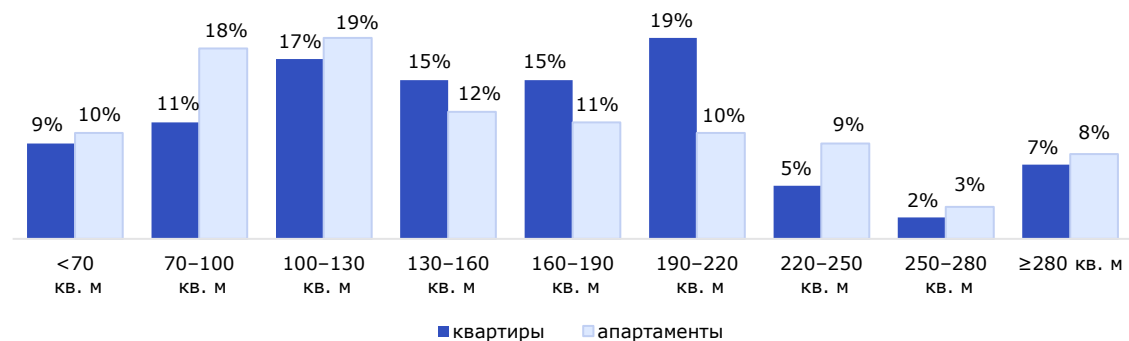
Жилье большей площади преобладает в структуре экспозиции элитной недвижимости. На долю широкоформатных квартир и апартаментов приходится более половины (61%) всего предложения. Студии, наоборот, представлены только в экспозиции апартаментов, а в экспозиции квартир отсутствуют и представляют скорее лоты свободной планировки.

Максимальный объем квартир в предложении представлен площадями от 190 до 220 кв. м (19%). В большинстве проектов такие квартиры предлагаются без отделки. В структуре апартаментов преобладают площади формата от 70 до 100 кв. м (18% предложения) и от 100 до 130 кв. м (19%).

Структура предложения, элит-класс



Структура предложения по площади, элит-класс



Цены

Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА КВАРТАЛ, элит-класс

Без изменений

Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА ГОД, элит-класс

+17%

По состоянию на конец II квартала 2024 г. в сегменте элитной недвижимости средневзвешенная цена апартаментов выше, чем цена квартир, на 14%, в том числе за счет выхода на рынок качественных элитных проектов с апартаментами.

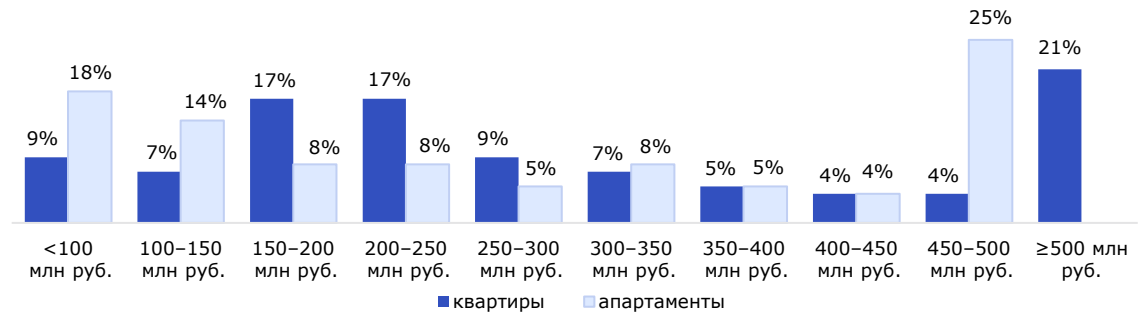
Проекты с наибольшей средневзвешенной ценой квартир и апартаментов традиционно представлены в центральном округе Москвы. При этом по квартирам разница с ценой ЗАО составляет 79%, а по апартаментам разрыв в цене превышает 2,5 раза.

Динамика средневзвешенной цены, элит-класс



Максимальный объем предложения квартир приходится на бюджеты свыше 500 млн руб. (21%), за квартал их доля в общей экспозиции выросла на 5 п.п. Экспозиция апартаментов также представлена высокими бюджетами — 450–500 млн руб. с долей 25% от общего предложения.

Структура предложения по бюджетам, элит-класс



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



Спрос

96%

Доля купленных квартир
(увеличение за квартал на 2 п.п.).
Только 1 из 10 купленных лотов — апартаменты

100% рассрочка / 100% оплата

В течение II квартала 2024 г. реализована 81 квартира и апартамент площадью более 11 тыс. кв. м.

Доля реализованных лотов в новостройках ЦАО снизилась на 3 п.п., с 57% до 54%. А недвижимость в ЗАО, наоборот, пользуется все большей популярностью. Лидером продаж в ЗАО является ЖК «Бадаевский» от Capital Group (24 реализованных лота за квартал).

Наиболее востребованы у покупателей элитные квартиры крупного формата комнатностью 4+, их доля в общем спросе увеличилась за квартал на 5 п.п. (с 57% до 62%). Клиенты также предпочитали апартаменты форматом более 4 комнат.

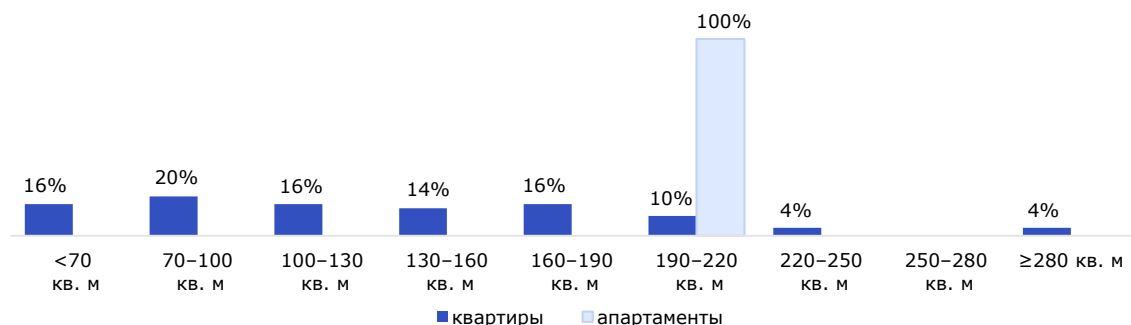
Предпочтения покупателей по площади спален распределились довольно равномерно между всеми диапазонами площадей до 190 кв. м. Апартаменты, купленные за квартал, представлены только диапазоном площадей от 190 до 220 кв. м.

Недвижимость элит-класса во II квартале приобреталась только со 100%-ной оплатой или с использованием отложенных платежей.

Структура спроса, элит-класс



Структура спроса по площади, элит-класс



Источник: Nikoliers

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



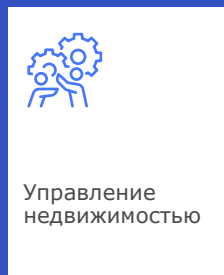
Жилая
недвижимость



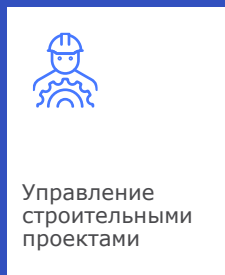
Гостиничная
недвижимость



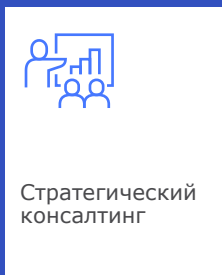
Земельные
участки



Управление
недвижимостью



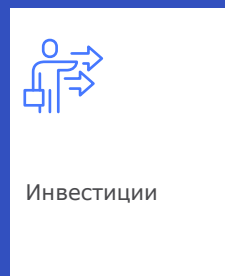
Управление
строительными
проектами



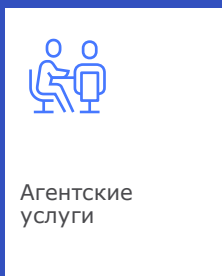
Стратегический
консалтинг



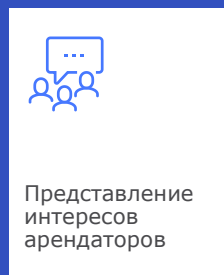
Оценка
недвижимости
и бизнеса



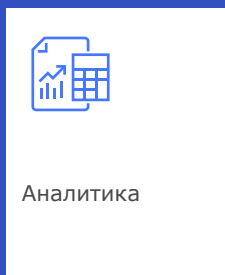
Инвестиции



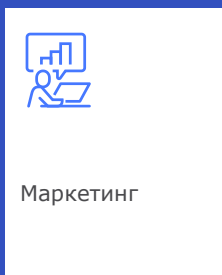
Агентские
услуги



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

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

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

Кирилл Голышев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости
и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

Денис Платов
Директор департамента рынков 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 Гольшев

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 © 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