

I квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

По итогам I квартала 2024 г. в сегменте комфорт-класса в продаже находилось 1,168 млн кв. м жилья. По сравнению с предыдущим кварталом объем экспозиции практически не изменился, а по сравнению с прошлым годом* увеличился на 4%.

Согласно данным проектных деклараций застройщики вывели на рынок в I квартале 2024 года 259 тыс. кв. м квартир и апартаментов в сегменте комфорт-класса, что на 70% меньше значения прошлого квартала. Снижение данного показателя обусловлено рекордным уровнем вывода на рынок новых проектов комфорт-класса в конце 2023 года (858 тыс. кв.м). По сравнению с аналогичным периодом прошлого года показатель увеличился на 8%. Доля нового предложения в экспозиции насчитывает 43 тыс. кв. м (меньше на 9% по сравнению с прошлым годом), и составляет 17% от общего объема выхода новых проектов.

Средневзвешенная цена квадратного метра комфорт-класса повысилась на 6% по отношению к прошлому году, а к прошлому кварталу изменилась незначительно (+1,4%). Снижение цены квадратного метра не прогнозируется в связи с высокими ставками по проектному финансированию и увеличению себестоимости строительства. В течение года цены на жилье будут расти в рамках инфляции.

В I квартале этого года объем спроса составил 300 тыс. кв. м. Данный показатель уменьшился в 2 раза по сравнению с прошлым кварталом и на 33% по сравнению с I кварталом 2023 года, что вызвано снижением покупательской способности населения и следствием ужесточения условий по выдаче льготной ипотеки.

Принятые меры по борьбе с околонулевыми ставками привели к сокращению за год доли сделок по ипотеке с 80% до 72%. А доля сделок с использованием отложенных платежей или 100% оплатой наоборот увеличилась на 8 п.п.

Объем предложения
1,168 млн кв. м



+4% к I кварталу
2023 г.

Средневзвешенная цена
362 тыс. руб./кв. м



+6% к I кварталу
2023 г.

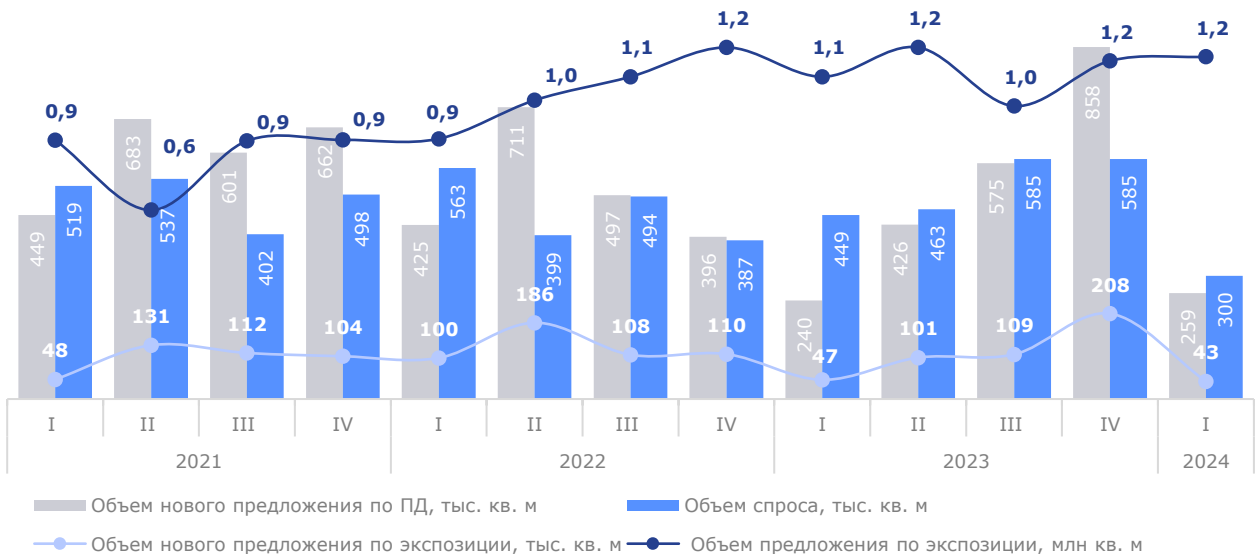
Объем спроса
300 тыс. кв. м



-33% к I кварталу
2023 г.

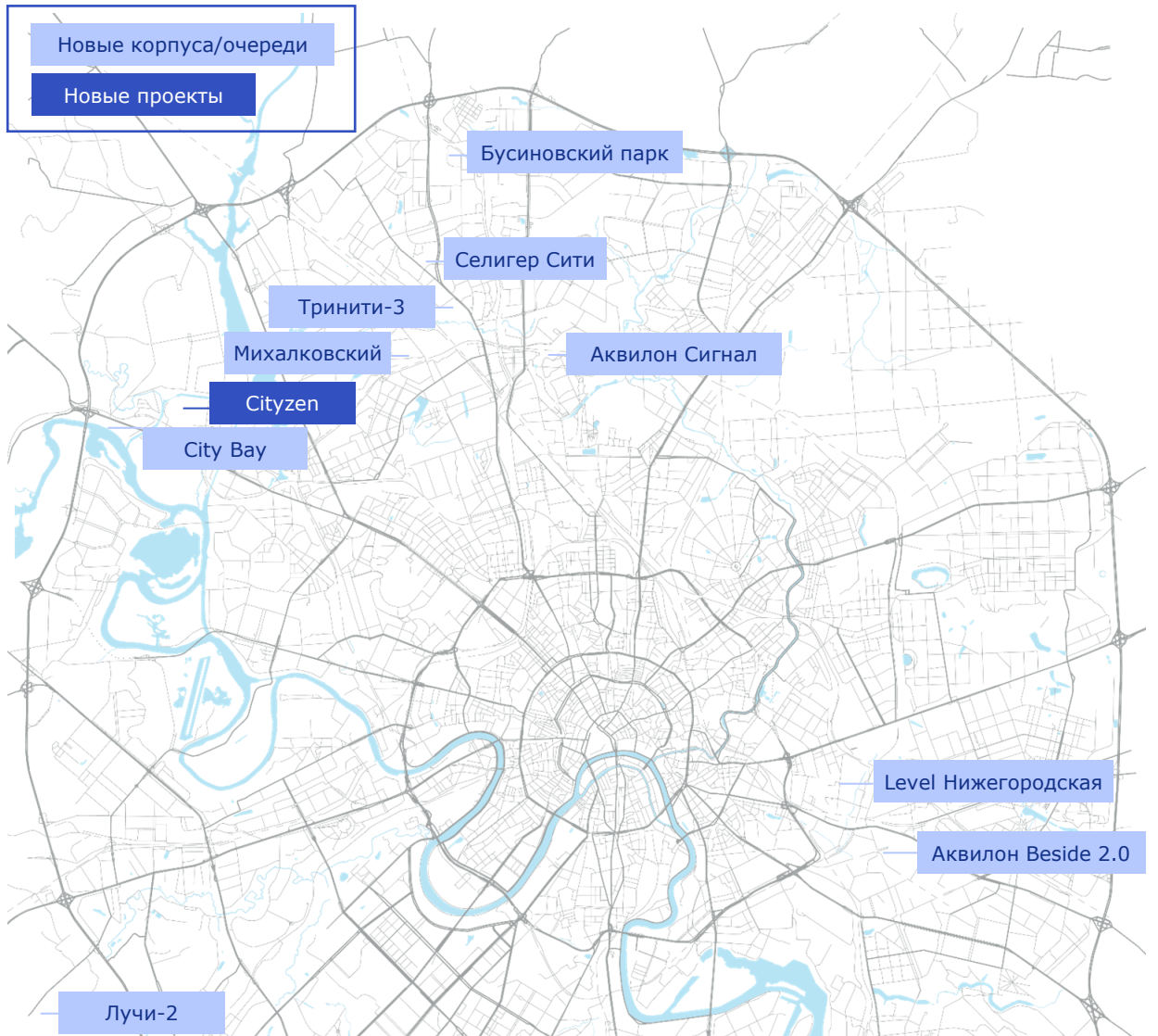
Динамика объема спроса и предложения, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



* Здесь и далее сравнение с I кварталом 2023 года

Новое предложение в I квартале 2024 г. Комфорт-класс



АО	Район	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в корпусе, шт.
СЗАО	Покровское-Стрешнево	Квартиры	Cityzen	корпус 6,7,8,9	MR Group	III кв. 2027	733
СЗАО	Покровское-Стрешнево	Квартиры	City Bay	корпус 3.4 (Норд 4)	MR Group	I кв. 2027	89
СЗАО	Отрадное	Апартаменты	Аквилон Сигнал	корпус 3,4	Аквилон	IV кв. 2026	749
ЮБАО	Нижегородский	Квартиры	Аквилон Beside 2.0	корпус 1	Аквилон	II кв. 2027	1106
ЮБАО	Нижегородский	Квартиры	Level Нижегородская	корпус 2,4	Level Group	IV кв. 2026	144
САО	Головинский	Квартиры	Михалковский	корпус 4,5	РГ-Девелопмент	I кв. 2026	433
САО	Западное Дегунино	Квартиры	Тринити-3	корпус 3	Гранель	III кв. 2027	583
САО	Западное Дегунино	Квартиры	Селигер Сити	корпус F	MR Group	III кв. 2026	155
САО	Ховрино	Квартиры	Бусиновский парк	корпус 1.3/корпус 22.1,22.2,22.3,22.4	ПИК	III кв. 2026/ IV кв. 2026	1713
ЗАО	Солнцево	Квартиры	Лучи-2	корпус 4	ЛСП	IV кв. 2025	544

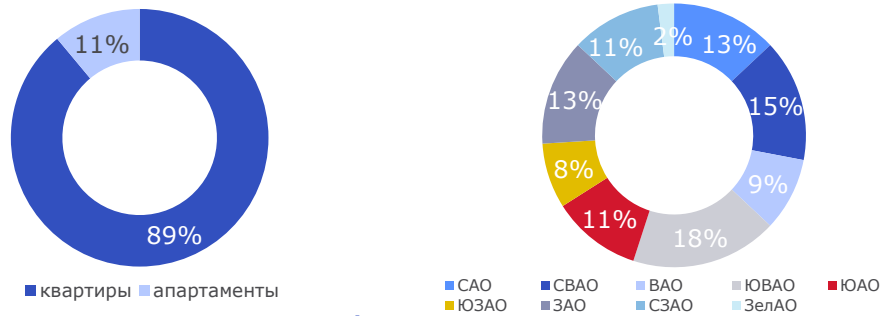
Предложение

Структура предложения по типу недвижимости в сегменте комфорт-класса демонстрирует уверенное преимущество квартир над апартаментами с долей 89%. За квартал изменений не зафиксировано, а за год этот показатель снизился на 3 п.п. (был 92%). Наибольшая доля экспозиции жилья комфорт-класса сосредоточена в ЮВАО с показателем 18%, хотя год назад лидером по предложению был ЗАО (17% в I квартале 2023). Наибольшая доля экспозиции ЮВАО сосредоточена в ЖК «Люблинский парк» от ПИК и ЖК «Станция Л» от Seven Suns Development (по 39 тыс. кв. м). Также в ЮВАО зафиксирован старт продаж новых корпусов «Level Нижегородская» от Level Group.

Однокомнатные и двухкомнатные и квартиры составляют наибольшие доли в экспозиции с показателями 33% и 37% соответственно. В сегменте апартаментов на студии приходится более половины всего объема предложения (51%). Наиболее распространенный метраж в сегменте квартир – площади от 30 до 40 кв. м, их доля составляет 28%. Почти половина предложения апартаментов (48%) представлена лотами площадью до 30 кв. м.

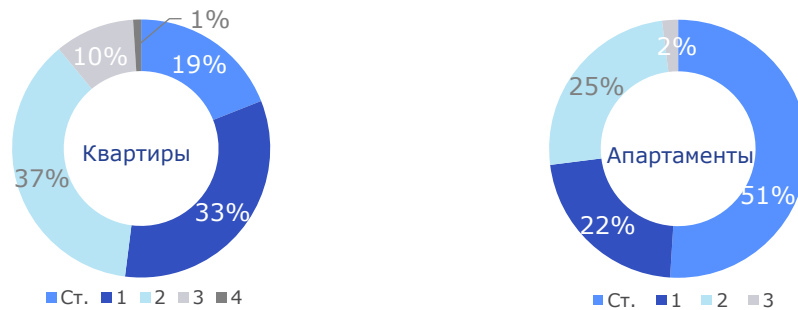
Структура предложения по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



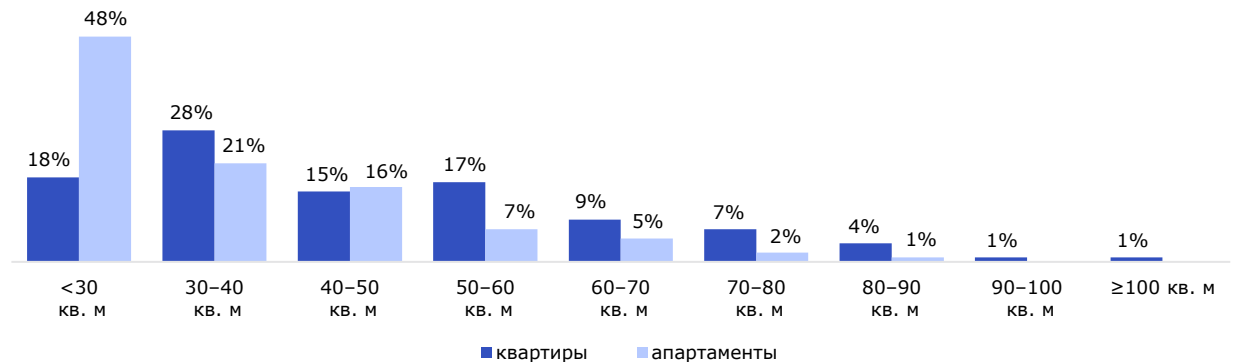
Структура предложения по комнатности, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Структура предложения по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Умеренная положительная ценовая динамика наблюдается в сегменте комфорт-класса в I квартале 2024 года. Средневзвешенная цена квадратного метра квартир за год увеличилась на 7%, за квартал - на 1,5%. По апартаментам годовое увеличение цены аналогично квартирам, а рост за квартал более значительный - 3,5%. Общая средневзвешенная цена квадратного метра за квартал увеличилась незначительно и составляет 362 тыс. руб./кв. м.

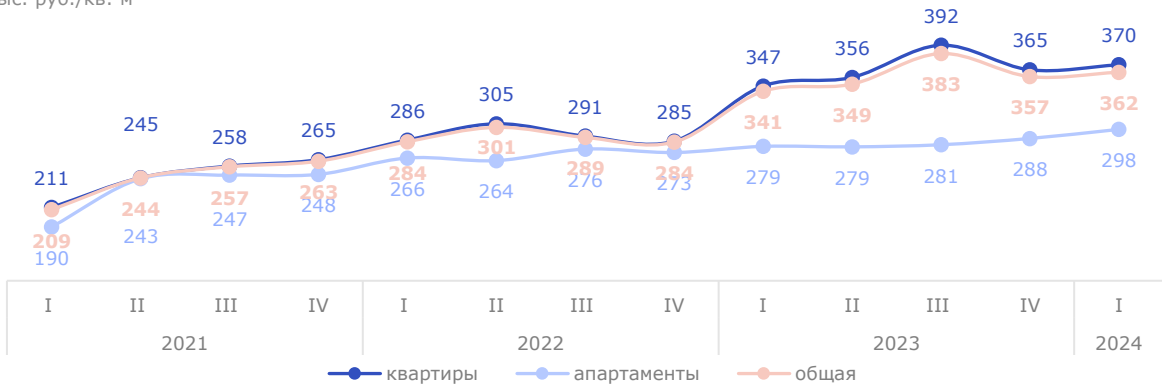
В структуре предложения по бюджетам квартир максимальный показатель 18% приходится на лоты свыше 22 млн руб., что демонстрирует тенденцию на уменьшение площади лота с увеличением бюджета покупки. В сегменте апартаментов, за счет высокой доли студий в экспозиции, наибольший объем предложения сосредоточен в диапазоне бюджетов до 6-8 млн руб. и 8-10 млн руб. (по 21% соответственно).

Самым дорогим округом в Москве по средневзвешенной цене квадратного метра квартир стал ЮЗАО, по апартаментам - ЗАО. Наибольший рост цены квартир за квартал на 6% также зафиксирован в ЮЗАО, по апартаментам - в ЮВАО (17%) за счет выхода в экспозицию нового объема ЖК «Highway» по более высоким ценам.

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

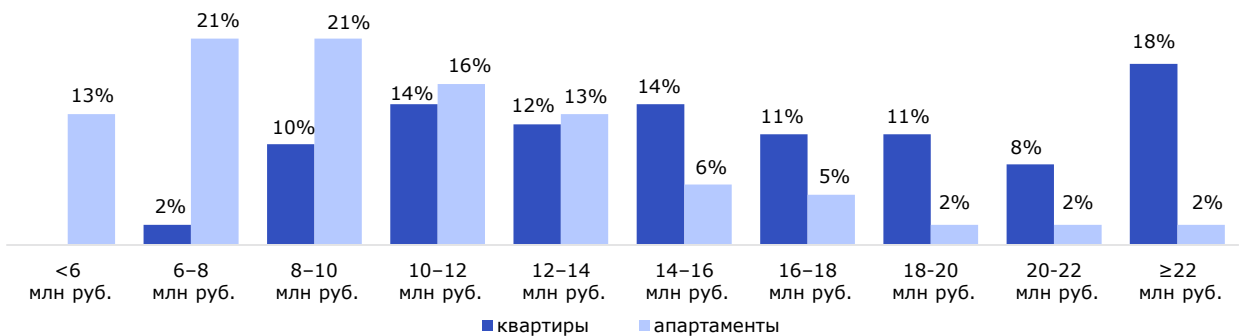
Источник: Nikoliers

тыс. руб./кв. м



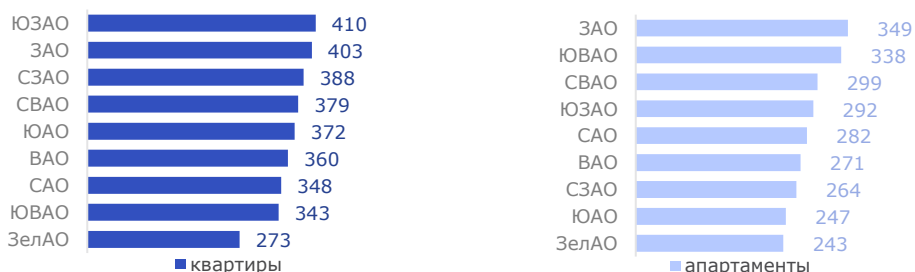
Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



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

Источник: Nikoliers



Спрос

Структура сделок по типу недвижимости в комфорт-классе за квартал и за год изменилась незначительно – наибольшим спросом по-прежнему пользуются квартиры. Самым высоким спросом у покупателей жилья, как и кварталом ранее, пользовались проекты CAO и ЮБАЮ (19% и 18% соответственно). Наибольшее число сделок в CAO за I квартал 2024 года было заключено по ЖК «Молжаниново» от девелопера Самолет, в ЮБАЮ – в ЖК «Люблинский парк» от ПИК и «Level Южнопортовая» от Level Group.

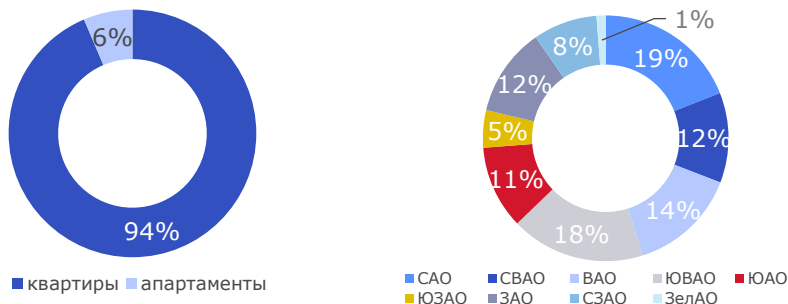
Однокомнатные квартиры пользовались наибольшим спросом (36% сделок). По апартаментам наибольшую востребованность у покупателей имели студии с показателем 58% от общего числа ДДУ. Оба показателя выше, чем доля аналогичных лотов в экспозиции. Небольшие лоты с минимальным бюджетом сделки стали определяющими факторами при выборе покупки квартир. А рост ключевой ставки повлиял на активизацию инвестиционного спроса при выборе апартаментов и привел к вымыванию минимальных по площади лотов в первую очередь.

Наибольшую долю (31%) в структуре спроса на квартиры составляют площади от 30 до 40 кв. м, 46% спроса на апартаменты сформировано минимальными площадями до 30 кв. м., что подтверждает вышеуказанные тенденции.

С привлечением заемных средств в I квартале 2024 года было заключено 72% договоров долевого участия, что ниже по отношению к прошлому кварталу на 8 п.п. в связи с ужесточением условий по выдаче льготной ипотеки.

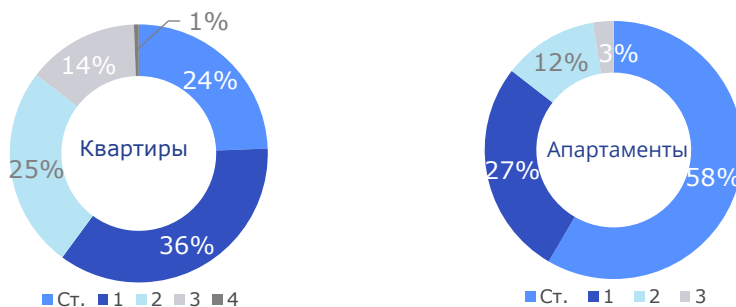
Структура спроса по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



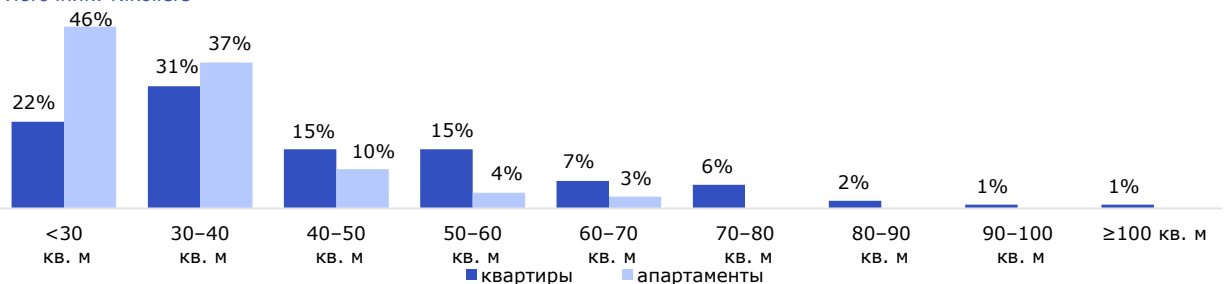
Структура спроса по комнатности, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



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

Директор по развитию бизнеса
Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, МСІМ

Руководитель блока
поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор
Tatiana.Divina@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