

I полугодие 2024 г.

Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

11%

Рост средневзвешенной цены предложения в бизнес-классе за год

На первичном рынке жилья бизнес-класса во II квартале 2024 г. в открытую продажу выставлено 1,17 млн кв. м недвижимости. По сравнению с прошлым кварталом объем экспозиции снизился на 3%, за год — на 13%, чему способствовало увеличение темпов вымывания жилья бизнес-класса.

По данным проектных деклараций, объем нового предложения в бизнес-классе во II квартале 2024 г. составляет 505 тыс. кв. м, что более чем в два раза превышает показатель предыдущего квартала и на 86% выше объемов II квартала прошлого года. В открытые продажи из общего объема по ПД выставлено лишь 17% (или 83,7 тыс. кв. м).

Объем зарегистрированных ДДУ во II квартале 2024 г. составил 441 тыс. кв. м, что на 28% превышает продажи прошлого квартала и на 26% больше II квартала 2023 г. При этом доля продаж однокомнатных квартир увеличилась за квартал на 8 п.п. (с 27% до 35%).

За квартал средневзвешенная цена квадратного метра предложения выросла на 3%, а за год — на 11%. Завершение льготной ипотеки увеличило спрос на проекты бизнес-класса, что, в свою очередь, и влияло на ускорение темпов роста цены квадратного метра.

Покупатели недвижимости бизнес-класса все чаще используют заемные средства (66% от всех сделок и плюс 8 п.п. за квартал).

Объем предложения
1,17 млн кв. м



-13% ко II кварталу
2023 г.

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



+11% ко II кварталу
2023 г.

Объем спроса
441 тыс. кв. м

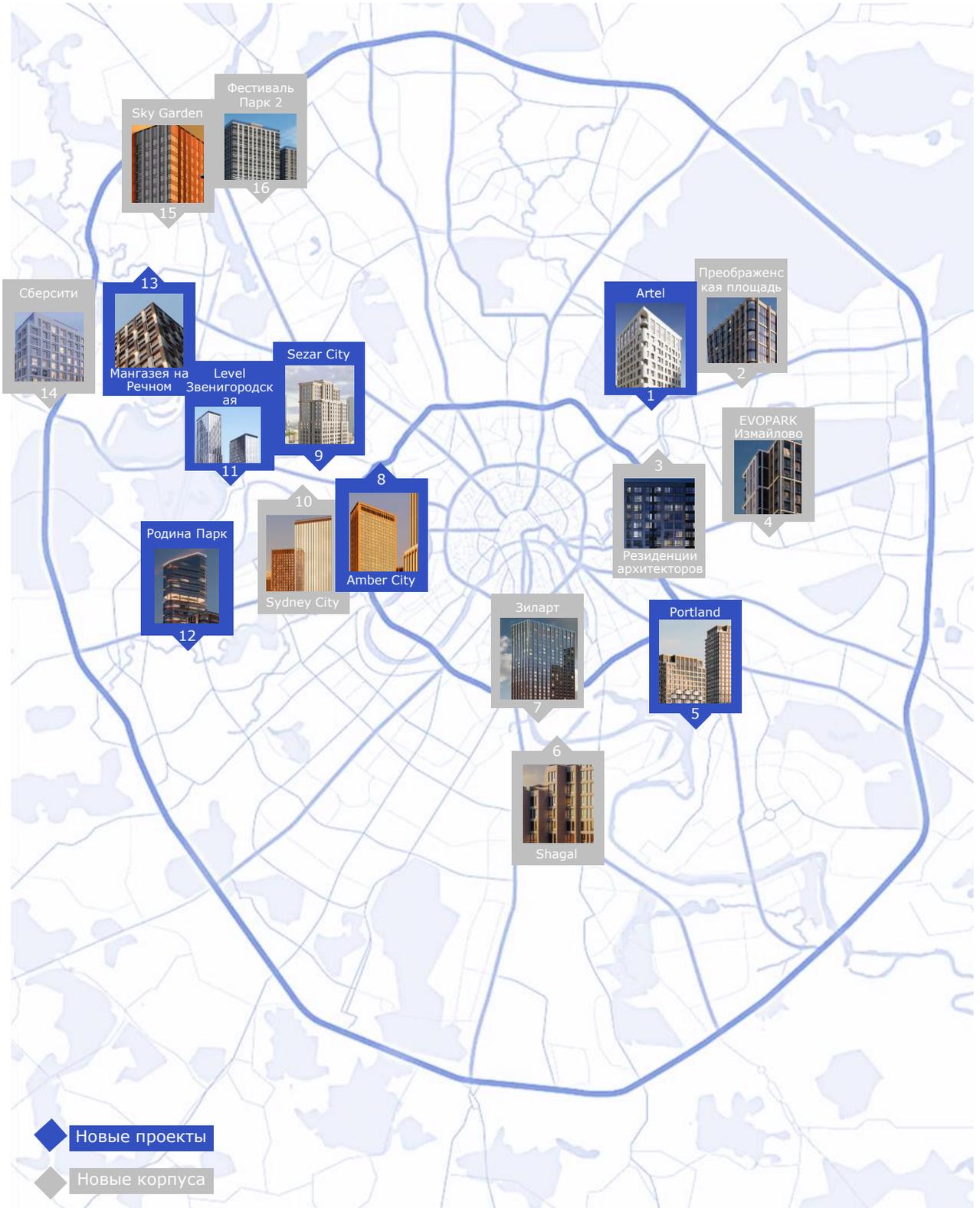


+26% ко II кварталу
2023 г.

Динамика объема спроса и предложения, бизнес-класс



Новое предложение. Бизнес-класс



Новое предложение. Бизнес-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Stenoy	Artel	Квартиры	корпус 1 корпус 2	III кв. 2026
2	ГК Регионы	Преображенская площадь	Квартиры	очередь 2 корпус 5	II кв. 2027
3	AFI Development	Резиденции архитекторов	Апартаменты	корпус 14	IV кв. 2023
4	Основа	EVOPARK Измайлово	Апартаменты	корпус 1	IV кв. 2025
5	ПИК (Forma)	Portland	Квартиры	корпус 3	IV кв. 2025
6	Эталон	Shagal	Квартиры	Очередь 3: корпус 4–9	IV кв. 2026
7	ЛСР	Зиларт	Квартиры	корпус 18.7 (Зиларт Гранд) корпус 21 (Спарк-1 / Спарк-2)	IV кв. 2027
8	ФСК	Amber City	Квартиры	корпус 4 корпус 5	IV кв. 2028 и позднее
9	Sezar Group	Sezar City	Квартиры	корпус 1.2 корпус 1.3	IV кв. 2027
10	ФСК	Sydney City	Квартиры	корпус 6.2 корпус 6.3	I кв. 2027
11	Level Group	Level Звенигородская	Квартиры	корпус 1 корпус 2	I кв. 2028
12	Родина	Родина Парк	Квартиры	корпус 1 корпус 2 корпус 3	IV кв. 2027
13	Мангазея Девелопмент	Мангазея на Речном	Квартиры	корпус 8.1 корпус 8.2	III кв. 2027
14	Сбербанк	Сберсити	Квартиры	корпус В17.1–В17.6	I кв. 2026
15	ФСК	Sky Garden	Квартиры	корпус 3	II кв. 2027
16	Центр Инвест	Фестиваль Парк 2	Квартиры	корпус 24.1 корпус 26 корпус 27.2	I кв. 2025

Предложение

86%

Доля квартир в структуре предложения
(без изменений за квартал)
Только 1 из 10 лотов в продаже — апартаменты

По итогам II квартала наибольшее число проектов в экспозиции бизнес-класса, как и кварталом ранее, представлено в ЮАО с показателем 22%, в том числе за счет вывода в продажу новых корпусов «Гранд» и «Спарк» (1 и 2) в ЖК «Зиларт» от «ЛСР».

83,7 тыс. кв. м жилья (или 17% от нового объема по ПД) приходится на долю нового предложения в экспозиции во II квартале 2024 г. За апрель — июнь 2024 г. в продажу в бизнес-классе вышли такие проекты, как «Родина Парк» от застройщика «Родина», «Амбер Сити» от «ФСК», Sezar City от Sezar Group, «Мангазея на Речном» от «Мангазея Девелопмент», Portland от Forma, Artel от Stenoy, «Level Звенигородская» от Level Group.

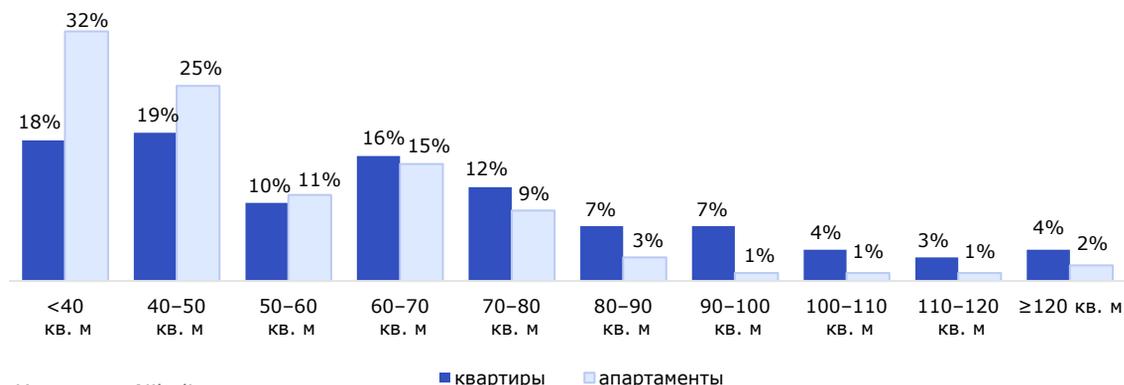
Двухкомнатные квартиры занимают наибольшую часть предложения — 39% от общего объема экспозиции, аналогично предыдущему кварталу. Двухкомнатные апартаменты бизнес-класса также имеют максимальную долю в 38%, при этом малогабаритные лоты (студии и 1кк) занимают 46% предложения, так как остаются высокопривлекательным инвестиционным инструментом.

Квартиры площадью до 50 кв. м формируют основной пул предложения (общая доля 37%), тем временем апартаменты (до 50 кв. м) в бизнес-классе составляют 57% от объема.

Структура предложения, бизнес-класс



Структура предложения по площади, бизнес-класс



Источник: Nikoliers

Цены

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

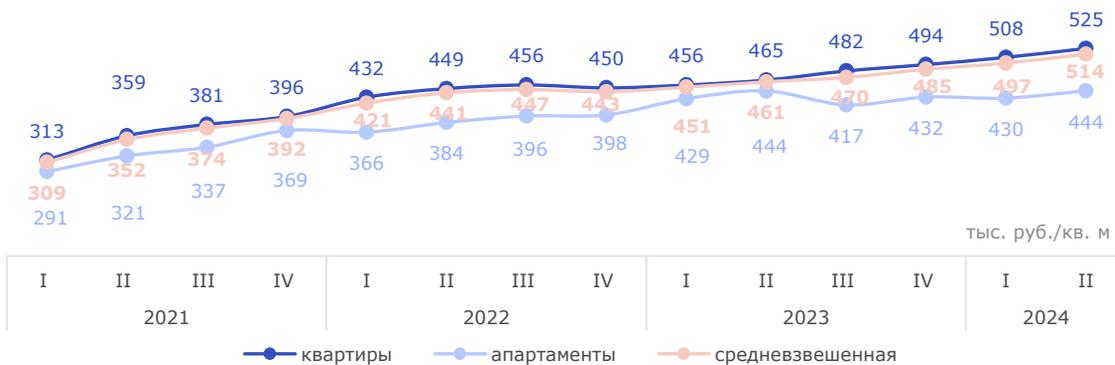
+3%

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

+11%

По итогам II квартала 2024 г. экспозиция квартир бизнес-класса максимально сосредоточена в бюджете свыше 40 млн руб. — 28% предложения (рост на 2 п.п. за квартал за счет высоких темпов вымывания наиболее интересных по цене лотов меньшей площадью). Апартаменты с бюджетами от 10 до 20 млн руб. формируют ядро экспозиции (46% совокупно).

Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс

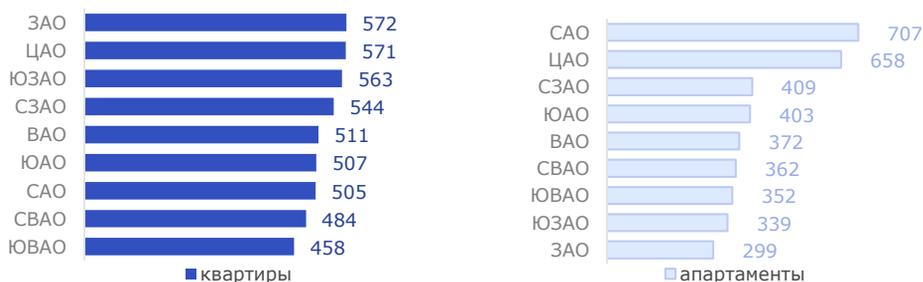


Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс



Самым дорогим округом в текущем предложении квартир стал ЗАО (рост цены за квартал 3%), сместив ЦАО с первого места. В экспозиции апартаментов также наблюдается смена лидера в пользу САО. При этом средневзвешенная цена в округе выросла за квартал сразу на 37% за счет вывода в продажу проектов с более высокими характеристиками и роста цен в текущей экспозиции. Наибольшая цена предложения апартаментов зафиксирована в ЖК «Зорге 9» от StMichael.

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



Спрос

96% Доля купленных квартир
(увеличение за квартал на 2 п.п.)

66% ипотека **34%** рассрочка / 100% оплата

ЮАО, ЗАО и СЗАО — самые востребованные районы у покупателей жилья бизнес-класса во II квартале 2024 г.: на эти три района приходится 55% объема спроса. Самое большое количество жилья купили в ЖК «Остров» от «Донстрой» (30 тыс. кв. м) и в Shagal от «Эталон» (24 тыс. кв. м) из 441 тыс. кв. м в целом по бизнес-классу.

В бизнес-классе во II квартале однокомнатные квартиры пользовались наибольшим спросом, и за квартал их доля в общем объеме выросла на 8 п.п. (с 27% до 35%). Апартаменты-студии, как и кварталом ранее, являются самым востребованным форматом у покупателей (43% от общего объема).

Минимальные площади апартаментов по-прежнему являются инвестиционно привлекательным типом недвижимости.

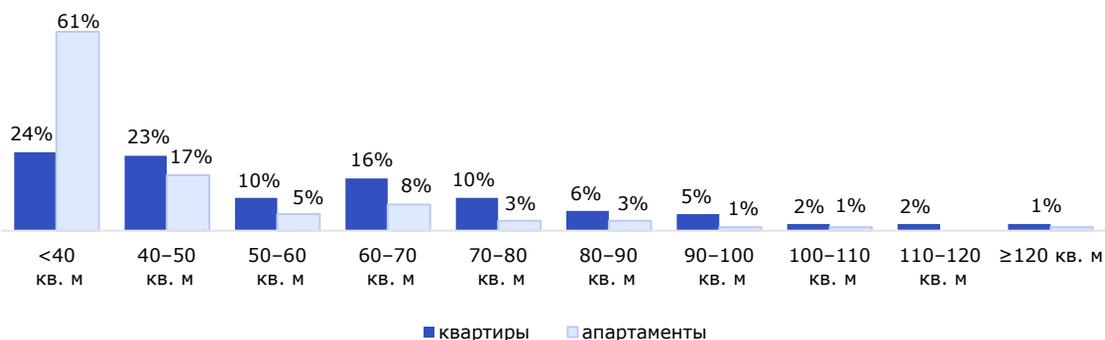
Апартаменты площадью до 50 кв. м покупались в самом большом объеме (совокупно 78%), а квартиры аналогичного формата — совокупно в объеме 47%.

Ипотека востребована покупателями жилья бизнес-класса. 66% клиентов используют заемные средства (увеличение на 11 п.п. за квартал).

Структура спроса, бизнес-класс



Структура спроса по площади, бизнес-класс



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



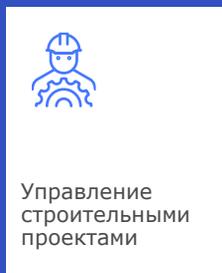
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



Управление
строительными
проектами



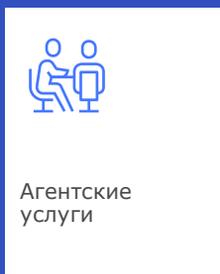
Стратегический
консалтинг



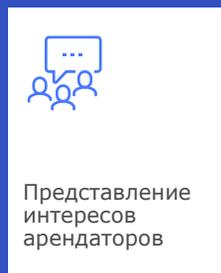
Оценка
недвижимости
и бизнеса



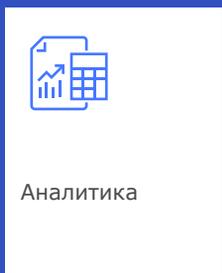
Инвестиции



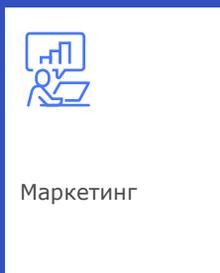
Агентские
услуги



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