



Nikoliers

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость
Комфорт-класс
Россия | Москва

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения комфорт-класса в экспозиции составил 1,02 млн кв. м, что превышает показатель предыдущего квартала на 15%. На фоне снижения спроса и вывода большого объема нового предложения отмечается прирост объема предложения практически во всех сегментах.
- Объем нового предложения в комфорт-классе стремительно растет — во II квартале 2022 г. рынок пополнили около 186 тыс. кв. м, что на 86% выше показателя предыдущего квартала и на 42% больше аналогичного периода 2021 г. При этом объем нового предложения в экспозиции составляет 26% от общей продаваемой площади (по проектным декларациям площадь новых проектов и корпусов— 711 тыс. кв. м).
- Во II квартале 2022 г. для всех классов на рынке жилой недвижимости Москвы темпы роста средневзвешенной цены снизились. Для комфорт-класса во II квартале показатель зафиксирован на уровне 286 тыс. руб./кв. м, что только на 1% больше, чем в I квартале 2022 г. и на 17% больше, чем за аналогичный период 2021 г.
- По итогам II квартала 2022 г. в комфорт-классе зафиксировано сокращение спроса (-29% в сравнении с I кварталом 2022 г.). Наибольшее число зарегистрированных ДДУ пришлось на июнь, когда многие девелоперы ввели дополнительные субсидии по ипотечным программам (ипотека от 0,1%).
- Доля сделок по ипотеке показала колоссальный прирост за квартал— с 65% в I квартале до 74% по итогам II квартала 2022 г.

Объем предложения
1 020 тыс. кв. м



+15% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
286 тыс. руб./кв. м



+1% к I кварталу
2022 года

Объем спроса
399 тыс. кв. м



-29% к I кварталу
2022 года

График 1
Динамика объема предложения и спроса, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2022 г.

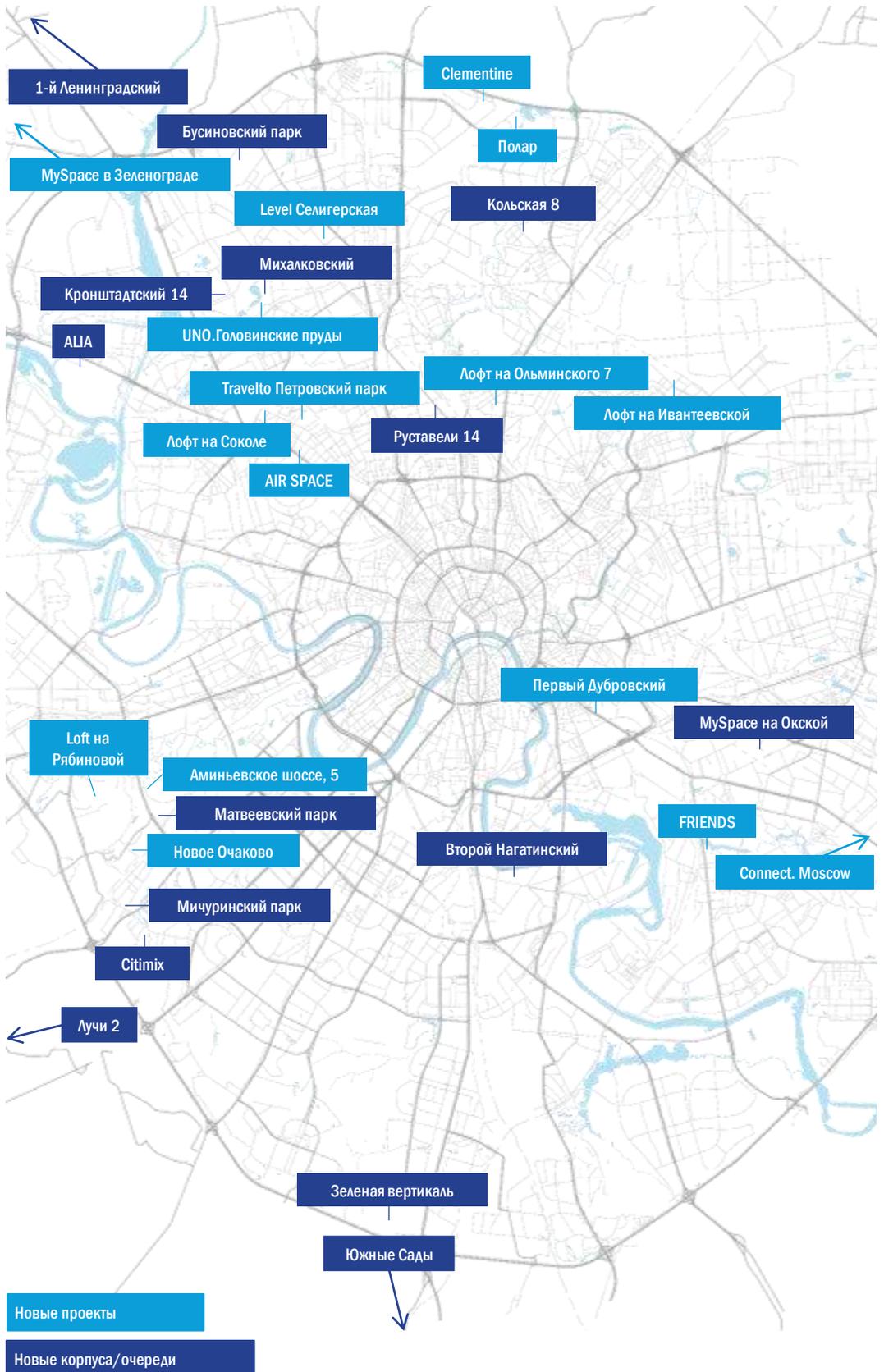


Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., комфорт-класс

Источник: Nikoilers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ВАО	апартаменты	Лофт на Ивантеевской	корпус 1	Империал	II кв. 2022	125
ЗАО	апартаменты	Citimix	корпус 5 (N)	Apsis Globe	II кв. 2025	240
ЗАО	апартаменты	Аминьевское шоссе, 5	корпус 1	ИП	I кв. 2023	320
ЗАО	апартаменты	Loft на Рябиновой	корпус 1	Империал	II кв. 2022	125
ЗАО	квартиры	Лучи-2	корпус 15	Группа ЛСР	III кв. 2024	2 719
ЗАО	квартиры	Матвеевский парк	корпус 1.2, 1.3, 1.5	ПИК	IV кв. 2024	1 250
ЗАО	квартиры	Мичуринский парк	корпус 2.4, 2.5	ПИК	II кв. 2024	688
ЗАО	квартиры	Новое Очаково	корпус 1.1 – 1.5	ПИК	IV кв. 2024	2 100
ЗелАО	апартаменты	My Space в Зеленограде	корпус 1	MySpace Development	IV кв. 2019	200
САО	апартаменты	Лофт на Соколе	корпус 1	Империал	II кв. 2022	420
САО	квартиры	Бусиновский парк	корпус 21.3, 21.4	ПИК	III кв. 2024	805
САО	квартиры	Кронштадтский 14	корпус 1.2, 1.3	ПИК	III кв. 2023	704
САО	квартиры	Level Селигерская	корпус 1	Level Group	IV кв. 2024	570
САО	квартиры	Михалковский	корпус 3	РГ-Девелопмент	III кв. 2024	458
САО	квартиры	Первый Ленинградский	корпус 4	ГК ФСК	IV кв. 2023	549
САО	апартаменты	Travelto Петровский парк	корпус 1	Travelto Development	IV кв. 2022	100
САО	квартиры	UNO.Головинские пруды	корпус 1	ГК Основа	IV кв. 2024	455
САО	апартаменты	AIR SPACE	корпус 1	TPI Company	III кв. 2022	40
СВАО	апартаменты	Clementine	корпус 1	ГК СМУ-6	I кв. 2024	691
СВАО	квартиры	Кольская 8	корпус 2.4	ПИК	I кв. 2025	403
СВАО	апартаменты	Лофт на Ольминского, 7	корпус 1	Империал	II кв. 2022	50
СВАО	квартиры	Полар	корпус 1.1 – 1.3	ПИК	IV кв. 2025	1 020
СВАО	квартиры	Руставели 14	корпус 2.1, 2.2, 2.4	ПИК	I кв. 2025	642
СЗАО	квартиры	ALIA	корпус 11	ASTERUS	II кв. 2023	226
ЮАО	квартиры	Второй Нагатинский	корпус 5 – 7	ПИК	I кв. 2025	1 312
ЮАО	квартиры	Зеленая вертикаль	корпус 5	Э.К. Девелопмент	I кв. 2023	162
ЮВАО	апартаменты	Connect. Moscow	корпус 1	СК Коннект	II кв. 2022	100
ЮВАО	апартаменты	MySpace на Окской	корпус 3	MySpace Development	IV кв. 2019	104
ЮВАО	квартиры	Первый Дубровский	корпус 1.2	ПИК	II кв. 2025	340
ЮВАО	апартаменты	FRIENDS	корпус 1	Френдс	II кв. 2022	120
ЮЗАО	квартиры	Южные сады	корпус 2.1 – 2.4	ГК А101	II кв. 2025	1 304

Предложение

Общий объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1 020 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в прошлом квартале, и на 57% больше, чем год назад.

Высокий уровень объема предложения в комфорт-классе обусловлен выходом в рамках квартала большого объема нового предложения, а также снижением объема сделок. За квартал рынок пополнился 711 тыс. кв. м (по общей продаваемой площади лотов), при этом в реализацию вышло только 26% этого объема — 186 тыс. кв. м, что почти в 2 раза больше, чем в прошлом квартале, и на 42% больше, чем за аналогичный период прошлого года.

В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 89%, при этом на апартаменты приходится 11%, или 114 тыс. кв. м. Наибольший объем предложения в комфорт-классе представлен в ЮВАО — 19%, а также в САО и ЗАО — 17% и 16% соответственно.

В формате апартаментов в большей степени представлены студии (73%), преобладают лоты площадью до 30 кв. м (66%). В формате квартир наибольшее количество лотов представлены однокомнатными планировочными решениями, а также двухкомнатными — 33% и 32% соответственно.

График 2

Структура предложения по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

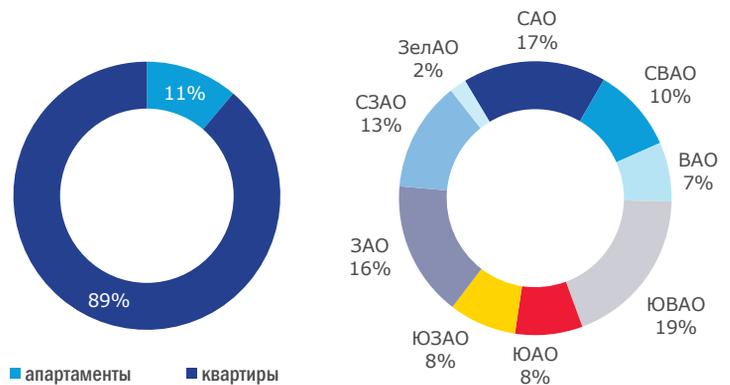


График 3

Структура предложения по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

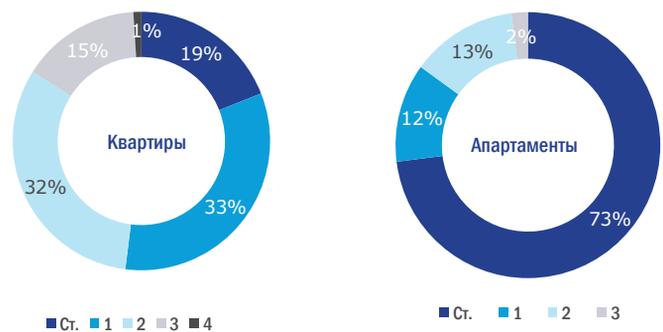
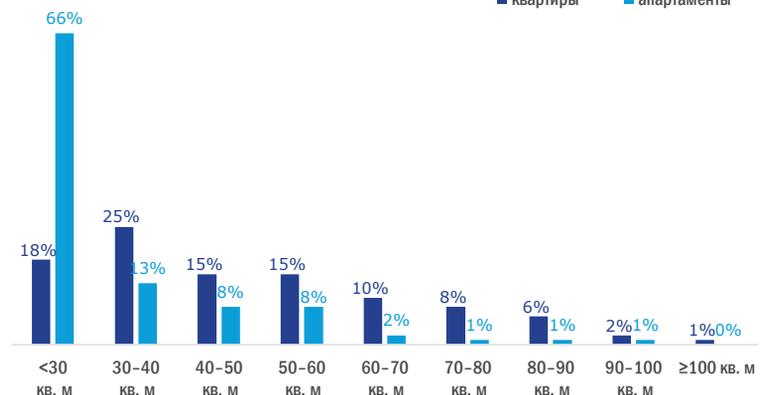


График 4

Структура предложения по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Во II квартале 2022 г. средневзвешенная цена в комфорт-классе составила 286 тыс. руб./кв. м, за квартал цена практически не изменилась. За год средневзвешенная цена выросла на 17%.

Наибольший объем предложения апартментов во II квартале представлен в диапазоне бюджетов до 8 млн руб. (65%), за квартал их доля выросла на 8 п. п. В формате квартир по-прежнему преобладают лоты стоимостью от 8 до 14 млн руб. (51%).

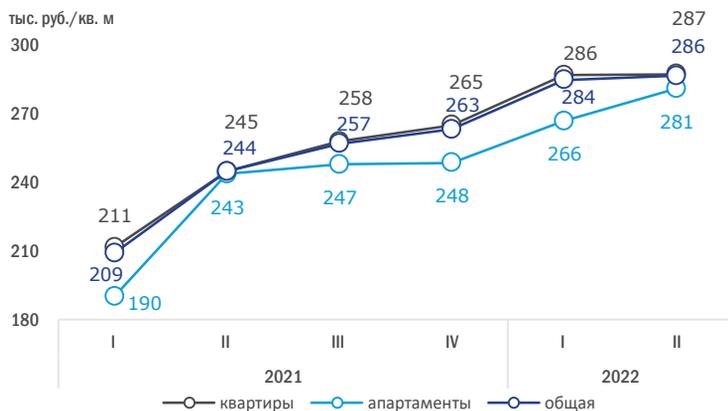


График 5
Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

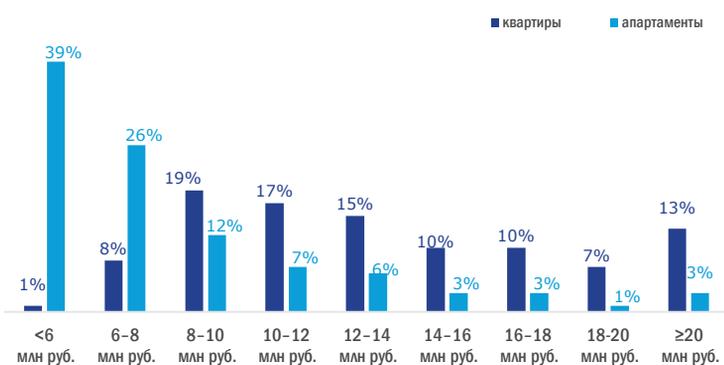


График 6
Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



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

Источник: Nikoliers

Спрос

Во II квартале 2022 г. объем спроса в комфорт-классе составил 399 тыс. кв. м, что на 29% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 26% меньше, чем во II квартале 2021 г. Наибольшая доля сделок приходится по-прежнему на квартиры, доля проданных апартаментов составляет всего 5%.

Наибольшая доля сделок была зарегистрирована в ЮВАО — 24% (за квартал их доля не изменилась). В формате квартир наиболее востребованы однокомнатные лоты от 30 до 40 кв. м, в формате апартаментов — студии до 30 кв. м.

Традиционно в комфорт-классе большая часть сделок совершается с помощью ипотечных программ. Доля таких сделок во II квартале 2022 г. составила 74%, что на 9 п. п. больше, чем в предыдущем квартале, при этом доля ипотечных сделок в квартирах — 78%, а по апартаментам всего 12%.

График 8

Структура спроса по типу недвижимости и округам, комфорт-класс

Источник: NIKOLiERS

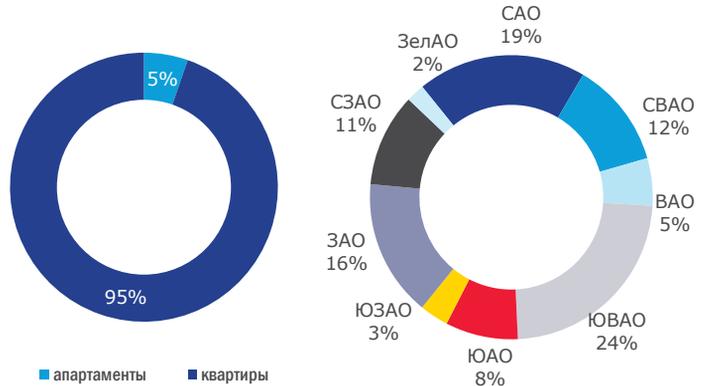


График 9

Структура спроса по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: NIKOLiERS

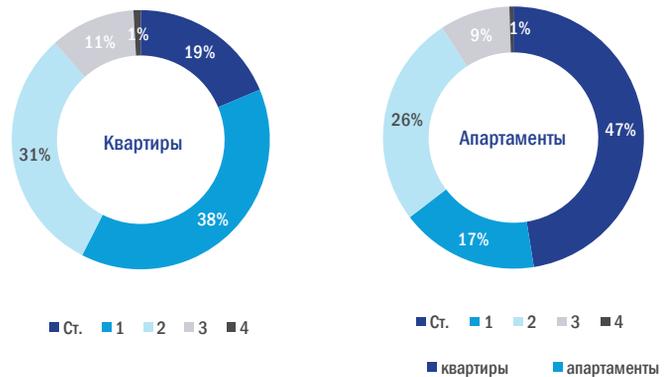


График 10

Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: NIKOLiERS

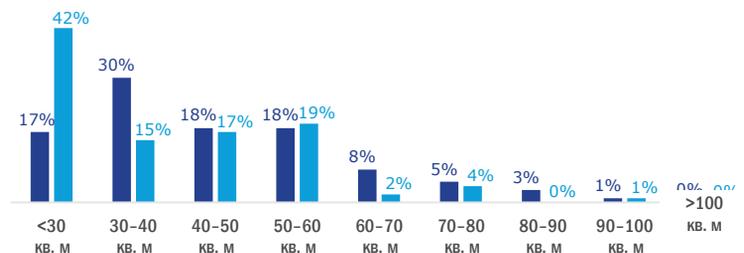
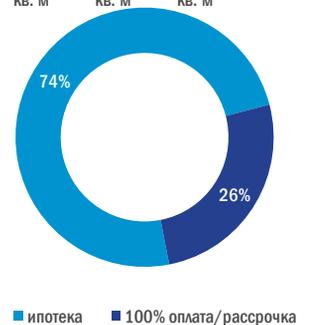


График 11

Структура спроса по типу оплаты, комфорт-класс

Источник: NIKOLiERS



Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев

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.

