

I полугодие 2023 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

Во II квартале 2023 г. объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1,15 млн кв. м, что на 13% больше показателей II квартала 2022 г.

Объем нового предложения в экспозиции по сравнению с аналогичным периодом прошлого года снизился на 46% и составил 101 тыс. кв. м, что в два раза больше показателя прошлого квартала. Объем, поступивший в экспозицию, составил 24% от общих проектных мощностей нового предложения II квартала (426 тыс. кв. м, согласно выпущенным проектным декларациям).

Средневзвешенная цена квадратного метра увеличилась за последние 12 месяцев на 22%. Основной рост пришелся на конец 2022 — начало 2023 гг. и связан с активным применением рядом застройщиков «маркетинговых скидок», искусственно завышающих прайсовые цены. Маркетинговые скидки пролонгируются из месяца в месяц, но при этом уже не имеют столь выраженного эффекта привлечения покупателей, которым обладали на начальных этапах применения. Данные завышения применяются в сегменте квартир, на апартаменты цены неизменны с III квартала прошлого года.

Объем реализованных квартир и апартаментов комфорт-класса во II квартале текущего года составил 463 тыс. кв. м, что на 16% выше аналогичных показателей прошлого года. Данный уровень во многом был обеспечен действиями ЦБ РФ по отмене «околонулевых» ставок. В ожидании роста ставок по ипотеке покупатели приобретали жилье как на уже согласованных ранее условиях, так и на текущих рыночных.

Действие льготных программ ипотеки в совокупности с акциями и скидочными условиями от застройщиков способствует росту спроса на данный продукт: количество сделок по ипотеке за год увеличилось с 6,7 тыс. до 8,5 тыс.

Объем предложения
1154 тыс. кв. м



+13% ко II кварталу
2022 г.

Средневзвешенная цена
349 тыс. руб./кв. м



+22% ко II кварталу
2022 г.

Объем спроса
463 тыс. кв. м



+16% ко II кварталу
2022 г.

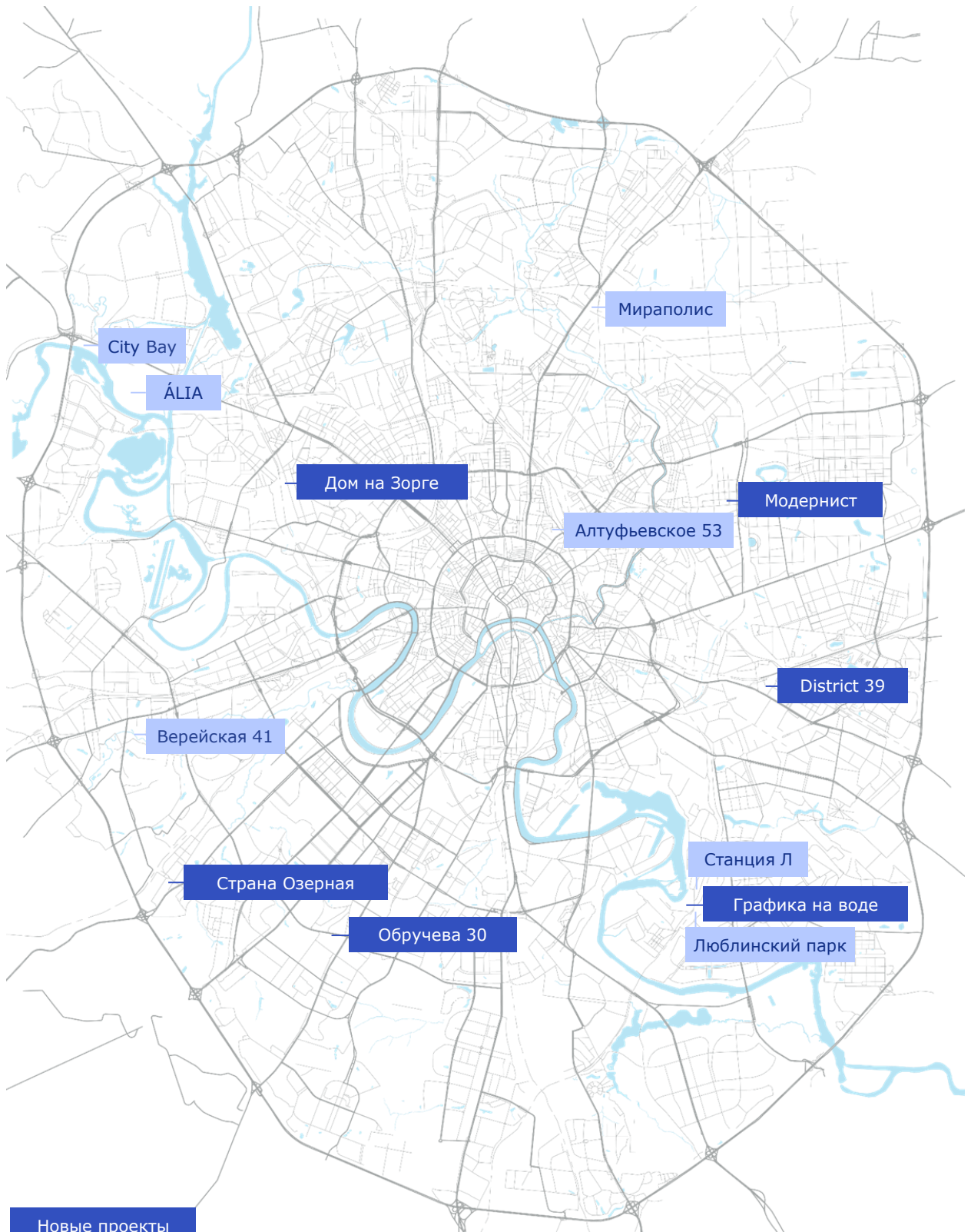
График 1

Динамика объема предложения и спроса, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2023 г. Комфорт-класс



Новые проекты

Новые корпуса/очереди

Таблица 1
 Новое предложение во II квартале 2023 г., комфорт-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в корпусе, шт.
САО	Квартиры	«Дом на Зорге»	Корпус 1	A101	III кв. 2025	308
СВАО	Апартаменты	«Мираполис»	Корпус 4	«Основа»	II кв. 2026	528
ВАО	Апартаменты	«Модернист»	Корпус 1	СК «Модернист»	II кв. 2023	201
ЮВАО	Квартиры	«Графика на воде»	Корпус K2	МИЦ	III кв. 2024	128
ЮВАО	Квартиры	District 39	Корпуса 1, 2	«Трансстройинвест»	II кв. 2025	681
ЮВАО	Квартиры	«Люблинский парк»	Корпуса 14.1, 14.2, 14.5, 14.6	ПИК	IV кв. 2025	1376
ЮВАО	Квартиры	«Станция Л»	Корпус 26	Seven Suns Development	IV кв. 2024	312
ЮЗАО	Квартиры	«Обручева 30»	Корпуса 1, 2	ЛСР	II кв. 2027	1805
ЗАО	Квартиры	«Страна Озерная»	Корпус «Байкал»	Strana RU	III кв. 2025	1241
ЗАО	Апартаменты	«Верейская 41»	Корпус 2.1	«Самолет»	IV кв. 2024	125
СЗАО	Квартиры	ÁLIA	Квартал 10F, корпуса 1, 2, 3	ASTERUS	IV кв. 2025	1746
СЗАО	Квартиры	«Алтуфьевское 53»	Корпус 2.2	ПИК	II кв. 2025	384
СЗАО	Квартиры	City Bay	Корпуса 1–12, 2-я очередь	MR Group	IV кв. 2026	2104

Предложение

Общий объем предложения в экспозиции в комфорт-классе составил 1154 тыс. кв. м, что на 3% больше, чем в прошлом квартале, и на 13% больше, чем год назад. Тенденция ежеквартального увеличения объема предложения прослеживается с конца 2021 г. (за исключение небольшого снижения в I квартале 2023 г.). Это связано с выводом как новых проектов, так и новых корпусов в уже реализуемых ЖК. Так, во II квартале 2023 г. в продажу вышло 426 тыс. кв. м нового предложения по проектным декларациям, из которых 24% представлено в открытой продаже.

В структуре предложения квартиры и апартаменты распределяются в пропорции 90 к 10% соответственно. В распределении по административным округам на первом месте по объему предложения находится ЗАО — 17% (максимальный объем предложения во II квартале — в ЖК «Матвеевский парк»), на втором месте — САО и СЗАО с одинаковыми долями в 14% (ЖК «Молжаниново» и ЖК City Bay), на третьем месте также сразу несколько округов: СВАО, ЮВАО и ЮАО с долями в 13%.

В структуре предложения в разбивке по типу недвижимости наибольший объем в сегменте квартир представлен однокомнатными (35% предложения) и двухкомнатными (29%) квартирами. В сегменте апартаментов на первом месте находятся студии (57%).

В структуре предложения по площади максимальный объем квартир — 28% — представлен в диапазоне 30–40 кв. м, выбор таких вариантов представлен в 151 жилом комплексе. Среди апартаментов преобладают площади до 30 кв. м — 53%, данные площади представлены в 67 проектах апартаментов.

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

Источник: Nikoliers

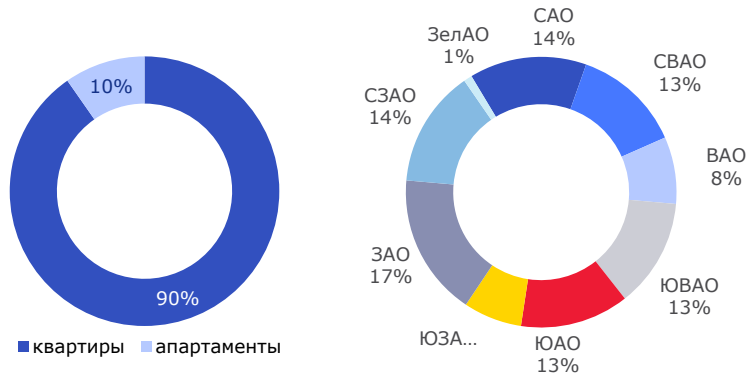


График 3
Структура предложения по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

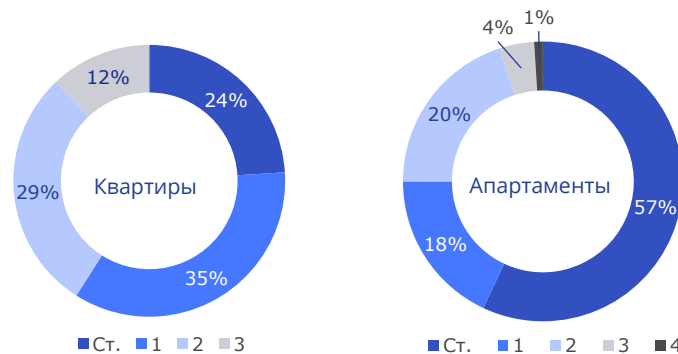
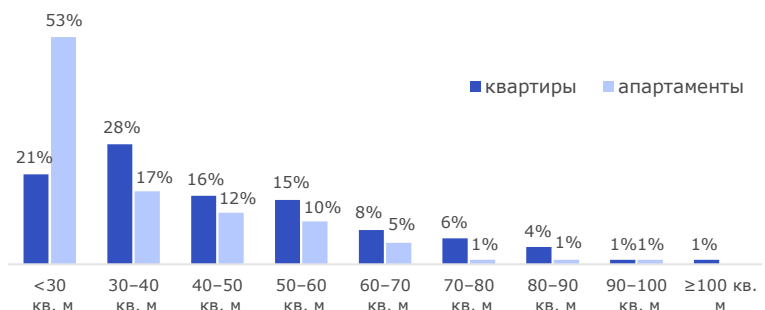


График 4
Структура предложения по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



Цены

По итогам II квартала 2023 г. средневзвешенная цена квадратного метра в комфорт-классе составила 349 тыс. руб. В сравнении с предыдущим кварталом цена выросла на 2%, в сравнении со II кварталом 2022 г. — на 22%. Если в сегменте квартир наблюдается положительная динамика, то стоимость апартаментов с начала 2023 г. остается на одном уровне и держится на отметке в 279 тыс. руб. за кв. м.

В формате квартир преобладают бюджеты свыше 22 млн руб. (18%). Наибольший объем предложения апартаментов во II квартале сосредоточен в диапазоне бюджетов до 6 млн руб. (36%). Минимальный бюджет на покупку апартаментов представлен в проекте апартаментов «Лофт Нижегородская» — 3,29 млн руб.

В разбивке по округам в сегменте квартир максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЗАО, в сегменте апартаментов — в ЦАО. Предложения апартаментов в ЦАО — это небольшие проекты реконструкции старого фонда с минимальными площадями — от 11 до 40 кв. м (апартаменты «Лофт Рижская», «Лофт Центросоюзный», «Радио 14»).

График 5

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс

Источник: Nikoliers



График 6

Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

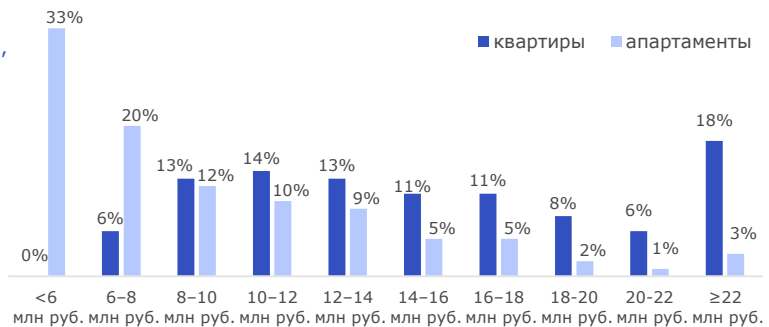
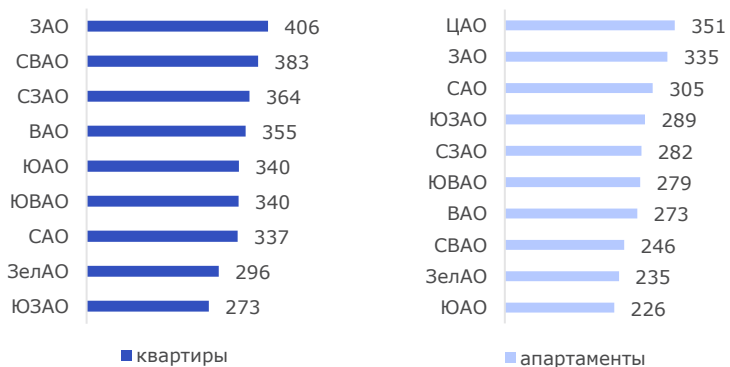


График 7

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

Источник: Nikoliers



Спрос

По итогам II квартала 2023 г. объем спроса в комфорт-классе составил 463 тыс. кв. м. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года спрос увеличился на 16%. Наибольший объем сделок приходится на квартиры — 444 тыс. кв. м (96%), а на апартаменты приходится 4% объема сделок, или 19 тыс. кв. м.

В разбивке спроса по административным округам наибольший процент сделок в комфорт-классе приходится на ЮВАО — 21% (максимальный объем сделок представлен в жилых комплексах «Люблинский парк», «Станция Л» и «Level Южнопортовая»).

В сегменте квартир более трети всех реализованных квартир — это однокомнатные лоты (39%), более половины проданных апартаментов составляют студии (58%).

32% в структуре спроса на квартиры составляют площади от 30 до 40 кв. м, 58% спроса на апартаменты формируют минимальные площади — до 30 кв. м. Данные показатели в целом повторяют распределение площадей по диапазонам в структуре предложения (28% квартир и 53% апартаментов приходится на соответствующие группы площадей).

Доля сделок по ипотеке по итогам II квартала составила 77%. По отношению ко II кварталу 2022 г. данный показатель увеличился на 3 п. п.

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

Источник: Nikoliers

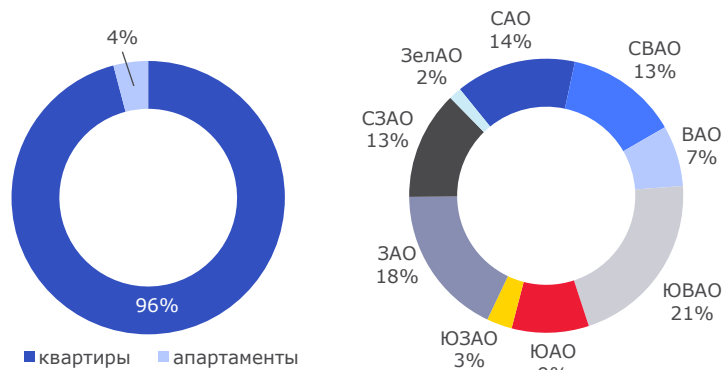


График 9
Структура спроса по количеству комнат, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

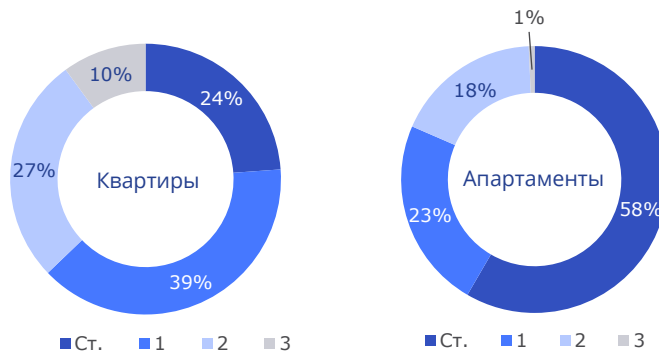


График 10
Структура спроса по площади, комфорт-класс

Источник: Nikoliers

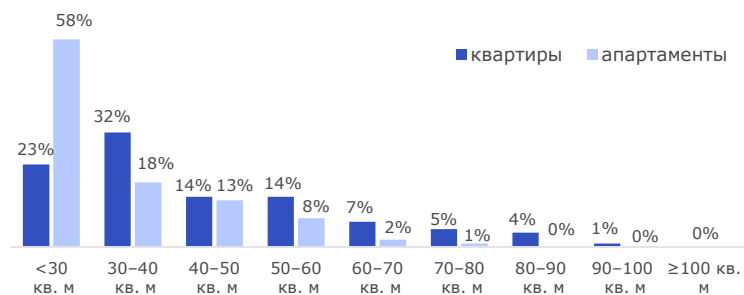


График 11
Структура спроса по типу оплаты, комфорт-класс

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

Вероника Лежнева
Директор
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

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