

I квартал 2025 г.

Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

7,2%

средний уровень скидки бизнес-класса (579 тыс. руб. за кв. м против 537 тыс. руб. за кв. м)

Объем предложения
1,21 млн кв. м



Без изменений к I кварталу
2024 г.

Средневзвешенная цена предложения
579 тыс. руб./кв. м*



+16,2% к I кварталу
2024 г.

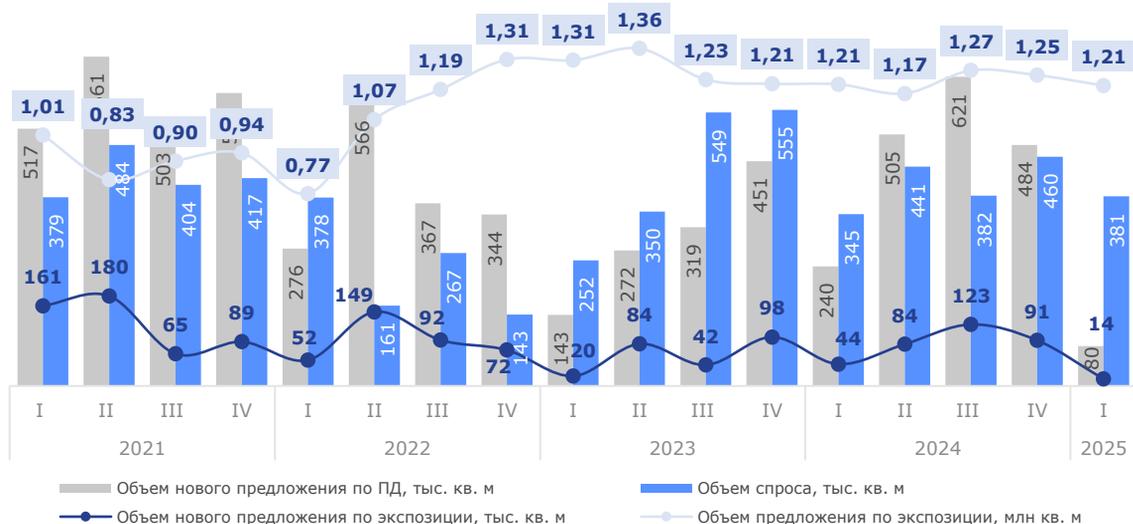
Объем спроса
381 тыс. кв. м



+10% к I кварталу
2024 г.

- Объем нового предложения всего 80 тыс. кв. м - минимальный показатель за последние 4 года
- Объем экспозиции сохраняется на уровне прошлого года
- Открыты продажи в 2 новых проектах (в I квартале 2024 г. - в 1 проекте)
- На 1 кв. м сократилась средняя площадь лотов предлагаемых к реализации за год до 62 кв. м, приобретенных лотов до 58 кв. м
- 6% - рост средневзвешенной цены предложения за квартал (за год - на 16,2%)

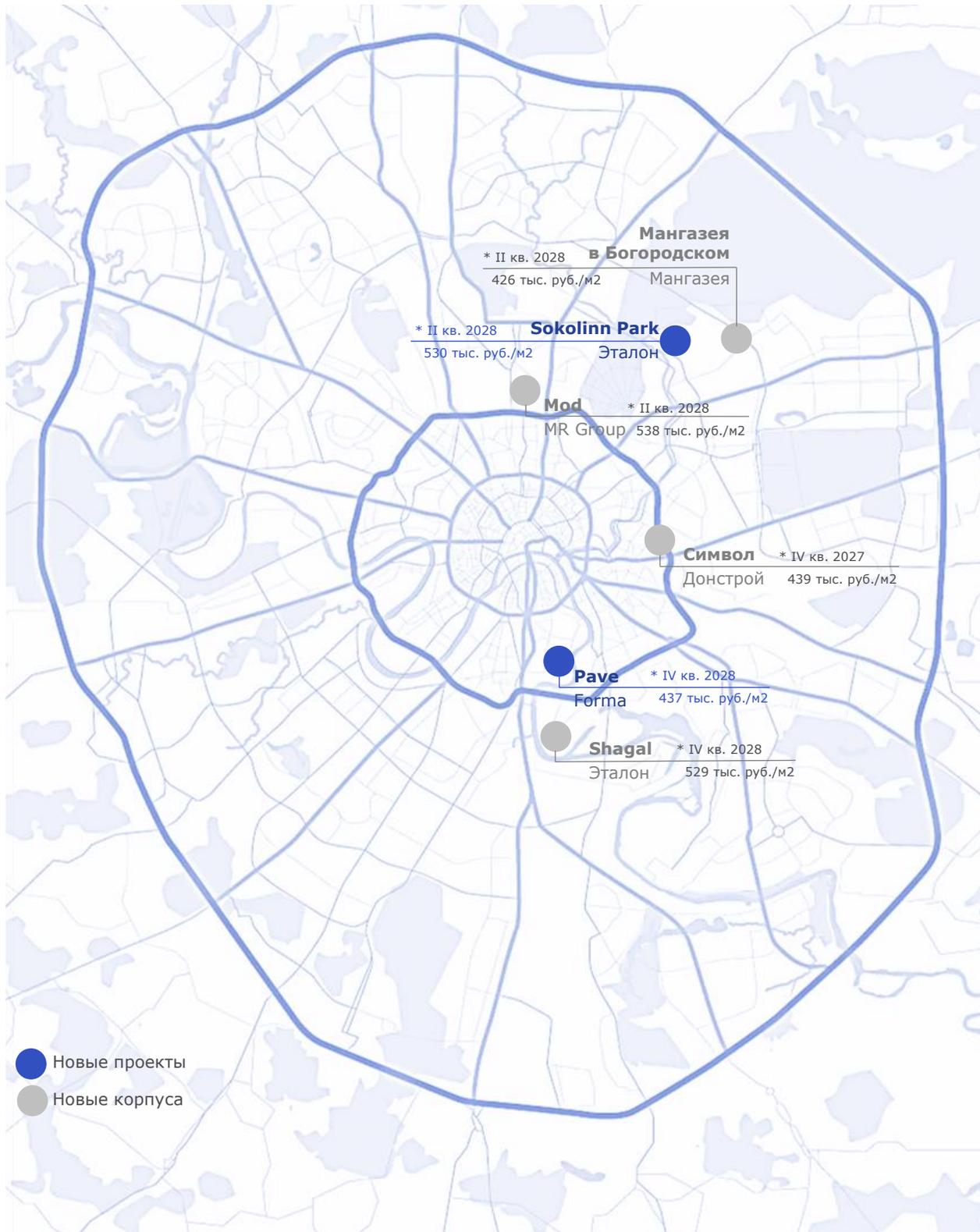
Динамика объема спроса и предложения, бизнес-класс



Источник: Nikoliers

* Цены экспозиции по открытым прайсам застройщиков без учета скидок и индивидуальных условий для клиентов. Цена в сделках может отличаться от экспонируемых цен в рынке.

Новое предложение. Бизнес-класс



Класс проектов присвоен согласно действующей классификации Nikoliers и может быть пересмотрен
* Указан заявленный срок ввода по проектным декларациям и средневзвешенная цена предложения
Источник: Nikoliers

Новое предложение. Бизнес-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	MR Group	Mod	Квартиры	корпус 6 (Janssen)	II кв. 2028
2	Эталон	Sokolinn Park	Квартиры	корпус 1 корпус 2	II кв. 2028
3	Мангазея	Мангазея в Богородском	Квартиры	корпус 3	II кв. 2028
4	Донстрой	Символ	Квартиры	корпус 35 (Вдохновение)	IV кв. 2027
5	Forma	Pave	Квартиры	корпус 3	IV кв. 2028
6	Эталон	Shagal	Квартиры	очередь 3-2 очередь 3-3 корпус 1-11	IV кв. 2028

Предложение

66%

Доля квартир бизнес-класса площадью до 70 кв. м
Ядро предложения, как и кварталом ранее

Структура предложения, бизнес-класс



ЮАО, ЗАО и СЗАО - лидеры по объему предлагаемого к продаже жилья бизнес-класса, 20% и по 19% соответственно

В структуре предложения доля 1-комнатных квартир увеличилась за квартал на 4 п.п. (с 31% до 35%) на фоне вымывания 2-комнатных лотов

Структура предложения квартир по бюджетам и площадям, млн. руб.

млн руб. \ м2	< 20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-55	55-60	> 60
< 40	11,0%	4,3%	2,4%	1,1%	0,1%					
40-50	1,5%	9,6%	4,6%	2,5%	1,2%	0,3%	0,1%			
50-60		1,7%	4,2%	2,7%	1,7%	1,1%	0,4%	0,1%		
60-70		0,3%	3,6%	4,0%	2,8%	2,0%	1,1%	0,6%	0,3%	0,2%
70-80			0,4%	2,1%	3,0%	2,3%	1,5%	0,9%	0,5%	0,6%
80-90				0,7%	1,2%	1,6%	1,1%	1,0%	0,7%	1,0%
90-100				0,1%	0,5%	1,0%	1,0%	0,9%	0,6%	1,6%
100-110					0,1%	0,3%	0,5%	0,5%	0,4%	1,2%
110-120					0,1%	0,2%	0,2%	0,5%	0,5%	1,3%
> 120						0,1%	0,1%	0,1%	0,2%	3,5%

89%

Доля квартир в структуре предложения, +1 п.п. за квартал

Цены

Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс



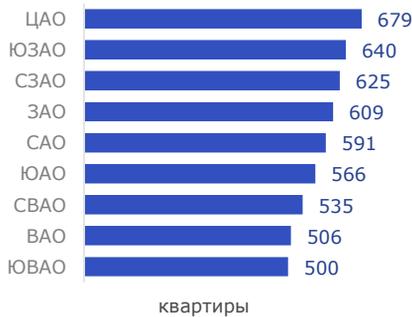
Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА КВАРТАЛ, бизнес-класс

+6%

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

+16,2%

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



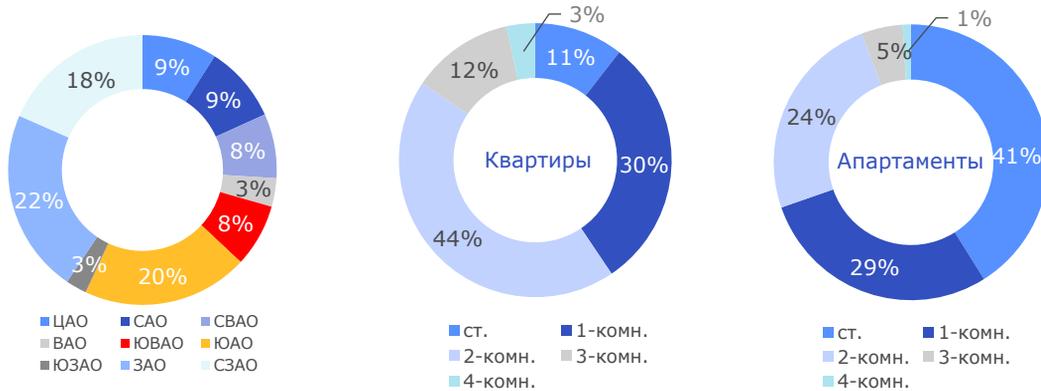
- Цены квартир за квартал выросли во всех 9 округах (в диапазоне от 1% до 15%)
- ЦАО лидирует по росту цены квартир за квартал (+15%) за счет увеличения цен текущей экспозиции. При доле предложения 5% на округ приходится 9% спроса. Дисбаланс стал фактором наибольшего роста цен
- 35,8 млн руб. - средний бюджет предложения бизнес-класса
- Наибольшую долю в структуре предложения составляют квартиры с бюджетом более 40 млн руб. (более 5 тыс. лотов из 16 тыс.)
- Каждый третий лот в предложении продается со скидкой
- Средневзвешенная цена апартаментов в САО за квартал выросла на 31% (с 722 до 951 тыс. руб. за кв. м) в том числе за счет увеличения цен в проекте «Зорге 9» от девелопера ST MICHAEL

Спрос

44%

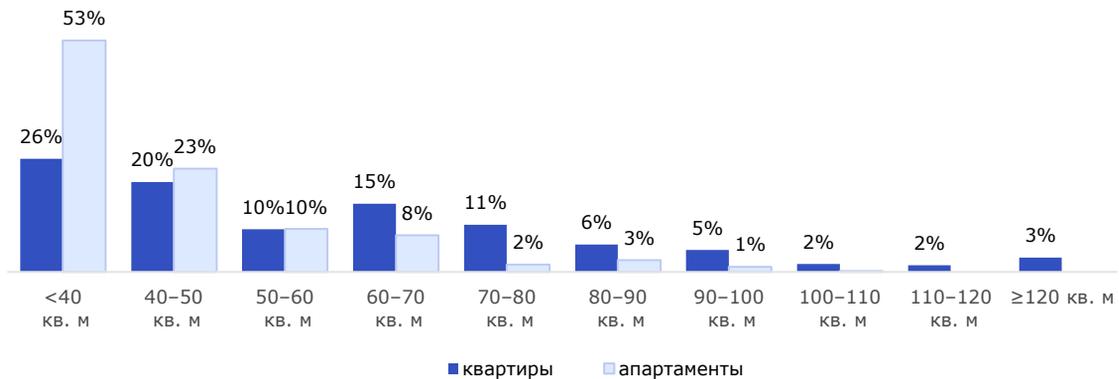
Доля 2-комнатных квартир в структуре спроса, +12 п.п. за квартал

Структура спроса, бизнес-класс



ЗАО, ЮАО и СЗАО наиболее востребованы у покупателей (22%, 20% и 18% соответственно)

Структура спроса по площади, бизнес-класс



31%

ипотека

69%

рассрочка / 100% оплата

- На 2 п.п. увеличилась доля покупки в рассрочку или со 100% оплатой
- Почти все купленные за квартал лоты – квартиры (96%)
- Наибольшее количество лотов бизнес-класса за I квартал 2025 г. продано в ЖК «Зиларт» от «ЛСР» (366 квартир)

Классификатор* новостроек Москвы

Критерий	Классы			
	комфорт	бизнес	премиум	элит
Местоположение	Нет требований	Комфортные районы рядом с ТТК, уникальные зоны за пределами ТТК	ЦАО за пределами СК, престижные зоны за пределами ЦАО	ЦАО в пределах СК, престижные зоны за пределами СК — Хамовники, Пресненский район
Архитектурное решение	Нет требований	Индивидуальный проект с оригинальной архитектурой	Индивидуальный проект с участием известных архитектурных бюро, в т. ч. зарубежных	Уникальный архитектурный проект с участием топовых зарубежных бюро
Материал стен	Типовая и европейская панель, монолит	Монолит, монолит + керамический кирпич, монолит + пеноблок	Монолит, монолит + керамический кирпич, кирпич	Монолит + керамический кирпич, кирпич
Инженерные системы (вентиляция, отопление, кондиционирование)	Возможны ниши под индивидуальные сплит-системы	Ниши под индивидуальные сплит-системы, вытяжная вентиляция, проложенные трассы, возможно центральное кондиционирование, алюминиевые радиаторы, элементы «умного дома»	Центральное или мультизональное кондиционирование, приточно-вытяжная вентиляция, готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система «умный дом»	Готовые трассы до точек сплит-систем или фанкойлов, алюминиевые радиаторы, встраиваемые в пол конвекторы, система «умный дом»
Высота потолков (без учета отделки)	от 2,7 м	2,8–3,2 м	от 3 м	от 3,2 м
Площадь	Минимальная площадь 19 кв. м, при средней площади 40–60 кв. м	Минимальная площадь 28 кв. м, при средней площади 60–80 кв. м	Минимальная площадь 42 кв. м, при средней площади 80–100 кв. м	Минимальная площадь 50 кв. м, при средней площади 100–120 кв. м
Количество лотов на этаже	Нет требований	Не более 8	Не более 6	Не более 4, для пентхаусов — не более 2 на этаже
Двери	Металлические	Металлические улучшенного класса	Металлические со вставками из натурального дерева	Металлические премиальные со вставками из натурального дерева
Фасад и остекление	Нет требований	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный камень. Профиль окон: ПВХ и/или алюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный и/или натуральный камень. Профиль окон: алюминиевые, дерево-алюминиевые	Отштукатуренный фасад, клинкерная плитка, натуральный камень. Профиль окон: дерево-алюминиевые
Лифты	Отечественные производители или недорогие модели иностранных производителей	Иностранные производители: Otis, LG, SEC, Sigma, Monitor, Kleemann, SJEC	Иностранные производители: KONE, ThyssenKrupp, Schindler	Флагманское лифтовое оборудование иностранных производителей
Безопасность	Домофон или видеонаблюдение	Видеонаблюдение, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота, консьерж	Видеонаблюдение, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота, охрана, вход по заявке через стойку reception	Видеонаблюдение, домофоны, видеофоны, управляемые с пульта ворота, несколько охранных пунктов 24/7, вход по заявке через стойку reception и другие высокотехнологичные системы
Территория дома	Опционально «двор без машин», наличие детской площадки	Наличие детской площадки улучшенного типа, огороженная придомовая территория, «двор без машин»	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с ландшафтным дизайном, «двор без машин», наличие детской площадки из натуральных экологических материалов	Огороженная, охраняемая и освещаемая придомовая территория с премиальным ландшафтным дизайном
МОПы	Входная зона, евроотделка	Входная зона, помещение для консьержа, санузлы, колясочные, велосипедные, евроотделка	Лобби, каминная и lounge-зоны, стойка reception, санузлы, колясочные, велосипедные, дизайнерская отделка	Лобби, каминная и lounge-зоны, стойка reception, санузлы, колясочные, велосипедные, лапомойки, бар, отделка от именитых дизайнеров
Наличие паркинга	Опционально (наземный/подземный или без паркинга)	Подземный	Подземный	Подземный
Количество парковочных мест, м/м на 1 квартиру	от 0,3	от 0,5	от 1	Желательно от 2 и более, в зависимости от площади квартир

Источник: Nikoliers

*Классификация актуальна для проектов с предложением покупки квартир. Для апарт-комплексов требования к классификации могут отличаться в каждом конкретном случае.

Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Рынок инвестиций. Влияние поправок в налоговом кодексе на рынок инвестиций

[Посмотреть](#)

Гастропространства большого города

[Посмотреть](#)

Логистические компании на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Гид по ритейлерам

[Посмотреть](#)

Производственные компании на рынке складской недвижимости России

[Посмотреть](#)

Реконцепция моллов. ОАЭ | Дубай

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



Жилая
недвижимость



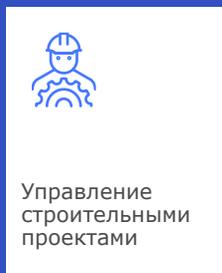
Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



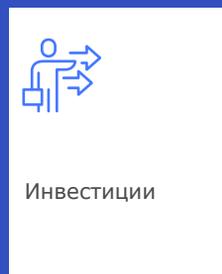
Управление
строительными
проектами



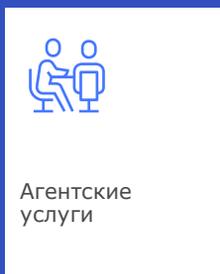
Стратегический
консалтинг



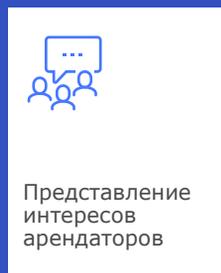
Оценка
недвижимости
и бизнеса



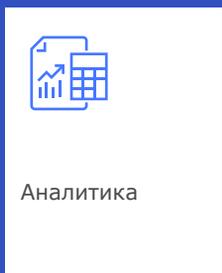
Инвестиции



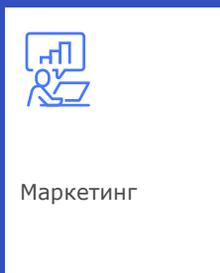
Агентские
услуги



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.temnyshv@nikoliers.ru

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

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

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

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

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор
в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор
Департамент торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока
поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев

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 © 2025 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