

I полугодие 2023 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

CARRÉ
BLANC



Ключевые индикаторы

По итогам I полугодия 2023 г. на рынке элитных новостроек было представлено 667 лотов общей площадью 108 тыс. кв. м. За квартал объем представленных в экспозиции квадратных метров увеличился на 34%, за год — на 32%. Увеличение объема полностью обусловлено выходом новых проектов и корпусов в уже реализуемых новостройках (новые проекты ЖК «Обыденский № 1» и ЖК «Хамовники 12» и 3-я очередь ЖК «Вишневый сад»). Во II квартале в экспозицию в данных проектах вышло 26,1 тыс. кв. м, тогда как и кварталом, и годом ранее рынок пополнялся небольшими объемами лотов в уже реализуемых ЖК, которые не оказывали серьезного влияния на динамику объемов предложения.

Цены в элитном сегменте во II квартале были сопоставимы с ценами аналогичного периода прошлого года и снизились на 5% по отношению к I кварталу текущего года.

Во II квартале 2023 г. было реализовано 9,2 тыс. кв. м элитных новостроек. За квартал данный показатель увеличился на 73% (с 5,3 тыс. кв. м по итогам первых трех месяцев 2023 г.), за год — практически в три раза за счет активизации спроса в I полугодии на фоне выхода новых проектов и возвращения из-за рубежа части обеспеченных россиян.

Объем предложения
108 тыс. кв. м



+32% ко II кварталу
2022 г.

Средневзвешенная цена
1874 тыс. руб./кв. м



без изменений
по отношению ко II кварталу
2022 г.

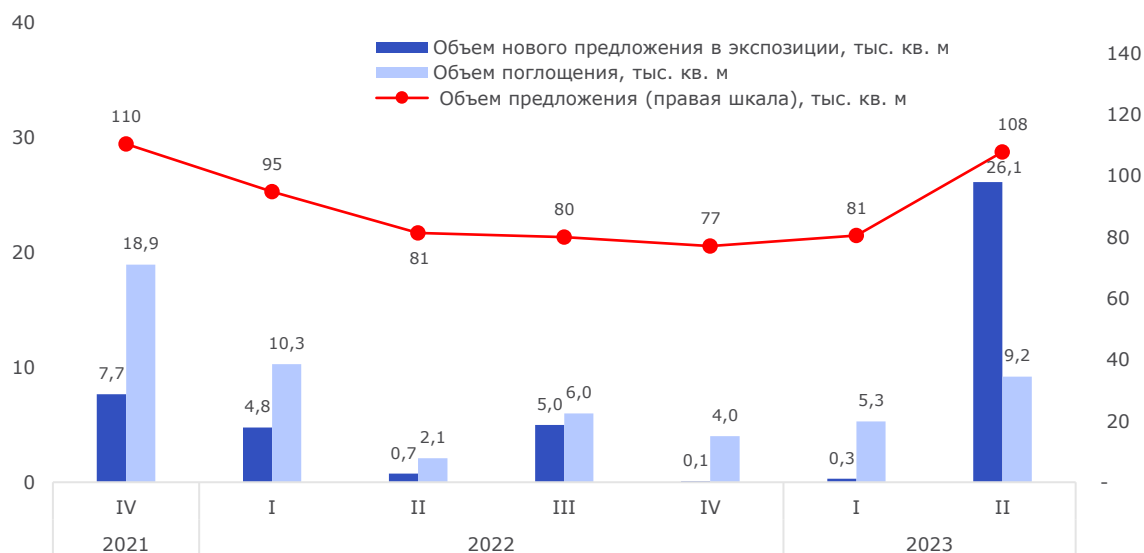
Объем спроса
9,2 тыс. кв. м



в 3 раза больше
по отношению ко II кварталу
2022 г.

График 1
Динамика объема предложения и спроса, элит-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2023 г. Элит-класс

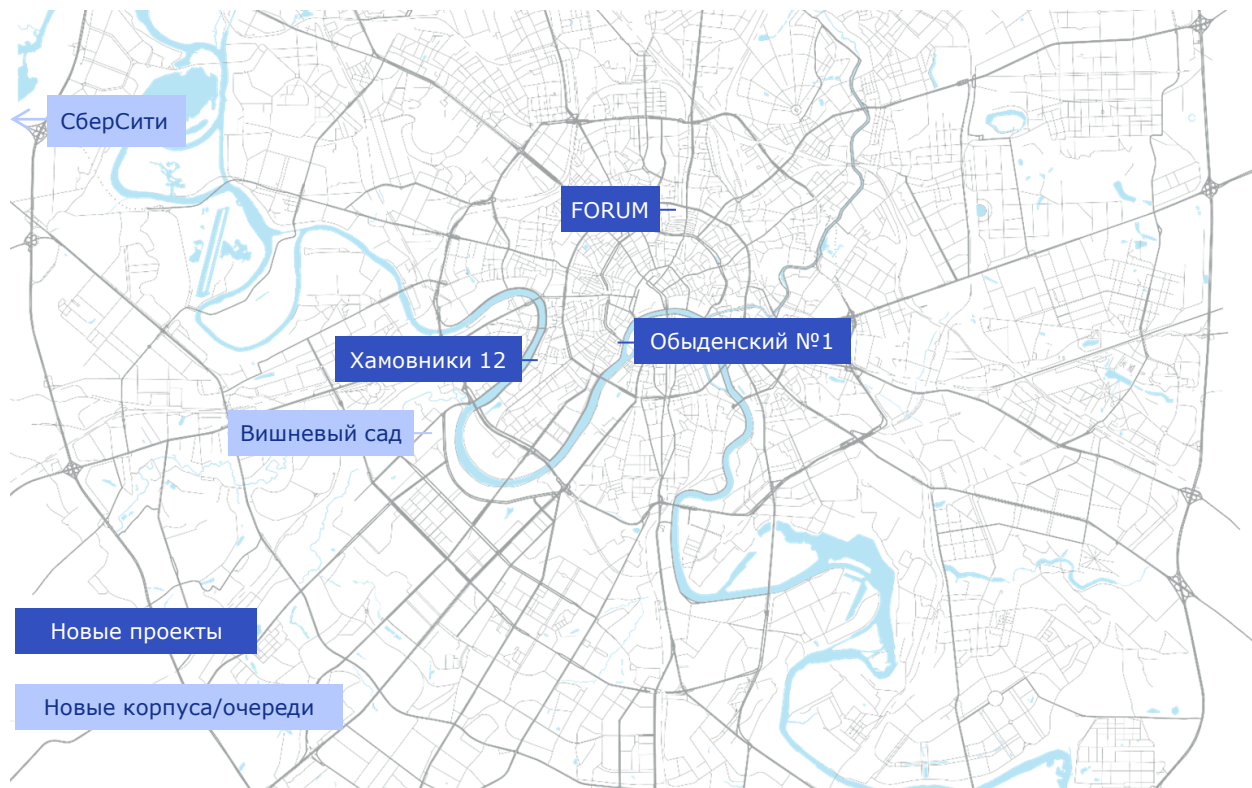


Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2023 г, элит-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЦАО	Квартиры	«Обыденский № 1»	Корпус 1	Sminex	I кв. 2026	26
ЦАО	Квартиры	Forum	Корпус 1	MR Group	I кв. 2025	60
ЦАО	Квартиры	«Хамовники 12»	Корпус 1	Coldy	IV кв. 2025	51
ЗАО	Квартиры	«СберСити»	Корпус В19.2	«Сбер»	III кв. 2024	50
ЗАО	Квартиры	«Вишневый сад»	3-я очередь, корпуса Р, Т, У	AB Development	IV кв. 2024	124

Предложение

По итогам I полугодия 2023 г. 77% предложения в элитном классе было сформировано квартирами и 23% — апартаментами. За год доля квартир увеличилась с 67 до 77%. А доля апартаментов, наоборот, снизилась с 33 до 23%. Данное перераспределение связано с сокращением выхода новых проектов апартаментов на фоне вымывания существующего предложения.

На конец июня 2023 г. проекты элитной недвижимости были представлены всего в трех округах Москвы: в ЦАО — 63% (23 проекта, включая вновь стартовавшие ЖК «Обыденский № 1», ЖК «Хамовники 12»), в ЗАО — 34% (четыре проекта, включая вновь вышедшую 3-ю очередь ЖК «Вишневый сад») и в СЗАО — оставшиеся 3% (один проект апартаментов).

В сегменте квартир максимальный объем предложения сформирован четырехкомнатными квартирами (44%), в сегменте апартаментов — двухкомнатными лотами (37%). Студии в элитном сегменте представлены только в комплексах апартаментов (Vesper Tverskaya, «Клубный дом в Газетном», Kuznetsky Most 12 и The Patricks).

Что касается структуры предложения в зависимости от площади, то здесь максимальный объем квартир представлен площадями от 100 до 130 кв. м (19%), почти такой же объем — 18% — находится в диапазоне от 190 до 220 кв. м. Среди апартаментов преобладают площади от 70 до 100 кв. м и от 100 до 130 кв. м — по 22% на каждую из категорий. 19% предложения — апартаменты до 70 кв. м.

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

Источник: Nikoliers

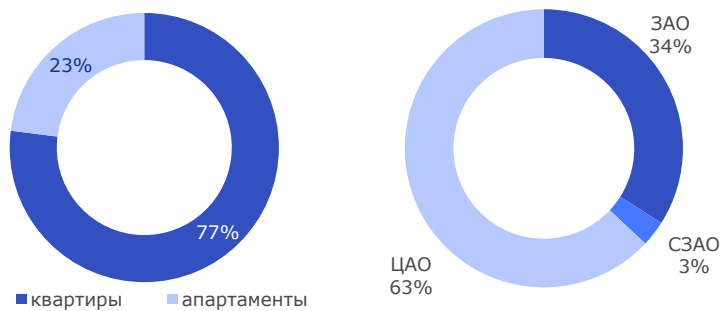


График 3
Структура предложения по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

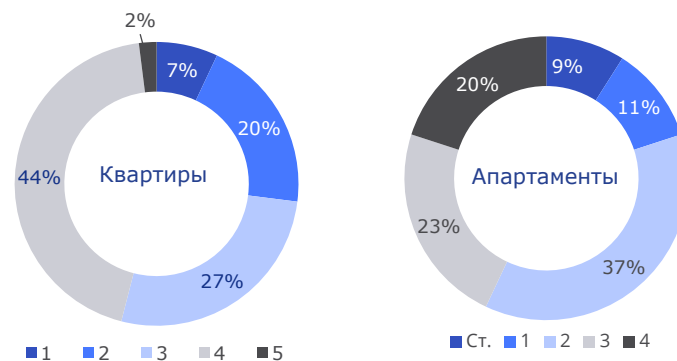
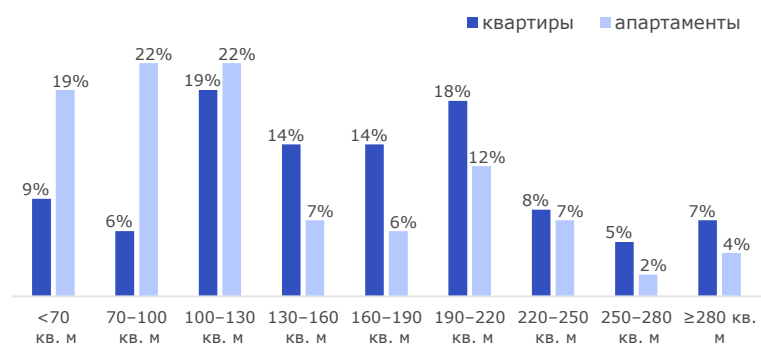


График 4
Структура предложения по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра в сегменте элитной недвижимости по итогам I полугодия 2023 г. составила 1874 тыс. руб. По отношению ко II кварталу 2022 г. данный показатель по сегменту в целом остался без изменений. Детализация по типу недвижимости показывает, что в течение года наибольшим колебаниям были подвержены цены в сегменте апартаментов: -7% ко II кварталу 2022 г. и -17% к I кварталу 2023 г. В сегменте квартир за те же периоды динамика цен составила +4% за год и -2% за квартал.

В распределении по бюджетам максимальный объем предложения квартир приходится на бюджеты 150–200 млн руб. (21%) и свыше 500 млн руб. (16%). В апартаментах 22% предложения, в силу более мелкой нарезки по площадям, приходится на бюджеты до 100 млн руб.

В распределении по округам Москвы максимальная цена традиционно представлена в ЦАО: 2438 тыс. руб. за кв. м в сегменте квартир и 1913 тыс. руб. за кв. м в сегменте апартаментов.

График 5
Динамика средневзвешенной цены,
элит-класс

Источник: Nikoliers



График 6
Структура предложения по бюджетам,
элит-класс

Источник: Nikoliers

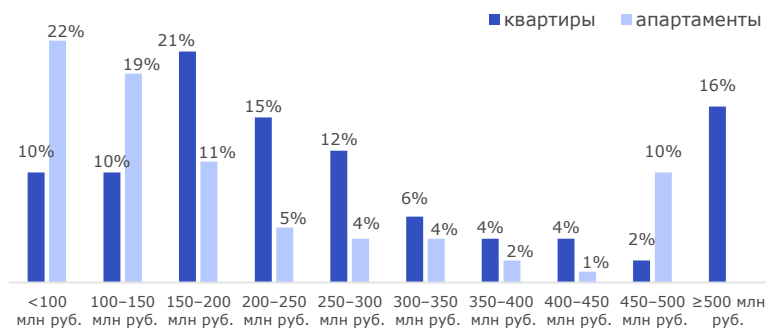
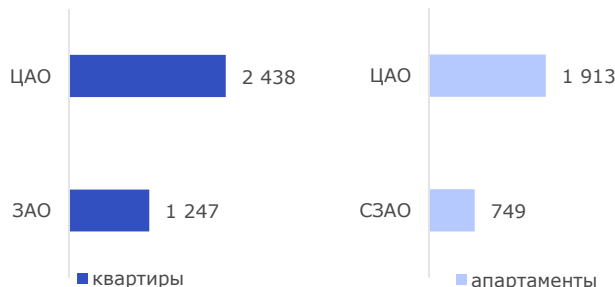


График 7
Средневзвешенная цена по округам,
элит-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

93% проданных за II квартал элитных лотов составили квартиры, 7% — апартаменты. Доля апартаментов снижалась на протяжении всего последнего года: во II квартале 2022 г. на апартаменты приходилось 34% спроса, а в I квартале 2023 г. их доля составляла уже 8%.

В распределении по административным округам покупатели предпочитают элитную недвижимость в ЦАО — 64% спроса II квартала (топ-3 ЖК по количеству сделок: клубный дом Turgenев, ЖК «Обыденский № 1» и ЖК LUZHNIKI COLLECTION) и в ЗАО — 36% сделок (ЖК «Бадаевский» и ЖК «Вишневый сад»).

В отношении количества комнат как в сегменте квартир, так и в сегменте апартаментов максимальным спросом во II квартале пользовались трехкомнатные квартиры: 52 и 40% сделок по сегментам соответственно. В распределении по диапазонам площадей в нише апартаментов лидируют небольшие лоты — до 70 кв. м (38%), а в нише квартир — от 100 до 130 кв. м (31%).

Доля ипотечных сделок в элитном сегменте составляет 12%. Годом ранее доля ипотеки была ниже на 5 п. п. — всего 7%, с участием банков проходят единичные сделки.

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

Источник: Nikoliers

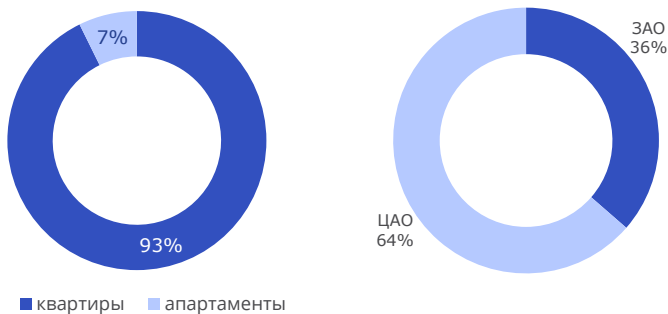


График 9
Структура спроса по количеству комнат, элит-класс

Источник: Nikoliers

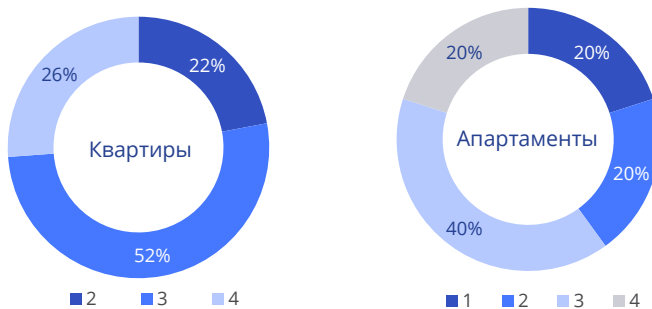


График 10
Структура спроса по площади, элит-класс

Источник: Nikoliers

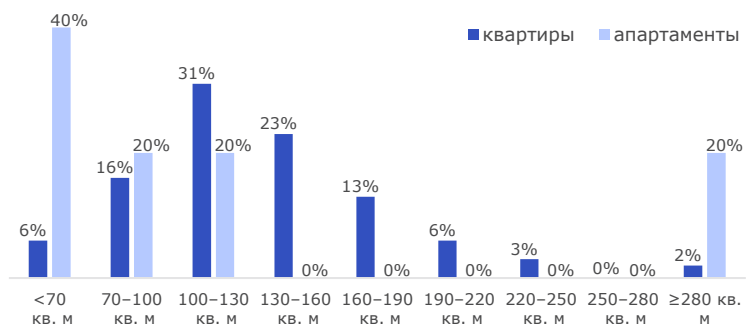
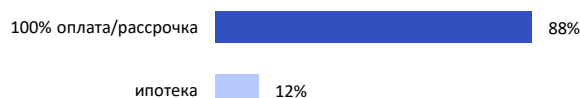


График 11
Структура спроса по типу оплаты, элит-класс

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