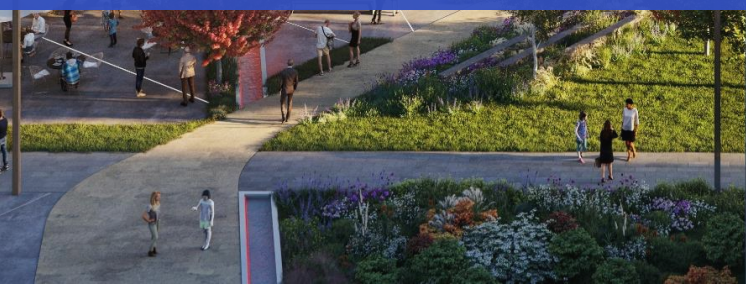


I квартал 2025 г.

Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва



Ключевые индикаторы

7,4%

Рост средневзвешенной цены в премиум-классе за квартал, за год +33,8%

Объем предложения
305 тыс. кв. м



+11,7% к I кварталу 2024 г.

Средневзвешенная цена предложения
1 095 тыс. руб./кв. м*



+33,8% к I кварталу 2024 г.

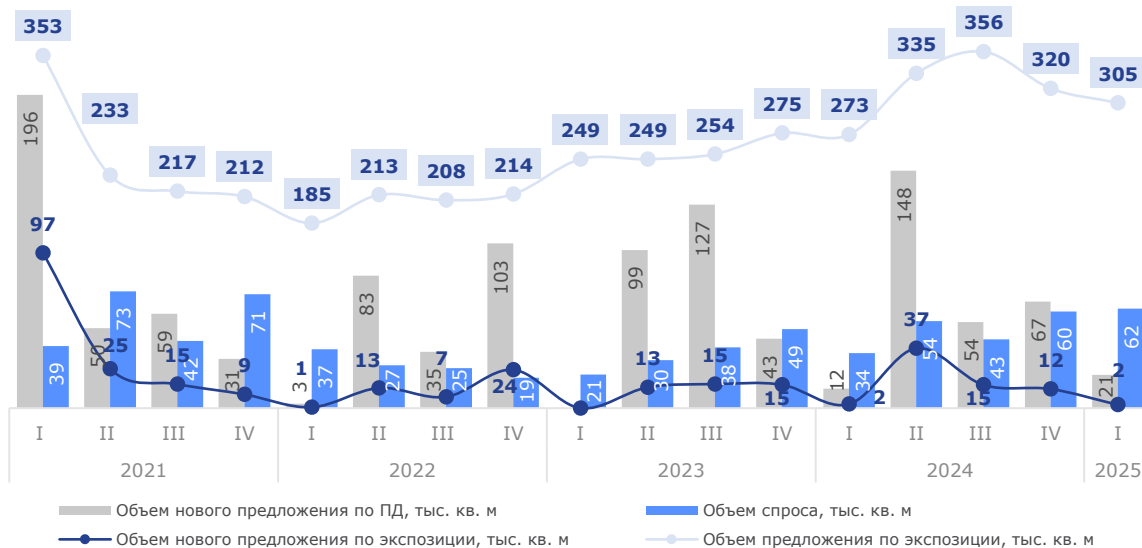
Объем спроса
62 тыс. кв. м



+82% к I кварталу 2024 г.

- Объем лотов в экспозиции остается на высоком уровне, превышая показатель прошлого года на 11,7%
- Спрос на проекты премиум-класса в I кв. 2025 г. максимальный за последние 3 года (62 тыс. кв. м)
- В продажу вышел только корпус с квартирами в уже реализуемом проекте Slava от MR Group, новые проекты премиум-класса в продажу не выводились

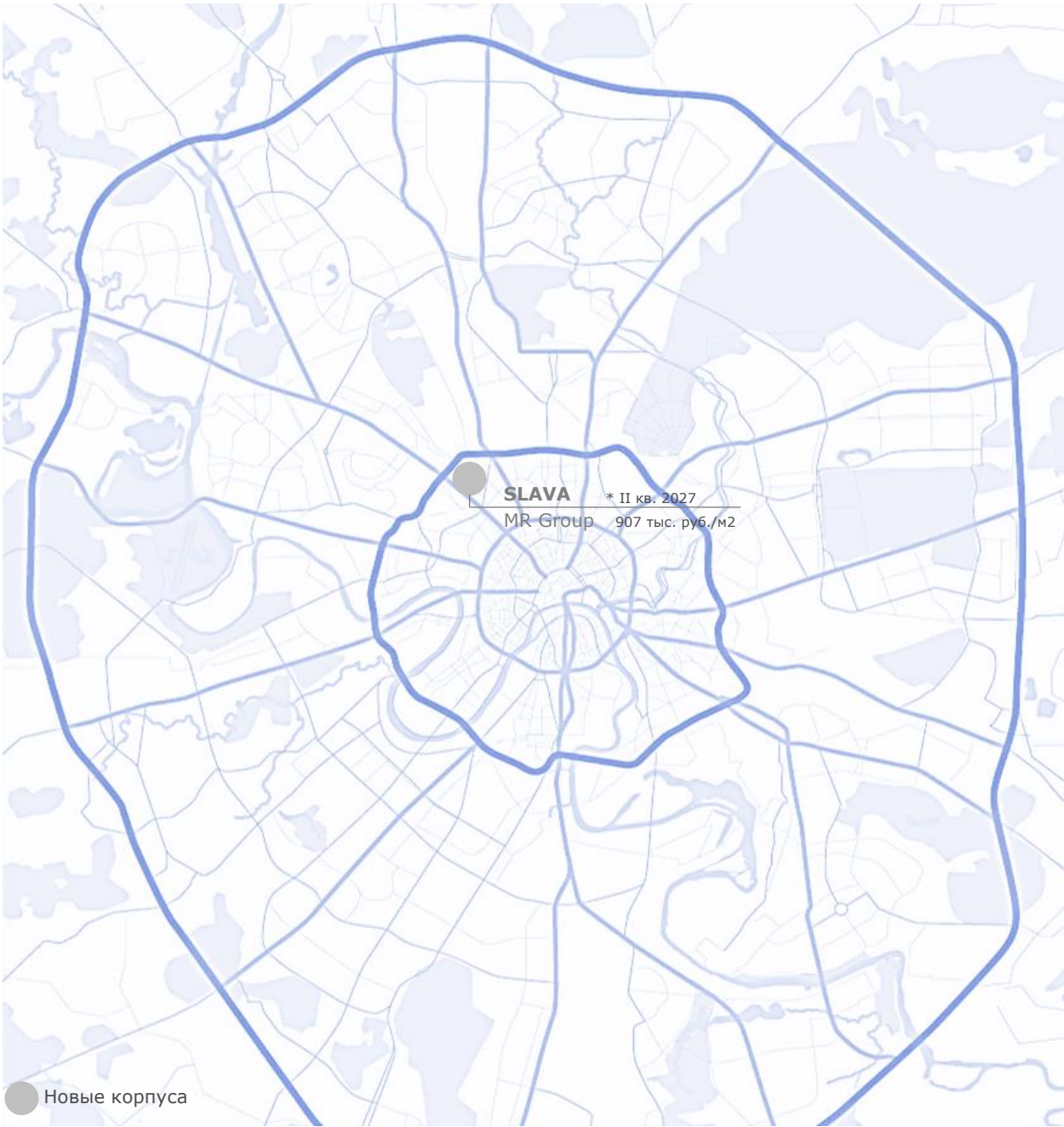
Динамика объема спроса и предложения, премиум-класс



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. Премиум-класс



№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	MR Group	SLAVA	Квартиры	корпус G (Г)	II кв. 2027

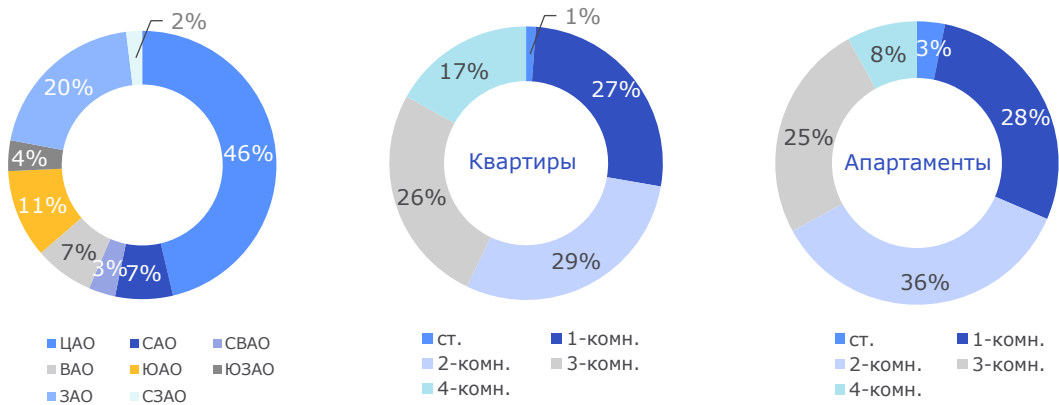
Класс проектов присвоен согласно действующей классификации Nikoliers и может быть пересмотрен. * Указан заявленный срок ввода по проектным декларациям и средневзвешенная цена предложения

Источник: Nikoliers

Предложение

ЦАО Традиционный лидер по объему лотов премиум-класса в продаже, 46% от общего объема

Структура предложения, премиум-класс



3 проекта, расположенные в ЦАО, формируют наибольший объем экспозиции: Life Time (36 тыс. кв. м) и «Тишинский бульвар» от Sminex (23 тыс. кв. м), «Дом Дау» от «Сумма элементов» (25 тыс. кв. м)

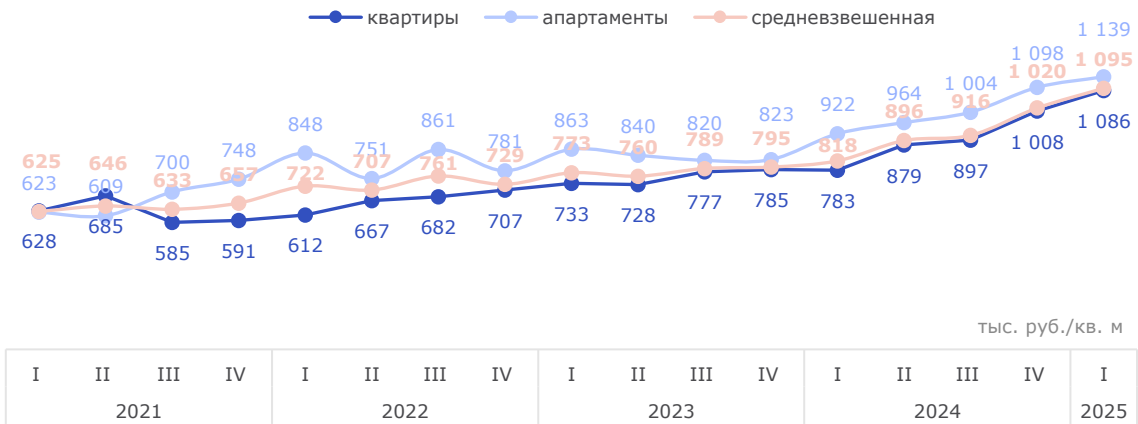
Структура предложения квартир по бюджетам и площадям, млн. руб.

млн руб.	< 30	30-60	60-90	90-120	120-150	150-180	180-210	210-240	> 240
м2	< 70	10,1%	16,7%	6,5%	1,1%	0,1%			
70-90		4,3%	5,5%	1,9%	1,1%	0,3%			
90-110		3,4%	4,8%	2,8%	2,4%	0,8%	0,4%		
110-130		0,7%	3,6%	3,8%	2,1%	2,7%	1,6%	0,1%	0,4%
130-150			0,2%	1,0%	1,4%	2,3%	1,7%	0,3%	1,0%
150-170			0,3%	1,4%	1,6%	0,6%	1,6%	0,5%	0,9%
170-190				0,4%	0,1%	0,5%	0,4%	0,2%	1,0%
190-210					0,2%		0,1%	0,4%	1,0%
> 210					0,1%	0,2%	0,3%	0,1%	3,0%

- 83% лотов в предложении – это квартиры
- 109,1 млн руб. - средний бюджет предложения премиум-класса
- 77% экспозиции квартир премиум-класса приходится на площади до 130 кв. м, наибольшая доля предложения приходится на лоты от 50 до 70 кв. м (20% от общего объема)

Цены

Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс



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

+7,4%

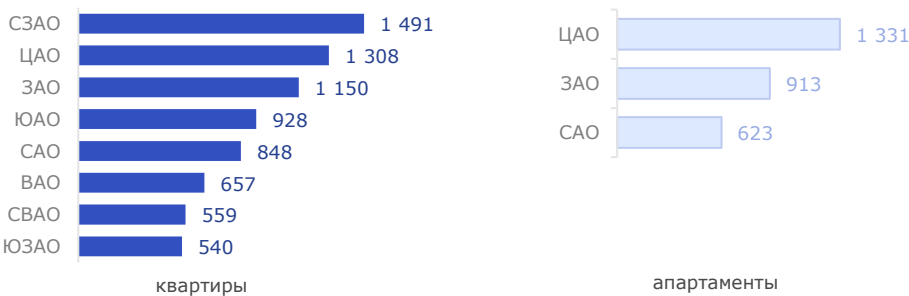
Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА ГОД, премиум-класс

+33,8%

11%

лотов в экспозиции премиум-класса продаются со скидкой (согласно сайтам застройщиков). Разница средневзвешенных цен со скидкой и без составляет 1,3%

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



47%

рост средневзвешенной цены на квартиры в СЗАО за счет вывода в продажу дорогих лотов в 10 квартале ЖК «Остров» от «Донстрой»

Спрос

62
тыс. кв. м

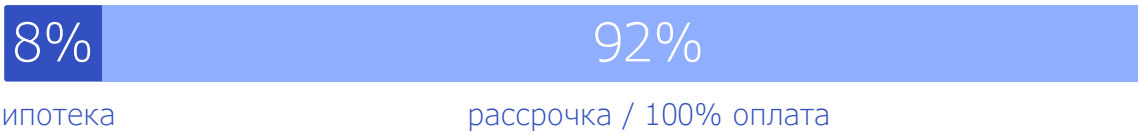
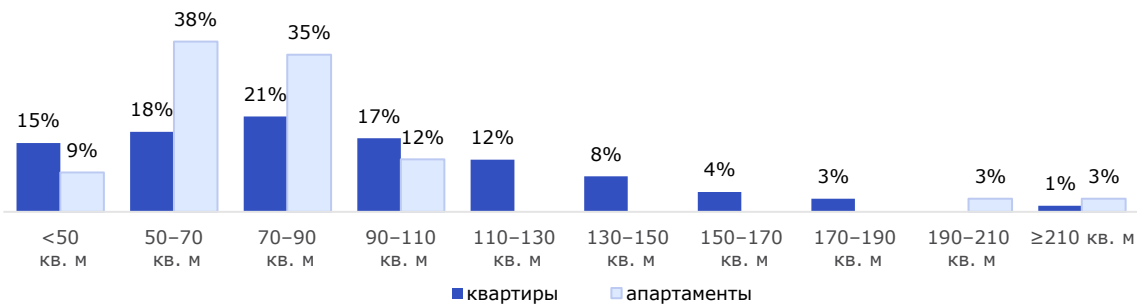
Продано квартир и апартаментов за I квартал 2025 г.
Это рекордное количество за последние 3 года

Структура спроса, премиум-класс



2-комнатные квартиры составляют почти треть от объема зарегистрированных сделок и за квартал их доля в структуре спроса увеличилась на 21 п.п. (с 37% до 58%), при этом доля аналогичных квартир в предложении составляет 29%

Структура спроса по площади, премиум-класс



- Доля покупки с привлечением ипотеки за квартал осталась неизменна (8%)
- CAO сформировал четверть всего спроса (+8 п.п. за квартал)
- 45% спроса сосредоточено в 2 округах: ЦАО и CAO

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 мультizonальное 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 Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@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.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев
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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52
этаж
Тел. +7 495 258 51 51
www.nikoliers.ru