

IV квартал 2024 г.

# Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

## Ключевые индикаторы

12,5%

Рост средневзвешенной цены предложения в бизнес-классе за год.

Объем предложения  
**1,25 млн кв. м**



+3% к IV кварталу 2023 г.

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



+12% к IV кварталу 2023 г.

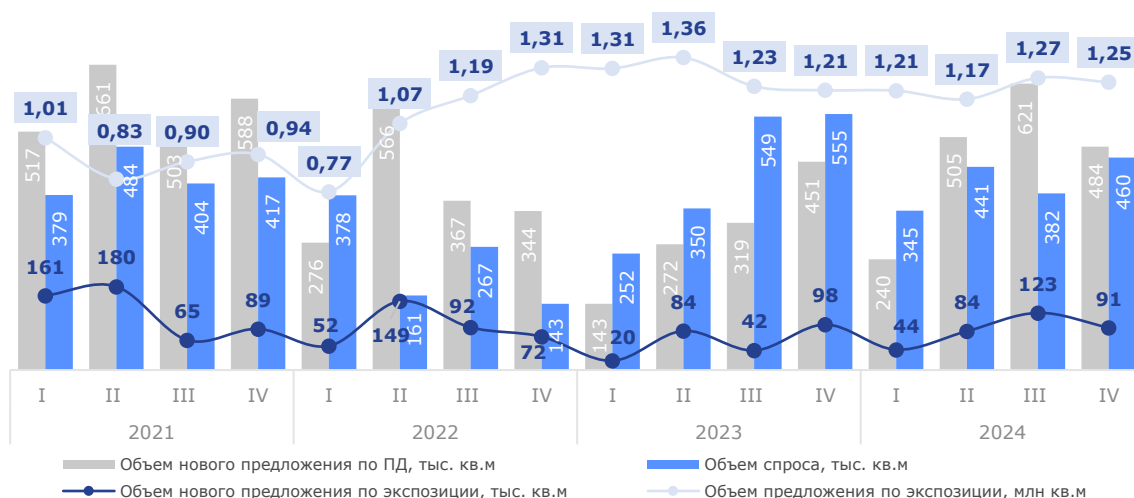
Объем спроса  
**460 тыс. кв. м**



-17% к IV кварталу 2023 г.

- Спрос на недвижимость бизнес-класса стабилен год к году. Суммарное количество сделок за год сократилось всего на 4% несмотря на воздействие дестабилизирующих факторов)
- Объем экспозиции стабилен
- За квартал стартовали продажи 6 новых проектов, за год – 21

## Динамика объема спроса и предложения, бизнес-класс





## Новое предложение. Бизнес-класс



Классификация проектов произведена согласно действующей классификации Nikoliers

Источник: Nikoliers

## Новое предложение. Бизнес-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Основа	VERY	Квартиры	корпус 4	IV кв. 2027
2	Эталон	MariInn Park	Квартиры	корпус 1	IV кв. 2026
3	Мангазея	Мангазея в Богородском	Квартиры	корпус 4 корпус 5	II кв. 2028
4	ПИК (FORMA)	Portland	Квартиры	корпус 6 корпус 8	I кв. 2028
5	ПИК (Среда)	Среда на Лобачевского	Квартиры	корпус 5.5 корпус 5.6 корпус 5.7 корпус 5.8	IV кв. 2027
6	MR Group	SET	Квартиры	корпус 2	III кв. 2028
7	Dar Development	RAKURS	Квартиры	корпус 2 корпус 3 корпус 4	I кв. 2028
8	Донстрой	Остров	Квартиры	квартал 7 корпус 4	I кв. 2028
9	СИЯНИЕ	Крылатская 33	Квартиры	корпус 1	II кв. 2027
10	СЗ Рублёво-Архангельское	СберСити	Квартиры	корпус B14.4	I кв. 2026
11	СЗ Стадион Спартак	Primavera	Квартиры	корпус 4.1 корпус 4.2 корпус 4.3 корпус 4.4 корпус 4.5 корпус 4.6 корпус 4.7 (Беллини)	IV кв. 2028
12	Гранель	MYPRIORITY Мневники	Квартиры	корпус 1-4	II кв. 2028
13	Sezar Group	Sezar City	Квартиры	корпус 1.4	IV кв. 2027
14	ПИК (FORMA)	Moments	Квартиры	корпус 2.2	I кв. 2027
15	Крост	Высотка на Жукова	Квартиры	корпус 1	I кв. 2026

Классификация проектов произведена согласно действующей классификации Nikoliers

Источник: Nikoliers

## Предложение

88%

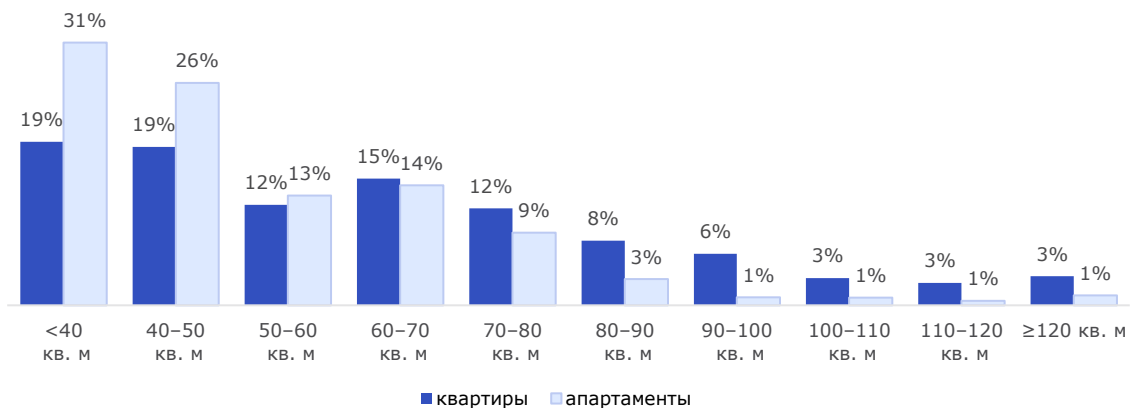
Доля квартир в структуре предложения  
(без изменений за квартал)

## Структура предложения, бизнес-класс



Почти 70% от общего объема площадей, выведенных в продажу в новых корпусах, приходится на проекты, расположенные в СЗАО. Доля округа в структуре предложения выросла за квартал на 3 п.п.

## Структура предложения по площади, бизнес-класс



50%

Доля квартир в предложении бизнес-класса площадью до 60 кв. м (уменьшение на 1 п.п. за квартал). Доля экспонируемых студий и 1-комнатных квартир снизилась за квартал на 8 п.п.

## Цены

### Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс



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

**+2,8%**

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

**+12%**

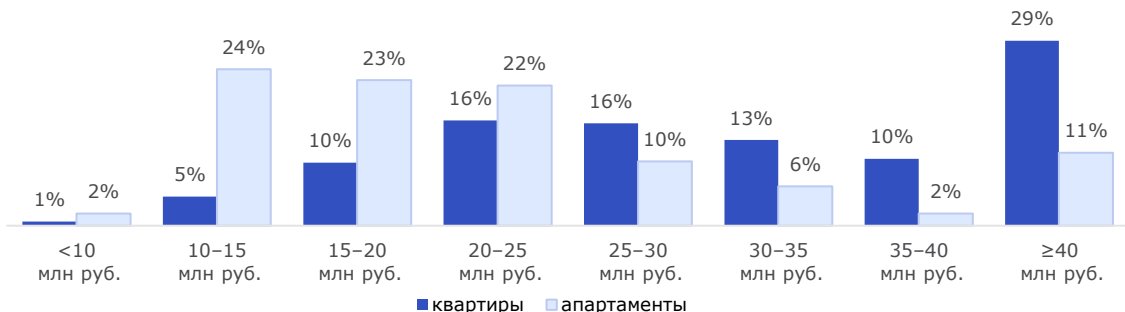
### Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс, тыс. руб./кв. м



**ЦАО**

Самый дорогой округ с квартирами (рост цены за квартал на 4,4%).

### Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс



## Спрос

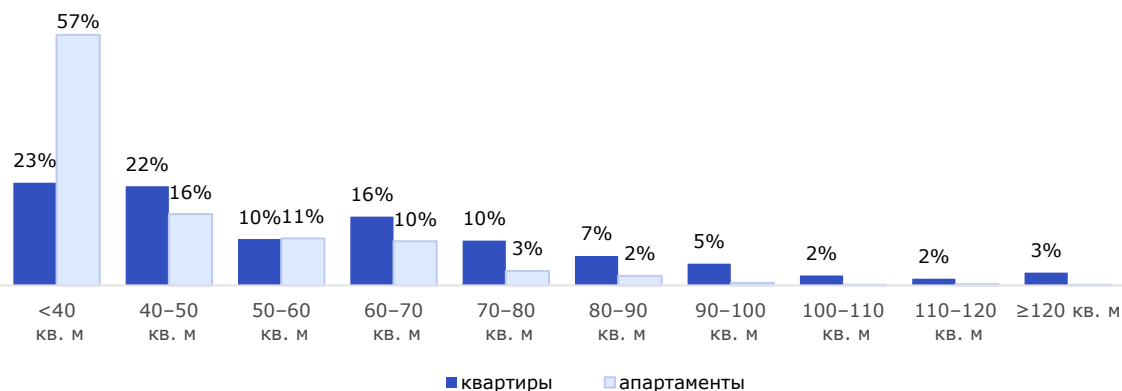
94% Доля квартир в структуре спроса (-1 п.п. за квартал)

### Структура спроса, бизнес-класс



Спрос за квартал сместился в ЦАО и САО (+ 2 п.п. в каждом из округов). Наиболее популярным округом у покупателей бизнес-класса остается ЗАО.

### Структура спроса по площади, бизнес-класс



33%

ипотека

67%

рассрочка / 100% оплата

- На 13 п.п. сократилась доля покупки жилья бизнес-класса с использованием заемных средств (с 46% до 33%) за квартал
- За квартал выросла доля покупок 1-комн. и 3-комн. квартир (на 7 и 8 п.п. соответственно)
- Спрос на лоты площадью 60-70 кв. м вырос за квартал на 3 п.п., в остальных диапазонах структура без значимых отклонений

## Классификатор\* новостроек Москвы

Критерий	Классы			
	комфорт	бизнес	премиум	элит
<b>Местоположение</b>	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
<b>Архитектурное решение</b>	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
<b>Материал стен</b>	Типовая и европейская панель, монолит	Монолит, монолит + керамический кирпич, монолит + пеноблок	Монолит, монолит + керамический кирпич, кирпич	Монолит + керамический кирпич, кирпич
<b>Инженерные системы (вентиляция, отопление, кондиционирование)</b>	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»
<b>Высота потолков (без учета отделки)</b>	от 2,7 м	2,8–3,2 м	от 3 м	от 3,2 м
<b>Площадь</b>	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
<b>Количество лотов на этаже</b>	Нет требований	Не более 8	Не более 6	Не более 4, для пентхаусов — не более 2 на этаже
<b>Двери</b>	Металлические	Металлические улучшенного класса	Металлические со вставками из натурального дерева	Металлические премиальные со вставками из натурального дерева
<b>Фасад и остекление</b>	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
<b>Лифты</b>	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
<b>Безопасность</b>	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
<b>Территория дома</b>	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
<b>МОПы</b>	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
<b>Наличие паркинга</b>	Опционально (наземный/подземный или без паркинга)	Подземный	Подземный	Подземный
<b>Количество парковочных мест, м/м на 1 квартиру</b>	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 2024

Дайджест по ключевым трендам  
и стоимости отделки

[Посмотреть](#)

Льготная ипотека 2020/24. Хронология программы  
с господдержкой и ее влияние на рынок жилья  
в Москве

[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](#)

Рынок гибких офисных пространств в Москве

[Посмотреть](#)

Рынок гибких офисных пространств  
в Санкт-Петербурге

[Посмотреть](#)

Сервисные апартаменты

[Посмотреть](#)



# Услуги Nikoliers



Офисная  
недвижимость



Складская  
недвижимость



Торговая  
недвижимость



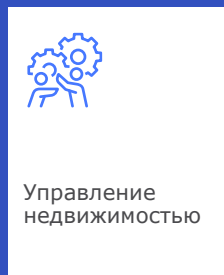
Жилая  
недвижимость



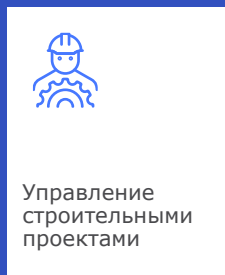
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



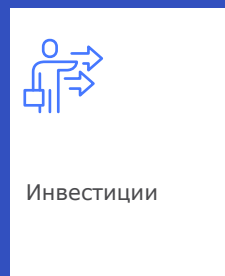
Управление  
строительными  
проектами



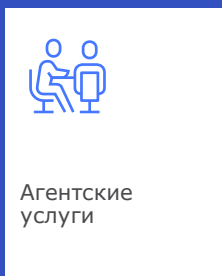
Стратегический  
консалтинг



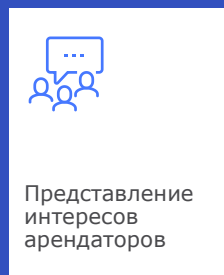
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



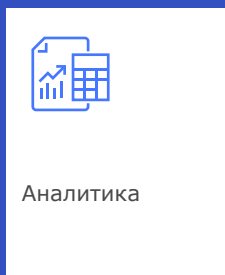
Инвестиции



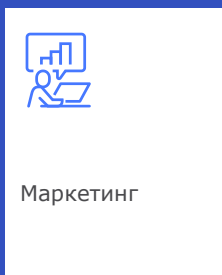
Агентские  
услуги



Представление  
интересов  
арендаторов



Аналитика



Маркетинг

# Команда Nikoliers

**Николай Казанский** FRICS, CCIM  
Управляющий партнер  
[nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru](mailto:nikolay.kazanskiy@nikoliers.ru)

**Владимир Сергунин** к.э.н., PhD, MSF  
Партнер  
[vladimir.sergunin@nikoliers.ru](mailto:vladimir.sergunin@nikoliers.ru)

**Анна Никандрова**  
Партнер  
[anna.nikandrova@nikoliers.ru](mailto:anna.nikandrova@nikoliers.ru)

**Игорь Темнышев**  
Партнер  
[igor.temnyshhev@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshhev@nikoliers.ru)

**Дмитрий Романов** MRICS  
Партнер | Руководитель блока профессиональных  
услуг  
[dmitry.romanov@nikoliers.ru](mailto:dmitry.romanov@nikoliers.ru)

**Андрей Косарев** MRICS, PhD  
Партнер, ОАЭ  
[andrey.kosarev@nikoliers.com](mailto:andrey.kosarev@nikoliers.com)

**Ольга Бакулина** MCIM  
Региональный директор | Руководитель блока  
поддержки бизнеса  
[olga.bakulina@nikoliers.ru](mailto:olga.bakulina@nikoliers.ru)

**Виктор Афанасенко**  
Региональный директор  
Департамент складской и индустриальной  
недвижимости, земли  
[victor.afanasenko@nikoliers.ru](mailto:victor.afanasenko@nikoliers.ru)

**Кирилл Голышев**  
Региональный директор  
Департамент жилой недвижимости  
и девелопмента земли  
[kirill.golyshev@nikoliers.ru](mailto:kirill.golyshev@nikoliers.ru)

**Татьяна Дивина**  
Региональный директор  
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса  
[tatiana.divina@nikoliers.ru](mailto:tatiana.divina@nikoliers.ru)

**Денис Платов**  
Руководитель департамента рынка капитала  
[denis.platov@nikoliers.ru](mailto:denis.platov@nikoliers.ru)

**Ирина Царькова**  
Директор департамента торговой недвижимости  
[irina.tsarkova@nikoliers.ru](mailto:irina.tsarkova@nikoliers.ru)

**Людмила Герлиц**  
Директор департамента исследований  
[ludmila.gerlits@nikoliers.ru](mailto:ludmila.gerlits@nikoliers.ru)

**Виктория Горячева**  
Заместитель руководителя  
Департамент офисной недвижимости  
[victoriya.goryacheva@nikoliers.ru](mailto:victoriya.goryacheva@nikoliers.ru)

## Контакты

### Жилая недвижимость

#### **Владимир Сергунин**

Партнер  
[Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru](mailto:Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru)

#### **Кирилл Голышев**

Региональный директор  
[Kirill.Golyshev@nikoliers.ru](mailto:Kirill.Golyshev@nikoliers.ru)

#### **Анна Мурмуридис**

Директор по развитию бизнеса  
[Anna.Murmuridis@nikoliers.ru](mailto:Anna.Murmuridis@nikoliers.ru)

### Блок поддержки бизнеса

#### **Ольга Бакулина, MCIM**

Руководитель блока  
поддержки бизнеса  
[Olga.Bakulina@nikoliers.ru](mailto:Olga.Bakulina@nikoliers.ru)

### Исследования

#### **Татьяна Дивина**

Региональный директор  
[Tatiana.Divina@nikoliers.ru](mailto:Tatiana.Divina@nikoliers.ru)

#### **Людмила Герлиц**

Директор департамента  
исследований  
[Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru](mailto:Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru)

#### **Ольга Рянкель**

Руководитель направления  
исследований жилой  
недвижимости, Санкт-Петербург  
[Olga.Ryankel@nikoliers.ru](mailto:Olga.Ryankel@nikoliers.ru)

#### **Марта Вышенкова**

Старший аналитик рынка  
жилой недвижимости  
[Marta.Vyshenkova@nikoliers.ru](mailto:Marta.Vyshenkova@nikoliers.ru)

#### **Эльвина Гареева**

Аналитик рынка  
жилой недвижимости  
[Elvina.Gareeva@nikoliers.ru](mailto:Elvina.Gareeva@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](http://www.nikoliers.ru)