

III квартал 2023 г.

Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва



Ключевые индикаторы

На первичном рынке в III квартале 2023 г. в открытых продажах находилось 254 тыс. кв. м квартир и апартаментов премиум-класса (2,6 тыс. лотов), что на 2% больше предложения предыдущего квартала и на 22% больше аналогичного периода прошлого года.

В III квартале новые объемы предложения выходили в составе уже реализуемых проектов, всего по данным проектных деклараций рынок пополнился на 127 тыс. кв. м новостроек, из которых 15 тыс. кв. м было выведено в экспозицию. По сравнению с предыдущим кварталом объем нового предложения по данным проектных деклараций увеличился на 29%.

Средневзвешенная цена квадратного метра в III квартале 2023 г. составила 789 тыс. рублей, что на 4% выше как показателя II квартала, так и аналогичного периода прошлого года.

Объем поглощения III квартала 2023 г. составил 37,5 тыс. кв. м. Индикатор увеличился на 28% по отношению к предыдущему кварталу и на 48% по отношению ко II кварталу прошлого года. Активизации спроса, как и в других сегментах, способствовал рост ключевой ставки и стремление покупателей вложить имеющиеся накопления в привычный актив в виде квартиры или апартаментов в интересной локации.

Средняя площадь лота в экспозиции III квартала составила 97 кв. м, средняя площадь реализованного лота – 95 кв. м. при этом средний бюджет предложения был равен 76,9 млн рублей.

Объем предложения
254 тыс. кв. м



+22% к III кварталу
2022 г.

Средневзвешенная цена
789 тыс. руб./кв. м



+4% к III кварталу
2022 г.

Объем спроса
37,5 тыс. кв. м



+48% к III кварталу
2022 г.

График 1

Динамика объема предложения и спроса, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение в III квартале 2023 г. Премиум-класс

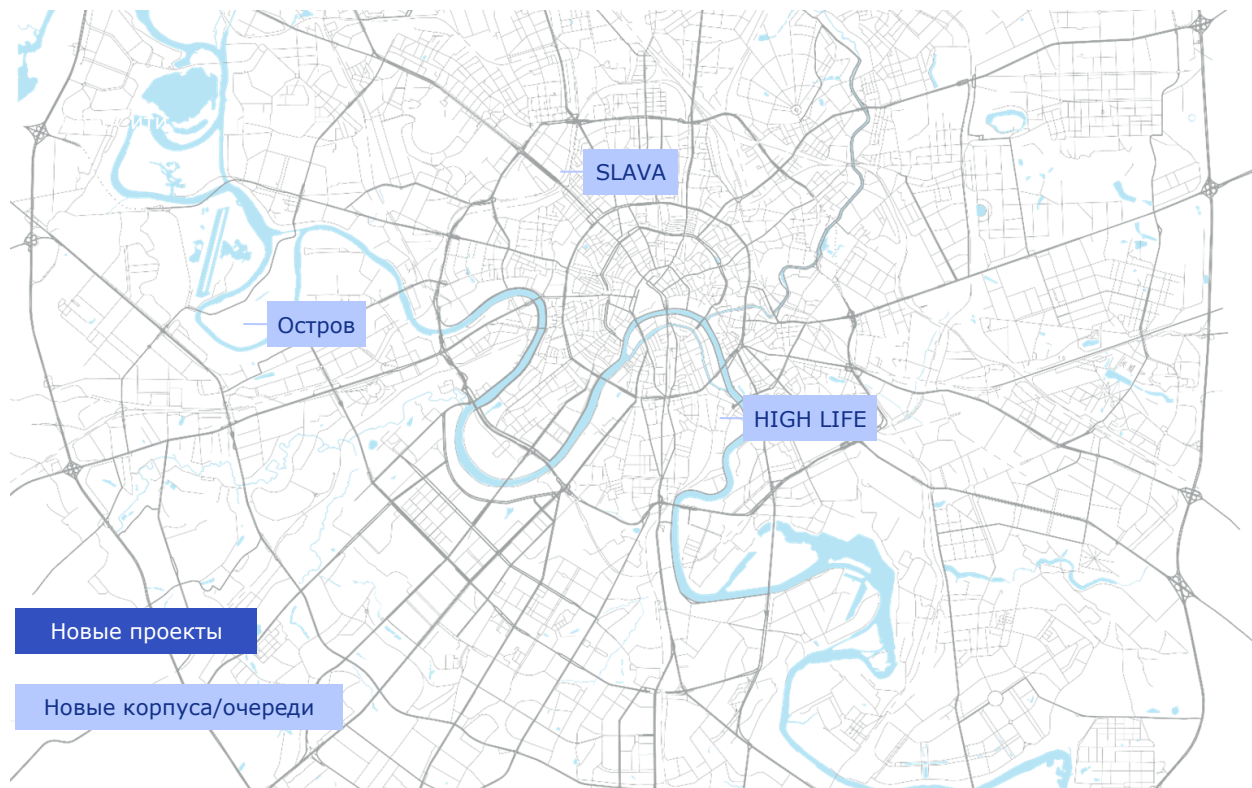


Таблица 1
Новое предложение в III квартале 2023 г., премиум-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в корпусе, шт.
САО	Квартиры	SLAVA	2 очередь, корпуса D, E, F	MR Group	II кв. 2027	930
СЗАО	Квартиры	Остров	Квартал 4, корпус 2	«Донстрой»	IV кв. 2024	94
ЮАО	Квартиры	HIGH LIFE	Корпуса 4, 5, 6	«Пионер»	IV кв. 2025	525

Предложение

В III квартале 2023 г. 72% предложения формировали квартиры и 28% — апартаменты. Более половины (57%) премиального жилья располагалось в пределах ЦАО (максимальный объем квартир в продаже — в ЖК «Лаврушинский»), 17% лотов было выставлено на реализацию в ЗАО (наиболее широкий выбор представлен в ЖК «Вишневый сад»). В каждом из остальных округов Москвы доля предложения не превышает 10%.

В сегменте квартир наибольший объем приходится на трехкомнатные квартиры – 40% предложения, 28% составляют двухкомнатные квартиры, далее по убывающей идут однокомнатные квартиры (15% предложения), четырехкомнатные квартиры (13%) и студии (4%). В апартаментах наиболее широко представлена линейка двухкомнатных лотов, на которую приходится 31% рыночного предложения. На втором месте с долей в 21% - трехкомнатные апартаменты, на третьем – однокомнатные лоты (18%). В отличие от сегмента квартир, где доля студий минимальна и составляет 4%, премиальные апартаменты-студии занимают долю в 15%.

Среди предложения квартир премиум-класса преобладают площади от 50 до 90 кв. м (совокупно более трети общего объема предложения), среди предложения апартаментов две группы площадей с максимальным предложением это группа до 50 кв. м (23%) и от 50 до 70 кв. м (22%).

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

Источник: Nikoliers

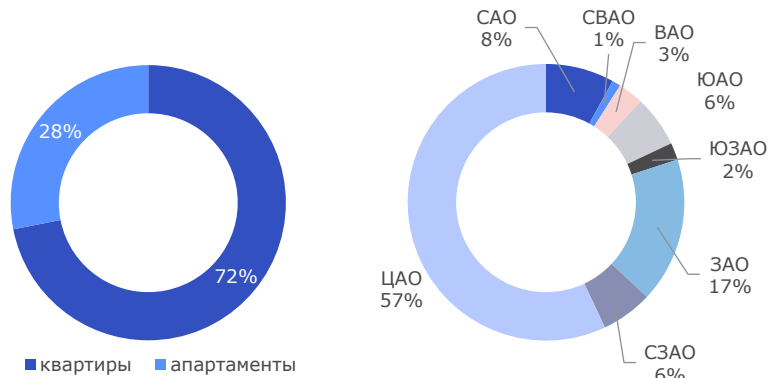


График 3
Структура предложения по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

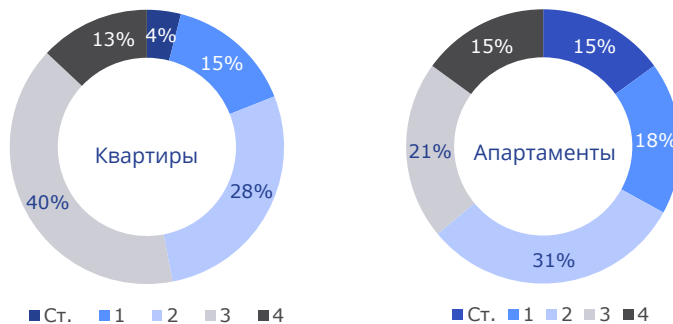
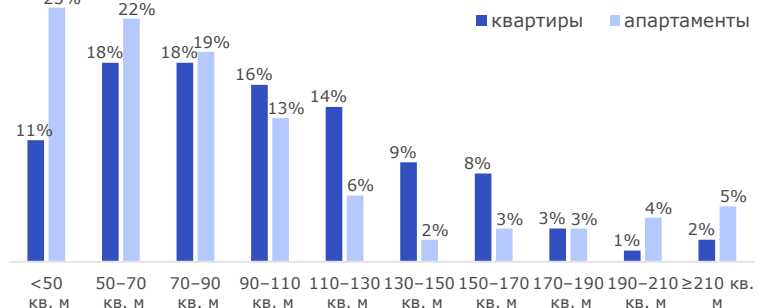


График 4
Структура предложения по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Цены

В III квартале 2023 г. общая средневзвешенная цена квадратного метра жилья премиум-класса составила 789 тыс. руб. В сегменте апартаментов средневзвешенная цена квадратного метра составила 820 тыс. руб., в сегменте квартир — 777 тыс. руб. Если по квартирам ценовая динамика положительная (+7% за квартал), то в сегменте апартаментов цена на протяжении всего 2023 года снижается (-2% за квартал и -5% по сравнению с I кварталом).

28% предложения квартир в III квартале сосредоточено в диапазоне бюджетов от 40 до 60 млн руб., еще 19% — в диапазоне от 20 до 40 млн руб. В части апартаментов бюджеты от 20 до 40 млн руб. занимают первое место в предложении (26%).

Максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЦАО как среди предложения квартир, так и среди предложения апартаментов — 887 тыс. руб. и 967 тыс. руб. за кв. м соответственно.

График 5
Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс

Источник: Nikoliers

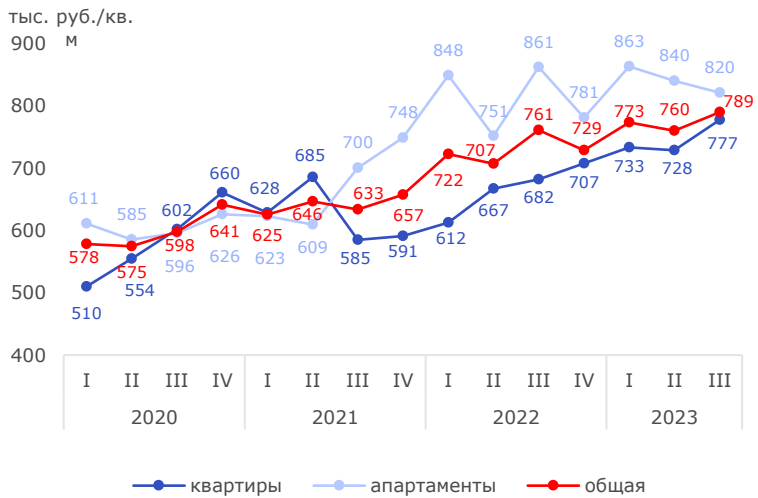


График 6
Структура предложения по бюджетам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

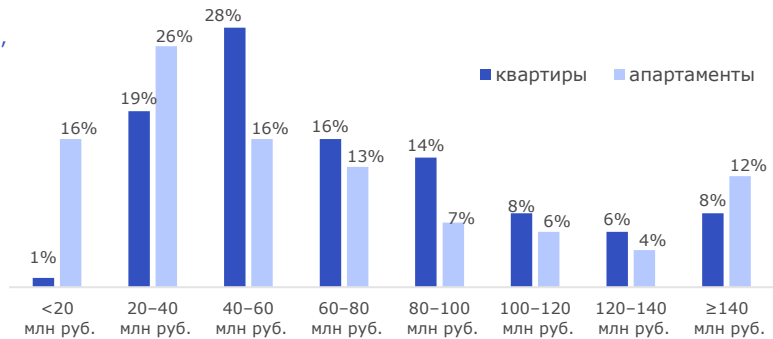
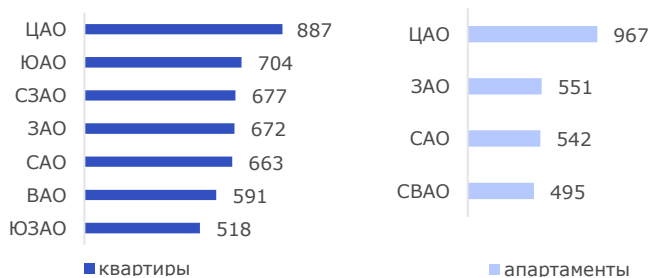


График 7
Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

В III квартале 2023 г. 84% сделок в структуре спроса приходится на квартиры и 16% на апартаменты. По сравнению с прошлым кварталом доля реализованных квартир увеличилась на 8 п.п. При этом в структуре предложения доля квартир меньше и составляет 72% экспозиции. 57% заключенных ДДУ пришлось на лоты, представленные в проектах ЦАО (аналогичная доля в 57% представлена в данном округе и в предложении). Так же сделки проходили в САО, ЮАО и ЗАО. В проектах СВАО, ВАО, ЮЗАО и СЗАО, где представлены проекты на реализацию, за III квартал не было заключено ни одной сделки.

Если во II квартале наибольшим спросом пользовались трехкомнатные квартиры (43%), то в III квартале 40% сделок пришлось на двухкомнатные квартиры, предлагающие более доступные общие бюджеты покупки. При этом в структуре предложения на долю двухкомнатных квартир в III квартале приходилось всего 28%, что говорит о вымывании данного формата и необходимости пополнения линейки данного предложения дополнительными объемами лотов. В сегменте апартаментов наибольшим спросом так же пользовались двухкомнатные лоты (37% от общего объема спроса).

Наиболее востребованными в III квартале стали квартиры и апартаменты площадью 70-90 кв. м.

Доля ипотеки в III квартале составила 29%, что на 2 п.п. ниже, чем в предыдущем квартале.

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

Источник: Nikoliers

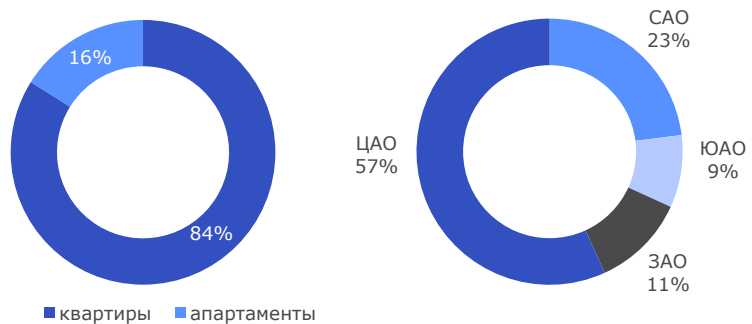


График 9
Структура спроса по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

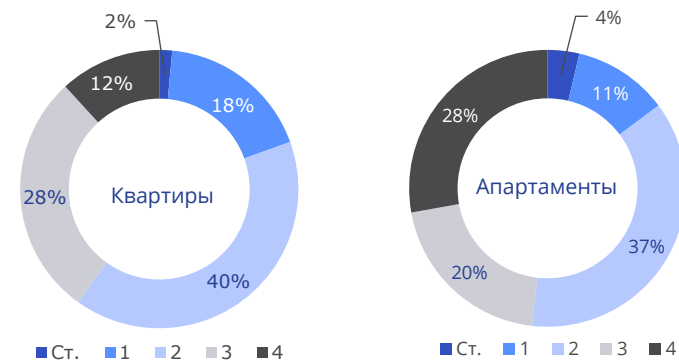


График 10
Структура спроса по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers

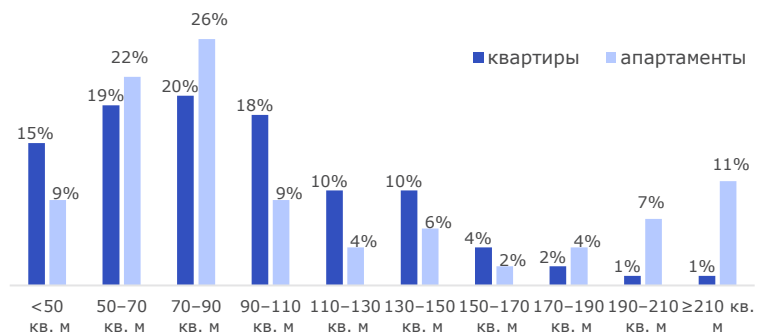
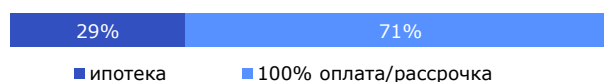


График 11
Структура спроса по типу оплаты, премиум-класс

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

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