



I кв. 2022 г.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

Жилая недвижимость
Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

- В I квартале 2022 г. объем предложения бизнес-класса составил 772 тыс. кв. м, что на 18% меньше, чем в IV квартале 2021 г., и на 24% меньше объема I квартала 2021 г. В бизнес-классе зафиксировано наибольшее сокращение предложения в сравнении с другими сегментами жилья, вызванное среди прочего скрытием части объема в экспозиции для пересмотра цен;
- Объем предложения, впервые выведенного на рынок в бизнес-классе, сохраняет тенденцию снижения — в I квартале 2022 г. объем нового предложения составил 52 тыс. кв. м, что на 42% меньше, чем в предыдущем квартале и на 68% меньше показателя начала прошлого года;
- Средневзвешенная цена в I квартале 2022 г. составила 421 тыс. кв. м, что на 7% больше показателя IV квартала 2021 г. Прирост цены вызван регулировкой ценовой политики в проектах в ожидании застройщиками роста себестоимости строительства;
- Объем спроса в I квартале 2022 г. составил 378 тыс. кв. м, что на 9% меньше, чем в предыдущем квартале. Помимо сокращения объема предложения на снижение спроса повлияло увеличение ставок по ипотечным программам на фоне роста ключевой ставки ЦБ. Доля сделок, совершенных по ипотеке, снизилась за квартал на 7 п. п. и составила 46%.

Объем предложения
772 тыс. кв. м



-18% к IV кварталу
2021 года

Средневзвешенная цена
421 тыс. руб./кв. м



+7% к IV кварталу
2021 года

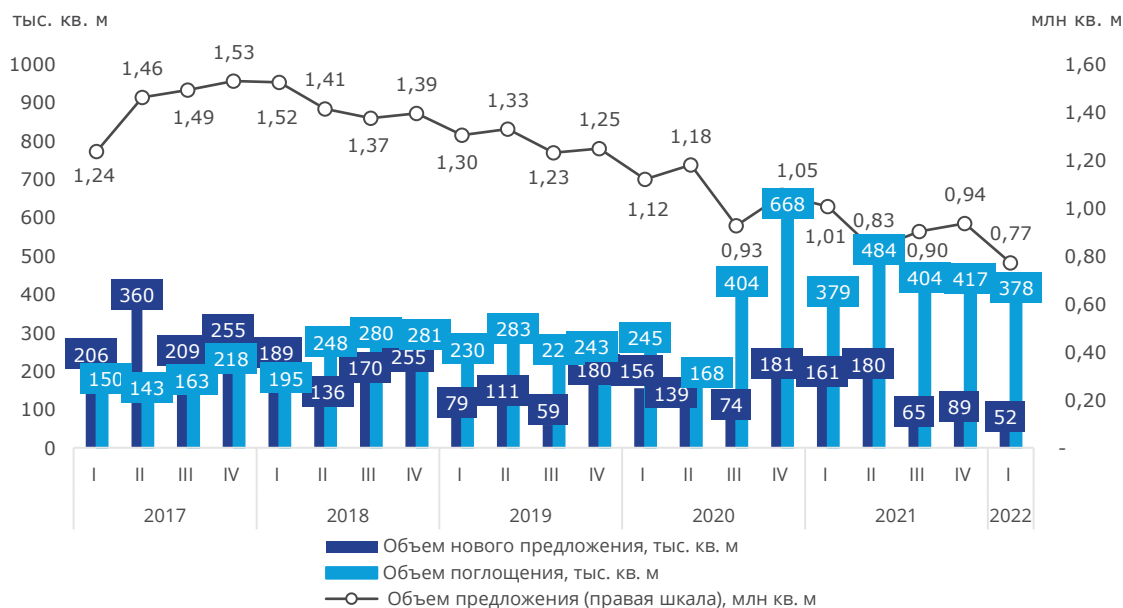
Объем спроса
378 тыс. кв. м



-9% к IV кварталу
2021 года

График 1
Динамика объема предложения и спроса, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



Новое предложение в I квартале 2022 г.

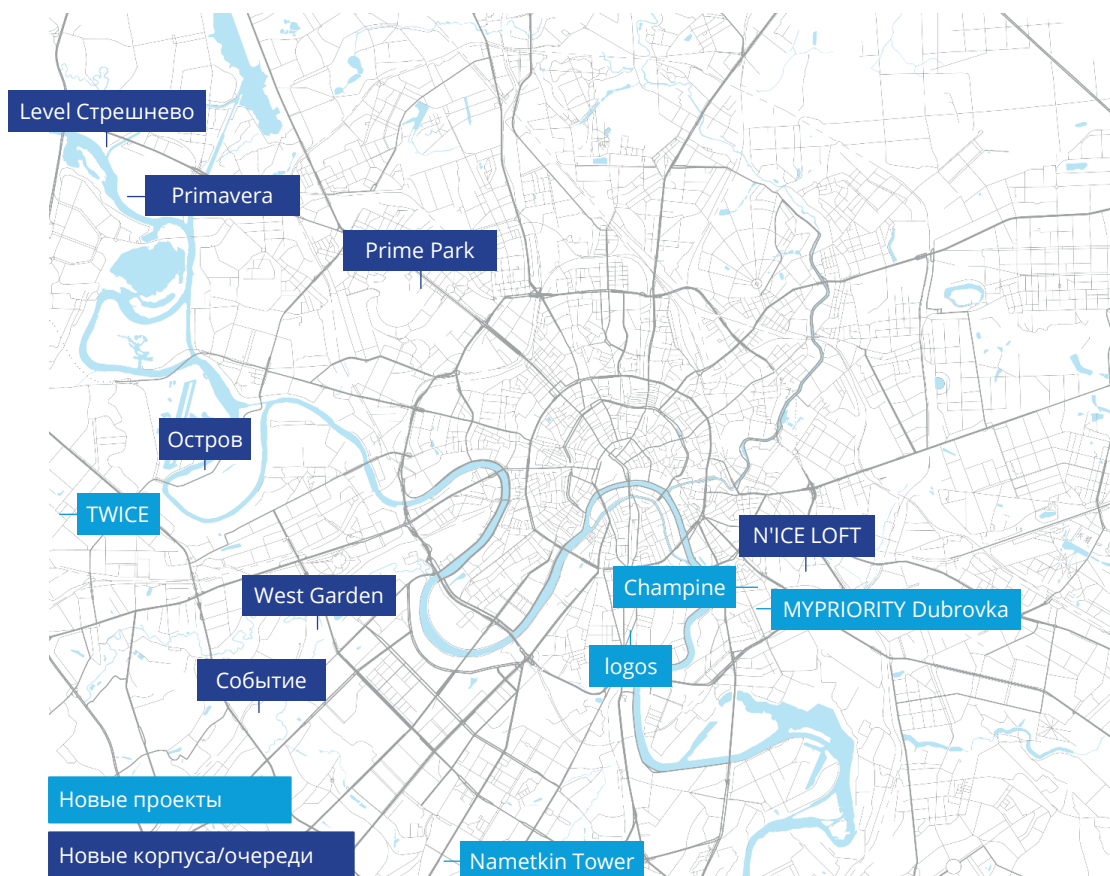


Таблица 1
Новое предложение в I квартале 2022 г., бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
ЗАО	квартиры	West Garden	корпус 11	ИНТЕКО	II кв. 2023	1 443
ЗАО	квартиры	Событие	корпус 5	Донстрой	I кв. 2025	3 987
ЗАО	квартиры	TWICE	корпус 1	УДП	сдан ГК	68
САО	квартиры	Prime Park	корпус R7	Optima Development	II кв. 2023	2 604
СЗАО	апартаменты	Level Стрешнево	корпус «Восток»	Level Group	I кв. 2024	933
СЗАО	квартиры	Остров	квартал 6, корпуса 2—3	Донстрой	I кв. 2025	5 994
СЗАО	квартиры	Primavera	корпус 22.2	ИФД Капиталь	III кв. 2024	264
ЮАО	апартаменты	Logos	корпус 1	Sense	III кв. 2024	255
ЮВАО	апартаменты	N'ICE LOFT	корпус 1	Coldy	I кв. 2024	2 240
ЮВАО	квартиры	Champine	корпус 1	Touch	III кв. 2024	244
ЮВАО	квартиры	MYPRIORITY Dubrovka	корпус 1	ГК «Гранель»	II кв. 2025	931
ЮЗАО	апартаменты	Nametkin Tower	корпус 1	ГК «Основа»	IV кв. 2025	2 314

Предложение

В I квартале 2022 г. общий объем предложения составил 772 тыс. кв. м, что на 18% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 24% меньше, чем год назад. На рынок были выведены 52 тыс. кв. м нового предложения в 12 проектах.

В структуре предложения квартиры занимают наибольшую долю — 83%, на апартаменты приходится 17%, или 132 тыс. кв. м. В формате апартаментов наибольшая доля лотов представлена площадью до 40 кв. м (48%), в сравнении с предыдущим кварталом доля таких лотов выросла на 8 п. п. В формате квартир наиболее распространены лоты площадью до 50 кв. м (27%).

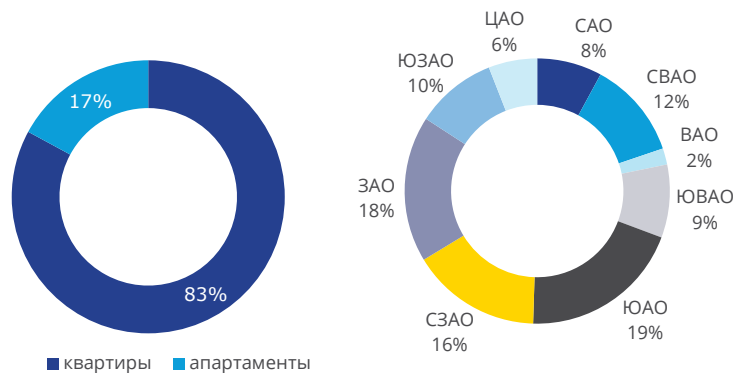


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

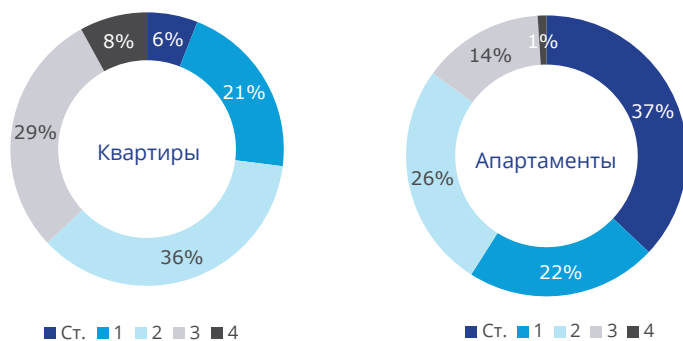


График 3
Структура предложения по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

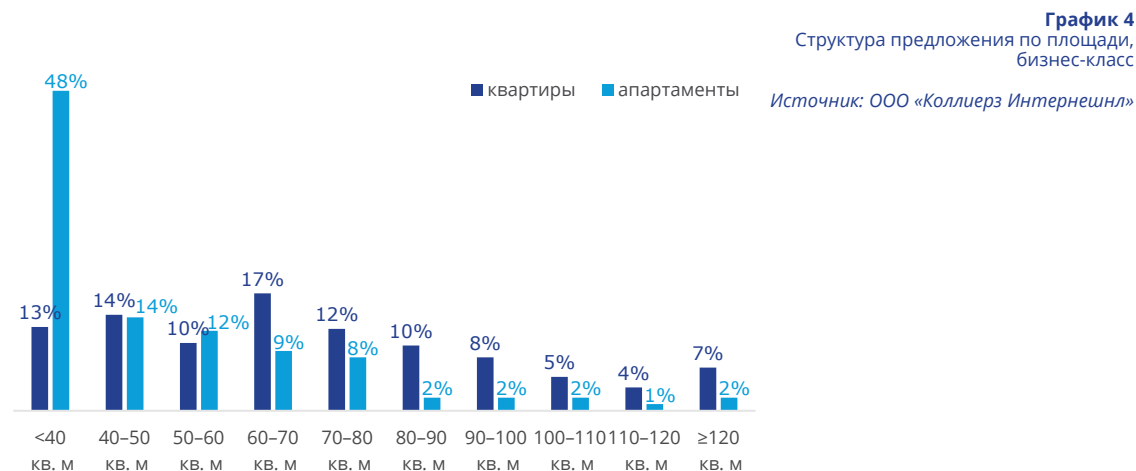


График 4
Структура предложения по площади, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

Цены

Динамика средневзвешенной цены в бизнес-классе продолжает демонстрировать рост. В I квартале 2022 г. средневзвешенная цена составила 421 тыс. руб./кв. м, что на 7% больше, чем в предыдущем квартале, и на 36% выше, чем в I квартале 2021 г.

Наибольший объем предложения апартментов представлен в бюджете до 10 млн руб. (33%), в сравнении с IV кварталом доля таких апартментов выросла на 5 п. п. Наибольший объем предложения квартир — в диапазоне от 15 до 30 млн руб. (50%).

График 5
Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

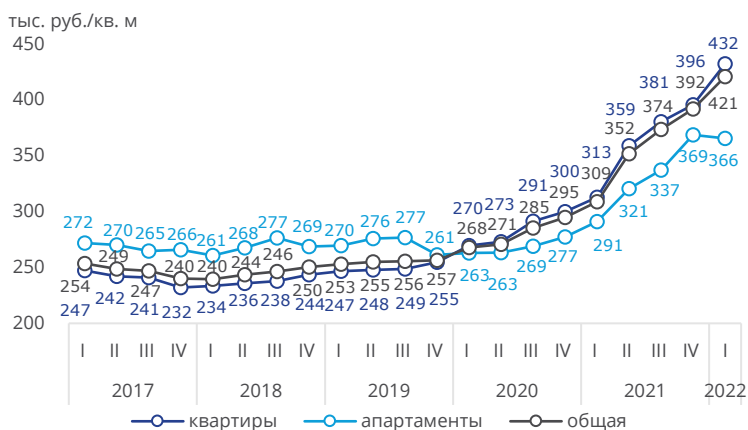


График 6
Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

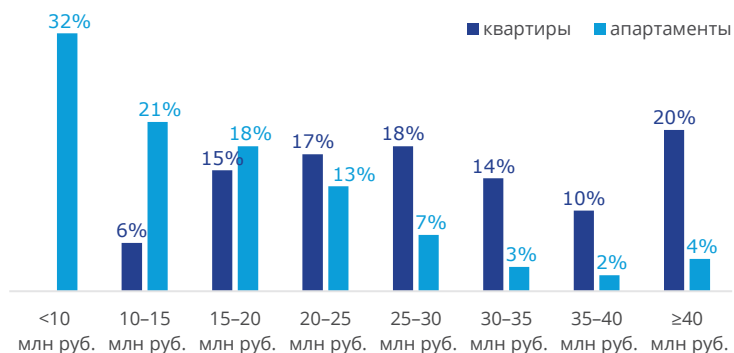
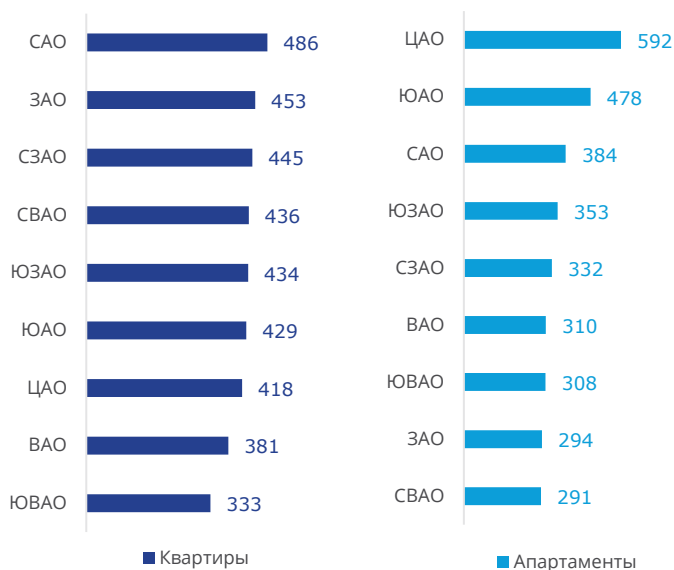


График 7
Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»



Спрос

В I квартале 2022 г. общий объем поглощения в бизнес-классе составил 378 тыс. кв. м, что на 9% меньше, чем в предыдущем квартале, и при этом сопоставимо с аналогичным периодом 2021 г. При этом 89% объема спроса приходится на квартиры, доля проданных апартаментов составила 11%. В сравнении с предыдущим кварталом доля апартаментов в спросе выросла на 2 п. п.

В структуре спроса в формате квартир наибольшую долю занимают двухкомнатные лоты (38%). В формате апартаментов за квартал спрос с 1-комнатных и 2-комнатных лотов сместился в I квартале в сторону студий (35%).

В I квартале доля сделок, совершаемых по ипотеке, составила 46%, что на 7 п. п. меньше, чем в предыдущем квартале.

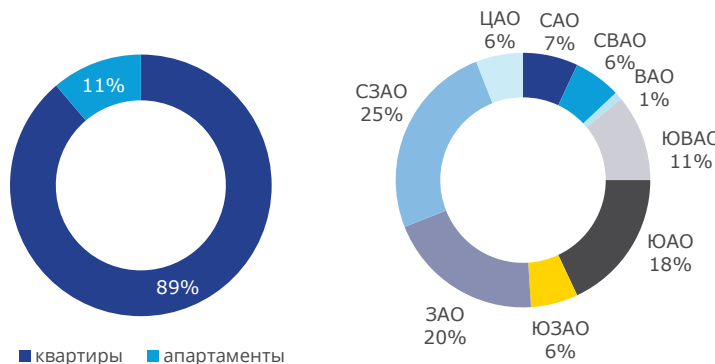


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

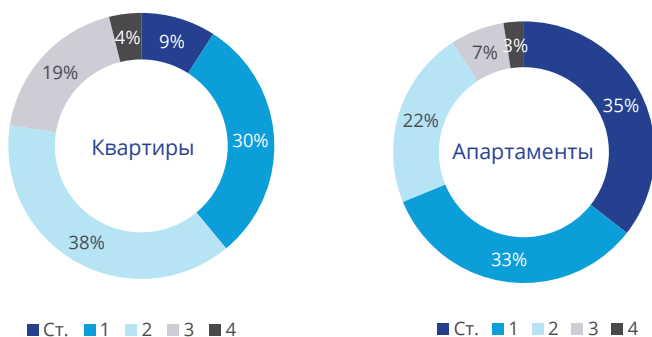


График 9
Структура спроса по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

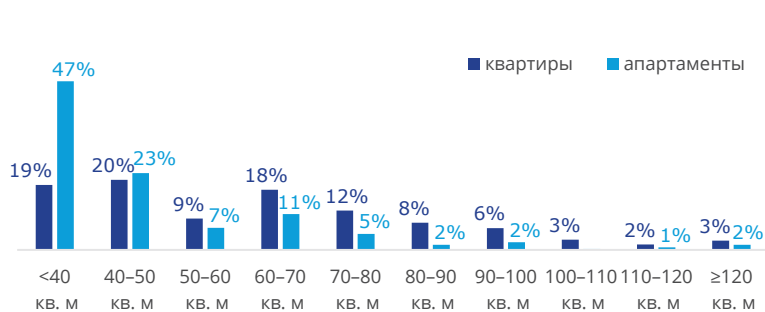


График 10
Структура спроса по площади, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

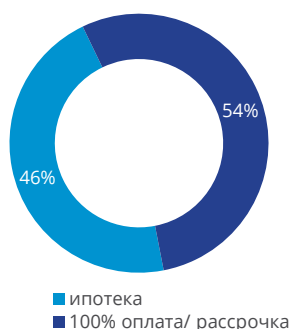


График 11
Структура спроса по типу оплаты, бизнес-класс

Источник: ООО «Коллиерз Интернешнл»

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@colliers.ru

Кирилл Гольшев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@colliers.ru

Анна Мурмуридис (Ахламова)

Старший аналитик-консультант

Anna.Murmuridis@colliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@colliers.ru

Ксения Иванова

Младший аналитик

Ksenia.Ivanova@colliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина МСИМ

Региональный директор

Olga.Bakulina@colliers.ru

Copyright © 2022

Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако мы не предоставляем никаких гарантий отсутствия фактических ошибок. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких ошибках для оперативного редактирования информации. ООО «Коллиерз Интернешнл» не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

ООО «Коллиерз Интернешнл»

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