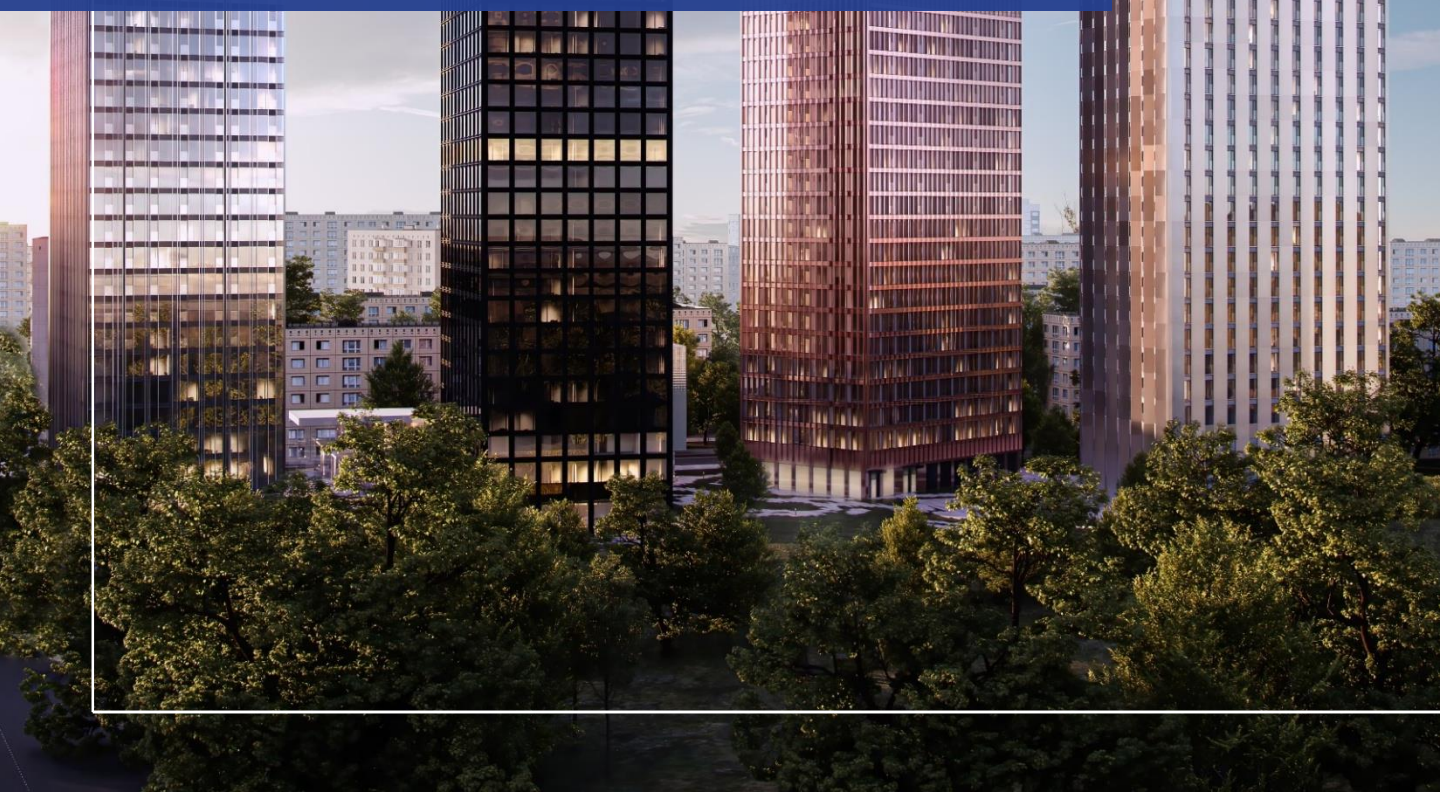


IV квартал 2022 г.

Жилая недвижимость Россия | Москва



Тенденции и прогнозы рынка новостроек Москвы

Москва, в отличие от остальных регионов, показывает сохранение девелоперской активности.

На конец 2022 г. объем возводимой жилой недвижимости в границах Москвы составил 16,6 млн кв. м и превысил на 6,6% показатель на конец 2021 г., при этом 85%, или порядка 14 млн кв. м, приходится на Москву в старых границах.

За год на рынок вышло более 3,8 млн кв. м в составе новых проектов и очередей в уже реализующихся комплексах.

В течение 2022 г. старты новых продаж сохранялись практически на стабильном уровне вне зависимости от событий внутри года. В то же время к концу года девелоперы столкнулись с рядом ограничений и сложностей: увеличившимся порогом входа и высокой конкуренцией, а также охлаждением спроса.

На протяжении года ипотека оставалась единственным драйвером спроса: в IV квартале 2022 г. доля сделок с привлечением ИЖК достигла 80% (+20 п.п. к 2021 г.).

Совокупность использования государственных и субсидированных программ застройщиков в партнерстве с банками позволяла удерживать средневзвешенную ставку по выданным кредитам на низком уровне (3–3,5%) и поддерживать спрос.

Несмотря на обилие стимулирующих программ, объем предложения новостроек существенно превышает объем спроса.

Скидки от застройщиков доходят до 30%, условия рассрочек на длительный срок и другие субсидированные программы от застройщиков выступают поддерживающим плечом для спроса. Однако динамичное сокращение объема сделок — ожидаемый результат на фоне снижения покупательской способности и экономической неопределенности. В целом количество зарегистрированных ДДУ по итогам 2022 г. сократилось на 23% к 2021 г.

Снижение привлекательности жилой недвижимости для инвесторов.

В 2022 г. произошло сокращение количества сделок без привлечения ИЖК на 42% по сравнению с 2021 г. Часть клиентов, ранее рассматривавших покупку жилой недвижимости для сохранения средств, предпочла другие инструменты для вложения и хранения своих накоплений — среди них зарубежная недвижимость, депозиты, валюта.

Ценовая корректировка вторичного рынка сказывается на показателях продаж готовой первичной недвижимости.

На конец IV квартала 2022 г. количество квартир в экспозиции в проектах, прошедших госкомиссию, т.е. объем предложения в сданных проектах, увеличилось более чем на треть по сравнению с аналогичным периодом 2021 г., что связано с особенностью программ, поддерживающих отрасль: субсидированные ставки на первичном рынке, привлекательные для покупателей, не распространяются на готовую недвижимость.

С другой стороны, на фоне активного пополнения рынка вторичной недвижимости, в частности с сентября 2022 г., заметен значительный спад цен, который оказывает давление на первичный рынок.

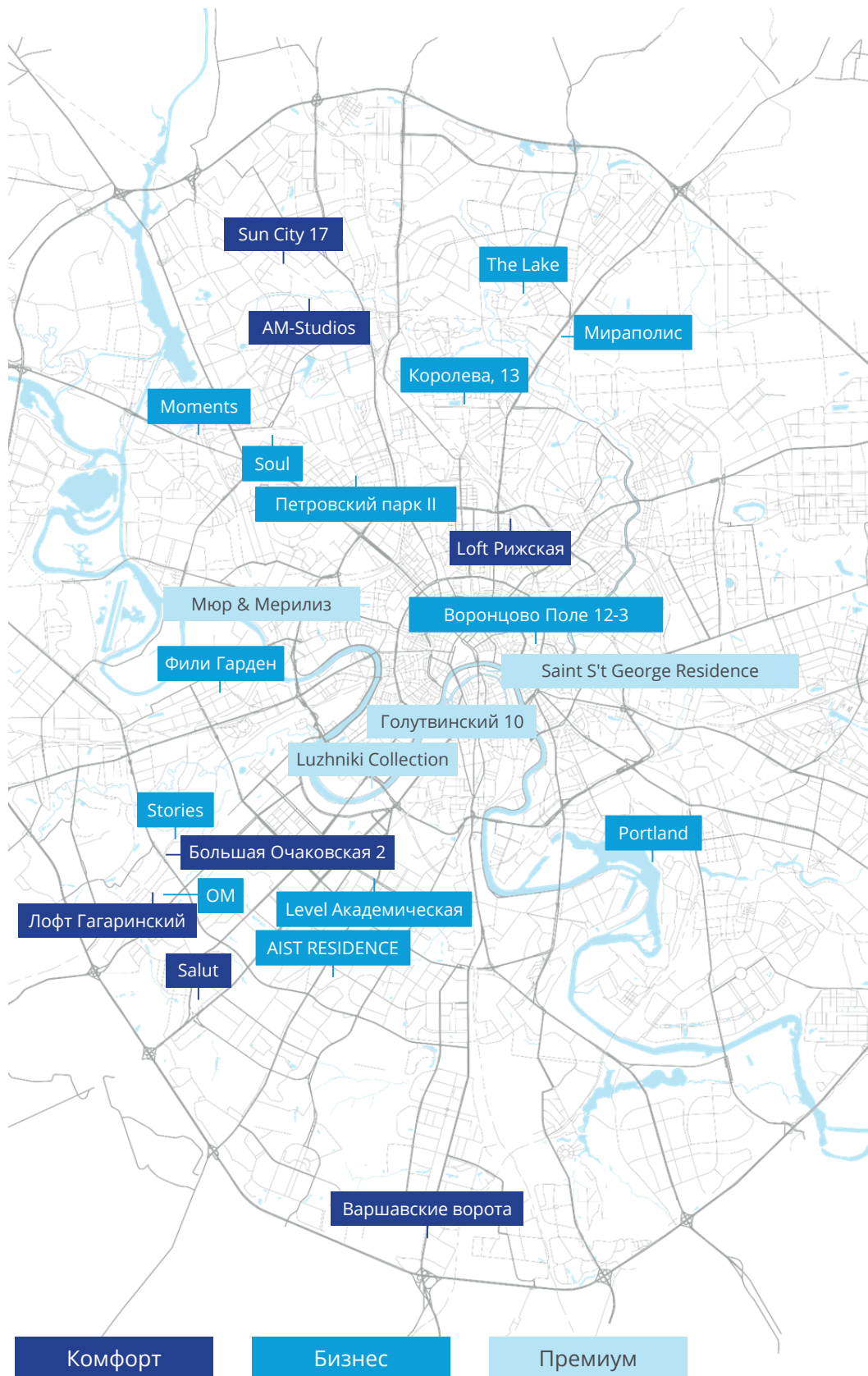
Апартаменты, как не субсидированный государством тип недвижимости, показывают низкие темпы продаж.

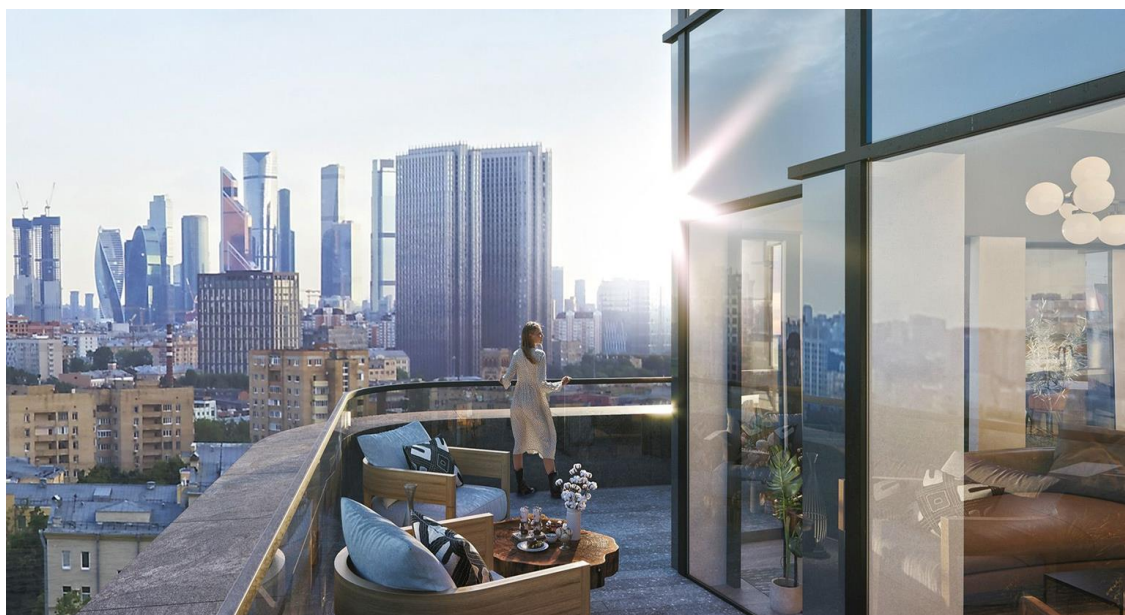
Количество сделок в сегменте апартаментов за год сократилось на 40%, в то время как в квартирах — на 21%. Из-за наличия льготных и субсидированных программ, которые не распространяются на апартаменты, рынок квартир чувствует себя более уверенно.

Тенденция снижения спроса на апартаменты помогает зарождаться и усиливаться сектору сервисных апартаментов.

В условиях ухода с рынка многих мировых отельных операторов и возросшего внутреннего турпотока, в проекты апартаментов заходит все больше отечественных операторов (в т.ч. из Санкт-Петербурга), что может стать драйвером развития качественного гостиничного предложения в составе апарт-отелей.

Карта новых проектов





Основные индикаторы

По итогам IV квартала 2022 г. общий объем предложения на рынке жилой недвижимости Москвы (без учета элит-класса*) составил 2,68 млн кв. м, что на 9% больше, чем в III квартале 2022 г., и на 32% больше, чем в IV квартале 2021 г. В количественном выражении на рынке представлено 49,6 тыс. лотов, при этом за квартал количество выросло на 10%, а за год — на 42%.

Общий объем новых проектов и корпусов, вышедших на рынок в IV квартале 2022 г., составляет 843 тыс. кв. м (по общей продаваемой площади квартир и апартаментов), что на 6% меньше, чем в прошлом квартале. В экспозицию было выставлено 24% этого объема, или 206 тыс. кв. м, что на 6% ниже показателя аналогичного квартала 2021 г., а за квартал новый объем в экспозиции практически не изменился. Средняя площадь лота в экспозиции в IV квартале 2022 г., не изменилась и составила 54 кв. м. Средневзвешенная цена квадратного метра в IV квартале снизилась на 2% к III кварталу 2022 г. и составила 397 тыс. руб./кв. м, а за год цена выросла на 9%.

По итогам IV квартала общий объем сделок составил 549 тыс. кв. м, за квартал объем уменьшился на 30%, а за год — на 44%. Средняя площадь реализованного лота снизилась на 2 кв. м, с 50 до 48 кв. м (к III кварталу 2022 г.).

Таблица 1. Основные индикаторы рынка в сравнении III и IV квартала 2022 г.*

Источник: Nikoliers

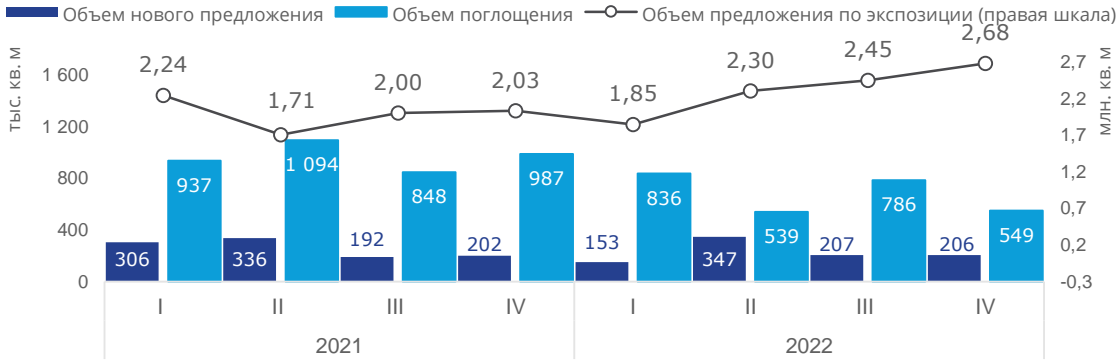
Показатель	III квартал 2022	IV квартал 2022
Объем предложения по площади в экспозиции, кв. м	2 450 000	2 685 000
Объем предложения по кол-ву лотов в экспозиции, шт.	45 000	49 600
Объем нового предложения (в экспозиции), кв. м	207 000	206 000
Объем нового предложения (по ПД), кв. м	899 000	843 000
Средняя площадь лота, кв. м	54	54
Средневзвешенная цена предложения, руб./кв. м	406 000	397 000
Средний бюджет предложения, млн руб.	22	22
Объем поглощения, кв. м	786 000	549 000
Средняя площадь реализованного лота, кв. м	50	48

*Данные без учета элитной недвижимости здесь и далее в отчете. В анализ вошли: комфорт-, бизнес- и премиум-классы.

Предложение

График 1. Динамика объема предложения и спроса

Источник: Nikoliers



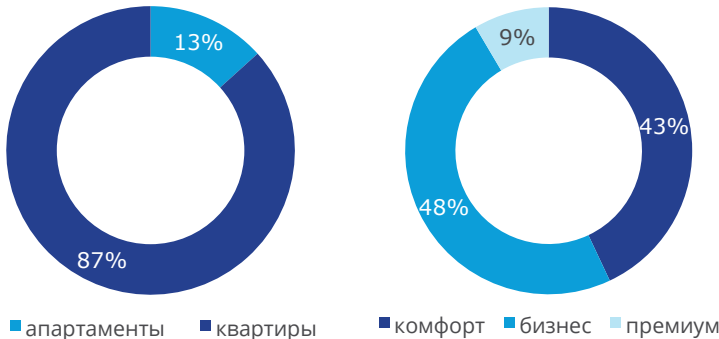
В IV квартале 2022 г. бизнес-класс сохраняет лидирующую позицию в структуре предложения новостроек — на него пришлось 48% от общего объема, что связано со слабым поглощением в предыдущих кварталах и выводом новых объемов предложения в экспозицию в данном сегменте. На комфорт-класс пришлось 43% текущего предложения, а на премиум-класс — 9%.

Распределение объема предложения по округам практически не изменилось по сравнению с III кварталом 2022 г. Доминирующую долю занимает ЗАО (19%), ЮАО, СЗАО и САО составили по 13% в структуре общего объема предложения.

По количеству комнат в структуре предложения лидирующую позицию заняли двухкомнатные лоты — 31%, однако это на 8 п.п. ниже значения прошлого квартала, при этом спрос на квартиры данного формата также снизился. Доля однокомнатных лотов выросла за квартал с 25% до 30%. Доля трехкомнатных лотов увеличилась с 9% до 16% п.п. при одновременном увеличении поглощения квартир данного формата.

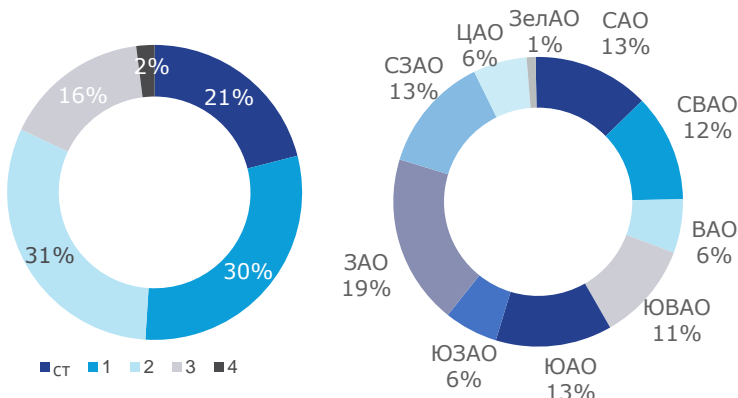
Графики 2-3. Структура предложения по типу недвижимости и классам

Источник: Nikoliers



Графики 4-5. Структура предложения по комнатности и округам

Источник: Nikoliers



Цены

График 6. Динамика средневзвешенной цены по классам

Источник: Nikoliers

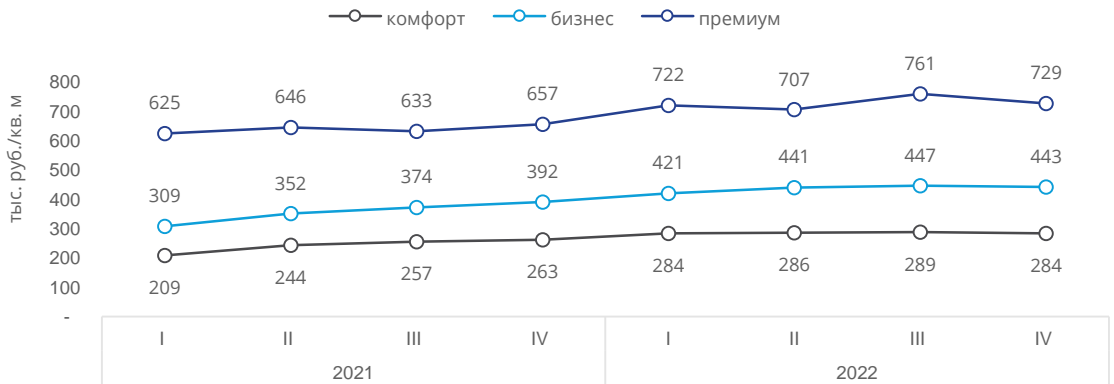


График 7. Динамика средневзвешенной цены по типу недвижимости

Источник: Nikoliers



На конец 2022 г. средневзвешенная цена квадратного метра первичной жилой недвижимости составила 397 тыс. руб./кв. м, что на 9% выше показателя конца 2021 г. Максимальный прирост пришелся на I квартал 2022 г. Начиная с марта темп роста цен замедлился, а в IV квартале уменьшился относительно III квартала 2022 г. (-2%). В IV квартале средневзвешенная цена за квадратный метр показала снижение за квартал в каждом из сегментов: комфорт-класс (-2%), бизнес-класс (-1%), премиум-класс (-4%). Однако в годовой динамике средневзвешенная цена в премиум-классе выросла на 11%, в бизнес-классе на 13%, и в комфорт-классе рост цен за год составил 8%. В разбивке по округам цены за квартал колебались в пределах 2-7%.

График 8. Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

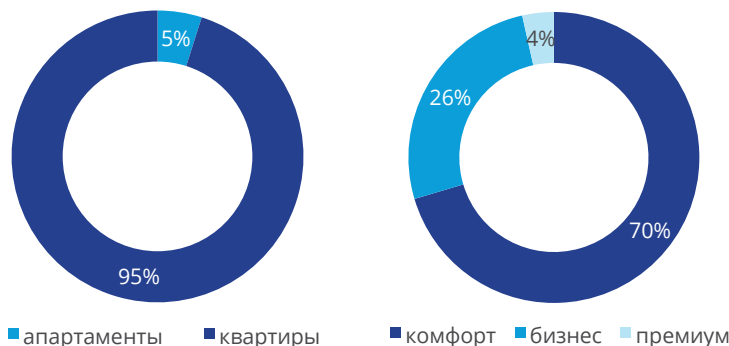
Объем спроса за IV квартал составил 11,4 тыс. ДДУ, или 549,3 тыс. кв. м, что на 23% меньше результата III квартала 2022 г., при этом сократившись на 42% к IV кварталу 2021 г. и на 54% к IV кварталу 2022 г. по количеству сделок. По итогам IV квартала 2022 г. на рынке жилой недвижимости Москвы в структуре спроса по типу недвижимости традиционно преобладают квартиры (95%), что соответствует значению предыдущего квартала. Наибольшее количество сделок, так же как и в прошлом квартале, было зарегистрировано в комфорт-классе (70%), при этом доля таких сделок увеличилась на 7 п.п. В IV квартале 2022 г. наибольшим спросом по-прежнему пользовался ЮВАО — 18% от общего объема сделок, а второе место разделили САО и ЗАО, составив по 15% в структуре спроса, далее — СЗАО (13%).

Наибольшую долю в объеме сделок составили однокомнатные квартиры (38%), доля двухкомнатных квартир снизилась с 41% до 29% по сравнению с предыдущим кварталом. Так, объем двухкомнатных квартир снизился практически в два раза: с 6,4 тыс. ДДУ до 3,3 тыс. ДДУ. Объем трехкомнатных квартир, напротив, увеличился в два раза: с 642 ДДУ до 1,3 тыс. ДДУ по сравнению с III кварталом 2022 г., повысив свою долю на 8 п.п. в общем объеме спроса.

Доля сделок с ипотекой от общего объема выросла на 2 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом, побив рекордное значение и достигнув 80%. По результатам 2022 г. доля ипотечных сделок составила 70% от общего объема спроса (+10 п.п. к 2021 г.), а количество сделок без привлечения ИЖК сократилось на 42% к предыдущему году.

Графики 9-10. Структура спроса по типу недвижимости и классам

Источник: Nikoliers



Графики 11-12. Структура предложения по комнатности и округам

Источник: Nikoliers

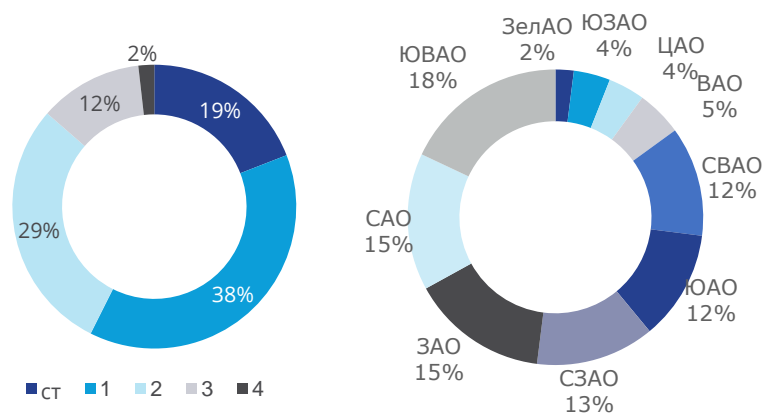
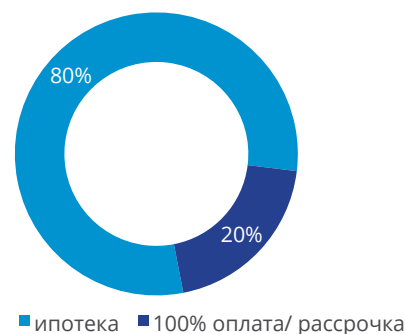


График 13. Структура спроса по типу оплаты

Источник: Nikoliers



Классификатор* новостроек Москвы

Критерий	Классы			
	комфорт	бизнес	премиум	элита
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 «умный дом»	Центральное или мультизональное 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, видеодомофоны, управляемые с пульта ворота, консьерж	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, управляемые с пульта ворота, охрана, вход по заявке через стойку reception	Видеонаблюдение, домофоны, видеодомофоны, 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, санузел, колясочные, велосипедные, евроотделка	Лобби, каминная и lounge-зоны, стойка reception, санузел, колясочные, велосипедные, дизайнерская отделка	Лобби, каминная и lounge-зоны, стойка reception, санузел, 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.

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис (Ахламова)

Старший аналитик-консультант

Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Алёна Жукова

Аналитик

Alyona.Zhukova@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.



123112 Москва
Пресненская набережная, д. 10
БЦ «Башня на Набережной», блок С, 52 этаж
Тел. +7 495 172 2718
www.nikoliers.ru