

IV квартал 2024 г.

# Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва

## Ключевые индикаторы

28%

Рост средневзвешенной цены за год

Объем предложения  
**320 тыс. кв. м**



**+16%** к IV кварталу  
2023 г.

Средневзвешенная цена предложения  
**1 020 тыс. руб./кв. м**



**+28%** к IV кварталу  
2023 г.

Объем спроса  
**60 тыс. кв. м**



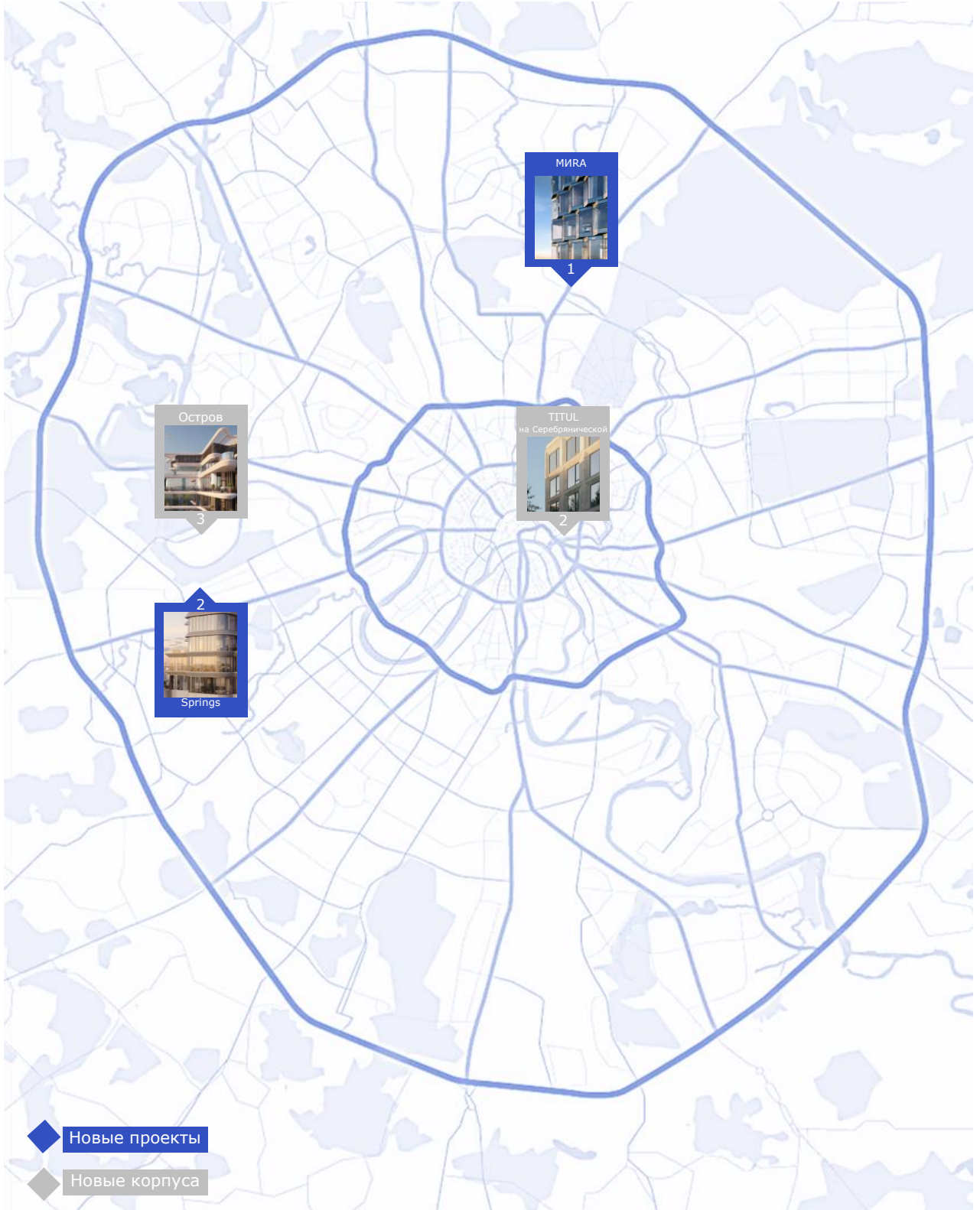
**+23%** к IV кварталу  
2023 г.

- Ускорение ценового роста на фоне роста платежеспособного спроса
- Объем экспозиции стабилизировался на уровне 320 тыс. кв. м
- За квартал стартовали продажи 2 новых проектов, при этом оба за пределами ТТК.
- За год в сегменте выведено в продажу 10 новых жилых комплексов
- Спрос приблизился к уровню 2021 года

## Динамика объема спроса и предложения, премиум-класс



## Новое предложение. Премиум-класс



Классификация проектов произведена согласно действующей классификации Nikoliers

Источник: Nikoliers

## Новое предложение. Премиум-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	MR Group	МИРА	Квартиры	корпус 1 корпус 2 корпус 3	II кв. 2027
2	Донстрой	Остров	Квартиры	квартал 10 корпус 1 квартал 10 корпус 2	II кв. 2026
3	Центр-Инвест	TITUL на Серебрянической	Апартаменты	корпус 5 (Луидор)	II кв. 2025
4	UNIQ Development	Springs	Квартиры	корпус 1	III кв. 2027

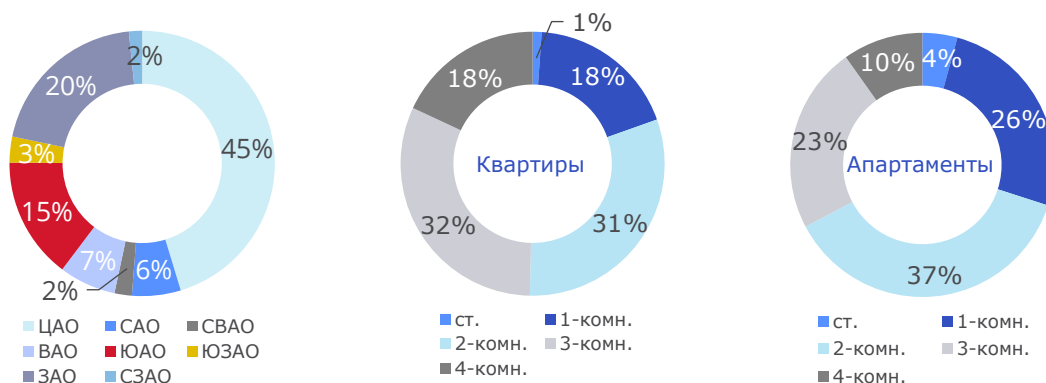


## Предложение

87%

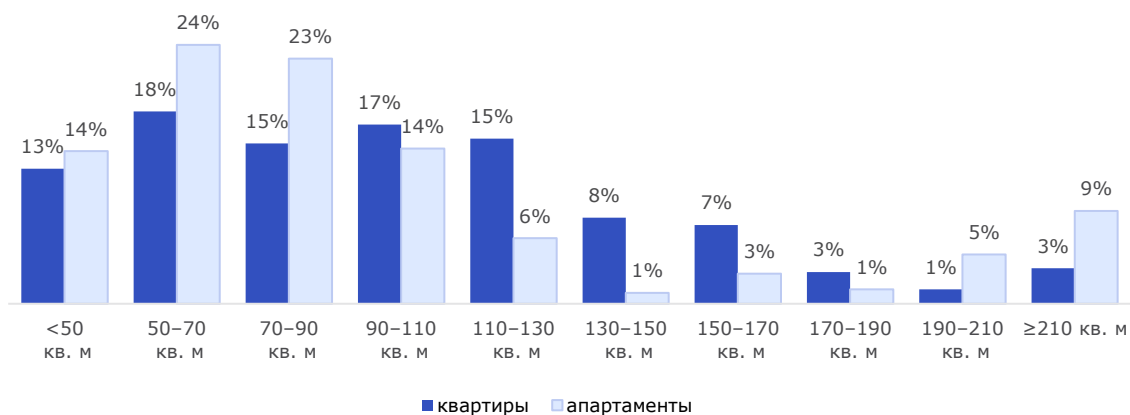
Доля квартир в структуре предложения увеличилась за квартал на 5 п.п.

### Структура предложения, премиум-класс



Наибольший объем предложения сконцентрирован в ЦАО в проектах Life Time от Smineх, «Дом Дау» от «Сумма элементов» и «Тишинский бульвар» от Smineх, составляющие почти треть всей экспозиции в премиум-классе

### Структура предложения по площади, премиум-класс



- За квартал доля предложения апартаментов-студий снизилась на 7 п.п. (с 11% до 4%)

## Цены

### Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс



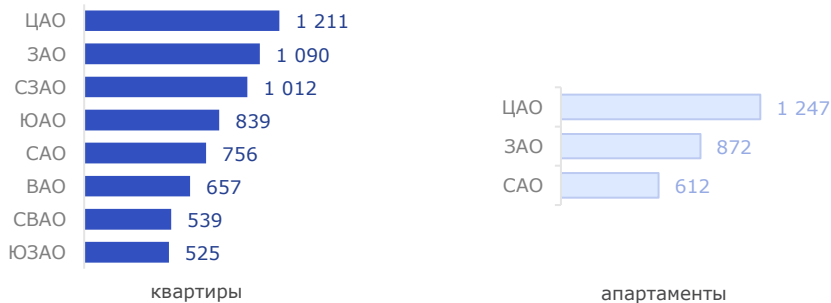
Рост средневзвешенной цены кв. м  
ЗА КВАРТАЛ, премиум-класс

**+11%**

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

**+28%**

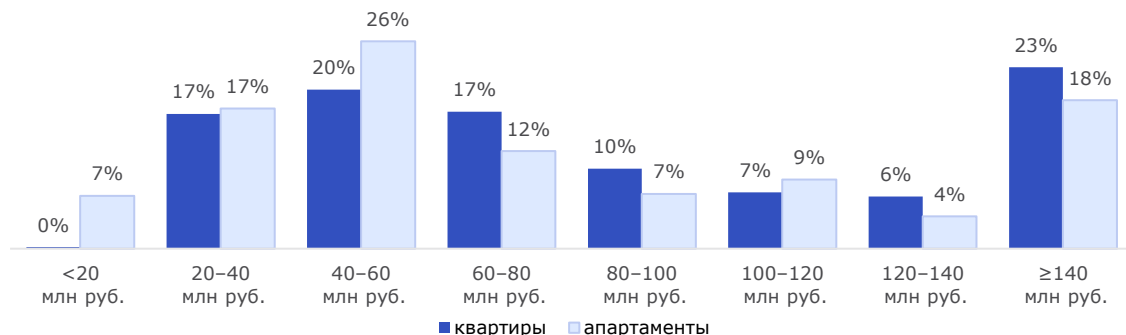
### Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м



**30,8%**

рост средневзвешенной цены на квартиры в ЗАО за счет старта продаж проекта Springs от UNIQ Development

### Структура предложения по бюджетам, премиум-класс



## Спрос

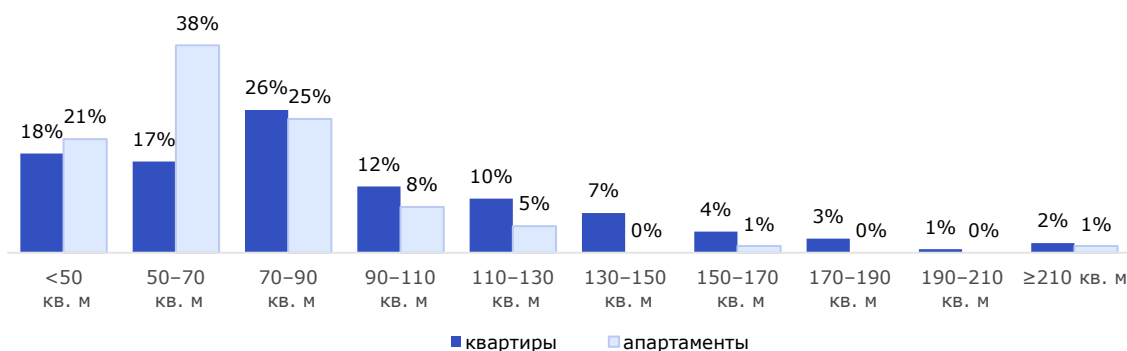
91% Доля квартир в структуре спроса (-5 п.п. за квартал)

### Структура спроса, премиум-класс



В IV квартале 2024 г. спрос на квартиры всех типов был более равномерным. Кварталом ранее 59% всего спроса формировали 2-х комнатные лоты

### Структура спроса по площади, премиум-класс



8%

ипотека

92%

рассрочка / 100% оплата

4 п.п.

Снижение доли ипотеки в сделках с премиальным жильем за квартал (с 12% до 8%)

## 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 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»
<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



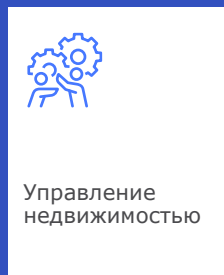
Жилая  
недвижимость



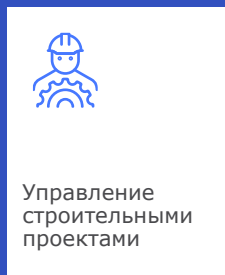
Гостиничная  
недвижимость



Земельные  
участки



Управление  
недвижимостью



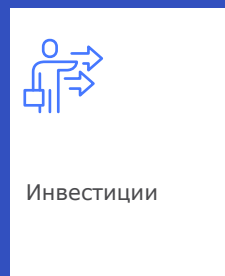
Управление  
строительными  
проектами



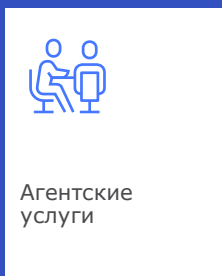
Стратегический  
консалтинг



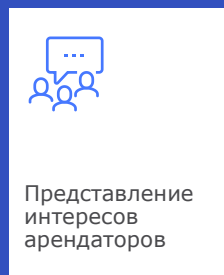
Оценка  
недвижимости  
и бизнеса



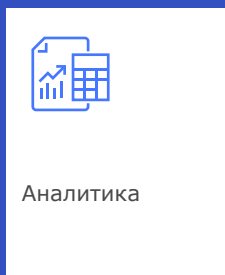
Инвестиции



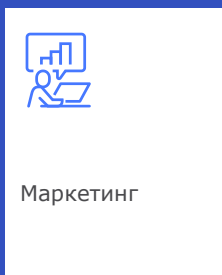
Агентские  
услуги



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.temnyshv@nikoliers.ru](mailto:igor.temnyshv@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)