

I квартал 2025 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

64,2% Рост объема предложения к I кварталу 2024 года

Объем предложения
197 тыс. кв. м



+64,2% к I кварталу
2024 г.

Средневзвешенная цена предложения
2 674 тыс. руб./кв. м



+22% к I кварталу
2024 г.

Объем спроса
21 тыс. кв. м



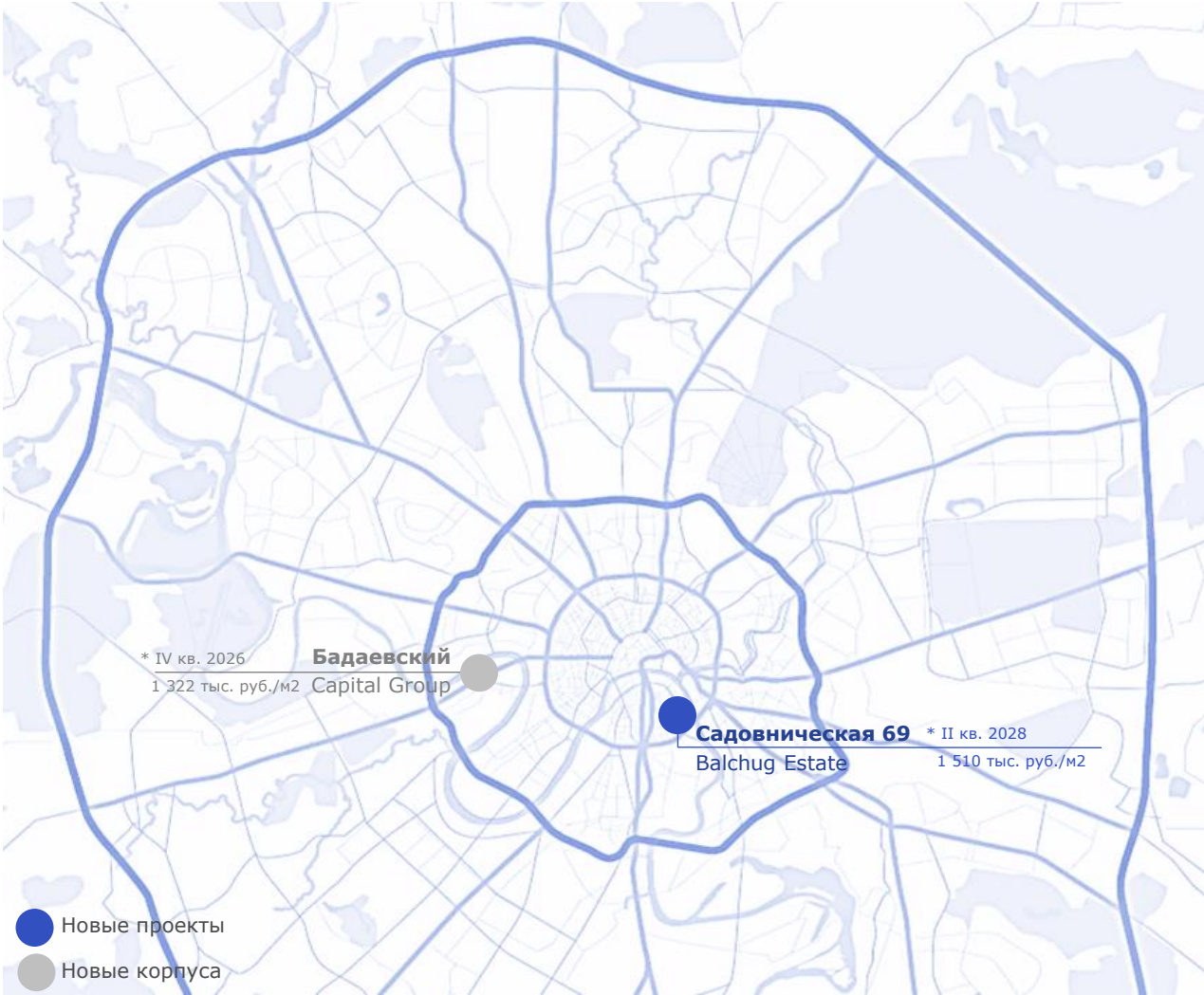
почти в 2 раза больше
чем в I квартале 2024 г.

- Объем лотов элит-класса в экспозиции на рекордно высоком уровне (максимальный показатель за последние 3,5 года)
- Спрос на элитные проекты почти в 2 раза выше, чем год назад
- За I квартал 2025 г. открыты продажи в 1 новом проекте (в аналогичном периоде прошлого года стартов новых проектов не было)
- Если средняя площадь предложения растет (170 кв. м, + 8 кв. м за квартал и +7 кв. м за год), то площадь купленного лота, наоборот, показывает тенденцию к сокращению (129 кв. м, - 4 кв. м за квартал и -23 кв. м за год)

Динамика объема спроса и предложения, элит-класс



Новое предложение. Элит-класс



№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Capital Group	Бадаевский	Квартиры	корпус 12/1	IV кв. 2026
3	Balchug Estate	Садовническая 69	Квартиры	корпус 1 (Антарес) корпус 2 (Альтаир) корпус 3 (Сириус) корпус 4 (Арктур)	II кв. 2028

Класс проектов присвоен согласно действующей классификации Nikoliers и может быть пересмотрен. * Указан заявленный срок ввода по проектным декларациям и средневзвешенная цена предложения
Источник: Nikoliers

Предложение

36% От общей доли экспозиции элитной недвижимости приходится на 3 проекта

Структура предложения, элит-класс



«Фрунзенская набережная» и «Лаврушинский» от Sminex, а также Nikole от MR Group – проекты с самым широким пулом лотов в открытой экспозиции (26 тыс. кв. м, 23 тыс. кв. м и 22 тыс. кв. м соответственно)

Структура предложения квартир по бюджетам и площадям, млн. руб.

млн руб. м2	< 200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	>700
< 100	10,5%	6,5%	0,1%				
100-130	3,6%	6,0%	6,0%	1,2%	0,2%	0,1%	
130-160	0,9%	3,4%	5,4%	4,1%	1,4%	0,4%	0,3%
160-190	0,1%	3,6%	2,5%	4,5%	3,9%	0,6%	0,6%
190-220	0,1%	1,0%	0,8%	1,4%	3,2%	6,2%	1,9%
220-250		0,4%	0,8%	0,3%	1,1%	1,0%	1,6%
250-280		0,1%			0,4%	0,7%	3,0%
>280			0,2%	0,2%	0,5%	0,5%	8,2%

8 п.п. Увеличение доли 1-комнатных квартир и квартир свободной планировки в структуре предложения элит-класса за квартал (с 10 до 18%)

Цены

Динамика средневзвешенной цены, элит-класс



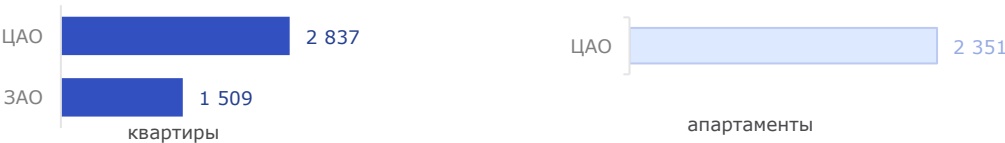
Рост средневзвешенной цены кв. м
ЗА КВАРТАЛ, элит-класс

+3,1%

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

+22%

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



Элитные квартиры подорожали за квартал на 6,3%, а апартаменты, наоборот, снизились в цене на 15,4% за квартал. Снижение средневзвешенной цены экспозиции связано с тем, что часть застройщиков начала открыто размещать цены на сайтах

15,2%

Доля квартир в предложении элитного сегмента с бюджетом до 200 млн рублей. Минимальный бюджет покупки квартиры в элит классе – 63 млн рублей, средний бюджет – 455 млн рублей*

Источник: Nikoliers

* бюджет может существенно меняться за счет изменения структуры предложения

Спрос

28% В структуре спроса доля квартир в диапазоне от 70 до 100 кв. м

Структура спроса, элит-класс



Структура спроса в элитных проектах меняется. Увеличилась доля сделок в Западном округе Москвы (+ 4 п.п. за квартал)

Доля квартир в структуре спроса выросла на 5 п.п. за квартал (96%)

Структура спроса по площади, элит-класс



100%

рассрочка / 100% оплата

31п.п. Увеличение в структуре спроса доли сделок с 2-комнатными квартирами (с 24% до 55%)

Классификатор* новостроек Москвы

Критерий	Классы			
	комфорт	бизнес	премиум	элит
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 «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»
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, 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
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, 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
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.

Специализированные отчеты

2025

Фитнес-клубы

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

2024

Дайджест по ключевым трендам
и стоимости отделки

[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](#)

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

Владимир Сергунин к.э.н., PhD, MSF
Партнер
vladimir.sergunin@nikoliers.ru

Анна Никandroва
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshev@nikoliers.ru

Дмитрий Романов MRICS
Партнер | Руководитель блока профессиональных услуг
dmitry.romanov@nikoliers.ru

Андрей Косарев MRICS, PhD
Партнер, ОАЭ
andrey.kosarev@nikoliers.com

Виктор Афанасенко
Региональный директор
Департамент складской и индустриальной недвижимости, земли
victor.afanassenko@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев
Региональный директор
Департамент жилой недвижимости и девелопмента земли
kirill.golyshev@nikoliers.ru

Денис Платов
Руководитель департамента рынков капитала
denis.platov@nikoliers.ru

Ирина Царькова
Генеральный директор
в Санкт-Петербурге
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Юлия Кузнецова
Директор
Департамент торговой недвижимости
julia.kuznetsova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока поддержки бизнеса
olga.bakulina@nikoliers.ru

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований, Блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@nikoliers.ru

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис

Директор по развитию бизнеса

Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Блок поддержки бизнеса

Ольга Бакулина, MCIM

Руководитель блока

поддержки бизнеса
Olga.Bakulina@nikoliers.ru

Исследования

Татьяна Дивина

Региональный директор

Tatiana.Divina@nikoliers.ru

Людмила Герлиц

Директор департамента
исследований

Ludmila.Gerlits@nikoliers.ru

Марта Вышенкова

Старший аналитик рынка
жилой недвижимости

Marta.Vyshenkova@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.



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