

I полугодие 2023 г.

Жилая недвижимость Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

По итогам II квартала 2023 г. на рынке новостроек Москвы было представлено 1,36 млн кв. м недвижимости бизнес-класса. По сравнению с I кварталом 2023 г. рост показателя составил 4%, по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. объем увеличился на 27%.

Среди общего объема предложения 84 тыс. кв. м — квартиры и апартаменты во вновь вышедших на рынок проектах, поступивших в открытую продажу в апреле — июне 2023 г. (31% от общего объема нового предложения II квартала по ПД). За год объем нового предложения в экспозиции снизился на 44% (показатель составлял 149 тыс. кв. м). В объеме площадей, заявленных в проектных декларациях, новое предложение бизнес-класса во II квартале составило 272 тыс. кв. м. Это на 52% ниже показателя II квартала 2022 г.

Средневзвешенная цена квадратного метра предложения в бизнес-классе по итогам II квартала 2023 г. составила 461 тыс. руб., показав рост за год на 5%. Положительная динамика индикатора во многом обусловлена «маркетинговыми» скидками, завышающими цены в прайсе. Фактическая же стоимость продажи ниже, поскольку большинство сделок заключается со скидкой.

Во II квартале 2023 г. объем спроса в бизнес-классе составил 350 тыс. кв. м, что вдвое превышает объем, проданный во II квартале 2022 г. Отличительной особенностью текущего периода стало доминирование бизнес-класса в объеме спроса II квартала, его доля за квартал увеличилась с 35 до 42%. Основной спрос формируют одно- и двухкомнатные лоты, они первыми вымываются из предложения. Объем трехкомнатных квартир, наоборот, превышает существующий спрос, и такие лоты имеют более продолжительный срок экспозиции.

Востребованность ипотеки растет и в бизнес-классе: во II квартале по отношению к аналогичному периоду прошлого года количество ипотечных сделок увеличилось втрое: с 1,3 тыс. до 3,8 тыс. сделок.

Объем предложения
1355 тыс. кв. м



+27% ко II кварталу
2022 г.

Средневзвешенная цена
461 тыс. руб./кв. м



+5% ко II кварталу
2022 г.

Объем спроса
350 тыс. кв. м



в 2,2 раза ко II кварталу
2022 г.

График 1

Динамика объема предложения и спроса, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2023 г. Бизнес-класс

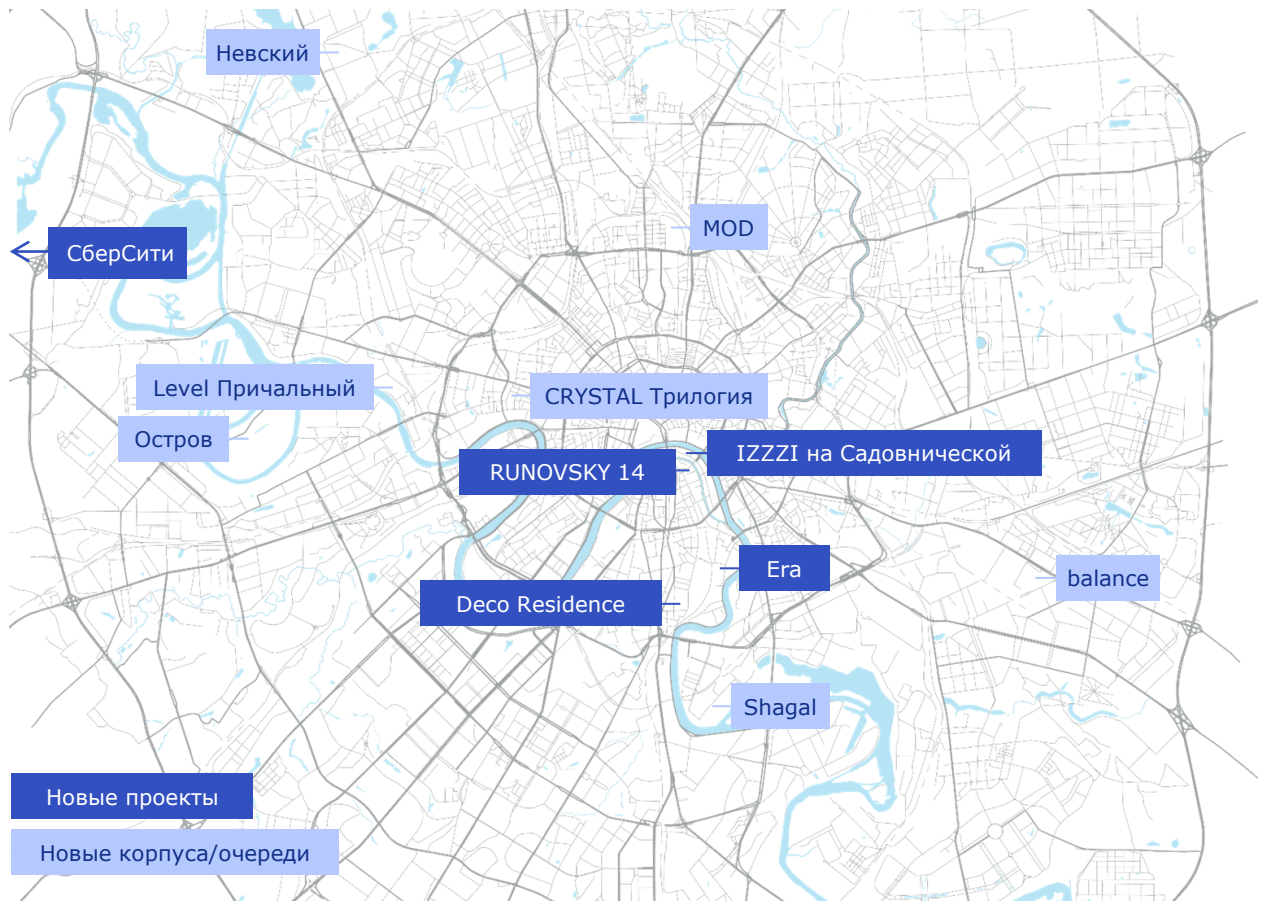


Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2023 г., бизнес-класс

Источник: Nikoliers

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в корпусе, шт.
САО	Апартаменты	«Невский»	Корпус «Выборгская 18»	«Крост»	IV кв. 2025	420
СВАО	Квартиры	Mod	Корпус 5	MR Group	IV кв. 2024	648
ЮВАО	Квартиры	Balance	Корпус 13	«Главстрой»	III кв. 2022	135
ЮАО	Апартаменты	Deco Residence	Корпус 1	«Мир-Девелопмент»	II кв. 2024	142
ЮАО	Квартиры	Era	Корпуса 1, 2, 3	Tekta	III кв. 2026	820
ЮАО	Квартиры	Shagal	Корпуса 1, 2, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1, 7.2	«Эталон»	IV кв. 2025	766
ЗАО	Квартиры	«СберСити»	Корпуса B10.1, B11.1, B11.2, B12.1, B12.2	«Сбер»	III кв. 2023 – II кв. 2024	404
СЗАО	Квартиры	«CRYSTAL Трилогия»	Корпуса 9.1, 9.2	«Крост»	III кв. 2025	366
СЗАО	Квартиры	«Level Причальный»	Корпус «Запад»	Level Group	IV кв. 2023	263
СЗАО	Квартиры	2Остров»	Квартал 5, корпус 5	«Донстрой»	I кв. 2025	140
ЦАО	Апартаменты	«IZZZI на Садовнической»	Корпус 1	Orange Life	II кв. 2023	444
ЦАО	Апартаменты	«Руновский 14»	Корпус 1	Ziggurat Development	II кв. 2025	38

Предложение

83% в структуре предложения новостроек бизнес-класса II квартала составляют квартиры и 17% — апартаменты. 24% предложения сконцентрировано в ЮАО. Максимальный объем предложения в конце II квартала в ЮАО фиксировался в комплексе апартаментов «Инсайдер» (за счет политики застройщика по реализации сразу всего объема апартаментов проекта). 16% предложения сосредоточено в ЗАО, лидер по объему предложения — ЖК «Событие». 14% — в СЗАО, где на первом месте по количеству реализуемых квартир находится ЖК «Остров». Данные проекты — крупнейшие в своих округах, за счет чего они и формируют наибольшие доли в предложении.

84 тыс. кв. м общего объема предложения — площадь лотов в новых проектах, поступивших в открытую продажу во II квартале. На рынок вышел жилой комплекс «СберСити» (представлены квартиры сразу трех классов: бизнес, премиум и элит), ЖК Ега, комплексы апартаментов Deco Residence, RUNOVSKY 14 и комплекс сервисных апартаментов «IZZZI на Садовнической».

В сегменте квартир наибольшую долю предложения формируют двухкомнатные квартиры (36% предложения). В сегменте апартаментов на первом месте также находятся двухкомнатные лоты (34%).

Среди квартир наибольший объем предложения — 19% — формируют площади в 40–50 кв. м, среди апартаментов 39% предложения — это площади менее 40 кв. м.

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

Источник: Nikoliers

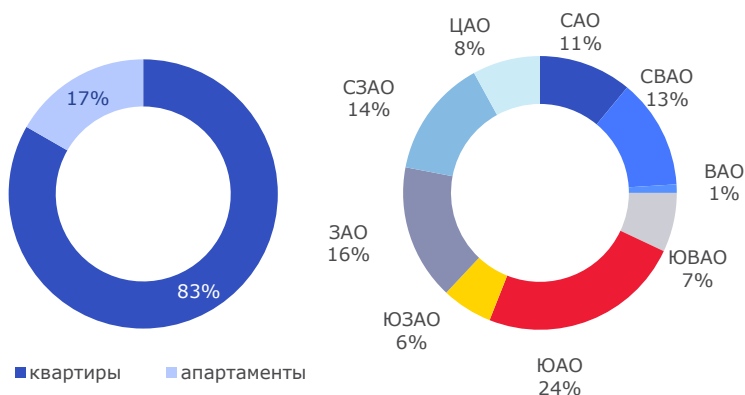


График 3
Структура предложения по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

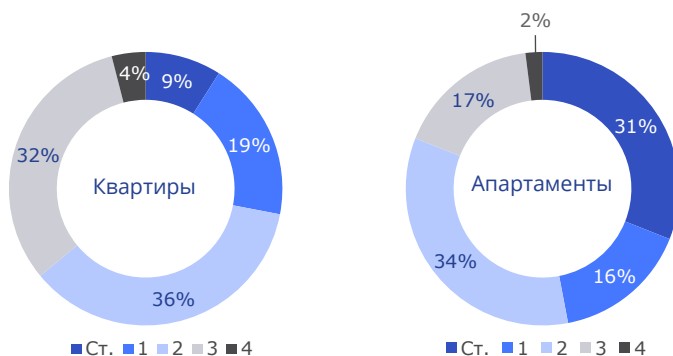
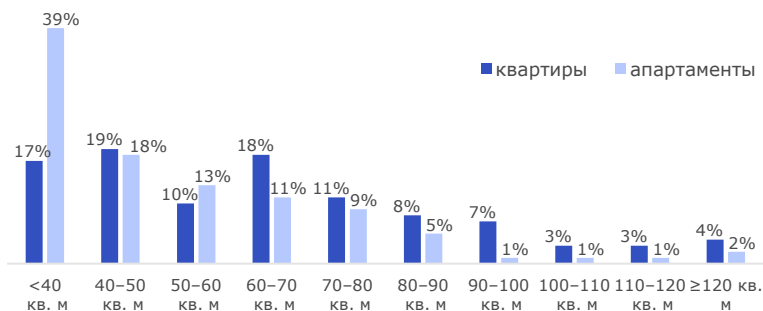


График 4
Структура предложения по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers



Цены

Во II квартале 2023 г. средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов в бизнес-классе составила 461 тыс. руб. Общая годовая динамика в данном сегменте не превысила 5%. Отдельно на квартиры рост цен за год составил 4%, на апартаменты — 16%. Стараясь удержать спрос, застройщики либо не вносили заметных корректировок в прайсы, либо параллельно с повышением цен предлагали скидки, которые стимулировали покупателя более быстро принимать решение о покупке.

Наибольший объем предложения квартир во II квартале был сосредоточен в бюджетах 20–25 млн руб. и выше 40 млн руб. — по 18% в каждом из диапазонов. В сегменте апартаментов преобладают бюджеты в 10–15 млн руб., на которые приходится 21% от общего объема предложения. Это связано с долей студий в 31% в сегменте апартаментов. В бюджетах до 25 млн руб. в апартаментах и от 15 до 30 млн руб. в квартирах вымывание предложения происходит быстрее остальных бюджетов, и именно в этих категориях необходимо пополнение предложения новыми объемами лотов.

По округам Москвы в сегменте квартир максимальная средневзвешенная цена зафиксирована в ЗАО, в сегменте апартаментов — в ЦАО.

Минимальный бюджет во II квартале 2023 г. в сегменте бизнес-класса был зафиксирован в комплексе апартаментов «Измайловский парк» в ВАО — 5,7 млн руб. за 18,8 кв. м.

График 5
Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

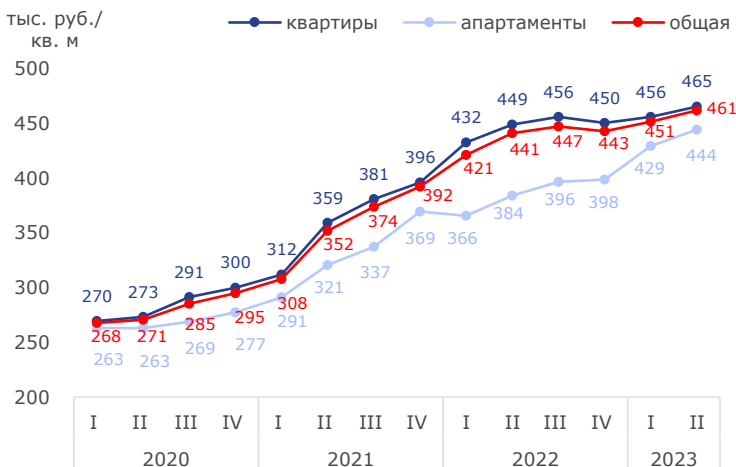


График 6
Структура предложения по бюджетам, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

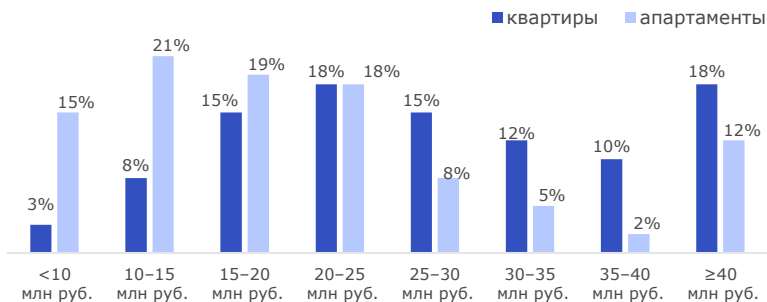
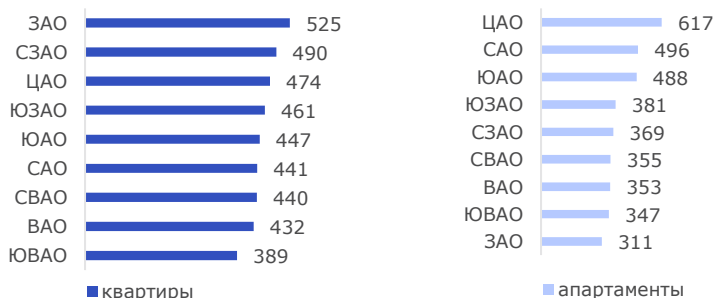


График 7
Средневзвешенная цена по округам, бизнес-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

Во II квартале 2023 г. объем спроса в бизнес-классе составил 350 тыс. кв. м, что на 39% выше спроса предыдущего квартала и вдвое превышает объем, зарегистрированный во II квартале 2022 г. Рост спроса во многом произошел за счет выхода на рынок новых проектов, которые разрабатывались еще в прошлом году, но которые по ряду причин вышли только в I полугодии 2023 г. Дополнительно к старту новых проектов в страну вернулась часть уехавших в 2022 г. в другие страны.

В структуре спроса по административным округам наибольший процент поглощения приходится на ЮАО — 23% (максимальное число сделок во II квартале — в ЖК Shagal), СЗАО — 21% (первое место по зарегистрированным ДДУ — в ЖК «Остров») и ЗАО — 14% (ЖК «Событие»).

В сегменте квартир 36% всех реализованных лотов — это двухкомнатные квартиры, 32% проданных апартментов составляют однокомнатные лоты.

Доля сделок по ипотеке во II квартале 2023 г. составила 63%. По отношению к предыдущему кварталу доля ипотеки увеличилась на 2 п. п., по отношению ко II кварталу 2022 г. — на 18 п. п., тогда она составляла 45%.

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

Источник: Nikoliers

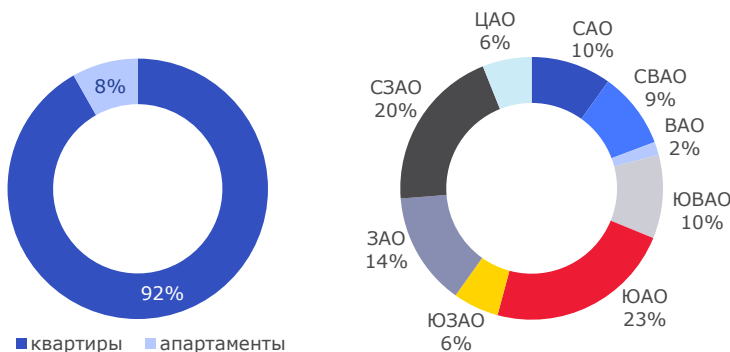


График 9
Структура спроса по количеству комнат, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

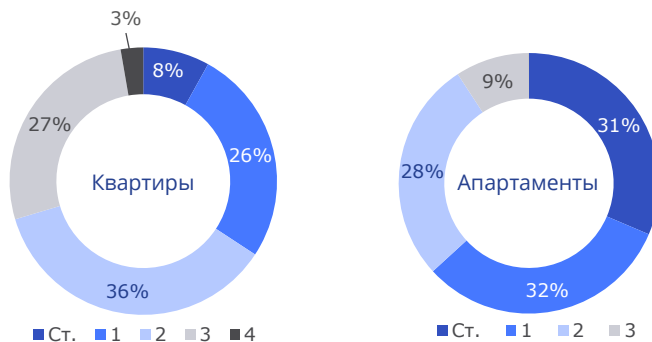


График 10
Структура спроса по площади, бизнес-класс

Источник: Nikoliers

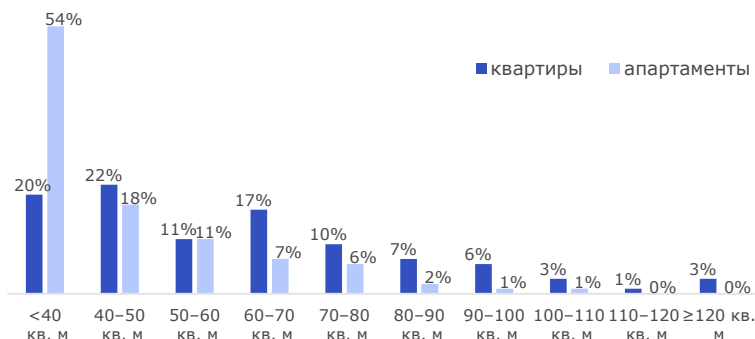


График 11
Структура спроса по типу оплаты, бизнес-класс

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

Вероника Лежнева

Директор
Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

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