

III квартал 2024 г.

Жилая недвижимость Комфорт-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

69%

Доля сделок с ипотекой в комфорт-классе
(сокращение за квартал на 12 п.п.)

Объем предложения
1,151 млн кв. м



+14% к III кварталу
2023 г.

Средневзвешенная цена предложения
377 тыс. руб./кв. м



-2% к III кварталу
2023 г.

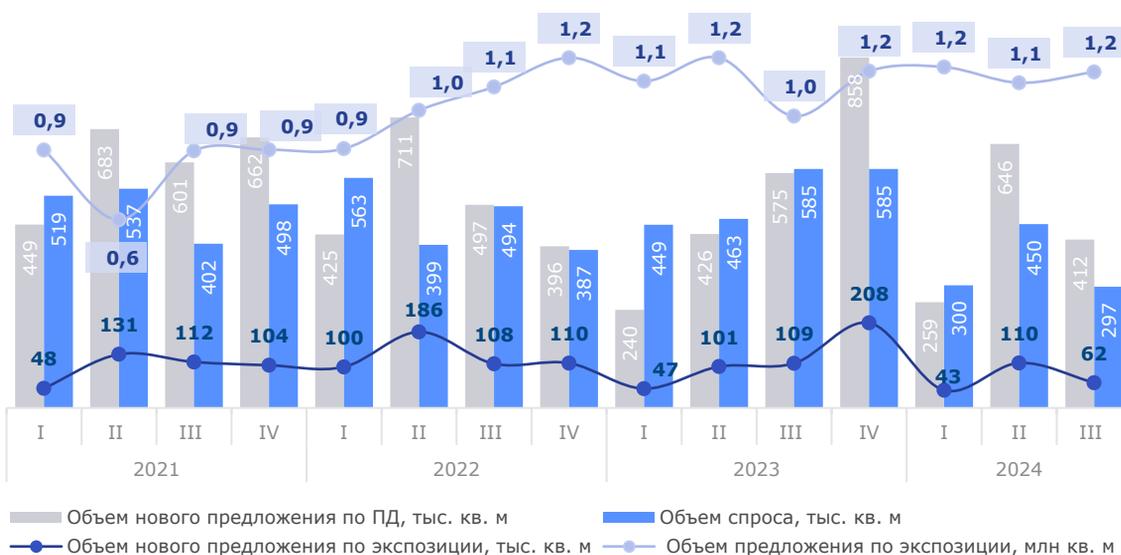
Объем спроса
297 тыс. кв. м



-49% к III кварталу
2023 г.

- Цены комфорт класса вернулись к уровню 2023 г.
- Растет предложение квартир в экспозиции
- За квартал стартовали продажи 4 новых проектов
- Спрос снизился до 297 тыс. кв. м, приблизившись к уровню I кв. 2024 г.

Динамика объема спроса и предложения, комфорт-класс



Новое предложение. Комфорт-класс



Новое предложение. Комфорт-класс

| № | Застройщик | Название проекта | Тип | Корпус | Заявленный срок сдачи |
|----|---------------------|------------------|-------------|--|-----------------------|
| 1 | СК Гостиница Салют | Кинолофт | Апартаменты | корпус 1 | III кв. 2024 |
| 2 | Брусника | Квартал Метроном | Квартиры | корпус 2 | IV кв. 2026 |
| 3 | ПИК | Волжский парк | Квартиры | корпус 6.2 | IV кв. 2026 |
| 4 | SIS Development | Первый Рязанский | Квартиры | корпус 1 | IV кв. 2025 |
| 5 | ЛСР | Wave | Квартиры | этап 2 корпус 5 этап 2 корпус 1 этап 2 корпус 2 | IV кв. 2026 |
| 6 | ПИК | Москворечье | Квартиры | корпус 1.2 корпус 1.4 | IV кв. 2027 |
| 7 | ПИК | Матвеевский парк | Квартиры | корпус 4.1 корпус 4.2 корпус 4.3 корпус 4.7 корпус 4.8 | II кв. 2027 |
| 8 | Строймир | DIUS | Апартаменты | корпус 1 | IV кв. 2025 |
| 9 | Asterus Development | Alia | Квартиры | квартал City-3 корпус 3 (13B) квартал City-3 корпус 4 (13B) | II кв. 2028 |
| 10 | ПИК | Кронштадтский 9 | Квартиры | корпус 1.1.1 корпус 1.1.2 корпус 1.1.3 | II кв. 2027 |
| 11 | ПИК | Зеленый парк | Квартиры | корпус 6.1 корпус 6.5 корпус 6.6 | II кв. 2027 |

Предложение

89%

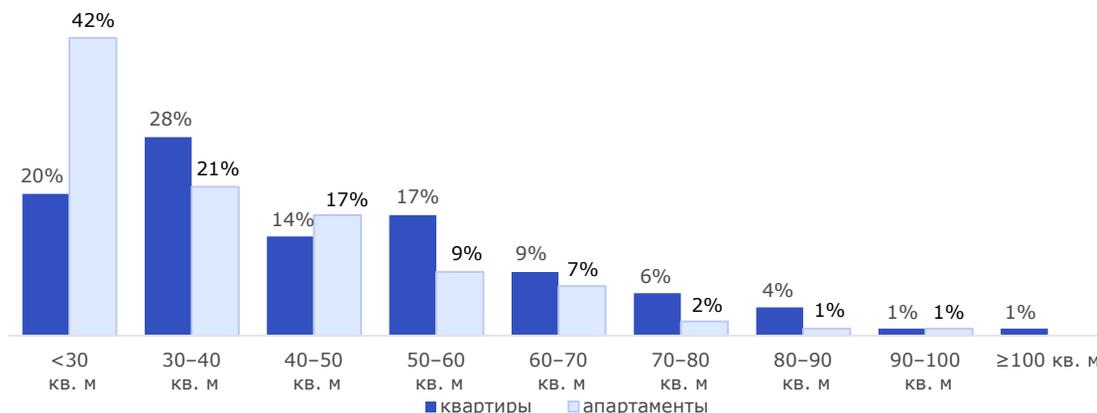
Доля квартир в структуре предложения (увеличение за квартал на 2 п.п.).
Только 1 из 10 лотов в продаже — апартаменты

Структура предложения, комфорт-класс



В CAO наибольший объем представлен в ЖК «Бусиновский парк» от «ПИК» (40 тыс. кв. м.).
В ЗАО больше всего жилья предлагается в «Лучи-2» от «ЛСР» (58 тыс. кв. м.)

Структура предложения по площади, комфорт-класс



57%

Доля однокомнатных квартир в предложении комфорт-класса (увеличение за квартал на 24 п.п.)

Цены

Динамика средневзвешенной цены, комфорт-класс



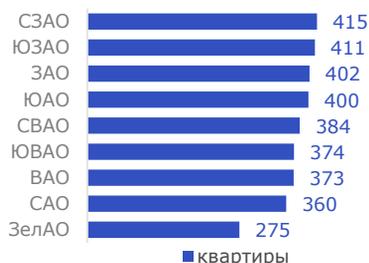
Уменьшение средневзвешенной цены кв. м ЗА КВАРТАЛ, комфорт-класс

-1,6%

Уменьшение средневзвешенной цены кв. м ЗА ГОД, комфорт-класс

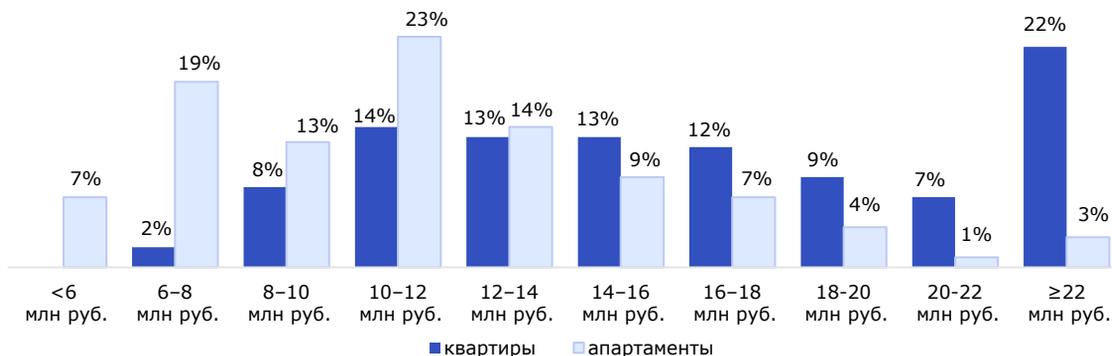
-2%

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



- СЗАО стал самым дорогим округом Москвы с квартирами
- ЗАО лидирует по цене квадратного метра апартаментов

Структура предложения по бюджетам, комфорт-класс



Источник: Nikoliers

Спрос

92%

Доля квартир в структуре спроса
Только 1 из 13 покупаемых лотов – апартаменты

Структура спроса, комфорт-класс



В ЮВАО приобретена самая большая доля жилья комфорт-класса (19%). Наибольшее число сделок было заключено в «Level Южнопортовая» и «Level Нижегородская» от Level Group (15 тыс. кв. м и 11 тыс. кв. м. соответственно)

Структура спроса по площади, комфорт-класс



69%

ипотека

31%

рассрочка / 100% оплата

- на 12 п.п. снизилась доли покупки жилья комфорт-класса с использованием заемных средств
- Растет доля покупки двухкомнатных квартир (с 22% до 34% за квартал)

Услуги Nikoliers



Офисная
недвижимость



Складская
недвижимость



Торговая
недвижимость



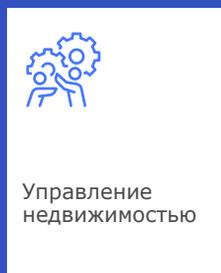
Жилая
недвижимость



Гостиничная
недвижимость



Земельные
участки



Управление
недвижимостью



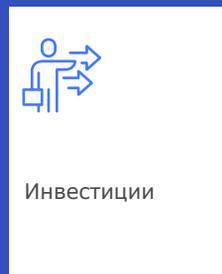
Управление
строительными
проектами



Стратегический
консалтинг



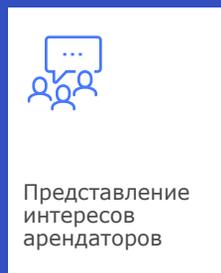
Оценка
недвижимости
и бизнеса



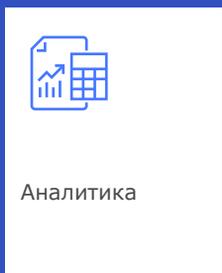
Инвестиции



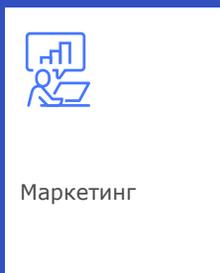
Агентские
услуги



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 Никандрова
Партнер
anna.nikandrova@nikoliers.ru

Игорь Темнышев
Партнер
igor.temnyshhev@nikoliers.ru

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

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

Екатерина Аридова
Управляющий директор
ekaterina.aridova@nikoliers.ru

Ольга Бакулина MCIM
Руководитель блока поддержки бизнеса
Департамент маркетинга, PR и аналитики
olga.bakulina@nikoliers.ru

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

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

Татьяна Дивина
Региональный директор
Департамент исследований
tatiana.divina@nikoliers.ru

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

Ирина Царькова
Директор департамента торговой недвижимости
irina.tsarkova@nikoliers.ru

Людмила Герлиц
Директор департамента исследований
ludmila.gerlits@nikoliers.ru

Виктория Горячева
Заместитель руководителя
Департамент офисной недвижимости
victoriya.goryacheva@nikoliers.ru

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер
Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Гольшев

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 © 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