

I полугодие 2025 г.

Жилая недвижимость Элит-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

59% Рост объема предложения за год (ко II кварталу 2024 г.)

Объем предложения
204 тыс. кв. м



+3,3% к I кварталу
2025 г.

Средневзвешенная цена предложения
2 614 тыс. руб/кв. м



-2,3% к I кварталу
2025 г.

Объем спроса
17 тыс. кв. м



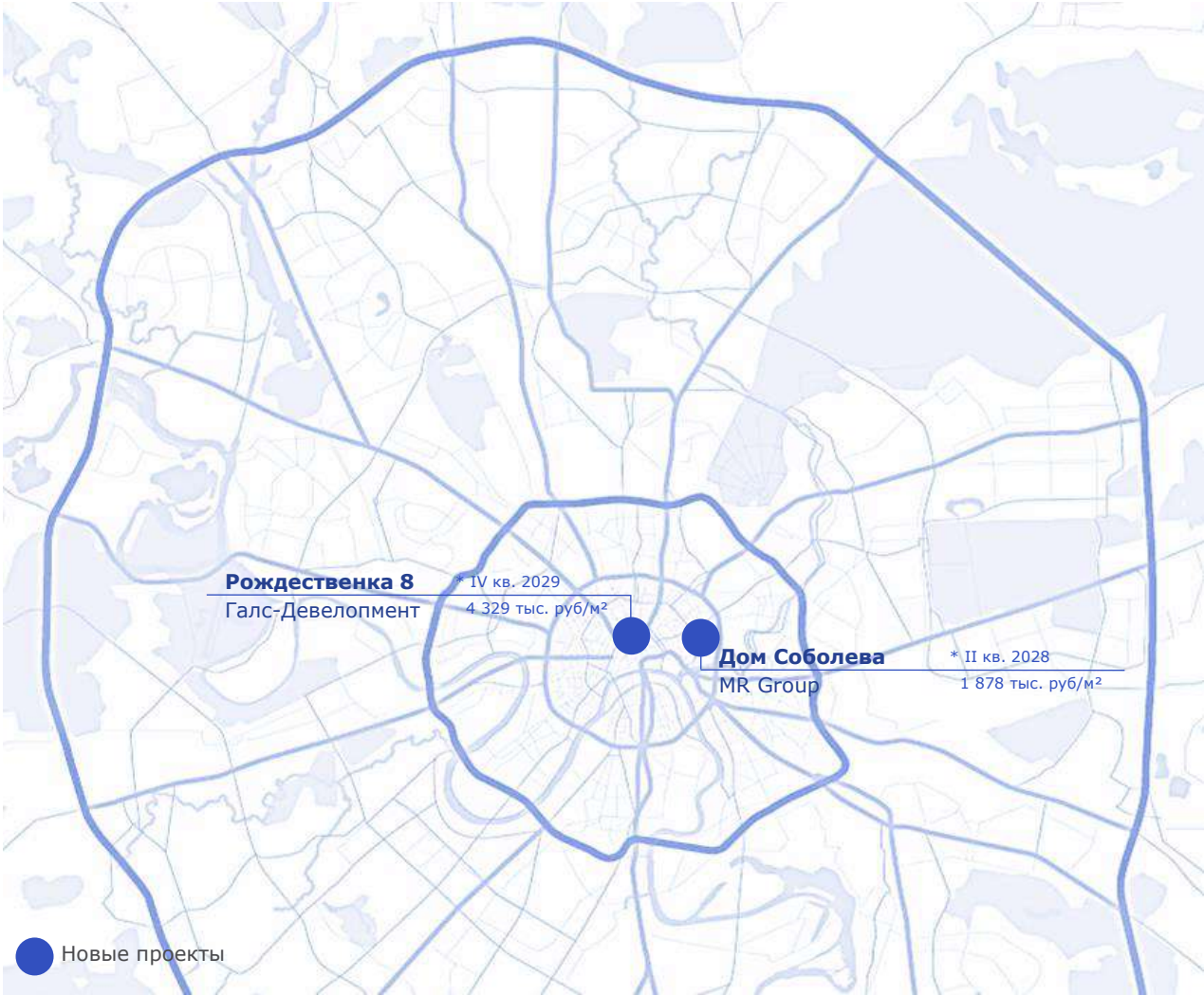
-19,6% к I кварталу
2025 г.

- Объем экспозиции показывает стабильный рост последние 2,5 года. Так, с IV квартала 2022 г. предложение увеличилось более чем в 2,5 раза.
- За квартал выведены в продажу в два новых проекта
- Средняя площадь лота в экспозиции снизилась на -7,9% (до 157 кв. м), средняя площадь проданного лота осталась без изменений (129 кв. м)
- Несмотря на снижение спроса в элитных проектах во II квартале 2025 г. (-4 тыс. кв. м) по отношению к I кварталу 2025 г., показатели находятся на высоком уровне, превышая объем спроса II квартала 2024 г. на 49%

Динамика объема спроса и предложения, элит-класс



Новое предложение. Элит-класс



№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Галс-Девелопмент	Рождественка 8	Квартиры	корпус 1	IV кв. 2029
3	MR Group	Садовническая 69	Квартиры	корпус 1 корпус 2	II кв. 2028

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

Предложение

36% от общей доли экспозиции элитной недвижимости приходится на три проекта

Структура предложения, элит-класс



«Фрунзенская набережная» от Sminex, Nikole от MR Group, а также «Татарская 35» от «Донстрой» – проекты с наиболее высоким объемом в открытой экспозиции (25 тыс. кв. м, 25 тыс. кв. М и 23 тыс. кв. м соответственно)

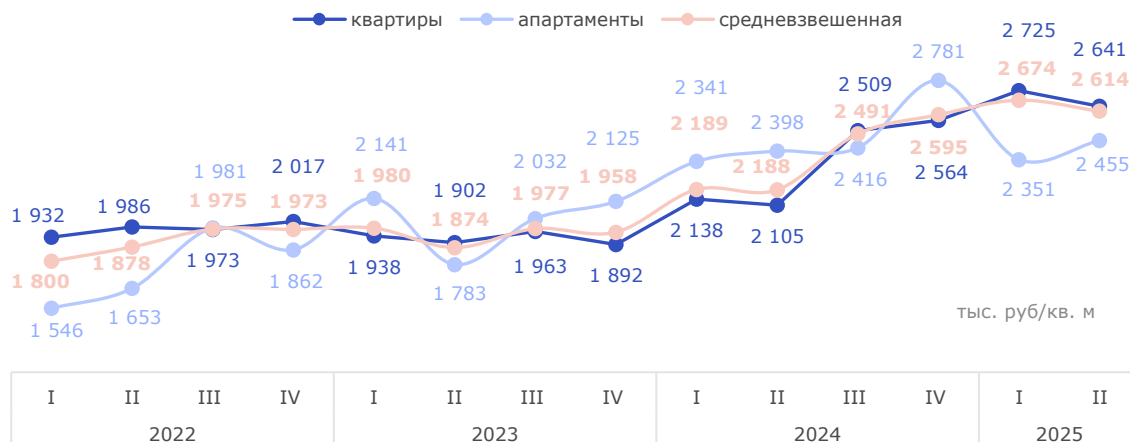
Структура предложения лотов по бюджетам и площадям, млн руб.

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

10,7% экспозиции элит-класса формируют лоты стоимостью до 200 млн руб. и площадью от 100 до 130 кв. м

Цены

Динамика средневзвешенной цены, элит-класс



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

-2,3%

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

+19,5%

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



На фоне массовых скидок в ЖК «Татарская 35» от «Донстрой» и объемной экспозицией проекта, произошло снижение средневзвешенной цены всего элит-класса на 2,3%.

Без учета ЖК «Татарская 35» средневзвешенная цена экспозиции элит-класса выросла на 1,8%, достигнув 2 721 млн руб/кв. м

64
млн руб.

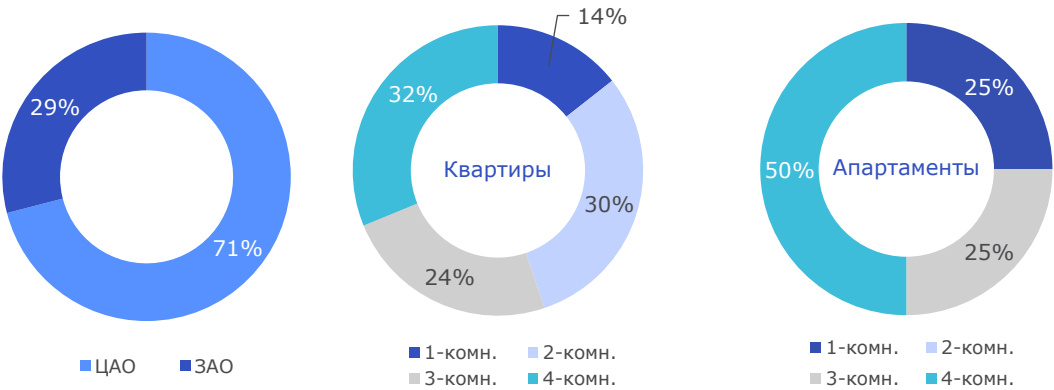
Минимальный бюджет предложения квартиры элит-класса (ЖК «Бадаевский» от Capital Group, площадью 45,8 кв. м) средний бюджет по классу – 410 млн рублей*

* Средний бюджет предложения может существенно меняться за счет изменения структуры предложения

Спрос

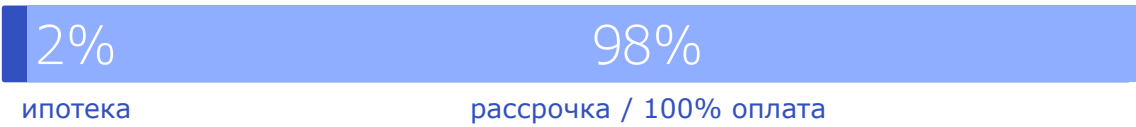
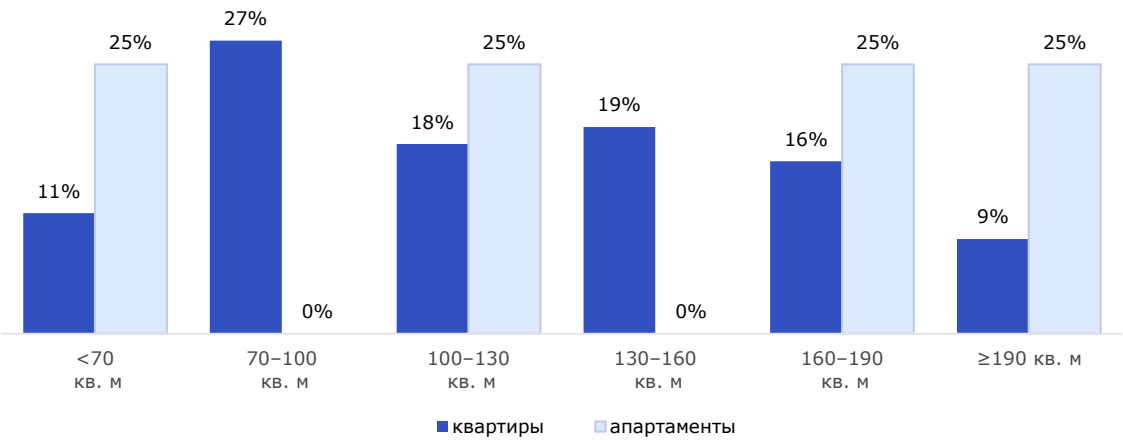
29% доля квартир площадью до 70 кв. м в структуре спроса за квартал

Структура спроса, элит-класс



 Структура спроса в элитных проектах по округам осталась без изменений за квартал

Структура спроса по площади, элит-класс



129 шт. Количество сделок за квартал в элит-классе

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 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, 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

*Классификация актуальна для проектов с предложением покупки квартир. Для апарт-комплексов требования к классификации могут отличаться в каждом конкретном случае.

Источник: Nikoliers

Специализированные отчеты 2025

Рынок низкотемпературных складов Санкт-Петербурга и Ленинградской области

[Посмотреть](#)

Реконцепция торговых центров

[Посмотреть](#)

Индустриально-складские зоны – Дубай

[Посмотреть](#)

Рынок сервисных офисов

[Москва](#)

[Санкт-Петербург](#)

РЕНЕССАНС внутригородской индустриально-складской недвижимости: ключевые катализаторы и перспективы развития рынка

[Посмотреть](#)

Офисы российских компаний в Дубае

[Посмотреть](#)

«Фактор Газпрома»: продолжение истории

[Посмотреть](#)

Офисная недвижимость Индикаторы рынка в «Москва-Сити»

[Посмотреть](#)

Рынок термальных комплексов

[Посмотреть](#)

Фитнес-клубы

[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

Ольга Бакулина MCIM
Региональный директор | Руководитель блока
поддержки бизнеса
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, блок поддержки бизнеса
tatiana.divina@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

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 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

Федорович Даниил

Старший аналитик рынка
жилой недвижимости

Daniil.Fedorovich@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