

The logo for Nikoliers, featuring the brand name in white serif font on a dark blue rounded rectangle with a thin white border and a horizontal red and white stripe at the bottom.

Nikoliers

A close-up, low-angle shot of a modern building's facade at night, showing illuminated windows and architectural details.

I полугодие 2022 г.

Жилая недвижимость Премиум-класс

Россия | Москва

A wide-angle nighttime photograph of a cityscape. In the foreground, a large park area is illuminated with numerous small, bright lights. A road with yellow streetlights curves through the park. In the background, a body of water reflects the city lights, and the distant city skyline is visible under a dark sky.

Ключевые индикаторы

- Во II квартале 2022 г. объем предложения премиум-класса в экспозиции составил 213 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в I квартале 2022 г., и на 9% меньше объема II квартала 2021 г. После затишья по выходу новых проектов в премиум-классе в начале года, за II квартал 2022 г. рынок премиальной недвижимости пополнился сразу тремя новыми проектами: ONEST, «Поклонная No. 7», AHEAD, а также вышла новая очередь Prime Park в уже реализуемом ранее проекте. Суммарный объем нового предложения (в экспозиции) – 13 тыс. кв. м, что составляет всего 15% от общей продаваемой площади новых проектов (по проектным декларациям объем составил 83 тыс. кв. м).
- Средневзвешенная цена сократилась на 2% в сравнении с предыдущим кварталом и составила 707 тыс. руб./кв. м, но по сравнению с аналогичным периодом 2021 г. увеличилась на 9%. Средний бюджет предложения также снизился – с 71 млн руб. в прошлом квартале до 69 млн руб. по итогам II квартала 2022 г.
- Во II квартале 2022 г. объем спроса в премиум-классе составил 27 тыс. кв. м, что на 27% ниже показателя предыдущего квартала и почти в 3 раза меньше показателя II квартала 2021 г. Такое падение связано с отсутствием субсидий в данном сегменте и значительной долей апартментов. В премиум-классе не пользуются особой популярностью и ипотечные программы. Доля ипотечных сделок всего 16%.

Объем предложения
213 тыс. кв. м



+15% к I кварталу
2022 года

Средневзвешенная цена
707 тыс. руб./кв. м



-2% к I кварталу
2022 года

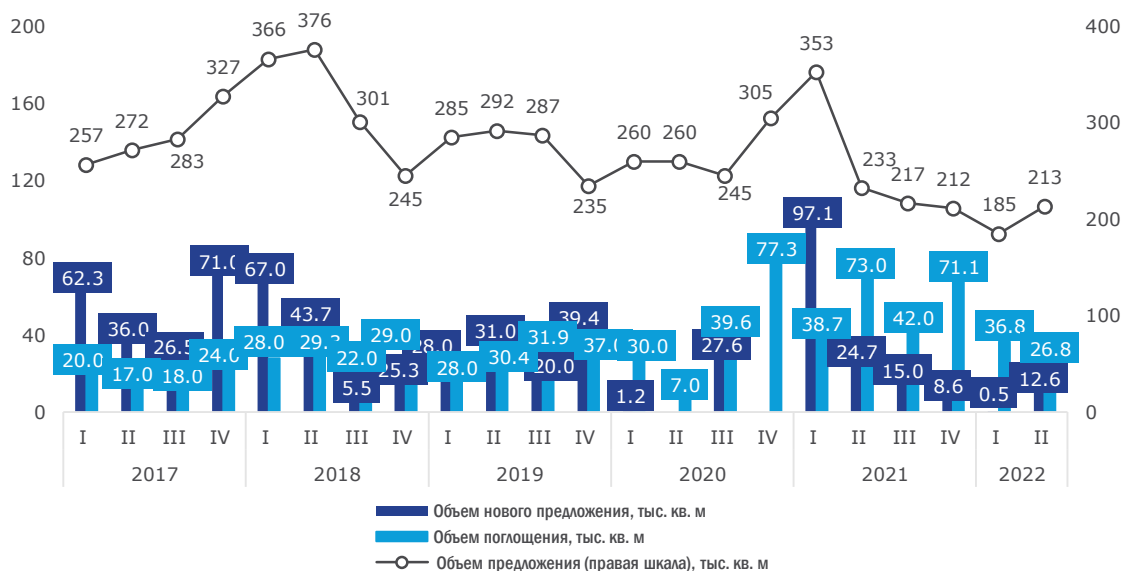
Объем спроса
27 тыс. кв. м



-27% к I кварталу
2022 года

График 1
Динамика объема предложения и спроса, премиум-класс

Источник: Nikoliers



Новое предложение во II квартале 2022 г.

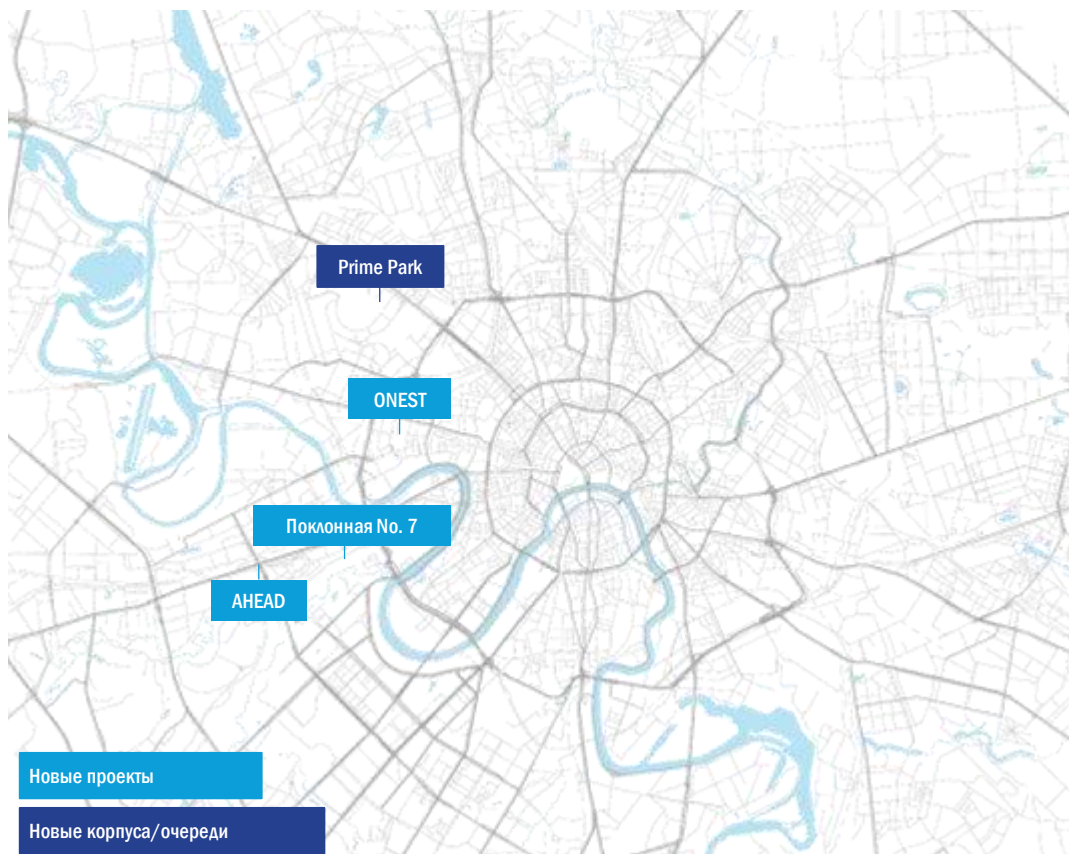


Таблица 1
Новое предложение во II квартале 2022 г., премиум-класс

Источник: *Nikoliers*

АО	Тип	Название объекта	Корпус	Застройщик	Заявленный срок сдачи	Количество лотов в проекте, шт.
САО	квартиры	Prime Park	корпус R2	Optima Development	III кв. 2023	389
ЗАО	апартаменты	Поклонная No. 7	корпус 1–3	Спецстрой 1	III кв. 2025	409
ЗАО	апартаменты	AHEAD	корпус 1	ВСК-Инвест	IV кв. 2024	114
ЦАО	квартиры	ONEST	корпус С, D, E	Интеко	II кв. 2025	171

Предложение

Во II квартале 2022 г. объем предложения в премиум-классе составил 213 тыс. кв. м, что на 15% больше, чем в предыдущем квартале, и на 8% меньше, чем год назад. На рынок были выведены 13 тыс. кв. м нового предложения в экспозицию и 83 тыс. кв. м общей продаваемой площади.

В структуре предложения квартиры занимают стабильно долю 53% (112 тыс. кв. м), при этом на апартаменты приходится 47%, или 101 тыс. кв. м. За квартал наибольший объем предложения премиальных объектов сместился с ЦАО в ЦАО — 42%, а на ЗАО приходится 29%.

За квартал приросло количество трехкомнатных квартир на рынке — их доля выросла с 35% до 50% за счет снижения доли предложения двухкомнатных лотов. В апартаментах тоже произошли заметные изменения в структуре предложения — снизилась доля однокомнатных лотов за квартал с 29% до 13%.

В апартаментах, так же как и в квартирах, выросла доля трехкомнатных лотов с 22% до 43%.

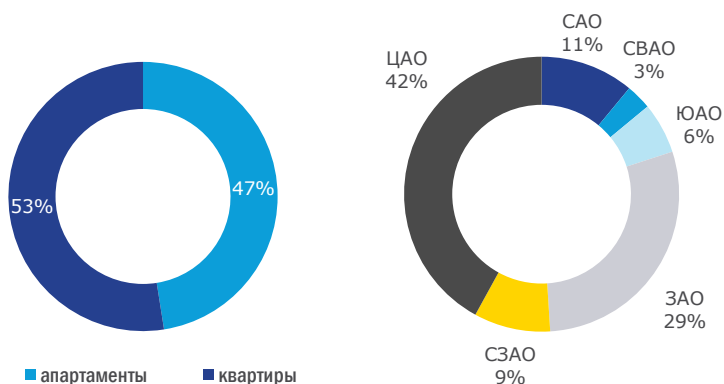


График 2
Структура предложения по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

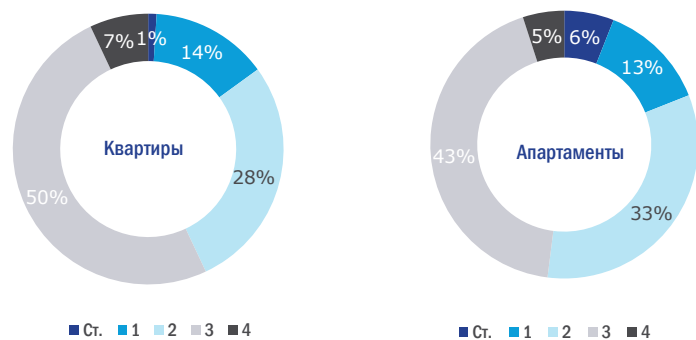


График 3
Структура предложения по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

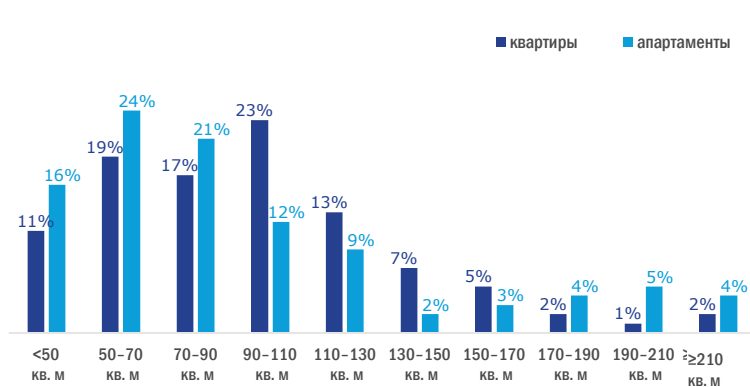


График 4
Структура предложения по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers

Цены

Во II квартале 2022 г. средневзвешенная цена в премиум-классе составила 707 тыс. руб., что на 2% меньше, чем в прошлом квартале. При этом на квартиры цена за квартал выросла на 9% и составила 667 тыс. руб./кв. м, а на апартаменты, напротив, значительно снизилась и составила 751 тыс. руб./кв. м (-11% за квартал).

Наибольший объем предложения квартир представлен в бюджете от 20 до 60 млн руб. — 65%, что на 6 п. п. меньше, чем в прошлом квартале. В структуре предложения по округам лидирует по-прежнему ЦАО, как для квартир, так и для апартаментов, однако цена за квартал в данном округе по квартирам выросла на 8%, а в апартаментах снизилась на 14%.

График 5
Динамика средневзвешенной цены, премиум-класс

Источник: Nikoliers

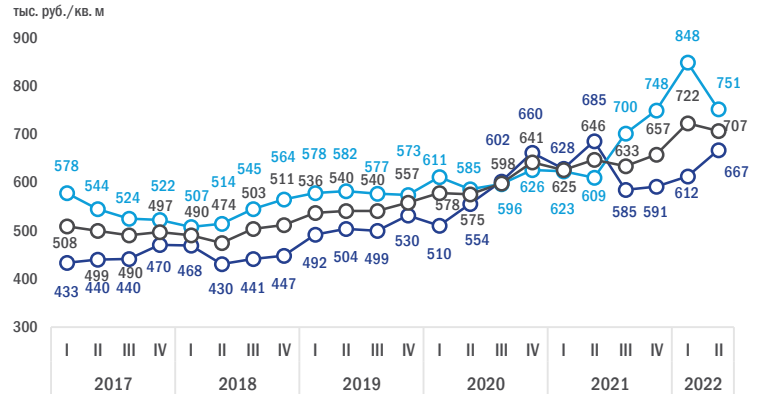


График 6
Структура предложения по бюджетам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

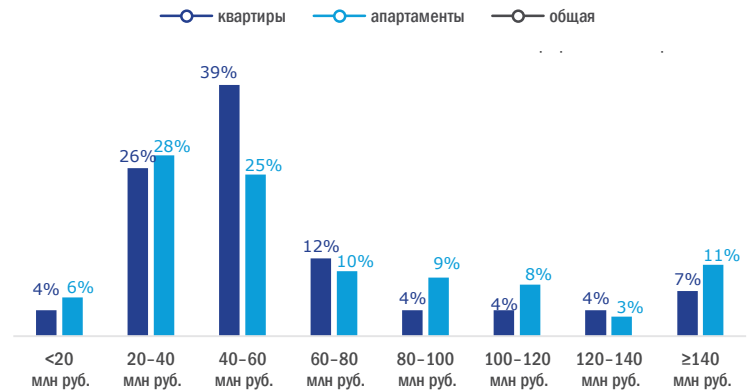
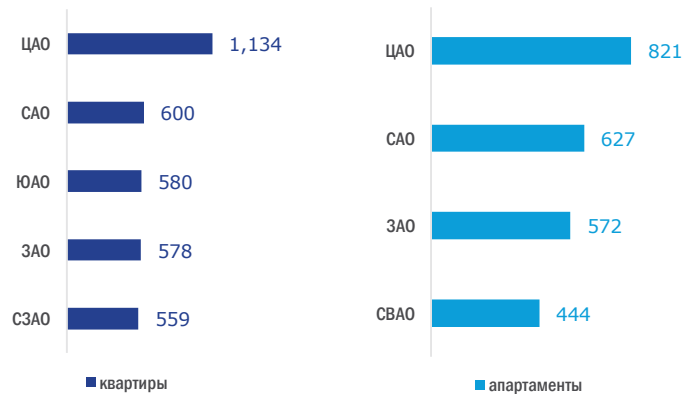


График 7
Средневзвешенная цена по округам, премиум-класс, тыс. руб./кв. м

Источник: Nikoliers



Спрос

Во II квартале 2022 г. объем спроса на жилье премиум-класса составил 27 тыс. кв. м., что на 27% меньше, чем в предыдущем квартале, и на 63% меньше, чем во II квартале 2021 г.

72% объема спроса пришлось на квартиры за счет наибольшего объема сделок в проектах Lucky 1905, «Остров» и Victory Park Residence. При этом в структуре по комнатности выросла доля сделок крупной нарезки (4-комнатные квартиры выросли с 15% в прошлом квартале до 30% по итогам II квартала).

В апартаментах снизилась доля сделок с мелкой нарезкой и тоже, как и в квартирах, вырос процент сделок с более крупной нарезкой.

В структуре по площади немного другая картина: в квартирах премиум-класса наибольшим спросом пользовались квартиры площадью от 70 до 90 кв. м — 21%. При этом за квартал их доля снизилась на 5 п. п., а на диапазоны площадей от 50 до 70 кв. м, напротив, спрос увеличился на 8 п. п. и составил 16%. Доля ипотечных сделок резко снизилась с 35% до 16% по итогам II квартала за счет высоких бюджетов покупки и недоступности льготной ипотеки.

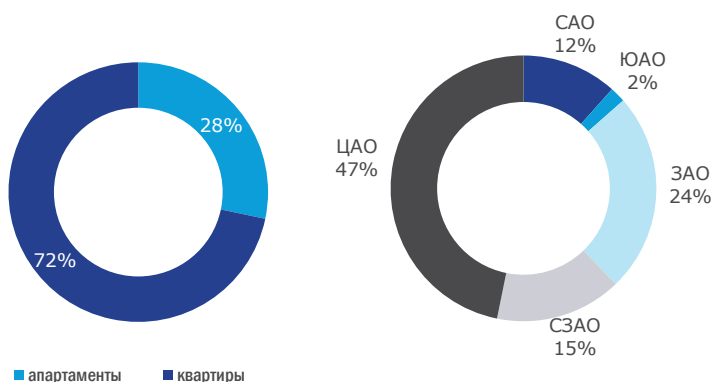


График 8
Структура спроса по типу недвижимости и округам, премиум-класс

Источник: Nikoliers

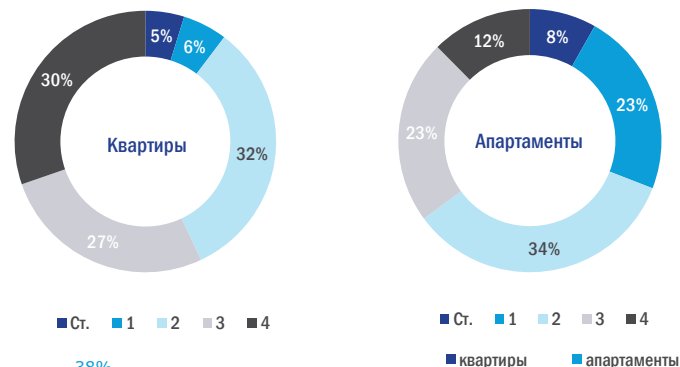


График 9
Структура спроса по количеству комнат, премиум-класс

Источник: Nikoliers

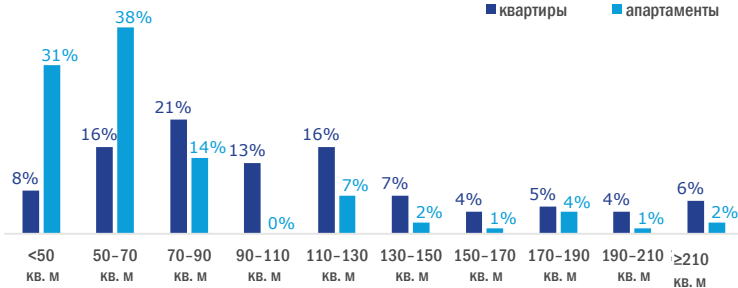


График 10
Структура спроса по площади, премиум-класс

Источник: Nikoliers

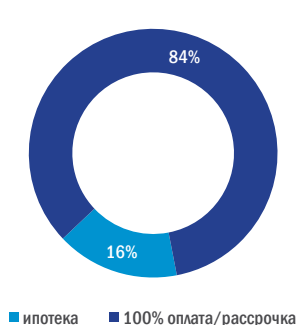


График 11
Структура спроса по способу оплаты, премиум-класс

Источник: Nikoliers

Контакты

Жилая недвижимость

Владимир Сергунин

Партнер

Vladimir.Sergunin@nikoliers.ru

Кирилл Голышев

Региональный директор

Kirill.Golyshev@nikoliers.ru

Анна Мурмуридис (Ахламова)

Старший аналитик-консультант

Anna.Murmuridis@nikoliers.ru

Исследования

Вероника Лежнева

Директор

Veronika.Lezhneva@nikoliers.ru

Маркетинг и PR

Ольга Бакулина, MCIM

Региональный директор

Olga.Bakulina@nikoliers.ru

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.

