Nikoliers

I полугодие 2025 г.

Жилая недвижимость
Бизнес-класс

Россия | Москва

Ключевые индикаторы

495 тыс. кв. м — объем нового предложения по ПД в бизнес-классе. Показатель вернулся к высоким значениям, превысив значение I квартала 2025 г. в 6 раз (495 тыс. кв. м против 80 тыс. кв. м)

Объем предложения
1,22 млн кв. м

+1,6% к I кварталу 2025 г.

Средневзвешенная цена предложения
601 тыс. руб/кв. м*

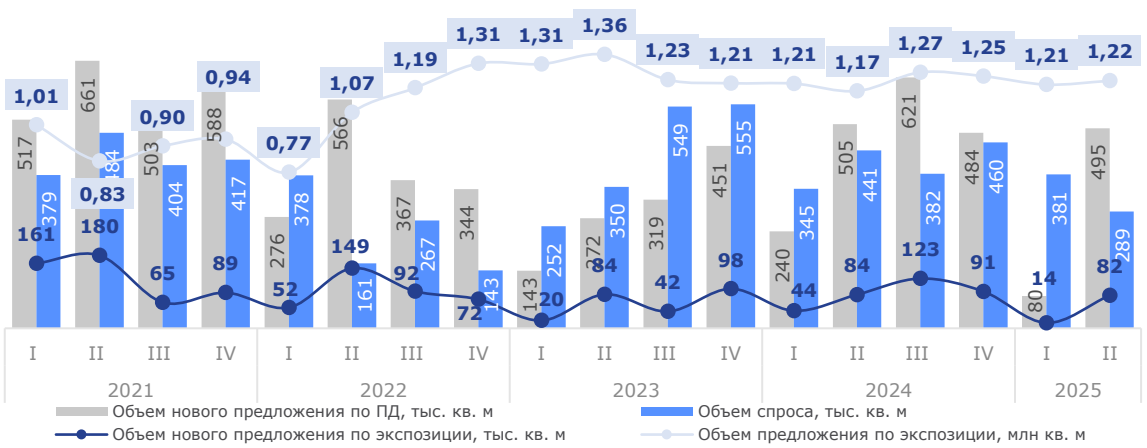
+3,8% к I кварталу 2025 г.

Объем спроса
289 тыс. кв. м

-24,1% к I кварталу 2025 г.

- Объем экспозиции показал небольшой рост по отношению к I кварталу 2025 года (+1,6% за квартал, +4,3% за год).
- Открыты продажи в 6 новых проектах (в I квартале 2025 г. — в 2 проектах) и 10 корпусах в ранее реализуемых проектах.
- Средняя площадь лотов, предлагаемых к реализации, осталась без изменений к прошлому кварталу и составила 62 кв., средняя площадь реализуемого лота скорректировалась на -1 кв. м и составила 57 кв. м.
- 3,8% — рост средневзвешенной цены предложения за квартал (за год — на 16,9%).
- Объем спроса по итогам II квартала 2025 г. вернулся к показателям 2022 г.

Динамика объема спроса и предложения, бизнес-класс

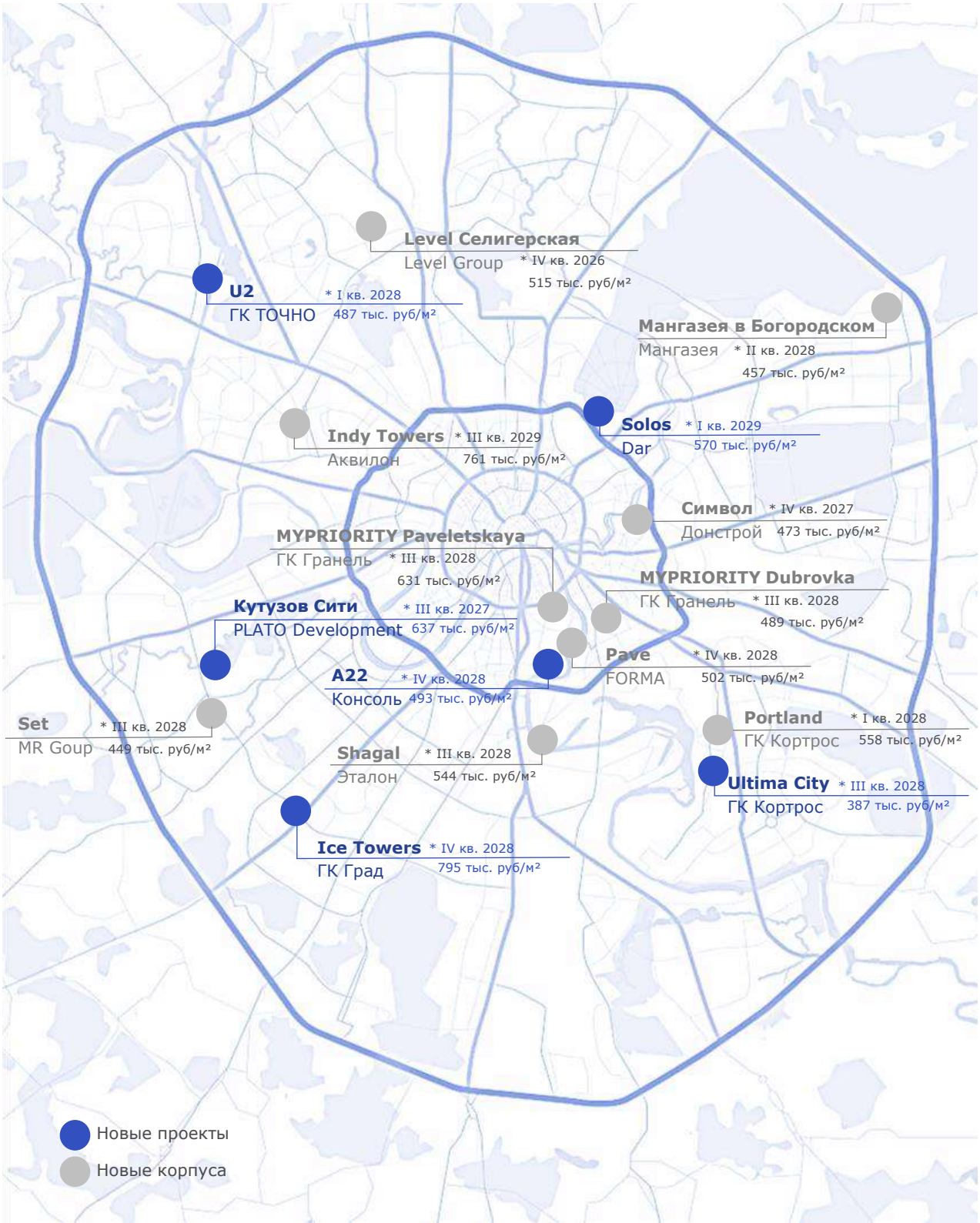


* Цены экспозиции по открытым прайсам застройщиков без учета скидок и индивидуальных условий для клиентов. Цена в сделках может отличаться от экспонируемых цен в рынке.

* По итогам обработки выписок была осуществлена корректировка объема спроса в сравнении с данными, указанными в общем отчете жилой недвижимости по итогам I полугодия 2025 г.

Источник: Nikoliers

Новое предложение. Бизнес-класс



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

Источник: Nikoliers

Новое предложение. Бизнес-класс

№	Застройщик	Название проекта	Тип	Корпус	Заявленный срок сдачи
1	Консоль	A22	Квартиры	корпус 1	IV кв. 2028
2	Град	Ice Towers	Квартиры	корпус I корпус C корпус E	IV кв. 2028
3	DAR	Solos	Квартиры	корпус A (1) корпус A (2)	II кв. 2026
4	ТОЧНО	U2	Квартиры	корпус C1 корпус C2	I кв. 2028
5	КОРТРОС	Ultima City	Квартиры	корпус 1	III кв. 2028
6	Plato Development	Кутузов Сити	Квартиры	корпус 1 корпус 2 корпус 3	III кв. 2027
7	Аквилон	Indy Towers	Квартиры	корпус D1 корпус D2	III кв. 2029
8	Level Group	Level Селигерская	Квартиры	корпус 5	IV кв. 2026
9	Гранель	MYPRIORITY Dubrovka	Квартиры	корпус 5	III кв. 2028
10	FORMA	Pave	Квартиры	корпус 4 корпус 5	IV кв. 2028
11	FORMA	Portland	Квартиры	корпус 5	IV кв. 2025
12	MR Group	Set	Квартиры	корпус А корпус Б корпус С корпус Д корпус Е	III кв. 2028
13	Эталон	Shagal	Квартиры	очередь 4-3 корпус 1 очередь 4-3 корпус 2 очередь 4-3 корпус 3	IV кв. 2026
14	Мангазея	Мангазея в Богородском	Квартиры	корпус 2	II кв. 2028
15	Донстрой	Символ	Квартиры	корпус 34 (Вдохновение)	IV кв. 2027

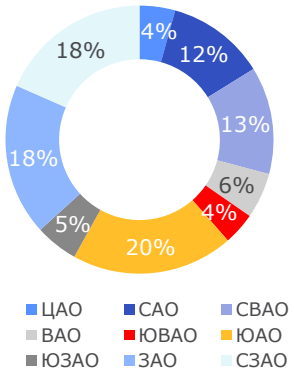
Класс проектов присвоен согласно действующей классификации Nikoliers

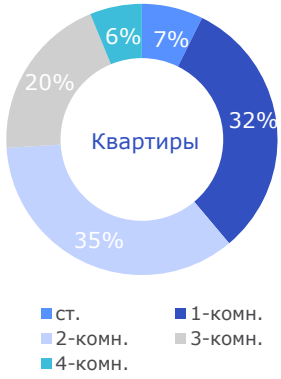
Источник: Nikoliers

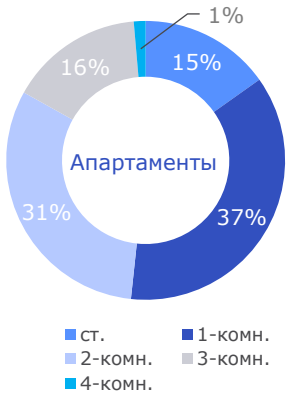
Предложение

56% Всего объема предложения составляют 3 округа: 20% в ЮАО, и по 18% в ЗАО и СЗАО

Структура предложения, бизнес-класс







Тройку лидеров по объему предложения на рынке бизнес-класса составляют проекты Primavera от СЗ «Стадион Спартак» (51,2 тыс. кв. м), Upside Towers от Upside Development (44,4 тыс. кв. м) и Foriver от ГК «Сибпромстрой» (34,9 тыс. кв. м)

Структура предложения лотов по бюджетам и площадям, млн руб.

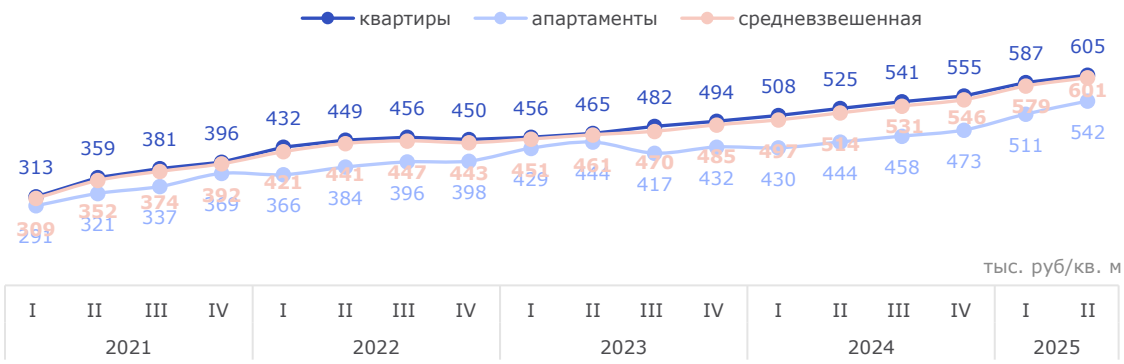
м2 \ млн руб.	< 20	20–25	25–30	30–35	35–40	40–45	45–50	50–55	55–60	> 60
< 40	10,1%	4,8%	3,5%	1,3%	0,1%					
40–50	0,9%	8,2%	5,5%	3,0%	1,2%	0,4%	0,1%	0,1%		
50–60		1,9%	3,1%	2,4%	2,3%	1,5%	0,5%	0,1%		
60–70		0,3%	2,7%	4,5%	3,1%	2,2%	1,1%	0,7%	0,4%	0,3%
70–80			0,3%	1,8%	2,9%	2,5%	1,7%	1,1%	0,7%	0,6%
80–90			0,1%	0,5%	0,8%	1,9%	1,2%	0,8%	0,8%	1,1%
90–100				0,1%	0,3%	0,8%	0,9%	1,1%	0,7%	1,8%
100–110						0,1%	0,4%	0,5%	0,3%	1,3%
110–120						0,2%	0,2%	0,4%	0,4%	1,3%
> 120						0,1%	0,1%		0,1%	3,2%

17,4 ТЫС. ШТ. Количество лотов в открытой экспозиции бизнес-класса. Структура предложения по площади и бюджетам без значимых изменений за квартал

Источник: Nikoliers

Цены

Динамика средневзвешенной цены, бизнес-класс



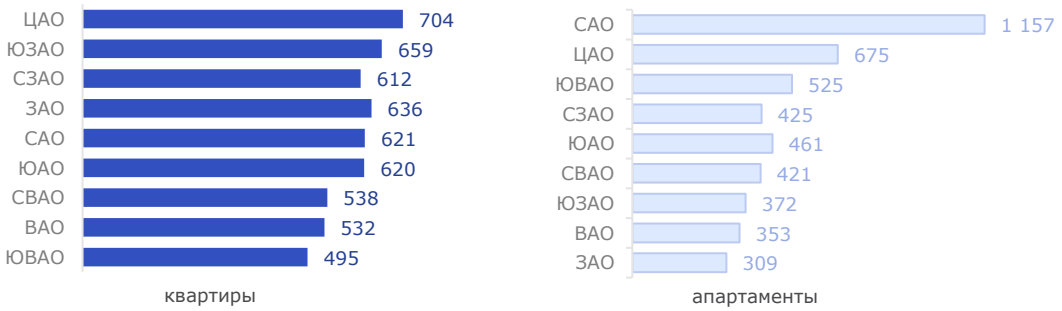
Рост средневзвешенной цены кв. м ЗА КВАРТАЛ, бизнес-класс

+3,8%

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

+16,9%

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



- 49% лотов предлагаются со скидкой, которая в среднем составляет 9,4%, средневзвешенная цена квадратного метра со скидкой — 545 тыс. руб. против 601 тыс. руб. без скидки.
- ЮАО лидирует по росту цены квартир за квартал (+10%), в том числе за счет увеличения цен в ряде проектов, например, Parkside (+42%) и «Зиларт» (+40%) от ГК «ЛСР», ЖК «Павелецкая Сити» (+26%) от MR Group и Level Group с одновременным наращиванием скидки.
- 36,8 млн руб. — средний бюджет предложения бизнес-класса.
- Средневзвешенная цена апартаментов в САО за квартал показала рост на 21,7% (с 951 до 1 157 тыс. руб. за кв. м). Как и в прошлом квартале увеличение цены сформировано за счет роста цены в проекте «Зорге 9».

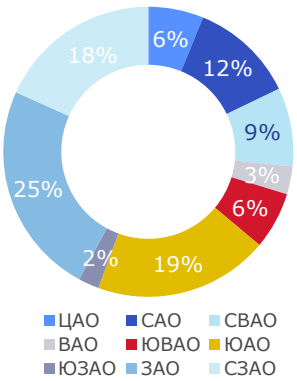
* Цены экспозиции по открытым прайсам застройщиков без учета скидок и индивидуальных условий для клиентов. Цена в сделках может отличаться от экспонируемых цен в рынке

Источник: Nikoliers

Спрос

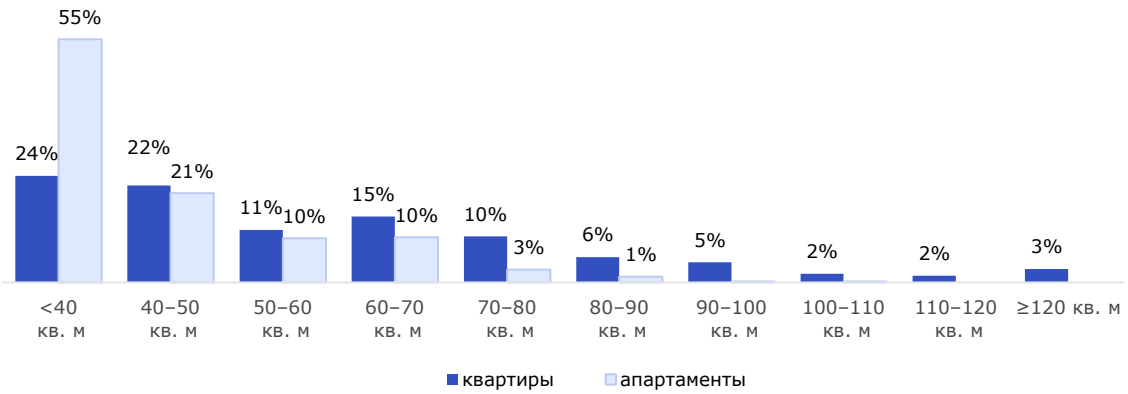
+3 п.п. Прирост спроса на квартиры площадью от 40 до 60 кв. м за квартал

Структура спроса, бизнес-класс



ЗАО, ЮАО и СЗАО наиболее востребованы у покупателей (25%, 19% и 18% соответственно)

Структура спроса по площади, бизнес-класс



35%	65%
ипотека	рассрочка / 100% оплата

- На 4 п.п. увеличилась доля покупки с использованием ипотечных средств.
- Почти все купленные за квартал лоты — квартиры (94%).
- Наибольшее количество лотов бизнес-класса во II квартал 2025 г. продано в ЖК «Остров» от «Донстрой» (274 квартиры).

* По итогам обработки выписок была осуществлена корректировка объема спроса в сравнении с данными, указанными в общем отчете жилой недвижимости по итогам I полугодия 2025 г.

Источник: Nikoliers

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	Оштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный камень. Профиль окон: ПВХ и/или алюминиевые	Оштукатуренный фасад, клинкерная плитка, искусственный и/или натуральный камень. Профиль окон: алюминиевые, дерево-алюминиевые	Оштукатуренный 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 экологичных 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 Никандрова
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.afanasenko@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