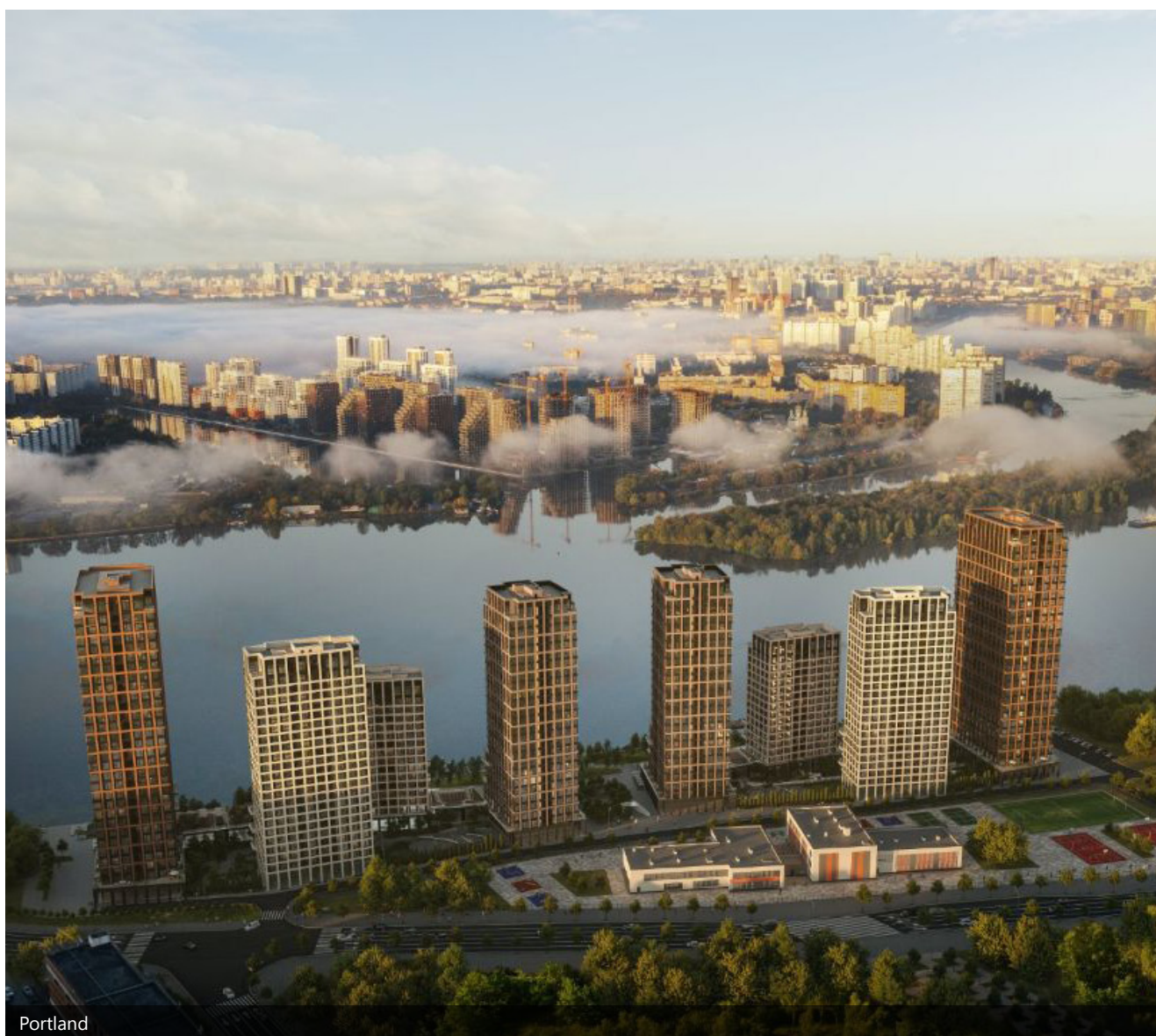


# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

2022



Portland

**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«Рынок жилой недвижимости бизнес-класса в последнем квартале 2022 г. продолжил трансформацию в сторону рынка «покупателя». Разрыв между ключевыми показателями отрасли – спросом и предложением – усилился. Основным инструментом по адаптации девелоперов к изменениям были акции, скидки и прочие бонусы, которые к концу года стали применяться практически повсеместно и более «открыто». Как показывает опыт предыдущих кризисов, жилье бизнес-класса было более подвержено их влиянию из-за особенностей целевой аудитории, поэтому его дальнейшее развитие будет напрямую зависеть от совокупности факторов: макроэкономической и политической ситуации, ипотечных условий, а также умения девелоперов сбалансировать предложение на фоне динамично меняющегося платежеспособного спроса. При этом традиционно проекты в хороших локациях, особенно не перенасыщенных предложением и по разумным ценам, будут востребованы».

## Основные выводы

- > Продолжение роста объема предложения – до 13,9 тыс. лотов, что на треть больше, чем год назад.
- > Сокращение спроса в 2 раза в сравнении с рекордными результатами 2021 года: всего за 2022 год было продано 10,9 тыс. квартир и апартаментов.
- > Рост средневзвешенной цены квадратного метра без учета скидок за год на 11% – до отметки 486,7 тыс. руб./м<sup>2</sup>, что на 49 тысяч рублей больше, чем на конец 2021 года. Большое распространение получили скидки, размер которых в ряде проектов/лотов достигал 30%.

### Основные показатели

Предложение		
	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	13,9	+30%
Объем предложения, млн м <sup>2</sup>	0,984	+27%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	486 700	+11%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	70,7	-2%
Средняя стоимость, млн руб.	34,4	+9%
Спрос		
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	10,9	-50%
Объем сделок, млн м <sup>2</sup>	0,707	-51%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	431 300	+16%
Средняя площадь сделки, м <sup>2</sup>	64,8	-2%
Средний бюджет сделки, млн руб.	28,0	+14%

\* IV квартал 2022 г. / IV квартал 2021 г.  
 \*\* 2022 г. / 2021 г.  
 Источник: NF Group Research, 2023



Republic

## Предложение

По итогам 2022 года объем предложения, представленный на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы, достиг значения в 13,9 тыс. квартир и апартаментов. За год количество лотов в продаже увеличилось на 30%. При этом количество новых проектов, вышедших в продажу в течение 2022 г., оказалось меньше, чем в 2021 г., и составило 16 проектов против 29 годом ранее (20 тыс. лотов против 30 тыс.), а предложение сравнялось с максимальным значением за последние 4 года.

### Структура предложения

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м <sup>2</sup>	1%	9%	3%	0%	0%	0%
40–60 м <sup>2</sup>	0%	8%	16%	2%	0%	0%
60–90 м <sup>2</sup>	0%	0%	11%	20%	7%	0%
90–120 м <sup>2</sup>	0%	0%	0%	3%	12%	2%
Более 120 м <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%	2%	4%

Источник: NF Group Research, 2023

### Объекты, вышедшие на рынок в 2022 г.

Название комплекса	Старт продаж проекта	Округ, район	Тип недвижимости	Девелопер	Кол-во лотов (по проекту)	Дата ввода в эксплуатацию	Наличие отделки
<b>Новые проекты</b>							
Primavera (1-я оч.)	янв. 22	СЗАО, Покровское-Стрешнево	Квартиры	СЗ «Стадион Спартак»	264	III кв. 2024	Без отделки
Logos	фев. 22	ЮАО, Даниловский	Апартаменты	СЗ «Логос»	255	III кв. 2024	White box
West Tower	мар. 22	ЗАО, Очаково-Матвеевское	Апартаменты	Ташир	277	I кв. 2021	White box
Nametkin Tower	мар. 22	ЮЗАО, Черемушки	Апартаменты	ГК «Основа»	2 314	IV кв. 2025	Без отделки
Ahead	апр. 22	ЗАО, Филевский парк	Квартиры	Vos'hod	62	IV кв. 2024	С отделкой
Wow	апр. 22	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Страна Девелопмент	668	IV кв. 2023	Без отделки
Поклонная 7	май 22	ЗАО, Дорогомилово	Апартаменты	Спецстрой-1	360	III кв. 2025	Финишная
Legacy	июн. 22	ЗАО, Раменки	Квартиры	Ташир	478	I кв. 2024	Без отделки
Champine	июн. 22	ЮВАО, Южнопортовый	Квартиры	Touch	244	III кв. 2024	Без отделки
Republic	июл. 22	ЦАО, Пресненский	Квартиры	Forma	389	III кв. 2025	Без отделки / White box
Интеллигент	июл. 22	ЦАО, Басманный	Квартиры	Мосинжпроект	813	II кв. 2024	Без отделки
Insider	сен. 22	ЮАО, Даниловский	Апартаменты	РКС Девелопмент	909	II кв. 2025	С отделкой
Level Академическая	дек. 22	ЮЗАО, Академический	Квартиры	Level Group	295	I кв. 2026	Без отделки
The Lake	дек. 22	СВАО, Свиблово	Квартиры	ФСК	118	II кв. 2025	White box
Portland	дек. 22	ЮВАО, Печатники	Квартиры	Forma	788	IV кв. 2025	White box
Союз	дек. 22	СВАО, Ростокино	Квартиры	Родина	956	IV кв. 2024	Без отделки

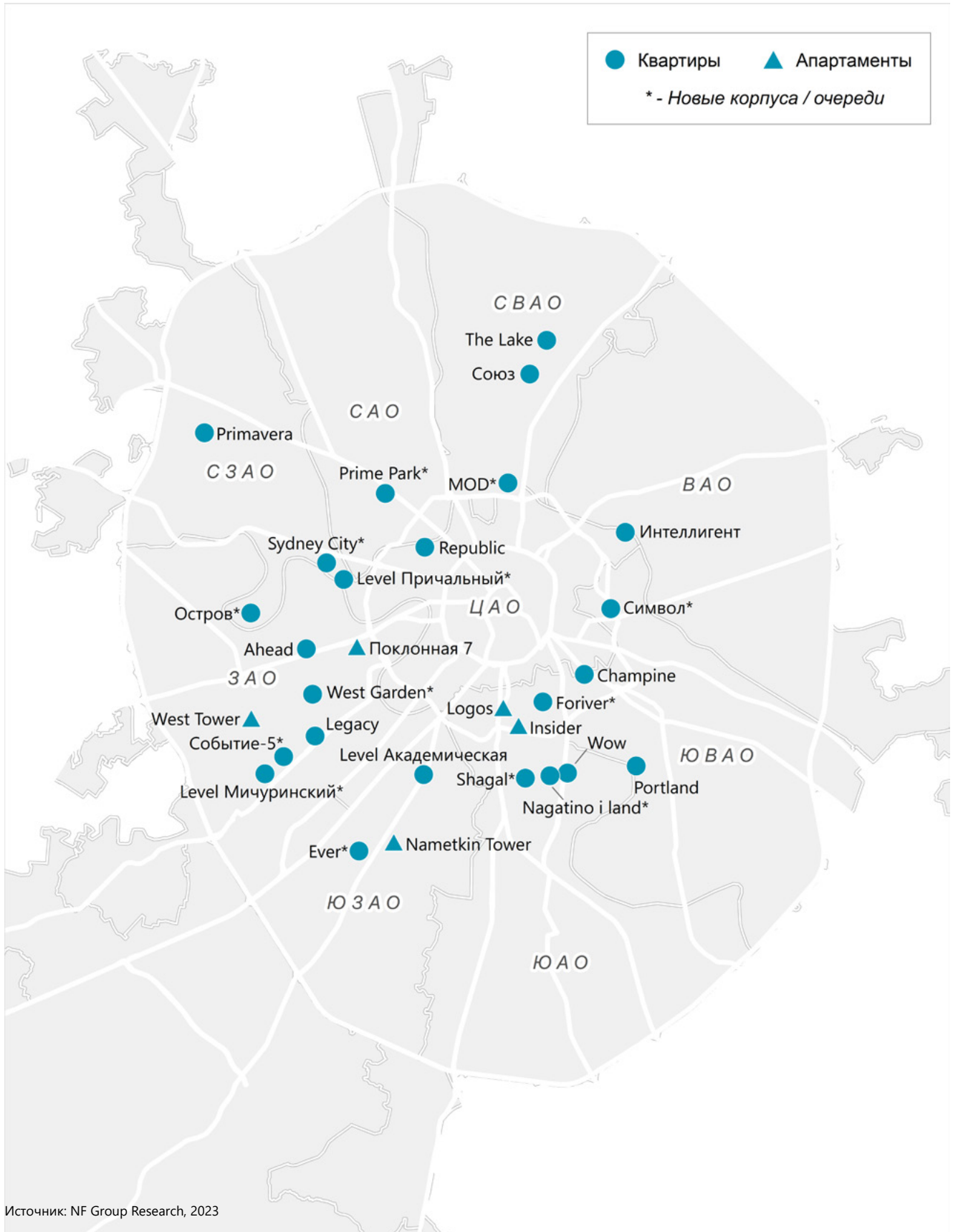
Источник: NF Group Research, 2023

## Объекты, вышедшие на рынок в 2022 г.

Название комплекса	Старт продаж проекта	Округ, район	Тип недвижимости	Девелопер	Кол-во лотов (по проекту)	Дата ввода в эксплуатацию	Наличие отделки
<b>Новые очереди</b>							
Остров (кв. 6)	фев. 22	ЗАО, Раменки	Квартиры	Донстрой	1115	I кв. 2025	Без отделки
Событие-5	фев. 22	ЗАО, Раменки	Квартиры	Донстрой	569	I кв. 2025	Без отделки
Prime Park (к. R7)	фев. 22	САО, Хорошевский	Квартиры	Optima Development	368	II кв. 2023	White box
West Garden (к. 11)	мар. 22	ЗАО, Раменки	Квартиры	Smindex-Интеко	51	II кв. 2023	Без отделки
Shagal (к. 7, 8, 9)	мар. 22	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Эталон	321	IV кв. 2024	Без отделки
Level Мичуринский (к. 1, 2)	апр. 22	ЗАО, Очаково-Матвеевское	Квартиры	Level Group	802	I кв. 2025	Без отделки/ White box
Nagatino i land (3-я оч.)	апр. 22	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Эталон	1122	III кв. 2025	Без отделки
Prime Park (к. R2)	май 22	САО, Хорошевский	Квартиры	Optima Development	311	IV кв. 2023	White box
Символ (к. 20)	май 22	ЮВАО, Лефортово	Квартиры	Донстрой	748	III кв. 2025	Без отделки
Символ (к. 28–31)	май 22	ЮВАО, Лефортово	Квартиры	Донстрой	1366	III кв. 2025	Без отделки
Остров (кв. 5, к. 6, 7)	май 22	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	Донстрой	238	I кв. 2025	Без отделки
Sydney City (4-я оч.)	май 22	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	ФСК	680	III кв. 2025	Без отделки/ White box
Остров (кв. 4, к. 3)	июн. 22	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	Донстрой	78	IV кв. 2024	Без отделки
Sydney City (Sydney prime)	июн. 22	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	ФСК	207	III кв. 2024	Без отделки
Символ (к. 19)	июн. 22	ЮВАО, Лефортово	Квартиры	Донстрой	623	III кв. 2025	Без отделки
Shagal (к. 10, 11, 12)	июн. 22	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Эталон	422	IV кв. 2024	Без отделки
Level Причальный (к. Север)	июн. 22	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	Level Group	436	IV кв. 2024	White box
Остров (кв. 4, к. 1)	июн. 22	СЗАО, Хорошево-Мневники	Квартиры	Донстрой	116	IV кв. 2024	Без отделки
Primavera (кв. Вивальди)	июл. 22	СЗАО, Покровское-Стрешнево	Квартиры	СЗ «Стадион Спартак»	722	II кв. 2025	Без отделки
Foriver (к. 1, 10)	июл. 22	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Инград	193	IV кв. 2024	Без отделки
Ever, 2-я оч.	окт. 22	ЮЗАО, Обручевский	Квартиры	Tekta	1097	III кв. 2025	Без отделки
MOD (к. Stein)	окт. 22	СВАО, Марьиная Роща	Квартиры	MR Group	63	IV кв. 2024	С отделкой
Shagal (к. 3, 4)	ноя. 22	ЮАО, Даниловский	Квартиры	Эталон	250	III кв. 2025	Без отделки

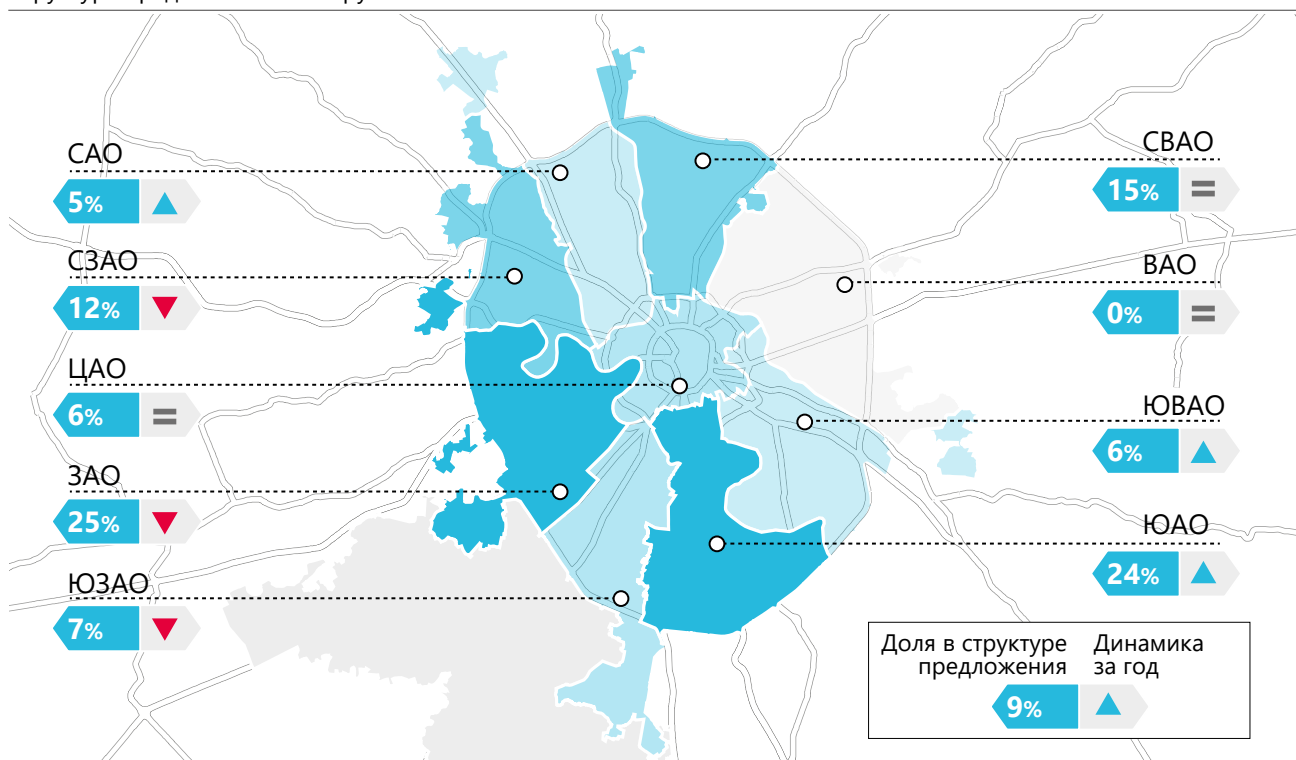
Источник: NF Group Research, 2023

Объекты, вышедшие на рынок в 2022 г.



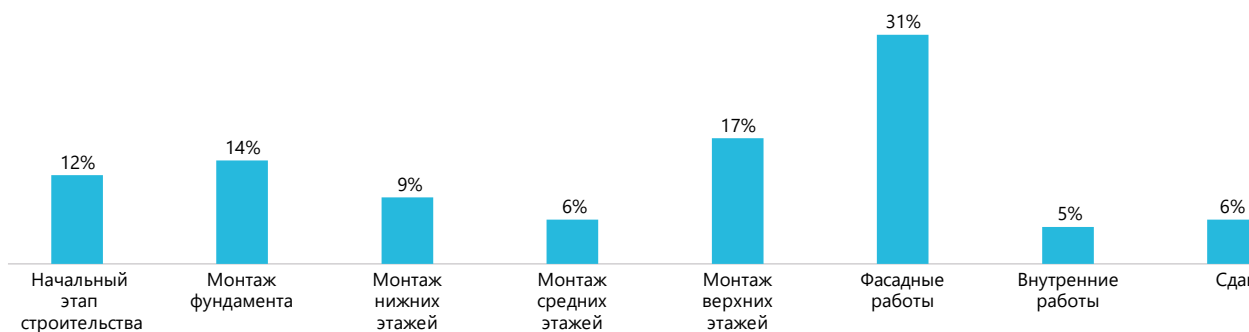
Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по округам



Источник: NF Group Research, 2023

Структура предложения по стадии строительной готовности



Источник: NF Group Research, 2023

Доля лотов с отделкой по итогам года снизилась: такие объекты уходили с рынка достаточно активно, при этом новые объемы, выходявшие на рынок, были представлены преимущественно без отделки.

После длительного преобладания предложения в корпусах на ранних стадиях строительства на конец 2022 года оно сместилось в сторону квартир и апартаментов в корпусах на завершающих стадиях строительства. Так, практически треть предложения сосредоточена в корпусах на стадии фасадных работ.

На этапах нулевого цикла представлено 26% от общего количества лотов в продаже (против 45% годом ранее).

Наибольшее число лотов бизнес-класса по итогам 2022 года по-прежнему сосредоточено в Западном АО, каждый четвертый лот в продаже представлен в данном округе. На втором месте в структуре предложения – Южный АО с долей предложения в 24%, на третьем – СВАО (15%).

Структура предложения по площади лотов немного «сдвинулась» в сторону

более компактных квартир и апартаментов. Так, доля предложения лотов площадью до 40 м<sup>2</sup> за год выросла до 13% (+3 п. п. в сравнении с показателем на конец 2021 г.). При этом наибольшую долю по-прежнему занимают лоты площадью 60–90 м<sup>2</sup> (38%), что всегда было характерным значением для рынка жилья бизнес-класса. Средняя площадь лота в предложении продолжает сокращаться. Так, за 2022 г. она уменьшилась на 1,7 м<sup>2</sup> – до значения в 70,7 м<sup>2</sup>.

## Цены

Цены предложения на жилую недвижимость активно росли с конца 2020 г., в сегменте бизнес-класса рост средневзвешенной цены предложения за полтора года (III кв. 2020 – I кв. 2022 гг.) составил 56%. В 2022 г., несмотря на существенный накопленный рост цен и начавшееся снижение спроса, средневзвешенная цена квадратного метра продолжила рост, увеличившись за 12 месяцев на 11% – до 487 тыс. руб. к концу года.

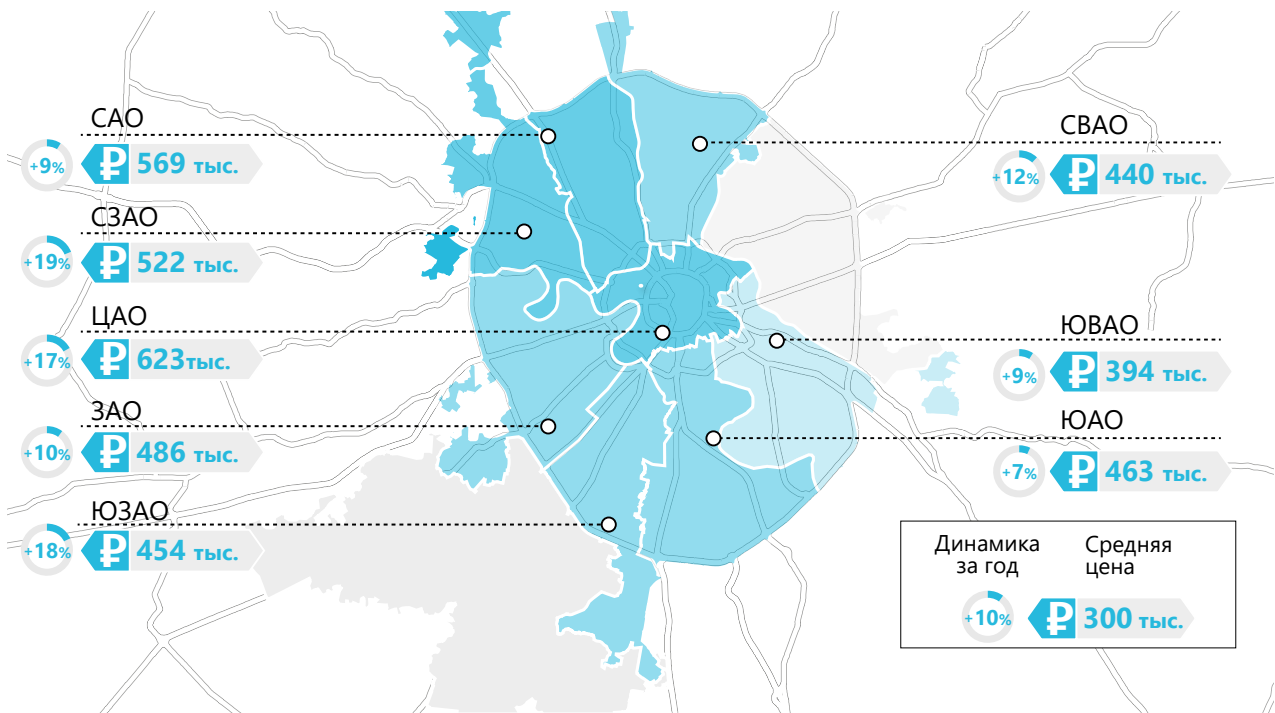
На фоне сокращения спроса девелоперы все чаще стали объявлять о стимулирующих акциях в своих проектах. Среди таких акций можно выделить различные варианты рассрочки, ипотеку с субсидированной ставкой от застройщика и скидки, достигавшие в ряде проектов/лотов 30%.

Наибольший прирост средневзвешенной цены 1 м<sup>2</sup> за 2022 год так же, как и в 2021 г., произошел в Северо-Западном

АО, прибавив +19%. Также на 18% за год увеличилась средневзвешенная цена в ЮЗАО и на 17% – в ЦАО.

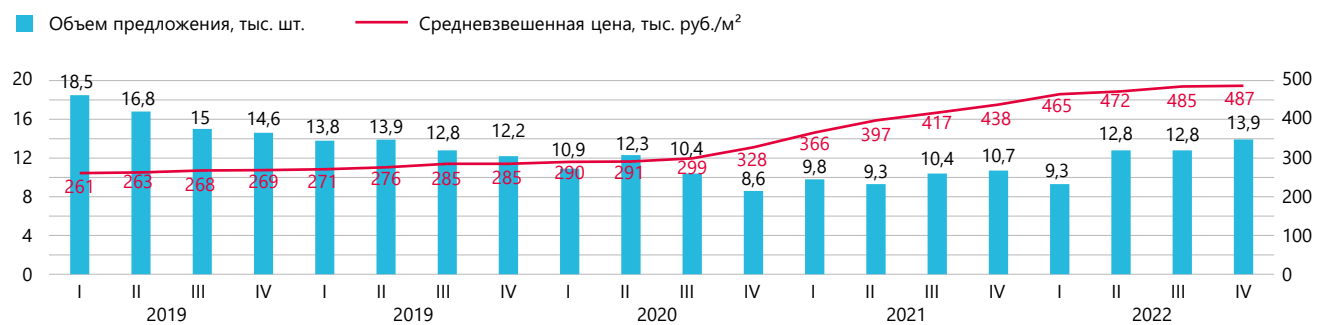
Средний бюджет предложения жилья бизнес-класса вырос вслед за ростом цены квадратного метра и на конец 2022 г. составил 34,4 млн руб., прибавив за год 9%. Наибольший объем предложения сосредоточен в диапазонах 20–30 млн руб. (30%) и 30–40 млн руб. (25%).

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

Динамика изменения предложения и средневзвешенной цены 1 м<sup>2</sup>



Источник: NF Group Research, 2023

## Спрос

Суммарно за 2022 г. год было продано 10,9 тыс. квартир и апартаментов. Данная цифра ровно в 2 раза ниже рекордных итогов 2021 г. и меньше всех годовых значений предыдущих 4 лет.

Самым активным по спросу оказался I квартал года, в течение которого было заключено 40% всех сделок за 2022 г.

Доля ипотечных сделок в рамках ДДУ составила 53% (+1 п. п. в сравнении с итогами 2021 г. и +3 п. п. в сравнении с 2020 г.).

Лидерами спроса за год среди жилых комплексов стали ЖК «Остров», ЖК «Символ» и ЖК «Событие». Все три проекта возводятся одним девелопером – «Донстрой». Лидерство по спросу среди округов сохранили Западный, Северо-Западный и Южный округа: на каждый из них пришлось чуть более 20% от всех проданных за год квартир и апартаментов.

Наиболее популярными оказались лоты в диапазоне бюджета 20–30 млн руб., доля сделок с ними составила 36% от суммарного количества. На минимальные бюджеты (менее 10 млн руб.) пришлось всего 1% сделок, что связано с практически отсутствием предложения в данном диапазоне.

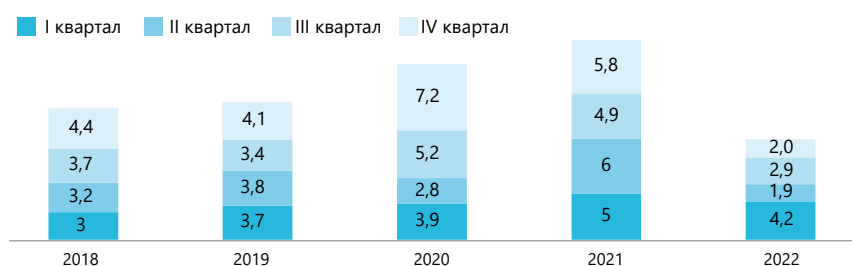


### Структура спроса

	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м²	1%	15%	2%	0%	0%	0%
40–60 м²	0%	13%	13%	2%	0%	0%
60–90 м²	0%	1%	20%	13%	3%	0%
90–120 м²	0%	0%	1%	5%	6%	1%
Более 120 м²	0%	0%	0%	0%	2%	2%

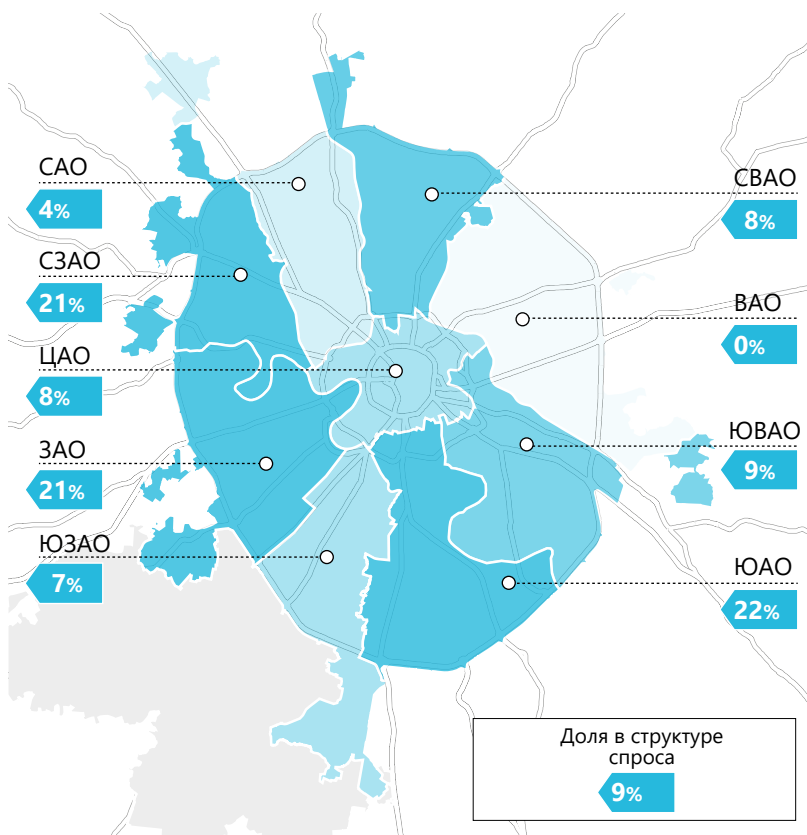
Источник: NF Group Research, 2023

### Динамика количества сделок, тыс. шт.



Источник: NF Group Research, 2023

### Структура спроса



Источник: NF Group Research, 2023



# ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

Компания NF Group, обладая локальной экспертизой и глобальным опытом работы на международном рынке недвижимости и инвестиционных продаж, успешно реализовывает проекты любой сложности.

## РАБОТАЕМ ПО ВСЕМ РЕГИОНАМ И ПО ВСЕМ СЕГМЕНТАМ



Другие обзоры рынка на нашем сайте в разделе [Аналитика](#)

### УСЛУГИ

#### КОНСАЛТИНГ

- > Анализ наилучшего использования Участка/Объекта
- > Концепция/реконцепция Проекта
- > Аудит, оптимизация существующего Проекта
- > Маркетинговое заключение / Исследование рынка
- > Бизнес-план Проекта
- > Анализ экономической целесообразности проекта (финансовый анализ)
- > Сопровождение разработки архитектурной концепции/ рабочей документации
- > Подбор операторов (гостиницы, СПА, общественные пространства)
- > Проведение опросов потенциальных арендаторов

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

- > Коммерческая и жилая недвижимость
- > Федеральные и Международные стандарты оценки
- > Оценка для принятия управленческого решения
- > Оценка для привлечения заемного финансирования
- > Оценка для сделки купли-продажи
- > Оценка для составления финансовой отчетности

Чтобы узнать подробнее о наших услугах или задать имеющиеся вопросы, свяжитесь с нами:

+7 (495) 023-08-12

[Nf@nfgroup.ru](mailto:Nf@nfgroup.ru)

Или оставьте заявку на нашем [сайте](#).

#### КОНСАЛТИНГ И АНАЛИТИКА

**Ольга Широкова**

Партнер, Региональный директор

[OS@nfgroup.ru](mailto:OS@nfgroup.ru)

#### ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**Ольга Решетнякова**

Директор

[OR@nfgroup.ru](mailto:OR@nfgroup.ru)

