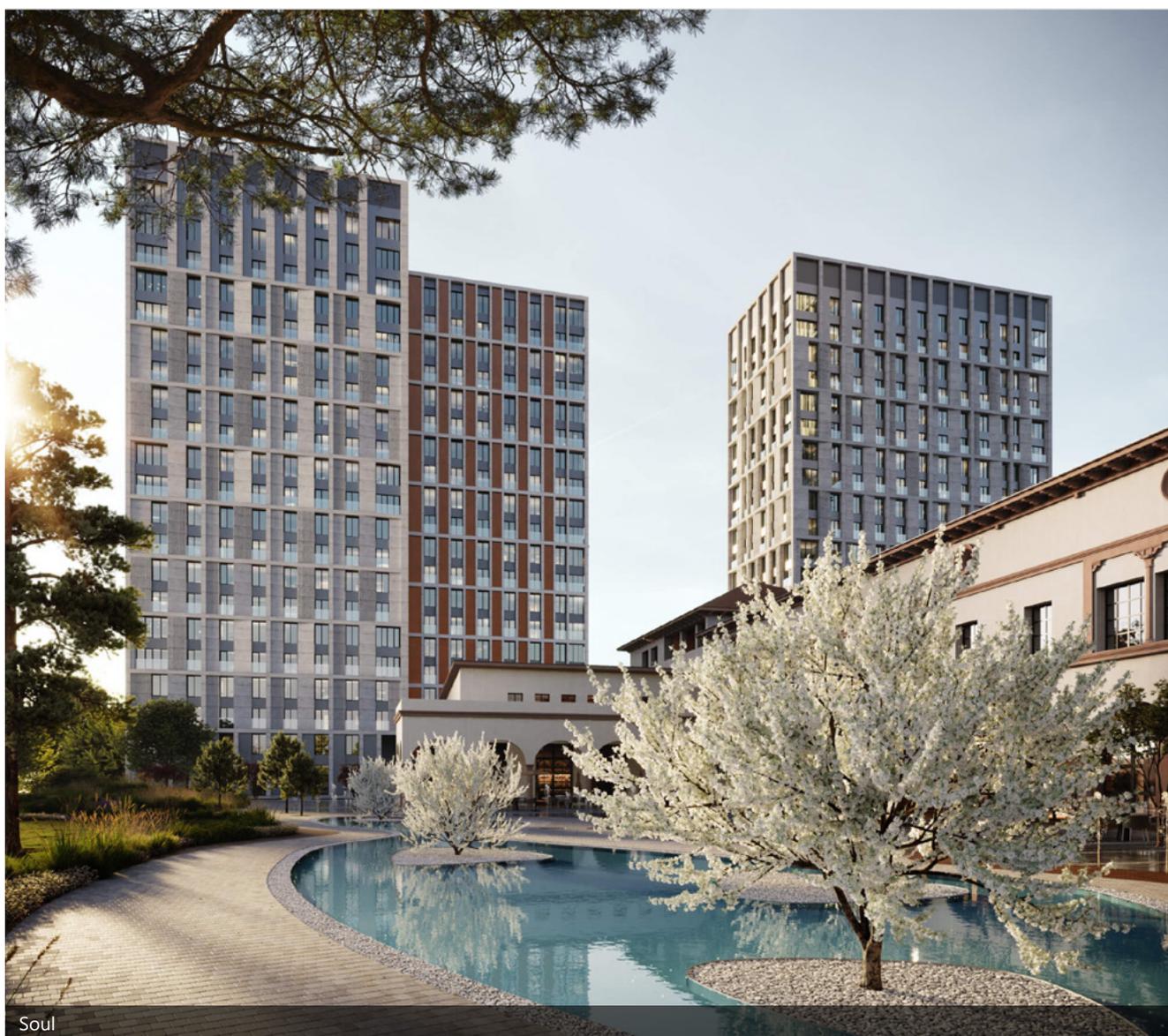


# РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА

I полугодие 2023 г.



**Ольга Широкова**

Партнер, региональный директор департамента консалтинга и аналитики NF Group

«С одной стороны, положительная динамика объема реализованного спроса в новостройках бизнес-класса за I полугодие 2023 года обусловлена эффектом низкой базы (количество сделок за I полугодие 2022 года являлось минимальным значением за последние 5,5 лет). С другой стороны, на протяжении последних месяцев действительно наблюдается некоторое оживление сегмента. Пока сложно сказать, закрепится ли оно в качестве полноценного возрастающего тренда и насколько долгосрочным окажется. Однако замедление темпов роста экспозиции на фоне постепенного восстановления покупательской активности позволяют прогнозировать восстановление баланса спроса и предложения на рынке».

## Основные выводы

- > Замедление темпов расширения экспозиции в апреле – июне и сохранение объема предложения на уровне 15,9 тыс. лотов (+1% за квартал и +15% за полугодие).
- > Положительная динамика средневзвешенной цены предложения – до значения 495 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+2% за полугодие) и постепенное сокращение программ скидок.
- > Оживление первичного рынка во II квартале 2023 года, за счет которого объем сделок суммарно за первое полугодие достиг 6,3 тыс. шт. (+5% в сравнении с аналогичным периодом прошлого года).

### Основные показатели

Предложение		
	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	15,9	+15%
Объем предложения, млн м <sup>2</sup>	1,078	+10%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	495,0	+2%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	67,6	-4%
Средняя стоимость, млн руб.	33,5	-3%
Спрос		
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	6,3	+5%
Объем сделок, млн м <sup>2</sup>	0,41	+4%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	439,2	+3%
Средняя площадь сделки, м <sup>2</sup>	64,8	-1%
Средний бюджет сделки, млн руб.	28,5	+2%

\* II квартал 2023 г. / IV квартал 2022 г.  
 \*\* I полугодие 2023 г. / I полугодие 2022 г.  
 Источник: NF Group Research, 2023

### Структура предложения по стадии строительной готовности



Источник: NF Group Research, 2023

## Предложение

По итогам I полугодия 2023 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы составил 15,9 тыс. квартир и апартаментов общей площадью 1,08 млн м<sup>2</sup>. При этом в сегменте прекратилось расширение экспозиции и количество представленных в продаже лотов практически не изменилось в сравнении с данными предыдущего квартала. Причиной стало оживление покупательской активности на протяжении последних трех месяцев в совокупности с сохраняющейся умеренной девелоперской активностью. За апрель – июнь сегмент пополнился всего 3 новыми проектами, а в целом с начала года старт продаж был объявлен в 8 новостройках, что аналогично значению прошлого года. Тем не менее относительно более ранних периодов фиксируется прирост объемов предложения (+15% за полугодие и +25% за год).

Структура предложения в разрезе административных округов претерпела некоторые изменения за полугодие. По итогам июня лидирующую позицию

### Структура предложения

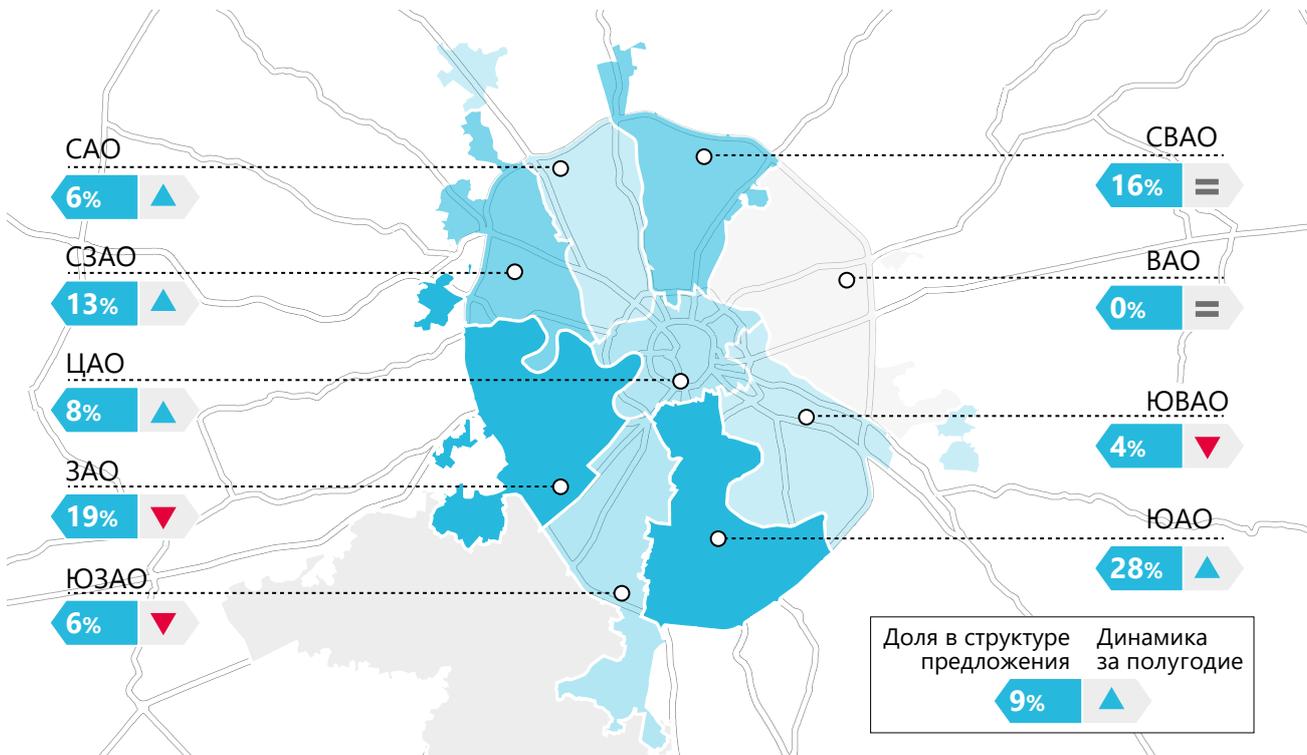
	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м <sup>2</sup>	1%	11%	3%	0%	0%	0%
40–60 м <sup>2</sup>	0%	9%	16%	3%	1%	0%
60–90 м <sup>2</sup>	0%	0%	12%	17%	7%	1%
90–120 м <sup>2</sup>	0%	0%	0%	3%	9%	2%
Более 120 м <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%	1%	4%

Источник: NF Group Research, 2023

по количеству экспонируемых лотов занял Южный АО, где было сосредоточено 28% всех доступных квартир и апартаментов. Доля Западного АО, который в конце 2022 года находился на 1-й строчке рейтинга, сократилась на 6 п. п. за 6 месяцев. По этой причине локация сместилась на 2-е место, формируя 19% предложения сегмента. А замыкает ТОП-3 Северо-Восточный АО с долей 16%.

По итогам I полугодия 2023 г. на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы с отделкой был представлен 31% предложения. При этом большая часть квартир и апартаментов экспонировалась в формате white box (19%), в то время как на варианты с финишной отделкой пришлось 12% от всех лотов. Тем не менее большая часть предложения сегмента (69%) по-прежнему реализуется без отделки.

### Структура предложения по округам



Источник: NF Group Research, 2023

## Объекты, вышедшие на рынок в I полугодии 2023 г.

Название комплекса	Старт продаж	Округ, район	Тип недвижимости	Девелопер	Кол-во лотов (по проекту)	Дата ввода в эксплуатацию	Наличие отделки
<b>Новые проекты</b>							
Moments (1-я оч.)	янв. 23	СЗАО, Щукино	квартиры	Forma	330	III кв. 2025	White box
ORO	янв. 23	ЦАО, Красносельский	апартаменты	Stenoy	195	I кв. 2024	С отделкой/ Без отделки
Soul (1-я оч., к. 1, 2)	янв. 23	САО, Аэропорт	квартиры	Forma	427	III кв. 2025	White box
Stories	янв. 23	ЗАО, Раменки	квартиры	October Group	429	I кв. 2026	Без отделки
Upside Towers (1-я оч.)	фев. 23	СВАО, Бутырский	квартиры	Upside Development	731	III кв. 2026	White box
Deco Residence	апр. 23	ЮАО, Даниловский	апартаменты	Ташир	142	II кв. 2024	С отделкой/ Без отделки
Дом на Зорге	май 23	САО, Сокол	квартиры	A101	308	III кв. 2025	White box
Обручева 30	май 23	ЮЗАО, Коньково	квартиры	Группа ЛСР	1 805	II кв. 2027	Без отделки
<b>Новые очереди</b>							
Level Мичуринский (к. 3)	фев. 23	ЗАО, Очаково-Матвеевское	квартиры	Level Group	234	III кв. 2025	White box
Primavera (кв. Вивальди, к. 6, 7)	фев. 23	СЗАО, Покровское-Стрешнево	квартиры	СЗ «Стадион Спартак»	95	II кв. 2025	Без отделки
Republic (к. Platinum)	фев. 23	ЦАО, Пресненский	квартиры	Forma	302	IV кв. 2025	Без отделки
Ever (2-я оч., к. 6)	мар. 23	ЮЗАО, Обручевский	квартиры	Tekta Group	387	III кв. 2025	Без отделки
Остров (кв. 6, к. 6)	мар. 23	СЗАО, Хорошево-Мневники	квартиры	Донстрой	452	I кв. 2025	Без отделки
Level Бауманская (к. С)	апр.23	ЦАО, Басманный	квартиры	Level Group	131	IV кв. 2025	Без отделки
Level Причальный (к. Запад)	апр.23	СЗАО, Хорошево-Мневники	квартиры	Level Group	263	IV кв. 2023	Без отделки
Мираполис (к. 4)	апр.23	СВАО, Ярославский	апартаменты	ГК «Основа»	528	II кв. 2026	Без отделки
Mod (к. С)	май 23	СВАО, Марьино Роща	квартиры	MR Group	648	IV кв. 2024	White box
Shagal (2-я оч., к. 1, 2, 4.1, 5.1, 6.1, 7.1)	май 23	ЮАО, Даниловский	квартиры	Группа «Эталон»	816	IV кв. 2024	Без отделки
Остров (кв. 5, к. 5)	июн.23	СЗАО, Хорошево-Мневники	квартиры	Донстрой	140	I кв. 2025	Без отделки

Источник: NF Group Research, 2023

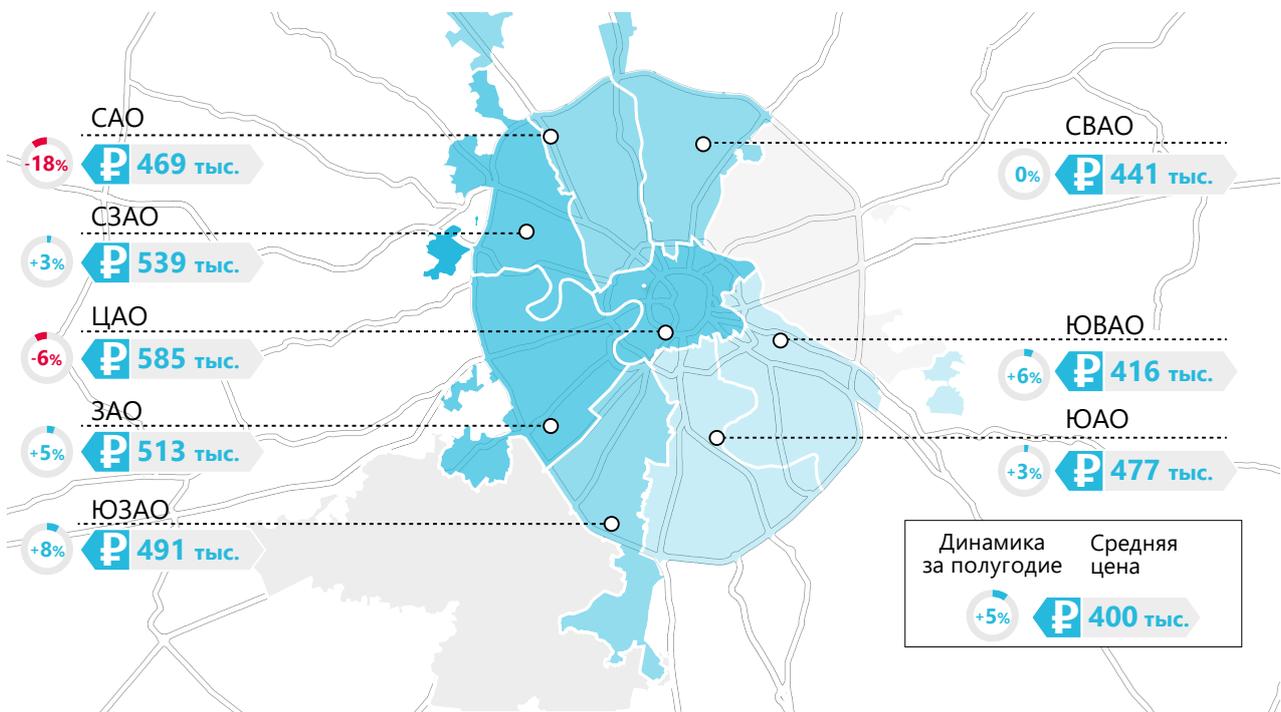
## Цены

Средневзвешенная цена предложения в новостройках бизнес-класса продемонстрировала положительную динамику в размере 2% за полугодие и составила 495 тыс. руб./м<sup>2</sup>. Различные программы скидок от застройщиков по-прежнему остаются актуальными. Однако стоит отметить, что на фоне улучшения ситуации со спросом,

во-первых, несколько сократилось количество таких акционных лотов, а во-вторых, крупные размеры дисконтов от 30% стали единичны. И если кварталом ранее стоимость квадратного метра в сегменте с учетом всех возможных программ скидок составляла 465 тыс. руб., то сейчас показатель находится на уровне 478 тыс. руб.

Средневзвешенная цена квадратного метра в разбивке по административным округам изменилась неравномерно. Максимальное изменение было отмечено в Северном АО, где показатель за полугодие снизился на 18% – до значения 469 тыс. руб./м<sup>2</sup>.

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 I полугодие 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы было продано 6,3 тыс. квартир и апартаментов, что на 5% выше значения аналогичного периода прошлого года. При этом на протяжении апреля – июня было реализовано 3,7 тыс. лотов, что соответствует уровню стабильного допандемийного периода 2018–2019 гг. Восстановлению спроса поспособствовало в том числе сохранение стимулирующих акций от застройщиков, а также значительный вклад внесла ипотека: доля сделок в рамках ДДУ с использованием ипотечного кредитования по итогам I полугодия составила 60%.

Лидерами по количеству реализованных лотов за I полугодие среди жилых комплексов стали ЖК «Остров», ЖК «Символ» и ЖК Shagal. Среди округов наиболее популярными в январе – июне оказались Южный АО (20%), Северо-Западный АО (19%) и Западный АО (15%): суммарно на них пришлось более половины всех сделок (54%).

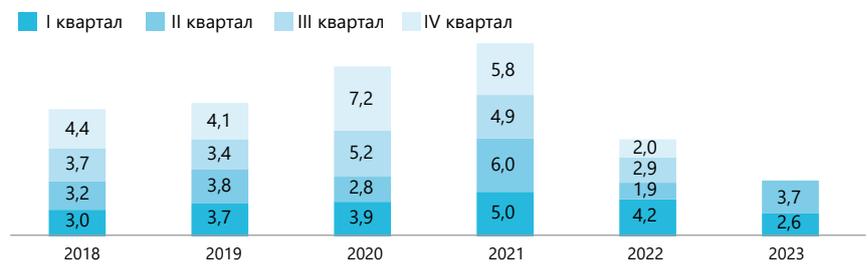


### Структура спроса

	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	2%	15%	0%	0%	0%	0%
40–60 м²	0%	13%	14%	2%	0%	0%
60–90 м²	0%	1%	19%	13%	4%	0%
90–120 м²	0%	0%	1%	5%	6%	1%
Более 120 м²	0%	0%	0%	0%	1%	3%

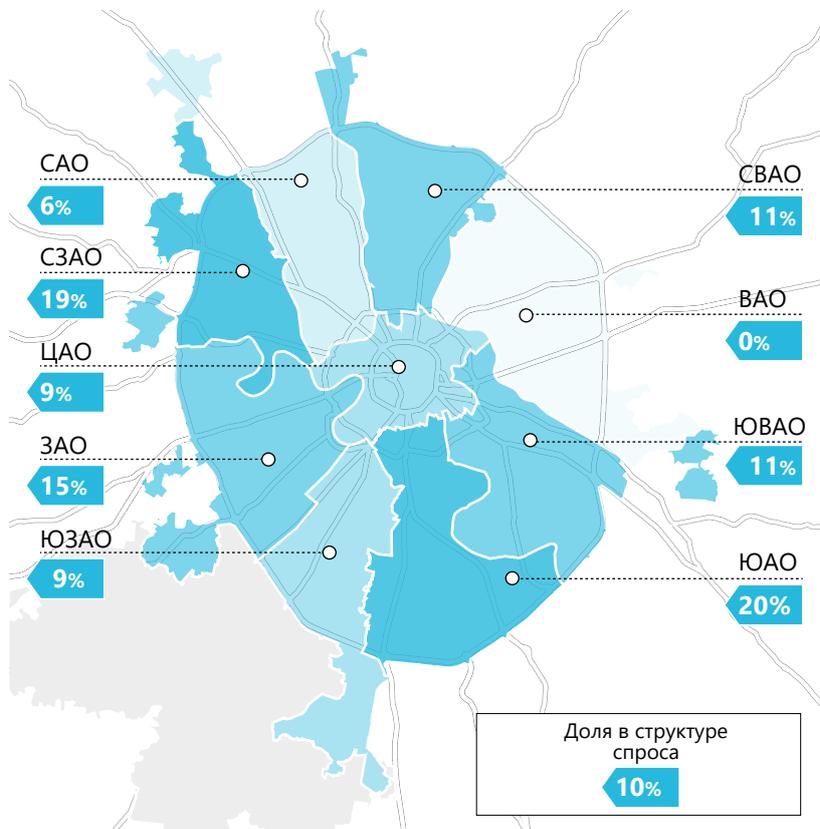
Источник: NF Group Research, 2023

### 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)

