

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ **KALINKA GROUP**  
МОСКВА



# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ.

ИТОГИ 2022

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2022 года на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, по данным аналитиков Экосистемы Kalinka, экспонируется 767 квартир и апартаментов суммарно на 144 тыс. кв. м. За год снижение количества лотов в продаже составило -2%, однако в кв. м наблюдалось более существенное снижение показателя на 12%. За 2022 год минимальный объем предложения приходился на период марта-мая, когда на фоне начала СВО, ухудшения экономической ситуации в стране и появления новых пакетов санкций, некоторые собственники временно снимали с продаж лоты до стабилизации ситуации на рынке или для дальнейшей переоценки в связи с волатильностью курса валют. Некоторые наиболее ликвидные лоты или лоты с максимально сниженными ценами за счет планирующегося переезда собственников активнее уходили с рынка. По сравнению с мартом прирост предложения по итогам года составил 16%, по сравнению с сентябрем, на который оказало влияние начало частичной мобилизации, прирост количества лотов в продаже составил 2%. Стоит отметить, что по мере ухудшения политической и экономической ситуации на рынке объем нового предложения существенно вырос, однако и уход лотов со вторичного рынка элитного жилья был достаточно активный. В январе-феврале 2023 года продолжается пополнение элитным предложением, причем более активными темпами, по сравнению с 2022 годом. Так, по итогам февраля 2023 года количество лотов в продаже выросло еще на 27%.

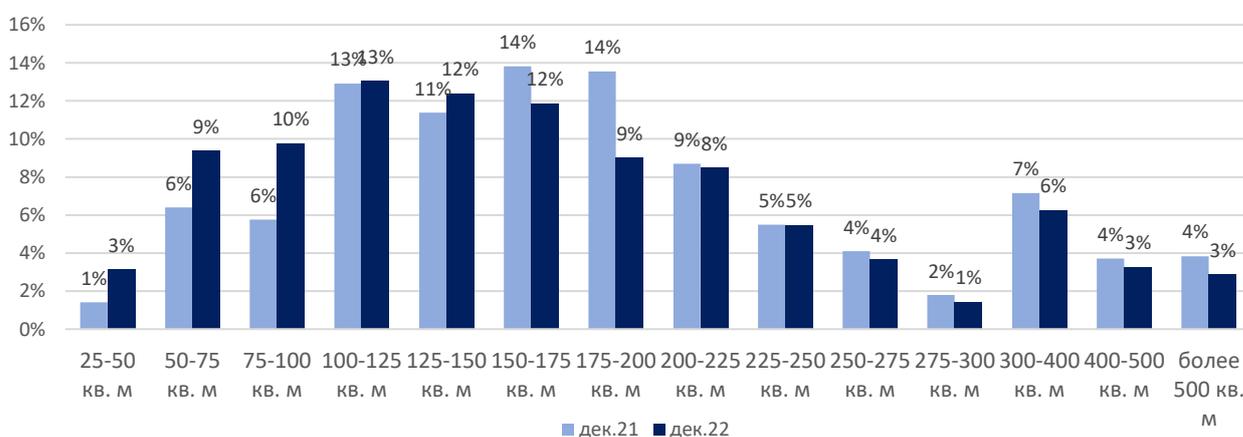
**Таблица. Сводные показатели экспонируемого предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2021	СЕНТЯБРЬ 2022	ДЕКАБРЬ 2022	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
<b>СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ</b>					
Количество лотов, шт.	782	754	<b>767</b>	2%	-2%
Объем предложения, кв. м	163 449	148 097	<b>143 954</b>	-3%	-12%
Средняя площадь лота, кв. м	209,0	196	<b>187,7</b>	-4%	-10%

Источник: Экосистема Kalinka

По итогам года средняя площадь лота в предложении составила 187,7 кв. м, снизившись на 10% за год. Такие изменения связаны с изменением структуры предложения в 2022 году и превалирования в экспозиции лотов площадью до 175 кв. м (60%), при том, что годом ранее наибольшее количество лотов составляло по площади от 100 до 225 кв. м (60%). По итогам 2022 года большее количество лотов по площади составляет от 75 до 175 кв. м на которые суммарно приходится 47% предложений. Из них максимальная доля приходится на лоты площадью 100–125 кв. м (13%), хотя еще в ноябре максимальная доля приходилась на лоты 150–175 кв. м (доля снизилась до 12%). Стоит отметить, что доля лотов площадью до 100 кв. м за год возросла с 14% до 22%. За год также снизилась доля крупных по площади лотов от 275 кв. м: с 16% до 14%.

**График. Сравнение распределения экспонируемых элитных квартир/апартаментов по площади по итогам 2021 года и по итогам 2022 года, %**



Источник: Экосистема Kalinka

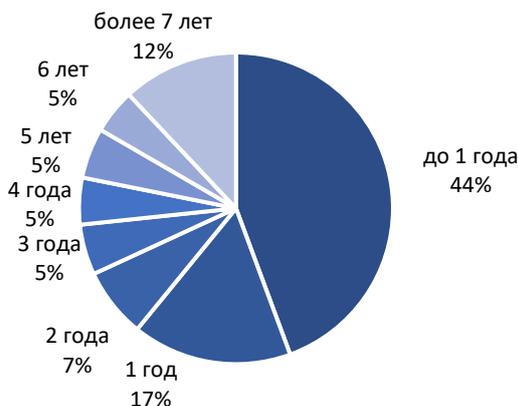
## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2022

На конец 2022 года доля лотов с готовой отделкой, представленных на вторичном рынке, составляет 64% и еще 3% лотов представлены в состоянии white box. Без отделки реализуется 33% квартир/апартаментов. За год распределение по видам отделки лотов в продаже существенно не изменилось.

Основной объем элитного вторичного предложения в кв. м традиционно сконцентрирован в ЦАО, доля которого незначительно снизилась до уровня 77% (-1 п. п. за год). По районам предложение элитной недвижимости распределилось следующим образом: основной объем предложения в кв. м традиционно представлен в районе Хамовники – 28%, на втором месте Пресненский район с долей 18%, далее район Раменки с долей 15%. Суммарно на эти три района приходится 61% предложений. Также в топ-районов по объему элитного предложения на вторичном рынке входят район Арбат (7%), Тверской район и Замоскворечье, доля которых составила по 5%. В других районах представлено менее 30 лотов.

За прошедший год достаточно сильно изменилась структура предложений на рынке, так более 55% лотов – новые, вышедшие на рынок в течение года. Среди лотов в продаже средний срок экспонирования элитного лота на вторичном рынке составляет порядка 2,8 лет. За квартал распределение лотов по сроку экспонирования практически не изменилось. Так, большинство лотов в предложении – новые лоты со сроком экспонирования менее 1 года с долей 44% (+2 п. п.), а в сравнении с показателем прошлого года их доля увеличилась на 3 п. п. Доля лотов, которые в продаже порядка 1 года, возросла за год с 14% до 15%. Доля лотов со сроком экспонирования от 1 года до 5 лет находится на уровне 38% (- 4 п. п. за год). Доля лотов со сроком экспонирования более 7 лет осталась на уровне 13% в сравнении с прошлым годом.

**Диаграмма. Распределение лотов в предложении по сроку экспонирования, %**



Источник: Экосистема Kalinka

## ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы средневзвешенная цена предложения по итогам 2022 года составила 1 062 тыс. руб. за кв. м, снизившись на 12% за год. При этом за квартал показатель демонстрировал рост на 4%. В течение 2022 года показатель достигал максимального значения марте за счет валютных колебаний и высокой доли предложения, экспонирующегося в иностранной валюте. Однако на фоне роста предложения и ухудшения экономической ситуации, фиксации цен лотов в рублях средневзвешенная стоимость в течение 2022 года демонстрировала снижение.

**Таблица. Сводные ценовые показатели предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы**

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДЕКАБРЬ 2021	СЕНТЯБРЬ 2022	ДЕКАБРЬ 2022	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	1 203 898	1 021 213	<b>1 061 592</b>	<b>4%</b>	<b>-12%</b>
Средний бюджет лота, млн руб.	252	201	<b>199</b>	<b>-1%</b>	<b>-21%</b>

Источник: Экосистема Kalinka

На показатель средневзвешенной стоимости в рублях и его динамику продолжает оказывать влияние экономическая нестабильность, насыщение рынка новым предложением, снижение стоимости лотов. Оказывает влияние и волатильность курса на фоне сохраняющейся высокой доли

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2022

предложения, экспонирующегося в иностранной валюте. В течение года на фоне происходящих событий и волатильности курса значительно сокращается доля лотов, экспонирующихся в долларах: за прошедший год показатель снизился с 38% до 20%. В абсолютном значении количество лотов в продаже в иностранной валюте снизилось за год на 46%. В подавляющем большинстве случаев собственники переводят цены лотов в рубли: доля лотов с ценами в рублях за год выросла с 61% до 79%. В абсолютном значении показатель возрос на 26%.

**График. Динамика предложения (шт.) и средневзвешенной удельной цены (тыс. руб./кв. м) на вторичном рынке Москвы**

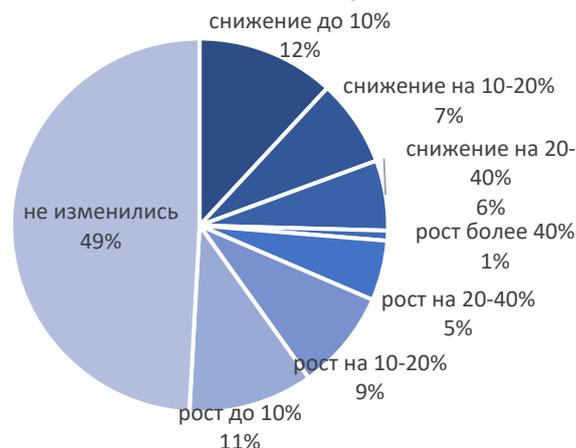


Источник: Экосистема Kalinka

Большинство предложений на рынке вышли в продажу в течение последнего года (55% лотов), а для лотов, которые были в продаже и годом ранее, за год валюта экспонирования лотов не изменилась в 86% случаев. Изменение валюты экспонирования затронуло 14% лотов: из них валютные предложения в рубли перевели 11% собственников, цены в рублях в иностранную валюту переводили в 3% случаев.

Практически для половины предложения лотов, которые были в продаже и годом ранее, цены за год глобально не изменились. При этом для объектов в рублях цены лотов изменились за год в среднем на +3%, изменения цен были в диапазоне от -33% до +68%. Для лотов в иностранной валюте в среднем изменение за год составило -1%, а в 78% случаев цены в иностранной валюте не изменялись. Для оставшихся 22% лотов с ценами в валюте изменения составляли от -40% до +17%, в том числе за счет обновления ремонта лотов.

**График. Изменения цен лотов в декабре 2022 г. к декабрю 2021 г. (% изменения цен предложений; доля объектов)**



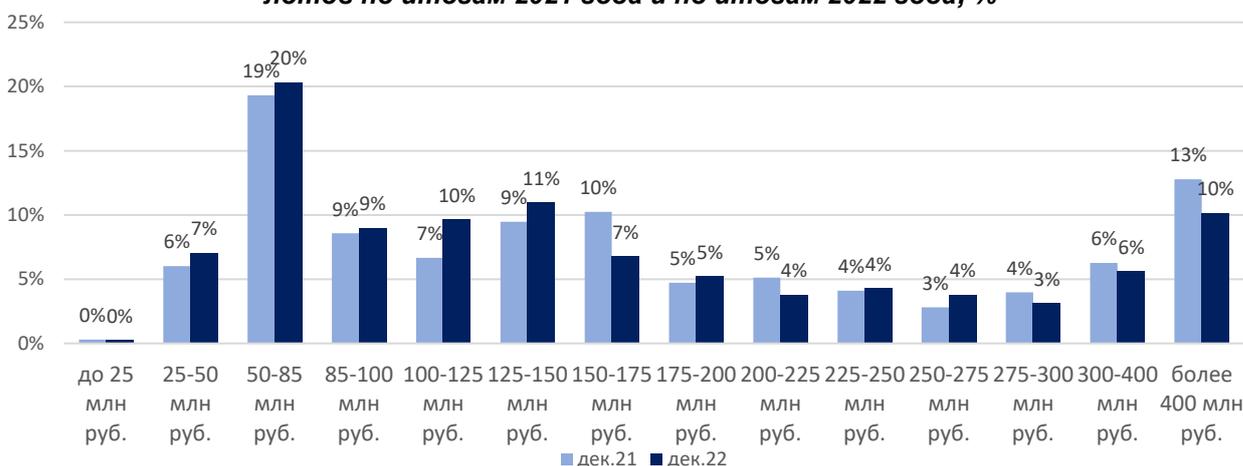
Источник: Экосистема Kalinka

Средняя стоимость лота в продаже в конце 2022 года составил 199,2 млн руб., снизившись на 22% за год и на 4% за квартал. Распределение предложения по стоимости незначительно сместилось в сторону более высоких бюджетов предложений по сравнению с ситуацией годом ранее, однако за квартал бюджеты предложений несколько снизились. За год доля лотов в бюджете

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2022

более 400 млн рублей снизилась до 10% (-3 п. п.), а в доля в бюджете 150–175 млн рублей снизилась также до 7% (-3 п. п.). Причинами понижения остаются фиксация цен в рублях и некоторая стабилизация валютного курса во второй половине 2022 года. Напомним, что в марте 2022 года на фоне валютных колебаний и высокой доли лотов с ценами в валюте цены экспонирования достаточно сильно возросли, повлияв на изменение баланса в сторону более дорогих предложений. Однако во 2-м квартале ситуация стабилизировалась. По итогам декабря на фоне снижения цен предложений увеличилась доля лотов стоимостью до 150 млн руб.: за год с 50% до 57%. Основная доля предложения лотов за год не изменилась и представлена в диапазоне стоимости 50–85 млн руб. – 20%.

**График. Сравнение распределения экспонируемых квартир/апартаментов по стоимости лотов по итогам 2021 года и по итогам 2022 года, %**

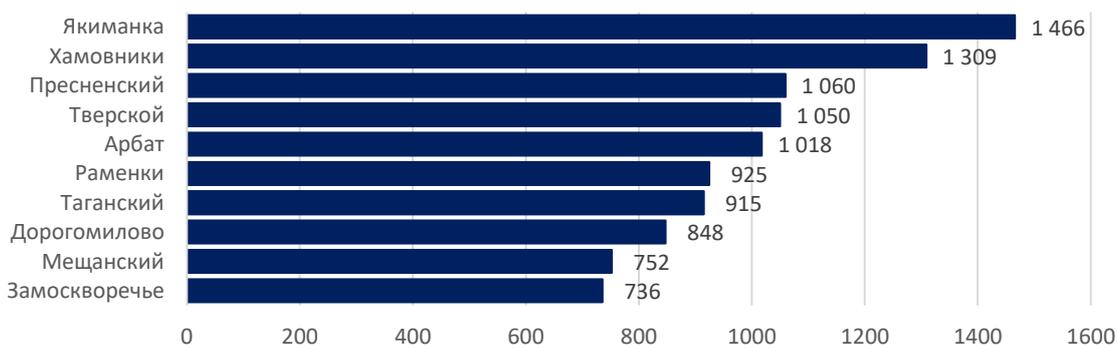


Источник: Экосистема Kalinka

В течение 2021 года максимальная средневзвешенная удельная цена предложения сохранялась в Тверском районе, однако с начала 2022 года ситуация изменилась и во главе рейтинга по средневзвешенной стоимости элитного жилья на вторичном рынке среди районов располагался район Хамовники. Тем не менее уже с августа и в конце 2022 года на первое место вышел район Якиманка – 1 466 тыс. руб. за кв. м (+12% за год). Тем не менее перераспределение районов в рейтинге связано с достаточно низкой долей предложения в Якиманке (5%). На втором месте располагаются Хамовники (включая Остоженку), где средневзвешенная стоимость по итогам 2022 года составила 1 309 тыс. руб. за кв. м (-5% за год). На район приходится максимальное количество предложений – 28% лотов. На 3 месте – Пресненский район, где средневзвешенная стоимость составляет 1 060 тыс. руб. за кв. м (-9% за год). В Пресненском районе также представлен большой объем предложения: на район приходится 18% лотов.

За год снижение средневзвешенной стоимости было зафиксировано в 8 районах. Максимальное снижение средневзвешенной стоимости за год произошло в районах Тверской (-44%) и Басманный (-22%). Небольшой прирост средневзвешенной стоимости наблюдался в 4 районах: за счет эффекта низкой базы в районе Гагаринский (+30%), а также в районах Якиманка (+12%), Замоскворечье (+3%) и Мещанском районе (+3%).

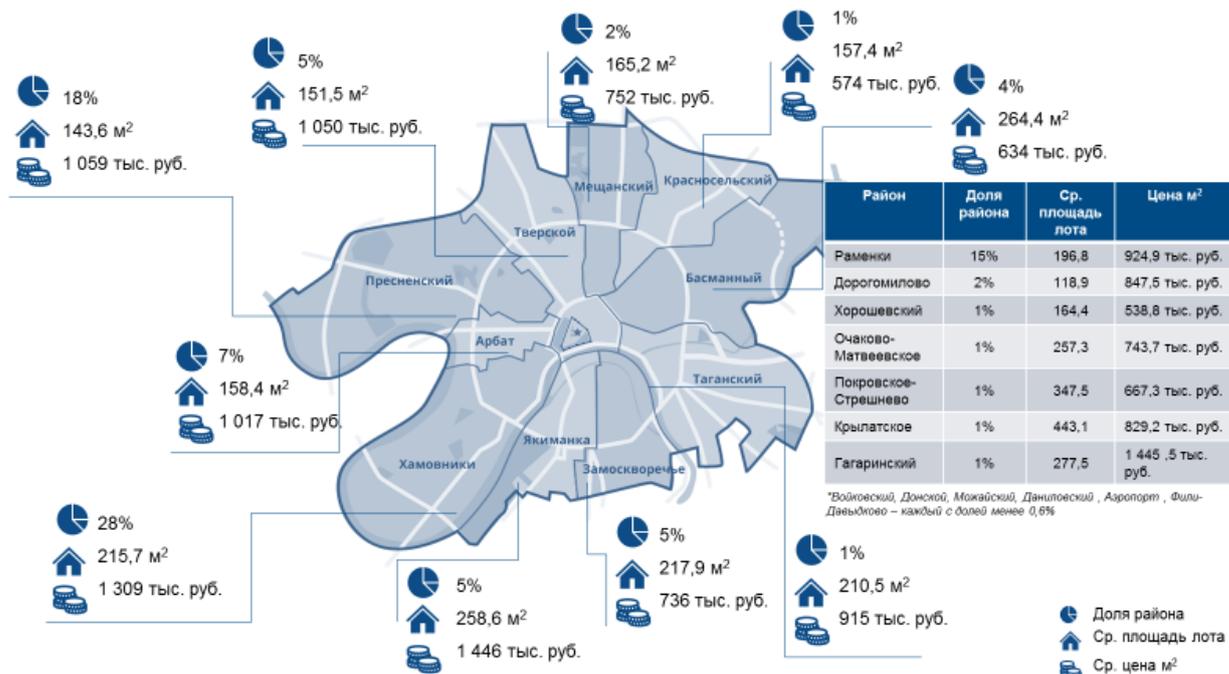
**График. Рейтинг районов по средневзвешенной удельной стоимости предложения на вторичном рынке, тыс. руб. за кв. м**



\* В рейтинг не участвуют районы с единичными предложениями вне ЦАО

Источник: Экосистема Kalinka

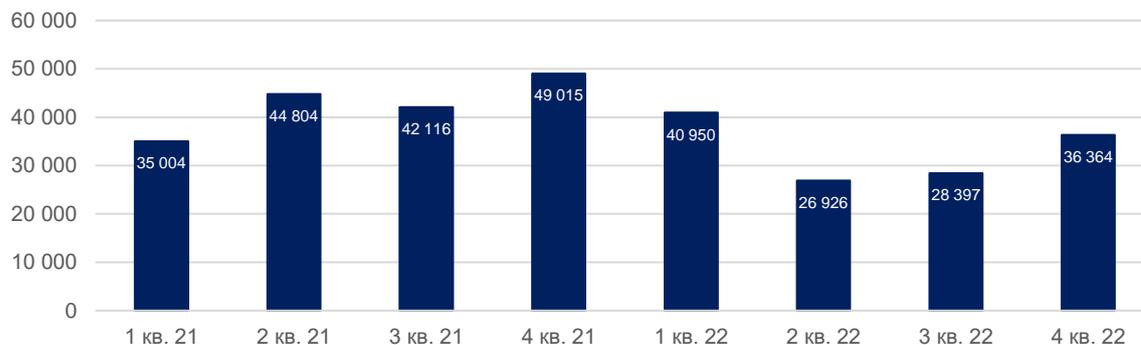
**Карта. Распределение элитного предложения на вторичном рынке и средневзвешенных цен экспонирования по районам г. Москвы**



**СПРОС**

По данным Росреестра, за весь 2022 год было зарегистрировано 132,6 тыс. переходов прав собственности на рынке вторичного жилья в Москве (все классы). Падение спроса составило -22% в сравнение с 2021 годом, когда было заключено 170,9 тыс. договоров купли-продаж.

**График. Динамика спроса на вторичном рынке жилья в целом по Москве в 2022 году**



Источник: Экосистема Kalinka по данным Росреестра

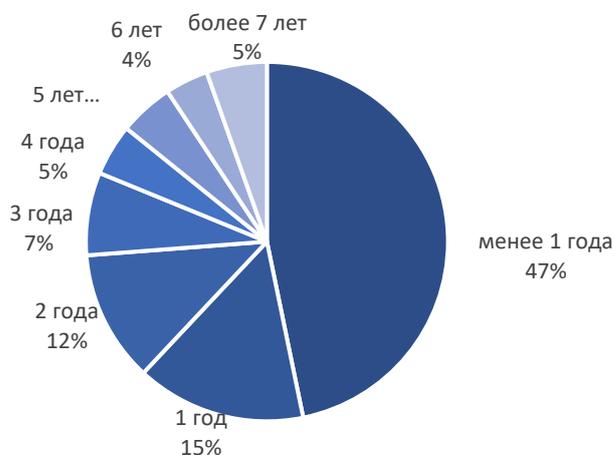
По данным Экосистемы Kalinka и сделкам компании, зафиксирован рост спроса на вторичную высокобюджетную недвижимость в 2022 году на 27% по сравнению с 2021 годом. В целом за 2022 год были наиболее востребованы квартиры, доля которых составила порядка 86% от общего числа сделок, доля апартаментов составила 14%. По итогам года средняя площадь востребованного лота на вторичном рынке составила 159,5 кв. м, что на 7% меньше, чем за 2021 год.

- Средняя площадь востребованной квартиры в 2022 году составила 165,3 кв. м (-9% к показателю 2021 года);
- Средняя площадь востребованного апартаментов – 122,5 кв. м (+22% к показателю 2021 года).

## АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ВТОРИЧНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2022

Практически половина, а именно 47% приобретенных лотов на вторичном рынке элитного жилья в 2022 году находилось в экспозиции менее 1 года, 15% приобретенных лотов находилось в продаже более 1 года, более 2-х лет – 12% лотов. В среднем срок экспонирования приобретенных в 2022 году лотов составил порядка 2,2 лет.

### Диаграмма. Распределение реализованных лотов по сроку экспонирования в %, 2022 год

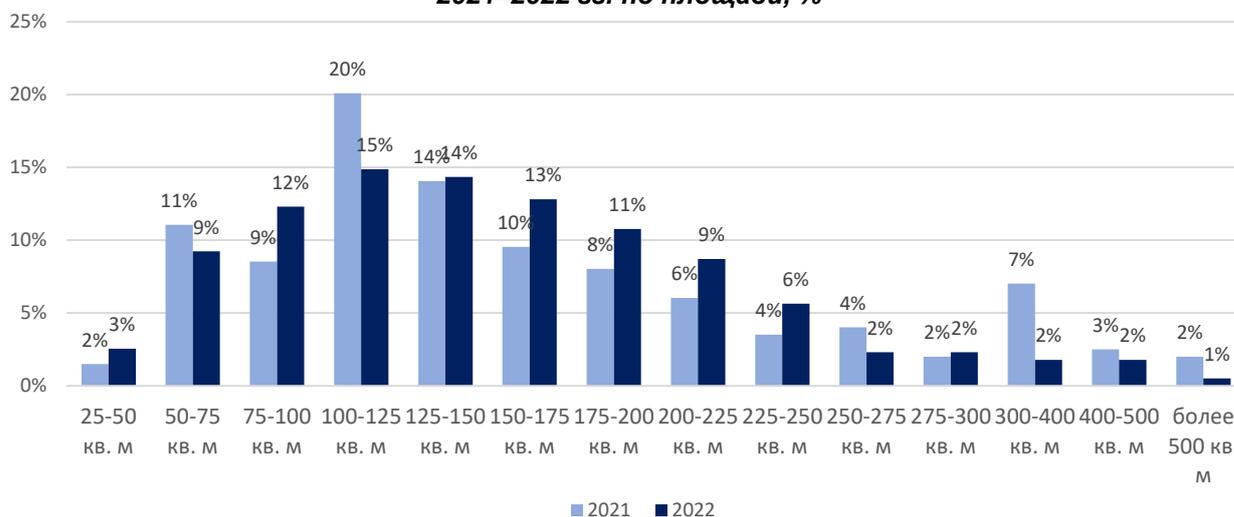


Источник: Экосистема Kalinka

Основная доля сделок в 2022 году, как и в 2021 году, пришлось на лоты площадью 100-125 кв. м – 15% (против 20% в 2021 году). На втором месте по доле в спросе лоты площадью 125-150 кв. м с долей 14%, как и в прошлом году, далее диапазон 150-175 кв. м с долей 13% (10% в 2021 году) и 75-100 кв. м с долей 12% (9% в 2021 году).

Высоким спросом на вторичном рынке в 2022 году пользуются районы Хамовники, доля которого составила 23%, годом ранее доля района составляла 19%, далее Раменки с долей 18% (21% в 2021 году), Пресненский район также с долей 18% (14% в 2021 году), а также районы Тверской и Арбат с долей 6% у каждого (6% и 5% соответственно в 2021 году).

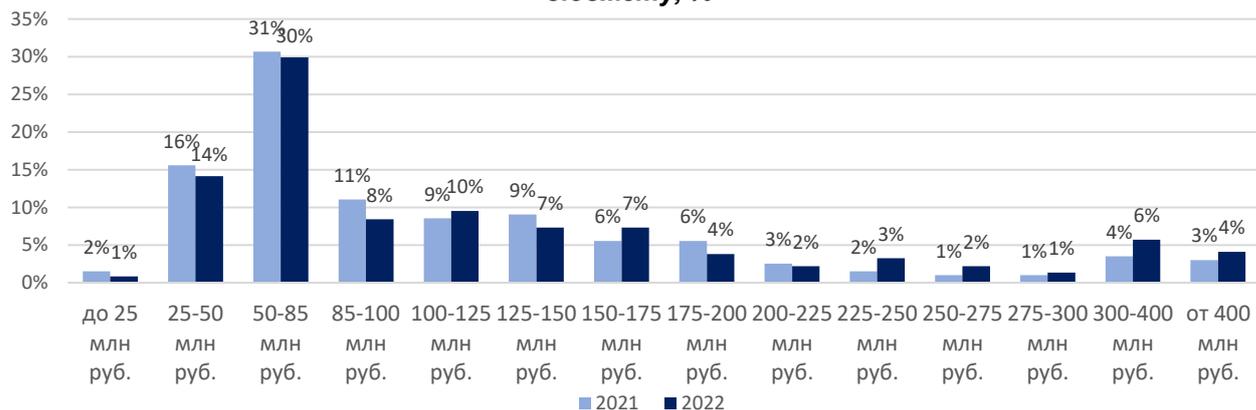
### График. Сравнение распределения спроса на вторичном рынке элитного жилья в 2021–2022 гг. по площади, %



Источник: Экосистема Kalinka

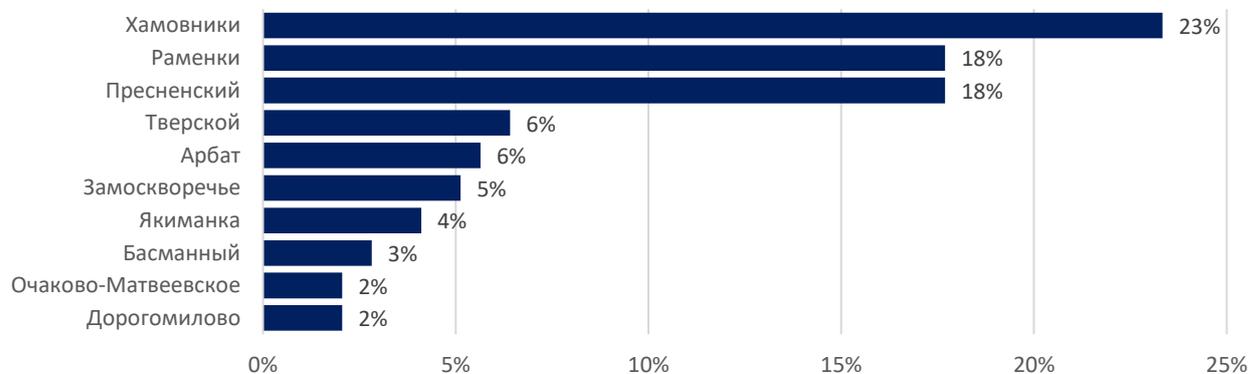
Средняя стоимость приобретенного лота в 2022 году составила порядка 137,9 млн руб., что на 13% превышает показатель 2021 года (130,3 млн руб. – для квартир, 68,7 млн – для апартаментов). Основная доля сделок в 2022 году, так же, как и в 2021 году, находилась в диапазоне меньших бюджетов: 50-85 млн руб. – 30% и 25-50 млн руб. – 14%.

**График. Сравнение распределения спроса на элитном рынке за 2021–2022 гг. по бюджету, %**



Источник: Экосистема Kalinka

**График. Рейтинг ТОП-10 районов по количеству сделок на вторичном рынке элитного жилья за 2022 год, % от общего количества сделок за период**



Источник: Экосистема Kalinka

**Таблица. Распределение элитного предложения на вторичном рынке по площади и стоимости, %**

Диапазон	до 50 млн руб.	50-100 млн руб.	100-150 млн руб.	150-200 млн руб.	200-300 млн руб.	300-400 млн руб.	от 400 млн руб.
до 70 кв. м	2,2%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	2,3%	14,2%	4,8%	1,6%	0,2%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,0%	6,7%	7,9%	5,9%	3,9%	0,8%	0,3%
150-200 кв. м	0,0%	3,1%	3,3%	5,1%	7,1%	7,0%	2,4%
200-300 кв. м	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	1,0%	0,6%	1,2%
300-400 кв. м	3,0%	5,0%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	1,4%	6,2%

Источник: Экосистема Kalinka

**Таблица. Распределение спроса на вторичном рынке элитной недвижимости по площади и стоимости, 2022 год, %**

Диапазон	до 50 млн руб.	50-100 млн руб.	100-150 млн руб.	150-200 млн руб.	200-300 млн руб.	300-400 млн руб.	от 400 млн руб.
до 70 кв. м	2,2%	0,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	3,0%	4,9%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	2,3%	14,1%	5,0%	1,6%	0,2%	0,0%	0,0%
150-200 кв. м	0,0%	7,0%	7,7%	5,9%	4,1%	0,9%	0,3%
200-300 кв. м	0,0%	2,5%	3,4%	4,9%	6,7%	6,4%	2,6%
300-400 кв. м	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	1,1%	0,0%	1,3%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,7%	0,0%	0,0%	1,5%	7,5%

Источник: Экосистема Kalinka



НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ СЧАСТЬЯ

[www.kalinka-realty.ru](http://www.kalinka-realty.ru)  
[kalinka@kalinka-realty.ru](mailto:kalinka@kalinka-realty.ru)

119002, Москва, Арбат, д. 10  
Телефон: +7 (495) 725 25 81, +7 (495) 725 25 82