

# Вторичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы

2023

Аналитический обзор рынка. 1 полугодие 2023

## ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2-го квартала 2023 года на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости экспонировалось 853 лота с суммарной площадью 155,3 тыс. кв. м. В сравнении с предыдущим кварталом можно заметить незначительное снижение предложения, которое составило 3% для количества экспонируемых лотов, а также 6% для объема предложения кв. м. За год же динамика показателей составила +14% и +2% соответственно. Одной из причин снижения объема предложения во 2-м квартале 2023 года является снятие лотов с продажи собственниками для дальнейшей переоценки на фоне ослабления курса рубля.

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

ПОКАЗАТЕЛЬ	ИЮНЬ 2022	МАРТ 2023	ИЮНЬ 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
<b>СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ</b>					
Количество лотов, шт.	749	877	853	-3%	+14%
Объем предложения, кв. м	151 934	165 096	155 333	-6%	+2%
Средняя площадь лота, кв. м	202,8	188,3	182,1	-3%	-10%

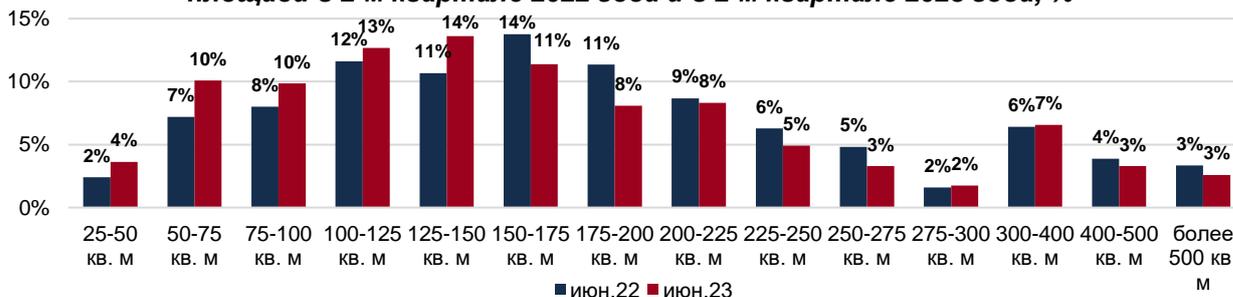
Источник: Экосистема Kalinka

Средняя площадь экспонируемого лота по итогам 2-го квартала 2023 года составила 182,1 кв. м, что на -3% ниже показателя прошлого квартала и на -10% меньше показателя прошлого года. Это говорит о продолжающемся тренде на снижение площадей в элитном вторичном сегменте недвижимости, который сложился с начала геополитической нестабильности в стране. Что касается общего распределения лотов по площади, то основной объем, как и в прошлом году, сосредоточен в диапазоне до 175 кв. м, однако доля таких лотов значительно увеличилась за год (с 54% во 2-м квартале 2022 года до 62% во 2-м квартале 2023 года).

По итогам 2-го квартала 2023 года максимальная доля экспонируемых лотов представлена в диапазоне площадей 125–150 кв. м. (14%), как и в прошлом квартале. Однако в прошлом году данный диапазон находился на втором месте с долей в 11%. Существенное изменение доли предложения в сравнении с прошлым годом произошло в наименьших диапазонах площадей. Так, во 2-м квартале 2023 года доля диапазона площадей 50–75 кв. м составила 10% (+3 п. п. к 2-му кварталу 2022 года), а доля диапазона 75–100 кв. м составила также 10% (+2 п. п. к 2-му кварталу 2022 года). Доля крупных лотов от 200 кв. м снизилась на 5 п. п. (против 35% в прошлом году). В динамике распределения видно, как происходит смещение предложения в сторону меньших площадей.

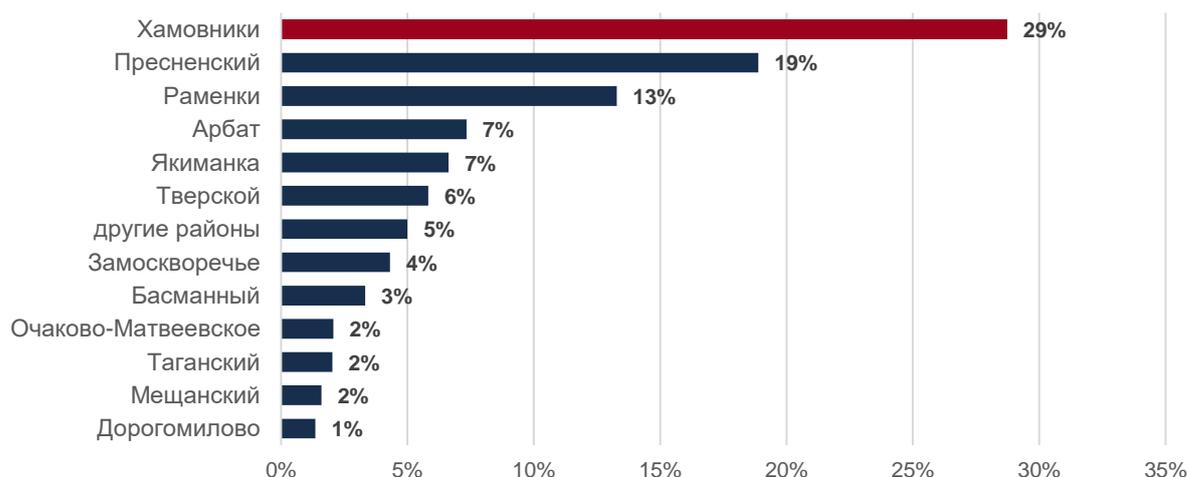
По итогам 2-го квартала 2023 года доля лотов с готовой отделкой, представленных на вторичном рынке, составляет 66% и еще 4% лотов представлены в состоянии white box, что соответствует ситуации годом ранее. Без отделки в продаже представлены 30% лотов (31% во 2-м квартале 2022 года). За год распределение по видам отделки лотов в продаже существенно не изменилось.

**График. Сравнение распределения экспонируемых элитных квартир/апартаментов по площади в 2-м квартале 2022 года и в 2-м квартале 2023 года, %**



Источник: Экосистема Kalinka

**График. Распределение экспонируемых элитных квартир/апартаментов по районам**



Источник: Экосистема Kalinka

На вторичном рынке высокобюджетной недвижимости основной объем предложения в кв. м сконцентрирован в Центральном Административном Округе, доля которого за год практически не изменилась и составила 79% (-1 п. п. за год и +3 п. п за квартал). Распределение предложения по районам практически не изменилось с прошлого года: наибольший объем предложения представлен в районе Хамовники с показателем 29% (+2 п. п. за год и +2 п. п. за квартал). На втором месте, как и годом ранее, расположился Пресненский район с долей 19% (-1 п. п. за год и -1 п. п. за квартал). Далее идет районе Раменки с показателем 13% (+2 п. п. за год и -1 п. п. за квартал). Суммарно на эти три района приходится больше половины экспонируемых лотов в предложении (60%). Существенную долю в предложении занимают районы Арбат (7%) и Якиманка (7%), а также Тверской район (6%) и Замоскворечье (4%).

Средний срок экспонирования лота на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости в Москве во 2-м квартале 2023 года составил порядка 2,7 лет. Распределение лотов по сроку экспонирования за год практически не изменилось. Как и в прошлом году, большинство лотов в предложении – новые, со сроком экспонирования до 1 года с долей 41% (-2 п. п. к 2-му кварталу 2022 года и +10 п. п. к 1-му кварталу 2023 года). Доля лотов, которые в продаже находятся около года снизилась на 2 п. п. за год и составила 18%. Для лотов, которые находятся в продаже от 1 до 5 лет, показатель составляет 24%, а более 7 лет в продаже находится 12% лотов.

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



Источник: Экосистема Kalinka

## ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

По итогам июня 2023 года на вторичном рынке элитной недвижимости показатель средневзвешенной удельной цены предложения достиг 1 219 руб. / кв. м. Так, к прошлому году произошел рост показателя на +22%, в том числе благодаря существенной курсовой разнице между 2-м кварталом 2022 года, когда наблюдалось максимальное укрепление рубля, и 2-м кварталом 2023 года, когда наблюдалось максимальное укрепление иностранных валют за длительный период. За квартал ценовой показатель вырос на +5%.

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

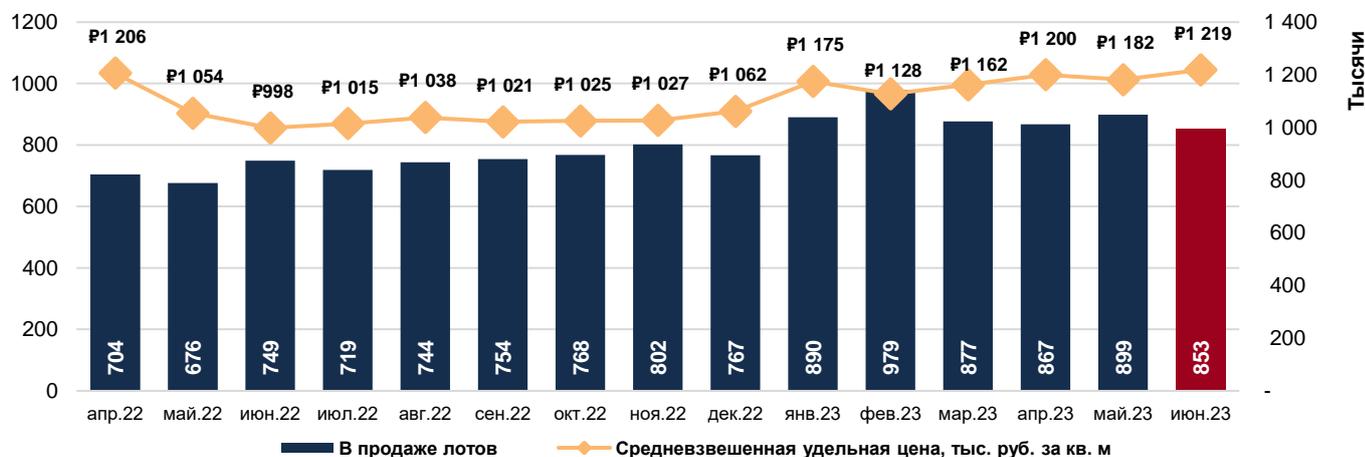
ПОКАЗАТЕЛЬ	ИЮНЬ 2022	МАРТ 2022	ИЮНЬ 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	998 445	1 162 130	<b>1 218 802</b>	<b>+5%</b>	<b>+22%</b>
Средний бюджет лота, млн руб.	203	219	<b>222</b>	<b>+1%</b>	<b>+10%</b>

Источник: Экосистема Kalinka

На показатель средневзвешенной стоимости в рублях и его динамику кроме валютных колебаний продолжает оказывать влияние общая экономическая нестабильность, снижение спроса, а также общая конъюнктура рынка.

На 2-й квартал 2023 года пришлось самое заметное ослабление рубля за весь год. Тем не менее, доля лотов, которые экспонируются в иностранной валюте, осталось на прежнем уровне в 19%, сравнивая с 1-м кварталом 2023 года. К прошлому году произошло снижение показателя на 14 п. п., когда доля лотов в иностранной валюте составляла 32%. В абсолютном значении за год количество лотов, которые экспонируются в иностранной валюте снизилось на 34%.

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



Источник: Экосистема Kalinka

Традиционно большинство лотов на вторичном рынке Москвы вышли в продажу в течение последнего года (55%). А для 94% лотов, которые были в продаже годом ранее, валюта экспонирования не изменилась. Следовательно, изменение валюты коснулось всего 6% лотов в предложении, из которых в рубли перевели цены 6% квартир и апартаментов, а в доллары перевели только 0,3% лотов.

Собственники более половины лотов, которые были в продаже годом ранее, не изменили цены экспонирования предложений (их доля составила 55%). Для лотов, валютой продаж которых является рубль, среднее изменение цены составило -4% за год. Для данных лотов диапазон изменения цен был от -41% до +50%. Для лотов, цена которых указана в иностранной валюте, среднее изменение цены составило -1%, а диапазон изменения составил от -39% до +17%.

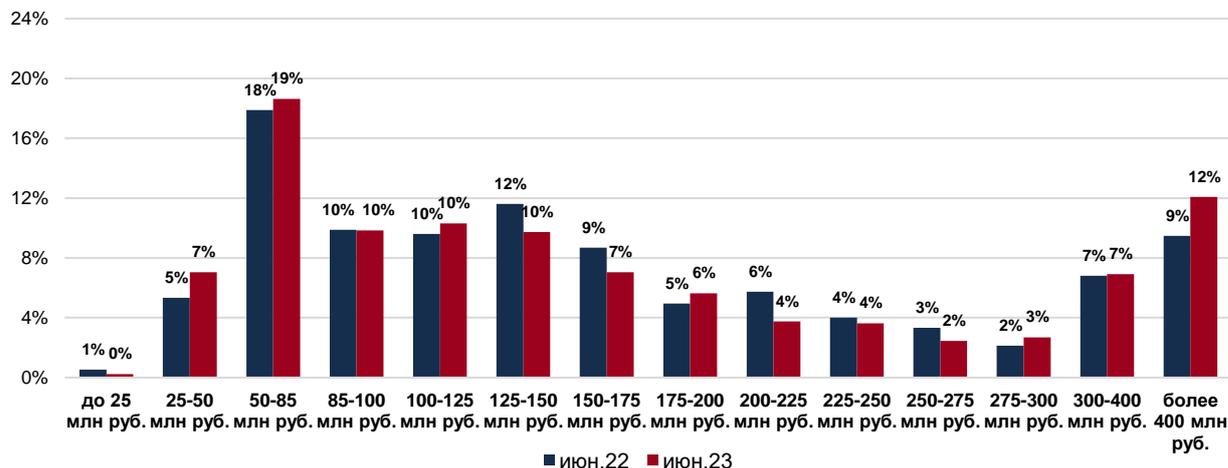
**График. Изменения цен лотов в июне 2023 г. к июню 2022 г.**



Источник: Экосистема Kalinka

Средний бюджет лота в продаже на вторичном рынке высокобюджетной недвижимости в конце 2-го квартала 2023 года достиг 222 млн руб. что на 10% больше, чем годом ранее и на 1% больше, чем в марте 2023 года. Распределение предложения по бюджету лота продолжает смещаться в сторону меньших бюджетов. Причины смещения распределения лотов в сторону меньших бюджетов остаются такими же, как и ранее: предоставление дисконтов для ускорения продажи лотов, а также переход на цены в рублях. Наибольшая доля приходится на лоты в бюджете 50–85 млн руб. За год доля в этом сегменте достигла 19% (+1 п. п.). При этом за год доля лотов в бюджете более 400 млн рублей возросла с 9% до 12%, однако за квартал доля не изменилась.

**График. Сравнение распределения экспонируемых квартир/апартаментов по стоимости лотов в 2-м квартале 2022 года и 2-м квартале 2023 года, %**



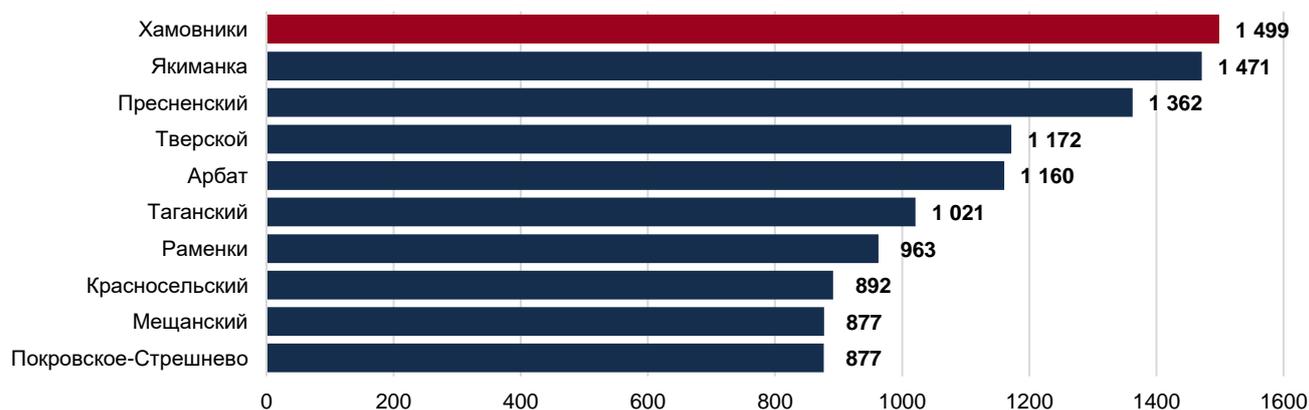
Источник: Экосистема Kalinka

На первое место по средневзвешенной цене предложения по итогам июня вышел район Хамовники (включая субрайон Остоженка-Пречистенка) с показателем 1 499 тыс. руб. / кв. м (+24% ко 2-му кварталу 2022 года и +6% к прошлому кварталу), хотя на протяжении 8 месяцев район находился на втором месте. Стоит отметить, что Хамовники также находятся на первом месте по объему предложения с долей 29%. На втором месте расположился район Якиманка, который был лидером рейтинга на протяжении года, несмотря на меньшую долю объема предложения (7%). Средневзвешенная цена предложения в локации составила 1 471 тыс. руб. / кв. м, что на 27%

больше показателя прошлого года и на 0,5% меньше показателя марта 2023 года. На третьем месте располагается Пресненский район, второй по объему предложения, с показателем средневзвешенной цены 1 362 руб. / кв. м (+33% к прошлому году и +4% к марту 2023 года).

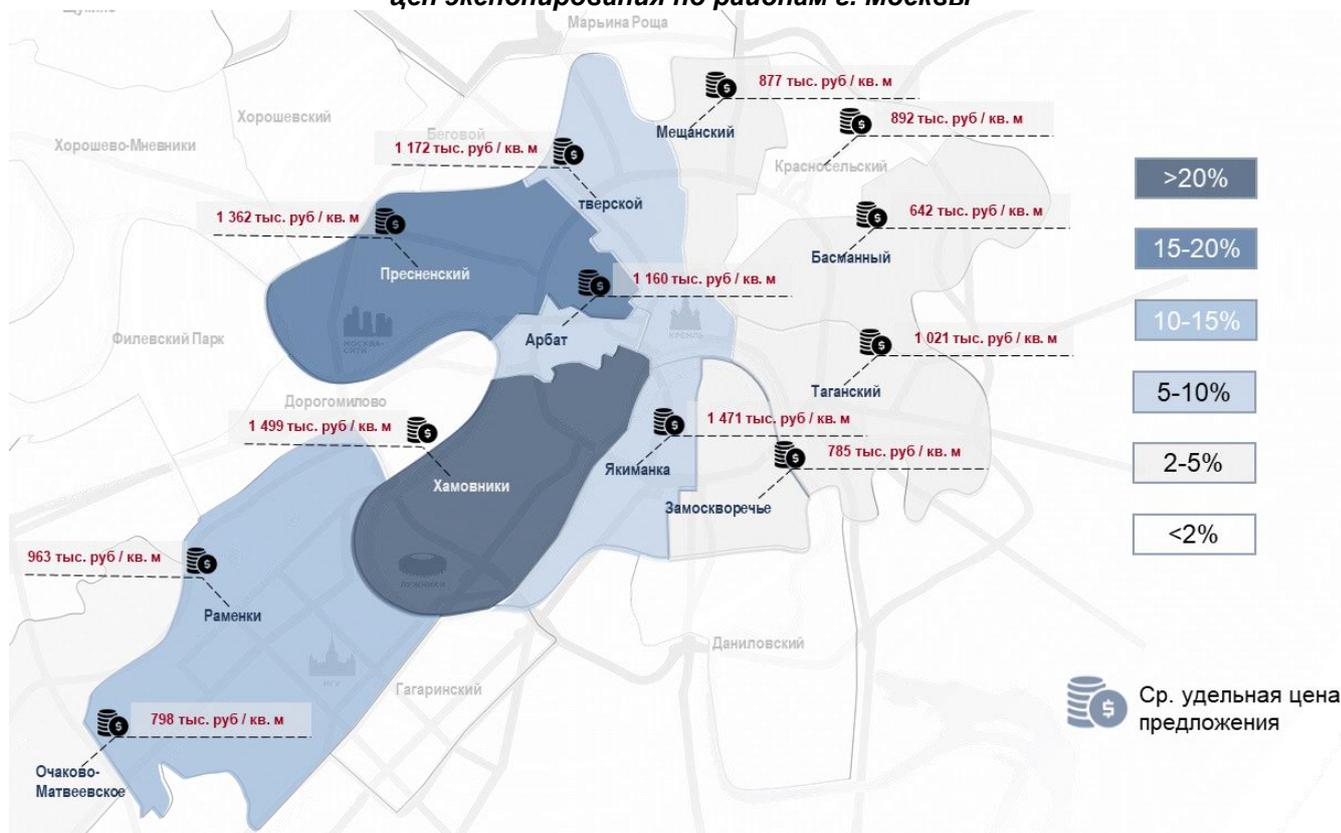
За год практически во всех районах из топ-10 зафиксирован прирост средневзвешенных цен, а наибольший прирост наблюдался в Красносельском районе (+52%) за счет низкого объема предложения и выхода на вторичный рынок лотов в проекте Turgenev, средневзвешенная цена в которых доходит до 1 750 тыс. руб. / кв. м.

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



\* В рейтинге 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**

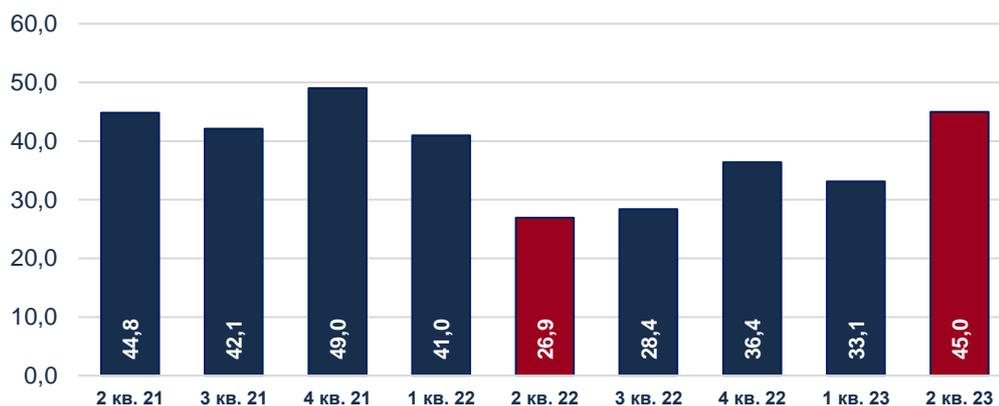


Источник: Экосистема Kalinka

## СПРОС

Согласно данным Росреестра в Москве зафиксировано существенное увеличение спроса на вторичную жилую недвижимость в целом по рынку. Так, за 2-й квартал 2023 года было зарегистрировано всего 45 тыс. переходов прав собственности на рынке вторичного жилья Москвы по всем классам, что на 67% больше показателя годом ранее и даже больше показателя докризисного 1-го квартала 2022 года. Если сравнивать полугодия, то в 1-м полугодии 2023 года было заключено 78,1 тыс. переходов прав собственности, что на 15% выше показателя 1-го полугодия 2022 года.

**График. Динамика спроса на вторичном рынке жилья в целом по Москве, тыс. шт.**



Источник: Экосистема Kalinka по данным Росреестра

По данным экосистемы Kalinka, в том числе сделкам компании, в 1-м полугодии по количеству сделок спрос показал снижение до 14%, однако стоит отметить, что показатели спроса сопоставимы с докризисными, что также говорит об оживлении спроса. Квартальная динамика спроса и вовсе показывает уверенный прирост в +13% ко 2-му кварталу 2022 года и +3% к прошлому кварталу.

Традиционно в структуре спроса наиболее востребованы были квартиры, доля которых составила 88% (84% в 1-м полугодии 2022). Соответственно доля апарт-отелей в спросе составила 12% (16% в 1-м полугодии 2022 года).

Средняя площадь востребованного лота на Московском вторичном рынке высокобюджетной недвижимости составила 152,5 кв. м, что на 3% больше, чем было годом ранее.

- Средняя площадь востребованной квартиры в 1-м полугодии 2023 года составила 156,7 кв. м (+1% за год);
- Средняя площадь востребованного апарта-отеля – 124,1 кв. м (+17% за год).

Традиционно большая часть приобретенных лотов на вторичном элитном рынке жилья Москвы, а именно 44%, находилась в экспозиции менее 1 года, 17% лотов находились в продаже около 1 года, а более 2-х лет – 39% проданных лотов. Средний срок экспонирования приобретенных лотов в 1-м полугодии 2023 года составил 2,6 лет, хотя в прошлом году показатель был равен 2,2 лет (+22%)

**Диаграмма. Распределение реализованных лотов по сроку экспонирования в %, 1-е полугодие 2023 года**



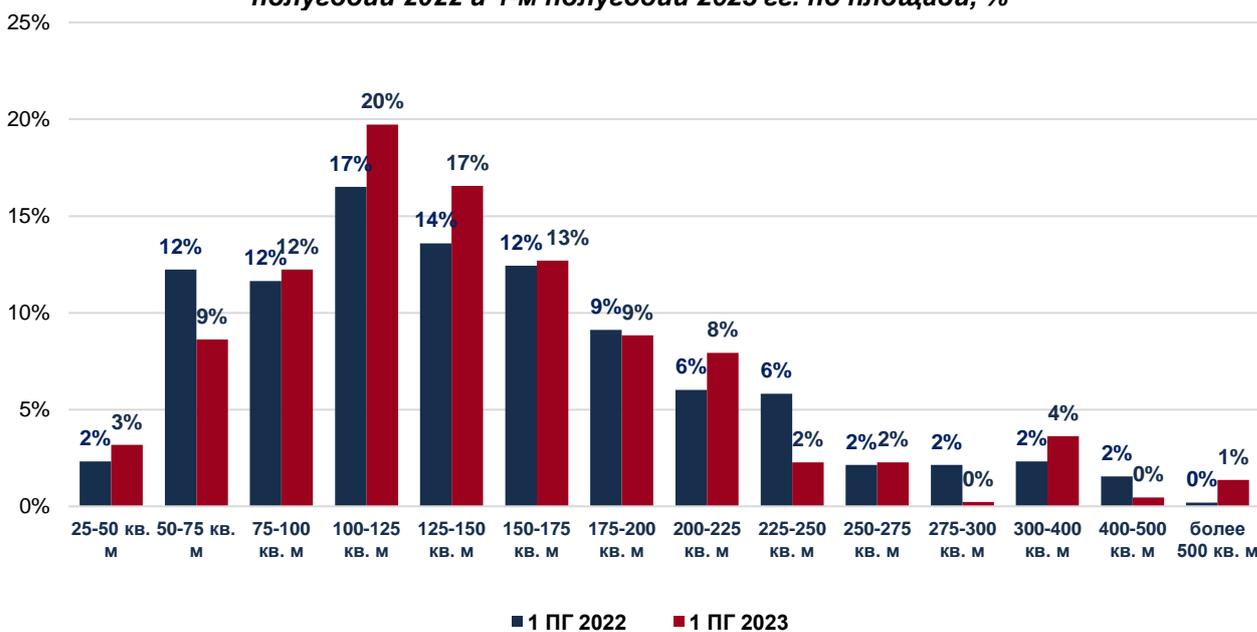
Источник: Экосистема Kalinka

Что касается распределения по площади востребованного лота, то в 1-м полугодии 2023 года основной спрос пришелся на лоты площадью 100–125 кв. м с долей 20%, что на 3 п. больше, чем было в 1-м полугодии 2022 года. На втором месте лоты площадью 125–150 кв. м с долей 17% (14% в прошлом году). Замыкает тройку диапазон 150–175 кв. м с долей 13%, которая за год увеличилась на 1 п. п. Так, можно видеть, что структура спроса смещается в сторону больших площадей.

Наибольшим спросом в 1-м полугодии 2023 года по объему в квадратных метрах пользовался район Хамовники, доля в спросе которого составила 19% (-6 п. п. к 1-му полугодию 2022 года). На втором месте, как и в прошлом году, район Раменки с долей 18% (-5 п. п. к 1-му полугодию 2022 года).

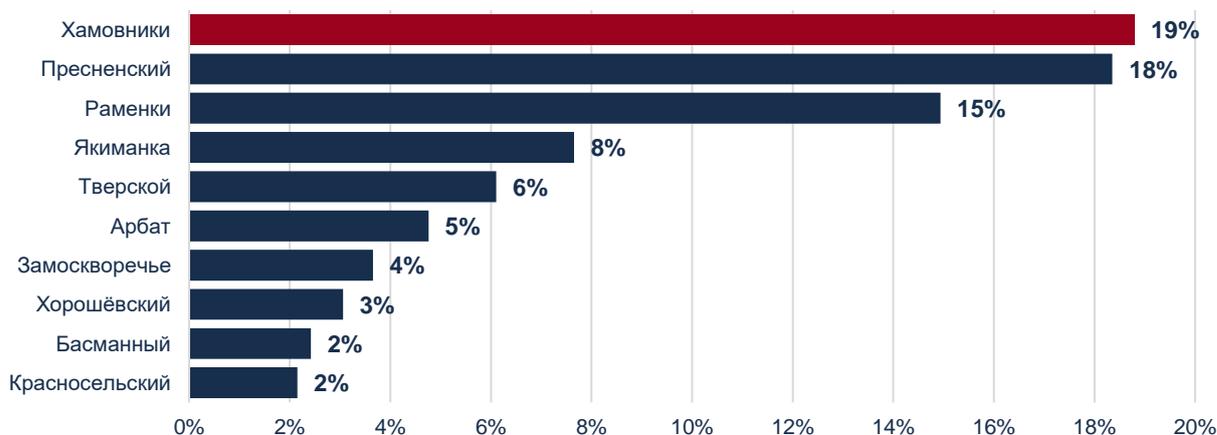
Средняя стоимость приобретенного лота в 1-м полугодии 2023 года составила порядка 134 млн руб., что на 4% превышает показатель 1-го полугодия 2022 года. Для квартир показатель составил 141 млн руб., для апартаментов – 81 млн руб.

**График. Сравнение распределения спроса на вторичном рынке элитного жилья в 1-м полугодии 2022 и 1-м полугодии 2023 гг. по площади, %**



Источник: Экосистема Kalinka

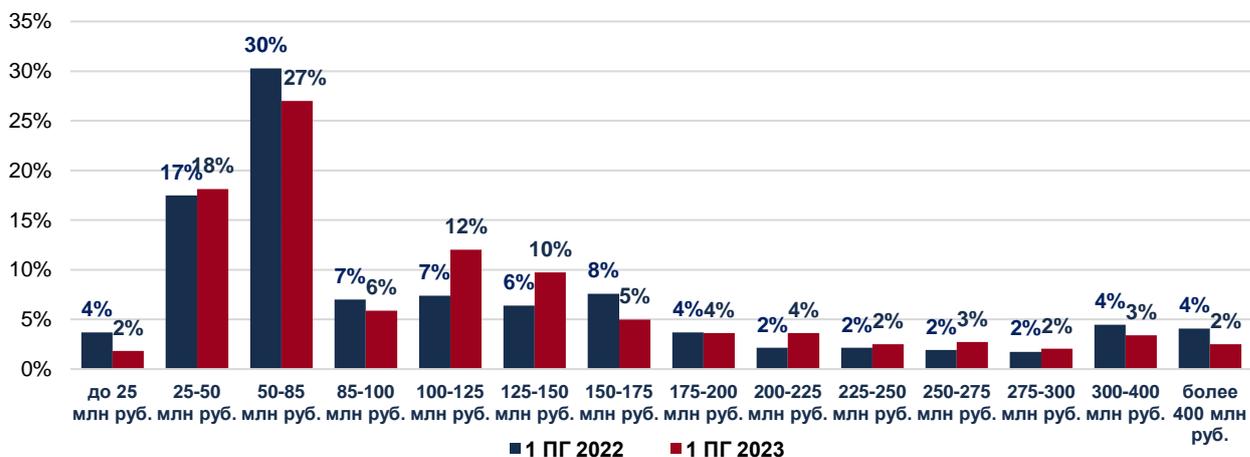
**График. Рейтинг ТОП-10 районов по количеству сделок на вторичном рынке элитного жилья за 1-е полугодие 2023 год, % от общего количества сделок за период**



Источник: Экосистема Kalinka

Распределение спроса по бюджетам в 1-м полугодии 2023 года выглядит следующим образом: основная доля сделок пришлась на бюджет 50-85 млн рублей с показателем 27% (-3 п. п к прошлому году), на втором месте диапазон 25-50 млн руб. с долей 18% (+1 п. п. к прошлому году), далее идут лоты с площадью в диапазоне 100-125 млн рублей, доля которых в спросе составила 12% (+5 п. п. к прошлому году).

**График. Сравнение распределения спроса на элитном рынке за 1-е полугодие 2022 года и 1-е полугодие 2023 года по бюджету, %**



■ 1 ПГ 2022 ■ 1 ПГ 2023  
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	5,3%	5,0%	0,4%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	1,6%	8,9%	2,1%	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	0,4%	11,0%	9,0%	3,6%	2,0%	0,2%	0,0%
150-200 кв. м	0,0%	2,7%	5,0%	5,6%	4,3%	1,1%	0,7%
200-300 кв. м	0,0%	0,8%	3,4%	2,5%	4,7%	3,2%	3,8%
300-400 кв. м	0,0%	0,0%	0,2%	0,8%	0,8%	1,8%	2,9%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,7%	4,6%

**Таблица. Распределение спроса на вторичном рынке элитной недвижимости по площади и стоимости, 1-е полугодие 2023 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	7,3%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70-100 кв. м	6,6%	7,5%	0,7%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100-150 кв. м	5,9%	14,1%	12,0%	2,5%	1,8%	0,0%	0,0%
150-200 кв. м	0,2%	6,6%	6,6%	3,2%	4,1%	0,7%	0,2%
200-300 кв. м	0,0%	2,3%	2,0%	2,9%	3,4%	1,4%	0,7%
300-400 кв. м	0,0%	0,5%	0,5%	0,0%	1,1%	0,9%	0,7%
от 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%	0,5%	0,9%

Источник: Экосистема Kalinka



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



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