



ДЕПАРТАМЕНТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО КОНСАЛТИНГА И АНАЛИТИКИ

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

3 КВАРТАЛ 2023

РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЭЛИТНЫЙ КЛАСС. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

ЭЛИТНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ. ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И ЦЕН. Q3 2023



3 225
лота (2226 P / 999 D)
+36% к Q3 2022
+6% к Q2 2023

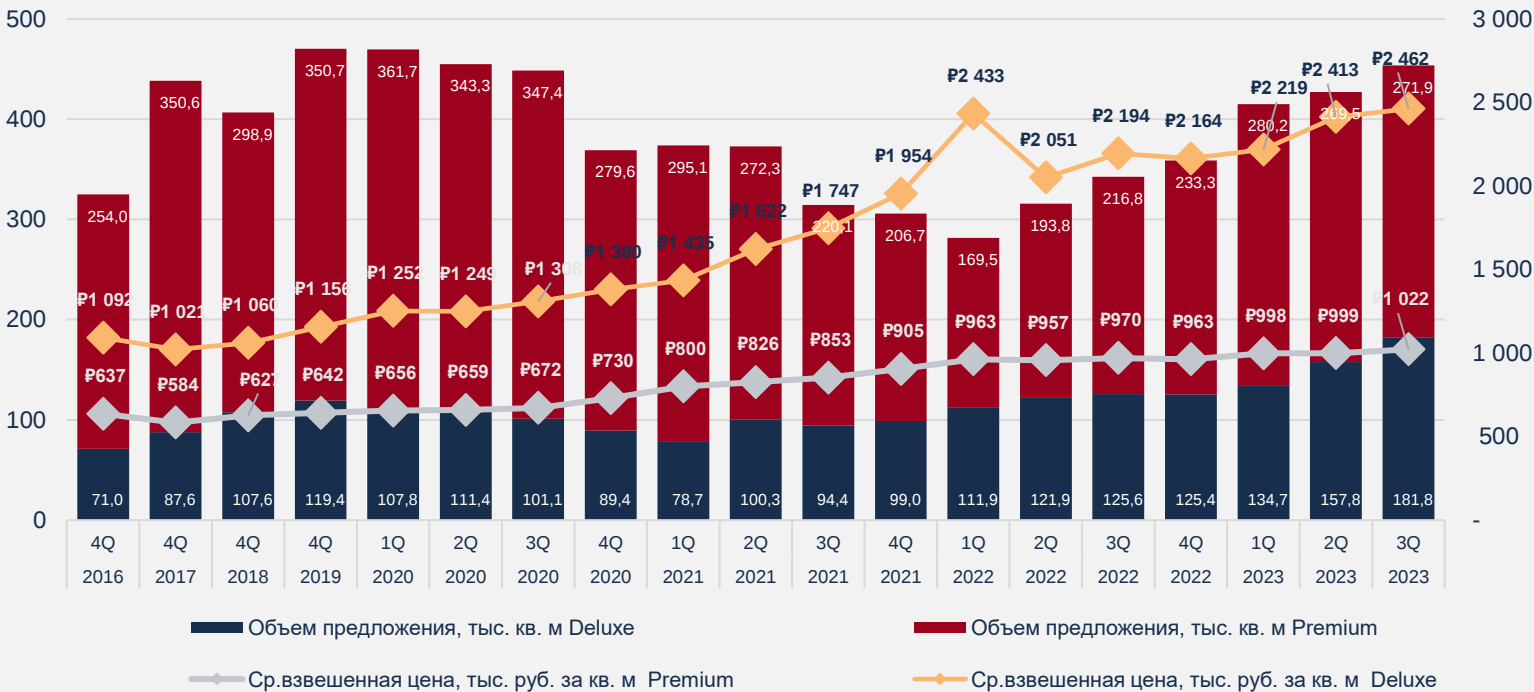
453,7
тыс. кв. м
+32% к Q3 2022
+6% к Q2 2023

140,7
кв. м ср. пл.
-3% к Q3 2022
0% к Q2 2023

Показатель	Q3 2022	Q2 2023	Q3 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Средневзвешенная цена предложения					
DELUXE	2 193 773	2 413 176	2 462 321	+2%	+12%
PREMIUM	970 099	998 713	1 021 820	+2%	+5%
В ЦЕЛОМ	1 418 897	1 521 076	1 599 089	+5%	+13%

- Снижение девелоперской активности в Q3 2023 – старт 4 проектов
- Увеличение объема предложения на 32% за год до 454 тыс. кв. м
- Снижение темпов прироста предложения с 15% до 6% в квартал за счет спроса
- Сохранение рынка покупателя и рост спроса по сравнению с предыдущими кварталами
- Рост цен в premium и в классе Deluxe в рублях

Динамика предложения и цен



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ (DELUXE & PREMIUM). Q3 2023

DOM XXII



DOM FRANKA



TITUL ТРУБНАЯ 33



SHIFT



NEW LOTS IN TURGENEV
+25 new lots in 4 section

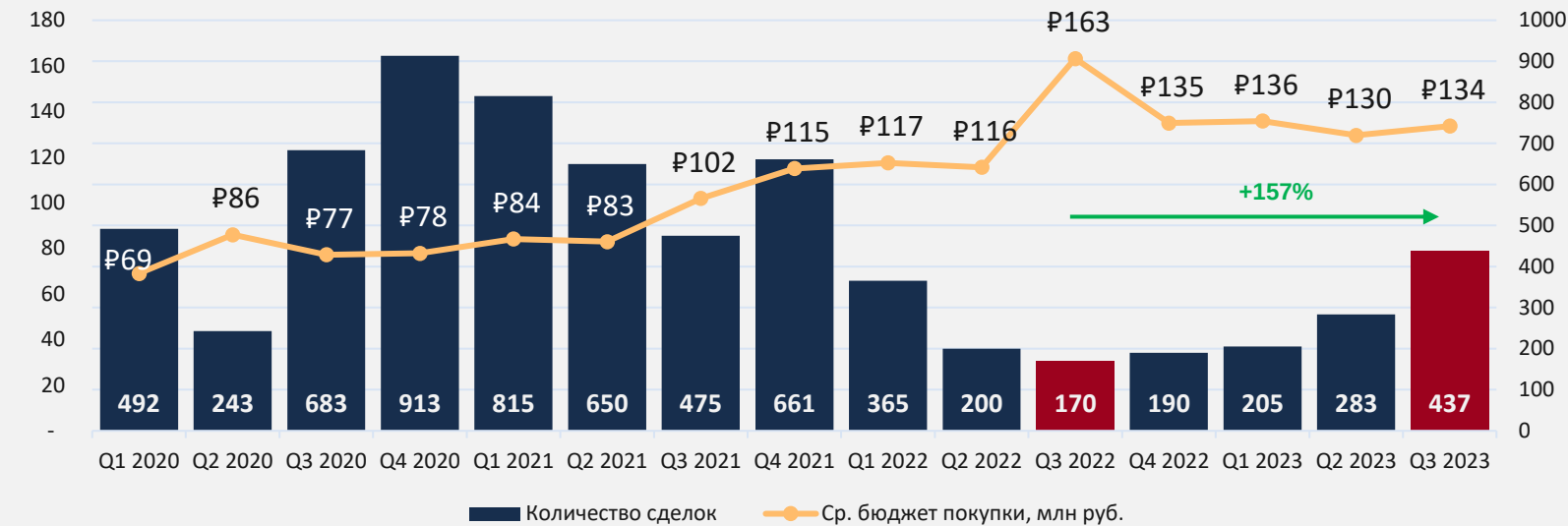


PROJECT	DEVELOPER	CLASS
DOM XXII	DONSTROY	DELUXE
DOM FRANKA	TRANSSTROYINVEST	DELUXE
TITUL ТРУБНАЯ 33	CENTER-INVEST	PREMIUM
SHIFT	PIONEER	PREMIUM

СПРОС. ЭЛИТНЫЙ РЫНОК. КВАРТАЛЬНАЯ ДИНАМИКА



- Восстановление спроса по сравнению с предыдущими кварталами
- Сохраняется рынок покупателя и умеренный прирост цен в проектах
- Рост спроса в Q3 2023 на 157% по сравнению с Q3 2022 и на 54% по сравнению с Q2 2023 (эффект низкой базы)

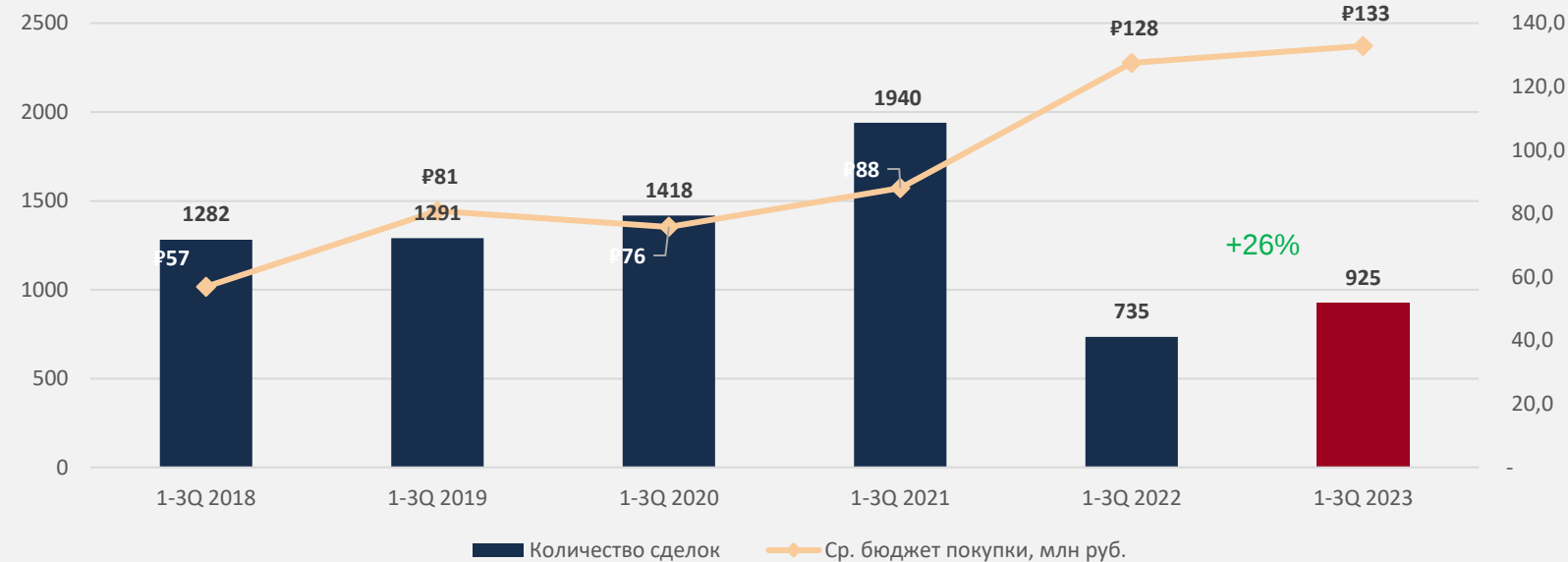


	Q3 2022	Q4 2022	Q1 2023	Q2 2023	Q3 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК	170	190	205	283	437	+54%	+157%
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	21 989	21 608	24 757	32 881	52 162	+59%	+137%
СР. ПЛОЩАДЬ, КВ. М	129	114	121	116	119	+3%	-8%
СУММА СДЕЛОК, МЛРД РУБ.	27,7	25,6	27,8	36,7	58,4	+59%	+111%
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ, РУБ ЗА 1 КВ. М В СДЕЛКАХ	1 261 499	1 118 407	1 124 624	1 114 771	1 119 449	0%	-11%
СР. БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.	163,2	134,9	135,8	129,5	133,6	+3%	-18%

СПРОС. ЭЛИТНЫЙ РЫНОК. ДИНАМИКА ЗА Q1-3 2023



- Показатель спроса за Q1-3 демонстрирует **начало восстановления спроса** (+26% к Q1-3 2022)
- Общее количество сделок за 2023 год уже превосходит суммарный объем спроса за весь 2022 год. Но, вероятнее всего, показатель не превысит значения 2018-2019 гг.



	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Динамика
КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК	1418	1940	735	925	+26%
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ, КВ. М	161 175	222 446	88 312	109800	+24%
СР. ПЛОЩАДЬ, КВ. М	113,7	114,7	120,2	118,7	-1%
СУММА СДЕЛОК, МЛРД РУБ.	107,5	170,8	93,7	122,9	+31%
СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ, РУБ ЗА 1 КВ. М В СДЕЛКАХ	667 092	767 674	1 061 175	1 119 215	+5%
СР. БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.	75,8	88,0	127,5	132,9	+4%

ТОП-10 РАЙОНОВ ПО СПРОСУ ЗА Q1-3 2023

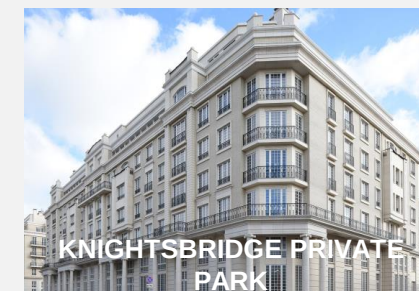
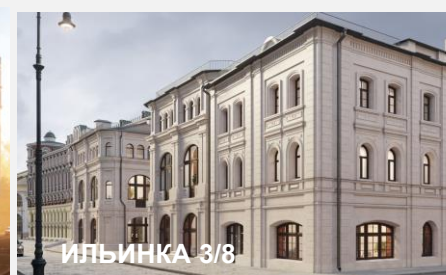
ПРЕМИУМ	СДЕЛКИ	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА СДЕЛКИ, РУБ. / КВ. М
Хамовники	30%	905 380
Пресненский	21%	851 730
Хорошево-Мневники	19%	600 760
Раменки	10%	1 058 800
Дорогомилово	9%	1 081 330
Якиманка	2%	1 052 820
Тверской	2%	820 375
Арбат	1%	800 360
Красносельский	1%	1 595 080
Даниловский	1%	746 860
Москва-Сити	1%	640 550

ДЕЛЮКС	СДЕЛКИ	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА СДЕЛКИ, РУБ. / КВ. М
Тверской	33%	1 466 570
Хамовники	25%	1 708 570
Якиманка	9%	1 794 400
Замоскворечье	8%	2 276 850
Арбат	8%	1 176 850
Остоженка	7%	2 000 540
Патриаршие пруды	5%	2 528 630
Чистые пруды	3%	1 473 730
Пресненский	3%	2 768 810
Мещанский	2%	2 501 090

ПРОДАЖИ В ЦЕЛОМ И KALINKA НА ЭЛИТНОМ РЫНКЕ В Q3 2023

ДЕЛЮКС	СДЕЛКИ 3Q	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ЭКСПОНИРОВАНИЯ, РУБ. / КВ. М
Vesper Tverskaya	27	1 366 360
Дом 22 (Донстрой)	26	2 339 890
Саввинская 27	5	1 796 390
Levenson	3	2 625 250
Ильинка 3/8	3	2 473 790
Обыденский 1	3	2 318 470
Русские сезоны	3	2 766 250
Турандот	3	926 510
Космо 4/22	3	1 409 560
Armani Casa	2	3 052 020

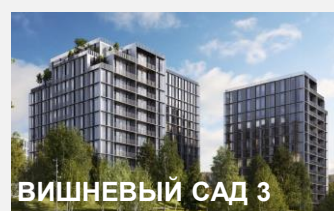
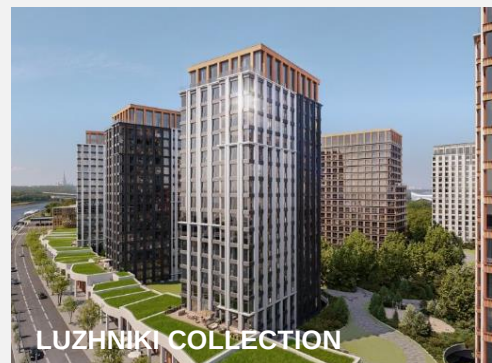
ДЕЛЮКС	СДЕЛКИ Q1-3	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ЭКСПОНИРОВАНИЯ, РУБ. / КВ. М
Vesper Tverskaya	50	1 366 360
Дом 22 (Донстрой)	26	2 339 890
Обыденский №1	11	2 318 470
Русские сезоны	9	2 766 250
Саввинская 27	7	1 796 390
Лаврушинский	7	2 718 560
Ильинка 3/8	5	2 473 790
Brusov	5	3 361 510
Космо 4/22	4	1 409 560
Knightsbridge Private park	4	1 497 650



ПРОДАЖИ В ЦЕЛОМ И KALINKA НА ЭЛИТНОМ РЫНКЕ В Q3 2023

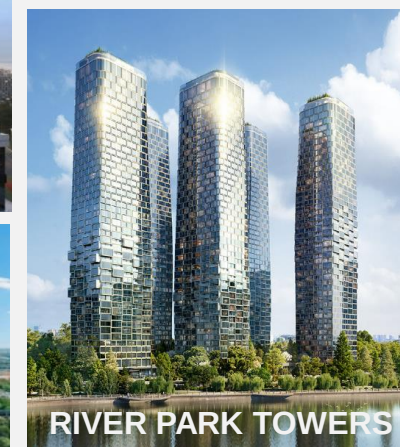
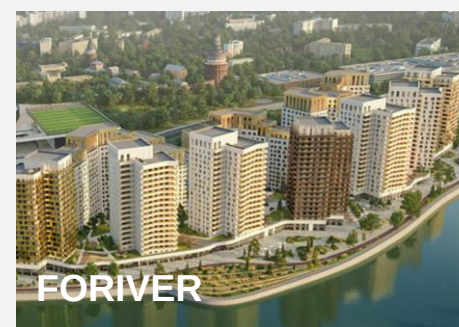
ПРЕМИУМ	СДЕЛКИ 3Q	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ЭКСПОНИРОВАНИЯ, РУБ. / КВ. М
Остров	89	818 820
Luzhniki Collection	86	1 045 400
Life time (Onest)	39	776 700
Sky View	9	1 030 100
Бадаевский	21	1 033 500
Дом Дай	16	660 800
Река	13	814 500
Вишневый сад 3	10	1 280 035
Woods	6	1 296 590
Ahead	5	603 170

ПРЕМИУМ	СДЕЛКИ Q1-3	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ЭКСПОНИРОВАНИЯ, РУБ. / КВ. М
Luzhniki Collection	199	1 045 400
Остров	135	818 800
Бадаевский	49	1 033 500
Life time (Onest)	46	776 700
Sky View	37	1 030 100
Дом Дай	37	660 800
Река 2	21	814 500
Вишневый сад 3	27	1 280 035
Lucky	16	1 482 660
Woods	11	1 296 590



ТОП-ПРОЕКТОВ ПО ПРОДАЖАМ НА РЫНКЕ В СЕГМЕНТЕ БИЗНЕС+ В Q1-Q3 2023

БИЗНЕС +	СДЕЛКИ Q1-Q3 2023	СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА <u>СДЕЛКИ</u> , РУБ. ЗА КВ. М
MOD (MR GROUP)	273	413 090
ОСТРОВ (ДОНСТРОЙ)	239	517 500
PRIDE (PIONEER)	214	442 600
FORIVER (INGRAD)	183	554 000
RIVER PARK TOWERS (AEON)	148	676 000
INDY TOWERS (АКВИЛОН)	137	474 540
PRIMAVERA (СЗ СТАДИОН СПАРТАК)	133	513 250
REPABLC (FORMA)	119	591 960
СОЮЗ (РОДИНА)	109	468 620
PRIME PARK (OPTIMA)	109	651 700



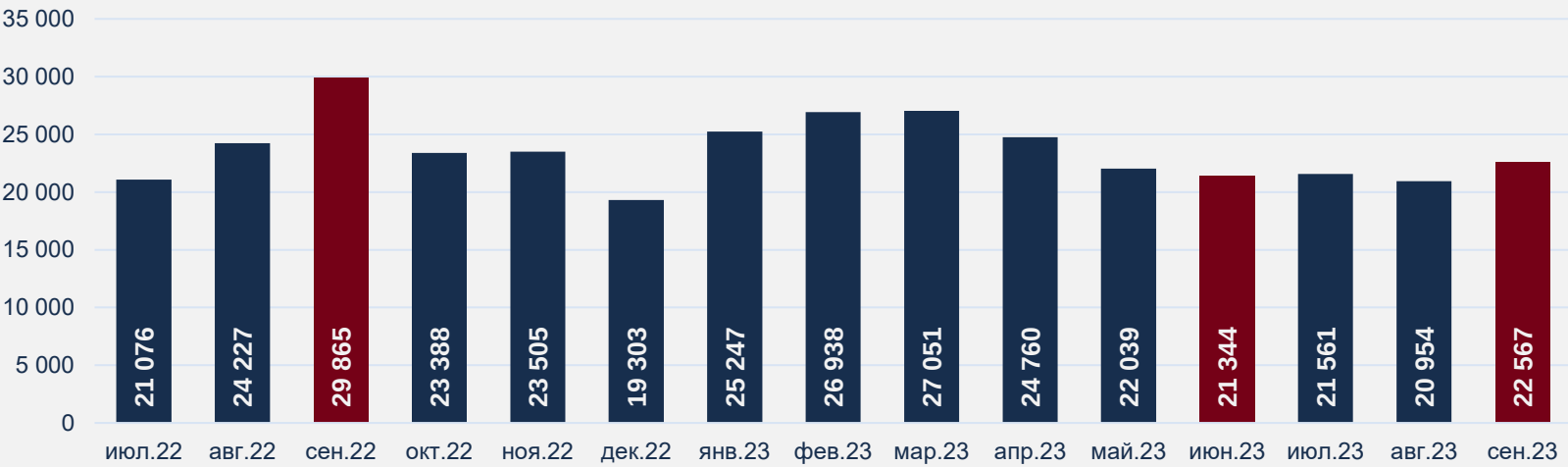
РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ЭЛИТНЫЙ КЛАСС. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ В ЦЕЛОМ

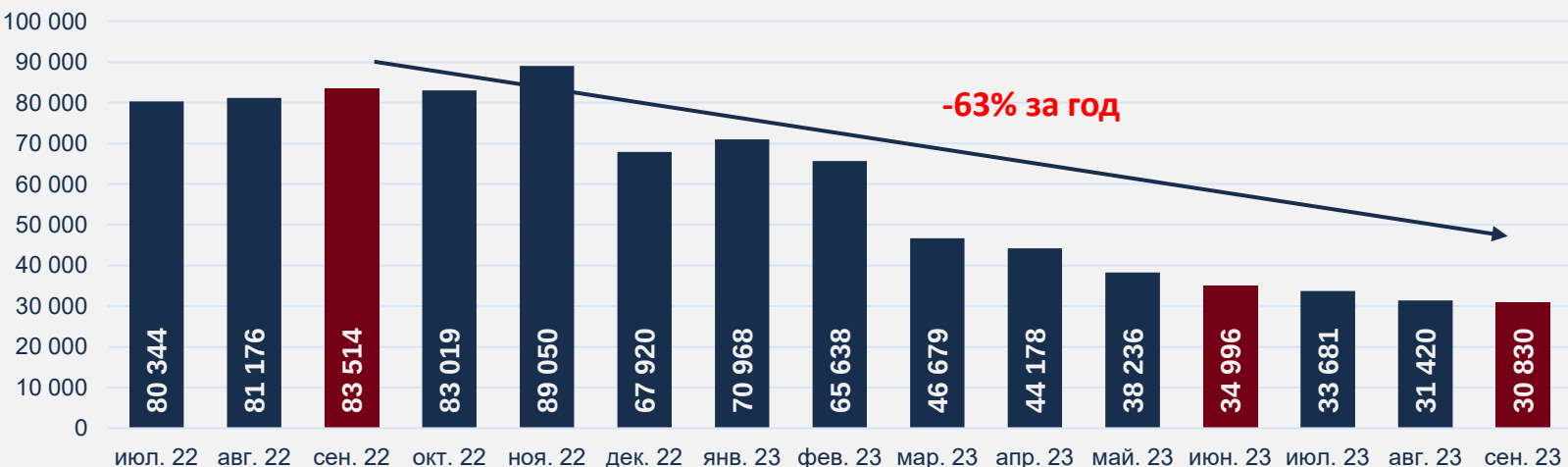
Снижение объема вторичного предложения в продаже

Уровень предложения на вторичном рынке Москвы в целом продолжает снижаться, что показывает оживление спроса: по данным сервиса ДомКлик, в 3 квартале 2023 года количество объявлений на вторичном рынке уменьшилось на -12% за квартал и на -63% за год

Динамика нового предложения на вторичном рынке Москвы, шт. *



Динамика предложения на вторичном рынке Москвы, шт.**



Источник:

*ГРМ - <https://grmos.ru/news/vtorichnyi-rynok-nedvizhimosti-moskvy-itogi-yanvarya-2023-goda/tpost/vz4e63tat1-vtorichnii-rynok-nedvizhimosti-moskvi-it>

**ДомКлик - <https://opendata.domclick.ru/offers/table/moskva/month/2023-01-01>

ЭЛИТНЫЙ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК МОСКВЫ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Q3 2023



319
КОМПЛЕКСОВ
-3% к Q3 2022
-8% к Q2 2023

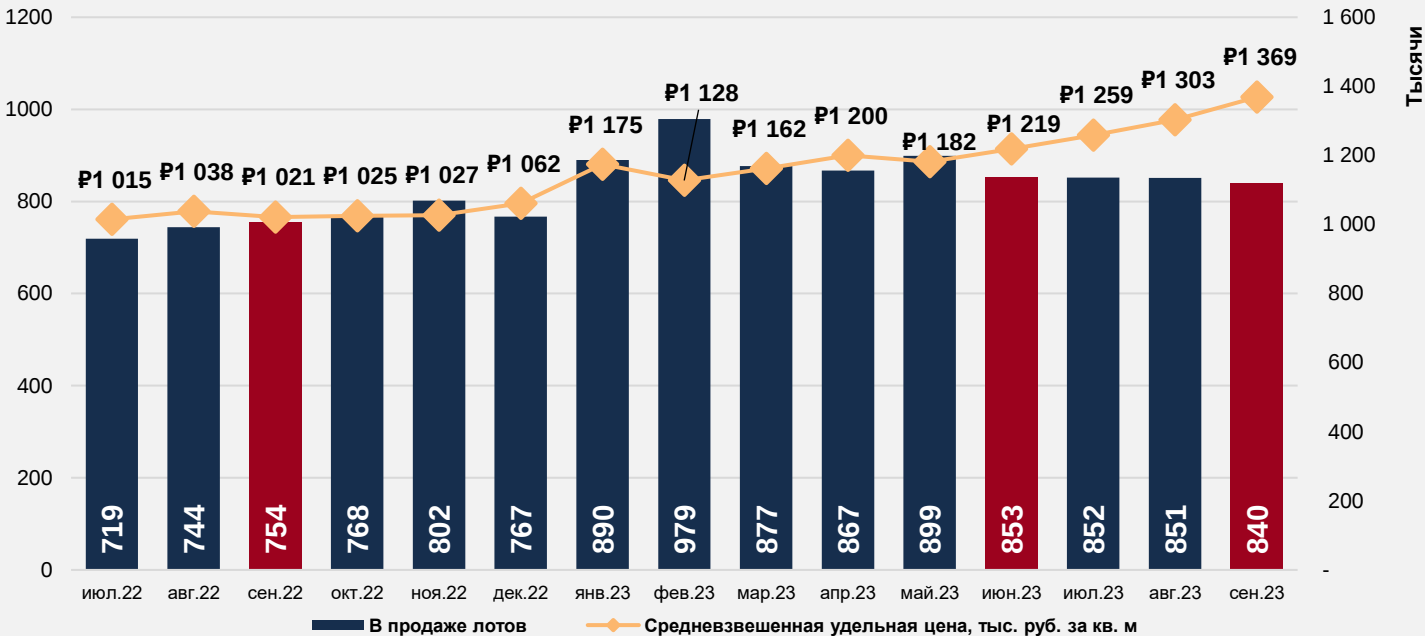
840*
ЛОТОВ
+11% к Q3 2022
-2% к Q2 2023

152,7
ТЫС. КВ. М
+3% к Q3 2022
-2% к Q2 2023

181,8
КВ. М СР. ПЛ.
-7% к Q3 2022
-0% к Q2 2023

- Разница цен между первичным рынком и вторичным рынком сократилась с 22% до 17%
- Средневзвешенная стоимость элитного лота на вторичном рынке 1,37 млн руб.
- Снижение активности применения дисконтов собственниками

Показатель	Q3 2022	Q3 2023	Q3 2023	Динамика за квартал	Динамика за год
Ценовая ситуация в предложение на рынке вторичного элитного жилья					
Средневзвешенная цена кв. м, руб.	1 021 21	1 218 802	1 368 937	12%	34%
Средний бюджет лота, млн руб.	201	222	249	12%	24%



* По данным базы предложения Экосистемы Калинка

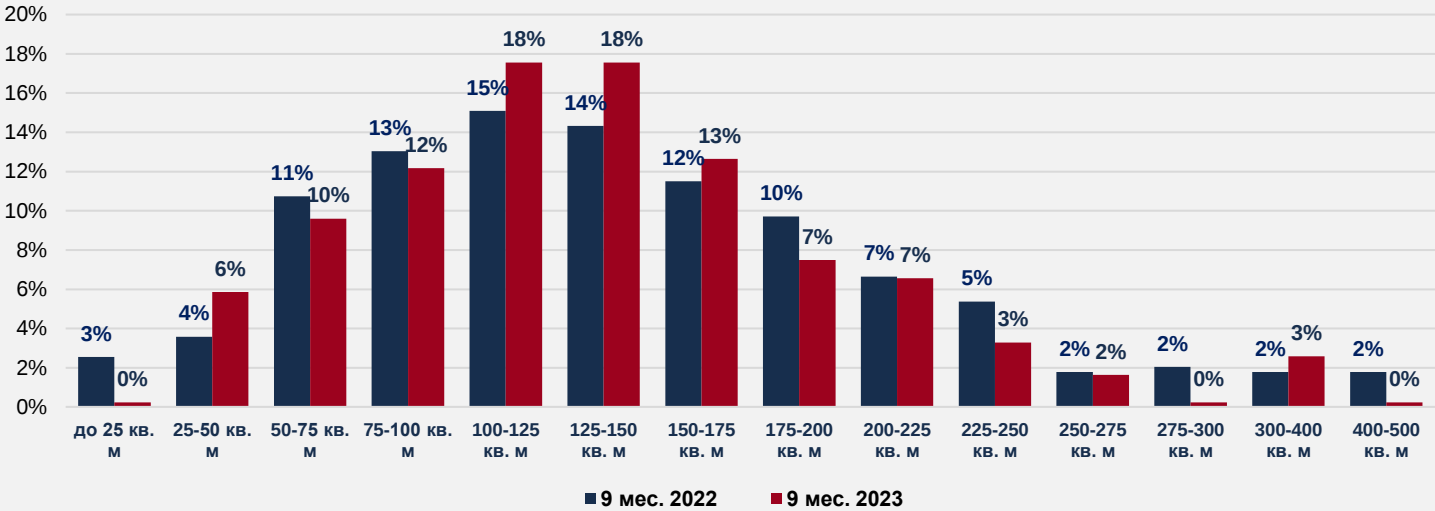
ЭЛИТНЫЙ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК. СПРОС. Q1 - Q3 2023

- За Q1-3 2023 на вторичном элитном рынке количество сделок на 10-15% выше показателя Q1-3 2022 года.
- Средний бюджет сделки в Q3 2023 – 96 млн руб.

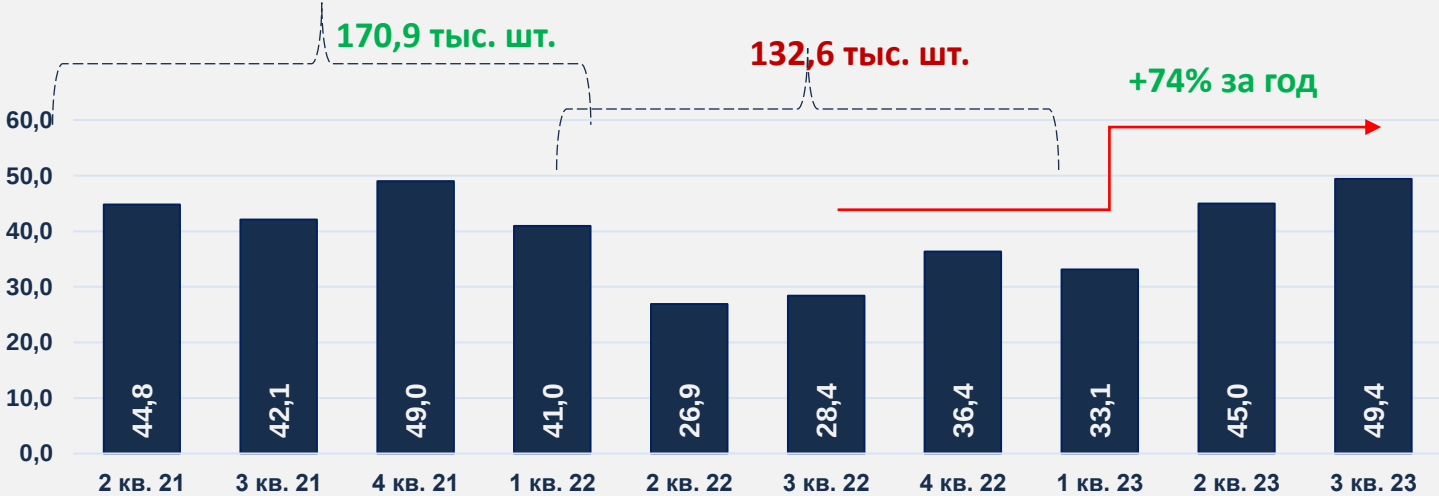


- Пресненский
- Хамовники
- Тверской
- Раменки
- Якиманка
- Замоскворечье
- Арбат
- Басманный
- Остальные

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК НА ЭЛИТНОМ РЫНКЕ ВТОРИЧНОГО ЖИЛЬЯ ПО ПЛОЩАДИ ЛОТОВ В Q1-3 2023



ДИНАМИКА КОЛИЧЕСТВА СДЕЛОК НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ МОСКВЫ В ЦЕЛОМ, ШТ.





Kalinka

GROUP SINCE 1999