

Первичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы



Аналитический обзор рынка. Итоги 2023

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

С середины 2023 года, на фоне роста валютного курса и активного выхода новых проектов premium-класса и класса deluxe, первичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы заметно оживился. В течение 2023 года наблюдалось активное пополнение предложения новыми проектами и очередями. В результате высокой девелоперской активности рынок пополнился 22 новыми элитными проектами, помимо этого выходили новые очереди в действующих проектах.

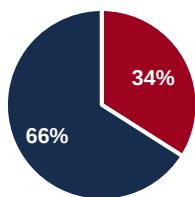
По итогам 2023 года общее количество предложений на рынке элитных новостроек составило 3 444 лота, что на 33% больше показателя по итогам 2022 года. Суммарный объем предложения недвижимости deluxe и premium классов составил порядка 470 тыс. кв. м, что на 31% выше показателя по итогам 2022 года. Объем предложения постепенно возрастает относительно минимума в 1-м квартале 2022 года, однако на фоне восстановления спроса темп прироста предложения за квартал снижается, а по итогам 4-го квартала 2023 года прирост и вовсе составил менее 1%. За 4-й квартал небольшой прирост предложения произошел за счет подкласса premium, где выходили новые крупные проекты. Однако на фоне активного спроса предложение возросло всего на 1% за квартал – до 2 467 лотов (+33% за год). В подклассе deluxe наблюдается практически максимальный объем предложения за последние 5 лет: 175 тыс. кв. м, что на 42% больше, чем по итогам 2022 года (максимальный показатель за весь период наблюдался по итогам 3-го квартала 2023 года – 177 тыс. кв. м).

Продолжается активное пополнение элитного рынка новыми проектами, при этом часть готовых комплексов была полностью реализована в 2023 году. По итогам года на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в продаже 103 жилых и апартаментных комплекса против 102 комплексов годом ранее. Доля комплексов, в которых в продаже осталось менее 10 лотов, за год снизилась с 38% до 32%. Наиболее активно уходили с рынка лоты в готовых комплексах в 4-м квартале 2023 года. В целом в проектах в продаже уже реализовано порядка 53% лотов.

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

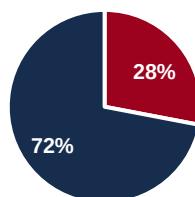
ПОКАЗАТЕЛЬ	4 КВ. 2022	3 КВ. 2023	4 КВ. 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СУММАРНЫЙ ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ					
Количество лотов, шт.	2 585	3 422	3 444	+1%	+33%
Объем предложения, кв. м	358 011	468 280	469 730	0%	+31%
Средняя площадь лота, кв. м	138,5	136,8	136,4	0%	-2%
ВКЛЮЧАЯ:					
DELUXE					
Количество лотов, шт.	724	979	977	0%	+35%
Объем предложения, кв. м	123 723	176 919	175 302	-1%	+42%
Средняя площадь лота, кв. м	170,9	180,7	179,4	-1%	+5%
PREMIUM					
Количество лотов, шт.	1 861	2 443	2 467	+1%	+33%
Объем предложения, кв. м	234 288	291 361	294 428	+1%	+26%
Средняя площадь лота, кв. м	125,9	119,3	119,3	0%	-5%

Структура первичного предложения по типу



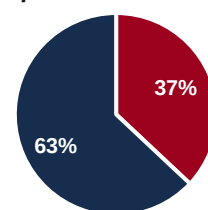
■ апартамент ■ квартира

Структура первичного предложения по лотам



■ Deluxe ■ Premium

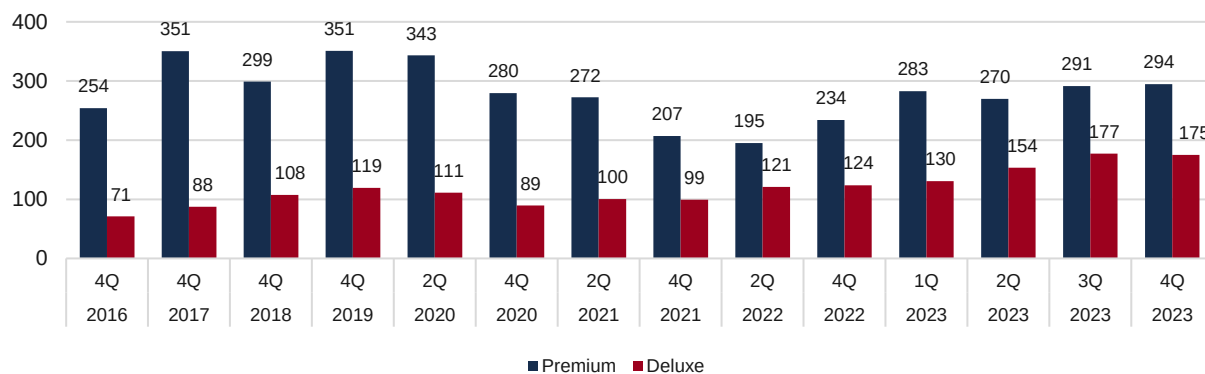
Структура первичного предложения в кв. м



■ Deluxe ■ Premium

Источник: Экосистема Kalinka

График. Динамика суммарного объема предложения по классам, тыс. кв. м



Источник: Экосистема Kalinka

По итогам 2023 года стартовали продажи 22 новых проектов, среди которых 12 проектов класса deluxe, многие из которых были в списках наиболее ожидаемых проектов, например:

- клубный дом Brusov и «Центральный Телеграф» от Vos'hod (на начало 2024 года «Центральный Телеграф» временно снят с продаж), Levenson в районе Патриарших прудов от Vesper, клубный дом «Обыденский №1» от Sminex в локации Остоженки, жилой комплекс «Хамовники 12» от Coldy, «Дом Франка» от Трансстройинвест в Мещанском районе. Помимо этого, стартовали открытые продажи 1-й очереди проекта ЖК класса deluxe «Красный Октябрь» («Первый на Красном») от «Гута Девелопмент» на Болотной набережной, комплекс апартamentов «Камергер» в Тверском районе от ENGEO Development, а также выведен в открытые продажи пул лотов комплексе апартamentов «Россия» в парке Зарядье от компании Киевская площадь.

В классе premium стартовали продажи 10 проектов, среди которых:

- ЖК «Дом Дау» рядом с ММДЦ Москва-Сити от ГК «Сумма Элементов», SHIFT от PIONEER в Донском районе, жилой комплекс Forum в Мещанском районе от MR Private, ЖК King & Sons от October Group в Раменках, комплекс апартamentов D'oro Mille от IQ Estate в Дорогомилово, апартamentы в «Руновский 14» от Ziggurat. Помимо этого, в подклассе предложение пополнилось новыми очередями в проектах «Бадаевский» и «Вишневый Сад 3», «Река-3», «Остров-4» и «Остров-10». Также в конце года возобновились продажи практически полностью готового комплекса A. RESIDENCE, который расположен на Болотном острове.

Несмотря на активность застройщиков в течение года, основной период запусков проектов пришёлся на первую половину 2023 года. В конце года новых проектов вышло значительно меньше, что было связано с ужесточением условий получения проектного финансирования на фоне высокой ставки ЦБ, с которым столкнулись застройщики. В результате количество новых проектов 2023 года (без учета очередей и рестарта) сравнялось с числом новых проектов, которые стартовали в 2022 году. В целом в новых проектах заявлено 2,7 тыс. лотов (как и в 2022 году), при этом большинство лотов относятся к премиум-классу, а более половины из них приходятся на ЖК SHIFT в Донском районе и ЖК «Дом Дау» в Пресненском районе. Суммарно жилой недвижимости заявлено на 307 тыс. кв. м, что на 5% меньше показателя 2022 года. Среди заявленного нового предложения 87% лотов – квартиры. Большинство лотов представлено в проектах premium-класса (78%).

Застройщики продолжают выводить лоты на продажу пулами, сохраняя часть лотов в резерве: так, среди нереализованного объема квартир и апартamentов в продаже всего 40% лотов, а 60% сохраняется в резерве у застройщиков.

Несмотря на активный прирост предложения за год, большое количество проектов остается в активной проработке девелоперами. В результате смещения планов по выводу новых проектов по итогам 2024 года планируется выход минимум 15–20 новых проектов. Уже в 1-м квартале 2024 года рынок пополнился 6 новыми проектами, среди которых крупные проекты премиум-класса «Тишинский бульвар» в Пресненском районе от Sminex и Vesper Кутузовский в Дорогомилово от Vesper, порядка 6 стартов новых проектов ожидается во 2-м квартале 2024 года.

График. Динамика выхода на рынок Москвы новых элитных проектов, шт.



Таблица. Новое предложение на первичном рынке элитного жилья в 2023 году

ПРОЕКТ	ТИП	РАЙОН	ЗАСТРОЙЩИК	КОЛ-ВО ЛОТОВ	ПЛОЩАДЬ, ТЫС. КВ. М	ВВОД В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
НОВЫЕ КОМПЛЕКСЫ						
BRUSOV	Квартиры	Пресненский	Vos'hod	17	4,7	3 кв. 2025
ОБЫДЕНСКИЙ №1	Квартиры	Хамовники	Sminex	26	6,1	1 кв. 2026
ХАМОВНИКИ 12	Квартиры	Хамовники	Coldy	51	7,9	4 кв. 2025
RUNOVSKY 14	Апартаменты	Замоскворечье	Ziggurat	38	1,9	2 кв. 2025
D'ORO MILLE	Апартаменты	Дорогомилово	IQ Estate	156	11,2	4 кв. 2025
ВОЗНЕСЕНСКИЙ 11/3	Квартиры	Пресненский	Частн.	12	1,5	3 кв. 2021
CONF.	Апартаменты	Тверской	Conf.	11	0,8	Conf.
ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ТЕЛЕГРАФ	Апартаменты	Тверской	Vos'hod	27	4,5	4 кв. 2025
FORUM	Квартиры	Мещанский	MR Private	48	5,0	1 кв. 2025
ДОМ ДАУ	Квартиры	Пресненский	ГК «Сумма Элементов»	866	83,8	2 кв. 2027
DUO	Квартиры	Якиманка	Hutton Development	49	8,7	2 кв. 2026
QUARTIER D'OR	Апартаменты	Замоскворечье	Rariteco	73	9,7	1 кв. 2026
СЕРПУХОВСКАЯ 38кв* рестарт	Апартаменты	Замоскворечье	ГК Аврора	16	1,0	4 кв. 2023
LEVENSON	Квартиры	Пресненский	Vesper	28	9,2	3 кв. 2027
ДОМ XXII	Квартиры	Хамовники	Донстрой	109	16,1	4 кв. 2026
ДОМ ФРАНКА	Квартиры	Мещанский	Трансстройинвест	147	17,8	2 кв. 2026
SHIFT	Квартиры	Донской	PIONEER	561	45,3	1 кв. 2028
КАМЕРГЕР * рестарт	Апартаменты	Тверской	ENGEO Development	43	7,9	3 кв. 2025
TITUL ТРУБНАЯ 33	Квартиры	Мещанский	Центр-Инвест	4	0,5	3 кв. 2023
KING & SONS	Квартиры	Раменки	October Group	117	9,3	1 кв. 2027
A. RESIDENCE * рестарт	Апартаменты	Замоскворечье	А-Резиденс	223	20,8	1 кв. 2024
ЗОЛОТОЙ ОСОБНЯК	Квартиры	Остоженка	Торгпродуктсервис	1	0,4	1 кв. 2024
АПАРТАМЕНТЫ «РОССИЯ» *открытые продажи	Апартаменты	Тверской	Киевская площадь	52	15,1	3 кв. 2023
НОВЫЕ ОЧЕРЕДИ / КОРПУСЫ						
ВИШНЕВЫЙ САД 3	Квартиры	Раменки	AB development	124	24,3	4 кв. 2024
БАДАЕВСКИЙ, К. 2	Квартиры	Дорогомилово	Capital Group	545	52,6	4 кв. 2026
РЕКА-3	Квартиры	Раменки	Донстрой	165	24,3	4 кв. 2026
ОСТРОВ-4, К. 2	Квартиры	Хорошево-Мневники	Донстрой	94	10,2	4 кв. 2024
ОСТРОВ-10 * закрытые продажи	Квартиры	Хорошево-Мневники	Донстрой	21	4,5	2 кв. 2026

Источник: Экосистема Kalinka

Основная доля предложения на рынке по-прежнему представлена в комплексах на начальной стадии строительства (котлован/фундамент) – 39% лотов. Годом ранее на начальном этапе было всего 27% предложений. Доля лотов в готовых комплексах стабильно держится на уровне 20% (против 21% годом ранее).

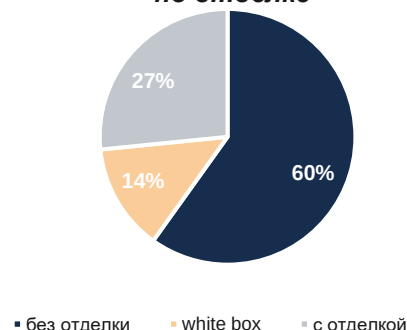
- В premium-классе на фоне выхода новых проектов большинство лотов в продаже по-прежнему на начальной стадии строительства – 40% лотов.
- А в классе deluxe за счет увеличения объема предложения и активного выхода новых проектов в 2023 году по итогам года большинство лотов представлено в комплексах на стадии котлована/ фундамента – 37%. При этом на фоне активного спроса вымывается предложение в построенных комплексах (с 19% до 16% за год). Так, в 4-м квартале были приобретены несколько знаковых объектов и пентхаусов.

Доля предложения с отделкой за квартал снизилась на 3 п.п. до 27%, при этом годом ранее доля лотов с отделкой составляла 28%. Доля лотов в состоянии white box находится на уровне 14% (-4 п.п. за год). В состоянии «без отделки» реализуется 60% квартир/апартаментов (+7 п.п. за год).

График. Распределение предложения по стадии строительства, шт. в %



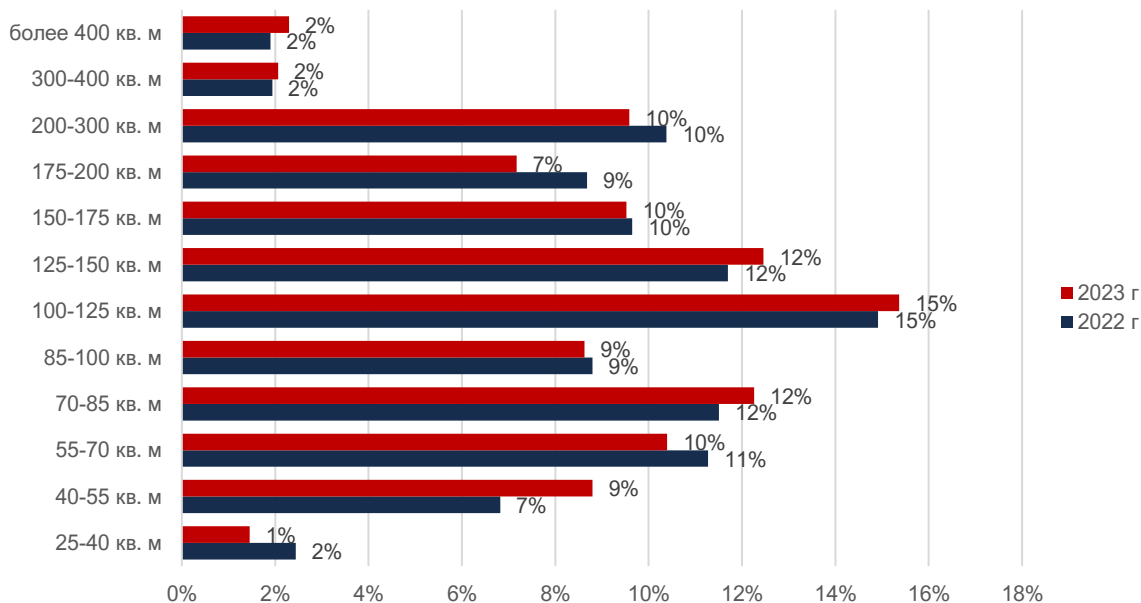
Диаграмма. Структура первичного предложения по отделке



Источник: Экосистема Kalinka

За год баланс площадей лотов в продаже незначительно скорректировался, несмотря на общее увеличение количества предложений на 32%. По сравнению с ситуацией годом ранее возросла доля лотов 40–55 кв. м с 7% до 9%. Также возросла доля наиболее популярного диапазона площадей 100–125 кв. м до 15%. Доли диапазонов площадью более 100 кв. м сопоставимы с ситуацией годом ранее. Вывод в продажу лотов небольших площадей в новых проектах повлиял на снижение средней площади лота в классе premium на еще 5% за год: с 125,9 кв. м до 119,3 кв. м. В классе deluxe наоборот за год наблюдался рост, который составил 5%: с 170,9 кв. м до 179,4 кв. м.

График. Распределение элитного предложения в продаже по площади, %

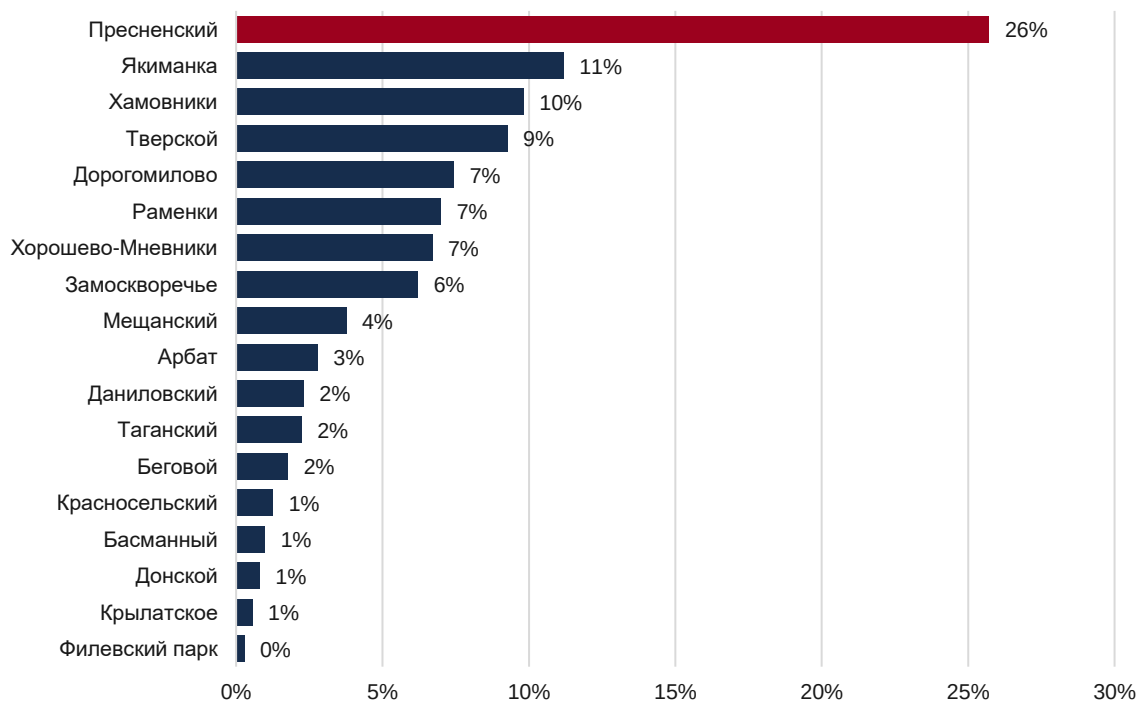


Источник: Экосистема Kalinka

В структуре предложения основной объем традиционно представлен в ЦАО: доля ЦАО возросла за год с 69% до 70% от общего объема площадей за счет выхода новых проектов. В целом по элитному рынку по объему предложения районы-лидеры по-прежнему Пресненский район – 26%, включая ММДЦ «Москва-Сити», а максимальная доля приходится на такие проекты, как: Life Time от Smineх, «Дом Дау» от ГК «Сумма Элементов», Sky View, башня «Око». Далее с долей 11% идут районы Якиманка (за счет проектов «Лаврушинский», Cult, «Царев сад») и район Хамовники с долей в 10% (Luzhniki Collection, Le Dome, Allegoria Mosca и «Дом XXII» от Донстрой). 4-е место занимает Тверской район (9%), за счет ЖК Nicole, «Камергер», «Ильнка 3/8» и др.

По количеству лотов в продаже в целом по Москве лидируют проекты: жилой комплекс Life Time в Пресненском районе (9%), ЖК «Дом Дау» в Пресненском районе (9%), ЖК «Бадаевский» в районе Дорогомилово (7%), ЖК Luzhniki Collection в районе Хамовники (3%), жилой комплекс «Лаврушинский» в районе Якиманка (3%) и ЖК Opus (3%).

Распределение объема элитного предложения в продаже по районам, %



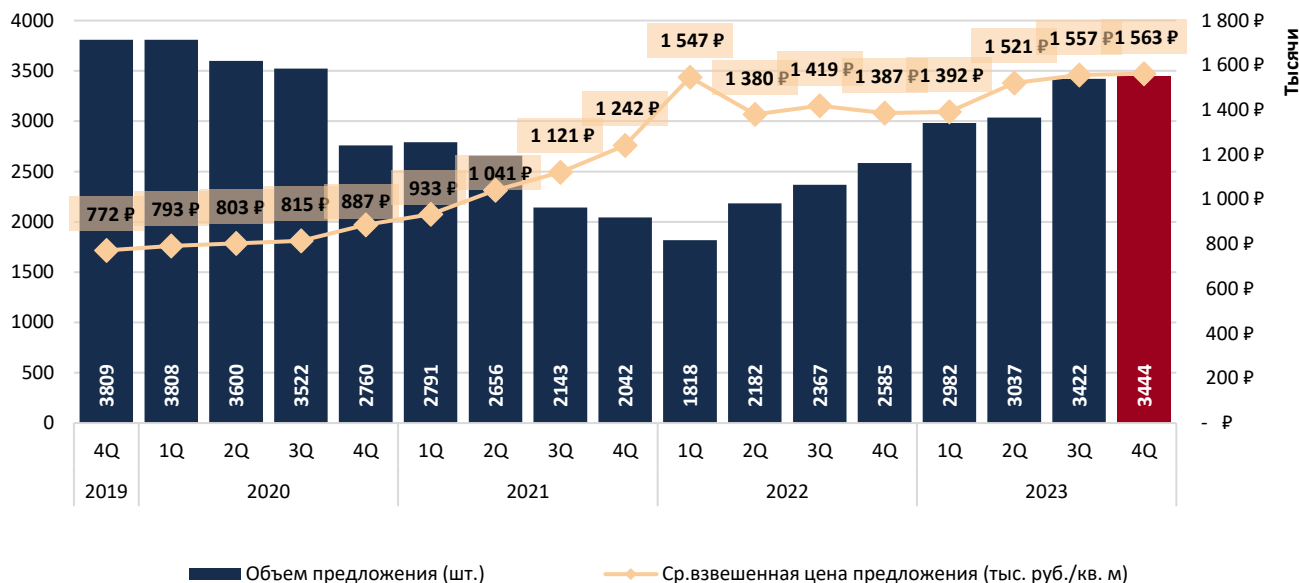
Источник: Экосистема Kalinka

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

В 2023 году продолжился прирост средних цен экспонирования в рублях на первичном рынке Москвы. Наибольшее влияние на средневзвешенную цену в целом по элитному рынку имеет предложение подкласса deluxe, где сохраняется увеличение ценового показателя. По итогам 2023 года средневзвешенная удельная цена элитного предложения на первичном рынке составила 1 563 тыс. руб. / кв. м, что на 13% превышает показатель по итогам 2022 года.

На фоне волатильности курса рубля с 2022 года большинство застройщиков, ранее придерживавшихся валютного ценообразования объектов, зафиксировали цены на недвижимость в рублях. Доля предложения в долларах и евро за год снизилась с 5% до 3,5%. С 3-го квартала 2023 года наблюдалась высокая волатильность курса и значительное снижение цен на жилье в пересчете на доллары, что по повлияло на пересмотр застройщиками ценообразования в некоторых проектах и увеличение цен. За счет волатильности курса недвижимость с ценами в пересчете на доллары значительно подешевела, что позволило переориентировать часть целевой аудитории элитного жилья с приобретения недвижимости зарубежом на внутренний рынок. Так, средневзвешенная стоимость 1 кв. м элитной недвижимости в долларах по итогам 2023 года составила порядка \$17,2 тыс., что на 17% ниже, чем по итогам 2022 года.

График. Динамика предложения (шт.) и средневзвешенной цены (тыс. руб./кв. м) в целом по Москве



Источник: Экосистема Kalinka

Средневзвешенная цена предложения в разрезе подклассов:

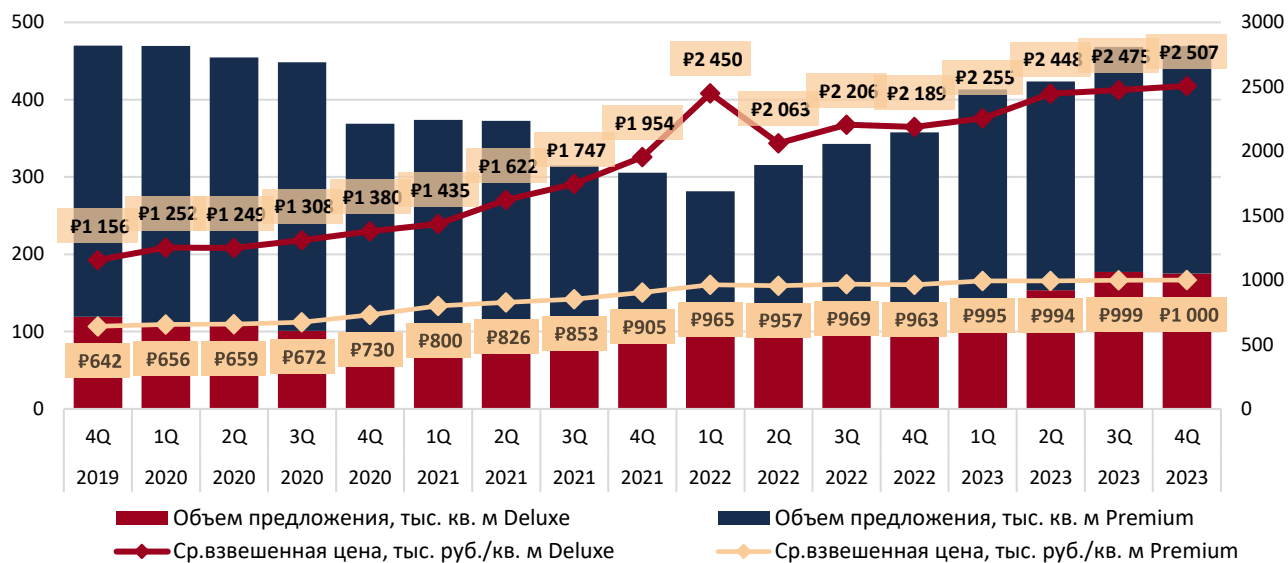
- В сегменте *deluxe* средневзвешенная стоимость достигла 2 507 тыс. руб./кв. м, увеличившись на 1% за квартал и на 15% за год. Высокий уровень цен сохраняется на фоне сохранения спроса в подклассе, в том числе за счет новых проектов, где цены стартуют от 1,4 млн руб. за кв. м.
- Доля лотов в подклассе *deluxe*, экспонирующихся в иностранной валюте, снизилась до 3% за счет перевода проектов на экспонирование в рублях. На фоне волатильности курса стоимость в долларах в подклассе составила \$27,6 тыс./кв. м, снизившись за год на 14%.
- Умеренный рост цены наблюдался в сегменте *premium*, где средневзвешенный показатель сохраняется на высоком уровне в 999,9 тыс. руб. за кв. м, что на 4% выше, чем годом ранее.
- В сегменте *premium* предложение представлено преимущественно в рублях (96%). В пересчете на доллары средний показатель за год снизился на 25% до \$11 тыс./кв. м.

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

ПОКАЗАТЕЛЬ	4 КВ. 2022	3 КВ. 2023	4 КВ. 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
СРЕДНЕРЫНОЧНЫЕ ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ					
Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб.	1 386 853	1 556 833	1 562 504	0%	+13%
Средний бюджет лота, млн руб.	192,1	213,0	213,1	0%	+11%
ВКЛЮЧАЯ:					
DELUXE					
Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб.	2 188 492	2 475 276	2 507 377	+1%	+15%
Средний бюджет лота, млн руб.	374,0	447,3	449,9	+1%	+20%
PREMIUM					
Средневзвешенная цена 1 кв. м, руб.	963 520	999 140	999 929	0%	+4%
Средний бюджет лота, млн руб.	121,3	119,2	119,3	0%	-2%

Источник: Экосистема Kalinka

График. Динамика предложения (шт.) и средневзвешенной цены (тыс. руб./кв. м) по Москве в разрезе классов

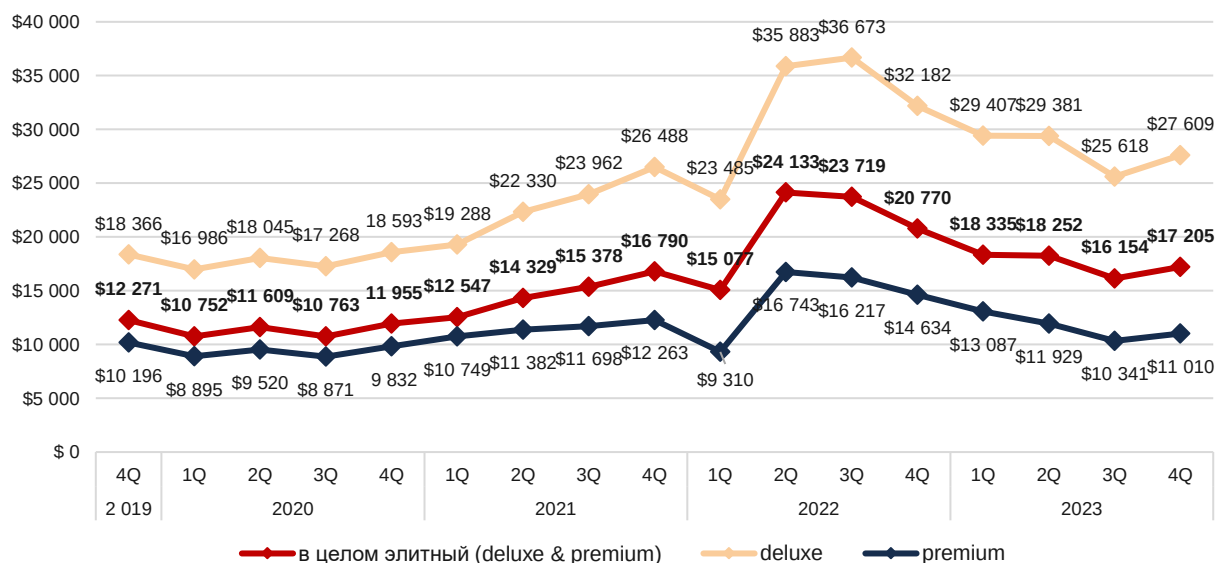


Источник: Экосистема Kalinka

Девелоперы придерживаются ранее установленного плана ценообразования объектов и умеренно увеличивают цены в проектах в рамках увеличения их строительной готовности. В зависимости от спроса темпы прироста цен в некоторых проектах постепенно снижаются. Сохраняется коррекция цен посредством введения акций и скидок в некоторых проектах, в основном в классе premium. По итогам 4-го квартала 2023 года продолжались корректировки ценообразования в некоторых проектах, при этом динамика разнонаправленная:

- Снижение средневзвешенной стоимости за квартал отмечено в 5% проектов как за счет снижения цен на лоты и акций, так и на фоне вывода в продажу более доступных предложений. По итогам года квартальное снижение цены в результате появления скидок и акций наблюдалось в таких проектах, как: Sky View, River Residences (Bor) и др.
- Для 55% комплексов в продаже цены в 4-м квартале не претерпели серьезных изменений, а динамика средневзвешенной цены в проекте зависела от структурных изменений в продаже.
- В 40% комплексов за квартал сохранялся прирост средневзвешенной цены, в основном за счет увеличения строительной готовности проектов. Темпы прироста цен в некоторых проектах снизились.

График. Динамика средневзвешенной цены в пересчете на доллары в целом по Москве (\$/кв. м)



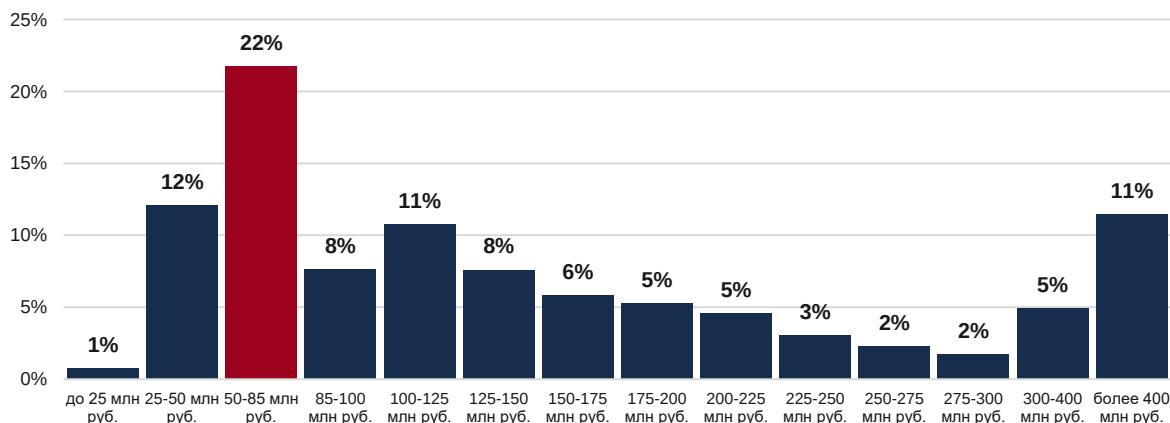
Источник: Экосистема Kalinka

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023

Средняя стоимость элитного лота в продаже по итогам 2023 года составила 213 млн руб., увеличившись на 11% за год, что было связано со структурными изменениями в предложении и роста цен в классе deluxe, где средняя стоимость составила 449,9 млн руб. (увеличение на 20% за год). Основная доля лотов в продаже по-прежнему представлена в диапазоне 50–85 млн руб. за лот – 22%, за год доля диапазона практически не изменилась:

- Распределение в классе premium схожее с общим распределением: основная доля предложения представлена в диапазоне бюджетов 50–85 млн руб. (29% против 28% годом ранее);
- В классе deluxe за счет эксклюзивных квартир и апартаментов большой площади остается высокой доля ультрадорогих лотов стоимостью более 400 млн руб., за год их доля увеличилась с 27% до 34%.

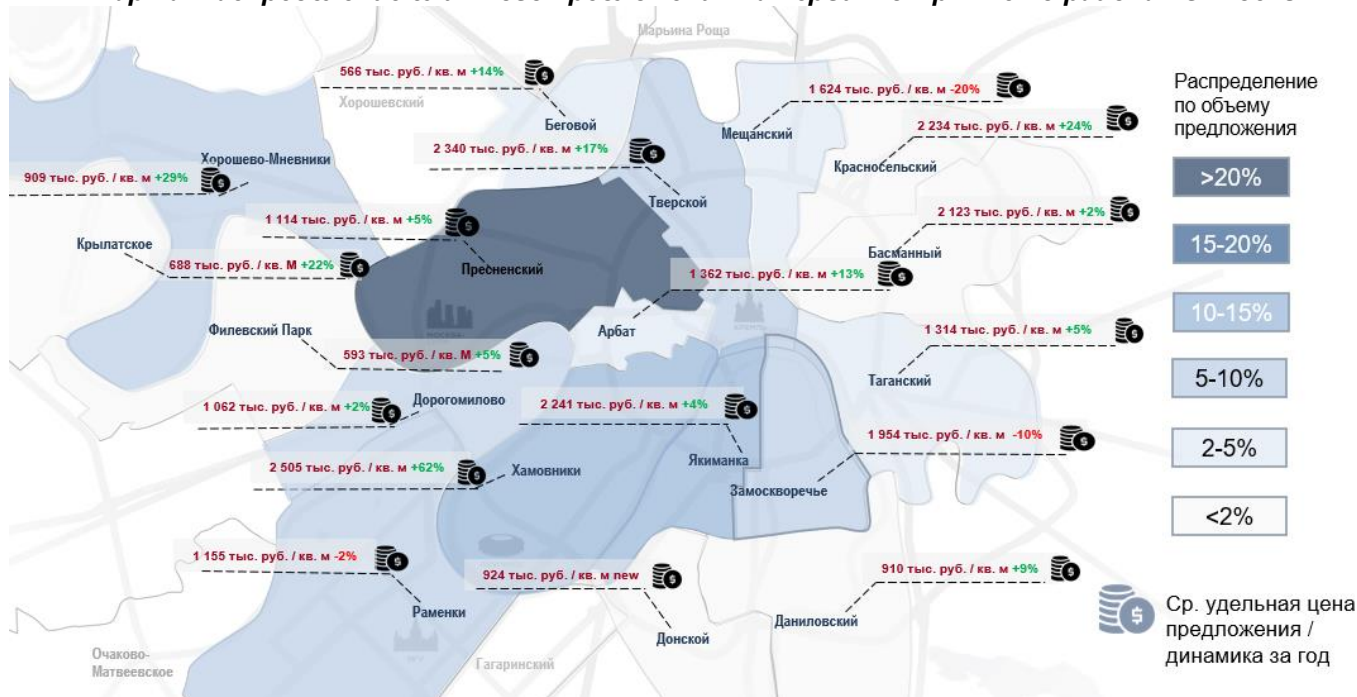
График. Распределение элитного предложения по стоимости, %



Источник: Экосистема Kalinka

Наиболее высокая средневзвешенная стоимость среди субрайонов Москвы наблюдается в районе Остоженки-Пречистенки – 3 530 тыс. руб. за кв. м (за счет проектов Le Dome, Carre Blanc, клубный дом «Обыденский №1»), а также в локации Патриарших прудов – 2 712 тыс. руб. за кв. м. В топ-3 районов по стоимости за 1 кв. м также выходит Тверской район – 2 341 тыс. руб. за кв. м.

Карта. Распределение элитного предложения на первичном рынке по районам г. Москвы



Источник: Экосистема Kalinka

СПРОС

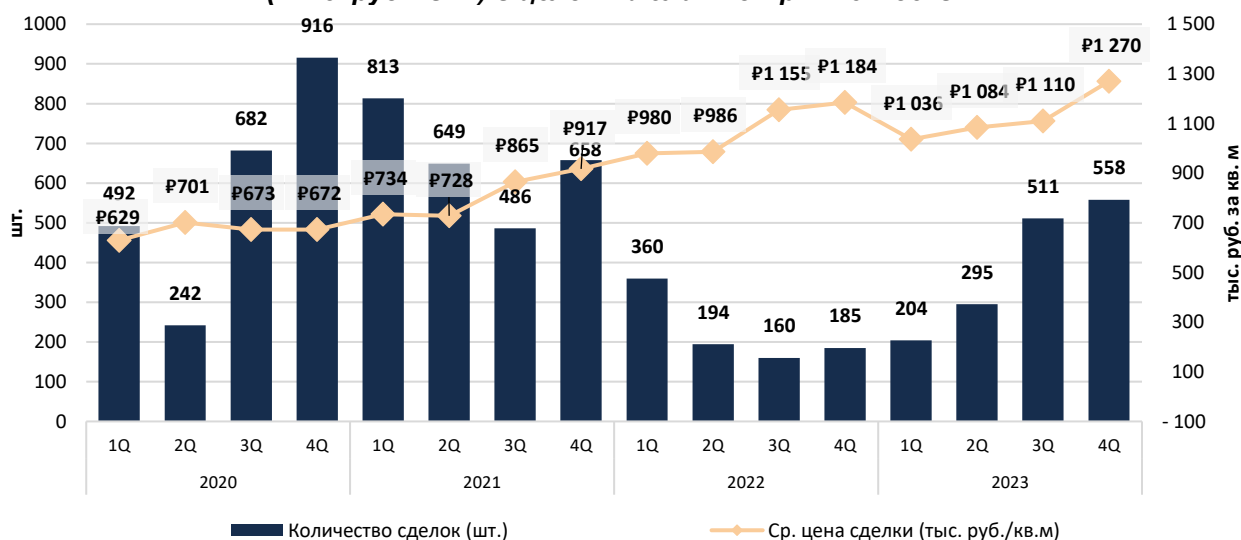
Рост предложения как в классе deluxe, так и в классе premium, экономическая нестабильность и переориентация на московский рынок покупателей с накоплениями в валюте способствовали восстановлению спроса на элитную недвижимость в 2023 году относительно предыдущего года. Так, на фоне роста активности покупателей во 2-м полугодии 2023 года спрос на рынке элитной недвижимости Москвы значительно улучшил показатели по сравнению с предыдущими кварталами, а также наблюдаются новые рекорды по части стоимости приобретенного жилья.

Значительная динамика прироста показателей 2023 года как за год, так и за последние кварталы была связана с общим снижением спроса на рынке, которое наблюдалось со 2-го квартала 2022 года, в период наименьшей емкости рынка, по 1-й квартал 2023 года. Так, снижение спроса в этот период было связано как с вымыванием ликвидного предложения за счет активных продаж лотов в 2021 году, так и на фоне общего снижения спроса в проектах на фоне влияния политической и экономической нестабильности, начала СВО и частичной мобилизации населения. Стоит отметить, что значительное снижение показателей в те периоды в основном было связано с низким показателем продаж в классе premium, где и произошло основное вымывание предложения. Помимо этого, в 2022 году часть покупателей переориентировалась на вторичный рынок. Конкуренция для первичного рынка по-прежнему сохраняется со стороны вторичного рынка элитной жилой недвижимости, где средневзвешенный уровень цен на 20% ниже показателя первичного рынка (средневзвешенная цена на вторичном рынке 1 283 тыс. руб. за кв. м).

На первичном рынке элитного жилья Москвы, включая проекты за пределами ЦАО и на территории ММДЦ «Москва-Сити» в 4-м квартале 2023 года было заключено 558 сделок, что на 9% превышает 3-го квартала 2023 года и в 3 раза больше показателя 4-го квартала 2022 года. Суммарная площадь приобретенных за квартал лотов составила 68,6 тыс. кв. м, что на 10% выше показателя 3-го квартала 2023 года и в 3,3 раза больше показателя 4-го квартала 2022 года. Наибольший прирост числа сделок произошел в классе deluxe: увеличение на 29% за квартал и в 3,7 раз по сравнению с показателем 4-го квартала 2022 года – до 141 сделки, что является рекордным показателем продаж за квартал на рынке элитного жилья. Premium-класс демонстрировал рост сделок за квартал на 4% за квартал и на 184% по сравнению с 4-м кварталом 2022 года – до 417 сделок за квартал.

Общая сумма сделок за 4-й квартал 2023 года составила 87 млрд руб., что является рекордным показателем по объему сделок за квартал в рублях за всю историю элитного рынка Москвы. Так, показатель превысил предыдущий рекордный период 4-го квартала 2021 года на 18%. Помимо этого, показатель на 26% превышает значение 3-го квартала 2023 года и в 3,5 раз больше показателя 4-го квартала 2022 года.

График. Динамика количества сделок (шт.) и средневзвешенных удельных цен сделок (тыс. руб./кв. м) в целом на элитном рынке Москвы



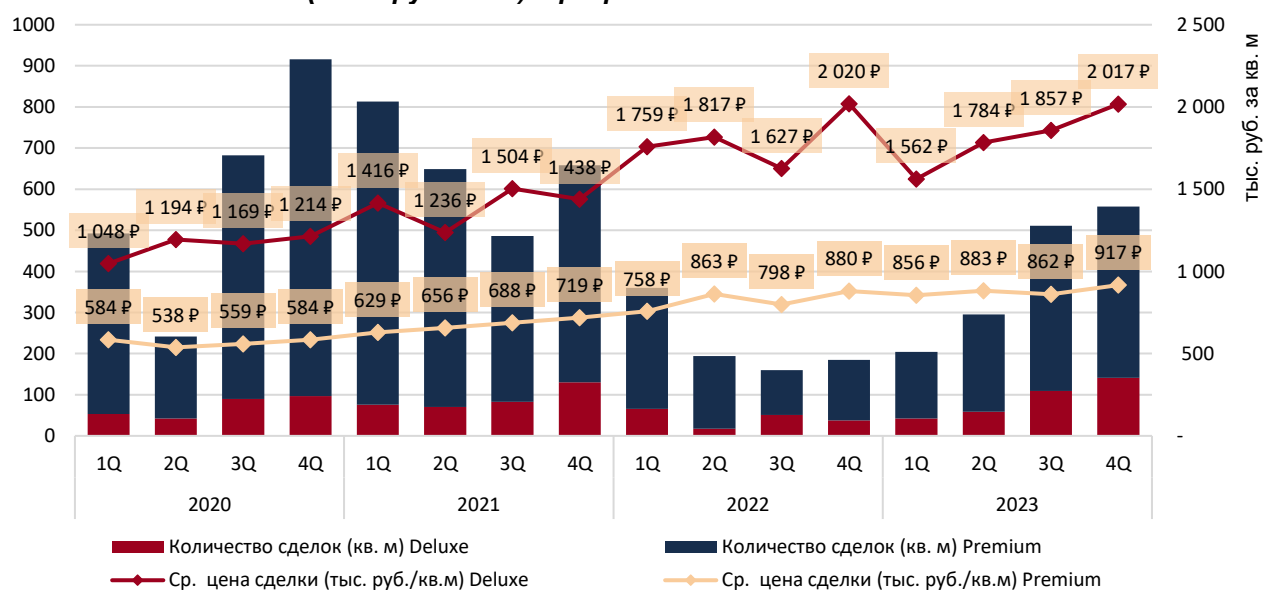
Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Сводные показатели сделок на первичном рынке элитного жилья г. Москвы

ПОКАЗАТЕЛЬ	4 КВ. 2022	3 КВ. 2023	4 КВ. 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОДАЖ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ					
Количество сделок, шт.	185	511	558	+9%	+202%
Объем сделок, кв. м	20 981	62 370	68 594	+10%	+227%
Средняя площадь лота, кв. м	113,4	122,1	122,9	+1%	+8%
Средняя цена кв. м, руб.	1 184 303	1 109 854	1 270 137	+14%	+7%
Средний бюджет сделки, млн руб.	134,3	135,5	156,1	+15%	+16%
ВКЛЮЧАЯ:					
DELUXE					
Количество сделок, шт.	38	109	141	+29%	+271%
Объем сделок, кв. м	5 603	15 553	22 077	+42%	+294%
Средняя площадь лота, кв. м	147,5	142,1	156,2	+10%	+6%
Средняя цена кв. м, руб.	2 019 535	1 857 310	2 017 365	+9%	0%
Средний бюджет сделки, млн руб.	297,8	265,0	315,1	+19%	+6%
PREMIUM					
Количество сделок, шт.	147	402	417	+4%	+184%
Объем сделок, кв. м	15 378	46 817	46 567	-1%	+203%
Средняя площадь лота, кв. м	104,6	116,5	111,7	-4%	+7%
Средняя цена кв. м, руб.	879 990	861 543	916 693	+6%	+4%
Средний бюджет сделки, млн руб.	92,1	100,3	102,4	+2%	+11%

Источник: Экосистема Kalinka

График. Динамика количества сделок (шт.) и средневзвешенных удельных цен сделок (тыс. руб./кв. м) в разрезе подклассов в Москве



Источник: Экосистема Kalinka

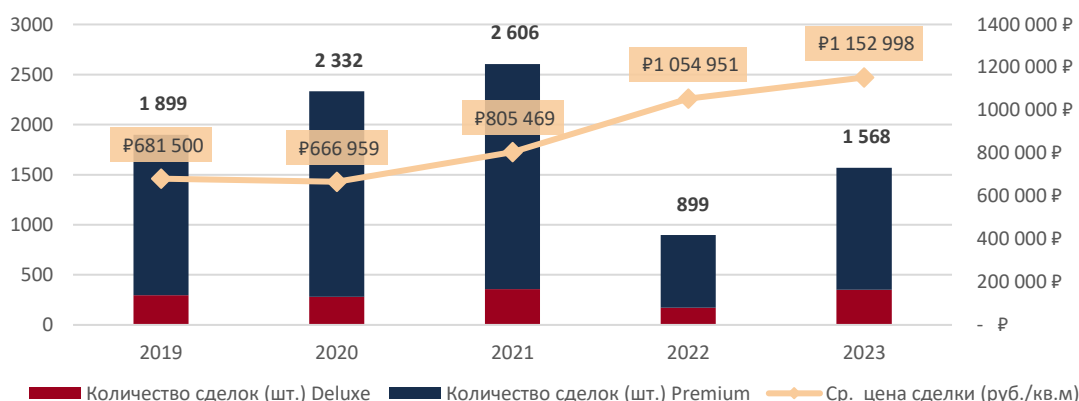
Показатель спроса за 2023 год в целом по элитному рынку демонстрировал рост количества сделок на 74% по сравнению с показателем 2022 года: суммарно за год было приобретено 1 568 лотов на 191,5 тыс. кв. м (+80% по сравнению с показателем 2022 года). Общая стоимость приобретенной недвижимости на первичном рынке элитного жилья достигла 220 млрд руб. (+97% к показателю 2022 года). Значительный прирост суммарного объема в рублях за год был достигнут в том числе за счет рекорда показателя 4-го квартала 2023 года. В конце года были совершены сделки по приобретению крупных лотов и пентхаусов. Тем не менее, за счет низкой активности покупателей в начале года годовой показатель объема сделок не превысил рекордный показатель 2021 года (-11%). Наибольший прирост числа сделок за год произошел в классе deluxe – увеличение на 104% по сравнению с показателем 2022 года до 351 сделки за год. Premium класс демонстрировал рост сделок за год на 67% – до 1 217 сделок.

Таблица. Сводные показатели сделок на первичном рынке элитного жилья г. Москвы

ПОКАЗАТЕЛЬ	2022	2023	ДИНАМИКА, %
ОБЩИЕ ПОКАЗАТЕЛИ ПРОДАЖ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ			
Количество сделок, шт.	899	1 568	+74%
Объем сделок, кв. м	106 481	191 528	+80%
Средняя площадь лота, кв. м	118,4	122,1	+3%
Средняя цена кв. м, руб.	1 054 951	1 152 998	+9%
Средний бюджет сделки, млн руб.	125,0	140,8	+13%
ВКЛЮЧАЯ:			
DELUXE			
Количество сделок, шт.	172	351	+104%
Объем сделок, кв. м	26 747	51 890	+94%
Средняя площадь лота, кв. м	155,5	147,8	-5%
Средняя цена кв. м, руб.	1 776 190	1 878 371	+6%
Средний бюджет сделки, млн руб.	276,2	277,7	+1%
PREMIUM			
Количество сделок, шт.	727	1 217	+67%
Объем сделок, кв. м	79 734	139 638	+75%
Средняя площадь лота, кв. м	109,7	114,7	+5%
Средняя цена кв. м, руб.	813 011	883 447	+9%
Средний бюджет сделки, млн руб.	89,2	101,4	+14%

Источник: Экосистема Kalinka

График. Годовая динамика количества сделок (шт.) и средневзвешенных удельных цен сделок (тыс. руб./кв. м) в Москве



Источник: Экосистема Kalinka

В 2023 году в основном продажи проходили в новых и строящихся проектах – большее количество заключенных сделок пришлось на строящиеся проекты: Luzhnik Collection в Хамовниках от Absolute Premium, новые премиальные очереди в ЖК «Остров» от «Донстрой», новый комплекс «Дом Дау» от ГК «Сумма Элементов» на начальной стадии строительства, ЖК Life Time от Sminex и «Бадаевский» от Capital Group.

Наиболее активным по количеству завершённых сделок оказались сентябрь и декабрь (в каждый по 13% сделок), а также ноябрь (12%), а наименее активный месяц оказался традиционно январь (2% сделок).

Основное количество сделок за год пришлось на договора долевого участия – 77% сделок.

- Ключевая ставка ЦБ в течение 1-го полугодия 2023 года оставалась неизменной, составляя 7,5%, при этом доля ипотечных сделок в элитном сегменте была на низком уровне, составляя порядка 14% от сделок ДДУ (против 13% в 1-м полугодии 2022 года в период волатильности ключевой ставки в течение полугодия 8,5–20–9,5%).
- Во 2-м полугодии 2023 года наблюдался рост ключевой ставки с 8,5% до 16%, а доля ипотечных сделок снизилась в среднем до 12% (в 4-м квартале показатель не превышал 10%).

Основное количество сделок в 2023 году традиционно было заключено в классе premium – 78% против 81% в 2022 году, доля сделок в классе deluxe выросла 19% до 22%:

- В premium-классе наблюдается восстановление спроса: было приобретено 1 217 лотов, при этом 23% из них пришлись на Luzhniki Collection.
- В классе deluxe зафиксирован значительный прирост числа сделок на 104% – до 351 сделки. Показатель всего на 2% уступает рекордному значению по количеству сделок в классе deluxe за 2021 год.

В 2023 году традиционно наибольшим спросом пользовались квартиры, доля которых составила 76%, доля апартаментов – 24%. В deluxe доля квартир – 62%, в premium-классе – 81%. За прошедший год наблюдалось снижение доли продаж апартаментов в общем объеме спроса с 33% в 2022 году до 24% в 2023 году. При этом в абсолютных значениях наблюдался рост продаж апартаментов на 10% за год – до 370 лотов.

Средняя площадь востребованного лота в 2023 года составила 122,1 кв. м, по сравнению с показателем 2022 года наблюдался рост показателя на 3%, что было связано с ростом доли сделок в классе deluxe:

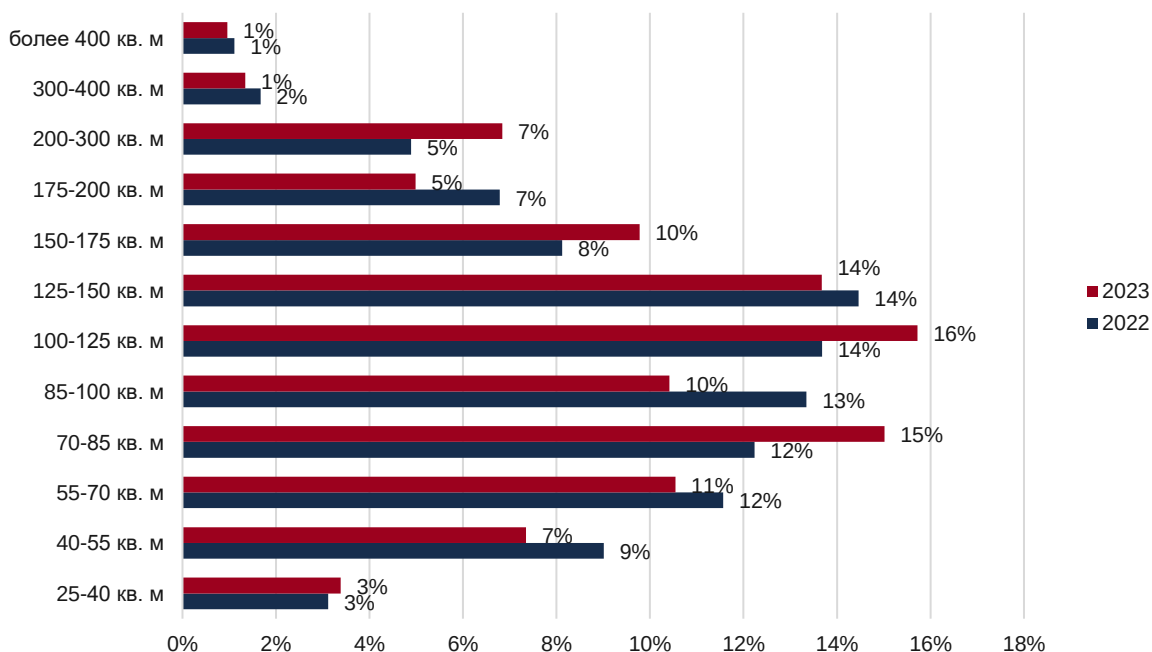
- В классе premium средняя площадь приобретенного лота составила 114,7 кв. м, увеличившись по сравнению с показателем 2022 года на 5%;
- В классе deluxe средняя площадь купленного лота составила 147,8 кв. м. По сравнению с показателем 2022 года показатель снизился на 5%.

Структура спроса по площади претерпела изменения по сравнению с ситуацией годом ранее. В 2023 году возросла доля сделок в наиболее востребованном диапазоне площадей: 100–125 кв. м (с 14% до 16%). Значительно укрепил позиции диапазон 70–85 кв. м (2-е место по востребованности и рост доли с 12% до 15%), и 125–150 кв. м (14%).

- В premium-классе наиболее популярными у покупателей были лоты площадью 70–85 кв. м (17%) и 100–125 кв. м (16%). Далее идет диапазон 125–150 кв. м, на который пришлось 15% сделок;
- В классе deluxe наблюдается снижение востребованных площадей: так за счет продаж небольших площадей в Vesper Tverskaya наибольшее количество сделок приходится на диапазон 55–70 кв. м – 17%. На 2-м месте по доле лоты площадью 100–125 кв. м – 16% и 150–175 кв. м – 13%.

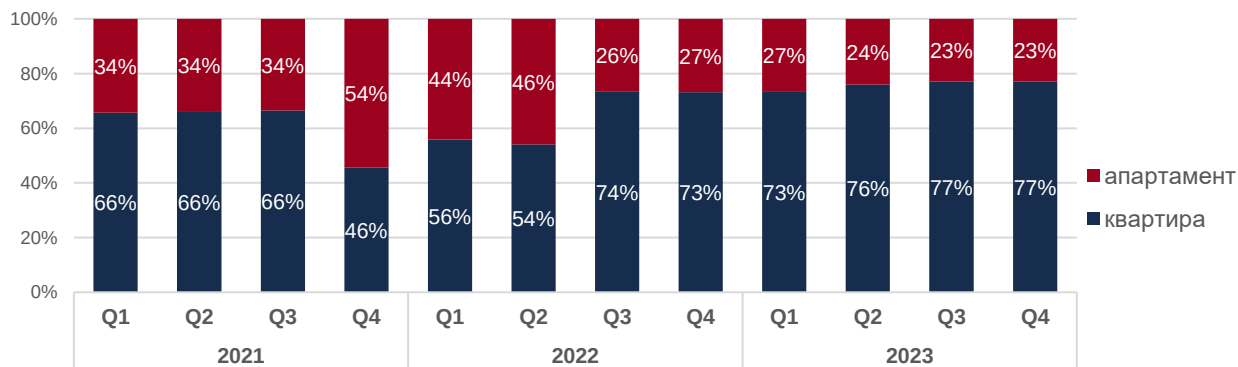
На фоне роста цен в проектах значимо возрос показатель средневзвешенной удельной стоимости 1 кв. м приобретенного лота – в среднем до 1,27 млн руб. в 4-м квартале 2023 года, что на 7% выше показателя 4-го квартала 2022 года.

График. Распределение спроса на элитном рынке в 2022–2023 гг. по площади, %



Источник: Экосистема Kalinka

График. Распределение количества сделок (шт.) по типу лота на элитном рынке в Москве, %



Источник: Экосистема Kalinka

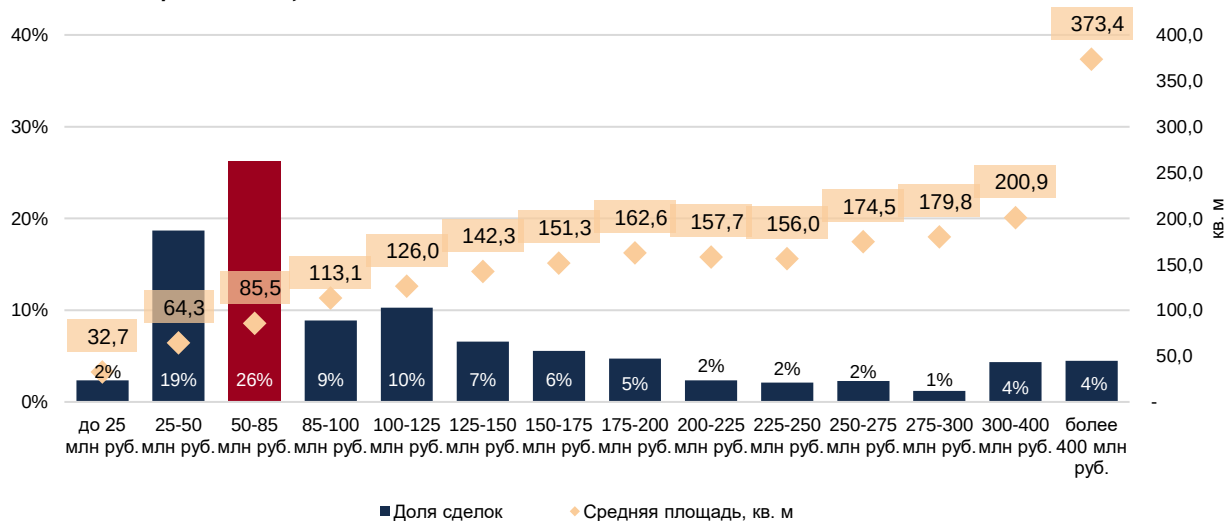
Средний бюджет сделки в 2023 году составил порядка 140,8 млн руб., что на 13% превышает показатель 2022 года:

- в сегменте premium средний бюджет вырос до 101 млн руб. (+14% по сравнению с показателем 2022 года);
- в сегменте deluxe – 278 млн руб. (+1% по сравнению с показателем 2022 года).

В целом по элитному рынку в 2023 году основная доля сделок была заключена в бюджете 50–85 млн руб. – 26% сделок (за год доля снизилась на 2 п.п., средняя площадь купленного лота составила 85,5 кв. м). На втором месте диапазон 25–50 млн руб., доля которого за год снизилась с 22% до 19% (средняя площадь купленного лота составила 64,3 кв. м). При этом увеличилась доля продаж лотов по стоимости более 250 млн руб.: с 7% годом ранее до 13% в 2023 году. В разрезе классов:

- в классе premium больше всего сделок было приобретено в бюджетах 50–85 млн руб. (29% и -4 п.п. к 2022 году, средняя площадь купленного лота составила 88,8 кв. м) и 25–50 млн руб. (снижение с 27% до 23%, средняя площадь лота составила 65,1 кв. м). Также возросла доля диапазона 85–100 млн руб. с 8% в 2022 году до 10% в 2023 году (средняя площадь лота составила 117,4 кв. м);
- в классе deluxe за счет большого количества продаж малогабаритных апартаментов в Vesper Tverskaya значительно возросла доля продаж в бюджете 50–85 млн руб. (с 9% до 16% за год). Также значительно выросла доля продаж ультрадорогих лотов от 300 млн руб.: с 19% в 2022 году до 32% в 2023 году.

График. Распределение спроса на элитном рынке в 2023 году по бюджету, % и средняя площадь лота, кв. м

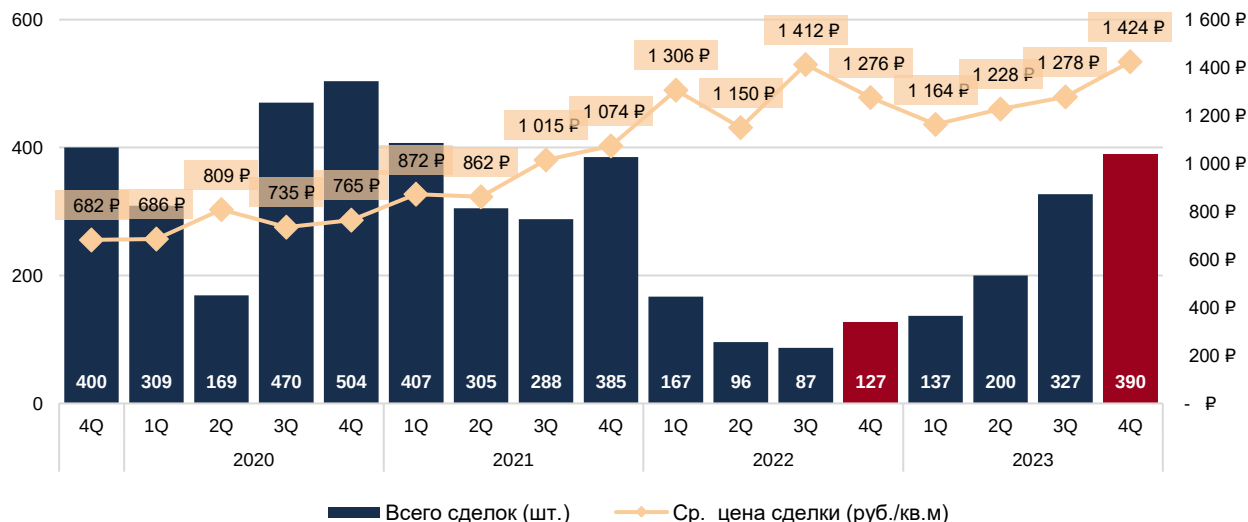


Источник: Экосистема Kalinka

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023

Основной спрос в 2023 году традиционно пришелся на проекты в ЦАО, который демонстрировал прирост сделок: доля зоны в структуре спроса за год возросла до 68%. За последний год предложение в ЦАО пополнилось новыми проектами. За 2023 год в ЦАО было заключено 1 054 сделки, что на 121% превышает показатель 2022 года. Суммарная площадь приобретенных в ЦАО лотов составила 124,6 тыс. кв. м (+118% к показателю 2022 года), а средневзвешенная цена сделки – 1,3 млн руб. за кв. м (+2% к 2022 году).

График. Динамика количества сделок (шт.) и средних удельных цен сделок (тыс. руб./кв. м) в комплексах на территории ЦАО

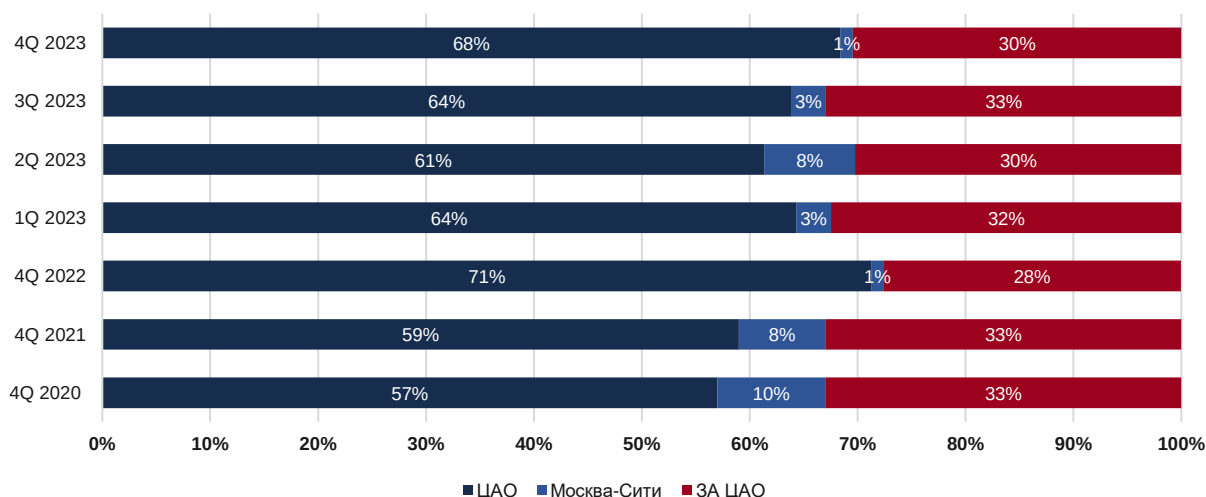


Источник: Экосистема Kalinka

На фоне выхода новых проектов в центральных локациях доля сделок зоны вне ЦАО сохраняется на уровне 31%. Количество сделок в рассматриваемой зоне составило 465, что на 22% больше показателя 2022 года. В абсолютном значении суммарный объем площадей, приобретенных за полугодие в рассматриваемой зоне, составил 60,2 тыс. кв. м (+35% по сравнению с показателем 2022 года).

На минимальном уровне сохраняется показатель продаж премиальных лотов на территории ММДЦ «Москва-Сити»: доля зоны снизилась до 1%. Суммарный объем сделок в ММДЦ «Москва-Сити» составил 0,7 тыс. кв. м. Снижение доли сделок в районе связано с сокращением остаточного числа предложения в небоскребах и отсутствия нового предложения в локации.

Диаграмма. Распределение объема сделок по укрупненным зонам Москвы, кв. м в %



Источник: Экосистема Kalinka

В 2023 году в разрезе территориальной структуры продаж по районам на 1-е место в рейтинге поднялся район Хамовники с долей 26% в кв. м и 26% по количеству сделок за счет продаж в новых проектах Luzhniki Collection, «ДОМ XXII» от Донстрой, «Хамовники12» от Coldy, в клубном доме «Обыденский №1» и в Savvin River Residence. На 2-м месте бывший лидер рейтинга –

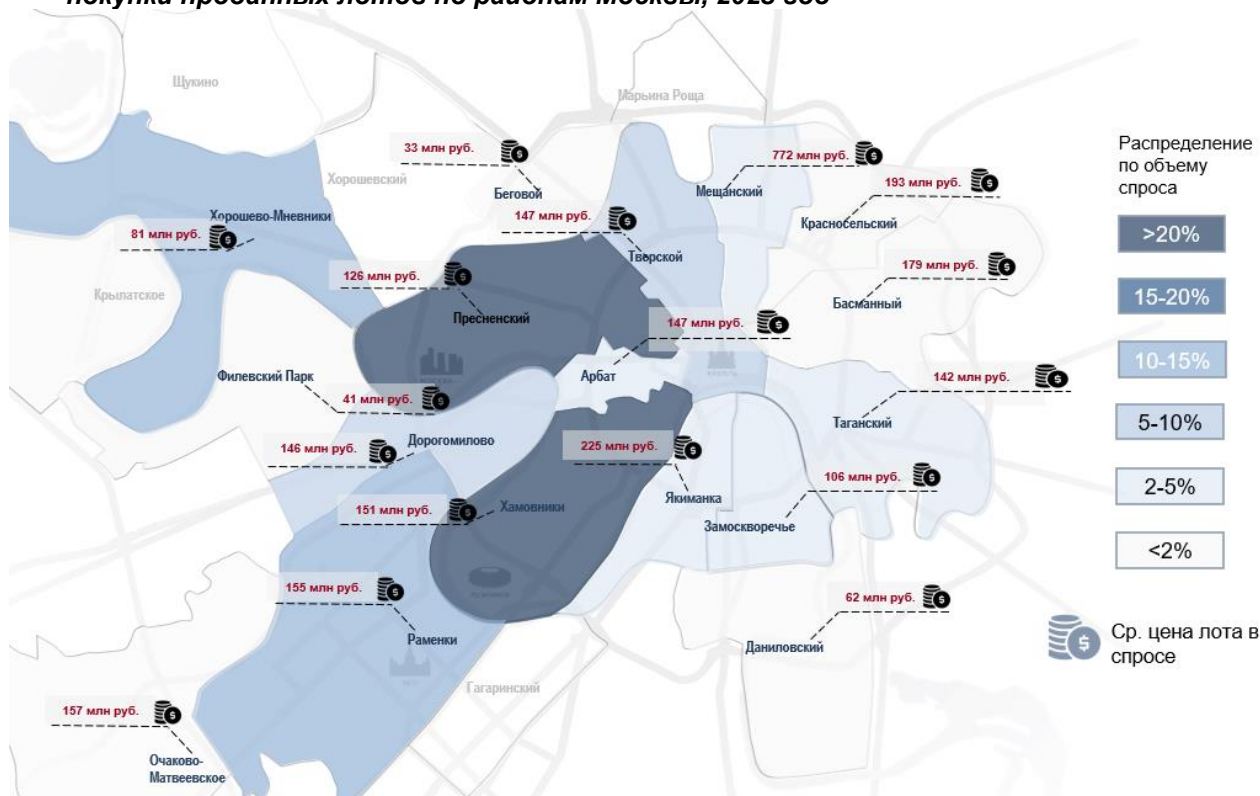
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023

Пресненский район с долей 23% от проданных в Москве квадратных метров и долей 23% от общего числа проданных лотов. Район сохраняет высокое место в рейтинге за счет продаж квартир в новом ЖК «Дом Дау», ЖК Life Time, ЖК Lucky, а также в комплексе апартаментов Sky View. На 3-е место переместился район Раменки – 11% в кв. м и 8% по количеству лотов, за счет продаж лотов в проектах «Река» от «Донстрой», «Вишневый Сад 3», Woods.

Наиболее продаваемыми за 2023 год стали проекты:

- В классе premium: новый комплекс Luzhniki Collection (23%) в Хамовниках от Absolute Premium, премиальные очереди ЖК «Остров» от Донстрой (14%), «Дом Дау» от ГК «Сумма Элементов» в Пресненском районе (7%), ЖК Life Time от Sminex (7%) и ЖК «Бадаевский» (5%) в Дорогомилово от Capital Group. В каждом из этих проектов было заключено более 50 сделок за год.
- В классе deluxe наиболее популярны были проекты: Vesper Tverskaya (17%) от Vesper, «ДОМ XXII» от Донстрой в Хамовниках (11%), «Хамовники 12» от Coldy (7%), а также ЖК «Лаврушинский» в районе Якиманка от Sminex-Интеко с долей 4%, проекты «Обыденский №1» в районе Остоженки от Sminex-Интеко (8%).

Карта. Распределение объема реализованных площадей и средних бюджетов покупки проданных лотов по районам Москвы, 2023 год



Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Распределение элитного предложения по площади и стоимости, декабрь 2023 года, %

Premium							
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.	более 400 млн руб.
до 70 кв. м	13,3%	10,6%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70–100 кв. м	4,5%	16,8%	2,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 кв. м	0,1%	10,7%	12,9%	3,0%	1,5%	0,0%	0,0%
150–200 кв. м	0,0%	0,4%	5,9%	5,0%	3,4%	0,3%	0,1%
200–300 кв. м	0,0%	0,1%	0,2%	1,8%	3,2%	0,9%	0,7%
300–400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,9%
более 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%

Deluxe							
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.	более 400 млн руб.
до 70 кв. м	0,3%	4,8%	5,1%	1,8%	0,0%	0,0%	0,0%
70–100 кв. м	0,0%	1,0%	3,7%	6,4%	2,8%	0,0%	0,0%
100–150 кв. м	0,0%	0,3%	2,0%	4,0%	14,0%	4,6%	1,5%
150–200 кв. м	0,0%	0,0%	0,1%	1,2%	3,5%	8,1%	7,7%
200–300 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,4%	0,4%	1,1%	14,4%
300–400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	4,3%
более 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,9%

Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Распределение спроса на элитном рынке по площади и стоимости, 2023 год, %

Premium							
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.	более 400 млн руб.
до 70 кв. м	16,0%	5,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
70–100 кв. м	9,9%	18,2%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 кв. м	0,2%	15,7%	11,5%	2,8%	0,4%	0,0%	0,0%
150–200 кв. м	0,0%	0,2%	5,1%	5,8%	1,6%	0,3%	0,0%
200–300 кв. м	0,0%	0,0%	0,3%	1,6%	1,7%	0,4%	0,7%
300–400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%	0,0%	0,4%	0,2%
более 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,5%

Deluxe							
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.	более 400 млн руб.
до 70 кв. м	3,4%	15,7%	2,3%	0,6%	0,3%	0,0%	0,0%
70–100 кв. м	0,0%	4,0%	4,6%	2,6%	1,1%	0,0%	0,0%
100–150 кв. м	0,0%	0,9%	4,8%	5,4%	12,5%	0,9%	0,3%
150–200 кв. м	0,0%	0,3%	0,6%	1,7%	6,3%	11,4%	0,9%
200–300 кв. м	0,0%	0,0%	0,3%	0,0%	2,6%	2,8%	8,3%
300–400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	2,8%
более 400 кв. м	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,6%

Источник: Экосистема Kalinka



www.kalinka-realty.ru



kalinka@kalinka-realty.ru