

Новостройки бизнес-класса Москвы

2023

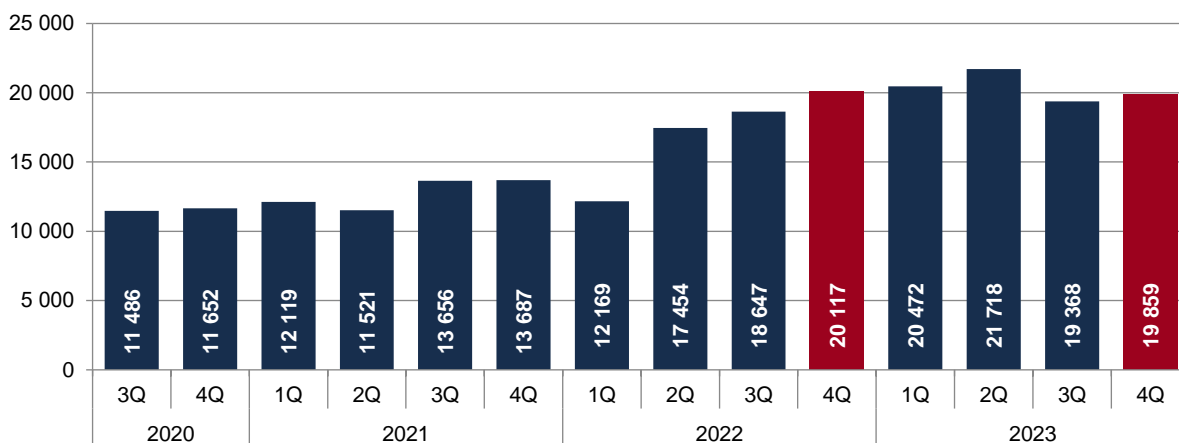
Аналитический обзор рынка. Итоги 2023

ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

По итогам 2023 года количество предложений на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы увеличилось относительно предыдущего квартала. Количество предложений в сегменте составило 19 859 лотов, что на 3% больше, чем показатель по итогам 3-го квартала 2023 года и на 2% меньше, чем показатель по итогам 2022 года. Суммарный объем предложения достиг 1 294,8 тыс. кв. м (+1% к 3-му кварталу 2023, -3% к 4-му кварталу 2022 года). В продаже находятся 146 проектов с квартирами и апартаментами, годом в реализации был 141 проект.

График. Динамика количества лотов в продаже на первичном рынке жилья бизнес-класса



Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Сводные показатели предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса

ПОКАЗАТЕЛЬ	4 КВ. 2022	3 КВ. 2023	4 КВ. 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Суммарный объем предложения на рынке жилья бизнес-класса					
Количество лотов, шт.	20 117	19 368	19 859	+3%	-1%
Объем предложения, тыс. кв. м	1340,2	1275,8	1294,9	+1%	-3%
Средняя площадь лота, кв. м	66,6	65,9	65,2	-1%	-2%

Источник: Экосистема Kalinka

Всего за 2023 год вышло 22 новых проекта (против 26 в 2022 году), 17 из которых с квартирами и только 5 с апартаментами. В 4-м квартале 2023 года на рынок вышло 6 новых проектов, а также возобновились продажи 1 комплекса, из которых 4 относятся к подклассу бизнес+ (проекты в верхнем ценовом сегменте бизнес-класса, которые не дотягивают до премиум сегмента по некоторым характеристикам). За квартал начались продажи в 5-и проектах с квартирами: Jois от застройщика MR Group, Nova – проект застройщика Samolet Select, «Дом горизонтов» застройщика Touch, «Северный порт. Береговые кварталы» застройщика Legenda, ЖК Tate застройщика «Кортрос», а также проект The Five (ex «Нескучный Home & Spa») вновь вышел в продажу после длительной паузы. Среди проектов с апартаментами вышел один проект в Раменках – V12 застройщика Sezar Group. Несмотря на активный вывод застройщиками новых проектов в 2023 году, в 4-м квартале на рынок вышло на 3 проекта меньше, чем в прошлом году (10 шт. в 4-м квартале 2022 года). Суммарное заявленное количество лотов в новых проектах, которые вышли в продажу в 4-м квартале 2023 года, – 6 932 шт. на 403,5 тыс. кв. м, из которых в продажу выведено только 8% лотов (580 шт.).

В 4-м квартале 2023 года предложение пополнилось и новыми корпусами в уже реализуемых проектах. В продажу вышли 36 новых корпусов, включая новые проекты, что на 9 больше, чем вышло в прошлом квартале и на 17 больше, чем вышло годом ранее. Всего в 2023 году вышло 114 новых корпусов (против 108 в 2022 году).

Таблица. Новые проекты на первичном рынке жилья бизнес-класса г. Москвы, стартовавшие с продажами в 2023 году

ПРОЕКТ	РАЙОН	ТИП	ЗАСТРОЙЩИК	ОБЩЕЕ ЗАЯВЛЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ	РВЭ
1 КВАРТАЛ 2023					
ORO	Красносельский	Апартаменты	Patek	195	1 кв. 2024
Level Бауманская	Басманный	Квартиры	Level Group	351	4 кв. 2025
Upside Towers	Бутырский	Квартиры	Upside Development (СМУ-6)	731	3 кв. 2026
2 КВАРТАЛ 2023					
ERA	Даниловский	Квартиры	Tekta group	858	3 кв. 2026
Deco Residence	Даниловский	Апартаменты	Ташир	142	2 кв. 2024
Обручева 30	Коньково	Квартиры	ЛСР	1 805	4 кв. 2026
Дом на Зорге	Хорошевский	Квартиры	A101	308	3 кв. 2025
Izzy на Садовнической	Замоскворечье	Апартаменты	Orange Life	444	3 кв. 2023
Sber City (бизнес-квартал)	Кунцево	Квартиры	Сбербанк	210	3 кв. 2024
3 КВАРТАЛ 2023					
Дом 56	Басманный	Квартиры	Галс-Девелопмент	510	4 кв. 2026
Injoy	Войковский	Квартиры	Инград	1 506	1 кв. 2027
Indy Towers	Хорошево-Мневники	Квартиры	Аквилон	959	4 кв. 2026
МYPRIORITY Paveletskaya	Замоскворечье	Квартиры	Гранель	377	4 кв. 2026
Twelve	Нагорный	Квартиры	Tekta	934	1 кв. 2026
Emotion	Хорошево-Мневники	Апартаменты	Основа	551	2 кв. 2027
4 КВАРТАЛ 2023					
Jois	Хорошево-Мневники	Квартиры	MR Group	732	4 кв. 2027
Дом Горизонтов	Хорошево-Мневники	Квартиры	Touch	142	1 кв. 2026
Северный порт Береговые кварталы (1 оч.)	Левобережный	Квартиры	Legenda	1 172	2 кв. 2026
The Five (ex Нескучный Home & Spa) – рестарт	Донской	Квартиры	Gorn Development	596	3 кв. 2026
V12	Раменки	Апартаменты	Sezar Group	722	4 кв. 2026
Nova	Раменки	Квартиры	Samolet Select	1 210	4 кв. 2027
Tate	Марьино	Квартиры	Кортрос	582	2 кв. 2027

Источник: Экосистема Kalinka

График. Динамика выхода на рынок новых проектов бизнес-класса, шт.

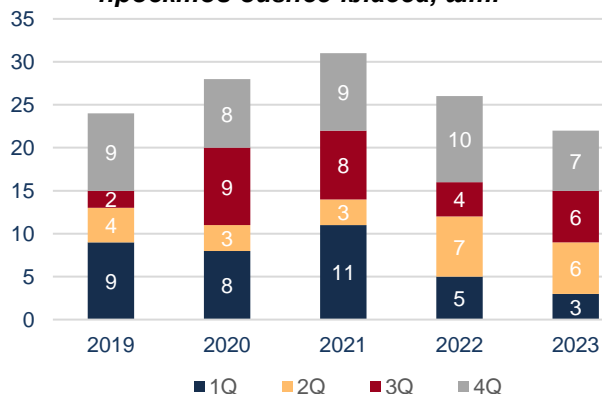
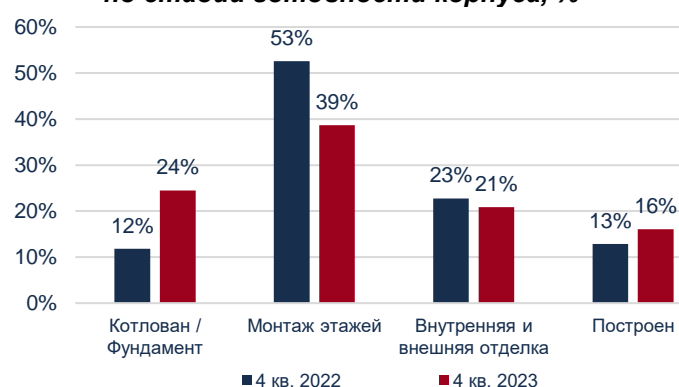


График. Структура предложения бизнес-класса по стадии готовности корпуса, %



Источник: Экосистема Kalinka

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023 ГОДА

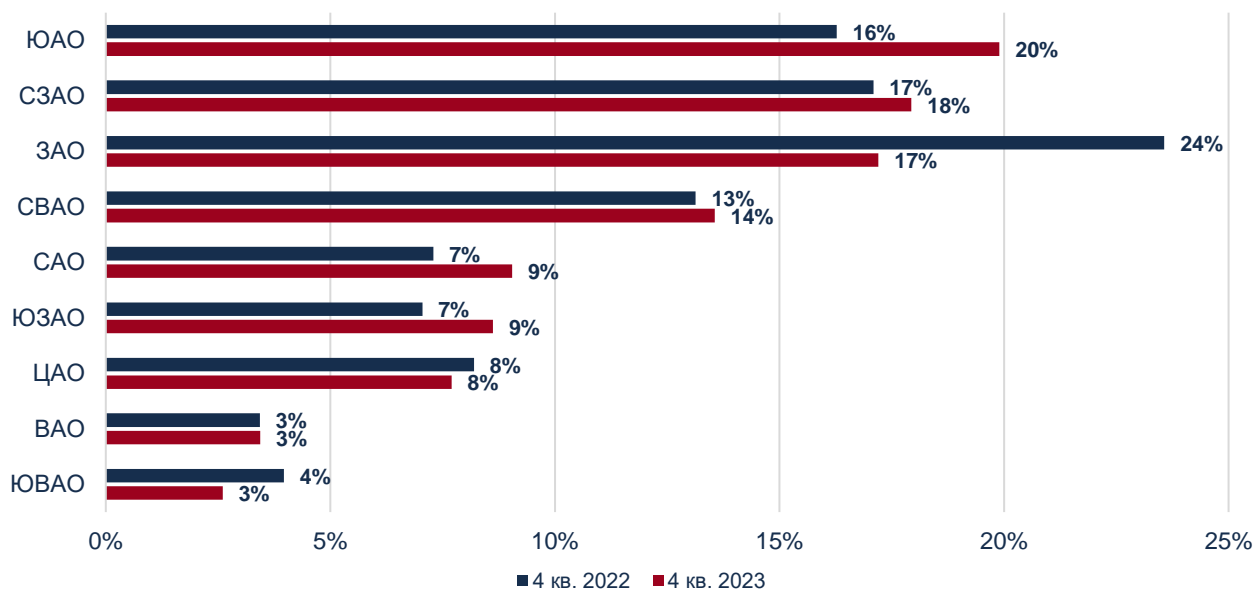
По итогам 2023 года наибольшая доля предложения в новостройках, а именно 39%, находится на стадии монтажа этажей. На стадии котлована находится 24% предложения, 21% на стадии отделки корпуса, а 16% предложения сосредоточено в уже введенных корпусах.

По итогам 2023 года сложилась следующая географическая структура предложения:

- На первое место по объему предложения в кв. м вышел Южный административный округ, доля которого составила 20% (+4 п. п. к 2022 году и +1 п. п. к 3-му кварталу 2023 года). Наибольший объем предложения сосредоточен в таких проектах как «Зиларт», Shagal и River Park.
- На второе место вышел лидер прошлого квартала – Северо-Западный административный округ, доля которого в предложении составила 18% (+1 п. п. к 3-му кварталу 2023 года, -1 п. п. к прошлому году). Существенная доля предложения сосредоточена в проектах City Bay, Sydney City и «Остров».
- На третьем месте в рейтинге, как и в прошлом квартале, находится Западный административный округ с долей 17% (-2 п. п. к прошлому кварталу), хотя годом ранее округ был на первом месте с долей 24%. Наибольшее количество лотов в продаже в проектах Will Towers, Level Мичуринский и «Событие».

По количеству лотов в продаже на первом месте ЮАО с долей 19%. Далее в рейтинге СЗАО (18%) и ЗАО (16%).

График. Распределение объема предложения экспонируемых квартир/апартаментов бизнес-класса по округам по итогам 2023 года, кв. м в %



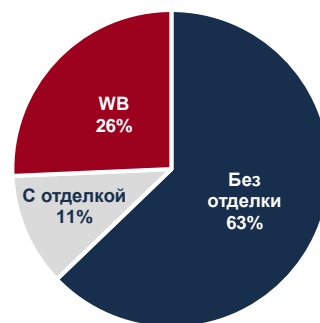
Источник: Экосистема Kalinka

По типу помещений структура предложения бизнес-класса остается неизменной – наибольшая часть представлена квартирами – 84% предложения (-1 п. п. к 4-му кварталу 2022 года), 16% представлено апартаментами (+1 п. п. к 4-му кварталу 2022 года). Традиционно в предложении преобладают проекты, где представлены только квартиры. Доля проектов только с квартирами составляет 70%. Проекты с апартаментами занимают 23% предложения, а в 7% проектов представлены как квартиры, так и апартаменты.

Диаграмма. Структура предложения по типу лотов, %



Диаграмма. Структура предложения по типу отделки, %



Источник: Экосистема Kalinka

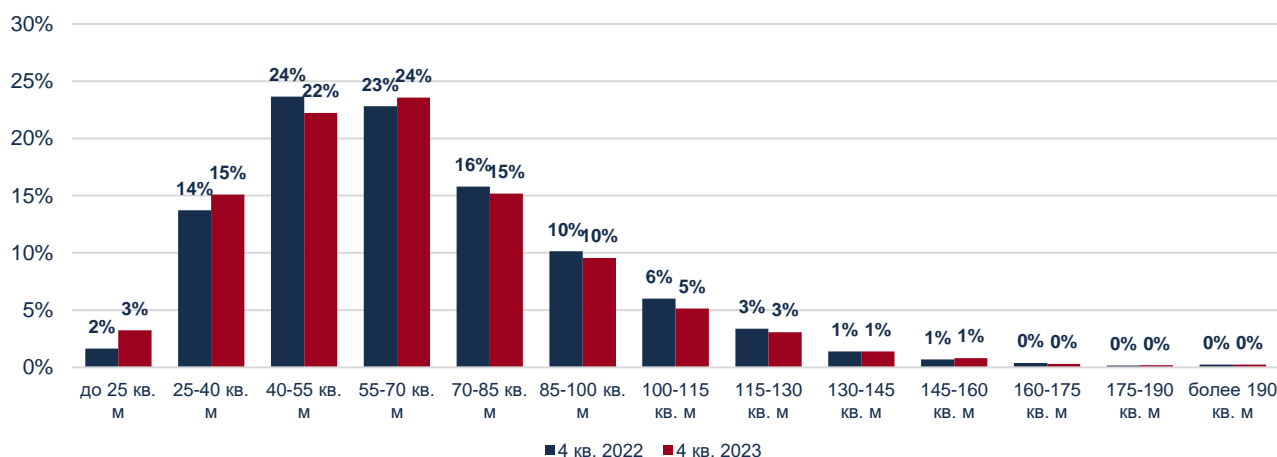
По итогам 2023 года распределение предложения по типу отделки лотов незначительно изменилось в сторону роста доли лотов с отделкой. Доля лотов с чистой отделкой составляет 11% (как и в прошлом году), что на +2 п. п. больше показателя прошлого квартала. Основная доля предложения традиционно представлена без отделки – 63% лотов (-5 п. п. к 4-му кварталу 2022 года). Доля лотов с предчистовой отделкой (White Box) выросла за год на +6 п. п. и составила 26% (+2 п. п. ко 3-у кварталу 2023 года).

Распределение предложения бизнес-класса Москвы по диапазонам площадей продолжает смещаться в сторону меньших площадей. Так, на первом месте расположился диапазон 55–70 кв. м с долей 23%, как и прошлым годом. Далее идет диапазон 40–55 кв. м, который был на первом месте годом ранее – 22%, что на 2 п. п. меньше, чем в конце 4-го квартала 2022 года. На третьем месте диапазоны 25–40 кв. м и 70–85 кв. м с долей по 15% (+1 п. п. и -1 п. п. к прошлому году соответственно).

На рынке бизнес-класса Москвы продолжается тренд на снижение показателя средней площади лота в продаже. Так, в конце 2023 года средняя площадь лота составила 65 кв. м, что на 2% меньше показателя годом ранее.

- Средняя площадь квартир в продаже за год уменьшилась на 2% и составила 67 кв. м;
- Средняя площадь апартаментов снизилась за год на 5% и составила 54 кв. м.

График. Структура предложения квартир/апартаментов бизнес-класса по площади, %



Источник: Экосистема Kalinka

ЦЕНОВАЯ СИТУАЦИЯ

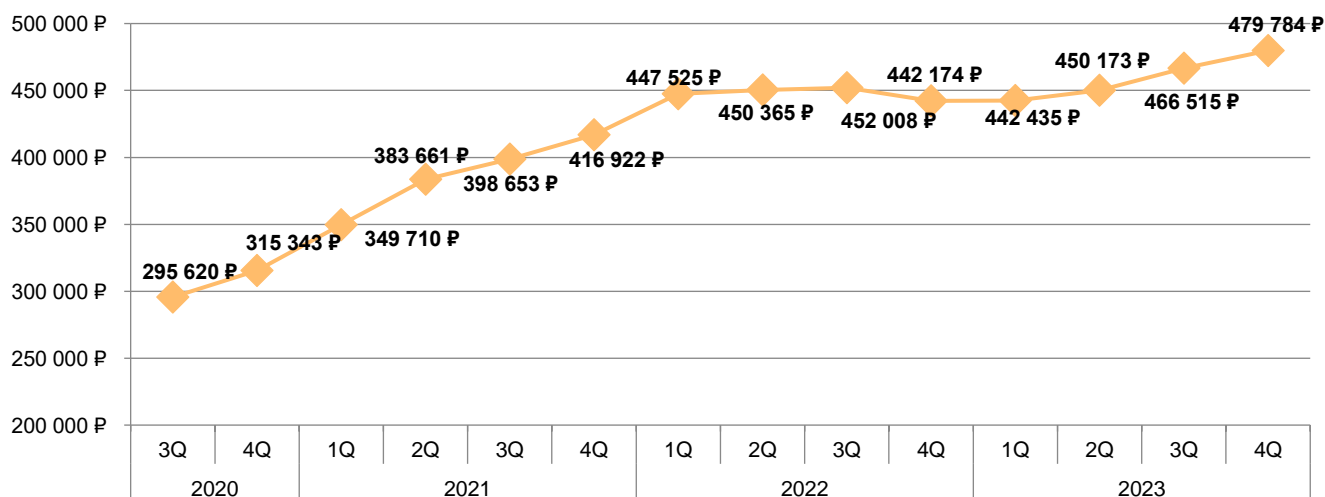
По итогам 2023 года средневзвешенная удельная цена предложения на первичном рынке бизнес-класса Москвы составила 479,8 тыс. руб. / кв. м. На протяжении всего 2023 года цена в сегменте росла, в отличие от стагнации показателя в 2022 году. Так, динамика показателя к прошлому году составила +9% и +3% к 3-му кварталу 2023 года. Большое влияние на ценовую ситуацию в сегменте бизнес-класса Москвы в 2023 году оказал рекордный спрос на недвижимость в целом за последние полгода за счет стимулирования покупателей льготными и субсидированными программами ипотеки, а также акционными предложениями от застройщиков.

Таблица. Сводные ценовые показатели предложения на первичном рынке жилья бизнес-класса г. Москвы

ПОКАЗАТЕЛЬ	4 КВ. 2022	3 КВ. 2023	4 КВ. 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Среднерыночные ценовые показатели					
Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м, руб.	442 174	466 515	479 784	+3%	+9%
Средний бюджет лота, млн руб.	29,5	30,7	31,3	+2%	+6%

Источник: Экосистема Kalinka

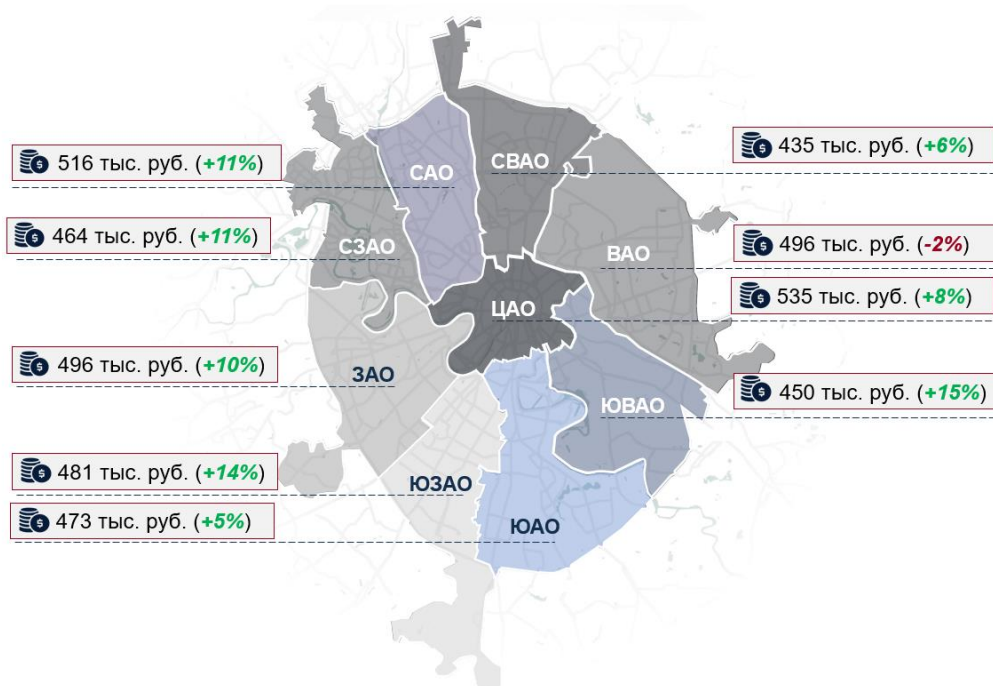
График. Динамика средневзвешенной цены предложения бизнес-класса, руб. за кв. м



Источник: Kalinka Group

По итогам 2023 года самым дорогим округом Москвы в сегменте остался Центральный административный округ. Средневзвешенная цена в ЦАО составила 534,5 тыс. руб. / кв. м, что на +6% больше, чем было в 3-м квартале 2023 года и на +8% больше показателя 4-го квартала 2022 года. На втором месте расположился Северный административный округ, где удельная средневзвешенная цена достигла 516,4 тыс. руб. / кв. м. Динамика показателя к прошлому кварталу составила +5%, а к 2022 году +11%. На третьем месте в рейтинге находится Западный административный округ, который в прошлом квартале не входил в тройку лидеров, уступая ВАО. За квартал цена в округе увеличилась на +3% и на +10% за год – до 496 тыс. руб. / кв. м.

Карта. Средневзвешенная цена предложения бизнес-класса, руб. за кв. м. по округам, 4-й квартал 2023 года



Источник: Экосистема Kalinka

СПРОС

На первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы суммарно за 2023 год было совершено 28,9 тыс. сделок на 1 770,9 тыс. кв. м. Динамика показателей к 2022 году составила +131% и +129% соответственно. Основной прирост произошел за счет роста активности во 2-м полугодии 2023 года.

Таблица. Сводные показатели сделок на первичном рынке жилья бизнес-класса. 2023 год.

ПОКАЗАТЕЛЬ	2022 ГОД	2023 ГОД	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Общие показатели продаж на рынке жилья бизнес-класса			
Количество сделок, шт.	12 505	28 939	+131%
Объем сделок, тыс. кв. м	772	1 770,9	+129%
Средняя площадь лота, кв. м	62	61,2	-1%
Средний бюджет сделки, млн руб.	26	28,1	+8%
Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м в сделке, руб.	420	459	+9%

Источник: Экосистема Kalinka

Именно показатель 4-го квартала 2023 года установил новый рекорд за квартал по росту спроса. За период было заключено 9 811 сделок, что в 3,3 раза больше, чем количество сделок за 4-й квартал 2022 года и на +1% больше, чем было в 3-м квартале 2023 года, который также стал рекордным на Московском рынке жилой недвижимости. Объем спроса в 4-м квартале 2023 года составил 581,6 тыс. кв. м, снизившись на 2% относительно прошлого квартала. За год динамика показателя составила +205%. Рекордные показатели за последние полгода связаны как с общим восстановлением спроса, так и с ожиданиями покупателей от дальнейшего ужесточения действий по приобретению недвижимости в ипотеку за счет повышения ключевой ставки ЦБ. При сохранении ситуации ухудшения условий по льготной ипотеке и сохранения высокой ключевой ставки на протяжении 2024 года с большой долей вероятности в 2024 году спрос будет постепенно снижаться относительно рекордов 2023 года.

С учетом предоставляемых застройщиками скидок, удельная средневзвешенная цена востребованного лота в 4-м квартале 2023 года составила 478,9 тыс. руб. / кв. м, увеличившись за

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023 ГОДА

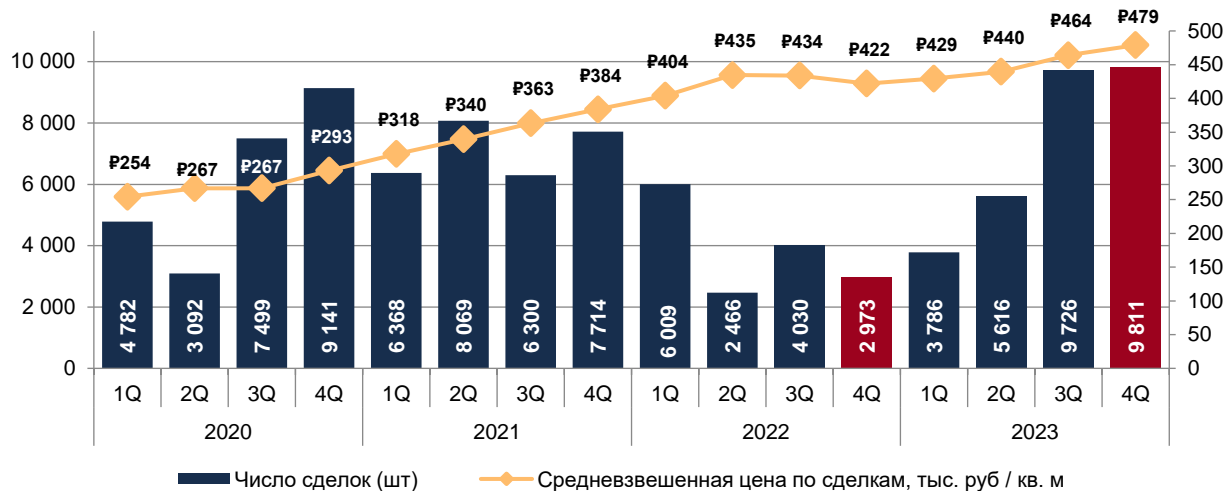
квартал на 3% и на +13% за год. В 2023 году в целом удельная цена лота в спросе увеличилась на +9% с 2022 года и составила 459 тыс. руб. / кв. м.

Таблица. Сводные показатели сделок на первичном рынке жилья бизнес-класса. 4-й квартал 2023 года

ПОКАЗАТЕЛЬ	4 кв. 2022	3 кв. 2023	4 кв. 2023	ДИНАМИКА ЗА КВАРТАЛ	ДИНАМИКА ЗА ГОД
Общие показатели продаж на рынке жилья бизнес-класса					
Количество сделок, шт.	2 973	9 726	9 811	+1%	+230%
Объем сделок, тыс. кв. м	191	593	581,6	-2%	+205%
Средняя площадь лота, кв. м	64	61	59,3	-3%	-8%
Средний бюджет сделки, млн руб.	27	28	28,4	+0%	+5%
Средневзвешенная удельная цена 1 кв. м в сделке, руб.	422	464	479	+3%	+13%

Источник: Экосистема Kalinka

График. Динамика количества сделок (шт.) на рынке бизнес-класса и средневзвешенной удельной цены покупки (тыс. руб. за кв. м)



Источник: Экосистема Kalinka

В 4-м квартале 2023 года 89% от общего количества сделок пришлось на договоры долевого участия (ДДУ). Текущий квартал стал рекордным по количеству сделок по ДДУ, превысив показатель прошлого квартала на +6% (8,7 тыс. сделок). За год количество сделок по договорам долевого участия увеличилось в 3,4 раза. За прошедший 2023 год наибольшее количество сделок ДДУ наблюдалось в июле (12,3%), августе (12,1%) и сентябре (11,9%).

За 4-й квартал 2023 года выросло и количество ипотечных сделок среди ДДУ. Доля ипотечных сделок в спросе составила 67,9%. В абсолютных значениях динамика ипотечного спроса к 4-му кварталу 2023 года составила +270%, а к прошлому кварталу +10%. В 2023 год доля ипотечных сделок составляет 65,1% (54,9% в 2022 году). В абсолютных значениях количество ипотечных сделок в 2023 году к 2022 году увеличилось на +105%.

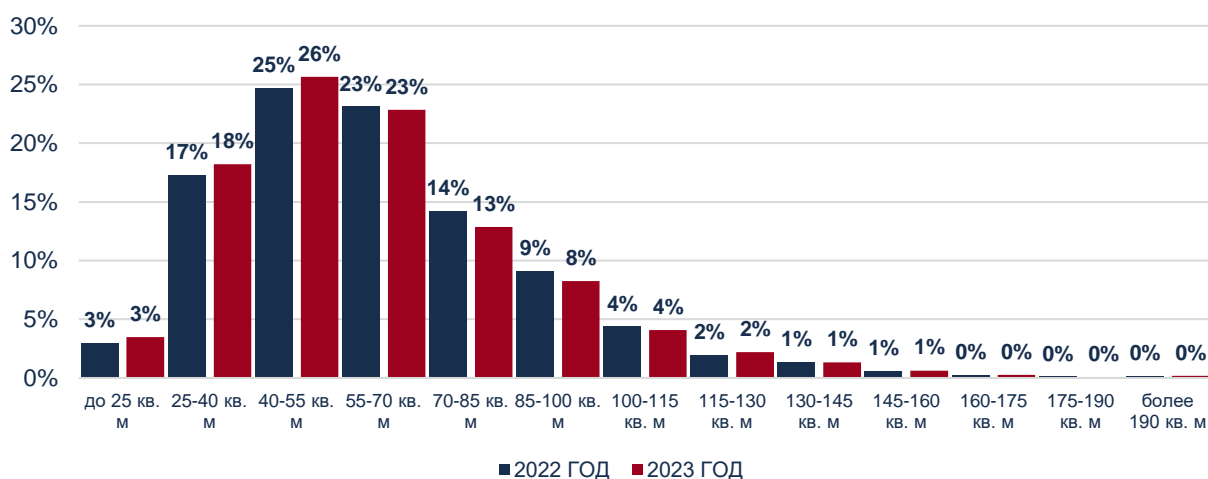
Средняя площадь востребованного лота продолжает снижаться и в 4-м квартале 2023 года составила 59,3 кв. м. За квартал показатель снизился на 3% и на 8% относительно 4-го квартала 2022 года. В 2023 году в целом средняя площадь лота в спросе практически не изменилась по сравнению с 2022 годом и составила 61,2 кв. м (-1%).

За 2023 год распределение спроса по диапазонам площадей несколько сместилось в сторону меньших по площади лотов. Востребованным диапазоном остался 40–55 кв. м с долей в спросе 26% (+1 п. п. к 2022 году). На втором месте диапазон 55–70 кв. м с долей 23%, как и в 2022 году. Далее идет диапазон 25–40 кв. м с долей в спросе 18% (+1 п. п. к 2022 году).

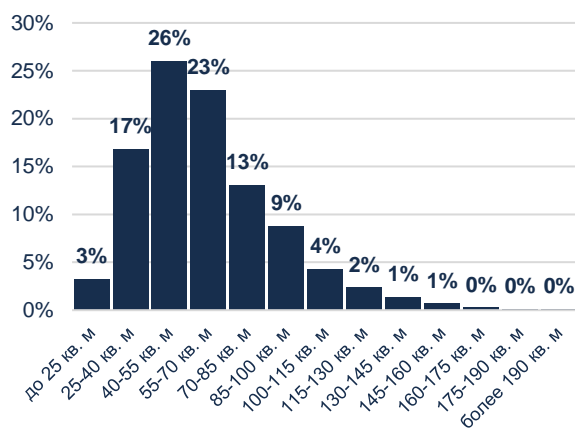
АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023 ГОДА

- Средняя площадь востребованной квартиры в 2023 году составила 62,1 кв. м, снизившись на -2% к 2022 году. Распределение купленных лотов по площади за год практически не поменялось. Так, наибольшим спросом среди квартир на рынке бизнес-класса Москвы пользовались лоты в диапазоне 40–55 кв. м с долей 26% (+1 п. п. за год). На втором месте диапазон 55–70 кв. м (23%), как и в прошлом году. На третьем месте 25–40 кв. м с долей 17% (+1 п. п. за год).
- Средняя площадь востребованного апартаментов в спросе за 2023 год снизилась на 7% до 52,3 кв. м. Наибольшим спросом за год пользовались апартаменты в диапазоне площадей 25–40 кв. м с долей 32% (+9 п. п. за год). На втором месте диапазон 40–55 кв. м с долей 23% (-5 п. п.). На третьем месте 55–70 кв. м с долей 21% (-3 п. п. к прошлому году).

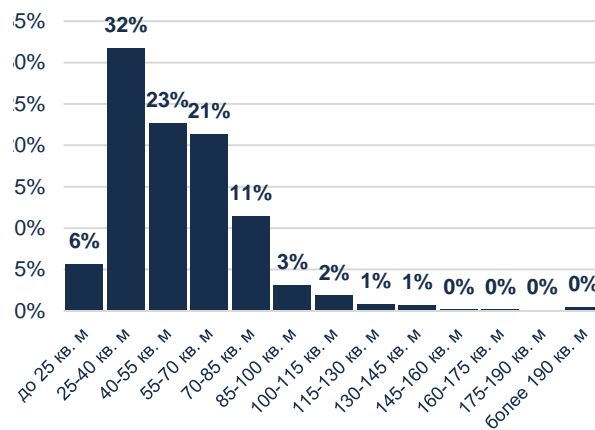
График. Распределение спроса на квартиры/апартаменты бизнес-класса по площади в 2023 году, %



Квартиры



Апартаменты



Источник: Экосистема Kalinka

В 2023 году территориальная ситуация в спросе на рынке бизнес-класса Москвы выглядит следующим образом: на первом месте остался Южный административный округ, который наиболее активно застраивался на протяжении года. Доля округа в спросе составила 21%, как и в прошлом году, за счет продаж в таких проектах как Shagal от «ГК Эталон» (21% в локации), ЖК «Зиларт» от «ГК ЛСР» (18%) и «Level Нагатинская» от Level Group (7%). На втором месте по объему спроса в количестве проданных лотов расположился лидер прошлого года СЗАО с долей 20% (-7 п. п. за год) за счет продаж в проектах «Остров» от застройщика «Донстрой» (23% от спроса в локации), Sky Garden от «ГК ФСК» (13% от спроса в локации), а также City Bay от MR Group (12% от спроса в локации). Замыкает тройку округов-лидеров в спросе за 2023 год ЗАО с долей 16% (-3 п. п. за год) за счет продаж в таких проектах как ЖК «Событие» от «Донстрой» (15% от спроса в локации), «Level Мичуринский» (13% от спроса в локации), а также West Garden (10% от спроса в локации).

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. ИТОГИ 2023 ГОДА

Среди округов наиболее высокая доля ипотечных сделок в 2023 году наблюдалась ЮВАО – 71% от общего числа договоров долевого участия в локации. Наибольшее влияние на ситуацию в округе оказывает структура продаж в проекте застройщика Forma (ПИК) Portland, доля ипотечных сделок в котором составила 79%. Далее идет ЮЗАО с долей ипотечных сделок 66% за счет продаж в проектах Ever (78% ипотечных сделок), ЖК «Архитектор», (77% ипотечных сделок) и Eniteo (77%).

Наиболее высокие средние бюджеты сделок в спросе в 2023 году наблюдались в ЗАО и ЦАО: 34 млн руб. и 32 млн руб. (динамика за год +19% и +6% соответственно). В САО, который расположился на третьем месте по уровню среднего бюджета, показатель снизился за год на 7% до 30,3 млн руб. Наиболее низкие бюджеты сделок наблюдались традиционно в ЮЗАО (24,4 млн руб. -4% за год) и ЮВАО (21,9 млн руб. и +7% за год).

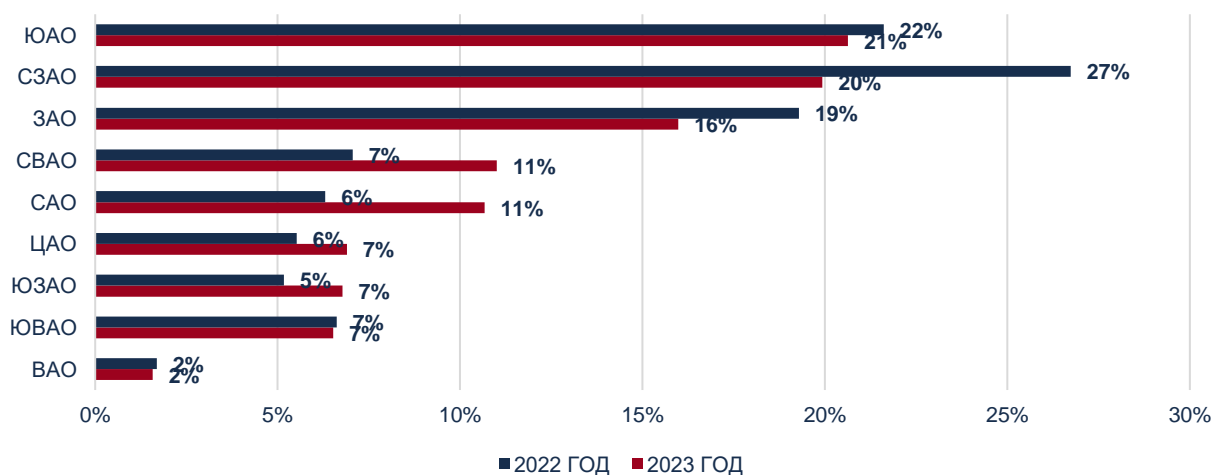
Проекты-лидеры продаж в 2023 году: ЖК «Символ» и ЖК «Остров» по 5% каждый, далее идет Shagal и «Зиларт» (4%), Sky Garden занимает долю в спросе 3%.

Таблица. Распределение проданных лотов в бизнес-классе по округам за 2023 год

РАЙОН	СРЕДНИЙ БЮДЖЕТ СДЕЛКИ, МЛН РУБ.,		ДИНАМИКА К ПРОШЛОМУ ГОДУ
	2022 ГОД	2023 ГОД	
ЗАО	28,5	34,0	+19%
ЦАО	34,0	32,1	-5%
САО	32,7	30,3	-7%
СЗАО	23,7	27,5	+16%
ЮАО	25,9	26,9	+4%
ВАО	18,6	24,9	+34%
СВАО	25,2	24,7	-2%
ЮЗАО	25,4	24,4	-4%
ЮВАО	20,5	21,9	+7%

Источник: Экосистема Kalinka

График. Структура спроса на квартиры/апартаменты бизнес-класса по округам в 2023 году, в %



Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Распределение предложения на рынке новостроек бизнес-класса по площади и стоимости, 4-й квартал 2023 года, %

Диапазон	до 25 млн руб.	25-50 млн руб.	50-75 млн руб.	75-100 млн руб.	100-125 млн руб.	125-150 млн руб.	от 150 млн руб.
до 25 кв. м	3,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
25-50 кв. м	28,6%	4,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50-75 кв. м	10,1%	23,9%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
75-100 кв. м	0,5%	15,2%	2,6%	0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
100-125 кв. м	0,0%	3,4%	3,5%	0,4%	0,0%	0,0%	0,0%
125-150 кв. м	0,0%	0,5%	1,1%	0,6%	0,2%	0,0%	0,0%
от 150 кв. м	0,0%	0,0%	0,3%	0,5%	0,2%	0,2%	0,2%

Источник: Экосистема Kalinka

Таблица. Распределение спроса за 2023 год на рынке новостроек бизнес-класса по площади и бюджетам покупки, %

Диапазон	до 25 млн руб.	25-50 млн руб.	50-75 млн руб.	75-100 млн руб.	100-125 млн руб.	125-150 млн руб.	от 150 млн руб.
до 25 кв. м	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
25-50 кв. м	35,7%	4,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50-75 кв. м	12,1%	19,8%	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
75-100 кв. м	0,7%	13,2%	2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
100-125 кв. м	0,0%	2,8%	2,6%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%
125-150 кв. м	0,0%	0,6%	1,0%	0,1%	0,0%	0,4%	0,0%
от 150 кв. м	0,0%	0,1%	0,4%	0,1%	0,1%	0,3%	0,1%

Источник: Экосистема Kalinka



НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ СЧАСТЬЯ

www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru

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