

ОБЗОР



20 лет на российском рынке

2015 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Москва



ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

Снижение цены предложения в основном проходило в комплексах с долларовым ценообразованием и достигало 38% на отдельные объекты.

Наблюдалось замедление темпов выхода нового предложения: в 2015 г. на рынок вышло 9 новых объектов – на 6 меньше, чем годом ранее.

Увеличение числа продаж в 2015 г. на первичном рынке относительно предыдущего года составило 15%, в то время как суммарная стоимость сделок снизилась на 19%.

На протяжении 2014–2015 гг. происходило постепенное увеличение спроса на апартаменты стоимостью до \$1 млн.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



Алексей Трещев
Директор по городской
и загородной недвижимости
Knight Frank

«Скорее всего, в 2016 году в Москве будет наблюдаться стагнация рынка недвижимости, и рост цен на жилье будет связан только с повышением строительной готовности объектов. Возможны различные стимулирующие акции, снижающие цены в том или ином виде. Без уверенного разворота тренда на валютном рынке восстановление спроса невозможно: покупатели не хотят «выходить» из валюты, и им нужен стимул для подобного перехода.

Стоит сказать о тренде, который уже показал себя в ушедшем году. Предложения от собственников вторичного жилья вполне могут составить конкуренцию девелоперам по причине того, что физическое лицо вполне может зафиксировать собственные убытки и реализовать единичную квартиру с демпингом».

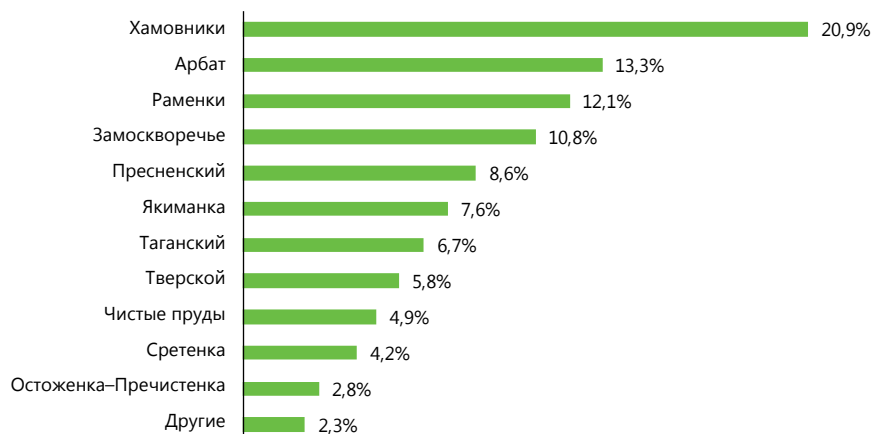
Предложение

По состоянию на конец 2015 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в продаже было представлено 1 819 квартир и апартаментов общей площадью 253 тыс. м².

Более 60% всего предложения сконцентрировано в 5 районах. Как и прежде, лидирующую позицию занимают Хамовники, где сосредоточено 20,9% общего предложения квартир и апартаментов. Далее следуют Арбат и Раменки, на долю которых приходится 13,3% и 12,1% соответственно. В Замоскворечье находится 10,8% предложения, в Пресненском – 8,6%.

Анализируя динамику выхода объектов на рынок в течение последних 8 лет, отметим, что начиная с 2010 г. объем нового предложения имел тенденцию к увеличению и в 2014 г. достиг максимального значения в рассмотренном периоде. Так, в 2014 г. на рынок вышло 15 новых комплексов (1 393 квартиры и апартаменты). В 2015 г. темпы выхода нового предложения замедлились: с января по декабрь продажи были открыты в 9 элитных комплексах, суммарное количество новых объектов было равно 390 квартирам и апартаментам, что ниже показателей кризисных

Распределение предложения на первичном рынке по районам



Источник: Knight Frank Research, 2016

Основные показатели

	Квартиры	Изменение за квартал*	Изменение за год**	Апартаменты	Изменение за квартал*	Изменение за год**
Предложение						
Средняя цена, \$/м ² (тыс. руб./м ²)	13 665 (996)	-4%*** +5%****	-16%*** +9%****	10 285 (750)	-10%*** -1%****	-27%*** -5%****
Средняя площадь, м ²	158,4	+1%	-2%	117,9	-5%	-6%
Средняя стоимость, \$ млн (млн руб.)	2,16 (158)	-2%*** +8%****	-18%*** +7%****	1,21 (88)	-14%*** -5%****	-31%*** -11%****
Спрос						
Средняя цена, \$/м ² (тыс. руб./м ²)	12 600 (836)	-21%*** -18%****	-18%***	9 075 (598)	+15%*** +20%****	-35%***
Средняя площадь, м ²	133,5	-15%	-13%	115,0	-12%	-1%
Средняя стоимость, \$ млн (млн руб.)	1,68 (111)	-33%*** -30%****	-29%***	1,04 (69)	+1%*** +5%****	-36%***

* IV квартал 2015 г. / III квартал 2015 г.

** IV квартал 2015 г. / IV квартал 2014 г.

*** В долларовом выражении

**** В рублевом выражении

Источник: Knight Frank Research, 2016

2008–2009 гг., когда предложение пополнилось 745 и 439 квартирами и апартаментами соответственно.

Это привело к тому, что число лотов, представленных на продажу в декабре 2015 г., снизилось на 8% относительно декабря 2014 г., а суммарная площадь предложения сократилась на 12%.

Также в I квартале 2015 г. в продажу поступила 2-я очередь комплекса с апартаментами «Рассвет». Таким образом, в 2015 г. суммарная площадь нового предложения составила 45,2 тыс. м².

Средневзвешенная цена предложения в конце декабря 2015 г. была равна 12 060 \$/м² (878,9 тыс. руб./м²) при значении курса доллара, равном 72,88 руб. Относительно III квартала 2015 г. данный показатель в долларовом выражении снизился на 7%, тогда как в рублях был отмечен небольшой рост (+1%). За год средняя цена предложения в долларах снизилась на 21%, тем не менее в рублевом эквиваленте показатель имел положительную динамику и увеличился на 2%.

Говоря о праздничных специальных предложениях, отметим, что если в конце 2014 г. наиболее популярным инструментом привлечения покупателей среди девелоперов было предложение по фиксации курса доллара, то в ноябре–декабре 2015 г. покупателям предлагались скидки в размере от 5% до 16% на ограниченное число

Средняя цена предложения на первичном рынке по районам, декабрь 2015 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Комплексы, вышедшие на рынок в 2015 г.

Название объекта	Адрес	Формат	Суммарное число квартир / апартаментов	Период старта продаж
Palazzo Imperiale	Щетининский пер., д. 4/2,3	квартиры	22	Март
Рахманинов	М. Кисловский пер., д. 3	апартаменты	33	Апрель
Резиденция на Всеволожском	Всеволожский пер., д. 5	квартиры	21	Апрель
Воробьев Дом	Воробьевское ш., вл. 4	квартиры	125	Май
Дом на Сретенке	Даев пер., вл. 19	апартаменты	67	Июнь
Depre loft	Петровский б-р, д. 17/1	апартаменты	23	Июнь
Chekhov	М. Дмитровка ул., д. 18А	апартаменты	10	Июль
Трилогия (особняк)	Трехгорный Вал ул., д. 14, стр. 5	апартаменты	3	Июль
Современник	Машкова ул., д. 13	апартаменты	86	Ноябрь

Источник: Knight Frank Research, 2016

квартир или апартаментов в комплексе.

По итогам декабря 2015 г., в тройку районов с самым высоким значением показателя средней цены предложения на первичном рынке вошли следующие:

- ♦ Китай-город:
25 925 \$/м² (1 889,4 тыс. руб./м²)
- ♦ Остоженка–Пречистенка:
23 060 \$/м² (1 680,5 тыс. руб./м²)
- ♦ Хамовники:
19 455 \$/м² (1 417,9 тыс. руб./м²)

Относительно декабря 2014 г. максимальное снижение было отмечено в районах Сретенка (-67%), Чистые пруды (-56%) и Патриаршие пруды (-53%). Изменения здесь прежде всего были связаны с изменением структуры предложения. Так, во II квартале 2015 г. были открыты продажи в комплексе с апартаментами «Дом на Сретенке» (Сретенка), в IV квартале на рынок вышел комплекс «Современник» (Чистые пруды), а также в июне была завершена реализация клубного дома «Булгаков» (Патриаршие пруды).

Отметим, что по итогам IV квартала 2015 г. район Чистые пруды выбыл из списка трех самых дорогих по цене недвижимости на первичном рынке. Как было отмечено ранее, в первую очередь это связано со стартом продаж в комплексе с апартаментами «Современник» (Машкова ул., д. 13) от компании Vesper в ноябре 2015 г. По проекту в комплексе будет расположено 86 апартаментов с отделкой площадью от 35 м² до 135 м². Также снижению средней цены предложения в районе способствовал перевод части прайс-листа

Динамика выхода объектов на первичный рынок в 2008–2015 гг.



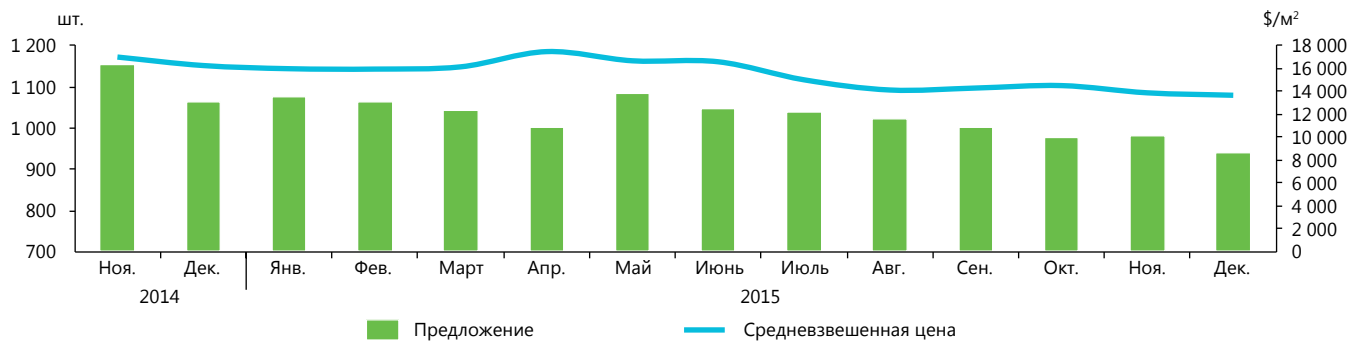
Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения на первичном рынке

	До \$1 млн	\$1–2 млн	\$2–3 млн	\$3–4 млн	\$4–5 млн	\$5–6 млн	\$6–7 млн	\$7–8 млн	Более \$8 млн
До 100 м ²	27,9%	3,0%	0,1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
100–149 м ²	15,4%	18,9%	2,8%	0,4%	0,1%	0%	0%	0%	0%
150–199 м ²	3,0%	9,2%	3,2%	1,1%	1,3%	0,1%	0,1%	0%	0%
200–249 м ²	0%	1,4%	3,6%	1,7%	0,2%	0,7%	0,2%	0,2%	0,2%
Более 250 м ²	0%	0,3%	0,5%	0,7%	0,3%	0,2%	0,7%	0,5%	2,0%

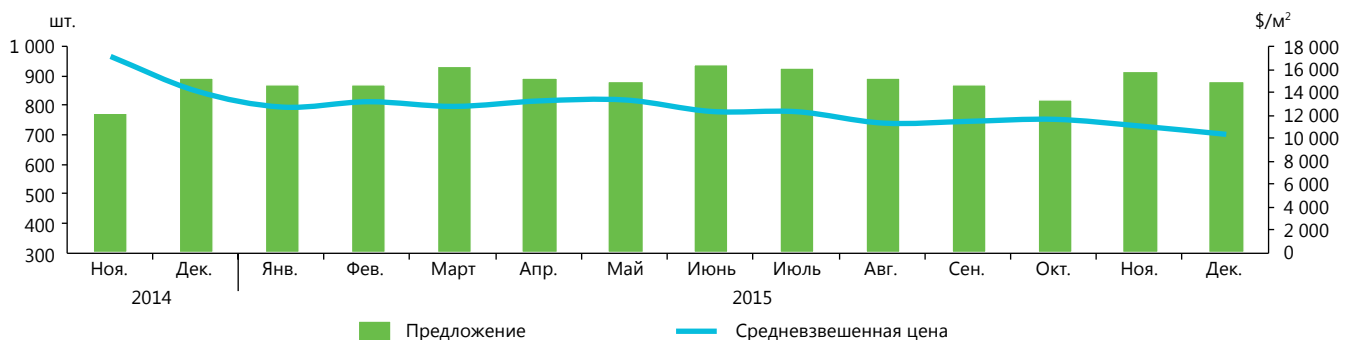
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема предложения и средней цены квартир на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема предложения и средней цены апартаментов на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2016

в рубль в комплексе «Резиденция Чистые пруды».

Однако были и районы, где за год средняя цена предложения показала положительную динамику. Максимальный рост был отмечен в районе Хамовники (+23%). Этому способствовало изменение структуры предложения в районе. К концу года сократился объем предложения в ЖК «Садовые Кварталы», где используется рублевое ценообразование и значение цены находится ниже среднерыночного показателя, что и привело к увеличению средней цены в районе.

В Тверском районе средняя цена выросла на 22%, что объясняется выходом на рынок клубного дома Shekhov в верхнем ценовом сегменте, а также повышением цен в комплексе с апартаментами «Сады Пекина».

Средняя стоимость квартир и апартаментов, представленных на продажу, по итогам декабря 2015 г. была равна \$1,64 млн (119,7 млн руб.), что в долларовом выражении на четверть меньше, чем в декабре 2014 г. В рублях средняя стоимость предложения за год также сни-

зилась (-3%). Отрицательная динамика показателя связана со снижением цены предложения, а также с уменьшением площади квартир и апартаментов. Так, за год средняя площадь объектов, представленных на продажу, снизилась с 143,1 м² до 136,2 м².

Средневзвешенная цена предложения квартир в элитных новостройках Москвы по данным на конец декабря 2015 г. была равна 13 665 \$/м² (995,9 тыс. руб./м²). За год цена предложения квартир в долларах показала отрицательную динамику (-16%), в рублях был отмечен рост на 9%. Относительно III квартала 2015 г. значение показателя в долларовом выражении снизилось на 4%, в рублевом эквиваленте средняя цена увеличилась на 5%. За последний квартал прошедшего года снижение в основном наблюдалось только в комплексах с долларовым прайс-листом. Так, в ЖК «Клубный Дом на Котельнической» снижение цен составило в среднем около 20%, в ЖК «Снегири ЭКО» цены на некоторые квартиры были снижены на 17%, а цены на несколько квартир в ЖК «Резиденция Чистые пруды»

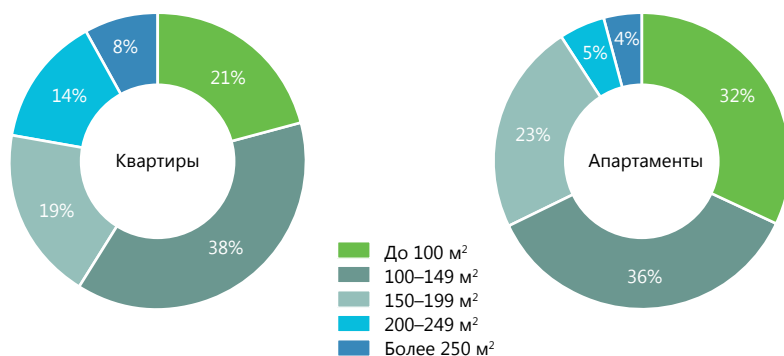
были переведены в рубль по курсу ниже курса ЦБ, что также способствовало снижению показателя. Если говорить о комплексах с рублевым ценообразованием, то стоит отметить, что снижение цен в таких объектах было эпизодическим и связано с проведением новогодних стимулирующих акций.

В сегменте апартаментов значение средней цены предложения по итогам 2015 г. составило 10 285 \$/м² (749,6 тыс. руб./м²). Относительно значения III квартала 2015 г. как в долларах, так и в рублях было отмечено снижение на 10% и 1% соответственно. Это связано со снижением цен в комплексах «Новый Арбат, 32» (в среднем на 8%) и Turandot Residence, где долларовая цена была снижена в среднем на 20%. За год снижение рыночного значения в долларовом выражении составило 27%, в рублевом эквиваленте также отмечено снижение на уровне 5%.

Доля квартир, цены которых номинированы в рублях, составила 72%, за последний квартал 2015 г. значение не изменилось. С декабря 2014 г. доля такого предложения увеличилась на 10 п. п.

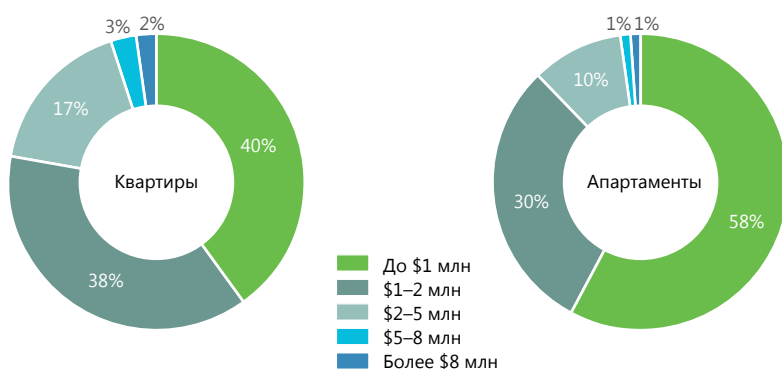
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение предложения на первичном рынке по площади



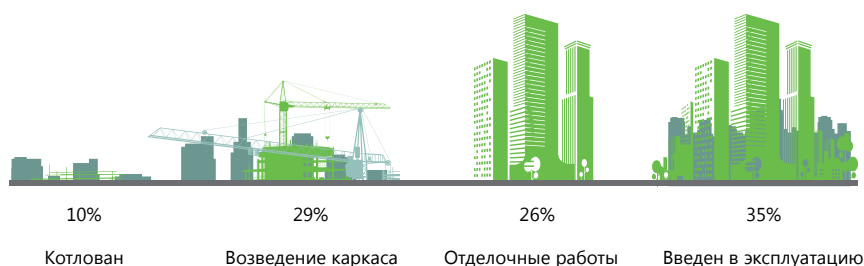
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение спроса в 2015 г. на первичном рынке по стадии готовности



Источник: Knight Frank Research, 2016

В сегменте апартаментов 90% всего предложения имеют рублевое ценообразование, тогда как год назад на долю таких объектов приходилось чуть более половины всего предложения. За прошедший год на рублевое ценообразование перешли такие комплексы, как «Новый Арбат, 32», «Резиденция МОНЭ», «У Патриарших» и другие. Также почти все новые объекты, за исключением клубного дома Chekhov, имели рублевые прайс-листы.

За IV квартал прошедшего года средняя площадь квартир, представленных на продажу, выросла на 1% и составила 158,4 м². Тем не менее относительно декабря 2014 г. зафиксировано снижение показателя на 2%.

Средняя площадь апартаментов, представленных на продажу в конце декабря 2015 г., составила 117,9 м². За последние три месяца 2015 г. показатель снизился на 5%, что связано с выходом на рынок комплекса

«Современник», где средняя площадь апартаментов равна 61 м².

Средняя стоимость квартир, представленных на продажу в конце 2015 г., равна \$2,16 млн (157,8 млн руб.). За квартал значение показателя в долларах снизилось на 2%, а в рублях была отмечена положительная динамика (+8%). Несмотря на то, что относительно декабря 2014 г. долларовая стоимость снизилась на 18%, в рублевом выражении показатель средней стоимости предложения все-таки показал рост на 7%.

Анализируя структуру предложения квартир по площади, отметим, что значительных изменений за год не произошло: доля объектов площадью до 100 м² и 100–149 м² увеличились на 1 п. п. и 2 п. п. соответственно, а доля объектов площадью более 250 м² снизилась на 2 п. п. и по итогам декабря 2015 г. составила 8%.

При этом структура предложения по стоимости квартир претерпела за год большие изменения: доля объектов стоимостью до \$2 млн увеличилась на 11 п. п., а на квартиры стоимостью \$2–5 млн в конце 2015 г. пришлось 23%, тогда как годом ранее доля таких квартир была равна 32%. Прежде всего это связано с колебанием курса доллара. Снижение доли самых дорогих объектов связано как со структурой спроса, так и с корректировкой цен со стороны девелоперов.

В сегменте апартаментов 40% предложения приходится на объекты площадью до 100 м², тогда как годом ранее апартаменты такой площади составляли 33%. Основное увеличение доли апартаментов с минимальной площадью пришлось на IV квартал 2015 г. Говоря о структуре предложения по стоимости, отметим, что по итогам 2015 г. более половины (58%) апартаментов находятся в ценовом диапазоне до \$1 млн, что на 24 п. п. больше, чем за аналогичный период 2014 г. Доля апартаментов стоимостью \$1–2 млн и \$2–5 млн за год уменьшились на 9 п. п. и 14 п. п. соответственно.

На первичном рынке 29% квартир и апартаментов расположены в комплексах, которые находятся в активной стадии строительства (возведение каркаса здания или реконструкция), 35% объектов находятся в уже введенных в эксплуатацию комплексах. За прошедший квартал в эксплуатацию был сдан комплекс с апартаментами Mon Cher, также были завершены монолитные работы в комплексе с апартаментами «Сады Пекина» и объекте нового строительства в рамках комплекса Wine House.

Спрос

По итогам 2015 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы было продано 659 квартир и апартаментов, на IV квартал 2015 г. пришлось 177 сделок. Говоря о последних трех месяцах 2015 г., отметим, что число проданных объектов снизилось относительно аналогичного периода 2014 г. Тем не менее по итогам 2015 г. число проданных квартир и апартаментов превышает показатель 2014 г. на 15%. В денежном выражении сумма сделок за 2015 г. равна \$1 138 млн, что на 19% меньше, чем в 2014 г.

В 2015 г. вырос интерес покупателей к апартаментам. Если по итогам 2014 г. апартаменты занимали долю в 30%, то в 2015 г. на данный формат недвижимости пришлось 46% сделок.

В 2015 г. наиболее популярным районом у покупателей стали Хамовники: на него пришлось 22,9% всех сделок на первичном рынке. Доля Замоскворечья составила 19,1% продаж 2015 г. В тройку наиболее интересных районов для покупателя попал и Пресненский район, где было заключено 15,2% всех сделок.

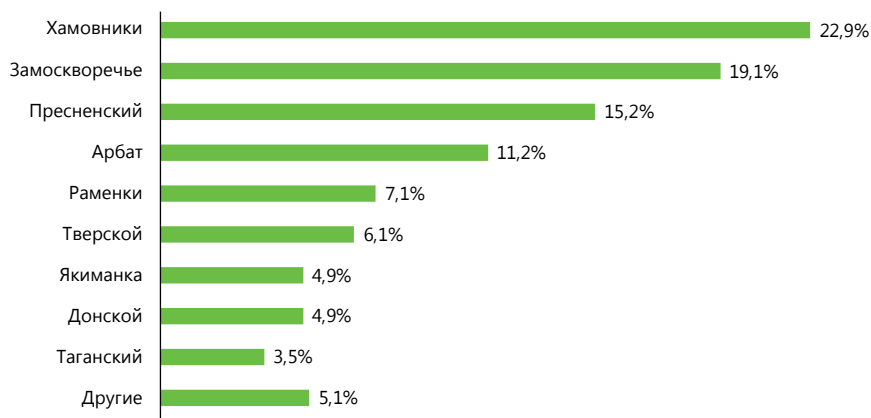
В прошедшем году 73% всех проданных квартир имели рублевое ценообразование, в сегменте апартаментов доля сделок, совершенных в рублях, составила 94%.

Средняя стоимость проданных в январе–декабре 2015 г. квартир составила \$2,19 млн (134,6 млн руб.), в сегменте апартаментов данный показатель был отмечен на уровне \$1,18 млн (69,9 млн руб.). Годом ранее средние стоимости проданных квартир и апартаментов были равны \$2,79 млн и \$1,63 млн соответственно. Таким образом, в 2015 г. в долларовом выражении средняя стоимость квартир снизилась на 21%, апартаментов – на 27%.

Говоря о средней площади приобретенных объектов, отметим, что в сегменте квартир в 2015 г. значение показателя снизилось на 10% и было равно 149,2 м² против 166,6 м² в 2014 г. Для апартаментов же была отмечена положительная динамика показателя. Так, в 2014 г. средняя площадь проданных апартаментов была равна 113,8 м², в 2015 г. – 120,6 м² (+6%).

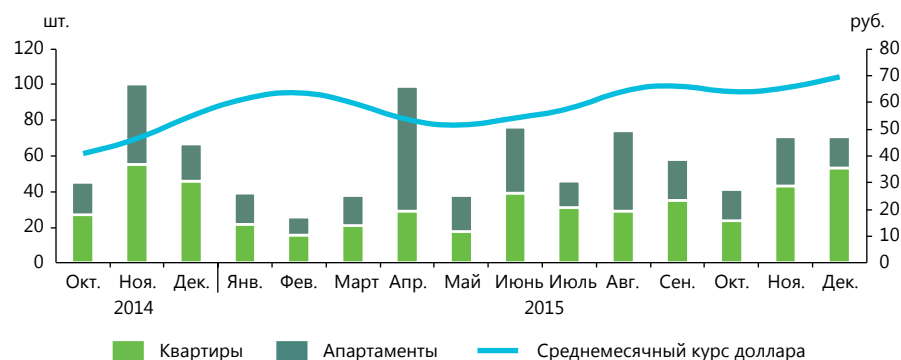
Средняя цена спроса в IV квартале в сегменте квартир была равна 12 600 \$/м² (836,4 тыс. руб./м²), что в долларах на 8% ниже цены предложения, в рублях – на 16%. Средняя цена проданных апартаментов в октябре–декабре 2015 г. составила 9 075 \$/м² (598,4 тыс. руб./м²), данное значение в долларах ниже цены предложения на 12%, в рублевом эквиваленте цена спроса на 20% ниже цены предложения.

Распределение спроса на первичном рынке в 2015 г. по районам



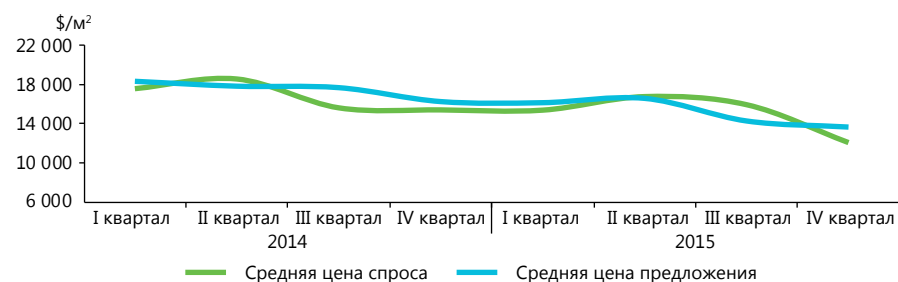
Источник: Knight Frank Research, 2016

Темпы продаж на первичном рынке и динамика среднемесячного значения курса доллара



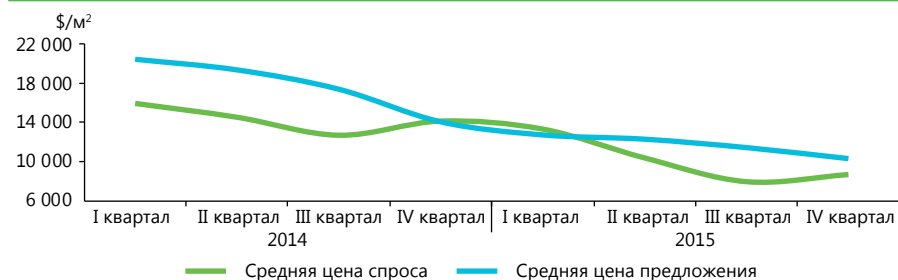
Источники: Knight Frank Research / ЦБ РФ, 2016

Динамика средней цены спроса и предложения в сегменте квартир



Источник: Knight Frank Research, 2016

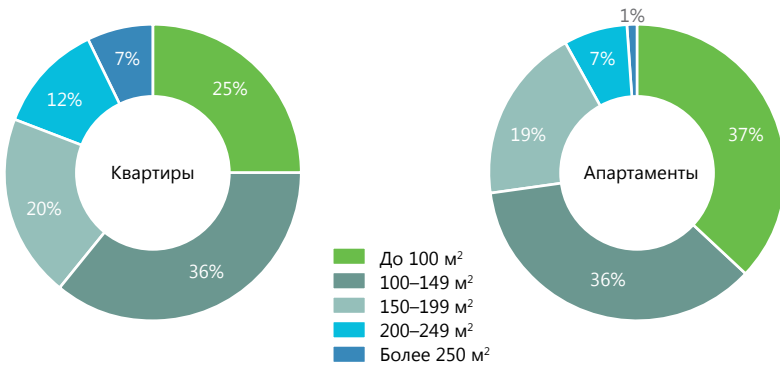
Динамика средней цены спроса и предложения в сегменте апартаментов



Источник: Knight Frank Research, 2016

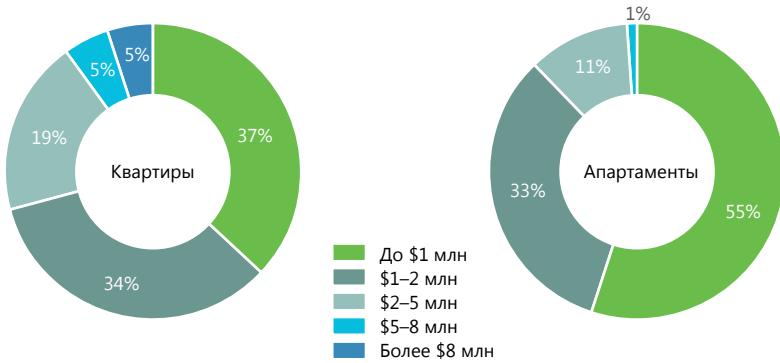
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Распределение проданных в 2015 г. квартир и апартаментов на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных в 2015 г. квартир и апартаментов на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

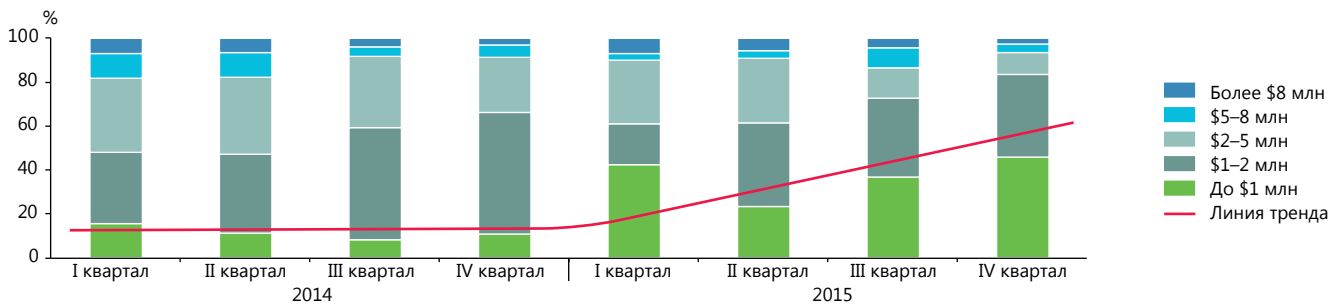
По итогам 2015 г. средняя цена спроса на квартиры была равна 14 725 \$/м² (906,2 тыс. руб./м²), на апартаменты – 9 820 \$/м² (579,4 тыс. руб./м²).

Четверть всех проданных квартир в 2015 г. имела площадь до 100 м². Относительно 2014 г. доля квартир наименьшей площади в структуре спроса увеличилась на 5 п. п. Также увеличилась доля объектов площадью 100–149 м² – с 34% до 36%. В сегменте апартаментов наблюдалась противоположная ситуация – увеличение доли объектов больших площадей. Так, доли апартаментов площадью 150–199 м² и 200–249 м² возросли на 4 п. п. и 5 п. п. соответственно.

Анализируя структуру спроса по стоимости, отметим, что как в сегменте квартир, так и в сегменте апартаментов в 2015 г. произошло смещение интереса в сторону объектов стоимостью до \$1 млн. Если в 2014 г. доля проданных квартир стоимостью до \$1 млн была невысокой и варьировалась от 8% до 15%, то в 2015 г. можно отметить увеличение доли сделок с таким бюджетом до 46% (в IV квартале 2015 г.).

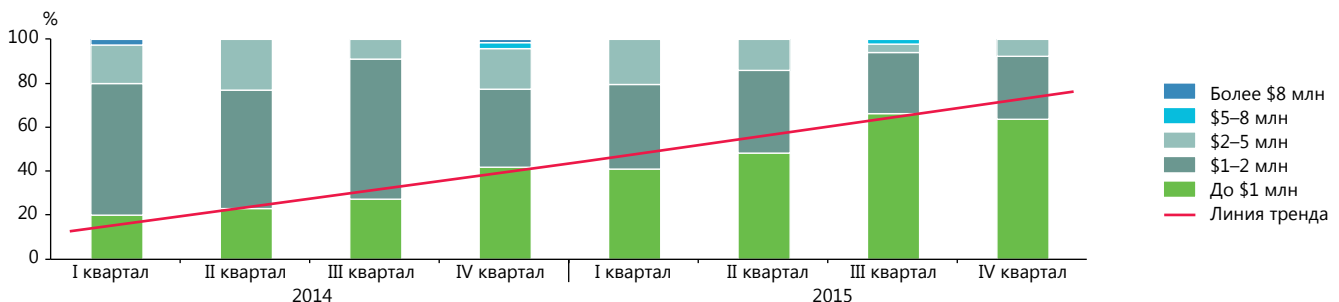
Увеличение доли апартаментов стоимостью до \$1 млн в структуре спроса наблюдалось на протяжении 2014–2015 гг. Если в I квартале 2014 г. 20% проданных апартаментов имело стоимость до \$1 млн, к октябрю–декабрю 2014 г. доля таких объектов увеличилась до 42%, а в IV квартале 2015 г. составила 63%.

Динамика изменения распределения спроса в сегменте квартир по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика изменения распределения спроса в сегменте апартаментов по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

По итогам 2015 г. 55% проданных апартаментов по стоимости не превышали \$1 млн, что на 23 п. п. больше, чем годом ранее. Так, за увеличением спроса на такие апартаменты последовал выход на рынок комплексов с менее дорогим предложением, рублевым ценообразованием, что также способствовало росту сделок в бюджете до \$1 млн.

В 2015 г. покупатели отдавали предпочтение квартирам и апартаментам в комплексах, находящихся в активной стадии строительства: 34% сделок было совершено с такими объектами. На квартиры и апартаменты в уже сданных комплексах пришлось лишь 14% продаж. Одна из причин этому состоит в следующем: с увеличением стадии готовности объекта обычно происходит и повышение цены предложения.

Вторичный рынок

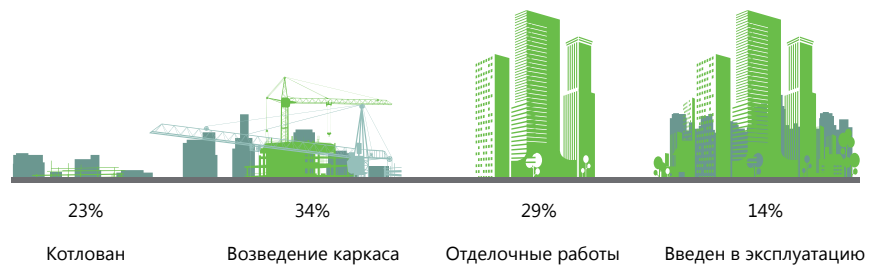
В декабре 2015 г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке была равна 18 920 \$/м². Относительно I квартала 2015 г. снижение показателя составило 11%. Самое высокое значение средней цены предложения среди районов зафиксировано на Остоженке–Пречистенке (26 890 \$/м²). На второй позиции по величине средней цены предложения расположились Патриаршие пруды, где показатель был равен 26 870 \$/м². Также в тройку самых дорогих районов попала Якиманка со средней ценой предложения 20 080 \$/м².

Относительно марта 2015 г. состав трех самых дорогих районов не изменился, однако Якиманка уступила вторую позицию в рейтинге Патриаршим прудам. За рассмотренный период средняя цена предложения на Якиманке снизилась на 19%, тогда как на Патриарших прудах была отмечена положительная динамика на уровне 19%. Минимальное значение средней цены предложения в ЦАО было зафиксировано на Сретенке (11 510 \$/м²), здесь показатель относительно I квартала 2015 г. снизился на 17%.

Как и на первичном рынке, наибольший объем предложения вторичного рынка сконцентрирован в районе Хамовники (25,2%), 15,4% предложений расположено на Остоженке–Пречистенке, 14,6% элитных квартир вторичного рынка расположено в районе Арбат. Меньше всего предложений находится в Таганском районе: на его долю приходится менее 1% всего предложения.

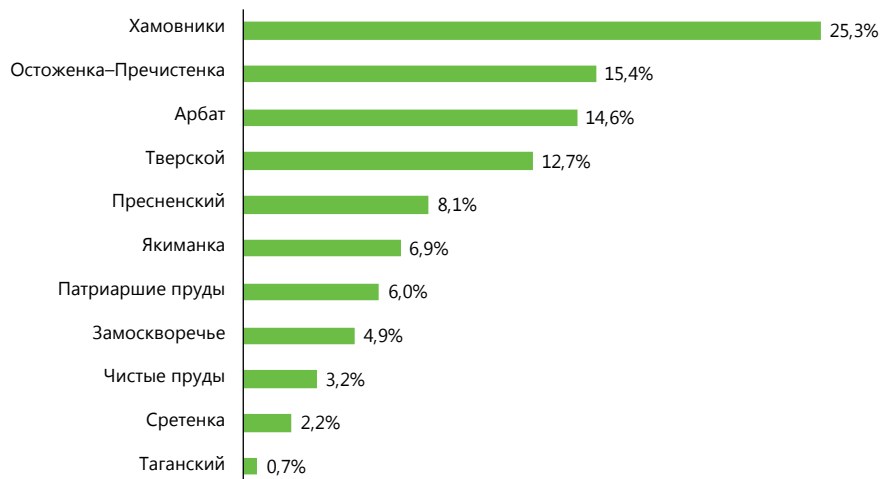
В конце 2015 г. средняя стоимость объектов, представленных на продажу на

Распределение спроса в 2015 г. на первичном рынке по стадии готовности



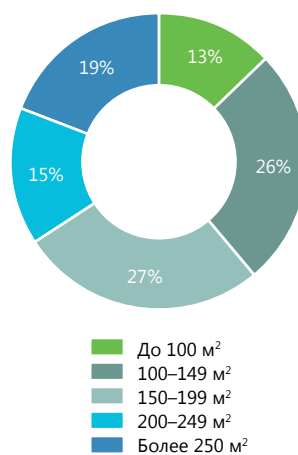
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на вторичном рынке в конце 2015 г. по районам



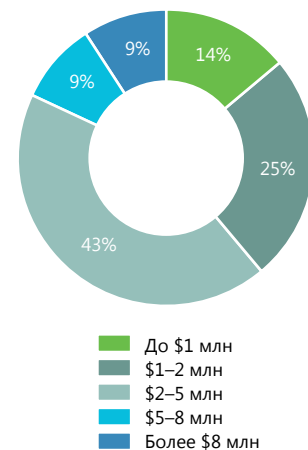
Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на вторичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

вторичном рынке, составила \$3,67 млн; с марта 2015 г. значение показателя снизилось на 11%. Самые дорогие объекты на вторичном рынке представлены в районе Остоженки–Пречистенки, где средняя стоимость была равна \$6,61 млн.

Анализируя структуру предложения по площади, отметим, что доля объектов площадью до 100 м² составляет 13%, относительно I квартала 2015 г. доля таких объектов увеличилась на 5 п. п. Доля самых крупных по площади объектов в структуре также увеличилась (+1 п. п.).

Говоря о структуре предложения по стоимости, отметим, что с марта 2015 г. произошло увеличение доли объектов стоимостью до \$1 млн и \$1–2 млн на 8 п. п. и 5 п. п. соответственно. Часть самых дорогих объектов (стоимостью более \$5 млн) немного снизилась (-1 п. п.).

Аренда

По данным на конец 2015 г. средняя ставка высокобюджетной аренды в границах ЦАО составила 4 545 \$/мес. За последний квартал года значение показателя немного возросло (+5%), тогда как относительно I квартала 2015 г. снижение составило 30%. Самая высокая средняя ставка среди районов была зафиксирована на Остоженке – 8 295 \$/м², где относительно марта 2015 г. значение показателя снизилось на 37%. Также в тройку самых дорогих районов в декабре 2015 г. вошли Плющиха с показателем, равным 5 540 \$/мес., и Якиманка со значением 5 305 \$/мес.

Отметим, что на Якиманке произошло максимальное снижение ставки высокобюджетной аренды относительно I квартала 2015 г.: отрицательная динамика была на уровне 44%. В связи с этим район уступил вторую позицию в рейтинге самых дорогих районов Плющихе. Снижение на 41% произошло в Пресненском районе, и по итогам декабря 2015 г. средняя ставка аренды здесь составила 3 845 \$/мес. против 6 495 \$/мес. в I квартале 2015 г. В Хамовниках средняя ставка также показала значительное снижение (-39% относительно марта 2015 г.) и в конце 2015 г. была равна 4 275 \$/мес.

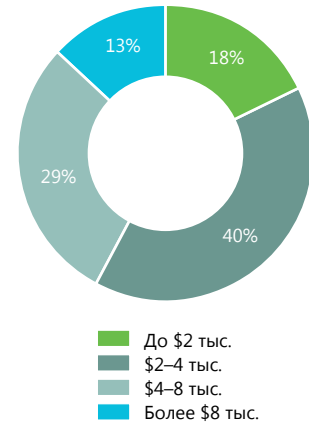
Стоит отметить рост доли рублевого предложения: если в марте 2015 г. 66% предложений по аренде были номинированы в рублях, то в конце 2015 г. доля такого предложения увеличилась до 84%.

Почти половина всех предложений по высокобюджетной аренде сконцентрирована в трех районах:

- ♦ Арбат (20,8%);
- ♦ Тверской (19,0%);
- ♦ Пресненский (9,5%).

Анализируя структуру предложения по стоимости аренды, отметим увеличение доли предложения со ставкой до 2 000 \$/мес. – на 9 п. п. относительно I квартала 2015 г., в то время как доля наиболее дорогого предложения сократилась. Так, если в марте 2015 г. на долю предложения со ставкой аренды более 8 000 \$/мес. приходилось 29%, то по итогам 2015 г. значение снизилось до 13%.

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставкам



Источник: Knight Frank Research, 2016

ИССЛЕДОВАНИЯ

Ольга Ясько

Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Алексей Трещев

Директор
alexey.treshchev@ru.knightfrank.com

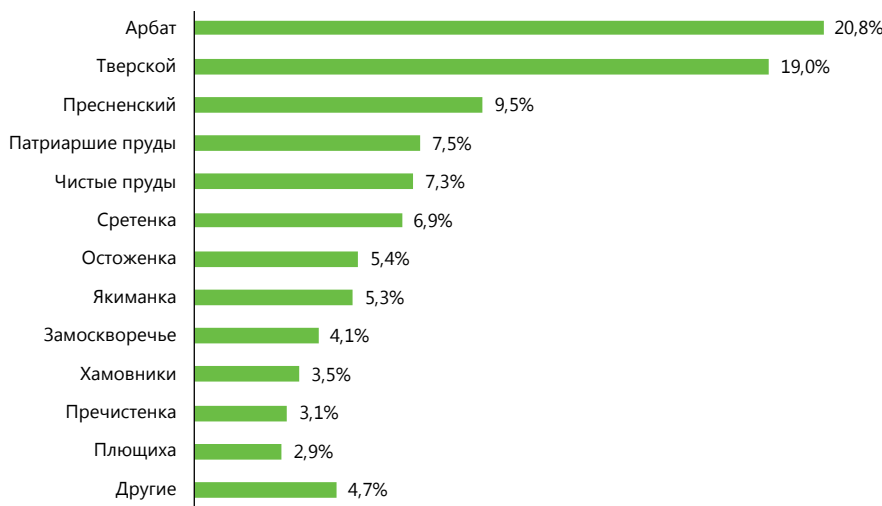
+7 (495) 981 0000



© Knight Frank LLP 2016 – Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета целиком или частично возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по районам



Источник: Knight Frank Research, 2016