

I КВАРТАЛ 2016 ГОДА
РЫНОК ЭЛИТНОЙ
ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

В I квартале 2016 г. предложение на первичном рынке пополнилось 257 лотами (в двух новых объектах и трёх новых очередях уже реализуемых комплексов).

По итогам квартала Хамовники выбыли из Топ-3 самых дорогих районов Москвы, показав снижение цены с начала года на уровне 35%.

В I квартале 2016 г. средняя площадь приобретаемых квартир и апартаментов за 12 месяцев снизилась на 22% и 4% соответственно.



Алексей Трещев
Директор по городской
и загородной недвижимости,
Knight Frank

«Девелоперы в элитном сегменте оказались более подготовлены к реалиям нынешнего непростого рынка, нежели собственники вторичного жилья. И пока последние отказываются снижать цены, девелоперы выводят на рынок новые, интересные объекты и повышают качество взаимодействия с покупателями.

Все это связано с тем, что сегодня покупатели стали ещё более требовательны и скрупулёзны при выборе жилья (новейшие инженерные системы, современные планировочные решения и т. д.) и не готовы платить за «лишние» квадратные метры. И те девелоперы, которые это поняли, активно реализуют квадратные метры в своих комплексах, а также заявляют о новых объектах. Для собственников элитного жилья это весомый повод задуматься о переходе на рублевое ценообразование либо к пересмотру нынешней стоимости в сторону значительного снижения».

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

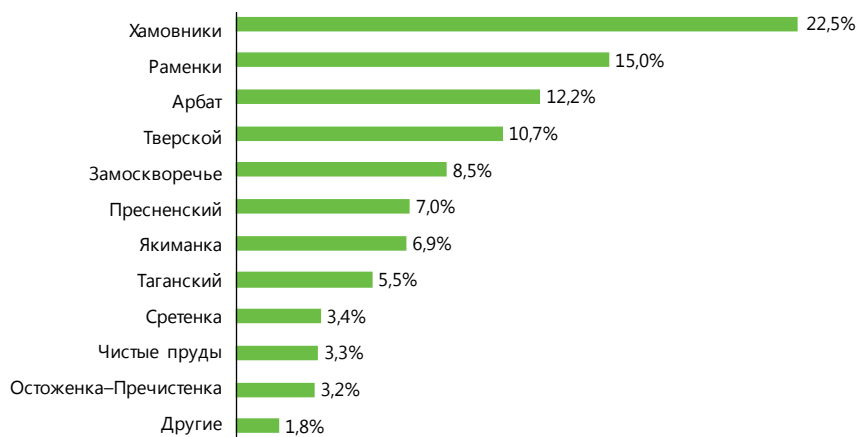
Предложение

По данным за I квартал 2016 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы на продажу было выставлено более 2 010 квартир и апартаментов, что на 10% больше, чем в конце 2015 г. Рост числа лотов, предлагаемых на продажу, связан с выходом на рынок как новых объектов, так и нового предложения в уже реализуемых комплексах. Совокупно за квартал на рынок вышло 257 лотов в трех новых очередях (двух жилых комплексов) и двух новых объектах. Так, компания Vesper в I квартале 2016 г. начала закрытые продажи в клубном доме Nabokov в районе Остоженки (Курсовой пер., д. 10),

в котором всего 15 апартаментов площадью от 120 м². В марте открылись продажи еще в одном проекте компании – клубном доме Vupin (Плющиха ул., д. 37). Объект реновации, в котором расположено 29 апартаментов с финишной высококачественной отделкой и минимальной площадью 65 м².

В феврале 2016 г. старт продаж новой очереди был объявлен в ЖК «Садовые Кварталы». В четырех клубных корпусах с видом на пруд будет расположено 114 квартир, площадь которых варьируется от 77 м² до 250 м². Также в феврале в

Распределение предложения на первичном рынке по районам



Источник: Knight Frank Research, 2016

Основные показатели. Динамика

| | Квартиры | Изменение за квартал* | Изменение за год** | Апартаменты | Изменение за квартал* | Изменение за год** |
|--|-----------------|-----------------------|--------------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
| Предложение | | | | | | |
| Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² (\$/м ²) | 818 (12 105) | -18% -11% | -13% -25% | 775 (11 470) | +3% +12% | +4% -10% |
| Средняя площадь, м ² | 154 | -3% | -6% | 118 | +0,2% | -6% |
| Средняя стоимость, млн руб. (\$ млн) | 126 (1,9) | -20% -14% | -18% -29% | 92 (1,4) | +4% +12% | -1% -15% |
| Спрос | | | | | | |
| Средневзвешенная цена, тыс. руб./м ² (\$/м ²) | 792 (10 615) | -5% -16% | -10% -25% | 472 (6 340) | -21% -30% | -43% -52% |
| Средняя площадь, м ² | 132 | -1% | -22% | 101 | -12% | -4% |
| Средняя стоимость, млн руб. (\$ млн) | 104 (1,4) | -7% -17% | -30% -42% | 47 (0,6) | -31% -39% | -45% -54% |

* I квартал 2016 г. / IV квартал 2015 г.

** I квартал 2016 г. / I квартал 2015 г.

Источник: Knight Frank Research, 2016

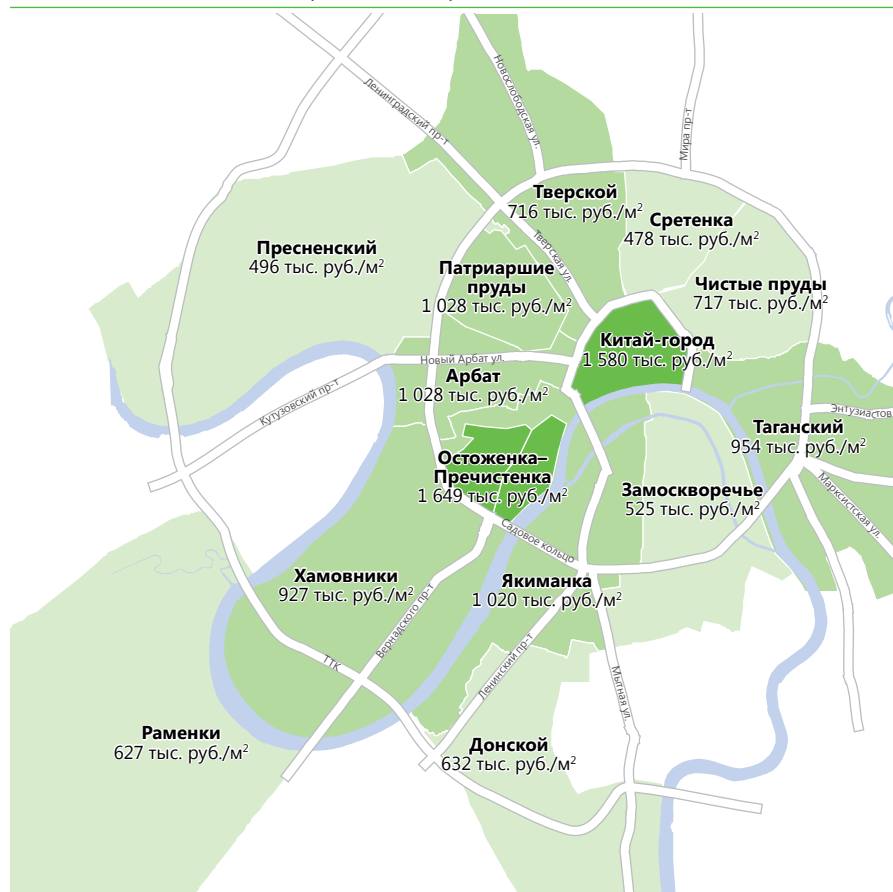
ЖК «Воробьев Дом» были открыты продажи в клубном пятиэтажном корпусе, где покупателям представлены всего 10 квартир и 4 апартаменты. Минимальная площадь квартир в корпусе составляет 50 м², максимальная – 160 м². А в начале марта на рынок вышел тринадцатизэтажный корпус с апартаментами, где будет находиться 85 лотов. Площадь предложения в данном корпусе варьируется от 46 м² до 204 м².

Вышедшее на рынок новое предложение несколько изменило общую структуру предложения по районам на первичном рынке. Как и прежде, лидирующую позицию по имеющемуся объему занимают Хамовники, где находится 22,5% всего предложения, за квартал доля данного района увеличилась еще на 1,6 п. п. Однако теперь на второй позиции находятся Раменки с долей в 15,0%.

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости в конце марта 2016 г. составила 799 тыс. руб./м² (11 825 \$/м²), что в рублевом выражении на 9%, а в долларовом на 2% ниже, чем в конце 2015 г. Относительно аналогичного периода 2015 г. в рублях цена снизилась на 6%, в долларовом эквиваленте отрицательная динамика была более значимой и составила 19%.

Самое высокое значение средневзвешенной цены предложения среди рай-

Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам, март 2016 г.



Источник: Knight Frank Research, 2016

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

онов столицы принадлежит Остоженке–Пречистенке, где показатель по итогам марта 2016 г. составил 1 649 тыс. руб./м² (24 390 \$/м²). За прошедший квартал показатель практически не изменился. Вторую позицию по самой высокой цене разделили Арбат и Патриаршие пруды с показателем, равным 1 028 тыс. руб./м² (15 205 \$/м²). Относительно декабря 2015 г. цена в рублях на Арбате выросла на 5%, на Патриарших прудах – на 3%, в долларах рост был более значительным – 13% и 22% соответственно. Далее следует Якиманка с ценой предложения на уровне 1 020 тыс. руб./м² (15 080 \$/м²), что в рублях на 2% ниже, чем в предыдущем квартале. Долларовый показатель имел положительную динамику на уровне 6%.

Максимальное снижение за первые 3 месяца 2016 г. было зафиксировано в Хамовниках, где цена в рублях снизилась на 35%, в долларах – на 30% и по итогам I квартала 2016 г. была равна 927 тыс. руб./м² (13 710 \$/м²), в связи с чем Хамовники вышли из Top-3 районов города с самой высокой средневзвешенной ценой предложения. Падение показателя района в первую очередь связано с корректировкой долларového прайс-листа в элитном квартале Knightsbridge Private park, где цены в начале февраля 2016 г. были снижены на 30–40%.

Объекты, вышедшие на рынок в I квартале 2016 г.

| Название объекта | Адрес | Формат | Число лотов |
|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------|
| Bunin | Плющиха ул., д. 37 | апартаменты | 29 |
| Nabokov (закрытые продажи) | Курсовой пер., д. 10 | апартаменты | 15 |
| Новые очереди | | | |
| Воробьев Дом (корп. 1) | Воробьевское ш., д. 4 | квартиры / апартаменты | 14 |
| Воробьев Дом (корп. 3) | Воробьевское ш., д. 4 | апартаменты | 85 |
| Садовые Кварталы (2,1–2,4) | Усачева ул., вл. 11 | квартиры | 114 |

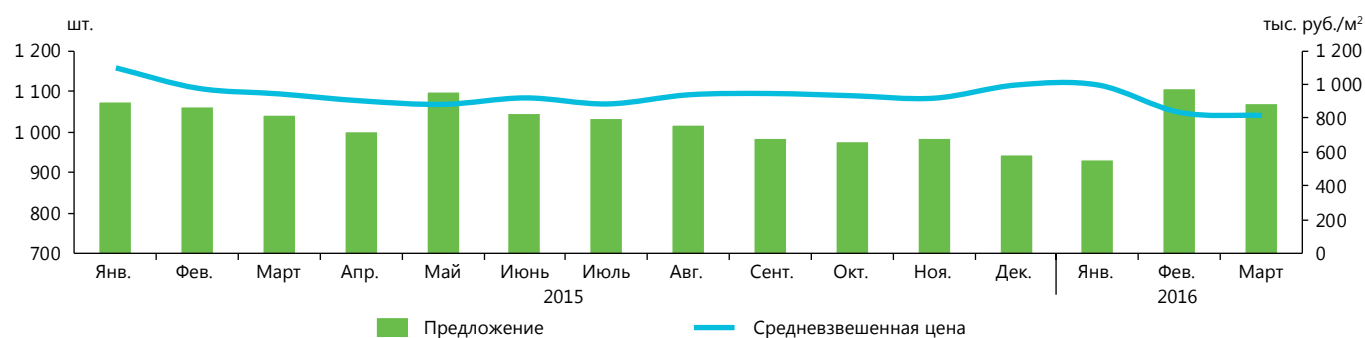
Источник: Knight Frank Research, 2016

Структура предложения на первичном рынке

| | До 50 млн руб. | 50–100 млн руб. | 100–150 млн руб. | 150–200 млн руб. | 200–250 млн руб. | 250–300 млн руб. | Более 300 млн руб. |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| До 100 м ² | 23,8% | 8,8% | 0,8% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 100–149 м ² | 3,8% | 21,5% | 9,2% | 2,5% | 0,5% | 0,2% | 0,0% |
| 150–199 м ² | 0,1% | 6,4% | 5,3% | 2,8% | 1,1% | 0,4% | 0,4% |
| 200–249 м ² | 0,0% | 0,3% | 1,4% | 2,5% | 1,9% | 0,4% | 0,8% |
| Более 250 м ² | 0,0% | 0,0% | 0,2% | 0,3% | 0,6% | 0,7% | 3,3% |

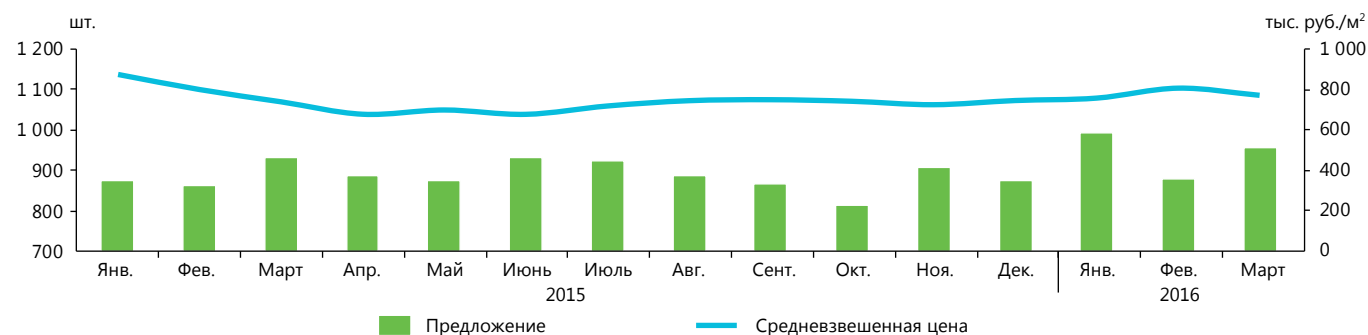
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема предложения и средней цены квартир на первичном рынке



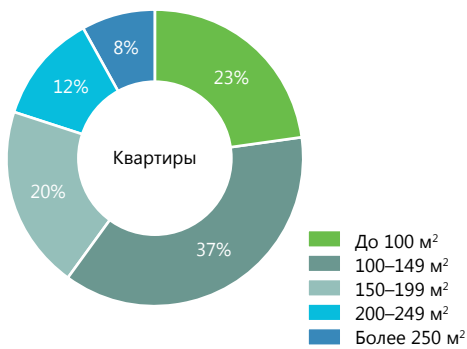
Источник: Knight Frank Research, 2016

Динамика объема предложения и средней цены апартаментов на первичном рынке

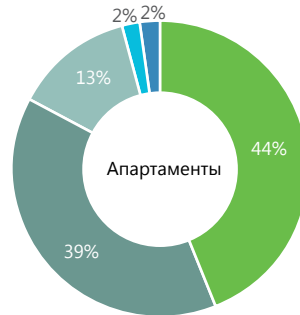


Источник: Knight Frank Research, 2016

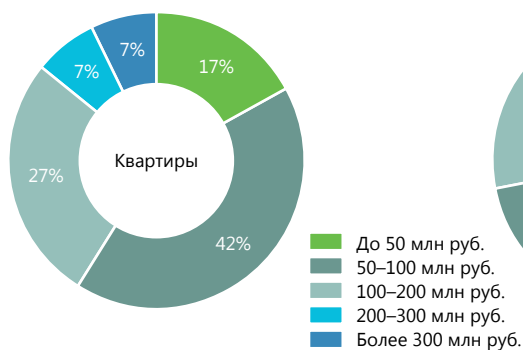
Распределение предложения на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016



Распределение предложения на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

Еще одной причиной негативной динамики является изменение структуры предложения.

Минимальное значение средневзвешенной цены среди районов принадлежит, как и кварталом ранее, Сретенке – 478 тыс. руб./м² (7 075\$/м²). За 3 месяца цена в рублевом выражении выросла на 4%, в долларовом эквиваленте увеличение показателя составило 12%. Рост показателя связан с повышением цен в комплексе апарт-апартаментов «Дом на Сретенке».

Средняя площадь предложения квартир и апарт-апартаментов в элитных новостройках по итогам марта 2016 г. составила 133 м², что на 2% ниже показателя декабря 2015 г. Уменьшение средней площади предложения связано с изменением структуры предложения – выходом на рынок новых объектов с лотами небольшой площади.

По данным за I квартал 2016 г. средняя стоимость квартир и апарт-апартаментов, представленных на продажу, составила 106 млн руб., или в долларовом выражении – \$1,58 млн, с начала года показатель снизился в рублях на 11%, в долларах – на 4%.

В сегменте квартир показатель средней цены предложения по итогам марта 2016 г. составил 818 тыс. руб./м² (12 105 \$/м²). Относительно I квартала 2015 г. снижение было отмечено в обеих валютах: в рублях цена упала на 13%, в долларах – на четверть. За 3 месяца рублевая цена снизилась на 18%, показатель в долларовом эквиваленте также имел отрицательную динамику в 11%. Снижение связано с изменением цены в ЖК Knightsbridge Private park, ЖК «Котельническая, 21». Также в феврале 2016 г. лотам комплекса «Резиденция МОНЭ» был присвоен статус жилых помещений. В связи с переводом апарт-апартаментов в квартиры, цены в комплексе выросли на 3%, однако по-прежнему остаются ниже среднерыночного показателя в сегменте квартир.

Средняя цена предложения апарт-апартаментов в конце I квартала 2016 г. была равна 775 тыс. руб./м² (11 470 \$/м²), что в рублях на 3%, в долларах на 12% выше, чем кварталом ранее. В начале года прошло повышение цен в комплексах с апарт-апартаментами компании «ГАЛС-Девелопмент», также в комплексе «У Патриарших» закончилась акция, в рамках которой на все

апарт-апартаменты предлагалась скидка 15%. За 12 месяцев в рублях был отмечен рост (+4%) средней цены предложения в сегменте апарт-апартаментов, при этом в долларовом выражении показатель снизился на 10%.

По данным на конец марта 2016 г. средняя площадь квартир, представленных на продажу, составила 154 м², тогда как годом ранее показатель был на 10 м² больше. В сегменте апарт-апартаментов средняя площадь предложения относительно I квартала 2015 г. также снизилась (-6%) и в марте 2016 г. была равна 118 м².

Анализируя структуру предложения по площади, отметим, что доля квартир площадью до 150 м² составляет 60%, что на 4 п. п. больше, чем годом ранее. Доля квартир площадью более 200 м², наоборот, сократилась и теперь составляет 20% против 24% годом ранее.

В сегменте апарт-апартаментов также наблюдалось увеличение доли небольших по площади лотов. Так, апарт-апартаменты площадью менее 150 м² формируют 83% предложения в сегменте, а годом ранее на их долю приходилось 74%.

Средняя стоимость квартир составила 126 млн руб. (\$1,9 млн). В рублевом выражении за год показатель снизился на 18%, в долларах снижение было еще более значительным и составило 29%. В сегменте апарт-апартаментов средняя стоимость предложения в конце марта 2016 г. была равна 92 млн руб. (\$1,4 млн). Для данного показателя относительно I квартала 2015 г. была отмечена отрицательная динамика как в рублях, так и в долларах – 1% и 15% соответственно.

Анализируя структуру предложения в сегменте квартир, отметим, что доля лотов стоимостью менее 50 млн руб. за год практически не изменилась и варьировалась в диапазоне 15–17% в общем объеме предложения. По данным на конец марта 2016 г. на квартиры в стоимостном диапазоне 200–300 млн руб. и более 300 млн руб. пришлось по 7%. За первые 3 месяца 2016 г. доля такого предложения снизилась на 1 п. п. и 4 п. п. соответственно. Сокращение долей самых дорогих объектов связано как со снижением цен в одном из объектов, так и с тем фактом, что в новом предложении лоты бюджетом более 200 млн руб. представлены нешироко.

В сегменте апарт-апартаментов на объекты стоимостью менее 50 млн руб. приходится более трети всего предложения, и за 12 месяцев доля такого предложения увеличилась на 5 п. п.

Спрос

За первые 3 месяца 2016 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы было заключено более 170 сделок с квартирами и апартаментами. Треть сделок пришлось на апартаменты, тогда как по итогам I квартала 2015 г. данный формат недвижимости выбрали 43% всех покупателей.

Более 50% всех проданных объектов недвижимости было расположено в 3 районах:

- ♦ Хамовники;
- ♦ Замоскворечье;
- ♦ Пресненский.

Тройка лидеров по сравнению с 2015 г. не изменилась. Однако отметим, что доля Хамовников в структуре спроса возросла еще на 7 п. п.: по итогам I квартала 2016 г. на данный район пришлось 30% всех сделок.

91% сделок в I квартале 2016 г. был совершен в рублях, в январе–марте 2015 г. на квартиры и апартаменты с рублевым ценообразованием приходилось 77% сделок. Отметим, что с начала 2016 г. в сегменте апартаментов все сделки были совершены только в комплексах с рублевым прайс-листом.

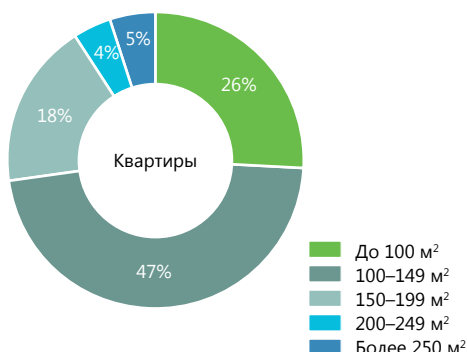
Средняя цена проданных в январе–марте 2016 г. квартир составила 792 тыс. руб./м² (10 615 \$/м²), что в рублевом выражении на 5%, в долларовом эквиваленте на 16% ниже, чем в предыдущем квартале. В сегменте апартаментов средняя цена проданных лотов с конца 2015 г. снизилась еще сильнее (-21% в рублях и -30% в долларах) и составила 472 тыс. руб./м² (6 340 \$/м²).

Средняя площадь проданных в I квартале 2016 г. квартир составила 132 м², что на 22% меньше, чем годом ранее, когда показатель был равен 169 м². Для апартаментов средняя площадь проданного лота составила 101 м², относительно аналогичного периода 2015 г. показатель снизился на 4%.

Отметим, что структура спроса в сегменте квартир за прошедшие 12 месяцев претерпела значительные изменения: доля объектов площадью до 100 м² и 100–149 м² возросла на 7 п. п. и 15 п. п. соответственно. Квартиры площадью от 200 м² до 249 м² теперь занимают лишь 4%-ю долю, тогда как в I квартале 2015 г. на квартиры такой площади пришлось четверть всех сделок.

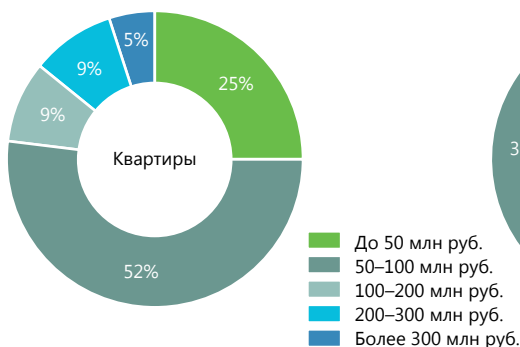
В структуре спроса сегмента апартаментов также произошло смещение интереса к

Распределение проданных в I квартале 2016 г. квартир и апартаментов на первичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение проданных в I квартале 2016 г. квартир и апартаментов на первичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016



менее крупным лотам: в январе–марте 2016 г. с апартаментами площадью менее 100 м² было заключено 59% сделок против 55% годом ранее.

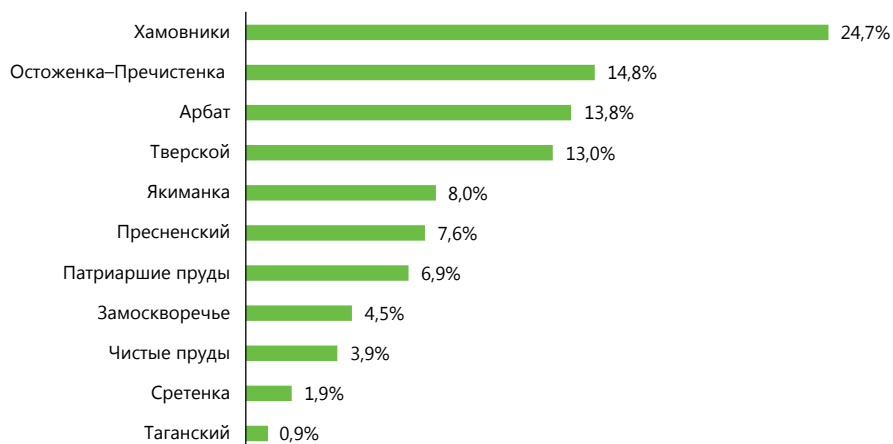
Изменения структуры спроса по площади привели к снижению показателей средней стоимости проданного лота в сегментах. Так, средняя стоимость квартир, проданных в январе–марте 2016 г., составила 104 млн руб. (\$1,4 млн). Относительно аналогичного периода 2015 г. в рублях показатель снизился на 30%, в долларах – на 42%. В сегменте апартаментов средняя стоимость проданных лотов по итогам I квартала 2016 г. была равна 47 млн руб. (\$0,6 млн). Снижение относительно аналогичного периода 2015 г. в рублевом и долларовом выражении было существенным – 45% и 54% соответственно. Отметим, что столь значительное снижение показателя в сегменте апартаментов связано с тем, что 50% всех сделок было заключено в трех комплексах с более низкой, чем средняя по рынку, ценой предложения.

Анализируя структуру спроса по стоимости, отметим, что в сегменте квартир доля сделок с объектами стоимостью 50–100 млн руб. за год возросла на 19 п. п. и составила 52%, тогда как доля квартир стоимостью до 50 млн руб. осталась практически неизменной. В сегменте апартаментов доля менее дорогих лотов (до 50 млн руб.) увеличилась более чем в 2 раза и в структуре спроса составила 60%. Отметим, что в I квартале 2016 г. не было продано апартаментов, стоимость которых превышает 200 млн руб.

Вторичный рынок

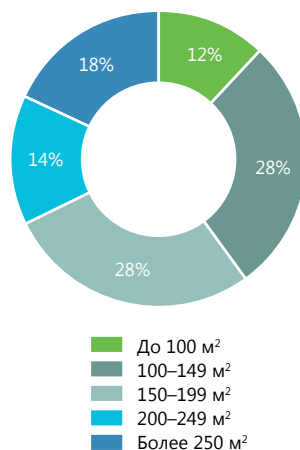
По данным на конец марта 2016 г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в границах ЦАО составила 17 775 \$/м², что на 16% ниже, чем годом ранее. Относительно декабря 2015 г. значение показателя также снизилось (-6% за 3 месяца). Причем снижение с конца 2015 г. было отмечено практически во всех районах ЦАО, исключением стали Пресненский район и Чистые пруды, где за первые 3 месяца 2016 г. средняя цена выросла на 3% и 4% соответственно. Самое большое снижение показателя произошло в районе Остоженка–Пречистенка, где за квартал цена упала на 13% и составила 23 270 \$/м². Таким образом, Остоженка–Пречистенка покинула лидирующую позицию в Топ-3 самых дорогих районов и спустилась на вторую позицию, уступив место Патриаршим прудам (24 930 \$/м²). На третьей строчке находится Якиманка

Распределение предложения на вторичном рынке в конце марта 2016 г. по районам



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на вторичном рынке по площади



Источник: Knight Frank Research, 2016

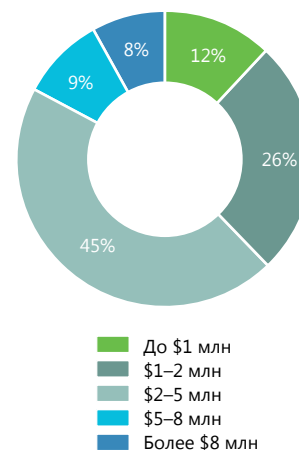
(19 520 \$/м²): за квартал цена в данном районе снизилась на 3%.

Основная доля предложения, как и на первичном рынке, сконцентрирована в Хамовниках (24,7%). Далее по объему предложения следуют Остоженка–Пречистенка (14,8%) и Арбат (13,8%). Как и прежде, меньше всего предложений находится в Таганском районе и он замыкает рейтинг с долей в 0,9%.

Средняя площадь представленных на продажу квартир и апартаментов на вторичном рынке составила 192 м². Отметим, что это на 58 м² больше показателя для первичного рынка.

Средняя стоимость предлагаемых лотов на вторичном рынке по итогам I квар-

Распределение предложения на вторичном рынке по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016

тала 2016 г. была отмечена на уровне \$3,4 млн. За квартал показатель снизился на 7%. Относительно марта 2015 г. средняя стоимость предложения снизилась на 18%, а средняя площадь предложения осталась практически без изменения (-1%).

Осталась почти неизменной и структура предложения на вторичном рынке по итогам I квартала 2016 г. Доля лотов небольшой площади (менее 100 м²) равна 12%, а на квартиры и апартаменты площадью более 250 м² пришлось 18% всех объектов вторичного рынка. Говоря о структуре предложения по стоимости, отметим, что, как и ранее, лоты в верхнем ценовом сегменте (более \$8 млн) составляют 8% всего предложения.

Аренда

По данным на конец I квартала 2016 г. средняя ставка высокобюджетной аренды в границах ЦАО была зафиксирована на уровне 4 505 \$/мес. По итогам первых 3 месяцев 2016 г. показатель остался на прежнем уровне, тогда как по сравнению с I кварталом 2015 г. средняя ставка снизилась на 30%.

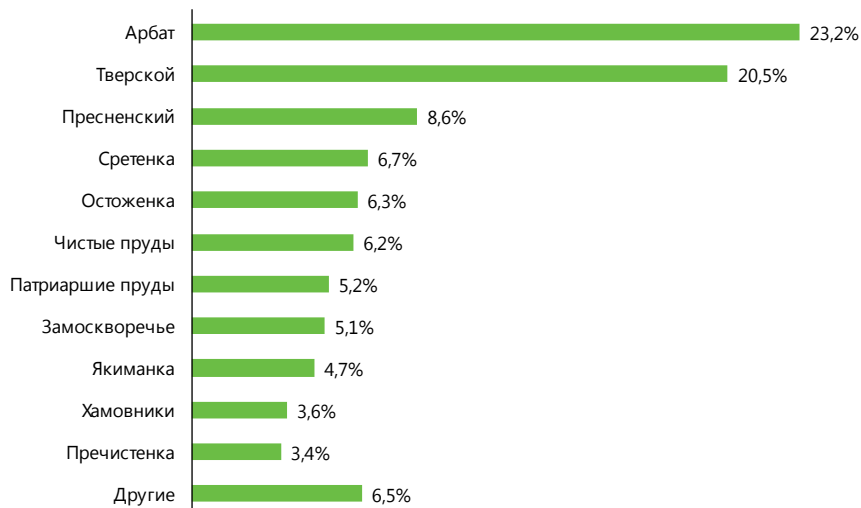
Самое высокое значение средней ставки высокобюджетной аренды по итогам марта 2016 г. было зафиксировано на Остоженке – 7 690 \$/мес., что на 7% ниже значения декабря 2015 г. Состав тройки самых дорогих районов за I квартал 2016 г. не изменился, однако с третьей строчки на вторую поднялась Якиманка (5 600 \$/мес.), за первые 3 месяца 2016 г. прибавив 6% к величине средней ставки. На третью позицию опустилась Плющиха, где за квартал значение средней ставки по району снизилось на 3% и было зафиксировано на уровне 4 445 \$/мес.

Более половины всех предложений высокобюджетной аренды сконцентрированы в 3 районах, состав которых за прошедший квартал не изменился:

- ♦ Арбат (23,2%);
- ♦ Тверской (20,5%);
- ♦ Пресненский (8,6%).

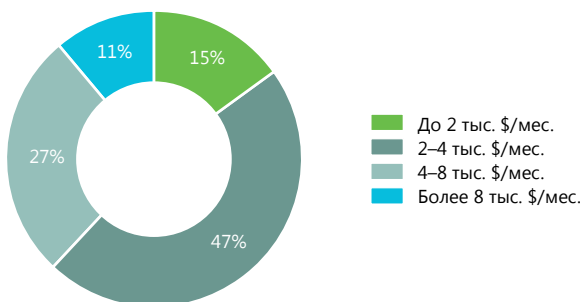
Структура предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставке за квартал претерпела некоторые изменения. Так, доля менее дорогих предложений (со ставкой до 2 тыс. \$/мес.) снизилась на 3 п. п., в то время как доля объектов со ставкой 2–4 тыс. \$/мес. увеличилась на 7 п. п.

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по районам



Источник: Knight Frank Research, 2016

Распределение предложения на рынке высокобюджетной аренды по ставке



Источник: Knight Frank Research, 2016



© 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.

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