

Средневзвешенная цена предложения на столичном рынке элитной недвижимости за год почти не изменилась, составив 19 170* \$/м² по итогам первого квартала 2014 г.

Ключевые события

За период с начала 2014 г. был анонсирован ряд новых проектов:

- «Гута-Девелопмент» застроит территорию фабрики «РОТ ФРОНТ» в Замоскворечье.
- ГК «Абсолют» получила разрешение на строительство МФК на территории «Бадаевского пивоваренного завода».

Основные показатели

Предложение

19 170* \$/м² – средняя цена
174 м² – средняя площадь
\$3,2 млн – средняя стоимость

Спрос

18 020* \$/м² – средняя цена
164 м² – средняя площадь
\$2,9 млн – средняя стоимость



Нестабильная ситуация в банковской сфере, сложившаяся в конце прошлого года, в совокупности с ростом курса доллара способствовала увеличению покупательского интереса к недвижимости как к стабильному активу для вложений. Опасения потенциальных покупателей, связанные с дальнейшим ослаблением национальной валюты, подталкивали их к быстрому принятию решений о приобретении квартир и апартаментов на первичном рынке элитной недвижимости. По нашим оценкам, за отчетный период было заключено 143 сделки, что на 6% превышает результат аналогичного периода прошлого года.

По состоянию на конец I квартала 2014 г. на первичном рынке экспонировалось более 1 300 квартир и апартаментов, при этом доля апартаментов в общем объеме предложения составила 34%. Отметим, что предложение на первичном рынке элитной недвижимости увеличилось более чем на 20% за счет поступления в продажу квартир второй очереди ЖК «Садовые кварталы». Значительное число сделок, заключенных в первые месяцы после начала реализации, в очередной раз подтвердило высокий интерес покупателей к данному проекту.

Кроме того, в течение рассматриваемого периода велись закрытые продажи еще в нескольких комплексах, официальный выход на рынок которых состоится в ближайшей перспективе, это, в частности, ЖК «Театральный дом» на Поварской улице и «Резиденция Монэ» в Пресненском районе Москвы.

По итогам I квартала 2014 г. средневзвешенная цена предложения на столичном рынке элитной недвижимости составила 19 170* \$/м², что практически не отличается от значения прошлогоднего показателя. При этом апартаменты в среднем стоят дороже квартир: 20 300 \$/м² против 18 380 \$/м². Это связано с тем, что элитные апартаменты часто организуются в реконструированных особняках или небольших по площади объектах нового строительства, т. е. они, по сути, занимают нишу «клубных домов». При этом значительная доля (по площади) предложения квартир приходится на проекты квартальной застройки, цены в которых, как правило, ниже.

Наибольшим спросом в I квартале 2014 г. пользовались инвестиционно-привлекательные объекты: относительно небольшие по площади лоты в ценовом диапазоне до \$2 млн в комплексах на начальных этапах реализации.

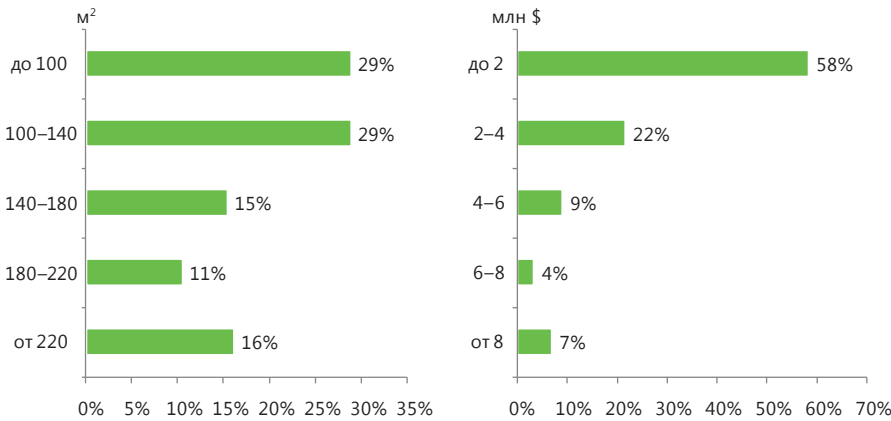
На первичном рынке элитной недвижимости преобладают лоты площадью до 150 м² и стоимостью \$1–2 млн: на их долю приходится почти 42% от общего объема предложения

	< \$1 млн	\$1–2 млн	\$2–3 млн	\$3–4 млн	\$4–5 млн	\$5–6 млн	\$6–7 млн	> \$7 млн
> 250 м ²				2,2%	1,4%	0,5%	0,3%	5,2%
200–250 м ²		0,1%	2,5%	3,2%	1,9%	0,6%	0,3%	0,3%
150–200 м ²		9,3%	12,0%	2,4%	1,1%	0,3%	0,2%	0,1%
100–150 м ²	0,1%	27,7%	3,0%	0,7%	0,8%	0,2%		
< 100 м ²	9,2%	14,1%	0,3%					

Источник: Knight Frank Research, 2014

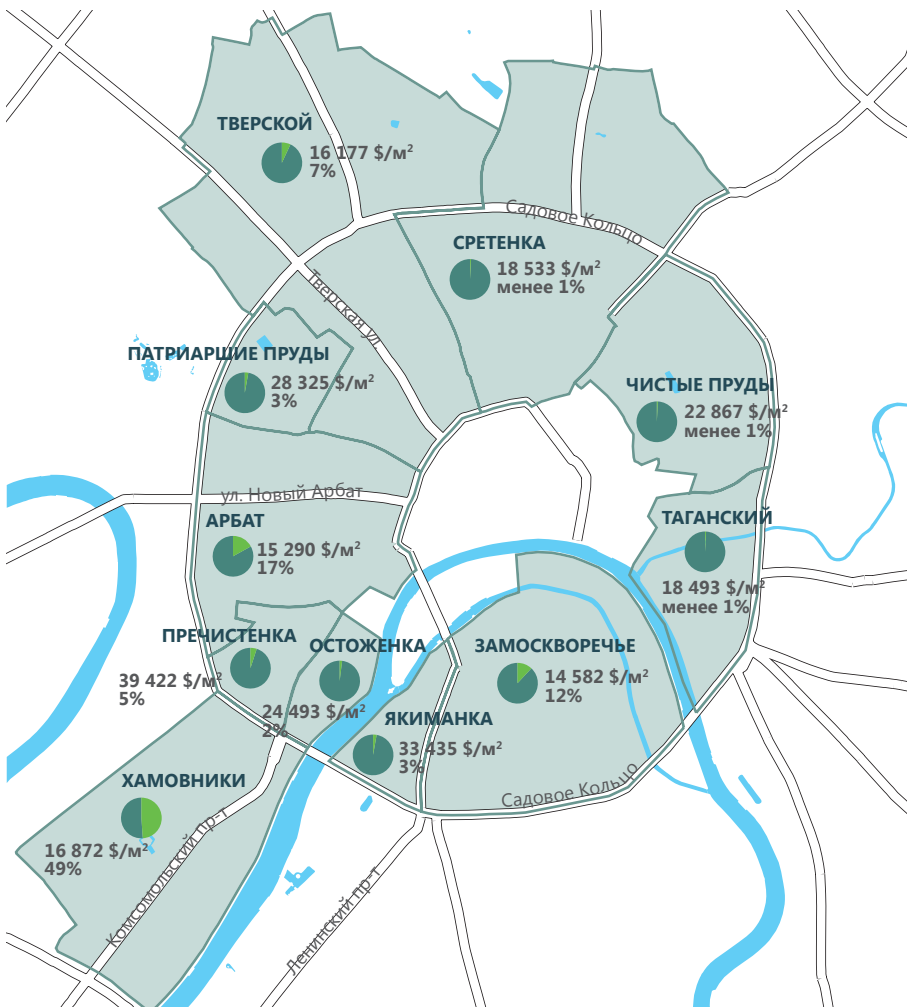
* Средневзвешенная цена по квартирам и апартаментам

В I квартале преобладал спрос на лоты небольших площадей: 58% приобретенных в течение рассматриваемого периода квартир и апартаментов имели площадь до 140 м². Ровно такая же доля покупателей выбрала для себя лоты стоимостью до \$2 млн

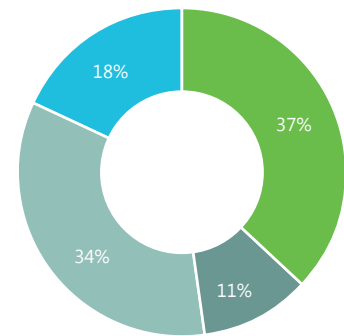


Источник: Knight Frank Research, 2014

Средневзвешенная цена по районам и доля предложения



Больше всего лотов было куплено в комплексах на начальной стадии строительства, следом за ними по покупательским предпочтениям идут комплексы, в которых завершены строительные, но еще ведутся отделочные работы



- Котлован
- Строится (монолит)
- Строится (отделка)
- Сдан в эксплуатацию

Источник: Knight Frank Research, 2014

КОНТАКТЫ

МОСКВА
115054, ул. Валаовая, д. 26
БЦ Lighthouse

Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
191025, ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora

Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223