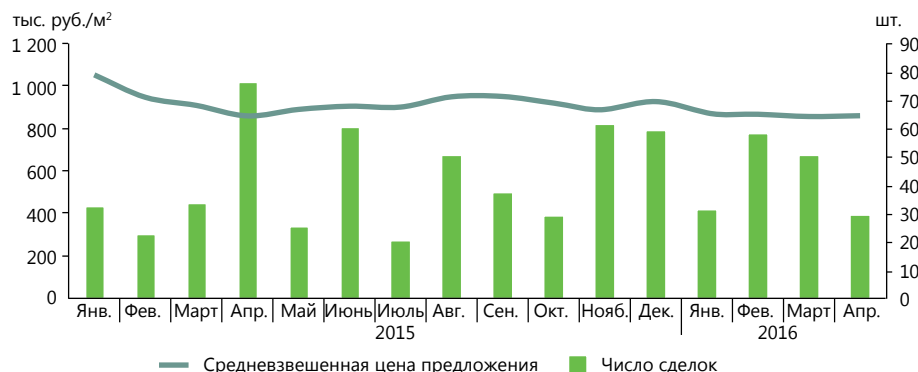


# ПУЛЬС РЫНКА. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Предложение

- ♦ **861 тыс. руб./м<sup>2</sup> (13 390 \$/м<sup>2</sup>)** – средневзвешенная цена предложения элитных квартир и апартаментов на первичном рынке Москвы в апреле 2016 г. (при значении курса доллара, равном 64,33 руб.). За прошедший месяц цена в рублевом выражении не изменилась, в долларовом эквиваленте показатель вырос на **5%**. По сравнению с апрелем 2015 г. рублевый показатель также не претерпел значительных изменений (отрицательная динамика составила менее **1%**).
- ♦ В апреле 2016 г. в ЖК «Котельническая, 21» прошло повышение цен от **2%** до **5%** практически на все квартиры. В комплексе «Снегири ЭКО» с долларовым прайс-листом в апреле было объявлено о специальном предложении, в рамках которого **5** квартир предлагаются по фиксированному курсу – **55 руб./\$**.
- ♦ **80%** всего предложения имеет рублевое ценообразование.
- ♦ **124 млн руб. (\$1,9 млн)** – средняя стоимость предложения квартир и апартаментов в элитных новостройках.
- ♦ **144 м<sup>2</sup>** – средняя площадь лотов, выставленных на продажу на первичном рынке в элитном сегменте.
- ♦ **895 тыс. руб./м<sup>2</sup> (13 930 \$/м<sup>2</sup>)** – средневзвешенная цена предложения квартир. За апрель показатель в рублевом выражении вырос на **1%**, в долларах – на **6%**. В сегменте апартаментов цена была отмечена на уровне **822 тыс. руб./м<sup>2</sup> (12 785 \$/м<sup>2</sup>)**. Рублевый показатель остался на прежнем уровне, тогда как в долларах средневзвешенная цена имела положительную динамику в размере **5%**.
- ♦ За прошедший месяц структура предложения в элитном сегменте не претерпела изменений. По-прежнему более половины (**66%**) предложения представлено

## Динамика средневзвешенной цены предложения и числа сделок на первичном рынке в январе 2015 г. – апреле 2016 г.



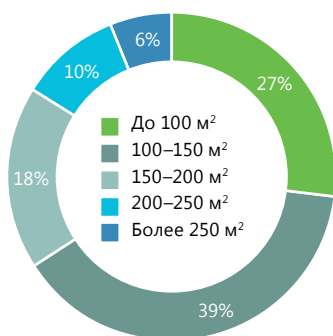
лотами, площадь которых варьируется в диапазоне **до 150 м<sup>2</sup>**. Говоря о структуре предложения по стоимости, отметим, что **54%** всех квартир и апартаментов, выставленных на продажу, являются лотами с бюджетом менее **100 млн руб.**

## Спрос

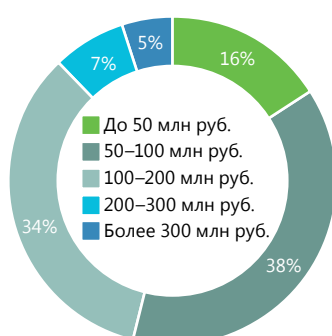
- ♦ **30** сделок с квартирами и апартаментами было совершено в апреле 2016 г. на первичном рынке, что на **41%** меньше, чем месяцем ранее.
- ♦ **27%** всех проданных квартир и апартаментов в апреле 2016 г. имели долларовое ценообразование. В предыдущие три месяца 2016 г. доля долларовых сделок варьировалась в диапазоне **6–12%**.
- ♦ **987 тыс. руб./м<sup>2</sup> (14 800 \$/м<sup>2</sup>)** – средняя цена проданных в апреле 2016 г. квартир и апартаментов, что в рублях почти в **2 раза** выше показателя за аналогичный период 2015 г., в долларах увеличение средней цены составило **16%**. Отметим, что средняя цена спроса на **15%** превышает показатель предложения.

- ♦ **130 млн руб. (\$1,9 млн)** – средняя стоимость проданных квартир и апартаментов в апреле 2016 г.
- ♦ **40%** сделок пришлось на апартаменты, что на **8 п. п.** больше, чем месяцем ранее.
- ♦ **132 м<sup>2</sup>** – средняя площадь проданных в апреле 2016 г. квартир и апартаментов, что на **21 м<sup>2</sup>** больше, чем в марте 2016 г.
- ♦ **70%** проданных квартир и апартаментов было площадью до **150 м<sup>2</sup>**, что на **10 п. п.** меньше, чем месяцем ранее. Тогда как объекты площадью более **200 м<sup>2</sup>** стали занимать долю в **17% (+9 п. п. за месяц)**.
- ♦ **10%** – доля проданных квартир и апартаментов стоимостью до **50 млн руб.**, в марте 2016 г. на объекты в таком бюджете приходилось **39%** всего спроса. **17%** сделок (5 из 30) прошли с объектами в верхнем ценовом сегменте **от 200 млн руб.** 4 сделки в данном бюджете были заключены в сегменте квартир, 1 – в сегменте апартаментов. Отметим, что это первая крупная сделка в сегменте апартаментов с начала 2016 г.

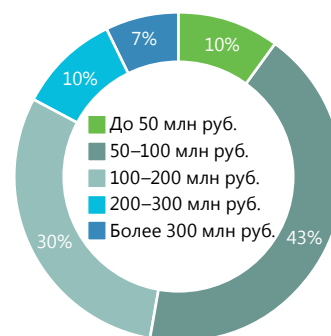
## Распределение предложения на рынке элитных новостроек в конце апреля 2016 г. по площади



## Распределение предложения на рынке элитных новостроек в конце апреля 2016 г. по стоимости



## Распределение спроса на рынке элитных новостроек в апреле 2016 г. по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2016