

ПУЛЬС РЫНКА. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Предложение

- **10 985 \$/м² (824,8 тыс. руб./м²)** – средневзвешенная цена предложения элитных квартир и апартаментов на первичном рынке Москвы в феврале 2016 г. (при значении курса доллара, равном 75,09 руб.). За месяц цена как в долларовом выражении, так и в рублевом снизилась на **6%**. Относительно февраля 2015 г. в долларах падение цены составило **25%**, в рублях – **8%**.
- В начале февраля 2016 г. в ЖК **Knightsbridge Private residence** с долларovým прайс-листом были снижены цены: от 30% до 40% на все квартиры. В то же время в некоторых объектах с рублевым ценообразованием цены выросли: ЖК «Полянка/44», комплекс с апартаментами «У Патриарших».
- В феврале на рынок вышло новое предложение в двух уже реализуемых объектах. В ЖК «Воробьев Дом» на продажу поступил клубный корпус на 10 квартир и 4 апартамента, а в ЖК «Садовые Кварталы» предложение пополнилось 4 клубными корпусами.
- В начале месяца лотам комплекса «Резиденция МОНЭ» был присвоен статус жилых помещений. В связи с переводом апартаментов в квартиры, цены в комплексе выросли на **3%**.
- **82%** всего предложения имеет рублевое ценообразование.
- **\$1,46 млн (109,9 млн руб.)** – средняя стоимость предложения квартир и апартаментов.
- **11 125 \$/м² (835,3 тыс. руб./м²)** – средняя цена предложения квартир. Относительно января 2016 г. снижение в обеих валютах составило **16%**. В сегменте апартаментов цена равна **10 795 \$/м² (810,7 тыс. руб./м²)**. За месяц показатель в долларах вырос на **7%**, в рублях – на **6%**.

Динамика средней цены предложения и числа сделок на первичном рынке в январе 2015 г. – феврале 2016 г.



- Доля квартир и апартаментов площадью **100–150 м²** увеличилась на **2 п. п.** и составила **40%**, тогда как доля объектов наименьшей площади снизилась также на **2 п. п.**
- За прошедший месяц доля квартир и апартаментов, стоимость которых варьируется в диапазоне **\$2–5 млн** увеличилась на **2 п. п.** и теперь составляет **17%**. Тогда как доля наиболее дорогих объектов (стоимостью **более \$8 млн**) сократилась на **1 п. п.** и по итогам месяца составила **1%** в общей структуре предложения.

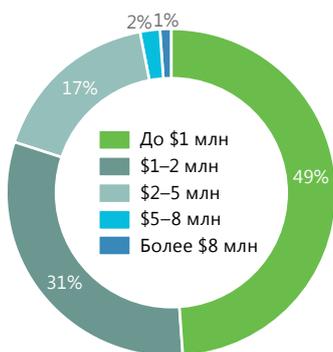
Спрос

- **73** квартиры и апартамента было продано в феврале 2016 г. на первичном рынке, что более чем в **2 раза** превышает показатель за аналогичный период 2015 г.
- **86%** всех проданных квартир и апартаментов в феврале 2016 г. имели рублевое ценообразование. Отметим, что в сегменте апартаментов все сделки были совершены в рублях.
- **\$1,33 млн (102,5 млн руб.)** – средняя стоимость проданных квартир и апартаментов в феврале 2016 г. (при среднем значении курса доллара в феврале, равном 77,23 руб.). Относительно января 2016 г. показатель меньше значения показателя за аналогичный период 2015 г. на **24%**, в рублевом – на **23%**.

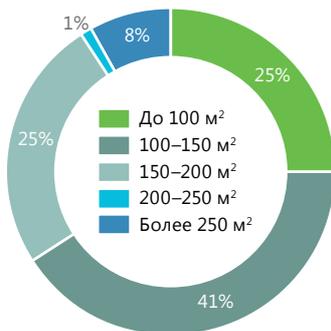
ментов в феврале 2016 г. (при среднем значении курса доллара в феврале, равном 77,23 руб.). Относительно января 2016 г. показатель меньше значения показателя за аналогичный период 2015 г. на **24%**, в рублевом – на **23%**.

- **25%** сделок пришлось на апартаменты, что на **13 п. п.** меньше, чем в феврале 2015 г.
- **138 м²** – средняя площадь проданных квартир и апартаментов в феврале 2016 г., что на **15%** меньше значения показателя за аналогичный период 2015 г.
- **25%** проданных квартир и апартаментов имели площадь **до 100 м²**. В феврале возрос интерес к объектам площадью **150–200 м²**: доля таких квартир и апартаментов в общей структуре спроса увеличилась на **12 п. п.**, за счет уменьшения доли сделок с объектами площадью **100–150 м²**.
- **63%** – доля проданных квартир и апартаментов стоимостью до **\$1 млн**, что соответствует значению января 2016 г. Доля квартир и апартаментов стоимостью **\$1–2 млн** снижается уже второй месяц, и теперь на квартиры и апартаменты такой стоимостью приходится **21%**.

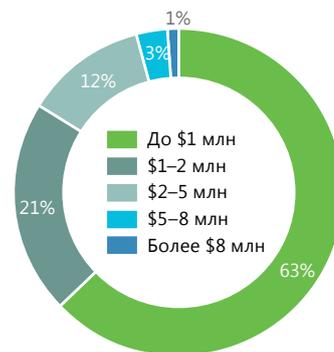
Распределение предложения на рынке элитных новостроек в конце февраля 2016 г. по стоимости



Распределение спроса на рынке элитных новостроек в феврале 2016 г. по площади



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



Источник: Knight Frank Research, 2016