

# ПУЛЬС РЫНКА. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Предложение

- ♦ **799 тыс. руб./м<sup>2</sup> (11 825 \$/м<sup>2</sup>)** – средневзвешенная цена предложения элитных квартир и апартаментов на первичном рынке Москвы в марте 2016 г. (при значении курса доллара, равном **67,61 руб.**). За месяц цена в рублевом выражении снизилась на **3%**, а в долларовом был отмечен рост на уровне **8%**. Относительно марта 2015 г. в рублях отрицательная динамика составила **6%**, в долларах – **19%**.
- ♦ В марте 2016 г. в ЖК Knightsbridge Private residence прошло повышение цен (до **12%**). Теперь минимальная цена предложения в комплексе составляет **14 500 \$/м<sup>2</sup>**. В комплексе с апартаментами «Современник» также прошло повышение цен (**+6%**). С начала старта продаж (ноябрь 2015 г.) в комплексе цены выросли на **12%**. Цены повысили и в комплексе апартаментов «Дом на Сретенке».
- ♦ В начале марта на рынок вышло новое предложение в ЖК «Воробьев Дом»: тринадцатизэтажный корпус с **85** апартаментами. Площадь лотов в данном корпусе варьируется от **46 м<sup>2</sup>** до **204 м<sup>2</sup>**.
- ♦ **82%** всего предложения имеет рублевое ценообразование.
- ♦ **107,9 млн руб. (\$1,60 млн)** – средняя стоимость предложения квартир и апартаментов.
- ♦ **135 м<sup>2</sup>** – средняя площадь квартир и апартаментов, представленных на продажу.
- ♦ **818 тыс. руб./м<sup>2</sup> (12 105 \$/м<sup>2</sup>)** – средневзвешенная цена предложения квартир. За месяц в рублевом выражении показатель снизился на **2%**, тогда как в долларах рост составил **9%**. В сегменте апартаментов цена была равна **777 тыс. руб./м<sup>2</sup> (11 485 \$/м<sup>2</sup>)**, что в рублях на **4%** меньше, чем в феврале 2016 г. Однако в долларо-

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



вом выражении за месяц показатель увеличился на **6%**.

- ♦ Структура предложения по площади за месяц практически не изменилась. За 12 месяцев доля квартир и апартаментов площадью **менее 100 м<sup>2</sup>** увеличилась на **6 п. п.**, что в основном произошло за счет снижения доли объектов площадью **150–200 м<sup>2</sup>**.
- ♦ Анализируя структуру предложения по стоимости, отметим, что объекты стоимостью **до 50 млн руб.** составляют **28%**. По сравнению с мартом 2015 г. доля таких квартир и апартаментов увеличилась незначительно (**+3 п. п.**).

## Спрос

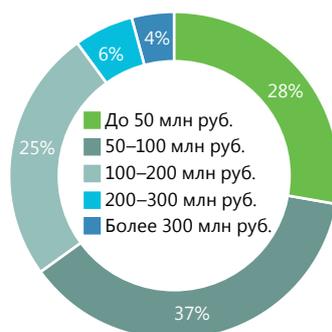
- ♦ **69** сделок с квартирами и апартаментами было совершено в марте 2016 г. на первичном рынке, что соответствует количеству сделок предыдущего месяца.
- ♦ **91%** всех проданных квартир и апартаментов в марте 2016 г. имели рублевое ценообразование. Отметим, что в сегменте апартаментов все сделки были совершены в рублях.

- ♦ **72,5 млн руб. (\$1,03 млн)** – средняя стоимость проданных квартир и апартаментов в марте 2016 г. (при среднем значении курса доллара в марте, равном **70,51 руб.**). Относительно февраля 2016 г. показатель снизился как в рублевом выражении, так и в долларовом: **14%** и **7%** соответственно.
- ♦ **32%** сделок пришлось на апартаменты, что на **7 п. п.** меньше, чем месяцем ранее.
- ♦ **113 м<sup>2</sup>** – средняя площадь проданных квартир и апартаментов в марте 2016 г., что на **20 м<sup>2</sup>** меньше, чем в марте 2015 г.
- ♦ **43%** проданных квартир и апартаментов было площадью **до 100 м<sup>2</sup>**. Немного возрос интерес к объектам площадью **200–250 м<sup>2</sup>** (**+3 п. п.** за месяц), в марте 2016 г. на лоты такой площадью пришлось **4%** всего спроса.
- ♦ **43%** – доля проданных квартир и апартаментов стоимостью **до 50 млн руб.**, что на **7 п. п.** больше, чем в феврале 2016 г. Увеличилась и доля объектов, стоимостью **100–200 млн руб.**: по итогам марта 2016 г. на такие объекты пришлось **12%** спроса.

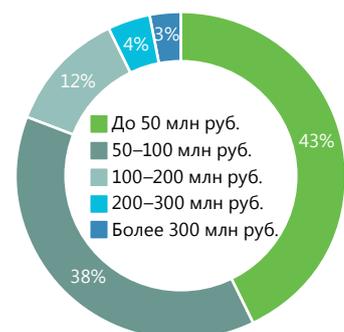
## Распределение предложения на рынке элитных новостроек в конце марта 2016 г. по площади



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



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



Источник: Knight Frank Research, 2016