



III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок элитной жилой недвижимости Москвы в III квартале 2010 г. демонстрировал продолжение намеченных трендов. Средние цены на первичном рынке росли, в то время как на вторичном рынке продолжается коррекция после резкого роста в марте 2010 г. На рынке аренды наблюдался традиционный рост, связанный с началом сезона деловой активности.
- Коррекция цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в III квартале вызвана появлением большого количества квартир со стоимостью \$1-\$2 млн (24% среди нового предложения).
- В течение следующего квартала ожидается существенный рост элитного рынка.
- Продолжается постепенное восстановление рынка загородной недвижимости Подмоскovie. В III квартале 2010 г. рост средних цен составил 2,5% относительно предыдущего квартала. Средняя стоимость м² на рынке загородного жилья достигла \$4100/м².
- На первичном рынке рост цен обусловлен увеличением стоимости в коттеджных поселках с высокой стадией готовности: девелоперы повышают стоимость на 5-15%. На вторичном рынке происходит плавный рост цен в пределах 5% относительно предыдущего квартала.
- После затишья в летний период, покупательская активность вновь возвращается на рынок и растет за счет образовавшегося ранее нереализованного спроса.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



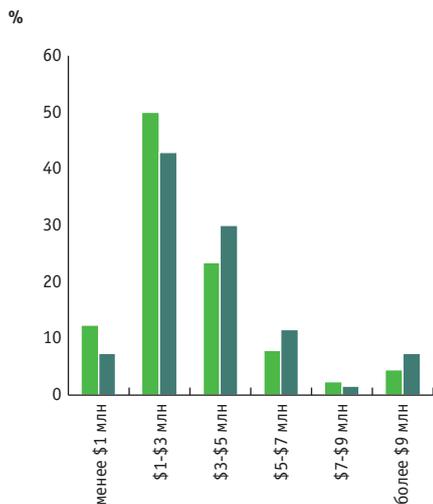
Елена Юргенева
Директор департамента
элитной жилой недвижимости

«Мы ожидаем серьезного подъема рынка в октябре 2010 г., ряд застройщиков уже повысили цены и многие сообщили о подобных планах на октябрь».

Самым громким событием в III квартале 2010 г. стала отставка мэра г. Москвы Ю.М. Лужкова, участники рынка недвижимости говорят о том, что это не окажет существенного влияния на рынок в ближайшее время, а в перспективе все будет зависеть от политики нового мэра и его команды».

62% сделок на первичном рынке совершалось в бюджете до \$3 млн. Доля сделок в верхнем сегменте – выше \$5 млн всего 15%

На вторичном рынке 42% сделок заключалось в бюджете \$3-\$7 млн, доля этих сделок практически совпадает с долей сделок в бюджете \$1-\$3 млн



■ Первичный рынок
■ Вторичный рынок

Источник: Knight Frank Research, 2010

Основные показатели. Городская недвижимость

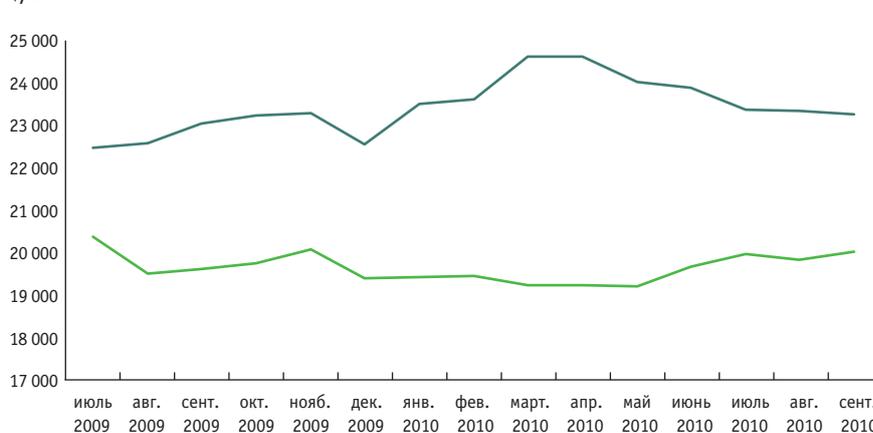
Сегмент рынка	Средние цены, \$/м ² / арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен/ арендных ставок, %		
	Сентябрь 2010 г.	III кв. 2010 г.	За сентябрь 2010 г.	За III кв. 2010 г.	За 9 мес.
Первичный рынок	20 004	19 920	1,0	1,9	3,2
Вторичный рынок	23 266	23 328	-0,3	-2,6	3,3
Аренда*	6855	6563	7,6	7,2	6,3

* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества
Источник: Knight Frank Research, 2010

На вторичном рынке цены откорректировались в соответствии с наметившимся с сентября 2009 г. возрастающим трендом. Снижение цен происходит по квартирам, собственники которых были не готовы уменьшать цену в кризис, а сейчас, видя оживление рынка и увеличение числа сделок, решились на коррекцию цен в расчете на скорую продажу.

Отставка Ю.М. Лужкова не повлияла на цены, тренды, наметившиеся с конца I квартала, продолжались и в течение III квартала. Цены на первичном рынке постепенно растут, в то время как на вторичном рынке наблюдается противоположная ситуация. После резкого взлета в I квартале почти на 10%, когда на рынке появилось много новых предложений по цене, значительно выше рыночной, цены на вторичном рынке стали корректироваться.

Средняя цена предложения на первичном рынке превысила 20 000 \$/м², цены на вторичном рынке продолжают коррекцию после резкого роста в I квартале 2010 г.



■ Первичный рынок
■ Вторичный рынок

Источник: Knight Frank Research, 2010



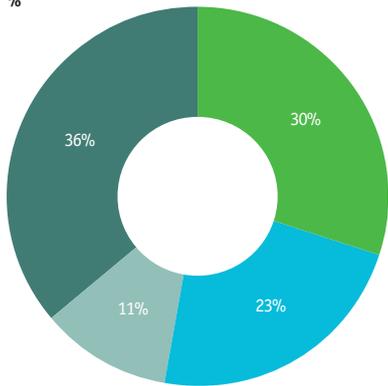
Первичный рынок



Ольга Богородицкая
Директор по работе
с ключевыми клиентами

«В этом квартале и девелоперы и покупатели подтвердили истину, что тот, кто оперативно реагирует на изменения рынка, получает больший доход. Застройщик комплекса в Замоскворечье сделал спецпредложение по ряду квартир. Это резко увеличило интерес комплексу, активизировало продажи и дало возможность приобрести квартиры по привлекательной цене».

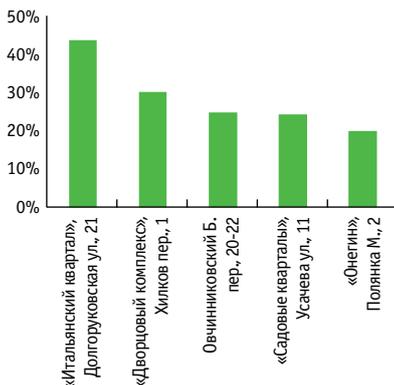
47% текущего предложения находится в готовых домах или в домах на финальной стадии строительства



- Котлован, фундамент
- Монолитно-каркасные работы
- Отделочные работы
- Построен

Источник: Knight Frank Research, 2010

Наибольший рост средней цены за 2010 г. зафиксирован в комплексе «Итальянский квартал» – 43,8%



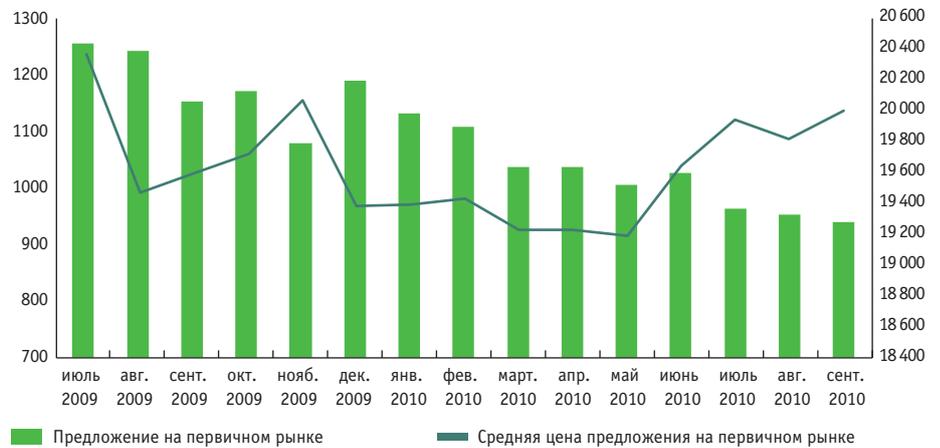
Источник: Knight Frank Research, 2010

Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен, %		
Сентябрь 2010 г.	III кв. 2010 г.	За сентябрь 2010 г.	За III кв. 2010 г.	За 9 мес.
20 004	19 920	1,0	1,9	3,2

Источник: Knight Frank Research, 2010

Средняя цена предложения на первичном рынке превысила 20 000 \$/м². К концу III квартала объем предложения с начала года уменьшился на 21% кол-во квартир, \$/м²



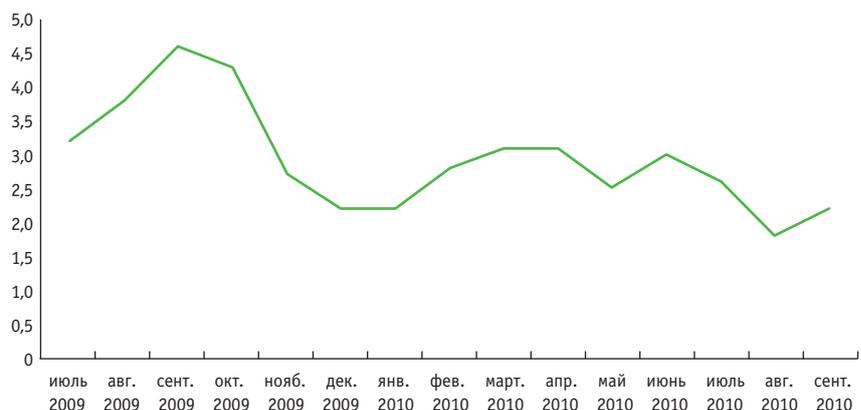
Источник: Knight Frank Research, 2010

В течение III квартала 2010 г. предложение на первичном рынке продолжало сокращаться. Это не могло не сказаться на средней цене, продолжившей свое движение вверх. В августе 2010 г. наблюдался временный спад, связанный с аномальной температурной обстановкой в столице, но уже в сентябре цены опять начали расти. В отдельных комплексах

в сентябре 2010 г. был зафиксирован рост до 10,6%. Но на многих объектах по-прежнему наблюдается умеренный рост цен, поэтому средние данные по рынку не показывают такой активной динамики. В течение следующего квартала ожидается рост цен в нескольких элитных проектах, и тенденция роста рынка в целом станет более четкой.

Объем сделок на первичном рынке в конце III квартала вернулся на уровень начала 2010 г.

за единицу индекса принят показатель числа сделок в декабре 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

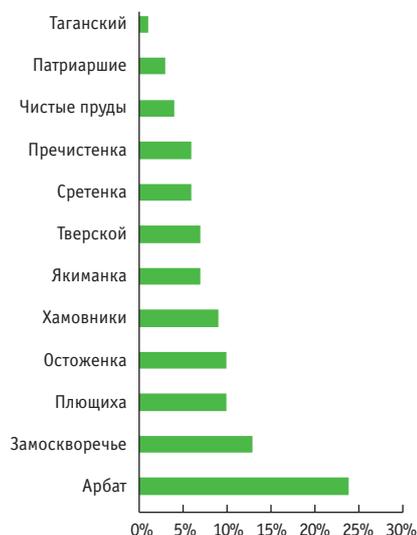
Вторичный рынок



Ирина Антонова
Руководитель отдела
Московской элитной недвижимости

«Есть люди, которые в любое время покупают дорогие эксклюзивные вещи. Цена на действительно уникальные объекты не снижается, а иногда даже растет в кризис».

Район Арбата остается наиболее популярным у покупателей за счет удачного соотношения цены и качественных характеристик квартир и района в целом. Почти четверть квартир, купленных в III квартале, находится в районе Арбата



Источник: Knight Frank Research, 2010

Спрос

У покупателей с бюджетом \$1-2 млн желающих приобрести элитное жилье на «дне рынка», но не успевших т.к. снижение не продолжилось, вопреки их ожиданиям, сейчас остается последняя возможность выбора хороших и качественных предложений в этом бюджете.

Цены предложения. Динамика				
Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен, %		
Сентябрь 2010 г.	III кв. 2010 г.	За сентябрь 2010 г.	За III кв. 2010 г.	За 9 мес.
23 266	23 328	-0,3	-2,6	3,3

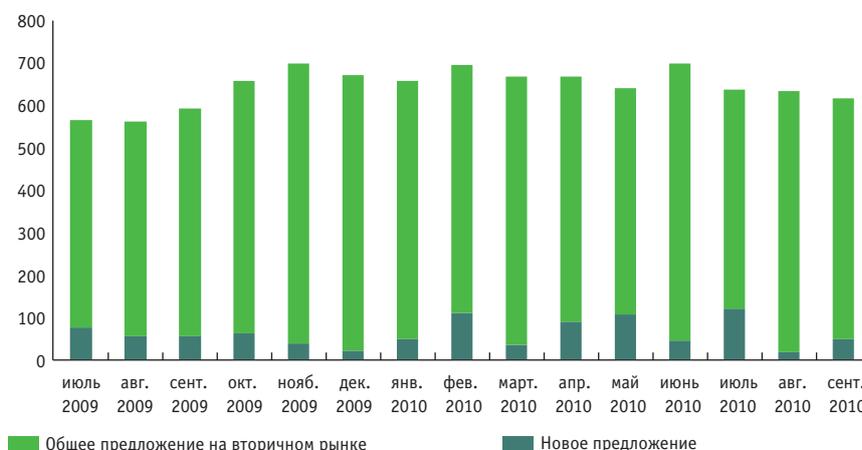
Источник: Knight Frank Research, 2010

Объем предложения на вторичном рынке элитного жилья в III квартале 2010 г. сокращался после пика, достигнутого в июне 2010 г. По состоянию на конец сентября 2010 г. количество квартир, предлагаемых к продаже, на вторичном рынке было около 620. В июле наблюдался резкий рост новых предложений, довольно существенную часть занимали квартиры стоимостью до \$3 млн. Несмотря на это, рост цен с начала 2010 г.

составил 3,3%, что сравнимо с ростом цен на первичном рынке. Аномальная температурная обстановка, установившаяся в Москве во второй половине лета подействовала на вторичный рынок значительно серьезнее, чем на первичный. Многие собственники уехали из города и активность на вторичном рынке была близка к нулевой: количество сделок в августе 2010 г. упало по сравнению с июнем 2010 г. почти в 8 раз.

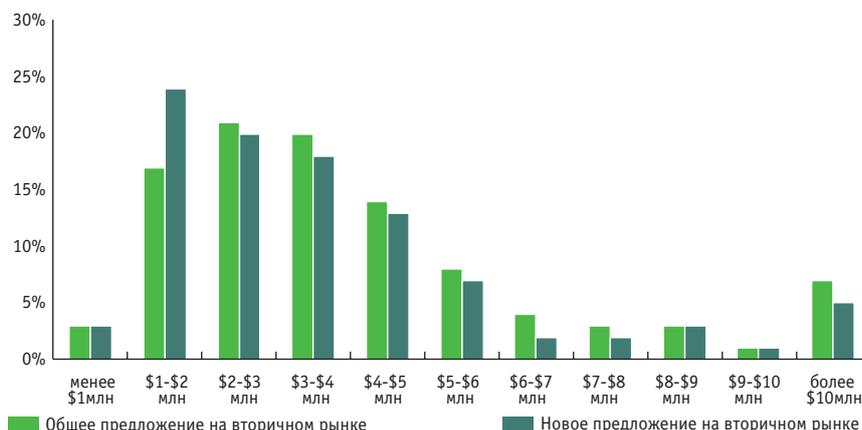
В III кв. 2010 г. на вторичном рынке появилось 184 элитные квартиры, что на 22,6% меньше показателя II кв. 2010 г.

кол-во квартир



Источник: Knight Frank Research, 2010

В структуре нового предложения в III кв. 2010 г. преобладали квартиры стоимостью \$1-\$2 млн. В дальнейшем приток предложения в этом бюджете прекратится и предложение переместится в сегмент \$2-\$4 млн

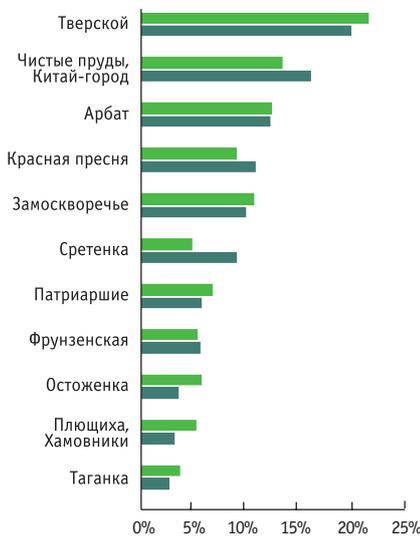


Источник: Knight Frank Research, 2010



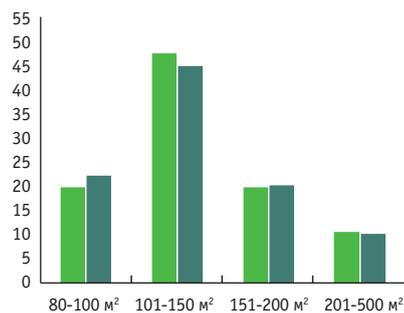
РЫНОК АРЕНДЫ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР

В III кв. 2010 г. по объему предложения традиционно лидировал Тверской район, однако его доля немного сократилась. В основном за счет Чистопрудненского р-на и Красной Пресни



III кв. 2009 г.
III кв. 2010 г.
Источник: Knight Frank Research, 2010

Квартиры площадью 101-150 м² составляют 48% от общего количества квартир, предлагаемых в аренду



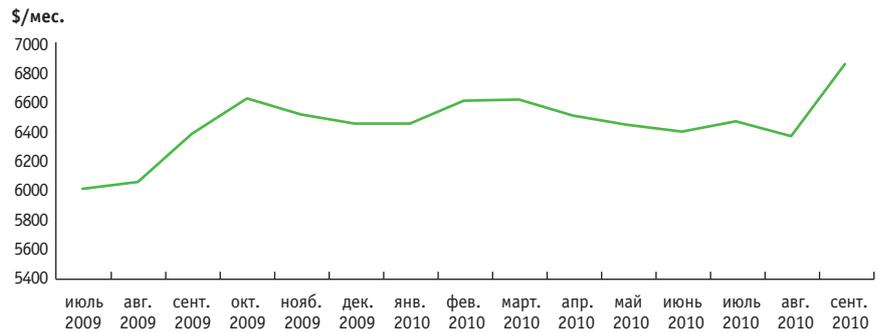
Источник: Knight Frank Research, 2010

Ставки*. Динамика

Средние арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних арендных ставок, %		
III квартал 2010 г.	III квартал 2009 г.	За сентябрь 2010 г.	За III квартал 2010 г.	За 9 мес. 2010 г.
6563	6145	7,7	7,2	6,3

* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества
Источник: Knight Frank Research, 2010

За сентябрь 2010 г. средняя арендная ставка выросла на 7,7% и достигла уровня ноября 2008 г.

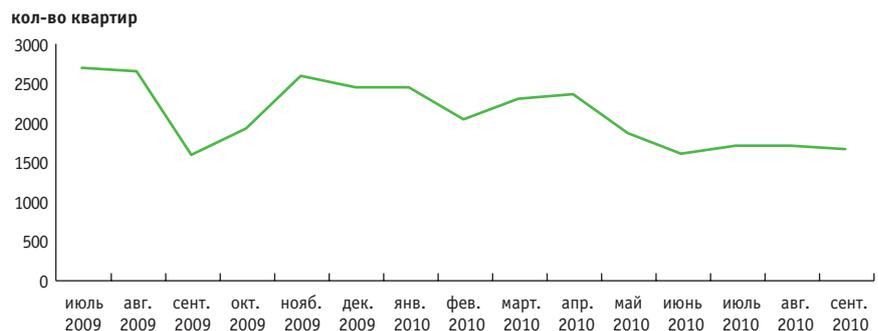


Источник: Knight Frank Research, 2010

За III квартал 2010 г. средняя ставка аренды выросла на 7,2% и в сентябре 2010 г. достигла 6 855 \$/мес., что на 7,5% больше аналогичного показателя в сентябре 2009 г. и всего на 4,2% меньше пикового показателя достигнутого в августе 2008 г. При этом в августе 2010 г. наблюдалось падение арендных ставок на 1,6% в связи со снижением спроса и неблагоприятной экологической обстановкой

в Москве. Максимальный прирост средней арендной ставки был зафиксирован в сентябре и составил 7,7%. Количество предлагаемых в аренду квартир в течение квартала практически не изменялось, только в сентябре наблюдалось небольшое снижение (-2,6%) объяснимое оживлением спроса в связи с окончанием сезона отпусков и началом периода деловой активности.

Количество предлагаемых в аренду квартир увеличилось в июле на 6,2% и в течение квартала оставалось практически неизменным



Источник: Knight Frank Research, 2010

РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ



Елена Юргенева
Директор департамента
элитной жилой недвижимости

«Средние цены на рынке апартментов продолжают снижаться. На сегодняшний день у покупателей появилась уникальная возможность приобрести апартменты в высокклассных комплексах по очень выгодным ценам: средняя цена на апартменты снизилась к сентябрю 2010 г. на 30% по отношению к декабрю 2008 г. Ценовой фактор способен минимизировать недостаток из-за отсутствия возможности регистрации. Средняя цена предложения на рынке апартментов на 31% дешевле аналогичного показателя на первичном рынке элитного жилья».

Основные тенденции

- В III квартале 2010 г. не было анонсировано новых проектов.
- Средняя цена предложения м² в сентябре 2010 г. на 35% ниже показателя сентября 2008 г., когда рынок достиг своего пика. В отличие от рынка элитной жилой недвижимости, на рынке апартментов пока не наблюдается восстановления. Цены вернутся к докризисному уровню лишь в конце 2011 г. – в 2012 г.

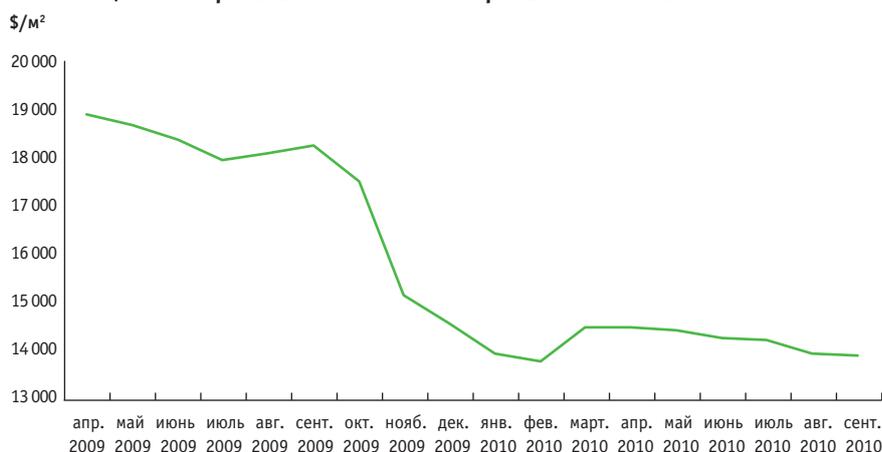


Цены. Динамика

Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен, %		
Сентябрь 2010 г.	III квартал 2010 г.	За сентябрь 2010 г.	За III квартал 2010 г.	К III кварталу 2009 г.
13 891	14 005	-0,2	-2,5	-0,7

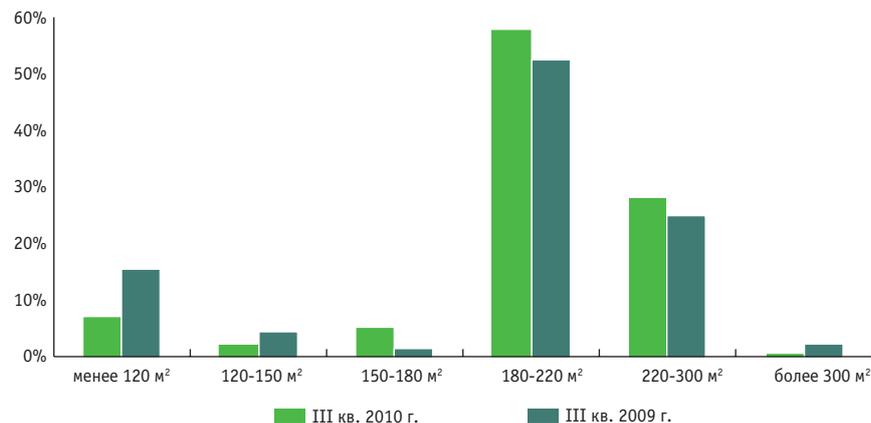
Источник: Knight Frank Research, 2010

После роста в марте 2010 г. средняя цена на апартменты опять начала постепенное снижение, к сентябрю 2010 г. снижение с марта 2010 г. составило 4%



Источник: Knight Frank Research, 2010

Доля апартментов площадью до 150 м² в III кв. 2010 г. сократилась в 2 раза по сравнению с III кварталом 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев
Руководитель отдела загородной недвижимости

«Knight Frank предлагает новые возможности продавцам»

Сегодня с уверенностью можно говорить, что требования наших клиентов к загородной недвижимости стали жестче и конкретнее: пользуются спросом только ликвидные объекты с качественным расположением и ценой ниже среднерыночной. В связи с этим рынок остро ощущает дефицит подходящих объектов в уже застроенных и обжитых поселках на западном направлении Московской Области. Поэтому Knight Frank запустил с сентября 2010 года программу персонального сервиса для продавцов домов, которая включает услуги по улучшению ликвидности и управление на всех уровнях продажи объекта.

В целом мы отмечаем, что кризис научил владельцев недвижимости более рационально относиться к своей собственности, а возможное введение единого налога на имущество в будущем году подстегнет собственников к более активным продажам. С другой стороны, мы отмечаем интерес таких банков как HSBC, Unicredit, Номос, Сбербанк, Уралсиб к кредитованию элитной недвижимости, и вполне возможно, что снижение ипотечных ставок добавит уверенности покупателям для совершения сделок в 2011 году.

Основные показатели	За квартал (III кв. 2010 / II кв. 2010)	За год (III кв. 2010 / III кв. 2009)
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	+2,5%	+8,9%
Новое предложение	-69%	-44%
Покупательская активность	+33%	в 5 раз

Источник: Knight Frank Research, 2010

Предложение

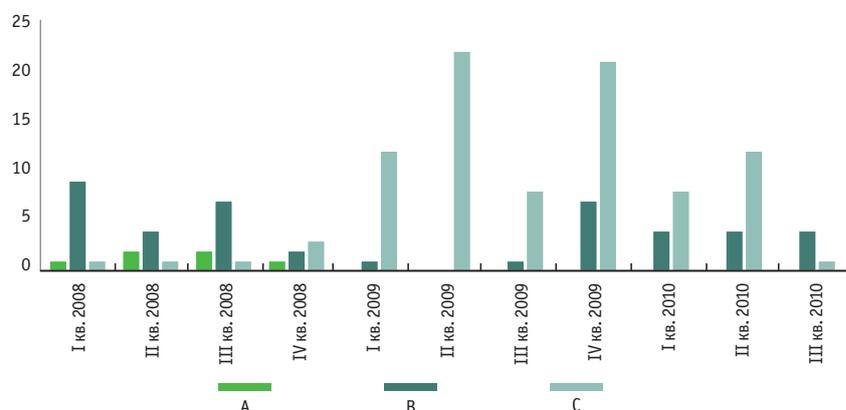
Структура нового предложения продолжает состоять из коттеджных поселков класса В и С. Причем большую часть составляют уже продающиеся коттеджные поселки, где на рынок вышла новая очередь. В III квартале 2010 г. объем нового предложения сократился в 3 раза относительно предыдущего квартала.

Спрос

В начале III квартала 2010 г. индекс покупательской активности резко упал за счет неблагоприятных климатических условий, но в сентябре намечился небольшой рост. Отложенный спрос постепенно возвращается на рынок.

В III квартале 2010 г. на рынок загородной недвижимости вышло 5 новых коттеджных поселков

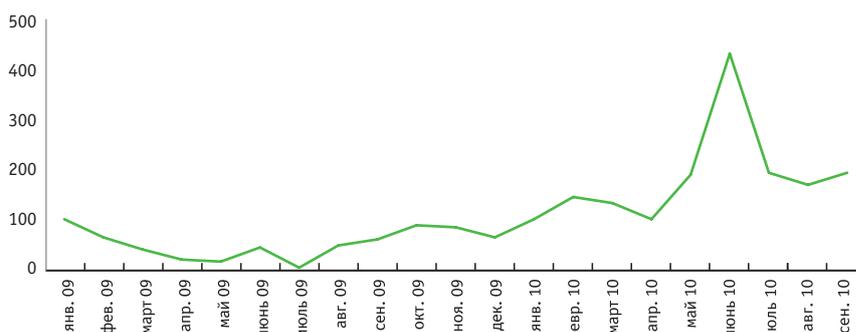
кол-во поселков



Источник: Knight Frank Research, 2010

В III квартале 2010 г. индекс покупательского интереса вырос в 3,2 раза относительно III квартала 2009 г.

пункты



*Индекс запросов на покупку объектов элитной загородной недвижимости, за 100 принято количество запросов в январе 2009 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Коммерческие условия

На рынке загородной недвижимости Подмосквья продолжается плавный рост цен, начавшийся в первой половине 2010 г. Темпы роста средней стоимости на протяжении первых трех кварталов не превышали 3,8% за квартал (значение I кв. 2010 г.), а в III квартале 2010 г. составили 2,5% и уже на 9% выше, чем в III квартале 2009 г.

На первичном рынке удорожание происходит в основном за счет коттеджных поселков на высокой стадии готовности. Многие девелоперы повысили цены на 5-15%, но это касается наиболее качественного предложения, а также коттеджных поселков со стадией готовности 60-80%. В поселках, находящихся на начальной стадии реализации, подобного роста цен не наблюдается, что связано с необходимостью быстрого получения девелопером средств на дальнейшую застройку за счет текущих продаж.

На вторичном рынке наблюдается более плавный рост, некоторые собственники повышают стоимость выставленных на продажу объектов в пределах 5%.

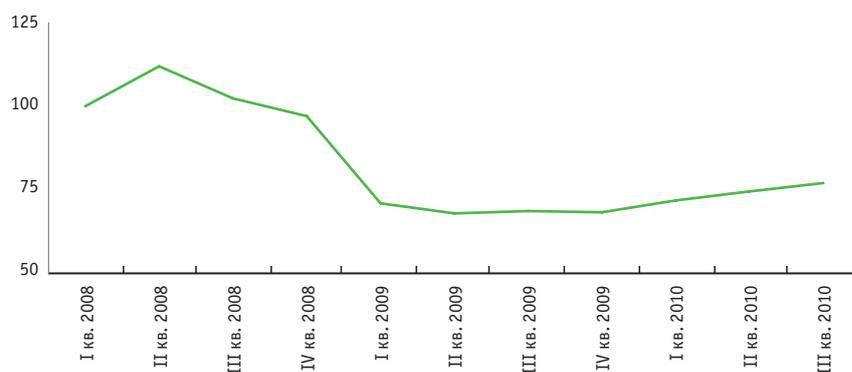
Прогноз

К концу 2010 г. мы ожидаем увеличение спроса на элитную загородную недвижимость за счет сезонного роста активности, реализации отложенного спроса в связи с получением потенциальными покупателями в конце года премиальных и бонусов, а также как эффект новогодних рекламных акций застройщиков.

На протяжении первых трех кварталов 2010 г. основную долю нового предложения составляли поселки эконом класса и до конца года эта тенденция сохранится. Также не ожидается выхода новых проектов премиум класса.

В III квартале 2010 г. индекс цен вырос на 2,5% относительно предыдущего квартала

пункты



* Индекс цен предложения на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости, за 100 приняты цены I кв. 2008 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010

Уровень цен, III квартал 2010 г. Стоимость домовладения, \$ за 1 м², включая стоимость земли

Направление	Первичный рынок	Вторичный рынок
Рублево-Успенское	6312	6450
Новорижское	4953	5813
Минское	3829	3648
Дмитровское	3769	3396
Киевское	3724	2893
Калужское	3453	2670

Источник: Knight Frank Research, 2010





Америка
США
Карибский регион



Офисная недвижимость
Валентин Стобецкий
Директор
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Европа
Бельгия
Чешская республика
Франция
Германия
Венгрия
Ирландия
Италия
Монако
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Испания
Швейцария
Нидерланды
Великобритания
Украина



Складская недвижимость, регионы
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Олег Барков
Генеральный директор
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Киев
Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка
Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2010

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.