



2010 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- 2010 г. на рынке элитной жилой недвижимости Москвы был, в первую очередь, годом восстановления после кризиса, стали выходить на рынок новые проекты, ряд застройщиков повысил цены, демонстрируя уверенность в их дальнейшем росте. На вторичном рынке собственники, воодушевленные повышением активности, вновь стали выставлять квартиры на продажу – предложение увеличилось.
- По итогам года зафиксирован рост средних цен, как на первичном, так и на вторичном рынках, изменение составило 7,6% и 1,28% соответственно.
- Большинство сделок и на первичном, и на вторичном рынках было зафиксировано в бюджетах \$1-2 млн. В связи с существенным вымыванием подобных предложений, в дальнейшем основной объем сделок переместится в более дорогой сегмент.

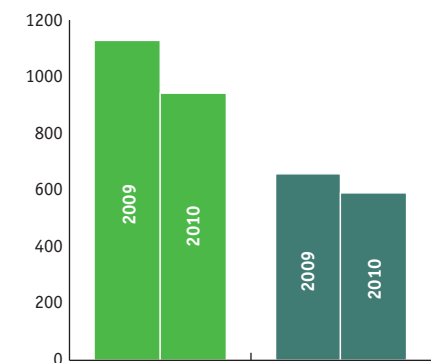
РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Елена Юргенева
Директор департамента
элитной жилой недвижимости

«Сейчас очень удачный момент для приобретения недвижимости в Москве и Подмоскowie. На сегодняшний день, как на первичном, так и на вторичном рынке существует дефицит предложения, обусловленный тем, что с середины 2008 г. по конец 2009 г. на рынке практически не появлялось новых объектов. В силу этого продолжается уверенный рост цен. При этом позитивная ценовая динамика на городском рынке выражена ярче, чем на загородном, где все еще есть предложения с серьезным дисконтом, поэтому у тех, кто не успел совершить покупку в 2010 г. есть возможность воспользоваться благоприятной ситуацией в начале 2011 г.»

Несмотря на открытие продаж в новых проектах в 2010 г., общее количество предложения на первичном рынке сократилось на 21%. На вторичном рынке предложение сократилось на 6% кол-во квартир



■ Первичный рынок
■ Вторичный рынок

Источник: Knight Frank Research, 2011

Основные показатели. Городская недвижимость

Сегмент рынка	Средние цены, \$/м ² / арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен / арендных ставок, %		
	Декабрь 2010 г.	IV кв. 2010 г.	За декабрь 2010 г.	За IV кв. 2010 г.	За 2010 г.
Первичный рынок	20 849	20 616	0,1	4,2	7,6
Вторичный рынок	22 821	22 827	0,07	-1,62	1,28
Аренда*	6825	6890	-0,94	-0,44	5,8

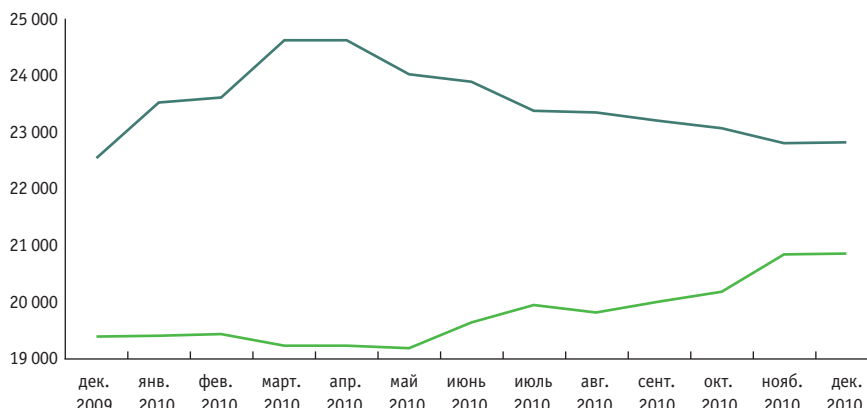
* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества
Источник: Knight Frank Research, 2011

В 2010 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было заметно оживление, появились новые проекты, которые сразу привлекли внимание покупателей, строительство жилых комплексов велось с соблюдением сроков строительства и все реже можно было услышать волнения клиентов относительно задержки строительства. В наиболее популярных районах, таких как Остоженка, Арбат наблюдается сокращение предложения на первичном рынке и практически полное отсутствие новых проектов, это будет способствовать развитию

вторичного рынка в традиционных районах сосредоточения элитного жилья.

Одним из важнейших событий года стало внесение поправок в федеральный закон «О долевом строительстве» (214-ФЗ), ряд компаний уже были оштрафованы за несоблюдение этого закона. С 26 июня 2010 г. сделки с жильем, сопровождающиеся привлечением средств граждан и возникновением в будущем права собственности, должны заключаться только по договору долевого участия.

Динамика средних цен на рынке элитной жилой недвижимости Москвы \$/м²



■ Первичный рынок ■ Вторичный рынок

Источник: Knight Frank Research, 2011



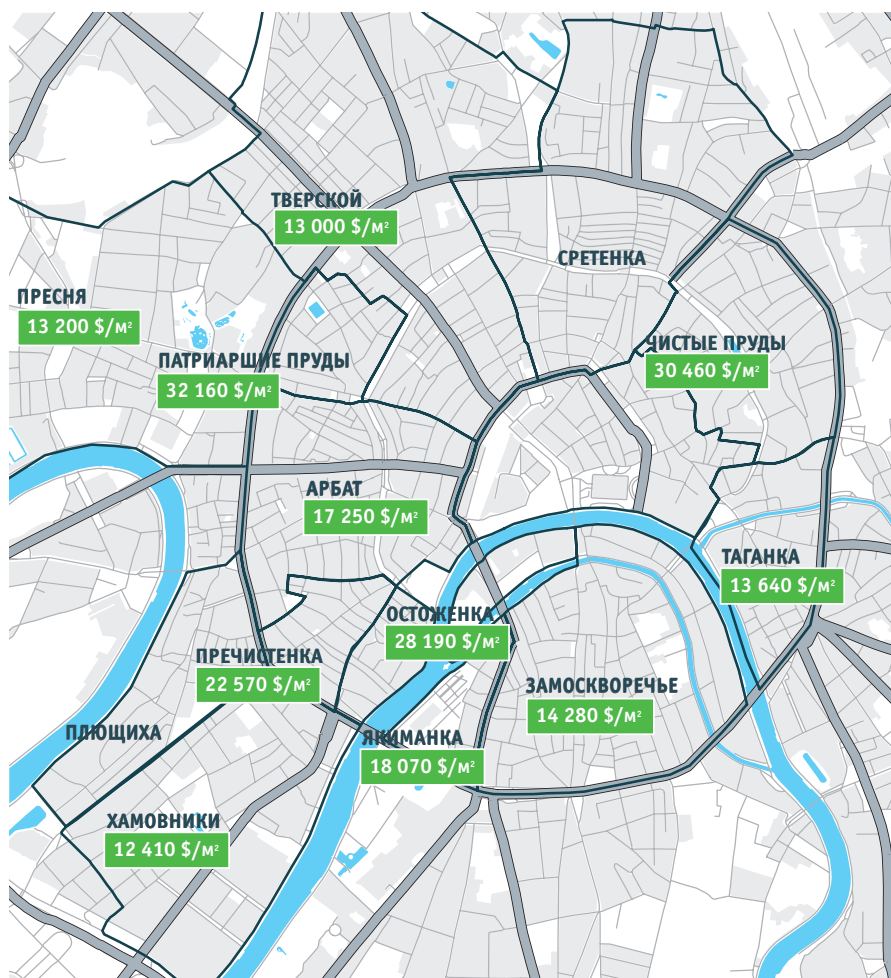
ЖК KnightsBridge,
ул. Кооперативная, 16

Рост вторичного рынка, скорее всего, продолжится плавными темпами после окончания коррекции, в то время как первичный рынок ожидает динамическое развитие, наиболее дешевые предложения в новых проектах уходят с рынка очень быстро, и средние цены будут расти.

В 2010 г. на рынок вышло 5 новых объектов, большинство из них расположено в районе Хамовников, за исключением МФК Meeting House (апартаменты), расположенного на Мясницкой улице. Не все проекты открыли продажи в 2010 г., часть из них осуществляла лишь бронирование, понравившихся клиентам квартир с заключением предварительного договора долевого участия. Что касается проектов, где продажи были открыты, например ЖК «Садовые Кварталы», то в них продажи ведутся по договору долевого участия, в соответствии с 214-ФЗ.

Самым дорогим районом на сегодняшний день являются Патриаршие Пруды, средняя стоимость квартиры на первичном рынке в этом районе составляет более \$12 млн, при средней стоимости квадратного метра 32 160 \$/м². Район Остоженки занимает второе место со средней стоимостью квартиры \$6 млн. Замыкает список район Хамовников, со средней стоимостью квартиры \$1,8 млн, при средней стоимости квадратного метра 12 410 \$/м².

Средняя стоимость квадратного метра элитной жилой недвижимости на первичном рынке в зависимости от района



Источник: Knight Frank Research, 2011

Средняя стоимость квартиры на первичном рынке элитной жилой недвижимости в зависимости от района, а так же средняя площадь квартиры

Район	Средняя стоимость квартиры, \$	Средняя площадь квартиры, м ²
Патриаршие Пруды	12 342 178	384
Остоженка	6 044 722	214
Пре́чистенка	5 710 427	253
Якиманка	5 274 716	292
Чистые пруды	3 421 310	112
Арбат	3 296 528	191
Таганский	2 780 117	204
Замоскворечье	2 387 672	167
Пресня	2 198 776	167
Тверской	2 024 816	156
Хамовники	1 836 636	148

Источник: Knight Frank Research, 2011

2010 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Первичный рынок. Предложение



Елена Юргенева
Директор департамента
элитной жилой недвижимости

«Стоит отметить, что сейчас мы наблюдаем вторую волну инвестиционных приобретений. Первая волна наблюдалась в конце 2009 – начале 2010 года, когда наступление «ценового дна» стало очевидным. Более осторожные инвесторы на тот момент занимали выжидательную позицию, и только когда в начале осени 2010 года эксперты рынка констатировали уверенный положительный тренд, этот отложенный спрос превратился в конкретные сделки».

В декабре 2010 г. в продаже на первичном рынке элитной жилой недвижимости было 948 квартир, это на 16% меньше, чем в начале 2010 г. В течение 2010 г. предложение на первичном рынке элитной жилой недвижимости постепенно сокращалось. И к октябрю упало почти на 27%, по сравнению с январем 2010 г. Но в ноябре на рынок вышло несколько новых проектов, что благоприятно сказалось на общем объеме предложения, за месяц рост составил 18,75%.

Средние цены на элитные новостройки росли в течение года, это было связано как с вымыванием с рынка дешевых предложений, так и с ростом цен в динамично строящихся комплексах. В большинстве построенных домов уровень цен практически не менялся в течение года, средние цены в них росли по тем же причинам – наиболее дешевые квартиры быстро выкупались. Однако в нескольких комплексах было зафиксировано повышение цен застройщиками. Некоторые застройщики приняли решение об обратной стратегии и во втором полугодии в ряде комплексов, например в ЖК «Четыре Солнца» на Б. Татарской улице, начались акции, скидки достигали 20%, в ЖК «Баркли Плаза» до сих пор предлагаются 2 машиноместа в подарок при покупке квартиры.

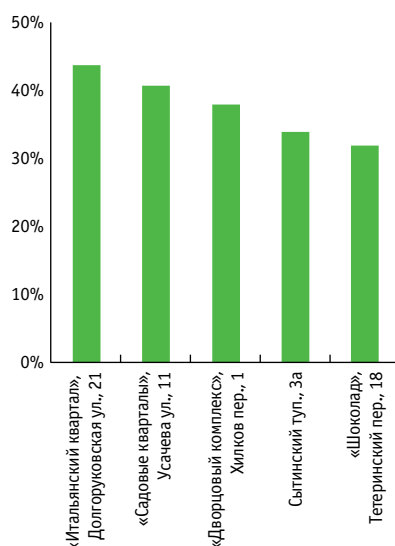
Наиболее динамичное движение цен наблюдалось именно во втором полугодии 2010 г., на фоне сокращения предложения, средние цены уверенно шли вверх, в сентябре 2010 г. была пройдена планка в 20 000 \$/м², а к концу года средняя цена в элитных новостройках равнялась 20 849 \$/м².

Цены предложения. Динамика

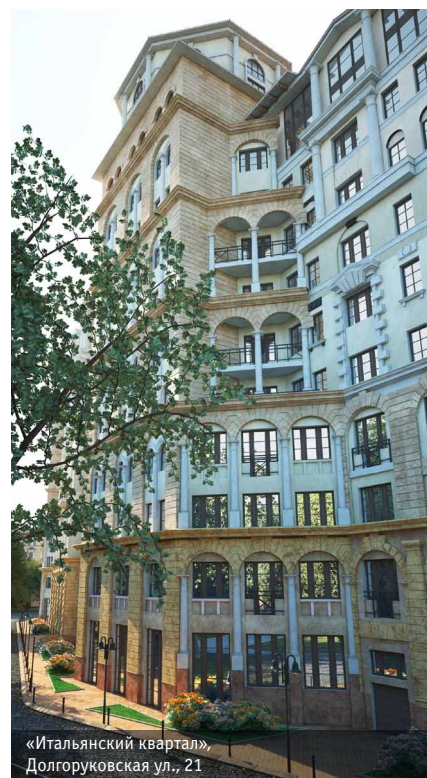
Средние цены, \$/м ²			Изменение средних цен, %		
Декабрь 2010 г.	IV квартал 2010 г.	2010 г.	За декабрь 2010 г.	За IV кв. 2010 г.	За 2010 г.
20 849	20 616	19 806	0,1	4,2	7,6

Источник: Knight Frank Research, 2011

Максимальный рост средних цен на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы за 2010 г. был зафиксирован в жилом комплексе «Итальянский Квартал» на Долгоруковской улице – 44%



Источник: Knight Frank Research, 2011



Рост средних цен обусловлен, прежде всего, сокращением предложения, особенно в нижнем ценовом сегменте



Источник: Knight Frank Research, 2011



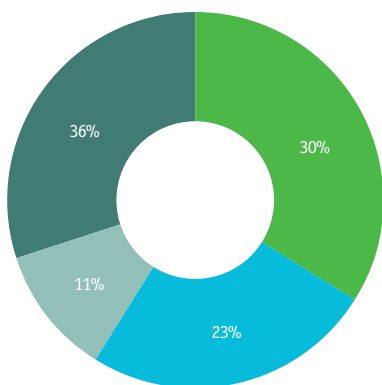
Первичный рынок. Предложение



Существенную долю текущего предложения составляет вышедший на рынок в 2010 г. проект «Садовые Кварталы», самый крупный комплекс на рынке элитной жилой недвижимости.

По состоянию на конец декабря 2010 г. 41% предложения на первичном рынке находился в построенных домах или домах в завершающей стадии строительства

В III квартале этот показатель составлял 47%, его уменьшение связано с тем, что в ноябре на рынок вышло несколько новых проектов, увеличив долю предложения в строящихся комплексах.



Котлован, фундамент
Монолитно-каркасные работы
Отделочные работы
Построен

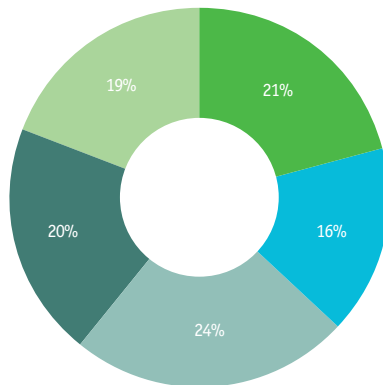
Источник: Knight Frank Research, 2011

Площадь

К концу года предложение распределилось довольно равномерно, за исключением небольшого перевеса квартир площадью 150-180 м² и сокращением доли квартир 120-150 м². Количество квартир площадью 120-150 м² сократилось на 19%, этот метраж был наиболее популярен среди покупателей в 2010 году, 29% сделок на первичном рынке было заключено именно в этом сегменте.

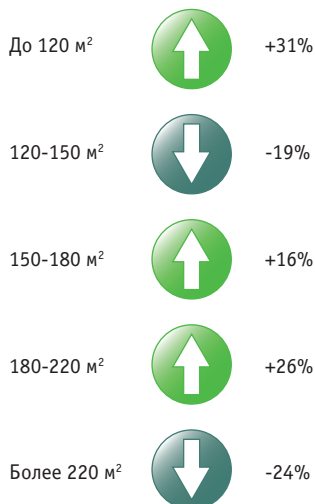
За счет выхода новых проектов на рынок выросло количество квартир площадью до 120 м²

Распределение предложения на первичном рынке по состоянию на конец 2010 г., в зависимости от площади



До 120 м²
120-150 м²
150-180 м²
180-220 м²
Более 220 м²

Изменение количества квартир в зависимости от площади



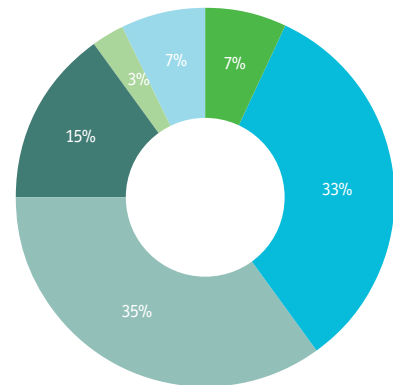
Источник: Knight Frank Research, 2011

Бюджет

В конце 2010 г. средняя стоимость квартиры на рынке элитных новостроек составила \$3 233 472. По итогам года существенно увеличилось предложение в сегментах до \$1 млн и от \$2 до \$4 млн. Несмотря на то, что предложений стоимостью до \$1 млн стало больше, их общая доля на рынке по-прежнему не велика, всего 7%.

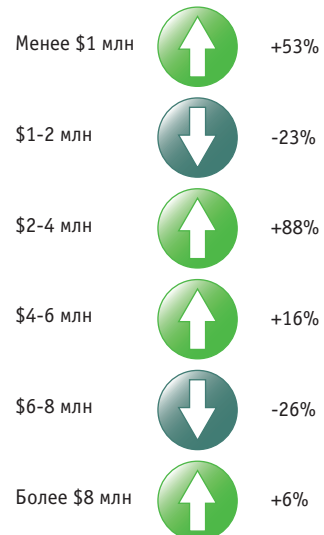
За счет роста цен в строящихся комплексах, а так же выхода новых проектов на рынок, число квартир в бюджете от \$2 до \$4 млн выросло на 88%. Предложения до \$4 млн занимают 75% рынка

Распределение предложения на первичном рынке по состоянию на конец 2010 г., в зависимости от стоимости



Менее \$1 млн
\$1-2 млн
\$2-4 млн
\$4-6 млн
\$6-8 млн
Более \$8 млн

Изменение количества квартир в зависимости от стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2011

2010 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Первичный рынок. Спрос

Средняя стоимость квадратного метра купленных в 2010 г. на 25,8% ниже средней стоимости квадратного метра предложения. В конце года у большинства покупок был небольшой бюджет, что привело к снижению средней стоимости покупки за IV кв. на 35,9%.

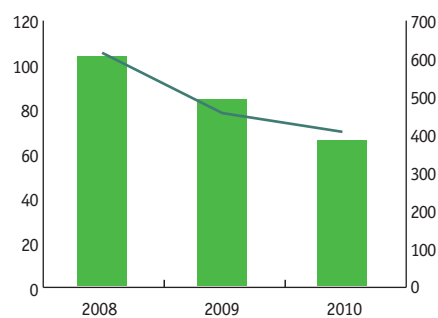


Ольга Богородицкая
Директор по работе
с ключевыми клиентами

«В 2011 году ожидается увеличение количества покупок на раннем этапе строительства. Это объясняется возрастающим доверием к застройщикам. Интерес вызывают активно строящиеся проекты с уникальным местоположением, высоким качеством строительства и стабильным финансированием, такие как Трубецкая,28; «Садовые Кварталы»; KnightsBridge; Бурденко,11; Virgin House».

В 2010 г. было продано на 10,9% меньше квартир, чем в 2009 г. По сравнению с 2008 г. этот показатель упал на 34%

тыс. м², кол-во квартир



■ Продано м² ■ Продано квартир

Источник: Knight Frank Research, 2011

Не исключено, что спад покупательской активности в сентябре 2010 г. связан с отставкой мэра г. Москвы Ю.М. Лужкова, часть покупателей могла отложить покупку на следующий год в ожидании более четкого представления о новой расстановке сил на рынке недвижимости и властей Москвы в целом. При этом в сентябре была зафиксирована максимальная удельная стоимость проданных квартир – 20 287 \$/м², при минимальном количестве зафиксированных продаж – 16 квартир.

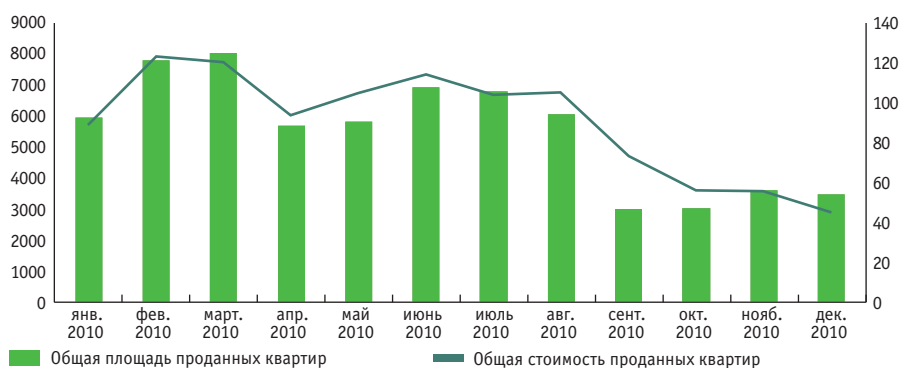
Цены покупки. Динамика

Средние цены, \$/м ²			Изменение средних цен, %		
Декабрь 2010 г.	IV квартал 2010 г.	2010 г.	За декабрь 2010 г.	За IV кв. 2010 г.	За 2010 г.
13 007	14 309	14 695	-11,2	-35,9	-2,8

Источник: Knight Frank Research, 2011

За 2010 г. на первичном рынке было продано квартир на \$1 млрд. Максимальный показатель был достигнут в феврале – \$123,1 млн, минимальный – в декабре, \$44,7 млн

м², \$ млн



■ Общая площадь проданных квартир ■ Общая стоимость проданных квартир

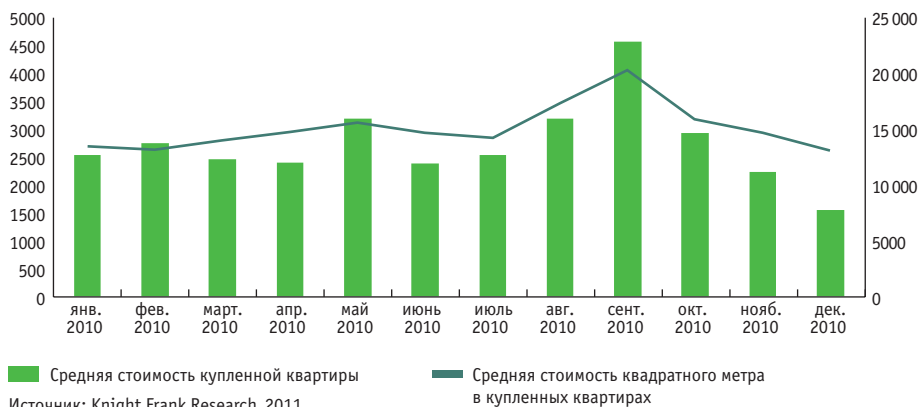
Источник: Knight Frank Research, 2011

На протяжении первых 8 месяцев 2010 г., уровень спроса оставался довольно стабильным, в среднем на первичном рынке элитной жилой недвижимости в месяц покупали 34 квартиры на сумму \$106,7 млн. Начиная с сентября, покупательская активность на рынке новостроек ощутимо снизилась, за последние 4 месяца средний объем продаж в месяц составлял 22 квартиры на сумму \$57,2 млн. Это могло быть связано с общим уменьшением предложения на рынке элитных новостроек.

В 2010 г. средняя стоимость покупки на рынке элитных новостроек составила \$2 626 855, существенные отклонения были зафиксированы в сентябре – \$4 568 589, что на 73,9% выше среднегодового показателя, а так же в мае и августе – 21% и 21,1%, соответственно. К концу года, в декабре 2010 г., средняя стоимость проданных квартир уже составляла всего \$1 541 631, что на 41,3% ниже среднего показателя.

В 2010 г. было продано 412 квартир на первичном рынке, средняя стоимость квадратного метра составила \$15 054

\$ тыс., \$/м²



■ Средняя стоимость купленной квартиры ■ Средняя стоимость квадратного метра в купленных квартирах

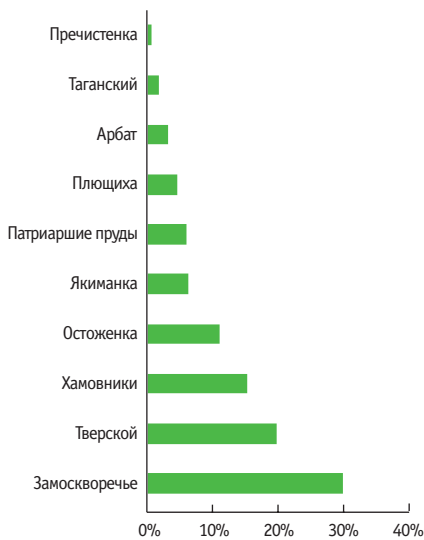
Источник: Knight Frank Research, 2011



Первичный рынок. Спрос



Замоскворечье удерживает лидерство по количеству проданных квартир, второй год подряд, в 2010 г. здесь было продано 30,4% от общего числа квартир, проданных в этом году



Источник: Knight Frank Research, 2011

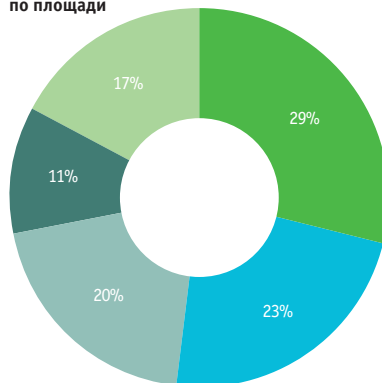
Активное строительство, различные акции, а также хороший выбор благодаря большому объему предложения, обеспечили районам Замоскворечье, Тверской и Хамовники лидерство по количеству проданных квартир. В общей сложности, в этих районах, было реализовано 65,9% от проданных в 2010 г. квартир. Остоженка занимает 4 место с долей в 11,2%.

Площадь

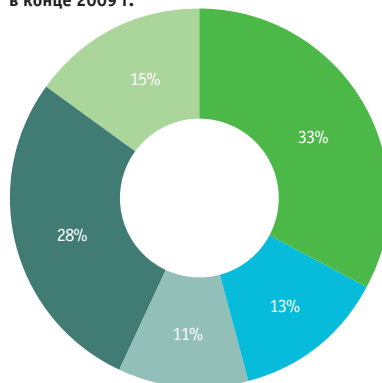
Большинство купленных квартир на рынке элитных новостроек в 2010 г. было меньше 120 м². Как правило, подобные квартиры покупаются с инвестиционными целями, маленькие метражи приобретают в самом начале продаж, когда цена еще невысокая. Характерно так же снижение спроса на большие квартиры, всего 28% продаж пришлось на квартиры площадью более 180 м². Самыми популярными остаются по прежнему квартиры площадью до 150 м².

Спрос на квартиры площадью 180-220 м², выявленный по результатам опроса в конце 2009 г., при реальных покупках в 2010 г. сместился в пользу метражей 120-180 м²

Распределение проданных в 2010 г. квартир по площади



Результаты опроса проведенного Knight Frank в конце 2009 г.



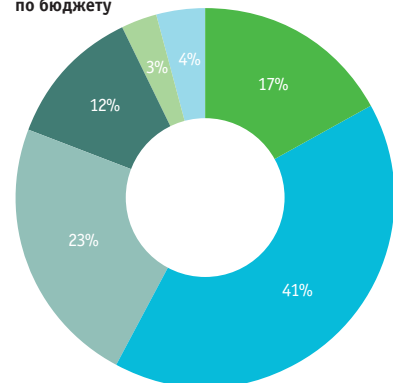
Источник: Knight Frank Research, 2011

Бюджет

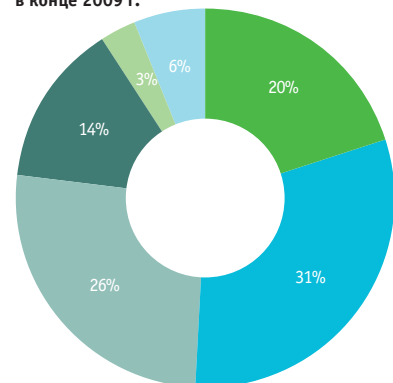
На рынке элитных новостроек покупатели отдают предпочтение недорогим предложениям, большинство купленных квартир (58%) стоили не дороже \$2 млн. Этот показатель немного выше покупательских ожиданий по результатам опроса, проведенного в конце 2009 г. что говорит о возможном пересмотре рядом клиентов своих бюджетов в сторону уменьшения. Сегмент дорогих квартир, стоимостью более \$8 млн по прежнему остается востребованным, несмотря на малую долю таких сделок, всего 4%, не стоит забывать, что этот сегмент очень небольшой и количество желающих приобрести подобную квартиру намного выше текущего предложения, зачастую самые дорогие предложения в доме даже не выходят на открытый рынок.

Поскольку в 2010 г. предпочтение отдавалось квартирам небольшой стоимости, в 2011 г. стоит ожидать увеличения числа сделок в бюджете от \$2 млн до \$4 млн в связи с вымыванием дешевых предложений с рынка

Распределение проданных в 2010 г. квартир по бюджету



Результаты опроса проведенного Knight Frank в конце 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

2010 ГОД РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Вторичный рынок



Ирина Антонова
Руководитель отдела
Московской элитной недвижимости

«На данный момент на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы наблюдается активное вымывание квартир, особенно в ценовом диапазоне от 1 до 3 млн долл. Это обусловлено тем, что на протяжении 2009 года покупатели откладывали решение своего жилищного вопроса в расчете на наиболее выгодное предложение, в частности, ожидая, что на рынок будут выставляться залоговые квартиры, перешедшие в собственность банков в результате неспособности заемщиков выполнить взятые на себя кредитные обязательства. Однако пополнения предложения за счет таких активов не случилось. В целом следует отметить, что на вторичном рынке наблюдается плавный рост цен. Квартиры с качественным ремонтом по ценам, не намного превышающим стоимость объектов первичного рынка, можно встретить все реже».

В течение 2010 г. большинство сделок проходило с небольшим бюджетом, это привело к существенному сокращению предложения в сегменте до \$2 млн, так же многие собственники, воодушевленные ростом рынка, повысили цены и перестали торговаться. Все это в совокупности привело к перемещению большей части предложения в более дорогой сегмент.

В 2010 г. вторичный рынок московской элитной недвижимости развивался не такими быстрыми темпами, как первичный. В марте 2010 г. многие собственники, вдохновленные оживлением рынка, решили снова выставить свои квартиры на продажу, в основном это было предложение в дорогом сегменте, и за месяц рост средних цен составил 4,25%. С мая началась коррекция, которая прекратилась только в декабре. Итоговый рост средних цен за 2010 г. составил 1,28%.

Воспользовавшись удобным моментом, когда рынок уже начал восстанавливаться, но все еще оставались интересные предложения по довольно низкой цене, большое число покупателей успело заключить сделки в бюджете до \$4 млн.

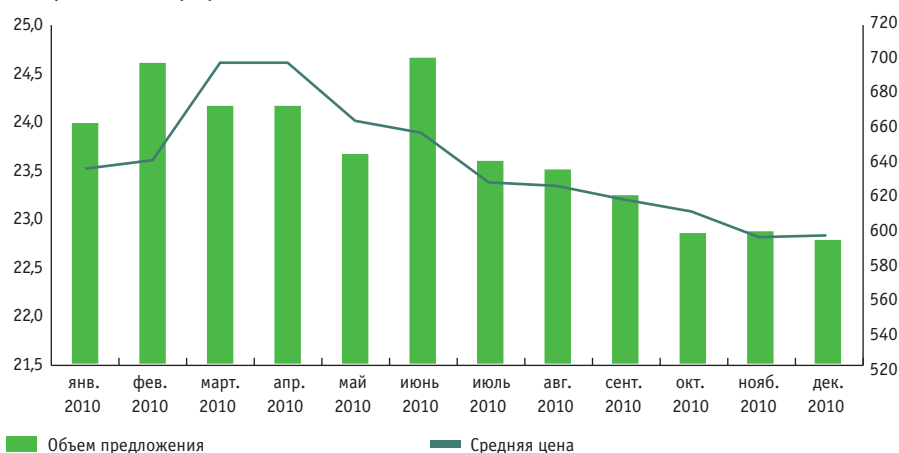
Цены покупки. Динамика

Средние цены, \$/м ²			Изменение средних цен, %		
Декабрь 2010 г.	IV квартал 2010 г.	2010 г.	За декабрь 2010 г.	За IV кв. 2010 г.	За 2010 г.
22 821	22 827	23 571	0,07	-1,62	1,28

Источник: Knight Frank Research, 2011

Большое количество сделок с небольшим бюджетом в феврале 2010 г., а так же существенное увеличение новых предложений в дорогом сегменте, привело к резкому росту средней цены в марте 2010 г.

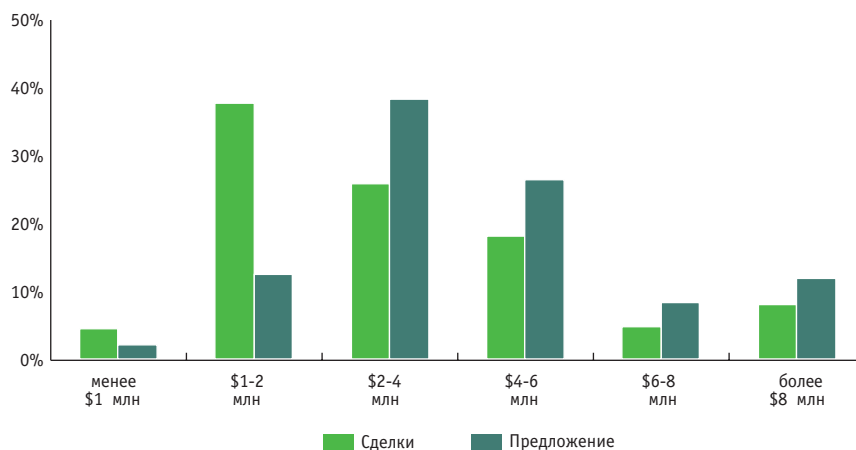
\$ тыс./м², кол-во квартир



Источник: Knight Frank Research, 2011

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.

Распределение сделок и предложения по итогам 2010 г. в зависимости от стоимости квартиры



Источник: Knight Frank Research, 2011



Америка
США
Карибский регион



Офисная недвижимость
Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@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
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com



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



Санкт-Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@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 115 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 2011

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.