

# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Несмотря на небольшое снижение цен в августе и сентябре, связанное с ростом курса доллара США по отношению к рублю, по итогам III квартала 2011 г. средняя цена квадратного метра на рынке элитных новостроек Москвы выросла на 1,1%.
- Рост средней стоимости квадратного метра на первичном рынке за 9 месяцев 2011 г. составил 14,7%. На данный момент средняя цена по-прежнему выше докризисного пика, достигнутого в сентябре 2008 г., на 5,1%. Впервые средняя цена предложения на первичном рынке превысила докризисные показатели в марте 2011 г., когда воодушевленные резким ростом спроса застройщики подняли цены практически во всех своих проектах.
- Из-за нестабильности мировой экономической ситуации, а так же колебаний валютных курсов, спрос, как на первичном, так и на вторичном рынках, сместился на квартиры нижнего ценового сегмента.
- Нетрадиционное снижение в сентябре на 1,8% средней ставки аренды на рынке элитного жилья Москвы также вызвано изменениями курса доллара США. В рублях средняя ставка выросла на 4,4%.

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Елена Юргенева**  
Директор департамента  
элитной жилой недвижимости

«Негативная динамика на фондовом рынке и общая неопределенность экономической ситуации являются предпосылками для роста альтернативных инвестиций, и, в частности, вложений в недвижимость. В такие периоды наши клиенты традиционно сокращают в своем портфолио долю ценных бумаг и увеличивают вложения в сравнительно менее волатильные активы. Таким образом, активность покупателей сейчас весьма высока во всех сегментах: в городской, загородной, и зарубежной недвижимости. Мы прогнозируем сохранение этого тренда как минимум до марта 2012 г.»

В III квартале 2011 г. на основные показатели рынка элитного жилья оказали серьезное влияние колебания курса доллара США. Если в начале июня курс равнялся 27,87 руб./\$ (по данным ЦБ РФ), то к концу сентября он поднялся до значения 32,46 руб./\$ (по данным ЦБ РФ).

Показатели спроса на первичном рынке	За квартал (III кв. 2011 г. / II кв. 2011 г.)	За год (III кв. 2011 г. / III кв. 2010 г.)
Средняя цена покупки (\$/м <sup>2</sup> )	-15,4%	-20,0%
Общая стоимость проданных квартир (\$)	-34%	-39,5%
Удельный спрос (% отношение количества сделок к общему количеству квартир в продаже)	-10,4%	+1,1%



### Основные показатели. Городская недвижимость

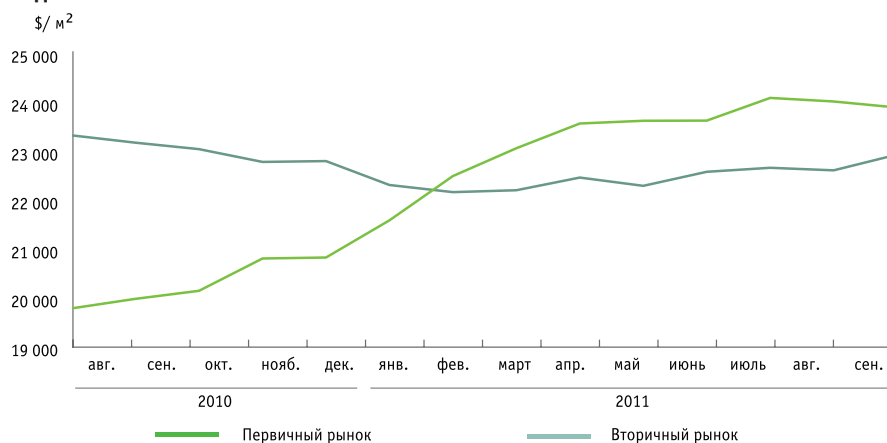
Сегмент рынка	Средние цены, \$/м <sup>2</sup> / арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен/ арендных ставок, %		
	Сентябрь 2011 г.	III кв. 2011 г.	За сентябрь 2011 г.	За III кв. 2011 г.	За 9 мес. 2011 г.
Первичный рынок	23 916	24 023	-0,52	1,1	14,7
Вторичный рынок	22 954	22 757	1,4	1,6	0,6
Аренда*	6 164	6 288	-1,8	-2,1	-9,7

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества  
Источник: Knight Frank Research, 2011

Такой резкий рост курса дал возможность совершить выгодную покупку клиентам, держащим средства в иностранной валюте. На покупку квартиры в проектах, где цены зафиксированы в рублях, сокращение затрат могло доходить до 16%. Во многом по этой причине 75% квартир, проданных в III квартале, расположены в комплексах, в которых стоимость зафиксирована в рублях. Многие клиенты воспользовались моментом

для удачной инвестиции, ведь в случае возвращения курса рубля на уровень начала лета 2011 г., они могут заработать до 13% в иностранной валюте за несколько месяцев, с учетом налогов. В то время как покупатели, интересующиеся проектами, с долларовой формированием стоимости, предпочли перенести покупку на несколько месяцев, в ожидании стабилизации курса доллара США.

### Динамика изменения средней стоимости квадратного метра на рынке элитной недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2011



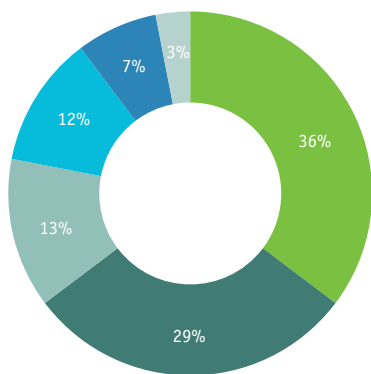
# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Ольга Богородицкая**  
Директор по работе с ключевыми клиентами

«Как было отмечено в газете «Ведомости», «в ходе ревизии инвестиционно-строительных контрактов, заключенных прежним руководством Москвы, мэрия расторгает каждый четвертый». За последние два квартала 2011 года, московскому рынку не было предложено ни одного нового проекта элитного жилья и не анонсировано ни одной новой площадки под элитное жилое строительство. В ближайшее время предложение будет пополняться только за счет возобновления продаж в ранее заявленных, а в ряде случаев и почти построенных проектах. Такое положение вещей в совокупности с действующим запретом на новое строительство в пределах ТТК способствует росту дефицита предложения, что в свою очередь будет стимулировать положительную ценовую динамику».

## Распределение количества сделок в III квартале на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, по районам



Тверской 36%  
Хамовники 29%  
Замоскворечье 13%  
Остоженка 12%  
Арбат 7%  
Другие районы 3%

Источник: Knight Frank Research, 2011

## Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Сентябрь 2011 г.	III кв. 2011 г.	За сентябрь 2011 г.	За III кв. 2011 г.	За 9 мес. 2011 г.
23 916	24 023	-0,52	1,1	14,7

Источник: Knight Frank Research, 2011

## Предложение на первичном рынке снизилось до минимального значения с начала 2008 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

Несмотря на небольшое снижение цен в августе и сентябре, связанное с ростом курса доллара США по отношению к рублю, по итогам III квартала 2011 г. средняя цена квадратного метра на рынке элитных новостроек Москвы выросла на 1,1%. Всего, за 9 месяцев 2011 г., увеличение этого показателя составило 14,7%. На данный момент средняя цена по-прежнему выше докризисного пика, достигнутого в сентябре 2008 г. (22 762 \$/м<sup>2</sup>), на 5,1%. Напомним, что впервые средняя цена предложения на первичном рынке превысила докризисные показатели в марте 2011 г., когда воодушевленные, резким ростом спроса, застройщики подняли цены практически во всех своих проектах.

Новых проектов в III квартале на рынок не вышло и общее предложение на первичном рынке снизилось до минимума с начала 2008 г. По итогам сентября 2011 г. в продаже находилось порядка 125 тыс. м<sup>2</sup>, что на 49% ниже пикового значения, зафиксированного в июне 2009 г. – 245 тыс. м<sup>2</sup>.

В течение следующих двух кварталов мы ожидаем открытия продаж в нескольких проектах, продажи в которых ранее были приостановлены по разным причинам. Это компенсирует падение предложения и может привести к росту спроса среди покупателей.

# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Пульс рынка, TSP  
(Top Selling Projects) \*



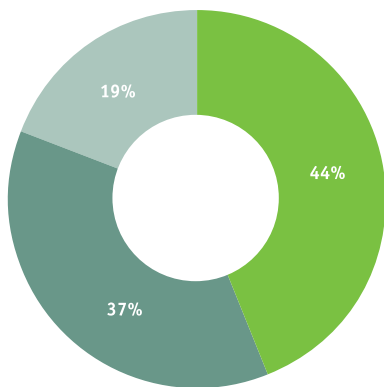
-9,5%

За III квартал 2011 г.	
Доля продаж в TSP в общем количестве продаж на первичном рынке	86%
Средняя цена предложения в TSP, \$/м <sup>2</sup>	14 031
Средняя цена покупки в TSP, \$/м <sup>2</sup>	16 210
Средняя стоимость купленной квартиры в TSP, \$	2 149 446

Источник: Knight Frank Research, 2011

В III квартале 2011 г. в расчет индекса TSP вошло шесть проектов: «Садовые кварталы», Barkli Park, «Четыре солнца», «Итальянский квартал», «Афанасьевский» и Barkli Plaza. За квартал средняя цена предложения в этих комплексах сократилась на 9,5%. Это связано с тем, что в большинстве проектов цены зафиксированы в рублях, а на протяжении третьего квартала наблюдался резкий рост курса доллара США по отношению к рублю.

## Распределение продаж в TSP, по площади



- До 120 м<sup>2</sup>
- От 120 м<sup>2</sup> до 180 м<sup>2</sup>
- От 180 м<sup>2</sup> до 220 м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank Research, 2011

\* в TSP (Top Selling Projects) входят 5 комплексов с наибольшим количеством продаж за квартал, расчет индекса и показателей происходит ежеквартально. В случае равного числа продаж, количество комплексов может быть увеличено.

## Спрос

В III квартале было заключено 68 сделок на рынке элитных новостроек на общую сумму \$170 млн., в I и II кварталах эти показатели составляли 123 сделки на общую сумму \$405 млн и 87 сделок на общую сумму \$260 млн, соответственно. Стоит отметить, что снижение показателей не говорит о спаде интереса покупателей, спрос остается достаточно стабильным — но традиционный летний спад активности и колебания на валютных и фондовых рынках привели к тому, что многие покупатели решили отложить принятие финального решения о покупке.

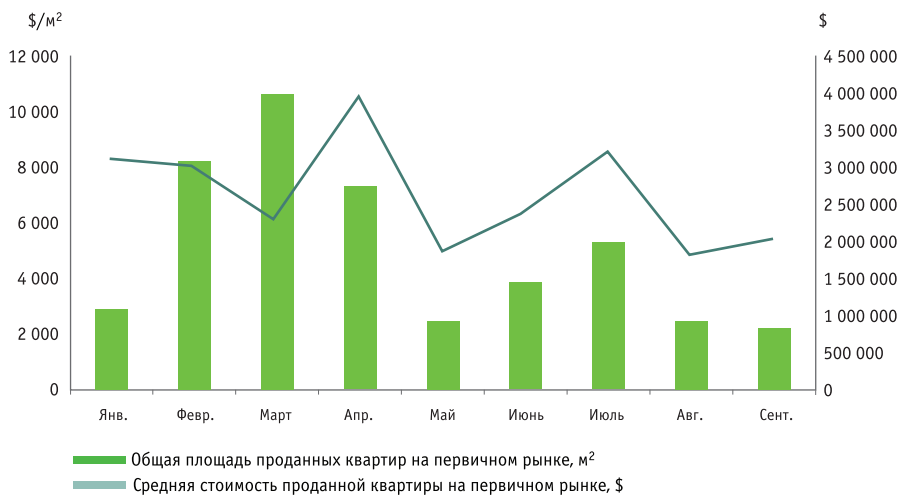
Средняя стоимость проданной квартиры на первичном рынке в III квартале снизилась на 21,4% по сравнению с I полугодием 2011 г. и составила \$2 508 125. Как следствие приобретения менее дорогих квартир, распределение проданных квартир по площади так же изменилось. 40% квартир, проданных на первичном рынке в III квартале, были площадью не более 120 м<sup>2</sup> (в I полугодии доля подобных квартир составляла 31,4%).

По итогам III квартала тройка лидирующих на протяжении всего 2011 г. районов по продажам на первичном рынке осталась неизменной. Это районы Тверской, Хамовники

и Замоскворечье, с долями продаж 35%, 30%, 13%, соответственно. Если в прошлом году район Замоскворечье был лидером по количеству продаж в новостройках, то после открытия продаж в новых проектах в Тверском и Хамовническом районах, они вышли на первые места, оттеснив Замоскворечье, где новых проектов не появилось.



## Динамика средней стоимости проданной квартиры и общей площади проданных квартир на первичном рынке элитной недвижимости Москвы



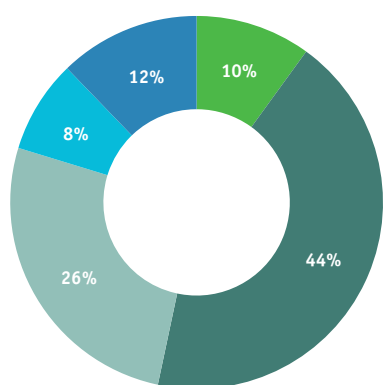
Источник: Knight Frank Research, 2011





# ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Распределение предложения на вторичном рынке в зависимости от стоимости



■ До \$2 млн    ■ От \$2 млн до \$4 млн  
■ От \$4 млн до \$6 млн    ■ От \$6 млн до \$8 млн  
■ Свыше \$8 млн

Источник: Knight Frank Research, 2011

Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Сентябрь 2011 г.	III кв. 2011 г.	За сентябрь 2011 г.	За III кв. 2011 г.	За 9 мес. 2011 г.
22 954	22 757	1,4	1,6	0,6

Источник: Knight Frank Research, 2011

В III квартале на вторичном рынке преобладали сделки в бюджетах от \$2 млн до \$4 млн, в I полугодии доля подобных сделок составляла 32% от общего числа продаж. По итогам III квартала она увеличилась практически в два раза до 61%. Средняя стоимость сделки на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы за I полугодие составила \$3,4 млн, что на 30% ниже показателя первого полугодия. Подобное снижение средней стоимости покупки связано с резким ростом курса доллара США по отношению к рублю в III квартале. И большинство покупателей, планирующих приобрести квартиру в высоком

бюджете, решили отложить покупку до периода стабилизации курса доллара США и экономической ситуации в мире.

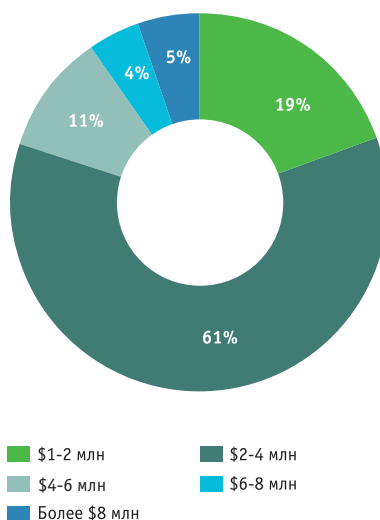
По итогам III квартала почти в три раза вырос спрос на квартиры площадью от 100 м<sup>2</sup> до 140 м<sup>2</sup>. Так, если в I полугодии с подобными квартирами было совершено 14% сделок, то к концу III квартала доля подобных квартир в общем числе продаж выросла до 39%. Спрос сместился за счет снижения доли квартир большой площади, если в I полугодии на квартиры площадью больше 180 м<sup>2</sup> пришлось около 55% продаж, то в III квартале доля снизилась до 20%.

Распределение продаж на вторичном рынке за III квартал по районам



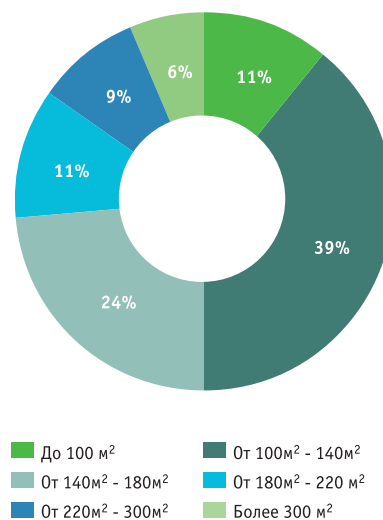
Источник: Knight Frank Research, 2011

Распределение проданных квартир по стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2011

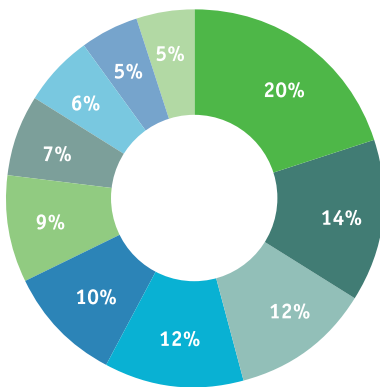
Распределение проданных квартир по площади



Источник: Knight Frank Research, 2011

## РЫНОК АРЕНДЫ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР

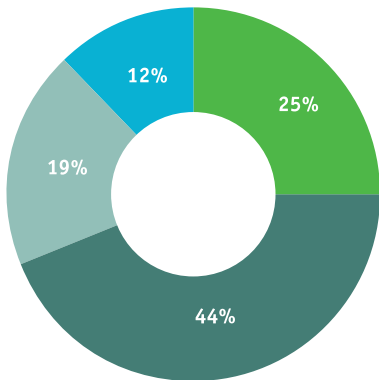
Распределение предложения на рынке аренды элитной недвижимости Москвы, по районам



- Тверской
- Замковоречье
- Красная Пресня
- Фрунзенская
- Остоженка
- Арбат
- Сретенка
- Чистые пруды
- Патриаршие пруды
- Таганка

Источник: Knight Frank Research, 2011

Распределение предложения на рынке аренды элитной недвижимости Москвы, по площади



- От 80 м² до 100 м²
- От 101 м² до 150 м²
- От 151 м² до 200 м²
- От 201 м² до 500 м²

Источник: Knight Frank Research, 2011

### Ставки\*. Динамика

Средние арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних ставок, %		
Сентябрь 2011 г.	III кв. 2011 г.	За сентябрь 2011 г.	За III кв. 2011 г.	За 9 мес. 2011 г.
6 164	6 228	-1,8	-2,1	-9,7

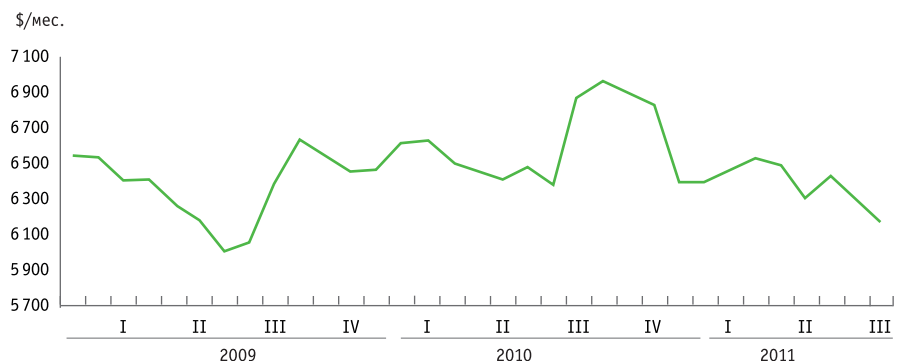
\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества  
Источник: Knight Frank Research, 2011

В сентябре средняя ставка аренды на рынке элитного жилья Москвы снизилась на 1,8% и составила 6 164 \$/мес. Это нетрадиционное снижение ставок в сентябре вызвано резким ростом курса доллара за последний месяц. Изучение изменения ставки в рублях, показывает, что в сентябре наблюдается рост в 4,4%. Наибольший рост ставок в сентябре был зафиксирован в районе Патриарших

прудов — 23%, за счет того что наиболее доступные квартиры были сданы с началом сезона деловой активности. Предложение на рынке элитной аренды остается довольно стабильным последние несколько месяцев, сданные квартиры компенсируются новым предложением на рынке из-за возросшего количества инвесторов, приобретающих квартиры для последующей сдачи в аренду.



### Динамика средней ставки аренды элитного жилья Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2011



# ОБЗОР

## Европа

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

## Африка

Ботсвана  
Замбия  
Зимбабве  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Южная Африка

## Ближний Восток

Бахрейн  
ОАЭ

## Азия и Тихоокеанский регион

Австралия  
Вьетнам  
Индия  
Индонезия  
Камбоджа  
Китай  
Малайзия  
Новая Зеландия  
Сингапур  
Тайланд  
Южная Корея

## Америка и Канада

Бермудские острова  
Канада  
Карибские острова  
США



### Офисная недвижимость

Станислав Тихонов  
Партнер  
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



### Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



### Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Партнер, Региональный директор  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



### Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



### Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева  
Директор  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



### Инвестиции и продажи

Евгений Семенов  
Директор, Партнер  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Руководитель  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



### Санкт-Петербург

Николай Пашков  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



### Киев

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



### Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова  
Партнер, Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Основанная в Лондоне более века назад, компания Knight Frank является признанным лидером на международном рынке недвижимости. Вместе со своим стратегическим партнером, компанией Newmark Knight Frank, располагает сетью из более чем 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 лет работы в России Knight Frank стала одной из ведущих компаний на рынках офисной, складской, торговой и жилой недвижимости. Только в России нашими услугами воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте [www.knightfrank.ru](http://www.knightfrank.ru)  
© Knight Frank 2011

## МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,  
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

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.