



I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА  
РЫНОК  
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Из-за окончания первичных продаж в одном из самых дорогих комплексов Москвы – «Гранатном, б» – средняя стоимость предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы скорректировалась за первое полугодие 2012 г. на 2,3%.
- Средняя стоимость квартиры, проданной на вторичном рынке во II квартале 2012 г., составила \$3,2 млн, что на 23% меньше показателя I квартала 2012 г.
- Итоги первого полугодия 2012 г. неоднозначны: с одной стороны, уменьшилось количество сделок, снизились совокупный бюджет и средние цены предложения, с другой стороны, за 6 месяцев была продана треть квартир в одном из самых дорогих проектов столицы (для сравнения: две трети объектов в этом комплексе продавались до этого в течение последних двух лет).
- После резкого роста средней ставки аренды элитного жилья в I квартале было зафиксировано снижение показателя во II квартале и возвращение к тренду постепенного снижения, наблюдающемуся последние 2,5 года.

# I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Елена Юргенева,**  
Директор, Россия и СНГ,  
Департамент жилой недвижимости,  
Knight Frank

«Сокращение общей стоимости проданных квартир напрямую связано со смещением спроса в сторону наиболее бюджетных предложений на первичном рынке элитного сегмента. Косвенным свидетельством этого является лидерство Хамовников по количеству сделок: к примеру, в жилом комплексе по адресу Бурденко, 3 осталось менее трети квартир.

Не последнюю роль играет желание большинства покупателей переждать лето – традиционно менее оживленный сезон для элитного городского сегмента – чтобы иметь возможность оценить экономическую ситуацию и перспективы развития рынка перед покупкой».

В первом полугодии 2012 г. был отмечен рост покупательского интереса к самым дорогим объектам на первичном рынке, что привело к увеличению дефицита в этом сегменте: в настоящее время на рынке осталось примерно 12% от общего количества квартир в премиальных клубных домах, вышедших на рынок в 2009-2010 гг.

Рост динамики продаж в одном из самых дорогих комплексов Москвы – «Гранатном, 6» – связан с дефицитом предложений такого уровня на столичном первичном рынке. Изучение динамики продаж и количества

Показатели спроса на первичном рынке	За квартал (II кв. 2012 г. / I кв. 2012 г.)	За год (II кв. 2012 г. / II кв. 2011 г.)
Средняя цена покупки (\$)	+23% ↑	+8,1% ↑
Средняя площадь проданной квартиры (м²)	+4,7% ↑	+2,2% ↑
Удельный спрос (% отношение количества сделок к общему количеству квартир в продаже)	-5,9 ↓	-3,1% ↓

### Основные показатели. Городская недвижимость

Сегмент рынка	Средние цены, \$/м²/ арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен / арендных ставок, %		
	Июнь 2012 г.	II кв. 2012 г.	За июнь 2012 г.	За II кв. 2012 г.	За 6 мес.
Первичный рынок	24 004	24 710	-3,9	-3,9	-2,3
Вторичный рынок	23 000	22 821	1,1	0,4	0,9
Аренда*	6 538	6 400	-0,02	6,2	1,54

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества

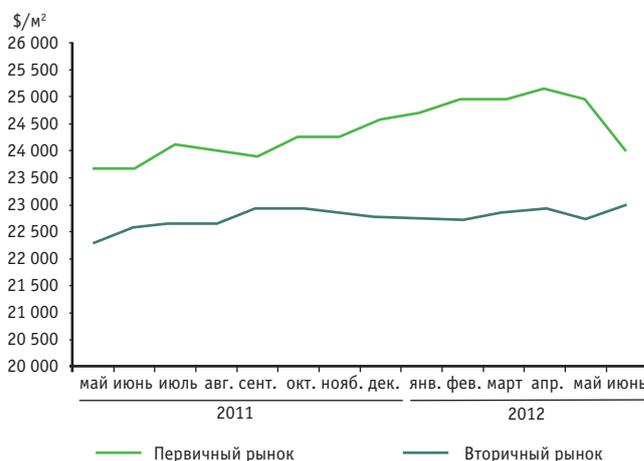
Источник: Knight Frank Research, 2012

оставшихся на продажу квартир в комплексах, которые сопоставимы с комплексом «Гранатный, 6» по средней стоимости квадратного метра и качественным характеристикам, показывает, что больше всего объектов (10 квартир) осталось в Barkli Virgin House, который вышел на рынок в конце 2010 г.

В остальных комплексах в продаже всего 3 квартиры.

В первом полугодии 2012 г. средняя стоимость проданной квартиры на первичном рынке выросла на 8% и составила \$3,2 млн. Это значение на 23% выше показателя I квартала 2012 г.

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



Источник: Knight Frank Research, 2012



**Ольга Богородицкая,**  
Директор по работе с ключевыми клиентами,  
Департамент жилой недвижимости,  
Knight Frank

*«Подводя итоги первого полугодия 2012 г., можно отметить положительную тенденцию: увеличение спроса и, соответственно, объема реализованных квартир в объектах, находящихся на ранних стадиях строительства. Активно ведутся продажи в комплексах Knightsbridge и «Литератор». Оба объекта расположены в одном из самых популярных районов столицы – Хамовниках.»*

*В Москве подтверждается мировая тенденция: в периоды экономической нестабильности спрос на жилье в мировых финансовых центрах растет. За последние 5 лет средние цены на московскую элитную недвижимость выросли на 28,6%, что является самым высоким показателем в Европе. При этом, надо отметить, что количество новых элитных объектов в Москве сокращается. В ближайшее время может возникнуть значительный дефицит предложений на первичном рынке.»*

## Первичный рынок

Цены предложения. Динамика

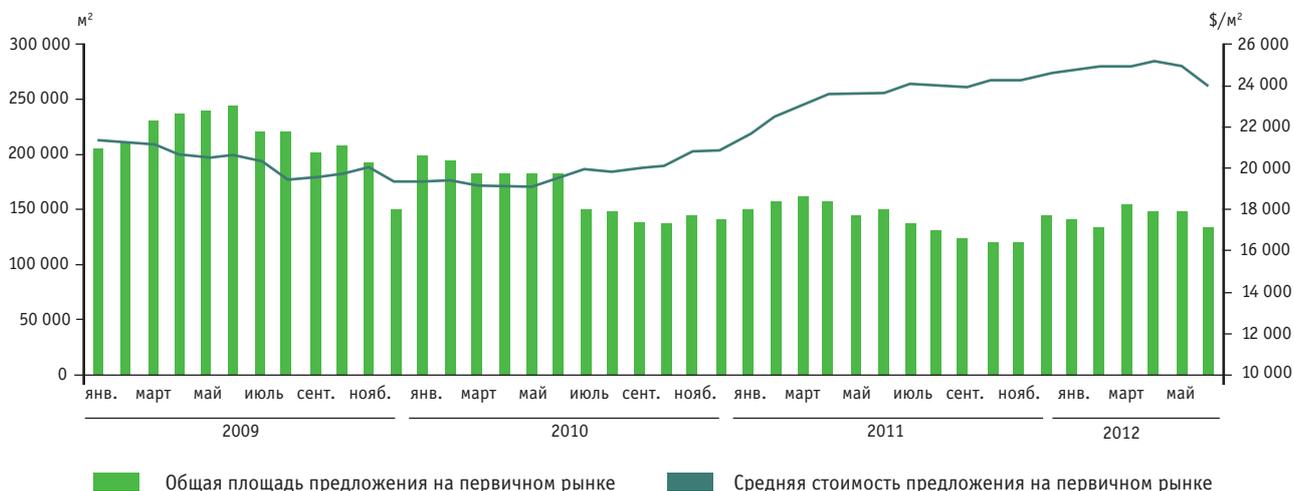
Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Июнь 2012 г.	II кв. 2012 г.	За июнь 2012 г.	За II кв. 2012 г.	За 6 мес.
24 004	24 710	-3,9	-3,9	-2,3

Источник: Knight Frank Research, 2012

По итогам июня 2012 г. средняя стоимость предложения на первичном рынке элитного жилья Москвы составила 24 004 \$/м<sup>2</sup>. В первом полугодии были практически закончены продажи в одном из самых дорогих комплексов на первичном рынке Москвы – «Гранатном, 6» (на данный момент в продаже осталась лишь одна квартира, предлагаемая застройщиком), что повлияло на среднерыночную стоимость элитного жилья на первичном рынке, которая снизилась на 2,3% по сравнению с январем 2012 г.

С начала 2012 г. года на первичном рынке были проданы 172 квартиры, общая стоимость которых составила \$487 млн, что на 27% меньше показателя первого полугодия 2011 г. (тогда было продано 208 квартир на сумму \$663 млн). Замедление темпов продаж обусловлено как сокращением предложения, так и нестабильностью экономической ситуации.

### Динамика изменения площади и средней стоимости предложения на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2012

# I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## Распределение сделок в первом полугодии 2012 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



Источник: Knight Frank Research, 2012

Большинство сделок (52%) пришлось на район Хамовники, в последнее время традиционно лидирующий по количеству сделок на первичном рынке. На втором месте находится район Тверской (29% сделок). По средней стоимости проданной квартиры лидирует район Патриарших прудов: за первое полугодие 2012 г. она составила \$8,9 млн (здесь было продано 10 квартир), что более чем в 3 раза превышает среднерыночный показатель.

*С начала 2012 г. года на первичном рынке были проданы 172 квартиры, общая стоимость которых составила \$487 млн.*



**Ольга Тараканова,**  
Руководитель отдела московских продаж,  
Департамент жилой недвижимости,  
Knight Frank

«На рынке вторичной недвижимости по традиции в летний период мы отмечаем высокий спрос на видовые пентхаусы с террасами, предложение которых всегда ограничено. Известно, что цены на самые эксклюзивные квартиры подвержены коррекции в последнюю очередь и приобретение такого актива всегда является надежным вложением, как с точки зрения комфорта, так и с точки зрения ликвидности. Стоимость таких объектов сейчас варьируется в диапазоне от \$40 000 до \$63 300 за м<sup>2</sup>. Тем не менее, наших клиентов это не смущает, поскольку такой формат – это единственная возможность в центре города иметь абсолютно приватную территорию для проживания с собственным двориком под открытым небом».

## Вторичный рынок

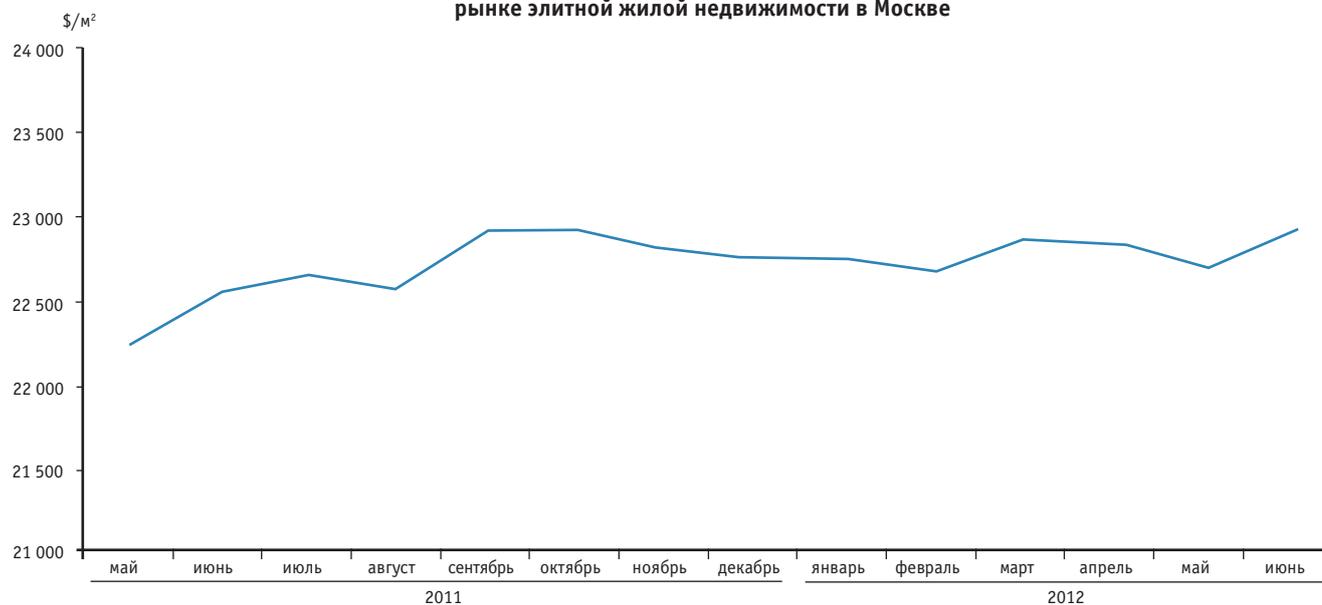
*Средняя стоимость проданной квартиры на вторичном рынке во II квартале 2012 г. составила \$3,2 млн.*

На протяжении последних девяти месяцев средняя стоимость предложения на вторичном рынке остается стабильной с небольшими колебаниями. По итогам II квартала 2012 г. средняя стоимость предложения выросла на 0,4% и составила 23 000 \$/м<sup>2</sup>.

Средняя стоимость проданной квартиры на вторичном рынке во II квартале 2012 г. составила \$3,2 млн, что на 22% меньше показателя I квартала 2012 г. В первую очередь это связано с тем, что многие клиенты, особенно с высокими бюджетами, заняли выжидательную позицию в связи с нестабильной экономической ситуацией.

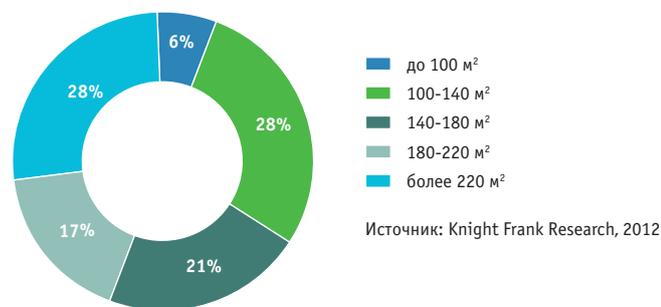


### Динамика изменения средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в Москве

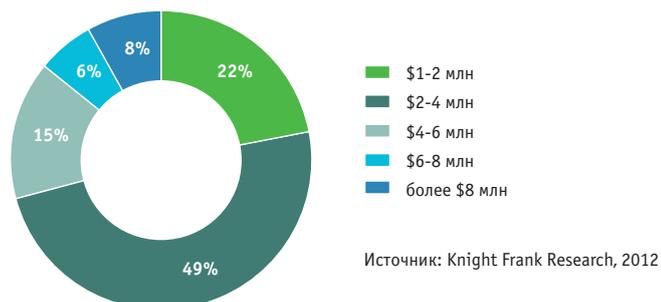


Источник: Knight Frank Research, 2012

### Распределение (по количеству) проданных в первом полугодии 2012 г. квартир по площади



### Распределение (по количеству) проданных в первом полугодии 2012 г. квартир по стоимости



Несмотря на сокращение бюджетов, доля купленных квартир большой площади (более 220 м²) по-прежнему велика. Многие покупатели предпочитают приобрести квартиру необходимой им площади в доме с более низкой стоимостью квадратного метра, чем приобретать квартиру меньшей площади в доме более высокого ценового уровня.

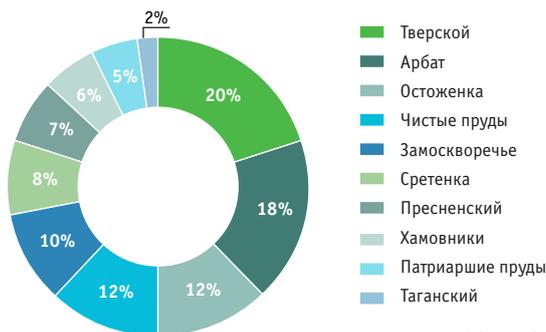
На долю сделок в бюджете от \$4 млн и выше приходится 29%. Наибольшее количество сделок приходится на квартиры стоимостью \$2-4 млн – 49%.

# I ПОЛУГОДИЕ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

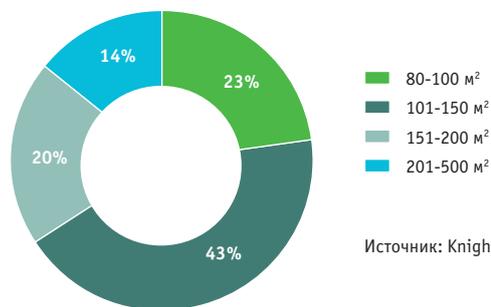
## Рынок аренды элитных квартир

Распределение предложения (по количеству) на рынке аренды элитной недвижимости Москвы по районам



Источник: Knight Frank Research, 2012

Распределение предложения (по количеству) на рынке аренды элитной недвижимости Москвы по площади



Источник: Knight Frank Research, 2012

### Ставки\*. Динамика

Средние арендные ставки, \$/мес.	Изменение средних арендных ставок, %			
	Июнь 2012 г.	II кв. 2012 г.	За июнь 2012 г.	За II кв. 2012 г.
6 095	6 400	0,61	-6,78	-1,0

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества

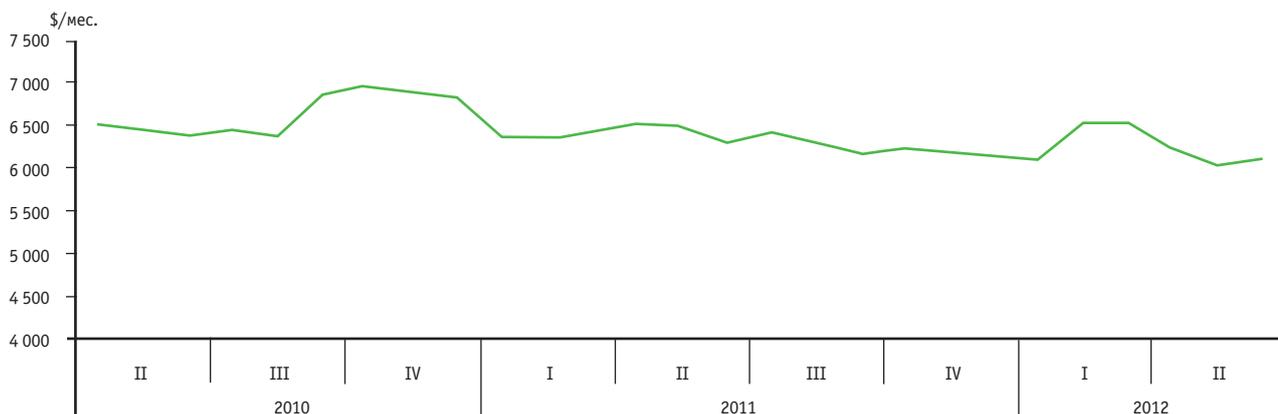
Источник: Knight Frank Research, 2012

За первое полугодие средняя ставка аренды на рынке элитной жилой недвижимости Москвы снизилась на 1% и составила 6 095 \$/мес. Этот показатель на 7% ниже значения I квартала 2012 г. и на 3,2% ниже значения июня 2011 г.

Продолжается тренд постепенного снижения средней ставки аренды элитной жилой недвижимости Москвы с периодическими всплесками показателя. Последнее связано с сезонностью и с тем, что зачастую квартиры выставлены как на аренду, так и на продажу, и поскольку наиболее дешевые квартиры пользуются большим спросом на обоих рынках, то происходит естественное вымывание таких объектов. Это приводит к резкому повышению средней ставки. Однако через некоторое время ситуация восстанавливается, так как ряд собственников, купивших квартиры, начинает сдавать их в аренду, и на рынке появляются освободившиеся от предыдущей аренды квартиры. Все это приводит к росту объема предложения и, как следствие, снижению ставки аренды.

Основную часть предложения (66%) на рынке аренды по-прежнему составляют квартиры площадью до 150 м², лидерами по объемам предложения являются районы Тверской, Арбат, Остоженка и Чистые пруды. Увеличение количества сдаваемых в аренду квартир на Остоженке вызвано некоторым снижением спроса на покупку дорогих квартир, и поэтому многие собственники квартир в этом районе приняли решение сдавать их в аренду.

### Динамика средней ставки аренды элитного жилья в Москве



Источник: Knight Frank Research, 2012



**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**

Никола Обайдин  
 Директор  
 nikola.obajdin@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость**

Вячеслав Холопов  
 Директор, Россия и СНГ  
 viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

**Торговая недвижимость**

Сергей Гипш  
 Директор, Россия и СНГ, Партнер  
 sergey.gipsh@ru.knightfrank.com

**Элитная жилая недвижимость**

Елена Юргенева  
 Директор, Россия и СНГ  
 elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com

**Иностранные инвестиции**

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

**Инвестиции и продажи**

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

**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью**

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

**Оценка недвижимости**

Ольга Кочетова  
 Директор, Россия и СНГ  
 olga.kochetova@ru.knightfrank.com

**Маркетинг, PR и исследования рынка, HR**

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

**Развитие бизнеса**

Андрей Петров  
 Партнер  
 andrey.petrov@ru.knightfrank.com

**Санкт-Петербург**

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

**Киев**

Ярослава Чапко  
 Директор по развитию бизнеса  
 yaroslava.chapko@ua.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)

**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

**© Knight Frank 2012**

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.

