



III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На первичном рынке элитной жилой недвижимости в III квартале 2012 г. не было зафиксировано повышения цен застройщиками. Изменение средних показателей обуславливалось исключительно колебаниями курса доллара США, а также структурой спроса.
- Самый значительный рост средних цен на первичном рынке зафиксирован в районах Хамовники и Тверской, где за квартал стоимость квадратного метра выросла на 3,7% и 3,6% соответственно.
- Выход инвестиционных квартир на вторичный рынок привел к снижению средней цены на 3,3%.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Ольга Богородицкая,
Директор по работе с
ключевыми клиентами,
Департамент жилой не-
движимости,
Knight Frank

«За III квартал 2012 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано на 37% больше квартир, чем за тот же период 2011 г.

Можно отметить, что район Хамовники стабильно является одним из самых популярных у покупателей. В рассматриваемом периоде на его долю пришлось более 32% всех сделок, заключенных на первичном рынке Москвы. Покупателей привлекают проекты и на последней стадии строительства и на «нулевом цикле». Особенным интересом пользуются комплексы: KnightsBridge, ЖК на улице Бурденко, «Садовые Кварталы», «Литератор» и «Андреевский дом». В большинстве из них, реализовано более 50% квартир. Например, в ЖК «Андреевский дом» в продаже осталась последняя квартира.

Активно ведется реализация квартир в комплексе «Садовые кварталы». Число сделок с привлечением ипотечного кредитования у Сбербанка, ВТБ 24 или НОМОС-БАНКА составило 15%.

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются квартиры площадью до 120 м², при этом, возрос интерес к квартирам больших площадей. В III квартале был реализован один из самых роскошных пентхаусов в городе, расположенный в ЖК «Садовые кварталы», площадью 484 м².

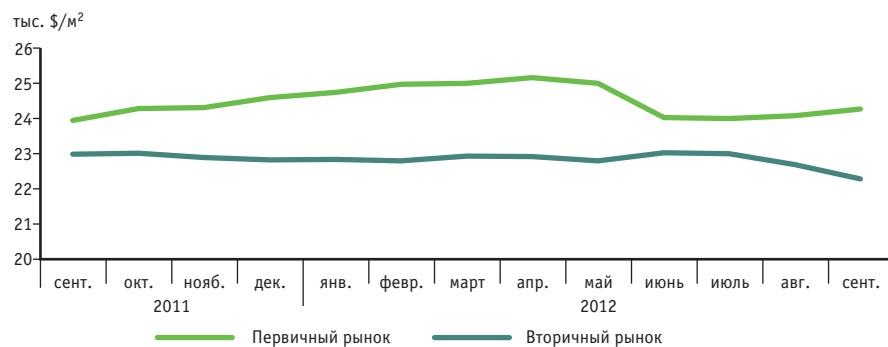
Наличие парков и набережных, развитая инфраструктура, школы и детские сады, хорошая транспортная доступность – все это делает Хамовники привлекательным оазисом в центре Москвы, интересным для инвестиций и проживания».

Основные показатели

Сегмент рынка	Средние цены, \$/м ² / арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен/ арендных ставок, %		
	Сентябрь 2012 г.	III кв. 2012 г.	За сентябрь 2012 г.	За III кв. 2012 г.	За 9 мес. 2012 г.
Первичный рынок	24 246	24 095	+0,8	+1	-1,3
Вторичный рынок	22 249	22 624	-1,8	-3,3	-2,4
Аренда*	6 441	6 307	+2,3	-1,5	+4,6

* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества
Источник: Knight Frank Research, 2012

Динамика средней цены предложения на рынке элитной жилой недвижимости Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2012

В сентябре 2012 г. стоимость квадратного метра на первичном рынке элитной жилой недвижимости достигла \$24 246. В течение III квартала 2012 г. существенного изменения конъюнктуры рынка не было: курс доллара США плавно снижался на протяжении квартала, спрос был довольно стабильным, в отличие от предыдущих периодов. Количество сделок на первичном

рынке увеличилось по сравнению с прошлым кварталом на 37%.

На вторичном рынке наблюдалась несколько иная картина: за III квартал средняя стоимость понизилась на 3,3%, составив 22 249 \$/м². Это связано в первую очередь с тем, что на рынок вышли инвестиционные квартиры.

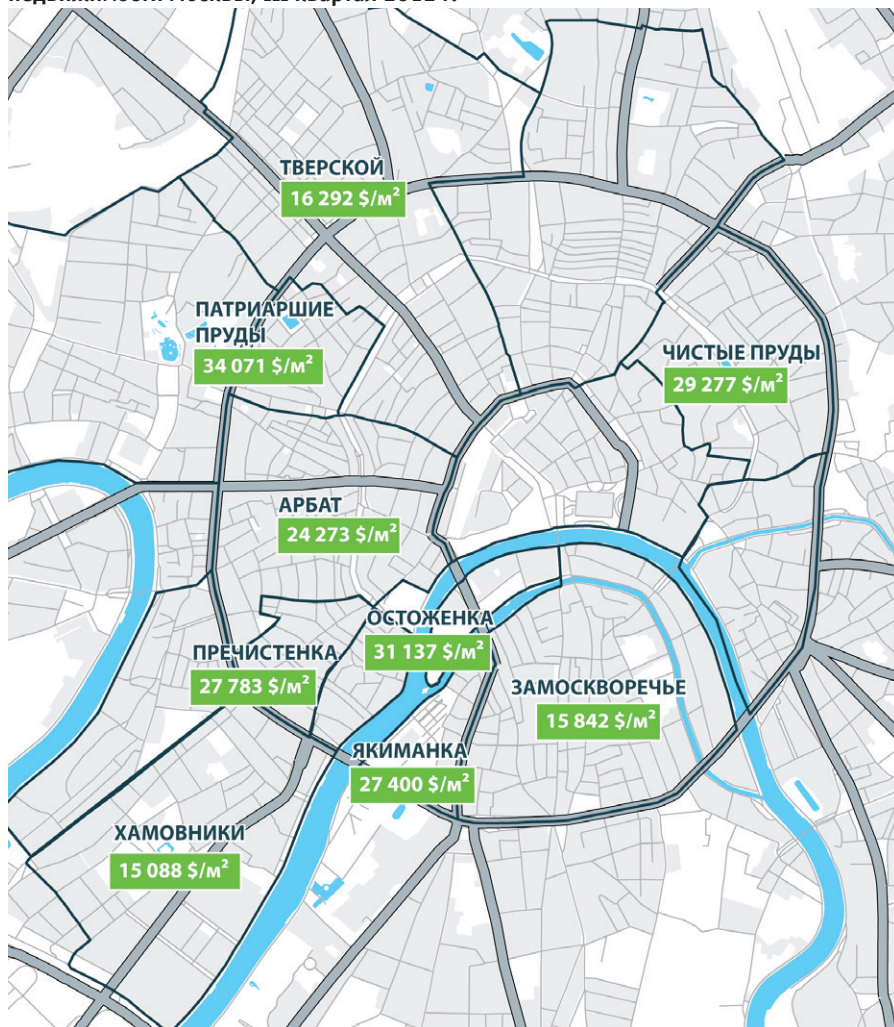
Показатели спроса на первичном рынке

Показатели	За квартал (II кв. 2012 г. / I кв. 2012 г.)	За год (II кв. 2012 г. / II кв. 2011 г.)
Средняя цена покупки (\$)	-2,8%	+26,8%
Средняя площадь проданной квартиры (м ²)	+3,0%	+12,2%
Удельный спрос (%), отношение количества сделок к общему количеству квартир в продаже)	+7 п. п.	-7,8 п. п.

Источник: Knight Frank Research, 2012

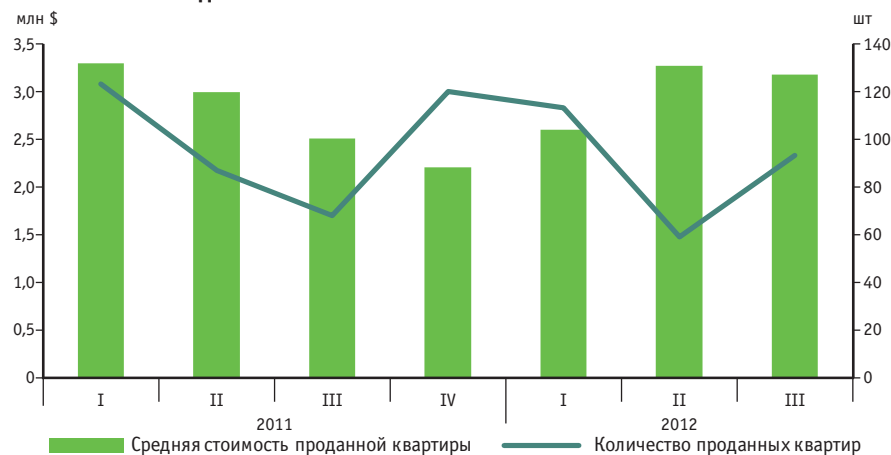


Средняя стоимость квадратного метра на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, III квартал 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Динамика количества и средней стоимости проданных квартир на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы



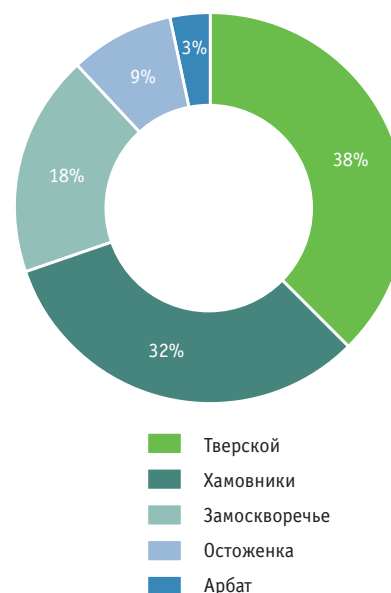
Источник: Knight Frank Research, 2012

Первичный рынок

Несмотря на начало делового сезона, уровень цен на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в III квартале 2012 г. практически не изменился. Во многом это связано с восстановлением спроса на квартиры верхнего ценового сегмента, что несколько уменьшило существовавший ранее дисбаланс между ним и традиционно стабильным спросом на более доступное предложение. Поэтому структура спроса в III квартале текущего года была довольно сбалансированной и не оказала существенного влияния на среднюю стоимость предложения, как это часто бывало ранее. Застройщики пока никак не отреагировали на изменение спроса, поэтому увеличение средней цены за III квартал 2012 г. составило всего лишь около 1%. В случае сохранения подобной структуры спроса в IV квартале 2012 г. возможна некоторая коррекция цен предложения в сторону увеличения.

В некоторых районах столицы рост средней стоимости предложения был значительно выше, чем в среднем по рынку. Например, в районах Хамовники и Тверской средняя цена предложения выросла за квартал на 3,7% и 3,6% и достигла \$17 771 и \$17 185 соответственно. В первую очередь это вызвано снижением курса доллара США почти на 4%: в этих районах расположены крупнейшие объекты на рынке элитного жилья, при этом некоторые из них имеют рублевое ценообразование, поэтому средние цены здесь являются более чувствительными к колебаниям курса доллара США, нежели на рынке в целом. Вторая причина – технический рост средней стоимости за счет вымывания наи-

Распределение продаж на первичном рынке элитной жилой недвижимости по районам, III квартал 2012 г.



Источник: Knight Frank Research, 2012

III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



более дешевого предложения: за III квартал в этих районах было продано 65 квартир средней стоимостью \$2,6 млн, что на 25% меньше средней стоимости предложения, которая в районах Хамовники и Тверской составляет \$3,44 млн.

По состоянию на конец сентября 2012 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в продаже находилось около 550 квартир общей площадью около 107 000 м². Таким образом, за минувший квартал объем предложения на первичном рынке уменьшился на 13%.

Активность покупателей в течение III квартала 2012 г. была существенно выше, чем в том же периоде предыдущего года: на первичном рынке были проданы 93 квартиры общей стоимостью \$297 млн (в III квартале 2011 г. – 68 квартир совокупным бюджетом \$171 млн). Средняя площадь квартир, проданных в июле-сентябре 2012 г. составила 165 м², средний бюджет покупки равнялся \$3,18 млн, что превышает аналогичные показатели III квартала 2011 г. на 12% и 21%, соответственно.

В рассматриваемом периоде самыми популярными у покупателей районами на первичном рынке элитной жилой недвижимости были Тверской и Хамовники: на них пришлось 37,6% и 32,3% всех сделок соответственно. Наибольшим спросом пользовались ликвидные квартиры небольшой площади: 36% всех сделок было совершено с квартирами,

метраж которых не превышал 120 м². Однако и на большие объекты спрос остается высоким: около 18% всех сделок было совершено с квартирами метражом более 220 м².

Вторичный рынок

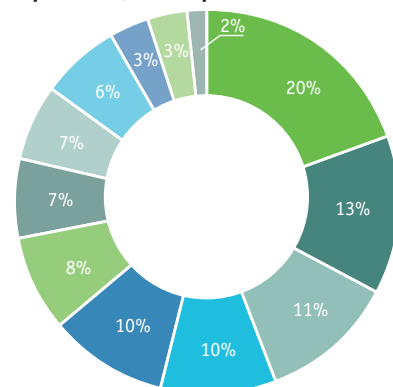
По итогам III квартала 2012 г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы средняя стоимость квадратного метра снизилась на 3,3% по сравнению с прошлым кварталом и составила \$22 249. Подобное снижение было обусловлено, прежде всего, выходом на рынок относительно дешевого предложения. В основном это квартиры, которые еще недавно находились на первичном рынке, а сегодня вновь вышли на рынок, но уже вторичный.

Наибольшее снижение средней стоимости за квартал наблюдалось в районах Чистые пруды и Замоскворечье: -15% и -8% соответственно. Рост показали районы Плющиха и Хамовники, здесь динамика показателя за квартал составила 2,4% и 1,5% соответственно.

В III квартале 2012 г. наиболее популярными у покупателей районами на вторичном рынке стали Остоженка и Тверской – на них пришлось около трети всех сделок купли-продажи (19,7% и 13,1% соответственно). Любопытно также отметить, что средний бюджет покупки на вторичном рынке вырос

по сравнению с прошлым кварталом на 32% и составил \$4,2 млн, при этом относительно I квартала рост был гораздо менее значительным – 2,4%.

Распределение продаж на вторичном рынке элитной жилой недвижимости по районам, III квартал 2012 г.



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
Директор, Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова
Исполнительный директор, Партнер
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

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
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.