



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2013 г. наблюдалась высокая активность на рынке элитной жилой недвижимости Москвы: стартовали продажи в трех новых жилых комплексах; был заявлен выход ряда новых проектов, спрос находился на высоком уровне по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.
- Средняя цена предложения в рассматриваемом периоде на первичном рынке практически не изменилась и по состоянию на конец марта составила 24 765 \$/м²; вторичный рынок показал умеренный рост (1,2% за первые три месяца) – средняя цена на конец I квартала достигла 22 517 \$/м².
- Наблюдалась тенденция к увеличению средней площади предлагаемой квартиры, что отразилось и на спросе: покупатели выбирали значительные по метражу объекты. Средняя площадь купленной квартиры выросла на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 182 м².

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



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

«В марте компания «Галс-Девелопмент» презентовала рынку проект «IQ-квартал» в ММДЦ «Москва-Сити». Покупателям предлагаются апартаменты площадью от 60 до 120 м², расположенные на 12–21 этажах башни. Собственники смогут пользоваться услугами пятизвездочного отеля Sofitel, который также расположится в комплексе. Средняя цена составляет около 340 тыс. руб./м², за первый месяц продаж реализовано 10% предложения. Оптимальные площади апартаментов в МФК «IQ-квартал» являются одним из конкурентных преимуществ объекта и позволят ему целиком занять свободную нишу в структуре предложения. Благодаря этому мы можем говорить о высокой эффективности проекта и его инвестиционной привлекательности».

Ключевые события

Самым ярким событием на рынке элитной жилой недвижимости в I квартале 2013 г. стала ежегодная выставка недвижимости MIPIM-2013 в Каннах, в рамках которой был представлен ряд крупных проектов: компания «Галс-Девелопмент» презентовала проект нового высотного многофункционального комплекса «IQ-квартал», который планируется возвести на территории ММДЦ «Москва-Сити»; «Дон-Строй Инвест» представила элитный комплекс апартаментов на Комсомольском проспекте; NBM презентовала проект Golden Mile по реконструкции исторического здания на Остоженке, а KR Properties – новый комплекс с апартаментами в Брюсовом переулке.

Компания «Интеко» в марте 2013 г. начала строительство II очереди одного из самых популярных у покупателей элитных жилых комплексов – «Садовые кварталы» в Хамовниках.

Основные показатели. Динамика

Сегмент рынка	Средние запрашиваемые цены, \$/м ² / арендные ставки, \$/мес		Изменение средних запрашиваемых цен / арендных ставок, %		
	Март 2013 г.	I кв. 2013 г.	За март 2013 г.	За I кв. 2013 г.	За 12 мес.
Первичный	24 765	24 711	0,3	0,6	-0,9
Вторичный	22 517	22 404	0,6	1,2	-1,7
Аренда*	6 573	6 541	-1,7	3,3	0,5

* Ставки аренды приведены для квартир общей площадью 80–150 м²
Источник: Knight Frank Research, 2013

Кроме того, в первые три месяца 2013 г. активно обсуждались изменения налогового законодательства в отношении жилой недвижимости, которые должны вступить в силу в 2014 г. Однако мы предполагаем, что заявленное повышение налоговых ставок не окажет существенного влияния на этот сегмент.

Предложение

Средняя цена квадратного метра на первичном рынке элитной жилой недвижимости за I квартал 2013 г. практически не изменилась и составила 24 765 \$/м². На вторичном рынке наблюдался умеренный рост средней цены предложения – 1,2% за три месяца.

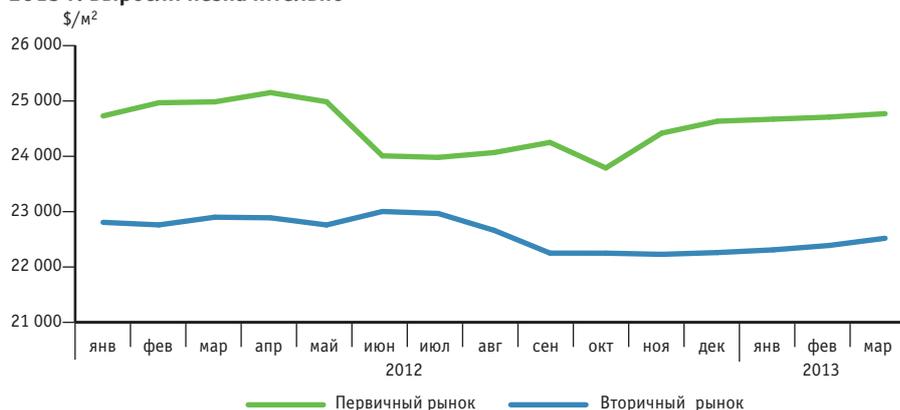
В I квартале 2013 г. предложение на рынке элитной жилой недвижимости Москвы пополнилось 150 квартирами благодаря открытию

продаж в трех жилых комплексах на Погодинской улице, в Большом Козихинском переулке и в районе Арбата. Также в марте на рынок вышли комплексы с апартаментами Turandot Residences и «IQ-квартал», пополнив предложение 138 лотами.

Выход на рынок новых проектов укрепил положение Хамовников как лидера по объему предложения – в I квартале 2013 г. доля района составила 52%.

Стоит отметить, что новое предложение отличается большим разнообразием: на рынке представлены проекты разного типа – от крупных многокорпусных жилых комплексов до небольших эксклюзивных клубных особняков. При этом покупателям доступны квартиры в домах разной степени готовности. Большинство представленных на рынке объектов сдано в эксплуатацию, однако в результате начала строительства в конце 2011 г. – 2012 г. не-

Средние цены на квартиры в новостройках и на вторичном рынке в I квартале 2013 г. выросли незначительно



Источник: Knight Frank Research, 2013



скольких крупных комплексов и их последующего выхода на рынок в общем объеме предложения* на конец марта 2013 г. преобладали объекты, находящиеся на нулевой стадии строительства.

В общем объеме предложения продолжает стабильно расти доля квартир большой площади за счет вымывания небольших по метражу объектов. Кроме того, стоит отметить, что среди выходящих на рынок объектов доля квартир площадью менее 100 м² минимальна.

С начала 2013 г. в бюджетной структуре предложения произошли серьезные изменения:

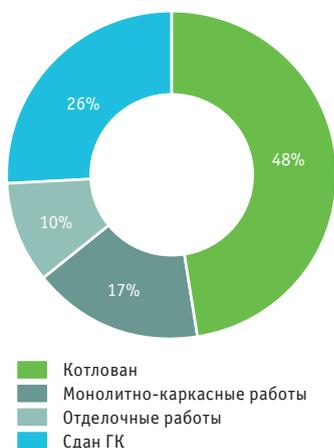


Лидером по объему предложения остается район Хамовники



Источник: Knight Frank Research, 2013

В общем объеме предложения в I квартале 2013 г. на первичном рынке преобладали квартиры в жилых комплексах, находящихся на начальной стадии строительства



Источник: Knight Frank Research, 2013

* Показатель рассчитывается в квадратных метрах

доля объектов стоимостью менее \$1 млн сократилась, что в основном связано с ростом средней площади предлагаемых квартир. Это привело к увеличению среднего бюджета предложения, который к концу I квартала 2013 г. составил \$4,5 млн (рост – 29% по сравнению с аналогичным периодом 2012 г.).

Что касается сегмента апартаментов, то стоит отметить, что площадь выставленных на продажу апартаментов в среднем на 43% меньше площади предлагаемых квартир. При этом средняя цена предложения на конец анализируемого периода составила 14 800 \$/м².

Структура предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, I квартал 2013 г.

Площадь квартиры, м ²	Стоимость квартиры						
	<\$2 млн	\$2–3 млн	\$3–4 млн	\$4–5 млн	\$5–6 млн	\$6–7 млн	>\$7 млн
более 250 м ²			1%	3%	3%	1%	13%
от 200 до 250 м ²		1%	5%	8%	1%	1%	1%
от 150 до 200 м ²		17%	11%	6%	1%	1%	
от 100 до 150 м ²	9%	7%	1%				
менее 100 м ²	9%						

Источник: Knight Frank Research, 2013

Средние стоимость и площадь квартир, предлагаемых на продажу на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы

Район	Средняя цена, \$/м ²	Средняя стоимость квартиры, \$	Средняя площадь квартиры, м ²
Остоженка	32 403	6 276 060	176
Якиманка	31 153	9 805 300	315
Пречистенка	30 558	6 618 093	245
Патриаршие пруды	28 926	5 477 608	190
Арбат	27 145	5 757 053	212
Чистые пруды	23 126	2 477 460	107
Тверской	18 743	2 927 042	186
Хамовники	18 612	2 175 004	143
Замоскворечье	16 376	4 089 636	218

Источник: Knight Frank Research, 2013

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Спрос

Всего на первичном рынке элитной жилой недвижимости за I квартал 2013 г. было продано около 120 квартир, что на 19% больше по сравнению с этим показателем за аналогичный период прошлого года. Общая сумма сделок составила \$350 млн.

Высоким спросом у покупателей пользовались квартиры в Хамовниках: практически три четверти их расположено в этом районе (на 14% больше, чем за IV квартал 2012 г.). Остальные районы значительно отстают от лидера. Так, почти равные доли приходятся на Замоскворечье и Тверской (12,8% и 11,6%). Лидером по продажам среди жилых комплексов стал «Литератор», доля реализованных в первые три месяца 2013 г. квартир которого в общем объеме достигла 30%.

Наиболее дорогие квартиры были приобретены в январе, в последующие месяцы средняя стоимость покупки стабильно снижалась (повторяя ситуацию I квартала 2012 г.) и на конец периода составила \$3,2 млн.

Высоким спросом пользовались объекты значительной площади: в частности, доля проданных квартир площадью более 220 м² возросла до 26% (почти догнав традиционно популярный у покупателей сегмент, где площадь – от 140 до 180 м²). Смещение покупательских предпочтений в сторону квартир большего метража сопровождается тенденцией расширения предложения в пользу таких объектов. Средняя площадь покупки составила 182 м² (рост на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Наиболее популярными по-прежнему остаются квартиры площадью от 140 до 180 м² и стоимостью \$2–3 млн.

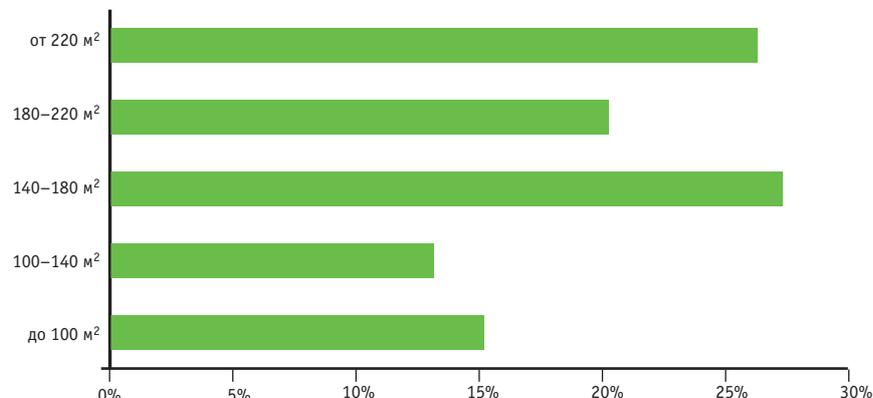
70% заключенных в I квартале 2013 г. сделок было совершено с объектами, расположенными в Хамовниках



Источник: Knight Frank Research, 2013

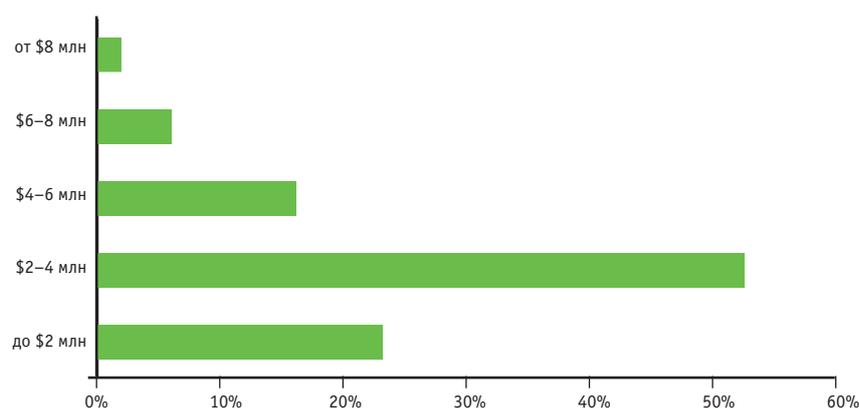


Помимо традиционно популярных у покупателей квартир площадью от 140 до 180 м² вырос спрос на квартиры больших площадей



Источник: Knight Frank Research, 2013

Более половины квартир было приобретено в бюджете от \$2 до \$4 млн



Источник: Knight Frank Research, 2013



Район Хамовники

На сегодняшний день в Хамовниках сосредоточена половина всего предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы.

Исторически на этой территории располагались загородные имения московской знати. Некоторые приусадебные парки сохранились до сих пор. В советский период этот район, в особенности дома на Фрунзенской набережной, выбирали для проживания многие представители интеллигенции, государственные служащие и творческая элита.

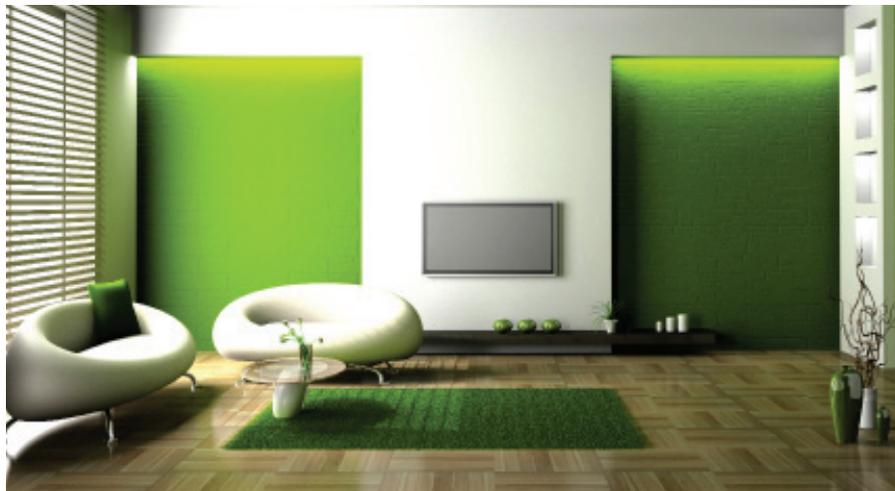
Выгодное расположение, транспортная доступность, благоприятная экологическая обстановка – факторы, обусловившие привлекательность этого московского района для покупателей. Развитию Хамовников во многом способствовало решение московских властей о переносе располагавшихся здесь крупных предприятий за пределы города, вследствие чего образовалось свободное пространство, перспективное для строительства элитных жилых комплексов.

В соответствии с трендом на рынке жилой недвижимости, отвечающим основным покупательским ожиданиям, все более важная роль отводится оптимальному соотношению частного и общественного пространств, наличию крупных рекреационных зон и естественных зеленых массивов, объектам качественной инфраструктуры, высокому уровню безопасности.

Для реализации проектов согласно этим требованиям необходимы большие площади, где девелопер имел бы возможность расположить целый жилой квартал, а не единичное здание. Кроме того, для Хамовников традиционен квартальный тип застройки.

Хамовники в течение длительного времени лидируют среди московских районов как по объемам предложения (ведутся продажи в десяти комплексах), так и по динамике спроса – здесь расположены около 70% купленных в I квартале 2013 г. квартир.

Стоит отметить, что в ближайшей перспективе планируется выход на рынок новых проектов, что укрепит лидирующие позиции Хамовников в сегменте элитной жилой недвижимости.



Аренда

В I квартале 2013 г. на рынке аренды элитной жилой недвижимости, как и в аналогичном периоде прошлого года, наблюдался локальный рост средневзвешенной ставки: за квартал она выросла на 3,3%, составив 6573 \$/мес. По-прежнему наибольшей популярностью пользуются квартиры площадью до 150 м². Преобладающий объем предложения традиционно находится в Тверском районе, что в том числе обусловлено высоким спросом на аренду квартир в этом районе.

Стоит отметить, что серьезную конкуренцию рынку аренды квартир могут составить апартаменты: в первые три месяца 2013 г. в этом сегменте наблюдалось заметное оживление, девелоперы представили ряд новых проектов.

Прогноз

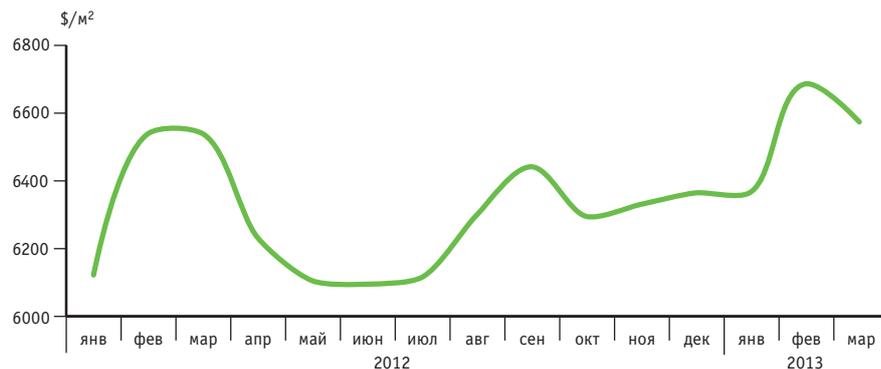
Уже I квартал 2013 г. демонстрировал высокую активность на рынке, и, по нашим

прогнозам, в ближайшее время тенденция продолжится. На данный момент заявлена реализация нескольких жилых объектов, а также комплексов с апартаментами. Часть из них выйдет на рынок уже в 2013 г., что пополнит общий объем предложения. В целом стоит сказать, что в структуре предложения ожидается дальнейшее расширение линейки предлагаемых лотов, что, вероятно, окажет положительное влияние на динамику спроса.

В частности, до конца первого полугодия 2013 г. планируется выход на рынок еще двух жилых комплексов, расположенных в районе Остоженка. Кроме того, в продолжение тренда предыдущего года появятся новые комплексы с апартаментами.

Что касается ценовой динамики, то мы не видим предпосылок к резкому росту цен. Вероятнее всего, сегодняшний уровень показателя по итогам года увеличится не более чем на 10% преимущественно за счет повышения цен в проектах по мере роста их степени готовности.

Динамика средневзвешенной ставки аренды на квартиры площадью от 80 до 150 м²



Источник: Knight Frank Research, 2013



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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

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

Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaruslava.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 2013

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.