



I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В первом полугодии 2013 г. предложение на рынке элитной жилой недвижимости Москвы значительно увеличилось: были открыты продажи в 5 комплексах общей площадью более 65 000 м² – на 20% больше, чем за весь 2012 г.
- С выходом на первичный рынок большого объема квартир расширилась география предложения. В частности, в результате открытия продаж в ЖК Wine House (163 квартиры) доля Замоскворечья в общем объеме предложения увеличилась до 26% против 6% в конце 2012 г.
- Цены на протяжении отчетного периода изменялись незначительно: за 6 месяцев средняя цена на первичном рынке выросла на 1,0%, составив на конец июня 24 886 \$/м², а на вторичном – сократилась до 22 066 \$/м² (-0,9% с начала года).
- Спрос на премиальные квартиры, хоть и несколько снизился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, оставался на высоком уровне. Причем 95% купленных в первом полугодии 2013 г. квартир пришлось на три района – Хамовники, Тверской и Замоскворечье.

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Елена Юргенева,
Директор департамента
элитной жилой недви-
жимости, Россия и СНГ
Knight Frank

«В первом полугодии 2013 г. рынок элитной жилой недвижимости Москвы пополнился рядом новых комплексов, причем в предложении заметно возросла доля апартментов.

Стоит отметить, что на рынке появляются довольно интересные с концептуальной точки зрения проекты, такие, например, как «Сады Пекина» на Триумфальной площади или Tweed Park, расположенный на территории парка Покровское-Стрешнево.

Что касается покупательского спроса, то он преимущественно сосредоточен в сегменте квартир «под ключ» – выше всего покупатели ценят сейчас свое время и комфорт, поэтому готовы платить премиальную цену за объекты недвижимости, соответствующие их требованиям».

Ключевые события

Второй квартал 2013 г. отличался большим числом инициатив городских властей в отношении жилищной политики, градостроительного и налогового законодательства:

- Власти Москвы приняли решение вернуться к системе выделения доли города в квартирном эквиваленте, а не в денежном. Образовавшийся вследствие этого жилой фонд планируется использовать для переселения очередников, а также продавать с аукциона.
- С 1 января 2014 г. будет введен новый налог на недвижимость, который заменит земельный налог и налог на имущество. Недвижимость, кадастровая стоимость ко-

Основные показатели. Динамика

Сегмент рынка	Средняя цена предложения, \$/м ² ; средняя ставка аренды, \$/мес		Изменение средней цены предложения; средней ставки аренды, %		
	Июнь 2013 г.	Первое полугодие 2013 г.	За июнь 2013 г.	За II кв. 2013 г.	За полугодие
Первичный	24 886	24 784	+0,1	+0,5	+1,0
Вторичный	22 066	22 333	-0,7	-2,0	-0,9
Аренда*	6476	6486	+0,5	-1,5	+1,8

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

торой не превышает 300 млн руб., будет облагаться налогом по ставке 0,1%. Это относится к жилым помещениям, в том числе объектам незавершенного строительства. Для жилых объектов стоимостью более 300 млн руб. налоговая ставка может варьироваться в пределах от 0,5% до 1,0%. В отношении иных зданий и помещений ставку планируется установить на уровне 0,5% от кадастровой стоимости объекта.

- Департамент городского имущества Москвы установил новый критерий расчета платежа, взимаемого с инвесторов за право реализовать девелоперский проект в Москве: застройщики жилых комплексов теперь будут платить 60% от кадастровой стоимости земельного участка.

Девелоперы анонсировали ряд изменений, касающихся ключевых элитных проектов города:

- «Галс-Девелопмент» приступил к реставрации гостиничного комплекса «Пекин». Кроме того, на прилегающей к гостинице территории появятся два корпуса на 330 апартментов.
- Компания «Реставрация Н» объявила о выходе своего флагманского проекта – Knightsbridge Private Park – на качественную стадию строительства: завершены работы нулевого цикла, начался этап строительного-монтажных работ.
- В мае 2013 г. в продажу поступил дополнительный объем эксклюзивных квартир в первой очереди ЖК «Садовые кварталы», минимальная площадь квартир – от 70 м².

Первое полугодие 2013 г. на первичном и на вторичном рынках завершилось разнонаправленной динамикой средних цен на квартиры



Источник: Knight Frank Research, 2013

Предложение

Рынок элитной жилой недвижимости в первом полугодии 2013 г. отличался высокой активностью: регулярно появлялись новые проекты, которые пользовались стабильным покупательским спросом, поддерживающим среднюю цену квадратного метра. Новое предложение весьма разнообразно как по типу – крупные элитные комплексы, клубные дома, комплексы с апартаментами и многофункциональные комплексы – так и по расположению: помимо Хамовников (традиционного лидера по объемам нового предложения), новые комплексы появились в таких районах, как Остоженка, Патриаршие пруды и Арбат.

Более четверти всего предложения по состоянию на конец июня пришлось на район Замоскворечья



Источник: Knight Frank Research, 2013

Наибольший объем предложения в конце II квартала 2013 г. на первичном рынке был сосредоточен в комплексах, где ведутся монолитно-каркасные работы



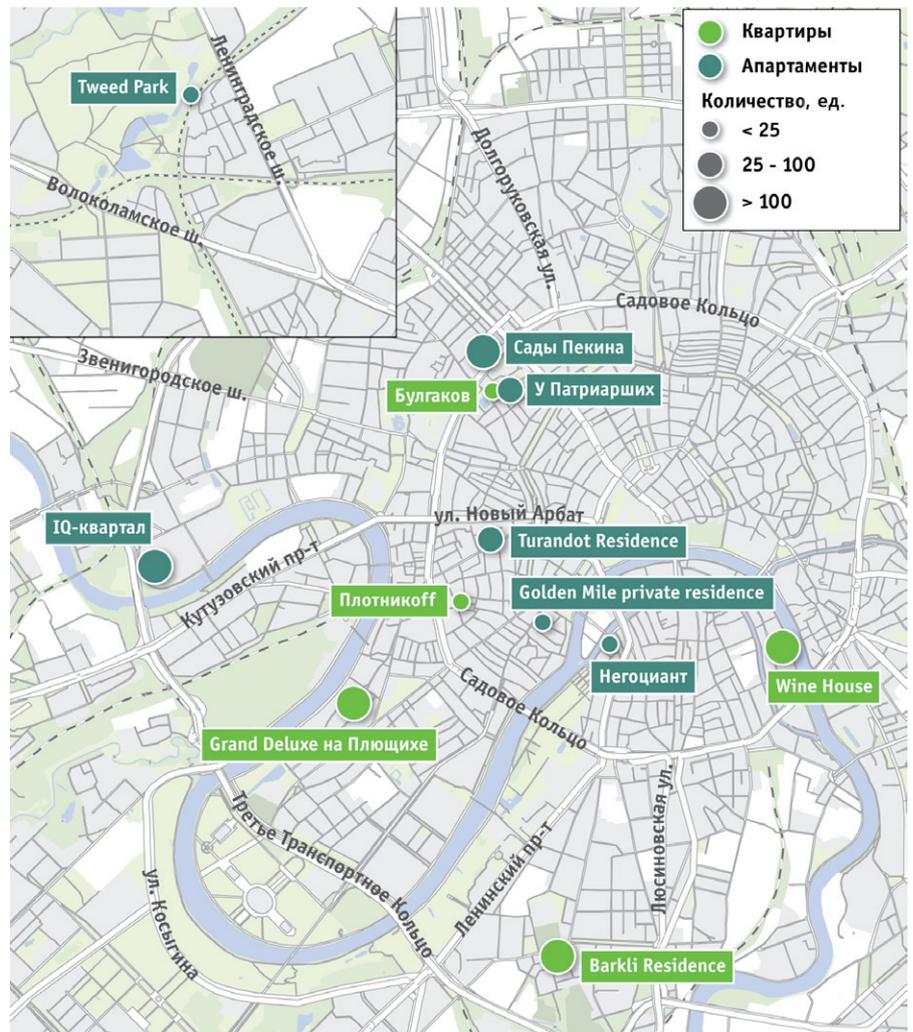
Источник: Knight Frank Research, 2013

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

Площадь квартиры, м²	Стоимость квартиры, млн \$							
	< 1	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	5 - 6	6 - 7	> 7
> 250				1%	2%	3%	1%	9%
200 - 250			1%	5%	6%	1%	1%	1%
150 - 200		3%	14%	8%	4%	1%	1%	
100 - 150		16%	6%	1%				
< 100	4%	11%						

Источник: Knight Frank Research, 2013

Проекты элитной жилой недвижимости, в которых были открыты продажи в первом полугодии 2013 г.



Источник: Knight Frank Research, 2013

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Средняя стоимость и площадь квартир, предлагаемых на продажу на рынке элитной жилой недвижимости Москвы во II квартале 2013 г.

Район	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	Средняя цена, \$/м ²	Средняя стоимость квартиры, \$	Средняя площадь квартиры, м ²	Средняя цена, \$/м ²	Средняя стоимость квартиры, \$	Средняя площадь квартиры, м ²
Остоженка	33 207	6 321 711	218	29 456	6 447 291	219
Якиманка	31 153	5 411 436	230	28 028	6 081 200	217
Пречистенка	30 558	5 692 954	235	21 868	4 788 046	219
Арбат	27 808	3 966 515	202	21 945	4 485 665	204
Чистые пруды	23 126	3 030 521	116	16 087	3 003 533	187
Патриаршие пруды	20 516	3 917 769	190	27 681	6 101 958	220
Хамовники	19 124	3 839 612	173	21 967	3 880 874	177
Тверской	18 862	1 914 254	141	18 882	3 939 485	209
Замоскворечье	15 244	2 225 350	150	19 961	4 136 722	207

Источник: Knight Frank Research, 2013

В течение первого полугодия 2013 г. открылись продажи в 5 жилых комплексах общей площадью более 65 000 м², что на 20% превышает аналогичный показатель за весь 2012 г. Основной прирост предложения (около 60%) пришелся на конец весны – начало лета за счет поступления в продажу 2 очереди ЖК Wine House в Замоскворечье, нового ЖК Barkli Residence, а также дополнительного объема квартир в 1 очереди ЖК «Садовые кварталы».

Стоит отметить, что наряду с высокой девелоперской активностью в сегменте элитных квартир было отмечено еще большее оживление в сегменте апартаментов: за полгода были открыты продажи в 7 таких проектах.

Однако вопреки традиционно сопутствующим подобной конъюнктуре рынка (значительный прирост предложения, активное строительство комплексов) колебаниям средних цен данный показатель оставался стабильным. На фоне умеренно-положительной динамики средней

цены квадратного метра на первичном рынке (за 6 месяцев она выросла на 1,0% и составила на конец июня 24 886 \$/м²) наблюдалась небольшая коррекция показателя на вторичном рынке, где после незначительных колебаний средняя цена снизилась на 0,9%, достигнув к концу первого полугодия значения 22 066 \$/м².

Что касается распределения предложения по районам, то стоит отметить, что с выходом на первичный рынок большого объема предложения квартир в ЖК Wine House (163 квартиры) значительно возросла доля района Замоскворечье (26%). При сохранении бесспорного лидерства Хамовников впервые за несколько лет объем предложения в этом районе составил менее половины общего предложения на рынке.

В связи с продолжением строительства в таких крупных комплексах, как «Литератор» и Knightsbridge Private Park, во II квартале 2013 г. произошли существенные изменения

в структуре предложения: увеличилась доля комплексов, в которых ведутся монолитно-каркасные работы с одновременным очевидным сокращением доли проектов, находящихся на начальной стадии девелопмента.

Появление новых объектов на рынке способствовало увеличению доли наиболее востребованных квартир метражом 100 - 150 м² в бюджете \$1 - 2 млн, тогда как в конце 2012 г. преобладали квартиры площадью 150 - 200 м² стоимостью \$2 - 3 млн. В результате структура предложения стала более сбалансированной.

Важно отметить возвращение на рынок квартир небольших площадей стоимостью менее \$1 млн за счет пополнения предложения новыми объектами в ЖК «Садовые кварталы» и ЖК Wine House. Это привело к уменьшению во II квартале 2013 г. среднего бюджета предложения на 17% (относительно предыдущего периода) до \$3,7 млн.

Остоженка

Уже несколько десятилетий подряд Остоженка остается самым престижным районом на рынке элитной жилой недвижимости Москвы. Цена квадратного метра в жилых комплексах, расположенных в этом районе, значительно превышает средний по рынку уровень. Так, средняя цена на первичном рынке в районе Остоженки на конец июня 2013 г. составила 33 207 \$/м². Престижность района в значительной сте-

пени определяет его местоположение: уютные жилые кварталы Остоженки расположены в самом сердце старой Москвы, поблизости от Кремля, набережных Москвы-реки и главных исторических памятников столицы. Элитные жилые комплексы Остоженки отличаются уникальным дизайном и нетривиальными архитектурными решениями, разработанными известными российскими и зарубежными архитекторами. Квартиры на Остоженке покупают в основном представители московской

творческой элиты, звезды шоу-бизнеса. Плотная мозаика жилых комплексов создает определенные сложности для нового строительства, в результате чего возникает дефицит жилых площадей, что укрепляет сложившийся образ Остоженки как эксклюзивного места для жизни. После небольшого затишья (уже длительное время новых проектов в этом районе не выходило) во II квартале 2013 г. открылись продажи в клубном доме с апартаментами по адресу Остоженка, 9/14.



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

«В последние месяцы значительно возрос спрос на квартиры с отделкой. Это относится к покупателям с любыми бюджетами – от \$1 500 000 до \$20 000 000 и выше.

К сожалению, интересных предложений на рынке недостаточно. После кризиса 2008 г. многие профессиональные инвесторы, которые приобретали квартиры, проводили в них ремонт и выставляли на продажу, ушли с рынка.

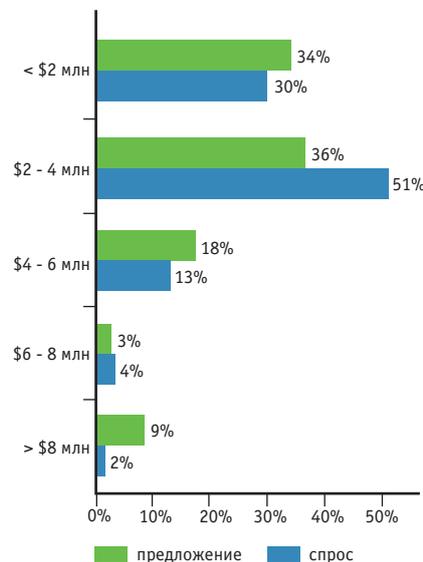
На сегодняшний день среди предлагаемых квартир с отделкой преобладают объекты вторичного рынка, что не всегда устраивает покупателей. Они хотят приобретать квартиры с современными планировочными решениями и мебелью из последних коллекций ведущих мировых производителей в новых домах, оснащенных передовыми инженерными системами.

Радует то, что ряд московских застройщиков решили реализовывать объекты с отделкой, как принято в странах с развитым рынком элитной недвижимости. И уже в ближайшее время мы сможем предложить нашим клиентам не только апартаменты, но и квартиры с роскошной отделкой от застройщиков и ведущих дизайнеров.

На начальном этапе элитной застройки в Москве, в 1996-1999 гг., эта идея отвергалась нашими покупателями, так как они переезжали из обычных квартир и хотели воплотить в планировке и отделке все свои мечты.

Сегодня их требования изменились: имея элитную недвижимость в Москве, Подмосковье и зарубежных странах, они хотят приобретать квартиры, в которых сразу можно жить, а не тратить время на разработку дизайн-проектов и проведение ремонтных работ».

Не более 20% элитных квартир было приобретено в бюджете от \$4 млн



Источник: Knight Frank Research, 2013

Спрос

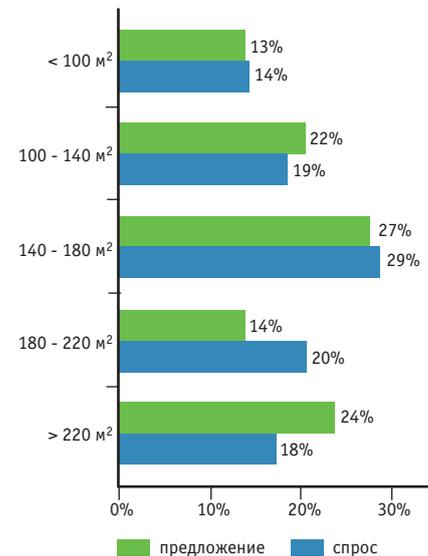
В первом полугодии 2013 г. на первичном рынке элитного жилья было заключено около 210 сделок, что немногим ниже аналогичного показателя прошлого года (снижение на 1,4%). Это свидетельствует о сохранении высокого уровня покупательского спроса, несмотря на динамично расширяющееся предложение.

Появление на рынке новых квартир с ценой предложения ниже средней по рынку привело к общему снижению средней цены покупки на 11,3% за полугодие.

Одной из тенденций, наблюдавшихся на рынке в первом полугодии 2013 г., стало смещение покупательских предпочтений в сторону более просторных квартир: средний метраж приобретаемой квартиры с начала года увеличился на 4,2% – до 170 м². Средний бюджет покупки при этом не изменился (\$2,9 млн).

По-прежнему большинство покупателей выбирают квартиры в строящихся комплексах в Хамовниках – в этом районе было заключено 64% всех сделок первого полугодия 2013 г. Среди жилых комплексов первенство принадлежит ЖК «Литератор», где было приобретено 30% всех элитных квартир, реализованных в Москве за шесть месяцев. Кроме Хамовников, возрастает доля Тверского района и Замоскворечья: на эти три района в совокупности приходится 95% всех купленных квартир. Такое распределение спроса определяется, прежде всего, текущим предложением. По средней стоимости проданной квартиры лидирует Остоженка, где в первом полугодии 2013 г. она достигла \$8,7 млн, что втрое превышает среднерыночный показатель.

Наибольшим спросом пользовались квартиры площадью от 140 до 180 м²



Источник: Knight Frank Research, 2013

После нетрадиционно высокого спроса на квартиры больших площадей в I квартале 2013 г. – доля таких объектов достигала 26% – во II квартале наблюдалось возвращение к характерному для московского рынка распределению покупательских предпочтений. Этому способствовало появление на рынке новых объектов с наиболее востребованными характеристиками – площадью от 140 до 180 м². В результате по итогам первого полугодия наибольшее число сделок было заключено именно с такими квартирами.

Что касается вторичного рынка элитных квартир, то здесь средний бюджет покупки составил

95% купленных квартир приходится на три района – Хамовники, Тверской и Замоскворечье



Источник: Knight Frank Research, 2013

I ПОЛУГОДИЕ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

\$5,2 млн, превысив на 13% среднюю стоимость квартиры в предложении. Такая ситуация подтверждает тенденцию смещения покупательских предпочтений в пользу объектов большей площади.

Аренда

Средневзвешенная стоимость аренды элитной квартиры площадью от 80 до 150 м² по состоянию на конец первого полугодия 2013 г. составила 6281 \$/мес., что на 3,1% превышает показатель аналогичного периода прошлого года. При этом на протяжении 6 месяцев ставка колебалась в диапазоне от 6250 до 6700 \$/мес., достигнув пика в феврале. Начиная с марта значение показателя снижалось под влиянием сезонного фактора, а также ослабления рубля, наблюдавшегося весной 2013 г.

Основу предложения на рынке аренды по-прежнему составляют квартиры площадью до 150 м², их доля в общем объеме достигла 60%. Наибольший объем предложения был сосредоточен в Тверском районе и Чистых прудах. По сравнению с 2012 г. существенно расширилось предложение в районах Хамовники и Сретенка.

В лидеры по стоимости аренды элитного жилья вышел район Арбата: здесь средневзвешенная

цена превысила 7900 \$/мес. Квартиру с аналогичными характеристиками, расположенную в Таганском районе, можно было арендовать заметно дешевле – за 4350 \$/мес.

Апартаменты

В первом полугодии 2013 г. на рынок вышло 7 элитных комплексов с апартаментами, в то время как за весь прошлый год рынок пополнился всего 6 подобными проектами. При этом значительное число апартаментов предлагалось и на вторичном рынке, в частности в таких популярных комплексах, как «Даниловская мануфактура» и «Николаевский дом».

Большинство новых комплексов расположено в центре Москвы, за пределами Садового кольца – всего 2 новых проекта: – «IQ-квартал» в ММДЦ «Москва-Сити» и «Tweed Park» в парке Покровское-Стрешнево. При этом второму проекту в большей степени свойственны черты загородной недвижимости, хотя он и располагается в черте города: комплекс состоит из 20 таунхаусов и 2 студий.

В дополнение к традиционному для элитных комплексов формату – отдельные дома с небольшим числом квартир и огороженной благоустроенной территорией – в премиальном сегменте все более активно развивается

формат МФК, который, как правило, включает в себя апартаменты. Так, среди новых на рынке комплексов с апартаментами, помимо «IQ-квартала», разные функции совмещают Turandot Residence (несколько этажей офисов и торговых помещений), «Сады Пекина» (элитный жилой квартал с гостинично-офисным комплексом), «Негоциант» (многофункциональный комплекс с торговым центром и ресторанами).

В сегменте апартаментов, в отличие от элитных квартир, наблюдается тенденция к расширению предложения за счет небольших по площади объектов: средняя площадь предлагаемых апартаментов за полгода сократилась на 19% и составила 142 м² на конец первого полугодия 2013 г. Данная специфика объясняется различиями целевых аудиторий: апартаменты зачастую выбирают в качестве второго жилья состоятельные представители бизнеса, которым не требуется большая площадь.

Средневзвешенная цена предложения на апартаменты в конце июня 2013 г. составила 15 482 \$/м², что на 5% выше аналогичного показателя конца прошлого года.

Прогноз

Во втором полугодии 2013 г. мы ожидаем открытие продаж еще в нескольких элитных домах и комплексах с апартаментами в районах Хамовники и Остоженка, также планируется открытие продаж квартир во второй очереди ЖК «Садовые кварталы», строительство которой началось еще в марте.

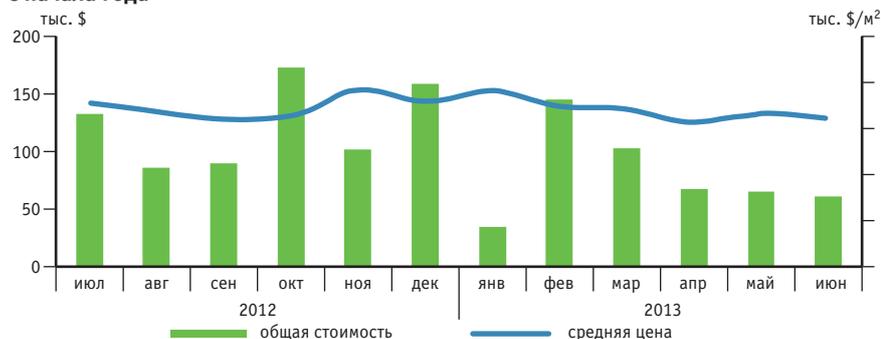
Принимая во внимание текущий уровень спроса, можно сказать, что выход на рынок новых объектов не должен внести серьезных изменений в текущую конъюнктуру рынка. Мы предполагаем сохранение умеренной восходящей динамики средних цен на первичном рынке элитной недвижимости.

В связи со значительным увеличением предложения новостроек вторичный рынок, вероятно, несколько замедлит темпы роста и мы будем наблюдать уже наметившуюся отрицательную динамику цены.

Кроме того, в результате активной работы градостроительно-земельной комиссии Москвы в первом полугодии 2013 г. было выдано значительное число разрешений на строительство жилых комплексов, некоторые из которых относятся к элитному сегменту, что окажет влияние на развитие рынка в дальнейшем – объем предложения продолжит расти.

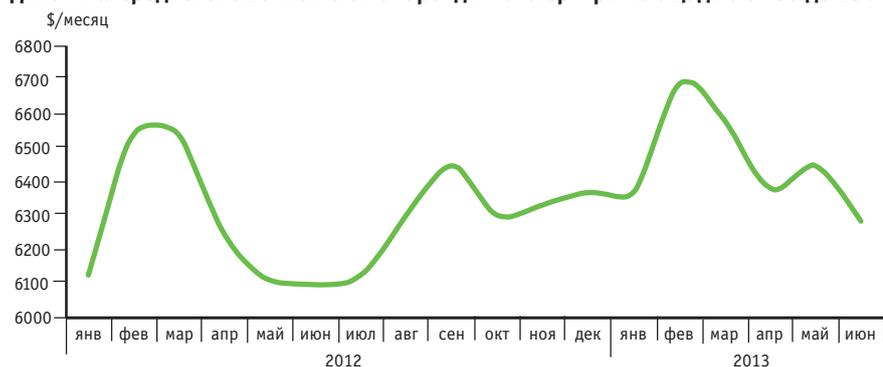
Ценовая динамика в 2014 г. будет корректироваться за счет таких факторов, как изменение норм налогообложения объектов недвижимости (в особенности это коснется апартаментов), а также в связи разработкой нового мастер-плана столицы, который должен появиться в 2014 г.

Средняя цена квадратного метра приобретаемой квартиры снизилась на 11% с начала года



Источник: Knight Frank Research, 2013

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

Элитная жилая недвижимость

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

Международные инвестиции

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

Инвестиции и продажи

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

Развитие бизнеса

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

Стратегический консалтинг

Константин Романов
Партнер, Директор, Россия и СНГ
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Оценка недвижимости

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

Управление недвижимостью

Дмитрий Атопшев
Партнер, Директор
dmitry.atopshev@ru.knightfrank.com

Управление проектами

Андрей Закревский
Партнер
andrew.zakrewsky@ru.knightfrank.com

Маркетинг и PR

Мария Данилина
Директор, Россия и СНГ
maria.danilina@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

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 370 офисов в 48 странах мира и насчитывает 13 700 специалистов.

Вот уже 117 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 17 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
БЦ Lighthouse
Тел.: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
БЦ Alia Tempora
Тел.: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

© Knight Frank 2013