



# III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Средняя цена квадратного метра на рынке элитной жилой недвижимости в Москве по состоянию на конец сентября 2013 г. составила 24 714 \$/м<sup>2</sup>, увеличившись за год на 2%. В сегменте апартаментов средняя цена предложения достигла 16 290 \$/м<sup>2</sup>.
- За период с января по сентябрь 2013 г. рынок жилой недвижимости пополнился четырьмя новыми элитными домами, а также семью новыми комплексами с апартаментами.
- По состоянию на начало III квартала 2013 г. на рынке экспонировалось максимальное за последние 2 года количество наиболее ликвидных квартир площадью 100–150 м<sup>2</sup>, стоимостью в пределах \$2 млн.
- Спрос на элитную городскую недвижимость в отчетном периоде оставался стабильным. Объем сделок, заключенных на первичном рынке с начала года, превысил в денежном выражении \$900 млн.

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Ольга Тараканова,**  
Руководитель отдела  
московской жилой  
недвижимости,  
Knight Frank

«Сегодняшние тенденции на рынке элитной жилой недвижимости еще раз подтверждают неуклонную истину: предложение рождает спрос. И увеличение спроса обусловлено сейчас не столько привлекательностью района, сколько количеством и качеством новых проектов в продаже. Так например, район Замоскворечье давно не привлекал столько внимания покупателей, как сейчас.

Нарастающая положительная динамика выхода на рынок большого количества элитных новостроек и, соответственно, высокий спрос на них спровоцировали замедление роста средней стоимости кв. м на вторичном рынке. Сейчас самое время сделать наиболее удачные инвестиции именно в этом направлении».

### Ключевые события

- В III квартале 2013 г. стало известно о том, что закон о введении налога на недвижимость физических лиц может быть принят не раньше следующего года. Таким образом, для россиян он вступит в силу с 1 января 2015 г., а первые квитанции на его уплату придут лишь в 2016 г.
- Министерство регионального развития РФ подготовило поправки к градостроительному кодексу. В соответствии с ними застройщики будут иметь возможность начинать подготовительные работы на строительной площадке до получения разрешения на строительство. Это поможет существенно сократить сроки строительства объектов.
- В Москве ведется разработка новых региональных норм градостроительно-

### Основные показатели. Динамика

Сегмент рынка	Средняя цена предложения, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средней цены предложения, %	
	Сентябрь 2013 г.	III квартал 2013 г.	За сентябрь 2013 г.	За III кв. 2013 г.
Первичный рынок	24 726	24 907	-1,2%	-0,6%
Вторичный рынок	22 015	22 090	-0,5%	-0,2%

Источник: Knight Frank Research, 2013



го проектирования, согласно которым будут установлены нормативы обеспеченности различных видов застройки объектами социальной инфраструктуры.

### Предложение

За период с января по сентябрь 2013 г. рынок жилой недвижимости пополнился одиннадцатью новыми элитными новостройками, из них 4 жилых и 7 комплексов с апартаментами. Также стартовали продажи во второй очереди комплекса Wine House, в рамках которой предлагаются квартиры площадью от 62 до 227 м<sup>2</sup>. Напомним, что в прошлом году в комплексе были открыты продажи лофт-апартаментов в реконструированном здании 1880-х годов постройки.

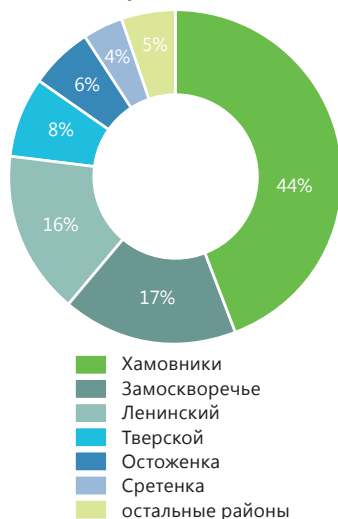
Таким образом, на сегодняшний день на рынке представлено два комплекса, в ко-

торых покупатель имеет возможность выбора между апартаментами и квартирами. Кроме ЖК Wine House, такая опция доступна также в ЖК «Литератор», где осталось несколько апартаментов.

За счет выхода на рынок новых жилых комплексов несколько изменилась географическая структура предложения: за традиционным лидером – Хамовниками – следуют районы Замоскворечье и Ленинский, тогда как Тверской район сместился со второго на четвертое место.

По состоянию на начало III квартала 2013 г. на рынке экспонировалось максимальное за последнее время количество наиболее ликвидных квартир площадью 100–150 м<sup>2</sup> и стоимостью до \$2 млн. Доля квартир в бюджете до \$1 млн достигла 6% впервые за последние 2 года. Значительная часть таких объектов сконцентрирована в двух новых комплексах – Barkli Residence и Wine House.

### Более трех четвертей предложения на рынке приходится на три района столицы



Источник: Knight Frank Research, 2013

Увеличение доли небольших по площади объектов в общей структуре предложения обусловило снижение средней площади выставленных на продажу квартир на 6% – до 176 м<sup>2</sup>. Средний бюджет предложения за отчетный период также уменьшился с \$3,7 до \$3,4 млн.

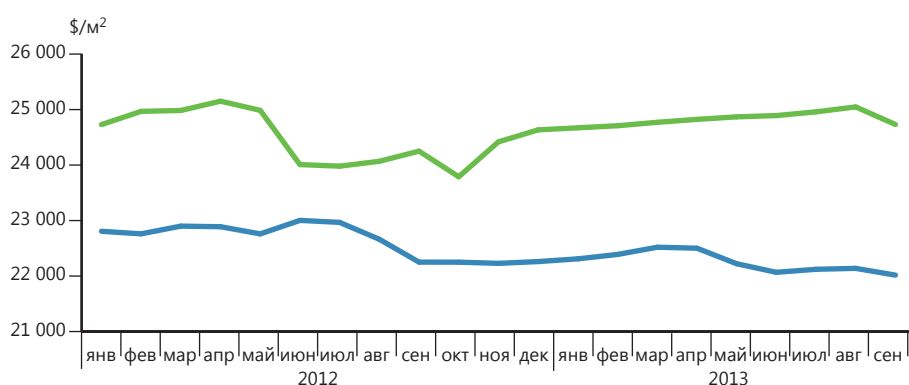
В целом предложение в сегменте элитной недвижимости отличается большим разнообразием: на рынке представлены квартиры и апартаменты, отличающиеся по району расположения, стадии строительной готовности комплекса, цене и площади. Покупатель может выбрать квартиру с отделкой или без, одно- или двухэтажную и т. д.

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

Площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Стоимость квартиры, млн \$						
	<1	1–2	2–3	3–4	4–5	5–6	>6
>250				1%	1%	2%	9%
200–250			1%	4%	6%	1%	1%
150–200		2%	9%	7%	4%	1%	
100–150		30%	4%	1%			
<100	6%	10%					

Источник: Knight Frank Research, 2013

### В III квартале 2013 г., как и в течение всего периода с начала года, динамика средних цен на элитные квартиры была стабильной



Источник: Knight Frank Research, 2013

По состоянию на начало октября 2013 г. средняя цена квадратного метра на рынке элитной жилой недвижимости в Москве составила \$24714, увеличившись за год на 2%. В целом в текущем году ситуация

на рынке элитной недвижимости была довольно стабильной: наблюдался умеренный устойчивый рост средних цен предложения без резких колебаний. Небольшое снижение показателя в сентябре было вы-

### Средние стоимость и площадь квартир, предлагаемых на продажу на рынке элитной жилой недвижимости Москвы в III квартале 2013 г.

Район	Первичный рынок			Вторичный рынок		
	Средняя цена, \$/м <sup>2</sup>	Средняя стоимость квартиры, \$	Средняя площадь квартиры, м <sup>2</sup>	Средняя цена, \$/м <sup>2</sup>	Средняя стоимость квартиры, \$	Средняя площадь квартиры, м <sup>2</sup>
Остоженка	30 845	6 321 711	218	29 456	6 447 291	219
Якиманка	31 153	5 411 436	230	28 028	6 081 200	217
Пречистенка	30 488	5 692 954	235	21 868	4 788 046	219
Арбат	28 064	3 966 515	203	21 945	4 485 665	204
Чистые пруды	23 127	2 970 279	116	16 087	3 003 533	187
Патриаршие пруды	20 516	3 917 769	190,5	27 681	6 101 958	220
Хамовники	19 333	3 853 572	173	21 967	3 880 874	177
Тверской	19 272	1 915 881	141	18 882	3 939 485	209
Замоскворечье	15 424	2 224 363	150	19 961	4 136 722	207

Источник: Knight Frank Research, 2013



# III КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



звано почти полным завершением продаж на первичном рынке в элитном комплексе Barkli Virgin House, тогда как реального снижения цен в жилых проектах в сентябре не происходило, напротив, в некоторых цены были повышены.

Отметим, что все новые объекты вышли на рынок в течение первого полугодия 2013 г., тогда как в III квартале была пауза в выходе нового предложения. Однако она не затянется надолго: уже этой осенью нас ждет ряд премьер. В том числе ожидается открытие продаж в клубных домах и комплексах с апартаментами с

уникальным расположением в самом центре столицы.

## Спрос

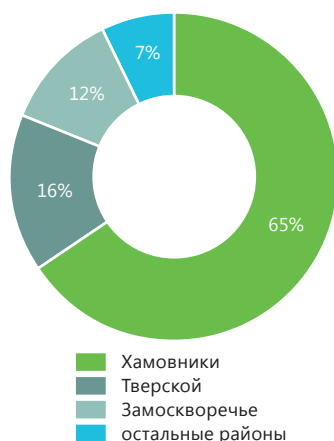
Спрос на элитную городскую недвижимость в III квартале 2013 г. оставался стабильным. Объем сделок, заключенных на первичном рынке с начала года, превысил в денежном выражении \$900 млн.

Осенью с возобновлением делового сезона традиционно увеличивается спрос на городское жилье. Так, в сегменте элитной

московской недвижимости в сентябре мы наблюдали высокую покупательскую активность: было продано на 25% больше квартир, чем в августе 2013 г. и на 30% больше, чем в сентябре 2012 г. На вторичном рынке также отмечалось оживление.

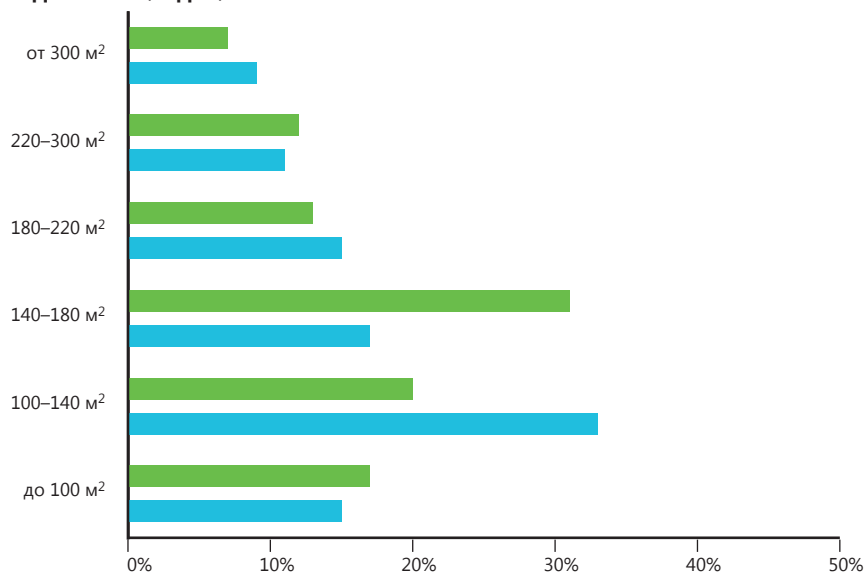
Преобладание в структуре предложения квартир в комплексах на стадии монолитно-каркасных работ определяет высокий спрос именно на такие объекты. Среди наиболее популярных у покупателей проектов можно назвать такие, как «Литератор», «Садовые кварталы», «Итальянский квартал».

## 93% купленных квартир приходится на три района – Хамовники, Тверской и Замоскворечье



Источник: Knight Frank Research, 2013

## Почти половина всех сделок с элитными квартирами была заключена в бюджете от \$2 до \$4 млн



Источник: Knight Frank Research, 2013



## Плющиха

Жилой район Плющиха возник на месте Саввинской и Ростовской слобод, память о которых сохранилась в названиях улиц и переулков. В XIX веке здесь селились представители литературного бомонда, научная интеллигенция, врачи. Эта тенденция продолжилась и в XX веке.

На небольшой площади сосредоточены памятники культуры и архитектуры разных эпох – от сохранившихся до наших дней церквей и деревянных особняков начала XIX века до шедевров конструктивизма и сталинского ампира. Здесь же находится самый первый московский стадион – «Буревестник», который после проведенной реконструкции стал излюбленным местом для многих жителей района. Окончательно архитектурный облик района сформировался в середине XX века.

Плющиха приятно отличается от других центральных районов города обилием зелени: поблизости расположены памятник садово-паркового искусства – сквер Девичьего поля – и парк им. Мандельштама. Здесь сохранилась уютная атмосфера «старой Москвы».

Деловая активность на Плющихе оценивается как высокая. На территории района расположено несколько бизнес-центров, а также посольства и торговые представительства многих государств, в том числе таких, как Саудовская Аравия, Непал, Турция, Корея и т. д.

Перспективы развития района в большой степени связаны с реконструкцией существующего жилого и нежилого фонда и строительством новых жилых комплексов. Разработанный в 2001 г. градостроительный план развития административного района Хамовники предусматривает ограничение роста функциональных нагрузок на транспортно-коммуникационную систему, а также строительство объектов социальной и спортивной инфраструктуры.

На сегодняшний день на первичном рынке в районе представлено несколько жилых комплексов, в том числе дом 3 на ул. Бурденко, построенный по проекту архитектора Скуратова.

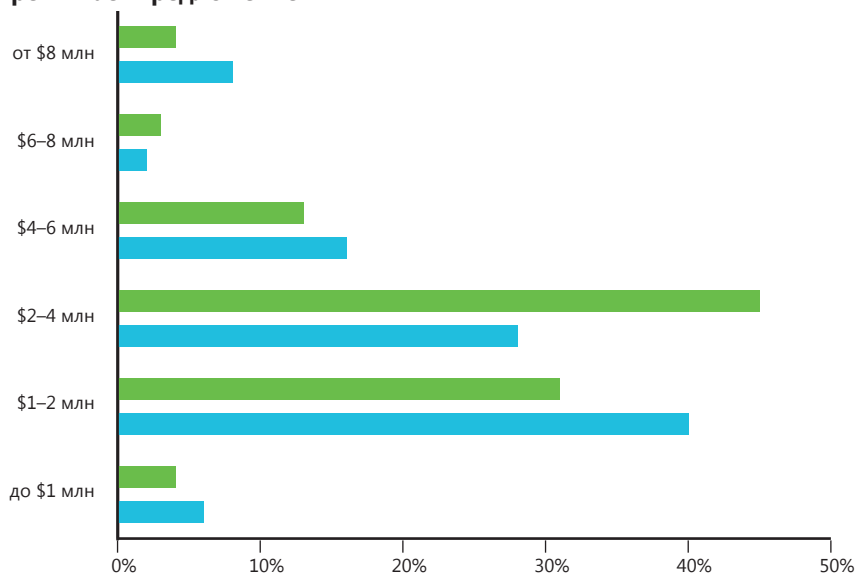
Лидерство среди районов продолжают удерживать Хамовники, где расположен целый ряд популярных у покупателей проектов, далее следуют Тверской и набирающий популярность район Замоскворечье.

Наибольшим спросом у покупателей пользуются квартиры площадью от 140 до 180 м<sup>2</sup>: средняя площадь купленной в III квартале 2013 г. квартиры составила 170 м<sup>2</sup>. Возросший объем предложения небольших по площади квартир в бюджете до \$1 млн обеспечил рост продаж в этом сегменте.

За 12 месяцев – с октября 2012 г. – средняя стоимость купленной квартиры увеличилась на 5% и по состоянию на начало месяца составила \$3,03 млн.

Что касается вторичного рынка элитных квартир, то здесь средний бюджет покупки составил \$5,2 млн, что на 13% превышает среднюю стоимость квартиры в предложении. Такая ситуация подтверждает тенденцию смещения покупательских предпочтений в пользу квартир большей площади.

### Спрос на квартиры самой популярной площади (140 до 180 м<sup>2</sup>) превышает предложение



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**

**Константин Лосюков**  
Директор  
konstantin.losiukov@ru.knightfrank.com

**Складская недвижимость**

**Вячеслав Холотов**  
Партнер, 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](http://www.knightfrank.ru)

**МОСКВА**

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
БЦ Lighthouse  
119034,  
ул. Остоженка, д. 17, стр. 3  
Тел.: +7 (495) 981 0000  
Факс: +7 (495) 981 0011

**МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ**

143581,  
Истринский район,  
Новорижское шоссе,  
14 км от МКАД, пос. Павлово,  
ТРК «Павлово Подворье»  
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