



III КВАРТАЛ 2010

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Продолжается постепенное восстановление рынка загородной недвижимости Подмосквья. В III квартале 2010 г. рост средних цен составил 2,5% относительно предыдущего квартала. Средняя стоимость м² на рынке загородного жилья достигла \$4100/м².
- На первичном рынке рост цен обусловлен увеличением стоимости в коттеджных поселках с высокой стадией готовности: девелоперы повышают стоимость на 5-15%. На вторичном рынке происходит плавный рост цен в пределах 5% относительно предыдущего квартала.
- После затишья в летний период, покупательская активность вновь возвращается на рынок и растет за счет образовавшегося ранее нереализованного спроса.

III КВАРТАЛ 2010 РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев

Руководитель отдела загородной недвижимости

«Knight Frank предлагает новые возможности продавцам»

Сегодня с уверенностью можно говорить, что требования наших клиентов к загородной недвижимости стали жестче и конкретнее: пользуются спросом только ликвидные объекты с качественным расположением и ценой ниже среднерыночной. В связи с этим рынок остро ощущает дефицит подходящих объектов в уже застроенных и обжитых поселках на западном направлении Московской Области. Поэтому Knight Frank запустил с сентября 2010 года программу

персонального сервиса для продавцов домов, которая включает услуги по улучшению ликвидности и управление на всех уровнях продажи объекта.

В целом мы отмечаем, что кризис научил владельцев недвижимости более рационально относиться к своей собственности, а возможное введение единого налога на имущество в будущем году подстегнет собственников к более активным продажам. С другой стороны, мы отмечаем интерес таких банков как HSBC, Unicredit, Номос, Сбербанк, Уралсиб к кредитованию элитной недвижимости, и вполне возможно, что снижение ипотечных ставок добавит уверенности покупателям для совершения сделок в 2011 году.



Основные показатели	За квартал (III кв. 2010 / II кв. 2010)	За год (III кв. 2010 / III кв. 2009)
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	+2,5%	+8,9%
Новое предложение	-69%	-44%
Покупательская активность	+33%	в 5 раз

Источник: Knight Frank Research, 2010

Предложение

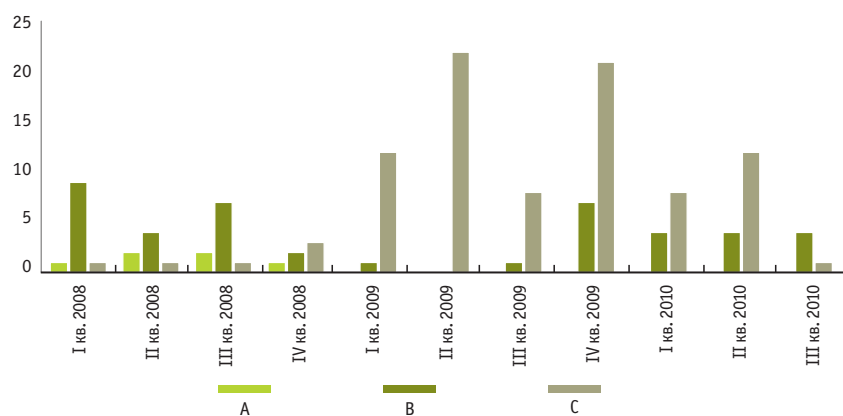
Структура нового предложения продолжает состоять из коттеджных поселков класса В и С. Причем большую часть составляют уже продающиеся коттеджные поселки, где на рынок вышла новая очередь. В III квартале 2010 г. объем нового предложения сократился в 3 раза относительно предыдущего квартала.

Спрос

В начале III квартала 2010 г. индекс покупательской активности резко упал за счет неблагоприятных климатических условий, но в сентябре наметился небольшой рост. Отложенный спрос постепенно возвращается на рынок.

В III квартале 2010 г. на рынок загородной недвижимости вышло 5 новых коттеджных поселков

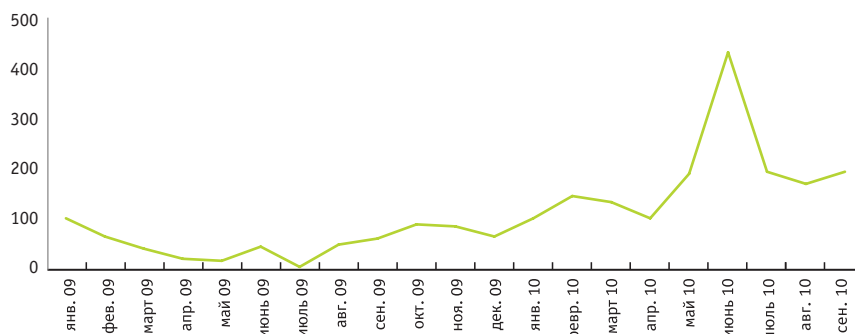
кол-во поселков



Источник: Knight Frank Research, 2010

В III квартале 2010 г. индекс покупательского интереса вырос в 3,2 раза относительно III квартала 2009 г.

пункты



*Индекс запросов на покупку объектов элитной загородной недвижимости, за 100 принято количество запросов в январе 2009 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010



Коммерческие условия

На рынке загородной недвижимости Подмосквья продолжается плавный рост цен, начавшийся в первой половине 2010 г. Темпы роста средней стоимости на протяжении первых трех кварталов не превышали 3,8% за квартал (значение I кв. 2010 г.), а в III квартале 2010 г. составили 2,5% и уже на 9% выше, чем в III квартале 2009 г.

На первичном рынке удорожание происходит в основном за счет коттеджных поселков на высокой стадии готовности. Многие девелоперы повысили цены на 5-15%, но это касается наиболее качественного предложения, а также коттеджных поселков со стадией готовности 60-80%. В поселках, находящихся на начальной стадии реализации, подобного роста цен не наблюдается, что связано с необходимостью быстрого получения девелопером средств на дальнейшую застройку за счет текущих продаж.

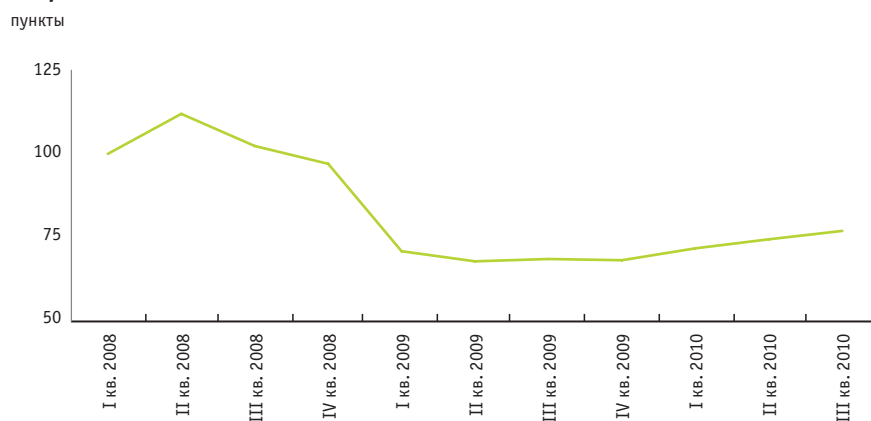
На вторичном рынке наблюдается более плавный рост, некоторые собственники повышают стоимость выставленных на продажу объектов в пределах 5%.

Прогноз

К концу 2010 г. мы ожидаем увеличение спроса на элитную загородную недвижимость за счет сезонного роста активности, реализации отложенного спроса в связи с получением потенциальными покупателями в конце года премиальных и бонусов, а также как эффект новогодних рекламных акций застройщиков.

На протяжении первых трех кварталов 2010 г. основную долю нового предложения составляли поселки эконом класса и до конца года эта тенденция сохранится. Также не ожидается выхода новых проектов премиум класса.

В III квартале 2010 г. индекс цен вырос на 2,5% относительно предыдущего квартала



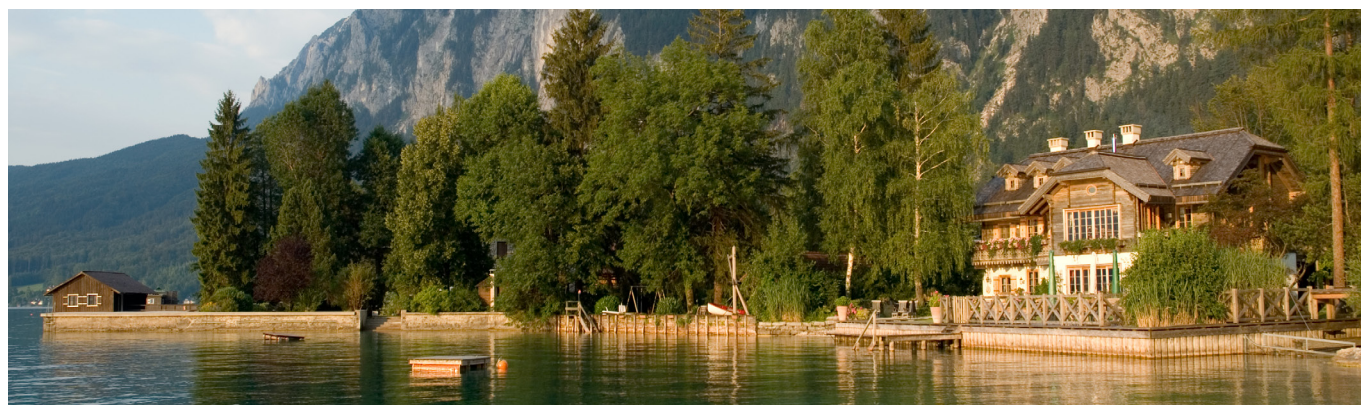
* Индекс цен предложения на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости, за 100 приняты цены I кв. 2008 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010

Уровень цен, III квартал 2010 г. Стоимость домовладения, \$ за 1 м², включая стоимость земли

Направление	Первичный рынок	Вторичный рынок
Рублево-Успенское	6312	6450
Новорижское	4953	5813
Минское	3829	3648
Дмитровское	3769	3396
Киевское	3724	2893
Калужское	3453	2670

Источник: Knight Frank Research, 2010





Америка
США
Карибский регион

Европа
Бельгия
Чешская республика
Франция
Германия
Венгрия
Ирландия
Италия
Монако
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Испания
Швейцария
Нидерланды
Великобритания
Украина

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия



Офисная недвижимость
Валентин Стобецкий
Директор
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость, регионы
Вячеслав Холопов
Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость
Юлия Дальнова
Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью
Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость
Елена Юргенева
Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи
Евгений Семенов
Директор
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости
Ольга Кочетова
Руководитель отдела оценки
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург
Олег Барков
Генеральный директор
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



Киев
Михаил Ермоленко
Генеральный директор
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка
Мария Котова
Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
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 2010

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.