



2010 ГОД

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- После стагнации 2009 г. в 2010 г. на рынке элитной загородной недвижимости Подмосквья наметился постепенный рост цен, но это коснулось наиболее качественного предложения с высокой стадией готовности.
- Девелоперы возвращаются к реализации ранее отложенных проектов элитного класса. Также на рынок постепенно возвращаются иностранные инвесторы.
- В целом рынок загородной недвижимости можно охарактеризовать как рынок покупателя: предложение значительно превышает спрос, уровень цен остается ниже своих докризисных значений и данная ситуация вряд ли изменится в 2011 г.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев
Руководитель отдела загородной
недвижимости

«Для рынка загородной жилой недвижимости 2011 год должен стать периодом подтверждения положительного ценового тренда. На протяжении всего 2010 г. наблюдался постепенный рост цен, и в дальнейшем предполагается усиление этой тенденции, в первую очередь, за счет увеличения стоимости домов в высокой стадии готовности. Первичное предложение в этом сегменте будет сокращаться в 2011 г.»



Основные показатели	За квартал (IV кв. 2010 г. / III кв. 2010 г.)	За год (IV кв. 2010 г. / IV кв. 2009 г.)
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	±0%	+9%
Новое предложение	↑ в 2 раза	↓ в 2 раза
Покупательская активность	↑ в 2 раза	↑ в 4 раза

Источник: Knight Frank Research, 2011

Основные показатели, абсолютные значения

	IV кв. 2010 г.	2010 г.
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	Первичный рынок: 4000	Вторичный рынок: 5200
Новое предложение, поселков	10	43
Покупательская активность, пунктов (100 – январь 2009 г.)	952	2596

Источник: Knight Frank Research, 2011

Ключевые события

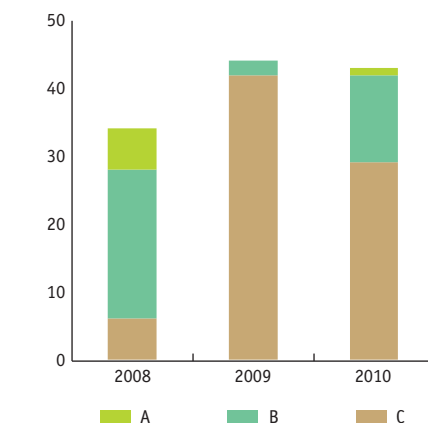
- Одним из ключевых событий, которое, возможно, окажет влияние на рынок загородной недвижимости, является разработка законопроекта Министерством Регионального Развития Российской Федерации «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения правового режима использования садовых, огороднических и дачных земельных участков». Согласно законопроекту жилые дачные объекты, где возможно будет оформить прописку, могут располагаться на дачных земельных участках только в границах населенных пунктов.
- В декабре 2010 г. Совет Федерации одобрил закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения». В соответствии с законом, земли сельхозназначения могут принудительно изыматься в судебном порядке в случае их нерационального использования, которое повлекло существенное снижение плодородия или значительное ухудшение экологической обстановки. Стоит отметить, что в действующем законодательстве также предусмотрена возможность принудительного изъятия таких земель в случае ненадлежащего использования или неиспользования в течение трех лет. Новый же закон уточняет, что земельный участок может быть изъят, если он не используется для ведения сельхозпроизводства и связанной с этим деятельности также в течение трех лет, не считая срока освоения сельхозземель, который не может составлять более двух лет.

- В IV квартале 2010 г. открылись продажи в коттеджном поселке класса А – Madison Park, расположенном на 24 км. от МКАД по Новорижскому шоссе. Этот поселок явился первым проектом премиум класса, вышедшим на рынок после кризиса.

Предложение

Новое предложение на рынке загородной недвижимости в основном представлено эконом-классом и поселками, предлагающими участки без подряда. Однако в 2010 г. на рынок

В 2010 г. основной объем нового предложения составляли поселки эконом-класса (С), но впервые с 2009 года в IV кв. 2010 г. на рынок вышел коттеджный поселок класса А



Источник: Knight Frank Research, 2011



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

вышел первый поселок класса А за последние два года. Доля поселков, предлагающих первичные продажи готовых домовладений и домовладений на завершающей стадии строительства, значительно сократилась по сравнению с докризисными показателями.

Объем вторичного предложения растет: владельцы выводят объекты на продажу, чувствуя уверенность в рынке.

Постепенно меняется структура нового предложения – помимо значительного числа поселков эконом-класса появляются объекты премиум-класса, а доля бизнес-класса значительно увеличивается. В 2010 г. доля эконом-класса составила 68% от общего числа поселков, открывших продажи, в 2009 г. этот показатель равнялся 88%. В 2009 г. объем нового предложения бизнес-класса занимал 12%, премиум-класс отсутствовал. А в 2010 г. суммарное количество премиум- и бизнес-поселков составило 32% от всего нового предложения.

Спрос

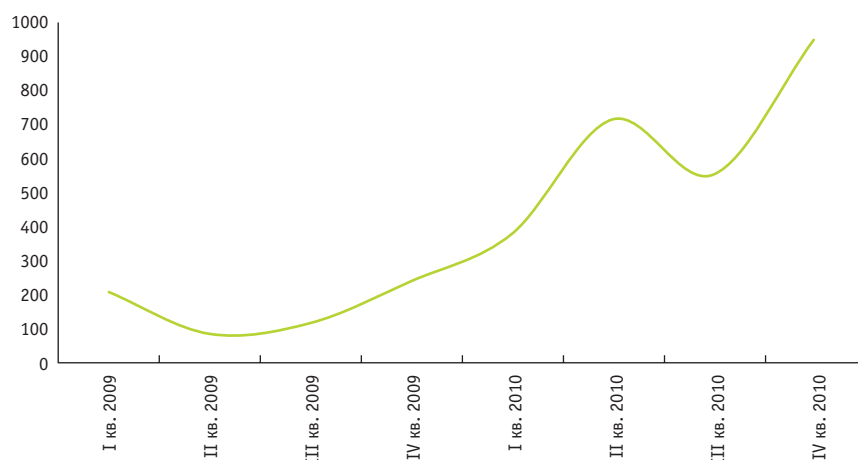
Спрос сместился в сторону качественных готовых домовладений в поселках с развитой инфраструктурой. Покупатель стал более избирательным и предъявляет высокие требования к недвижимости. Бюджеты постепенно увеличиваются, и если ранее в среднем сумма сделки составляла \$1 млн, то сейчас растет покупательский интерес и количество заявок на более дорогие объекты, и появляются сделки с бюджетом \$5 млн. В целом наблюдается положительная динамика спроса.



«Монолит»,
Новорижское шоссе, 21 км от МКАД

**К концу 2010 г. индекс покупательского интереса вырос в 4 раза
(IV кв. 2010 г. к IV кв. 2009 г.)**

пункты



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

Источник: Knight Frank Research, 2011



Agalarov Estates,
Новорижское шоссе, 22 км от МКАД

2010 ГОД РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

За год индекс средних цен вырос на 9% (IV квартал 2009 г. к IV кварталу 2010 г.)

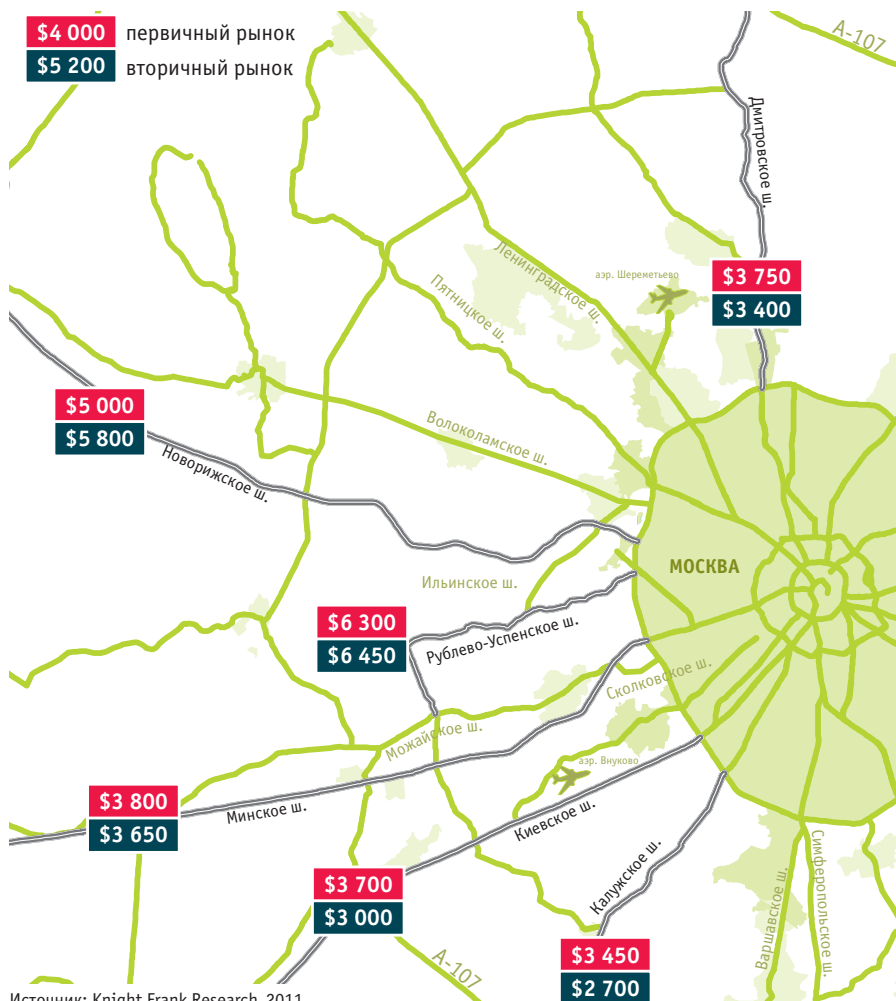
пункты



* Индекс цен предложения на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости, за 100 приняты цены I кв. 2008 г.
Источник: Knight Frank Research, 2011

Средняя стоимость домовладения в IV кв. 2010 г.,

\$ за м², включая стоимость земли



Источник: Knight Frank Research, 2011

Коммерческие условия

После годовой стагнации (в 2009 г. индекс средних цен практически не изменялся), с I кв. 2010 г. наблюдался плавный рост цен: за год они выросли на 9%. Плавный рост продолжался на протяжении каждого квартала 2010 г. Основное увеличение стоимости происходило на уже готовые дома и дома в коттеджных поселках с близкой к завершению стадией строительства. Однако в декабре 2010 г. произошла небольшая коррекция цен за счет скидок и акций, проводимых продавцами в преддверии новогодних праздников.

Прогноз

- Ожидается увеличение объема сделок благодаря привлекательным ценам, которые остаются ниже докризисных значений и растущей уверенности покупателей в стабилизации рынка. Также на количество сделок положительное влияние окажет растущая доступность ипотечного кредитования.
- Дальнейшее улучшение условий проектного финансирования и повышение покупательской активности будут стимулировать развитие нового и возобновление приостановленного девелопмента. Уже в 2010 г. были возобновлены некоторые проекты, и в 2011 г. подобная тенденция сохранится. Кроме того ожидается возобновление интереса российских и иностранных девелоперов к сегменту коттеджного строительства премиум-класса.



«Князь Озеро»,
Новорижское шоссе, 23 км от МКАД



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, Москва и 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
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@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 115 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 2011

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.



Knight Frank
Newmark
Global