



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 <sup>2</sup> )	±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 <sup>2</sup> )	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

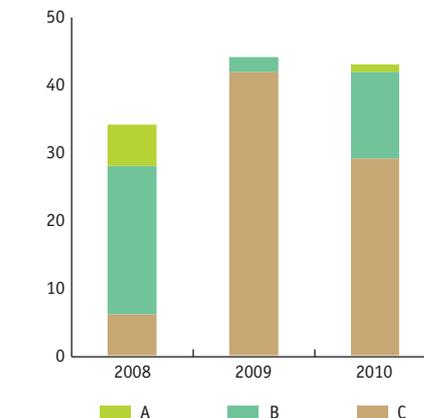
- Одним из ключевых событий, которое, возможно, окажет влияние на рынок загородной недвижимости, является разработка законопроекта Министерством Регионального Развития Российской Федерации «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения правового режима использования 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.

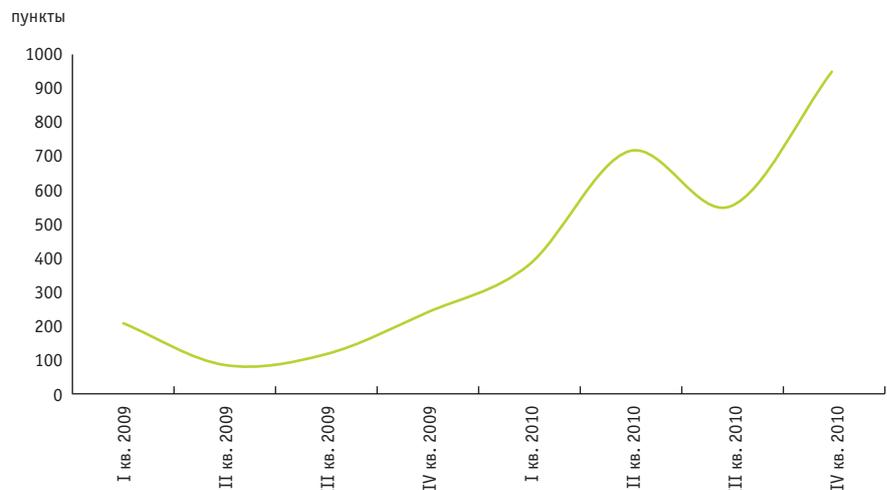
## Спрос

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.)



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

Источник: Knight Frank Research, 2011

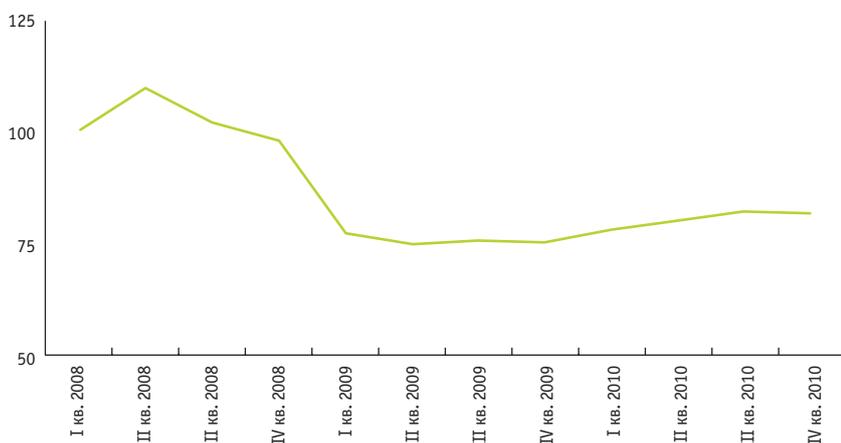


Agalarov Estates,  
Новорижское шоссе, 22 км от МКАД

# 2010 ГОД РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

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

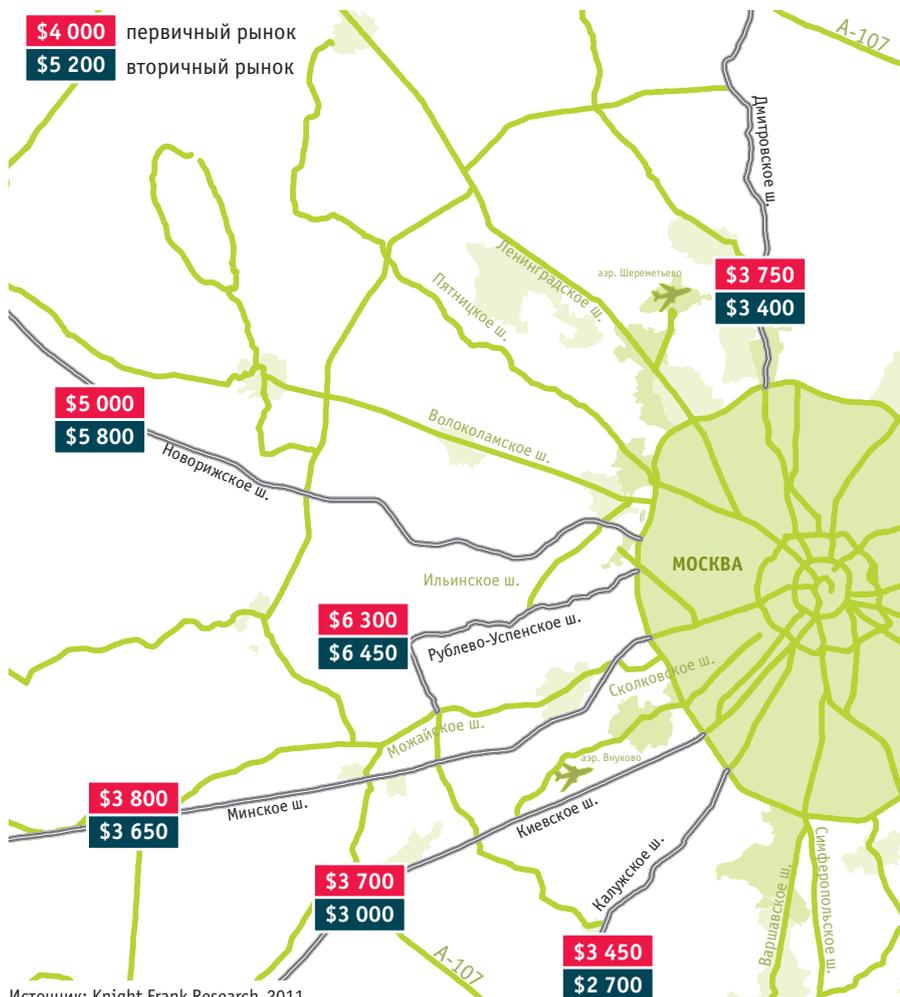
пункты



\* 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](http://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.