



III КВАРТАЛ 2011 ГОДА  
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Стоимость домовладений загородной элитной недвижимости растет как на первичном, так и на вторичном рынке. По итогам III квартала 2011 г. большой рост демонстрировал вторичный рынок за счет роста объемов предложения с высокой стоимостью домовладения.
- Увеличивается объем предложения на вторичном рынке. В общем объеме нового предложения впервые с докризисного периода доминируют коттеджные поселки с обязательным строительным подрядом либо с готовыми домами, тогда как ранее большую часть новых коттеджных поселков составляли поселки с участками без подряда.
- Спрос со стороны покупателей по-прежнему имеет положительную динамику с небольшими колебаниями. После небольшого летнего спада в сентябре наметился заметный рост. В будущем мы ожидаем дальнейший рост спроса.

# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев  
Руководитель отдела  
загородной недвижимости

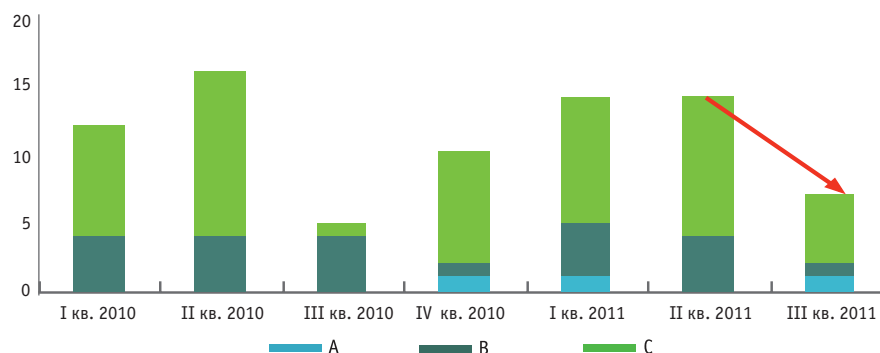
«Следует отметить, что III квартал был успешным для отдела загородной недвижимости компании Knight Frank. Проведены несколько крупных сделок, полностью запущен новый загородный офис в «Павловом Подворье» на Новой Риге, заключен эксклюзивный договор на продажу крупного лота в поселке Павлово, отдел усилился несколькими опытными профессионалами. Проведенная работа и ее итоги – результат уверенности руководства и аналитиков компании в развитии загородного рынка, его динамики и интереса со стороны клиентов. Безусловно, вызывает опасение ослабление курса рубля в конце III квартала, снижение рейтингов банков и нестабильность банковской системы в целом, что может повлиять на позитивные темпы ипотечного кредитования. С другой стороны, вложение средств в объекты недвижимости, в том числе и загородные, является диверсификацией риска при нестабильных финансовых рынках. Рекомендации наших брокеров уже помогли заработать нашим постоянным клиентам при перепродаже некоторых объектов на Рублево-Успенском и Новорижском шоссе».

### Основные показатели, абсолютные значения

		III кв. 2011 г.
Средняя стоимость домовладения вкл. стоимость земли (\$/м <sup>2</sup> )	Первичный рынок	4 200
	Вторичный рынок	5 800
Новое предложение, количество поселков		7

Источник: Knight Frank Research, 2011

### В III квартале 2011 г. количество новых поселков, вышедших на рынок, сократилось вдвое по сравнению с предыдущим кварталом



\*Количество поселков, открывших продажи за указанный период  
Источник: Knight Frank Research, 2011

### Предложение

Начиная с 2009 г., многие девелоперы переориентировались на реализацию объектов в более низком ценовом сегменте, и поэтому

в новых коттеджных поселках, выходящих на рынок, в большинстве случаев предлагались участки без подряда, доли объектов бизнес- и премиум-класса была значительно ниже таковых для объема эконом-класса. В III квартале 2011 г. впервые после кризиса объем нового предложения в основном состоял из поселков, предлагающих на продажу участки с обязательным строительным подрядом, либо готовые дома. Также положительным трендом является увеличение доли класса А в объеме нового предложения. Так, были открыты продажи в коттеджном поселке премиум-класса Rubin Estate, расположенного на Ильинском шоссе, в 15 км от МКАД, где предлагаются на продажу готовые дома. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года в III квартале 2011 г. количество новых поселков увеличилось на 40%, однако по сравнению со II кварталом 2011 г. объем сократился вдвое.

Основные показатели	Квартал*		Год*	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м <sup>2</sup> )	↑ +4%	↑ +10%	↑ +5%	↑ +12%
Новое предложение	↓ -50%		↑ +40%	
Покупательская активность	=		↑ +2,5 раза	

\* (III кв. 2011/II кв. 2011)  
\*\* (III кв. 2011/III кв. 2010)  
Источник: Knight Frank Research, 2011



Количество поселков эконом-класса, открывших продажи в III квартале, в два раза меньше аналогичного показателя предыдущего квартала. В ближайшем будущем мы ожидаем постепенное увеличение объемов предложения бизнес- и премиум-класса за счет выхода новых проектов, которые были анонсированы к строительству ранее.

Спрос со стороны покупателей по-прежнему, имеет положительную динамику с небольшими колебаниями. После небольшого летнего спада в сентябре наметился заметный рост, и мы ожидаем, что в будущем рост продолжится. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года индекс покупательской активности увеличился почти втрое и достиг значения 568 пунктов. Это немного выше рекордного значения предыдущего квартала, и теперь индекс находится на наивысшей отметке с начала 2008 г.

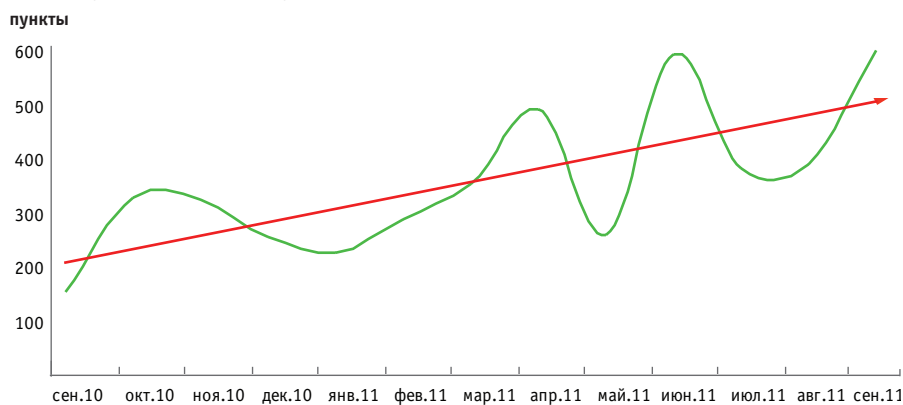
### Коммерческие условия

В связи с колебаниями курса валют в конце квартала некоторые девелоперы перешли на фиксацию стоимости в долларовом эквиваленте. Кроме того в некоторых поселках была повышена стоимость. Средняя цена на первичном рынке в III квартале 2011 г. увеличилась на 4%, а за год на 5%. Рост показателя на первичном рынке обусловлен, в том числе, сокращением объемов более дешевого предложения и выходом объектов с высокой стоимостью.

Мы наблюдаем значительный рост стоимости и на вторичном рынке элитной загородной недвижимости, однако фактически увеличение средней стоимости происходит за счет увеличения предложения с высокой запрашиваемой ценой. За счет этого средняя стоимость на вторичном рынке в III квартале увеличилась на 10%.

Средняя стоимость на первичном рынке по итогам III квартала 2011 г. составляет \$4 200/м<sup>2</sup>, а на вторичном рынке достигла значения \$5 800/м<sup>2</sup>. Самыми дорогими направлениями по-прежнему остаются Рублево-Успенское и Новорижское шоссе: \$6 000/м<sup>2</sup> и \$5 280/м<sup>2</sup> - на первичном и \$6 700/м<sup>2</sup> и \$5 850/м<sup>2</sup> - на вторичном рынке.

### В III квартале 2011 г. индекс покупательского интереса увеличился на 2,5 раза и достигнул значения 568 пунктов



\*Индекс запросов на покупку объектов элитной загородной недвижимости, за 100 принято количество запросов в январе 2009 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2011

### Наибольший рост стоимости в III квартале 2011 г. наблюдался на вторичном рынке элитной загородной недвижимости, здесь изменение составило 10% за квартал



\*Цена предложения на элитном рынке загородной недвижимости Подмосковья, \$/м<sup>2</sup>  
Источник: Knight Frank Research, 2011



# III КВАРТАЛ 2011 ГОДА

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



### Средняя стоимость домовладения (\$ за м²)



Источник: Knight Frank Research, 2011

### Ключевые события

- Летом 2011 г. были анонсированы планы по присоединению дополнительных земель к территории Москвы. В краткосрочной перспективе на сложившийся рынок элитной загородной недвижимости (в частности, на запад Подмосковья) это окажет незначительное влияние. Если рассматривать субурбки ближнего Рублево-Успенского и Новорижского шоссе, где основной целью покупки загородного коттеджа является постоянное проживание, а главным фактором выбора является престижность и

близость к Москве, то массового переселения из этих мест на новые территории мы не ожидаем. Это обусловлено, во-первых, и так близким расположением к новым местам размещения государственных и правительственных учреждений, во-вторых, это давно сложившиеся территории со своей развитой инфраструктурой, престижным статусом, однородностью населения и на создание альтернативы рынкам Рублево-Успенского и Новорижского шоссе потребуются десятилетия.

- Министерство Регионального развития РФ опубликовало проект федерального

закона Российской Федерации «О внесении изменений в статью 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», согласно которому станет возможным зарегистрироваться по месту жительства в жилом строении, пригодном для постоянного проживания и расположенном на территории садоводческого некоммерческого объединения на землях населенных пунктов или землях сельскохозяйственного назначения, порядок признания которых жилыми помещениями и регистрации в них устанавливается Правительством Российской Федерации.



# ОБЗОР

## 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

Станислав Тихонов  
Партнер  
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



### Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



### Торговая недвижимость

Сергей Гипш  
Партнер, Региональный директор  
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



### Профессиональные услуги по консалтингу

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, Партнер  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



### Оценка недвижимости

Ольга Кочетова  
Руководитель  
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, HR

Мария Котова  
Партнер, Исполнительный директор  
maria.kotova@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 243 офисов в 43 странах мира и насчитывает 7067 специалистов.

Вот уже 116 лет Knight Frank остается символом профессионализма для десятков тысяч клиентов во всем мире. За 16 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)

© Knight Frank 2011

## МОСКВА

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11  
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

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.