



2011 ГОД
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На протяжении 2011 г. рынок элитной загородной недвижимости развивался стабильно. Средняя стоимость домовладения на первичном рынке достигла 4300 \$/м², увеличившись за этот период на 8%. На вторичном рынке средняя цена предложения составила 6100 \$/м², ее годовой прирост более значителен – 18%.
- Спрос можно охарактеризовать как достаточно высокий. При этом уровень покупательского интереса имеет тенденции к росту: количество заявок за год увеличилось в 2 раза. Основной объем спроса приходится на наиболее ликвидные объекты стоимостью до \$3 000 000 в готовых или близких к завершению коттеджных поселках.
- Объем нового предложения премиум-класса остается на невысоком уровне, тем не менее, в 2011 г. было заявлено значительное количество проектов премиум- и бизнес-класса. Положительным трендом является начало развития проектов, которые ранее были приостановлены на начальном этапе.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев
Руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank

«2011 г. действительно продемонстрировал умеренный рост рынка загородной недвижимости, его продолжение мы наблюдаем в начале 2012 г.: количество заявок на покупку загородной недвижимости продолжает увеличиваться.

Естественными сдерживающими факторами для заключения сделок на сегодняшний день являются будущие выборы президента Российской Федерации, а также ожидание возможного европейского финансового и политического кризиса.

Команда Knight Frank с оптимизмом смотрит в будущее. Девелоперы активно возвращаются к реализации проектов по всем направлениям Московской области. В 2012 г. Knight Frank выведет на рынок загородный поселок, расположенный на Рублево-Успенском шоссе в 5 км от МКАД, а также продолжит реализацию проекта «Павлово» на Новорижском шоссе в 14 км от МКАД. Также наша компания открывает для себя рынок многоквартирного малоэтажного жилья за городом.

Мы искренне благодарны нашим клиентам за еще один интересный и эффективный год и надеемся на продолжение и усиление взаимовыгодных отношений в 2012 г.!»

Изменение за год			
	Первичный рынок	Вторичный рынок	
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	+8%	+18%	
Новое предложение	-11,6%		
Покупательская активность	в 2 раза		

Источник: Knight Frank Research, 2012

Основные показатели		
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	Первичный рынок	4300
	Вторичный рынок	6100
Новое предложение, количество поселков		38

Источник: Knight Frank Research, 2012

Ключевые события

- Одним из значимых событий рынка загородной недвижимости в 2011 г. явилось решение Правительства Москвы о расширении границ города. Мы ожидаем, что земли, вошедшие в состав территорий «новой Москвы», в долгосрочной перспективе повысятся в цене.
- Также было заявлено о вхождении Сколково в состав Москвы, что увеличило привлекательность Сколковского шоссе среди потенциальных клиентов, а также спрос на данное направление.
- Возможный перенос государственных учреждений на территории, прилегающие к Рублево-Успенскому шоссе, помимо увеличения спроса на покупку домов, также может оказать положительное влияние на рынок аренды в поселках, расположенных на данном направлении.



Предложение

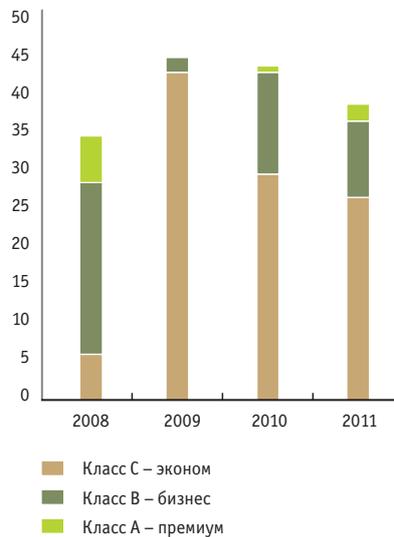
В целом, объем нового предложения остается примерно на том же одном уровне, что в 2009-2010 гг., немного изменилось соотношение классов новых поселков. Так, в сегменте премиум-класса в 2011 г. появилось небольшое количество нового предложения – это лишь 5% от общего числа коттеджных поселков, открывших продажи. Однако в сравнении с предыдущими годами количество новых премиум-поселков на первичном рынке выросло. Если в 2009 г. подавляющее большинство новых поселков относилось к эконом-классу, то теперь бизнес- и премиум-класс составляют 32% от общего объема. И в дальнейшем их количество будет увеличиваться, в особенности мы ожидаем увеличение числа проектов премиум-класса.

Большая часть новых коттеджных поселков появилась на Новорижском шоссе: здесь продажи открылись в 15 проектах. Только один из этих поселков относится к премиум-сегменту, остальные – к бизнес- и эконом-классу. Далее по количеству открывшихся поселков следует Калужское шоссе: 7 новых коттеджных поселков. Киевское шоссе занимает третье место по объему нового предложения, далее следуют Дмитровское, Рублево-Успенское, Минское и Ильинское шоссе. На остальные направления приходится 28% нового предложения.

В 2011 г. было заявлено о новых проектах в сегменте премиум- и бизнес-класса на Рублево-Успенском, Новорижском, Дмитровском и Киевском шоссе. В ближайшем будущем наиболее активными игроками загородного рынка, помимо профильных девелоперских компаний

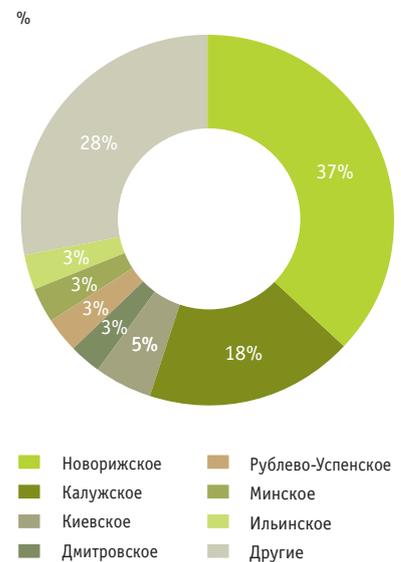
В 2011 г. были открыты продажи в 38 коттеджных поселках, из которых 12 относятся к бизнес- и премиум-классу

Количество поселков, открывших продажи за указанный период



Источник: Knight Frank Research, 2012

Самое большое количество коттеджных поселков, открывших продажи в 2011 г., находится на Новорижском шоссе – 38% от общего количества. Доля Рублево-Успенского шоссе – 3%



Источник: Knight Frank Research, 2012

(ОПИН, Gletcher, Villagio Estate и т.п.), будут финансовые структуры («Сбербанк», «ВТБ» и т.д.), получившие участки по долговым обязательствам. В краткосрочной перспективе только на Рублево-Успенском шоссе к реализации планируется 5 проектов, что значительно увеличит долю элитного

сегмента. В основном, новые проекты премиум-класса будут представлены коттеджными поселками с наиболее ликвидными объектами на сегодняшний день – домами площадью от 200 до 500 м² и участками от 10 до 20 соток.

2011 ГОД

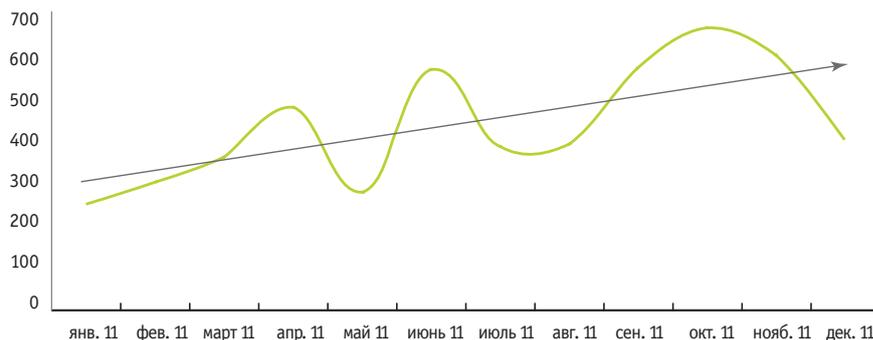
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



В октябре 2011 г. индекс покупательского интереса достиг своего максимального значения в 660 пунктов, превысив предыдущий максимум июня 2011 г.

пункты



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

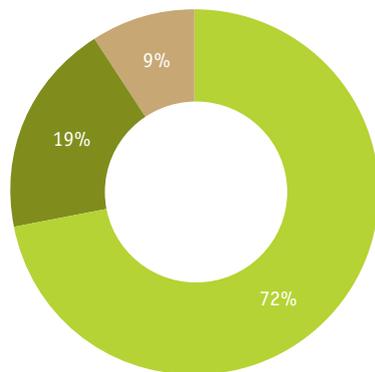
Источник: Knight Frank Research, 2012

Спрос

В целом, тренд индекса покупательского интереса остается положительным с сезонными колебаниями. Индекс рос в сентябре-октябре, однако традиционно снизился к концу IV квартала в силу снижения покупательской активности, связанного с новогодними каникулами. В октябре 2011 г. индекс достиг рекордных значений, превысив предыдущий максимум июня 2011 г. на 6%.

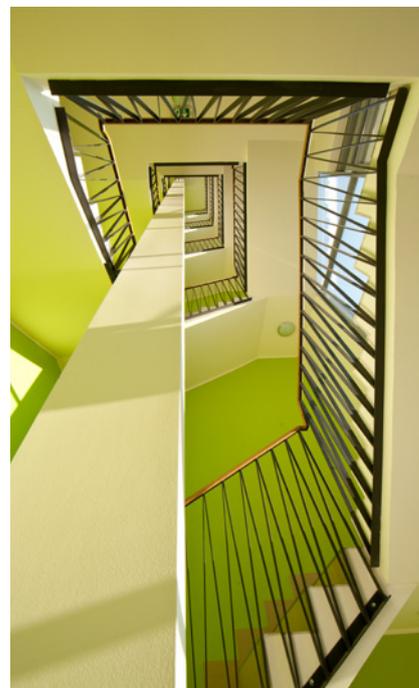
Рассматривая премиум-рынок наиболее качественного предложения (объекты класса А, под которыми понимаются коттеджные поселки высшего ценового диапазона, расположенные на Рублево-Успенском, Новорижском, Минском шоссе, на расстоянии не более 25 км от МКАД, с развитой инфраструктурой), отметим что здесь лидером по объему сделок в 2011 г. являлось Новорижское шоссе, на которое пришлось 72% всех сделок. Столь значительный объем обусловлен тем, что здесь сосредоточен самый большой объем предложения премиум-класса – 83% от общего количества домовладений на первичном рынке. Далее следует Рублево-Успенское шоссе – 19% от общего количества сделок. На Минское шоссе пришлось 9% сделок премиум-сегмента.

Лидером по спросу на коттеджные поселки премиум-класса в 2011 г. было Новорижское шоссе, где доля проданных домовладений составила 72% от общего объема сделок в наивысшем ценовом диапазоне



- Новорижское
- Рублево-Успенское
- Минское

Источник: Knight Frank Research, 2012





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, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Партнер
sergey.gipsh@ru.knightfrank.com



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева
Директор, Россия и СНГ
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Иностранные инвестиции

Хайко Давидс
Партнер
heiko.davids@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

Мария Котова
Партнер, Исполнительный директор
maria.kotova@ru.knightfrank.com



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com



Санкт-Петербург

Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



Киев

Ярослава Чапко
Директор по развитию бизнеса
yaroslava.chapko@ua.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 244 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

© Knight Frank 2012

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.