



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Поселки премиум-класса занимают наиболее существенную долю среди нового предложения в I квартале 2012 г. (40% общего числа поселков, открывших продажи в I квартале 2012 г.).
- За I квартал 2012 г. интерес со стороны покупателей вырос более чем в три раза в связи с предстоящим летним сезоном.
- Многие собственники жилья на вторичном рынке пересмотрели свою ценовую политику в сторону уменьшения стоимости для повышения спроса перед летним сезоном.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев
 Руководитель отдела
 загородной недвижимости
 Knight Frank

«Уверенность в росте рынка дает нам возрастающее количество запросов от наших клиентов. В настоящий момент отдел загородной недвижимости нашей компании рассматривает несколько проектов по управлению продажами, развивает сеть своих загородных офисов. Оптимизма добавляет относительно стабильная экономическая и политическая ситуация в стране. Мы также отмечаем повышение уровня требований наших клиентов к качеству загородного жилья, поэтому Knight Frank выбирает и представляет только качественные, прошедшие юридическую проверку объекты.

Департамент элитной жилой недвижимости Knight Frank с нетерпением ожидает яркого и интересного летнего мероприятия – семейного ежегодного гольф-турнира на кубок Knight Frank, который состоится в середине июня».

Основные показатели, абсолютные значения

	I кв. 2012 г.	
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	Первичный рынок	4 450
	Вторичный рынок	5 450
Новое предложение, количество поселков	10	

Источник: Knight Frank Research, 2012

Основные показатели

	квартал*		год**	
	Первичный рынок	Вторичный рынок	Первичный рынок	Вторичный рынок
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	↑ +3,4%	↓ -10%	↑ +8,5%	↑ +2,8%
Новое предложение	↑ +330%		↓ -29%	
Покупательская активность	↑ +3 раза		↑ +3,5 раза	

* (I кв. 2012 / IV кв. 2011)

** (I кв. 2012 / I кв. 2011)

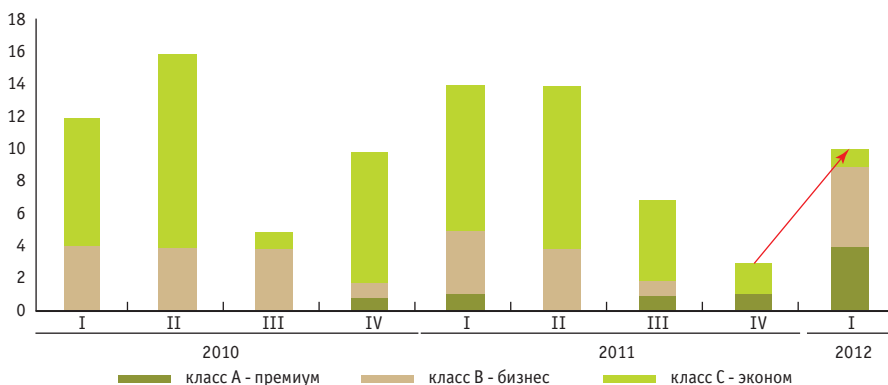
Источник: Knight Frank Research, 2012

Предложение

В I квартале 2012 г. были открыты продажи в десяти коттеджных поселках. Интересным является продолжение тренда выхода на рынок новых поселков премиум-класса, который наблюдался в течение второго полугодия 2011 г. Более того, в настоящий момент доля подобных проектов в общем объеме нового предложения преобладает и составляет 40% всех поселков, открывших продажи в I квартале 2012 г. Интересен тот факт, что всего один проект из вышедших на рынок относится к классу С, традиционно превалявавшему ранее. По сравнению с аналогичным периодом 2011 г. количество новых поселков сократилось на 29%, однако по сравнению с предыдущим кварталом этот показатель увеличился более чем в три раза. Всего один проект реализует участки без подряда. В трех поселках предлагаются участки как с подрядом, так и без. Во всех остальных в продаже находятся участки с подрядом, а также таунхаусы.

В I квартале 2012 г. количество новых поселков, вышедших на рынок, увеличилось более чем в три раза по сравнению с предыдущим кварталом

количество поселков, открывших продажи за рассматриваемый период



Источник: Knight Frank Research, 2012



Спрос

Индекс покупательского интереса по-прежнему имеет положительную динамику с небольшими колебаниями. После небольшого спада в конце 2011 г. в I квартале 2012 г. активность резко возросла и достигла рекордного значения в 1248 пунктов, что

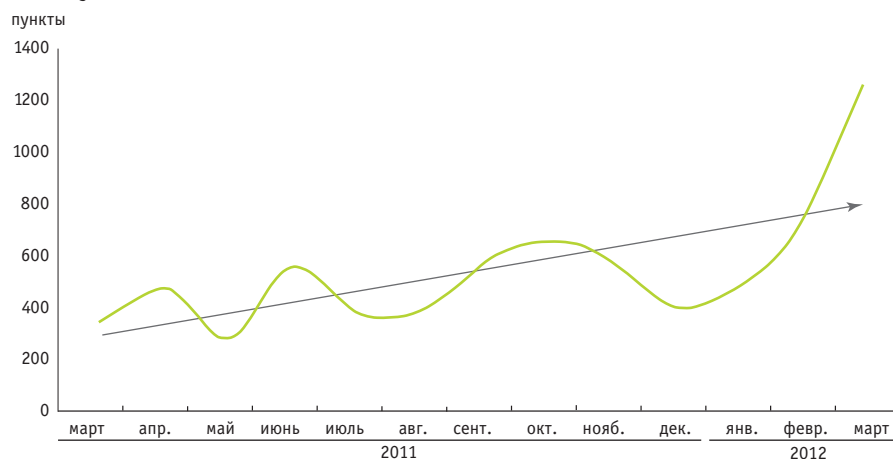
в два раза выше предыдущего максимума, достигнутого в октябре 2011 г. Этот всплеск активности связан с приближающимся летним периодом, а также с ростом интереса покупателей к загородному жилью, особенно в связи с планами расширения границ Москвы и переноса государственных учреждений за МКАД.

Коммерческие условия

В связи с возросшим интересом к загородной недвижимости премиум-класса в некоторых поселках была незначительно увеличена запрашиваемая цена. Средняя цена на первичном рынке загородной недвижимости в I квартале 2011 г. увеличилась на 3,4%; при



В I квартале 2012 г. был зафиксирован резкий рост спроса. Индекс покупательского интереса увеличился более чем в 3 раза и достиг значения 1248 пунктов



*Индекс запросов на покупку объектов элитной загородной недвижимости, за 100 принято количество запросов в январе 2009 г.
Источник: Knight Frank Research, 2012

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

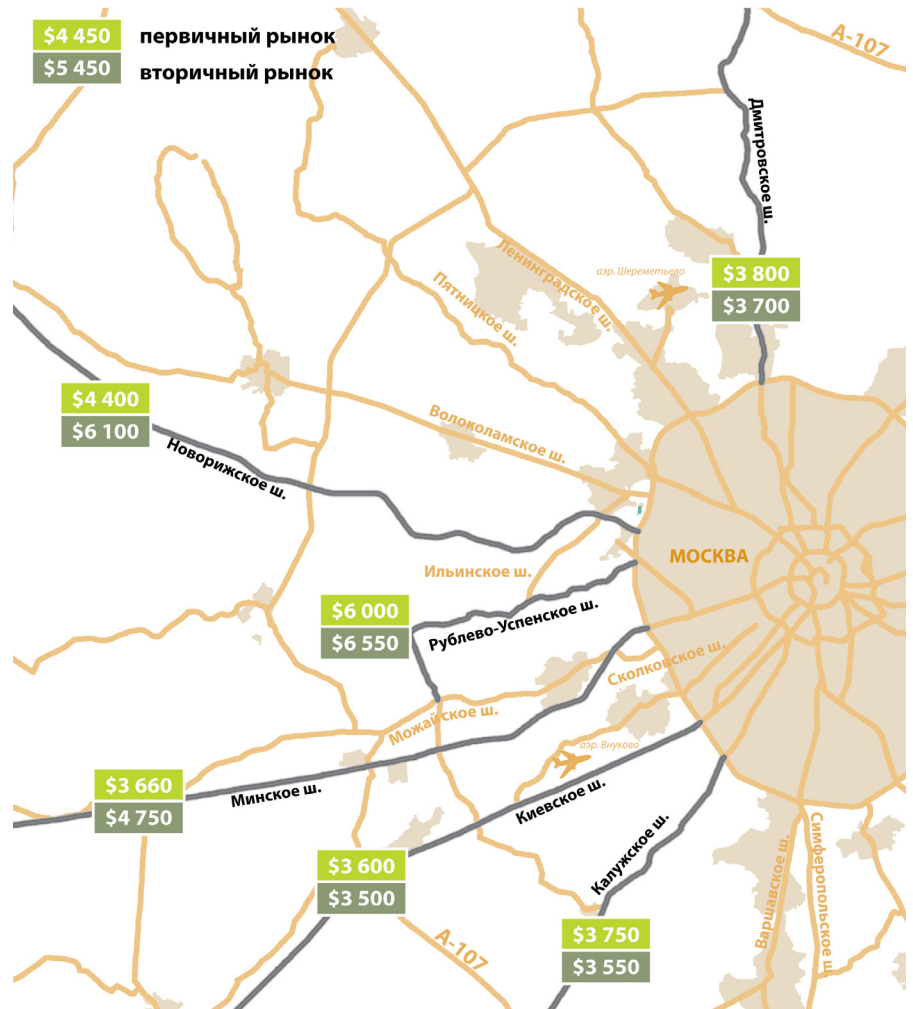
Москва



этом за год рост показателя составил 8,5%. Такое изменение преимущественно связано с традиционным вымыванием наиболее дешевого предложения.

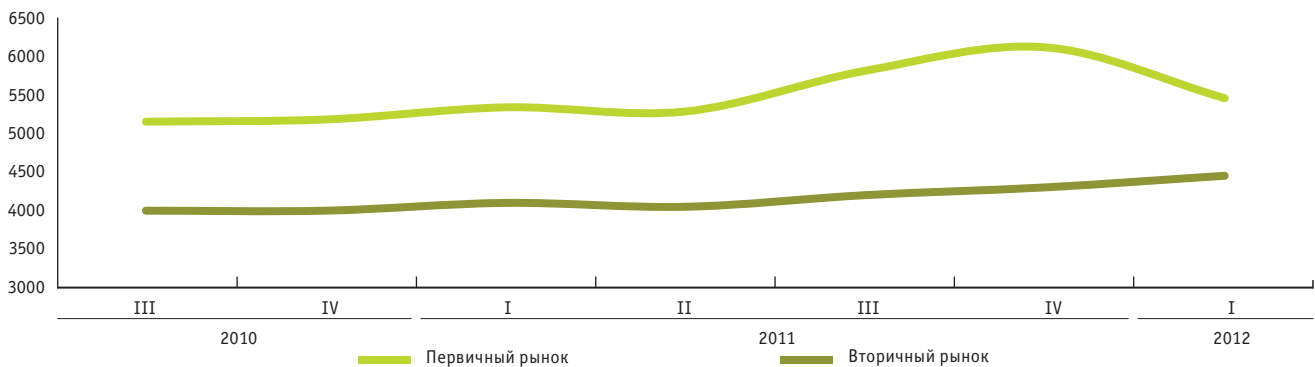
После значительного роста средней цены на вторичном рынке загородной недвижимости, вызванного увеличением доли предложения с высокой запрашиваемой ценой, в первом квартале 2012 г. наблюдалась коррекция стоимости домовладений. Многие собственники, в домах которых запрашиваемая цена превышала среднюю по рынку, снизили цены. Тем не менее рост по сравнению с первым кварталом 2011 г. составил 2,8%.

Средняя цена домовладения на первичном рынке по итогам I квартала 2012 г. достигла значения 4 450 \$/м², а на вторичном рынке она составляет 5 450 \$/м². Направлениями с самыми дорогими предложениями по-прежнему остаются Рублево-Успенское и Новорижское шоссе: 6 000 \$/м² и 4 400 \$/м² на первичном и 6 550 \$/м² и 6 100 \$/м² на вторичном рынке.



Источник: Knight Frank Research, 2012

Выход на рынок в III квартале 2011 г. значительного объема предложения с ценой, превышающей среднерыночную, не вызвал интереса у потенциальных покупателей, и уже в I квартале 2012 г. средняя стоимость предложения на вторичном рынке вернулась на уровень 5 450 \$/м². Средняя стоимость на первичном рынке продолжает расти плавными темпами



*Цена предложения на элитном рынке загородной недвижимости Подмосквья, \$/м²
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

Вячеслав Холопов
Директор, Россия и СНГ
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Сергей Гипш
Директор, Россия и СНГ, 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 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

© 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.