



# III КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На протяжении всего 2012 г. динамика предложения на рынке загородной недвижимости остается стабильной: за период с июля по сентябрь были открыты продажи в 12 коттеджных поселках, что лишь незначительно отличается от результатов предыдущих кварталов текущего года.
- В III квартале 2012 г. наблюдались незначительные колебания средних цен на загородном рынке недвижимости Московской области, обусловленные сезонностью и изменением структуры предложения.

## РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Андрей Соловьев,**  
Руководитель Отдела  
загородной  
недвижимости,  
Knight Frank

«В III квартале, как и в предыдущих периодах 2012 г., рынок элитной загородной недвижимости оставался стабильным. Подход девелоперов к реализации проектов стал более взвешенным и осторожным. Они тщательно изучают рынок, анализируют различные возможности и лишь после этого принимают окончательные решения. Большинство девелоперов избавились от ожиданий сверхприбыльности проектов и теперь более реально оценивают перспективы развития.

Покупатели также с осторожностью относятся к приобретению объектов недвижимости, что способствует усилению конкуренции на рынке и борьбе за покупателя».

### Предложение

В III квартале 2012 г. объем предложения на рынке загородной жилой недвижимости пополнился двенадцатью новыми поселками, четыре из которых относятся к бизнес-классу, а один – к элитному сегменту. Они сконцентрированы вдоль Калужского и Новорижского шоссе, являющимися на сегодняшний день наиболее перспективными с точки зрения загородного строительства. Тогда как новые поселки эконом-сегмента преимущественно располагаются на востоке и юге Московской области или отдаленных от Москвы участках на отмеченных выше направлениях.

Одним из наиболее интенсивно развивающихся загородных направлений на сегодняшний день является Калужское: пять новых объектов расположены в его окрестностях, в том числе единственный элитный коттеджный поселок, продажи в котором открылись в III квартале 2012 г., – FoRest.

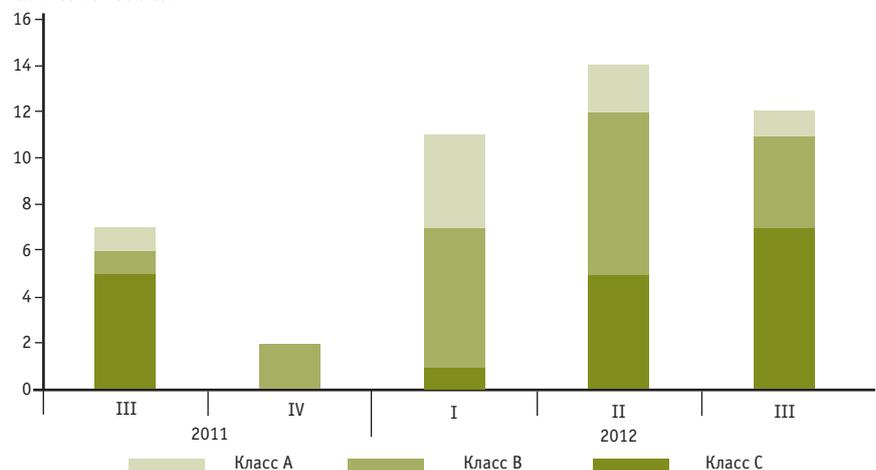
### Основные показатели

		III квартал 2012 г., \$/ м <sup>2</sup> / количество поселков	Изменение относительно II квартала 2012 г., %	Изменение относительно III квартала 2011 г., %
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли	Первичный рынок	4 290	+2,15 ▲	+2,14 ▲
	Вторичный рынок	5 340	+1,0 ▲	-7,93 ▼
Новое предложение		12	-14 ▼	+70 ▲

Источник: Knight Frank Research, 2012

### На протяжении первых 9 месяцев 2012 г. динамика выхода на рынок новых коттеджных поселков была стабильна

количество поселков



Источник: Knight Frank Research, 2012

Как и прежде, в рассматриваемом периоде большую часть (65%) предложения новых проектов составляют коттеджные поселки с обязательным подрядом либо с готовыми или строящимися домами.

### Спрос

Традиционно наибольшим спросом на рынке элитного загородного жилья пользуются Новорижское и Рублево-Успенское шоссе: около 60% всех сделок в минувшем квартале пришлось на эти направления. Следующими

по популярности являются Киевское (15%), Калужское (11%) и Минское (9%) шоссе. Наименьшее число сделок – 4% – было заключено на Дмитровском направлении.

Наибольшее число сделок в III квартале 2012 г. происходило с относительно бюджетными объектами: 40% всех проданных коттеджей стоили менее \$2 млн. При этом средний бюджет сделки вырос на 9% по сравнению с прошлым кварталом и составил \$2 910 000.

Наиболее востребованы покупателями оставались дома средней площади – 400-600 м<sup>2</sup> с участками 22-30 соток.



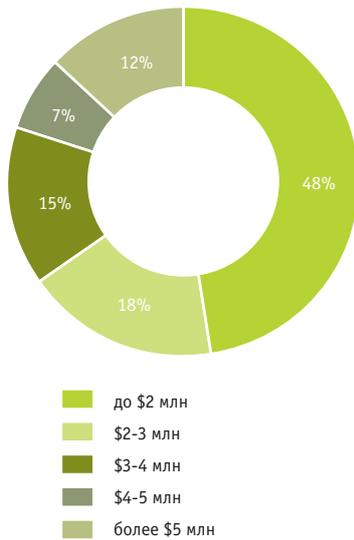
### Коммерческие условия

После сезонного снижения цен на рынке элитной загородной недвижимости в предыдущем периоде с началом нового делового сезона возобновился их рост. В сентябре 2012 г. средняя стоимость квадратного метра домовладения на первичном рынке составила \$4 290, увеличившись за квартал на 2,15%. На вторичном рынке наблюдалась в целом аналогичная ситуация: средняя цена незначительно увеличилась, достигнув в сентябре значения \$5 340.

Наиболее заметный рост показателя был отмечен на Минском и Киевском шоссе: средняя цена квадратного метра по данным направлениям на вторичном рынке увеличилась по сравнению с прошлым кварталом на 11,2% и 10,5% соответственно. В значительной степени это было обусловлено изменением структуры предложения: средняя стоимость выставленного на продажу домовладения в III квартале на 24% и 30% соответственно превысила уровень предыдущего квартала.

Стоит отметить, что по уровню цен Минское шоссе постепенно приближается к традиционно наиболее дорогим направлениям – Рублево-Успенскому и Новорижскому. Совокупно на эти шоссе приходится почти 70% всего объема предложения на элитном рынке загородной недвижимости Московской области.

Распределение продажи объектов загородной недвижимости по цене

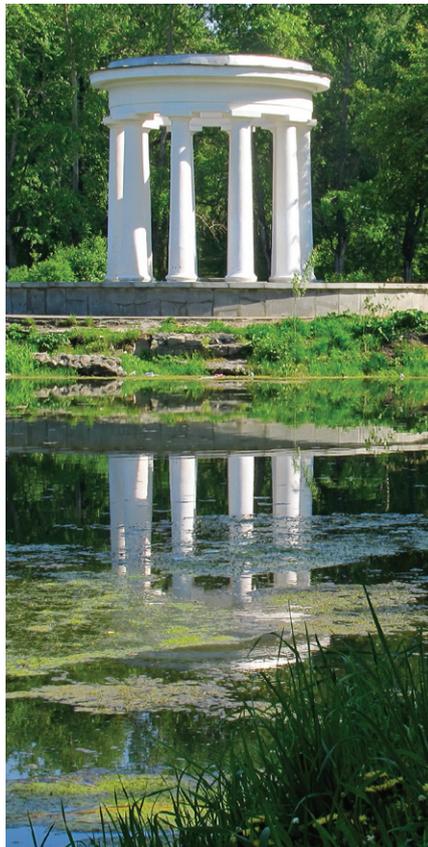


Источник: Knight Frank Research, 2012

Распределение продажи объектов загородной недвижимости по направлениям



Источник: Knight Frank Research, 2012



Средняя стоимость домовладения, \$/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

Никола Обайдин  
Директор  
nikola.obajdin@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

## Инвестиции и продажи

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

## Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

## Оценка недвижимости

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

## Маркетинг и PR, исследования рынка, HR

Мария Котова  
Исполнительный директор, Партнер  
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](http://www.knightfrank.ru)

## МОСКВА

115054,  
ул. Валовая, д. 26  
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 2012

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.