



I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- В I квартале 2013 г. рынок загородной недвижимости московского региона пополнился 15 новыми поселками, при этом ни один из них не позиционируется в элитном сегменте.
- В структуре нового предложения доминируют мультиформатные поселки, предлагающие различные типы жилья и имеющие общую инфраструктуру.
- Несмотря на затянувшийся зимний период, в I квартале 2013 г. наблюдалась высокая покупательская активность.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев,
Руководитель отдела
загородной недвижимости
Knight Frank

«Сегодня рынок загородной недвижимости находится в той стадии развития, когда приоритетом является не только строгое соответствие требованиям клиента, но и понимание их изменений. Так, желание иметь «элитарное» жилье сменилось повышенными требованиями к месторасположению, современным технологиям, функциональности и комфорту. Чтобы привлечь внимание к своему проекту, девелоперу теперь необходимо сделать его не только качественным, но и уникальным. В премиальном сегменте конкуренция велика, идет борьба за каждого клиента, для которого ценность и качество приобретаемого объекта зачастую важнее цены».

Ключевые события

В I квартале 2013 г. на законодательном уровне произошли заметные перемены, которые могут оказать влияние на развитие загородного рынка: началась переоценка кадастровой стоимости земли, был принят закон об упрощении процедуры изъятия земель на территории Новой Москвы и Подмоскovie под инфраструктурное строительство. Это привело к росту налоговой нагрузки на собственников земельных участков, в том числе подходящих для строительства объектов элитной недвижимости. Можно ожидать, что данные изменения подтолкнут собственников к скорейшему принятию решений относительно будущего использования их земель и на рынке появятся новые загородные проекты.

Основные показатели. Динамика*

Показатель		
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли, \$/м ²	Первичный рынок	4020 ▼
	Вторичный рынок	4780 ▼
Новое предложение, количество поселков		15 ▲

* (I кв. 2013/ I кв. 2012)
Источник: Knight Frank Research, 2013

Кроме того, в три раза сократилась площадь застройки правительственного квартала, который должен расположиться на территории Новой Москвы в районе поселка Коммунарка. Напомним, что первоначально там планировалось возвести 5 млн м² недвижимости, однако депутаты Госдумы, Совет Федерации и ряд ведомств отказались от идеи переезда.

Предложение

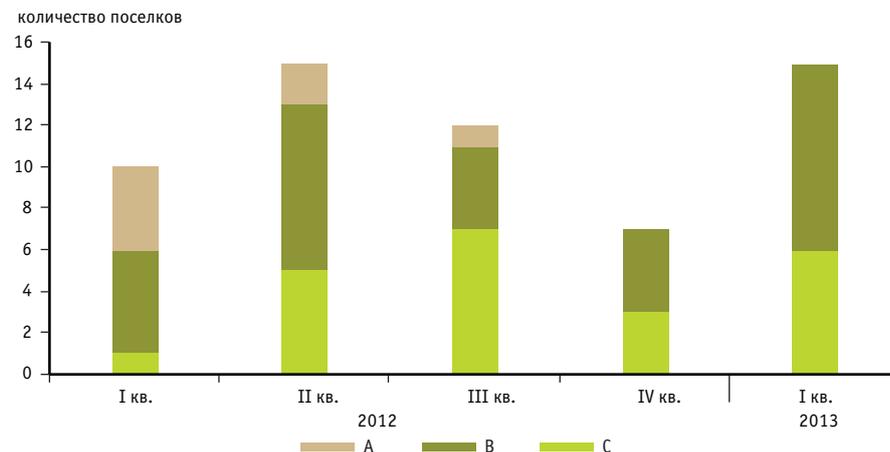
В I квартале 2013 г. рынок загородной недвижимости московского региона пополнился 15 новыми коттеджными поселками (1890 домовладений), что является лучшим результатом для соответствующих периодов последних трех лет. Среди них не было ни

одного элитного поселка, как и в IV квартале 2012 г. В новом предложении продолжают преобладать объекты бизнес-класса, доля которых составляет 60%.

Как мы отмечали ранее, в структуре предложения продолжают доминировать поселки, подразумевающие мультиформатную застройку: коттеджи, таунхаусы, дуплексы. При этом в четырех новых объектах предлагаются участки без подряда.

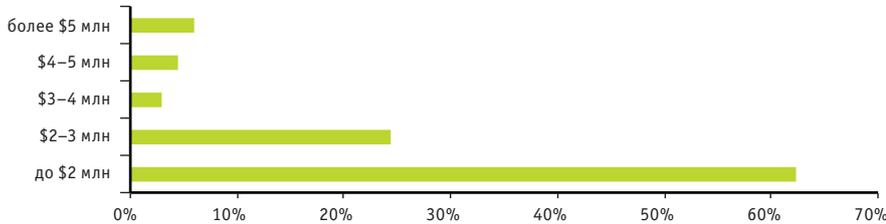
Географически большинство поселков, продажи в которых открылись в течение рассматриваемого периода, располагаются на самых динамично развивающихся направлениях Подмоскovie – Новорижском и Калужском шоссе.

В I квартале 2013 г. на рынок загородной недвижимости московского региона не вышло ни одного поселка, позиционирующегося в элитном сегменте





Более 60% предложения приходится на объекты, находящиеся в ценовом диапазоне до \$2 млн



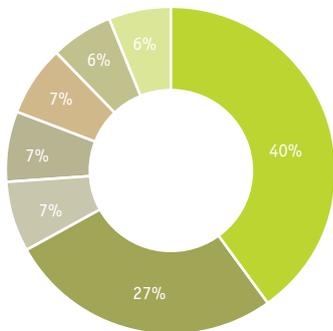
Источник: Knight Frank Research, 2013

В данный момент на первичном рынке элитной загородной недвижимости экспонируется около 1000 домовладений в 30 организованных поселках. Значительная часть из них располагается вдоль Новорижского шоссе, являющегося безусловным лидером по объему предложения.

Стоит отметить, что на занимающем второе место по данному показателю Минском направлении на продажу выставлено почти в десять раз меньше объектов.

Стоит обратить внимание на то, что запрашиваемая цена большинства домовладений, экспонирующихся на первичном рынке загородной недвижимости высокого класса, находится в диапазоне до \$2 млн. Такие объекты, по сути, занимают пограничное положение между бизнес- и элитным сегментами. Данный факт в совокупности с тем, что на протяжении полугода на рынок не выходят новые элитные поселки, позволяет говорить об изменении структуры предложения.

В I квартале 2013 г. стартовали продажи сразу в нескольких поселках на Новорижском шоссе



- Новорижское
- Калужское
- Киевское
- Новорязанское
- Дмитровское
- Каширское
- Ярославское

Источник: Knight Frank Research, 2013

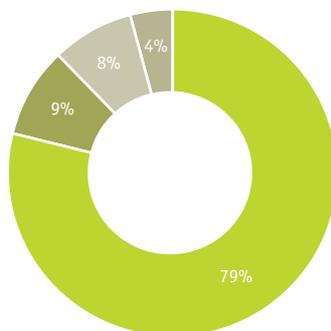
Спрос

Несмотря на затянувшийся зимний период, в I квартале 2013 г. наблюдалась высокая покупательская активность: в среднем в элитном сегменте заключалось около 25 сделок в месяц, что несколько превышает темпы продаж аналогичного периода прошлого года.

Наибольшим спросом пользовались коттеджи площадью 440 м² стоимостью около \$2 млн. При этом второй год подряд прослеживается тенденция уменьшения средней площади как самих домов, так и участков. Фаворитом традиционно являлось Новорижское направление, кроме того, интересом у покупателей пользовались Дмитровское и Киевское шоссе.

На вторичном рынке структура спроса, равно как и предложения, несколько иная: по покупательским предпочтениям лидирует Новорижское, за которым с небольшим отрывом следует Рублево-Успенское шоссе. Суммарно около по-

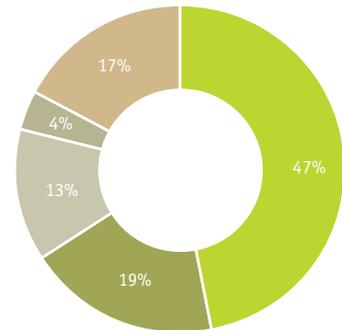
Почти 80% сделок на первичном рынке заключалось по объектам, находящимся на удалении не более 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе



- Новорижское
- Дмитровское
- Киевское
- Рублево-Успенское

Источник: Knight Frank Research, 2013

Наряду с традиционно высоким спросом на наиболее доступные домовладения, наблюдается интерес покупателей к дорогим объектам, цена которых превышает \$5 млн



- до \$2 млн
- \$2-3 млн
- \$3-4 млн
- \$4-5 млн
- более \$5 млн

Источник: Knight Frank Research, 2013

ловины всего спроса (по количеству заключенных сделок) приходится на эти направления.

Наблюдаемый рост интереса покупателей к объектам, расположенным на Киевском шоссе во многом связан с благоприятной транспортной ситуацией на данном направлении. Это особенно заметно в сравнении с непростой обстановкой на других подмосковных магистралях, в том числе и Новорижском шоссе, которая осложняется проводимой реконструкцией.

На вторичном рынке около половины всего спроса приходится на Рублевское и Новорижское направления



- Новорижское
- Рублево-Успенское
- Киевское
- Дмитровское
- Минское
- Калужское
- Другие

Источник: Knight Frank Research, 2013

I КВАРТАЛ 2013 ГОДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва



Коммерческие условия

Высокая активность была обусловлена в том числе продолжающимися специальными акциями и скидками во многих коттеджных поселках, что, в свою очередь, сказалось на средней стоимости квадратного метра на первичном рынке.

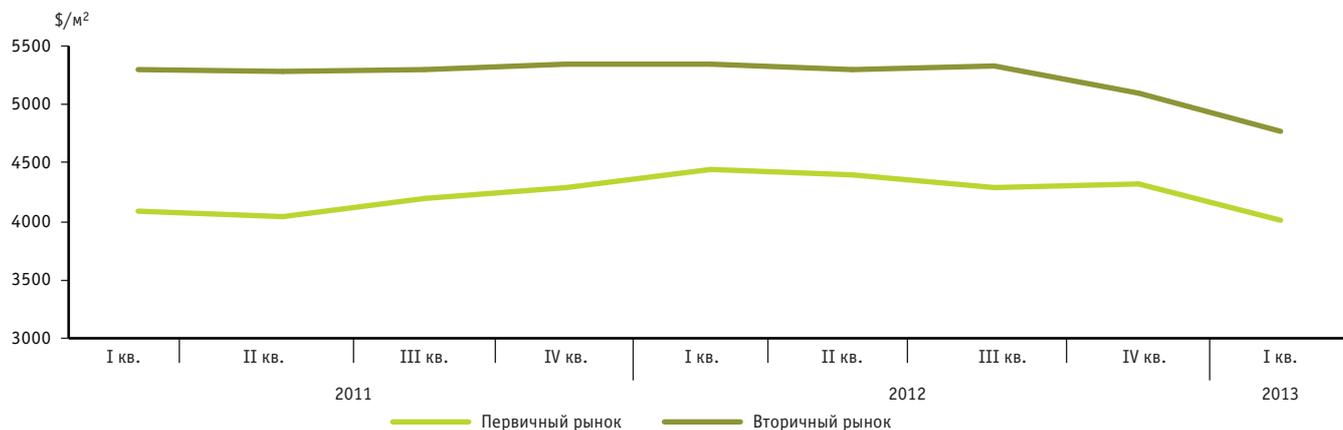
На Рублево-Успенском шоссе был отмечен 5%-й рост запрашиваемых на первичном рынке цен, средняя стоимость квадратного метра достигла 6400 \$/м². Объясняется это в первую очередь дефицитом предложения в данном районе, которое не пополняется новыми поселками уже на протяжении нескольких лет. На других направлениях предложение, напротив, превышает спрос и загородный рынок в целом является рынком покупателя. Данный факт определил коррекцию цен в I квартале: по состоянию на конец марта стоимость квадратного метра в элитном сегменте составила 4020 \$/м² и 4780 \$/м² на первичном и вторичном рынках соответственно.

Средняя стоимость домовладения по направлениям, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2013

В I квартале 2013 г. запрашиваемые цены снижались как на первичном, так и на вторичном рынках



Источник: Knight Frank Research, 2013



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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@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

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 2013

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.