



# I ПОЛУГОДИЕ 2010 Г. РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок элитной жилой недвижимости Москвы во II квартале 2010 г. демонстрировал отрицательную динамику по всем направлениям. При этом итоги I полугодия 2010 г. в целом показывают оптимизм всех игроков рынка недвижимости, который основывается на ожидании восстановления кредитного рынка. В I полугодии 2010 г. было анонсировано 4 новых элитных проекта общей площадью более 135 тыс. м<sup>2</sup>.
- Во II квартале 2010 г. индекс цен на рынке загородной недвижимости Подмоскovie вырос на 2,78% относительно предыдущего квартала. Наибольший рост цен демонстрируют премиум направления – Рублево-Успенское и Новорижское шоссе. В объеме нового предложения по-прежнему отсутствуют объекты премиум класса.
- Первая половина 2010 г. прошла для рынка элитного жилья Санкт-Петербурга относительно спокойно. В продажу поступило несколько новых проектов, однако на расстановку сил в сегменте они не оказали влияния: большая часть сделок проходит с готовой недвижимостью. Несмотря на динамику курса доллара, рублевые цены остаются на уровне конца 2009 г.
- На загородном рынке элитных коттеджных поселков наблюдаются аналогичные тенденции. Сделки происходят преимущественно в сегменте готовых объектов. Ценовая картина близка к ситуации осени 2009 г.
- Происходит восстановление глобального рынка жилой недвижимости: в I квартале 2010 г. положительная годовая динамика цен наблюдалась в 53% стран, где проводится мониторинг компанией Knight Frank. Лидерами роста являются Азиатские государства, тогда как Европейские страны находятся на замыкающих позициях рейтинга роста цен.

## МОСКВА. РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В СЛУЧАЕ ЕСЛИ СПРОС НА ЭЛИТНОЕ ЖИЛЬЕ ВО ВТОРОМ ПОЛУГОДИИ 2010 Г. ПЕРЕЙДЕТ В ФАЗУ УСТОЙЧИВОГО РОСТА, А КРЕДИТОВАНИЕ ПРОЕКТОВ В СФЕРЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТАНЕТ ДОСТУПНО БОЛЬШЕМУ ЧИСЛУ ЗАСТРОЙЩИКОВ, МОЖНО ОЖИДАТЬ ВЫХОДА РЯДА ПРОЕКТОВ, СРОКИ РЕАЛИЗАЦИИ КОТОРЫХ ПОКА НЕ ОПРЕДЕЛЕННЫ .

\*Общая площадь, выставленных на продажу апартаментов, в многофункциональном комплексе «Дом на Мясницкой» (Meating House) компании ГК «Собор СМ» составляет около 6000 м<sup>2</sup>.

\*\*Получение разрешения на строительство позволило девелоперу проекта «Садовые кварталы» компании УК «Уникор» открыть продажи. Общая площадь квартир, находящихся в продаже на текущий момент, превышает 45 000 м<sup>2</sup>.

Основные показатели. Городская недвижимость

Сегмент рынка	Средние цены, \$/м <sup>2</sup> / арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен/ арендных ставок, %		
	Июнь 2010 г.	II кв. 2010 г.	Июнь к марту 2010 г.	II кв. к I кв. 2010 г.	За 12 мес.
Первичный рынок	19 227	19 209	-1,2	-1,1	-6,9
Вторичный рынок	23 888	24 170	-2,9	1,1	7,4
Аренда*	6 395	6 446	-3,3	-1,7	3,8

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества  
Источник: Knight Frank Research, 2010

Первое полугодие 2010 г. характеризовалось оживлением всех игроков рынка недвижимости, которое основывается на ожидании восстановления кредитного рынка. В июне стало известно, что в России за первые пять месяцев 2010 г. было выдано ипотечных кредитов на 105 млрд рублей, а по итогам 2010 г. объемы ипотечного кредитования в России могут вырасти почти в два раза по сравнению с прошлым годом и составить более 300 млрд рублей.

Банк ВТБ для финансирования строительства жилого комплекса «Солнце» и других проектов компании «Система-Галс» откроет кредитную линию на 2,3 млрд рублей со сроком погашения в 2014 г.

Повышение доступности кредитных ресурсов может привести к росту предложения на рынке жилой недвижимости в среднесрочной перспективе.

**Во II квартале 2010 г. было анонсировано начало официальных продаж в 2-х комплексах: апартаментов в «Доме на Мясницкой»\*, а также квартир и пентхаусов в ЖК «Садовые кварталы»\*\*.**



Источник: Knight Frank Research, 2010



# МОСКВА. ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

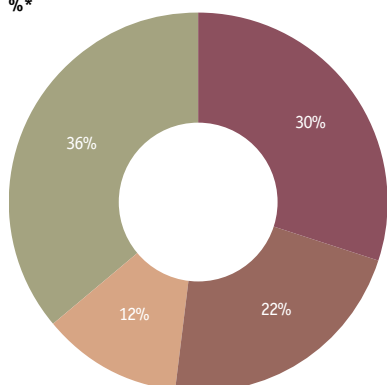


## Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Июнь 2010 г.	II кв. 2010 г.	Июнь к марту 2010 г.	II кв. к I кв. 2010 г.	II кв. 2010 г. ко II кв. 2009 г.
19 227	19 209	-1,2	-1,1	-6,9

Источник: Knight Frank Research, 2010

36% текущего предложения на первичном рынке находится в построенных домах. %\*



- котлован, фундамент
- монолитно-каркасные работы
- отделочные работы
- построен

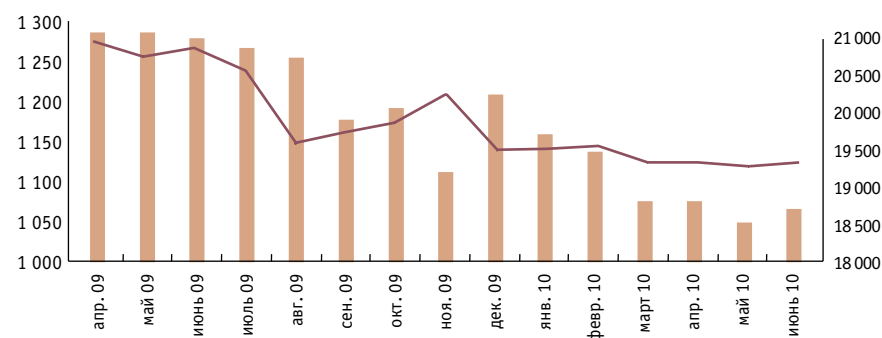
\* На стадии котлована находится строительство проекта «Садовые кварталы», занимающего существенную долю рынка в текущем предложении.

Источник: Knight Frank Research, 2010

НЕСМОТЯ  
НА СОКРАТИВШИЙСЯ  
ОБЪЕМ  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ,  
ЦЕНЫ НА ПЕРВИЧНОМ  
РЫНКЕ ЭЛИТНОГО  
ЖИЛЬЯ  
ВО II КВАРТАЛЕ 2010 Г.  
ОСТАВАЛИСЬ  
СТАБИЛЬНЫМИ.

Во II кв. 2010 г. уровень цен на первичном рынке оставался стабильным.

квартир



Объем предложения на первичном рынке, квартир

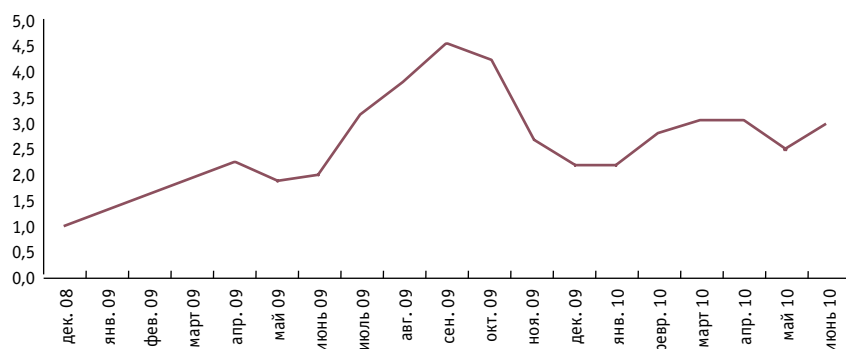
Средняя цена предложения на первичном рынке, \$/м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank Research, 2010

В течение II кв. 2010 г. первичное предложение стабилизировалось. Новое предложение практически не появлялось, за исключением ранее зарезервированных застройщиками квартир. Наметившаяся тенденция к росту

спроса на первичном рынке с начала 2010 г. не получила продолжение во II квартале. Несмотря на локальное падение спроса в мае 2010 г. (на 18%) ввиду низкой деловой активности, в июне спрос вернулся на уровень апреля.

Объем сделок на первичном рынке элитного жилья в июне 2010 г. на 18,4% выше показателя в июне 2009 г.\*



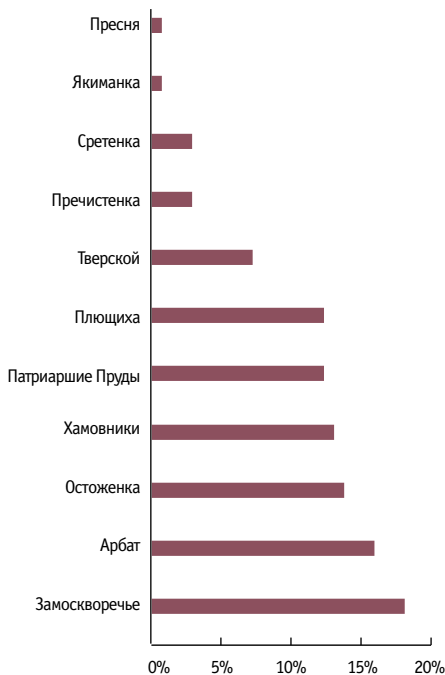
\* За единицу индекса взят показатель числа сделок в декабре 2008 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2010

## МОСКВА. ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

**ЦЕНЫ  
НА ВТОРИЧНОМ  
РЫНКЕ СНИЖАЛИСЬ  
В ТЕЧЕНИЕ ВСЕГО  
II КВАРТАЛА 2010 Г.,  
ОДНАКО СРЕДНЯЯ  
ЗА ТРИ МЕСЯЦА  
ЦЕНА ОКАЗАЛАСЬ  
ВСЕ ЖЕ ВЫШЕ, ЧЕМ  
В I КВАРТАЛЕ ГОДА.**

### Спрос

**Наибольшее количество сделок  
во II кв. 2010 г. было заключено  
в районе Замоскворечье – 18%  
от общего количества.**



Источник: Knight Frank Research, 2010

### Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м²		Изменение средних цен, %		
Июнь 2010 г.	II кв. 2010 г.	Июнь к марту 2010 г.	II кв. к I кв. 2010 г.	II кв. 2010 г. ко II кв. 2009 г.
23 888	24 170	-2,9	1,1	8,5

Источник: Knight Frank Research, 2010

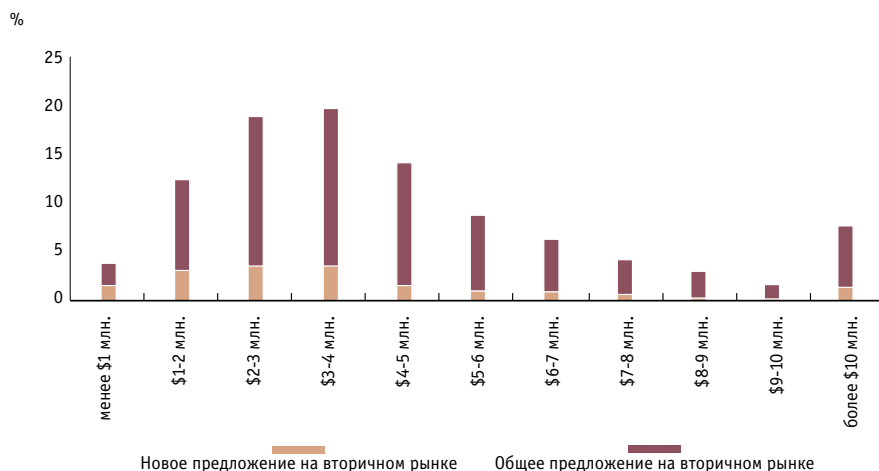
Объем вторичного рынка элитного жилья вырос в июне 2010 г. за счет выхода на рынок как новых, так и возвращений ранее непроданных объектов. Оживление, не спадающее с осени 2009 г., характерно не только для потенциальных покупателей, но и для собственников, решивших вернуться во втором квартале 2010 г. на набирающий обороты вторичный рынок. В результате на вторичном рынке по итогам II квартала появилось 238 новых квартир. Это максимальное значение со II квартала 2009 г., когда опасения дальнейшего снижения цен и финансовые трудности спровоцировали выброс большого количества объектов. Такая ситуация привела к некоторой коррекции средних цен по сравнению с концом I квартала 2010 г. На текущий момент выход на рынок большого количества квартир свидетельствует о восстановлении рынка, основанном на ожидании роста цен.

**В II кв. 2010 г. на вторичном рынке появилось 238 элитных квартир, что превышает показатель I кв. 2010 г. на 23%.**

кол-во квартир



**В структуре предложения на вторичном рынке во II кв. 2010 г. появились новые квартиры стоимостью до \$ 1 млн., тогда как в I кв. 2010 г. нового предложения в этом сегменте отмечено не было.**



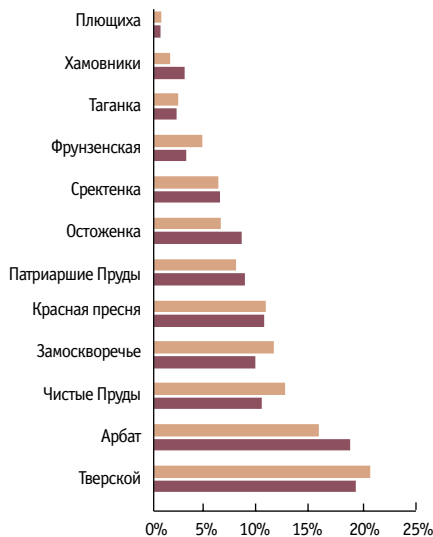




# МОСКВА. РЫНОК АРЕНДЫ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР

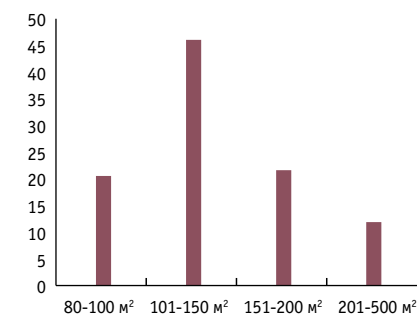


**В II кв. 2010 г. по объему предложения лидировал Тверской район.**



■ II кв. 2009  
■ II кв. 2010  
Источник: Knight Frank Research, 2010

**Квартиры площадью 101-150 м² составляют 46% от общего количества квартир в аренду.**



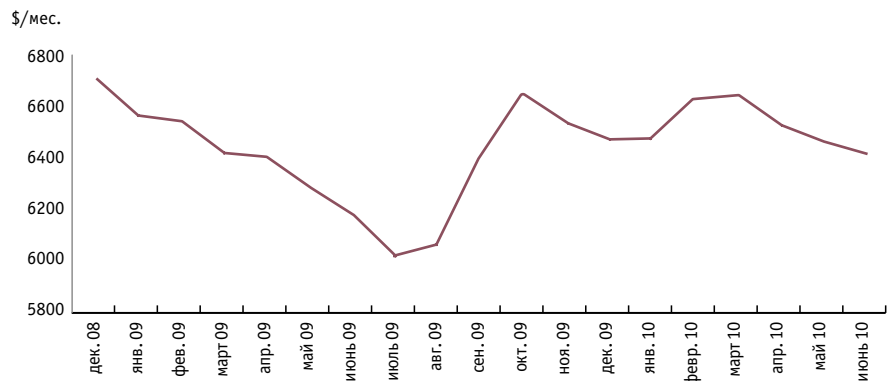
Источник: Knight Frank Research, 2010

## Ставки\*. Динамика

Средние арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних арендных ставок, %		
Июнь 2010 г.	II кв. 2010 г.	Июнь к марту 2010 г.	II кв. к I кв. 2010 г.	II кв. 2010г. ко II кв. 2009 г.
6 395	6 446	-3,3	-1,7	2,8

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества  
Источник: Knight Frank Research, 2010

**Арендные ставки традиционно снижаются к концу II квартала вслед за снижением спроса и началом летнего сезона отпусков.**



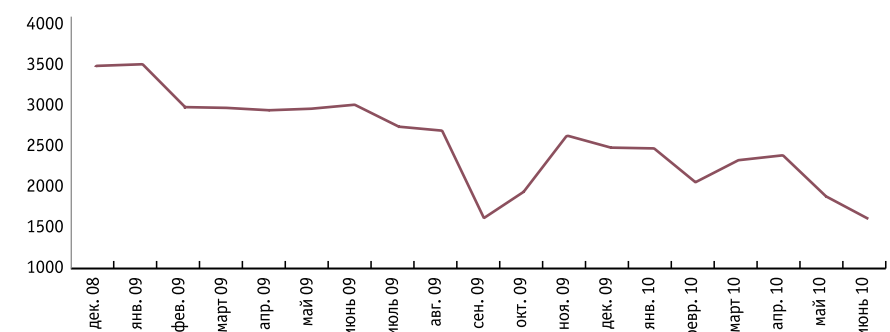
Источник: Knight Frank Research, 2010

С января по март 2010 г. арендные ставки выросли на 2,5%. Однако во II квартале тенденция роста цен не получила продолжения. Ставки в среднем с марта по июнь 2010 г. упали на 3,3% и опустились на уровень сентября прошлого года. Также во II квартале 2010 г. произошло существенное уменьшение объема

предложения на рынке аренды элитного жилья. Количество квартир, сдаваемых в аренду, в июне упало к марту 2010 г. на 30%, большей частью за счет ухода некоторых собственников на рынок продажи, а также в связи с началом летнего сезона, когда и потенциальные арендаторы и собственники элитных квартир уезжают в отпуск.

**Объем предложения на рынке аренды элитных квартир во II квартале по сравнению с I кварталом 2010 г. снизился на 14%.**

кол-во квартир



Источник: Knight Frank Research, 2010

## МОСКВА. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

### КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:

Кризис скорректировал положение формата апартментов на рынке жилой недвижимости. На сегодняшний день у покупателей появилась уникальная возможность приобрести апартменты в высококлассных комплексах по снизившимся ценам. В отличие от рынка элитного жилья, где средняя цена упала с декабря 2008 г. на 10%, на рынке апартментов снижение составило 28% за этот же период. Ценовой фактор способен повлиять на предпочтения потенциальных покупателей и минимизировать такие недостатки апартментов, как отсутствие регистрации и дорогое обслуживание. Следует отметить также, что на сегодняшний день апартменты на продажу ориентированы, в основном, на временное проживание и представительские цели.

### Основные тенденции

Во II кв. 2010 г. стало известно о поступлении в продажу апартментов в строящемся многофункциональном комплексе «Дом на Мясницкой» (ГК «Собор СМ»). Общая площадь вышедших на рынок апартментов составляет 4% от объема предложения на рынке.

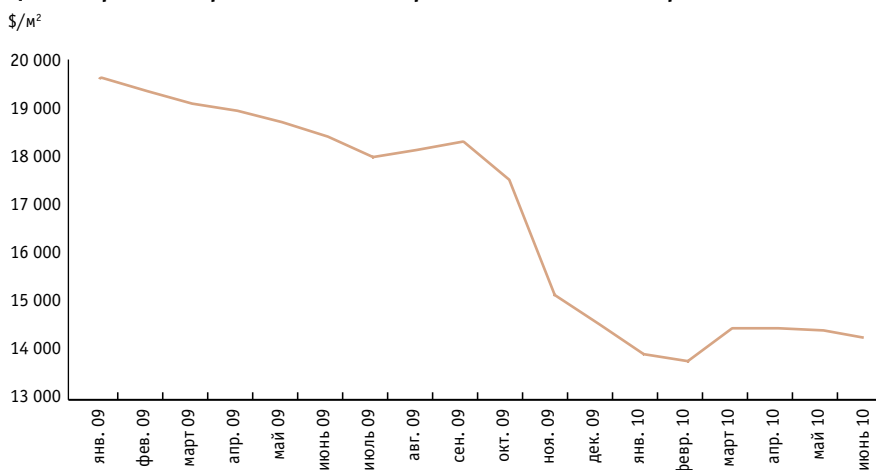
- В отличие от I квартала 2010 г., когда были анонсированы 2 объекта на рынок апартментов общей площадью 436 000 м<sup>2</sup>, во II кв. 2010 г. не анонсировалось ни одного нового проекта.
- По состоянию на конец II квартала 2010 г. в 7 реализуемых проектах распродано 40% апартментов. Несмотря на появление нового предложения во II квартале 2010 г., объем предлагаемых на продажу апартментов постепенно сокращается.

### Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Июнь 2010 г.	II кв. 2010 г.	Июнь к марту 2010 г.	II кв. к I кв. 2010 г.	II кв. 2010 г. ко II кв. 2009 г.
14 245	14 377	-0,6	2,3	-22,9

Источник: Knight Frank Research, 2010

### Цены на рынке апартментов во II квартале 2010 г. стабилизировались.



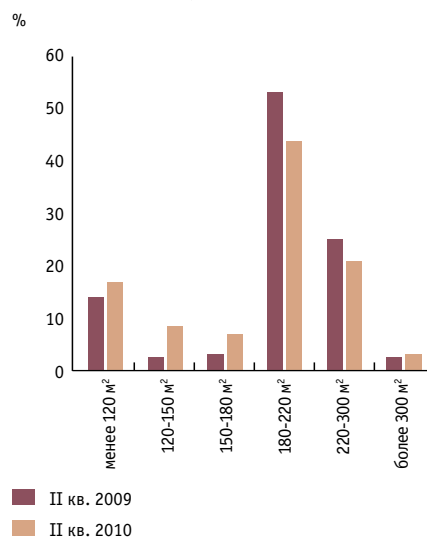
Источник: Knight Frank Research, 2010

- Средняя цена предложения за 1 м<sup>2</sup> в июне на 33% ниже показателя сентября 2008 г., когда рынок достиг своего пика. Поэтому можно прогнозировать, что рынок апартментов, в отличие от рынка элитной жилой недвижимости, будет восстанавливаться существенно более медленными темпами.

### Новости рынка

- Сбербанк России намерен продать имеющиеся у него площади в башне «Город столиц» в «Москва-Сити» до конца 2010 г., которые он получил в результате реструктуризации долга «Капитал групп» на общую сумму более 400 млн долларов. Источник: Business FM.
- Также Сбербанк рассматривает возможность финансирования достройки башни «Федерация» в деловом центре «Москва-сити», сообщил на собрании акционеров в июне глава крупнейшего российского банка Герман Греф. Источник: РИА Новости.

### Во II кв. 2010 г. в структуре предложения увеличилась доля апартментов площадью до 180 м<sup>2</sup> по сравнению с аналогичным периодом 2009 г.



Источник: Knight Frank Research, 2010



# МОСКВА. ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

## Тенденции

- За I полугодие 2010 г. объем нового предложения на первичном рынке упал на 24% по сравнению с объемом предложения II полугодия 2009 г. Объекты премиум класса отсутствуют в новом предложении, при этом растет доля поселков класса С.
- Некоторые девелоперы следуя за запросами рынка, пополняют линию предложения в своих коттеджных поселках премиум класса объектами более низкого ценового сегмента – участками без подряда. Данные объекты интересны для продавца небольшим объемом инвестиций и достаточно высокой ликвидностью, а для покупателя доступностью за счет относительно невысокой стоимости.
- Во II кв. 2010 г. наблюдался рост цен по основным направлениям коттеджного рынка Подмосковья: так, относительно предыдущего квартала цены на Рублево-Успенском шоссе выросли на 12,3%, на Новорижском на 10,9%.
- Относительно II кв. 2009 г., когда рынок достиг дна и демонстрировал ценовой минимум, средний уровень цен во II кв. 2010 г. увеличился на 7%. Причем наибольший рост цен наблюдается на Рублево-Успенском (+17%), Новорижском (+24%) и Дмитровском шоссе (+14%). Годовой темп роста цен во II кв. 2010 г. одинаков как в рублевом, так и в долларовом эквиваленте.

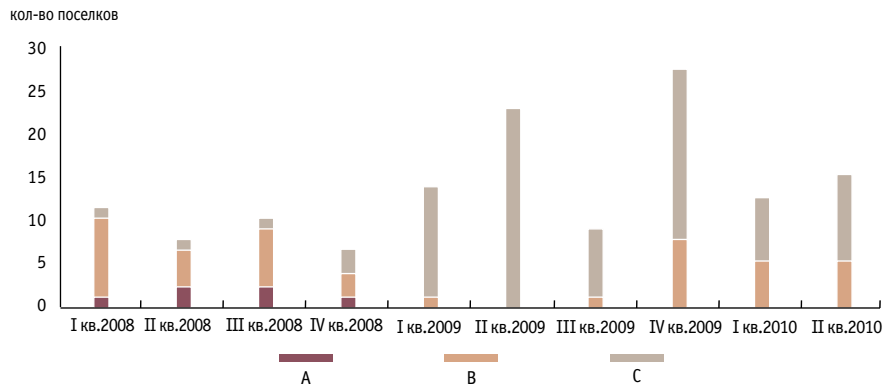
Показатель    II кв. 2010 г. к I кв. 2010 г.    I полугодие 2010 г. к II полугодию 2009 г.

Средняя стоимость домовладения (\$/м<sup>2</sup>), вкл. стоимость земли    ↑ +7%    ↑ +6%

Новое предложение    ↑ +33%    ↓ -24%

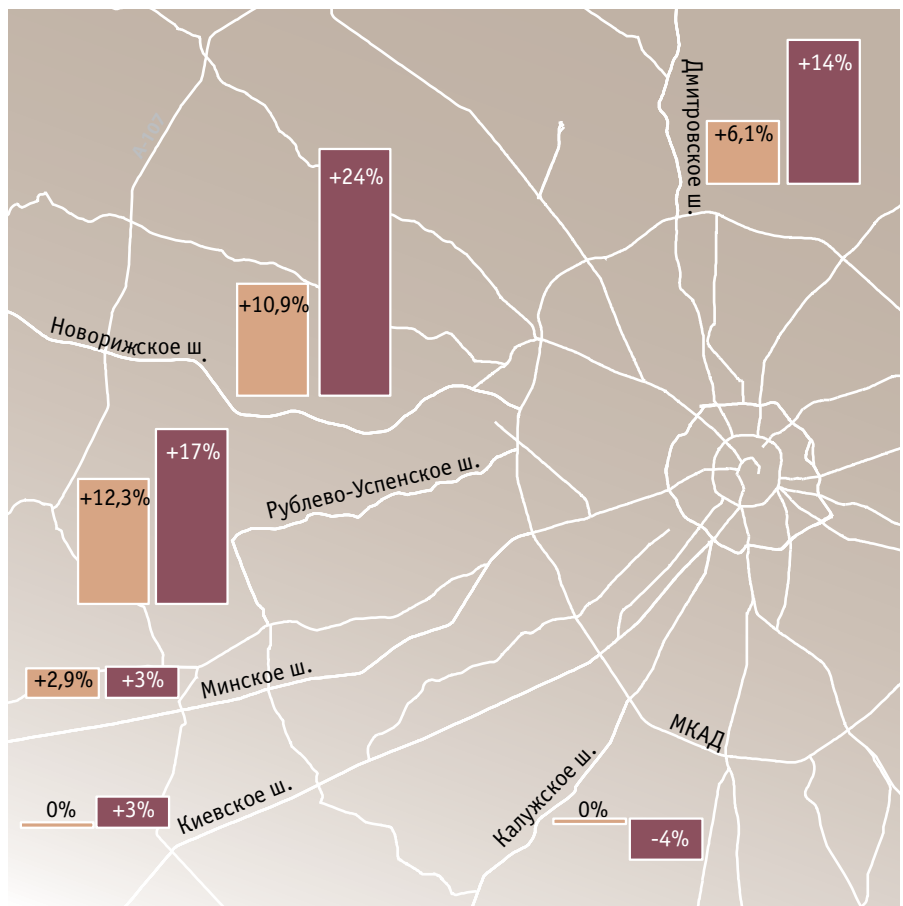
Источник: Knight Frank Research, 2010

## Во II кв. 2010 г. новое предложение пополнилось 16 коттеджными поселками. Основная доля нового ввода – поселки класса С



Источник: Knight Frank Research, 2010

## Наибольший рост цен демонстрируют Рублево-Успенское, Новорижское и Дмитровское шоссе



— за квартал (II кв. 2010 г. к I кв. 2010 г.)    — за год (II кв. 2010 г. к II кв. 2009 г.)

Источник: Knight Frank Research, 2010

# I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

## Уровень цен, II кв. 2010 г.

Направление	Стоимость домовладения, \$ за 1 м <sup>2</sup> , включая стоимость земли
Рублево-Успенское	6400
Новорижское	5100
Минское	3600
Дмитровское	3500
Киевское	3200
Калужское	3050

Источник: Knight Frank Research, 2010

**СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ ДОМОВЛАДЕНИЯ (ВКЛЮЧАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЛИ) ВО II КВ. 2010 Г. ДОСТИГЛА \$4000/М<sup>2</sup>, ЧТО НА 7% ВЫШЕ ОТНОСИТЕЛЬНО УРОВНЯ II КВ. 2009 Г., КОГДА РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ ДОСТИГ ДНА.**

- Во II кв. 2010 г. активность рынка значительно увеличилась за счет высокого сезона (весна-лето). Стабилизация и плавный рост рынка вселяет покупателям уверенность в выгоде

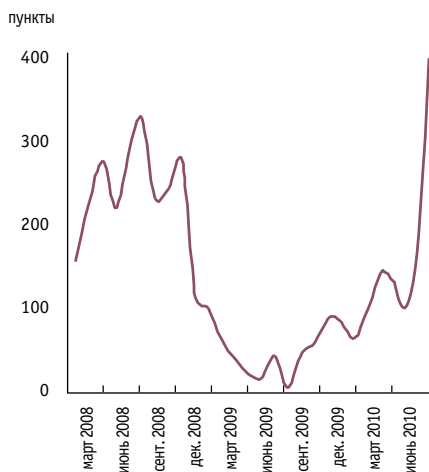
## Во II кв. 2010 г. индекс цен по основным направлениям Подмоскья вырос на 2,78% относительно предыдущего квартала



\* Индекс цен предложения на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости, за 100 приняты цены I кв. 2008 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010

## Во II кв. 2010 г. индекс покупательского интереса вырос в 2 раза относительно предыдущего квартала



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

Источник: Knight Frank Research, 2010

инвестирования в загородную недвижимость в текущем периоде, когда цены показывают рост, но еще значительно отстают от своих пиковых показателей (II кв. 2008 г.).

## Прогноз

- Объем нового предложения продолжит пополняться в основном за счет поселков эконома класса. На первичном рынке ожидается сокращение количества элитных коттеджных поселков, где на продажу предлагаются готовые дома. Это связано с тем, что на данный момент количество элитных поселков, где ведется строительство крайне мало. Новые проекты в сегменте премиум класса будут реализовываться в единичных количествах и увеличение предложения можно ожидать не ранее чем через два-три года. Растущий спрос и ограниченное предложение элитного сегмента на первичном рынке может привести к концентрации основного предложения на вторичном рынке. Ожидается выход на рынок крупных земельных участков от 50 соток до 4 га.
- На западном направлении со стороны покупателей будут популярны построенные поселки с готовой инфраструктурой. (Павлово, Резиденция Бенилюкс, Княжье озеро).
- В 2010 г. не ожидается резких колебаний ценового индекса. Рост цен формируется в основном в элитном сегменте. Цены в экономе сегменте сохранятся на текущем уровне. Незначительный рост возможен с осени. Ипотека и ипотечные ставки не будут реально влиять на количество сделок.



Коттеджный поселок Павлово, Новорижское шоссе, 14 км





# САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

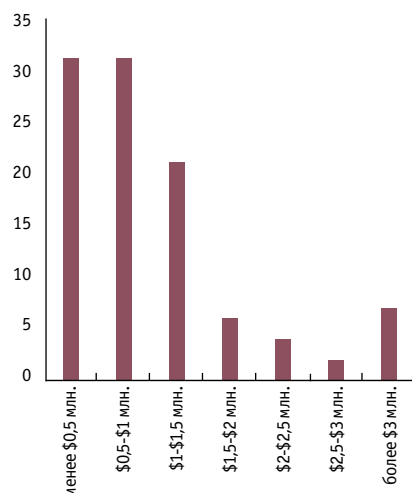


Петроградский р-н,  
Квартира в «Доме у моря»

**ПРОДАЖИ  
СТРОЯЩЕГОСЯ  
ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ  
СОХРАНЯЮТСЯ  
НА УРОВНЕ  
15-17 ТЫС. М<sup>2</sup>/  
КВАРТАЛ.**

**Более 80% сделок на рынке элитного жилья заключается в диапазоне до \$1,5 млн.**

% к общему объему



Источник: Knight Frank Research, 2010

## Основные показатели. Городская элитная недвижимость

Сегмент рынка	Средние цены в июне 2010 г., \$/м <sup>2</sup>	Мин. цена предложения в июне 2010 г., \$/м <sup>2</sup>	Макс. цена предложения в июне 2010 г., \$/м <sup>2</sup>	Изменение средних цен в I полугодии 2010 г., %*
Первичный	7580	3210	79 550	-1,4%
Вторичный	6000	2990	28 780	-3,5%

\* Базовый период – декабрь 2009 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010

**В начале 2010 г. крупнейший девелопер рынка элитной недвижимости Санкт-Петербурга компания «Возрождение» открыла продажи сразу 3 объектов, включая замороженную годом ранее 2-ю очередь «Парадного квартала»**

Название	Район	Количество квартир	Этажность	Средняя цена, \$/м <sup>2</sup>
Венеция	Петроградский	76	7	8400
Смольный квартал	Центральный	190	6-7-8	5000
Парадный квартал 2 оч.	Центральный	250	7-11	5300

Источник: Knight Frank Research, 2010

По состоянию на конец июня - начало июля 2010 г. в 32 строящихся элитных жилых комплексах общей площадью 450 тыс. м<sup>2</sup> нераспроданными осталось около 1400 квартир.

Отрицательная динамика цен в долларах обусловлена снижением курса рубля к данной валюте. Рублевые цены стабилизировались еще в конце 2009 г.

**На текущий момент на рынке есть целый ряд сданных объектов, в которых цены на квартиры начинаются от 3 200 \$/м<sup>2</sup>. Эксклюзивные предложения демонстрируют постоянство цен – от 9 000 \$/м<sup>2</sup>. (\$/м<sup>2</sup>)**



Источник: Knight Frank Research, 2010

## САНКТ-ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



К началу второго полугодия 2010 г. в продаже находятся 16 элитных коттеджных поселков. Численность домов в них составляет 573 коттеджа, более половины из них сосредоточены во Всеволожском районе.

**НА ФОНЕ  
УВЕЛИЧИВАЮЩЕГОСЯ  
ПРЕДЛОЖЕНИЯ  
МАССИВОВ  
БЕЗ ПОДРЯДА,  
ЧИСЛЕННОСТЬ  
СТРОЯЩИХСЯ  
КОТТЕДЖНЫХ  
ПОСЕЛКОВ С ЕДИНЫМ  
АРХИТЕКТУРНЫМ  
СТИЛЕМ СОХРАНЯЕТСЯ  
НА ПРЕЖНЕМ УРОВНЕ.**

Объемы предложения постоянно растут, во многом за счет вывода проектов с участками без подряда. За период с начала года в продаже появился 21 новый проект на загородном рынке, в том числе 2 новых элитных поселка.

Название поселка	Район	Ближайший нас.пункт	Кол-во домов, шт.	Площади коттеджей, кв.м
Медное озеро-2	Всеволожский	Медный Завод	32	200-300
Уварово	Всеволожский	Канисты	77	413-841

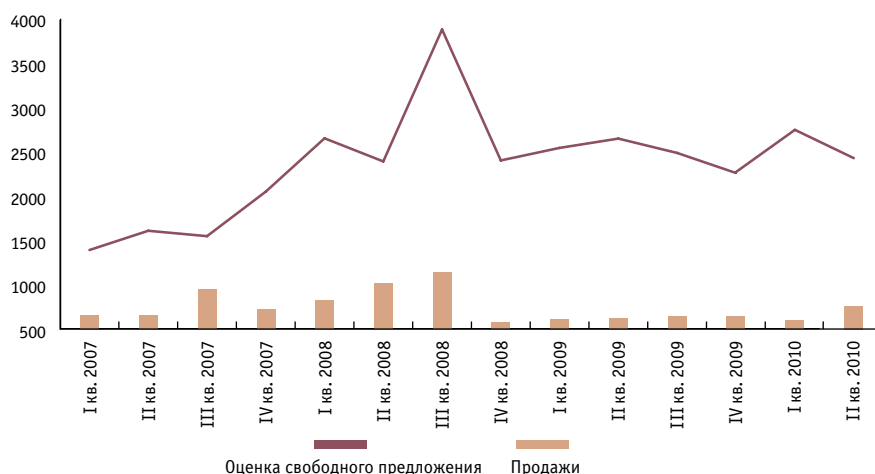
Источник: Knight Frank Research, 2010

Начиная с весны 2010 года, на рынке наблюдается сезонный рост покупательской активности, причем это касается как продажи домов, так и участков без подряда. Цены предложения демонстрируют стабильность, некоторое снижение среднего

показателя в элитном сегменте вызвано выходом на рынок новых проектов, а также бонусами, предлагаемыми покупателям девелоперами. Возможность торга по-прежнему предоставляют большинство продавцов.

### Объемы продаж на рынке приблизились к уровню конца 2007 – начала 2008 года и составили 278 коттеджей за квартал.

кол-во коттеджей



Источник: Knight Frank Research, 2010

### Динамика стоимости коттеджа за год, тыс. долл.

	III кв. 2009	IV кв. 2009	I кв. 2010	II кв. 2010
элит	1 497,4	1 437,7	1 650,3	1 591,4
бизнес	540,1	565,7	538,1	542,1
эконом	247,5	266,0	288,7	248,4

Источник: Knight Frank Research, 2010



# ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В АНГИИ ГОДОВОЙ  
РОСТ ПО ИТОГАМ  
I КВ. 2010 Г.  
СОСТАВИЛ 8,8%,  
В США 2,3%,  
В ИТАЛИИ  
И ФРАНЦИИ  
ИНДЕКС ЦЕН УПАЛ  
НА 4,2% И 4,3%  
СООТВЕТСТВЕННО

## Глобальные рынки

- Происходит восстановление глобального рынка жилой недвижимости: в I кв. 2010 г. положительная годовая динамика цен наблюдалась в 53% стран, тогда как в I кв. 2009 г. цены росли только в 33% государств. Но данный показатель все еще невелик относительно докризисных значений, так в I кв. 2006 г. годовой рост пришелся на 90% стран.
- Наибольший рост демонстрируют Азиатские регионы, где цены в среднем увеличились на 17,8% (за год на конец I кв. 2010 г.). Самые большие темпы роста наблюдаются в Китае, Гонконге и Сингапуре, где годовой рост цен в I кв. 2010 г. составил 68%, 30,6% и 24,3% соответственно.
- Наиболее заметной тенденцией стало четкое разделение динамики роста цен по мировым регионам: первые позиции занимают страны Азиатского региона, Европейский регион находится в нижней части рейтинга.
- Наибольший годовой рост в I кв. 2010 г. среди Европейских государств демонстрируют скандинавские страны – Финляндия (+11,3%), Норвегия (+10,8%), Швеция (+10,7%).

В I кв. 2010 г. Международный Индекс Цен Knight Frank демонстрировал годовой рост в 53% регионов

№	Рынок	Регион	Годовое изменение, % (I кв. 2009 - I кв. 2010)	Изменение за 6 месяцев, % (III кв. 2009 - I кв. 2010)	Изменение за квартал, % (VI кв. 2009 - I кв. 2010)
1	Китай (основные города)	Азия	68,0%	н/д	н/д
2	Гонконг	Азия	30,6%	10,3%	6,2%
3	Сингапур	Азия	24,3%	12,5%	4,9%
4	Австралия	Азия	20,0%	10,2%	4,8%
5	Израиль	Ближний Восток	15,9%	6,3%	2,2%
6	Южная Африка	Африка	11,8%	7,2%	3,8%
7	Канада	Северная Америка	11,6%	4,4%	1,0%
8	Финляндия	Европа	11,3%	5,1%	2,2%
9	Норвегия	Европа	10,8%	3,4%	3,4%
10	Швеция	Европа	10,7%	3,7%	1,9%
11	Великобритания	Европа	8,8%	1,7%	0,5%
12	Австрия	Европа	8,7%	4,8%	2,8%
13	Индия	Азия	8,4%	8,0%	н/д
14	Колумбия	Южная Америка	8,2%	3,8%	1,0%
15	Новая Зеландия	Азия	6,8%	1,1%	0,5%
16	Швейцария	Европа	6,2%	2,5%	1,4%
17	Голландия	Европа	6,1%	1,0%	1,4%
18	Люксембург	Европа	5,6%	2,5%	2,2%
19	Португалия	Европа	3,8%	2,4%	0,3%
20	Малайзия	Азия	3,3%	0,8%	-0,1%
21	Индонезия	Азия	2,5%	1,4%	0,7%
22	США	Северная Америка	2,3%	-2,3%	-1,7%

# I ПОЛУГОДИЕ 2010 РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

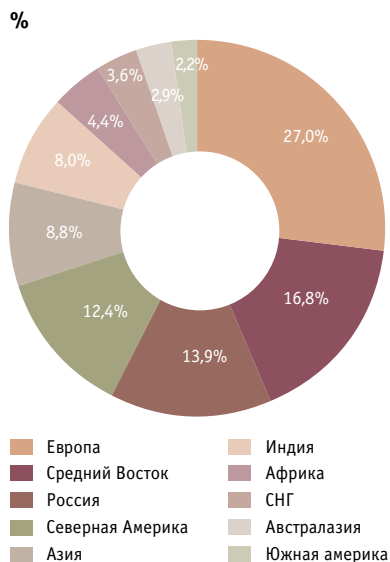
- Несмотря на то, что по итогам I кв. 2010 г. динамика роста цен остается довольно разрозненной в зависимости от региона, во все большем количестве стран происходит повышение цен на элитную жилую недвижимость и становится очевидным, что рынок жилой недвижимости стабилизируется и в большей части регионов растет.

## Лондон

Основными предпосылками восстановления рынка жилой недвижимости Лондона являются:

- Спрос со стороны международных инвесторов. Около 50% сделок бюджетом более £2 млн. приходятся на долю иностранных покупателей. В 2008 г. покупатели Лондонской недвижимости составили представители 30 стран, в 2009 г. – 40, а в 2010 г. – более 50.

**Около 14% иностранных покупок элитной недвижимости Лондона в бюджете более £2 млн.\* делают россияне**



\*Сделки на элитном рынке жилой недвижимости Лондона с бюджетом более £2 млн., исключая английских покупателей, за год на конец июня 2010 г.

Источник: Knight Frank Research, 2010

## В I кв. 2010 г. Международный Индекс Цен Knight Frank демонстрировал годовой рост в 53% регионах

23	Германия	Европа	2,3%	0,8	1,4%
24	Венгрия	Европа	2,0%	-0,6%	-0,5%
25	Бельгия	Европа	1,6%	3,2%	0,9%
26	Мальта	Европа	-1,4%	0,0%	-0,5%
27	Дания	Европа	-2,5%	1,1%	0,8%
28	Греция	Европа	-2,6%	-1,7%	-2,3%
29	Япония	Азия	-4,0%	-2,0%	-1,0%
30	Италия	Европа	-4,2%	-1,7%	-0,9%
31	Франция	Европа	-4,3%	2,5%	0,5%
32	Словения	Европа	-4,4%	1,8%	1,6%
33	Исландия	Европа	-4,5%	-2,4%	-4,0%
34	Испания	Европа	-4,7%	-1,9%	-1,4%
35	Польша	Европа	-4,9%	-2,1%	2,0%
36	Джерси	Европа	-6,7%	-4,8%	-4,9%
37	Чешская Республика	Европа	-7,3%	-2,5%	-1,3%
38	Дубаи	Ближний Восток	-8,2%	2,4%	1,6%
39	Словацкая республика	Европа	-8,3%	-2,0%	-0,1%
40	Россия	Европа	-9,1%	-4,9%	-2,7%
41	Хорватия	Европа	-11,4%	-6,8%	-3,5%
42	Болгария	Европа	-17,8%	-4,2%	-2,3%
43	Ирландия	Европа	-18,9%	-12,1%	-4,8%
44	Латвия	Европа	-26,3%	17,5%	9,8%
45	Литва	Европа	-32,1%	-6,8%	-1,5%
46	Украина	Европа	-34,7%	2,5%	-0,3%
47	Эстония	Европа	-40,3%	-18,5%	0,4%

Источник: Knight Frank Research, 2010

- Падение обменного курса фунта стерлингов и, следовательно, уменьшение уровня цен для иностранных покупателей.
- Процентные ставки по ипотеке в Англии стали наиболее доступными за прошедшие пять лет. В 2009 г. базовая процентная ставка была снижена Банком Англии до 0.5% годовых.



# КРАТКИЙ ГЛОССАРИЙ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Термин	Англоязычный аналог	Определение
<b>Апартаменты на продажу</b>	<b>Apartments for sale</b>	Помещения в нежилых зданиях, предлагающиеся меблированными или под чистовую отделку. Могут быть использованы как под представительский офис, так и быть оборудованы квартиры для постоянного проживания. Владельцам может предоставляться гостиничный сервис, если апартаменты включены в состав гостиничного комплекса. Основное отличие нежилых апартаментов от жилых помещений – что в них невозможно зарегистрироваться.
<b>Клубный дом</b>	<b>Club residence</b>	Малоквартирный (не более 20 квартир) дом, имеющий эксклюзивный проект, рассчитанный на узкий круг уважаемых жильцов. Он должен соответствовать всем критериям элитного жилья класса А+: хорошее месторасположение, неповторимый архитектурный облик, высокое качество строительства, высокие потолки от 3,4 м и хорошие планировки, дорогие отделочные материалы, собственная огороженная и охраняемая территория, подземная парковка из расчета 2 м/м на квартиру, современная инженерия.
<b>Лофт</b>	<b>Loft</b>	Тип жилища, переоборудованное под жильё помещение заброшенной фабрики, другого здания промышленного назначения. Слово loft означает «чердак», в США так называют еще и верхний этаж торгового помещения или склада, но сам стиль может присутствовать практически в любом помещении. «Лофт» имеет чисто американское происхождение и берет свое начало в сороковых годах в фабричном районе Манхэттена. Отличительные черты – высокие потолки, большие площади, промышленный дизайн, панорамное остекление.
<b>Особняк</b>	<b>Mansion</b>	Комфортабельный, одно-двухэтажный, многокомнатный городской жилой дом, предназначенный для одной семьи. Обычно особняк располагается на отдельном участке, включающем двор со службами и сад.
<b>Пентхаус</b>	<b>Penthouse</b>	Роскошное жилое помещение, целиком занимающее верхний этаж здания. Может занимать 2 и более уровней. Однако в современной практике термин «пентхаус» относят к верхнему этажу любого здания, независимо от расположения по отношению к фасаду.
<b>Поглощение</b>	<b>Absorption</b>	Суммарный фонд или число единиц жилой собственности определенного типа, которые переходят в разряд проданных в течение определенного периода времени на данном рынке. Обычно представляется в виде ставки, или темпа, поглощения.
<b>Срок экспозиции</b>	<b>Exposure term</b>	Показатель, отражающий время нахождения квартиры на рынке с момента начала продаж до момента заключения сделки купли-продажи, исчисляется в месяцах.





# ОБЗОР

**Америка**  
США  
Карибский регион



**Офисная недвижимость**  
**Валентин Стобецкий**  
Директор  
valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com



**Инвестиции и продажи**  
**Евгений Семенов**  
Директор  
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

**Европа**  
Бельгия  
Чешская республика  
Франция  
Германия  
Венгрия  
Ирландия  
Италия  
Монако  
Польша  
Португалия  
Румыния  
Россия  
Испания  
Швейцария  
Нидерланды  
Великобритания  
Украина



**Складская недвижимость, регионы**  
**Вячеслав Холопов**  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



**Оценка недвижимости**  
**Ольга Кочетова**  
Руководитель отдела оценки  
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



**Торговая недвижимость**  
**Юлия Дальнова**  
Директор  
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



**Санкт-Петербург**  
**Олег Барков**  
Генеральный директор  
oleg.barkov@ru.knightfrank.com



**Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью**  
**Константин Романов**  
Партнер  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



**Киев**  
**Михаил Ермоленко**  
Генеральный директор  
mikhail.yermolenko@ua.knightfrank.com



**Элитная жилая недвижимость**  
**Елена Юргенева**  
Директор  
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



**Маркетинг, PR и исследования рынка**  
**Мария Котова**  
Исполнительный директор  
maria.kotova@ru.knightfrank.com

**Африка**  
Ботсвана  
Кения  
Малави  
Нигерия  
Танзания  
Уганда  
Зимбабве  
Замбия  
ЮАР

**Азия**  
Камбоджа  
Китай  
Гонконг  
Индия  
Индонезия  
Япония  
Малайзия  
Сингапур  
Южная Корея  
Тайланд  
Вьетнам

**Австралия и Новая Океания**  
Австралия  
Новая Зеландия

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 207 офисов в 43 странах мира и объединяет свыше 6340 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт-Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank 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

119021,  
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2  
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 2010

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.