

ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

ИТОГИ 2014



ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2014 году рынок элитной жилой недвижимости Москвы характеризовался высокой активностью девелоперов на фоне стабильного покупательского спроса. Стоит отметить, что неустойчивая ситуация в финансовой сфере часто является стимулом для граждан вкладывать деньги в недвижимость. Кроме того, спрос поддерживается высоким разнообразием предложения, представленного на рынке, в том числе и наиболее инвестиционно привлекательными квартирами небольших метражей в строящихся комплексах.

14

НОВЫХ ПРОЕКТОВ

1740

ОБЩЕЕ КОЛИЧЕСТВО КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



ДОЛЯ АПАРТАМЕНТОВ

39%

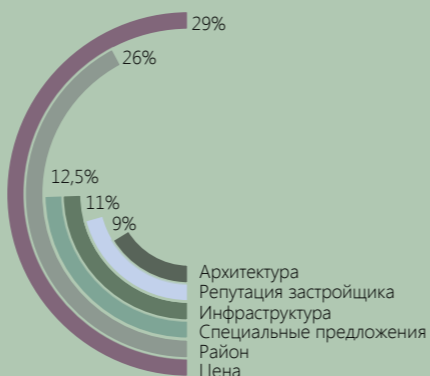
16 190\$/м²

СРЕДНЯЯ ЦЕНА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



66 СДЕЛОК ЗАКЛЮЧАЕТСЯ В МЕСЯЦ

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС



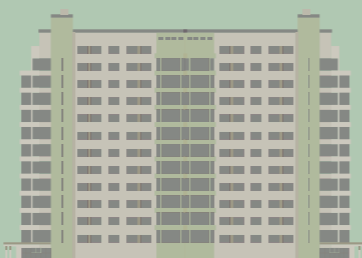
Определяющими факторами при выборе квартиры для покупателей являются расположение комплекса и цена.

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ



Женатый мужчина 40–50 лет с двумя-тремя детьми, владеющий собственным бизнесом

ПОРТРЕТ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛЬЯ



Бюджет и площадь

до \$2 млн
100–140 м²

На первичном рынке покупатели преимущественно ищут квартиры без отделки в бюджете до \$2 млн и площадью до 140 м² в комплексе, находящемся на финальной стадии строительства.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС НА СТАДИЯХ СТРОИТЕЛЬСТВА

	ПРЕДЛОЖЕНИЕ	СПРОС	ЦЕНА
КОТЛОВАН	13%	22%	11 810 \$/м²
СТРОИТСЯ	63%	57%	15 190 \$/м²
СДАН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ	24%	21%	20 640 \$/м²

Основной объем предложения сосредоточен в строящихся комплексах. Также в данных объектах зафиксирован наибольший покупательский спрос (на основании количества заключенных сделок). Самые высокие цены на городскую элитную недвижимость по-прежнему в комплексах введенных в эксплуатацию.

Район	Цена предложения на первичном рынке, \$/м²	Доля объектов на первичном рынке	Спрос	Рейтинг комфортности*
ПРЕСНЕНСКИЙ	\$9 780	15%	3%	6
АРБАТ	\$17 513	18%	8%	2
ПАТРИАРШИЕ ПРУДЫ	\$29 280	1%	1%	9
ТВЕРСКОЙ	\$9 490	8%	25%	4
СРЕТЕНКА	\$18 900	1%	1%	11
ЧИСТЫЕ ПРУДЫ	\$21 880	1%	<1%	12
ТАГАНСКИЙ	\$20 040	7%	<1%	10



Цена предложения на первичном рынке, \$/м²
Доля объектов на первичном рынке
Спрос
Рейтинг комфортности*

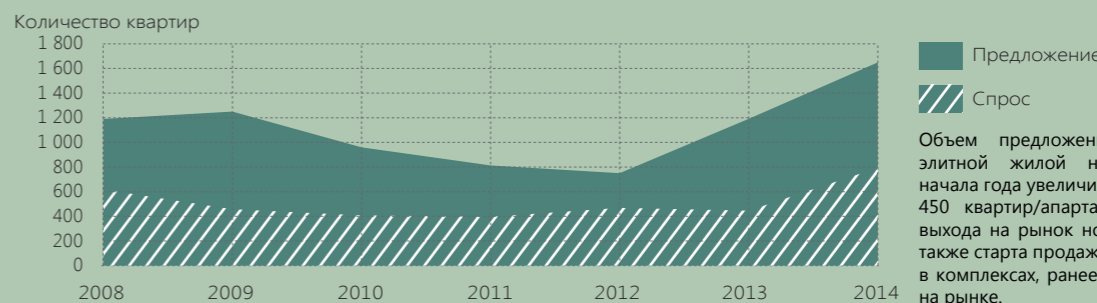
* Рейтинг комфортности – совокупная характеристика района на основании важнейших для покупателей критериев: транспортной доступности, инфраструктуры, наличия образовательных учреждений и т. д.

Квартиры

Апартаменты

Район	Цена предложения на первичном рынке, \$/м²	Доля объектов на первичном рынке	Спрос	Рейтинг комфортности*
ПЛОЩАХА	\$22 440	6%	1%	3
ХАМОВНИКИ	\$17 110	22%	33%	1
ПРЕЧИСТЕНКА	\$45 240	<1%	1%	5
ДОНСКОЙ	\$10 460	3%	10%	13
ОСТОЖЕНКА	\$19 150	1%	<1%	5
ЯКИМАНКА	\$22 470	11%	4%	7
ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ	\$9 320	6%	13%	8

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



Объем предложения в сегменте элитной жилой недвижимости с начала года увеличился более чем на 450 квартир/апартаментов за счет выхода на рынок новых проектов, а также старта продаж новых очередей в комплексах, ранее представленных на рынке.

ЗАГОРОДНЯЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2
НОВЫХ
ЭЛИТНЫХ
ПРОЕКТА
«РЕНЕСАНС
ПАРК»
LEVEL
BARVIKHA
RESIDENCE

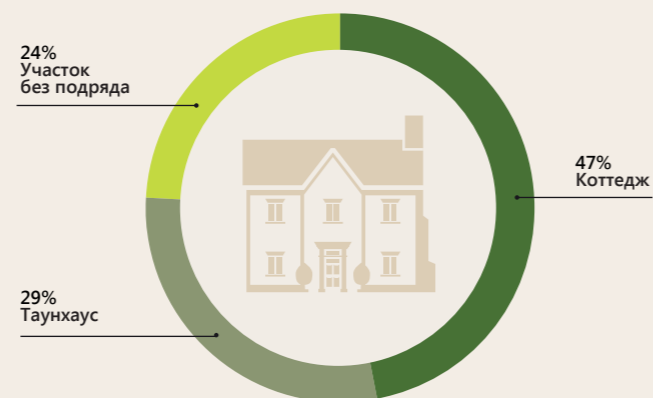
719
КОЛИЧЕСТВО
ДОМОВЛАДЕНИЙ
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ

4 491
\$/M²
СРЕДНЯЯ ЦЕНА
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ

39 380
\$/сотка
СРЕДНЯЯ
СТОИМОСТЬ
ЗЕМЛИ

Спрос на элитную загородную недвижимость с начала 2014 г. оставался стабильным, при этом в III квартале наблюдался всплеск покупательской активности, не характерный для данного сезона.

СПРОС ПО ТИПУ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



Спросом пользуются дома полностью готовые к проживанию.

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ



Женатый мужчина 35–40 лет с двумя детьми, владеющий собственным бизнесом



ПОРТРЕТ ПРИОБРЕТАЕМОГО
ДОМОВЛАДЕНИЯ

Бюджет и площадь

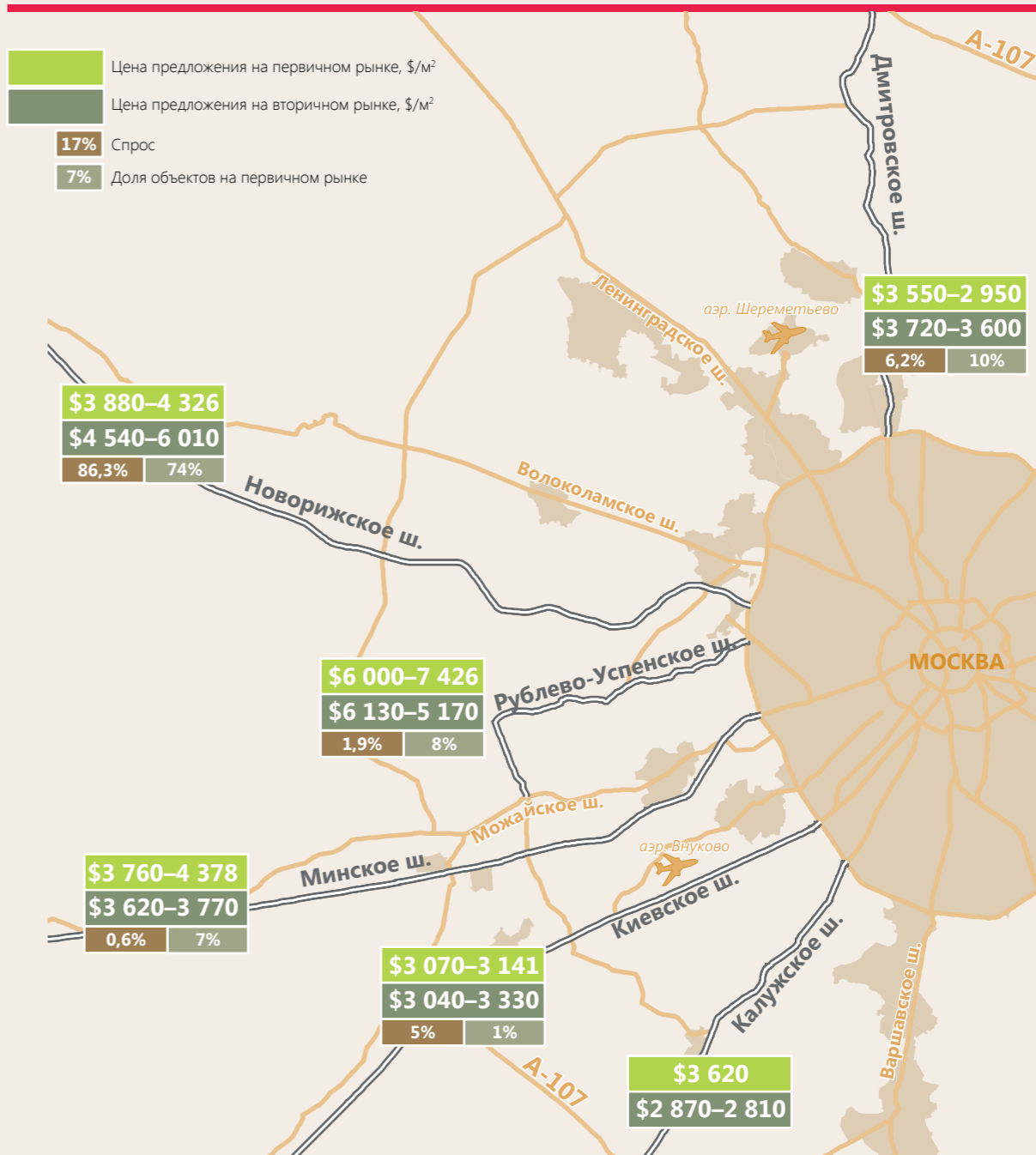
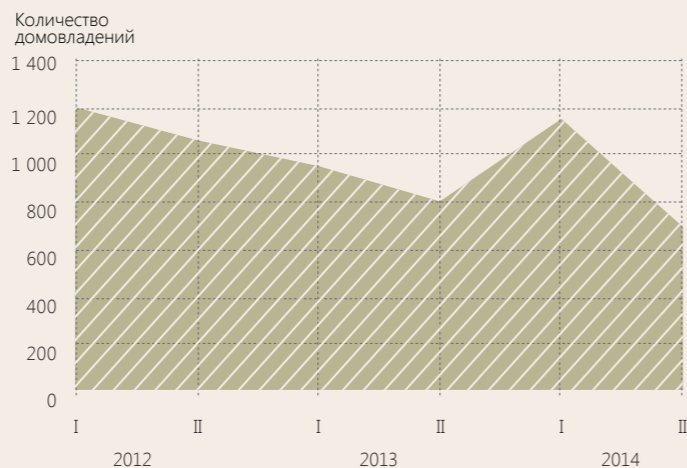
\$1,7 млн
512 м²

В последнее время наибольшим спросом стали пользоваться домовладения с меньшей площадью.

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС



ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



ДИНАМИКА ЦЕН НА ЭЛИТНОМ ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ



ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

VIP

НАИБОЛЬШИЙ РОСТ
ИНТЕРЕСА ЭЛИТЫ
БУДЕТ СВЯЗАН
С МЮНХЕНОМ

58 820
\$/m²

САМАЯ ДОРОГАЯ
НЕДВИЖИМОСТЬ –
В МОНАКО



САМАЯ ВЫСОКАЯ
СТОИМОСТЬ
ЖИЗНИ –
В ЦЮРИХЕ



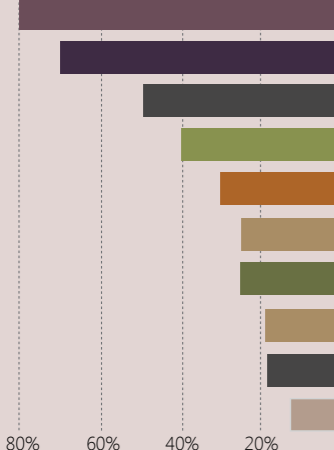
САМЫЕ ЛУЧШИЕ
УСЛОВИЯ
И КАЧЕСТВО
ЖИЗНИ –
В ВЕНЕ



Рынок жилой недвижимости Европы остается одним из ключевых для инвесторов со всего мира. На фоне мировой политической и экономической нестабильности наибольший интерес вызывают «тихие гавани»: Германия, Австрия, Великобритания и Швейцария. Они привлекают стабильностью и прозрачными условиями инвестирования. Спросом у покупателей продолжает пользоваться Испания с низкими ценами и широким выбором объектов недвижимости, кроме того особую популярность набирает Дубай. В связи с возможностью получения ВНЖ российским покупателям по-прежнему интересны Греция и Кипр.

ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ГОРОДАХ

ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ
ПОКУПАТЕЛЕЙ



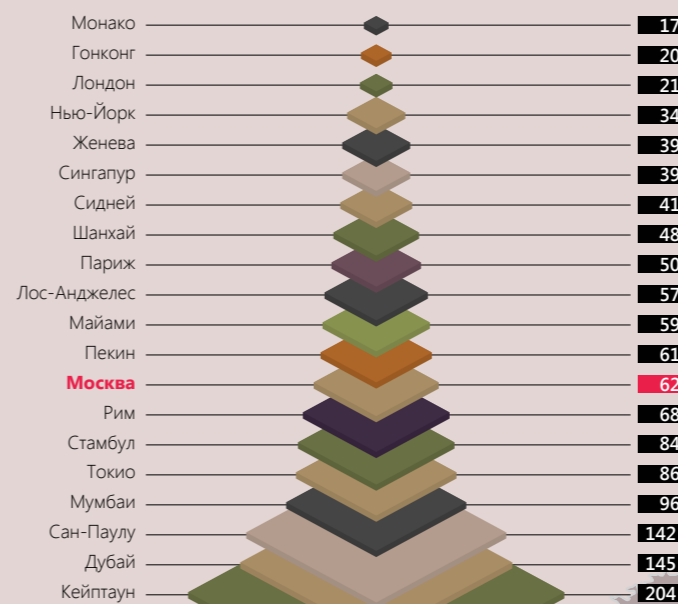
ЛИДЕРЫ СРЕДИ
ПОКУПАТЕЛЕЙ-НЕРЕЗИДЕНТОВ

- Россияне и граждане СНГ
- Британцы
- Китайцы
- Французы
- Россияне и граждане СНГ
- Немцы
- Россияне и граждане СНГ
- ОАЭ
- Британцы
- Россияне и граждане СНГ



На трех важнейших европейских рынках элитной недвижимости среди покупателей-нерезидентов лидируют россияне и выходцы из стран СНГ. Монако традиционно привлекает состоятельных россиян льготным налоговым законодательством. Актуальный уровень цен и лучшее в мире качество жизни способствуют росту их интереса к Вене, а тесные экономические связи с Германией в совокупности с разнообразными возможностями для ведения бизнеса обусловили внимание наших соотечественников к Мюнхену.

КАКУЮ ПЛОЩАДЬ ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОЖНО ПРИОБРЕСТИ НА \$1 000 000 В РАЗНЫХ ГОРОДАХ, м²



Несмотря на то, что рынки недвижимости многих европейских стран все еще характеризуются негативной ценовой динамикой, в целом ситуация стабилизировалась. За период с 2008 г. цены на недвижимость в Европе снизились в среднем на 20% и пока далеки от докризисного уровня, тем не менее на протяжении последнего года мы наблюдаем позитивный тренд: рост цен составил около 3,5%.

\$ Цена, \$/м²
↑ Динамика цены, %
★ Основной район
✈ Время перелета из Москвы
💰 Стоимость жизни*, место в рейтинге
🏆 Конкурентные преимущества

* На основании международного исследования компании Mercer, "Mercer's 2014 Cost of Living City Rankings"

\$ 36 000–44 000
↑ 5,1%
★ Kensington Palace Gardens
✈ 4 ч
💰 12
🏆 Образование, мировой финансовый центр

\$ 22 000–26 000
↓ -3,5%
★ Ave George V
✈ 4 ч
💰 27
🏆 Качество жизни

\$ 3 500–8 000
↑ 5,1%
★ Salamanca
✈ 5 ч
💰 63
🏆 Благоприятный инвестиционный климат, невысокая стоимость жизни

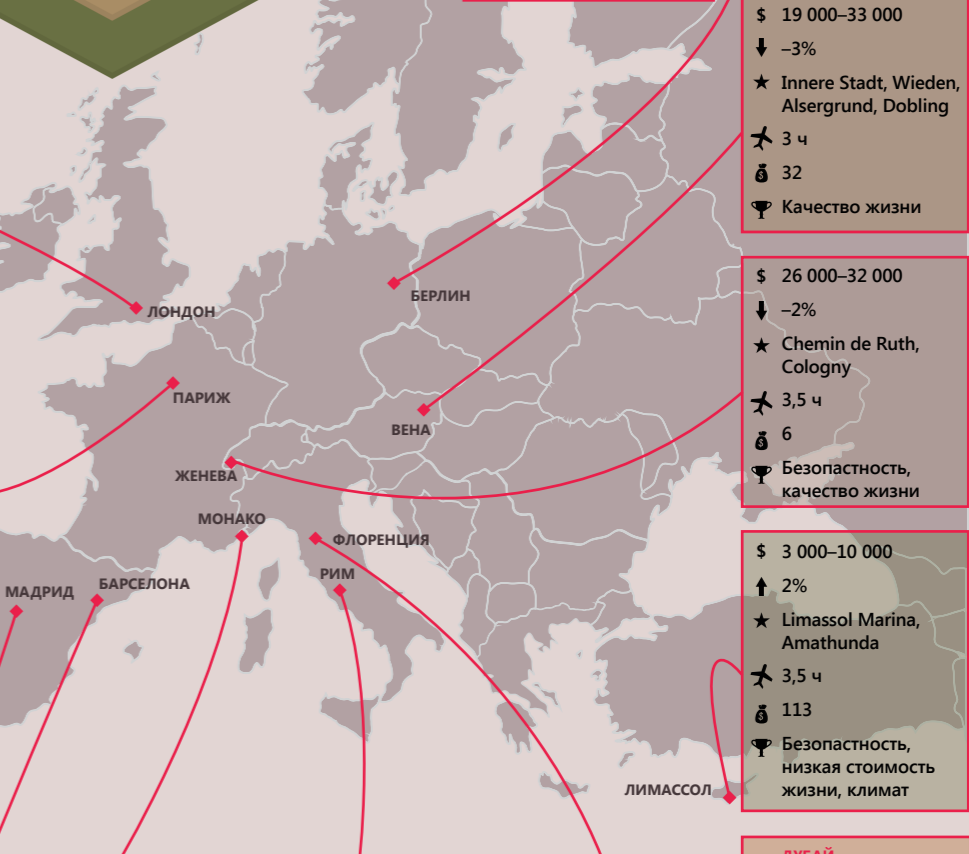
\$ 7 000–12 000
↑ 3%
★ Eixample, Pedralbes, Sant Gervasi, Diagonal Mar
✈ 4,5 ч
💰 71
🏆 Качество жизни, низкая стоимость недвижимости

\$ 60 000–73 000
↓ -2%
★ Avenue Princesse Grace
✈ 3 ч
💰 52
🏆 Налоговый режим

\$ 15 000–18 000
↑ 1,5%
★ Piazza di Spagna
✈ 3,5 ч
💰 31
🏆 Качество жизни

\$ 10 000–14 000
↓ -2%
★ Santa Croce, San Lorenzo, Oltrarno, Cavour
✈ 5 ч
💰 -
🏆 Качество жизни

\$ 3 000 – 20 000
↓ 0,3%
★ Palm Jumeirah, Dubai Marina, Downtown Dubai
✈ 5 ч
💰 67
🏆 Благоприятный инвестиционный климат





Москва

Центральный офис
115054, ул. Валовая, д. 26
БЦ Lighthouse

Московская область

Офис в Жуковке
143082, Рублево-Успенское шоссе,
дер. Жуковка, ул. Жемчужная, д. 57,
ТРЦ «Лабиринт»

+7 (495) 981 0000
KnightFrank.ru

