
ЭЛИТНАЯ ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В ЦИФРАХ

1 ПОЛУГОДИЕ 2015

A stylized illustration of a cityscape. On the left, a tall, thin skyscraper with a grid of windows stands next to a large, curved, blue structure resembling a sail or a modern building facade. In the foreground, a row of stylized, rounded green trees is reflected in a body of water. The background shows a hazy city skyline with various buildings and a tall chimney stack. The overall color palette is muted, with blues, greys, and greens.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Первая половина 2015 г. на рынке элитной жилой недвижимости Москвы продемонстрировала, что прошлогодние опасения относительно резкого снижения спроса не оправдались.

Всего за I полугодие 2015 г. было продано 328 квартир и апартаментов.

Спрос был сосредоточен на проектах с рублевым ценообразованием и на квартирах и апартаментах площадью до 150 м² и стоимостью до \$2 млн. В сложных экономических условиях элитная недвижимость остается надежным инвестиционным активом.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СПРОС В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА

	КОТЛОВАН	СТРОИТСЯ	СДАН В ЭКСПЛУАТАЦИЮ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ	34%	46%	20%
СПРОС	29%	56%	15%
ЦЕНА	11 230 \$/м ²	12 434 \$/м ²	21 464 \$/м ²

Основной объем предложения на рынке сосредоточен в комплексах, которые находятся в стадии активного строительства. Цена на квартиры в данных объектах чуть выше, чем в объектах, находящихся на стадии котлована. Также в комплексах на стадии строительства было заключено более половины сделок, что свидетельствует о стремлении покупателей приобрести квартиру по минимальной цене, но при этом быть уверенными, что строительство будет завершено.

6

НОВЫХ
ОБЪЕКТОВ
(2 ОБЪЕКТА
С АПАРТАМЕНТАМИ,
4 ОБЪЕКТА
С КВАРТИРАМИ)

1 980

ОБЩЕЕ
КОЛИЧЕСТВО
КВАРТИР И
АПАРТАМЕНТОВ
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ



ДОЛЯ
АПАРТАМЕНТОВ

46%

12 090
\$/м²

СРЕДНЯЯ ЦЕНА
АПАРТАМЕНТОВ
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ

16 660
\$/м²

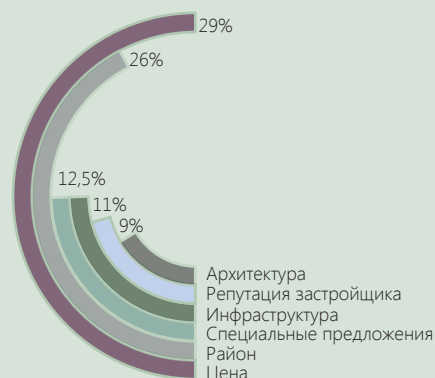
СРЕДНЯЯ ЦЕНА
КВАРТИР
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ

55



СДЕЛОК
ЗАКЛЮЧАЕТСЯ
В МЕСЯЦ

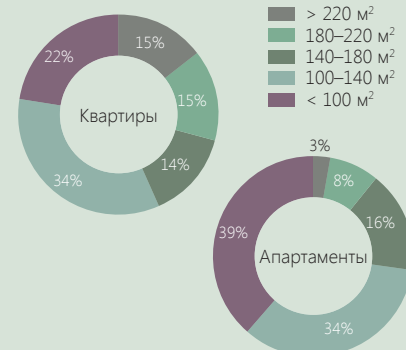
ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС



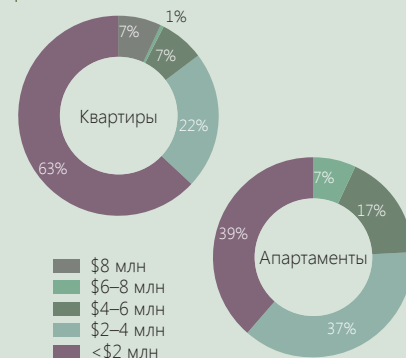
Определяющими факторами при выборе квартиры для покупателей являются расположение комплекса и цена.

ПОРТРЕТ ПРИОБРЕТАЕМОГО ЖИЛЬЯ

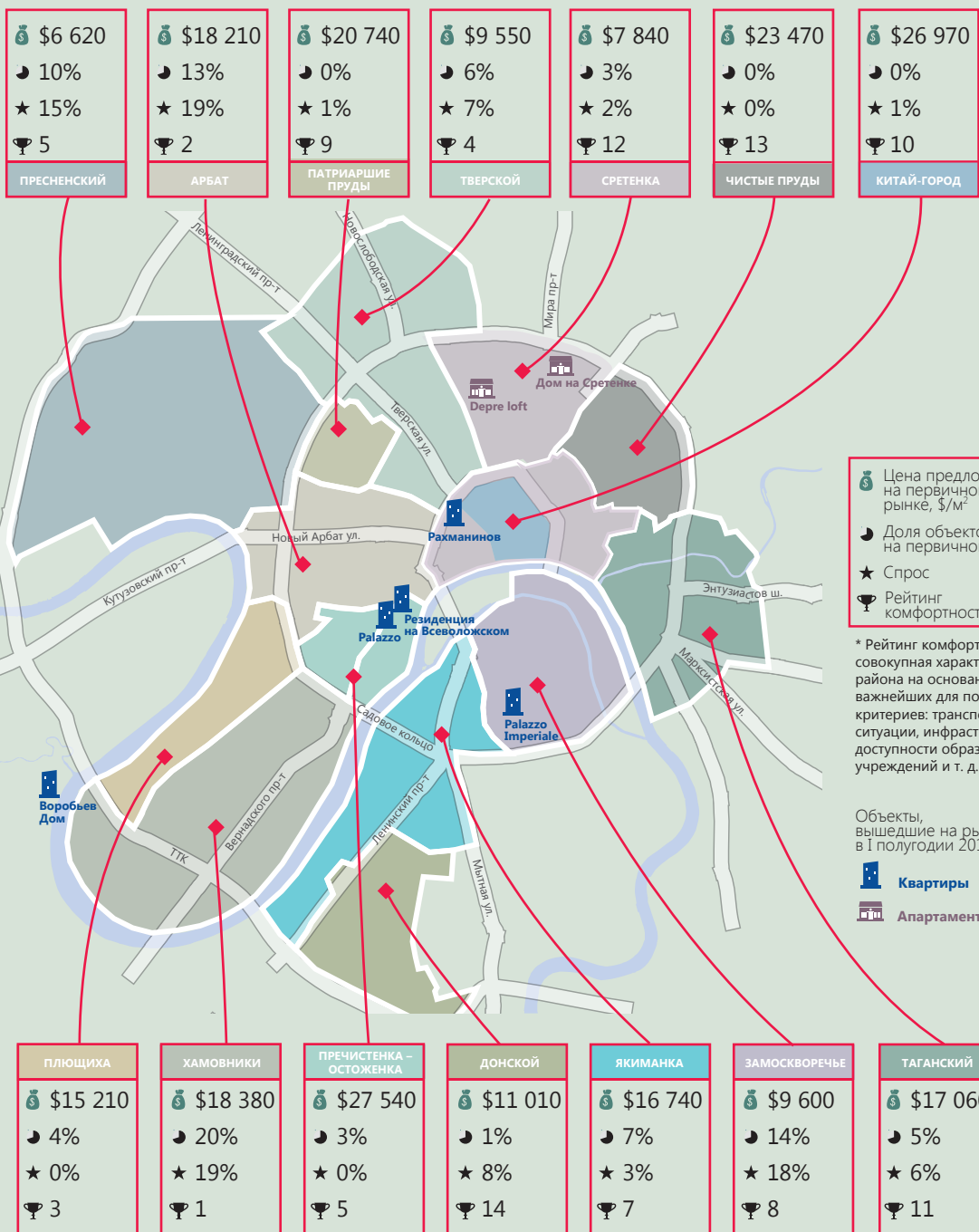
ПЛОЩАДЬ



ЦЕНА



На первичном рынке основной интерес со стороны покупателей приходится на юниты в бюджете до \$2 млн площадью до 140 м² без отделки в комплексе, находящемся на финальной стадии строительства.



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

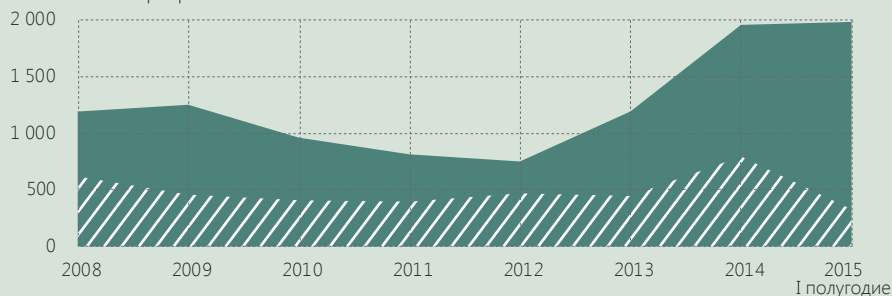
* Рейтинг комфортности - совокупная характеристика района на основании важнейших для покупателей критериев: транспортной ситуации, инфраструктуры, доступности образовательных учреждений и т. д.

Объекты, вышедшие на рынок в I полугодии 2015 г.

Квартиры
 Апартаменты

ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ И СПРОСА НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ


Количество квартир



Предложение
 Спрос

В I полугодии 2015 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости открылись продажи в шести новых жилых комплексах: в четырех из них на продажу предлагаются квартиры, в двух – апартаменты.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ


НА РЫНОК
НЕ ВЫШЛО
НИ ОДНОГО
НОВОГО ПОСЕЛКА
В ЭЛИТНОМ
СЕКТОРЕ

820
ОБЩЕЕ
КОЛИЧЕСТВО
ДОМОВЛАДЕНИЙ
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ

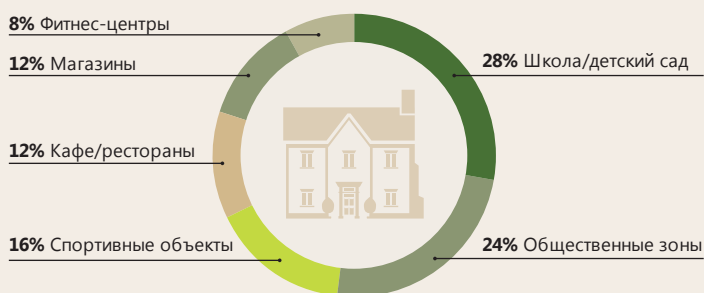
4 320
\$/м²
СРЕДНЯЯ ЦЕНА
ДОМОВЛАДЕНИЯ
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ

\$2,1
МЛН
СРЕДНЯЯ
СТОИМОСТЬ
НА ПЕРВИЧНОМ
РЫНКЕ,
ВКЛЮЧАЯ
СТОИМОСТЬ
ЗЕМЛИ

31
СДЕЛКА
ЗАКЛЮЧАЕТСЯ
В МЕСЯЦ


В I полугодии 2015 г. на загородном рынке не появилось ни одного нового поселка в элитном сегменте. Предложение пополнилось лишь за счет выхода на рынок нового объема в КП «Пестово».

ОБЪЕКТЫ ИНФРАСТРУКТУРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС



При выборе поселка 28% покупателей отмечают необходимость наличия детских садов и школ в непосредственной близости от поселка, тогда как медицинские учреждения не играют никакой роли при выборе загородного домовладения.

ПОРТРЕТ ПОКУПАТЕЛЯ

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



ПОРТРЕТ ПРИОБРЕТАЕМОГО ДОМОВЛАДЕНИЯ



Бюджет и площадь

\$1,83 МЛН
472 М²

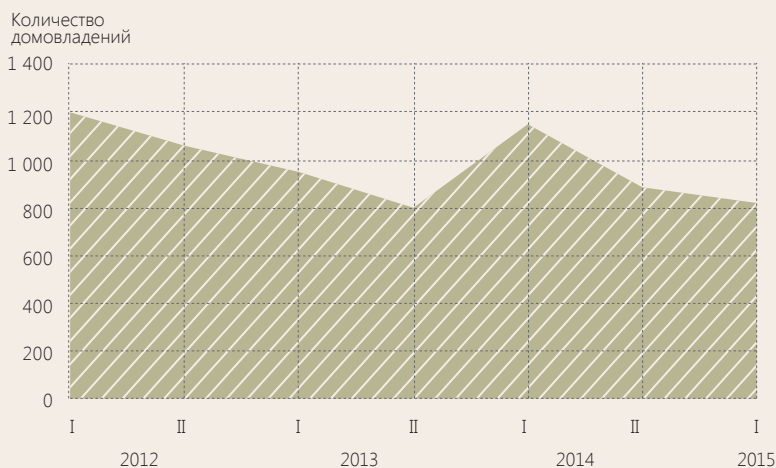
Несмотря на снижение спроса во II квартале на 29% по сравнению с I кварталом 2015 г., суммарное число продаж в I полугодии 2015 г. на 13,5% и 16,4% больше значений аналогичных периодов 2014 г. и 2013 г. соответственно.

В течение последних лет прослеживается тенденция уменьшения цены и площади востребованного загородного домовладения. Несколько лет назад были популярны крупные домовладения с большими участками, теперь им на смену пришли ликвидные дома средней площади.

ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СПРОС

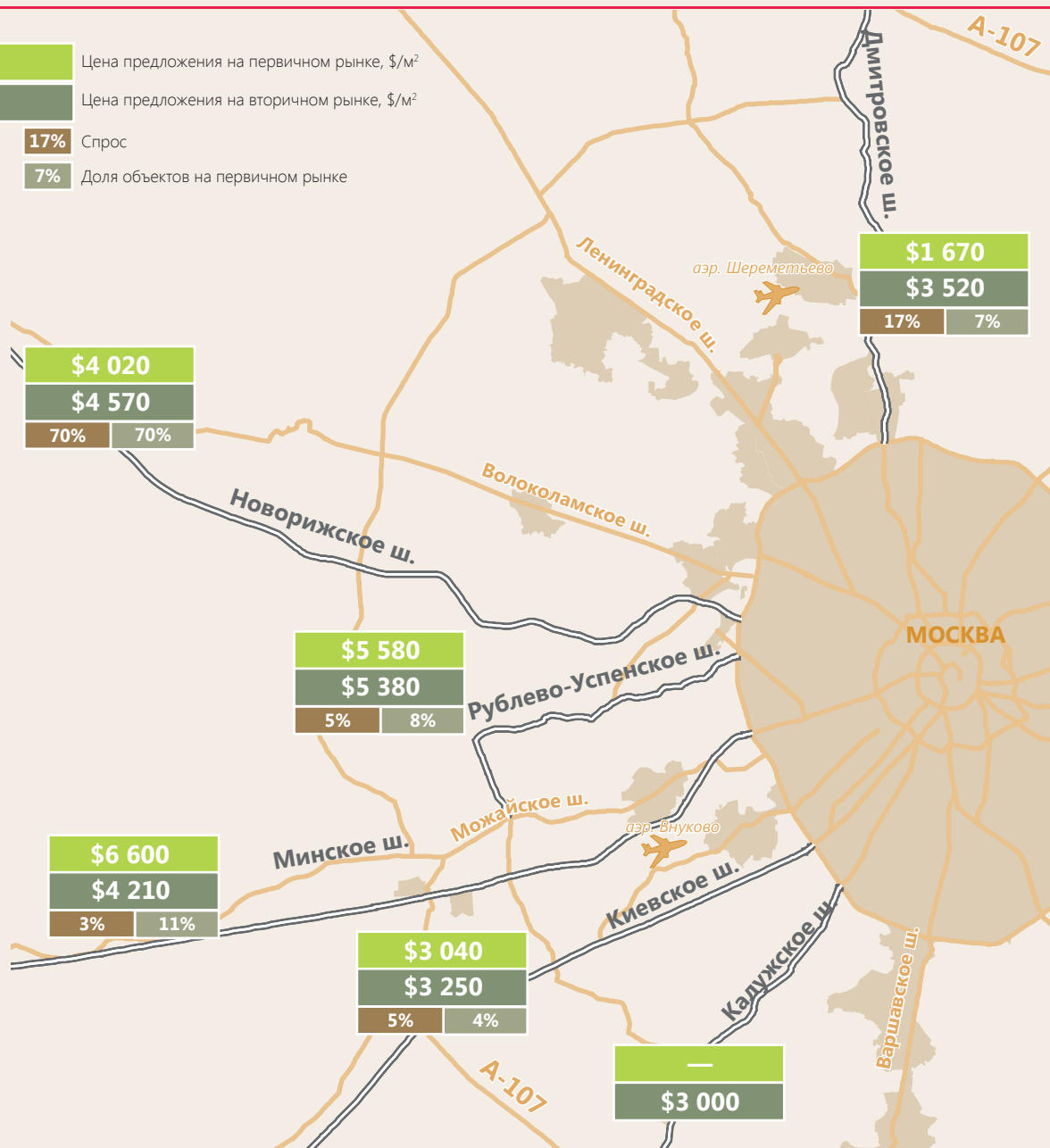


ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ



СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПО НАПРАВЛЕНИЯМ

- Цена предложения на первичном рынке, \$/м²
- Цена предложения на вторичном рынке, \$/м²
- 17% Спрос
- 7% Доля объектов на первичном рынке



ДИНАМИКА ЦЕН НА ЭЛИТНОМ ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ



- Первичный рынок
- Вторичный рынок

Средняя цена домовладения на первичном и вторичном рынках составила 4 320 \$/м² и 4 170 \$/м² соответственно. На первичном рынке средняя цена предложения за I полугодие снизилась на 5,9%. Основное снижение произошло в I квартале, во II квартале снижение было незначительным за счет проведения девелоперами стимулирующих акций.

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

VIP

НАИБОЛЬШИЙ РОСТ ИНТЕРЕСА ЭЛИТЫ БУДЕТ СВЯЗАН С МЮНХЕНОМ


58 820 \$/M²

САМАЯ ДОРОГАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ – В МОНАКО

\$

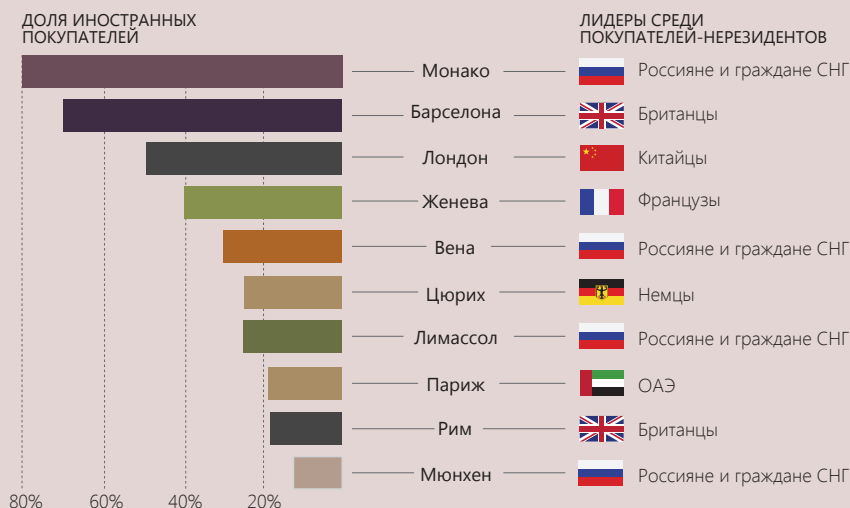
САМАЯ ВЫСОКАЯ СТОИМОСТЬ ЖИЗНИ – В ЦЮРИХЕ

САМЫЕ ЛУЧШИЕ УСЛОВИЯ И КАЧЕСТВО ЖИЗНИ – В ВЕНЕ



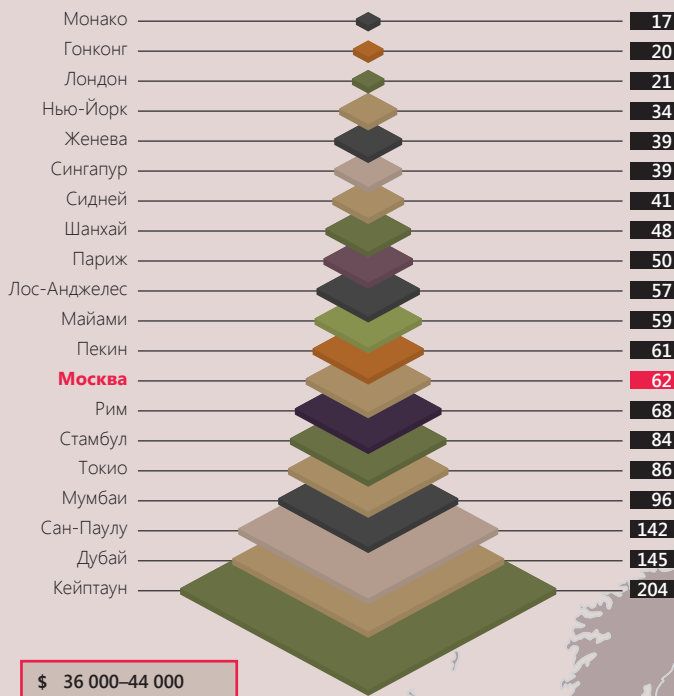
Рынок элитной жилой недвижимости Европы остается одним из ключевых для инвесторов со всего мира. Недвижимость в таких странах, как Великобритания, Германия, Швейцария, Австрия приобретают, в первую очередь, для сохранения средств и получения дохода в валюте. На фоне мировой политической и экономической нестабильности инвесторы рассматривают возможность диверсификации портфеля недвижимости и покупку пула из нескольких жилых объектов на раннем этапе строительства и/или для сдачи в аренду. Стоимость элитной недвижимости на побережьях Италии и Франции снизилась, в том числе появилась возможность приобретения уникальных объектов с дисконтом 10–20% (в некоторых локациях – до 30%), что привело к высокой активности на этих рынках во II квартале. Всплеск покупательской активности наблюдается и на рынке недвижимости Греции, где снижение цен обусловлено нестабильной экономической ситуацией. Все больше растет спрос на недвижимость, приобретаемую с целью переезда, получения ВНЖ и гражданства. Здесь интересны такие направления, как Кипр, а также Австрия, Швейцария, Великобритания.

ДОЛЯ ИНОСТРАННЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ



На трех важнейших европейских рынках элитной недвижимости среди покупателей-нерезидентов лидируют россияне и граждане из стран СНГ. Монако традиционно привлекает состоятельных россиян льготным налоговым законодательством. Текущий 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 с июня 2014 г. мы наблюдаем позитивный тренд – рост цен составил около 2,5%.

\$ 36 000–44 000
 ↑ +1,3%
 ★ Kensington Palace Gardens
 ✈ 4 ч
 🏠 12
 🏆 Образование, мировой финансовый центр

\$ 22 000–26 000
 ↑ +0,6%
 ★ Ave George V
 ✈ 4 ч
 🏠 27
 🏆 Качество жизни

\$ 3 500–8 000
 ↑ +3,2%
 ★ 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
 🏆 Низкая стоимость недвижимости, потенциал роста

\$ 60 000–73 000
 ↑ +10,1%
 ★ Avenue Princesse Grace
 ✈ 3 ч
 🏠 52
 🏆 Налоговый режим

\$ 15 000–18 000
 ↑ +0,2%
 ★ Piazza di Spagna
 ✈ 3,5 ч
 🏠 31
 🏆 Качество жизни

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

\$ 3 000 – 20 000
 ↓ -3,2%
 ★ Palm Jumeirah, Dubai Marina, Downtown Dubai
 ✈ 5 ч
 🏠 67
 🏆 Благоприятный инвестиционный климат

\$ 3 000–12 000
 ↑ +9%
 ★ Berlin-Mitte, Tiergarten, Charlottenburg, Dahlem
 ✈ 3 ч
 🏠 68
 🏆 Качество жизни, деловой и культурный центр

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

* На основании данных Knight Frank Research, Douglas Elliman/Miller Samuel Inc, Ken Corporation

\$ 19 000–33 000
 ↓ -0,3%
 ★ Innere Stadt, Wieden, Alsergrund, Döbling
 ✈ 3 ч
 🏠 32
 🏆 Качество жизни, стабильно растущий рынок

\$ 26 000–32 000
 ↓ -3,4%
 ★ Chemin de Ruth, Cologne
 ✈ 3,5 ч
 🏠 6
 🏆 Безопасность, качество жизни

\$ 3 000–10 000
 ↓ -2,47%
 ★ Limassol Marina, Amathunda
 ✈ 3,5 ч
 🏠 113
 🏆 Безопасность, низкая стоимость жизни, 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

© Knight Frank LLP 2015 – 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.

