



# I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

**Knight Frank**

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На рынке элитной жилой недвижимости Москвы в I квартале 2011 г. наблюдалась высокая активность. Средние цены на первичном рынке выросли на 10,7%, превысив «докризисные» показатели. В марте 2011 г. зафиксирован рекордный показатель количества сделок за 2010-2011 гг.
- Впервые средняя цена предложения на первичном рынке превысила среднюю стоимость квадратного метра на вторичном рынке. Такой рост цен обусловлен повышенным вниманием покупателей к рынку элитных новостроек, количество сделок с новостройками в I квартале 2011 г. почти в два раза превысило количество сделок на вторичном рынке.
- На вторичном рынке продолжается коррекция цен. Наблюдалось существенное повышение объема предложения. Практически прекратилось пополнение квартирами дешевле \$2 млн, в I квартале 2011 г. доля таких квартир в новом предложении на вторичном рынке составила всего 6%. Основное предложение на вторичном рынке теперь начинается от \$2 млн и выше.
- На рынке аренды наблюдался небольшой рост в марте, после спада, продолжавшегося с октября 2010 г.

## РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

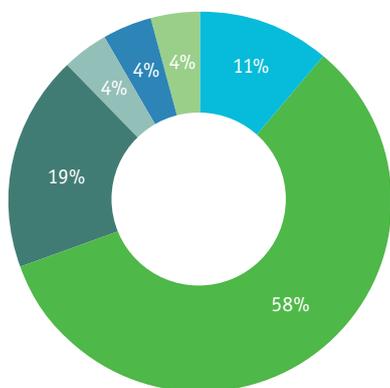


**Елена Юргенева**  
Директор департамента  
элитной жилой недвижимости

«Сейчас на рынке отчетливо наблюдается повышенный спрос со стороны покупателей на элитное жилье, очень активно идут продажи в новых проектах и многие лучшие предложения уходят уже сейчас. Мы рекомендуем тем, кто планирует в ближайшее время приобретение квартиры, не затягивать с этим вопросом, т.к. выбор с каждым днем уменьшается, а цены растут. Рост средних цен за I квартал уже превысил рост за весь 2010 г., мы ожидаем, что за I полугодие цены вырастут в среднем до 15%, а рост по итогам года может составить до 25%. Что касается совсем новых проектов, недавно вышедших на рынок, то там цены растут существенно более высокими темпами и предложение сокращается постоянно ввиду большого внимания покупателей к подобным проектам».

**Почти 80% сделок в I квартале на первичном рынке заключалось с бюджетами до \$5 млн, наиболее популярными по-прежнему остаются квартиры стоимостью от \$1 до 3 млн.**

**Распределение сделок на первичном рынке в зависимости от бюджета**



менее \$1 млн    от \$5 до 7 млн  
от \$1 до 3 млн    от \$7 до 9 млн  
от \$3 до 5 млн    более \$9 млн

Источник: Knight Frank Research, 2011

### Основные показатели. Городская недвижимость

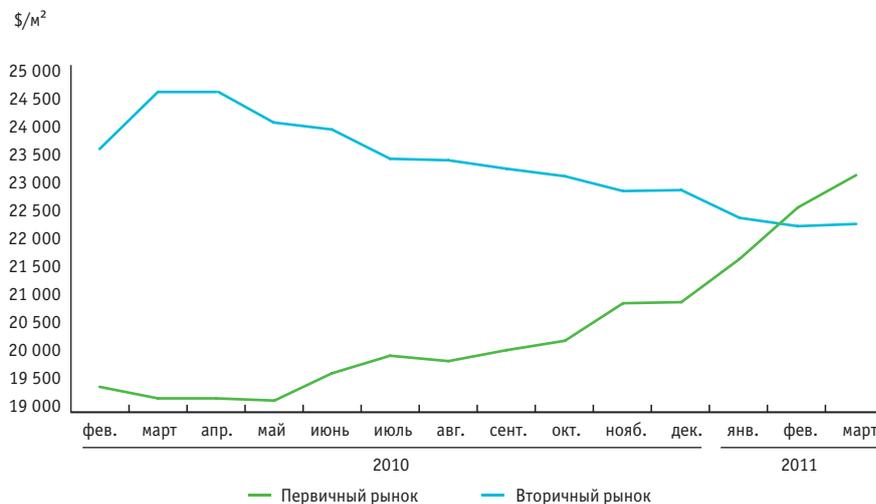
Сегмент рынка	Средние цены, \$/м <sup>2</sup> / арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних цен / арендных ставок, %		
	Март 2011 г.	I кв. 2011 г.	За март 2011 г.	За I кв. 2011 г.	За 12 мес.
Первичный рынок	23 084	22 403	2,5	10,7	18,9
Вторичный рынок	22 225	22 248	0,2	-2,61	-9,7
Аренда*	6439	6400	0,9	-5,7	-2,5

\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества  
Источник: Knight Frank Research, 2011

Одним из главных событий в I квартале на рынке элитной жилой недвижимости стало заявление мэра г. Москвы С. Собянина о запрете строительства жилья внутри ТТК, этот запрет не коснется проектов, которые уже начали строиться, а так же проектов с готовой документацией. Этот запрет уже отразился на рынке элитных квартир, к концу квартала активность

покупателей выросла до рекордных показателей за 2010 и 2011 гг., в марте было заключено 68 сделок в элитных новостройках. Многие застройщики оперативно отреагировали на повышение спроса, подняв цены уже к концу месяца, не исключено, что в апреле нас ждет дальнейшее повышение цен со стороны остальных девелоперов.

**Средняя цена предложения на первичном рынке резко возросла, впервые обогнав среднюю цену предложения на вторичном рынке, это было обусловлено и традиционным вымыванием дешевого предложения и повышением цен со стороны многих девелоперов**



Источник: Knight Frank Research, 2011



# ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



**Ольга Богородицкая**  
Директор по работе  
с ключевыми клиентами

«Сегодня наблюдается ситуация, характерная для «докризисного» рынка, во многих новых проектах уже на начальных стадиях строительства продано от 25% до 50% квартир. В кризис покупатели предпочитали покупать жилье в комплексах высокой степени готовности, но сейчас мы видим восстановленное доверие к застройщикам и большое количество сделок в новых проектах».

**Наибольший рост средней цены за I квартал 2011 г. зафиксирован в комплексе «Имперский дом» – 27,5%, совсем немного отстает «Легенда Цветного» – 25,4%**



Источник: Knight Frank Research, 2011

Не во всех комплексах на первичном рынке рост средней цены был обусловлен изменением ценовой политики со стороны девелоперов, в ряде проектов ценообразование осталось на уровне декабря 2010 г., но, за счет вымывания дешевого предложения, средние цены выросли.

## Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Март 2011 г.	I кв. 2011 г.	За март 2011 г.	За I кв. 2011 г.	За 12 мес.
23 084	22 403	2,5	10,7	18,9

Источник: Knight Frank Research, 2011

**В отличие от всплеска продаж в III квартале 2009 г., вызванного снижением цен практически до минимума, а так же различными акциями, рост продаж в I квартале 2011 г. происходил на фоне роста цен**



Источник: Knight Frank Research, 2011

**По итогам I квартала средние цены на рынке элитных новостроек превысили «докризисные» показатели.**

На пике рынка в 2008 г. средняя цена на первичном рынке была равна 22 762 \$/м<sup>2</sup>, в конце марта 2011 г. этот показатель достиг 23 084 \$/м<sup>2</sup>. Рост по итогам квартала составил 10,7%, что выше показателя за весь 2010 г. (в 2010 г. средние цены на первичном рынке выросли на 7,6%). Общая стоимость проданных квартир составляет примерно \$410 млн, это почти половина от общей стоимости квартир, проданных в течение 2010 г.

На рынке элитного жилья начался явно выраженный период роста, девелоперы начинают поднимать цены, поскольку не готовы реализовывать все текущие объемы по ценам 2009-2010 гг. Работы по всем проектам, присутствующим на рынке, были начаты еще до кризиса и в экономике этих проектов были заложены цены реализации, выше цен, сложившихся в 2009-2010 гг. И сейчас, видя возросший спрос, девелоперы корректируют цены в сторону увеличения, для выхода на заложенные в экономику проектов показатели.

# I КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Пульс рынка, TSP  
(Top Selling Projects)\*

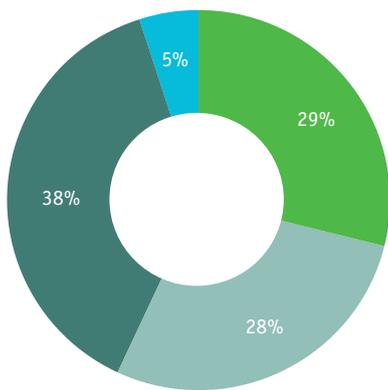


+15,1%

I квартал 2011 г.	
Доля продаж в TSP в общем количестве продаж на первичном рынке	62%
Средняя цена предложения в TSP, \$/м <sup>2</sup>	15 308
Средняя цена покупки в TSP, \$/м <sup>2</sup>	12 507
Средняя стоимость купленной квартиры в TSP, \$	1 870 000
Источник: Knight Frank Research, 2011	

В I квартале 2011 г. в пятерку самых продаваемых проектов на первичном рынке вошли: «Итальянский квартал», «Легенда Цветного», «Трилогия», «Садовые кварталы», «Четыре солнца». Рост средней цены TSP за квартал составил 15,1%.

## Распределение квартир, проданных в TSP, по площади

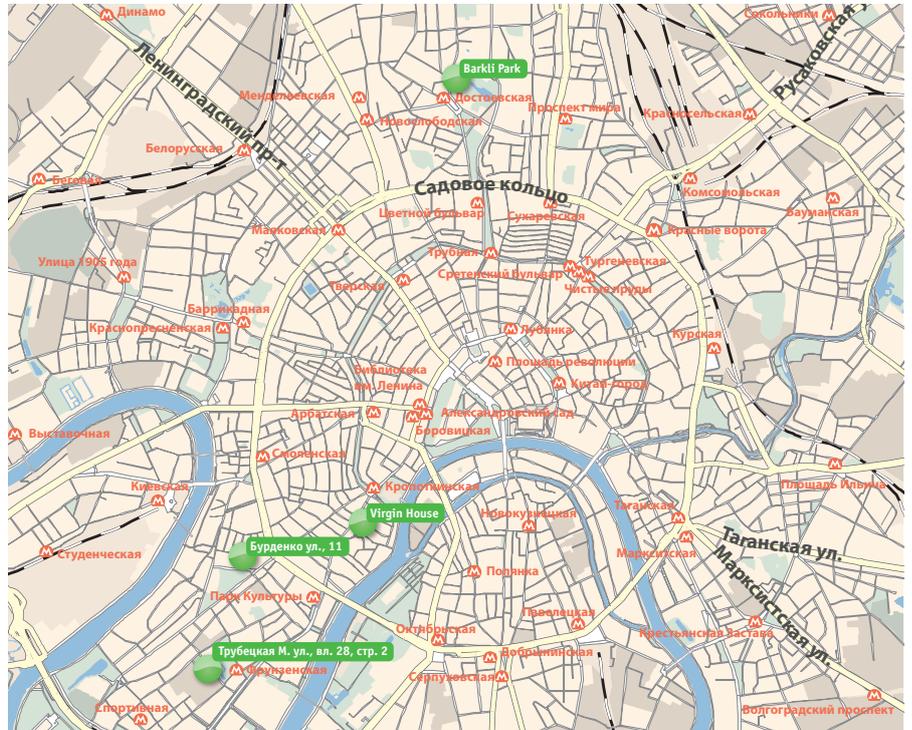


■ до 120 м<sup>2</sup>    ■ от 180 до 220 м<sup>2</sup>  
■ от 120 до 180 м<sup>2</sup>    ■ более 200 м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank Research, 2011

\*в TSP (Top Selling Projects) входят 5 комплексов с наибольшим количеством продаж за квартал, расчет индекса и показателей происходит ежеквартально.

## Проекты, продажи в которых были открыты в I квартале 2011 г.



Источник: Knight Frank Research, 2011

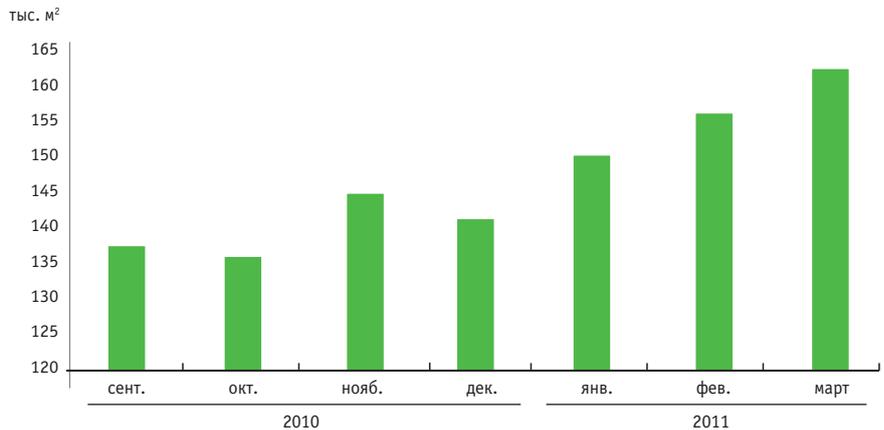
В I квартале 2011 г. были открыты продажи в четырех проектах, среди них три проекта впервые вышли на рынок: Barkli Virgin House (Зачатьевский 1-й пер., 8), Barkli Park (Советской Армии ул., 6), ЖК на М. Трубецкой ул., вл. 28, стр. 2, а так же ЖК, расположенный по адресу Бурденко ул., 11,

сменивший девелопера и открывший продажи после доработки проекта.

Общая площадь квартир в комплексах, вышедший на рынок, в I квартале 2011 г. составляет около 35 000 м<sup>2</sup>, что составляет 25% общего предложения в декабре 2010 г.

## Динамика изменения объема предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы.

С учетом проданных квартир, за I квартал 2011 г. объем предложения на первичном рынке увеличился на 14,5%

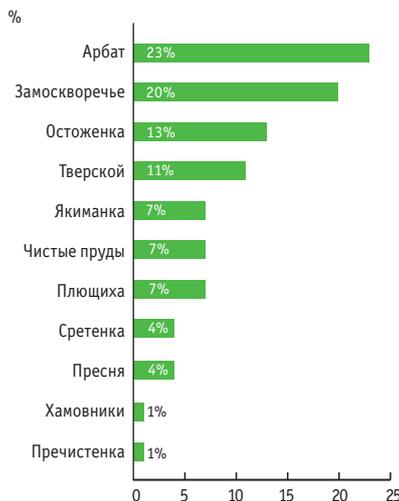


Источник: Knight Frank Research, 2011



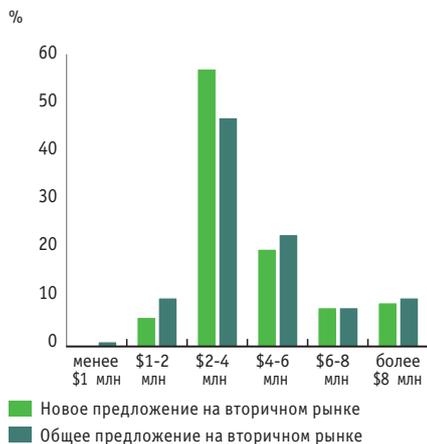
# ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Традиционно район Арбата занимает лидирующую позицию по количеству сделок на вторичном рынке, это обусловлено и широким выбором вторичного предложения и малым ассортиментом на первичном рынке, в I квартале 2011 г. на первичном рынке здесь велись продажи только в 1 комплексе



Источник: Knight Frank Research, 2011

**В структуре нового предложения в I квартале 2011 г. преобладали квартиры стоимостью \$2-4 млн. Практически прекратилось пополнение предложения стоимостью до \$2 млн**

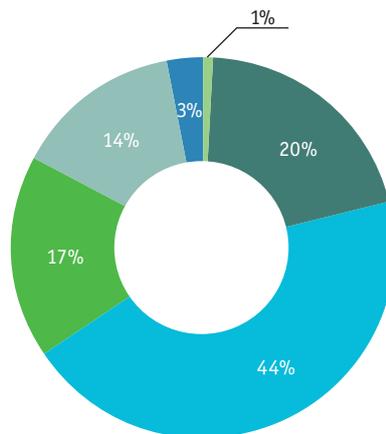


Источник: Knight Frank Research, 2011

Цены предложения. Динамика				
Средние цены, \$/м <sup>2</sup>		Изменение средних цен, %		
Март 2011 г.	I кв. 2011 г.	За март 2011 г.	За I кв. 2011 г.	За 12 мес.
22 225	22 248	0,2	-2,61	-9,7

Источник: Knight Frank Research, 2011

Распределение проданных квартир по стоимости



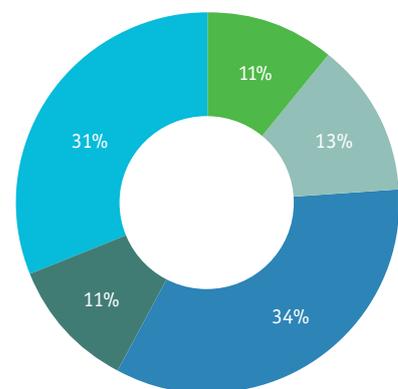
- менее \$1 млн
- \$1-2 млн
- \$2-4 млн
- \$4-6 млн
- \$6-8 млн
- более \$8 млн

Источник: Knight Frank Research, 2011

По итогам I квартала 2011 г. предложение в нижнем ценовом сегменте продолжило сокращаться, к концу марта доля подобных квартир составляла 11% общего предложения, в конце 2010 г. этот показатель был равен 15%. Можно с уверенностью сказать, что в данный момент, качественное предложение на вторичном рынке начинается от \$2 млн.

Объем предложения на вторичном рынке элитного жилья в I квартале 2011 г. вырос на 35,8%. По состоянию на конец марта 2011 г. количество квартир, предлагаемых к продаже, на вторичном рынке было около 820.

Распределение проданных квартир по площади



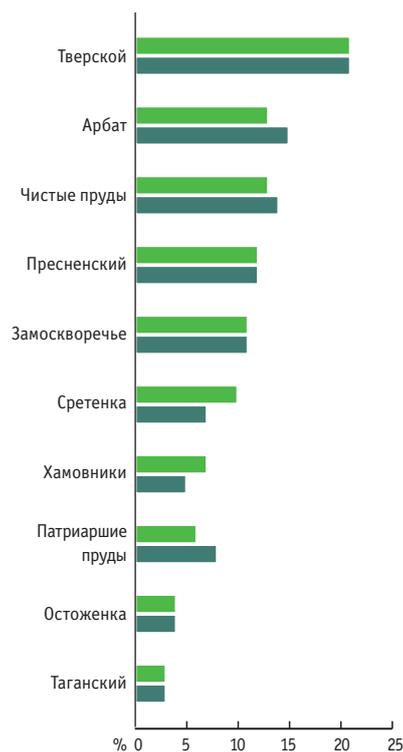
- до 100 м<sup>2</sup>
- 100-140 м<sup>2</sup>
- 140-180 м<sup>2</sup>
- 180-220 м<sup>2</sup>
- более 220 м<sup>2</sup>

Источник: Knight Frank Research, 2011

Такой рост предложения объясняется в первую очередь снижением количества сделок, в I квартале 2011 г. количество квартир, проданных на вторичном рынке, было на 68% меньше, по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. Как и на первичном рынке, доля сделок с большими квартирами, площадью более 220 м<sup>2</sup> довольно велика, в I квартале 2011 г. с подобными квартирами было заключено 31% сделок на вторичном рынке. 44% проданных квартир стоили \$2-4 млн.

## РЫНОК АРЕНДЫ ЭЛИТНЫХ КВАРТИР

В I квартале 2011 г. распределение предложения по районам практически не претерпело изменений, по сравнению с аналогичным периодом 2010 г. Доля лидера – Тверского района не изменилась и по-прежнему составляет 21%. Существенно выросло предложение в районе Сретенки, а так же Хамовников. На Патриарших прудах и Арбате предложение наоборот сократилось



■ I квартал 2011 г.  
■ I квартал 2010 г.  
Источник: Knight Frank Research, 2011

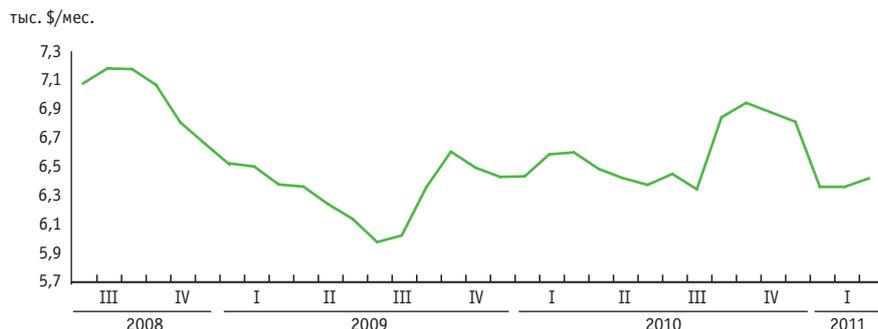
За I квартал 2011 г. средняя ставка аренды снизилась на 5,7% и в марте 2011 г. достигла 6439 \$/мес., что на 2,7% меньше аналогичного показателя в марте 2010 г. При этом в марте 2011 г. наблюдалось повышение арендных ставок на 0,9%. Ставки вернулись на уровень мая 2010 г. Количество предлагаемых в аренду квартир по-прежнему умеренно снижается, что говорит о небольшом, но устойчивом, спросе.

### Ставки\*. Динамика

Средние арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних арендных ставок, %		
Март 2011 г.	I кв. 2011 г.	За март 2011 г.	За I кв. 2011 г.	За 12 мес.
6439	6400	0,9	-5,7	-2,5

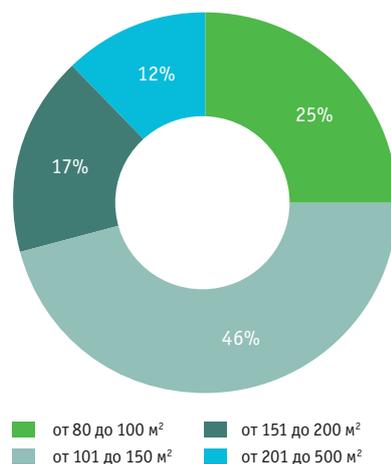
\* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м<sup>2</sup> с отделкой высокого качества  
Источник: Knight Frank Research, 2011

К концу января падение средней ставки аренды элитных квартир закончилось и в марте 2011 г. был зафиксирован небольшой рост



Источник: Knight Frank Research, 2011

Распределение предложения на рынке аренды элитных квартир в конце I квартала 2011 г., по площади



Источник: Knight Frank Research, 2011

Количество предлагаемых в аренду квартир уменьшилось по итогам I квартала 2011 г. на 6,2%



Источник: Knight Frank Research, 2011



# ОБЗОР

**Америка**  
США  
Карибский регион



**Офисная недвижимость**  
**Станислав Тихонов**  
Партнер  
stas.tikhonov@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**  
**Вячеслав Холопов**  
Директор  
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



**Оценка недвижимости**  
**Хайко Давидс**  
Партнер  
heiko.davids@ru.knightfrank.com



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



**Санкт-Петербург**  
**Николай Пашков**  
Генеральный директор  
nikolai.pashkov@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 115 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 209 офисов в 47 странах мира и объединяет свыше 6840 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 2011

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.