



I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Темпы роста средней стоимости предложения на рынке элитного жилья в Москве в I квартале 2012 г. были умеренными: за первые три месяца рост составил 1,6% на первичном рынке и 0,5% на вторичном рынке.
- Средняя стоимость проданной в I квартале квартиры на первичном рынке составила \$2,6 млн, что на 19,5% выше показателя IV квартала 2011 г., но на 20,6% ниже показателя I квартала 2011 г.
- Наиболее популярными районами для покупки квартир в элитных новостройках в I квартале были Хамовники и Тверской: на них пришлось 80% сделок на первичном рынке. Всего за первые три месяца 2012 г. было продано 113 квартир на рынке элитных новостроек, что на 9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года.
- После продолжительной коррекции в 2011 г., в феврале 2012 г. средняя арендная ставка существенно выросла, на 6,2%. На рост средней ставки в том числе повлияло вымывание наиболее дешевого предложения.

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Ольга Тараканова

Руководитель Отдела
московских продаж,
Knight Frank

«Район Хамовники, как показал первый квартал этого года, пользуется наибольшей популярностью у покупателей элитной недвижимости на первичном рынке, доля сделок в нем составила 50,5% от общего числа продаж в московских новостройках. Единственный готовый дом в этом районе, в котором на сегодняшний день идут продажи от застройщика, – дом на ул. Бурденко, 3. Выход на рынок проекта с подобными характеристиками: небольшое количество квартир, финальная стадия готовности, доступная цена, оригинальная архитектурная концепция известного автора, эргономичные планировочные решения, панорамное остекление, высокие потолки – это настоящее событие, особенно принимая во внимание недостаток качественного предложения в пределах ТТК. На данный момент в продаже осталось 16 из 33 квартир, что свидетельствует о качественном исполнении проекта и высоком интересе к нему со стороны потенциальных покупателей. При этом, цена квадратного метра в этом доме весьма демократична – от 14 700 \$/м². На сегодня это лучшее предложение в Хамовниках по сочетанию характеристик „цена/качество/готовность проекта“».

Основные показатели. Городская недвижимость

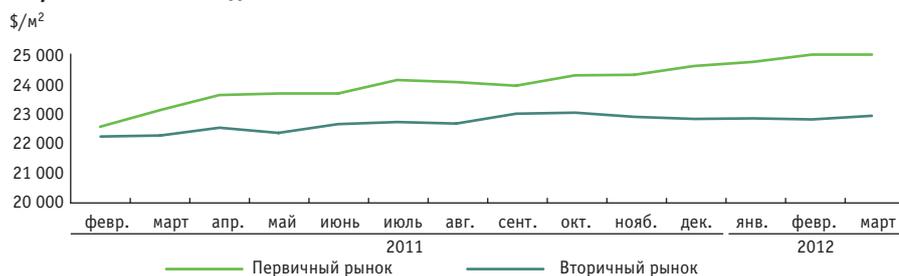
Сегмент рынка	Средние цены (\$/м ²) / арендные ставки (\$/мес.)		Изменение средних цен / арендных ставок (%)		
	Март 2012 г.	I кв. 2012 г.	За март 2012 г.	За I кв. 2012 г.	За 12 мес.
Первичный рынок	24 978	24 888	↑ 0,1	↑ 1,6	↑ 8,2
Вторичный рынок	22 897	22 820	↑ 0,6	↑ 0,5	↑ 3,0
Аренда*	6 538	6 400	↓ -0,02	↑ 6,2	↑ 1,54

*Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества
Источник: Knight Frank Research, 2012

За март 2012 г. стоимость квадратного метра на первичном рынке элитной жилой недвижимости практически не изменилась и составила \$24 978. Таким образом, рост средней стоимости с начала года составил 1,6%. Темп роста цен на вторичном рынке был ниже: за первый квартал средняя стоимость выросла на 0,5% и составила 22 897 \$/м². После большого числа сделок на первичном рынке в январе 2012 г. (47 квартир) в феврале и марте количество продаж снизилось: в эти месяцы было продано 26 и 40 квартир соответственно. Интересной особенностью был тот факт, что по итогам февраля на первичном рынке изначально было продано 40 квартир, но в конце марта 14 из них снова появились в продаже, что говорит о возможном расторжении сделок. Средняя стоимость проданной в I квартале квартиры на первичном рынке составила \$2,6 млн, что на 19,5% выше показателя

IV квартала 2011 г., но на 20,6% ниже показателя I квартала 2011 г. Самой дорогой квартирой, проданной на первичном рынке в I квартале, стала квартира площадью 460 м², расположенная в районе Патриарших прудов: ее заявленная стоимость составляла \$19,9 млн. Наибольшей популярностью среди покупателей пользовался район Хамовники: доля сделок в новостройках этого района составила 51%.

Динамика изменения средней стоимости квадратного метра на рынке элитной недвижимости



Источник: Knight Frank Research, 2012

Показатели спроса на первичном рынке	За квартал (I кв. 2012 г. / IV кв. 2011 г.)	За год (I кв. 2012 г. / I кв. 2011 г.)
Средняя цена покупки (\$)	+19,5%	-20,6%
Средняя площадь проданной квартиры	+0,001%	-12,9%
Удельный спрос (отношение количества сделок к общему количеству квартир в продаже)	-29,8%	+3,3%

Источник: Knight Frank Research, 2012



Первичный рынок



Ольга Богородицкая
Директор по работе с ключевыми клиентами, Knight Frank

«В первом квартале 2012 г. наблюдалась высокая активность на рынке элитных новостроек. Рекорды продаж были отмечены в комплексе Barkli Park, особенно в той его части, где к продаже предлагаются квартиры с отделкой от знаменитого дизайнера Филиппа Старка. Мы уже отмечали ранее, что подобные проекты начинают пользоваться повышенным спросом, и Barkli Park яркое тому подтверждение. До выхода на открытый рынок в «Белой башне» (секция Barkli Park, в которой предлагаются квартиры с отделкой от Филиппа Старка) было продано 19% квартир. Суммарно, вместе с продажами на открытом рынке, по итогам I квартала 2012 г. реализовано 30% квартир от общего числа предложения квартир с отделкой в комплексе. Такие высокие темпы продаж обусловлены двумя факторами: во-первых, приобретение квартиры с качественной отделкой от знаменитого дизайнера, а, во-вторых, тот факт, что после окончания строительства и завершения отделочных работ застройщиком покупатели получают квартиру, полностью готовую к проживанию, в комплексе, где все строительные работы закончены и владельцы квартир избавлены от необходимости «жить на стройке», как, к сожалению, это нередко бывает в новых домах, где процесс ремонта квартир может затянуться на несколько лет. Таким образом, можно констатировать рост спроса на квартиры и апартаменты с качественной отделкой от застройщиков на московском рынке элитного жилья».

Цены предложения. Динамика

Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен, %		
Март 2012 г.	I кв. 2012 г.	За март 2012 г.	За I кв. 2012 г.	За 12 мес.
24 978	24 888	0,1	1,6	8,2

Источник: Knight Frank Research, 2012

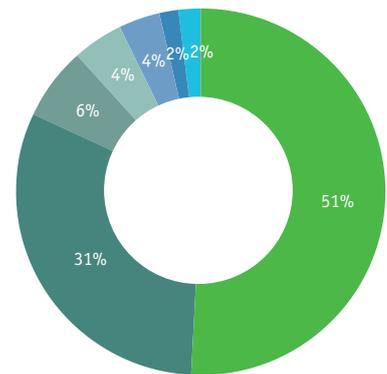
Динамика цен

После выхода на рынок в конце 2011 г. нескольких новых проектов в I квартале 2012 г. предложение на первичном рынке пополнялось только за счет квартир, вышедших из резерва. И в целом предложение на первичном рынке элитного жилья в Москве остается на низком уровне.

После резкого роста цен в I квартале 2011 г. темпы увеличения средней стоимости замедлились, и этот тренд продолжился в I квартале 2012 г. За первые три месяца 2012 г. средняя цена предложения на первичном рынке выросла на 1,6% (в 2011 г. рост за аналогичный период составил 10,7%). По состоянию на конец марта 2012 г. в продаже на первичном рынке находилось около 800 квартир общей площадью около 150 тыс. м². Средняя стоимость предложения на первичном рынке в конце первого квартала 2012 г. составила \$3,5 млн.

Наиболее популярными районами для покупки квартир в элитных новостройках в первом квартале были Хамовники и Тверской: на них пришлось 80% сделок на первичном рынке. Всего за первые три месяца 2012 г. было продано 113 квартир на рынке элитных новостроек, что на 9% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Общая стоимость проданных квартир составила \$294 млн. Наиболее дорогие квартиры приобретались в январе, на протяжении оставшихся месяцев квартала средняя стоимость проданной квартиры снижалась.

Распределение сделок (по количеству) в I квартале 2012 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам



- Хамовники
- Тверской
- Остоженка
- Чистые пруды
- Замоскворечье
- Патриаршие пруды
- Пречистенка

Источник: Knight Frank Research, 2012

Динамика изменения общей площади и средней стоимости предложения на первичном рынке



Источник: Knight Frank Research, 2012

I КВАРТАЛ 2012 ГОДА РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Вторичный рынок

В I квартале 2012 г. прекратилась коррекция средней цены на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы, наблюдавшаяся с октября 2011 г. За март 2012 г. средняя стоимость выросла на 0,6% и составила 22 897 \$/м², что на 3% выше показателя марта 2011 г.

Средняя стоимость проданной квартиры на вторичном рынке в I квартале 2012 г. составила \$4,1 млн, что сопоставимо со средним показателем за весь 2011 г. 80% купленных квартир стоили не дороже \$5 млн, однако было заключено несколько крупнобюджетных сделок (более \$10 млн). В I квартале 2012 г. наиболее популярными у покупателей районами были Тверской,

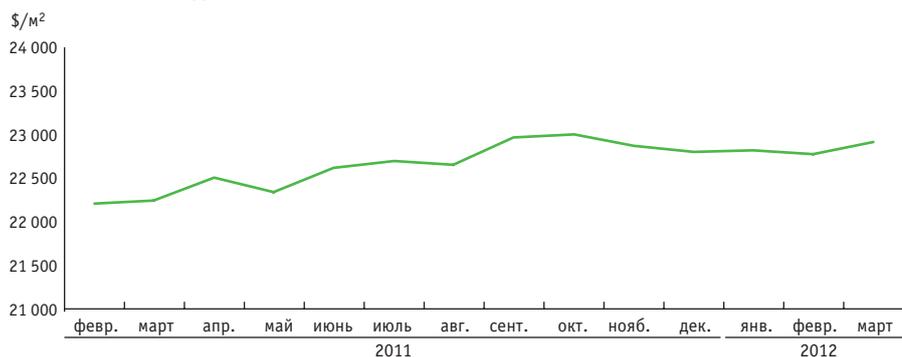
Цены предложения. Динамика				
Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен, %		
Март 2012 г.	I кв. 2012 г.	За март 2012 г.	За I кв. 2012 г.	За 12 мес.
22 897	22 820	0,6	0,5	3,0

Источник: Knight Frank Research, 2012

Остоженка и Арбат: на эти три района пришлось 45% сделок на вторичном рынке.

Почти половину предложения на вторичном рынке составляют квартиры стоимостью \$2–4 млн.

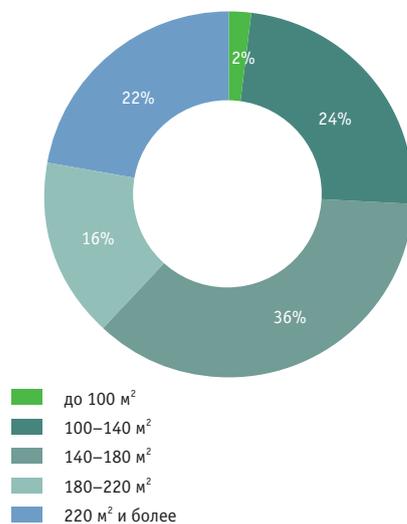
Динамика изменения средней стоимости квадратного метра на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы



Источник: Knight Frank Research, 2012

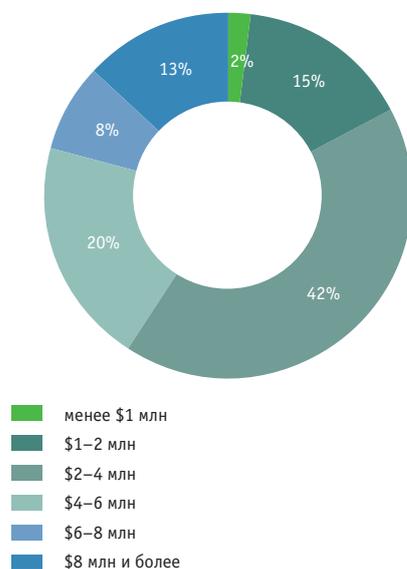


Распределение (по количеству) проданных в I квартале квартир по площади



Источник: Knight Frank Research, 2012

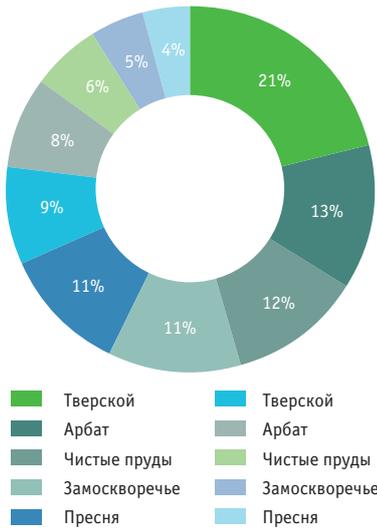
Распределение предложения на вторичном рынке в зависимости от стоимости



Источник: Knight Frank Research, 2012



Распределение предложения (по количеству) на рынке аренды элитной недвижимости Москвы по районам

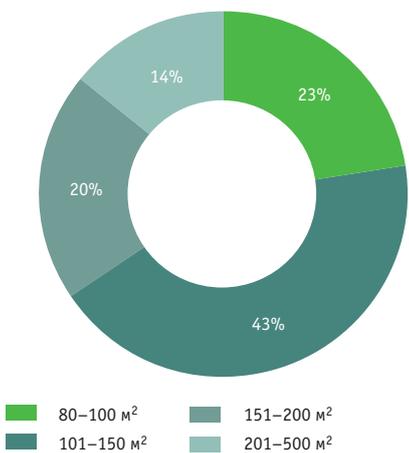


Источник: Knight Frank Research, 2012

Рынок аренды элитных квартир

После продолжительной коррекции в 2011 г., в феврале 2012 г. средняя арендная ставка существенно выросла. На рост средней ставки в том числе повлияло вымывание наиболее дешевого предложения.

Распределение предложения (по количеству) на рынке аренды элитной недвижимости Москвы по площади



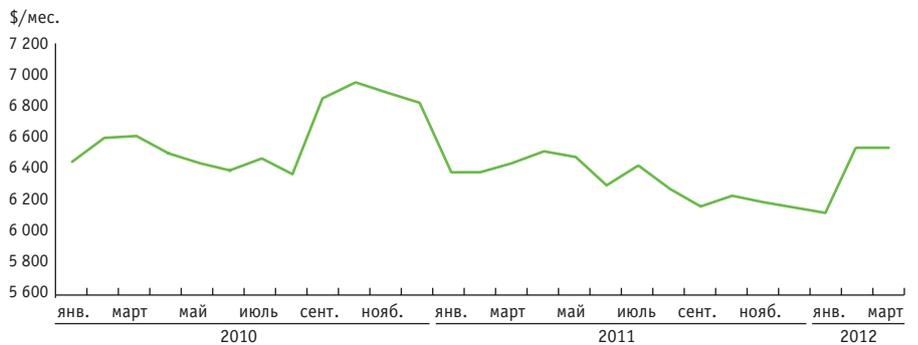
Источник: Knight Frank Research, 2012

Ставки*. Динамика

Средние арендные ставки, \$/мес.		Изменение средних арендных ставок, %		
Март 2012 г.	I кв. 2012 г.	За март 2012 г.	За I кв. 2012 г.	За 12 мес.
6 538	6 400	-0,02	6,2	1,54

* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества
Источник: Knight Frank Research, 2012

Динамика средней ставки аренды элитного жилья в Москве



Источник: Knight Frank Research, 2012

Основную часть предложения на рынке аренды по-прежнему составляют квартиры площадью до 150 м². Лидерами по количеству предложения являются районы: Тверской, Арбат, Чистые пруды и Замоскворечье. Такое обилие предложения в этих районах объясняется несколькими факторами. Во-первых, наличие большого количества домов постройки советского или дореволюционного периодов, где квартиры

по наследству достались собственникам, предпочитающим, в свою очередь, сдавать их для получения высокого и стабильного дохода. Во-вторых, близость этих районов к основным деловым округам столицы делает их весьма востребованными, и многие раньше предпочитают приобретать квартиры для дальнейшей сдачи в аренду именно в этих районах.





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

Станислав Тихонов
Партнер
stas.tikhonov@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



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

Константин Романов
Партнер
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов
Директор, Партнер
evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Ольга Кочетова
Директор, Россия и СНГ
olga.kochetova@ru.knightfrank.com



Маркетинг, PR и исследования рынка, HR

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



Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@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

© Knight Frank 2012

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11,
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

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.