# ОБЗОР





# ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- На рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья наблюдается рост ценовых показателей, как на первичном, так и на вторичном рынке.
- Увеличивается доля новых объектов премиум и бизнес класса в объеме нового предложения, но основная масса коттеджных поселков выходящих на рынок коттеджные поселки эконом класса и поселки, предлагающие участки без подряда.
- Покупательская активность в I квартале 2011 г. увеличилась в 1,3 раза относительно предыдущего квартала, и мы ожидаем ее дальнейший рост.

# І КВАРТАЛ 2011 ГОДА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

# РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев
Руководитель отдела загородной недвижимости

«В долгосрочной перспективе наилучшие показатели будут наблюдаться на проверенных рынках, защищенных инфраструктурой и правовой стабильностью. Ни один рынок не застрахован от кризиса, но на таких рынках, спрос имеет такую глубину, которая позволяет сделать по-настоящему ликвидные инвестиции. Вот почему открытие загородного офиса Knight Frank в Павлово Подворье (Новорижское шоссе, 14 км), которое состоится в июле 2011 г., является осознанным и логичным действием. Кпight Frank Moscow и в дальнейшем приложит все усилия, чтобы оказывать нашим Клиентам только лучший, по-настоящему уникальный европейский сервис».

## Предложение

На протяжении последних трех кварталов объем нового предложения равномерно возрастал, что является позитивным трендом. По сравнению с предыдущим кварталом количество поселков, открывших продажи, увеличилось практически в полтора раза, а в сравнении с I кварталом 2010 г. объем нового предложения увеличился на 16%. Выход новых поселков премиум класса на протяжении последних двух кварталов является одним из наиболее положительных трендов. До этого последний проект премиум класса открыл продажи в IV квартале 2008 г.

Основные показатели	За квартал (I кв. 2011 г. / IV кв. 2010 г.)	За год (I кв. 2011г. / I кв. 2010 г.)
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м²)	+2,7%	+8,7%
Новое предложение	+40%	+16%
Покупательская активность	в 1,3 раза	в 3 раза

Источник: Knight Frank Research, 2011

		I кв. 2011 г.
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли $(\$/m^2)$	Первичный рынок	4100
	Вторичный рынок	5300
Новое предложение, поселков		14

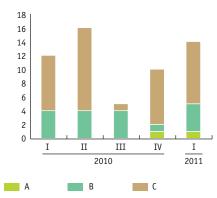
В I квартале 2011 г. количество новых поселков бизнес класса увеличилось в 4 раза по сравнению с предыдущим кварталом.

Как и прогнозировалось нами ранее, структура нового предложения постепенно пополняется проектами премиум и бизнес класса, но количество коттеджных поселков эконом класса и поселков, предлагающих участки без подряда, все еще составляет большую долю нового предложения. Эконом класс составил более половины нового предложения — 64%, бизнес и премиум класс — 36%.

Девелоперы заявляют о планах реализации новых проектов, и помимо поселков на продажу заявляются достаточно редкие на рынке загородной недвижимости форматы — арендные поселки. Так, татарская компания ASG заявила о начале реализации масштабного проекта в Мякинино, где компания планирует построить

В I квартале 2011 г. количество коттеджных поселков премиум и бизнес-класса (класс A, B) открывших продажи увеличилось в более чем два раза по сравнению с предыдущим кварталом

кол-во поселков



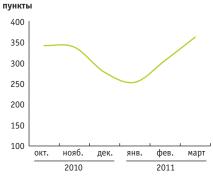
Источник: Knight Frank Research, 2011

на первом этапе 35 тыс. м² городского и загородного жилья, предназначенного исключительно для сдачи в аренду. Проект будет реализован к концу года, а впоследствии его площадь может быть увеличена до 70 тыс. м². Объем инвестиций в первую фазу проекта оценивается в \$120-130 млн.

## Спрос

Покупательская активность значительно увеличилась относительно предыдущего года: индекс покупательского интереса вырос в марте 2011 г. относительно марта 2010 г. в 3 раза. Начиная с января 2011 г. каждый месяц покупательская активность равномерно увеличивалась и в дальнейшем спрос только усилится за счет высокого сезона на рынке загородной недвижимости.

После снижения в период новогодних праздников и отпусков Индекс покупательского интереса вернулся на достаточно высокий уровень. В целом наблюдается увеличение спроса на рынке загородной недвижимости



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

Источник: Knight Frank Research, 2011



## Коммерческие условия

В целом на рынке загородной недвижимости наблюдается стабильный уровень цен с коррекцией в сторону повышения. Годовое изменение средней стоимости теперь составляет 8,7%, за квартал цены выросли на 2,7%, что сопоставимо с темпами роста в I-III кварталах 2010 г.

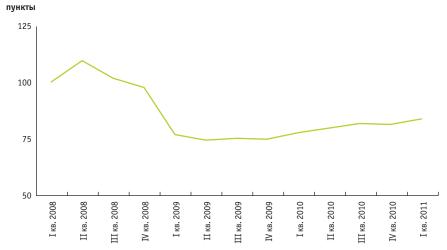
Стоимость домовладения на первичном рынке повысилась как за счет фактического удорожания объектов, так и за счет вымывания более дешевого предложения. Повышается стоимость в коттеджных поселках, выходящих на более высокую стадию готовности. Так, ОПИН заявил о повышении стоимости во всех своих коттеджных поселках: в поселке «Пестово» на 15% вырастут цены на участки без подряда, в поселке «Мартемьяново» дома и участки подорожают на 10%, в поселке «Павлово» квартиры подорожают на 15%, таунхаусы и коттеджи — на 3-4%.

Наибольший рост стоимости на первичном рынке наблюдается на Новорижском шоссе, что связано с достаточно высоким объемом предложения на высокой стадии строительства.

На вторичном рынке политика продавцов достаточно разнонаправлена, одни понизили стоимость с целью реализации объекта в кратчайшие сроки, другие наоборот повысили цены. В целом по рынку мы наблюдаем небольшую коррекцию в сторону повышения на вторичном рынке загородной недвижимости. Рост средней стоимости здесь происходит в основном за счет вымывания более дешевого предложения.



За I квартал 2011 г. индекс средней стоимости увеличился на 2,7%, что сопоставимо с темпами роста в I квартале 2010 г., когда рост составил чуть более 3%

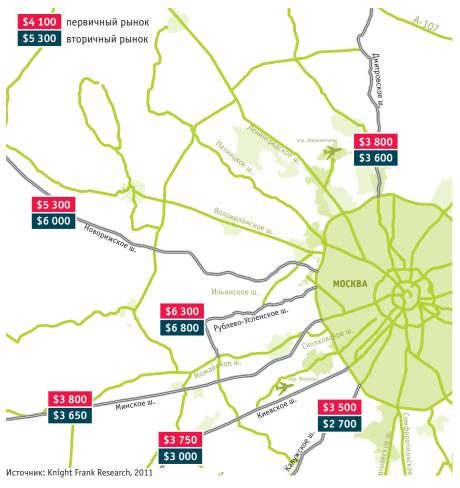


Индекс цен предложения на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости, за 100 приняты цены I кв. 2008 г.

Источник: Knight Frank Research, 2011

#### Средняя стоимость домовладения

\$ за м², включая стоимость земли



# ОБЗОР



**Америка** США Карибский регион

**Европа** Бельгия

Чешская республика

Франция Германия Венгрия Ирландия

Италия

Монако Польша

Португалия

Румыния

Россия

Испания

Швейцария

Нидерланды

Великобритания

Украина

### 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





Офисная недвижимость

Станислав Тихонов

Партнер

stas.tikhonov@ru.knightfrank.com



Складская недвижимость

Вячеслав Холопов

Директор
viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com



Торговая недвижимость

Юлия Дальнова

Директор
julia.dalnova@ru.knightfrank.com



Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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



Элитная жилая недвижимость

Елена Юргенева

Директор
elena.yurgeneva@ru.knightfrank.com



Инвестиции и продажи

Евгений Семенов

Директор

evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com



Оценка недвижимости

Хайко Давидс

Партнер

heiko.davids@ru.kniqhtfrank.com



Санкт-Петербург
Николай Пашков
Генеральный директор
nikolai.pashkov@ru.knightfrank.com



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



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

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 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

МОСКВА	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	КИЕВ
119021,	191025,	04071,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2	ул. Маяковского, д. 3Б	ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +7 (495) 981 0000	Телефон: +7 (812) 363 2222	Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +7 (495) 981 0011	Факс: +7 (812) 363 2223	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