



2012 ГОД
РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ
Москва
Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Прирост предложения в сегменте элитной загородной недвижимости существенно превышает этот показатель за предыдущие годы.
- В 2012 г. в общем объеме предложения вновь преобладают поселки с обязательным порядком либо с готовыми домами в отличие от прошлых периодов, когда преобладали участки без подряда.
- Наблюдается дефицит земель, подходящих для строительства элитного жилья в прилегающей к столице двадцатикилометровой зоне на западном направлении, что может сказаться на будущем объеме предложения.
- Сделки преимущественно не носят инвестиционного характера: большинство покупателей выбирают дома для последующего проживания.
- Все участники рынка стали осторожнее и уделяют больше внимания всестороннему изучению предмета сделки и юридической стороне вопроса.

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Андрей Соловьев,
Руководитель отдела
загородной недвижимости
Knight Frank

«В 2013 г. нас ожидает серьезная конкурентная борьба за каждого клиента на рынке элитной загородной недвижимости, поэтому все усилия будут сосредоточены на совершенствовании сервисов для наших клиентов, открытии новых front офисов, развитии системы CRM. Мы также будем уделять много внимания сотрудничеству с государственными органами для повышения эффективности рынка недвижимости в целом. Говоря метафорически, штиль на море заставляет нас активнее грести веслами».

Ключевые события

- В 2012 г. влияние на развитие рынка загородной недвижимости оказывали перестановки в Правительстве Московской области. Сергей Шойгу, с мая 2012 г. занимавший пост губернатора Московской области, в ноябре был назначен министром обороны, а временно исполняющим обязанности губернатора стал Андрей Воробьев. Выборы должны пройти в сентябре 2013 г.
- В 2012 г. началась масштабная реконструкция дорожной сети московского региона, коснувшаяся ключевых подмосковных трасс: Минского, Рублевского, Ярославского, Дмитровского и Ленинградского шоссе. В 2013 г. эта инициатива коснется также Можайского и Калужского шоссе.
- В рамках государственной долгосрочной целевой программы Московской области «Развитие жилищного строительства в Московской области на 2013–2015 гг.» предполагается уделять особое внимание масштабным проектам строительства жилья на территории региона, отвечающего стандартам ценовой доступности, энергоэффектив-

Основные показатели. Динамика

Показатель	2012 год	Изменение за год
Средняя стоимость домовладения, вкл. стоимость земли (\$/м ²)	Первичный рынок	4 320 ▲ +0,5%
	Вторичный рынок	5 100 ▼ -5,0%
Новое предложение, количество поселков	44	▲ +16%

Источник: Knight Frank Research, 2013

ности и экологичности. Особое место в этой программе отводится малоэтажному жилью.

- Около г. Жуковского планируется создание нового города в рамках авиационного кластера, где предполагается построить 2 млн м² малоэтажного жилья. Помимо этого в конце лета 2012 г. активно обсуждалась идея создания еще трех новых городов-спутников с малоэтажными комплексами на 150–200 тыс. жителей.

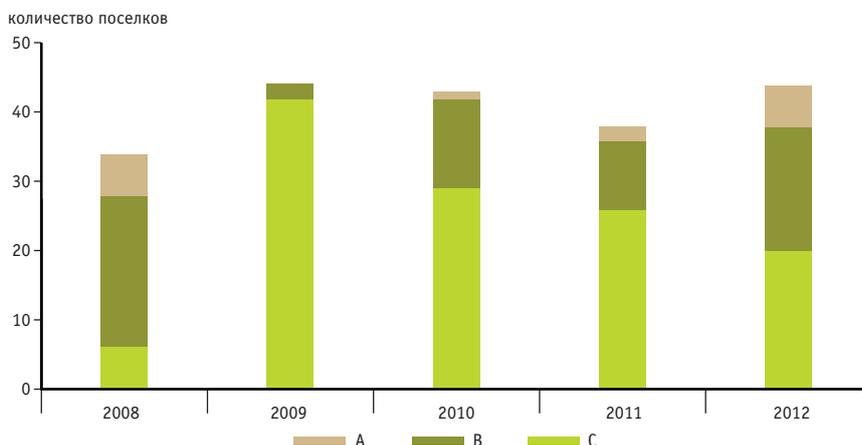
Предложение

В 2012 г. рынок загородной недвижимости постепенно начал выходить из периода стагнации. Кризис наиболее остро ударил именно по загородному сегменту, и понадобилось несколько лет, чтобы сгладить его последствия. Так, в 2012 г. на рынок вышло 44 новых поселка, что является хорошим показателем по сравнению с предыдущими периодами. Высокая девелоперская актив-

ность наблюдалась в течение всего первого полугодия. Во второй половине года после сезонного оживления в начале осени был отмечен небольшой спад.

Стоит отметить значительный прирост предложения в элитном сегменте: впервые с 2008 г. количество новых поселков достигло докризисного уровня. Было возобновлено строительство ряда объектов, выход которых откладывался на протяжении нескольких лет. При этом реализация новых проектов, заявленных после кризиса, сейчас откладывается, что может быть связано с произошедшими в конце года административными перестановками в правительстве Московской области. Однако ввод новых элитных поселков – вопрос времени. Сейчас сложилась ситуация дефицита качественного предложения в силу того, что несколько последних лет на рынок выходило очень мало новых объектов в элитном сегменте, при этом спрос на них постепенно рос.

В 2012 г. были открыты продажи в 44-х новых поселках



Источник: Knight Frank Research, 2013



По итогам 2012 г. впервые за последние четыре года мы отметили превалирование в новом предложении поселков элитного и бизнес-сегментов над объектами эконом-класса. Так, если в 2011 г. на их долю приходилось суммарно чуть более 30% от всех объектов рынка загородной недвижимости, открывших продажи, то в 2012 г. – уже 55%.

В основном новые поселки премиум- и бизнес-класса сконцентрированы вдоль Калужского и Новорижского шоссе. На эти направления суммарно приходится более половины вышедших в 2012 г. поселков. На Рублево-Успенском направлении новые поселки за прошедшие месяцы на рынок не выходили.

Активно развиваются территории, вошедшие в состав «новой» Москвы, здесь появилось не менее 8-ми новых объектов. Увеличилась доля Дмитровского направления в девелопменте загородной недвижимости указанных классов: с 3% от общего объема предложения в конце 2011 г. до 14% в 2012 г.

Новые поселки эконом-сегмента преимущественно располагаются на востоке и юге Московской области или в отдаленных от Москвы участках на отмеченных выше направлениях.

В рассматриваемом периоде большую часть предложения (65%) новых проектов составляли коттеджные поселки с обязательным подрядом либо с готовыми или строящимися домами.

В течение 2012 г. были заявлены новые проекты в сегментах премиум и бизнес-класса, часть из которых планируется к выходу на рынок в 2013 г. Наибольший объем нового

предложения ожидается на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях, на последнем насчитывается не менее 6-ти проектов в элитном сегменте. Несколько проектов бизнес-класса есть также на Дмитровском шоссе.

К числу активных участников загородного рынка, помимо профильных компаний – «ОПИН», Villagio Estate и др., – присоединились новые игроки. Крупный проект был заявлен компанией «ВТБ Недвижимость»: на участке площадью более 1000 га на Рублево-Успенском шоссе планируется построить мультиформатный комплекс «Городская деревня». Еще один интересный проект – «Президентский клуб» – расположится на 26-м километре Рублево-Успенского шоссе. На площади в 450 га будут построены 210 резиденций и 60 таунхаусов, дополненных эксклюзивной инфраструктурой, которая включает не только привычные фитнес-клубы, но и поле для гольфа, площадки для поло на траве, конюшни, теннисные корты и многое другое.

Спрос

В 2012 г. существенно увеличился объем сделок на рынке элитной загородной недвижимости. Во многом это связано с накопившимся отложенным спросом, который и был реализован. Среди трендов прошлого года можно назвать возросший интерес к формату таунхаусов, обусловленный сочетанием преимуществ городского и загородного образов жизни при цене более низкой, чем на коттеджи в поселках соответствующего класса. Кроме того, увеличился спрос на другие виды сблокированного жилья и квартиры в малоэтажных комплексах.

Если раньше мультиформатные поселки, сочетающие разные типы жилья, были редкостью в элитном сегменте, то сейчас такие объекты появляются все чаще. Можно упомянуть поселок таунхаусов Park Avenue, который является частью единого загородного пространства, развиваемого компанией Villagio Estate на Новорижском шоссе. В рамках данного комплекса сочетаются разные форматы жилой недвижимости, при этом жители каждого из поселков имеют доступ ко всей инфраструктуре.

Традиционно наибольшим спросом в сегменте элитного загородного жилья пользуются домовладения, расположенные на Новорижском и Рублево-Успенском шоссе: на них пришлось более 55% всех сделок 2012 г. Следует сказать, что между этими шоссе практически исчерпаны площадки, отвечающие всем необходимым условиям для строительства элитных объектов. В условиях увеличения спроса на качественные объекты в среднесрочной перспективе можно ожидать возникновения дефицита на этом направлении.

Что касается спроса на другие направления, то он распределился достаточно равномерно: по 13% общего объема пришлось на Калужское и Киевское шоссе, 10% – на Минское.

Около половины всего объема сделок, совершенных в 2012 г. в сегменте премиум-класса, было заключено по домовладениям стоимостью до \$2 млн. Интересно отметить, что около 15% сделок было заключено в бюджете, превышающем \$5 млн, что существенно выше средней доли таких сделок в предыдущие периоды. Таким образом, можно констатировать повышенный интерес покупателей к высокобюджетным объектам, и немногочисленные из них, находящиеся на рынке, активно распродаются.

Новые поселки премиум- и бизнес-класса сконцентрированы вдоль Калужского и Новорижского шоссе



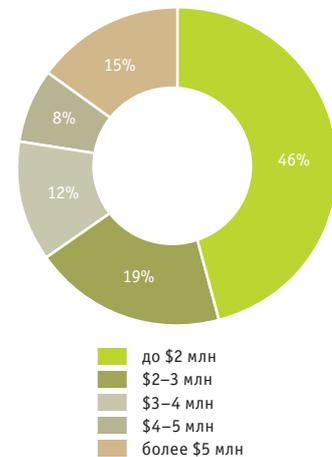
Источник: Knight Frank Research, 2013

Более 50% всех сделок приходятся на Рублево-Успенское и Новорижское шоссе



Источник: Knight Frank Research, 2013

Около 35% всех сделок были заключены с домовладениями стоимостью более \$3 млн



Источник: Knight Frank Research, 2013

2012 ГОД РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Москва

Коммерческие условия

На протяжении 2012 г. как на первичном, так и на вторичном рынках наблюдалась относительно стабильная ценовая ситуация. Так, в декабре 2012 г. средняя цена на первичном рынке достигла значения в 4320 \$/м², что практически повторяет результат 2011 г. Незначительные колебания в течение года были обусловлены преимущественно внутрирыночными факторами. Практически одновременный выход на рынок нескольких новых проектов класса А привел к росту средней цены квадратного метра в I квартале 2012 г. Однако политика по предоставлению скидок и других преференций, проводимая многими девелоперами в конце лета, оказала затем понижающее влияние на показатель.

Ценовая ситуация на вторичном рынке в течение 2012 г. была стабильной, небольшое снижение (около 5% относительно показателя декабря 2011 г.) в конце года, вероятнее всего, связано с повышенным спросом на высокобюджетные объекты и, как следствие, вымыванием дорогого предложения.

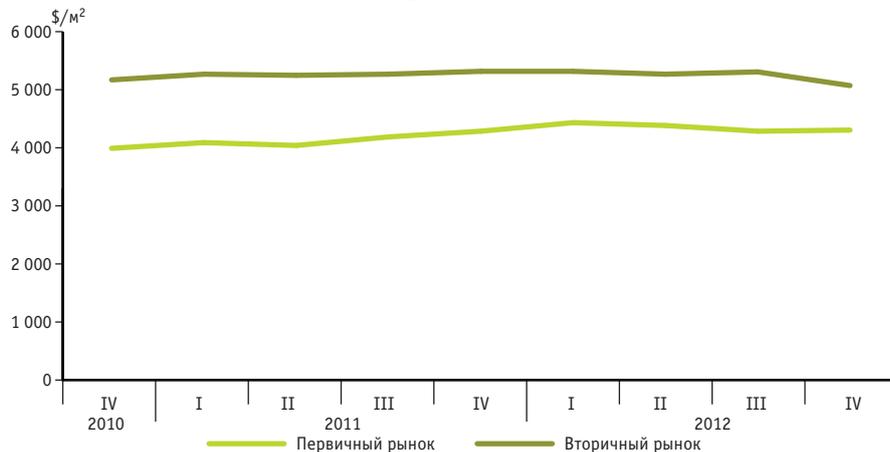
Прогноз

На 2013 г. заявлен к выходу на рынок ряд новых элитных поселков. Можно прогнозировать, что реализация этих проектов будет во многом зависеть от политической ситуации в Московской области – выборов губернатора и его способностью создать понятные условия для деятельности в отрасли. Кроме того, будет расти интерес к качественным предложениям, обладающим исключительными характеристиками.

Значительное влияние на динамику цен окажет активно проводящаяся реконструкция подмосковных трасс. Так, после реконструкции Киевского шоссе цены в некоторых поселках выросли на 30–50% и более. Наиболее важным в этой области является реконструкция Минского и Ленинградского шоссе, дорожная ситуация на которых неблагоприятно сказывается на развитии элитного сегмента.

Возможный сценарий развития	Вероятность
Бурный рост	5%
Плавный подъем	50%
Стагнация	40%
Резкая коррекция	5%
Источник: Knight Frank Research, 2013	

На протяжении 2012 г. как на первичном, так и на вторичном рынках наблюдалась относительно стабильная ценовая ситуация



Источник: Knight Frank Research, 2013

Средняя стоимость домовладения по направлениям, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2013



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

Никола Обайдин
Директор
nikola.obajdin@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

Инвестиции и продажи

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

Развитие бизнеса

Андрей Петров
Партнер
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и управлению недвижимостью

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

Оценка недвижимости

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

Маркетинг и PR, HR

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

Исследования рынка

Ольга Ясько
Директор, Россия и СНГ
olga.yasko@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

МОСКВА

115054,
ул. Валовая, д. 26
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 2013

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.