ОБЗОР





ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Московский рынок элитной жилой недвижимости в III квартале 2009 года демонстрировал первые признаки восстановления. Возросшая активность, как покупателей, так и собственников, вызвала рост цен на элитное жилье.
 В случае стабилизации экономической ситуации в 2010 году возможен выход ряда новых проектов.
- В III квартале 2009 года наметилось оживление загородного рынка, что прослеживается в стабилизации и даже некотором росте цен на элитные домовладения по основным направлениям Подмосковья.
- Санкт-Петербург: Неопределенность ситуации на рынке элитного жилья и ожидания относительно возможного падения цен привели к тому, что в течение последнего года многие потенциальные покупатели откладывали решение жилищного вопроса. С конца лета 2009 года на рынке отмечается рост интереса к недвижимости.
- Уверенная положительная динамика цен на элитную недвижимость Лондона наблюдается с марта 2009 года, в то время как количество заявок на приобретение элитного жилья в центральном Лондоне и продажи уверенно растут с января этого года. Причем, количество заявок опережает новые предложения, появляющиеся на рынке.

Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

МОСКВА. РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ДЕМОНСТРИРУЕТ ПЕРВЫЕ ПРИЗНАКИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ.

KOMMEHTAPИЙ KNIGHT FRANK:

В течение кризиса застройщики сосредоточились на завершении текущего строительства, приостанавливая работу над новыми проектами. Поэтому ожидаемый ввод площадей в 2010 году сократится. Однако, с восстановлением рынка будут появляться новые проекты, которые составят предложение на следующие 2-3 года. Увеличение объема нового предложения может приостановить бурный рост цен.

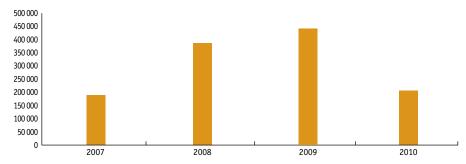
Сегмент рынка	Средние цены/ арендные ставки, \$/м²/ \$/мес.		Изменение с арендных ст		
	Сентябрь 2009 г.	III кв. 2009 г.	Сентябрь 2009 г.	III кв. 2009 г.	С начала года
Первичный рынок	20 545	20 615	-0,03	-2,3	-5,1
Вторичный рынок	23 030	22 695	+1,9	+3,2	-4,2
Аренда*	6380	6145	+4,9	+3,4	-4,1

Основные тенденции:

- Ухудшение глобальной экономической конъюнктуры и нестабильность фондовых рынков привели к ухудшению настроений потенциальных инвесторов. Это помешало планам девелоперов по развитию масштабных проектов. За прошедший квартал не было анонсировано ни одного элитного проекта.
- Ключевые застройщики отказались от развития новых проектов и сумели реструктурировать свои долговые обязательства, поэтому на рынке элитной жилой недвижимости наметилась тенденция к сворачиванию акций и скидок.
- В III квартале 2009 года отмечалось восстановление объема продаж и рост

- доверия покупателей к первичному рынку. Как следствие, цены на активно строящиеся элитные комплексы повысились.
- В течение III квартала цены на вторичное жилье демонстрировали положительную динамику, достигнув пика в сентябре (месячный прирост +1,9%). Выход на рынок собственников, покинувших его в кризис, изменил структуру предложения. До конца года ожидается дальнейший рост вторичного предложения и рост цен на 3-4%.
- Несмотря на рост доли семейных людей среди покупателей элитного жилья, предпочтения отдаются меньшим, чем ранее, площадям.

Ожидаемый ввод площадей в 2010 году составит 202 тыс. m^2 , что в 2,2 раза меньше, чем в 2009 году





Первичный рынок

Первые признаки восстановления цен зафиксированы в районе Остоженки, Арбата, Таганки и Сретенки



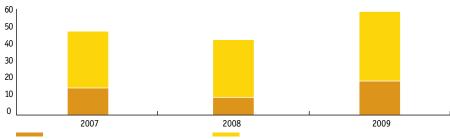
Источник: Knight Frank Research, 2009

KOMMEHTAPИЙ KNIGHT FRANK:

На фоне улучшения ситуации на рынке недвижимости, застройщики повысили цены на ряд активно строящихся новостроек. Тем не менее, заметна дальнейшая коррекция цен на первичном рынке. Причиной тому стало укрепление национальной валюты в августе, а также ценовая гибкость застройщиков, реализующих комплексы на ранней стадии строительства или желающих продать оставшиеся квартиры в уже построенном объекте.

Средние цены, III квартал 2009 г., \$/м²	Изменение ср	едних цен, %		
	III квартал 2009 г.	6 мес.	9 мес.	12 мес.
20 615	-2,3	-1,8	-5,1	-10,7

Количество элитных объектов на первичном рынке в сентябре 2009 года увеличилось на 22,9% по отношению к сентябрю 2008 года



Общее количество объектов на первичном рынке, шт.

Количество построенных объектов на первичном рынке, шт.

Источник: Knight Frank Research, 2009

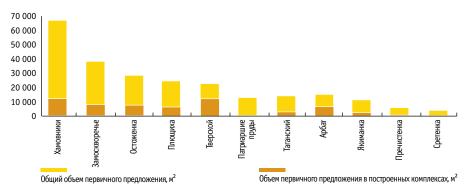
На конец сентября 2009 года на первичном рынке находилось 43 элитных жилых комплекса, из них 15 жилых комплексов (35 %) прошли ГК. Объем предложения квартир на первичном рынке составил 1160 единиц общей площадью 201,8 тыс. м².

Активный рост рынка в 2008 году был отмечен началом реализации большого количества новостроек. Низкий уровень спроса на первичное жилье за прошедший год способствовал

накоплению первичного предложения. В результате объем первичного предложения в сентябре 2009 года превысил аналогичный показатель прошлого года в 1,5 раза.

Растет доверие покупателей к первичному рынку. В сентябре 2009 года доля сделок с первичным жильем составляла почти 40%от общего объема сделок. В разгар кризиса этот показатель составлял не более 5%.

Районы Тверской и Хамовники лидируют по объему первичного предложения в построенных комплексах



Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

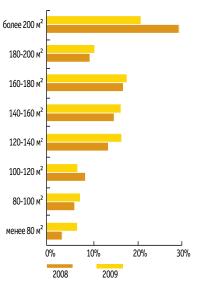
Вторичный рынок

КОММЕНТАРИЙ KNIGHT FRANK:

Традиционное летнее снижение активности было зафиксировано и в этом году. Однако, в связи со сложной экономической ситуацией, затишье на рынке было причиной ожидания второй волны кризиса. Не подтвердившиеся опасения привели к активизации собственников: объем предложения в сентябре увеличился на 5,5%. При этом рост цен в сентябре составил 1,9%. На рынке произошло изменение структуры предложения: снятые с продажи квартиры были выставлены по докризисной цене.

Спрос

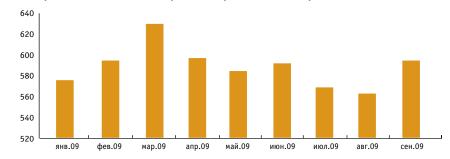
В 2009 году спрос на маленькие квартиры площадью менее 80 м² вырос на 3,2%



Источник: Knight Frank Research, 2009

Гредние цены, II квартал 2009 г.,	Изменение ср	едних цен, %		
\$/M ²	III квартал 2009 г.	6 мес.	9 мес.	12 мес.
22 695	+3,2	+2,8	-4,2	-15,4

В сентябре 2009 года объем вторичного предложения вырос на 5,5%



Источник: Knight Frank Research, 2009

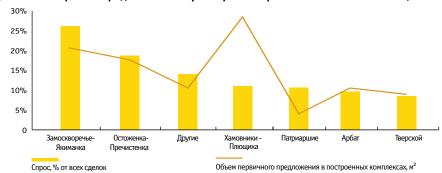
Снижается спрос на квартиры более 200 м²(-9,3%). В 2009 году зафиксировано общее увеличение спроса на квартиры от 120 до 180 м² (доля в общем объеме спроса составляет 49,3%, увеличение составило 5.4 п.п.). Также отмечается увеличение спроса на квартиры менее 100 м². (+4,1%).

В связи со снижением спроса на большие метражи средневзвешенная площадь приобретаемой квартиры сократилась со 186 м² до 177 м².

В III квартале 2009 года средняя цена сделки составила на первичном рынке \$16 200/м², на вторичном рынке – \$20 100/ м². Более 50% сделок в III квартале 2009 года заключено в диапазоне \$2 - \$3 млн.

Спрос все больше смещается в сторону объектов первичного рынка, поскольку на истощенном рынке вторичного жилья выбор эксклюзивных объектов на сегодняшний день невелик.

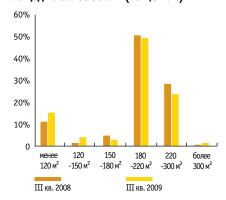
В III квартале 2009 года наибольшей популярностью у покупателей пользовались следующие районы: Замоскворечье, Остоженка-Пречистенка. Значительный дисбаланс спроса и предложения зафиксирован в районе Хамовников-Плющихи





МОСКВА. РЫНОК АПАРТАМЕНТОВ

В III квартале 2009 года увеличилась доля небольших апартаментов до 120 м² (на 4,5 п.п.) и доля апартаментов площадью более 300 м² (на 1,5 п.п.)



Источник: Knight Frank Research, 2009

Рост объема предложения, начавшегося в июле, обусловлен появлением новых объектов как на первичном, так и на вторичном рынках апартаментов.

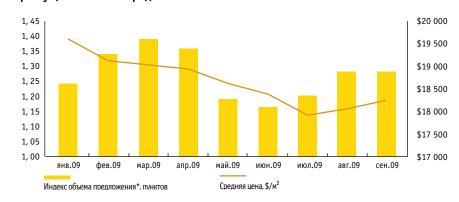
Новые проекты

В III квартале был анонсирован совместный проект компании Mirax Group и Леонида Гандельмана по строительству Московского центра малого предпринимательства и ремесел на Кремлевской набережной, в рамках которого на месте снесенных зданий будет построено 19 тыс. м² офисов и апартаментов.



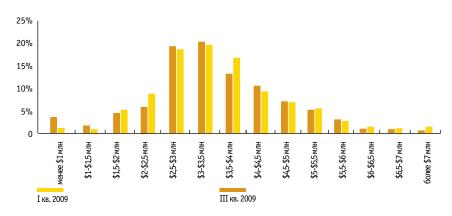
Средние цены, \$/	/M²	Изменение ср	едних цен, %		
Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.	III квартал 2009 г.	6 мес.	9 мес.	12 мес
18 250	18 090	-0,6	-4,1	-7,9	-14,9

С июля 2009 года на рынке апартаментов наблюдается оживление – цены следуют за растущим объемом предложения



*3a 1 принят объем предложения апартаментов в декабре 2008 г. Источник: Knight Frank Research, 2009

В III квартале 2009 года наибольший объем предложения апартаментов был сосредоточен в бюджете \$2,5-\$4 млн. – 54,7%



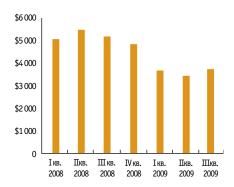
Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

МОСКВА. ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В III квартале 2009 года наметилось оживление загородного рынка, что прослеживается в стабилизации и даже некотором росте цен на элитные домовладения по основным направлениям Подмосковья

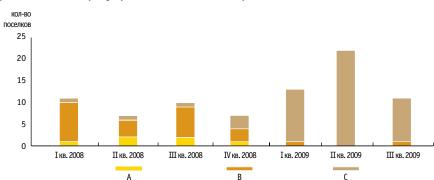
Направ- ление	Стоимость домовладения (включая стоимость земли), III кв.2009, \$/м²	Изменени цен, II кв. 2009 - III кв. 2009, %
Рублево- Успенское	5500	+0,5%
Новорижское	4200	+1,9%
Минское	3500	+0,6%
Калужское	3236	+4,4%
Киевское	3050	-0,3%
Дмитровское	3100	-2,8%
Сколковское	4474	+2,0%

Средняя по всем направлениям цена выросла на 3,5% по отношению ко II кварталу 2009 года



Источник: Knight Frank Research, 2009

На первичном рынке кардинальным образом изменилась структура нового предложения в сторону преобладания выхода на рынок новых поселков эконом-класса



Источник: Knight Frank Research, 2009

В структуре действующего предложения по-прежнему наиболее популярными остаются Новорижское, Рублево-Успенское, Калужско-Киевское и Дмитровское направления



Источник: Knight Frank Research, 2009

Прошел год с того момента как глобальный финансовый кризис привел к трансформации рынка загородной недвижимости Подмосковья. В результате, коренным образом изменилась структура нового предложения. Большинство новых проектов выходит на рынок в виде предложения участков без подряда в поселках класса С. Спрос сместился в массовый сегмент. Средние цены снизились на 30% относительно пиковых значений. Сократилось предложение элитных объектов на вторичном рынке.

III квартал 2009 года показал разнонаправленную динамику рынка. В июле цены имели отрицательную динамику, в т.ч. за счет возможности торга, что

привело к сокращению предложения элитных объектов, т.к. продавцы предпочитали снимать объекты с продаж, нежели идти на существенный дисконт. За счет низких цен постепенно оживился рынок, и стало расти количество сделок. Это привело к возвращению качественных уникальных объектов на рынок, однако существенных скидок, к которым привыкли покупатели за время кризиса, продавцы уже не предлагают.

Таким образом, увеличение числа сделок, возвращение уникальных объектов на рынок, небольшой рост цен и отсутствие макроэкономических потрясений, постепенно привели к оживлению загородного рынка.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ.

Рынок элитной городской недвижимости

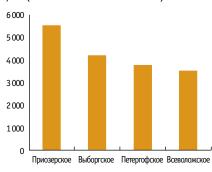


С КОНЦА ЛЕТА 2009 ГОДА НА РЫНКЕ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ОТМЕЧАЕТСЯ РОСТ АКТИВНОСТИ ПОКУПАТЕЛЕЙ.

Загородная недвижимость

Ценовыми лидерами на рынке элитного загородного жилья остаются Приозерское и Выборгское направления

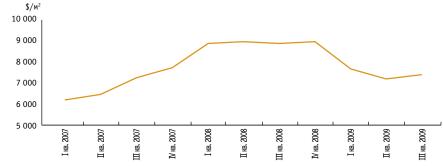
\$/м² (включая стоимость земли)



Источник: Knight Frank Research, St Petersburg, 2009

Сегмент рынка	Средние цены в сентябре 2009 г., \$/м²	Мин. цена предложения в сентябре 2009 г., \$/м²	Макс. цена предложения в сентябре 2009 г., \$/м²	Изменение средних цен в III квартале 2009 г., %
Первичный рынок	7 393	3 564	80 382	5,4%
Вторичный рынок	6 225	3 145	24 846	3,9%

Ряд застройщиков, пытаясь компенсировать значительное снижение цен с конца 2008 года, в сентябре 2009 года начали постепенно повышать цены



Источник: Knight Frank Research, St Ptersburg, 2009

Застройщики, предпочитая допродать уже реализуемые объекты, не спешат открывать продажи в новых жилых комплексах. За III квартал 2009 года в продажу не поступило ни одного нового проекта.

На конец сентября 2009 года на первичном рынке элитного жилья в активной стадии продаж находилось 28 жилых комплексов общей площадью 449 тыс. м².

Название	Средняя площадь домовладения, м²	Средняя площадь участка, соток	Стоимость домовладения (за 1 включая стоимость земли), \$
Patrikki (204.)	360	20	1 000 000

По состоянию на конец сентября - начало октября 2009 года в 14 реализуемых элитных коттеджных поселках нераспроданными остались около 170 домов из 520 возводимых.

Несмотря на оживление загородного рынка в сентябре 2009 года, общий объем сделок за III квартал ниже аналогичного показателя предыдущего периода на 15%.

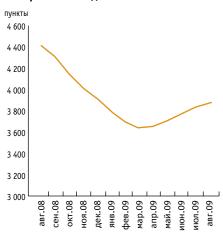
В долларовом выражении цены предложения на рынке элитного жилья загородом вернулись к уровню 2007 года.

Москва. Санкт-Петербург. Зарубежная недвижимость

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ.

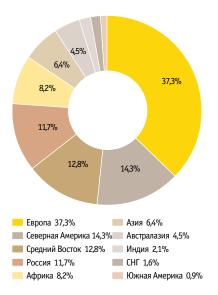
Рынок элитной жилой недвижимости Лондона

Индекс KF Prime Central London показывает положительную динамику цен на элитную недвижимость Лондона с марта 2009 года



Источник: Knight Frank Research, London, 2009

В структуре иностранных покупателей элитной недвижимости Лондона 11,7% занимают выходцы из России



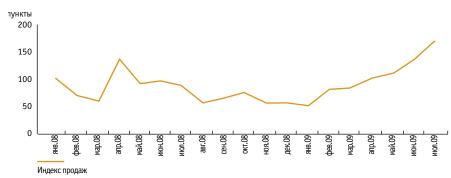
Источник: Knight Frank Research, London, 2009

Спрос превышает предложение. С начала текущего года количество заявок на покупку элитных объектов в центральном Лондоне превышает количество новых обращений о продаже объектов



*3a 100 пунктов принято значение, соответствующее количеству заявок и обращений в январе 2008 года Источник: Knight Frank Research, London, 2009

"Бум" продаж. Индекс продаж элитной жилой недвижимости центрального Лондона показал 90% рост с января 2009



*3a 100 пунктов принято значение, соответствующее количеству сделок в январе 2008 года Источник: Knight Frank Research, London, 2009

Цены на жилье в элитных районах центрального Лондона растут уже пятый месяц подряд, поднявшись в августе на 1%. Ценовое "дно" было зафиксировано в марте, в то время как количество заявок на приобретение элитного жилья в Лондоне и продажи уверенно растут с января этого года. Причем, количество заявок опережает новые предложения, появляющиеся на рынке.

Драйверами ценового роста стали районы: Челси, Кенсингтон и Сент Джонс Вуд, которые являются ключевыми рынками для иностранных покупателей. Цены здесь выросли на 5% за период с июня по август. Причем, дома показывают опережающую динамику роста цен в сравнении с квартирами (4,6% и 3,6% соответственно). Причинами оживления рынка недвижимости Лондона послужил дефицит предложения и более уверенное восстановление экономики Лондона по сравнению с Великобританией в целом. С января в Лондоне начало расти количество вакансий на рынке труда и количество выданных ипотечных кредитов.

Еще одним фактором, послужившим восстановлению спроса, явился ослабевший за время кризиса фунт стерлингов по отношению к основным мировым валютам. Таким образом, цены в долларах в марте 2009 года снизились на 50% по отношению к пику рынка. Это обусловило интерес к Лондонскому жилью иностранных покупателей, чья доля в сегменте жилья стоимостью более 2,5 млн снова приблизилась к 50% этим летом. В структуре иностранных покупателей элитного жилья 11,7% занимают россияне.



КРАТКИЙ ГЛОССАРИЙ ОСНОВНЫХ ТЕРМИНОВ

Термин	Англоязычный аналог	Определение
Апартаменты на продажу	Apartments for sale	Помещения в нежилых зданиях, предлагающиеся меблированными или под чистовую отделку. Могут быть использованы как под представительский офис, так и быть оборудованы квартиры для постоянного проживания. Владельцам может предоставляться гостиничный сервис, если апартаменты включены в состав гостиничного комплекса. Основное отличие нежилых апартаментов от жилых помещений — что в них невозможно зарегистрироваться.
Клубный дом	Club residence	Малоквартирный (не более 20 квартир) дом, имеющий эксклюзивный проект, рассчитанный на узкий круг респектабельных жильцов. Он должен соответствовать всем критериям элитного жилья класса А+: хорошее месторасположение, неповторимый архитектурный облик, высокое качество строительства, высокие потолки от 3,4 м и хорошие планировки, дорогие отделочные материалы, собственная огороженная и охраняемая территория, подземная парковка из расчета 2 м/м на квартиру, современная инженерия.
Лофт	Loft	Тип жилища, переоборудованное под жильё помещение заброшенной фабрики, другого здания промышленного назначения. Слово loft означает «чердак», в США так называют еще и верхний этаж торгового помещения или склада, но сам стиль может присутствовать практически в любом помещении. «Лофт» имеет чисто американское происхождение и берет свое начало в сороковых годах в фабричном районе Манхэттена. Отличительные черты — высокие потолки, большие площади, промышленный дизайн, панорамное остекление.
Особняк	Mansion	Комфортабельный, одно-двухэтажный, многокомнатный городской жилой дом, предназначенный для одной семьи. Обычно особняк располагается на отдельном участке, включающем двор со службами и сад.
Пентхаус	Penthouse	Роскошное жилое помещение, целиком занимающее верхний этаж здания. Может занимать 2 и более уровней. Обычно пентхаус находится сзади вертикальной лицевой стороны здания, таким образом предусмотрены открытые площадки или террасы с одной или более сторон. Однако в современной практике термин «пентхаус» относят к верхнему этажу любого здания, независим от расположения по отношению к фасаду.
Поглощение	Absorption	Суммарный фонд или число единиц жилой собственности определенного типа, которые переходят в разряд проданных в течение определенного периода времени на данном рынке. Обычно представляется в виде ставки, или темпа, поглощения.
Срок экспозиции	Exposure term	Показатель, отражающий время нахождения квартиры на рынке с момента начала продаж до момента заключения сделки купли-продажи, исчисляется в месяцах.

9

ОБЗОР



Америка

США

Барбадос

Бразилия

Карибский регион

Каймановы острова

Чили

Австралазия

Австралия

Новая Зеландия

Европа

Великобритания

Бельгия

Чешская Республика

Франция

Германия

Венгрия

Италия

Ирландия

Монако

Польша

Португалия

Россия

Испания

Нидерланды

Украина

Африка

Ботсвана

Кения Малави

Малави

Нигерия Южная Африка

Танзания

Уганда

Замбия

Зимбабве

киеА

Китай

Камбоджа

Индия

Индонезия

Малайзия

Сингапур

Тайланд



Контакты

Офисная недвижимость

Валентин Стобецкий

Директор

+7(495) 981 0000

valentin.stobetsky@ru.knightfrank.com

Складская недвижимость, регионы

Вячеслав Холопов

Директор

+7(495) 981 0000

viacheslav.kholopov@ru.knightfrank.com

Торговая недвижимость

Юлия Дальнова

Директор

+7(495) 981 0000

julia.dalnova@ru.knightfrank.com

Киев

Ярослава Чапко

Генеральный директор +380 (44) 545 6122

yaroslava.chapko@ua.knightfrank.com

Элитная жилая недвижимость

Екатерина Тейн

Партнер

+7(495) 981 0000

ekaterina.thain@ru.knightfrank.com

Финансовые рынки и инвестиции

Евгений Семенов

Директор

+7(495) 981 0000

evgeniy.semyonov@ru.knightfrank.com

Профессиональные услуги по консалтингу и оценке

Константин Романов

Партнер

+7(495) 981 0000

konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

Управление недвижимостью

Дмитрий Филин

Директор

+7(495) 981 0000

dmitry.filin@ru.knightfrank.com

Санкт-Петербург

Олег Барков

Генеральный директор +7(812) 363 2222 oleg.barkov@ru.knightfrank.com

Маркетинг, PR и исследования рынка

Мария Котова

Исполнительный директор

+7(495) 981 0000

maria.kotova@ru.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 110 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 196 офисов в 38 странах мира и объединяет свыше 6770 специалистов. Сумма контрактов компании за 2007 год составила свыше 700 млрд долларов США. Годовой доход за этот период превысил 704 млн долларов США.

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

© Knight Frank 2009

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.