



III квартал 2009 года

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев. Москва. Лондон.

Knight Frank

ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ

- Рынок городской элитной недвижимости Киева в III квартале 2009 года был наиболее активным сегментом жилого рынка. Выход нового предложения, ценовая стабилизация, информационная активность девелоперов и сезонный рост спроса на жилье имели благотворное влияние на количество сделок купли-продажи в сегменте.
- На рынке киевской загородной недвижимости восстановление спрос остается на не высоком уровне. В связи с приостановкой развития проектов объем рынка коттеджных городков продолжает сокращаться, как результат, - в элитном сегменте наблюдается дефицит качественного предложения.
- 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. По мере восстановления экономики рынок элитной жилой недвижимости в 2010 году может пополниться новыми проектами.
- 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 растут уже с января этого года. При этом количество заявок опережает объем нового предложения, появляющегося на рынке.

III квартал 2009 года РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев. Москва. Лондон.

Рынок элитной жилой недвижимости Киева

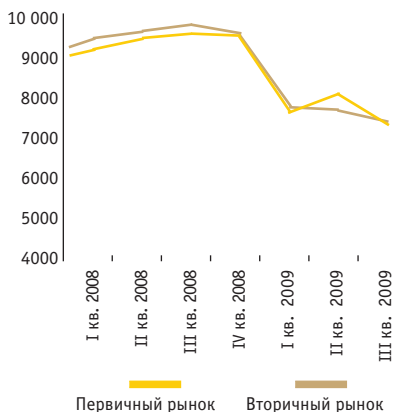


Элитный жилой комплекс Fresco Sofia

Тенденции

- На рынке элитной жилой недвижимости возобновился выход на рынок новых проектов, что свидетельствует об уверенности девелоперов в перспективности и стабильности данного сегмента.
- Отмечается снижение масштабности новых проектов. Новое предложение в сегменте представлено клубными домами с небольшим количеством апартаментов.
- Сезонное повышение покупательской активности обусловило рост количества заключенных сделок купли-продажи.

Динамика средних цен предложения на рынке элитного жилья Киева, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Основные показатели рынка элитной городской недвижимости Киева

Сегмент рынка	Средние цены/арендные ставки, \$/м ² (\$/мес)		Изменение средних цен/арендных ставок за, %	
	Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.	Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.
Первичный рынок	7420	7582	-0,4%	-10%
Вторичный рынок	7510	7612	-1,5%	-3,9%
Аренда *	3334	3424	-3,5%	-6,5%

*Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества.
Источник: Knight Frank Research, 2009

- Наблюдаемое в течение III квартала понижение цен являлось «техническим» - т.е. было обусловлено девальвацией гривны. В целом же ценовая ситуация в сегменте элитного жилья характеризовалась стабильностью.
- Сезонное оживление и рост уровня деловой активности имели позитивное влияние на сегмент аренды элитных квартир Киева, что отразилось в повышении спроса и увеличении количества завершённых сделок.



Клубный дом на Мичурина

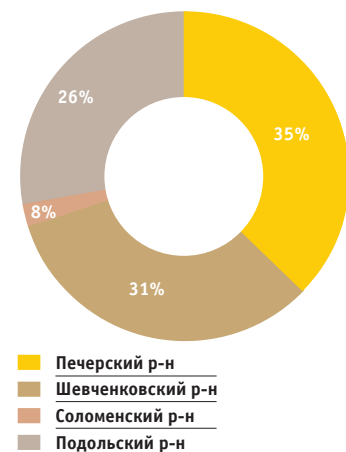
Предложение. Первичный рынок

В III квартале 2009 года в Киеве велось строительство 6 объектов жилой недвижимости класса элит. Помимо этого, первичное предложение в сегменте включает 5 жилых комплексов, сданных в эксплуатацию.

В течение III квартала вышли на рынок 3 высококлассных элитных объекта: жилые комплексы Fresco Sofia, «Апартамент Хаус» и клубный дом на Мичурина, увеличив текущее предложение на 62 квартиры. Особенностью нового предложения является высокое качество проектов и нестандартная архитектурная концепция.

Строительство 3 объектов элитной недвижимости, развитие которых было приостановлено в I полугодии 2009 года, так и не возобновилось. Причиной, скорее всего, явилась масштабность указанных комплексов и, соответственно, необходимость инвестирования значительных финансовых ресурсов в строительство.

Структура предложения на первичном рынке элитной недвижимости по районам Киева, % от общего количества квартир



Источник: Knight Frank Research, 2009



Цены. Динамика

В III квартале средние цены на элитном рынке демонстрировали негативную динамику. Основной причиной является девальвация гривны по отношению к мировым валютам, поэтому при пересчете гривневых цен на некоторые объекты в долларовый эквивалент наблюдается «техническое» понижение среднего показателя в сегменте. Только в двух элитных объектах снижение цен было обусловлено пересмотром девелоперами ценовой стратегии.

В целом можно говорить о стабилизации ценовой ситуации. Кардинальное изменение тренда возможно только в случае серьезных политических и экономических изменений в стране.

Предложение. Вторичный рынок

На вторичном рынке элитной недвижимости наблюдается сокращение объема предложения за счет реализации наиболее качественных объектов. Соответственно, средние цены в сегменте были подвержены коррекции в течение всего III квартала.

РЯД ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗАЯВЛЯЮТ ОБ ОТКАЗЕ ОТ ДАЛЬНЕЙШЕГО Понижения цен на первичную недвижимость и фиксируют их на текущем уровне. Некоторые застройщики сняли свои объекты с продажи до полного завершения строительства или ввода в эксплуатацию.

СОКРАЩЕНИЕ КОЛИЧЕСТВА ПРЕДЛОЖЕНИЙ СО СКИДКАМИ, АКЦИОННЫХ УСЛОВИЙ ПОКУПКИ, НЕБОЛЬШОЕ КОЛИЧЕСТВО ОБЪЕКТОВ С ПРЕДОСТАВЛЕНИЕМ РАССРОЧКИ - ДАННЫЕ ФАКТОРЫ В СОВОКУПНОСТИ СВИДЕТЕЛЬСТВУЮТ О ДОСТИЖЕНИИ БАЛАНСА МЕЖДУ РЫНКОМ ПРОДАВЦА И РЫНКОМ ПОКУПАТЕЛЯ.

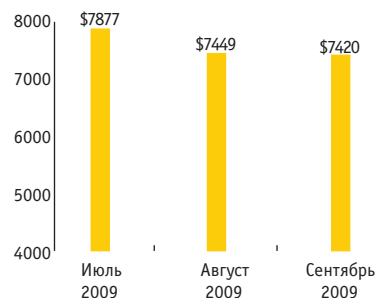
Сезонный рост активности спроса на элитные квартиры вторичного рынка Киева имел позитивное влияние на развитие сегмента – по итогам III квартала отмечается повышение количества заключенных сделок купли-продажи элитной недвижимости.

Аренда

Сегмент аренды элитной недвижимости в III квартале 2009 года был одним из наиболее динамичных сегментов жилого рынка. Начало нового делового сезона спровоцировало высокую активность арендаторов в начале осени. Несмотря на кризисный год, был отмечен рост доли запросов в ценовом сегменте более \$6000/мес.

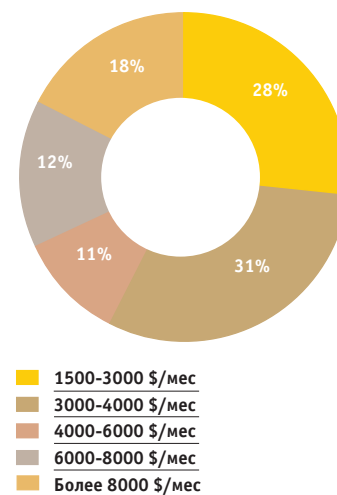
Тем не менее, объем предложения квартир значительно превышает спрос, что не дает возможности стабилизироваться арендным ставкам.

Динамика средних цен первичной недвижимости класса элит, III квартал 2009 года, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Распределение запросов на аренду элитных квартир по бюджетам, % от общего количества запросов



Источник: Knight Frank Research, 2009

III квартал 2009 года РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев. Москва. Лондон.

Рынок загородной недвижимости Киева

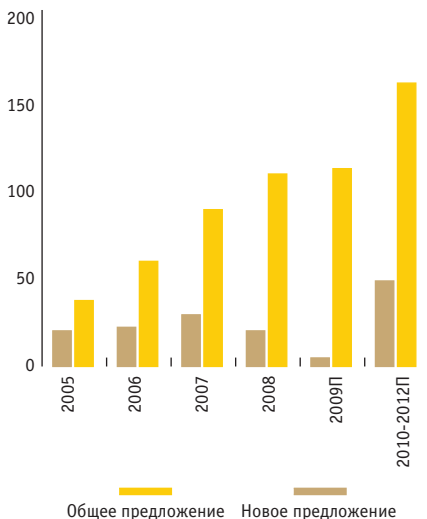


Коттеджный городок «Маेतок. Жемчужина Италии»,
Одесское направление,
с. Иванковичи

Тенденции

- Девелоперы пересматривают свои планы по развитию проектов (продажа всего проекта, реконцепция, изменение стратегии развития).
- Кризис не остановил развитие загородного сегмента – за последние полгода были открыты продажи в 3 новых городках класса элит.
- Оживился рынок купли-продажи земельных активов, пригодных для девелопмента загородной недвижимости, растет предложение готовых проектов коттеджных городков на продажу.

Динамика нового предложения на рынке загородной недвижимости Киева, количество городков



Источник: Knight Frank Research, 2009

Основные показатели рынка загородной недвижимости Киева

Сегмент рынка	Средние цены, \$/м ²		Изменение средних цен за, %	
	Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.	Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.
Элит	2483	2485	0%	-4,5%
Бизнес	1625	1693	-2,8%	-6,6%
Эконом	1082	1141	-6,7%	-8,0%

Источник: Knight Frank Research, 2009

- С наступлением осени девелоперы активно строящихся коттеджных городков значительно усилили свою информационную активность с целью создания позитивного покупательского настроения на рынке.

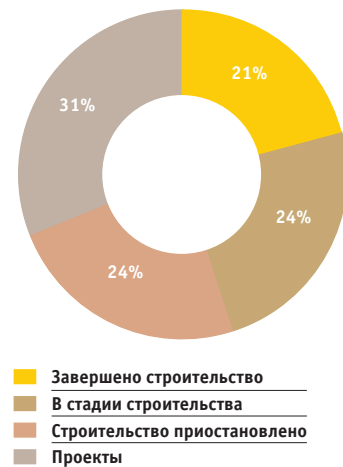
Предложение

В III квартале 2009 года на этапе строительства в Киевской области находилось около 40 коттеджных городков с общим объемом более 6000 домовладений (без учета поглощения), что составляет 24% в структуре рынка.

Объем предложения первичного рынка загородной недвижимости в сегменте коттеджных городков сократился на 40% по сравнению с III кварталом 2008 года.

В течение III квартала 2009 года предложение загородного рынка пополнилось 2 новыми проектами класса элит (Riviera Villas, Dream Land).

Структура рынка загородной недвижимости Киева в зависимости от стадии готовности коттеджных городков, % от общего количества городков



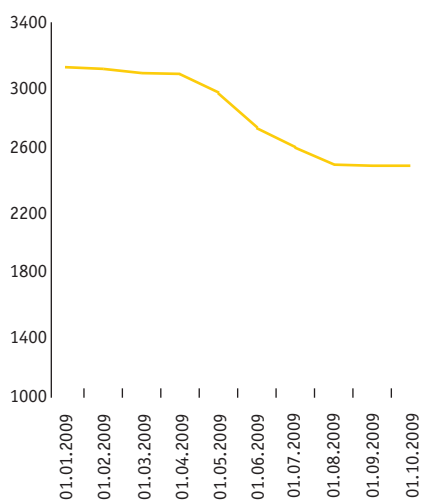
Источник: Knight Frank Research, 2009

**СРЕДИ ЗАМОРОЖЕННЫХ ПРОЕКТОВ
ОСНОВНОЙ ОБЪЕМ ПРИХОДИТСЯ
НА ПРОЕКТЫ КЛАССА ЭКОНОМ
(54%), КОТОРЫЕ РАСПОЛОЖЕНЫ В
ЛЕВОБЕРЕЖНОЙ ЧАСТИ СТОЛИЦЫ
(БРОВАРСКОЕ И БОРИСПОЛЬСКОЕ
НАПРАВЛЕНИЯ).**



В III КВАРТАЛЕ 2009 ГОДА ОСНОВНЫМ ФАКТОРОМ ПОНИЖЕНИЯ ЦЕН ЯВЛЯЛАСЬ НЕ ЦЕНОВАЯ ПОЛИТИКА ДЕВЕЛОПЕРОВ, А ТЕКУЩАЯ НЕСТАБИЛЬНОСТЬ ГРИВНЫ И ОСЛАБЕВАНИЕ ЕЕ ПОЗИЦИЙ ОТНОСИТЕЛЬНО МИРОВЫХ ВАЛЮТ.

Динамика стоимости коттеджей класса элит на первичном рынке загородного жилья Киева, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Цены. Динамика

Снижение цен (в долларовом эквиваленте) в загородном сегменте началось с IV квартала 2008 года. По итогам III квартала 2009 г. средняя цена по рынку снизилась на 30% (по сравнению с III кварталом 2008 года) и составила \$1669/м² с учетом земельного участка.

В некоторых коттеджных городках зафиксировано снижение цены на 30-40%. Наименьшее снижение средних цен произошло в коттеджных городках бизнес класса - 12% за 12 месяцев.

В III квартале 2009 года элитный сегмент загородного рынка демонстрировал наибольшую стабильность, основное снижение произошло в июле, а в течение последующих месяцев средние цены практически не изменились.

В течение 2009 года в ряде коттеджных городков, которые уже были введены в эксплуатацию, и большая часть домовладений в которых реализована, девелоперы не спешили понижать цены, а лишь фиксировали стоимость квадратного метра в гривнах.

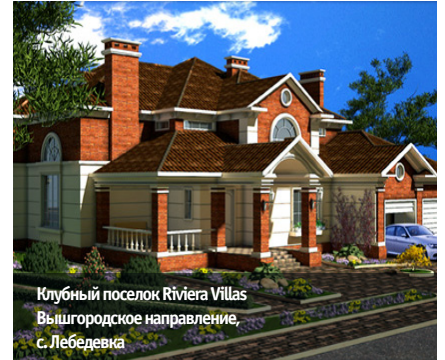
Некоторые застройщики не воспринимали всерьез изменившиеся правила игры и прогнозировали лишь временное падение цен с последующим их восстановлением на докризисном уровне. В III квартале 2009 года наметился очевидный тренд приведения стоимости коттеджей в подобных проектах к среднерыночным ценам.

Тем не менее, основным фактором понижения цен является не ценовая политика девелоперов, а текущая нестабильность гривны и ослабление ее позиций относительно мировых валют.

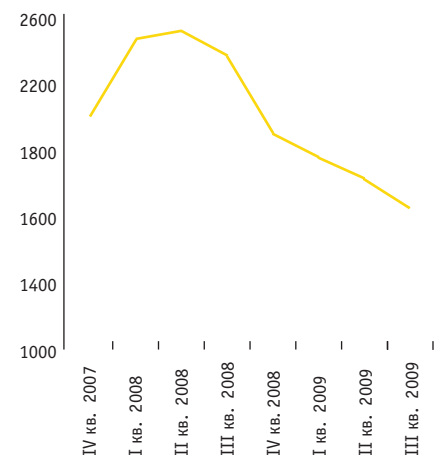
Земля. Предложение. Цены

Рынок земли в III квартале 2009 года отличался большей активностью нежели рынок загородной недвижимости. Основная масса покупателей не имеет достаточного объема накопленных средств для покупки готового коттеджа, но имеет возможность купить значительно подешевевший земельный участок с целью последующей перепродажи или строительства дома.

Колебание средних цен сотки земли в Киевском регионе составило ±0,5% что свидетельствует о стабилизации рынка.

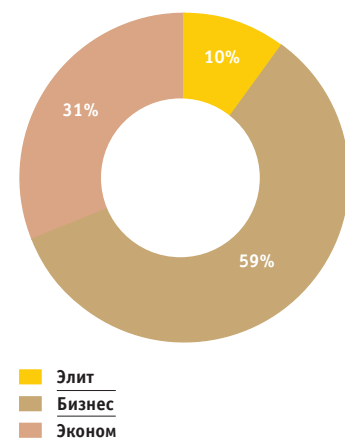


Динамика стоимости коттеджей на первичном рынке загородного жилья Киева, \$/м²



Источник: Knight Frank Research, 2009

Распределение строящихся городков по классам, % от количества проектов, III квартал 2009 года



Источник: Knight Frank Research, 2009

III квартал 2009 года РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Киев. Москва. Лондон.

Рынок элитной жилой недвижимости Москвы

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



Тенденции

- За прошедший квартал на московском рынке не было анонсировано ни одного нового элитного проекта, большинство девелоперов сосредоточились на завершении существующих объектов.
- Ключевые застройщики сумели реструктурировать свои долговые обязательства, поэтому на рынке элитной жилой недвижимости наметилась тенденция к сворачиванию акций и скидок.

В КРИЗИСНОЕ ВРЕМЯ ЗАСТРОЙЩИКИ СОСРЕДОТОЧИЛИСЬ НА ЗАВЕРШЕНИИ ТЕКУЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРИОСТАНАВЛИВАЯ РАБОТУ НАД НОВЫМИ ПРОЕКТАМИ, ПОЭТОМУ ОЖИДАЕМЫЙ ВВОД ПЛОЩАДЕЙ В 2010 ГОДУ СОКРАТИТСЯ.

Основные показатели рынка элитной городской недвижимости Москвы

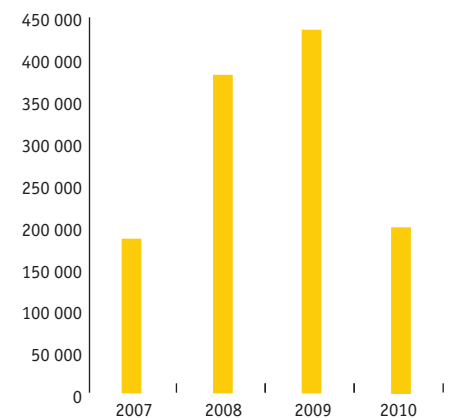
Сегмент рынка	Средние цены/арендные ставки, \$/м² (\$/мес)		Изменение средних цен/арендных ставок за, %		
	Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.	Сентябрь 2009 г.	III квартал 2009 г.	С начала года
Первичный рынок	20 545	20 615	-0,03	-2,3	-5,1
Вторичный рынок	23 030	22 695	+1,9	+3,2	-4,2
Аренда *	6379	6144	+4,9	+3,4	-4,1

* Ставки приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества.
 Источник: Knight Frank Research, 2009

- 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. Тем не менее, заметна дальнейшая коррекция цен на первичном рынке. Причиной тому стало постепенное укрепление национальной валюты, а также ценовая гибкость застройщиков, реализующих комплексы на ранней стадии строительства или желающих продать оставшиеся квартиры в уже построенном объекте.
- В течение III квартала цены на вторичное жилье в Москве 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 дальнейшее увеличение объема вторичного предложения и рост цен на 3-4%.
- Несмотря на рост доли семейных людей среди покупателей элитного жилья, предпочтения отдаются меньшим, чем ранее, площадям.

РЫНОК ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ДЕМОНСТРИРУЕТ ПЕРВЫЕ ПРИЗНАКИ ВОССТАНОВЛЕНИЯ.

Объем выхода на рынок новых проектов, м²



Источник: Knight Frank Research, 2009



Рынок элитной жилой недвижимости Лондона

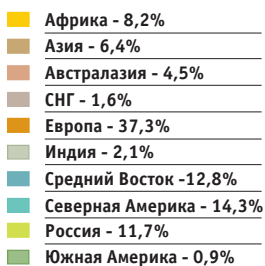
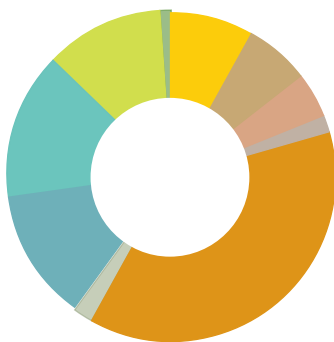
Тенденции

В августе-сентябре цены на жилье в элитных районах центрального Лондона выросли на 1%, рост цен наблюдается уже пять последовательных месяцев. Ценовое "дно" было зафиксировано в марте, в то время как количество заявок на приобретение элитного жилья в центральном Лондоне и продажи уверенно растут с января этого года. При этом, количество заявок опережает объем нового предложения, появляющегося на рынке.

Драйверами ценового роста стали районы Челси, Кенсингтон и Сент Джонс Вуд, которые являются ключевыми рынками для иностранных покупателей. Цены на этих рынках выросли на 5% за лето. Причем, дома показывают опережающую динамику роста цен в сравнении с квартирами (4,6% и 3,6% соответственно).

Причинами оживления рынка недвижимости Лондона послужило замедление темпов снижения экономических показателей в начале года с прогнозом их роста во второй половине.

Структура иностранных покупателей элитной недвижимости Лондона, %



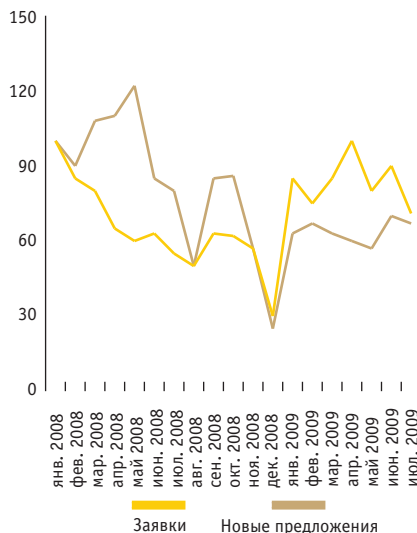
Источник: Knight Frank Research, 2009

СПРОС ПРЕВЫШАЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЕ. С НАЧАЛА ТЕКУЩЕГО ГОДА КОЛИЧЕСТВО ЗАЯВОК НА ПОКУПКУ ЭЛИТНЫХ ОБЪЕКТОВ В ЦЕНТРАЛЬНОМ ЛОНДОНЕ ПРЕВЫШАЕТ КОЛИЧЕСТВО НОВЫХ ОБРАЩЕНИЙ, СВЯЗАННЫХ С ПРОДАЖАМИ ОБЪЕКТОВ.

Лондон показывает более уверенное восстановление по сравнению с Великобританией в целом. С января в Лондоне начало расти количество выданных ипотечных кредитов.

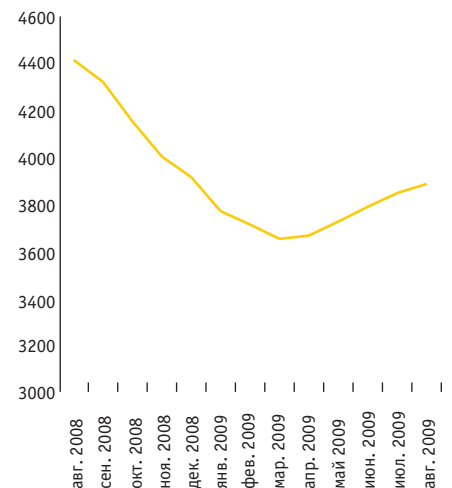
Еще одним фактором, послужившим восстановлению спроса, явился ослабевший за время кризиса фунт стерлингов по отношению к основным мировым валютам. Таким образом, цены в долларах в марте 2009 года снизились на 50% по отношению к пику рынка. Это обусловило интерес к Лондонскому жилью иностранных покупателей, чья доля в сегменте жилья стоимостью более £2,5 млн этим летом снова приблизилась к 50%. В структуре иностранных покупателей элитного жилья 13,3% занимают выходцы из России и стран СНГ.

Спрос превышает предложение. С начала текущего года количество заявок на покупку элитных объектов в центральном Лондоне превышает количество новых обращений, связанных с продажей объектов



Источник: Knight Frank Research, 2009

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



Источник: Knight Frank Research, 2009

В СТРУКТУРЕ ИНОСТРАННЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЛОНДОНА 13,3% ЗАНИМАЮТ ВЫХОДЦЫ ИЗ РОССИИ И СТРАН СНГ.



Америка

США
Барбадос
Бразилия
Каймановы острова
Карибский регион
Чили

Австралия

Австралия
Новая Зеландия

Европа

Великобритания
Бельгия
Венгрия
Германия
Испания
Италия
Монако
Нидерланды
Польша
Португалия
Россия
Украина
Франция
Чехия

Африка

Ботсвана
Замбия
Зимбабве
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Южная Африка

Азия

Китай
Индия
Индонезия
Камбоджа
Малайзия
Сингапур
Таиланд

Контакты

Ярослава Чапко
Генеральный директор
+380 (44) 545 6122
Yaroslava.Chapko@ua.knightfrank.com

Коммерческая недвижимость, консалтинг

Хорошок Петр
Начальник отдела коммерческой
недвижимости
+380 (44) 545 6122
Peter.Horoshok@ua.knightfrank.com

Андрей Голубков
Заместитель начальника отдела оценки и
коммерческого консалтинга
+380 (44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Юлия Таран
Старший консультант
+380 (44) 545 6122
Yulia.Taran@ua.knightfrank.com

Оценка

Андрей Голубков
Заместитель начальника отдела оценки и
коммерческого консалтинга
+380 (44) 545 6122
Andrey.Golubkov@ua.knightfrank.com

Жилая недвижимость

Наталья Пронина
Руководитель отдела жилого консалтинга и
продаж элитной жилой недвижимости
+380 (44) 545 6122
Natalia.Pronina@ua.knightfrank.com

Алла Куценко
Старший консультант по продаже элитной
жилой недвижимости
+380 (44) 545 6122
AKutsenko@ua.knightfrank.com

Виктория Погасий
Консультант по аренде элитной жилой
недвижимости
+380 (44) 545 6122
Viktoria.Pogasiy@ua.knightfrank.com

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 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 207 офисов в 43 странах мира и объединяет свыше 6340 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 три года успешной деятельности в Украине услугами Knight Frank воспользовались более 100 украинских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.com.ua

© 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.