

25.04.2013

Уже больше года значение сводного индекса KEYS находится выше отметки в 21 000 \$/кв.м. По итогам 1 кв. 2013 года его прирост составил 0,9%.

Компании IntermarkSavills, Knight Frank и Ernst & Young представляют ежеквартальный индекс стоимости жилых элитных новостроек Москвы (KEYS Index City) и ежеквартальный индекс стоимости объектов на первичном рынке загородной недвижимости премиум-класса (KEYS Index Country) за I квартал 2013 года.

Аналитики IntermarkSavills и Knight Frank рассчитывают значения обоих индексов на основе информации, получаемой непосредственно от застройщиков, а методология и ее применение проверяются и подтверждаются независимым аудитором – компанией Ernst & Young.

KEYS Index City

Таблица 1: Динамика ключевых показателей KEYS Index City. Объемы рынка (декабрь 2010 г. – март 2013 г.)

Показатель	IV кв. 2010 г.	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	VI кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.
Количество проектов	22	22	24	21	22	23	23	23	22	21
Суммарная цена предложения, млрд долл. США	2,40	2,50	2,54	2,00	2,25	2,71	2,48	2,21	1,91	1,72
Суммарная площадь, тыс. кв.м	150	140	140	110	128	142	129	111	94	82

Таблица 2: Динамика KEYS Index City. Цена предложения квадратного метра (декабрь 2010 г. – март 2013 г.)

Показатель / стадии	IV кв. 2010 г.	I кв. 2011 г.	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	VI кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	Изменение за квартал
KEYS Index City	\$19 450	\$20 320	\$20 700	\$20 600	\$20 800	\$21 300	\$21 100	\$21 300	\$21 200	\$21 400	+0,9%
Сданные в эксплуатацию	\$23 460	\$24 950	\$23 740	\$24 150	\$23 830	\$24 100	\$24 210	\$24 010	\$23 790	\$23 200	-2,5%
Строительство надземной части	\$15 200	\$18 000	\$18 720	\$17 170	\$18 860	\$19 740	\$18 320	\$16 710	\$16 600	\$17 140	+3,3%
Проекты на начальном этапе строительства	\$12 830	\$15 590	\$13 630	–	\$13 630	\$17 490	\$18 550	\$19 350	\$19 400	\$21 110	+8,8%

Значение индекса определено по 21 проекту по состоянию на 31 марта 2013 г. Данные проекты реализуются на первичном рынке жилья премиум-класса г. Москвы и по ним застройщиками были полностью сформированы цены и условия продаж.

По состоянию на 31 марта 2013 г. совокупная выборка включает квартиры общей площадью около

82 тыс. кв.м с суммарной запрашиваемой ценой предложения около 1,72 млрд долл. США.

Значение индекса KEYS для элитных новостроек г. Москвы на конец I квартала 2013 г. составило 21 400 долл. США/кв.м. Таким образом, рост показателя за квартал составил 0,9%.

25.04.2013

Для более детальной характеристики текущей ценовой ситуации на рынке новостроек премиум-класса специалисты IntermarkSavills и Knight Frank рассчитали аналогичные индексы для:

- новостроек премиум-класса, принятых в эксплуатацию;
- проектов, находящихся на этапе строительства надземной части зданий;
- проектов на начальном этапе строительства (на этапе «нулевого» цикла).

Уже больше года значение сводного индекса KEYS находится выше отметки в 21 000 \$/кв.м. По итогам I квартала 2013 года его прирост составил 0,9% (до 21 400 \$/кв.м) в сравнении с 4 кв. 2012 года.

Традиционно элитные новостройки, находящиеся на этапе активных строительно-монтажных работ, являлись ключевыми драйверами рынка, в основном, благодаря ценовой политике (в сравнении с готовыми предложениями, которые в последнее время испытывают всё большую конкуренцию со стороны локального вторичного рынка). По итогам I квартала 2013 года прирост цены в элитных новостройках на стадии каркасных и фасадных работ превысил 3%.

В то же время положительную ценовую динамику демонстрируют новостройки на этапе нулевого цикла, в том числе и за счет активности покупателей-инвесторов.

KEYS Index Country

Таблица 1: Динамика ключевых показателей KEYS Index Country. Объемы рынка (июнь 2011-март 2013 г.)

Показатель	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	VI кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.
Количество проектов	18	18	18	17	15	13	13	13
Суммарная цена предложения, млрд долл.США	1,85	1,74	1,76	1,71	1,66	1,51	1,54	1,27
Суммарная площадь, тыс. кв.м	350	337	351	324	316	281	281	254

Таблица 2: Динамика KEYS Index Country. Цена предложения квадратного метра домовладения (июнь 2011-март 2013 г.)

Показатель/направление	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	VI кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	Изменение за квартал
KEYS Index Country	\$5 400	\$5 180	\$5 070	\$5 310	\$5 300	\$5 400	\$5 520	\$4 980	-10%
Рублево-Успенское шоссе	\$6 630	\$6 620	\$6 650	\$6 650	\$6 600	\$6 820	\$6 820	\$7 410	+9%
Новорижское шоссе	\$5 030	\$4 740	\$4 620	\$4 830	\$4 800	\$4 900	\$5 050	\$4 270	-15%
Минское шоссе	\$6 500	\$6 430	\$6 740	\$7 700	\$8 150	\$8 370	\$8 390	\$7 910	-6%

Таблица 3: Изменение средних бюджетов предложения по направлениям (июнь 2011-март 2013 г.)

Показатель/направление	II кв. 2011 г.	III кв. 2011 г.	IV кв. 2011 г.	I кв. 2012 г.	II кв. 2012 г.	III кв. 2012 г.	VI кв. 2012 г.	I кв. 2013 г.	Изменение за квартал
Рублево-Успенское шоссе	\$5 700 000	\$5 510 000	\$5 530 000	\$5 550 000	\$5 420 000	\$5 500 000	\$5 500 000	\$6 100 800	+11%
Новорижское шоссе	\$2 550 000	\$2 390 000	\$2 440 000	\$2 470 000	\$2 460 000	\$2 410 000	\$2 410 000	\$2 080 000	-14%
Минское шоссе	\$3 610 000	\$3 460 000	\$3 540 000	\$3 810 000	\$4 040 000	\$4 160 000	\$4 180 000	\$3 960 000	-5%

25.04.2013

KEYS Index Country рассчитан по состоянию на 31 марта 2013 года по 13 проектам премиум-класса, в которых ведутся первичные продажи. По всем проектам застройщиками полностью сформированы цены и условия продаж. Совокупные выборки, по которым проводились расчеты, включают дома общей площадью около **254 тыс. кв.м** и суммарной запрашиваемой ценой предложения – **1,27 млрд долл. США**.

Значение индекса для первичного загородного рынка премиум-класса по состоянию на конец I кв. 2013 г. составило **4 980 долл. США/кв.м**.

Для более детальной характеристики текущей ценовой ситуации на рынке элитной загородной недвижимости специалисты IntermarkSavills и Knight Frank рассчитали аналогичные индексы по следующим направлениям:

- Рублево-Успенское шоссе;
- Новорижское шоссе;
- Минское шоссе.

Изменение индекса **KEYS Index Country** по итогам I квартала 2013 года составило **-10%** процентов, средняя стоимость квадратного метра на первичном загородном рынке премиум-класса составляет **\$4 980**.

За прошедший квартал рост цены квадратного метра на Рублево-Успенском шоссе составил почти **9%**, стоимость среднего домовладения в свою очередь выросла на **11%**. По большей части изменения обусловлены вымыванием наиболее дешевого предложения.

Изменение ценовой политики в ряде ключевых проектов по Минскому и Новорижскому шоссе в сторону снижения цен, но уже без предоставления дисконтов, стало результатом коррекции средней стоимости квадратного метра на первичном загородном рынке премиум-класса.



Дмитрий Халин,
управляющий
партнер
IntermarkSavills:

Снижение индекса KEYS Index Country в I квартале 2013 года обусловлено 2 факторами. Во-первых, в ряде крупных проектов застройщики по сути «легализовали» в прайс-листах скидки, которые ранее предоставлялись покупателям при выходе на сделку. Во вторых, в начале 2013 года существенно снижены цены на самые дорогостоящие коттеджи во многих строящихся поселках. Стоимость «рядовых» объектов в тех же проектах, зачастую, была повышена. Самые радикальные ценовые корректировки наблюдались в премиальных проектах на Новой Риге, где запас нераспроданного предложения является максимальным...



Мария Котова,
партнер,
исполнительный
директор
Knight Frank Russia & CIS:

На рынке городской премиальной недвижимости наблюдается оживление, что наглядно демонстрирует Keys Index City. В I квартале 2013 года мы отметили рост средней стоимости квадратного метра предложения в строящихся жилых комплексах. Это было связано в том числе с выходом на рынок новых проектов. В то же время, некоторое снижение интереса к загородным проектам на Новорижском шоссе, связанное, в частности, с его реконструкцией, делает это направление привлекательным для инвесторов...



Ольга Архангельская,
партнер, руководитель
группы по оказанию
услуг компаниям сектора
недвижимости в СНГ
Ernst&Young:

В 2013 году многие положительные тенденции, наметившиеся на рынке элитного жилья Москвы в конце 2012 года, продолжили свое развитие. Этот факт не остался незамеченным покупателями, в том числе и инвесторами, активность которых в I квартале текущего года была весьма значительной. В целом, как статистические данные, так и реальная ситуация на рынке еще раз подтверждает, что сегмент элитного жилья является стабильным и весьма надежным...



тел.: +7 495 775 22 40
факс: +7 495 775 22 32
d.khalin@intermarksavills.ru



тел.: +7 495 981 00 00
факс: +7 495 981 00 11
Maria.Kotova@ru.knightfrank.com



тел.: +7 495 705 97 00
факс: +7 495 705 97 01
Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com