

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

| Содержание | стр. |
|-------------------------------|------|
| Введение. Классификация рынка | 1 |
| Динамика основных показателей | 2 |
| Анонсы новых проектов | 3 |
| Общая характеристика рынка | 4 |
| Рынок земельных участков | 5 |
| Вторичный рынок коттеджей | 9 |
| Первичный рынок коттеджей | 13 |
| <hr/> | |
| Об отчёте. Контакты | |



ВВЕДЕНИЕ. КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА

В исследовании рассматриваются основные показатели вторичного рынка загородной недвижимости ближнего Подмосковья (сектор от МКАД до 50км), показатели рынка земельных участков, а также общая характеристика новых и существующих проектов первичного рынка организованных коттеджных поселков ближнего Подмосковья

Для разделов отчета, связанных с рынком организованных коттеджных поселков, использована собственная база данных компании, состоящая как из реализуемых отделениями Компании поселков, так и из поселков других операторов рынка. Актуальность базы – март 2008 года.

| Классы загородной недвижимости: | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Эконом - | до 7,236млн.руб |
| Комфорт - | 7,236 - 14,472млн.руб |
| Бизнес - | 14,472 - 28,944млн.руб |
| Приемлюм - | 28,944 - 57,887млн.руб |
| Де Люкс - | 57,887 - 115,774млн.руб |
| Эксклюзив - | от 115,774 и более |

Для разделов отчета, связанных с рынком земельных участков под индивидуальную застройку и вторичным рынком коттеджей использована Интернет-система "R2 Навигатор" <http://www.r2-navigator.ru/>, объединяющая в себе материалы основных средств массовой информации, публикующих предложения о продаже недвижимости: "Квартира, дача, офис", "Из рук в руки", "Сделка" и "Недвижимость и цены", а также данные от более чем 300 агентств недвижимости, включая "МИЭЛЬ-Недвижимость".

Объем выборки составляет 4000 - 5000 предложений в квартал для выбранного сектора каждого из рынков. Объем выборки для отдельного направления составляет не менее 150 объектов (от 150 для секторов, где рынок наименее развит, до 300 для секторов с развитым рынком) в квартал.

Для расчета основных ценовых параметров исследования, математически моделируются ценовые ГИС-поверхности, отображающие указанные характеристики с привязкой к местности. Методика расчета ценовых поверхностей позволяет рассчитывать цены с погрешностью не более 10%. Расчет производился при помощи алгоритма Radial Basis Function, входящего в состав модуля Geostatistical Analyst ГИС-программы ArcGIS 9.2.

Описание алгоритма:

[http://webhelp.esri.com/arcgisdesktop/9.2/index.cfm?TopicName=How_Radial_Basis_Functions_\(RBF\)_work](http://webhelp.esri.com/arcgisdesktop/9.2/index.cfm?TopicName=How_Radial_Basis_Functions_(RBF)_work)

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

В первом квартале рынок земельных участков (площадью до 0,5га) уменьшился в количественных показателях предложений (-13,7%), но продемонстрировал рост средних цен за сотку по большинству направлений Подмосковья (+13,3%). Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Рублево-Успенском шоссе – 6 192\$, Варшавском – 3 300\$, Волоколамском – 3 037\$, Минском – 2 982\$, Киевском – 2 767\$ и Дмитровском шоссе – 2 403\$. Значительное влияние на повышение цен на земельные участки этих направлений оказали: престижность одних и недооцененность других направлений, а также выход новых проектов коттеджной застройки, повышенный спрос.

Снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Алтуфьевском шоссе – 1 249\$, что скорее всего вызвано переоценкой земли в предыдущем квартале.

Из направлений на которых увеличились ценовые показатели, следует выделить Варшавское шоссе (т.к. большинство других подорожавших трасс, пользуются спросом и считаются престижными). На ситуацию с ценами земельных участков на Варшавском шоссе скорее всего повлияло значительное отставание от цен предложений по соседнему Калужскому шоссе (в 4кв.2007 разница средних цен за сотку этих направлений составляла более 4500\$, а в 1кв2008 она уже составляет менее 3500\$), а также цены земельных участков в коттеджном поселке Барский луг (от 30 тыс\$ за сотку).

Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) демонстрирует рост ценовых показателей, причем в некоторых случаях больший, чем розничные. При постоянном изменении количества предложений в зависимости от направления, средний рост оптовых цен составил 15%. Наибольший рост оптовых цен отмечен на Новорижском шоссе, и составляет около 50%, обогнав аналогичный розничный показатель. Скорее всего здесь имеет место розничные предложения большой площади. Наибольший объем предложений характерен для: Дмитровского (более 15тыс. соток) и Пятницкого (более 13тыс.соток) шоссе. Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются: Рублево-Успенское шоссе (43 019\$ за сотку), Новорижское (42 821\$ за сотку), Киевское (20 489\$ за сотку).

За рассматриваемый период отмечено незначительно увеличение цены квадратного метра во всех классах (в связи с падением курса доллара.). Другой явной тенденцией рассматриваемого квартала стало уменьшение площадей участков при увеличении размеров домов во всех классах, кроме Эксклюзив. Это свидетельствует о том, что из-за постоянного роста цен на землю, её доля в абсолютной цене домовладения будет увеличиваться, при сокращении размеров участков.

Четко прослеживается тенденция увеличения площади участков в классе Эконом, что объясняется их невысокой ценой. Наибольшего абс.роста достигла цена участков в классе Де Люкс (средневзвешенная цены выросла более чем на 100тыс\$ за объект и составила 1 192 269\$). Во всех классах прослеживается тенденция уменьшения размеров участков при росте их стоимости (что вполне логично). В рассматриваемом квартале наибольший рост отмечен на Волоколамском шоссе на удалении до 5км где цены выросли почти на 50%. На Ленинградском шоссе на той же удаленности цена сотки выросла на 6тыс\$, Варшавское шоссе в диапазоне 5-10км от МКАД подорожала на 10тыс\$. В этом квартале впервые за историю развития рынка средневзвешенная цена сотки на всех направления превысила психологический барьер в 10тыс\$ за сотку. Лидерами рынка по средней цене домовладения (превышающей 1,4млн.\$ за объект) являются: Рублево-Успенское, Алтуфьевское, Новорижское направления.

В рассматриваемом квартале на рынке загородной недвижимости ближнего Подмосковья в продажу вышло 9 новых проектов организованных коттеджных поселков: 1 проект класса Комфорт, 6 проектов – бизнес класса, и 2 проекта – класса премиум. Наиболее значительными представляются два проекта: Староникольское (39 таунхаусов и 30 коттеджей на 20км Киевского шоссе, цены от 10 млн руб за таунхаусы и от 25млн руб. за коттеджи, размеры тх 188кв.м., размеры коттеджей 373-674 кв.м.) и HydePark (220котт., 27км Калужского шоссе, цены от 9 до 17млн руб., размеры 165-320кв.м.)

АНОНСЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В феврале компания RDI Group и компания Limitless анонсировали крупный градостроительный проект в Московской области в 8км от МКАД, в районе населенных пунктов Ивакино и Старбеево (Ленинградское шоссе). На площади 113га планируется возвести 734тыс.кв.м. застройки, из которых 450тыс.кв.м. приходятся на продаваемую жилую площадь. Ориентировочное число жителей нового города спутника столицы - 12 000 человек. На реализацию проекта отводится 7 лет, старт проекта - 2009г.



Корпорация ЗНАК представила на Mirim проект Гран При. На территории комплекса будет расположен ипподром международного класса, жилая, общественная, социальная и коммерческая недвижимость общей площадью 1,7 млн. кв. м. Также запланировано размещение всей необходимой социальной инфраструктуры: школы, детские сады, больница, объекты обслуживания, развлечения и отдыха. Площадь участка под строительство ипподрома «Гран-при» и сопутствующей инфраструктуры составит 359 га. Для улучшения транспортного сообщения «Знак» проводит работы по сооружению участка дороги, соединяющего МКАД и Путилково шоссе. По окончании строительства участка начнутся работы по реконструкции Путилково шоссе. В целом «Гран-при» займет 358 га в Красногорском районе Московской области, из них 42% земель будет отдано под жилье и 9% под коммерческую недвижимость, что в сумме составляет 182,4 га из всего участка. По оценке корпорации, на реализацию проекта потребуется около 2,5 млрд. \$. Срок реализации проекта оценивается в три года.

Компания Hermitage Construction & Management Group построит в 50 км от МКАД по Симферопольскому шоссе 500 коттеджей на участке площадью 100 га. В поселке будут представлены дома класса «бизнес» и «бизнес+» площадью от 160 кв. м. до 300 кв. м. В каждом домовладении будет собственный участок земли размером минимум 15 соток. В поселке будет возведена вся необходимая инфраструктура и небольшой торговый центр.

Компания «Снегири» планирует строительство нового жилого комплекса «Резиденция Рублево» (60тыс.кв.м) на 1-м км Новорижского шоссе. Поселок будет строиться в 2-х км от транспортных развязок Рублево-Успенского и Рублевского шоссе, в 10-километровой доступности от Барвихи, Жуковки и Горок. Объем инвестиций в проект составит около \$230 млн. На территории общей площадью 20 га расположатся 134 таунхауса, выполненные в едином архитектурном стиле и вписанные в существующий пейзаж с максимальным сохранением лесной территории. Архитектурный проект разработан компанией «PRP Architects». Специально для жителей комплекса будет создан спортивный комплекс с 25-метровым бассейном, многофункциональным спортивным залом, детским развлекательным центром. На территории также будет построен открытый теннисный корт, спортивные и игровые площадки, обширная парковая зона.

Компания «Евразия Сити» намерена возвести в Домодедовском районе Подмосковья новый спутник - Константиново. Объем инвестиций составит около 15млрд.\$.

Главной особенностью нового спутника Москвы станет мультимедийный комплекс по производству кино-, теле- и радиопродукции, а также профессиональная гоночная трасса и Центр промышленного дизайна и инноваций AstraRossa, основанный дизайнером Владимиром Пирожковым. Генеральным партнером «Евразия Сити» по строительству медиапарка стоимостью \$1,4 млрд стала телекомпания «Первый канал». Фактически речь идет о создании в России аналога Голливуда.

Mirax Group приобрела у ГК «Абсолют» 29 га в Мякининской пойме, по соседству с подмосковным городом миллионеров Рублево-Архангельское «Нафты-Москва». Mirax построит здесь 600 тыс. кв. метров малоэтажного элитного жилья, инвестиции могут составить \$1,2 млрд.

НОВЫЕ (ВЫШЕДШИЕ В ПРОДАЖУ) ОРГАНИЗОВАННЫЕ КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ

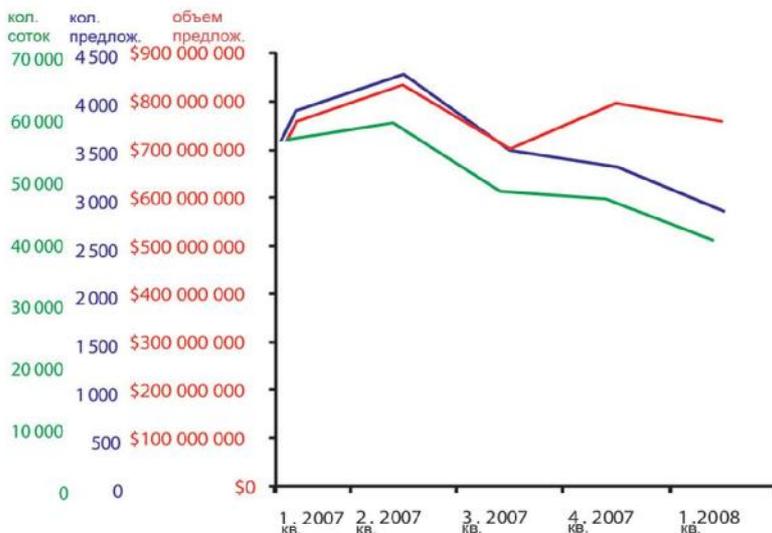
| Название | Направление | Км от МКАД | Класс | Колич.об. | Тип объектов | Дата пошл. | Цена |
|--------------------------------|-------------------|------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------|--------------------|
| Царь Град | Симферопольское | 75 | Бизнес | 217 | Коттеджи | Январь 2008 | от 19,89млн.руб |
| Вельвет | Новорижское | 38 | Комфорт/Бизнес | 25 | Дуплексы/Коттеджи | Январь 2008 | от 6 млн руб |
| Лион | Рублево-Успенское | 35 | Премиум | 50 | Коттеджи | Январь 2008 | 27,7 - 55,5млн.руб |
| Бельгийское предместье | Калужское | 10 | Бизнес/Премиум | 34 | Таунхаусы/Коттеджи | Январь 2008 | 20-45млн.руб |
| Староникольское | Киевское | 22 | Бизнес/Премиум | 71 | Коттеджи/Таунхаусы | Февраль 2008 | 9-85млн.руб |
| NudePark | Калужское | 27 | Бизнес/Премиум | 220 | Коттеджи | Февраль 2008 | 8,5-18,5млн. руб |
| Форест Клаб | Симферопольское | 28 | Бизнес/Премиум | 21 | Коттеджи | Февраль 2008 | 10-22млн. руб |
| Чулкое-Club | Новорязанское | 20 | Бизнес | 101 | Коттеджи/Таунхаусы | Март 2008 | 8,8-22млн.руб |
| Монтевилль (вновь анонсирован) | Новорижское | 29 | Премиум/Де Люкс | 173 | Коттеджи | Март 2008 | 29,8-191,5млн.руб |

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

Объем предложения рынка земельных участков ближнего Подмосковья (площадью менее 50 соток), пригодных для строительства загородной недвижимости (ЗН) в I кв. 2008 г. составил 759 490 627\$ (-4,55% к IV кв.2007) или 2 859 предложений. (-13,76% к IV кв.2007) – 17,8млрд.руб.

Средняя удельная цена земельного участка составила 15 869\$/ сотка (+13,39% к IV кв. 2007 г.) – 372 921руб.

| Показатели | 1 кв. 2005 | 2 кв. 2005 | 3 кв. 2005 | 4 кв. 2005 | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | отн. к 4 кв. 07 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------|
| зем. уч-ки (розн.), предлож. | 3 604 | 3 064 | 4 129 | 2 629 | 2 587 | 3 265 | 3 703 | 1 688 | 3 899 | 4 270 | 3 491 | 3 315 | 2 859 | -13,76% |
| зем. уч-ки (розн.), соток | 53 033 | 45 721 | 62 012 | 40 809 | 41 101 | 51 208 | 54 476 | 25 385 | 57 259 | 59 875 | 48 922 | 47 609 | 41 079 | -13,72% |
| зем. уч-ки (розн.), \$ | 290 556 000 | 322 930 000 | 371 737 000 | 335 461 000 | 376 261 000 | 516 625 424 | 595 696 043 | 339 903 050 | 757 968 834 | 833 778 369 | 702 943 355 | 795 735 580 | 759 490 627 | -4,55% |

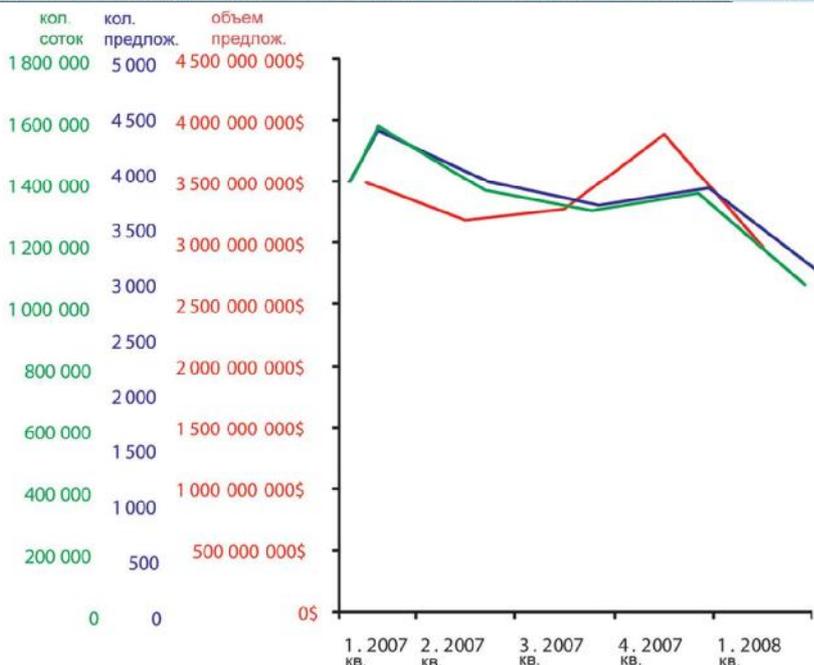


Объем предложения вторичного рынка коттеджей во I квартале 2008 г. составил 2 968 168 986\$ (-23,77% к IV кв.2007) – 69,7млрд.руб или 3 154 предложения (-19,77% относ. IV кв.2007).

Средняя удельная цена 1 кв. м домовладения (с участком) – 2 331 \$/кв.м. (+4% к. IV кв.2007) – 54 779руб.

Средняя цена за объект (с участком) – 752 325\$ (+1,37% к IV кв.2007) – 17 679 637 руб.

| показатели | 1 кв. 2005 | 2 кв. 2005 | 3 кв. 2005 | 4 кв. 2005 | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | отн. к 4 кв. 07 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| коттеджи, предлож. | 3 476 | 3 143 | 5 385 | 3 340 | 3 043 | 3 882 | 3 956 | 2 612 | 4 453 | 3 980 | 3 771 | 3 931 | 3 154 | -19,77% |
| коттеджи, кв. м | 1 161 876 | 1 035 872 | 1 799 073 | 1 158 134 | 1 056 393 | 1 360 065 | 1 380 021 | 903 313 | 1 585 891 | 1 375 352 | 1 309 811 | 1 366 442 | 1 069 900 | -21,70% |
| коттеджи, \$ | 1 339 693 000 | 1 276 197 000 | 2 403 753 000 | 1 851 757 000 | 1 788 427 000 | 2 472 957 798 | 2 505 478 277 | 1 872 343 333 | 3 499 796 564 | 3 185 800 605 | 3 274 063 634 | 3 893 688 150 | 2 968 168 986 | -23,77% |



РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию для розничных земельных участков:

- "Эконом" – до 6 093 \$/сотка;
- "Комфорт" – 6 093 - 12 185 \$/сотка
- "Бизнес" – до 12 185 - 24 371 \$/сотка;
- "Премиум" – 24 371 - 48 741 \$/сотка;
- "Де люкс" – 48 741 - 97 483 \$/сотка;
- "Эксклюзив" – средн. 194 965 \$/сотка.

| Классы | количество предложений за квартал, шт. | | средний размер участка в сотках | | средневзвеш. цена 1 сотки, \$ | | средневзвеш. цена участка, \$ | | объем предложений за квартал в сотках | | объем предложения за квартал, \$ | |
|-----------|--|------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| | 1 кв. 2008 | д к 4 кв.2007 г. | 1 кв. 2008 | д к 4 кв.2007 г. | 1 кв. 2008 | д к 4 кв.2008 г. | 1 кв. 2008 | д к 4 кв.2007 г. | 1 кв. 2008 | д к 4 кв.2007 г. | 1 кв. 2008 | д к 4 кв.2007 г. |
| Эконом | 197 | -60 | 14,620 | 1,250 | 4 659 | 705 | 67 591 | 14 181 | 2 867 | -569 | 13 247 958 | -478 412 |
| Комфорт | 909 | -62 | 13,310 | -0,160 | 9 574 | 1 380 | 126 805 | 16 657 | 12 102 | -984 | 115 266 422 | 8 312 427 |
| Бизнес | 1 323 | -225 | 14,250 | 0,120 | 17 090 | 2 037 | 245 818 | 31 442 | 18 854 | -3 032 | 325 217 847 | -6 636 995 |
| Премиум | 361 | -90 | 16,270 | -0,210 | 30 389 | 2 999 | 495 661 | 43 416 | 5 876 | -1 557 | 178 933 800 | -25 028 943 |
| Де люкс | 43 | -20 | 19,560 | -0,110 | 60 958 | 5 990 | 1 192 269 | 104 599 | 836 | -396 | 51 267 600 | -17 255 640 |
| Эксклюзив | 26 | 1 | 20,380 | -0,970 | 144 441 | 13 403 | 2 903 230 | 74 655 | 530 | -3 | 75 484 000 | 4 769 610 |
| Всего | 2 859 | -456 | | | | | | | 41 065 | -6 541 | 759 417 627 | -36 317 953 |

За отчетный период количество предложений уменьшилось во всех классах, кроме Эксклюзива (но в данном классе увеличение числа предложений укладывается в погрешность исследования). Четко прослеживается тенденция увеличения площади участков в классе Эконом, что объясняется их невысокой ценой. Наибольшего абс.роста достигла цена участков в классе Де Люкс (средневзвешенная цена выросла более чем на 100тыс\$ за объект и составила 1 192 269\$). Во всех классах прослеживается тенденция уменьшения размеров участков при росте их стоимости, кроме Эконома (что вполне логично). В рассматриваемом квартале наибольший рост отмечен на Волоколамском шоссе на удалении до 5км где цены выросли почти на 50%. На Ленинградском шоссе на той же удаленности цена сотки выросла на 6тыс\$, Варшавское шоссе в диапазоне 5-10км от МКАД подорожало на 10тыс\$. В этом квартале впервые за историю развития рынка средневзвешенная цена сотки даже на малопrestiжных направления ближнего Подмосковья превысила психологический барьер в 10тыс\$ за сотку.

| направление | диапазон расстояний от МКАД, км | | | | | | | | | | Средневзвеш.\$ |
|-------------------|---------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| | до 5 | 5-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 | 40-45 | 45-50 | |
| Рублево-Успенское | 187500 | 146174 | 64834 | 28536 | 38207 | 20727 | 22825 | 17533 | | | 53 238 |
| Новорижское | 29630 | 54447 | 48470 | 28207 | 22003 | 17334 | 20574 | 25252 | 16167 | | 27 243 |
| Минское | 43617 | 64460 | 19628 | 18964 | 15108 | 18182 | 13248 | 11458 | | | 26 841 |
| Алтуфьевское*** | 26192 | | | | | | | | | | 26 192 |
| Можайское | 17960 | 31624 | 20812 | 26599 | 18040 | 16104 | 12372 | 19121 | 21071 | | 20 214 |
| Киевское | 26118 | 24505 | 20963 | 17358 | 16274 | 16711 | 14255 | | | | 19 075 |
| Осташковское | 20536 | 16754 | 17902 | 17017 | 22020 | | | | | | 18 821 |
| Калужское | 25230 | 23035 | 23110 | 16828 | 17570 | 15044 | 10500 | 8083 | 11142 | | 18 700 |
| Ярославское | 22567 | 18993 | 21606 | 17232 | 17503 | 8924 | 11013 | 5667 | 8125 | 3176 | 17 665 |
| Волоколамское | 42609 | 24569 | 22472 | 27756 | 16771 | 14736 | 13179 | 10789 | 9091 | | 16 852 |
| Пятницкое | 38250 | 34465 | 21098 | 16430 | 12377 | 11818 | | 8326 | | | 16 548 |
| Варшавское | | 26714 | 19565 | 14859 | 12630 | 11346 | 13892 | | | | 15 277 |
| Ленинградское | 32468 | 21858 | 16470 | 12934 | 8760 | 10250 | 6150 | | | | 14 167 |
| Дмитровское | 24017 | 20842 | 16084 | 14719 | 12636 | 10251 | 14857 | 7442 | 6582 | | 13 820 |
| Егорьевское | | 16875 | 15316 | 17398 | 13858 | 9044 | 7334 | 8453 | 5279 | | 13 399 |
| Наширское | 20083 | 15470 | 13097 | 12875 | 11304 | 9229 | 8384 | 5575 | 5020 | 3169 | 13 239 |
| Носовихинское | 19074 | 16851 | 12002 | 12107 | 10512 | 13026 | 11683 | 6503 | 4580 | | 11 994 |
| Щелковское | 22059 | 18953 | 11649 | 12342 | 10805 | 8584 | 7861 | 6582 | | | 11 605 |
| Симферопольское | 20364 | 20881 | 11558 | 12482 | 11191 | 9469 | 9193 | | | | 11 163 |
| Новорязанское | 19074 | 16851 | 12002 | 12107 | 10512 | 13026 | 11683 | 6503 | 4580 | 3519 | 10 824 |
| Горьковское | 21000 | 21785 | 16000 | 14618 | 10658 | 8620 | 7311 | 6775 | 4479 | 10100 | 10 547 |

*Синим цветом выделены цены, превышающие среднее значение на данном направлении

**Серым цветом выделены диапазоны расстояний, предложения по которым в данный квартал отсутствуют

***Самое короткое направление, длиной несколько километров

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

| направление | средняя цена 1 сотки, \$ | | кол-во предложений, шт | | объем предложения в \$ | | коэффициент активности рынка | |
|-------------------|--------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 |
| Рублево-Успенское | 53 238 | 6 192 | 109 | -45 | 114 879 000 | -29 628 116 | 0,21 | -0,08 |
| Новорижское | 27 243 | 1 090 | 114 | -29 | 66 521 500 | -6 055 415 | 9,45 | -0,29 |
| Минское | 26 841 | 2 982 | 124 | 5 | 47 869 540 | 8 401 040 | 1,21 | 0,01 |
| Алтуфьевское | 26 192 | -1 249 | 16 | 6 | 4 334 000 | 543 000 | 0,03 | 0,50 |
| Можайское | 20 214 | 1 254 | 104 | -33 | 32 115 620 | -9 714 877 | 0,18 | -0,05 |
| Киевское | 19 075 | 2 767 | 222 | -44 | 62 355 254 | -860 116 | 0,66 | -0,17 |
| Осташковское | 18 821 | 1 316 | 72 | -43 | 17 561 000 | -7 974 600 | 0,20 | -0,13 |
| Калужское | 18 700 | 2 248 | 142 | 12 | 39 758 400 | 10 762 300 | 0,57 | 0,04 |
| Ярославское | 17 665 | 2 351 | 181 | -47 | 45 614 917 | -3 185 965 | 0,32 | -0,08 |
| Волоколамское | 16 852 | 3 037 | 194 | 12 | 44 966 300 | 7 897 500 | 0,29 | 0,07 |
| Пятницкое | 16 548 | 1 809 | 91 | 28 | 21 029 000 | 6 662 280 | 0,54 | 0,06 |
| Варшавское | 15 277 | 3 300 | 77 | -8 | 13 346 900 | -203 800 | 0,33 | -0,03 |
| Ленинградское | 14 167 | 939 | 127 | 5 | 26 082 400 | 1 451 180 | 0,39 | 0,02 |
| Дмитровское | 13 820 | 2 403 | 221 | -58 | 44 032 800 | -4 187 280 | 0,78 | -0,38 |
| Егорьевское | 13 399 | 2 197 | 119 | -23 | 26 700 720 | 2 393 220 | 0,79 | -0,16 |
| Каширское | 13 239 | 1 137 | 311 | -29 | 54 889 958 | -974 812 | 2,13 | -0,08 |
| Носовихинское | 11 994 | 1 204 | 148 | -21 | 22 056 858 | 836 058 | 0,79 | -0,11 |
| Щелковское | 11 605 | 1 305 | 87 | -62 | 13 718 400 | -6 631 160 | 0,39 | -0,26 |
| Симферопольское | 11 163 | 491 | 60 | -7 | 7 252 800 | -2 062 000 | 0,25 | -0,03 |
| Новорязанское | 10 824 | 1 822 | 261 | -36 | 42 842 730 | 389 260 | 1,55 | -0,12 |
| Горьковское | 10 547 | 1 352 | 79 | -39 | 11 562 530 | -4 102 650 | 0,25 | -0,23 |

В первом квартале 2008г. рынок земельных участков продемонстрировал снижение роста количественных показателей предложений по большинству направлений (кроме Пятницкого и Волоколамского) и значительное увеличение средних цен за сотку на всех направлениях кроме Алтуфьевского. Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Рублево-Успенском шоссе - 6 192\$, Варшавском - 3 300\$, Волоколамском - 3 037\$, Минском - 2 982\$, Киевском - 2 767\$ и Дмитровском шоссе - 2 403\$. Значительное влияние на повышение цен на земельные участки этих направлений оказали: престижность одних и недооцененность других направлений, а также выход новых проектов коттеджной застройки, повышенный спрос.

Снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Алтуфьевском шоссе - 1 249\$, что скорее всего вызвано переоценкой земли в предыдущем квартале.

Из направлений на которых увеличились ценовые показатели, следует выделить Варшавское шоссе (т.к. большинство других подорожавших трасс, пользуются спросом и считаются престижными).

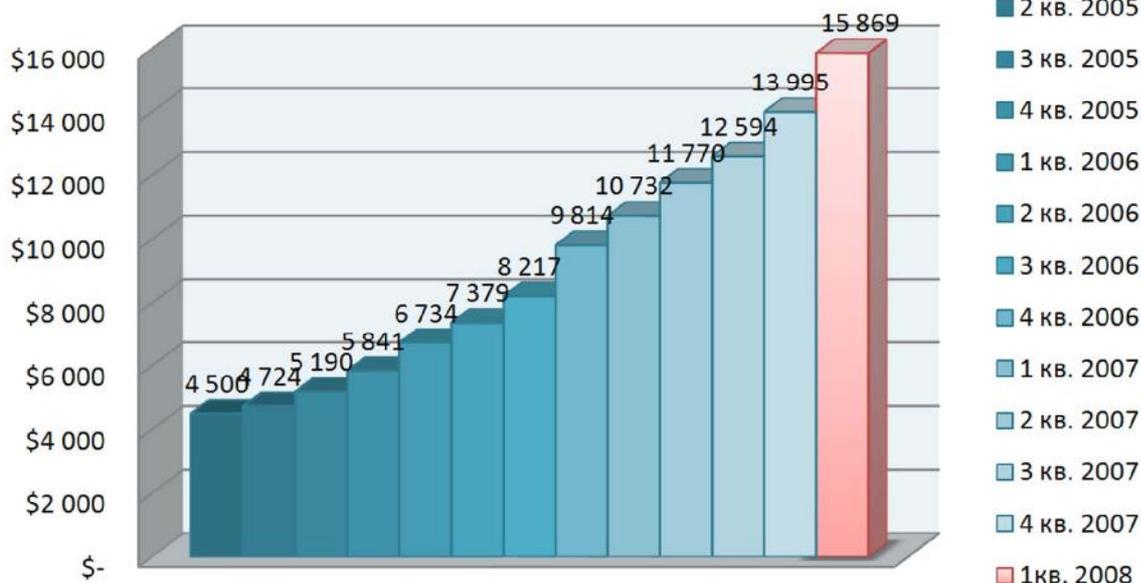
На ситуацию с ценами земельных участков на Варшавском шоссе скорее всего повлияло значительное отставание от цен предложений по соседнему Калужскому шоссе (в 4 кв. 2007 разница средних цен за сотку этих направлений составляла более 4500\$, а в 1 кв. 2008 она уже составляет менее 3500\$), а также цены земельных участков в коттеджном поселке Барский луг (от 30 тыс\$ за сотку).

Лидер по средней цене за сотку и по росту данного показателя - Рублево-Успенское шоссе не теряет позиций популярности, а наоборот наращивает их за счет «раскрученного» имени и своей уникальности (природной, исторической и пр.).

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

| | 1 кв. 2005 | 2 кв. 2005 | 3 кв. 2005 | 4 кв. 2005 | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| зем. уч-ки (розн.), сотка | 4 500 | 4 724 | 5 190 | 5 841 | 6 734 | 7 379 | 8 217 | 9 814 | 10 732 | 11 770 | 12 594 | 13 995 | 15 869 |
| % соотн. К предыдущ.кврт. | 6,5% | 5,0% | 9,9% | 12,5% | 15,3% | 9,6% | 11,36% | 19,4% | 9,4% | 9,7% | 7,0% | 11,1% | 13,4% |
| отнош. к 1 кв.2005 | 0,0% | 5,0% | 15,3% | 29,8% | 49,6% | 64,0% | 82,6% | 118,1% | 138,5% | 161,6% | 179,9% | 211,0% | 252,6% |

Динамика средней цены сотки земельного участка, \$



| направление | 1 кв. 2006 | | 2 кв. 2006 | | 3 кв. 2006 | | 4 кв. 2006 | | 1 кв. 2007 | | 2 кв. 2007 | | 3 кв. 2007 | | 4 кв. 2007 | | 1 кв. 2008 | |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | \$ | прирост, % |
| Рублево-Успенское | 21 740 | 15,8% | 22 974 | 5,7% | 27 532 | 19,84% | 28 701 | 4,25% | 29 138 | 1,52% | 32 540 | 11,68% | 38 111 | 17,12% | 47 046 | 23,44% | 53 238 | 13,16% |
| Новорижское | 14 440 | 167,1% | 16 357 | 13,3% | 17 165 | 4,94% | 19 716 | 14,86% | 18 559 | -5,87% | 23 185 | 24,93% | 22 112 | -4,63% | 26 153 | 18,28% | 27 243 | 4,17% |
| Минское | 10 682 | 138,2% | 12 200 | 14,2% | 13 143 | 7,73% | 15 990 | 21,66% | 17 003 | 6,34% | 17 425 | 2,48% | 20 413 | 17,15% | 23 395 | 14,61% | 26 841 | 14,73% |
| Алтуфьевское | 11 048 | 12,9% | 14 696 | 33,0% | 14 108 | -4,00% | 19 950 | 41,41% | 20 342 | 1,97% | 29 171 | 43,40% | 23 524 | -19,36% | 27 441 | 16,65% | 26 192 | -4,55% |
| Можайское | 11 419 | 120,5% | 13 023 | 14,0% | 12 925 | -0,75% | 14 578 | 12,79% | 17 381 | 19,23% | 16 669 | -4,10% | 16 653 | -0,10% | 18 960 | 13,85% | 20 214 | 6,61% |
| Киевское | 8 346 | 109,5% | 9 298 | 11,4% | 10 894 | 17,16% | 11 938 | 9,58% | 12 239 | 2,52% | 13 977 | 14,20% | 14 879 | 6,45% | 16 308 | 9,60% | 19 075 | 16,97% |
| Осташковское | 9 208 | 5,6% | 10 684 | 16,0% | 11 345 | 6,19% | 13 422 | 18,31% | 15 080 | 12,35% | 15 791 | 4,71% | 17 235 | 9,14% | 17 505 | 1,57% | 18 821 | 7,52% |
| Калужское | 7 611 | 39,3% | 8 316 | 9,3% | 9 643 | 15,96% | 13 671 | 41,77% | 13 132 | -3,94% | 13 986 | 6,50% | 14 693 | 5,06% | 16 452 | 11,97% | 18 700 | 13,66% |
| Ярославское | 6 576 | 85,3% | 7 557 | 14,9% | 8 088 | 7,03% | 11 616 | 43,62% | 13 352 | 14,94% | 13 246 | -0,79% | 14 089 | 6,36% | 15 314 | 8,69% | 17 665 | 15,35% |
| Волоколамское | 8 356 | 127,8% | 8 865 | 6,1% | 9 477 | 6,90% | 11 559 | 21,97% | 11 834 | 2,38% | 11 686 | -1,25% | 12 961 | 10,91% | 13 815 | 6,59% | 16 852 | 21,98% |
| Пятицкое | 7 361 | 53,7% | 7 869 | 6,9% | 8 534 | 8,45% | 10 988 | 28,76% | 10 987 | -0,01% | 11 710 | 6,58% | 12 190 | 4,10% | 14 739 | 20,91% | 16 548 | 12,27% |
| Варшавское | 5 372 | 27,8% | 5 747 | 7,0% | 6 582 | 14,53% | 7 239 | 9,98% | 9 515 | 31,44% | 11 231 | 18,03% | 11 027 | -1,82% | 11 977 | 8,62% | 15 277 | 27,55% |
| Ленинградское | 5 930 | 135,0% | 6 640 | 12,0% | 7 115 | 7,15% | 8 657 | 21,67% | 10 553 | 21,90% | 11 346 | 7,51% | 11 206 | -1,23% | 13 228 | 18,04% | 14 167 | 7,10% |
| Дмитровское | 5 987 | 82,1% | 7 173 | 19,8% | 7 621 | 6,25% | 9 278 | 21,74% | 10 221 | 10,16% | 11 000 | 7,62% | 11 690 | 6,27% | 11 417 | -2,34% | 13 820 | 21,05% |
| Егорьевское | 4 928 | 69,6% | 4 999 | 1,4% | 5 554 | 11,10% | 9 598 | 72,81% | 10 131 | 5,55% | 10 286 | 1,53% | 10 268 | -0,17% | 11 202 | 9,10% | 13 399 | 19,61% |
| Каширское | 3 972 | 24,6% | 4 501 | 13,3% | 5 515 | 22,53% | 8 107 | 47,00% | 9 766 | 20,46% | 9 855 | 0,91% | 11 733 | 19,06% | 12 102 | 3,14% | 13 239 | 9,40% |
| Носовихинское | 4 619 | 24,0% | 4 951 | 7,2% | 5 440 | 9,88% | 7 346 | 35,04% | 7 528 | 2,48% | 8 697 | 15,53% | 9 780 | 12,45% | 10 790 | 10,33% | 11 994 | 11,16% |
| Щелковское | 5 010 | 55,0% | 5 283 | 5,4% | 5 816 | 10,09% | 8 442 | 45,15% | 8 723 | 3,33% | 9 133 | 4,70% | 9 618 | 5,31% | 10 300 | 7,09% | 11 605 | 12,67% |
| Симферопольское | 4 161 | 8,9% | 4 974 | 19,5% | 5 954 | 19,70% | 8 009 | 34,51% | 8 445 | 5,44% | 8 753 | 3,65% | 8 468 | -3,26% | 10 672 | 26,03% | 11 163 | 4,60% |
| Новорязанское | 4 397 | 57,9% | 4 556 | 3,6% | 5 154 | 13,13% | 7 431 | 44,18% | 7 159 | -3,66% | 7 346 | 2,61% | 7 798 | 6,15% | 9 002 | 15,44% | 10 824 | 20,24% |
| Горьковское | 5 273 | 72,2% | 4 605 | -12,7% | 5 498 | 19,39% | 6 583 | 19,73% | 6 195 | -5,89% | 7 193 | 16,11% | 8 182 | 13,75% | 9 195 | 12,38% | 10 547 | 14,70% |

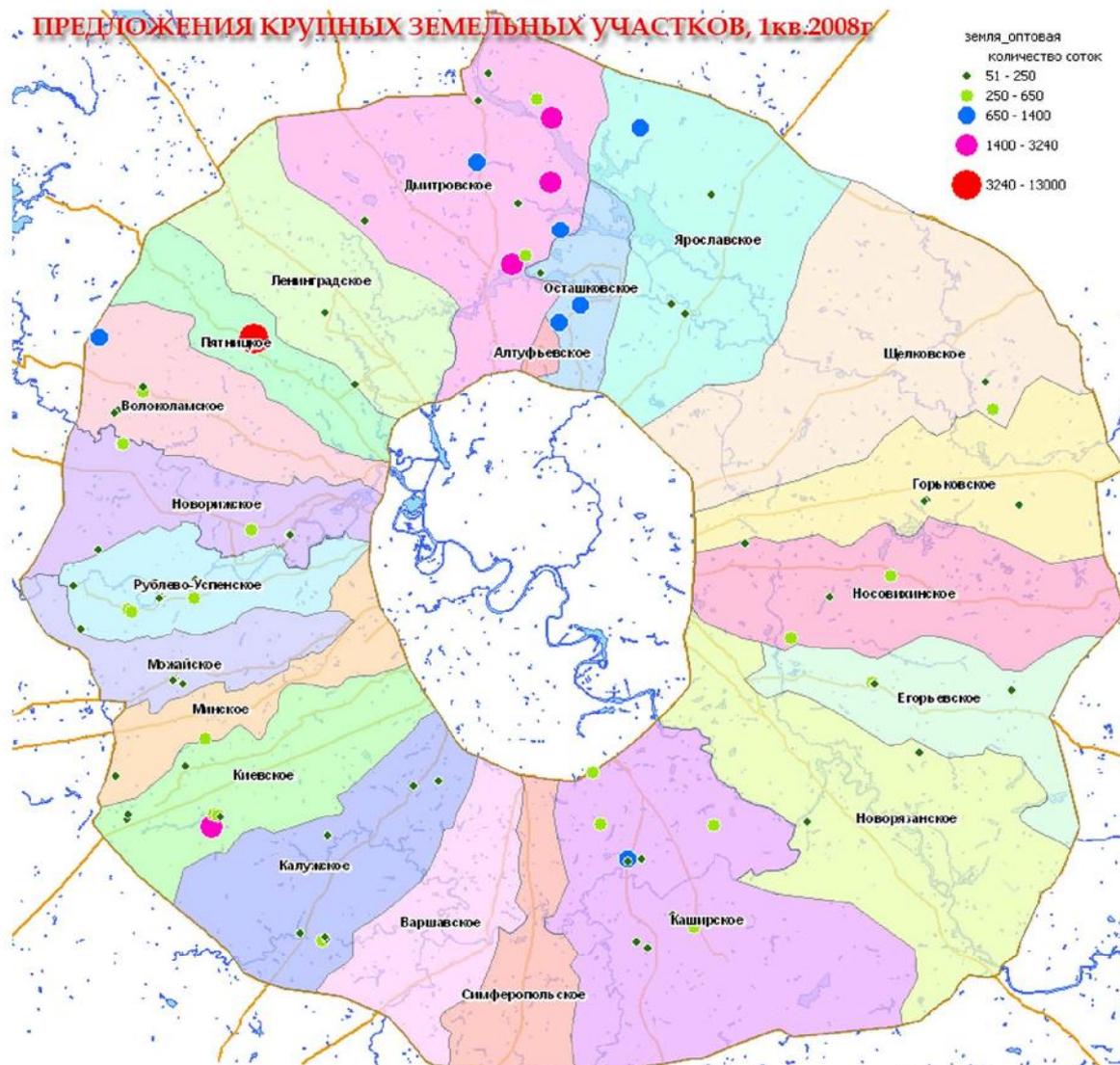
Как видно из таблицы и графика, темпы роста цен на земельные участки увеличились по большинству направлений, за исключением: Алтуфьевского, что скорее всего связано с переоцененностью земли в предыдущем квартале.

Общий показатель роста средней цены за сотку земельного участка продолжает увеличиваться (в этом квартале более чем 15% и по розничным и по оптовым участкам).

РЫНОК КРУПНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ

| Направление | Количество предлож., шт | | Объем предлож., \$ | | Объем предлож., соток | | Средняя цена сотки, \$ | |
|-------------------|-------------------------|------------|--------------------|-------------|-----------------------|------------|------------------------|------------|
| | 1 кв. 2008 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | 4 кв. 2007 | 1 кв.08 | 4 кв. 2007 |
| Дмитровское | 12 | 11 | 144 742 100 | 121 679 500 | 15 342 | 15 292 | 11 000 | 10 154 |
| Пятницкое | 1 | - | 79 300 000 | - | 13 000 | - | 6 100 | - |
| Каширское | 10 | 11 | 37 681 460 | 155 103 000 | 3 649 | 15 580 | 11 177 | 11 856 |
| Киевское | 7 | 16 | 25 334 000 | 73 377 000 | 2 844 | 6 484 | 20 489 | 16 594 |
| Волоколамское | 5 | 15 | 23 180 000 | 95 653 600 | 2 205 | 9 115 | 15 722 | 14 610 |
| Рублево-Успенское | 10 | 17 | 63 690 000 | 404 950 560 | 1 849 | 17 174 | 43 019 | 36 881 |
| Новорижское | 6 | 10 | 36 797 380 | 120 377 750 | 1 706 | 4 858 | 42 821 | 20 789 |

*сортировка выполнена, по объему предлож. в сотках



Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) демонстрирует рост ценовых показателей, причем в некоторых случаях больший, чем розничные. При постоянном изменении количества предложений в зависимости от направления, средний рост оптовых цен составил 15%. Наибольший рост оптовых цен отмечен на Новорижском шоссе, и составляет около 50%, обогнав аналогичный розничный показатель. Скорее всего в выборку попали крупные розничные предложения (большой площади). Наибольший объем предложений характерен для Дмитровского (более 15тыс.соток) и Пятницкого (более 13тыс.соток) шоссе. Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются: Рублево-Успенское шоссе (43 019\$ за сотку), Новорижское (42 821\$ за сотку), Киевское (20 489\$ за сотку).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию загородных домовладений:

"Эконом" – до 307 911 \$;
Комфорт – 307 911 – 615 822\$;
"Бизнес" – 615 822– 1 231 644 \$;
"Премиум" – 1 231 644 – 2 463 288 \$;
"Де люкс" – 2 463 288 – 4 926 576 \$;
"Эксклюзив" – от 4 926 576 \$ до 9 853 152\$ (и более, вплоть до 60млн.\$)

Основные параметры данных классов представлены в таблице.

| Класс | количество предложений за квартал | | средний размер участка, соток | | средняя площадь дома, кв. м | | средневзв. цена 1 кв.м, \$ | | объем предложения за квартал, кв. м | | объем предложения за квартал, \$ | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------|
| | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение |
| Эконом | 300 | -52 | 9,60 | -0,56 | 172 | 2 | 1 481 | 152 | 51 573 | -8 387 | 72 840 686 | -2 428 474 |
| Комфорт | 1084 | -126 | 11,83 | -0,03 | 253 | 6 | 1 969 | 176 | 275 267 | -23 809 | 496 006 200 | 7 471 400 |
| Бизнес | 1078 | -263 | 14,48 | -0,21 | 363 | 12 | 2 594 | 229 | 391 380 | -80 216 | 911 857 600 | -100 981 490 |
| Премиум | 518 | -178 | 18,39 | -0,42 | 468 | 4 | 3 851 | 297 | 242 717 | -80 698 | 847 594 500 | -192 399 600 |
| Де люкс | 152 | -100 | 24,02 | -0,46 | 595 | 1 | 5 895 | 482 | 90 528 | -59 652 | 476 620 000 | -247 327 000 |
| Эксклюзив | 22 | -58 | 37,28 | 1,98 | 719 | -58 | 9 623 | 287 | 15 830 | -46 385 | 137 350 000 | -415 754 000 |
| Всего | 3 154 | -777 | | | | | | | 1 051 465 | -299 147 | 2 804 918 986 | -951 419 164 |

За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра во всех классах. Другой явной тенденцией рассматриваемого квартала стало уменьшение площадей участков при увеличении размеров домов во всех классах, кроме Эксклюзив. Это свидетельствует о том, что из-за постоянного роста цен на землю, её доля в абсолютной цене домовладения будет увеличиваться, при сокращении размеров участков. Уменьшение числа предложений во всех классах связано и с сезонностью, и с увеличением конкуренции со стороны первичного рынка.

Цена кв.м (\$) по направлениям и удалению от МКАД (км)

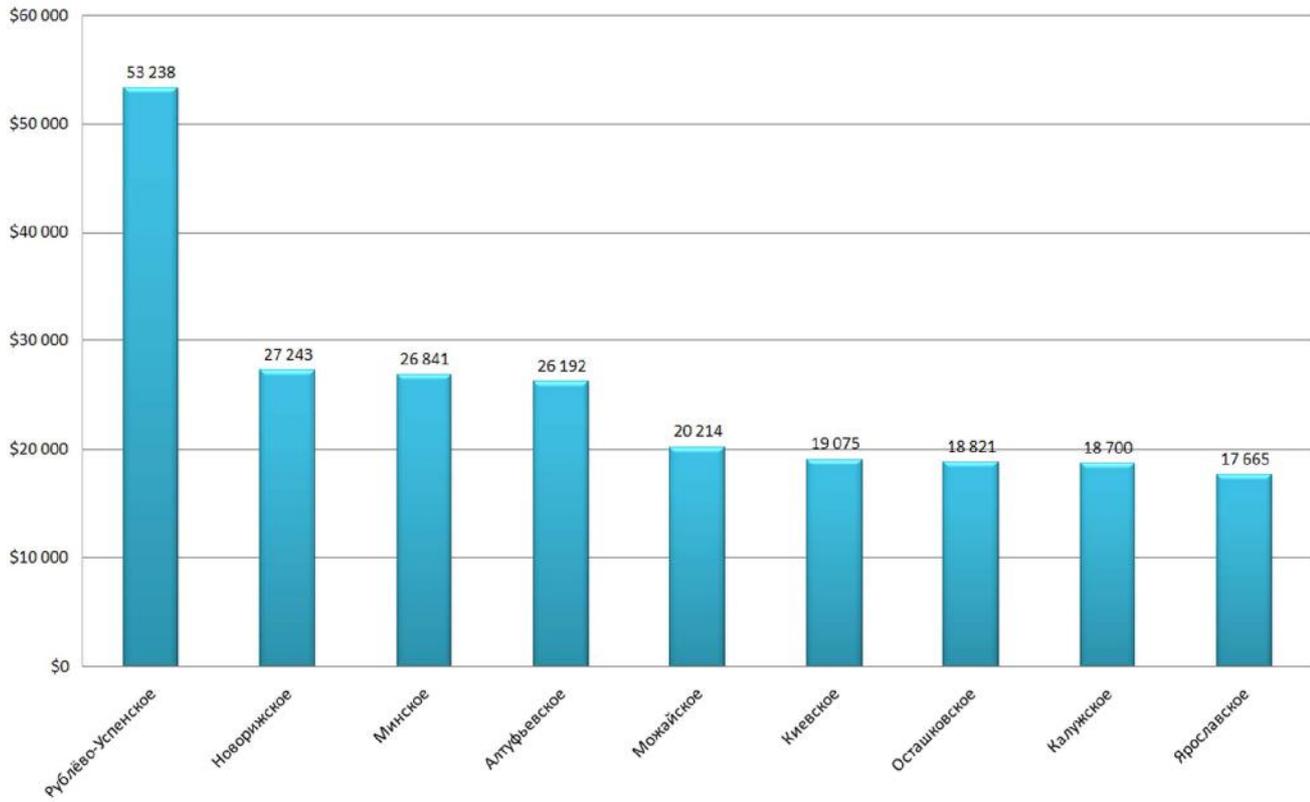
| направление | диапазон расстояний от МКАД, км | | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | до 5 | 5-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 | 40-45 | 45-50 | 50-55 | Средн. |
| Рублево-Успенское | 9413 | 6449 | 4634 | 3894 | 4913 | 2880 | 2355 | 2543 | | | | 4 961 |
| Алтуфьевское | 3721 | | | | | | | | | | | 3 721 |
| Новорижское | 4413 | 5082 | 4865 | 2939 | 2971 | 2990 | 2982 | 3370 | 3181 | 2041 | | 3 644 |
| Киевское | 2787 | 3675 | 2575 | 2607 | 2732 | 3077 | 3010 | 1613 | 1608 | 1616 | | 2 923 |
| Калужское | 2296 | 3098 | 3388 | 3211 | 2301 | 2731 | 2231 | 2300 | 1555 | 1607 | | 2 751 |
| Осташковское | 3333 | 2349 | 2249 | 2693 | 3023 | | | | | | | 2 729 |
| Волоколамское | 2450 | 5360 | 2835 | 2360 | 2179 | 2581 | 2711 | 2017 | 2030 | 1352 | | 2 725 |
| Минское | 3182 | 4100 | 2879 | 2771 | 2396 | 1818 | 2694 | 1652 | | | | 2 687 |
| Можайское | 2761 | 2698 | 2892 | 2951 | 3711 | 1743 | 2397 | 2242 | 2182 | | | 2 620 |
| Ярославское | 3139 | 2955 | 2864 | 2819 | 2470 | 1925 | 1870 | 1205 | 1964 | 1372 | 1339 | 2 577 |
| Ленинградское | 2934 | 3185 | 2571 | 2154 | 2678 | 2160 | 1233 | 1250 | | | | 2 416 |
| Дмитровское | 2929 | 4218 | 2296 | 2015 | 2305 | 1990 | 2966 | 1615 | 1809 | 1917 | | 2 402 |
| Пятницкое | 2283 | 3276 | 2634 | 2330 | 1950 | 1770 | 1918 | 1723 | | | | 2 236 |
| Горьковское | 4680 | 2569 | 2063 | 1889 | 1663 | 1154 | 1837 | 1408 | 2117 | 1468 | 1330 | 2 153 |
| Симферопольское | 2612 | 3373 | 2498 | 1952 | 1628 | 1851 | 2005 | 1114 | | | | 2 129 |
| Варшавское | 1691 | 2091 | 1900 | 2112 | 1761 | 2337 | 2332 | | | | | 2 089 |
| Носовихинское | 2662 | 2639 | 2482 | 1889 | 1411 | 1456 | 1856 | 1332 | 1000 | 1122 | | 2 056 |
| Егорьевское | | 2558 | 2098 | 2385 | 1911 | 1815 | 1323 | 1763 | 893 | 956 | | 1 979 |
| Щелковское | 2412 | 1707 | 2396 | 2049 | 1562 | 1327 | 2201 | 1641 | 1420 | 1185 | 1541 | 1 912 |
| Новорязанское | 2953 | 1682 | 1937 | 1786 | 1688 | 1991 | 2079 | 1335 | 1397 | 1278 | 1839 | 1 815 |
| Каширское | 2067 | 2257 | 2274 | 2050 | 2085 | 1652 | 2042 | 774 | 926 | 1133 | 2671 | 1 812 |

*ярко-голубым цветом выделены цены за кв.м., превышающие аналогичный средний показатель данного направления

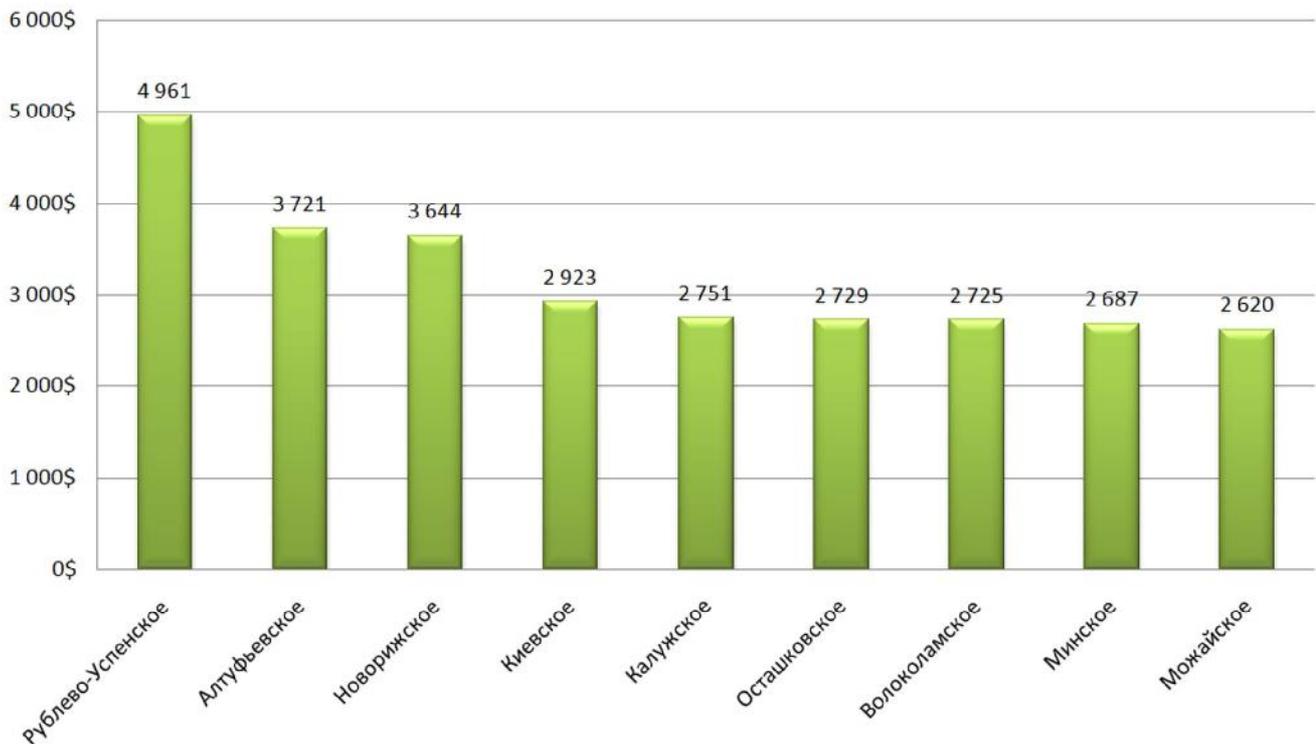
** серым цветом выделены диапазоны, в которых не было предложений в рассматриваемом квартале

СООТНОШЕНИЕ ЦЕН СОТКИ И КВ.М. ПО НАПРАВЛЕНИЯМ-ЛИДЕРАМ

Средняя цена сотки земли по направлениям, \$



Средняя цена кв.м. домовладений по направлениям, \$



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КОТТЕДЖЕЙ

| направление | средняя цена 1 кв.м, \$ | | средний размер дома кв.м. (с уч.) | | средне-взвеш. абс. цена домовладения (с уч.), \$ | | кол-во предложений, шт. | | объем предложения, в \$ | | коэффициент активности рынка | |
|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|--|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | д к 4 кв. 2007 |
| Рублево-Успенское | 4961 | 79 | 472 | -39 | 2 144 051 | -508 362 | 243 | -99 | 521 004 500 | -386 121 000 | 0,46 | -0,19 |
| Алтуфьевское | 3721 | 55 | 639 | 129 | 2 393 923 | 414 651 | 13 | 2 | 31 121 000 | 12 255 000 | 1,08 | 0,17 |
| Новоринское | 3644 | 191 | 404 | -17 | 1 421 843 | -34 496 | 188 | -27 | 267 306 600 | -45 806 400 | 1,84 | -0,26 |
| Киевское | 2923 | 143 | 332 | 8 | 982 542 | 48 376 | 326 | -59 | 320 309 000 | -39 345 200 | 0,69 | -0,16 |
| Калужское | 2751 | 126 | 388 | 14 | 1 132 587 | 155 202 | 205 | -74 | 232 180 500 | -39 532 560 | 0,35 | -0,20 |
| Осташковское | 2729 | -260 | 443 | -15 | 1 271 083 | -113 565 | 78 | -16 | 99 144 500 | -31 012 500 | 0,23 | -0,03 |
| Волоколамское | 2725 | 458 | 310 | 7 | 757 998 | 60 362 | 150 | -43 | 113 699 800 | -20 944 000 | 0,41 | -0,13 |
| Минское | 2687 | -140 | 321 | 11 | 951 553 | 67 521 | 193 | -41 | 183 649 900 | -23 213 600 | 0,78 | -0,12 |
| Можайское | 2620 | -507 | 341 | -15 | 1 016 014 | -160 370 | 120 | -40 | 121 921 700 | -66 299 800 | 0,21 | -0,08 |
| Ярославское | 2577 | 215 | 298 | -23 | 738 693 | -32 318 | 196 | -37 | 144 784 000 | -12 040 655 | 0,29 | -0,22 |
| Пятницкое | 2417 | -181 | 304 | -24 | 692 970 | -133 121 | 80 | -14 | 55 437 600 | -22 215 000 | 0,47 | -0,02 |
| Ленинградское | 2416 | 148 | 296 | -27 | 727 863 | -70 520 | 107 | -35 | 77 881 386 | -25 554 914 | 0,45 | -0,15 |
| Дмитровское | 2402 | 31 | 328 | -2 | 801 632 | -32 584 | 222 | -70 | 177 962 500 | -65 628 790 | 0,68 | -0,11 |
| Горьковское | 2153 | 358 | 314 | -33 | 550 274 | -77 648 | 93 | -4 | 51 175 500 | -7 733 000 | 0,33 | -0,03 |
| Симферопольское | 2129 | 233 | 309 | -3 | 608 342 | 41 881 | 73 | 8 | 44 409 000 | -2 411 000 | 0,48 | 0,03 |
| Варшавское | 2089 | 139 | 307 | -8 | 633 710 | 27 230 | 76 | -32 | 48 162 000 | -16 257 900 | 0,52 | -0,18 |
| Носовихинское | 2056 | 58 | 266 | -30 | 594 948 | 1 070 | 117 | -38 | 69 609 000 | -22 442 100 | 0,62 | -0,25 |
| Егорьевское | 1979 | -179 | 320 | -12 | 690 886 | -28 487 | 146 | -58 | 100 869 500 | -52 156 200 | 0,65 | -0,20 |
| Щелковское | 1912 | 18 | 297 | 14 | 567 867 | 68 852 | 79 | -18 | 44 861 500 | -3 543 000 | 0,33 | -0,08 |
| Новорязанское | 1815 | 25 | 278 | -5 | 514 546 | 34 201 | 192 | -43 | 98 793 000 | -14 088 200 | 1,14 | -0,14 |
| Каширское | 1812 | -182 | 315 | 11 | 637 690 | 18 407 | 257 | -40 | 163 886 500 | -20 040 700 | 0,82 | -0,27 |

Коэффициент активности рынка загородной недвижимости рассчитывается из отношения между количеством выставленных к прода

Наибольший рост средней цены кв.м. отмечен на Волоколамском, Горьковском и Симферопольском шоссе. Скорее всего это связано с недооцененностью данных направлений в предыдущих кварталах и значительным отставанием по данным показателям от соседних направлений.

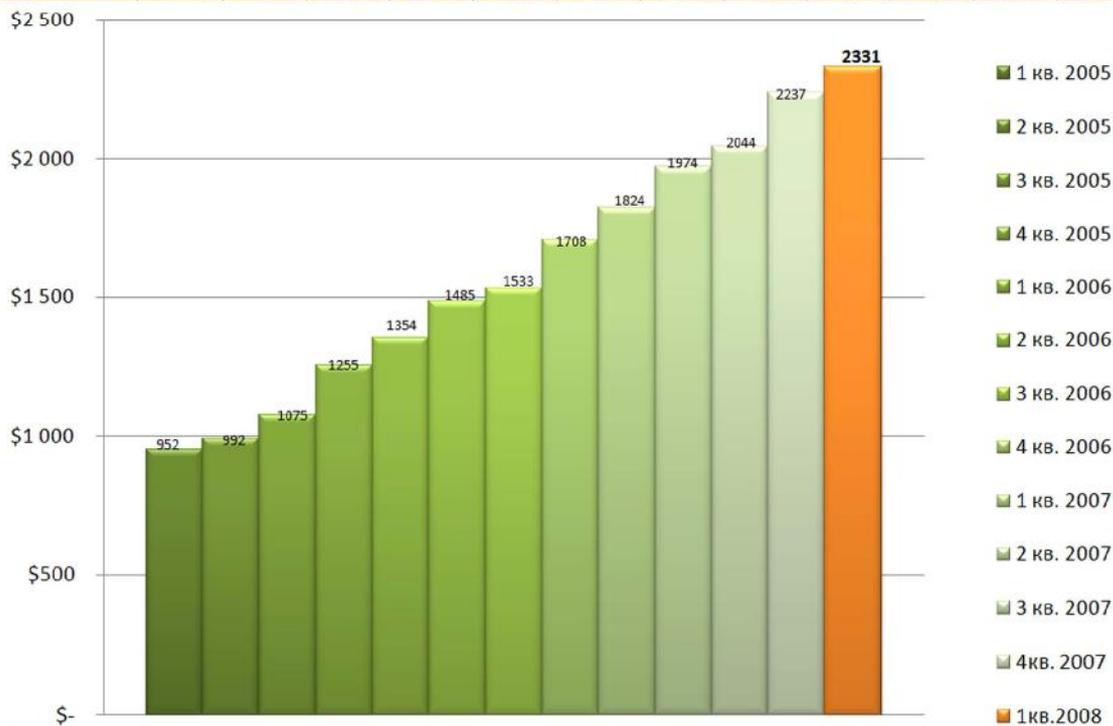
Значительное снижение стоимости квадратного метра зафиксировано на Можайском и Осташковском шоссе

На Пятницком шоссе снизилась цене кв. метра на столько насколько она выросла в предыдущем 4кв07. Похожая ситуация с абс. ценой домовладения на Рублево-Успенском шоссе, т.к там абс.цена снизилась на столько на сколько она выросла в 4кв07.

Общее снижение числа предложений по большинству направлений связано и с сезонностью и с уменьшением доли вторичных предложений по сравнению с первичными.

Динамика средней удельной цены, \$

| | 1 кв. 2005 | 2 кв. 2005 | 3 кв. 2005 | 4 кв. 2005 | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| средн. цена 1 кв.м (с учст.) в \$ | 952 | 992 | 1075 | 1255 | 1354 | 1485 | 1533 | 1708 | 1824 | 1974 | 2044 | 2237 | 2331 |
| отнош. к предыдущ. квартл. | 4,4% | 4,2% | 8,4% | 16,7% | 7,9% | 9,7% | 3,2% | 11,4% | 6,8% | 8,2% | 3,5% | 9,4% | 4,2% |
| отнош. к 1 кв.2005 | 0,0% | 4,20% | 12,92% | 31,83% | 42,23% | 55,99% | 61,03% | 79,41% | 91,60% | 107,35% | 114,71% | 134,98% | 144,85% |



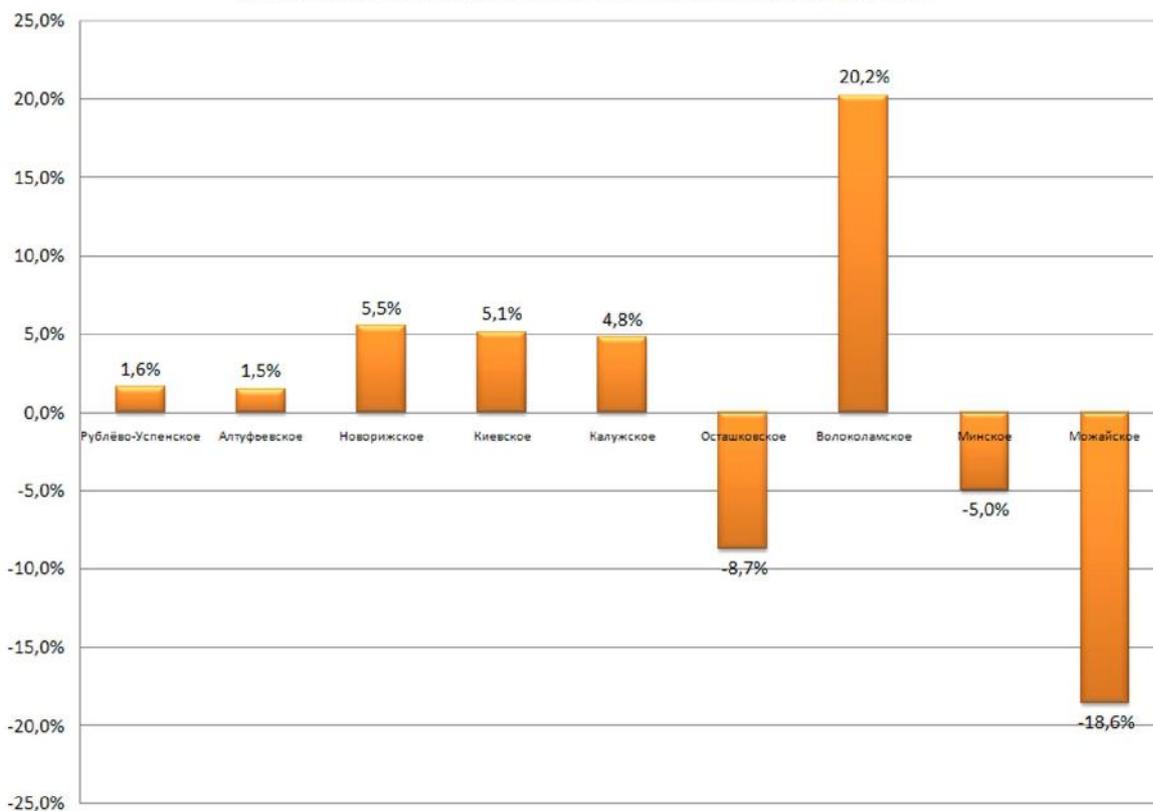
Динамика изменения средних цен кв.м по направлениям, \$ (%)

| направление | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | | | | | | | | | |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Рублево-Успенское | 2480 | -1,3% | 2763 | 11,4% | 2711 | -1,9% | 3167 | 16,8% | 3616 | 14,2% | 3832 | 6,0% | 4231 | 10,4% | 4882 | 15,4% | 4961 | 1,6% |
| Алтуфьевское | 2128 | 15,7% | 2209 | 3,8% | 2182 | -1,2% | 2303 | 5,5% | 2778 | 20,6% | 2999 | 8,0% | 3431 | 14,4% | 3666 | 6,8% | 3721 | 1,5% |
| Новорижское | 1888 | 51,2% | 2244 | 18,9% | 2232 | -0,5% | 2410 | 8,0% | 2560 | 6,2% | 2822 | 10,2% | 3145 | 11,4% | 3453 | 9,8% | 3644 | 5,5% |
| Киевское | 1587 | 35,8% | 1663 | 4,8% | 1881 | 13,1% | 2094 | 11,3% | 2141 | 2,2% | 2456 | 14,7% | 2544 | 3,6% | 2780 | 9,3% | 2923 | 5,1% |
| Калужское | 1547 | 8,2% | 1508 | -2,5% | 1626 | 7,8% | 1834 | 12,8% | 2086 | 13,7% | 2353 | 12,8% | 2495 | 6,0% | 2625 | 5,2% | 2751 | 4,8% |
| Осташковское | 1716 | -2,7% | 1801 | 5,0% | 1841 | 2,2% | 2020 | 9,7% | 2176 | 7,7% | 2394 | 10,0% | 2592 | 8,3% | 2989 | 15,3% | 2729 | -8,7% |
| Волоколамское | 1398 | 39,1% | 1504 | 7,6% | 1607 | 6,8% | 1836 | 14,3% | 1861 | 1,4% | 1972 | 6,0% | 1946 | -1,3% | 2267 | 16,5% | 2725 | 20,2% |
| Минское | 1737 | 52,0% | 1901 | 9,4% | 1888 | -0,7% | 2187 | 15,8% | 2368 | 8,3% | 2457 | 3,8% | 2632 | 7,1% | 2827 | 7,4% | 2687 | -5,0% |
| Можайское | 1786 | 59,3% | 1841 | 3,1% | 2075 | 12,7% | 2568 | 23,8% | 2564 | -0,2% | 2542 | -0,9% | 2775 | 9,2% | 3217 | 15,9% | 2620 | -18,6% |
| Ярославское | 1408 | 27,9% | 1734 | 23,2% | 1489 | -14,1% | 1696 | 13,9% | 1880 | 10,8% | 1969 | 4,7% | 2191 | 11,3% | 2362 | 7,8% | 2577 | 9,1% |
| Пятницкое | 1472 | 33,1% | 1571 | 6,7% | 1573 | 0,1% | 1799 | 14,4% | 1916 | 6,5% | 2325 | 21,3% | 2234 | -3,9% | 2417 | 8,2% | 2417 | 0,0% |
| Ленинградское | 1330 | 39,7% | 1391 | 4,6% | 1436 | 3,2% | 1735 | 20,8% | 2034 | 17,2% | 2149 | 5,7% | 2206 | 2,7% | 2268 | 2,8% | 2416 | 6,5% |
| Дмитровское | 1246 | 19,5% | 1430 | 14,8% | 1507 | 5,4% | 1839 | 22,0% | 2012 | 9,4% | 2064 | 2,6% | 2033 | -1,5% | 2371 | 16,6% | 2402 | 1,3% |
| Горьковское | 1102 | 0,0% | 1179 | 7,0% | 1254 | 6,4% | 1350 | 7,7% | 1334 | -1,2% | 1526 | 14,4% | 1790 | 17,3% | 1795 | 0,3% | 2153 | 19,9% |
| Симферопольское | 1238 | 21,3% | 1371 | 10,7% | 1396 | 1,8% | 1349 | -3,4% | 1464 | 8,5% | 1492 | 1,9% | 1640 | 9,9% | 1896 | 15,6% | 2129 | 12,3% |
| Варшавское | 1323 | 18,1% | 1410 | 6,6% | 1392 | -1,3% | 1595 | 14,6% | 1681 | 5,4% | 1758 | 4,6% | 1764 | 0,3% | 1764 | 0,0% | 2089 | 18,4% |
| Носовинское | 1164 | 17,3% | 1163 | -0,1% | 1253 | 7,7% | 1595 | 27,3% | 1741 | 9,2% | 1858 | 6,7% | 1988 | 7,0% | 1998 | 0,5% | 2056 | 2,9% |
| Егорьевское | 1097 | 15,8% | 1203 | 9,7% | 1115 | -7,3% | 1666 | 49,4% | 1757 | 5,5% | 1809 | 3,0% | 1827 | 1,0% | 2158 | 18,1% | 1979 | -8,3% |
| Щелковское | 1104 | 4,8% | 1309 | 18,6% | 1337 | 2,1% | 1558 | 16,5% | 1642 | 5,4% | 1586 | -3,4% | 1734 | 9,3% | 1894 | 9,2% | 1912 | 1,0% |
| Новорязанское | 1099 | 13,3% | 1260 | 14,6% | 1213 | -3,7% | 1494 | 23,2% | 1549 | 3,7% | 1744 | 12,6% | 1723 | -1,2% | 1790 | 3,9% | 1815 | 1,4% |
| Каширское | 1219 | 13,7% | 1266 | 3,9% | 1341 | 5,9% | 1668 | 24,4% | 1722 | 3,2% | 1774 | 3,0% | 1820 | 2,6% | 1994 | 9,6% | 1812 | -9,1% |
| | прирост, % |

Общие тенденции - снижение темпов роста удельных цен (4% против 9% во IV кв. 2007 г.), причем в основной массе рост цен коррелируется с падением курса доллара по отношению к рублю.

Из таблицы видно, что темпы роста цен ускорились по нескольким направлениям: Волоколамскому, Горьковскому, Варшавскому (более 18%). Наибольшее снижение удельной цены отмечено на: Можайском и Каширском шоссе (более 9%). Эти направления были явно переоценены в предыдущем квартале.

Динамика изменения удельной цены по направлениям лидерам, %



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

Активные продажи ведутся:

- в 225 поселках – коттеджи, подряды и контракты на их строительство;
- в 84 поселках – таунхаусы, подряды и контракты на их строительство;
- в 42 поселках – земельные участки под индивидуальное строительство.

| Направление | Поселков, всего | Кол-во поселков с коттеджами | Кол-во поселков с таунхаусами | Кол-во поселков с зем. участками без подряда |
|-------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| Новорижское | 100 | 79 | 20 | 23 |
| Калужское | 64 | 47 | 13 | 14 |
| Дмитровское | 61 | 46 | 15 | 8 |
| Рублево-Успенское | 58 | 51 | 15 | 4 |
| Волоколамское | 39 | 28 | 8 | 6 |
| Киевское | 37 | 27 | 3 | 5 |
| Пятницкое | 28 | 23 | 8 | 4 |
| Ярославское | 25 | 16 | 10 | 2 |
| Минское | 21 | 15 | 5 | 3 |
| Можайское | 20 | 16 | 5 | 2 |
| Ленинградское | 19 | 11 | 12 | 0 |
| Каширское | 9 | 8 | 3 | 0 |
| Варшавское | 7 | 2 | 3 | 1 |
| Носовихинское | 6 | 3 | 5 | 0 |
| Егорьевское | 6 | 4 | 1 | 0 |
| Симферопольское | 8 | 6 | 0 | 1 |
| Горьковское | 5 | 3 | 4 | 0 |
| Осташковское | 3 | 3 | 0 | 1 |
| Алтуфьевское | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Новорязанское | 4 | 3 | 2 | 0 |
| Щелковское | 2 | 1 | 1 | 0 |
| | 525 | 395 | 133 | 74 |

| I квартал 2008 | | | | | | | |
|-------------------------------|-------------------|------------|-----------------|-----------|--------------------|--------------|--------------------|
| Название | Направление | Км от МКАД | Класс | Колич.об. | Тип объектов | Дата появл. | Цена |
| Царь Град | Симферопольское | 75 | Бизнес | 217 | Коттеджи | Январь 2008 | от 19,89млн руб |
| Вельвет | Новорижское | 38 | Комфорт/Бизнес | 25 | Дуплексы/Коттеджи | Январь 2008 | от 6 млн.руб |
| Люкс | Рублево-Успенское | 35 | Премиум | 50 | Коттеджи | Январь 2008 | 27,7 - 55,5млн.руб |
| Бельгийское предместье | Калужское | 10 | Бизнес/Премиум | 34 | Таунхаусы/Коттеджи | Январь 2008 | 20-45млн.руб |
| Староникольское | Киевское | 22 | Бизнес/Премиум | 71 | Коттеджи/Таунхаусы | Февраль 2008 | 9-65млн.руб |
| NudePark | Калужское | 27 | Бизнес/Премиум | 220 | Коттеджи | Февраль 2008 | 8,5-16,5млн. руб |
| Форест Клаб | Симферопольское | 28 | Бизнес/Премиум | 21 | Коттеджи | Февраль 2008 | 10-22млн. руб |
| Чулково-Слб | Новорязанское | 20 | Бизнес | 101 | Коттеджи/Таунхаусы | Март 2008 | 8,6-22млн.руб |
| Монтевиль (вновь анонсирован) | Новорижское | 29 | Премиум/Де Люкс | 173 | Коттеджи | Март 2008 | 29,9-191,5млн.руб |



Контакты:

Коммерческий директор - Цветков Дмитрий Владимирович, tsvet@miel.ru , 777-62-82 доб.44-08

Руководитель отдела – Вилков Алексей Юрьевич, vilkov@miel.ru , 777-62-82 доб.44-25

Отчет является документом обобщенного характера и представляет результат интеллектуально-творческой деятельности Отдела экспертизы проектов Компании "МИЭЛЬ - Загородная недвижимость".

Аналитическая информация, представленная в нем, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании "МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость" в отношении убытков третьих лиц вследствие использования ими результатов отчета. При полном или частичном цитировании материалов отчета, ссылка на компанию МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость как источник информации обязательна.

© 2008 МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость