



ОТЧЕТ. III КВАРТАЛ 2008г.

**ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ. ПРЕДЛОЖЕНИЕ.**

Руководитель отдела
экспертизы проектов -
Алексей Вилков, к.г.н.

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 – сентябрь 2008 года.

ЦЕНОВАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА

| Классы загородной недвижимости: | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Эконом - | до 342 989\$ |
| Комфорт - | 342 989 - 685 978\$ |
| Бизнес - | 685 978 - 1 371 955\$ |
| Премиум - | 1 371 955 - 2 743 911\$ |
| Де Люкс - | 2 743 911 - 5 487 821\$ |
| Эксклюзив - | от 5 487 821\$ и более |
| среднеквартальный курс 24.24 | |

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 5000 - 6000 предложений в квартал для выбранного сектора. 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 основные характеристики рынка 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 третьем квартале рынок земельных участков (площадью до 0,5га) уменьшился в количественных показателях предложений (-8%), и продемонстрировал незначительный рост средних цен за сотку по большинству направлений Подмосковья (+2,4%). Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Пятницком шоссе на удалении 5-10км от МКАД (+60%). Значительное влияние на повышение цен земельных участков этого направления оказали: высокая востребованность проекта Ангелово, а также выход новых проектов коттеджной застройки в этом (12 месяцев) и предыдущем квартале (Усадьба Бакеево).

Наибольшее снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Новорижском шоссе на удалении 10-15км от МКАД (-35%). Отрицательная динамика скорее всего связана с переоценкой земли в предыдущем квартале, увеличением конкуренции с первичным рынком, а также возможной низкой ликвидностью земельных участков в финансовый кризис.

Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) демонстрирует снижение ценовых показателей по всем направлениям. При постоянном изменении количества предложений в зависимости от направления, снижение оптовых цен составило около 25%. Скорее всего это связано со снижением спроса, который вызван финансовым кризисом. Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются (из предложений рассматриваемого квартала): Можайское шоссе (24,6 тыс\$ за сотку), Волоколамское шоссе (20,4тыс\$).

За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра +7% во всех классах. Другой явной тенденцией рассматриваемого квартала стало увеличение абс. стоимости домовладений по большинству направлений. Следовательно, несмотря на увеличивающуюся конкуренцию с первичным рынком и сокращением объемов вторичного рынка, готовые объекты пользуются не меньшим спросом.

Уменьшение числа предложений отмечено только в классах Эконом и Комфорт. В остальных классах отмечено увеличение числа предложений, что свидетельствует об оперативной реакции инвесторов на начало финансового кризиса.

В рассматриваемом квартале наибольший рост удельной цены отмечен на Можайском и Пятницком шоссе. В случае с Можайским шоссе, скорее всего влияние оказали активная реклама и строительство поселка Западная Резиденция, а также недооцененность направления в предыдущие кварталы. Также на увеличение удельной цены на Можайском шоссе могли повлиять планы властей по скорому началу строительства (1кв2009) новой платной трассы от Молодогвардейской улицы в Москве, до Минского шоссе (через Можайское шоссе). На повышение цен на Пятницком шоссе скорее всего повлияли активные продажи и реклама проекта Ангелово, а также запуск новых проектов поселков ЭкоLife и Усадьба Бакеево. Лидерами рынка по средней цене домовладения (превышающей 1,2млн.\$ за объект) являются: Рублево-Успенское, Алтуфьевское, Новорижское, Можайское, Пятницкое, Осташковское и Минское направления.

В рассматриваемом квартале на рынке загородной недвижимости ближнего Подмосковья в продажу вышло 12 новых проектов организованных коттеджных поселков: 6 проектов класса Комфорт/Бизнес, 4 проекта – Бизнес класса, 1 проект – класса Бизнес/Премиум и 1 проект класса Премиум. Наиболее интересными представляются два проекта: Ла-Манш (250 каркасных коттеджа на 49км Новорижского шоссе, цены от 11млн руб за объект 160кв.м., девелопер САПСАН) и Западная Резиденция (19км от МКАД по Можайскому шоссе, 163 объекта представлены коттеджами и таунхаусами в высокой стадии готовности, цены от 17 до 40млн.руб.)

АНОНСЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В июле компания MirLand начала реализацию своего нового проекта "Западная резиденция".

Поселок расположен в 19км от МКАД по Можайскому шоссе. Концепция проекта предусматривает возведение 92 коттеджей площадью 330-500 кв.м. с земельными участками 12-20 соток и 71 таунхауса площадью 280 кв.м. с участками до 4,5 сотки. Территория под строительство - 22 га.

Во второй половине июля девелопер проекта Светлогорье, компания Стройразвитие, анонсировала начало проекта Светлогорье-2. На участке площадью 10 га будут возведены 33 дома. Жителям будут предложены 14 типов коттеджей. Площадь участков в поселке составит от 20 до 35 соток.

В конце июля компания Amdex Group приступила к строительству клубного коттеджного поселка «Free Ski» в 24 км от Москвы по Калужскому шоссе. Рядом с поселком компания планирует возвести лыжный курорт. Проектом предусмотрено строительство двух типов домов: площадью 603 кв.м. и 482 кв.м. на участках в 20 соток. Территория под застройку - 4га, всего будет возведено 12 домов.

В начале августа группа компаний Сапсан начала строительство дачного поселка Ла-Манш на 49км Новорижского шоссе (удаленность от МКАД 58км). В поселке на территории 52 га планируется построить 250 каркасных коттеджей. Дома площадью от 160 до 300 кв.м будут располагаться на участках от 12 до 25 соток. Поселок будет поделен на три территории: «Франция», «Англия» и «Ирландия». Окончание строительства коттеджного поселка намечено на 2011 год.

Летом стали известны планы управления делами президента РФ по застройке части подведомственных земель в Подмосковье – всего около 1,5 тыс. га. Вместе с привлеченным инвестором ЗАО "Олимпик Сити" оно построит в Ленинском, Подольском и Одинцовском районах более 5 млн кв. м жилья и коммерческой недвижимости. Инвестиции оцениваются в \$16 млрд.

В сентябре компания AM-Девелопмент анонсировала свой новый проект клубного поселка "Славич". Поселок расположен на 17км Ленинградского шоссе. На территории 6,5га будет возведено 19 коттеджей и 8 дуплексов.

Компания «Евразия сити» объявила о создании совместного предприятия с группой компаний «Ташир». Партнеры намерены застроить территорию площадью 190 га подмосковного мега-проекта «Константиново». До 2012 года на этом участке планируется возвести 700 тыс. кв.м жилья, а также социальной инфраструктуры (школы, детские сады, спортивный клуб, поликлинику и торговый комплекс). Объем инвестиций в проект составит \$1,6 млрд. Всего же в рамках проекта «Константиново» до 2015 года будет построено 6,5 млн. кв.м жилой и 2,6 млн. кв.м коммерческой недвижимости. Общий объем инвестиций составляет \$15 млрд. Соинвесторами проекта выступают «Первый канал» (медиапарк, инвестиции – \$1,5 млрд.), «Астаросса» (центр промышленного дизайна и инноваций, инвестиции – \$113 млн.) и Build Investments Group (застройка центральной части проекта)

В сентябре группа компаний Vesco начала строительство коттеджного поселка бизнес-класса «Гринбург» в 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе. В поселке предлагаются участки с подрядом площадью от 15 до 25 соток. Всего в поселке насчитывается 132 участка. На каждом участке предполагается строительство коттеджа от 200 до 400 кв. м.

В сентябре стартовали продажи в поселке Ромашково XXI (девелопер Gletcher).

В сентябре компания Mozaik Development запустила проект сетевых коттеджных поселков SmartVille (три поселка: Aqua - 55км по Новорижскому шоссе, Sport - 43км по Дмитровскому шоссе и Resort - 82км по Волоколамскому шоссе). При постройке домов используются новейшие строительные технологии, что значительно сокращает сроки строительства.

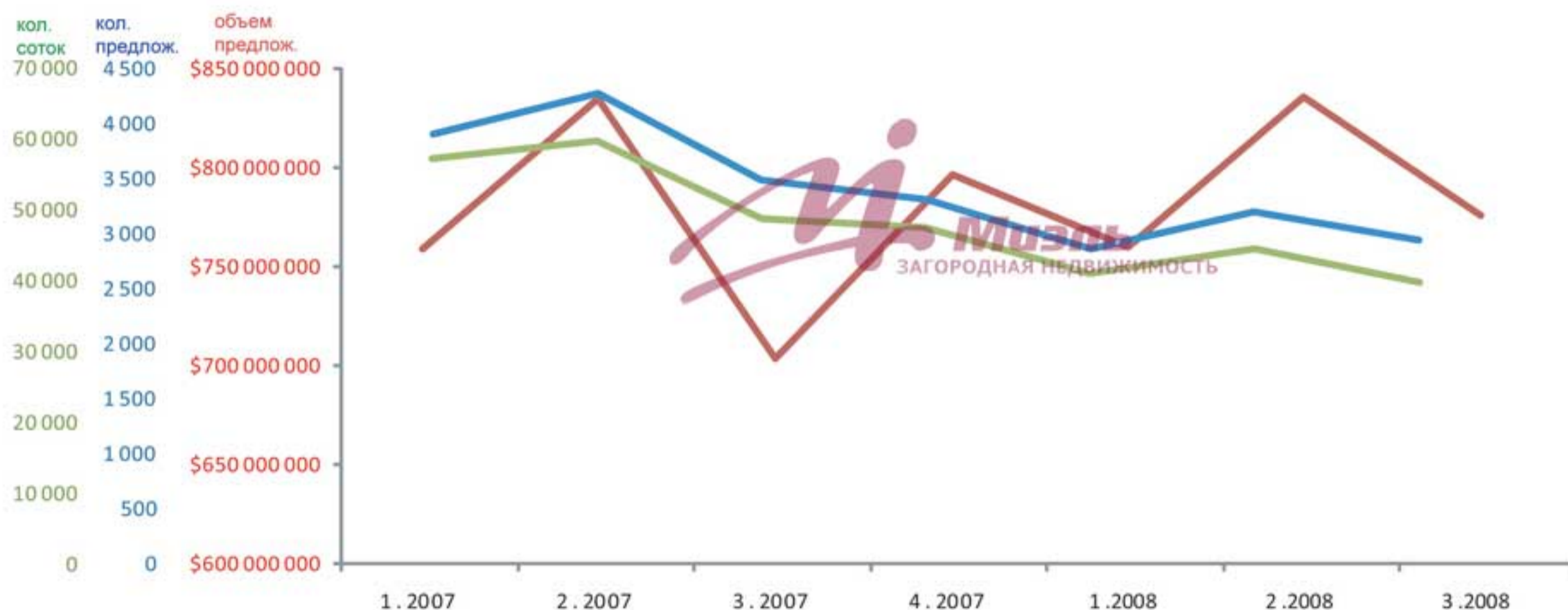
| III квартал 2008 | | | | | | | | |
|---------------------|---------------|------------|-----------------------|-----------|--|---------------|---------------------|-----------------------|
| Название | Направление | Км от МКАД | Класс | Колич.об. | Тип объектов | Дата появл. | Цена | Девелопер |
| Западная резиденция | Можайское | 19 | Бизнес/Премиум | 163 | Коттеджи/Таунхаусы | Июль 2008 | 17-40млн.руб | MirLand |
| ВнучОК | Боровское | 16 | Комфорт | - | Квартиры/Таунхаусы | Июль 2008 | средняя 11млн.руб | БизнесСтройГрупп |
| Светлогорье-2 | Новорижское | 38 | Бизнес | 33 | Коттеджи | Июль 2008 | средняя 27,4млн.руб | СтройРазвитие |
| Free Ski | Калужское | 24 | Премиум | 12 | Коттеджи | Июль 2008 | 60млн.руб | Amdex |
| Ла-Манш | Новорижское | 49 | Комфорт/Бизнес | 250 | Коттеджи | Июль 2008 | от 11млн.руб | Сапсан |
| Милуково | Киевское | 23 | Бизнес | 12 | Участки | Август 2008 | 16-20 млн.руб | - |
| Славич | Ленинградское | 17 | Бизнес | 27 | Коттеджи/Дуплексы Таунхаусы/Квартиры, | Сентябрь 2008 | от 15,2млн.руб | AM-Девелопмент |
| 12 месяцев ЭкоLife | Пятницкое | 25 | Эконом/Комфорт/Бизнес | 97 | Коттеджи | Сентябрь 2008 | 4-21млн.руб | Мономах |
| Гринбург | Новорижское | 23 | Бизнес | 132 | Коттеджи/Участки | Сентябрь 2008 | | Vesco |
| Пушкинская дубрава | Ярославское | 28 | Комфорт/Бизнес | 243 | Коттеджи/Участки | Сентябрь 2008 | 7,5-20млн.руб | МДК-Групп |
| SmartVille Sport | Дмитровское | 43 | Комфорт/Бизнес | 307 | Коттеджи | Сентябрь 2008 | от 7,5млн.руб | Mozaik |
| Зеленая Роща | Ярославское | 20 | Комфорт/Бизнес | 78 | Квартиры/Таунхаусы | Сентябрь 2008 | 9,3-15,7млн.руб | Пробизнес Девелопмент |

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

Объем предложения рынка земельных участков ближнего Подмосковья (площадью менее 50 соток), пригодных для строительства загородной недвижимости (ЗН) в III кв. 2008 г. составил 775 678 762\$ (-7,11% к II кв.2008) или 2 934 предложений. (-8,28% к II кв.2008).

Средняя удельная цена земельного участка составила 17 487\$/ сотка (+2,4% к II кв. 2008 г.).

| Показатели | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв.2008 | 2 кв.2008 | 3 кв.2008 | отн к 2кв.08 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| зем. уч-ки (розн.), предлож. | 3 899 | 4 270 | 3 491 | 3 315 | 2 859 | 3 199 | 2 934 | -8,28% |
| зем. уч-ки (розн.), соток | 57 259 | 59 875 | 48 922 | 47 609 | 41 079 | 44 535 | 39 891 | -10,43% |
| зем. уч-ки (розн.), \$ | 757 968 834 | 833 778 369 | 702 943 355 | 795 735 580 | 759 490 627 | 835 039 179 | 775 678 762 | -7,11% |



Объем предложения вторичного рынка коттеджей в III квартале 2008 г. составил 2 919 484 750\$ (+7,47% к II кв.2008) – или 2 715 предложений (-4,54% относ. II кв.2008).

Средняя удельная цена 1 кв. м. домовладения (с участком) – 2 783 \$/кв.м. (+7,78% к II кв. 2008).

Средняя цена за объект (с участком) – 876 641\$ (+7,11% к II кв.2008).

| показатели | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | отн. к 2кв.08 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| коттеджи, предлож. | 4 453 | 3 980 | 3 771 | 3 931 | 3 154 | 2 844 | 2 715 | -4,54% |
| коттеджи, кв. м | 1 585 891 | 1 375 352 | 1 309 811 | 1 366 442 | 1 069 900 | 943 471 | 913 911 | -3,13% |
| коттеджи, \$ | 3 499 796 564 | 3 185 800 805 | 3 274 063 634 | 3 893 688 150 | 2 988 168 986 | 2 716 622 976 | 2 919 484 750 | 7,47% |

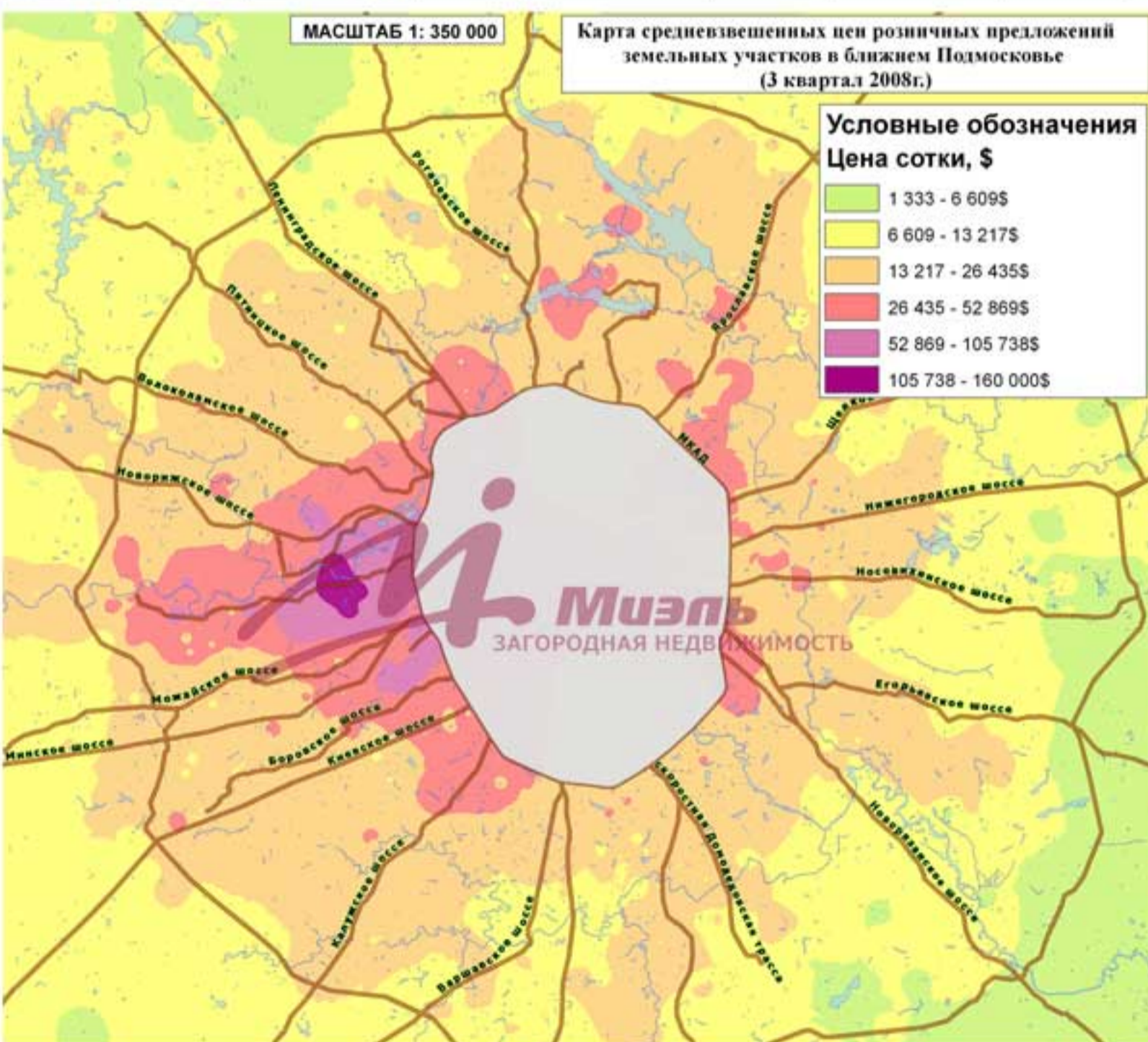


РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В отчете предлагается использовать следующую ценовую классификацию для розничных земельных участков, предлагаемых на вторичном рынке:

- "Эконом" – до 6 609 \$/сотка;
- "Комфорт" – 6 609 - 13 217 \$/сотка;
- "Бизнес" – 13 217 - 26 435 \$/сотка;
- "Премиум" – 26 435 - 52 869 \$/сотка;
- "Де люкс" – 52 869 - 105 738 \$/сотка;
- "Эксклюзив" – более 105 738 \$/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, \$ | |
|--------------|--|------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|--------------------|
| | З кв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | З кв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | З кв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | З кв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | З кв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | З кв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. |
| Эконом | 132 | -111 | 12,780 | -1,410 | 5 355 | 216 | 67 978 | -4 445 | 1 687 | -1 763 | 8 973 200 | -8 626 600 |
| Комфорт | 901 | -201 | 12,910 | -0,450 | 10 264 | -293 | 132 073 | -9 638 | 11 636 | -3 096 | 118 998 340 | -37 167 617 |
| Бизнес | 1 446 | -20 | 13,600 | -0,270 | 18 716 | -136 | 256 155 | -7 743 | 19 675 | -670 | 370 400 302 | -16 474 623 |
| Премиум | 399 | 70 | 15,070 | -0,150 | 33 868 | -532 | 506 699 | -17 672 | 6 013 | 1 006 | 202 173 100 | 29 654 800 |
| Де люкс | 47 | 9 | 15,610 | -1,820 | 70 671 | -2 608 | 1 136 825 | -133 377 | 733 | 71 | 53 430 820 | 5 163 123 |
| Эксклюзив | 9 | -12 | 16,140 | 0,040 | 153 596 | 1 104 | 2 411 444 | -141 579 | 145 | -193 | 21 703 000 | -31 910 500 |
| Всего | 2 934 | -265 | | | | | | | 39 889 | -4 645 | 775 678 762 | -59 361 417 |



За отчетный период количество предложений уменьшилось во всех классах, кроме Премиума и Де Люкса. Наибольшего абсолютного роста достигла цена сотки участков в классе Де Люкс (средневзвешенная цена увеличилась на 1,1тыс\$ за объект и составила 153 596\$).

Во всех классах прослеживается тенденция уменьшения размеров участков при снижении их стоимости. Наибольшее влияние на данную тенденцию оказал мировой финансовый кризис ликвидности. В июле цены на участки незначительно росли, в августе рост остановился, а в сентябре цены стали значительно снижаться.

В рассматриваемом квартале наибольший рост отмечен на Пятницком шоссе на удалении 5-10км где цены выросли на 60%. Это связано с активной реализацией проекта Ангелово. Наибольшее снижение цен отмечено на Новорижском шоссе на удалении 10-15км от МКАД, где цены уменьшились на 35%. Скорее всего это связано с финансовым кризисом и неоправданно завышенными ценовыми ожиданиями инвесторов в предыдущих кварталах.

| направление | диапазон расстояний от МКАД, км | | | | | | | | | | Средн.\$ |
|-------------------|---------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| | до 5 | 5-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 | 40-45 | 45-50 | |
| Рублево-Успенское | 168833 | 118823 | 49841 | 34329 | 40309 | 21895 | 25771 | 21402 | | | 60 150 |
| Новорижское | 48577 | 44583 | 45404 | 34444 | 22097 | 18788 | 24323 | 23018 | 35661 | | 32 988 |
| Минское | 47212 | 50794 | 28314 | 20791 | 19163 | 15844 | 15910 | 14236 | | | 26 533 |
| Алтуфьевское*** | 24167 | | | | | | | | | | 24 167 |
| Калужское | 36799 | 26670 | 20954 | 27184 | 19427 | 17564 | 18000 | 8437 | 11142 | | 23 800 |
| Можайское | 25537 | 33883 | 29591 | 24839 | 21554 | 17867 | 18939 | 16266 | 21071 | | 23 560 |
| Осташковское | 22879 | 21583 | 20090 | 22821 | 28877 | | | | | | 23 250 |
| Киевское | 30568 | 24486 | 22991 | 20546 | 19236 | 18604 | 15213 | | | | 21 663 |
| Пятницкое | 25440 | 44500 | 23521 | 19174 | 17094 | 13741 | | 7079 | | | 21 507 |
| Волоколамское | 24800 | 44236 | 26937 | 19010 | 17016 | 12669 | 13674 | 11571 | 11266 | | 20 636 |
| Ярославское | 26340 | 27634 | 25255 | 18624 | 18519 | 12669 | 14953 | 11780 | 6333 | 7875 | 18 012 |
| Варшавское | | 22857 | 14414 | 14462 | 14836 | 12315 | 21281 | | | | 16 694 |
| Ленинградское | 27215 | 24428 | 17590 | 15619 | 8276 | 11334 | 9678 | | | | 16 687 |
| Дмитровское | 27400 | 21865 | 18750 | 16649 | 14648 | 12538 | 19910 | 8686 | 8488 | | 16 548 |
| Щелковское | 27182 | 20597 | 13087 | 16880 | 11055 | 9591 | 9530 | 8973 | | | 14 612 |
| Новорязанское | 27236 | 15927 | 18666 | 15496 | 11368 | 16749 | 11907 | 8469 | 7251 | 6756 | 13 983 |
| Егорьевское | | 20204 | 13405 | 18936 | 14895 | 10880 | 7808 | 7306 | 5279 | | 13 348 |
| Симферопольское | 14988 | 22146 | 13023 | 11050 | 12895 | 10125 | 8969 | | | | 13 314 |
| Каширское | 21986 | 15892 | 15393 | 17536 | 16054 | 11147 | 9468 | 8220 | 7036 | 5233 | 12 797 |
| Горьковское | 19000 | 21715 | 17100 | 18493 | 11778 | 9278 | 9254 | 7797 | 7461 | 5066 | 12 694 |
| Носовихинское | 23777 | 24831 | 14262 | 13076 | 9704 | 9349 | 6684 | 6164 | 5500 | | 12 594 |

*Оранжевым 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 | |
|-------------------|--------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 3кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 |
| Рублево-Успенское | 60 150 | -2 904 | 96 | -20 | 81 791 420 | -34 876 877 | 0,18 | -0,04 |
| Новорижское | 32 988 | -2 353 | 103 | -9 | 52 424 900 | -14 734 460 | 8,54 | -0,74 |
| Минское | 26 533 | 2 049 | 117 | -20 | 40 961 200 | -5 211 800 | 1,14 | -0,20 |
| Алтуфьевское | 24 167 | 375 | 1 | -13 | 145 000 | -2 948 500 | 0,00 | -0,03 |
| Калужское | 23 800 | 4 557 | 137 | -29 | 44 800 100 | -4 705 600 | 0,23 | -0,04 |
| Можайское | 23 560 | 3 698 | 109 | 1 | 36 472 600 | 9 034 600 | 0,32 | 0,00 |
| Осташковское | 23 250 | 2 302 | 77 | -4 | 20 753 800 | -980 200 | 0,21 | -0,01 |
| Киевское | 21 663 | -122 | 235 | 15 | 69 437 200 | 6 282 680 | 0,95 | 0,02 |
| Пятницкое | 21 507 | 544 | 59 | -19 | 16 557 800 | -4 829 200 | 0,10 | -0,06 |
| Волоколамское | 20 636 | 1 502 | 128 | -51 | 33 818 700 | -6 548 500 | 0,19 | -0,09 |
| Ярославское | 18 012 | 531 | 180 | -5 | 51 377 412 | 1 436 412 | 1,07 | -0,03 |
| Варшавское | 16 694 | 1 082 | 99 | 6 | 19 539 500 | 1 451 200 | 0,42 | 0,02 |
| Ленинградское | 16 687 | 208 | 140 | -5 | 34 382 640 | 8 300 240 | 0,43 | -0,02 |
| Дмитровское | 16 548 | 719 | 211 | -37 | 44 161 800 | 9 252 540 | 0,75 | -0,11 |
| Щелковское | 14 612 | 99 | 137 | 24 | 23 328 400 | 3 092 500 | 0,91 | 0,16 |
| Новорязанское | 13 983 | 862 | 257 | -18 | 49 771 100 | 3 276 611 | 1,76 | -0,09 |
| Егорьевское | 13 348 | 384 | 163 | 11 | 36 073 480 | 3 837 640 | 0,87 | 0,05 |
| Симферопольское | 13 314 | -962 | 64 | -9 | 9 108 570 | -1 676 230 | 0,28 | -0,06 |
| Каширское | 12 797 | 1 264 | 383 | -18 | 73 386 830 | -4 450 205 | 1,62 | -0,05 |
| Горьковское | 12 694 | -280 | 103 | -21 | 17 622 700 | -3 583 100 | 0,61 | -0,09 |
| Носовихинское | 12 594 | 842 | 140 | -41 | 21 418 800 | -7 146 850 | 0,45 | -0,24 |

В третьем квартале 2008г. рынок земельных участков продемонстрировал снижение числа предложений по большинству направлений (кроме Щелковского, Киевского и Егорьевского), а также уменьшение стоимости сотки по Рублево-Успенскому, Новорижскому, Киевскому и Симферопольскому направлениям.

Снижение цен скорее всего обусловлено коррекцией цен и снижением спроса на направлениях (скорее всего владельцы/инвесторы на этих направлениях быстрее других осознали начало финансового кризиса и решили снижать цены).

Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Калужском (+17%), Можайском (+16%), Осташковском (+10%) шоссе. Значительное влияние на повышение цен на земельные участки этих направлений оказали: выход новых проектов (на Калужском шоссе - Free Ski, а также реклама проекта Антоновка-2, выход которого намечен на октябрь-ноябрь 2008г.; на Можайском - Западная резиденция, в высокой стадии готовности), эксклюзивность направления (Осташковское, Курорт Пирогово).

Лидер по средней цене за сотку - Рублево-Успенское шоссе - не теряет своих позиций популярности, но в наступившем в сентябре кризисе инвесторы снижают свои ценовые ожидания первыми (наряду с владельцами участков на Новорижском и Киевском шоссе).



ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

| | 4 кв. 2004 | 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 | 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| зем. уч-ки (розн.), сотка | 4 224 | 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 | 17 083 | 17 487 |
| % 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% | 7,7% | 2,4% |
| 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% | 279,6% | 288,6% |



| 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 | | 2 кв. 2008 | | 3 кв. 2008 | |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | 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% | 63 054 | 18,44% | 60 150 | -4,61% |
| 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% | 35 341 | 29,73% | 32 988 | -6,66% |
| 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% | 24 484 | -8,78% | 26 533 | 8,37% |
| 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% | 23 792 | -9,16% | 24 167 | 1,58% |
| 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% | 19 243 | 2,90% | 23 800 | 23,68% |
| 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% | 19 862 | -1,74% | 23 560 | 18,62% |
| 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% | 20 948 | 11,30% | 23 250 | 10,99% |
| 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% | 21 785 | 14,21% | 21 663 | -0,56% |
| Пятницкое | 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% | 20 963 | 26,68% | 21 507 | 2,60% |
| 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% | 19 314 | 14,61% | 20 636 | 6,84% |
| 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% | 17 481 | -1,04% | 18 012 | 3,04% |
| 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% | 15 612 | -2,19% | 16 694 | 6,93% |
| 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% | 16 479 | 16,32% | 16 687 | 1,26% |
| 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% | 15 829 | 14,54% | 16 548 | 4,54% |
| 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% | 14 513 | 25,06% | 14 612 | 0,68% |
| 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% | 13 121 | 21,22% | 13 983 | 6,57% |
| 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% | 12 964 | -3,25% | 13 348 | 2,96% |
| 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% | 14 276 | 27,89% | 13 314 | -6,74% |
| 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% | 11 533 | -12,89% | 12 797 | 10,96% |
| 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% | 12 974 | 23,01% | 12 694 | -2,16% |
| 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% | 11 752 | -2,02% | 12 594 | 7,16% |

Как видно из таблиц и графиков, темпы роста цен на земельные участки увеличились по большинству направлений, за исключением: Рублево-Успенского, Новорижского, и Симферопольского шоссе. Как ранее упоминалось, инвесторы на этих направлениях первыми осознали наступление кризиса и стали снижать цены на земельные участки. Значительный рост цен на землю на Калужском шоссе (более 23%) скорее всего обусловлен выходом нового проекта Free Ski (а также VIPушки в предыдущем квартале) и анонсом компании Маштаб о выводе на рынок поселка Антоновка-2 в октябре-ноябре 2008г (в поселке будут продаваться участки).

Общий показатель роста средней цены за сотку земельного участка продолжает увеличиваться (в этом квартале более чем 2% по розничным участкам). Но темп его роста заметно снижается (например 3кв.2007г. рост был 7%).



РЫНОК КРУПНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ

| Направление | Количество предлож., | | Объем предлож., \$ | | Объем предлож., соток | | Средняя цена сотки, \$ | | |
|-------------------|----------------------|------------|--------------------|-------------|-----------------------|------------|------------------------|------------|-------------|
| | 3 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | 3 кв.08 | 2 кв. 2008 | д к 2 кв.08 |
| Киевское | 6 | 8 | 54 443 000 | 7 874 858 | 8 670 | 5 010 | 10 323 | 13 220 | -21,91% |
| Можайское | 3 | - | 192 950 000 | - | 7 050 | - | 24 634 | - | |
| Рублево-Успенское | 10 | - | 123 936 300 | - | 3 105 | - | 58 825 | - | |
| Волоколамское | 6 | 7 | 40 950 000 | 30 822 100 | 2 490 | 3 420 | 20 487 | 10 968 | 86,79% |
| Дмитровское | 9 | 21 | 15 793 810 | 122 579 670 | 2 048 | 12 856 | 10 719 | 9 712 | 10,37% |

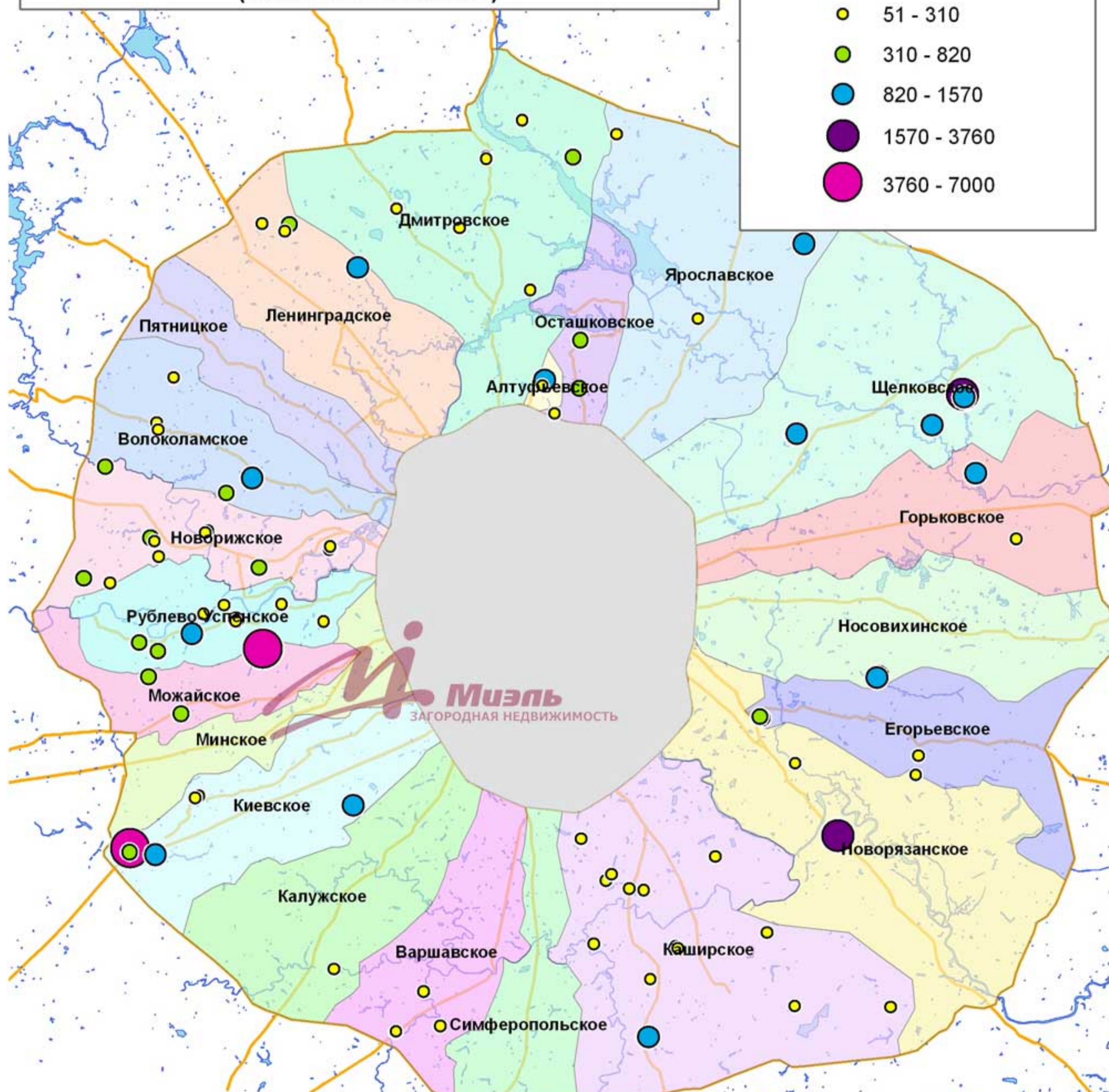
*сортировка выполнена, по объему предлож. в сотках

КАРТА ПРЕДЛОЖЕНИЙ КРУПНЫХ (более 50 соток) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В БЛИЖНЕМ ПОДМОСКОВЬЕ (масштаб 1 : 550 000)

Условные обозначения

Количество соток

- 51 - 310
- 310 - 820
- 820 - 1570
- 1570 - 3760
- 3760 - 7000



Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) демонстрирует снижение ценовых показателей, вызванное завышенными ценовыми ожиданиями предыдущего квартала и финансовым кризисом.

Наибольший объем предложений характерен для: Киевского (около 9тыс.соток) и Можайского шоссе (около 7тыс.соток). Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются: Рублево-Успенское (58,8тыс\$ за сотку) и Волоколамское (20,4тыс\$ за сотку). Но данные цены не являются оптовыми (т.е. участки от 5га и более за подобную цену не выставляются на продажу). Это ценовые ожидания инвесторов на крупные розничные участки (0,5-1га), расположенные на данных направлениях.

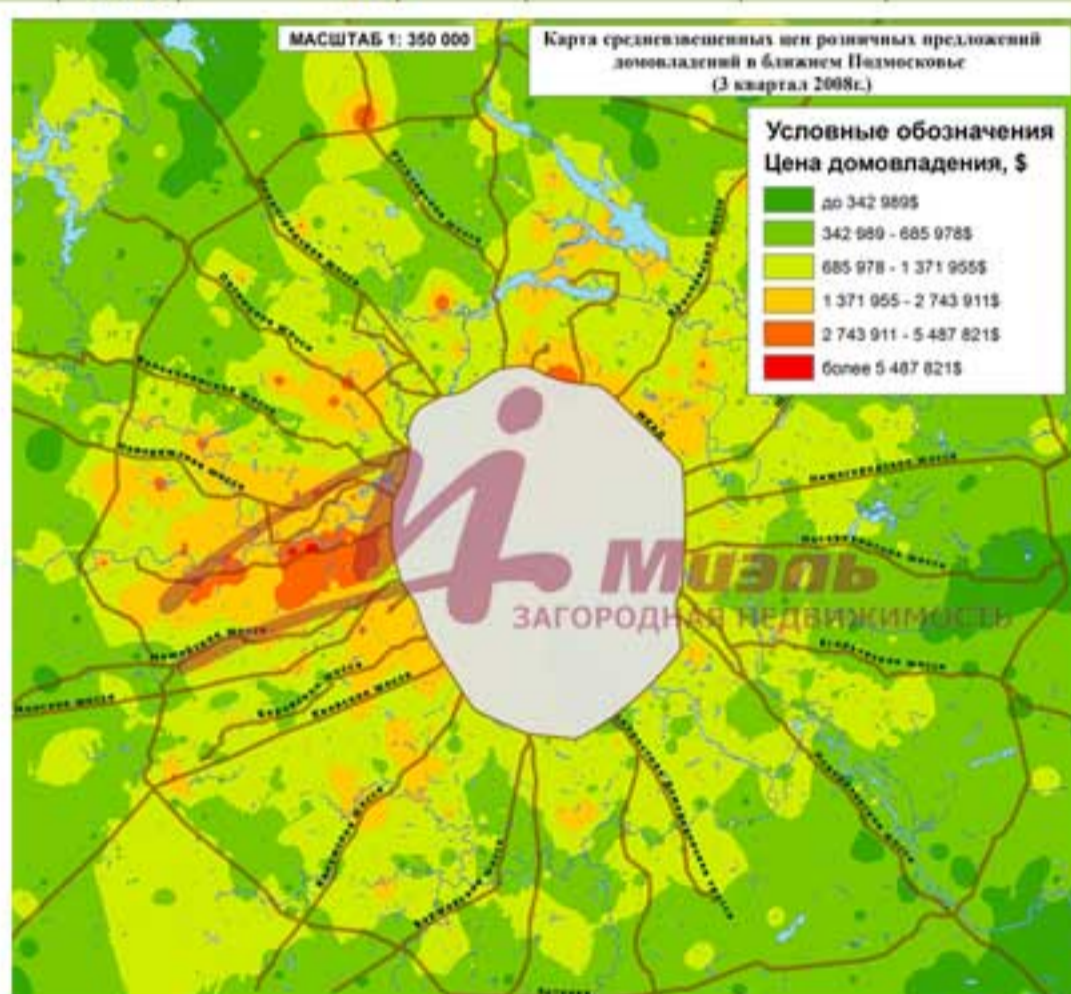
ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию загородных домовладений, предлагаемых на вторичном рынке:

- "Эконом" – до 342 989 \$;
- "Комфорт" – 342 989 – 685 978 \$;
- "Бизнес" – 685 978– 1 371 955 \$;
- "Премиум" – 1 371 955 – 2 743 911 \$;
- "Де люкс" – 2 743 911 – 5 487 821 \$;
- "Эксклюзив" – более 5 487 821 \$.

Основные параметры данных классов представлены в таблице.

| Класс | количество предложений в квартал | | средний размер участка, соток | | средняя площадь дома, кв. м | | средневзв. цена 1 кв.м, \$ | | объем предложения в квартал, кв. м | | объем предложения в квартал, \$ | | средневзвешенная абсолютная цена домовладения, \$ |
|-----------|----------------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|---|
| | Зкв. | д к 2 кв.2008 | Зкв. | д к 2 кв.2008 | Зкв. | д к 2 кв.2008 | Зкв. | д к 2 кв.2008 | Зкв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | Зкв. 2008 | д к 2 кв.2008 г. | Зкв. 2008 |
| Эконом | 194 | -119 | 9,76 | -0,22 | 162 | -26 | 1 748 | 185 | 31 466 | -27 550 | 52 751 000 | -31 167 400 | 271 912 |
| Комфорт | 937 | -143 | 11,46 | -0,34 | 243 | -13 | 2 295 | 111 | 227 726 | -50 117 | 479 899 700 | -71 127 229 | 512 166 |
| Бизнес | 955 | 21 | 14,88 | -0,44 | 349 | -16 | 3 053 | 161 | 334 151 | -7 604 | 914 607 800 | 40 535 653 | 957 704 |
| Премиум | 474 | 73 | 19,69 | 0,28 | 468 | -5 | 4 391 | 20 | 222 178 | 32 385 | 878 040 250 | 132 257 750 | 1 852 405 |
| Де люкс | 143 | 45 | 24,42 | -2,06 | 612 | -37 | 6 751 | -262 | 87 523 | 23 918 | 516 235 000 | 152 482 000 | 3 610 034 |
| Эксклюзив | 12 | -6 | 41,20 | -6,72 | 905 | 87 | 7 976 | -4 027 | 10 867 | -592 | 77 951 000 | -20 119 000 | 6 495 916 |
| Всего | 2 715 | -129 | | | | | | | 903 044 | -29 560 | 2 841 533 750 | 202 861 774 | |



За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра во всех классах, кроме классов Де Люкс и Эксклюзив. Выросло число предложений в классах Бизнес/ Премиум и Де Люкс. Это скорее всего связано с возросшим жалением инвесторов реализовать свои активы в начале финансового кризиса.

Наибольшая средняя цена кв.м. в 3м квартале характерна для Рублево-Успенского, Алтуфьевского, Можайского шоссе. Следует отметить, что Алтуфьевское направление представлено трассой малой протяженности (всего несколько км.) с одним активно реализуемым проектом коттеджной застройки - Новые Вешки.

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

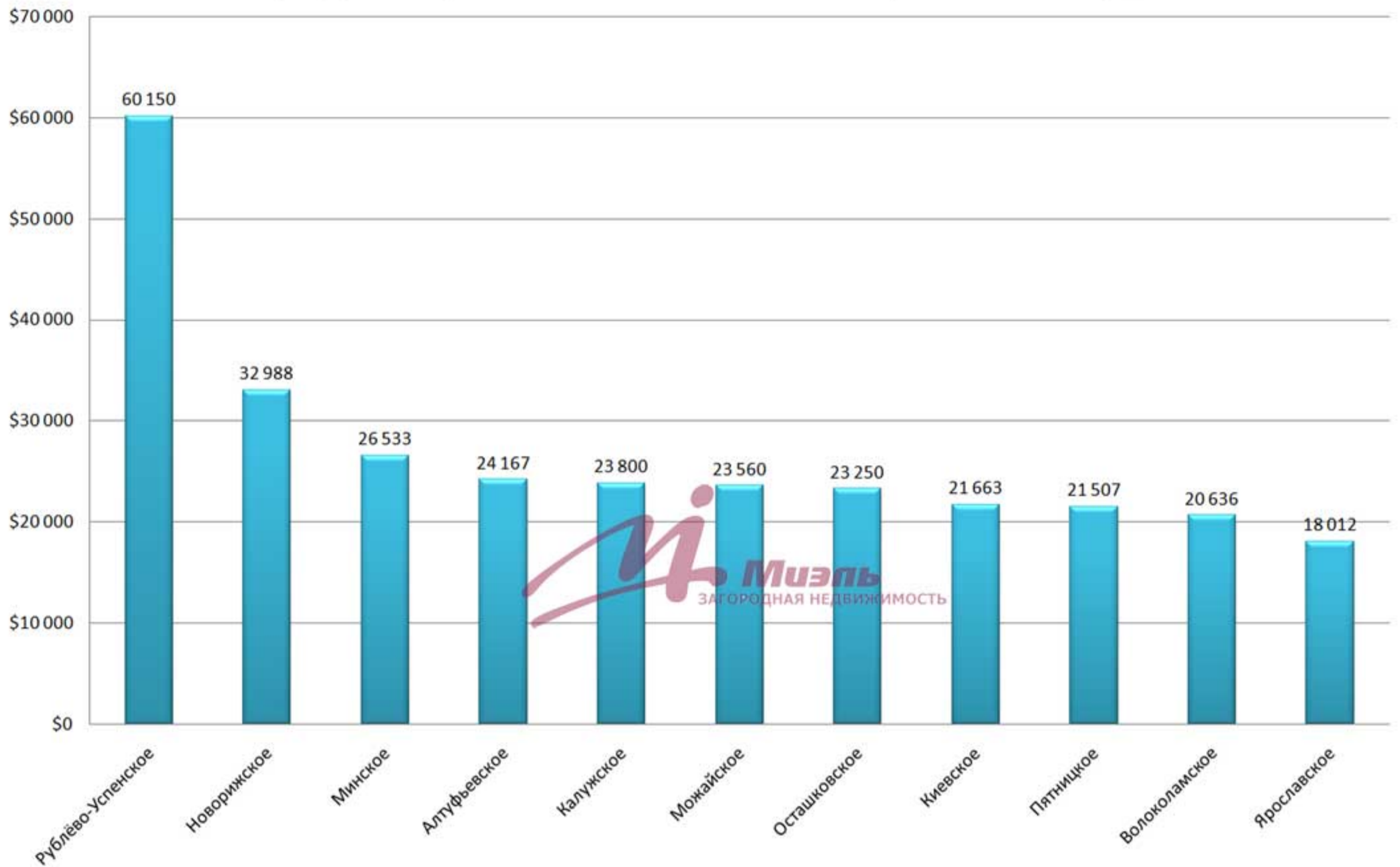
| направление | диапазон расстояний от МКАД, км | | | | | | | | | | |
|-------------------|---------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------|
| | до 5 | 5-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 | 40-45 | 45-50 | Средн.\$ |
| Рублево-Успенское | 5028 | 6526 | 5116 | 4123 | 4809 | 3681 | 3960 | 2965 | | | 4 526 |
| Алтуфьевское | 4203 | | | | | | | | | | 4 203 |
| Можайское | 3500 | 4833 | 6953 | 5111 | 4215 | 2931 | 2366 | 2783 | 2182 | | 4 087 |
| Пятницкое | 2283 | 5645 | 5404 | 3371 | 2149 | 2713 | 1918 | 1480 | | | 3 856 |
| Новорижское | 4858 | 4217 | 4922 | 3518 | 3954 | 3562 | 3953 | 3284 | 3326 | 2441 | 3 804 |
| Осташковское | 5924 | 2844 | 2461 | 3199 | 3797 | | | | | | 3 645 |
| Киевское | 4423 | 3894 | 3410 | 2648 | 3071 | 3695 | 3354 | 1613 | 1608 | 1616 | 3 499 |
| Минское | 4072 | 5317 | 3755 | 3518 | 2084 | 2053 | 2883 | 2821 | | | 3 313 |
| Ленинградское | 3399 | 2420 | 3171 | 2806 | 5329 | 2264 | 1233 | 1250 | | | 3 232 |
| Волоколамское | 4694 | 3334 | 3283 | 3218 | 2787 | 2327 | 2269 | 2269 | 2536 | 1352 | 3 069 |
| Ярославское | 3301 | 5189 | 3493 | 3554 | 3363 | 2140 | 1836 | 1553 | 1372 | | 3 054 |
| Калужское | 2261 | 3578 | 3519 | 4342 | 2292 | 2728 | 1493 | 1924 | 1555 | 1607 | 2 888 |
| Носовихинское | 3272 | 3519 | 2143 | 2199 | 2398 | 1994 | 1785 | 1332 | 1000 | 1122 | 2 473 |
| Горьковское | 3988 | 2829 | 2395 | 2867 | 2034 | 2105 | 2119 | 1725 | 2173 | 1468 | 2 471 |
| Дмитровское | 3133 | 2976 | 2426 | 2157 | 2625 | 2279 | 3589 | 1787 | 1890 | 1917 | 2 466 |
| Варшавское | 1691 | 2676 | 2279 | 2004 | 2217 | 2622 | 2830 | | | | 2 438 |
| Егорьевское | | 3219 | 3268 | 2496 | 2427 | 2276 | 1287 | 2076 | 893 | 956 | 2 436 |
| Щелковское | 2357 | 2385 | 2868 | 3024 | 1847 | 1594 | 2526 | 2209 | 1420 | 1185 | 2 351 |
| Новорязанское | 3906 | 1682 | 2238 | 2570 | 1767 | 2945 | 2244 | 1968 | 2028 | 2058 | 2 341 |
| Каширское | 2496 | 2664 | 2827 | 2335 | 2065 | 2139 | 2904 | 1994 | 2369 | 1346 | 2 314 |
| Симферопольское | 2689 | 2682 | 2666 | 1479 | 2395 | 2168 | 2468 | 1114 | | | 2 208 |

* оранжевым цветом выделены цены за кв.м., превышающие аналогичный средний показатель данного направления

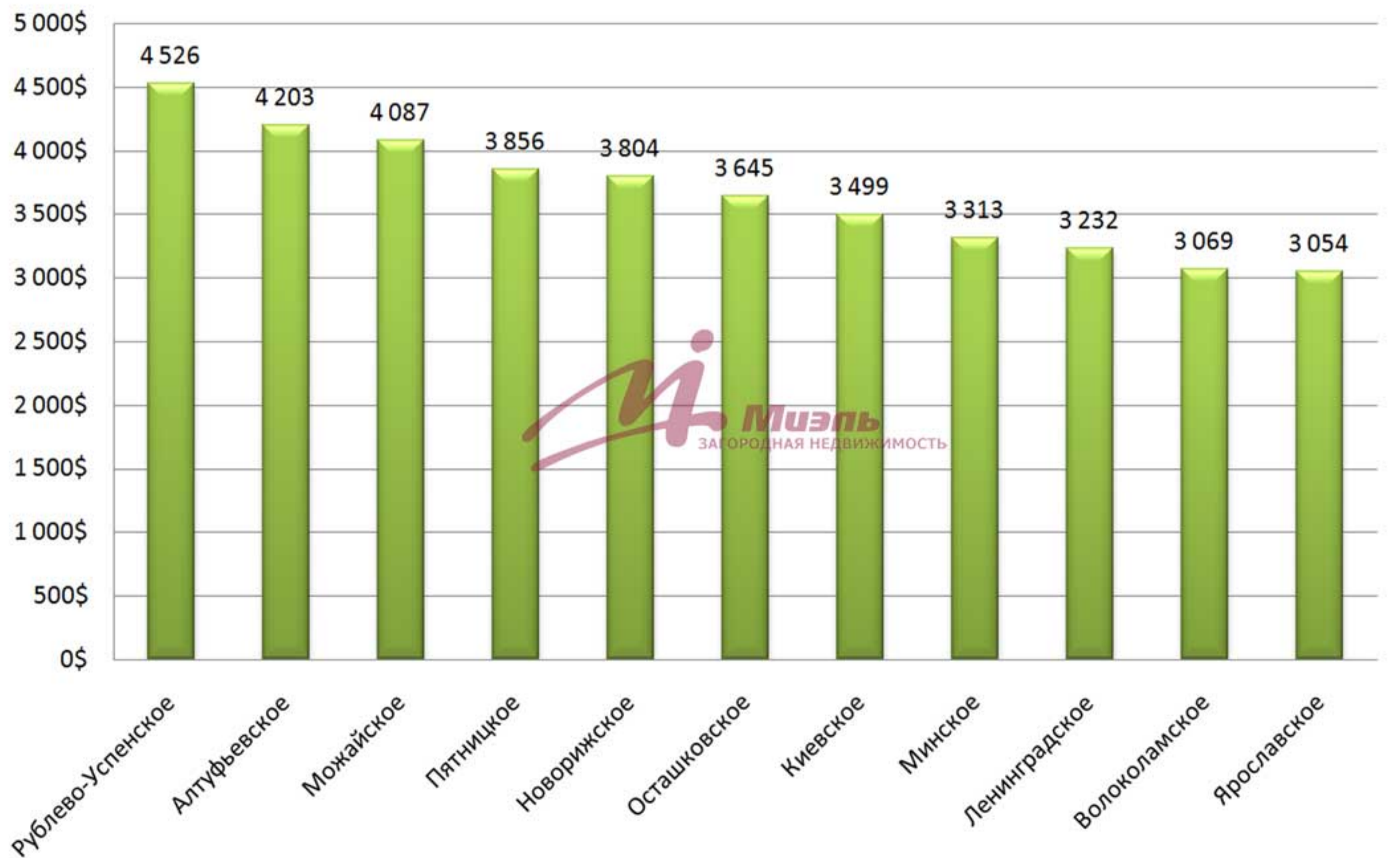
** серым цветом выделены диапазоны, в которых предложения в рассматриваемом квартале отсутствовали

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

Средняя цена сотки земли по направлениям, \$



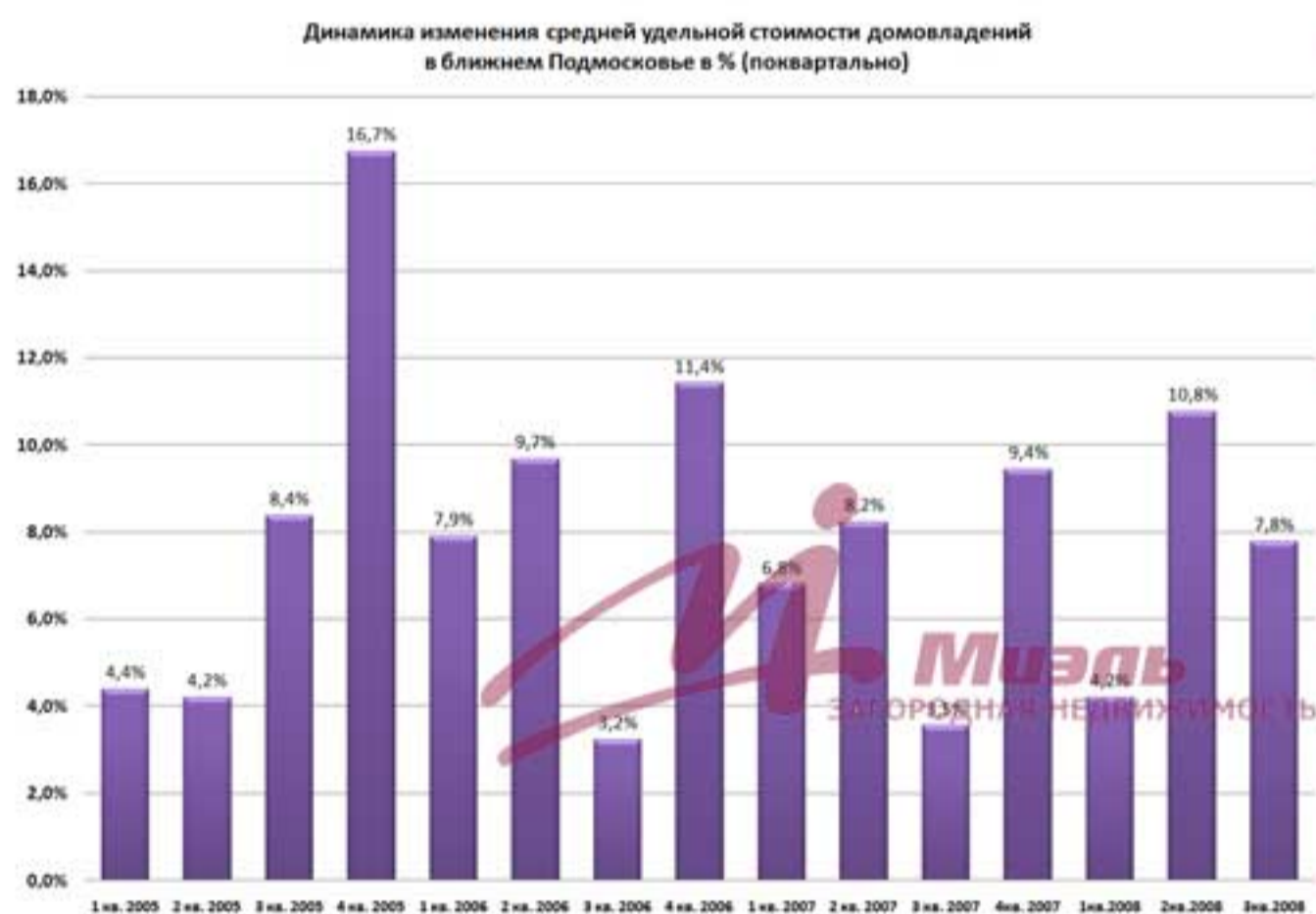
Средняя цена кв.м. домовладений по направлениям, \$



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 * | |
|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|--|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|--------------------------------|----------------|
| | 3 кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | д к 2 кв. 2008 |
| Рублево-Успенское | 4526 | -198 | 489 | 9 | 2 309 475 | 94 082 | 208 | 21 | 480 371 000 | 66 092 500 | 0,39 | 1,74 |
| Алтуфьевское | 4203 | -1 768 | 408 | -37 | 1 755 700 | -784 572 | 10 | -1 | 17 557 000 | -10 386 000 | 0,83 | 0,00 |
| Можайское | 4087 | 1 268 | 327 | -20 | 1 523 375 | 462 124 | 80 | -34 | 121 870 000 | 887 300 | 0,78 | -0,06 |
| Пятницкое | 3856 | 1 502 | 321 | 1 | 1 224 459 | 392 687 | 69 | -19 | 84 487 700 | 11 291 700 | 0,15 | -0,07 |
| Новорижское | 3804 | 202 | 391 | 13 | 1 534 092 | 262 736 | 163 | 31 | 250 057 000 | 82 238 000 | 0,28 | 0,07 |
| Осташковское | 3645 | 25 | 377 | 26 | 1 373 415 | 203 210 | 77 | 4 | 105 753 000 | 20 328 000 | 0,23 | 0,04 |
| Киевское | 3499 | 533 | 335 | 22 | 1 121 806 | 186 961 | 271 | 19 | 304 009 500 | 68 428 500 | 0,74 | 0,07 |
| Минское | 3313 | 76 | 357 | 51 | 1 293 840 | 274 954 | 149 | -31 | 192 782 250 | 9 382 650 | 0,60 | -0,09 |
| Ленинградское | 3232 | -304 | 308 | -2 | 858 349 | -65 634 | 106 | -7 | 90 985 000 | -13 425 147 | 0,19 | -0,01 |
| Волоколамское | 3069 | -36 | 277 | 7 | 793 942 | -13 427 | 140 | -9 | 111 152 000 | -9 146 000 | 0,21 | -0,03 |
| Ярославское | 3054 | 517 | 285 | -43 | 921 875 | 3108 992 | 169 | 16 | 155 797 000 | -34 913 400 | 1,00 | -0,06 |
| Калужское | 2888 | 234 | 380 | 25 | 1 112 697 | 167 969 | 162 | -24 | 180 257 000 | 4 537 500 | 0,69 | -0,04 |
| Носовихинское | 2473 | 186 | 283 | -44 | 758 629 | 45 957 | 118 | -2 | 89 518 300 | 3 997 571 | 0,36 | 0,00 |
| Горьковское | 2471 | 406 | 296 | -64 | 728 051 | 77 984 | 78 | 4 | 56 788 000 | 8 683 000 | 0,28 | 0,02 |
| Дмитровское | 2466 | -85 | 320 | -23 | 781 697 | -114 451 | 162 | -26 | 126 635 000 | -41 840 900 | 1,08 | -0,15 |
| Варшавское | 2438 | 193 | 337 | 40 | 800 980 | 162 629 | 101 | 7 | 80 899 000 | 20 894 000 | 0,69 | 0,04 |
| Егорьевское | 2436 | 71 | 292 | -18 | 760 398 | -24 122 | 128 | 5 | 97 331 000 | 835 000 | 0,68 | 0,01 |
| Щелковское | 2351 | 99 | 310 | 16 | 692 150 | 28 224 | 54 | -4 | 45 529 000 | 382 000 | 0,24 | -0,04 |
| Новорязанское | 2341 | 208 | 291 | 3 | 646 666 | 35 488 | 189 | -38 | 122 220 000 | -16 517 500 | 0,80 | -0,16 |
| Каширское | 2314 | 361 | 324 | 21 | 783 174 | 157 728 | 229 | -8 | 179 347 000 | 31 118 500 | 1,36 | -0,03 |
| Симферопольское | 2208 | 30 | 289 | -54 | 655 195 | 47 184 | 46 | 3 | 30 139 000 | 3 994 500 | 0,15 | 0,01 |

* Коэффициент активности рынка загородной недвижимости рассчитывается из соотношения между количеством выставленных к продаже объектов выбранного направления к его площади. Чем выше коэффициент, тем значительней развивается направление.



Наибольший рост средней цены кв.м. отмечен на Пятницком и Можайском шоссе. Скорее всего, в первом случае повышение удельной цены связано с появлением на вторичном рынке объектов поселка Ангелово (Росинка), а во втором - с озвучиванием федеральными властями планов по началу строительства платной трассы от Молодогвардейской улицы до Минского шоссе, в обход Одинцово. Также на повышение цен Можайского направления повлияла активная реализация поселка Западная Резиденция.

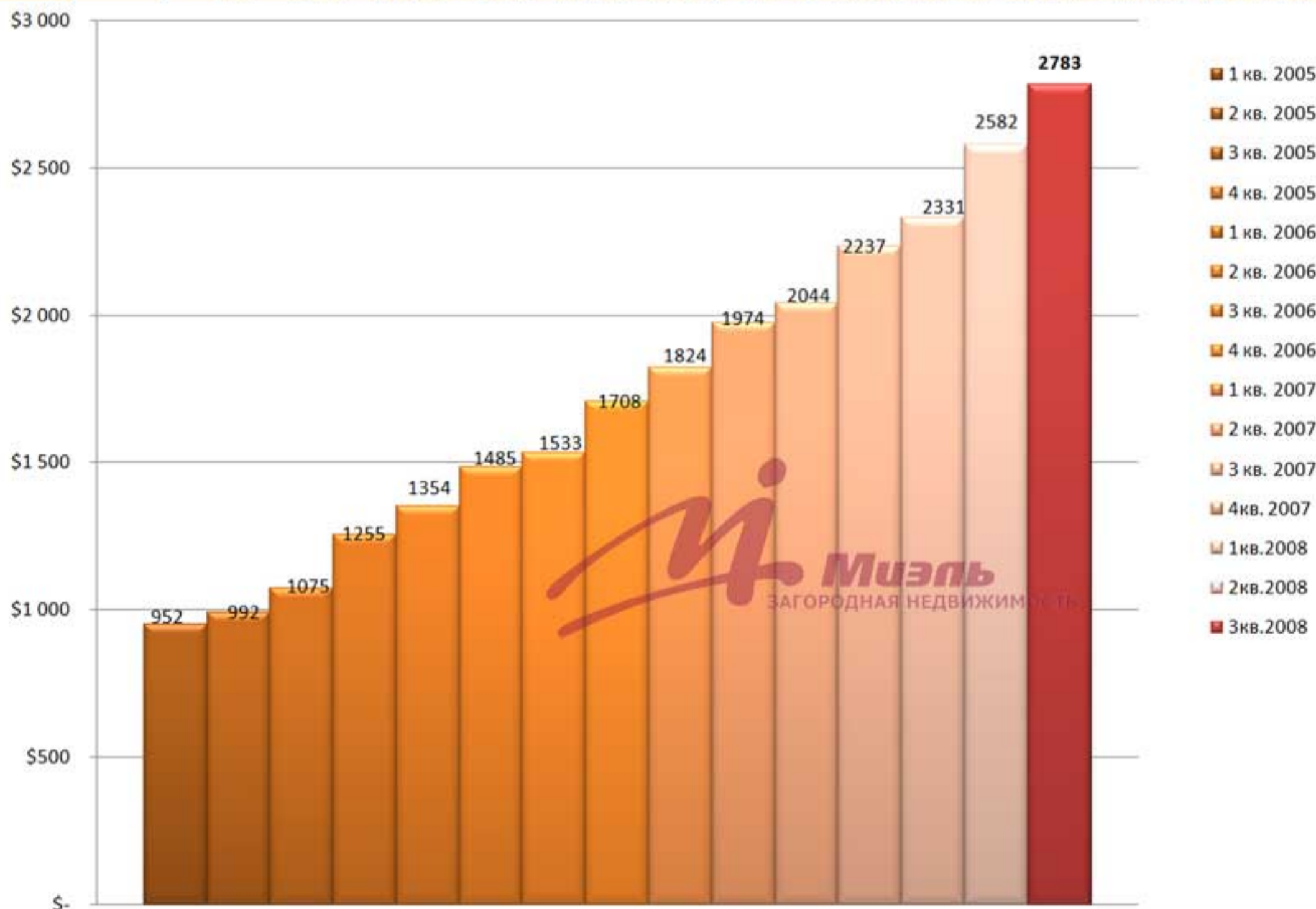
Значительное снижение стоимости квадратного метра зафиксировано на Алтуфьевском шоссе, что скорее всего вызвано конкуренцией с первичным рынком, с предложениями в поселке Новые Вешки (а также со снижением темпов продаж в данном поселке).

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

Наибольший рост абс.стоимости домовладений зафиксирован на Можайском, Пятницком, Новорижском, Минском и Киевском шоссе.

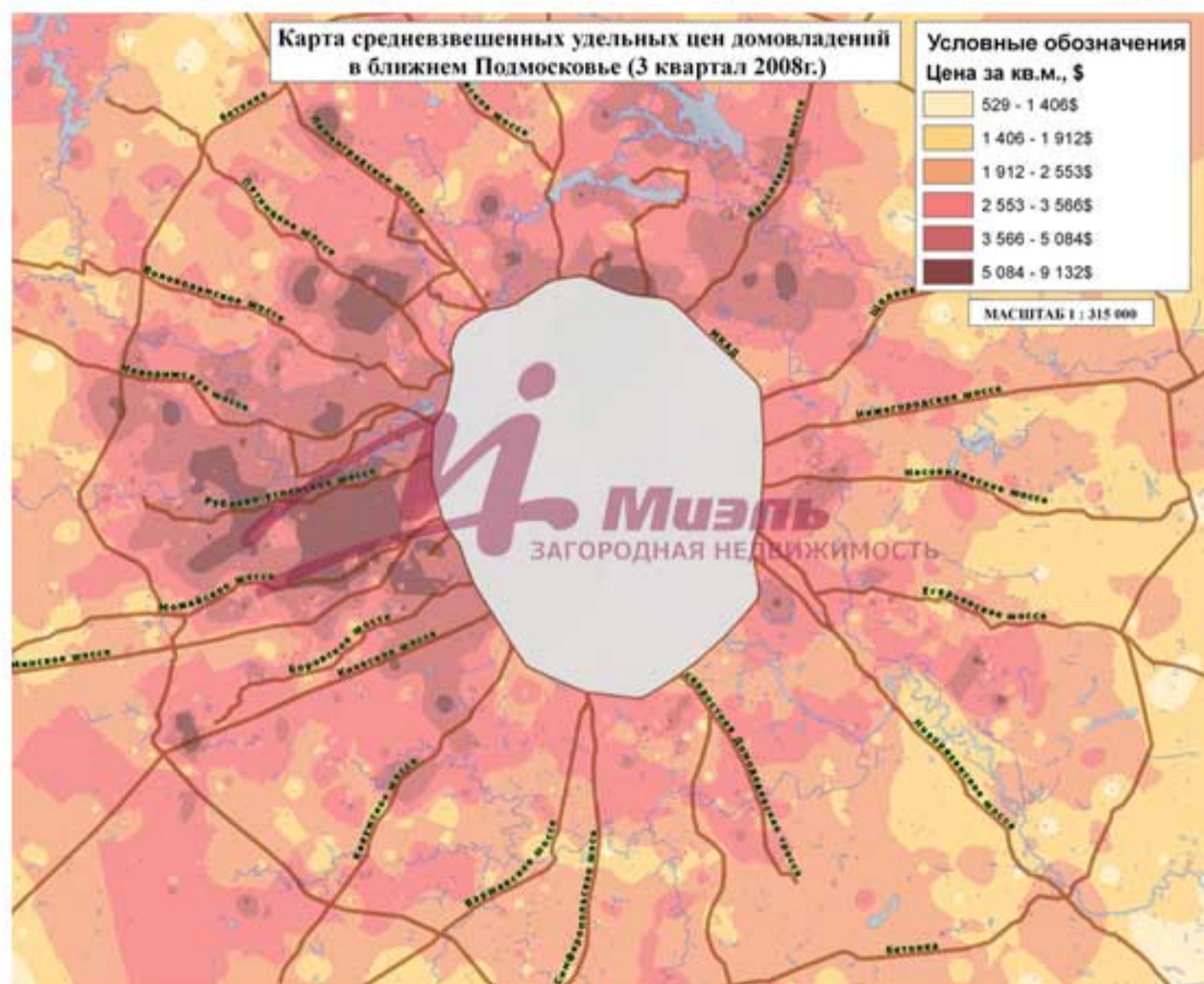
Динамика средней удельной цены, \$

| | 4 кв. 2004 | 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 | 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| средн. цена 1 кв.м (с учст.) в \$ | 912 | 952 | 992 | 1075 | 1255 | 1354 | 1485 | 1533 | 1708 | 1824 | 1974 | 2044 | 2237 | 2331 | 2582 | 2783 |
| 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% | 10,8% | 7,8% |
| 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% | 171,22% | 192,33% |



Динамика изменения средних удельных цен 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 | 2 кв. 2008 | 3 кв. 2008 | |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-------|
| Рублево-Успенское | 2480 | -1,3% | 2763 | 11,4% | 2711 | -1,9% | 3167 | 16,8% | 3616 | 14,2% | 3832 | 6,0% |
| Алтуфьевское | 2128 | 15,7% | 2209 | 3,8% | 2182 | -1,2% | 2303 | 5,5% | 2778 | 20,6% | 2999 | 8,0% |
| Можайское | 1786 | 59,3% | 1841 | 3,1% | 2075 | 12,7% | 2568 | 23,8% | 2564 | -0,2% | 2542 | -0,9% |
| Пятницкое | 1472 | 33,1% | 1571 | 6,7% | 1573 | 0,1% | 1799 | 14,4% | 1916 | 6,5% | 2325 | 21,3% |
| Новорижское | 1888 | 51,2% | 2244 | 18,9% | 2232 | -0,5% | 2410 | 8,0% | 2560 | 6,2% | 2822 | 10,2% |
| Осташковское | 1716 | -2,7% | 1801 | 5,0% | 1841 | 2,2% | 2020 | 9,7% | 2176 | 7,7% | 2394 | 10,0% |
| Киевское | 1587 | 35,8% | 1663 | 4,8% | 1881 | 13,1% | 2094 | 11,3% | 2141 | 2,2% | 2456 | 14,7% |
| Минское | 1737 | 52,0% | 1901 | 9,4% | 1888 | -0,7% | 2187 | 15,8% | 2368 | 8,3% | 2457 | 3,8% |
| Ленинградское | 1330 | 39,7% | 1391 | 4,6% | 1436 | 3,2% | 1735 | 20,8% | 2034 | 17,2% | 2149 | 5,7% |
| Волоколамское | 1398 | 39,1% | 1504 | 7,6% | 1607 | 6,8% | 1836 | 14,3% | 1861 | 1,4% | 1972 | 6,0% |
| Ярославское | 1408 | 27,9% | 1734 | 23,2% | 1489 | -14,1% | 1696 | 13,9% | 1880 | 10,8% | 1969 | 4,7% |
| Калужское | 1547 | 8,2% | 1508 | -2,5% | 1626 | 7,8% | 1834 | 12,8% | 2086 | 13,7% | 2353 | 12,8% |
| Носовихинское | 1164 | 17,3% | 1163 | -0,1% | 1253 | 7,7% | 1595 | 27,3% | 1741 | 9,2% | 1858 | 6,7% |
| Горьковское | 1102 | 0,0% | 1179 | 7,0% | 1254 | 6,4% | 1350 | 7,7% | 1334 | -1,2% | 1526 | 14,4% |
| Дмитровское | 1246 | 19,5% | 1430 | 14,8% | 1507 | 5,4% | 1839 | 22,0% | 2012 | 9,4% | 2064 | 2,6% |
| Варшавское | 1323 | 18,1% | 1410 | 6,6% | 1392 | -1,3% | 1595 | 14,6% | 1681 | 5,4% | 1758 | 4,6% |
| Егорьевское | 1097 | 15,8% | 1203 | 9,7% | 1115 | -7,3% | 1666 | 49,4% | 1757 | 5,5% | 1809 | 3,0% |
| Щелковское | 1104 | 4,8% | 1309 | 18,6% | 1337 | 2,1% | 1558 | 16,5% | 1642 | 5,4% | 1586 | -3,4% |
| Новорязанское | 1099 | 13,3% | 1260 | 14,6% | 1213 | -3,7% | 1494 | 23,2% | 1549 | 3,7% | 1744 | 12,6% |
| Каширское | 1219 | 13,7% | 1266 | 3,9% | 1341 | 5,9% | 1668 | 24,4% | 1722 | 3,2% | 1774 | 3,0% |
| Симферопольское | 1238 | 21,3% | 1371 | 10,7% | 1396 | 1,8% | 1349 | -3,4% | 1464 | 8,5% | 1492 | 1,9% |
| | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | прирост, % | |



Общие тенденции - замедление темпов роста удельных цен (7,78% против 10% во II кв. 2008г.).

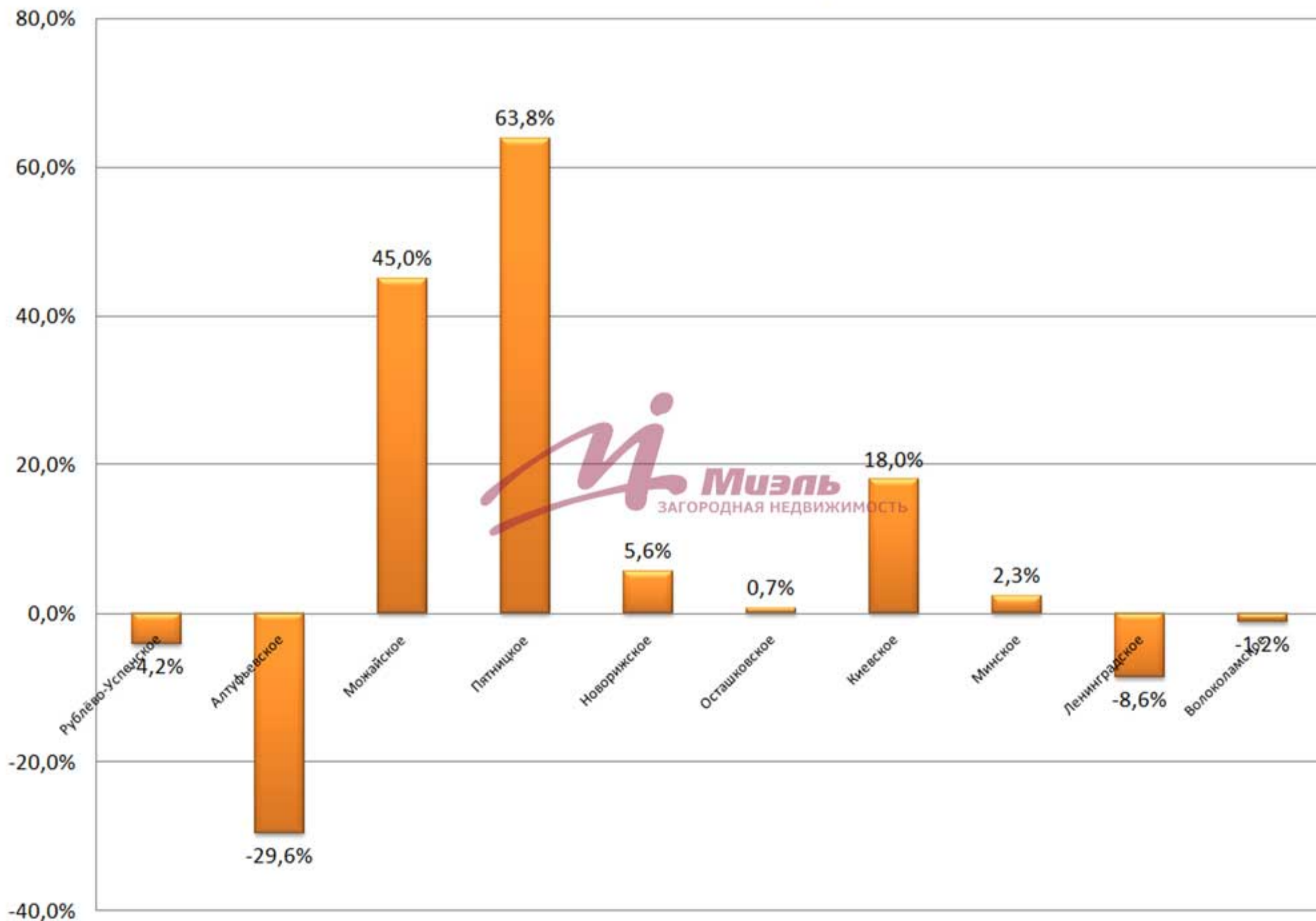
Из таблицы видно, что темпы роста цен ускорились по нескольким направлениям: Пятницкому (63%), Можайскому (45%), Ярославскому (20%), Горьковскому (19%) шоссе. На всех указанных шоссе, кроме Горьковского, в продажу на первичном рынке вышли новые проекты коттеджных поселков.

Рост цен на Алтуфьевском шоссе, отмеченный в предыдущие кварталы, сменился резким снижением удельных цен предложений, в среднем на 29,5%. Как уже упоминалось ранее, единственным поселком влияющим на локальный рынок данного направления является проект Новые Вешки (даже до начала финансового кризиса, темп продаж в данном поселке стал снижаться).

Снижение цен на Ленинградском шоссе, скорее всего, вызван переоцененностью направления в предыдущие кварталы.

Снижение удельных цен отмечено на нескольких направлениях, но процент снижения укладывается в погрешность проводимого исследования.

Динамика изменения удельной цены по направлениям лидерам, % (относительного 2 кв. 2008г.)



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

Активные продажи ведутся в 297 поселках:

- в 154 поселках - коттеджи, подряды и контракты на их строительство;
- в 94 поселках – таунхаусы, подряды и контракты на их строительство;
- в 49 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 | 107 | 85 | 22 | 23 |
| Калужское | 68 | 51 | 17 | 14 |
| Дмитровское | 63 | 48 | 15 | 8 |
| Рублево-Успенское | 62 | 51 | 12 | 4 |
| Волоколамское | 40 | 28 | 8 | 6 |
| Киевское/Боровское | 40 | 28 | 4 | 5 |
| Пятницкое | 30 | 24 | 9 | 4 |
| Ярославское | 27 | 17 | 11 | 2 |
| Минское | 21 | 15 | 5 | 3 |
| Можайское | 21 | 17 | 6 | 2 |
| Ленинградское | 21 | 12 | 13 | 0 |
| Симферопольское | 10 | 6 | 0 | 1 |
| Каширское | 9 | 8 | 3 | 0 |
| Варшавское | 7 | 2 | 3 | 1 |
| Носовихинское | 6 | 3 | 5 | 0 |
| Егорьевское | 6 | 4 | 1 | 0 |
| Горьковское | 5 | 3 | 4 | 0 |
| Новорязанское | 5 | 3 | 2 | 0 |
| Осташковское | 3 | 3 | 0 | 1 |
| Алтуфьевское | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Щелковское | 2 | 1 | 1 | 0 |
| | 556 | 412 | 141 | 74 |

Численные показатели таблицы отражают характеристики всего рынка загородной недвижимости ближнего Подмосковья (первичные, вторичные, арендные и реализованные поселки).

В случае если поселок представлен смешанным форматом, например коттеджами и таунхаусами, то в графе направления, на котором расположен поселок, ставится два значения (единица в графу коттеджи, и единица в графу таунхаусы).

| III квартал 2008 | | | | | | | | |
|---------------------|---------------|------------|-----------------------|-----------|--|---------------|---------------------|-----------------------|
| Название | Направление | Км от МКАД | Класс | Колич.об. | Тип объектов | Дата появл. | Цена | Девелопер |
| Западная резиденция | Можайское | 19 | Бизнес/Премиум | 163 | Коттеджи/Таунхаусы | Июль 2008 | 17-40млн.руб | MirLand |
| ВнучОК | Боровское | 16 | Комфорт | - | Квартиры/Таунхаусы | Июль 2008 | средняя 11млн.руб | БизнесСтройГрупп |
| Светлогорье-2 | Новорижское | 38 | Бизнес | 33 | Коттеджи | Июль 2008 | средняя 27,4млн.руб | СтройРазвитие |
| Free Ski | Калужское | 24 | Премиум | 12 | Коттеджи | Июль 2008 | 60млн.руб | Amdex |
| Ла-Манш | Новорижское | 49 | Комфорт/Бизнес | 250 | Коттеджи | Июль 2008 | от 11млн.руб | Сапсан |
| Милово | Киевское | 23 | Бизнес | 12 | Участки | Август 2008 | 16-20 млн.руб | - |
| Славич | Ленинградское | 17 | Бизнес | 27 | Коттеджи/Дуплексы Таунхаусы/Квартиры, | Сентябрь 2008 | от 15,2млн.руб | AM-Девелопмент |
| 12 месяцев ЭкоLife | Пятницкое | 25 | Эконом/Комфорт/Бизнес | 97 | Коттеджи | Сентябрь 2008 | 4-21млн.руб | Мономах |
| Гринбург | Новорижское | 23 | Бизнес | 132 | Коттеджи/Участки | Сентябрь 2008 | | Vesco |
| Пушкинская дубрава | Ярославское | 28 | Комфорт/Бизнес | 243 | Коттеджи/Участки | Сентябрь 2008 | 7,5-20млн.руб | МДК-Групп |
| SmartVille Sport | Дмитровское | 43 | Комфорт/Бизнес | 307 | Коттеджи | Сентябрь 2008 | от 7,5млн.руб | Mozaik |
| Зелёная Роща | Ярославское | 20 | Комфорт/Бизнес | 78 | Квартиры/Таунхаусы | Сентябрь 2008 | 9,3-15,7млн.руб | Пробизнес Девелопмент |



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