

МАРКЕТИНГОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ И АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ

**Дата выпуска отчета:
сентябрь 2008 г.**

Данное исследование подготовлено MA Step by Step исключительно в информационных целях. Информация, представленная в исследовании, получена из открытых источников или собрана с помощью маркетинговых инструментов. MA Step by Step не дает гарантии точности и полноты информации для любых целей. Информация, содержащаяся в исследовании, не должна быть прямо или косвенно истолкована покупателем, как рекомендательная в отношении вложения инвестиций. MA Step by Step не несет ответственности за убытки или ущерб, причиненный вследствие использования информации исследования третьими лицами, а так же за последствия вызванные неполнотой представленной информации. Данные материалы не могут распространяться без разрешения MA Step by Step.

STEP BY STEP



г. Москва

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	2
Аннотация	4
Цель исследования.....	4
Описание исследования	4
Полное содержание исследования	5
Список диаграмм	7
Список таблиц	9
Выдержки из исследования	11
Основные количественные характеристики Рынка	12
Объем и емкость Рынка.....	12
Темпы роста Рынка	12
Сбытовая структура Рынка	14
Основные принципы ценообразования	15
Цены на аренду жилой недвижимости.....	15
Крупнейшие риэлторские агентства	16
Рынок аренды жилой недвижимости Москвы	18
Сегментация Рынка.....	18
Объем Рынка	18
Цена аренды.....	18
Стоимость найма квартир по данным на май 2008 года	21
Потребители	27



Загородная недвижимость Подмосковья.....	28
Основные тенденции в потребительском сегменте	29

АННОТАЦИЯ

Цель исследования

Цель исследования: анализ текущей ситуации на Рынке.

ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Задачи исследования:

- Описание макроэкономической ситуации на Рынке
- Выделение основных сегментов Рынка
- Определение объема, емкости и темпов роста Рынка
- Выявление основных игроков на Рынке
- Выявление основных факторов, влияющих на Рынок
- Выявление основных тенденций Рынка
- Описание потребителей на Рынке

Кол-во страниц: 96 стр.

Язык отчета: русский

Отчет содержит: 26 диаграмм, 29 таблиц

ПОЛНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

Введение
Методологическая часть
Описание типа исследования
Объект исследования
Цели и задачи исследования
География исследования
Время проведения исследования
Методы сбора данных
Источники информации
Макроэкономические факторы, влияющие на Рынок
Общэкономическая ситуация
Динамика валового внутреннего продукта
Уровень инфляции
Уровень доходов населения
Розничная торговля
Описание отрасли
Строительство и жилая недвижимость
Сегментация и структура Рынка
Определение продукции
Сегментирование Рынка жилья по классу
Классификация элитной недвижимости
Классификация жилья бизнес-класса
Классификация жилья эконом-класса
Сегментирование рынка по легальному и нелегальному типу аренды
Сегментирование рынка по типу посреднических услуг
Сегментирование рынка по месту расположения арендуемых площадей
Тенденции различных сегментах Продукции
Основные количественные характеристики Рынка
Объем и емкость Рынка
Темпы роста Рынка
Влияние сезонности на Рынок

Сбытовая структура Рынка
Основные принципы ценообразования
Цены на аренду жилой недвижимости
Крупнейшие риэлторские агентства
Рынок аренды жилой недвижимости Москвы
Сегментация Рынка
Объем Рынка
Цена аренды
Стоимость найма квартир по данным на май 2008 года
Потребители
Соотношение спроса и предложения
Загородная недвижимость Подмосковья
Рынок аренды жилья в Санкт-Петербурге
Факторы, влияющие на стоимость аренды жилья Санкт-Петербурга
Посуточная аренда квартир в Санкт-Петербурге
Анализ потребителей
Описание потребителей
Неперспективные группы арендаторов
Потребительские предпочтения
Требования, предъявляемые арендаторами к элитным квартирам
Арендодатели
Основные тенденции в потребительском сегменте
Обобщающие выводы и рекомендации
Факторы, благоприятствующие развитию Рынка
STEP–анализ факторов, влияющих на Рынок
Тенденции Рынка
Приложение
Приложение 1. Средний размер общей площади, приходящейся на одного человека, по России
Приложение 2. Строительство жилых домов в I полугодии 2008 года
Приложение 3. Законодательство и налогообложение по аренде жилья

СПИСОК ДИАГРАММ

- Диаграмма 1. Динамика роста объема ВВП, млрд. руб.
- Диаграмма 2. Рост ВВП 2005 – 2011 г.г. (прогноз), %
- Диаграмма 3. Уровень инфляции и прогноз 2003 – 2011 (прогноз) гг., %
- Диаграмма 4. Динамика среднемесячной номинально начисленной заработной платы, тыс. руб.
- Диаграмма 5. Динамика реально располагаемых денежных доходов населения, % к соответствующему периоду предыдущего года
- Диаграмма 6. Динамика оборота розничной торговли, млрд. руб.
- Диаграмма 7. Динамика вида деятельности «Строительство» с исключением сезонных и календарных факторов
- Диаграмма 8. Динамика ввода в действие жилых домов (млн. кв. м)
- Диаграмма 9. Число построенных квартир и их средний размер по России
- Диаграмма 10. Легальная/нелегальная аренда, %
- Диаграмма 11. Динамика средней стоимости квартир эконом класса, \$
- Диаграмма 12. Динамика средней стоимости найма квартир бизнес-класса и элитных, долл/мес
- Диаграмма 13. Предложение аренды квартир бизнес - класса по округам Москвы в мае 2008г.
- Диаграмма 14. Предложение аренды квартир эконом - класса по округам Москвы в мае 2008г.
- Диаграмма 15. Динамика спроса и предложения квартир на рынке аренды г. Москвы
- Диаграмма 16. Соотношение спроса и предложения квартир различных ценовых диапазонов на рынке аренды г. Москвы в мае 2008 года
- Диаграмма 17. Структура спроса на квартиры г. Москвы с различным количеством комнат на конец мая 2008 г
- Диаграмма 18. Структура предложения квартир различных ценовых диапазонов на рынке аренды г. Москвы в мае 2008г
- Диаграмма 19. Структура предложения квартир с различным количеством комнат на рынке аренды Москвы в мае 2008 г.
- Диаграмма 20. Структура спроса на коттеджи в зависимости от удаленности от

МКАД в мае 2008 г.

Диаграмма 21. Предложение коттеджей в зависимости от направления в Мае 2008 г.

Диаграмма 22. Соотношение спроса и предложения коттеджей различных ценовых диапазонов в мае 2008 г.

Диаграмма 23. Динамика изменений средней арендной ставки по комнатам в Санкт-Петербурге, руб.

Диаграмма 24. Динамика изменений средней арендной ставки по 1-комн. квартирам в Санкт-Петербурге, руб.

Диаграмма 25. Динамика изменений средней арендной ставки по 2-комн. квартирам в Санкт-Петербурге, руб.

Диаграмма 26. Динамика изменений средней арендной ставки по 3-комн. квартирам в Санкт-Петербурге, руб.

СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1. Объем ВВП за I и II кварталы 2007 и 2008 г, % к соответствующему периоду предыдущего года

Таблица 2. Некоторые макроэкономические показатели в сфере строительства, % к соответствующему периоду предыдущего года

Таблица 3. Число построенных квартир, их средний размер, тип застройщика

Таблица 4. Предоставление жилых помещений в России 1990 – 2006 г.

Таблица 5. Цены на жилую недвижимость в Москве, июлю 2008 г, долл.

Таблица 6. Основные особенности жилья различных классов

Таблица 7. Структура рынка жилой недвижимости по классу жилья в 2007г.

Таблица 8. Размеры квартир «эконом-класса» в кирпичных, кирпично-монолитных и панельных домах, кв. м.

Таблица 9. Среднемесячные предложения аренды жилой недвижимости по крупнейшим городам России

Таблица 10. Цены на аренду жилья по городам - миллионникам

Таблица 11. Доля агентств на рынке жилья Москвы

Таблица 12. Доля агентств по аренде в Санкт-Петербург

Таблица 13. Сравнительная характеристика крупнейших игроков Рынка аренды недвижимости – риэлторских компаний (Часть 1)

Таблица 14. Сравнительная характеристика крупнейших игроков Рынка аренды недвижимости – риэлторских компаний (Часть 2)

Таблица 15. Динамика изменения средней стоимости найма 2-комн. квартир в зависимости от расположения, долл/мес

Таблица 16. Динамика изменения средней стоимости найма 3-комн. квартир в зависимости от расположения

Таблица 17. Варьирование цены предложения квартир по округам г. Москвы по состоянию на 02 июня 2008 г, долл/мес

Таблица 18. Динамика изменений средней стоимости найма 1-комн. квартир бизнес-класса на рынке аренды г. Москвы в зависимости от расположения, долл/мес

Таблица 19. Динамика изменений средней стоимости найма 2-комн. Квартир бизнес-класса на рынке аренды г. Москвы в зависимости от расположения,

долл/мес

Таблица 20. Динамика изменений средней стоимости найма 3-комн. квартир бизнес-класса на рынке аренды г. Москвы в зависимости от расположения, долл/мес

Таблица 21. Динамика изменений средней стоимости найма многокомнатных квартир бизнес-класса на рынке аренды г. Москвы в зависимости от расположения, долл/мес

Таблица 22. Динамика средней стоимости найма коттеджей в зависимости от направления

Таблица 23. арьерование цены предложения коттеджей по направлениям в московской области по состоянию на 2 июня 2008, долл/мес

Таблица 24. Средняя арендная ставка на жилье в Санкт-Петербурге по районам города, 01.07.08 - 31.07.08

Таблица 25. Изменение средних цен на аренду квартир за 2007г.

Таблица 26. Минимальный уровень цен на посуточную аренду квартир в Санкт-Петербурге, в рублях

Таблица 27. STEP-анализ российского рынка аренды квартир

Таблица 28. Средний размер общей площади, приходящейся на одного человека (кв. м)

Таблица 29. Строительство жилых домов в I полугодии 2008 года

ВЫДЕРЖКИ ИЗ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рынок аренды в России всегда был высокодоходной сферой бизнеса, но основными игроками на нем выступали частные лица. Несмотря на то, что объем данного рынка исчисляется миллиардами рублей, ни власть, ни крупный бизнес не смогли пока занять на нем лидирующие позиции. В качестве самостоятельного направления деятельности риэлторских фирм аренда квартир стала развиваться более 15 лет назад. Однако постепенно ситуация на рынке аренды жилой недвижимости меняется. Из теневого сектора выходят значительные доли Рынка.

Квартиры в центре выбирают ради престижа и из-за близости к месту работы. Руководители предприятий любого уровня стараются разместить главные офисы своей фирмы именно здесь, что должно говорить об экономическом благополучии компании. Следом за этим в данные районы начинают переезжать и сотрудники.

Большое влияние также оказывает обилие мест отдыха, развлечений, увеселительных заведений, театров и т.д. Если в Москве можно найти такие места почти повсюду, то в областных центрах зачастую самой привлекательной частью города и местом для прогулок остается исторический центр.

В спальных микрорайонах, которые обычно являются конечными станциями и остановками, значительно меньше развлекательных объектов, однако именно там активно разворачивается новое жилищное строительство. Цены на жилье в таких районах могут в существенно отличаться от тех, что действуют в центре города, и за сравнительно небольшие деньги можно снять более качественную квартиру, с большой кухней и высокими потолками, с хорошим ремонтом.

ОСНОВНЫЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА

ОБЪЕМ И ЕМКОСТЬ РЫНКА

Поскольку существенная доля Рынка аренда жилья находится в тени, то объем предложения на нем можно вычислить только условно.

ТАБЛИЦА. СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КРУПНЕЙШИМ ГОРОДАМ РОССИИ

Город	Количество комнат в квартире					Итого
	Комната в квартире	1	2	3	4 и более	
Москва						
Санкт-Петербург						
Новосибирск						
Екатеринбург						
Нижний Новгород						
Самара						
Омск						
Казань						
Челябинск						
Ростов-на-Дону						
Уфа						

Источник: "Из рук в руки", 2008

ТЕМПЫ РОСТА РЫНКА

В **сентябре** 2008 произойдет сезонное увеличение спроса на жилье и скачок цен, рост которых будет продолжаться до конца октября. При этом по окончании ажиотажного периода цены не снизятся. Произойдет ежегодный рост арендных ставок. В 2008 году он составит примерно ... -... %.

ТАБЛИЦА. ЦЕНЫ НА АРЕНДУ ЖИЛЬЯ ПО ГОРОДАМ - МИЛЛИОННИКАМ

Город	Средняя цена 1 кв.м в рублях			Рост цен	
	янв.00	янв.08	июл.08	за 8 лет	с начала года
Москва					



Город	Средняя цена 1 кв.м в рублях			Рост цен	
	янв.00	янв.08	июл.08	за 8 лет	с начала года
Санкт Петербург					
Новосибирск					
Екатеринбург					
Нижний Новгород					
Самара					
Омск					
Казань					
Челябинск					
Ростов-на-Дону					
Уфа					
Волгоград					
Пермь					
Красноярск					

Источник: ИА «DAILYSTROY»

СБЫТОВАЯ СТРУКТУРА РЫНКА

В последние годы агентства недвижимости, ранее довольно вяло реагировавшие на предложения о посредничестве в поиске арендаторов из-за откровенно малых комиссионных (обычно это одна месячная арендная ставка), резко увеличили свой интерес к данной области деятельности. Этому есть целая цепочка причин. Сперва увеличились цены на аренду, одновременно с ними - комиссионные, а вслед за этим - интерес агентств, совпавший с растущим интересом «белых» арендодателей.

Теперь риэлторы решают другую проблему - поиска арендаторов. Особенно она актуальна вне сезона.

На Московском Рынке эксперты выделяют следующие категории игроков:

ТАБЛИЦА. ДОЛЯ АГЕНТСТВ НА РЫНКЕ ЖИЛЬЯ МОСКВЫ

Агентства недвижимости	Доля, %
А.АВАНГАРД	
ИНКОМ-Недвижимость	
Авангард-2	
ЗАО «Агентство НОВЫЙ СВЕТ»	
ООО «Сити»	
«АА-Возрождение»	
АА-Ренессанс	
АН "АренКом"	
Московская служба недвижимости	
ГРАНД	
Загородное Агентство Недвижимости	
Городской Центр Недвижимости	
Салон недвижимости НУКЛЕУС	
ООО «Ген-Риэлти»	

Источник "Из рук в руки"

На Рынке Санкт-Петербурга доли игроков таковы:

ТАБЛИЦА. ДОЛЯ АГЕНТСТВ ПО АРЕНДЕ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



Агентство недвижимости	Доля	Агентство недвижимости	Доля
Северный регион		ДАРКО	
Авента		Санкт-Петербург РК Митра	
Гарантъ-Недвижимость		Аренда Питер	
Авангард		ВАЛИАНТ	
Аркон		Экотон	
Арендмастер		1 Бюро Недвижимости	
Мажордом		1 Городское Агентство (1 ГА)	
Итака		Троицкий Дом	
Аттика		Экспресс-недвижимость	
Петербургская Недвижимость		Абрис	
1ЦН Время+		Адвекс	
АстрА-Н		АН ЛИРА	
Центр Недвижимости		Александр-Недвижимость	
АРТЕК-Н		РосРеал	
Атланта		Север	

Источник: "Бюллетень Недвижимости"

Заметим, что для большинства крупных агентств по недвижимости, занимающихся жилой недвижимостью, аренда является побочным бизнесом. Поэтому многие крупные игроки рынка жилья не занимаются арендой жилой площади. Как видно из таблицы на данном Рынке нет явных лидеров. Даже агентство, специализирующееся на аренде, «Аренда Питер» занимает на этом рынке всего ...%. Основная же масса квартир сдается частными лицами.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

Как было сказано выше, новые арендодатели чаще всего представляют средний сегмент аренды - качественно обставленные квартиры в хороших (то есть в первую очередь доступных) местах. Тем не менее, цены массовой аренды стоят главным образом из-за остающегося «черного» предложения, которое обычно гораздо дешевле.

ЦЕНЫ НА АРЕНДУ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Вместе с ростом цен на недвижимость, возрастает и стоимость аренды

жилья.

Наиболее дорогим городом является **Москва**. Стоимость найма однокомнатных квартир экономкласса в столице увеличилась за год на ..., двухкомнатных - на ...%, трехкомнатных - на ...%.

В Москве поблизости от конечных станций метро обычные однокомнатные квартиры стоят в среднем \$800-\$1000.

В центре квартиры с хорошим ремонтом стоят в 1,5-2 раза выше.

В прошлом году повышенным спросом пользовались однокомнатные квартиры стоимостью \$751-\$1000 и \$1001-\$3000 и двухкомнатные квартиры стоимостью \$1000-\$3000 в месяц.

Арендная плата в регионах пока отстает от столичного уровня, но темпы роста также высоки - ...% за 2007 год. Аналитики прогнозируют, что ситуация в наступившем году не изменится и аренда будет дорожать

В разных регионах в зависимости от типа жилья рост составил за год ...%. На подорожание аренды влияют такие факторы, как:

- рост стоимости коммунальных услуг
- рост уровня зарплат

По итогам года в Санкт-Петербурге долгосрочная аренда подорожала на 20%.

В настоящее время однокомнатную квартиру в Северной столице можно снять за \$500-600 в месяц, недалеко от центра, с обычным метражом и стандартной планировкой, на расстоянии 2-3 остановок на трамвае от метро.

Крупнейшие риэлторские агентства

В данном разделе рассматриваются некоторые наиболее известные игроки Рынка аренды жилой недвижимости.

Таблица. Сравнительная характеристика крупнейших игроков Рынка аренды недвижимости – риэлторских компаний (Часть 1)








Название	Услуги	История развития	Региональный охват / количество офисов
<p>Инком - недвижимость</p>  <p>Инком - недвижимость</p>			
<p>МИЭЛЬ недвижимость</p>  <p>МИЭЛЬ недвижимость</p>			
<p>МИАН</p>  <p>Московское Инвестиционное Агентство Недвижимости</p> <p>МИАН</p>			
<p>Бест-недвижимость</p>  <p>Бест-недвижимость</p>			
<p>Blackwood</p>  <p>Blackwood</p> <p>Источник: MA Step by Step</p>			<p>Офис компании расположен в Москве.</p>

ТАБЛИЦА. СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА КРУПНЕЙШИХ ИГРОКОВ РЫНКА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ – РИЭЛТОРСКИХ КОМПАНИЙ (Часть 2)

Название	Количество сотрудников	Рекламная и PR-деятельность	Инвестиционная деятельность	Стратегия развития	Конкурентные преимущества
<p>ИНКОМ - Недвижимость МИЭЛЬ недвижимость МИАН Бест- недвижимость Blackwood</p> <p>Источник: MA Step by Step</p>					

РЫНОК АРЕНДЫ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Сегментация Рынка

Большинство квартир на данном рынке сдается в панельных домах.
Большинство из них составляют однокомнатные и двухкомнатные квартиры.

Больше всего квартир в аренду предлагается в Центральном округе Москвы – ... % от общего объема предложения. На втором месте Западный округ (... %), на третьем – Северный (... %). Самый маленький объем предложения представлен на Северо-Западе столицы (... %).

Объем Рынка

Рынок аренды жилой недвижимости в Москве оценивается примерно в \$... млрд. в год.

Ежегодно аренде находится ... млн. кв.м. жилой недвижимости Москвы. Это составляет ... % от всего объема жилого фонда Москвы, который составляет млн. кв.м.

Всего в аренду сдается порядка ... тыс. квартир.

Цена Аренды

Цена аренды квартиры в Москве в среднем составляет \$... в месяц.

Общая площадь сдаваемой в аренду жилой недвижимости в Москве сопоставима с площадью офисных площадей класса «А» и «В» (...млн. кв.м.), тогда как цена аренды за кв.м. в год за жилое помещение не сравнима с ценой аренды офисов класса «А» и «В» и ниже ставок аренды на офисы класса «С», средние цены на которые в Москве сегодня составляют \$... за кв.м. в год.

Объяснить такое неравенство можно следующим фактором: абсолютное большинство квартир, сдаваемых в аренду, достались владельцам по наследству, и такое понятие, как «издержки производства» к ним неприменимо, поэтому при расчете возможного дохода владелец ориентируется на рыночные цены и не против демпинговать, если его клиент-арендатор проверен и проживает в квартире давно. Демпинг в данном случае заключается в сохранении прежней арендной платы, когда рынок уже ушел вверх. Подобная ситуация отличается от строящихся офисных комплексов, где девелоперы ориентируются на такие финансовые показатели, как рентабельность, внутренняя норма доходности и др.

Такое положение вещей с арендой жилой недвижимости в Москве будет препятствовать проекту строительства доходных домов, предлагаемый городской мэрией. Этот проект оказывается неконкурентоспособным, если сравнивать его с частными арендодателями. К примеру, при цене сдачи в аренду \$... за кв.м. в год себестоимость строительства доходного дома должна составить не более \$... за кв.м. В Москве с ее дороговизной земли и подключения к энергосетям такие цифры недостижимы. Поэтому сегодня альтернативы аренде московских квартир на рынке не существует.

Аренда жилья оказывает конкуренцию и приобретению квартир с помощью ипотечного кредитования, т.к. в среднем цена аренды меньше ипотечных выплат за аналогичную квартиру на ...%, тогда как в Европе ипотека совершенно незначительно превышает стоимость аренды аналогичной квартиры.

В перспективе цена аренды московских квартир будет постепенно повышаться, а процентные ставки по ипотечным кредитам снижаться. Это будет способствовать выравниванию стоимости аренды и стоимости выплат по ипотечному кредиту за аналогичную квартиру. Одним из факторов снижения ставок по ипотеке в ближайшем будущем станет недавнее снижение Центральным Банком ставки рефинансирования с ... % до ...%

годовых. С другой стороны растет цена аренды в силу того, что в рынок вовлекается все больше квартир бизнес-класса, стоимость аренды которых значительно превышает ставки аренды на аналогичные квартиры в панельных домах, т.к. квартиры бизнес-класса куплены на свободном рынке и никак не могли достаться владельцам по наследству.

По мнению большинства экспертов, аренда жилой недвижимости сегодня недооценена. Например, если сегодня средняя двухкомнатная квартира стоит около \$... тыс., то ее аренда стоит \$... в месяц, а ипотека для нее обходится в среднем в \$... в месяц. Процентные ставки по ипотеке, безусловно, зависят от множества факторов сроков кредитования, ставок, программы банка, и т.д. В любом случае, если ипотека по квартире стоит \$... в месяц, то и аренда этой квартиры должна стоить столько же. Прогнозируется рост цен аренды и «обеление» этого рынка. Скорее всего, это тенденция на ближайшие ...-...года.

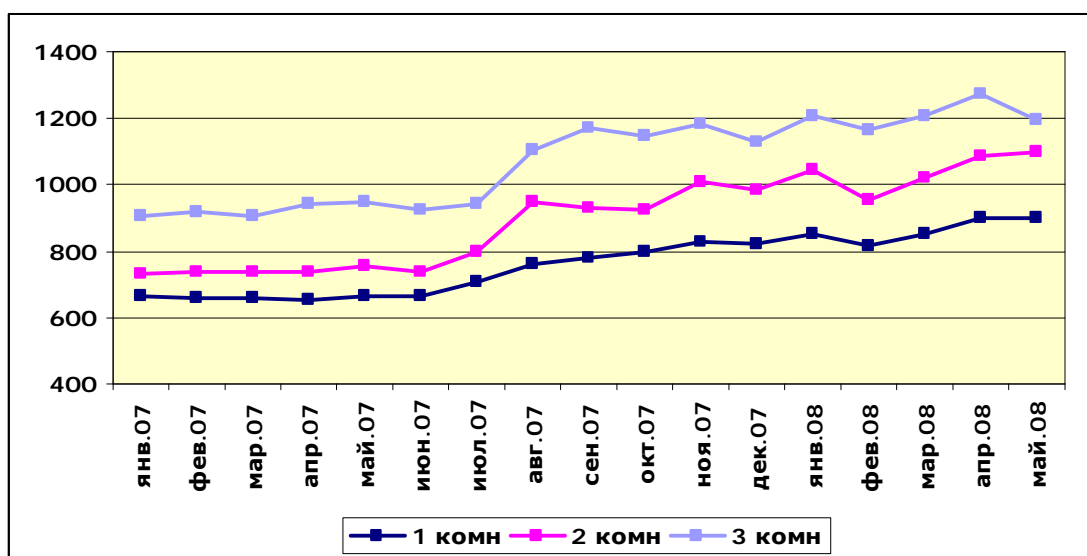
Возможно, для развития ипотечного кредитования и снижения ставок по ипотечным кредитам было бы полезно использовать денежные средства, в т.ч. и средства государственных фондов (Стабфонд), которые в настоящее время вкладываются в ценные бумаги иностранных государств, хотя, видимо, этот вопрос требует глубокой законодательной проработки. Следует отметить, что во многих странах Западной Европы ипотечная ставка субсидируется государством, например, в Австрии субсидия составляет ...% годовых в евро.

Доходность от сдачи среднестатистической квартиры в аренду составляет ...% годовых в долларах США, что на сегодня ниже, чем доходность по государственным облигациям США, которые считаются самым надежным, но одним из наименее доходных финансовых инструментов. Такая доходность от аренды ниже уровня инфляции и ниже процентов по депозитам. Для того, чтобы доходность от роста стоимости квартиры и сдачи квартиры в аренду была равна доходности по депозиту на сегодняшний день рост стоимости квартиры должен составлять ...% в год, т.е. не ниже ...% в месяц.

СТОИМОСТЬ НАЙМА КВАРТИР ПО ДАННЫМ НА МАЙ 2008 ГОДА

В мае рынок аренды квартир оставался стабильным. Рост ставок в экономклассе не превысил двух процентов. Однокомнатные квартиры подорожали всего на 0,44%; двухкомнатные на 1,85%, а трехкомнатные стали дешевле на 6,05%.

ДИАГРАММА. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ КВАРТИР ЭКОНОМ КЛАССА, \$



Источник: "РентАгент.ру"

Однако по сравнению с прошлым годом средняя стоимость найма квартир эконом-класса изменилась значительно. Однокомнатные квартиры подорожали за год на ...%; двухкомнатные на ...%; а трехкомнатные на ...%. За последние месяцы наиболее сильно подорожали однокомнатные квартиры в СЗАО (...%) и СВАО (...%), двухкомнатные в СЗАО (...%), СВАО (...%) и ЮВАО (...%).

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА 2-КОМН. КВАРТИР В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ, ДОЛЛ/МЕС

Период	Округ								
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
июн.07									

июл.07									
авг.07									
сен.07									
окт.07									
ноя.07									
дек.07									
январ.08									
февр.08									
мар.08									
апр.08									
май.08									

Источник: "РентАгент.ру"

Из таблицы видно, что в целом аренда за двухкомнатные квартиры в 2008 году по сравнению с 2007 годом подорожала на ...%. Но при этом во второй половине текущего года произошло снижение арендных ставок по некоторым округам.

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА 3-КОМН. КВАРТИР В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ

Период	Округ								
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
июн.07									
июл.07									
авг.07									
сен.07									
окт.07									
ноя.07									
дек.07									
январ.08									
февр.08									
мар.08									
апр.08									
май.08									

Источник: "РентАгент.ру"

Предложений трехкомнатных типовых квартир становится все меньше. В мае такие квартиры можно было снять только в САО и ВАО. В долларовом эквиваленте цены предложения квартир по округам по состоянию на начало лета выглядели следующим образом:

ТАБЛИЦА. ВАРЬИРОВАНИЕ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА 02 ИЮНЯ 2008 Г, ДОЛЛ/МЕС

Округа		1-комн	2-комн	3-комн	от 4 комн
СЗАО					
САО					
СВАО					
ЗАО					
ЦАО					
ВАО					
ЮЗАО					
ЮАО					
ЮВАО					

Источник: "РентАгент.ру"

Из таблицы видно, что самые дорогие квартиры сдаются в ЦАО и ЗАО Москвы, а самые дешевые из 1-2 комн. Квартир в САО, а из 3-4 комн. В ЮВАО. Разница в малокомнатных квартирах по Москве достигает до 7раз, а по многокомнатным - 38 раз, что говорит о значительной дифференциации стоимости на дорогое жилье по признаку престижности и удаленности районов от центра.

АРЕНДА КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА

Средняя стоимость найма квартир бизнес-класса в мае сокращалась.

Однокомнатные подешевели на ...%. Двухкомнатные на ...%, а трехкомнатные на ...%. Подорожали только многокомнатные квартиры на ...%.

По сравнению с июнем 2007 года средняя стоимость найма квартир бизнес-класса и элит изменилась следующим образом: однокомнатные квартиры подорожали на ...%; двухкомнатные подорожали на ...%; трехкомнатные подорожали на ...%; многокомнатные подорожали на ...%.

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЙ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА 1-КОМН. КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА НА РЫНКЕ АРЕНДЫ Г. МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ, ДОЛЛ/МЕС

Период	Округ								
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
июн.07									
июл.07									
авг.07									
сен.07									
окт.07									
ноя.07									
дек.07									
январ.08									
фев.08									
мар.08									
апр.08									
май.08									

Источник: РентАгент.ру"

Из таблицы видно, что в целом аренда однокомнатных квартир в 2008 году по сравнению с 2007 годом подорожала на ...%. Но при этом во второй половине текущего года произошло снижение арендных ставок по некоторым округам.

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЙ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА 2-КОМН. КВАРТИР БИЗНЕС-

КЛАССА НА РЫНКЕ АРЕНДЫ Г. МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ, ДОЛЛ/МЕС

Период	Округ								
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
июн.07									
июл.07									
авг.07									
сен.07									
окт.07									
ноя.07									
дек.07									
янв.08									
фев.08									
мар.08									
апр.08									
май.08									

Источник: РентАгент.ру"

Из таблицы видно, что в целом цена аренды двухкомнатных квартир в 2008 году по сравнению с 2007 годом подорожала на ...%. Но при этом во второй половине текущего года произошло снижение арендных ставок по некоторым округам.

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЙ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА 3-КОМН. КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА НА РЫНКЕ АРЕНДЫ Г. МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ, ДОЛЛ/МЕС

Период	Округ								
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
июн.07									
июл.07									
авг.07									
сен.07									
окт.07									
ноя.07									
дек.07									
янв.08									
фев.08									
мар.08									
апр.08									
май.08									

Источник: РентАгент.ру"

Из таблицы видно, что по некоторым округам аренда за трехкомнатные квартиры бизнес – класса в 2008 году по сравнению с 2007 годом снизилась на ...%, а в других выросла в среднем на ... %. Но при этом во второй половине текущего года по этим округам произошло значительное снижение арендных ставок.

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЙ СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА МНОГОКОМНАТНЫХ КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА НА РЫНКЕ АРЕНДЫ Г. МОСКВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ РАСПОЛОЖЕНИЯ, ДОЛЛ/МЕС

Период	Округ								
	ЦАО	САО	СВАО	ВАО	ЮВАО	ЮАО	ЮЗАО	ЗАО	СЗАО
июн.07									
июл.07									
авг.07									
сен.07									
окт.07									
ноя.07									
дек.07									
январ.08									
февр.08									
мар.08									
апр.08									
май.08									

Источник: "РентАгент.ру"

За период с июня 2007 года по июнь 2008 год среди квартир бизнес класса и элит наиболее сильно подорожали однокомнатные квартиры в СЗАО (...%), двухкомнатные в САО (...%), ЮАО (...%) и ЮВАО (...%), трехкомнатные в ЗАО (...%), многокомнатные в СЗАО (...%) и ЮАО (...%).

Также следует отметить снижение средней стоимости найма трехкомнатных квартир в ВАО (...%) и многокомнатных квартир в ЮВАО (...%), ВАО (...%) и

СВАО (...%).

По состоянию на 2 июня 2008 года самые дорогие однокомнатные квартиры предлагались в ЦАО (...тысяч рублей в месяц), САО (... тысяч рублей в месяц) и ЮЗАО (... тысяч рублей в месяц). Двухкомнатные квартиры в ЦАО и ЗАО (... тысяч рублей в месяц). Трехкомнатные в ЦАО и ЗАО (... и ... тысячи рублей в месяц). А многокомнатные квартиры в ЗАО (... тысяч рублей в месяц) и в СЗАО (... тысяч рублей в месяц).

Наиболее дешевые предложения однокомнатных квартир были сосредоточены в мае в ЮВАО, САО и ВАО (... тысяч рублей в месяц). Двухкомнатные квартиры были наиболее доступны в СЗАО, САО, ЗАО и ЮАО (... тысяч рублей в месяц).

Нижний порог предложения трехкомнатных квартир составлял в мае ... тысяч рублей в месяц, такие предложения были зафиксированы в ЮВАО.

Многокомнатную квартиру дешевле всего было снять в СЗАО, ЗАО и ЮЗАО (... тысяч рублей в месяц).

ПОТРЕБИТЕЛИ

В Москве ... тыс. граждан имеют в собственности две и более квартиры, и практически каждый из них сдает свободную квартиру в наем. Кроме этого сдают жилье в аренду граждане, которые ради получения дохода жертвуют своими жилищными условиями.

Спрос превышает предложение в сегменте квартир стоимостью до \$... в месяц. При ставке аренды выше \$... в месяц ситуация обратная, и чем выше цена, тем превышение предложения над спросом значительнее. Наибольшее количество предложений приходится на квартиры с арендной платой от \$... до

... (около ... % всего предложения), в то время как большая часть спроса (около ...%) приходится на квартиры, цена аренды которых варьируется от \$... до И ...% от общего спроса заявлено на поиск арендаторами 1-комнатных квартир.

ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПОДМОСКОВЬЯ

Стоимость найма коттеджей в мае по нескольким направлениям сократилась. В среднем коттеджи сдавались дешевле на Северо-Востоке (...%) и Юго-Востоке (...%).

Наиболее значительно стоимость аренды сократилась на Востоке (...%). Если в апреле средняя арендная стоимость на данном направлении составляла ...\$ в месяц, то в мае она сократилась до ... \$.

По остальным направлениям стоимость аренды выросла. На ...% на Севере, на ... % на Западе, на ... % на Юго-Западе, на ... % на Северо-Западе. Наиболее значительно изменилась стоимость найма коттеджей на Юге (... %). В апреле средняя цена аренды составляла здесь ... \$ в месяц. В мае уже ... \$ в месяц.

За год (с июня 2007 года) средняя стоимость найма коттеджей в зависимости от направления изменилась следующим образом:

ТАБЛИЦА. ДИНАМИКА СРЕДНЕЙ СТОИМОСТИ НАЙМА КОТТЕДЖЕЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ НАПРАВЛЕНИЯ

	Направление							
	Север	Северо-Восток	Восток	Юго-Восток	Юг	Юго-Запад	Запад	Северо-Запад
Изменение к июню 2007								

Источник: АН "Партнер"

В мае на ... % сократилась стоимость найма коттеджей расположенных в ... км от МКАД. Таким образом, дом в непосредственной близости от города в преддверии лета можно было снять за ...\$ в месяц.

Гораздо более ощутимо сократилась в мае стоимость найма загородных коттеджей удаленных от МКАД на ...км и более. Если в апреле дальние резиденции сдавались в среднем за ...\$ в месяц, то в мае уже за ...\$ (-...%).

Коттеджи, расположенные в ... км и более чем в ... км от МКАД пользовались в мае наибольшим спросом.

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ В ПОТРЕБИТЕЛЬСКОМ СЕГМЕНТЕ

- Некоторые аналитики и участники московского рынка жилой недвижимости склонны считать, что в столице постепенно формируется класс «пожизненных» арендаторов квартир. В него входят граждане, которые (даже при наличии средств на покупку недвижимости) предпочитают снимать жилье в аренду, а не приобретать его в собственность, в том числе и с помощью ипотеки. Причем речь скорее идет не о простых арендаторах квартир эконом-класса, которым просто не под силу подобные траты, а о весьма состоятельных людях, готовых снимать жилье в историческом центре и за большие деньги.
- Сейчас все больше иностранцев перемещаются в Москву. Причем планируется длительное проживание. Наиболее популярно у этих арендаторов жилье в центре либо в современных охраняемых кондоминиумах на Западе и Юго-Западе столицы.

Группа Компаний Step by Step работает на рынке 7 лет, осуществляет полный комплекс консалтинговых и маркетинговых услуг, создавая возможность поддержки управленческих решений и развития бизнеса своих клиентов в следующих областях:

- Управленческий и маркетинговый консалтинг
- Брендинг
- Маркетинговые исследования
- Исследования и консалтинг в недвижимости

В состав Группы Компаний Step by Step входят такие подразделения, как:

- Step by Step Консалтинг
- Step by Step Исследования
- Step by Step Недвижимость
- Аналитический центр SbS Аналитика
- Call-центр MarketPhone

Ведущие специалисты Группы Компаний Step by Step состоят в таких профессиональных организациях, как Международная Ассоциация Профессионалов в области исследований общественного мнения и маркетинга (ESOMAR), НГПК (Национальная Гильдия Профессиональных Консультантов), Гильдия Маркетологов, РАРИ (Российская Ассоциация Рыночных Исследований), Московская ТПП.

На сегодняшний день в портфеле Группы Компаний Step by Step более 300 реализованных проектов. Мы гордимся сотрудничеством с такими организациями, как ОАО "Связьинвест", РАО "ЕЭС РФ", "АйТи", Компания "Русский бисквит", ТД "Снежная королева", кофейни "Мокко", ЗАО RENOVA, группа компаний РБК, группа компаний ТЕКОН, HITACHI Ltd, Honeywell, ассоциации экспортеров Бразилии (APEX), ЗАО «Детский мир», Blackwood, Система Галс.