

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ ПО МАРКЕТИНГОВОМУ ИССЛЕДОВАНИЮ

РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ

Данное исследование подготовлено ГК Step by Step исключительно в информационных целях. Информация, представленная в исследовании, получена из открытых источников или собрана с помощью маркетинговых инструментов. ГК 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 к вложению инвестиций. ГК 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 ГК Step by Step.

**Дата выпуска отчета:
май 2012 г.**

г. Москва





Содержание

Аннотация	3
Полное содержание исследования.....	4
<i>Список диаграмм</i>	7
<i>Список таблиц</i>	8
<i>Список схем</i>	8
<i>Список рисунков</i>	8
Выдержки из исследования.....	9



АННОТАЦИЯ

Цель исследования: **анализ московского и подмосковного рынка жилой недвижимости.**

Кол-во страниц: 94 стр.

Язык отчета: русский

Отчет содержит: 20 диаграмм, 10 таблиц, 1 схема, 1 рисунок.



ПОЛНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1.	Введение	5
2.	Методологическая часть	6
2.1.	<i>Описание типа исследования</i>	6
2.2.	<i>Объект исследования</i>	6
2.3.	<i>Цели и задачи исследования</i>	6
2.4.	<i>География исследования</i>	6
2.5.	<i>Методы сбора данных</i>	6
3.	Макроэкономическая конъюнктура	8
3.1.	<i>Общэкономическая ситуация в России</i>	8
3.1.1.	<i>Динамика валового внутреннего продукта</i>	8
3.1.2.	<i>Промышленное производство</i>	11
3.1.3.	<i>Уровень инфляции</i>	12
3.1.4.	<i>Уровень доходов населения</i>	14
3.1.5.	<i>Инвестиции</i>	15
3.1.6.	<i>Влияние макроэкономических факторов на развитие изучаемого рынка</i>	16
3.2.	<i>Описание смежных рынков</i>	16
3.2.1.	<i>Коммерческая недвижимость Москвы</i>	16
4.	Сегментация и структура Рынка по основным видам Продукции	20
4.1.	<i>Определение продукции</i>	20
4.2.	<i>Сегментирование продукции по основным наименованиям</i>	21
4.2.1.	<i>Классификация элитной недвижимости</i>	24
4.2.2.	<i>Классификация жилья бизнес-класса</i>	29
4.2.3.	<i>Классификация жилья эконом-класса</i>	30
4.3.	<i>Сегментирование Рынка по типу жилья</i>	32
4.4.	<i>Сегментирование Продукции по территориально-административному признаку</i>	33
4.5.	<i>Сегментирование Продукции по материалу строительства</i>	34
5.	Основные характеристики Рынка	39
5.1.	<i>Объемы рынка</i>	39
5.2.	<i>Основные принципы ценообразования</i>	41
5.3.	<i>Динамика цен на рынке</i>	43
6.	Первичный рынок жилой недвижимости Москвы и	46



Московской области	
6.1. Объемы строительства	46
6.2. Темпы роста строительства	48
6.3. Структура предложения по типу возводимого жилья	49
6.4. Структура предложения возводимого жилья по удаленности от центра г.Москва	49
6.5. Структура предложения возводимого жилья по округам Москвы	50
6.6. Основные застройщики	52
6.6.1. ЗАО «СУ-155»	53
6.6.2. ГК ПИК	54
6.6.3. ГК МОРТОН	54
6.6.4. Главстрой	55
6.7. Темпы роста цен	56
7. Вторичный рынок жилья Москвы и Московской области	59
7.1. Объем предложения	59
7.2. Темпы роста цен	59
8. Сегмент элитной недвижимости	61
8.1. Предложение	61
8.2. Распределение предложения по районам	63
8.3. Цены на рынке элитной недвижимости	65
8.4. Аренда	66
8.5. Спрос на рынке элитной недвижимости	67
8.6. Инвестиционная привлекательность элитного жилья	67
8.7. Тенденции	67
8.8. Прогноз развития рынка элитной недвижимости	68
9. Сегмент бизнес-класса	69
9.1. Предложение	69
9.2. Распределение предложения по районам	70
9.3. Цены на жилье бизнес-класса	71
9.4. Спрос на жилье бизнес-класса	72
9.5. Инвестиционная привлекательность квартир бизнес-класса	73
9.6. Тенденции и перспективы развития	73
10. Сегмент эконом-класса	74
10.1. Основные показатели рынка недвижимости эконом-	74



<i>класса в Москве</i>	
10.2. <i>География строительства</i>	81
10.3. <i>Цены на жилье эконом-класса</i>	83
10.4. <i>Аренда</i>	86
10.5. <i>Основные застройщики</i>	87
10.6. <i>Спрос</i>	87
10.7. <i>Инвестиционная привлекательность квартир</i>	
<i>эконом-класса</i>	89
10.8. <i>Перспективы развития рынка недвижимости</i>	
<i>эконом-класса</i>	90
11. Обобщающие выводы и рекомендации	91
11.1. <i>Факторы, благоприятствующие развитию Рынка</i>	91
11.2. <i>Сдерживающие факторы Рынка/анализ рисков</i>	92



СПИСОК ДИАГРАММ

- Диаграмма 1. Динамика изменения объема ВВП, 2002-2012 гг. (прогноз), млрд. руб.
- Диаграмма 2. Индекс изменения объема ВВП, январь-апрель 2011 – 2012 гг.
- Диаграмма 3. Изменение индекса промышленного производства, январь-апрель 2011 - 2012 гг., % к соответствующему периоду предыдущего года
- Диаграмма 4. Уровень инфляции 2003-2012 (прогноз) гг., %
- Диаграмма 5. Динамика номинальной начисленной среднемесячной заработной платы на одного работника, рублей, январь-апрель 2012 г.
- Диаграмма 6. Доля округов г. Москвы в структуре жилищного фонда города, в % от общего количества жилых зданий и общей жилой площади
- Диаграмма 7. Структура рынка жилой недвижимости г. Москвы по типу материала, в % от общего количества жилых зданий и общей жилой площади
- Диаграмма 8. Осведомленность потребителей о монолитном домостроении
- Диаграмма 9. Динамика предложения объектов жилой недвижимости на вторичном рынке в 2011 году, тыс. шт.
- Диаграмма 10. Структура затрат на строительство жилого дома.
- Диаграмма 11. Динамика объемов ввода жилья в Москве в 2007-2011гг., млн. кв.м.
- Диаграмма 12. Темпы роста строительства в г. Москва в 2007-2011гг.
- Диаграмма 13. Структура предложения новостроек по административным округам Москвы, в %
- Диаграмма 14. Рейтинг девелоперов по объему построенного жилья, млн. кв.м.
- Диаграмма 15. Среднемесячные темпы роста цен на новостройки в 2012г., %
- Диаграмма 16. Средняя цена предложения на вторичном рынке недвижимости Москвы, руб/кв.м.
- Диаграмма 17. Структура предложения элитных новостроек по районам в 2011 г., % от количества квартир
- Диаграмма 18. Объем производства панельного жилья в 2011 году, тыс. кв. м.
- Диаграмма 19. Долевое распределение по типам новостроек в Москве, %, 2012 г.
- Диаграмма 20. Долевое распределение по виду предлагаемых квартир-новостроек в Москве, %, 2012 г.



СПИСОК ТАБЛИЦ

- Таблица 1. Оценка влияния макроэкономических факторов на изучаемый рынок
- Таблица 2. Классификация жилой недвижимости по классу жилья
- Таблица 3. Размеры квартир «эконом-класса» в кирпичных, кирпично-монолитных и панельных домах, кв. м.
- Таблица 4. Средняя цена квартир по административным округам г. Москва
- Таблица 5. Структура предложения новостроек в зависимости от удаленности от центра города, 1 кв. 2012г.
- Таблица 6. Стоимость кв. м. жилья в новостройках в различных округах г. Москвы в апреле 2012г., тыс. руб.
- Таблица 7. Стоимость квартир в московском регионе в 1 кв. 2012г. в зависимости от удаленности от центра и количества комнат, млн. руб.
- Таблица 8. Средняя стоимость аренды квартир в Москве, май 2012 г.
- Таблица 9. Таблица STEP-анализ Рынка
- Таблица 10. Возможные риски, связанные с Рынком

СПИСОК СХЕМ

- Схема 1. Классификация объектов недвижимости

СПИСОК РИСУНКОВ

- Рисунок 1. Проекты жилья бизнес-класса, реализация которых происходила в г. Москве в 2011г.



Выдержки из исследования

ОПИСАНИЕ СМЕЖНЫХ РЫНКОВ

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Объем предложения на рынке аренды коммерческой недвижимости в апреле снизился: на ...% по количеству предлагаемых объектов и на ...% по их общей площади...

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ МОСКВЫ

Объем предложения по офисным объектам в апреле снизился на ...% по количеству и на ...% по общей площади. Всего объем предложения составил ... объектов общей площадью ... тыс. кв.м, из них ... объектов – в центре и ... объектов – за его пределами...

ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Всего в апреле экспонировалось ... производственно-складских объектов общей площадью ... тыс. кв.м, что на ...% ниже объема предложения марта по количеству, и на ...% – по общей площади...

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Объем предложения торговой недвижимости в апреле по количеству снизился на ...%, а по общей площади всего на ...%. Всего в апреле экспонировалось ... объекта площадью ... тыс. кв.м, из них ... объектов предлагалось в центре и ... – за пределами Садового Кольца...

STREET-RETAIL

Всего в апреле экспонировалось ... торговых объекта формата street-retail площадью ... тыс. кв.м, из них ... объектов предлагалось в центре и ... объектов – за пределами Садового Кольца...



СЕГМЕНТАЦИЯ И СТРУКТУРА РЫНКА ПО ОСНОВНЫМ ВИДАМ ПРОДУКЦИИ

На рынке недвижимости существует несколько классов и типов объектов. Классификация объектов недвижимости представлена на Схеме 1.

СХЕМА 1. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

...

Источник: ...

В данном исследовании мы рассмотрим жилую недвижимость, которое в свою очередь также классифицируется по нескольким основаниям. Подробная классификация объектов жилой недвижимости будет рассмотрена ниже.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРОДУКЦИИ

Под жилой недвижимостью в данном исследовании понимаются объекты недвижимости, предназначенные для проживания людей.

СЕГМЕНТИРОВАНИЕ ПРОДУКЦИИ ПО ОСНОВНЫМ НАИМЕНОВАНИЯМ

В настоящее время не существует единой классификации жилых объектов. Чаще всего классифицирование объектов происходит по различным критериям, которые позволяют риэлторам отнести жилье к той или иной ценовой категории.

В числе критериев, по которым будут классифицировать недвижимость, указываются следующие...

В зависимости от этого выделяются различные классы объектов жилой недвижимости на основе ориентации на типового потребителя. Как правило, эксперты рынка выделяют следующие классы...

Основные отличия каждого класса можно сформулировать так...



Основные группы параметров, определяющие различия между классами жилой недвижимости, следующие...

Наиболее полная классификация недвижимости по ориентации на конечного потребителя выглядит следующим образом:

Таблица 1. Классификация жилой недвижимости по классу жилья

...

Источник: ...

КЛАССИФИКАЦИЯ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Характеристики жилья бизнес-класса ...

КЛАССИФИКАЦИЯ ЖИЛЬЯ ЭКОНОМ-КЛАССА

Понятие квартир «эконом-класса» появилось на рынке недвижимости в 1994-95 гг. ...

К категории эконом-класса относят ...

Таблица 2. РАЗМЕРЫ КВАРТИР «ЭКОНОМ-КЛАССА» В КИРПИЧНЫХ, КИРПИЧНО-МОНОЛИТНЫХ И ПАНЕЛЬНЫХ ДОМАХ, КВ. М.

...

Источник: ...

Стоит особо подчеркнуть, что класс жилья не определяется в первую очередь его местоположением. Так, по данным Российской Гильдии Риэлторов:

- 1) Наиболее престижными являются ...
- 2) Вторыми по престижности являются ...
- 3) Третье место в списке престижных зон занимают ...
- 4) Наименее престижными и удобными считаются ...



СЕГМЕНТИРОВАНИЕ РЫНКА ПО ТИПУ ЖИЛЬЯ

Жилую недвижимость с точки зрения ее приобретения можно классифицировать следующим образом...

СЕГМЕНТИРОВАНИЕ ПРОДУКЦИИ ПО ТЕРРИТОРИАЛЬНО-АДМИНИСТРАТИВНОМУ ПРИЗНАКУ

Наиболее часто встречающаяся в Москве классификация по территориально-административному признаку включает в себя деление на административные округа города. По данным сайта Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, по состоянию на 1 января 2011 года структура жилого фонда города выглядела следующим образом:

Диаграмма 1. Доля округов г. Москвы в структуре жилищного фонда города, в % от общего количества жилых зданий и общей жилой площади

...

Источник: ...

СЕГМЕНТИРОВАНИЕ ПРОДУКЦИИ ПО МАТЕРИАЛУ СТРОИТЕЛЬСТВА

По материалу строительства жилую недвижимость можно сегментировать на ...

По данным сайта Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы, по состоянию на 1 января 2011 года структура жилого фонда города выглядела следующим образом:

Диаграмма 2. Структура рынка жилой недвижимости г. Москвы по типу материала, в % от общего количества жилых зданий и общей жилой площади

...

Источник: ...



В Москве объемы строительства монолитных зданий в скором времени вплотную приблизятся к объемам вывода панельных новостроек. Девелоперы все больше предпочитают строить монолитные жилые комплексы, так как они более доходны. Покупатели в свою очередь также склонны приобретать ...

По мнению профессиональных участников рынка, технология монолитного домостроения имеет ряд преимуществ по сравнению с технологией панельного домостроения. К этим преимуществам чаще всего относят следующие...

ДИАГРАММА 3. ОСВЕДОМЛЕННОСТЬ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ О МОНОЛИТНОМ ДОМОСТРОЕНИИ

...

Источник: ...



ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА

ОБЪЕМ РЫНКА

Объем первичного рынка жилой недвижимости в Московской области составил ... млн. кв. м., а в Москве в 2011 году составил по разным данным от ... млн. кв. м. до ... млн. кв.

Говоря о текущем годе можно сказать, что за первый квартал в Московской области было введено в эксплуатацию ... тыс. кв. м. жилой площади, что уже на ...% выше аналогичного показателя в 2011 году. В Москве за первые 3 месяца 2012 года было введено в эксплуатацию ... тыс. кв. м. жилых площадей, что на ...% превышает показатель прошлого года.

ДИАГРАММА 4. ДИНАМИКА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ В 2011 ГОДУ, ТЫС. ШТ.

...

Источник: ...

Говоря о текущем годе, можно сказать, что за первые четыре месяца количество предложений выросло до ... тыс. объектов.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ

В строительстве себестоимость включает в себя стоимость...

Диаграмма 5. Структура затрат на строительство жилого дома.

...

Источник: ...

Стоимость возведения кв.м. жилья в Москве составляет ... рублей, тогда как средняя цена продажи составляет ... рублей (первичный рынок). Таким образом, наценка на квадратный метр жилой недвижимости в столице составляет около ...%. В свою очередь **себестоимость квадратного метра жилья в Подмоскowie – ... руб.,** стоимость же продажи – ... руб. за квадратный метр (наценка – всего ...%).



Ценообразование на рынке недвижимости весьма специфично. Благодаря монополизации рынка застройщики продают жилье по завышенным в несколько раз ценам.

Факторы ценообразования ...

ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ

...

На конец 2011 года средние цены на квартиры в зависимости от района расположения выглядели следующим образом:

ТАБЛИЦА 3. СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ Г.МОСКВА

Округа	Стоимость кв.м		Стоимость кв.м, динамика за 2011 г.	Предложение, динамика за 2011 г.
	Декабрь, 2010 г.	Декабрь, 2011 г.		

Источник:...

Ввиду расторжения ряда существующих инвестиционных контрактов, аналитики прогнозируют снижение объема предложения жилой недвижимости и, как следствие, ожидается рост средневзвешенной цены квадратного метра на ...%.

Прогнозировать стоимость жилья в Подмосковье несколько сложнее, что объясняется следующими факторами...



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЪЕМЫ СТРОИТЕЛЬСТВА

По данным Мосгорстата, на конец 2011 года общий жилой фонд Москвы составил ... млн. кв. м. За последние 10 лет было введено в эксплуатацию около ... млн. кв. м. жилья.

ДИАГРАММА 6. ДИНАМИКА ОБЪЕМОВ ВВОДА ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ В 2007-2011ГГ., МЛН. КВ.М.

...

Источник: ...

По данным разных источников объем предложения новостроек Подмосковья составил в 2011 году от ... до ... объектов.

...

Одновременно с этим с 2012 года можно ожидать снижения темпов строительства в столице, что связано со следующими факторами...

В Московской области в 2012 году власти собираются ввести ... млн кв. м жилья. Территории, передаваемые Москве, учитываться не будут. Кроме того, в 2013 году планируется ввести ... млн кв. м жилья, в 2014 году — ... млн кв. м, в 2015 году — 6,65 млн кв. м.

ТЕМПЫ РОСТА СТРОИТЕЛЬСТВА

В период с 2008 по 2010 годы темпы строительства постоянно снижались, что связано с долгосрочным характером данного рынка: строительство жилого дома – это достаточно длительный процесс и посткризисное восстановление на данном рынке не такое быстрое, как на многих других. Достигнув самых низких темпов снижения объемов строительства в 2010 году - ...%, в 2011 году рынок реализовал свой потенциал, показав рост в ...%.

ДИАГРАММА 7. ТЕМПЫ РОСТА СТРОИТЕЛЬСТВА В Г. МОСКВА В 2007-2011ГГ.

...

Источник: ...



СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ

По итогам 2011 года можно сделать вывод, что за последние 5 лет структура рынка незначительно поменялась: доля панельного жилья с ...% снизилась до ...%, При этом доля монолитного жилья выросла до ...%.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ ПО УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА Г. МОСКВА

Рынок новостроек Москвы можно условно поделить на сегменты в зависимости от местоположения зданий...

Структура предложения новостроек по удаленности от центра в первом квартале 2012г. выглядит следующим образом (по Москве и Подмосковию):

ТАБЛИЦА 4. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА ГОРОДА, 1 кв. 2012г.

Класс недвижимости	внутри ТТК	от ТТК до МКАД	в районах Москвы за МКАД и ближнем Подмосковию	в населенных пунктах Подмосковию (5-30 км)	в дальнем Подмосковию (от 30км от МКАД)
Элитный класс					
Бизнес-класс					
Комфорт и эконом-класс					

Источник: ...

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ ПО ОКРУГАМ МОСКВЫ

В 2011 году первое место по количеству введенных в эксплуатацию новостроек получил ...: там было построено ...% всех новостроек.

ДИАГРАММА 8. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НОВОСТРОЕК ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ МОСКВЫ, в %

...

Источник: ...

Наименее застраиваемыми округами являются ...: там в 2011 году было введено лишь по ...% от всех новостроек Москвы.

При этом к апрелю 2012г. стоимость квадратного метра жилой площади в новостройках Москвы в зависимости от района была следующей:

ТАБЛИЦА 5. СТОИМОСТЬ КВ. М. ЖИЛЬЯ В НОВОСТРОЙКАХ В РАЗЛИЧНЫХ ОКРУГАХ Г. МОСКВЫ В АПРЕЛЕ 2012Г., ТЫС. РУБ.

Округ	все комнаты	1 комната	2 комнаты	3 комнаты	от 4 комнат
Москва					
ВАО					
ЗАО					
САО					
СВАО					3
СЗАО					
ЦАО					
ЮАО					
ЮВАО					
ЮЗАО					

Источник: ...

Самая высокая стоимость жилья зафиксирована в ..., самая низкая – в ...

ОСНОВНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ

За 2011 год в России было построено ... млн. кв. м. жилой площади. Лидерами среди застройщиков показали себя 3 компании: СУ-155, ГК ПИК и ГК Мортон. Чуть ниже в рейтинге находятся компании Главстрой, ДОНСТРОЙ и Интеко.

ДИАГРАММА 9. РЕЙТИНГ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ПОСТРОЕННОГО ЖИЛЬЯ, МЛН. КВ.М.

...

Источник: ...

ЗАО «СУ-155»**ГК ПИК****ГК МОРТОН****Главстрой****ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН**

За прошедший год все сегменты рынка новостроек Московского региона продемонстрировали рост цен...

В Московских районах от ТТК до МКАД стоимость первичного жилья выросла на ...%: со ... до ... руб. за «квадрат». Самое большое повышение цен в Подмосковье характерно для населенных пунктов в ... – на ...%: с ... до ... руб. за метр. На втором месте по темпам прироста цен находится ...: с ... до ... руб. за «квадрат», или на ...%...

Средняя стоимость квартир разной комнатности в разных сегментах рынка новостроек Московского региона по состоянию на I квартал 2012 г. составила:

ТАБЛИЦА 6. СТОИМОСТЬ КВАРТИР В МОСКОВСКОМ РЕГИОНЕ В 1 кв. 2012г. В ЗАВИСИМОСТИ ОТ УДАЛЕННОСТИ ОТ ЦЕНТРА И КОЛИЧЕСТВА КОМНАТ, МЛН. РУБ.

Сегмент	Средняя стоимость квартиры, млн руб.				
	1-ком.	2-ком.	3-ком.	4-ком.	5 и более комнат
Москва внутри ТТК					
Москва от ТТК до МКАД					
Москва за МКАД и ближнее Подмосковье					
Подмосковье в 5-30 км от МКАД					
Дальнее Подмосковье					

Источник: ...

При этом среднее изменение цен с начала года по новостройкам Москвы в целом выглядит следующим образом:

ДИАГРАММА 10. СРЕДНЕМЕСЯЧНЫЕ ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН НА НОВОСТРОЙКИ В 2012Г., %

...

Источник: ...



ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК ЖИЛЬЯ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

По итогам 2011 года по данным ... объем предложения вторичного жилья составил ... тыс. объектов.

Говоря о текущем годе, можно сказать, что за первые четыре месяца количество предложений выросло до ... тыс. объектов.

ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН

Средний уровень цен на вторичном рынке жилья по состоянию на конец 2011 г. составил ... руб. за кв. м. Прирост средней цены предложения за 4 квартал 2011 г. составил ...% в рублях. Аналогичные показатели по отношению к декабрю 2010 г. составил ...%.

ДИАГРАММА 11. СРЕДНЯЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ, РУБ/КВ.М.

...

Источник: ...

СЕГМЕНТ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

К концу 2011 г. объем предложения на рынке элитных новостроек Москвы составил порядка ... квартир в ... комплексах (около . тыс. кв. м). В 2011 г. рынок пополнился новым предложением в следующих жилых комплексах...

Несмотря на выход новых проектов, по итогам года объем предложения в кв. м на рынке элитных новостроек снизился на ...%. Активность покупателей элитного жилья в 2011 г. находилась на более высоком уровне, чем в прошлом году.

Все большую популярность в классе элитного жилья приобретают ...

На вторичном рынке элитного жилья по итогам 4 квартала 2011 г. объем предложения остался примерно на уровне предыдущего квартала - порядка ... квартир (... тыс. кв. м). По итогам года объем предложения увеличился на ...%. Средняя площадь предложения на рынке первичного и вторичного элитного жилья в декабре 2011 г. составила ... кв. м.

В 2012 году на рынок вышли следующие проекты...

Из анонсированных в 2011 году проектов можно выделить (как проекты, так и территории, отведенные под элитное жилье)...

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ

Основная масса элитных объектов сконцентрировалась в центре столицы, в пределах ТТК. В ближайшие годы застройщикам придется искать способы создания элитного жилья на участке между ТТК и МКАД, так как все больше ужесточаются условия выдачи разрешений на строительство в центре Москвы, а любая застройка в исторической части города вскоре будет запрещена...

ДИАГРАММА 12. СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК ПО РАЙОНАМ В 2011 г., % ОТ КОЛИЧЕСТВА КВАРТИР

...

Источник: ...



ЦЕНЫ НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В 4 квартале 2011 г. средневзвешенная цена продаж в элитных новостройках Москвы составила ... долларов за квадратный метр, что несколько ниже аналогичного показателя в 2010 году.

По итогам 2011 года на вторичном рынке на недвижимость класса «De Luxe» средняя цена составила ... долларов за кв.м. В «премиум классе» (жилые комплексы среднего размера в престижных районах в центре Москвы – Замоскворечье, Хамовники) цены зафиксировались на уровне ... долларов за кв.м.

При этом стоит отметить, что в целом элитная жилая недвижимость в Москве в 2011 году подорожала на ...%

Максимальная стоимость 1 кв. м, зафиксированная в первом квартале 2012г...

Минимальная стоимость 1 кв. м, зафиксированная в первом квартале 2012г...

Первое место в рейтинге цен занимает ... (средняя стоимость \$... за кв. м). За ним следует ... (средняя стоимость \$... за кв. м). Третье место – ... (средняя стоимость \$... за кв. м). Замыкает ценовой рейтинг ... (средняя стоимость \$... за кв. м).

АРЕНДА

В 2011 году рынок аренды элитной недвижимости развивался динамично. В начале 2011 года наибольшим спросом пользовались квартиры со ставкой ... долларов (...% клиентов), доля клиентов с бюджетом выше ... долларов составила ...%, выше ... долларов - ...%. Март был отмечен повышением количества клиентов с бюджетом выше ... долларов – их доля составила ...%, при этом доля клиентов с бюджетом выше ... долларов - ...%...

Основной спрос на элитную аренду к концу 2011 г. приходился на районы центра Москвы...



СПРОС НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В течение I квартала 2012 г. наблюдался планомерный рост спроса на элитную городскую недвижимость. По итогам квартала рост спроса составил порядка ...%.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ

В 2011 году российская столица заняла первое место в рейтинге E-REGI (Европейский региональный индекс экономического роста), который ежегодно составляет ЛаСкейл Инвестмент Мэнеджмент – инвестиционное подразделение Джонс Ланг ЛаСкейл. Рейтинг E-REGI отражает потенциал роста рынка недвижимости в пятилетней перспективе...

ТЕНДЕНЦИИ

...

ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

...Средний прирост цен на элитную недвижимость может составить порядка ...% в год.



СЕГМЕНТ БИЗНЕС-КЛАССА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

До кризиса на рынок новостроек бизнес-класса выходило ... тыс. кв. метров в год. При этом и спрос находился на достаточно высоком уровне. В год поглощалось на ...% больше жилья бизнес-класса, чем выходило на рынок, в связи, с чем объем предложения на рынке сокращался в год на ...%.

В течение 2011 года на рынок вышло ... новых комплексов с квартирами и апартаментами бизнес-класса суммарной площадью около ... тыс. кв.м (более ... квартир и апартаментов). Из шести новых проектов два реализуются в формате ...

На конец 1-го квартала 2012 г. объем предложения на рынке новостроек бизнес-класса Москвы составил около ... тыс. кв. м в ... комплексах. Объем первичного рынка апартаментов бизнес-класса, по состоянию на конец марта 2012 г., составил ... тыс. кв. м в ... комплексах.

В течение 2012 года на рынок выйдут ... новых комплексов...

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЙОНАМ

В территориальной структуре нового строительства наибольший объем квартир бизнес-класса был сосредоточен в ... г. Москвы – около ...%. Далее следуют ... и ... – по ...% и ...% квартир соответственно. В целом распределение предложения жилья бизнес-класса можно проследить на следующем рисунке:

Рисунок 1. ПРОЕКТЫ ЖИЛЬЯ БИЗНЕС-КЛАССА, РЕАЛИЗАЦИЯ КОТОРЫХ ПРОИСХОДИЛА В Г. МОСКВЕ В 2011Г.

...

Источник: ...

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ БИЗНЕС-КЛАССА

В конце уходящего года средневзвешенная по всем реализуемым проектам бизнес-класса долларовая цена предложения составила около ...



\$/кв.м. В течение года рост среднерыночной цены составил ...%. При том, что за весь 2010 г. среднерыночная цена прибавила лишь около ...%...

Средневзвешенная долларовая цена предложения в новостройках бизнес-класса в апреле 2012 г. составила ... \$/кв.м. Прирост цены за последний месяц – около ...%

СПРОС НА ЖИЛЬЕ БИЗНЕС-КЛАССА

Весной 2012 года на первичном рынке жилья бизнес-класса Москвы было заключено около ... сделок...

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КВАРТИР БИЗНЕС-КЛАССА

Рост цен на жилую недвижимость бизнес-класса составляет порядка ...% в год, что делает покупку такой недвижимости достаточно надежным и доходным вложением денежных средств. Однако при этом эксперты рынка отмечают, что в последнее время количество сделок, которые носят инвестиционный характер сократилось почти до нуля, хотя в докризисное время оно доходило до ...%.

ТЕНДЕНЦИИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ

К тенденциям развития жилой недвижимости бизнес-класса можно отнести следующее...



СЕГМЕНТ ЭКОНОМ-КЛАССА

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ-КЛАССА В МОСКВЕ

Доля жилья эконом-класса (панельного жилья) на рынке новостроек Москвы не превышает ...%. В период выхода на рынок крупных проектов эконом-класса (например, ...), доля панельного жилья в общем объеме предложения на первичном рынке Москвы достигала ...%.

ДИАГРАММА 13. ОБЪЕМ ПРОИЗВОДСТВА ПАНЕЛЬНОГО ЖИЛЬЯ В 2011 ГОДУ, ТЫС. КВ. М.

...

Источник: «Мизель-Новостройки»

Объем предложения первичного рынка Москвы сегмента экономкласса в октябре 2011 г. составил ... квартир...

Рынок новостроек экономкласса в Москве небольшой – на октябрь 2011 г. продажа осуществлялась всего в ... объекте. Общий объем предложения составлял ... квартиру. Больше всего квартир этого сегмента (...% от всего объема предложения экономкласса) реализуется в ... Здесь сосредоточен основной объем монолитных домов этого сегмента (микрорайон ...), а также реализуются три панельные новостройки ... и ... Меньше всего квартир экономкласса – в ... – ...% и ...%, соответственно.

В октябре основной объем предложения пришелся на ..., доля которых составляет ...% и ...%, соответственно. Доля однокомнатных квартир составляет ...%...

ДИАГРАММА 14. ДОЛЕВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ТИПАМ НОВОСТРОЕК В МОСКВЕ, %, 2012 г.

...

Источник: ...



ДИАГРАММА 15. ДОЛЕВОЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПО ВИДУ ПРЕДЛАГАЕМЫХ КВАРТИР-НОВОСТРОЕК В МОСКВЕ, %, 2012 Г.

...

Источник: ...

Основные тенденции на рынке жилья эконом и комфорт-класса...

ГЕОГРАФИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

В 2011 г. были введены ограничения по застройке территории Москвы, наблюдалось сокращение объемов строительства и снижение объема предложения. В столице уже ощущается дефицит новых проектов, особенно в сегменте ... Всего в 2011 г. в столице планировалось ввести ... кв. м жилья. Объем ввода по итогам 1 полугодия составил ... тыс. кв. м.

В Московской области в 2011 году, напротив, наблюдался строительный бум. Фактически каждый месяц выходили крупные проекты, совокупной площадью ... тыс. кв. м. Объем ввода жилья в Московской области по итогам 1 полугодия 2011 г. в два раза превысил столичные показатели и составил ... кв. м. Всего в 2011 г. ожидается ввод около ... млн кв. м...

В апреле 2012 г. было заявлено о начале реализации ряда проектов, в том числе...

Кроме того, было принято решение о следующих застройках...

ЦЕНЫ НА ЖИЛЬЕ ЭКОНОМ-КЛАССА

По данным ..., к концу 2011 года среди жилых корпусов, строительство которых началось в 2011 году, преобладали объекты ... классов качества (суммарно ...%).

Все это привело к изменению структуры первичного рынка жилья столицы — ...

В распределении по классам, наиболее заметный рост средневзвешенной цены 1 кв. м в московских новостройках в апреле 2012 г. был отмечен на жилье ..., +...% относительно марта 2012 г., до ... тыс. руб. В МО цена кв. м



квартир в новостройках эконом по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на ... до ... тыс. руб. за кв.м.

В апреле 2012 г. уровень средней удельной цены предложения на вторичном рынке продолжил расти по всем классам жилья. Наибольшее повышение средней удельной цены было отмечено в сегменте ...: +...% (... тыс. руб./кв. м) к значению в марте.

В разбивке по административным округам Москвы наиболее высокий показатель средней цены кв. м вторичного жилья традиционно отмечен в ... – ... тыс. руб. Минимальные значения фиксируются на юго-востоке и востоке Москвы (... и ... тыс. руб./кв. м соответственно), а также в удаленном от МКАД ... – ... тыс. руб./кв. м.

Самыми недорогими по стоимости квартир в новостройках среди городов ближнего пояса Московской области являются ..., ... и ... Самыми дорогими – ..., ... и ... Стоимость квадратного метра в самом дешевом и дорогом городах области может различаться в ... раз...

АРЕНДА

В апреле 2012 г. на рынке аренды жилья Москвы и Московской области были отмечены следующие основные тенденции...

В апреле 2012 г. в Москве объем предложения аренды квартир снизился на ...% относительно марта текущего года. В Московской области количество предлагаемых внаем квартир тоже снизилось относительно предыдущего месяца на ...%...

В апреле 2012 г. средняя арендная плата в Москве снизилась на ...% относительно марта и составила ... тыс. руб. в месяц. В Московской области величина средней арендной платы в апреле 2012 г. снизилась на ...% по сравнению с мартом и составила ... тыс. руб. в месяц за квартиру.

Цены на аренду квартир **эконом-класса** снизились на ...% до ... тыс. руб./мес. В апреле средняя арендная плата за квартиры эконом-класса в городах-спутниках Москвы варьировалась от ... тыс. руб./мес. в Электростали до ... тыс. руб. мес. в Одинцово.

**Таблица 7. Средняя стоимость аренды квартир в Москве, май 2012 г.**

квартира	руб./мес
1-комн.	
2-комн.	
3-комн.	

Источник: ...

ОСНОВНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ

Основными игроками рынка панельного домостроения являются:...

СПРОС

Рейтинг наиболее популярных серий панельного домостроения:

Среди покупателей наибольшим спросом пользуются квартиры в домах серии ...

На втором по популярности месте – дома серии ...

На третьем месте – довольно известная и популярная в Подмоскovie серия ...

Довольно интересна, хотя и менее популярна серия ...

Последней в рейтинге идёт серия ...

Примечательны панельные дома компании Крост...

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ КВАРТИР ЭКОНОМ-КЛАССА

На данный момент рынок недвижимости находится в стабильной стадии. Доказательством тому служит ... «Коэффициент доступности жилья» (housing price to income ratio), который рассчитывается как отношение средней стоимости жилья к среднему размеру дохода семьи за год, равен в Москве ... То есть средняя московская семья может купить жилье, откладывая в копилку весь свой доход в течение ... лет. Сдача квартир в аренду приносит владельцам ...% годовых...



**ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ЭКОНОМ-
КЛАССА**

...

ОБОБЩАЮЩИЕ ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

ФАКТОРЫ, БЛАГОПРИЯТСТВУЮЩИЕ РАЗВИТИЮ РЫНКА

Среди основных факторов, благоприятствующих развитию строительства на рынке жилой недвижимости, можно отметить ...

Развитию рынка способствует также ...

Для лучшего понимания развития рынка проведем STEP-анализ.

STEP-анализ – это анализ влияния внешней среды - какое влияние она оказывает на изучаемый рынок с точки зрения правовой, политической, социально-демографической, экономической, научно-технической, экологической, культурной и т.п.

ТАБЛИЦА 8. ТАБЛИЦА STEP-АНАЛИЗ РЫНКА

Факторы внешней среды	Степень влияния факторов
<i>Социальные</i>	<i>Социальные</i>
<i>Технологические</i>	<i>Технологические</i>
<i>Экономические</i>	<i>Экономические</i>
<i>Политические</i>	<i>Политические</i>

Источник: ГК Step by Step, 2012

СДЕРЖИВАЮЩИЕ ФАКТОРЫ РЫНКА/АНАЛИЗ РИСКОВ

Основными сдерживающими факторами рынка являются...

Если первые два фактора напрямую влияют на платежеспособный спрос населения, то последний фактор напрямую влияет на инвестиционную активность.

Анализ рисков

В бизнес-практике рассматривается большая типология рисков: политические, экономические, финансовые, производственно–технические, информационные, маркетинговые. Мы будем говорить в основном о маркетинговых рисках.

Маркетинговый риск - это риск убытков вследствие неверной стратегии или тактики на рынке сбыта.

ТАБЛИЦА 9. ВОЗМОЖНЫЕ РИСКИ, СВЯЗАННЫЕ С РЫНКОМ

Риски	Способы избежать рисков

Источник: МА Step by Step, 2012

С предложениями по темам и содержанию готовых аналитических отчетов ГК Step by Step обращайтесь по тел.: 912-48-17 или e-mail: info@step-by-step.ru.