

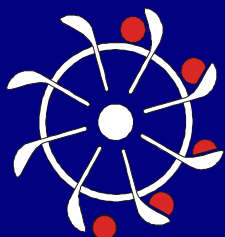
# АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ ПО МАРКЕТИНГОВОМУ ИССЛЕДОВАНИЮ

## РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ (ОБНОВЛЕНИЕ, ИЮЛЬ 2007 Г.)

**ДЕМОНСТРАЦИОННАЯ ВЕРСИЯ**

**Дата выпуска отчета:  
Июль 2007 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 к вложению 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  
МАРКЕТИНГОВОЕ  
АГЕНТСТВО**

**г. Москва**



---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ.....	2
Аннотация .....	3
Цель исследования .....	3
Описание исследования.....	3
Полное содержание исследования .....	5
Список диграмм .....	8
Список таблиц .....	10
Выдержки из исследования.....	11

## АННОТАЦИЯ

### Цель исследования

**Целью исследования** является анализ московского и подмосковного рынка жилой недвижимости.

### ОПИСАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

**Метод сбора данных:** Кабинетное исследование.

**Предмет исследования:** рынок жилой недвижимости.

В исследовании приведена классификация современной жилой недвижимости

- элитная недвижимость,
- бизнес-класс,
- эконом-класс

и даны подробные характеристики каждого сегмента по ряду параметров

- география строительства
- динамика цен
- аренда
- ключевые проекты
- инвестиционная привлекательность и т.п.

В отчете дано краткое описание основных застройщиков на рынке жилой недвижимости Москвы и Подмосковья, отмечены основные проекты, планируемые к вводу в 2007 году, отмечены основные тенденции рынка в разных сегментах рынка.

**География исследования:** Москва и Московская область

**Методология исследования:** кабинетное исследование

Результаты исследования будут **представлять интерес** для:



- компаний, оказывающих услуги по комплексному управлению недвижимостью;
- арендаторов жилой недвижимости;
- собственников жилой недвижимости;
- инвесторов на рынке недвижимости (девелоперов);
- СМИ;
- консалтинговых, маркетинговых и рекламных агентств.

**Кол-во страниц:** 111

**Язык отчета:** русский

**Отчет содержит:** 25 диаграмм, 12 таблиц

## ПОЛНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### **Введение**

#### **Методологическая часть**

Описание типа исследования

Объект исследования

Цели и задачи исследования

География исследования

Методы сбора данных

### **Макроэкономические факторы, влияющие на Рынок**

Валовой внутренний продукт (ВВП)

Денежные доходы населения

Курс доллара

Инвестиционный рынок

Ипотека

*Описание смежных Рынков*

Рынок торговых помещений

Рынок офисных помещений

### **Сегментация и структура Рынка по основным видам Продукции**

Определение продукции

Сегментирование продукции по основным наименованиям

Классификация элитной недвижимости

Классификация жилья бизнес-класса

Классификация жилья эконом-класса

Сегментирование Рынка по типу жилья

Сегментирование Продукции по материалу строительства

### **Основные характеристики Рынка**

Объем и емкость Рынка

Основные принципы ценообразования

Динамика цен на рынке

## *Первичный рынок жилой недвижимости Москвы и Московской области*

Объемы строительства

Темпы роста строительства

Структура предложения по типу возводимого жилья

Структура предложения возводимого жилья по удаленности от центра г.Москва

Структура предложения возводимого жилья по округам Москвы

Основные застройщики

Главмосстрой

«Домостроительный комбинат №1»

ЗАО «СУ-155»

Темпы роста цен

## *Вторичный рынок жилья Москвы и Московской области*

Объем предложения

Темпы роста цен

## *Сегмент элитной недвижимости*

Предложение

Распределение предложения по районам

Цены на рынке элитной недвижимости

Аренда

Основные застройщики элитной недвижимости

Застройщики домов класса А (de luxe)

Застройщики домов класса А- и В

Спрос на рынке элитной недвижимости

Портрет потребителя элитного жилья

Инвестиционная привлекательность элитного жилья

Тенденции

Прогноз развития рынка элитной недвижимости

## *Сегмент бизнес-класса*

Предложение

Распределение предложения по районам

Цены на жилье бизнес-класса

Аренда

Основные застройщики домов бизнес-класса

Спрос на жилье бизнес-класса

Инвестиционная привлекательность квартир бизнес-класса

Тенденции и перспективы развития

*Сегмент эконом-класса*

Основные показатели рынка недвижимости эконом-класса в Москве

География строительства

Цены на жилье эконом-класса

Аренда

Основные застройщики

Спрос

Инвестиционная привлекательность квартир эконом-класса

Перспективы развития рынка недвижимости эконом-класса

**Обобщающие выводы и рекомендации**

Факторы, благоприятствующие развитию Рынка

Сдерживающие факторы Рынка/анализ рисков

Инвестиционная привлекательность/пустующие ниши на Рынке

## СПИСОК ДИГРАММ

Диаграмма 1. Динамика и прогноз ВВП РФ за 2002-2007 гг., %

Диаграмма 2. Динамика среднедушевых денежных доходов населения, рублей

Диаграмма 3. Динамика номинальной начисленной заработной платы в 2003-2006 гг (на март месяц каждого года)., руб.

Диаграмма 4. Объем ввода офисных помещений 2003-2006 гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 5. Рост средней арендной ставки на офисные помещения 2004-2006гг., \$/кв.м./год

Диаграмма 6. Структура рынка по материалу строительства домов, %

Диаграмма 7. Динамика объемов ввода жилья в Москве в 2002-2006гг., тыс. кв.м.

Диаграмма 8. Предложение новостроек в Подмосковье в I полугодии 2006 года

Диаграмма 9. Структура предложения новостроек г.Москва по типу возводимого жилья, в %

Диаграмма 10. Средневзвешенная цена предложения новостроек Москвы по категориям объектов в 2006г., \$/кв.м.

Диаграмма 11. Средние цены на новостройки по удаленности от центра, \$/кв.м.

Диаграмма 12. Структура предложения новостроек по административным округам Москвы, в %

Диаграмма 13. Территориальная дифференциация средневзвешенной удельной цены предложения в новостройках Москвы в 2006г., \$/кв.м.

Диаграмма 14. Рейтинг девелоперов по объему построенного жилья, млн. кв.м.

Диаграмма 15. Среднемесячные темпы роста цен на новостройки в 2006гг., в %

Диаграмма 16. Средняя цена предложения на вторичном рынке недвижимости Москвы, \$/кв.м.





Диаграмма 17. Средняя цена предложения на вторичном рынке недвижимости Московской области, \$/кв.м.

Диаграмма 18. Структура предложения элитных новостроек по районам в 2006 г., % от количества квартир

Диаграмма 19. Средние цены на первичном рынке элитного жилья по районам в 2006 году, \$/кв.м.

Диаграмма 20. Средние цены на вторичном рынке элитного жилья по районам в 2006 году, \$/кв.м.

Диаграмма 21. Распределение спроса на квартиры по метражу

Диаграмма 22. Сфера Деятельности покупателей элитной недвижимости, % от общего числа

Диаграмма 23. Бюджет клиентов на покупку недвижимости в 2005 г.

Диаграмма 24. Объемы производства панельного жилья в 2004 году, тыс. кв. м.

Диаграмма 25. Крупнейшие производители панельного жилья в Москве в 2005 году, %

## СПИСОК ТАБЛИЦ

Таблица 1. Средние ставки аренды и продажи офисных помещений

Таблица 2. Структура рынка жилой недвижимости по классу жилья в 2007г.

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. Наиболее активно застраиваемые города Подмосковья

Таблица 6. Объем возводимого жилья по зонам расположения

Таблица 7. Проекты по строительству элитного жилья, заявленные в 2006 году

Таблица 8. Проекты по строительству элитного жилья, АНОНСИРОВАННЫЕ в 1 кв. 2007 г.

Таблица 9. Комплексы с апартаментами

Таблица 10. Рейтинг наиболее популярных районов в 2006 году

Таблица 11. Таблица STEP-анализ Рынка

Таблица 12. Возможные риски, связанные с Рынком

## ВЫДЕРЖКИ ИЗ ИССЛЕДОВАНИЯ

Рынок жилой недвижимости обладает огромным потенциалом. Особенно это касается Подмосковья, где имеется много свободных площадей под строительство и более благоприятный инвестиционный климат.

В связи с этим можно сделать вывод о том, что рынок жилой недвижимости является наиболее перспективным и высоко прибыльным для компаний, работающих в этом секторе, а также частных лиц, инвестирующих в объекты недвижимости.

## **ИНВЕСТИЦИОННЫЙ РЫНОК**

Развитию рынка недвижимости также может способствовать рост иностранных инвестиций в российскую экономику. В 2006г. в экономику России поступило \$55,1 млрд. иностранных инвестиций, что всего на 2,7% больше показателя 2005 года, когда рост иностранных инвестиций составил 32,4%. Прямые иностранные инвестиции в 2006 году составили \$13,68 млрд., что на 4,6% больше, чем в 2005 году. В 2007 году по прогнозам правительства приток иностранных инвестиций в Россию снизится и составит более 70 млрд. долларов. *(Источник: Росстат)*

Наиболее активными покупателями на московском рынке недвижимости являются следующие компании:

- FF&P/GE Asset Management,
- AIG/Interros, Eastern Property Holdings (EPH),
- Torus Investment Management, BMT Management, и Europolis

На начало 2007 года ситуация на рынке жилой недвижимости выглядела следующим образом:

**ТАБЛИЦА 1. СТРУКТУРА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПО КЛАССУ ЖИЛЬЯ В 2007г.**

Класс	Доля в общем жилой фонде, в %		
	По количеству квартир	По общей площади	По стоимости
Эконом-класс	81	78,1	66,4
Бизнес-класс	12	17,1	23
Элитное	2	4,8	10,6

Основные отличия каждого класса можно сформулировать так:

1. для типовой застройки главное – расположение и сравнительно небольшой метраж квартир;
2. для эконом-класса – рациональность и максимальное удобство современного жилья;
3. для бизнес-класса – высокое качество архитектурных и инженерных решений;
4. для элитного жилья при высочайшем качестве на первый план выходит престиж.

Таким образом, в основу классификации закладывается не соответствие строительным стандартам, так как строительные стандарты любая фирма обязана соблюдать по определению, а потребительское качество жилья.

## ОБЪЕМ И ЕМКОСТЬ РЫНКА

Объем первичного рынка жилой недвижимости в 2006 году составил 321 объект, общей площадью 4 500 тыс. кв.м. Объем предложения на вторичном рынке недвижимости по итогам 2006 года составил около 15 000 квартир.

По прогнозам экспертов рынка, **емкость первичного рынка жилой недвижимости в Москве в 2006 году составила 8,1 млрд. долларов.**

**Емкость рынка вторичного жилья** оценивается в 18,1 млрд. долларов.

## ДИНАМИКА ЦЕН НА РЫНКЕ

По итогам 2006 года средняя цена предложения на московском рынке выросла на 74%, что в три раза больше, чем по итогам 2005 года.

Рост цен во многом определяется расположением квартир в городе. Так, цены на квартиры в пределах садового кольца, растут быстрее, нежели на квартиры, расположенные в непривлекательных для проживания зонах.

На начало июля 2007 годы средние цены на квартиры в зависимости от района расположения выглядели следующим образом:

**ТАБЛИЦА 2. СРЕДНЯЯ ЦЕНА КВАРТИР ПО АДМИНИСТРАТИВНЫМ ОКРУГАМ Г.МОСКВА**

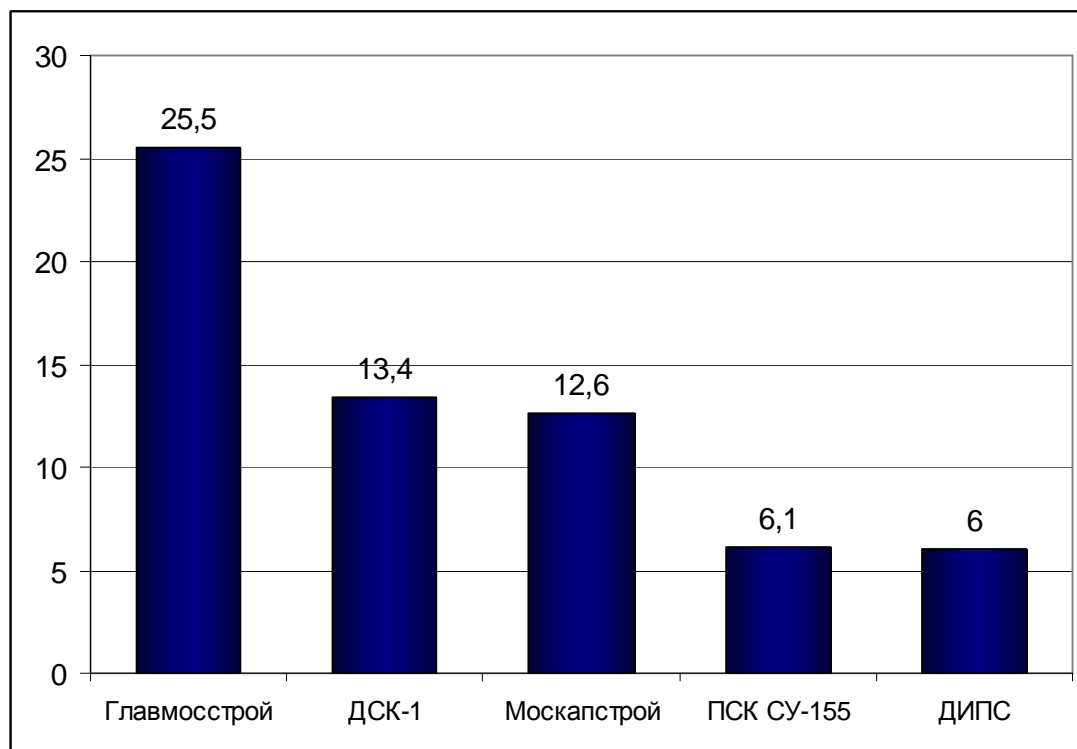
Административный округ	Средняя цена, \$/кв.м.
Восточный АО	3717
Западный АО	5137
Зеленоградский АО	2915
Северный АО	4408
Северо-Восточный АО	4088
Северо-Западный АО	4181
Центральный АО	7215
Юго-Восточный АО	3607
Юго-Западный АО	4915
Южный АО	3964

Эксперты рынка недвижимости прогнозируют в ближайшее время снижение темпов роста цен на жилую недвижимость в Москве. Так в 2007 году ожидается снижение цен на 10-15% в зависимости от класса жилья и его месторасположения.

## ОСНОВНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ

Исследование объемов строительства участников рынка показало, что на территории г. Москвы по состоянию на 2006 г. действовало 297 Заказчиков-Застройщиков строительства жилых объектов с объявленным сроком ввода 2005 – 2010 г.г. Явным лидером, как и в предыдущие отчетные периоды, является «Главмосстрой». На счет данной организации приходится 1,1 млн. кв.м. строящегося жилья. На втором месте по количеству объектов и по суммарной площади квартир следует ДСК1.

ДИАГРАММА 1. РЕЙТИНГ ДЕВЕЛОПЕРОВ ПО ОБЪЕМУ ПОСТРОЕННОГО ЖИЛЬЯ, МЛН. КВ.М.



## ТЕМПЫ РОСТА ЦЕН

За 9 месяцев 2006 года московские квартиры подорожали на 73%, т.е. рост цен составлял примерно по 7%-8% в месяц, постепенно снижаясь к осени. В 2000-2005 гг. рост цен на жилье не превышал 30 – 40% в год, при этом, активный рост цен обычно длится 6-9 месяцев, а нынешний «взлет» рынка продолжается уже более года, причем весной 2006 г. был отмечен абсолютный рекорд роста цен – более 10% в месяц, снизившийся к середине лета до 5% в месяц. Рекордные ценовые показатели установились на фоне двойного сокращения объемов предложения по сравнению с тем же периодом прошлого года, при этом сам объем имеет колебательный характер без резкого увеличения количества предложений.

Повышение цен на недвижимость определяется простой совокупностью факторов:

- Замораживанием ряда проектов под влиянием неадекватных норм и требований со стороны правительства Москвы, а также налагаемыми штрафными санкциями;
- Увеличение затрат при выводе проекта на стройплощадку, повышение цен на строительные материалы, подключение к городским коммуникациям;

- Несовершенством законодательства;
- Трудоемкой процедурой получения разрешительных документов, на «согласование» которых уходит до 7 - 8% от общего бюджета проекта;
- Ажиотажный спрос на жилье.

В среднем по Москве стоимость квадратного метра в домах-новостройках эконом-класса составляет 3500\$, бизнес-класса - 4500\$, «элиты» - 10000\$.

### ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ/ПУСТУЮЩИЕ НИШИ НА РЫНКЕ

Эксперты Рынка считают, что в зависимости от конкретного проекта отдача может варьироваться от 10% до 40%.

По данным московского правительства, инвестиционные проекты в городе окупаются в среднем за 2—4 года.

Маркетинговое Агентство Step by Step - агентство полного цикла. Мы работаем по таким **направлениям** как:

- Маркетинговое и управленческое консультирование
- Маркетинговые исследования
- Мерчендайзинг
- Франчайзинг
- Социологические исследования
- Услуги call центра
- Разработка новых коммерческих проектов
- Оказание услуг по аутсорсингу организации корпоративных мероприятий
- Организация и сопровождение представления компаний в Интернет

Для обеспечения качественного и быстрого сбора количественной информации, в структуру нашего агентства интегрировано подразделение **Call center**, которое решает следующие задачи:



- Реализует услугу «Бесплатный вызов» из регионов (8-800)
- Позволяет актуализировать и формировать базы данных.
- Осуществляет исходящий и входящий телемаркетинг, поддержку рекламных и PR акций
- Проводит интервьюирование потребителей
- Оценивает эффективность рекламы

**Наши ключевые клиенты:** ОАО "Связьинвест", РАО "ЕЭС РФ", "АйТи", "ТелекомКомплектСервис", "Связькомплект", "Информационная индустрия", "Future Telecom", "Элвис-Телеком", Холдинг "Еврохим", Производственная группа "Uniservis", Компания "Русский бисквит", объединение "Полипласт", игровая сеть "Джек-пот", сеть магазинов "Фамилия", ТД "Снежная королева", кофейни "Мокко", ЗАО RENOVA, группа компаний РБК, группа компаний ТЕКОН, HITACHI ltd, ООО «Рассказовские меха», ООО «Северные технологии», Институт социально-экономического развития ЦФО (ИНСЭР ЦФО), Макслевел, Honewell, Colan, Медиалог, Алькотрейдинг, ассоциации экспортеров Бразилии (APEX), ЗАО «Детский мир», АРТ-Билдинг и многие другие.