

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1-е полугодие 2007 года



СОДЕРЖАНИЕ

1. Жилая недвижимость. Продажа.....	3
1.1. Первичный рынок. Предложение.....	3
1.2. Первичный рынок. Спрос	4
1.3. Первичный рынок. Цены и прогнозы.....	5
1.4. Вторичный рынок. Предложение.....	6
1.5. Вторичный рынок. Спрос.....	7
1.6. Вторичный рынок. Цены и прогнозы.....	8
2. Жилая недвижимость. Аренда.....	9
2.1. Предложение.....	9
2.2. Спрос.....	10
2.3. Цены и прогнозы.....	11



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Предложение

Предложение в элитном сегменте жилой недвижимости во II квартале 2007г. дополнили 2 проекта. Это жилой комплекс на 32 квартиры, расположенный по адресу: ул. Климашкина, 7/11 и комплекс на 27 квартир, расположенный по адресу: Б. Тишинский пер., 30/44. Данные проекты относятся к категории домов «бизнес-класса». По оценкам специалистов MAYFAIR Properties, цена 1 кв.м. жилья в данных комплексах составляет от \$8 000 до \$15 000.

Следует отметить, что процесс выводу промышленных предприятий за пределы центра Москвы набирает ход. По нашим данным, на месте некоторых реформируемых предприятий во втором полугодии 2007г. ожидается строительство элитных жилых домов. В частности, на сегодняшний день известно в общей сложности о 8 подобных проектах. Представлены они будут в районах Хамовники, Китай-Город и Патриаршие пруды. Данные проекты будут отличаться выразительным архитектурным стилем, в некоторых из них будет реализован так называемый «редевелопмент» существующих на площадке строений.

В структуре предложения элитного жилья по районам ЦАО лидерство по-прежнему удерживают Остоженка, Хамовники и Пресненский. В совокупности данные районы концентрируют до 2/3 от общего числа предложения. Аутсайдерами являются районы Тверской, Патриаршие пруды и Сретенка. За пределами ЦАО наибольшее количество предложения элитного жилья сосредоточено в Юго-Западном округе.

В структуре предложения элитного жилья по бюджету по-прежнему преобладающее количество предложения сосредоточено в сегменте от \$10 000 до 20 000/кв.м. и составляет порядка 72% от общего числа. Несколько увеличилась доля предложения с ценой от \$20 000/кв.м. На конец II квартала она составила порядка 10% от общего числа. Принимая во внимание средневзвешенную площадь жилья—185 кв.м. и среднюю цену—\$16 700/кв.м., получим средний бюджет предложения элитной жилой недвижимости в Москве. Он окажется равным \$3,1 млн.

В структуре предложения элитного жилья по районам ЦАО лидерство по-прежнему удерживают Остоженка, Хамовники и Пресненский.

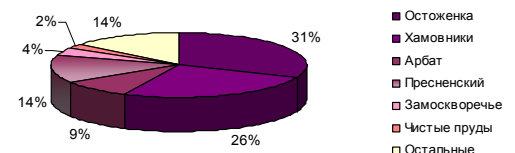
В структуре предложения элитного жилья по бюджету по-прежнему преобладающее количество предложения сосредоточено в сегменте от \$10 000 до 20 000/кв.м.

Средний бюджет предложения равен \$3,1 млн.

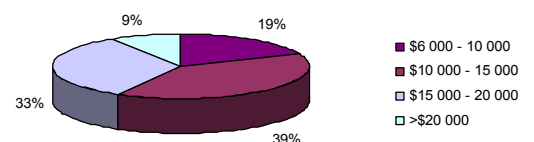
Проекты, заявленные в I полугодии 2007г.

Адрес	Инвестор
«Шоколад» Тетеринский пер., 18	Н/Д
Климашкина ул, 7/11	Н/Д
Б. Тишинский пер., 30/44	Н/Д

Предложение элитного жилья по районам ЦАО, в % от общего числа



Предложение элитного жилья по цене 1 кв.м., в % от общего числа





ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Спрос

По данным специалистов MAYFAIR Properties, во II квартале 2007г. спросом пользовалась жилая недвижимость средней площадью 180 кв.м. с ценой \$13 000/кв.м. Из этого можно сделать вывод, что платежеспособный спрос находится на отметке порядка \$2,3 млн.

Следует отметить, что особой популярностью пользуются проекты жилой недвижимости, заявленные во II полугодии 2006г. В течение I полугодия 2007г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было совершено в общей сложности около 190 сделок на общую сумму примерно \$0,5 млрд. Таким образом, общая величина платежеспособного спроса в 2007г. с учетом сохранения нынешней динамики составит порядка \$1 млрд.

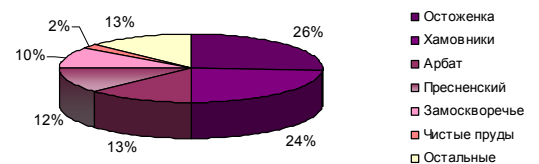
В структуре спроса на элитную жилую недвижимость по районам ЦАО лидирующее положение занимают такие районы как: Хамовники, Остоженка, Пресненский и Арбат, в общей сложности концентрирующие до 75% от общего спроса. По-прежнему ожидается выход значительного числа проектов (примерно 8 новых адресов), которые могут значительно изменить структуру спроса. Современный рынок элитной недвижимости характеризуется повышенным спросом практически ко всем новым проектам прежде всего со стороны инвестиционных покупателей. Также хочется отметить тенденцию смещения спроса в загородные проекты, причиной этого являются прежде всего весьма высокие цены на московском рынке.

В структуре спроса на элитную жилую недвижимость по стоимости подавляющим спросом пользуется ценовой сегмент от \$10 000 до 25 000\$/кв.м. На данный бюджет приходится до 75% совершенных сделок на первичном рынке. Недвижимость в верхнем ценовом сегменте (от 25 000\$/кв.м.) концентрирует до 8% спроса.

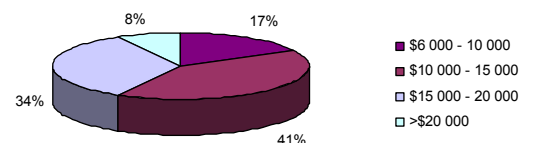
Наибольшей популярностью пользуется элитная жилая недвижимость площадью от 120 до 200 кв.м. На долю данного сегмента приходится до 60% спроса. Инвестиционным покупателям интересна недвижимость площадью до 100 кв.м., что объясняется легкостью последующей перепродажи.

Во II квартале 2007г. спросом пользовалась жилая недвижимость средней площадью 180 кв.м. с ценой \$13 000/кв.м. Из этого можно сделать вывод, что платежеспособный спрос находится на отметке порядка \$2,3 млн. В течение I полугодия 2007г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было совершено в общей сложности около 190 сделок на общую сумму примерно \$0,5 млрд. Таким образом, общая величина платежеспособного спроса в 2007г. с учетом сохранения нынешней динамики составит порядка \$1 млрд.

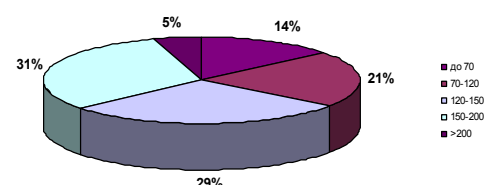
Спрос на элитное жилье по районам ЦАО, в % от общего числа



Спрос на элитное жилье по цене 1 кв.м., в % от общего числа



Спрос по площади жилья, кв.м., в % от общего числа



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Цены и прогнозы

Во II квартале 2007г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости наблюдался рост цен в пределах 2,5-4%. Однако это относится только к тем объектам, которые появились на рынке во второй половине 2006г. В проектах, вышедших на рынок ранее, рост цен не зарегистрирован. Причиной незначительного роста цен является тот факт, что многие инвесторы ожидают появление на рынке новых проектов и не спешат приобретать оставшуюся, зачастую не совсем ликвидную недвижимость в появившихся в начале прошлого года проектах.

По данным специалистов компании MAYFAIR Properties, во втором полугодии 2007г. тенденция незначительного повышения цен сохранится, однако она, скорее всего, не будет распространяться на проекты, которые выйдут на рынок в указанный период.

Также хотелось бы отметить более взвешенный подход к покупке жилья со стороны инвесторов. Если годом ранее инвесторы приобретали недвижимость без разбора, надеясь на высокую доходность при перепродаже, то на сегодняшний день покупатели стали явно более искушенными.

Также можно сказать о том, что планируемого на 2007г. массового перехода застройщиков с доллара на евро скорее всего не произойдет. Это связано с невыгодным курсом евро относительно доллара и нежеланием покупателей инвестировать в евро.

На сегодняшний день ценовой разброс на первичном рынке элитной жилой недвижимости составляет от \$8 820/кв.м. до \$35 000/кв.м. в ЦАО, и от \$4 000/кв.м. до \$15 000/кв.м. в остальных округах Москвы.

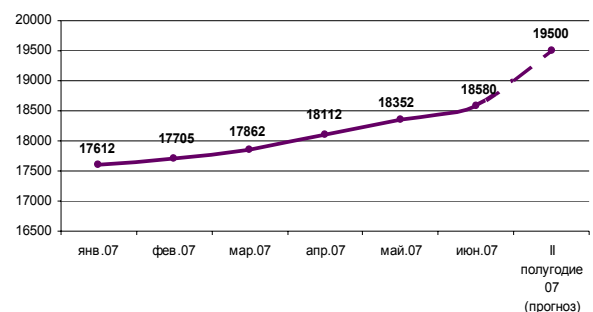
Во II квартале 2007г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости наблюдался рост цен в пределах 2,5-4%.

На сегодняшний день ценовой разброс на первичном рынке элитной жилой недвижимости составляет от \$8 820/кв.м. до \$35 000/кв.м. в ЦАО, и от \$4 000/кв.м. до \$15 000/кв.м. в остальных округах Москвы.

Уровень цен на первичном рынке в 1-м полугодии 2007г.

Район	Цена, \$/1 кв.м.
Остоженка	13 200—35 000
Арбат	16 000—30 000
Хамовники-Плещиха	8 900—24 000
Замоскворечье	8 820—25 000
Чистые пруды	10 600—25 000
Пресненский	8 500—25 000
ЮЗАО	4 300—15 000
СВАО	4 000—13 000
ЗАО	4 100—13 500
СЗАО	5 000—12 000

Темпы роста цен на первичном рынке в I полугодии 2007г., \$/кв.м.



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Предложение

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости предложение формируется в основном за счет выхода на рынок квартир в домах 2002-2004 гг. постройки, а также сталинских и дореволюционных домах. Следует сказать, что во многих новостройках вторичный рынок формируется в том случае, если на начальном этапе продаж было продано достаточное количество так называемых инвестиционных квартир. Покупатели такого рода недвижимости изначально рассчитывали на последующую перепродажу.

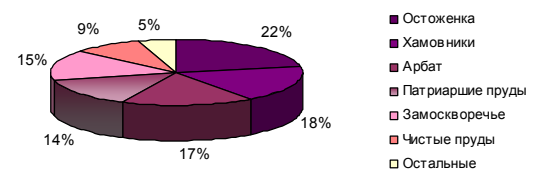
По состоянию на 1-е полугодие 2007г. структура предложения по ценовым сегментам выглядит следующим образом: подавляющее большинство, до 75% от общего числа, составляет недвижимость в сегменте от \$15 000/кв.м. до \$19 000/кв.м. По сравнению с 1-м кварталом 2007г. незначительно увеличилась доля предложения в сегменте от \$25 000/кв.м. В основном это представительские апартаменты с качественным ремонтом в элитных домах 2002-2004 гг. постройки. Следует отметить, что в домах, сданных в эксплуатацию в конце прошлого века, недвижимость на вторичном рынке появляется крайне редко.

В структуре предложения элитной недвижимости на вторичном рынке по-прежнему подавляющая часть представлена районами Хамовники, Арбат, Остоженка и Замоскворечье. Значительно выросла доля предложения недвижимости за пределами ЦАО, здесь речь прежде всего идет о Юго-Западном, Западном и Северо-Западных округах Москвы.

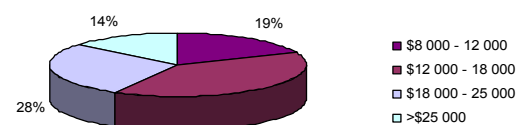
По состоянию на 1-е полугодие 2007г. структура предложения по ценовым сегментам выглядит следующим образом: подавляющее большинство, до 75% от общего числа, составляет недвижимость в сегменте от \$15 000/кв.м. до \$19 000/кв.м.

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости предложение формируется в основном за счет выхода на рынок квартир в домах 2002-2004 гг. постройки, а также сталинских и дореволюционных домах.

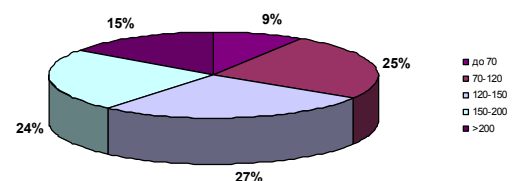
Предложение элитного жилья по районам ЦАО, в % от общего числа



Предложение элитного жилья по цене 1 кв.м., в % от общего числа



Предложение по площади жилья, кв.м., в % от общего числа



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Спрос

В 1-м полугодии 2007г. все отчетливее проявляется тенденция смещения спроса из центра Москвы. Это связано с достаточно высоким уровнем цен на элитную недвижимость и дефицитом предложения. Также можно сказать о том, что по вышеперечисленным причинам спрос понемногу начинает смещаться в сторону загородной недвижимости.

Повышенным спросом пользуются квартиры в домах 2000-2004 гг. постройки с выполненным качественным ремонтом, а также квартиры в реконструируемых дореволюционных домах. Суммарно на этот сегмент приходится до 45% от общего количества заявок.

В структуре спроса по районам в 1-м полугодии 2007г. наибольшей популярностью пользовались такие районы как: Хамовники, Замоскворечье, Остоженка, Арбат и Тверской, суммарно их долю можно оценить в 80% от общего количества. Замыкают группу районы Чистые пруды и Сретенка, на долю которых суммарно приходится менее 10% от общего количества спроса.

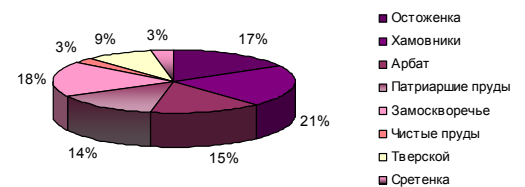
Структура спроса по ценовым бюджетам в 1-м полугодии значительно не отличается от аналогичных показателей в начале года. По-прежнему наибольшей популярностью пользуется недвижимость с ценой от \$1 млн до \$3 млн. При этом необходимо отметить, что квартиры в верхних ценовых диапазонах (от \$5 млн и выше) концентрируют до 5% спроса.

В структуре спроса по площади квартир наибольшей популярностью пользуются метражи от 120 до 180 кв.м. Квартиры площадью до 70 кв.м., зачастую представляющие собой студии, менее популярны, но все же 14% заявок, поступивших в компанию MAYFAIR Properties, приходится именно на такую площадь. Квартиры площадью от 180 до 300 кв.м. составляют примерно 20% от общего количества спроса. Наконец, следует отметить, что доля апартаментов площадью более 300 кв.м. по сравнению с 1-м кварталом 2007г. немного выросла и составила 6%.

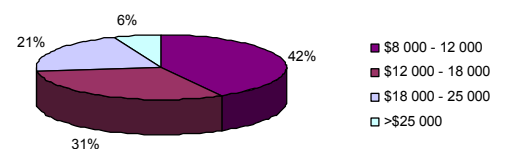
В 1-м полугодии 2007г. все отчетливее проявляется тенденция смещения спроса из центра Москвы. Это связано с достаточно высоким уровнем цен на элитную недвижимость и дефицитом предложения.

По-прежнему наибольшей популярностью пользуется недвижимость с ценой от \$1 млн до \$3 млн.

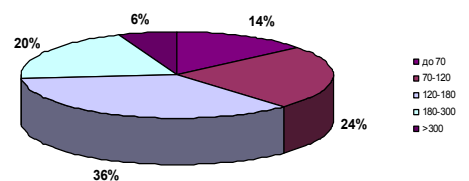
Спрос на элитное жилье по районам ЦАО, в % от общего числа



Спрос на элитное жилье по цене 1 кв.м., в % от общего числа



Спрос на элитное жилье по площади, кв.м., в % от общего числа



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Цены и прогнозы

Средневзвешенная цена 1 кв.м. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в 1-м полугодии 2007г. составила 18 700\$/кв.м. При этом максимальная цена составила около 50 000\$/кв.м.

По данным компании MAYFAIR Properties, на сегодняшний день в Москве не наблюдается организованного вторичного рынка элитного жилья. Возможно рынок элитной жилой недвижимости Москвы еще не накопил достаточного количества объектов для формирования полноценного вторичного рынка. По оценке специалистов нашей компании, ежеквартальный прирост объема вторичного рынка составляет немногим более 30 000 кв.м., что в абсолютном денежном выражении составит порядка \$0,6 млрд.

Нельзя не упомянуть тот факт, что в структуре приобретения квартир на первичном рынке (от застройщика) 15-20% от общего количества приобретаются в инвестиционных целях. По мере завершения строительства жилого дома данные квартиры появляются на вторичном рынке.

В 1-м полугодии 2007г. увеличение цены на вторичном рынке составило порядка 5%. Однако данная цифра не вполне применима к квартирам, вышедшим на рынок в начале 2007г. Цена данных объектов осталась неизменной, хотя и допускала некие колебания в сторону увеличения. Подорожание цен на 5% относится к квартирам, появившимся на вторичном рынке во 2-м квартале 2007г., которые схожи по своим характеристикам с объектами, вышедшими на рынок ранее.

По нашим прогнозам, во 2-м полугодии 2007г. цена квартир на вторичном рынке Москвы не претерпит значительных изменений. Средние колебания цен (в пределах 10-15%) будут допустимы в квартирах с качественным ремонтом.

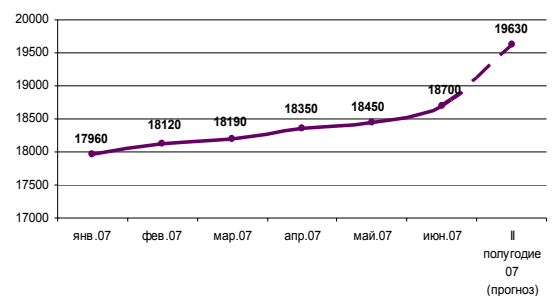
Вторичный рынок элитной жилой недвижимости обозначил тенденцию географического смещения из центра Москвы, прежде всего здесь речь идет о Западном, Юго-Западном и Северо-Западном округах столицы.

Средневзвешенная цена 1 кв.м. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в 1-м полугодии 2007г. составила 18 700\$/кв.м. При этом максимальная цена составила около 50 000\$/кв.м.

Ежеквартальный прирост объема вторичного рынка составляет немногим более 30 000 кв.м., что в абсолютном денежном выражении составит порядка \$0,6 млрд.

В 1-м полугодии 2007г. увеличение цены на вторичном рынке составило порядка 5%.

Темпы роста цен на вторичном рынке в I полугодии 2007г., \$/кв.м.



Уровень цен на вторичном рынке в 1-м полугодии 2007г.

Район	Цена, \$/1 кв.м.
Остоженка	25 000—45 000
Арбат	20 000—35 000
Патриаршие пруды	20 000—35 000
Хамовники-Плущиха	14 000—30 000
Замоскворечье	13 000—25 000
Чистые пруды	13 000—25 000
Тверской	15 000—25 000
Сретенка	13 000—20 000
ЮЗАО	4 300—15 000
СВАО	4 000—13 000
ЗАО	4 100—13 500
СЗАО	5 000—12 000

Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА

Предложение

Рынок аренды элитных квартир подвержен сезонным колебаниям. Обычно он активизируется в начале марта, на начало лета приходится спад, новый виток активности совпадает с началом сентября и длится до середины декабря.

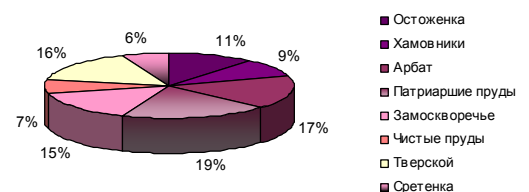
Во втором квартале 2007г. предложение квартир в аренду несколько выросло по сравнению с первым кварталом 2007г. На сегодняшний день на рынке недвижимости квартиру легче арендовать, чем купить. Стоимость 1 кв.м. жилой недвижимости на вторичном рынке (т.е. пригодной для проживания) составляет в среднем 18 100\$, что при средней площади в 150 кв.м. составляет немногим более \$2,7 млн. Снять квартиру подобного уровня можно за \$10 000—15 000/месяц.

В структуре предложения элитных квартир в аренду по районам ЦАО лидирующую группу по-прежнему составляют такие районы как: Арбат, Тверской, Замоскворечье и Патриаршие пруды. На долю данных районов суммарно приходится до 67% от общего количества предложений элитных квартир в аренду. Далее следуют такие районы как: Остоженка, Хамовники, Чистые пруды и Сретенка. Велико количество предложений квартир в аренду за пределами ЦАО, здесь лидирующие позиции занимают Западный, Северо-Западный и Юго-Западный округа Москвы.

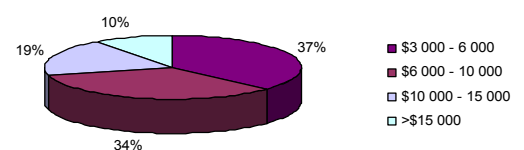
В структуре предложения по стоимости аренды наибольшее количество приходится на бюджет от \$3 000 до \$6 000/месяц, при этом средний метраж квартиры в таком ценовом сегменте составляет 95 кв.м. Далее следует диапазон от \$6 000 до \$10 000/месяц, здесь средний метраж составляет уже порядка 160 кв.м. В бюджете от \$10 000 до \$15 000/месяц средний метраж квартиры составляет примерно 220 кв.м., а в бюджете от \$15 000/месяц метраж квартиры в среднем равен 260 кв.м.

В структуре предложения по стоимости аренды наибольшее количество приходится на бюджет от \$3 000 до \$6 000/месяц, при этом средний метраж квартиры в таком ценовом сегменте составляет 95 кв.м. Далее следует диапазон от \$6 000 до \$10 000/месяц, здесь средний метраж составляет уже порядка 160 кв.м. В бюджете от \$10 000 до \$15 000/месяц средний метраж квартиры составляет примерно 220 кв.м., а в бюджете от \$15 000/месяц метраж квартиры в среднем равен 260 кв.м.

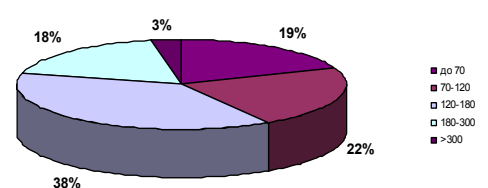
Предложение элитного жилья в аренду по районам ЦАО, в % от общего числа



Предложение элитного жилья в аренду по бюджету, \$/месяц, в % от общего числа



Предложение элитного жилья в аренду по площади, кв.м., в % от общего числа





ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА Спрос

В 1-м полугодии 2007г. спрос на аренду элитных квартир остался на высоком уровне. Несмотря на то, что с началом летнего сезона спрос на аренду несколько сместился в сторону загородной недвижимости квартиры в центре Москвы по-прежнему пользуются интересом арендаторов.

Основными арендаторами элитного жилья до последнего времени являлись иностранцы - служащие иностранных компаний и просто частные лица. Количество потенциальных арендаторов стало увеличиваться в последнее время за счет открытия новых иностранных представительств и роста материального уровня определенных групп россиян.

Повышенным спросом пользуются коттеджи, расположенные в пределах МКАД прежде всего за счет весьма ограниченного предложения.

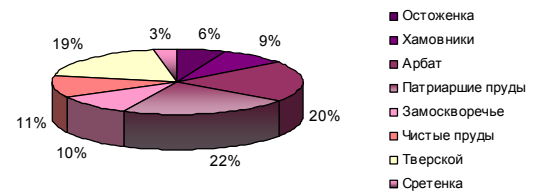
В структуре спроса по районам ЦАО лидирующие позиции занимают такие районы как: Патриаршие пруды, Арбат и Тверской. Набирает популярность аренда квартир в районе Чистых прудов. Это связано с выгодным расположением данного района относительно офисов и представительств крупных иностранных компаний, а также с постоянно развивающейся инфраструктурой.

За пределами ЦАО безоговорочными лидерами являлись Юго-Западный, Северо-Западный и Западный округа. Спрос на аренду в САО приближается к показателям Западного округа столицы, при этом показывая хорошую динамику. Остальные округа столицы остались далеко позади, здесь сказался тот факт, что лидирующая группа обладает сложившимся историческим спросом.

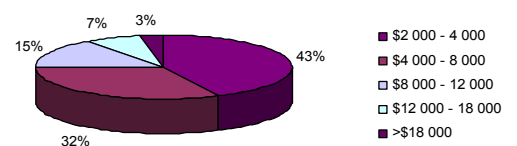
Бюджеты самых низких ценовых категорий (до \$4 000) составили абсолютное большинство поступивших запросов. Рынок продолжает подогриваться некоторым дефицитом ликвидного жилья. Основной объем спроса приходится на квартиры стоимостью \$2 000-4 000 в месяц, а наибольший объем элитного предложения находился в диапазоне \$3 000-8 000.

В 1-м полугодии 2007г. спрос на аренду элитных квартир остался на высоком уровне. Несмотря на то, что с началом летнего сезона спрос на аренду несколько сместился в сторону загородной недвижимости квартиры в центре Москвы по-прежнему пользуются интересом арендаторов. Повышенным спросом пользуются коттеджи, расположенные в пределах МКАД прежде всего за счет весьма ограниченного предложения.

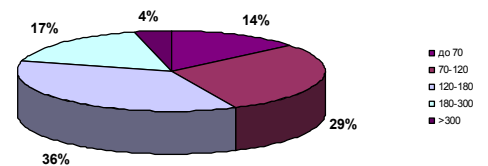
Спрос элитного жилья в аренду по районам ЦАО, в % от общего числа



Спрос элитного жилья в аренду по бюджету, \$/месяц, в % от общего числа



Спрос элитного жилья в аренду по площади, кв.м., в % от общего числа



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА Цены и прогнозы

В 1-м полугодии 2007г. арендные ставки в сегменте элитной жилой недвижимости в среднем выросли на 10%. На рынке по-прежнему наблюдается некоторый дефицит ликвидного жилья, что является основной причиной увеличения арендных ставок. Следует отметить, что рынок аренды растет в цене быстрее, чем рынок продажи элитных квартир.

С наступлением летнего сезона рынок аренды несколько сместился в сторону Подмосковья, однако с наступлением осени специалисты компании MAYFAIR Properties ожидают увеличения рыночной активности. Рынок аренды отреагирует на начало сезона деловой активности повышением ставок в среднем на 7-11%.

На сегодняшний день в структуре арендаторов иностранцы составляют примерно 55% от общего числа, однако следует отметить растущее число арендаторов-россиян. По нашим прогнозам, к концу 2007 года доли россиян и иностранцев станут равными.

В следующем году некоторое влияние на рынок окажет также сегмент «доходных домов», который на сегодняшний день представлен 5 проектами.

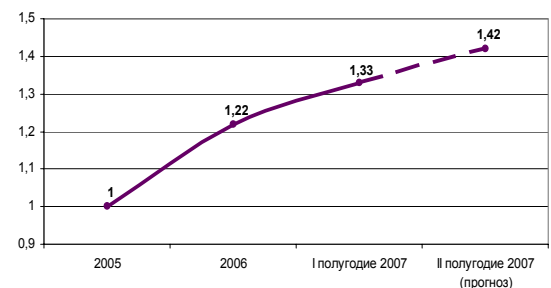
Рынок аренды становится все более предсказуемым, с каждым годом демонстрируя динамику роста в 10-15%.

В 1-м полугодии 2007г. арендные ставки в сегменте элитной жилой недвижимости в среднем выросли на 10%.

В следующем году некоторое влияние на рынок окажет также сегмент «доходных домов», который на сегодняшний день представлен 5 проектами.

Рынок аренды становится все более предсказуемым, с каждым годом демонстрируя динамику роста в 10-15%.

Темпы роста арендных ставок (2005г.=1)



Средние арендные ставки, \$/ кв.м. в год	Наиболее популярные районы	Менее популярные районы	Наименее востребованные районы	Между Садовым кольцом и ТТК	Между Садовым кольцом и ТТК
	Патриаршие пруды, Остоженка, Арбат, Тверской	Замоскворечье	Чистые пруды, Сретенка	Дома сталинской эпохи, дома улучшенной планировки	Типичные панельные дома
Класс А	590-1 200	600-1 250	470-1 100	320-720	180-480
Средняя	800-1 000	560-1 000	540-900	340-750	200-450
Класс В	500-1 000	400-900	400-700	260-670	150-500
Средняя	600-750	500-680	440-600	300-560	160-450
Класс С	300-900	250-850	270-600	150-600	100-300
Средняя	300-800	280-750	250-500	220-600	140-270

Источник: данные компании MAYFAIR

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 694-5733
www.mayfair.su



MAYFAIR
PROPERTIES