

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 3 квартал 2007 год



СОДЕРЖАНИЕ

Рынок загородной жилой недвижимости (элитный сегмент)

1. Первичный рынок (коттеджные поселки).....	3
1.1. Предложение.....	3
1.2.Спрос.....	5
1.3. Цены и прогнозы.....	6
1.4. События. Новые объекты.....	7
2. Вторичный рынок.....	8
2.1. Предложение.....	8
2.2. Спрос.....	10
2.3. Цены и прогнозы.....	11



ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Первичный рынок

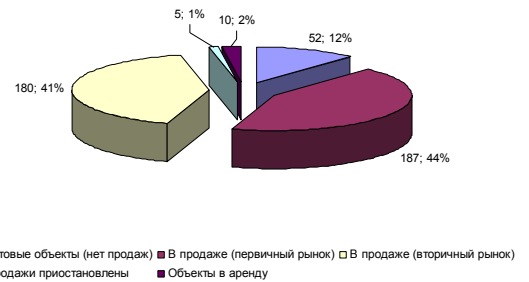
В период с апреля по сентябрь 2007 года на рынок коттеджных поселков Подмосковья вышло около 15 новых проектов. Таким образом, к концу 3 квартала на рынке насчитывалось 435 поселков, в том числе эксплуатируемых и находящихся на разных стадиях строительства и реализации. По сравнению с данными на конец 1 квартала текущего года, изменилась структура рынка в зависимости от статуса объектов. Рассматриваемый период характеризуется появлением значительного числа предложений на вторичном рынке, что обусловлено вводом в эксплуатацию многих коттеджных поселков и изменением их статуса, а также продолжительным затишьем на рынке столичной жилой недвижимости, спровоцировавшим процессы по ликвидации инвестиционных коттеджей частными лицами. Кроме того, отмечено возобновление ранее приостановленных продаж по ряду объектов, что связано с пересмотром ценовой политики продавцов, а также с утверждением изменений в проектах. Таким образом, объекты на продажу имеются в 85% коттеджных поселков Подмосковья.

Принимая во внимание все увеличивающиеся масштабы выходящих на рынок проектов коттеджных поселков, а также увеличение удельной стоимости предложений, темпы роста объема рынка превышают темпы роста числа поселков. Так, на конец 3 квартала 2007 года объем рынка охраняемых коттеджных поселков достиг \$11,4 млрд., что несколько выше ранее запланированных показателей. Предполагается, что к концу 2007 года объем рынка составит \$15 млрд., а количество строящихся и эксплуатируемых современных коттеджных поселков достигнет 450 объектов. С учетом заявленных к выходу и находящихся на стадии разработки концепции проектов, 2008 год обещает стать рекордным по числу КП на стадии активных продаж.

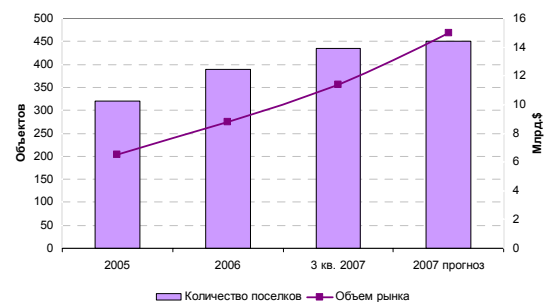
По итогам 3 квартала 2007 года, основной объем предложения на рынке современных коттеджных поселков по-прежнему приходится на объекты бизнес-класса (47% от общего числа объектов на продажу). Доля элитных объектов в структуре предложения за рассматриваемый период возросла и составила 37% от общего числа коттеджных поселков (в 1 квартале - 18%). Коттеджные поселки эконом-класса занимают сравнительно небольшую и стабильную в текущем году долю рынка (16%). Очевидно, что девелоперы стремятся окончательно насытить сегменты дорогой загородной недвижимости и максимально выгодно использовать имеющиеся ресурсы. Однако, смещение девелоперской активности в сторону проектов эконом-класса неизбежно и придется, по прогнозам, на 2008 год.

В Подмосковье насчитывается 435 коттеджных поселков с разным статусом. Текущий объем рынка составляет \$11,4 млрд. В структуре предложения 47% занимают поселки бизнес-класса

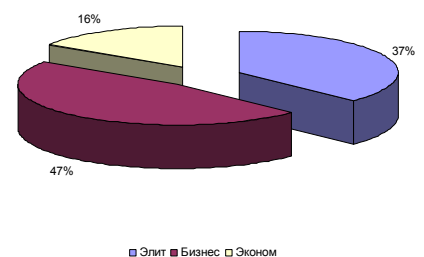
Структура предложения на рынке коттеджных поселков (по статусу объектов), на конец 3 квартала



Динамика числа коттеджных поселков в Подмосковье и объема рынка



Структура предложения на рынке коттеджных поселков по классам, в % от общего числа объектов в продаже



Источник: данные компании MAYFAIR



ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Первичный рынок

Специалистами компании MAYFAIR Properties был проведен анализ предложения на рынке коттеджных поселков в зависимости от формата объектов. Доля коттеджных поселков как таковых в общей структуре рынка составляет 90%; 6% приходится на поселки таунхаусов, а 4% существующих в продаже объектов представляют собой мультиформатные поселки, где присутствуют как отдельно стоящие, так и сблокированные дома.

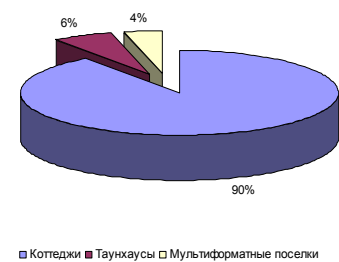
Что касается структуры предложения на рынке коттеджных поселков по географическому признаку, то, как и ранее, большинство объектов на продажу приходится на Новорижское шоссе (29%). Доля коттеджных поселков на стадии активных продаж по Рублево-Успенскому шоссе также достаточно велика и составляет 20% по сравнению с 11% в 1 квартале текущего года, что связано с появлением по данному направлению предложений по переуступке прав в связи с неопределенной ситуацией на рынке городского жилья. Калужское и Дмитровское шоссе традиционно также занимают значительную долю рынка; по итогам 3 квартала на каждом из указанных направлений было сосредоточено по 12-13% от общего числа поселков в продаже.

На данный момент наибольший потенциал для развития рынка загородной жилой недвижимости имеет Киевское шоссе. По результатам анализа рынка элитных земельных участков, это направление лидирует по числу предложений на продажу, что вызвано интересом девелоперов. С учетом текущего вклада Киевского шоссе в структуру предложения (5%), в 2008 году ожидается рост количества поселков на продажу по данному направлению.

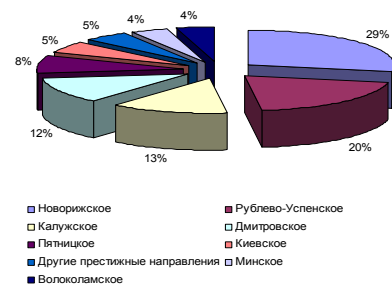
Основная масса коттеджных поселков, представленных на рынке по престижным направлениям, расположена в диапазоне от 11 до 30 км от МКАД (53% от суммарного количества объектов). Достаточно большая часть коттеджных поселков находится в пределах 10 км от МКАД (17%), а по мере удаления от Москвы плотность коттеджной застройки снижается. В настоящее время девелоперская активность сосредоточена, за некоторыми исключениями, с пределах 31-50 км от МКАД, что позволяет прогнозировать увеличение веса соответствующих диапазонов в структуре предложения на рынке коттеджных поселков.

90% коттеджных поселков в продаже представляют собой поселки коттеджей, 6% - поселки таунхаусов. Новорижское шоссе консолидирует 29% предложений. Большинство объектов удалено от МКАД на 11-30 км

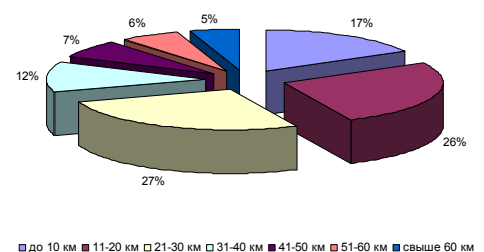
Распределение коттеджных поселков в продаже по формату, %



Распределение коттеджных поселков в продаже по направлениям



Распределение коттеджных поселков в продаже по удаленности от МКАД



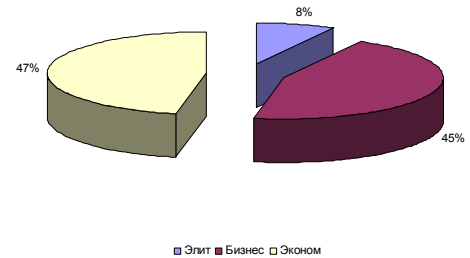
Источник: данные компании MAYFAIR



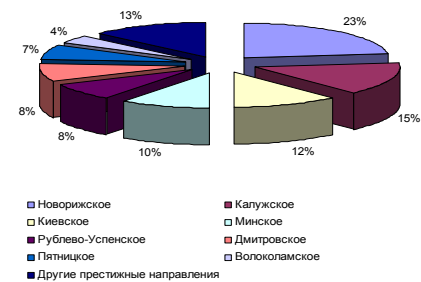
СПРОС. Первичный рынок

По оценке аналитиков компании MAYFAIR Properties, спрос на недорогие объекты в рамках организованных коттеджных поселков составляет около половины от поступающих в компанию запросов (47%). В то же время сохраняется значительный потребительский спрос на объекты бизнес-класса (45%). Спрос на объекты элитной загородной недвижимости составляет менее 10% от общего объема спроса. Структура спроса на рынке коттеджных поселков по данному критерию на протяжении года остается неизменной.

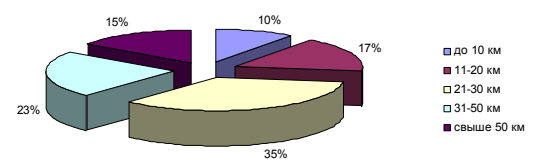
Структура спроса на рынке коттеджных поселков по классам, %



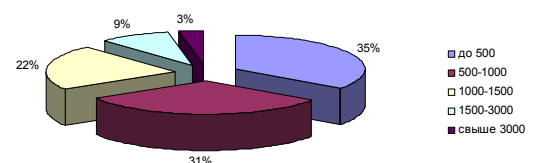
Структура спроса на рынке коттеджных поселков по направлениям



Структура спроса на рынке коттеджных поселков по удаленности от МКАД



Структура спроса на коттеджные поселки по бюджету покупки, тыс.\$



Необходимо отметить, что приводимая в рамках анализа структуры спроса по направлениям диаграмма отражает ситуацию на традиционно престижных направлениях (то есть с юго-запада до севера по часовой стрелке), спрос же на покупку коттеджей по иным направлениям Подмосквья, на наш взгляд, должен рассматриваться отдельно. Отметим лишь, что постепенно местоположение поселка и престижность трассы отходят на второй план в ряду факторов, влияющих на принятие решения о покупке. Все большую значимость, напротив, приобретают концепция поселка и качество жизни в целом, вне зависимости от направления. Среди престижных направлений наибольшим спросом пользуются коттеджные поселки по Новорижскому шоссе (23% от суммарного числа заявок за 3 квартал), а также Калужское шоссе (15%) и Киевское шоссе (12%).

Традиционно наиболее предпочтительное расстояние от коттеджного поселка до МКАД (до 10 км) в настоящий момент уже не настолько популярно среди потребителей. По итогам 3 квартала 2007 года, на объекты в непосредственной близости от города приходится лишь 17% от общего числа поступивших запросов. Основное же внимание покупателей сосредоточено на коттеджных поселках в диапазоне 21-30 км от МКАД (35% от суммарного числа заявок), а также 31-50 км от МКАД (23%). По мнению потенциальных покупателей, такое расположение поселка, с одной стороны, позволяет преодолеть расстояние до города в сравнительно короткое время, с другой - является достаточным для устранения негативного экологического воздействия столицы.

Что касается структуры спроса в зависимости от бюджета покупки, то можно отметить, что спрос на коттеджные поселки существует со всех представленных ценовых сегментах: как на домовладения стоимостью до \$500 тыс. (35%) и \$500-1000 тыс. (31%), так и на загородные усадьбы стоимостью свыше \$3 млн. (3% от общего количества запросов на покупку недвижимости в коттеджных поселках).

Источник: данные компании MAYFAIR



ЦЕНЫ И ПРОГНОЗЫ. Первичный рынок

Ранее специалистами нашей компании было отмечено, что границы рынка элитной загородной недвижимости постепенно отодвигаются дальше от столицы. Ценовой анализ предложения на рынке был проведен с учетом всех объектов в продаже в диапазоне до 50 км от МКАД.

По итогам 3 квартала 2007 года ценовым лидером на рынке коттеджных поселков по-прежнему остается Рублево-Успенское шоссе. Средняя цена домовладений с учетом стоимости земельного участка на этом направлении составляет \$4230 за кв.м. С учетом значительной площади предлагаемых коттеджей (в среднем 550-600 кв.м.), стоимость предложений редко составляет менее \$2 млн.

Коттеджные поселки по Новорижскому шоссе традиционно также имеют высокую удельную стоимость. Средняя цена предложений по данному направлению по итогам 3 квартала составила \$3800 за кв.м. Среди других направлений с относительно высокими средними ценами на коттеджи стоит отметить Можайское (\$3420), Дмитровское (\$3400) и Киевское (\$3350). Характерно, что минимальная средняя стоимость 1 кв.м. на рынке коттеджных поселков в элитном сегменте составляет \$2500 с учетом стоимости земли.

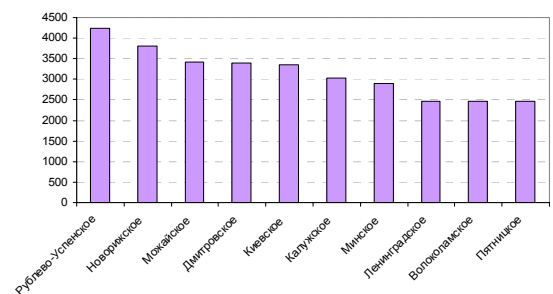
Что касается динамики цен по рассматриваемым подмосковным направлениям, то в течение 2 и 3 кварталов максимальный прирост стоимости предложений на первичном рынке зафиксирован по Киевскому шоссе (около 34%). Высокие темпы роста демонстрируют также Дмитровское (31% за полгода) и Можайское (30%) шоссе. Рублево-Успенское шоссе, как и предполагалось, обладает минимальной ценовой динамикой; за полгода наблюдений прирост удельной стоимости предложений в коттеджных поселках составил около 1%. Отрицательной динамики цен на рынке зафиксировано не было.

Будущие темпы роста рынка коттеджных поселков будут всецело зависеть от вывода новых объектов, которые, как правило, повышают средние ценовые показатели по конкретному направлению. Кроме того, профессионалы рынка знают, что от выборки предлагаемых на продажу объектов картина рынка может кардинально меняться. Политика продаж по каждому поселку, включая особенности вывода на рынок разных по стоимости и уровню домов в рамках одного проекта, значительно влияют на итоговые средние показатели.

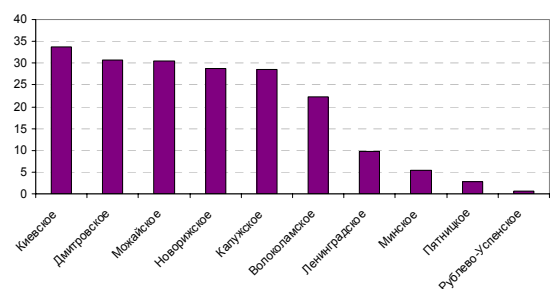
В современных условиях развития российского рынка недвижимости в целом, текущие темпы роста рынка

Рублево-Успенское шоссе остается ценовым лидером первичного рынка (в среднем \$4230 за кв.м.). Максимальный прирост стоимости предложений зафиксирован по Киевскому шоссе (34%).

Средняя цена предложений по направлениям, \$/кв.м., на конец 3 квартала



Динамика цен по направлениям, в % по отношению к показателям 1 квартала (за полгода)



коттеджных поселков Подмосковья (25-35% в год в зависимости от характеристик объекта) нельзя назвать рекордными. По наиболее динамично развивающимся направлениям (Киевское, Дмитровское, Можайское шоссе) годовой рост может достичь 40-50%, по другим - не более 10%. До конца года ожидается замедление темпов роста цен на рынке загородной недвижимости, которое, впрочем, не приведет к уменьшению деловой активности рынка вследствие все растущего спроса на этот формат жилья.

Источник: данные компании MAYFAIR



СОБЫТИЯ. НОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

Открыты продажи

- В сентябре открыты продажи в новом коттеджном поселке RadikoFF, расположенном в 24 км по Новорижскому шоссе. Прежнее, рабочее название проекта - «Гринбург»
- На Новорижском шоссе, в 56 км от МКАД, у Истринского водохранилища появился новый коттеджный поселок «Высокий берег» от компании Mozaik Development. Объект находится на стадии активного строительства, завершение которого планируется к 2010 году
- На Новорижском шоссе появился в продаже коттеджный поселок «Изумрудный город» в 36 км от МКАД. В поселке предлагаются на продажу участки без подряда
- Открыты продажи в коттеджном поселке «Форест Лейк Клаб» в 60 км по Минскому (Киевскому) шоссе
- Открыты продажи в клубном коттеджном поселке «Истринские холмы» в 55 км по Новорижскому шоссе. На территории в 8,5 га будет построено 33 дома, а дополнительным преимуществом проекта является наличие 4 га леса в аренде для пользования жильцов
- Среди появившихся на рынке проектов следует отметить также такие поселки, как «Дубровицы» (Симферопольское шоссе), вторая очередь резиденции «Ангелово» (Пятницкое шоссе), Papillon в рамках проекта «Нью-Электроугли» (Горьковское шоссе) и др.

В целом, 3 квартал 2007 года характеризуется большим количеством новых проектов загородной недвижимости. Продолжается освоение Новорижского шоссе, однако все более активно ведется девелоперская деятельность по другим направлениям

Анонсы

- В подмосковных Химках, в 11 км от МКАД, появится новый поселок таунхаусов «Ивакино-Покровское» от компании Urban Group. Отличительной особенностью проекта станет нестандартная архитектура, а также сравнительно невысокая стоимость домов
- Под Одинцово в 2007-2008 гг. появится коттеджный поселок на территории 37 га. Участок оформлен в бессрочное пользование финансово-хозяйственного управления мэрии Москвы. Госзаказчиком проекта выступит Москомархитектура
- Греческая компания Michaniki Group планирует развитие крупного земельного участка на Киевском шоссе. Предполагается, что на территории 70 га будет возведено 900 тыс. кв. м. малоэтажного жилья со всей необходимой инфраструктурой в рамках поселка Hellas.
- Лето 2007 года ознаменовалось появлением на рынке нового явления - так называемых «сетевых поселков». Подразумевается, что такие объекты будут обладать единым брендом, схожими архитектурными решениями, зонированием и концепцией, качеством инфраструктуры и т.д. На сегодняшний день на рынке представлены лишь прообразы «сетевых поселков», например, поселки под брендом Vitro, а также объекты компаний ИНКОМ и Rodex group, которые воспринимаются как сети благодаря единому девелоперу. Из заявленных в 3 квартале сетевых объектов стоит отметить «Изюм» (первый поселок сети появится на Дмитровском шоссе), «Сибарит» и «Три кантона». Девелопер всех будущих проектов - ООО «РусСтройТрест»
- Межрегиональная девелоперская компания (МДК) планирует строительство коттеджных поселков эконом-класса в Истринском районе на участках площадью 60 и 70 га, на расстоянии 65 км от МКАД по Новорижскому шоссе

Если принимать во внимание все проекты, анонсированные в 3 квартале 2007 года, то следующий год станет рекордным по выходу в открытую продажу новых коттеджных поселков разного класса.



ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Вторичный рынок

Для представления наиболее объективной текущей картины на рынке загородной недвижимости, целесообразно наряду с рынком коттеджных поселков рассматривать предложения от частных лиц. В данную категорию входят как владения в стародачных местах и садовых товариществах, так и в организованных коттеджных поселках, где недвижимость была приобретена в качестве инвестиционного инструмента. Таким образом, вторичный рынок загородной недвижимости крайне разнороден как по физическим характеристикам объектов, так и по цене. Тем не менее, при анализе использовались те же критерии, что и при формировании обзора первичного рынка; в качестве базы были приняты предложения по престижным направлениям, расположенные не далее 50 км от МКАД.

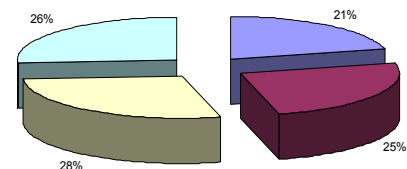
Как уже отмечалось, предложение от частных лиц очень неоднородно. Доля предложений в современных охраняемых коттеджных поселках составляет 21% от общего числа объектов на продажу по итогам 3 квартала 2007 года. 28% объектов расположены в стародачных местах, 25% - в садоводческих товариществах.

Наибольшее число предложений сосредоточено вдоль Киевского шоссе (16%) и Рублево-Успенского шоссе (15%); здесь основная часть объектов расположены в известных и престижных стародачных местах. Напротив, вторичный рынок загородной недвижимости по Новорижскому шоссе почти без исключений представлен домовладениями в коттеджных поселках, а доля направления в структуре предложения составляет 11%. Из других направлений следует отметить Калужское шоссе, где также сосредоточено 11% от предлагаемых на вторичном рынке коттеджей и домов. Структура предложения по географическому признаку значительно отличается от первичного рынка коттеджных поселков.

Значительная часть объектов рассматриваемого сегмента рынка загородной недвижимости расположена за пределами 30 км от МКАД (44%), еще по 22% приходится на диапазон 11-20 км и 21-30 км. Доля предложений в непосредственной близости от Москвы минимально и составляет 12% (для сравнения, на рынке коттеджных поселков - 17%).

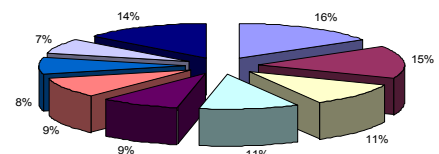
Доля предложений в современных охраняемых коттеджных поселках составляет 21% от общего числа объектов на вторичном рынке. Наибольшее число предложений сосредоточено вдоль Киевского шоссе (16%)

Вторичный рынок. Структура предложения по типу населенных пунктов, %



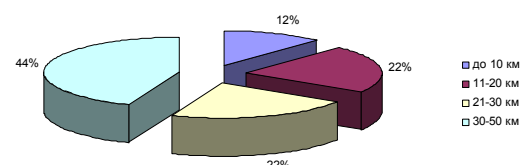
■ В коттеджных поселках ■ В садовых товариществах □ В стародачных местах □ Прочие объекты

Вторичный рынок загородного жилья. Структура предложения по направлениям



■ Киевское ■ Рублево-Успенское
□ Новорижское □ Калужское
■ Дмитровское ■ Минское
■ Ленинградское □ Волоколамское
■ Другие престижные направления

Вторичный рынок загородного жилья. Структура предложения по удаленности от МКАД



■ до 10 км
■ 11-20 км
□ 21-30 км
□ 30-50 км

Источник: данные компании MAYFAIR



ПРЕДЛОЖЕНИЕ. Вторичный рынок

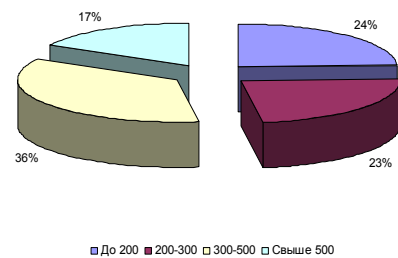
Что касается площади домов, предлагаемых на рынке, то большинство из них попадают в нишу от 300 до 500 кв.м. (36%), хотя нельзя сказать, что другие группы мало представлены на рынке. В целом, площадь дома во многом зависит от типа населенного пункта, в котором он расположен. Так, в садоводческих товариществах площадь коттеджей, как правило, невелика (максимально 200-300 кв.м.), а в стародачных местах, напротив, в среднем превышает 500 кв.м. На рынке всегда существуют предложения особняков площадью свыше 1000 кв.м., построенные в середине 90-х гг. прошлого века и не пользующиеся большой популярностью у целевой аудитории. В свою очередь, вторичный рынок коттеджных поселков представлен домами, разнообразными по площади, и здесь физические характеристики предложения зависят как от уровня поселка, так и от его концепции.

Вторичный рынок загородной жилой недвижимости обычно представлен домовладениями с земельными участками средних размеров, поскольку значительную часть рынка занимают объекты в пределах старой дачной застройки. 40% существующих предложений имеют от 11 до 15 соток земли в составе домовладений, еще 25% - от 6 до 10 соток. Доля коттеджей с участками площадью 26 соток и более составляет 10%, а число предложений с минимальной по площади придомовой территорией (5 соток и менее) составляет лишь 2% в структуре рынка.

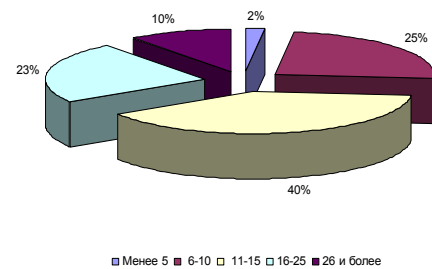
Интересным представляется анализ структуры предложения в зависимости от материала строительства домов. По данным за 3 квартал 2007 года, в значительной части существующих в продаже объектов загородной недвижимости в качестве основного материала строительства использован кирпич (70%). Кроме того, 25% предложений относятся к деревянным строениям (брус, бревно). Альтернативные строительные материалы, не характерные для традиционного индивидуального домостроения в России, составляют 5% в структуре предложения по данному критерию. В частности, из цементосодержащих материалов (железобетонные конструкции, пеноблоки) построено лишь 2 из 100 существующих на вторичном рынке коттеджей. 3% приходится на конструкции типа «сэндвич», а также комбинированные строительные материалы.

40% существующих предложений имеют от 11 до 15 соток земли в составе домовладений. Рынок представлен разнообразными по площади домами. В 70% в качестве строительного материала используется кирпич

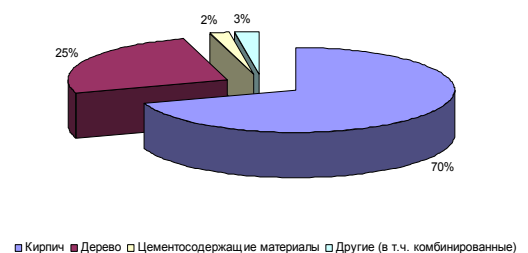
Структура предложения по площади домов, кв.м., %



Структура предложения по площади участков, соток, %



Структура предложения по материалу строительства домов, %



Источник: данные компании MAYFAIR



СПРОС

Что касается спроса на вторичном рынке загородной недвижимости, то в настоящем обзоре анализируются заявки на элитную недвижимость, поступившие в компанию MAYFAIR Properties в течение 3 квартала.

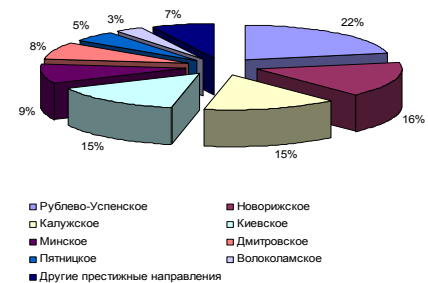
По результатам анализа, большинство заявок приходится на Рублево-Успенское шоссе (22%). Стоит отметить, что, действительно, здесь сосредоточены наиболее качественные и эксклюзивные предложения для притязательных потребителей. 16% заявок на вторичное загородное жилье приходится на Новорижское шоссе, однако, как правило, желающие приобрести недвижимость на данном направлении предпочитают дома в коттеджных поселках. Кроме того, пользуются спросом домовладения на Калужском и Киевском шоссе, которые известны своими стародачными местами (по 15% каждое направление). В целом, стоит отметить, что спрос на элитную недвижимость зависит не столько от направления, хотя, безусловно, и этот фактор важен для покупателей, сколько от конкретного места.

Спрос на покупку объектов загородной недвижимости на вторичном рынке не имеет ярко выраженной зависимости от удаленности от МКАД. 29% заявок по итогам 3 квартала пришлось на объекты в радиусе 21-30 км от МКАД. Как и на первичном рынке, потребитель ориентирован на проживание на расстоянии 11-50 км от города, что оптимально с точки зрения сопоставления транспортной доступности и экологической обстановки.

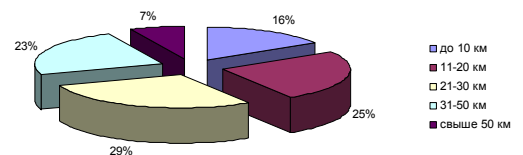
Что касается предпочтительной площади коттеджа, то максимальный спрос зафиксирован на объекты площадью 200-300 кв.м. (42%). С этой точки зрения вторичный рынок является достаточно сбалансированным, поскольку структура предложения в целом повторяет структуру спроса.

Как и на рынке коттеджных поселков, значительная доля спроса на вторичном рынке загородного жилья приходится на домовладения бюджетом ниже \$500 тыс. (42%), а также \$500-1000 (24%). Однако, по сравнению с первичным рынком здесь наблюдается значительно более частый спрос на дорогие объекты недвижимости; бюджет свыше \$3 млн. встречается в 3 раза чаще среди заявок на коттеджи от частных лиц, по сравнению со спросом на рынке коттеджных поселков. Как правило, на вторичный рынок обращаются желающие приобрести недвижимость «под ключ», при этом покупатели адекватно оценивают возможную стоимость таких объектов.

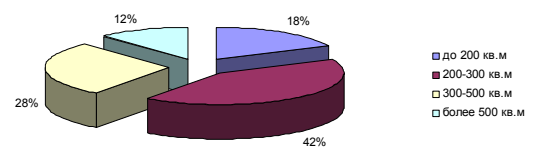
Структура спроса на вторичном рынке загородного жилья по направлениям



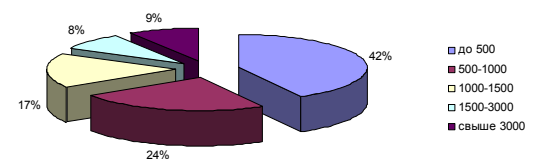
Структура спроса на вторичном рынке загородного жилья по удаленности от МКАД, %



Структура спроса на вторичном рынке загородного жилья в зависимости от площади коттеджа, %



Структура спроса на вторичном рынке загородной недвижимости по бюджету покупки, тыс.\$



Источник: данные компании MAYFAIR



ЦЕНЫ И ПРОГНОЗЫ

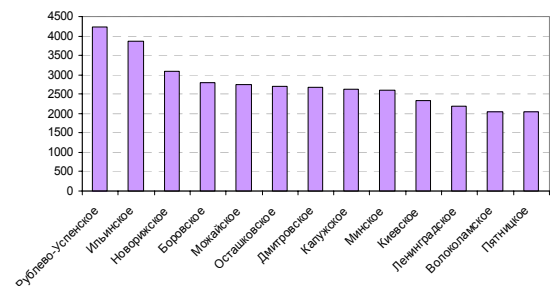
Предложения частных домов на вторичном рынке Подмосковья крайне разнородны по качеству и стоимости. В зависимости от типа объекта (дачный домик или загородное имение), стоимость квадратного метра отличается в несколько раз, даже если объекты расположены в непосредственной близости друг от друга. Тем не менее, зависимость средней удельной стоимости домовладений от престижности той или иной трассы очевидна.

Традиционно Рублево-Успенское шоссе является ценовым лидером как на рынке коттеджных поселков, так и на вторичном рынке загородной жилой недвижимости. Средняя цена 1 кв.м. с учетом земли составляет \$4200, что совпадает с аналогичными показателями на первичном рынке. Стоимость 1 кв.м. по Новорижскому шоссе, напротив, значительно отличается от данных по первичному рынку и составляет \$3100 (по сравнению с \$3800 на «первичке»). Высокой удельной стоимостью обладают предложения по Ильинскому шоссе в силу исключительности местоположения трассы, а также по Боровскому шоссе в силу небольшого числа предложений и низкой конкуренции. В целом же средний ценовой уровень вторичного рынка элитной загородной недвижимости несколько ниже аналогичных показателей по рынку коттеджных поселков.

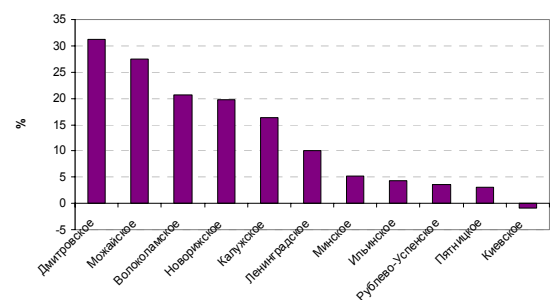
Динамика цен на вторичном рынке в значительной степени зависит от темпов ввода в эксплуатацию коттеджных поселков по конкретному направлению. Так, в течение 2 и 3 кварталов 2007 года многие поселки по Дмитровскому шоссе перешли из первичного рынка во вторичный, что вызвало неожиданно высокий уровень прироста (32% за полгода). С другой стороны, косвенно на стоимость загородного жилья на вторичном рынке влияет появление по конкретному направлению новых проектов, что автоматически повышает рейтинг шоссе, а соседство с современным поселком рассматривается как преимущество. В этом смысле показательна ситуация на Можайском шоссе, где за полгода цены на вторичном рынке выросли на 27% за счет выхода новых элитных проектов. В целом, все направления демонстрируют более или менее стабильный рост цен, за исключением Киевского шоссе, где наблюдается отрицательная ценовая динамика по итогам 2 и 3 кварталов. Появление значительного числа предложений в новых

Средний ценовой уровень вторичного рынка элитной загородной недвижимости несколько ниже аналогичных показателей по рынку коттеджных поселков. Динамика цен сильно зависит от конъюнктуры первичного рынка

Вторичный рынок. Средняя стоимость предложений по направлениям, \$/кв.м., на конец 3 квартала



Вторичный рынок. Динамика цен по направлениям, в % по отношению к показателям 1 квартала (за полгода)



коттеджных поселках по данному направлению, напротив, сыграло на понижение цен на вторичном рынке, поскольку произошел отток покупателей на первичный рынок. Сопоставив девелоперскую активность на Киевском шоссе со структурой вторичного рынка по направлениям (Киевское шоссе, напомним, лидирует по числу предложений на вторичном рынке), можно понять причины некоторого снижения цен.

Источник: данные компании MAYFAIR

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 241-4422
www.mayfair.su



MAYFAIR
PROPERTIES