1 полугодие
2013

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

real estate BLACKWOOD

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА,
АНАЛИТИКИ И ИССЛЕДОВАНИЙ

Содержание

Резюме…… 3
Жилая недвижимость. Россия. Московский регион. Жилищное строительство …… 5
Жилая недвижимость. Москва…… 6
Апартаменты…… 10
Элитная жилая недвижимость. Москва. Продажа…… 11
Элитная жилая недвижимость. Москва. Аренда…… 14
Жилая недвижимость. Московская область…… 18
Жилая недвижимость. Новая Москва…… 20
Загородная недвижимость…… 21

Все права защищены. Данный обзор был подготовлен в исключительно информационных целях. Его содержание является собственностью компании Blackwood. Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

Copyright©Blackwood 2013

• За первые пять месяцев 2013 г. в России, по данным Росстата, было введено 17,5 млн кв. м *жилья.* Данный показатель превышает прошлогодние объемы на 11%

•Лидерами по объемам строительства, как и прежде, оказались: Московская область, Краснодарский край и республика Татарстан. Москва оказалось четвертым регионом среди лидеров строительства. Всего за 1 полугодие в Москве было введено 1,187 млн. кв. м, из них на присоединенных территориях Новой Москвы - 606,5 тыс. кв. м.

• По итогам 1 полугодия 2013 г. объем предложения на рынке новостроек Москвы составил 1,54 млн. кв. м с учетом апартаментов и элитных новостроек*) , в предложении были представлены 265 объектов. Относительно 1 квартала 2013 г. рост составил порядка 10%, с начала года этот показатель вырос почти на 20%.

•В течение 1 полугодия 2013 г. рынок новостроек активно пополнялся новыми объектами. Суммарный объем нового предложения на рынке жилых новостроек в 1 полугодии 2013 г. оценивается на уровне 380 тыс. кв. м, что ниже показателя 1 полугодия 2012 г. на 5,5%. Наибольший объем предложения вышел в сегменте жилья бизнес-класса (140 тыс. кв. м).

•Покупательская способность на рынке оставалась достаточно высокой. При этом основные объемы спроса и продаж переместились в эконом- и комфорт-классы, что связано с активной реализацией масштабных объектов компании «ПИК», мкр. Царицыно, Загорье и «Некрасовка-Парк».

•За 1 полугодие 2013 г. по данным Управления Росреестра по Москве было заключено 14 869 ипотечных сделок, что выше аналогичных показателей прошлого года на 5%. Количество сделок по договорам долевого участия составило 9 103 сделки - это почти в 5 раз выше показателей прошлого года (периода до присоединения территории Новой Москвы, где большинство сделок на первичном рынке заключается по договорам долевого участия).

•Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек по итогам 2 квартала 2013 г. составила 189 070 руб. за кв. м. без учета элитного сегмента, апартаментов и таунхаусов), долларовый эквивалент - $5 750 за кв. м. Относительно предыдущего периода отмечается снижение данного показателя в рублевом эквиваленте на уровне 3,8%, снижение в долларовом эквиваленте более ощутимое - 9,7%. Средняя цена предложения на вторичном рынке жилья снизилась примерно на 4% относительно первого квартала 2013 г. до уровня 198 500 руб. за кв. м ($6 030 за кв. м). Снижение средней цены в долларовом эквиваленте составило 10%.

•Объем предложения по итогам 1 полугодия увеличился более чем в два раза и составил 4 400 апартаментов и 342 тыс. кв. м. Апартаменты предлагались в 45 комплексах. В 1 полугодии 2013 г. на первичный рынок апартаментов вышло сразу 12 новых комплексов. Доля апартаментов в структуре предложения на рынке новостроек Москвы (в старых границах) выросла по итогам квартала и составила 22,5%. Средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов по итогам 1 полугодия 2013 г. снизилась на 7,3%, что связано с изменением структуры предложения (выход на рынок объектов комфорт-класса). Без учета изменения структуры предложения, средняя цена предложения практически не изменилась (+1%). Средняя цена на апартаменты бизнес- и элит-класса выросла по итогам полугодия на 7,4 и 14,5% соответственно, в комфорт-классе незначительно снизилась - -1%. К концу июня 2013 г. средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов составила 288,1 тыс. руб. за кв. м. В сегменте элитных апартаментов этот показатель находится на уровне 506,6 тыс. руб. за кв. м, в сегменте апартаментов бизнес-класса - 180,9 тыс. руб. за кв. м, комфорт-класса - 122,4 тыс. руб. за кв. м.

•К концу 1 полугодия 2013 г. объем предложения *на рынке жилых элитных новостроек** Москвы составил 960 квартир в 43 комплексах (163,7 тыс. кв. м). Если в 1 кв. был отмечен рост объема предложения за счет выхода новых проектов, то по итогам 2 кв. объем предложения снизилась на 3,7%, во-первых, за счет реализации части объема, а во-вторых, за счет снятия части квартир с реализации в июне 2013 г. Таким образом, к концу июня 2013 г. объем предложения вернулся к уровню декабря 2012 г. Средняя цена на рынке элитных новостроек к концу июня 2013 г. составила $19 550 (645,2 тыс. руб.) за кв. м. На вторичном рынке квартиры в среднем предлагались по $23 900 (788,7 тыс. руб.) за кв. м. В течение 1 полугодия существенного изменения уровня цен отмечено не было. Основное влияние на колебания среднего показателя оказывало изменение структуры предложения (в частности выход на рынок нового ЖК на начальной стадии строительства), повышение цен в прайс-листах было отмечено в отдельных комплексах, находящихся на активной стадии строительства (не более 5%). По итогам 1 полугодия 2013 г. средняя долларовая цена предложения на рынке элитного жилья незначительно снизилась на 1,5% на первичном рынке и 1,9% - на вторичном. Средняя рублевая цена из-за роста курса доллара выросла как на первичном, так и на вторичном рынке на 6-6,5%.

• Сезонный рост объемов нового предложения в сегменте *высокобюджетной* аренды, начавшийся в феврале, уже к маю пошел на спад . В целом же, активность владельцев квартир была достаточно высока. В условиях ценового затишья на

Copyright©Blackwood 2013

рынке купли-продаж, именно арендный бизнес позволяет получать стабильный доход от недвижимости.

Спрос в сегменте в 1 полугодии 2013 г. был также подвержен сезонности. Все большую популярность у арендаторов начал набирать Пресненский район (апартаменты в «Москва-Сити»).

Средний запрашиваемый бюджет в 1 полугодия 2013 г. находился на уровне $5 850 за квартиру.

В 1 полугодии 2013 г. на рынке аренды элитного жилья наблюдался рост уровня арендной платы. При этом основной рост был отмечен в феврале-апреле (период высокой активности рынка). К концу «сезона» темпы роста замедлились. Средний уровень арендной платы достиг показателя $9 100 за квартиру в месяц. Рост за полугодие составил 7% (прирост 2,3% за 2 квартал). Лидером по среднему уровню арендной платы оказался Пресненский район.

•В течение 1 полугодия 2013 г. в сегменте загородной аренды был отмечен очередной закономерный виток развития: рост объемов предложения и спроса в начале весны - традиционный период активного поиска жилья как на лето, так и для постоянного проживания - с постепенным спадом активности всех участников к началу лета.

Лидером по объемам предложения и спроса было Рублево-Успенское направление. Средний запрашиваемый бюджет на рынке загородной аренды составил к концу 1 полугодия 2013 г. $14 000 за дом в месяц.

К концу июня 2013 г. средний уровень арендной платы в сегменте высококачественной загородной аренды достиг показателя $17 000 за дом в месяц. Рост за полугодие составил 3%.

•Как и в первые месяцы текущего года 2 кв. 2013 г. не принес значительных изменений на первичный рынок жилья новой Москвы. При увеличении объемов предложения и умеренном уровне спроса ценовая ситуация оставалась стабильной. За 1 полугодие рублевые цены фактически не изменились, с начала года рост цен составил 1%. По состоянию на конец июня 2013 г. средний уровень цен в новостройках присоединенных территорий соответствует 86 300 руб. за кв. м.

•В течение 2 кв. 2013 г. рынок новостроек Московской области пополнился 133 новыми жилыми корпусами общей совокупной площадью 1,5 млн. кв. м. Показатели объемов предложения сохраняются на высоком уровне - по состоянию на конец 2 кв. 2013 г. в предложении было представлено порядка 67 100 квартир в 1 235 корпусах .

Цены предложения не претерпели существенных изменений. На конец июня 2013 г. средний ценовой уровень в рублевом эквиваленте составил 72 270 руб. за кв. м, что фактически соответствует уровню предыдущего квартала. Однако на фоне ослабления национальной валюты по отношению к доллару средняя долларовая цена снизилась на 5% и составила 2 237 $ за кв. м.

Развитие рынка загородной жилой недвижимости в 1 полугодии 2013 г. происходило достаточно активно: за истекший период на рынок вышло порядка 36 новых коттеджных поселков, что соответствует аналогичным показателям предыдущих лет. При этом подавляющая доля новых поселков (55%) относятся к эконом классу, соответственно, 45% - к бизнес классу.

Наиболее активно осваивается пояс средней удаленности - 15-30 км от МКАД (55% нового предложения). Основными продуктами в новом предложении, вышедшем на рынок с начала года, остаются участки без подряда и таунхаусы (доля каждого сегмента в общем объеме нового предложения составляет 48% и 51% соответственно).

Ценовая ситуация на рынке жилой загородной недвижимости в 1 полугодии 2013 г. оставалась стабильной: рост цен был незначителен. По-прежнему имеет место колебательная динамика по отдельным проектам: в наиболее востребованных поселках средний ценовой уровень плавно повышается, в менее удачных проектах, в том числе, полностью готовых, наблюдается снижение цен (чаще всего в рамках специальных акций и программ). На конец 1 полугодия 2013 г. средние цены предложения на рынке загородной жилой недвижимости оказались следующими: в элитных поселках стоимость 1 кв. м коттеджа (с учетом стоимости земли) составила $4 850, в поселках сегмента бизнес $ 3 350, в поселках сегмента эконом - $ 1 610.

Основные тенденции рынка загородной жилой недвижимости в 1 полугодии 2013 г.:

- Рост девелоперской активности в низкобюджетном сегменте загородной недвижимости;
- Развитие формата сблокированного жилья, в том числе в мультиформатных проектах;

На вторую половину 2013 г. прогнозируется сохранение основных трендов: наиболее востребованными останутся участки без подряда и таунхаусы преимущественно в проектах эконом и бизнес классов. При этом спрос на коттеджи будет сохраняться в жилых поселках и проектах на высокой стадии готовности.

Copyright©Blackwood 2013

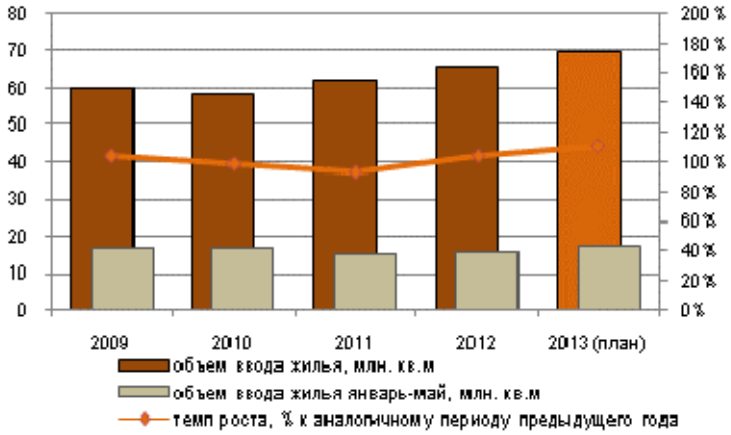
Россия. Московский регион. Жилищное строительство

За первые пять месяцев 2013 г.* в России, по данным Росстата, было введено 17,5 млн кв. м жилья. Данный показатель превышает прошлогодние объемы на 11%, что соответствует принятой стратегии наращивания объемов жилищного строительства в стране. Так, в 2013 г. этот показатель планируется увеличить до 70 млн кв. м (для сравнения: в прошлые годы, в т.ч. докризисные, объемы ввода не превышали 65,5 млн кв. м).

Лидером по объемам строительства в январе-мае 2013 г., как и прежде, оказалась Московская область - здесь было введено 1,8 млн кв. м жилья. Второе место по объемам ввода занял Краснодарский край - 1,34 млн кв. м, третье - республика Татарстан - 1,04 млн кв. м жилья. Москва оказалось четвертым регионом среди лидеров строительства.

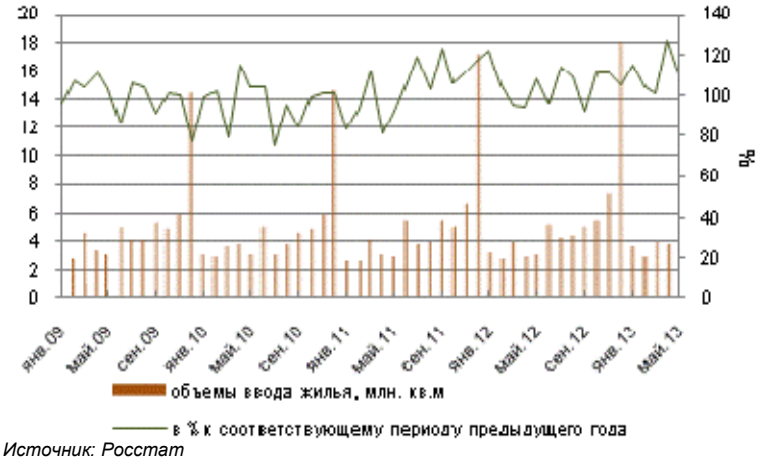
Всего за 1 полугодие в Москве было введено 1,187 млн. кв. м, из них на присоединенных территориях Новой Москвы - 606,5 тыс. кв. м. Всего в 2013 г. в Москве планируется построить 3 млн кв. м, в т.ч. в Новой Москве - 1,1 млн кв. м. При этом, по данным Департамента развития новых территорий столицы, приоритетным направлением строительства в будущем будет малоэтажное жилье (рост доли в общем объеме до 50%).

Динамика объемов жилищного строительства в России



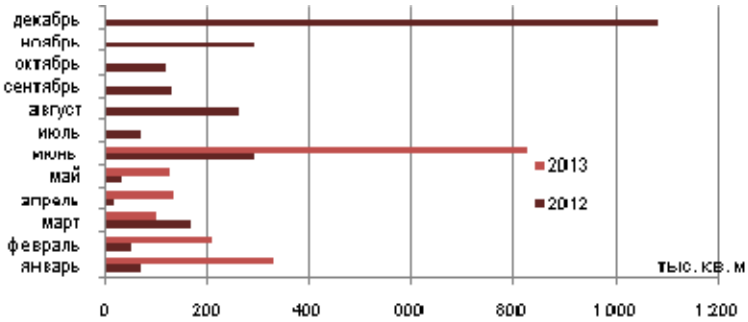
Источник: Росстат

Ежемесячные объемы ввода жилья в России



Источник: Росстат

Ежемесячные объемы ввода жилья в Москве, тыс. кв. м **

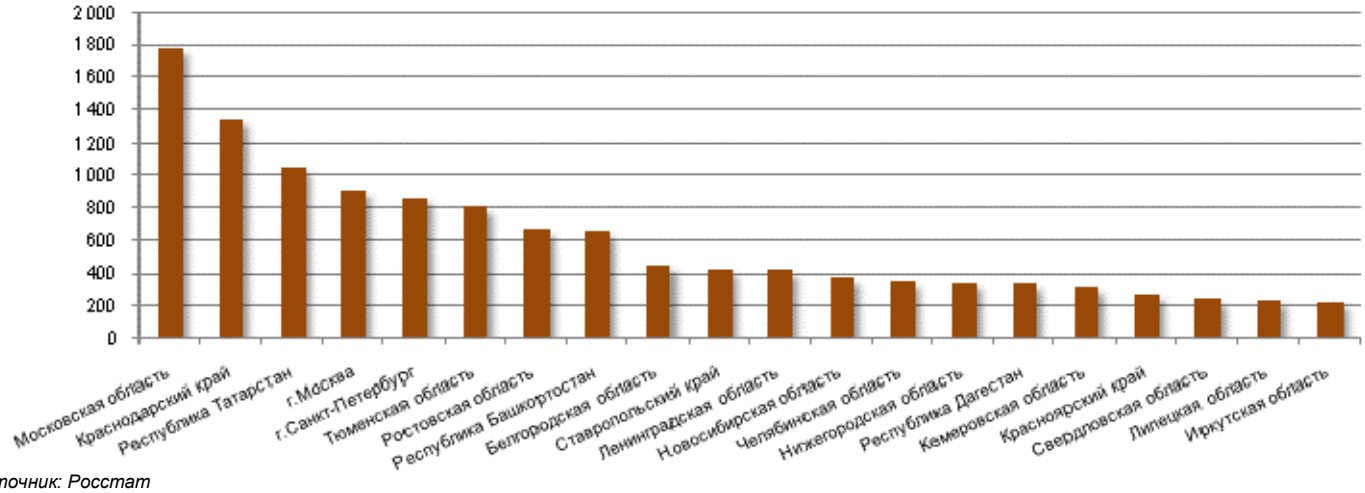


Источник: Росстат

** - наиболее поздние доступные данные на момент выпуска обзора*

*** - данные по городу федерального значения Москве и Московской области приводятся с учетом изменения их границы с 1 июля 2012 г. в соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27 декабря 2011г. № 560-СФ.*

Лидеры среди субъектов РФ по строительству жилых домов в январе-мае 2013 г., тыс. кв. м **



Источник: Росстат

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Предложение

В течение 1 полугодия 2013 г. рынок новостроек активно пополнялся новыми объектами. В сегменте бизнес -класса к вышедшим на рынок в течение 1 квартала ЖК «Соколиный Форт» (Мясниковская 1-я ул., вл. 2) и «Ломоносовский» (Панферова ул., корп. 8Б) во 2 квартале добавился ЖК «Лобачевский» (Лобачевского ул., вл. 118) и ЖК «Донской Олимп» (Серпуховский Вал ул., 19). В сегменте комфорт-класса в течение 1 полугодия стартовали продажи в новых корпусах МФК на ул. Мельникова (корп. 4), ЖК «Life-Волжская» (корп. 6), в двух новых корпусах ЖК «Wellton Park» (16, 17), в мкр. «Царицыно-2», комплексе «Фили Град», а также в ЖК «Нагорный». В эконом-классе новые проекты на рынок не выходили, новый объем предложения появился в рамках уже известных и реализуемых проектов: «Некрасовка-парк» и «Большое Кусково».

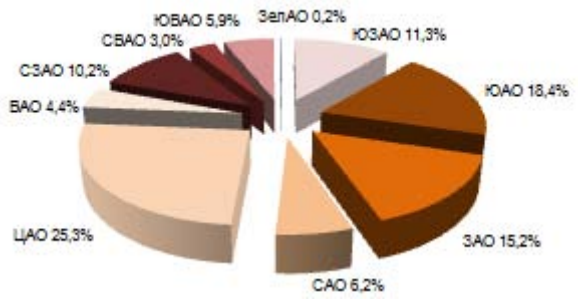
Суммарный объем нового предложения на рынке жилых новостроек в 1 полугодии 2013 г. оценивается на уровне 380 тыс. кв. м, что ниже показателя 1 полугодия 2012 г. на 5,5%. Наибольший объем предложения вышел в сегменте жилья бизнес-класса (140 тыс. кв. м). Более подробная информация по отдельным объектам представлена ниже в таблице.

По итогам 1 полугодия 2013 г. объем предложения на рынке новостроек Москвы составил 1,54 млн. кв. м с учетом апартаментов и элитных новостроек*) , в предложении были представлены 265 объектов. Относительно 1 квартала 2013 г. рост составил порядка 10%, с начала года этот показатель вырос почти на 20%.

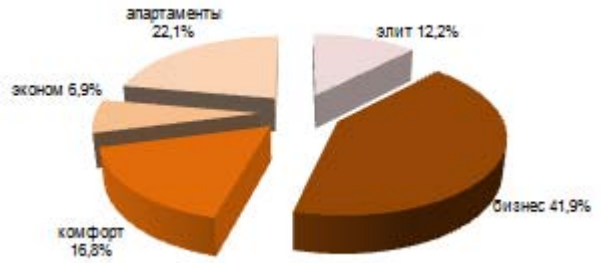
Структура предложения на рынке новостроек Москвы по классам по итогам 1 полугодия 2013 г. выглядит следующим образом:

- 42% от общего объема предложения приходится на бизнес-класс;
- Почти четверть от общего объема предложения - новостройки эконом и комфорт-класса;

Структура предложения новостроек по АО Москвы, июнь 2013 г.



Структура предложения на рынке новостроек Москвы по классам, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

- Около 12% приходится на элитные новостройки;
- Чуть более 20% - предложения в апартаментных комплексах элитного, бизнес и комфорт-класса.

Стоит отметить, что во 2 квартале 2013 г. на рынке недвижимости был отмечен рост объема предложения в сегменте апартаментов за счет выхода нескольких крупных проектов комфорт-класса, среди которых апарт-комплекс «Царицыно», МФК «Водный» и «Фили Град». Более подробно данные проекты будут рассмотрены в соответствующем разделе.

Отдельные объекты эконом, комфорт и бизнес-класса, вышедшие на рынок в 1 полугодии 2013 г.*

Адрес	Название	Застройщик	Класс	АО/Район	Материал стен	Общая жилая площадь
Мясниковская 1-я ул., вл. 2	Соколиный форт	Дон-строй	Бизнес	ВАО/Богородское	Монолит	20 000
Панферова ул., корп. 8Б	Ломоносовский	Новые Черемушки	Бизнес	ЮЗАО/ Ломоносовский	Монолит	19 500
Озерная ул., 7	О7	ГК «Базис»	Комфорт	ЗАО/Очаково-Матвеевское	Монолит	33 000
Карамышевская наб., к.16, 17	Wellton Park	Крост	Комфорт	СЗАО/Хорошево-Мневники	Монолит	нд
Радиальная 6-я ул., вл. 7	Царицыно-2	ОАО «МКХ»	Комфорт	ЮАО/Бирюлево Восточное	Монолит	64 549
Лобачевского ул., вл. 118	Лобачевский	ООО "Мидланд Девелопмент"	Бизнес	ЗАО/Раменки	Монолит	85 340
Серпуховский вал ул., 19	Донской олимп	Баркли	Бизнес	ЮАО/Донской	Монолит	104 750

Источник: данные компании Blackwood

** - информация по объектам элитного класса и апартаментным комплексам представлена в соответствующих разделах*

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Спрос

В 1 полугодии 2013 г. покупательская способность на рынке оставалась достаточно высокой. При этом основные объемы спроса и продаж переместились в эконом- и комфорт-классы - более половины проданного жилья в 1 полугодии 2013 г. приходилось именно на эти сегменты. Это связано с активной реализацией масштабных объектов компании «ПИК», мкр. Царицыно, Загорье и «Некрасовка-Парк». В же время в 1 полугодии прошлого года лидером по объему реализации был бизнес-класс.

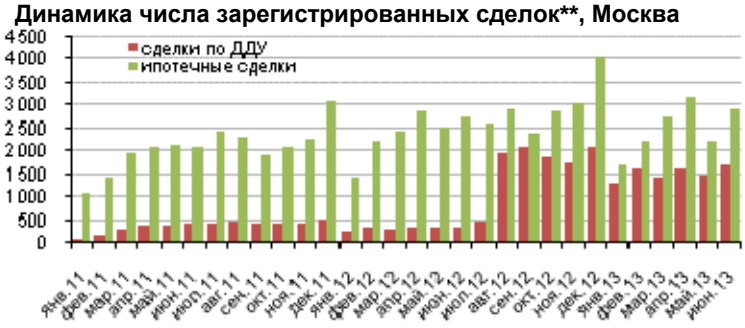
За 1 полугодие 2013 г. по данным Управления Росреестра по Москве было заключено 14 869 ипотечных сделок, что выше аналогичных показателей прошлого года на 5%. При этом во 2 квартале был отмечен рост числа сделок по сравнению с 1 кварталом на 25%.

Количество сделок по договорам долевого участия в 1 полугодии 2013 г. составило 9 103 сделки - это почти в 5 раз выше показателей прошлого года (периода до присоединения территории Новой Москвы, где большинство сделок на первичном рынке заключается по договорам долевого участия). Прирост числа сделок по ДДУ во 2 квартале относительно 1 квартала составил 10%.

Объемы задолженности по кредитам на покупку жилья, в том числе по ипотечным кредитам, выросли, однако их доля от общего объема кредитования продолжила постепенно снижаться. Средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам в Москве по данным Банка России к концу апреля 2013 г.* составила 12,7%, средневзвешенный срок кредитования по ипотечным кредитам - 14 лет (166,2 мес.).

** - наиболее поздние доступные данные на момент выпуска обзора*

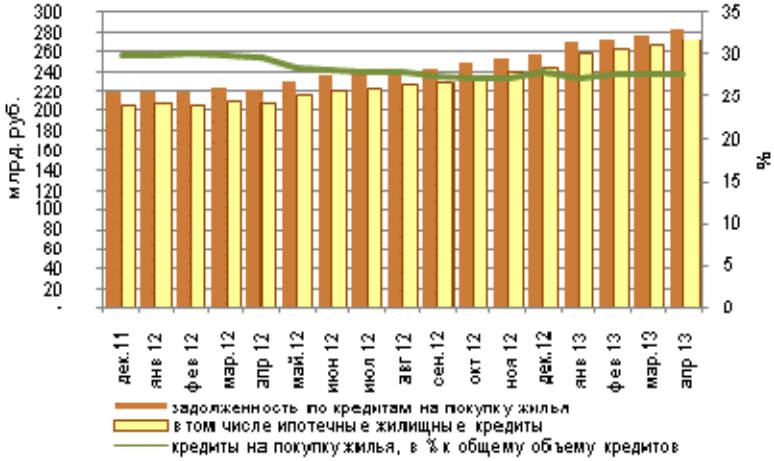
Динамика числа зарегистрированных сделок, Москва**



Источник: данные Управления Росреестра по Москве

*** - в соответствии с федеральным законом № 302−ФЗ от 30.12.12 с 1 марта отменена регистрация договора купли-продажи жилого помещения. Государственной регистрации подлежит только переход права на отчуждаемый объект недвижимости, поэтому в обзоре будут предоставляться данные по ипотечным сделкам и сделкам по ДДУ, как наиболее информативные.*

Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, Москва



Источник: данные Банка России

Москва. Цены

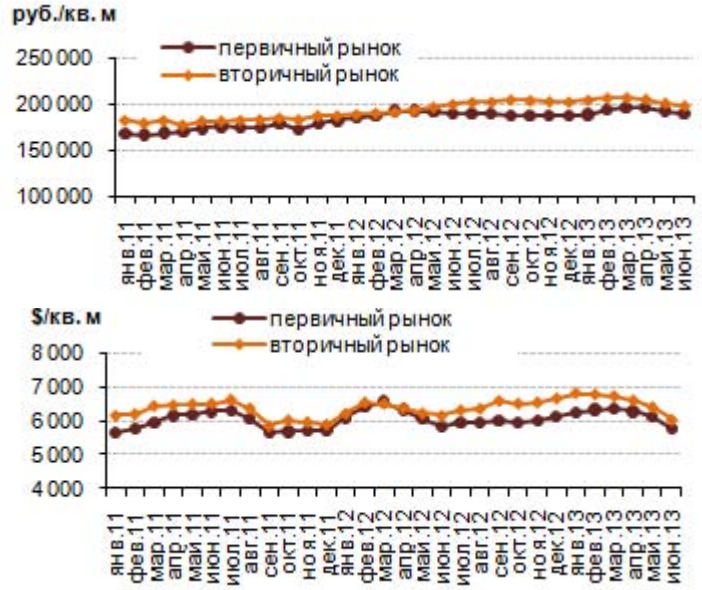
Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек по итогам 2 квартала 2013 г. составила 189 070 руб. за кв. м. без учета элитного сегмента, апартаментов и таунхаусов), долларовый эквивалент - $5 750 за кв. м. Относительно предыдущего периода отмечается снижение данного показателя в рублевом эквиваленте на уровне 3,8%, снижение в долларовом эквиваленте более ощутимое - 9,7%.

По итогам 2 квартала 2013 г. средние цены предложения на рынке новостроек в зависимости от класса установились на следующем уровне:

- эконом-класс - 106 150 руб. за кв. м ($3 230 за кв. м);
- комфорт-класс - 143 545 руб. за кв. м ($4 360 за кв. м);
- бизнес-класс - 222 410руб. за кв. м ($6 760 за кв. м).

В сегментах бизнес- и эконом-класса отмечено снижение средней цены (-2,7% и -10,1% соответственно), обусловлен-

Динамика цен, Москва



Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Цены

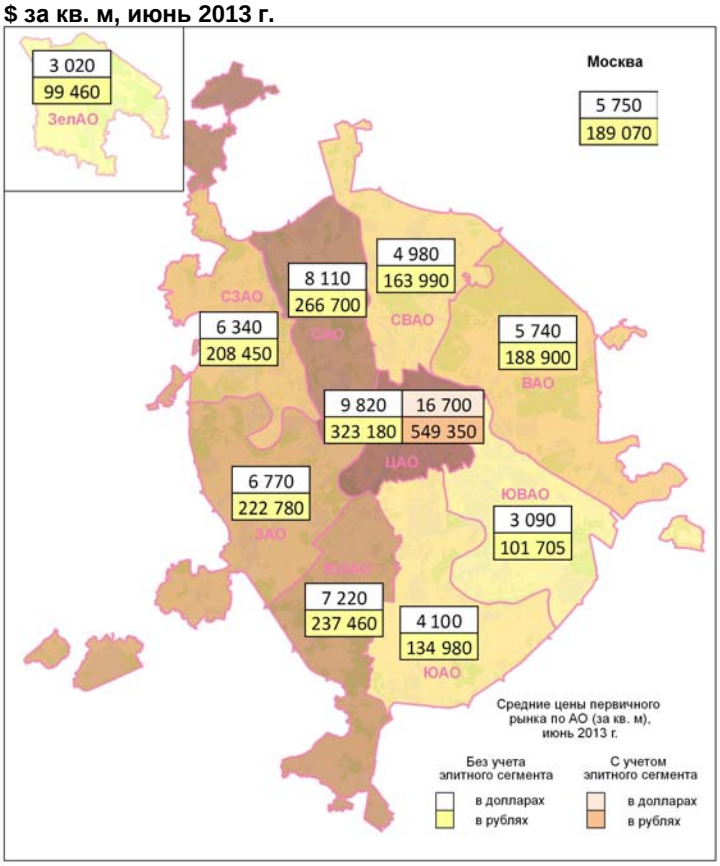
ное изменением структуры предложения в связи с выходом новых проектов. В сегменте комфорт-класса по итогам квартала зафиксирован рост в пределах 2%.

Основное влияние на отрицательные приросты в сегментах бизнес и эконом-класса оказал выход новых проектов: в бизнес-классе речь идет о новых проектах, где в начале продаж квартиры реализуются по инвестиционным ценам (например, ЖК «Лобачевский»), в эконом-классе на рынок вышел большой объем по относительно невысоким ценам в мкр. «Некрасовка-парк», расположенном на юго-востоке города за МКАД. Без учета нового предложения средневзвешенная цена за квартал выросла примерно на 5%.

В сегменте новостроек бизнес-класса наиболее доступными по бюджету являются квартиры в строящихся корпусах ЖК «Мосфильмовский» (ЗАО, Раменки) и в ЖК «Лобачевский» (ЗАО, Раменки). В ЖК «Мосфильмовский» возможно приобретение однокомнатной квартиры площадью 45,9 кв. м по цене от 9 млн. руб. В ЖК «Лобачевский» на старте продаж и строительства действует акция: все квартиры предлагаются по 150 тыс. руб. за кв. м, таким образом, однокомнатная квартира будет стоить от 6,74 млн. руб. Сдача комплекса запланирована на 2016 г. В сегменте эконом- и комфорт-класса наиболее доступные цены зафиксированы в мкр. «Некрасовка-парк», «Царицыно-2» и в ЖК «Зеленый Бор».

Название	Кол-во комнат	Площадь, кв. м	Стоимость, млн. руб.
Царицыно - 2	1	37,8-43,3	4-4,6
	2	53,9-61,8	5,4-6
	3	77,1-83,2	7,2-7,8
	4	93-104,6	8,8-9,5
Некрасовка-парк	1	37,2-48,5	3,7-4,66
	2	51,7-72,7	4,6-6,6
	3	72,7-79,6	6,2-7,9
Зеленый Бор	1	41,9-43,7	4,3-4,7
	2	56,5-68,1	5,65-6,8
	3	77,1-84,1	7,4-8,4

Средние цены на рынке новостроек по округам Москвы, $ за кв. м, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

Стабильный спрос на рынке позволил многим застройщикам в 1 полугодии повысить цены в прайс-листах, что в большинстве случаев было обусловлено в том числе повышением стадии строительной готовности жилых комплексов. Тем не менее, повышение цен не превысило 5%. Средняя цена предложения на вторичном рынке жилья снизилась примерно на 4% относительно первого квартала 2013 г. до уровня 198 500 руб. за кв. м ($6 030 за кв. м). Снижение средней цены в долларовом эквиваленте составило 10%.

Москва. Тенденции и прогноз

Совокупный объем предложения на рынке новостроек по итогам первого полугодия 2013 г. составил 1,54 млн. кв. м (с учетом апартаментов и элитных новостроек) или 265 объекта.

На сегодняшний день рынок развивается довольно стабильно: пополняется новыми проектами, наиболее успешные проекты пользуются стабильным спросом, для них характерен умеренный рост цен. В случае отсутствия глобальных потрясений рынок продолжит развиваться в этом же русле. До конца 2013 г. средняя цена на жилье будет оставаться стабильной с возможным ростом на уровне инфляции. По отдельным проектам возможен рост за счет прохождения этапов строительства. Наиболее стабильным спросом будут пользоваться проекты с оптимальным соотношением цена-качество, а также проекты, демонстрирующие высокие темпы строительства.

На средние показатели по-прежнему будет оказывать существенное влияние выход новых крупных проектов. В течение года ожидается выход на рынок новых проектов во всех сегментах, в т.ч. достаточно крупных, как например, в бизнес-классе ожидаются к выходу «Red Site» (ЦАО, Сергея Макеева ул.) и др. В сегменте премиум-класса ожидается старт продаж второй очереди ЖК «Садовые кварталы». В сегменте эконом-класса ожидается выход ЖК «Варшавские Холмы» (ЮАО, рядом с метро Аннино и улица Академика Янгеля) от группы компаний ПИК.

** - подробный анализ данного сегмента проведен в исследовании компании Blackwood «Исследование рынка новостроек бизнес-класса г. Москвы»*

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Продажа. Предложение, цены

В 1 полугодии 2013 г. на первичный рынок апартаментов вышло сразу 12 новых комплексов. В 1 квартале 2013 г. рынок апартаментов Москвы пополнился следующими объектами: «У Патриарших» (М. Козихинский пер., 11), «Turandot Residences» (Арбат ул., 24-26), «Golden Mile Private residence» (Остоженка ул., 9/14) и МФК «IQ Квартал» (ММДЦ «Москва-Сити», уч. №11). В сегменте бизнес-класса предложение пополнилось ЖК «Хороший дом» (Хорошевский 2-й пр., 9) и лофт-проектом «Loft Park» (Михалковская ул., 46). Кроме того, в конце марта 2013 г. были открыты продажи в апарт-комплексе комфорт-класса «Водный» (Головинское ш., 5). Во 2 квартале стартовали продажи еще в двух проектах комфорт-класса: ЖК «Фили-Град» (Береговой пр., 5) и мкр. Царицыно-2 (Элеваторная ул.. Кроме того рынок пополнился еще двумя проектами в стиле лофт: «Loft River» (Лётная ул., д. 99) и «Tribeca» (Красносельская Нижняя ул., 35). Продажи открылись в элитном квартале «Сады Пекина» (Б. Садовая ул., 5).

Объем предложения по итогам 1 полугодия увеличился более чем в два раза и составил 4 400 апартаментов и 342 тыс. кв. м. Апартаменты предлагались в 45 комплексах. Доля апартаментов в структуре предложения на рынке новостроек Москвы (в старых границах) выросла по итогам квартала и составила 22,5%.

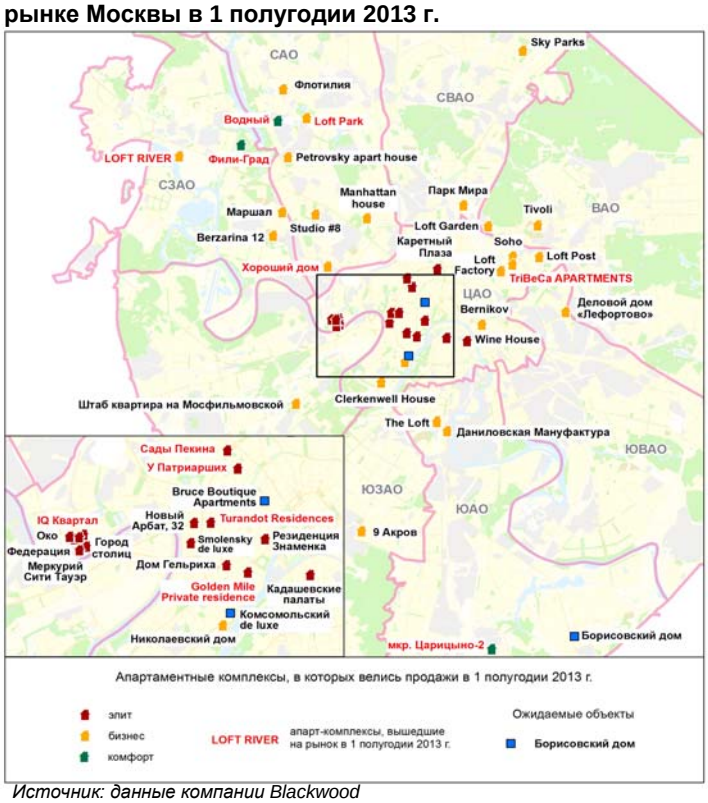
Средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов по итогам 1 полугодия 2013 г. снизилась на 7,3%, что связано с изменением структуры предложения (выход на рынок объектов комфорт-класса). Без учета изменения структуры предложения, средняя цена предложения практически не изменилась (+1%).

Средняя цена на апартаменты бизнес- и элит-класса выросла по итогам полугодия на 7,4 и 14,5% соответственно, в комфорт-классе незначительно снизилась - -1%. К концу июня 2013 г. средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов составила 288,1 тыс. руб. за кв. м. В сегменте элитных апартаментов этот показатель находится на уровне 506,6 тыс. руб. за кв. м, в сегменте апартаментов бизнес-класса - 180,9 тыс. руб. за кв. м, комфорт-класса - 122,4 тыс. руб. за кв. м.

Москва. Тенденции и прогноз

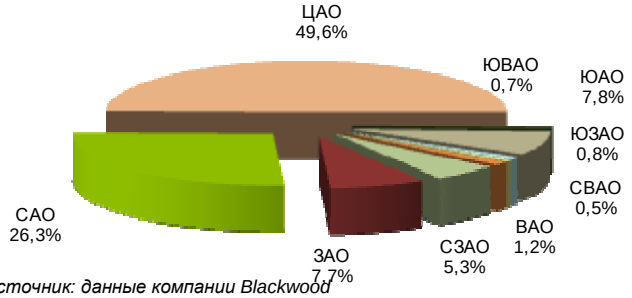
Сегмент апартаментов продолжает активно пополняться новыми проектами. Однако это еще не предел. Среди заявленных «Bruce Boutique Apartments» (Брюсов пер., 2/14), «Борисовский дом» (Каширское ш., 63 корп. 3), ЖК «Комсомольский de luxe» (Комсомольский пр., 1), МФК с апартаментами на Бережковской наб. и т.д.

Комплексы с апартаментами, реализуемые на первичном рынке Москвы в 1 полугодии 2013 г.



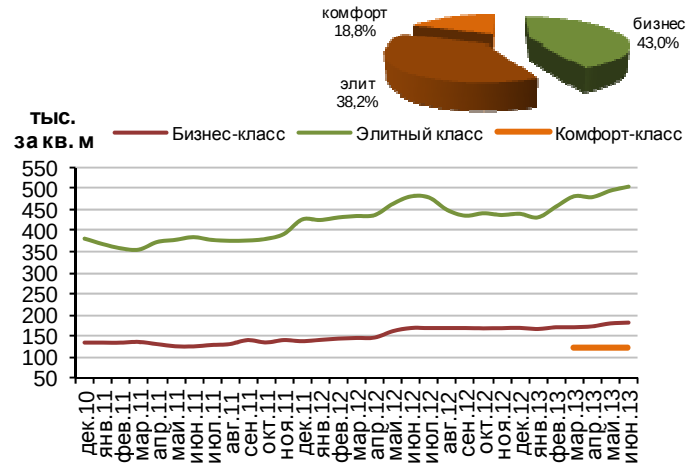
Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения на первичном рынке апартаментов по округам Москвы, июнь 2013 г., в %



Источник: данные компании Blackwood

Динамика средних цен на первичном рынке апартаментов и структура предложения по классам



Источник: данные компании Blackwood

** - подробный анализ рынка апартаментов проведен в исследовании компании Blackwood «Исследование рынка апартаментов»*

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Продажа. Предложение

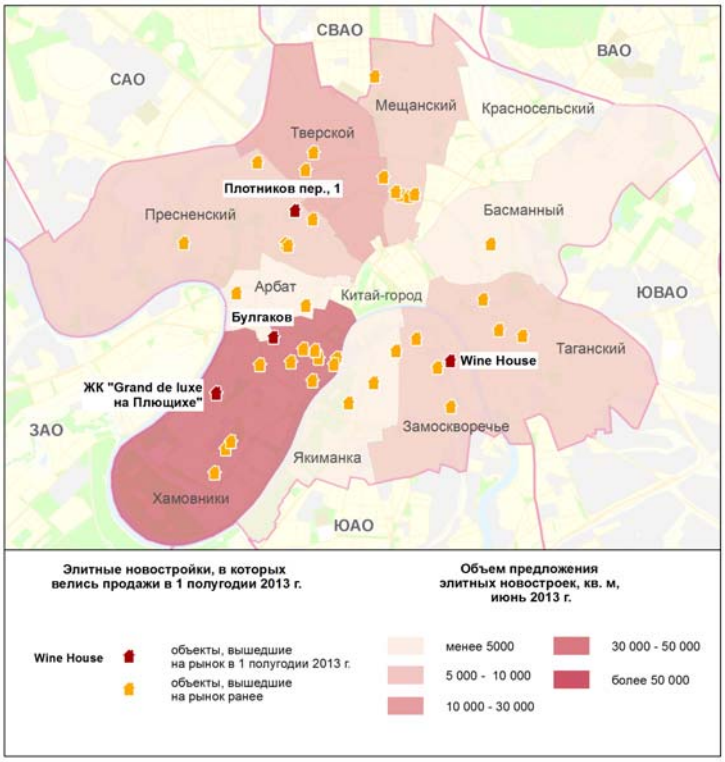
К концу 1 полугодия 2013 г. объем предложения *на рынке жилых элитных новостроек** Москвы составил 960 квартир в 43 комплексах (163,7 тыс. кв. м). В 1 кв. 2013 г. был отмечен рост объема предложения (+4,5%). На рынок вышли такие объекты как ЖК «Grand deluxe на Плющихе» (Погодинская ул., 4), Плотников пер., 1, ЖК «Булгаков» (Б. Козихинский пер., 25). Во 2 кв. рынок пополнили квартиры в ЖК «Wine House» (Садовническая ул., 57), а также новый объем квартир в ЖК «Садовые кварталы». Тем не менее, суммарная площадь в предложении на рынке элитных новостроек по итогам 2 квартала снизилась на 3,7%, во-первых, за счет реализации части объема, а во-вторых, за счет снятия части квартир с реализации в июне 2013 г. Таким образом, к концу июня 2013 г. объем предложения вернулся к уровню декабря 2012 г.

Объем предложения на вторичном рынке элитного жилья к концу 1 полугодия 2013 г. составил 1 050 квартир (222 тыс. кв. м). По итогам полугодия этот показатель снизился на 7%. Около 30% всего элитного предложения представлено квартирами площадью 151-200 кв. м. Средняя площадь объектов в предложении на первичном и вторичном рынке в июне 2013 г. составила 199,6 кв. м.

Лидером по объему предложения остался район Хамовники — наиболее активно застраиваемый район ЦАО. Реализация крупных качественных комплексов стала возможна за счет активного вывода промышленных предприятий с территории района. На район Хамовники в 1 полугодии 2013 г. приходилось около 70% предложения первичного рынка и около 40% - вторичного. По итогам 1 полугодия выросла доля района Замоскворечье, где стартовали продажи квартир в новом ЖК «Wine House».

Что касается перспективных проектов, то в 2013 г. возможен выход на рынок второй очереди ЖК «Садовые кварталы». Кроме того в 1 кв. 2013 г. появились новости, касающиеся площадки по адресу Котельническая наб., 21, где

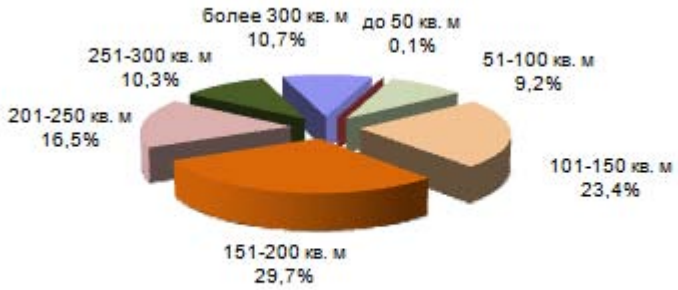
Элитные новостройки, реализуемые на первичном рынке в 1 полугодии 2013 г.



Структура предложения элитных новостроек по районам ЦАО, июнь 2013 г., %

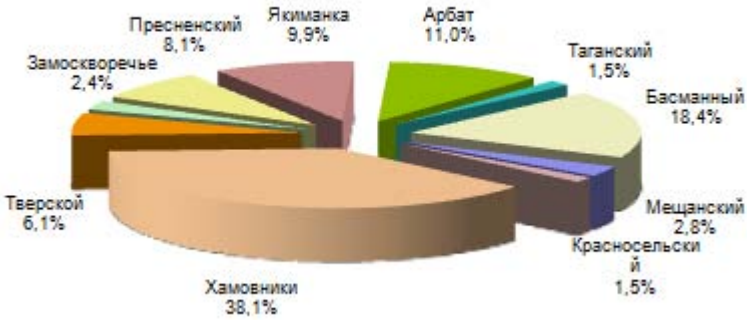
Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения по площади квартир на рынке первичного и вторичного элитного жилья, июнь 2013 г., %



Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения на вторичном рынке элитного жилья по районам ЦАО, июнь 2013 г., %



Источник: данные компании Blackwood

** - без учета апартаментов, которые рассмотрены в разделе «Апартаменты»*

Copyright©Blackwood 2013

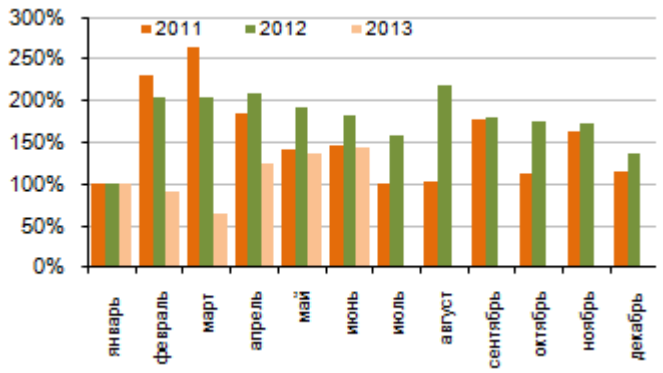
Москва. Продажа. Предложение

еще до кризиса планировалось строительство высококачественного жилого комплекса. ГЗК Москвы согласилась с оформлением ГПЗУ для строительства на этой территории административно-учебного и жилого комплекса, наземная площадь которого составит 16,75 тыс. кв. м, а также подземного паркинга на 110 машиномест.

Москва. Продажа. Спрос

В 1 полугодии 2013 г. активность покупателей несколько снизилась, что нашло отражение в снижении количества первичных обращений по поводу покупки элитной недвижимости (-15% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года). Наибольшее количество запросов пришлось на районы Хамовники (35% заявок), Тверской (22% заявок), Пресненский (18% заявок) и Арбат (12% заявок).

Динамика спроса* на рынке высокобюджетного жилья, в %

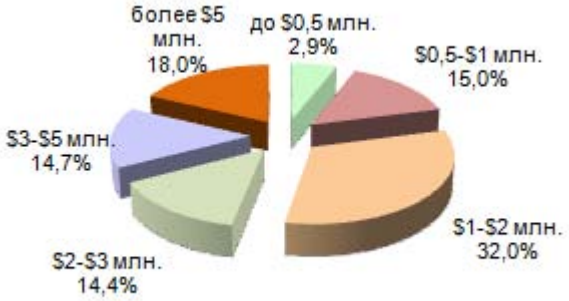


** - заявки на покупку жилья, поступившие в компанию Blackwood,*

Структура спроса по площади квартир, 2 квартал 2013 г.

Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Структура спроса по бюджетам, 2 квартал 2013 г.



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Москва. Продажа. Цены

Средняя цена на рынке элитных новостроек к концу июня 2013 г. составила $19 550 (645,2 тыс. руб.) за кв. м. На вторичном рынке квартиры в среднем предлагались по $23 900 (788,7 тыс. руб.) за кв. м. В течение 1 полугодия существенного изменения уровня цен отмечено не было. Основное влияние на колебания среднего показателя оказывало изменение структуры предложения (в частности выход на рынок нового ЖК на начальной стадии строительства), повышение цен в прайс-листах было отмечено в отдельных комплексах, находящихся на активной стадии строительства (не более 5%). По итогам 1 полугодия 2013 г. средняя долларовая цена предложения на рынке элитного жилья незначительно снизилась на 1,5% на первичном рынке и 1,9% - на вторич-

Самые дорогие новостройки в Москве, июнь 2013 г.

Адрес	Район	*Цена, $ за кв. м*
1-й Зачатьевский пер., 8/9 ЖК «Barkli Virgin House»	ЦАО/Хамовники (Остоженка)	до 63 200
Гранатный пер., 8 ЖК «Гранатный палас»	ЦАО/Пресненский	до 45 000
Кооперативная ул., 16 ЖК «Knightsbridge Private Park»	ЦАО/Хамовники	до 40 000
Богословский пер. д.12А	ЦАО/Пресненский	до 40 000
Пречистенка ул., 13	ЦАО/Хамовники (Остоженка)	до 40 000

Источник: данные компании Blackwood

Динамика средних цен на рынке элитного жилья

Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Продажа. Цены

ном. Средняя рублевая цена из-за роста курса доллара выросла как на первичном, так и на вторичном рынке на 6-6,5%.

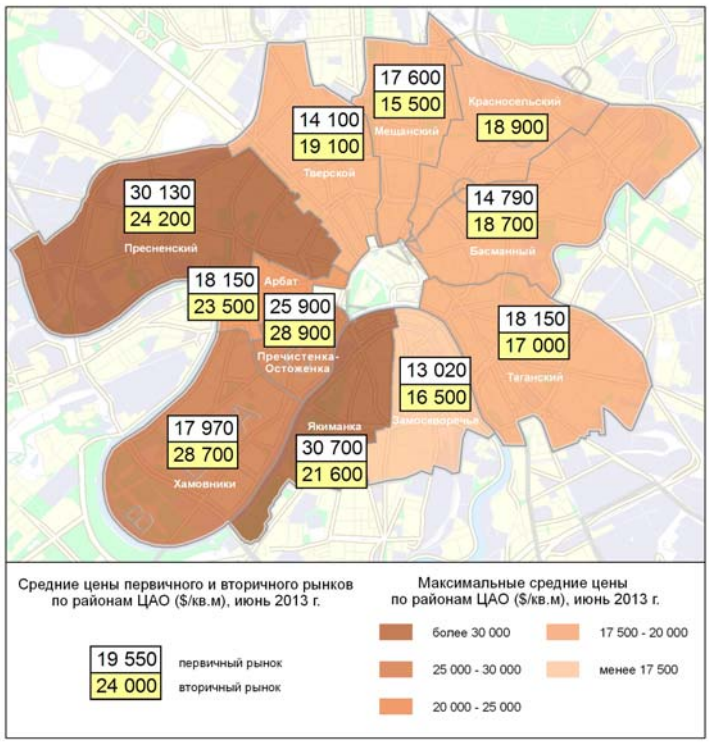
Около 60% предложения на рынке элитных квартир реализуются по цене свыше $3 млн. На долю наиболее востребованного бюджета ($1-$2 млн.) пришлось только 18,7% предложения. Средний бюджет предложения на первичном рынке элитных квартир в связи с выходом нового проекта на начальной стадии строительства снизился и в июне 2013 г. составил $3,6 млн., на вторичном – остался практически на прежнем уровне - $5,1 млн.

Москва. Продажа. Тенденции и прогноз

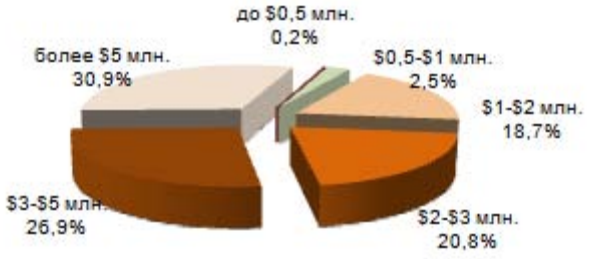
Среди основных тенденций рынка элитного жилья Москвы в 1 полугодии 2013 г. можно отметить следующие: снижение количества первичных обращений по поводу покупки элитной недвижимости по сравнению с аналогичным периодом прошлого года; стагнация средних цен предложения.

По нашим прогнозам, до конца года ситуация существенно не изменится. Возможен выход новых проектов, однако существенного роста объема предложения не предвидится. На уровень средней цены предложения будет оказывать влияние изменение структуры предложения, повышение цен будет отмечаться только в отдельных проектах, находящиеся на начальной стадии строительства.

Средние цены на элитное жилье, июнь 2013 г.



Структура предложения квартир по бюджетам на первичном и вторичном рынках элитного жилья Москвы, июнь 2013 г., в %



Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Аренда. Предложение

Рост объемов нового предложения в сегменте высокобюджетной аренды, начавшийся в феврале, уже к маю пошел на спад - собственники, как правило, стараются выставить в предложение свои квартиры после новогодних каникул, к началу же летнего сезона активность арендодателей заметно снижается.

В целом, активность владельцев квартир достаточно высока: предложение пополняется высокими темпами. В условиях ценового затишья на рынке купли-продаж, именно арендный бизнес позволяет получать стабильный доход от недвижимости.

Лидером по объемам предложения в 1 полугодии 2013 г. был Тверской район - четверть всего предложения элитной аренды центра Москвы была сосредоточена именно там. Также была высока доля районов Хамовники (Остоженка-Пречистенка) - 21% и Арбат - 13%.

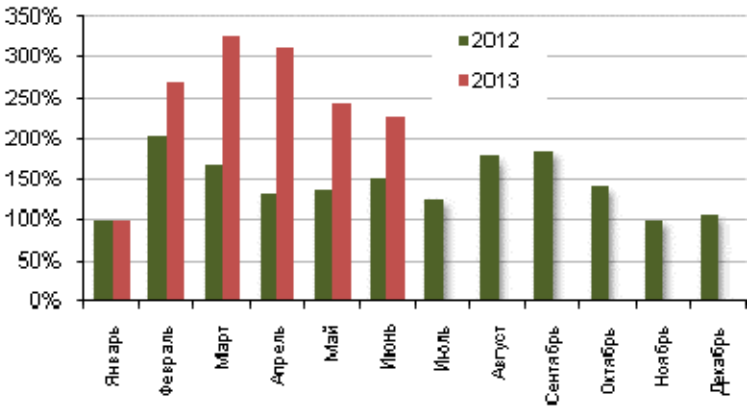
За пределами ЦАО основные объемы предложения были сосредоточены в западной части Москвы, где расположено большое количество новостроек бизнес– и премиум-классов.

В структуре предложения по комнатности наибольшее число предложений (около 40%) занимали 3-комнатные квартиры (2 спальни). Чуть меньший объем предложения был сосредоточен в сегменте 4-комнатных квартир (3 спальни) - 25%.

Средняя площадь предлагаемой в аренду элитной квартиры находилась на уровне 143 кв. м.

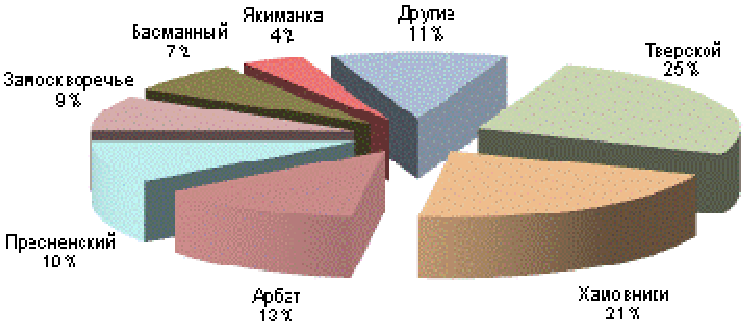
Максимальную долю в структуре предложения по цене (почти 20%) к концу 1 полугодия 2013 г. занимал диапазон от $3 000 до $4 500 за квартиру в месяц, однако в целом предложение было распределено достаточно равномерно.

Динамика нового предложения*, в % к базовому периоду



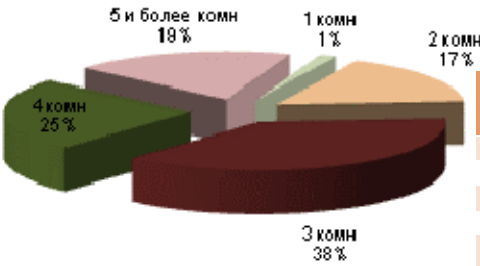
- квартиры, поступившие в базу компании Blackwood; январь соответствующего года - 100%

Структура предложения по районам ЦАО, 1 полугодие 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

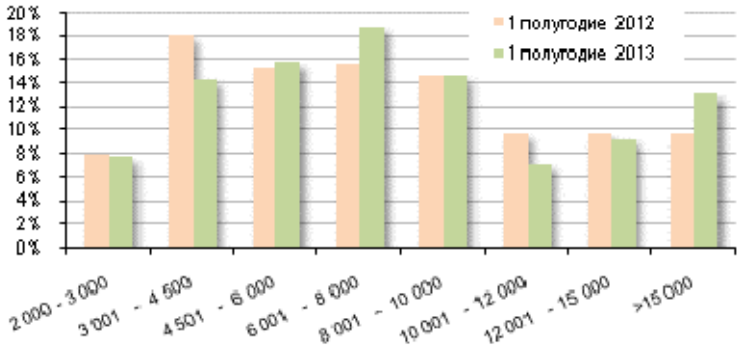
Структура предложения по комнатности, 1 полугодие 2013 г.



Комнат	Средняя площадь, кв. м
1 комн	65
2 комн	78
3 комн	125
4 комн	160
5 и более комн	215

Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения по бюджетам, $ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Аренда. Спрос

Спрос в сегменте в 1 полугодии 2013 г. был также подвержен сезонности: наибольшую активность арендаторы предъявляли в феврале-апреле, к концу весны число заявок несколько снизилось.

Примечательно, что спрос остается на стабильно высоком уровне уже долгое время - данный сегмент имеет собственную обширную группу потребителей, заинтересованных в качественном проживании в Москве: в первую очередь, корпоративные клиенты в том числе, региональные и иностранные.

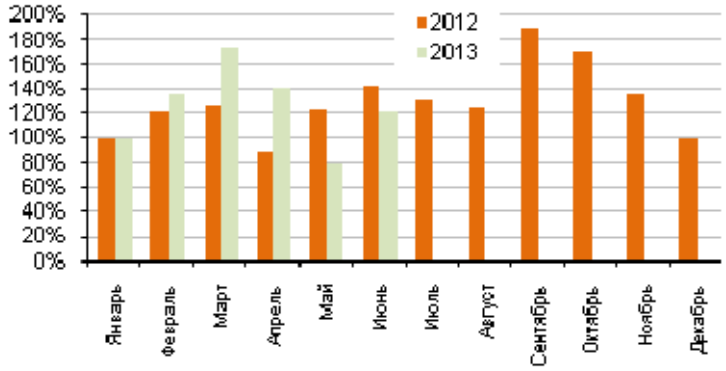
Доля экспатов в общей структуре спроса составляет порядка 70%.

Наиболее востребованными для проживания районами в центре Москвы были районы Хамовники, Арбат и Тверской - они пользовались практически равным спросом у арендаторов. Все большую популярность у арендаторов начал набирать Пресненский район - апартаменты в «Москва-Сити» привлекают внимание бизнесменов и менеджеров компаний, расположенных на территории делового комплекса.

Чаще всего в 1 полугодии 2013 г. арендаторы искали 2-х и 3-х комнатные квартиры - более 65% всех запросов приходилось на подобное жилье. Переплачивать за дополнительное число комнат арендаторы в сегменте городской аренды не готовы.

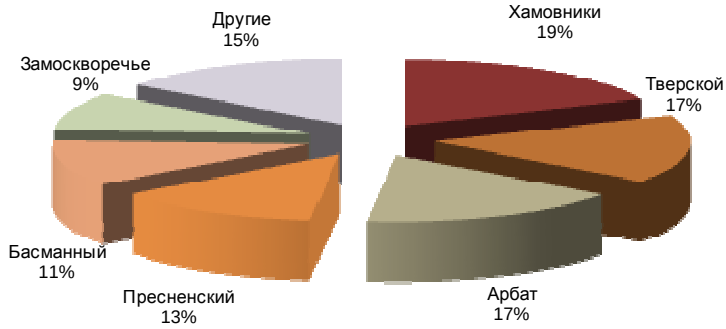
Средний запрашиваемый бюджет в 1 полугодия 2013 г. находился на уровне $5 850 за квартиру. Наиболее популярным при этом оставался диапазон до $3 000 в месяц, однако небольшое смещение в сторону более высоких бюджетов относительно прошлого года было заметно. При этом запросов на аренду квартиры по цене выше $35 000 в месяц не поступало вовсе.

Динамика спроса*, в % к базовому периоду



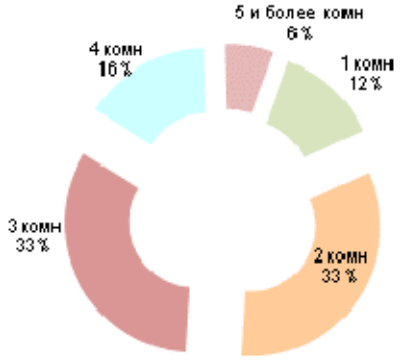
- заявки, поступившие в компанию Blackwood; январь соответствующего года- 100%

Структура спроса по районам ЦАО, в % от общего числа запросов, 1 полугодие 2013 г.



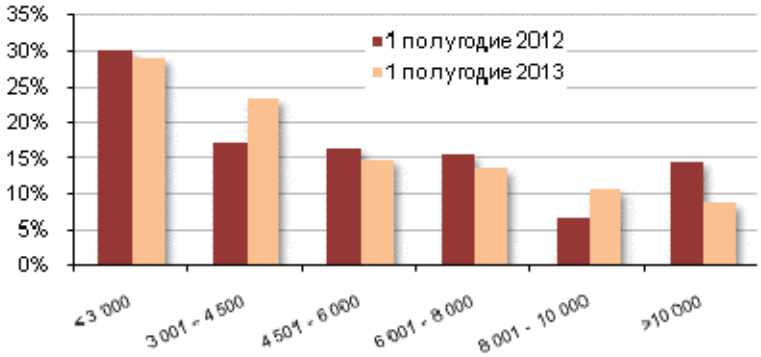
Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Структура спроса по комнатности*, в % от общего числа запросов, 1 полугодие 2013 г.



** - требуемое минимальное количество комнат*
Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Структура спроса по бюджетам, $ в месяц, в % от общего числа запросов



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Москва. Аренда. Ставки

В 1 полугодии 2013 г. на рынке аренды элитного жилья наблюдался рост уровня арендной платы. При этом основной рост был отмечен в феврале-апреле (период высокой активности рынка). К концу «сезона» темпы роста замедлились.

Таким образом, к концу 1 полугодия 2013 г. средний уровень арендной платы достиг показателя $9 100 за квартиру в месяц. Рост за полугодие составил 7% (прирост 2,3% за 2 квартал).

Лидером по среднему уровню арендной платы оказался Пресненский район - большую долю предложения здесь занимают апартаменты в «Москва-Сити», цены аренды которых начинаются от $8 500 в месяц.

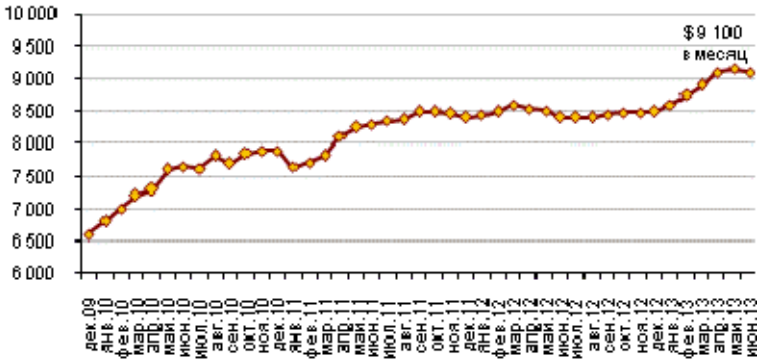
Вторым по ценовым характеристикам оказался район Якиманка ($12 300 за квартиру в мес.). Традиционно самый дорогой район Хамовники оказался лишь третьим - $11 700 за квартиру в мес. В то же время именно в Хамовниках был отмечен самый высокий уровень цен предложения $78 170 (квартира в одной из элитных новостроек Остоженки).

Максимальные цены в других районах достигали показателя $35 000 в мес. Самыми недорогими районами оказались Мещанский и Таганский.

В зависимости от комнатности квартир средний уровень арендной платы варьировался следующим образом: 1-комнатные квартиры - $3 400 в мес., 2-комнатные - $5 100 в мес., 3-комнатные - $8 500 в мес., 4-комнатные - $10 300 в мес., многокомнатные - $13 000 в мес.

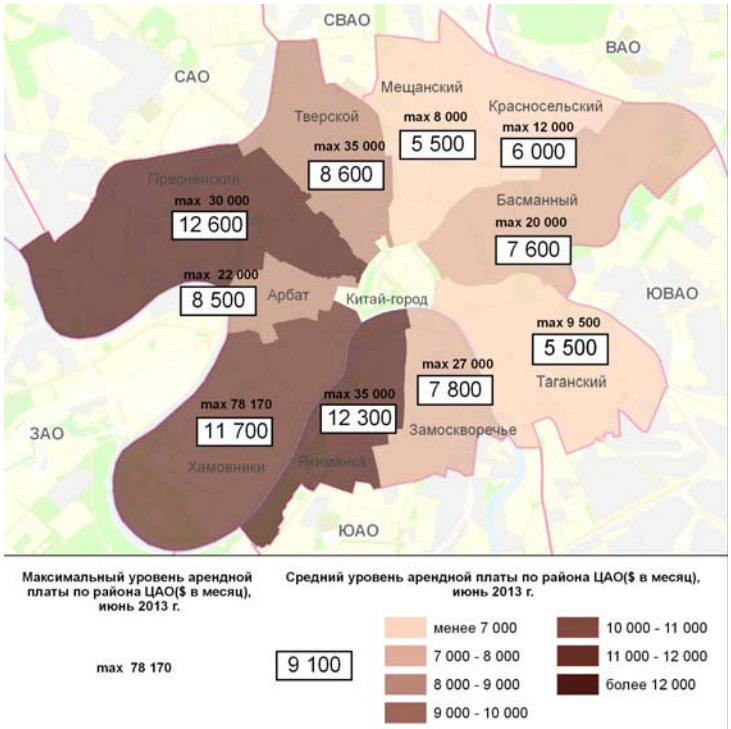
Средний уровень скидок, предоставляемых арендодателями в ходе переговоров, находился на уровне традиционных 3-5%.

Динамика среднего уровня арендной платы, $ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Арендная плата по районам ЦАО, июнь 2013 г., $ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Средний уровень арендной платы в зависимости от комнатности квартир, июнь 2013 г.

Комнат	Средний уровень арендной платы, $ в мес.
1 комн	3 400
2 комн	5 100
3 комн	8 500
4 комн	10 300
5 и более комн	13 000

Источник: данные компании Blackwood

Самые дорогие квартиры в аренду в Москве, июнь 2013 г.

Адрес	Округ/Район	Площадь, кв.м	Цена аренды, $ в месяц
Барыковский пер.	ЦАО/Хамовники-Остоженка	540	78 170
Б. Полянка ул.	ЦАО/Якиманка	400	35 000
Пресненская наб., 8 ("Город Столиц")	ЦАО/Пресненский	250	30 000
Пресненская наб., 12 ("Федерация")	ЦАО/Пресненский	350	25 000

Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Московский регион. Аренда коттеджей

В течение 1 полугодия 2013 г. в сегменте загородной аренды был отмечен очередной закономерный виток развития: рост объемов предложения и спроса в начале весны - традиционный период активного поиска жилья как на лето, так и для постоянного проживания - с постепенным спадом активности всех участников к началу лета.

Лидером по объемам предложения было Рублево-Успенское направление - около 40% всех коттеджей предлагалось именно здесь.

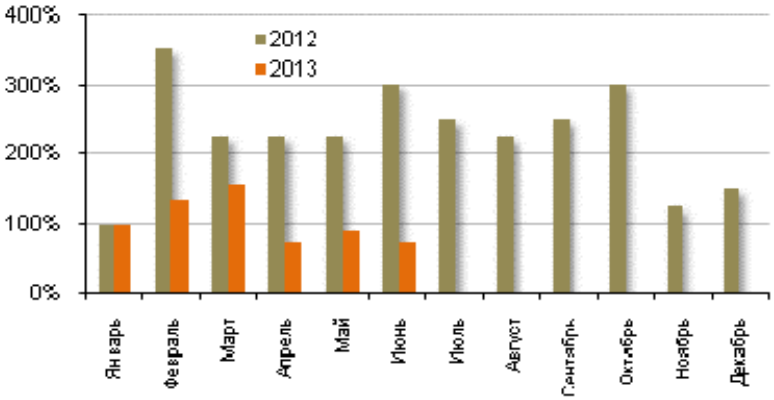
Средняя площадь предлагаемого в аренду коттеджа находилась на уровне 530 кв. м.

В структуре бюджета максимальную долю занимали дома, предлагаемые за $5 000-$10 000 в месяц, чуть ниже была доля домов за $10 000-$15 000.

Максимальный объем спроса сохранился на Рублево-Успенском шоссе. Примечательно, что нового элитного предложения здесь практически не появляется, поэтому популярность существующих объектов достаточно высока. Новорижское направление, за счет своего активного развития и относительно хорошей транспортной доступности, стабильно занимало второе место. В целом же рынок аренды достаточно консервативен, и существенного оттока клиентов в сегменте высокобюджетного загородного жилья с традиционно популярных направлений на альтернативные практически не происходит.

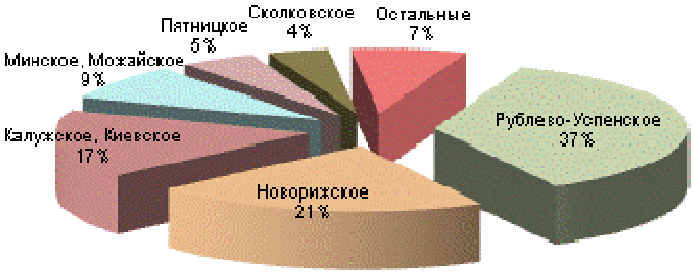
Средний запрашиваемый бюджет на рынке загородной аренды составил к концу 1 полугодия 2013 г. $14 000 за дом в месяц. При этом основной спрос был сосредоточен в бюджете $5 000-$10 000 в месяц, чуть ниже доля запросов в бюджете $10 000-$15 000.

Динамика объемов предложения коттеджей*



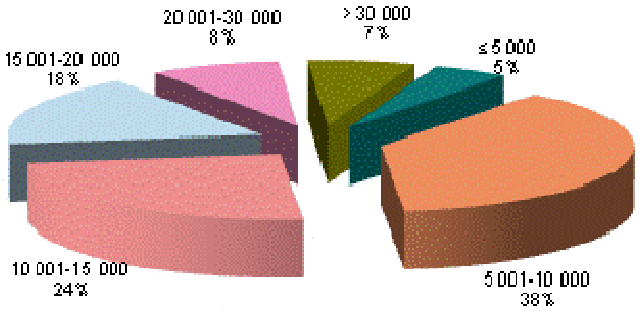
- объекты, поступившие в базу компании Blackwood; январь соответствующего года - 100%

Структура предложения коттеджей по направлениям МО, 1 полугодие 2013 г.



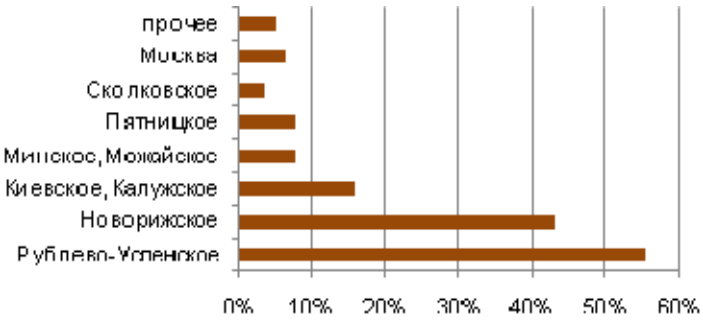
Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения коттеджей по бюджетам, $ в месяц, 1 полугодие 2013 г.



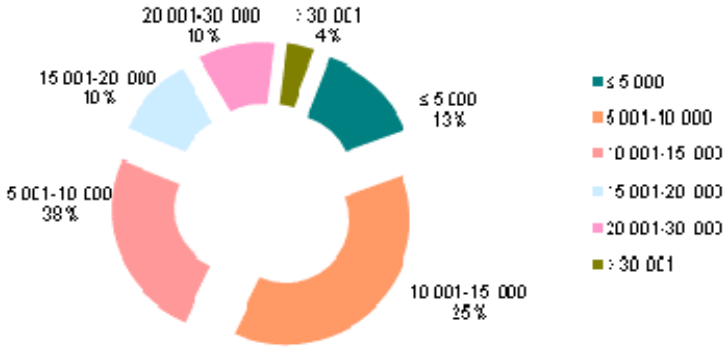
Источник: данные компании Blackwood

Структура спроса на коттеджи по направлениям МО*, 1 полугодие 2013 г.



** - выбор не ограничен одним направлением*
Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Структура спроса на коттеджи по бюджетам, $ в месяц, 1 полугодие 2013 г.



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

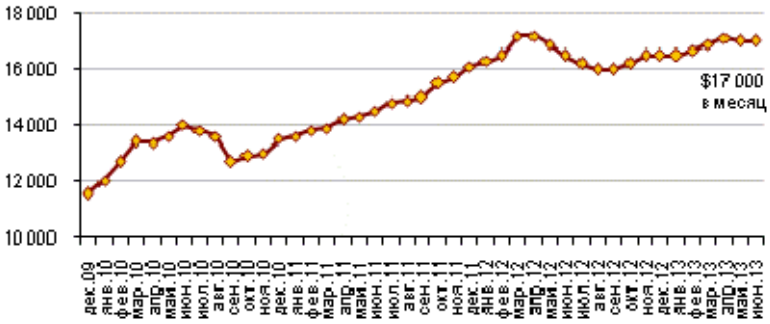
Copyright©Blackwood 2013

Московский регион. Аренда коттеджей

Максимальный уровень арендной платы, который запрашивали собственники за загородный дом, отмечался на Рублево-Успенском ш. ($150 000 за дом в мес.). Здесь же были отмечен и самый высокий средний уровень арендной платы – $23 700 за дом в месяц .

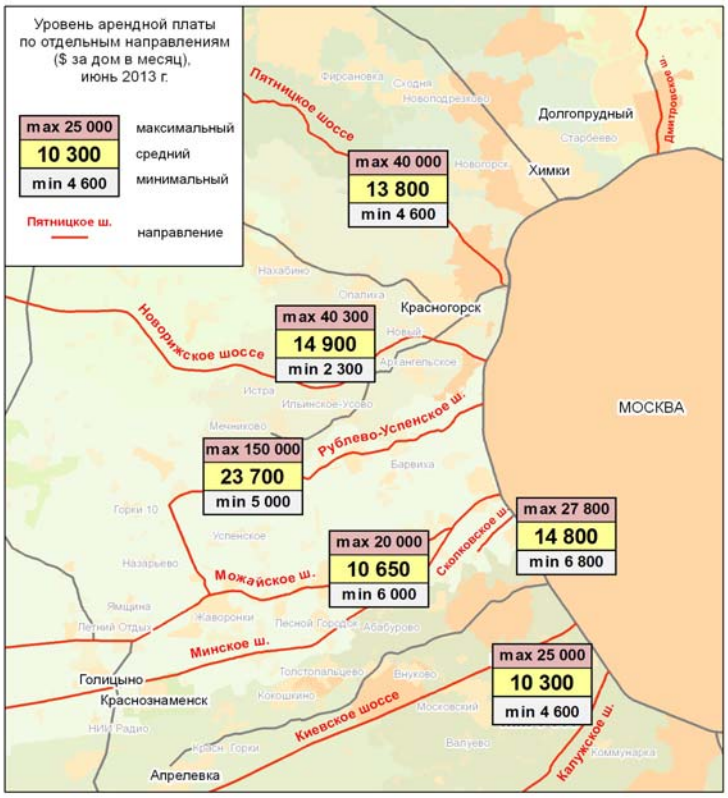
К концу июня 2013 г. средний уровень арендной платы в сегменте высококачественной загородной аренды достиг показателя $17 000 за дом в месяц. Рост за полугодие составил 3%, при этом к началу лета было традиционно отмечено небольшое снижение цен.

Динамика среднего уровня арендной платы на элитные коттеджи, $ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Арендная плата на элитные коттеджи по направлениям МО, июнь 2013 г., $ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Москва. Аренда. Тенденции и прогноз

Рынок элитной аренды в 1 полугодии 2013 г. повторил устойчивые сезонные тренды прошлых лет: пик активности рынка в феврале-апреле с постепенным ее снижением со стороны всех участников к началу лета.

Среди основных тенденций рынка можно отметить:

– сохранение объемов предложения на высоком уровне, в том числе, за счет игроков рынка купли-продажи в период ценового затишья;

– рост доли Пресненского района в общем объеме предложения и перемещение района на лидирующие позиции по ценам за счет апартаментов «Москва-Сити»;

– дефицит качественных площадей, с адекватным соотношением цена-качество, в том числе, в сегменте организованной аренды, причем как в городской, так и в загородной недвижимости.

В краткосрочной перспективе (до конца лета) можно ожидать продолжения небольшой сезонной коррекции цен вниз, однако с началом делового сезона цены будут постепенно повышаться.

Copyright©Blackwood 2013

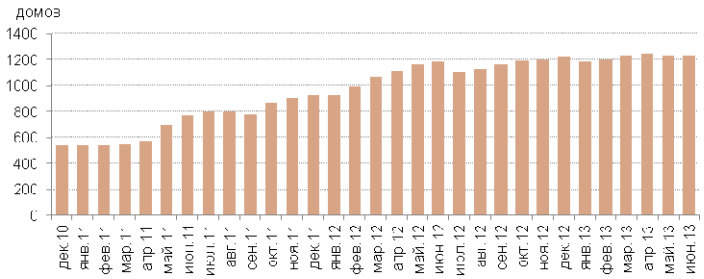
Московская область. Предложение

В течение 2 кв. 2013 г. рынок новостроек Московской области пополнился 133 новыми жилыми корпусами (11% от общего количества новостроек в предложении) общей совокупной площадью 1,5 млн. кв. м. Показатели объемов предложения сохраняются на высоком уровне - по состоянию на конец 2 кв. 2013 г. в предложении было представлено порядка 67 100 квартир в 1 235 корпусах (изменения за 2 кв. 2013 г. незначительны - +0,3% и –1,2% соответственно).

Среди новых предложений Подмосковья как жилые корпуса в ранее вышедших на рынок проектах, так и жилые комплексы, реализация которых только начата. Как правило, это жилые проекты комфорт- и эконом-класса, строительство которых ведется на всей территории области. Во 2 кв. 2013 г. такие предложения появились в г. Красногорск (ЖК «Red Hills»), г. Ивантеевка (ЖК «Дача Шатена»), г. Домодедово (ЖК «Домодедово парк»), г. Краснознаменск (ЖК «Квартал Звездный»), г. Голицыно (ЖК «Князь Голицын»), г. Пушкино (ЖК «Новое Пушкино»), г. Мытищи (ЖК «Рождественский»), г. Видное (ЖК «Южное Видное») и др. Жилые комплексы повышенного уровня комфорта в Московской области редки, однако во 2 кв. 2013 г. на рынок Подмосковья вышел новый проект бизнес-класса - «Парк Рублево» (ОПИН).

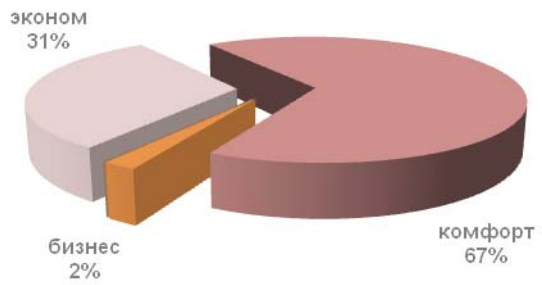
В структуре предложения Подмосковья преобладают новостройки комфорт-класса - 67% от общего количества, около трети (31%) всех новостроек, в которых представлены квартиры на продажу, относятся к эконом-классу. Менее всего на рынке представлены дома бизнес-класса - 2% от общего предложения.

Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области



Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения новостроек Московской области по классам, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

Отдельные жилые проекты, вышедшие на рынок во 2 кв. 2013 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/Застройщик	Класс	Общ. жилая площадь, кв. м
Red Hills	г. Красногорск, ЖК Red Hills, к. А, Б	ЗАО «МСМ-5"	Комфорт	22 130
Алексеевская роща	г. Балашиха, ЖК Алексеевская роща, к. 11, 12, 15	ООО «Гранель Девелопмент»	Комфорт	62 940
Город Набережных	г. Химки, мкр. Клязьма-Старбеево, д. 10, д. 13 к. 1, д. 16	Urban Group / ООО «Экотаун»	Комфорт	13 980
Дача Шатена	г. Ивантеевка, ул. Хлебозаводская, в р-не дд. 28-30, к. 1	ООО «ТрансКон»	Комфорт	6 210
Домодедово парк	г. Домодедово, ЖК Домодево парк, к.103, 107	ЗАО «Конструктор»	Эконом	28 410
Жемчужина	г. Серпухов, ул. Пограничная, д. 26, ул. Стадионная, д. 1	ООО «Лестур»	Комфорт	23 180
Золотые ворота	г. Королев, ул. Пионерская, д. 14аб (д. 19/29)	ООО «РУСИНВЕСТ»	Комфорт	20 510
Ирис	пос. Лесной Городок, ЖК Ирис, к. 1, 2	ООО «АрхПроектСтрой»	Комфорт	55 320
Квартал Звездный	г. Краснознаменск, ул. Строителей, мкр. 6, к. 1, 6	ООО «СДЛ Инвест»	Комфорт	20 280
Князь Голицын	г. Голицыно, Заводской пр., 12	ООО «Голицыно-2» / ОАО «Трест Мособлстрой № 6»	Комфорт	16 140
Новое Нахабино 2	дер. Черная, ЖК Новое Нахабино 2, д. 1-6	ЗАО «ЛСР Недвижимость-М»	Эконом	3 870
Новое Пушкино	г. Пушкино, ЖК Новое Пушкино, к. 7	ООО «Флагман»	Эконом	24 410
Парк Рублево	г. Красногорск, ЖК Парк Рублево, к. 1, 2	ОПИН / ЗАО «Рублево»	Бизнес	12 750
Перхушково	с. Перхушково, уч. 215, 216	ООО «Перспектива»	Эконом	5 260
Рождественский	г. Мытищи, ЖК Рождественский, к. 1а, 1б	ГК Мортон	Комфорт	36 900
Южное Видное	г. Видное, ЖК Южное Видное, к. 1, 2, 3	RDI Group / ООО «Аматол»	Эконом	56 900

Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Московская область. Спрос

По данным Управления Росреестра по Московской области за период январь-май 2013 г. количество зарегистрированных прав на жилые помещения соответствует 254 675 ед., что выше аналогичного показателя 2012 г. на 13%. По сравнению с предыдущими периодами показатели количества ипотечных сделок скромнее - за январь-май 2013 было заключено 56 890 сделок (на 12% ниже аналогичного показателя 2012 г.).

На первичном рынке сохраняется высокая покупательская активность - по данным Управления Росреестра в январе-мае 2013 г. заключено 30 031 сделок по ДДУ (фактически соответствует показателю января-мая 2012 г., на 0,1% выше).

Московская область. Цены

В течение 2 кв. 2013 г. цены предложения в новостройках Подмосковья не претерпели существенных изменений. Средний ценовой уровень в рублевом эквиваленте составил 72 270 руб. за кв. м, что фактически соответствует уровню предыдущего квартала. Однако на фоне ослабления национальной валюты по отношению к доллару средняя долларовая цена снизилась на 5% и составила 2 237 $ за кв. м.

Благодаря существенному пополнению предложений эконом-класса на начальных этапах строительства цены на квартиры в данном сегменте в среднем снизились на 2% до 66 720 руб. за кв. м. Объекты комфорт-класса прибавили в цене 3% и достигли уровня 72 850 руб. за кв. м. Квартиры в новостройках бизнес-класса во 2 кв. 2013 г. в среднем предлагались по 158 700 руб. за кв. м.

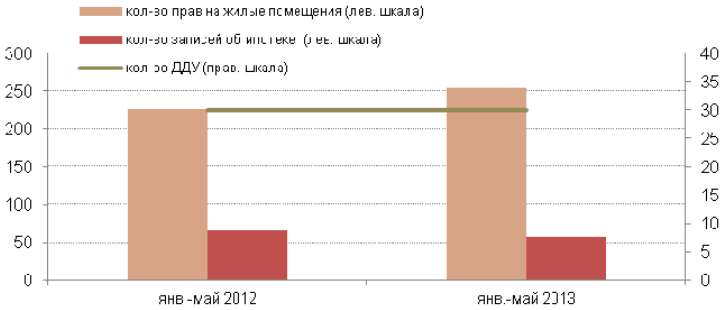
Среди городов Подмосковья наиболее дорогие предложения представлены в Реутове (96 060 руб. за кв. м), Химках (93 580 руб. за кв. м), Люберцах (93 440 руб. за кв. м), Красногорске (89 900 руб. за кв. м) и Мытищи (87 350 руб. за кв. м).

Московская область. Тенденции и прогноз

На первичный рынок Московской области продолжают выходить новые предложения в больших объемах, обеспечивающие сохранение высоких показателей предлагаемых новостроек. Вместе с тем при высоком уровне покупательской активности ценовая динамика не претерпевает существенных изменений.

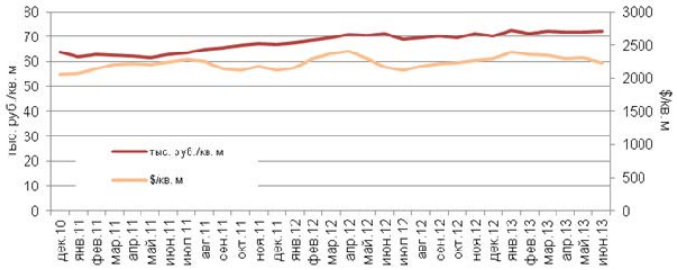
В ближайшей перспективе на рынке новостроек Подмосковья ожидается стабильная ситуация с возможным усилением покупательской активности, что послужит росту цен в пределах 5-7% до конца года.

Количество зарегистрированных прав на жилые помещения и сделок с ними в Московской области, тыс. шт.



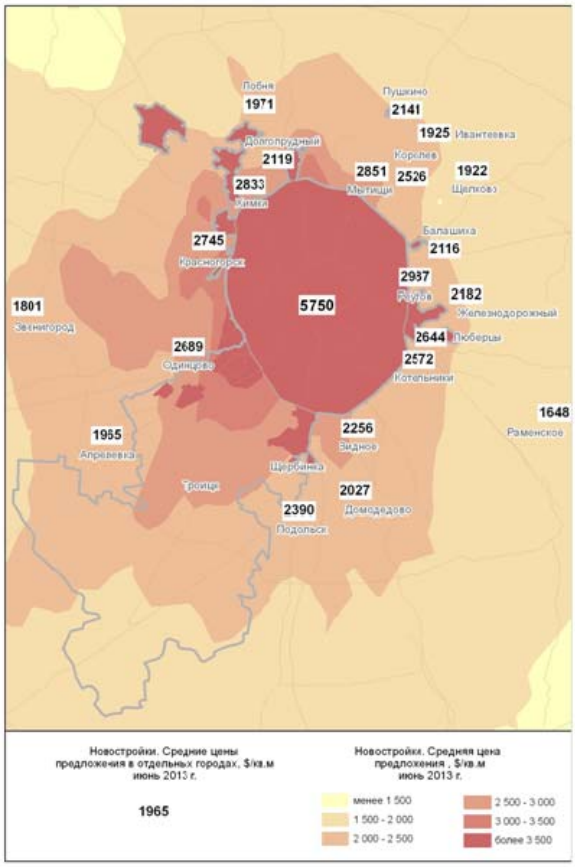
Источник: данные Управления Росреестра по Московской области

Динамика средневзвешенных цен предложения в новостройках Московской области



Источник: данные компании Blackwood

Средневзвешенные цены предложения новостроек в городах Московской области, $ за кв. м, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Новая Москва. Предложение

Первичный рынок новой Москвы активно пополняется новыми предложениями - за 2 кв. 2013 г. вышли предложения квартир в 69 новых корпусах (31% от общего количества новостроек в предложении). Объем предложения на присоединенных территориях на конец июня 2013 г. составил 224 новостройки (на 11% выше показателя 1 кв. 2013 г.), в которых на продажу было выставлено порядка 5 340 квартир.

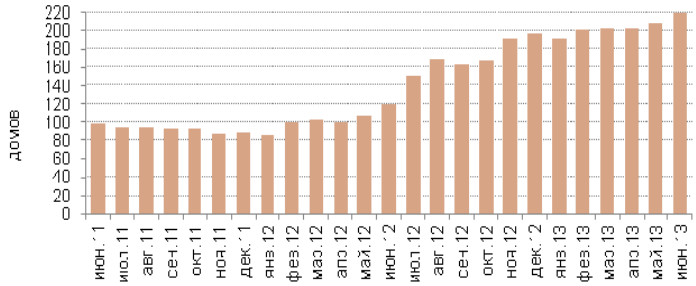
Большинство вышедших на рынок предложений - это новые корпуса в уже реализуемых крупных жилых проектах. Среди них предложения в малоэтажных проектах «Бутовские аллеи» близ дер. Столбово, квартал «Южный» комплекса «Новые Ватутинки», а также в жилых комплексах многоэтажной застройки: «Москва А101» близ дер. Бачурино, «Первый Московский» в г. Московский, «Переделкино Ближнее» близ дер. Рассказовка.

Новый жилой проект на рынке - мультиформатный жилой комплекс «Ново-Никольское», расположенный в 22 км от МКАД по Киевскому ш.

Первичный рынок новой Москвы пополнятся и новыми форматами. Во 2 кв. 2013 г. в рамках ЖК «Солнцево-парк» началось строительство офисного центра с апартаментами.

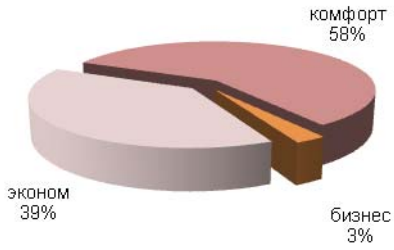
В структуре предложений новостроек новой Москвы преобладают предложения эконом- (39% от общего количества предложений) и комфорт-класса (59%).

Динамика объема предложения на рынке новостроек Новой Москвы



Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения новостроек Новой Москвы по классам, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

Отдельные жилые проекты, вышедшие на рынок во 2 квартале 2013 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/Застройщик	Класс	Общ. жилая площадь, кв. м
Бутовские аллеи	дер. Столбово, ЖК Бутовские аллеи, кк. 1, 2, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 26, 27	ООО «ПОЛИР М»	Эконом	36 510
Москва А101	дер. Бачурино, ЖК Москва А101, к. 11	ОАО «Авгур Эстейт»	Комфорт	17 730
Николин парк	дер. Николо-Хованское, ЖК Николин парк, к. 2	ООО «Источник»	Комфорт	9 910
Ново-Никольское	пос. Первомайское, ЖК Ново-Никольское, кк. 6, 7, 16, 17, 18, 19 ,20 ,21 ,22	ООО «Агрострой»	Комфорт	41 180
Новые Ватутинки	д. Десна, ЖК Новые Ватутинки, квартал Южный, кк. 13-28	ООО «Инвесттраст»	Комфорт	24 960
Первый Московский	г. Московский, ЖК Первый Московский, кк. 3, 7, 9 (1 оч.), кк. 1, 2, 3, 4, 17, 21 (2 оч.)	ИГ Абсолют / ООО «Совхоз Московский+»	Эконом	120 150
Переделкино Ближнее	д. Рассказовка, ЖК Переделкино Ближнее, к. 6 (1 оч.), к. 8 (2 оч.), кк. 1, 4, 6 (3 оч.)	ИГ Абсолют / ООО «Олета»	Эконом/ комфорт	56 420
Солнцево-Парк	д. Пыхтино, ЖК Солнцево-Парк, к. 29А, 29Б	ГК Мортон / ООО «Мортон-Юг»	Эконом	31 220

Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Новая Москва. Цены

Во 2 кв. 2013 г. на первичном рынке новой Москвы сохранялась стабильная ценовая ситуация. По состоянию на конец июня 2013 г. средняя цена предложения составила 86 300 руб. за кв. м, что фактически соответствует аналогичному показателю марта 2013 г. (+0,3% за квартал). В американской валюте цены снизились на 4% ввиду ослабления рубля по отношению к доллару, а средняя цена предложения составила 2 671 $ за кв. м.

С момента объявления о присоединении юго-западных территорий в состав столицы цены на квартиры первичного рынка Новой Москвы выросли на 35% в рублевом эквиваленте, в долларах - на 17%.

За 2 кв. 2013 г. новостройки эконом- (85 300 руб. за кв. м) и комфорт-класса (86 200 руб. за кв. м) в среднем в цене прибавили по 1%. В бизнес-классе отмечалась отрицательная ценовая динамика, снижение цен на квартиры в данном сегменте составило 2%, а уровень цен соответствовал 122 600 руб. за кв. м.

Средневзвешенные цены предложения в новостройках Новой Москвы по классам, июнь 2013 г.

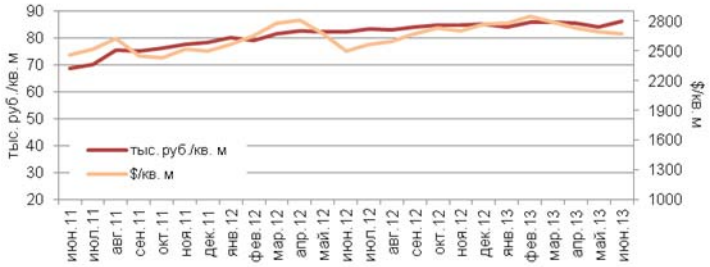
Источник: данные компании Blackwood

Новая Москва. Тенденции и прогноз

2 кв. 2013 г. не принес значительных изменений на первичный рынок жилья Новой Москвы. При увеличении объемов предложения и умеренном уровне спроса ценовая ситуация оставалась стабильной. За 2 кв. 2013 г. рублевые цены фактически не изменились, относительно предыдущего периода рост цен составил 0,3%.

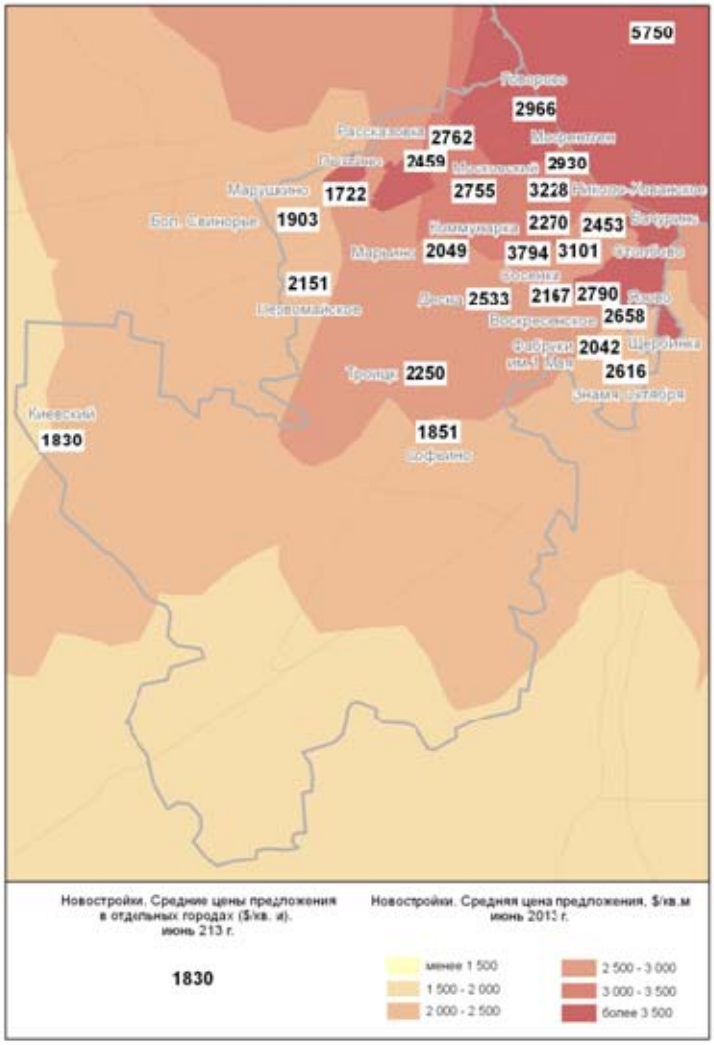
Учитывая уровень строительной активности на присоединенных территориях, в перспективе ожидается сохранение показателей объемов предложения. С началом периода деловой активности возможна активизация покупателей. Принимая во внимание уже достигнутый на сегодняшний день уровень цен, а также широкий выбор предложений новой Москвы, серьезных изменений в ценовой динамике не ожидается.

Динамика средневзвешенных цен предложения в новостройках Новой Москвы



Источник: данные компании Blackwood

Средневзвешенные цены предложения новостроек на территории Новой Москвы, $ за кв. м, июнь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

Copyright©Blackwood 2013

Организованные загородные поселки. Предложение

Развитие рынка загородной жилой недвижимости в 1 полугодии 2013 г. происходило достаточно активно: за истекший период на рынок вышло порядка 36 новых коттеджных поселков, что соответствует аналогичным показателям предыдущих лет. При этом подавляющая доля новых поселков (55%) относятся к эконом классу, соответственно, 45% - к бизнес классу. Активность девелоперов в сегменте высобюджетного жилья остается низкой: если в 2012 г. было заявлено строительство одного элитного поселка «Президентский клуб» на Рублево-Успеснком шоссе, то за 1 полугодие 2013 г. не было заявлено ни одного нового проекта в высокобюджетном сегменте.

Наибольшее количество новых поселков сконцентрировано на Новорижском направлении (33% нового предложения), а также на территории Новой Москвы (33%). Примечательно, что в 2013 г. объявлен новый проект на Рублево-Успеснком шоссе, однако, также в классе бизнес минус – Девелопер «Вектор Инвестмент» объявила о старте продаж проекта «Река Река» , расположенного вблизи Звенигорода.

Наиболее активно осваивается пояс средней удаленности - 15-30 км от МКАД (55% нового предложения). Основными продуктами в новом предложении, вышедшем на рынок с начала года, остаются участки без подряда и таунхаусы (доля каждого сегмента в общем объеме нового предложения составляет 48% и 51% соответственно).

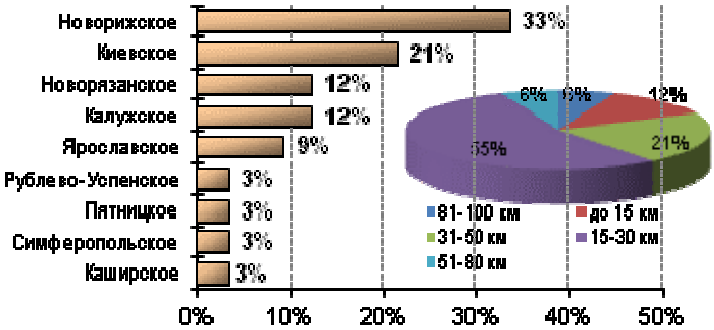
В целом первая половина года на рынке загородной жилой недвижимости прошла спокойно. Одним из главных приоритетов властей остается развитие транспортной инфраструктуры, что в перспективе позитивно отразится на рынке загородной недвижимости.

Организованные загородные поселки. Цены

Ценовая ситуация на рынке жилой загородной недвижимости в 1 поулгодии 2013 г. оставалась стабильной: рост цен был незначителен. По-прежнему имеет место колебательная динамика по отдельным проектам: в наиболее востребованных поселках средний ценовой уровень плавно повышается, в менее удачных проектах, в том числе, полностью готовых, наблюдается снижение цен (чаще всего в рамках специальных акций и программ). На конец 1 полугодия 2013 г. средние цены предложения на рынке загородной жилой недвижимости оказались следующими: в элитных поселках стоимость 1 кв. м коттеджа (с учетом стоимости земли) составила $4 850, в поселках сегмента бизнес $ 3 350, в поселках сегмента эконом - $ 1 610.

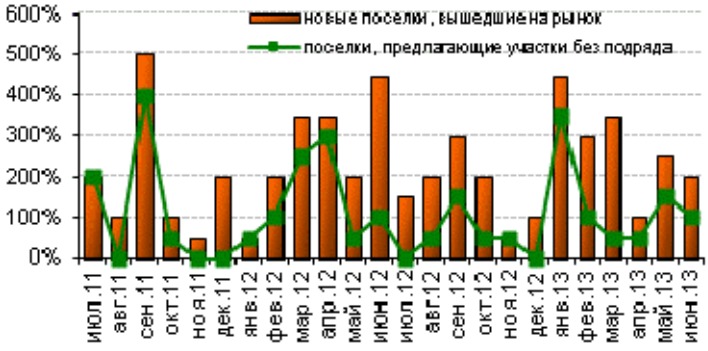
В сегменте участков без подряда ценовая ситуация в 1 поугодии 2013 г. также оставалась стабильной, рост стоимость 1 сотки земли составлял 5-10%.

Структура новых поселков, вышедших на рынок, по направлениям и удаленности от МКАД, 1 полугодие 2013 г.



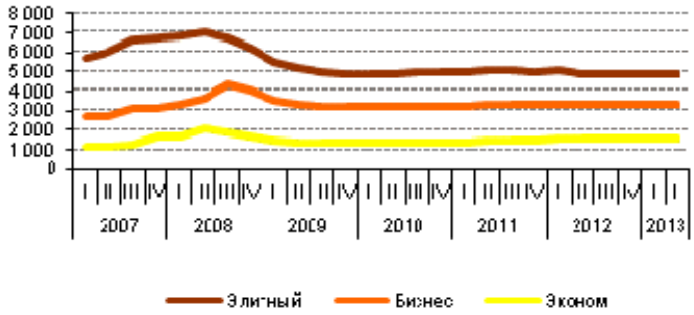
Источник: данные компании Blackwood

Динамика выхода на рынок новых поселков, июль 2011 г. - 100%



Источник: данные компании Blackwood

Динамика стоимости загородного жилья, $/ кв. м



Источник: данные компании Blackwood

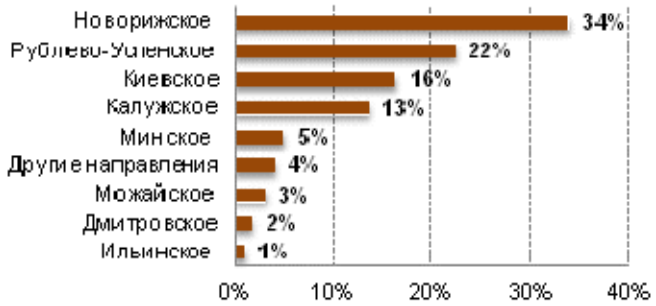
В целом можно отметить, что несмотря на достаточно высокую активность покупателей в бизнес и эконом классах и намечающийся дефицит в сегменте высокобюджетной недвижимости, общий ценовой уровень остается стабильным.

Copyright©Blackwood 2013

Организованные загородные поселки. Спрос

Первое полугодие 2013 г. ознаменовалось достаточно высокой активностью покупателей в сегменте высокобюджетного загородного жилья: количество запросов, поступивших в компанию Blackwood, существенно возросло по сравнению с предыдущим годом. Интерес покупателей вырос практически по всем направлениям, при этом лидеры оставались традиционными: Новорижское шоссе (34% запросов), Рублево-Успенское (22%) и Киевское (16%) шоссе, где возводится наиболее качественное жильё, обеспеченное объектами инфраструктуры.

Рейтинг основных направлений по уровню спроса на загородное высокобюджетное жилье, % от общего числа запросов, 1 полугодие 2013 г.



Наибольшим спросом в 1 полугодии 2013 г. пользовались коттеджи размером 300-400 кв. м (45%) на участках до 15 соток (65%), при этом наибольший спрос по бюджету покупки по итогам 1 полугодия 2013 г. был сосредоточен в сегменте от 1 млн. до $1,5 млн. долл. (38%). Тенденция тенденцию снижения средней запрашиваемой площади коттеджа и земельного участка в целях снижения общего бюджета покупки по-прежнему актуальна.

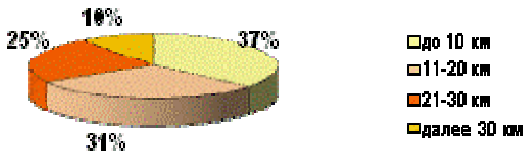
В целом на рынке высокобюджетной загородной недвижимости Подмосковья в посткризисный период стала ощущаться тенденция нехватки предложения. Отметим, что ориентация девелоперов на массовый спрос способствовала росту дефицита на рынке элитной загородной недвижимости. При этом спрос на Рублевку был и остается высоким: она традиционно популярна у потенциальных покупателей высокобюджетной загородной недвижимости. Востребованы здесь и коттеджи в качественных поселках, и дома в стародачных местах, и участки без подряда.

Основные тенденции и прогнозы

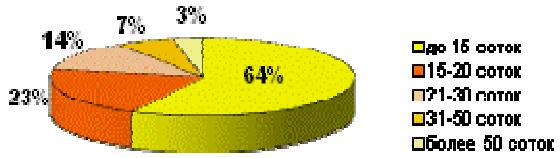
Основные тенденции рынка загородной жилой недвижимости в 1 полугодии 2013 г.:

- Рост девелоперской активности в низкобюджетном сегменте загородной недвижимости;
- Развитие формата сблокированного жилья, в том числе в мультиформатных проектах;

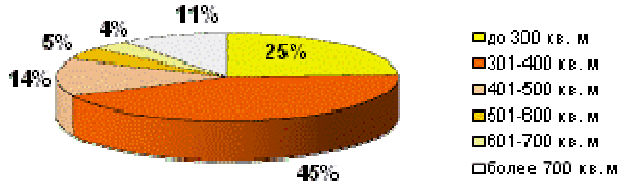
Предпочтения клиентов по удаленности объекта от МКАД , % от общего числа запросов, 1 полугодие 2013 г.



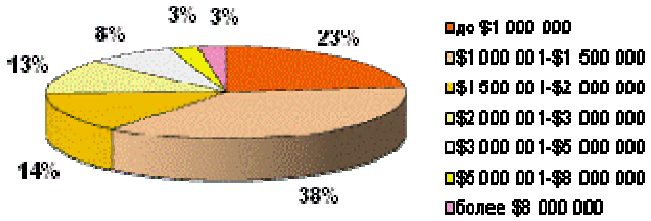
Структура спроса по площади участков, % от общего числа запросов, 1 полугодие 2013 г.



Структура спроса по площади коттеджей, % от общего числа запросов, 1 полугодие 2013 г.



Бюджеты клиентов в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости, % от общего числа запросов, 1 полугодие2013 г.



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в 1 полугодии 2013 г.

На вторую половину 2013 г. прогнозируется сохранение основных трендов: наиболее востребованными останутся участки без подряда и таунхаусы преимущественно в проектах эконом и бизнес классов. При этом спрос на коттеджи будет сохраняться в жилых поселках и проектах на высокой стадии готовности.

В целом перспективы развития Подмосковья сегодня будут связаны со строительством и реконструкцией основных автомобильных магистралей, а также расширения транспортных путей Московской области.

Copyright©Blackwood 2013

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ

Б. Афанасьевский пер., 22

Территория старинной усадьбы Зиновьевых-Юсуповых. Дом для ценителей высокой архитектуры. Проект архитектора М. Плеханова по мотивам архитектурных эскизов XIX века О. Пиотровича. Только 40 владений. На последних этажах комплекса размещаются роскошные пентхаусы, из которых по лестнице можно подняться на стеклянную террасу с участком собственной эксплуатируемой кровли. Нежилые помещения находятся на первом этаже жилого комплекса и в Особняке, входящем в состав комплекса.

ЖК «У Патриарших»

«У Патриарших» новый дом класса De luxe. Спроектирован в стиле ар-деко - строгая закономерность, роскошь, дорогие современные материалы. Эксклюзивная отделка входных групп и площадей общего пользования.

Из окон и террас открывается вид на один из самых престижных и известных тихих районов старой Москвы.

Дом сдан Госкомиссии.

Всего 25 апартаментов площадью от 59 до 219 кв.м.

ЖК «Virgin House»

Новый клубный дом класса De Luxe. Неповторимый облик здания выполнен в стиле нео-классики и современной архитектуры. Автором дизайн-проекта дома является всемирно известный дизайнер интерьеров из Великобритании Келли Хоппен (Kelly Hopen for yoo).

Важной особенностью облика здания является двухуровневая входная группа, выполненная в виде арки. Высота потолка 6,9 м, площадь 360 кв.м.

Квартиры Barkli Virgin House обладают роскошными видами на исторические объекты Москвы. Концепцией предусмотрено расположение от 1 до 2 квартир на лестничной площадке.

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-6699

Copyright©Blackwood 2013

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ

Лаврушинский пер, 11

Клубный дом в тихой пешеходной зоне исторического центра Москвы, напротив Третьяковской галереи. Собственная территория, охрана. Квартира общ. пл. 253 кв.м. с дизайнерской отделкой в современном стиле. Вид на Кремль, во двор. Машиноместо в подземном паркинге.

ID 17923

Дмитровский пер, 7

Элитный дом в самом центре культурной жизни столицы. Высокий уровень безопасности, современные инженерные системы. Квартира общ. пл. 200 кв.м. с отделкой, выполненной по проекту известного архитектурного бюро. Эксклюзивные предметы интерьера. Машиноместо в подземном паркинге.

ID 17922

Barkli Residence

Новый проект архитектора Роберта Стерна. Комплекс представлен двумя башнями в неоклассическом стиле и расположен в непосредственной близости с Донским Монастырем. Благоустроенная территория, спортивный центр, салон красоты, детская площадка. В продаже квартиры с отделкой от 43 кв.м.

8-495-730-68-17

Меркурий Сити

Уникальный проект, признан самым высоким зданием в Европе. 75 этажей современного бизнес и жилого пространства. Башня введена в эксплуатацию. Предлагаются апартаменты с отделкой от 80,5 кв.м.

ID 17716

8-495-730-68-17

Андреевский Дом

Элитный жилой комплекс в Хамовниках. Собственная территория, подземный паркинг. Инфраструктура: детский досуговый центр, фитнес центр, конференц зал, лобби бар, комната для водителей, сигарная комната, домашний кинотеатр. Квартиры от 131 до 174 кв.м. свободной планировки.

ID 8702

8-495-730-68-17

Новый Арбат, 32

Уникальный комплекс, воплощающий современные технологии строительства и лучшие традиции европейского сервиса. Апартаменты с сервисом мирового уровня отеля Marriott Novy Arbat, предлагаются как с отделкой, так и свободной планировкой. Панорамные виды на Москву реку, Белый Дом и т.д.

ID 16868

8-495-730-68-17

Элитный квартал «Сады Пекина»

Жилые малоэтажные корпуса, соединенные подземными переходами с отелем Пекин в непосредственной близости от Триумфальной площади. Апартаменты с дизайнерской отделкой и свободной планировки. Площади от 50,7 кв.м. Парковые миниатюры, зимние сады, изящные творения флористов и ландшафтных дизайнеров олицетворяют основную концепцию проекта. Сервис 5-звездочного отеля международного класса. **ID 17608**

Элитный апартаментный комплекс «У Патриарших»

М. Козихинский, 11. Новый дом De Luxe в стиле ар-деко. Эксклюзивная отделка входных групп. Виды на один из самых престижных и известных районов старой Москвы. Всего 25 апартаментов площадью от 59 до 219 кв.м. Сдан ГК.

ID 14311

8-495-730-68-17

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-66-99

Copyright©Blackwood 2013

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

Москва Сити

350 кв. м, 4 комн.

Предлагаются просторные стильные апартаменты с авторским дизайном в суперсовременном офисно-деловом центре. Изумительные панорамные виды. Панорамное остекление. Скоростные лифты.

ID 150795

Покровское-Глебово

160 кв. м, 4 комн.

Великолепные апартаменты в современном Жилом Комплексе, расположенном рядом с Англо-Американской Школой. Дизайн выполнен в стиле модерн. Вооруженная охрана, огороженная территория подземный паркинг.

ID 151637

Патриаршие Пруды

80 кв. м, 3 комн.

Предлагается изумительная стильная квартира с авторским дизайном в стиле модерн в тихом историческом центре Москвы. Эксклюзивные элементы декора. Видеонаблюдение, охрана.

ID 151613

Рублево-Успенское шоссе, 22 км.

600 кв. м, 3 спальни

Предлагается стильный коттедж с огромной террасой, расположенный в охраняемом поселке. Эксклюзивный дизайн с натуральными отделочными материалами . К участку примыкает хвойный лес.

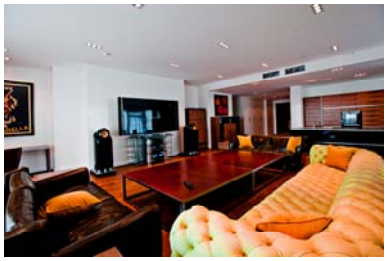
ID 149578

Боровицкая

135 кв. м, 4 комн.

Предлагается великолепная квартира с авторским дизайном в стиле арт-деко в реконструированном особняке в самом центре Москвы. Огороженная территория, подземный паркинг, охрана.

ID 151575



Москва Сити

250 кв. м, 3 комн.

Эксклюзивная квартира с авторским дизайном на 53 этаже суперсовременного офисно-делового центра. Изумительные панорамные виды. Полная инфраструктура, охрана, скоростные лифты.

ID 151448

Золотая Миля

200 кв. м, 3 комн.

Роскошная квартира в стиле эклектики в элитном жилом доме в одном из самых престижных районов Москвы. Эксклюзивные элементы декора. Вооруженная охрана, подземный паркинг, фитнес клуб.

ID 151396

Киевское шоссе, 15 км.

550 кв. м, 5 спален

Стильный трехуровневый коттедж с зимним садом охраняемом коттеджном поселке. Кальянная, зимний сад, каминный зал. . На участке выполнены ландшафтные работы. Изумительное летнее патио.

ID 150420

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-20-00

Copyright©Blackwood 2013

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рублево-Успенское ш., 17 км.

Новый меблированный особняк 650 кв м на лесном участке 35 сот. В доме бассейн.

ID 12448

Рублево-Успенское ш., 12 км от МКАД

Борки. Коттедж 500 кв м на лесном участке 21 сот. Элитный посёлок. Охрана.

ID 13803

Новорижское ш., 10 км от МКАД.

Новахово. В элитном обжитом посёлке усадьба в классическом стиле. 580 кв м на участке 20 сот. Гараж. Охрана. Инфраструктура.

ID 11566

Новорижское ш., 18 км. Millenium Park.

Коттедж 550 кв м под отделку на прилесном участке 24 сот. Охрана. Озера, каналы, набережная, рядом лес. От собственника.

ID 13247

Новорижское ш., 7 км от МКАД

Архангельское. Новый готовый к проживанию коттедж 700 кв м на участке 27 сот. Охрана.

ID 8925

Новорижское ш., 18 км.

Коттедж 656 кв м под отделку на прилесном участке 25 сот. Охрана.
Озера, каналы, набережная, рядом лес.

ID 14355

Киевское ш., 14 км от МКАД

Коттедж 680 кв м на участке 20 сот. С отделкой, без мебели.

ID 11711

Калужское ш., 15 км

Коттедж 450 кв м на лесном участке 30 сот. в клубном коттеджном поселке.

ID 12951

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-55-77

Copyright©Blackwood 2013

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;
- Мы работаем с такими компаниями, как: ВЭБ, ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Банк Москвы, Альфа Банк, Глобэкс Банк, Trigranit Development, Базовый элемент, Интеррос, ОПИН, ОПК, ADM Group, TPS, Белая Дача, Промсвязьнедвижимость, Группа Гута, Система Галс, Мосинжстрой, Согаз, М-Индустрия, Rusresorts, Велес капитал, Легион Девелопмент, RDI, Coalco, Министерство экономического развития РФ, Air France, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Ernst & Young, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo и др.

Все права защищены. Данный обзор был подготовлен в исключительно информационных целях. Его содержание является собственностью компании Blackwood. Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

real estate BLACKWOOD

ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА, АНАЛИТИКИ И ИССЛЕДОВАНИЙ

Компания Blackwood
123317, Москва,
ул. Тестовская, д. 10

тел.: +7 (495) 730-2000,
тел.: +7 (495) 730-6833,
факс: +7 (495) 697-6060

info@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Елена Ржавская
Директор Департамента
rzhavskaya@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Заместитель директора департамента
ziablova@blackwood.ru

Александр Шибаев
Менеджер проектов
shibaev@blackwood.ru

Смирнова Елена
Координатор проектов
smirnova@blackwood.ru

Нина Демченко
Старший консультант
demchenko@blackwood.ru

Петр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Наталия Ситникова
Консультант
sitnikova@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Виктория Прокофьева
Аналитик
prokofieva@blackwood.ru

Екатерина Николаева
Старший аналитик
nikolaeva@blackwood.ru

Алексей Лихоманов
Младший аналитик
likhomanov@blackwood.ru

Владлена Машковская
Консультант
mashkovskaya@blackwood.ru

Генеральный директор
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru