



3 квартал  
2013

# ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА,  
АНАЛИТИКИ И ИССЛЕДОВАНИЙ



## Содержание

Резюме.....	3
Жилая недвижимость. Россия. Московский регион. Жилищное строительство .....	5
Жилая недвижимость. Москва.....	6
Апартаменты.....	9
Элитная жилая недвижимость. Москва. Продажа.....	10
Элитная жилая недвижимость. Москва. Аренда.....	13
Жилая недвижимость. Московская область.....	18
Жилая недвижимость. Новая Москва.....	20
Загородная недвижимость.....	22

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.



• За девять месяцев 2013 г. в России было введено в эксплуатацию 38,7 млн. кв. м жилья, что на 12% превышает уровень аналогичного периода прошлого года.

Лидером по объему строительства среди регионов России по-прежнему остается Московская область: за январь-август 2013 г. было введено 3,2 млн. кв. м.

Москва занимает четвертое место среди регионов лидеров по объему строительства. С января по август 2013 г. в Москве было введено в эксплуатацию 1,5 млн. кв. м жилья, в том числе 775,9 тыс. кв. м на территории Новой Москвы.

• По состоянию на конец 3 квартала 2013 г. объем предложения на *рынке новостроек Москвы* остался на уровне, зафиксированном по итогам первого полугодия, и составил 1,5 млн. кв. м с учетом апартаментов и элитных новостроек). В предложении были представлены около 260 объектов. Без учета апартаментов, доля которых на рынке новостроек оценивается на уровне 25%, объем предложения составляет 1,2 млн. кв. м.

В течение 3 квартала 2013 г. рынок новостроек, как и в прошлые периоды, продолжил активно пополняться новыми объектами, однако в отличие от первого полугодия, когда на рынок выходили объекты бизнес-класса, основной объем нового предложения в 3 квартале пришелся на сегменты эконом- и комфорт-класса.

На рынке жилой недвижимости Москвы наблюдается сокращение потребительской активности на фоне ухудшения ситуации в экономике и увеличения объема предложения. По данным Управления Росреестра по Москве количество регистраций договоров долевого участия в строительстве за август-сентябрь 2013 г. составило 3 869 шт., что на 4,1% меньше, чем за аналогичный период годом ранее.

• Количество зарегистрированных ипотечных сделок увеличилось на 15% и за август-сентябрь составило 6 082 сделки. Несмотря на положительный рост, его темп ипотечных сделок в текущем году снизился почти в 2 раза.

• Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек по итогам 3 квартала 2013 г. составила 178 700 руб. за кв. м (без учета элитного сегмента, апартаментов и таунхаусов), долларовый эквивалент - \$5 600 за кв. м. Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек относительно 2 квартала снизилась на 5,5% (снижение в долла-

ровом эквиваленте -2,5%). На вторичном рынке жилья изменение средневзвешенной цены предложения еще менее существенное: +0,5% в рублях, +3,7% в долларах.

• За 3 квартал 2013 г. на первичный рынок апартаментов\* вышло 5 новых комплексов. Общий объем нового предложения составил 82 тыс. кв. м.

Объем предложения апартаментов по итогам 3 квартала 2013 г. составил 382,6 тыс. кв. м (4 650 апартаментов) в 48 комплексах, что составило 25% от всего объема предложения на рынке новостроек Москвы (в старых границах).

Средняя цена предложения на первичном рынке апартаментов по итогам 3 квартала 2013 г. составила 293 тыс. руб. за кв. м. Рост по итогам квартала - 1,7%, с начала же года было отмечено снижение средней цены на 5,6%.

• К концу 3 квартала 2013 г. объем предложения *на рынке жилых элитных новостроек* Москвы составил 1 010 квартир в 43 комплексах (161,7 тыс. кв. м). По сравнению с концом 1 полугодия объем предложения незначительно снизился (на 1,2%). Среди объектов, вышедших на рынок в 3 квартале, можно отметить жилой комплекс премиум-класса - «Barkli Residence».

В 3 квартале 2013 г. был отмечен традиционный рост активности покупателей (прирост числа заявок на покупку квартиры относительно 2 квартала 2013 г. - 41%).

Средняя цена на первичном рынке элитного жилья (с учетом сегмента премиум-класса) составила \$17 670 за кв. м, что соответствует 671,5 тыс. руб. за кв. м. Снижение долларовых цен за квартал составило 3%.

На вторичном рынке элитного жилья к концу сентября 2013 г. средний уровень цен достиг показателя \$23 550 (761,7 тыс. руб.) за кв. м, снизившись относительно показателей конца 1 полугодия 2013 г. незначительно: на 1,5%.

• Очередной виток роста активности *рынка элитной аренды* Москвы, начавшийся осенью 2013 г., привел к росту объемов нового предложения. Объемы предложения находились на достаточно высоком уровне за счет популярности сегмента в качестве источника стабильного дохода для собственника.

Был отмечен рост числа заявок на аренду элитных квартир в Москве, однако существенного всплеска активности, характерного для данного периода, не наблюдалось.

К концу 3 квартала 2013 г. средний уровень арендной платы достиг показателя \$9 000 за квартиру в месяц. По итогам 3 квартала цены снизились на 1%, однако итоговый прирост относительно начала года оказался положительным и составил 6%.

• В июле-августе 2013 г. на *рынке элитной загородной аренды* наблюдалось «затишье»: как правило, основные сделки заключаются до начала летнего периода. Возобновление активности, выразившееся в росте объемов нового предложения и спроса, началось к концу августа - сентябрю.

Средний уровень арендной платы в сегменте высококачественной загородной аренды к концу 3 квартала 2013 г. достиг показателя \$16 500 за дом в месяц, оставшись на уровне показателей конца 2012 г. Рост относительно конца 3 квартала прошлого года составил 3%.

• В 3 кв. 2013 г. тенденции, отмечаемые на *рынке новостроек Новой Москвы* в течение года, сохранялись. В условиях умеренно-высокого уровня спроса при разнообразии предложений цены фактически не изменились. На рынок несколько новых проектов, кроме того, поступили предложения в новых корпусах ранее реализуемых жилых комплексов, что послужило сохранению высоких показателей объемов предложения (229 объектов-новостроек). Уровень цен на конец сентября 2013 г. соответствовал 86 850 руб. за кв. м, что выше значения предыдущего периода на 1%.

• Для *рынка новостроек Московской области* характерна стабильная ситуация. Несмотря на небольшое снижение объемов предложения, данные показатели демонстрируют высокие показатели, при этом резких изменений в ценовой динамике не наблюдается, а покупательская активность остается на достаточно высоком уровне. По итогам 3 кв. 2013 г. цены предложения в подмосковных новостройках в среднем прибавили 2% (73 630 руб. за кв. м), объем предложения составил 1 158 новостроек.

• *Рынок жилой загородной недвижимости* развивался высокими темпами: летнего затишья не было зафиксировано. Девелоперы активно выводили на рынок загородную недвижимость, наиболее активно осваивая пояс большой удаленности - далее 40 км от МКАД, что во многом обусловлено выходом на рынок поселков в низкобюджетном сегменте.

Что касается ценовой ситуации, то она в 3 кв. 2013 г. по-прежнему оставалась стабильной. Уровень цен предложения во вновь выходящих на рынок поселках не повышается, в предложении устойчиво доминирует эконом-класс.

На конец 3 кв. 2013 г. средние цены предложения установились на следующем уровне: в элитных поселках стоимость 1 кв. м коттеджа (с учетом стоимости земли) составила \$4 840, в поселках бизнес-класса \$ 3 410, в поселках сегмента эконом - \$ 1 630.

В сегменте участков без подряда ценовая ситуация в 3 кв. 2013 г. также оставалась стабильной, значимого роста цен не наблюдалось.

Основные тенденции рынка загородной жилой недвижимости в 3 кв. 2013 г.:

- рост девелоперской активности;
- развитие формата таунхаусов и мультимедийных проектов;
- развитие формата участков без подряда во всех классах загородной недвижимости.

#### Россия. Московский регион. Жилищное строительство

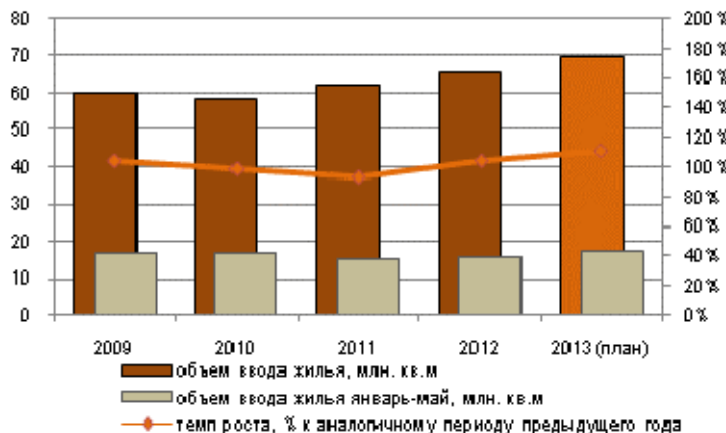
По данным Росстата за девять месяцев 2013 г. в России было введено в эксплуатацию 38,7 млн. кв. м жилья, что на 12% превышает уровень аналогичного периода прошлого года. По итогам 2013 г. планируется увеличить данный показатель до 70 млн. кв. м.

Лидером по объему строительства среди регионов России по-прежнему остается Московская область. За январь-август 2013 г. в Подмоскowie было введено 3,2 млн. кв. м. Далее следует Краснодарский край (2,2 млн. кв. м) и Республика Татарстан (1,5 млн. кв. м). Москва занимает четвертое место среди регионов лидеров по объему строительства.

С января по август 2013 г. в Москве было введено в эксплуатацию 1,5 млн. кв. м жилья, в том числе 775,9 тыс. кв. м на территории «новой» Москвы.

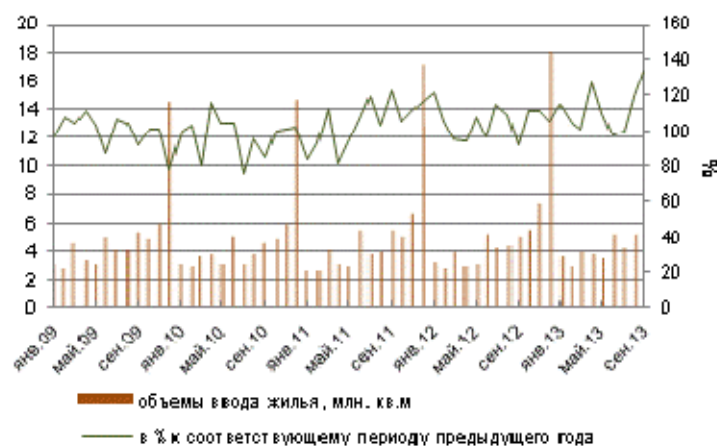
В Московской области аналогичный показатель составил 3,2 млн. кв. м, что на 14,1% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Сокращение территории Подмоскowie за счет перехода части земель в состав Москвы не отразилось на объемах строительства, которые продолжают расти.

#### Динамика объемов жилищного строительства в России



Источник: Росстат

#### Ежемесячные объемы ввода жилья в России

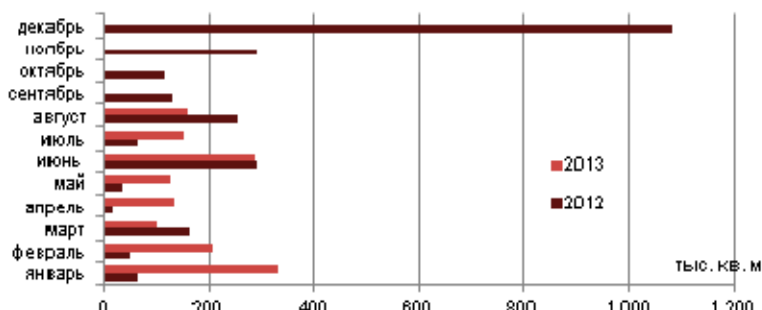


Источник: Росстат

\* - наиболее поздние доступные данные на момент выпуска обзора

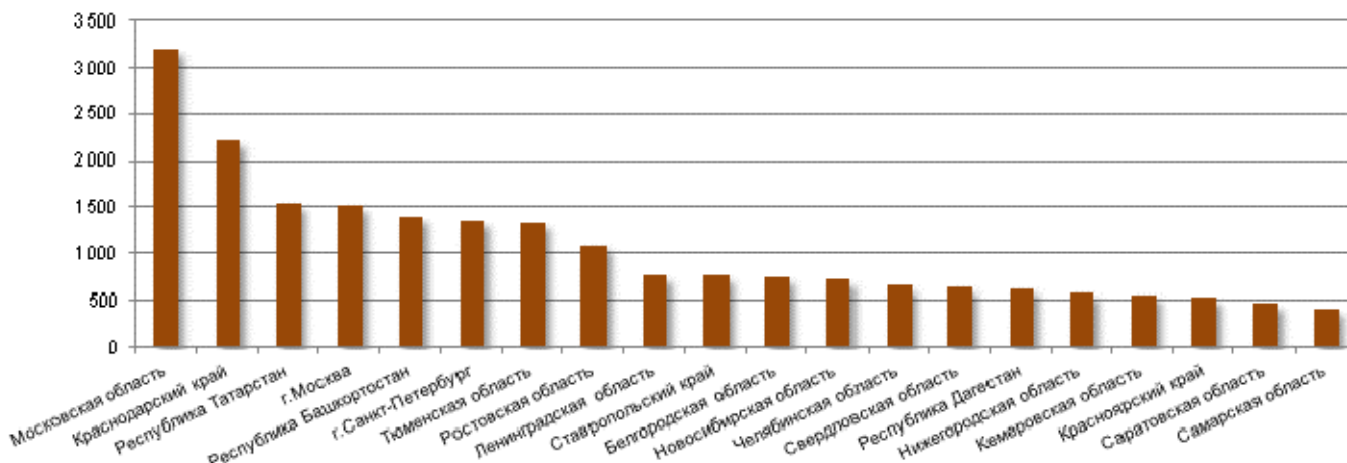
\*\* - данные по городу федерального значения Москве и Московской области приводятся с учетом изменения их границы с 1 июля 2012 г. в соответствии с постановлением Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации от 27 декабря 2011 г. № 560-СФ.

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



Источник: Росстат

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



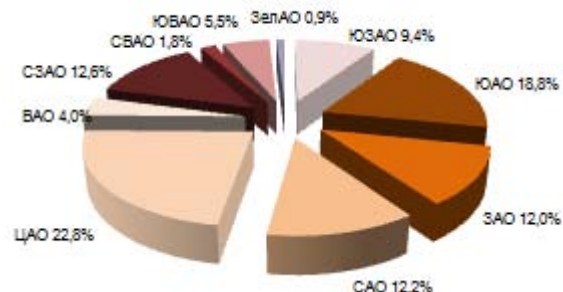
Источник: Росстат

#### Москва. Предложение

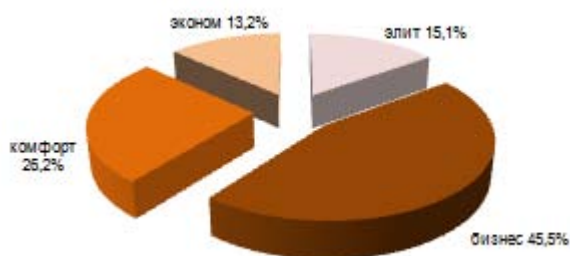
В течение 3 квартала 2013 г. рынок новостроек, как и в прошлые периоды, продолжил активно пополняться новыми объектами, однако в отличие от первого полугодия, когда на рынок выходили объекты бизнес-класса, основной объем нового предложения в 3 квартале пришелся на сегменты эконом- и комфорт-класса. Новое предложение в бизнес-классе представлено лишь новым корпусом в ЖК «Юнион-Парк» (Тухачевского маршала ул., вл. 37/21, к. 9), застройщиком которого выступает компания «Крост». Также в 3 квартале начались продажи в ЖК «Наследие» (1-я ул. Бухвостова, дом 12/11) компании «Галс-Девелопмент», однако вскоре продажи были приостановлены. В сегменте комфорт-класса стартовали продажи в жилых комплексах «Эталон Сити», «Белый парк», в новом доме на улице Смольная, а также в продажу поступили новые корпуса в мкр. «Зеленый бор» в Зеленограде и в рамках МФК на улице Мельникова. Суммарный объем нового предложения в сегменте комфорт-класса по итогам третьего квартала 2013 г. оценивается на уровне порядка 80 тыс. кв. м. Предложение в сегменте эконом-класса пополнилось за счет выхода на рынок нового проекта ЖК «Вершинино» от Ведис Групп, а также за счет старта продаж в новых корпусах уже строящихся объектов: ЖК «Life-Митинская», мкр. «Некрасовка-парк» и ЖК «Большое Кусково». Более подробная информация по отдельным новым проектам представлена ниже в таблице.

По состоянию на конец 3 квартала 2013 г. объем предложения на рынке новостроек Москвы остался на уровне, зафиксированном по итогам первого полугодия, и составил 1,5 млн. кв. м с учетом апартаментов и элитных новостроек. В предложении были представлены около 260 объектов. Без учета апартаментов, доля которых на рынке новостроек оценивается на уровне 25%, объем предложения составляет 1,2 млн. кв. м. Структура предложения на рынке жилых новостроек Москвы по классам по итогам 3 квартала 2013 г. выглядит следующим образом:

Структура предложения новостроек по АО Москвы, кв. м, сентябрь 2013 г.



Структура предложения на рынке жилых новостроек Москвы по классам, кв. м, сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

- Чуть более 45% от общего объема предложения приходится на бизнес-класс;
- Более четверти от общего объема предложения - новостройки комфорт-класса;
- Около 15% приходится на элитные новостройки;
- Порядка 13% - новостройки эконом-класса

Относительно предыдущего периода стоит отметить рост доли новостроек эконом-класса на 6 пп. с 7% до 13%. Доля новостроек комфорт-класса также ощутимо выросла на 10 пп. с 17% до 26%.

#### Отдельные объекты эконом, комфорт и бизнес-класса, вышедшие на рынок в 3 квартале 2013 г.

Адрес	Название	Застройщик	Класс	АО/Район	Материал стен
Тухачевского маршала ул., вл. 37/21, к. 9	Юнион Парк	Крост	Бизнес	СЗАО/Хорошево-Мневники	Монолит
1-я ул. Бухвостова, д. 12/11	Наследие	Галс Девелопмент	Бизнес	ВАО/Преображенское	Монолит
Беломорская ул., д., 24, к. 41-42-43, 45, 46	Белый парк	Пересвет Инвест	Комфорт	САО/Левобережный	Монолит
Смольная ул., вл. 57	-	ОАО Центр-Инвест	Комфорт	САО/Левобережный	Монолит
Старокрымская ул., вл. 13	Эталон-Сити	Эталон Инвест	Комфорт	ЮЗАО/Южное Бутово	Монолит
Электролитный пр-д, вл. 16	Вершинино	Ведис Групп	Эконом	ЮАО/Нагорный	Панель
Митинская ул.	Life-Митинская	ГК Пионер	Эконом	СЗАО/Митино	Панель

Источник: данные компании Blackwood

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

Copyright©Blackwood 2013

#### Москва. Спрос

По данным Управления Росреестра по Москве количество регистраций договоров долевого участия в строительстве за август-сентябрь 2013 г.\* составило 3 869 шт., что на 4,1% меньше, чем за аналогичный период годом ранее. Таким образом, наблюдается сокращение потребительской активности на фоне ухудшения ситуации в экономике и увеличения объема предложения.

Количество зарегистрированных ипотечных сделок увеличилось на 15% и за август-сентябрь составило 6 082 сделки.

По данным Центробанка РФ количество выданных ипотечных кредитов в Москве за январь-август 2013 г.\*\* увеличилось на 25,4% относительно аналогичного периода прошлого года и составило 24 525 шт. Аналогичный показатель в денежном выражении возрос на 29,8% и составил 86 926 млн. руб. Несмотря на положительный рост, его темп в текущем году снизился почти в 2 раза. В 2012 г. рост показателя в количественном выражении за аналогичный период составлял 63,3%, а в денежном выражении 51,2%.

Несмотря на негативные тенденции в экономике России, население продолжает использовать ипотечные кредиты в качестве средства улучшения жилищных условий.

Средневзвешенная ипотечная ставка в Москве к концу августа 2013 г. составила 12,6%, снизившись на 1 п.п. с начала года.

\* - сравнение показателя за июль-сентябрь (3 квартал) является некорректным, поскольку только начиная с августа 2012 г. в статистике стали учитываться сделки на территории «Новой» Москвы.

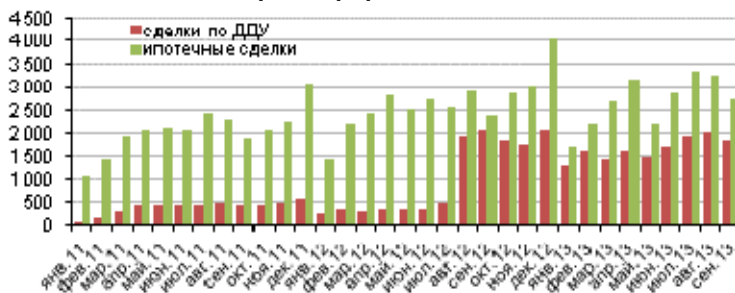
\*\* - наиболее поздние доступные данные на момент выпуска обзора

#### Москва. Цены

Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек по итогам 3 квартала 2013 г. составила 178 700 руб. за кв. м (без учета элитного сегмента, апартаментов и таунхаусов), долларовый эквивалент - \$5 600 за кв. м. Средневзвешенная цена предложения на рынке новостроек относительно 2 квартала снизилась на 5,5% (снижение в долларовом эквиваленте -2,5%). На вторичном рынке жилья изменение средневзвешенной цены предложения еще менее существенное: +0,5% в рублях, +3,7% в долларах.

Снижение средневзвешенной цены предложения на рынке новостроек по итогам 3 квартала связано с выходом на рынок новых крупных проектов в сегментах эконом- и комфорт-класса таких как «Эталон Сити», а также новых объемов в уже реализующихся проектах: мкр. «Некрасовка парк», «Life-Митинская», мкр. «Зеленый бор» и др. При этом стоит отметить, что в сегменте бизнес-класса новые объекты на рынок практически не выходили. Без учета нового предложения средневзвешенная цена предложения на рын-

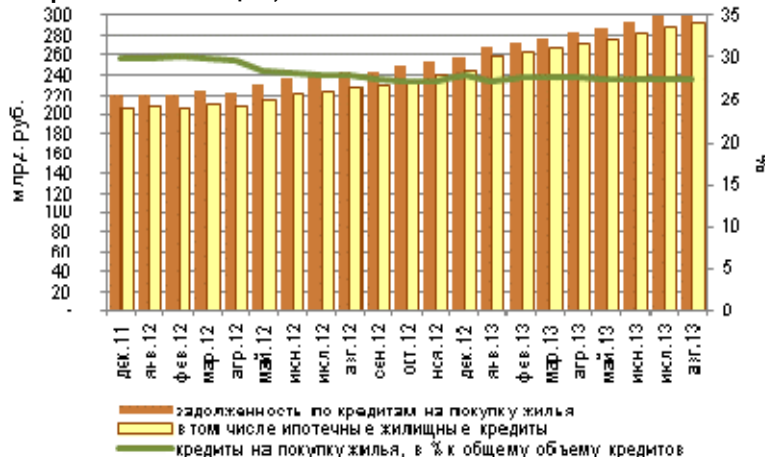
#### Динамика числа зарегистрированных сделок\*\*, Москва



Источник: данные Управления Росреестра по Москве

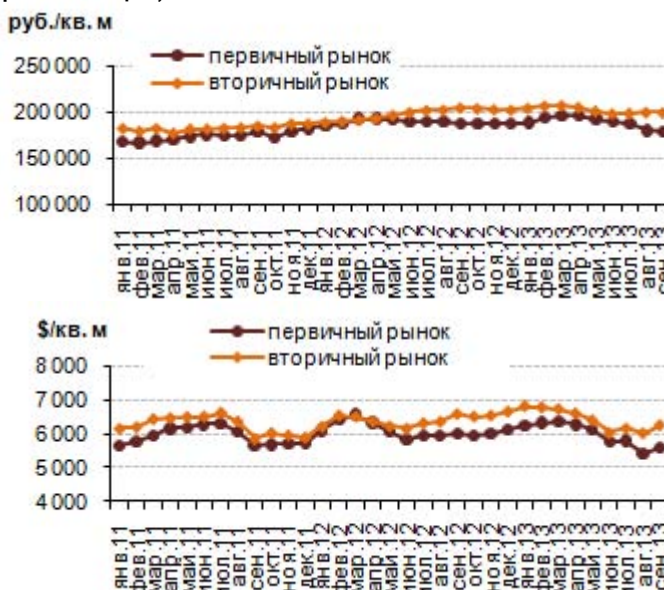
\*\* - в соответствии с федеральным законом № 302-ФЗ от 30.12.12 с 1 марта отменена регистрация договора купли-продажи жилого помещения. Государственной регистрации подлежит только переход права на отчуждаемый объект недвижимости, поэтому в обзоре будут предоставляться данные по ипотечным сделкам и сделкам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

#### Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, Москва



Источник: данные Банка России

#### Динамика цен, Москва



Источник: данные компании Blackwood

#### Москва. Цены

ке новостроек по итогам 3 квартала 2013 г. осталась на уровне предыдущего периода.

По итогам 3 квартала 2013 г. средние цены предложения на рынке новостроек в зависимости от класса установились на следующем уровне:

- эконом-класс - 129 130 руб. за кв. м (\$4 050 за кв. м);
- комфорт-класс - 141 970 руб. за кв. м (\$4 450 за кв. м);
- бизнес-класс - 216 000 руб. за кв. м (\$6 770 за кв. м).

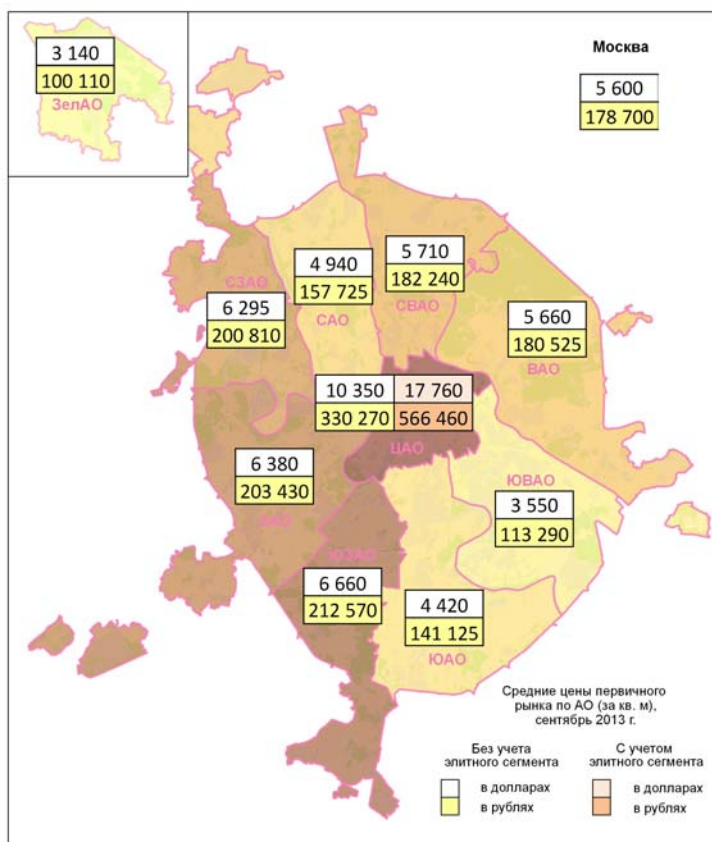
Изменение структуры предложения на рынке новостроек, связанное с выходом новых проектов, оказало влияние как на рынок в целом, так и на отдельные сегменты. Наиболее существенные изменения зафиксированы в сегменте эконом-класса, где по итогам 3 квартала средняя цена выросла почти на 22%. В течение исследуемого периода в данном сегменте начались продажи в ЖК «Вершинино» (застройщик Ведис Групп), в рамках которого на продажу было выставлено более 15 тыс. кв. м по средней цене более 190 тыс. руб. за кв. м, а также в продажу поступил новый объем в рамках ЖК «Life-Митинская» при средней цене порядка 144 тыс. руб. за кв. м. Изменения в других сегментах менее значительные: в сегментах бизнес- и комфорт-класса отмечено снижение средней цены на 2,9% и 1,1% соответственно, обусловленное изменением структуры предложения в связи с выходом новых проектов, а также снятием с продаж отдельных объемов.

Наиболее доступными предложениями на рынке новостроек Москвы по-прежнему являются жилые комплексы эконом и комфорт-класса, расположенные в районах за МКАД: Зеленоград (мкр. «Зеленый бор»), Некрасовка (мкр. «Некрасовка парк»), Митино («Life-Митинская»), Южное Бутово (ЖК «Эталон-Сити»), а также в рамках крупных микро-

#### Москва. Тенденции и прогноз

С наступлением осени на рынке новостроек зафиксировано традиционное для данного периода оживление, выраженное прежде всего в активизации застройщиков. Большая часть новых проектов, пополнивших предложение в течение 3 квартала, вышли на рынок именно в сентябре. Таким образом основные изменения с точки зрения объемных и ценовых показателей были обусловлены преимущественно изменением структуры предложения. Вероятнее всего данная тенденция получит продолжение и рынок по-прежнему будет подвержен структурным изменениям. В ближайшее время выход новых проектов, в том числе достаточно круп-

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



Источник: данные компании Blackwood

районов таких как «Царицыно». В сегменте новостроек бизнес-класса по итогам 3 квартала к наиболее доступным по бюджету квартирам в строящихся корпусах ЖК «Мосфильмовский» (ЗАО, Раменки) и в ЖК «Лобачевский» (ЗАО, Раменки) добавился новый корпус в ЖК «Union Park» (СЗАО, Хорошево-Мневники), где на старте продаж предлагаются квартиры в бюджете от 6,8 млн. рублей.

ных продолжится. ГК ПИК готовит к выходу несколько проектов в сегментах эконом и бизнес-класса. Компания «Главстрой Девелопмент» также начинает несколько проектов бизнес и комфорт-класса, компания «Дон-строй» открывает продажи в новом проекте бизнес-класса «Сердце Столицы».

В целом, первичный рынок остается довольно стабильным. 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.

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



#### Москва. Продажа. Предложение, цены

За 3 квартал 2013 г. на первичный рынок апарт-апартаментов\* вышло 5 новых комплексов. Общий объем нового предложения составил 82 тыс. кв. м, при этом основную долю занял масштабный проект городского квартала с апартаментами «ВТБ Арена Парк» - проект комплексной реконструкции Центрального стадиона «Динамо» и прилегающей к нему территории. Помимо него, на рынок вышли такие проекты бизнес-класса, как: Loft Time (Часовая ул., д. 28, стр. 53), «Дом на Красина» (Красина пер., д. 16, стр. 1), Tweed Park (Ленинградское ш., 23), в комфорт-классе - Just M (ул. Академика Миллионщикова, вл.20).

Объем предложения апарт-апартаментов по итогам 3 квартала 2013 г. составил 382,6 тыс. кв. м (4 650 апартаментов) в 48 комплексах.

Доля апарт-апартаментов в структуре предложения на рынке новостроек Москвы (в старых границах) по итогам квартала составила 25%.

Существенного изменения структуры предложения не произошло: по-прежнему основной объем был сосредоточен в ЦАО - 43%. Больше половины объема рынка апарт-апартаментов старой Москвы относились к сегменту бизнес-класса.

Средняя цена предложения на первичном рынке апарт-апартаментов по итогам 3 квартала 2013 г. составила 293 тыс. руб. за кв. м. Рост по итогам квартала - 1,7%, с начала же года было отмечено снижение средней цены на 5,6% (за счет выхода в 1 полугодии масштабных проектов комфорт-класса).

Средние цены на апартаменты по классам по итогам 3 квартала 2013 г. выглядели следующим образом: элитный класс - 501,3 тыс. руб. за кв. м (-1% за квартал), бизнес-класс - 194,3 тыс. руб. за кв. м (+7,4%), комфорт-класс - 123,8 тыс. руб. за кв. м (+0,3%).

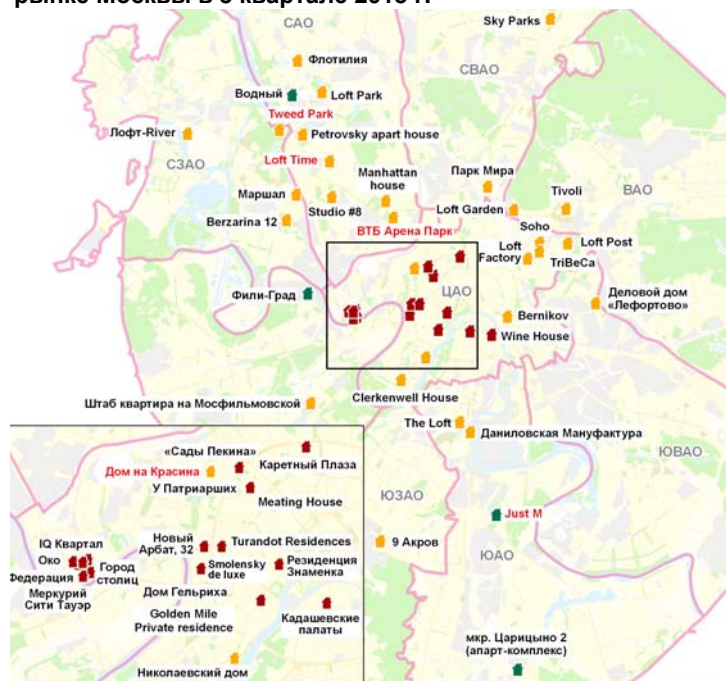
#### Москва. Тенденции и прогноз

Количество заявленных к строительству объектов с апартаментами, велико. При этом апартаменты проектируются как в рамках МФК в бизнес-зонах, так в традиционных жилых зонах.

Среди заявленных к выходу на рынок в ближайшее время проектов можно выделить: «St. Nicolas» (Никольская ул. 10/2 стр. 2Б, «Шереметьевское подворье»), «Bruce Boutique Apartments» (Брюсов пер., 2/14), «Комсомольский de luxe» (Комсомольский пр.,1), «Борисовский дом» (Каширское ш., 63 корп. 3), апарт-отель YES (Митинская ул.), апарт-апартаментный корпус в ЖК «Сердце Столицы» и др.

\* - подробный анализ рынка апарт-апартаментов проведен специалистами компании Blackwood в «Исследовании рынка апарт-апартаментов»

#### Комплексы с апартаментами, реализуемые на первичном рынке Москвы в 3 квартале 2013 г.

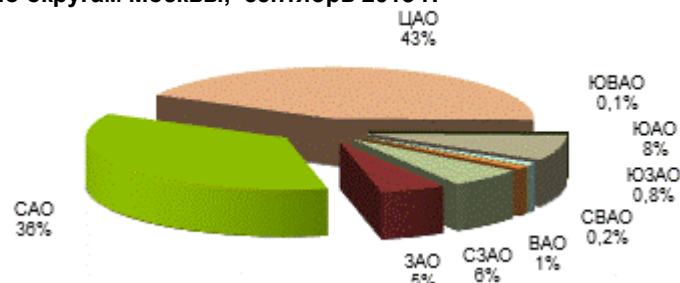


Апарт-апартаментные комплексы, в которых велись продажи в 2013 г.

Tweed Park апарт-апартаментные комплексы, вышедшие на рынок в 3 квартале 2013 г. элит бизнес комфорт

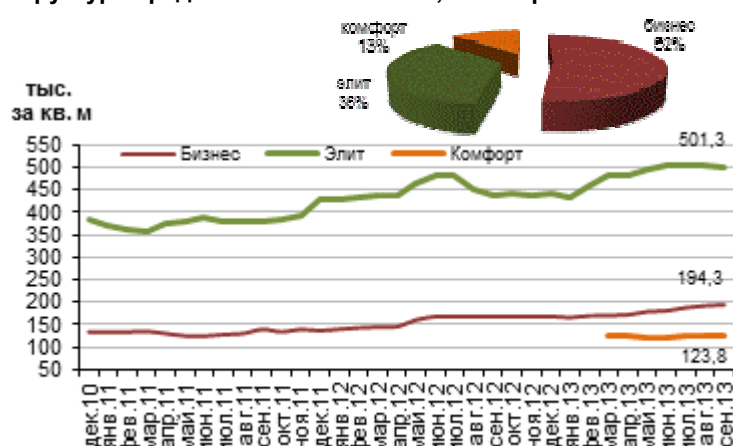
Источник: данные компании Blackwood

#### Структура предложения на первичном рынке апарт-апартаментов по округам Москвы, сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Динамика средних цен на первичном рынке апарт-апартаментов и структура предложения по классам, сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

### Москва. Продажа. Предложение

К концу 3 квартала 2013 г. объем предложения на рынке жилых элитных новостроек\* Москвы составил 1 010 квартир в 43 комплексах (161,7 тыс. кв. м).

По сравнению с концом 1 полугодия объем предложения незначительно снизился (на 1,2%).

Среди объектов, вышедших на рынок в 3 квартале, можно отметить жилой комплекс премиум-класса - «Barkli Residence», строящийся за пределами центра Москвы, по адресу ул. Орджоникидзе, 1 (Донской район, ЮАО).

Максимальные объемы предложения первичного рынка (более 60%) были сосредоточены в районе Хамовники, одном из наиболее активно застраиваемых районов Москвы. Примечательно, что район (в первую очередь, за пределами Садового кольца) в основном застраивается крупными жилыми комплексами за счет освоения промзон, поэтому при относительно небольшом количестве адресов новостроек объем предложения первичного рынка оказывается очень высоким. Среди остальных районов центра Москвы максимальные объемы сосредоточены в Замоскворечье.

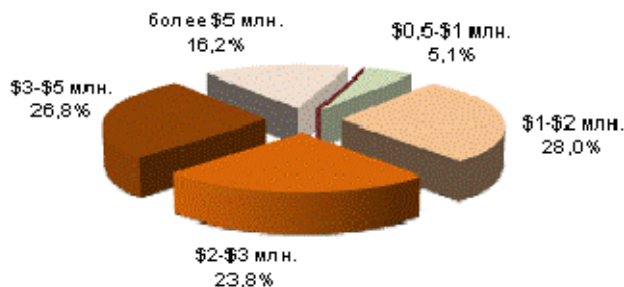
Средняя площадь квартир в предложении на первичном рынке к концу 3 квартала 2013 г. составила 187 кв. м.

Средний бюджет предложения находился на уровне \$3,2 млн за квартиру. При этом более 40% всего объема предложения реализовывалось по ценам выше \$3 млн. Квартир в бюджете ниже \$0,5 млн в предложении первичного рынка не было - минимальный бюджет покупки находился на уровне \$0,6 млн. (квартира 43,74 кв. м с отделкой в новом ЖК «Barkli Residence»).

Объем предложения на вторичном рынке элитного жилья к концу 3 квартала 2013 г. остался на уровне конца 1 полугодия - 1 100 квартир (233 тыс. кв. м).

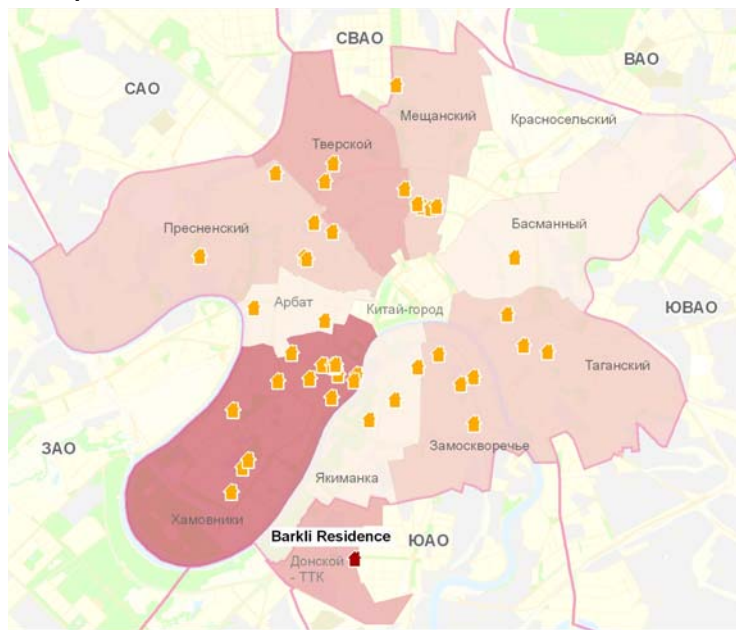
На вторичном рынке средняя площадь квартир в предложении составила 212 кв. м, средний бюджет предложения - \$5 млн за квартиру.

### Структура предложения квартир в элитных новостройках по бюджетам, 3 квартал 2013 г., %



Источник: данные компании Blackwood

### Элитные новостройки, реализуемые на первичном рынке в 3 квартале 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

### Структура предложения элитных новостроек по районам, кв. м, 3 квартал 2013 г., %



Источник: данные компании Blackwood

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

#### Москва. Продажа. Спрос

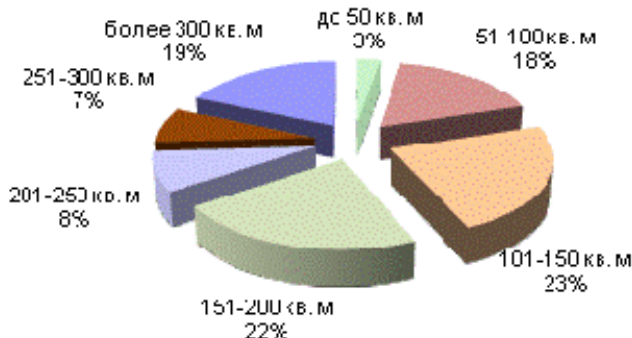
В 3 квартале 2013 г. был отмечен традиционный рост активности покупателей (прирост числа заявок на покупку квартиры относительно 2 квартала 2013 г. - 41%).

В структуре спроса по площади в 3 квартале 2013 г. преобладала доля квартир от 100 до 150 кв.м, чуть меньше оказалась доля квартир 150-200 кв. м. Средняя площадь запрашиваемой квартиры находилась на уровне 196 кв. м.

Наиболее популярным оказался бюджет \$1-\$2 млн за квартиру. Средний запрашиваемый бюджет покупки был на уровне \$2,8 млн. за квартиру.

Чаще всего запросы клиентов в 3 квартале 2013 г. поступали на квартиры, расположенные в Хамовниках и Пресненском районах Москвы.

#### Структура спроса по площади квартир, 3 квартал 2013 г.



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

#### Москва. Продажа. Цены

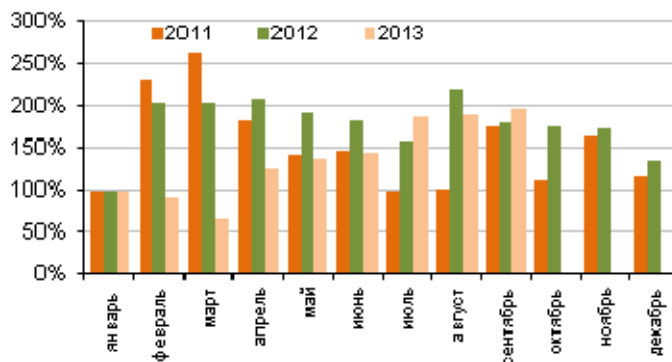
По итогам 3 квартала 2012 г. средняя цена на первичном рынке элитного жилья (с учетом сегмента премиум-класса) составила \$17 670 за кв. м, что соответствует 671,5 тыс. руб. за кв. м.

Снижение долларовых цен за квартал составило 3%, что связано в первую очередь, с изменением структуры предложения: выходом на рынок нового масштабного объекта на начальной стадии строительства.

На вторичном рынке к концу сентября 2013 г. средний уровень цен достиг показателя \$23 550 (761,7 тыс. руб.) за кв. м, снизившись относительно показателей конца 1 полугодия 2013 г. незначительно: на 1,5%.

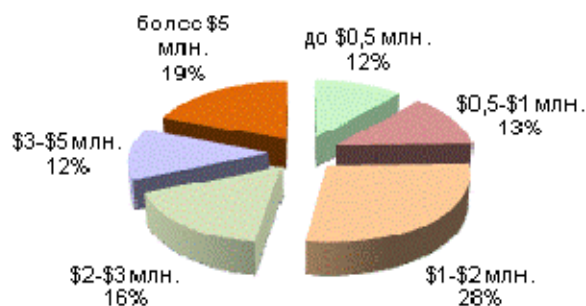
Таким образом, основное влияние на динамику цен в 3 квартале оказывали незначительные колебания структуры предложения за счет продажи квартир в реализуемых проектах. Значимых снижений или повышений цен в прайс-листах не было отмечено.

#### Динамика спроса\* на рынке высокобюджетного жилья, в %



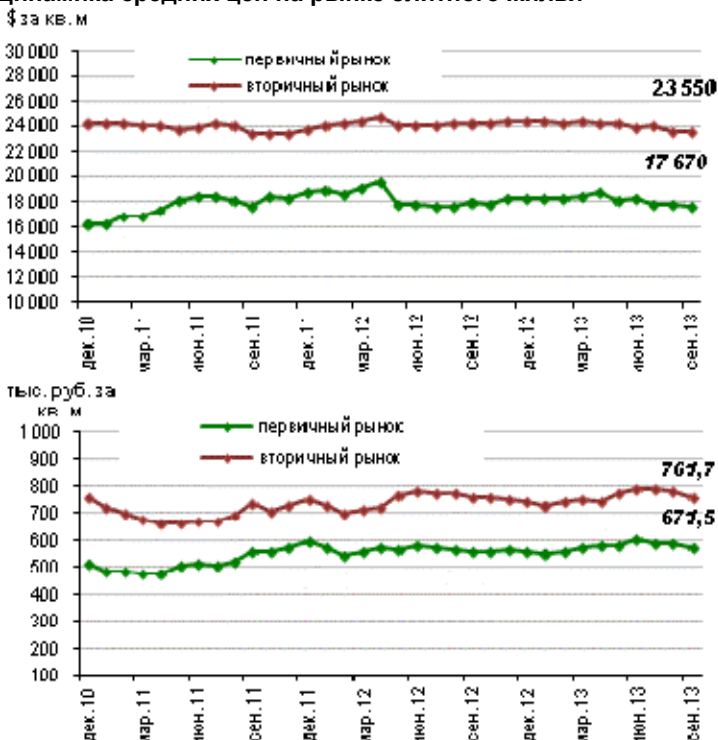
\* - заявки на покупку жилья, поступившие в компанию Blackwood, январь соответствующего года - 100%

#### Структура спроса по бюджетам, 3 квартал 2013 г.



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

#### Динамика средних цен на рынке элитного жилья



Источник: данные компании Blackwood

### Москва. Продажа. Цены

Лидером по средним ценам первичного рынка среди районов ЦАО был Пресненский район, где сосредоточено несколько самых дорогих домов Москвы («Гранатный палас», «Булгаков», Богословский пер. 12а, Гранатный, 6).

За пределами ЦАО (в Донском районе) средняя цена предложения первичного рынка находилась на уровне \$13 000 за кв. м.

На вторичном рынке самым дорогим районом оказался район Хамовники (\$27 500 за кв. м). , а именно, зона Остоженки-Пречистенки - «Золотая миля» Москвы (\$29 700 за кв. м).

### Самые дорогие новостройки в Москве, сентябрь 2013 г.

Адрес	Район	Цена, \$ за кв. м
Гранатный пер., 8 ЖК «Гранатный палас»	ЦАО/Пресненский	до 45 000
Гранатный пер., 6	ЦАО/Пресненский	до 41 100
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

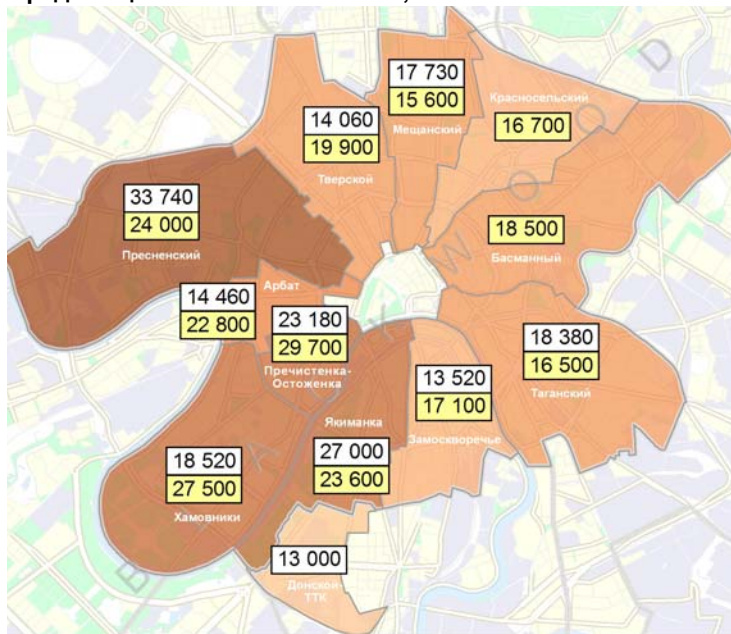
Источник: данные компании Blackwood

### Москва. Продажа. Тенденции и прогноз

На рынке элитного жилья Москвы наблюдается стагнация: средние цены предложения держатся на одном уровне, колеблясь в ту или иную сторону в зависимости от сезонных факторов и изменения структуры предложения.

Существенных изменений в краткосрочной перспективе не прогнозируется, возможен небольшой рост цен, не превышающий 5%. До конца года возможен выход на рынок новых проектов. Так, в 3 квартале стало известно о ряде жилых комплексов, продажи в которых планируется открыть в ближайшее время. Так, компания «Дон-строй» открывает продажи в новом клубном доме на Пречистенской набереж-

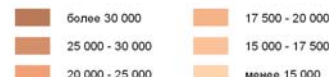
### Средние цены на элитное жилье, июнь 2013 г.



Средние цены первичного и вторичного рынков (\$/кв.м), сентябрь 2013 г.



Максимальные средние цены (\$/кв.м), сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

ной ЖК «Кленовый Дом» (Пречистенская наб., 5-7). В предложение поступят около 20 квартир и апартаментов, а также офисы. Строительство дома находится на завершающей стадии.

В долгосрочной перспективе можно ожидать более активного пополнения предложения, однако оно будет происходить в первую очередь, за счет освоения промзон, соответственно, на рынок будут выходить комплексные проекты преимущественно премиум-класса.

### Москва. Аренда. Предложение

Очередной виток роста активности рынка элитной аренды Москвы, начавшийся осенью 2013 г., привел к росту объемов нового предложения. Оживление было заметно уже к концу лета, однако традиционно, именно в сентябре, после завершения основного отпускного сезона, арендодатели начали выставлять в предложение новые квартиры.

Объемы предложения держатся на достаточно высоком уровне: в условиях, когда на рынке купли-продажи отсутствует значительный рост цен, сдача в аренду высокобюджетной недвижимости является источником стабильного дохода. Однако говорить о перенасыщении рынка не приходится: наиболее качественные объекты «уходят» с рынка достаточно быстро.

Структура предложения по районам ЦАО в 3 квартале 2013 г. выглядела следующим образом: лидером по объемам предложения оставался Тверской район - здесь сосредоточено более четверти всех высокобюджетных квартир центра Москвы. Кроме этого, большое количество предложений располагалось в районе Хамовники (порядка 20%), почти половина предложений которого была сосредоточена в наиболее престижной зоне внутри Садового кольца (Остоженка-Пречистенка).

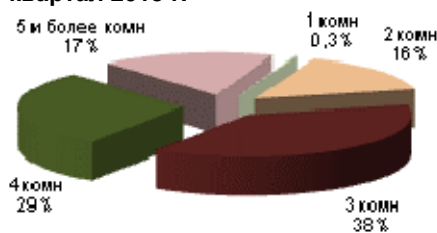
Помимо центральных районов основные объемы качественного жилья предлагались в новостройках районов Западного, Северо-Западного и Юго-Западного округов.

Структура предложения квартир в аренду по комнатности показала преобладание 3-комнатных (2 спальни) и 4-комнатных (3 спальни) квартир.

Средняя площадь предлагаемой в аренду элитной квартиры в 3 квартале 2013 г. находилась на уровне 139 кв. м.

В структуре предложения по бюджетам аренды максимальную долю занимал бюджет \$6 000-\$8 000 за квартиру в месяц. За прошедший год структура предложения по бюджетам существенных изменений не претерпела, однако выросла доля самых дорогих квартир.

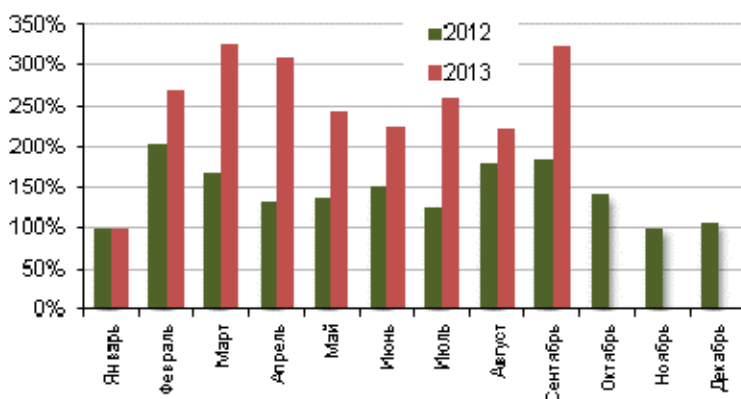
### Структура предложения по комнатности, 3 квартал 2013 г.



Комнат	Средняя площадь, кв. м
1 комн	65
2 комн	72
3 комн	122
4 комн	156
5 и более комн	204

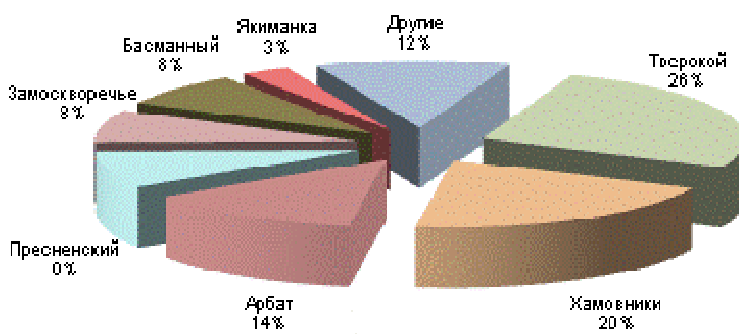
Источник: данные компании Blackwood

### Динамика нового предложения\*, в % к базовому периоду



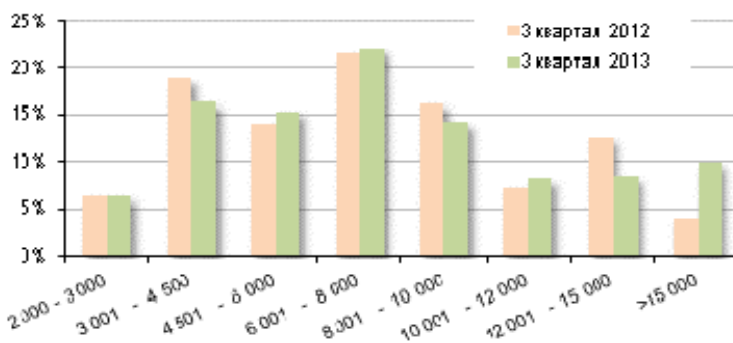
\* - квартиры, поступившие в базу компании Blackwood; январь соответствующего года - 100%

### Структура предложения по районам ЦАО, 3 квартал 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

### Структура предложения по бюджетам, \$ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

#### Москва. Аренда. Спрос

В 3 квартале 2013 г. был отмечен рост числа заявок на аренду элитных квартир в Москве, однако существенного всплеска активности, характерного для данного периода, не наблюдалось. Это связано с тем, что объемы спроса держатся на достаточно 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.

В структуре спроса экспаты занимали 60-70%, остальной спрос обеспечивали российские арендаторы, преимущественно, бизнесмены и предприниматели.

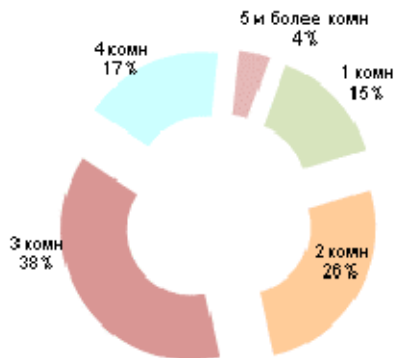
Анализ заявок клиентов компании Blackwood относительно желательного местоположения квартиры в аренду в 3 квартале 2013 г. показал, что наиболее популярным районом остаются Хамовники. Районы Арбат и Тверской пользовались чуть меньшим, но практически равным спросом у арендаторов, еще чуть меньшая доля заявок пришлась на Пресненский район и расположенные там апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити».

Наиболее популярными среди потенциальных арендаторов в 3 квартале 2013 г. были 3-комнатные и 2-комнатные квартиры.

Наиболее популярным в 3 квартале 2013 г. был бюджет до \$3 000 за квартиру в месяц. Вторым по популярности оказался бюджет от \$3 000 до \$4 500 за квартиру, однако в целом распределение спроса по бюджетам в более высоких диапазонах было достаточно равномерным.

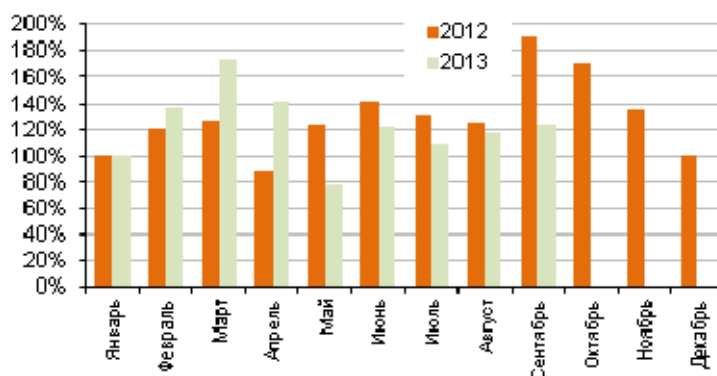
Средний запрашиваемый бюджет находился на уровне \$6 000 за квартиру.

#### Структура спроса по комнатности\*, в % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



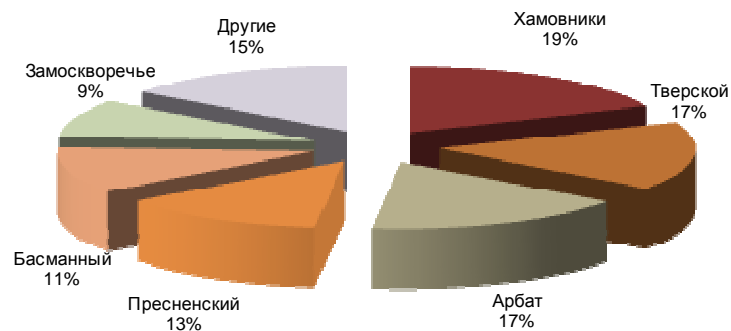
\* - требуемое минимальное количество комнат  
Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

#### Динамика спроса\*, в % к базовому периоду



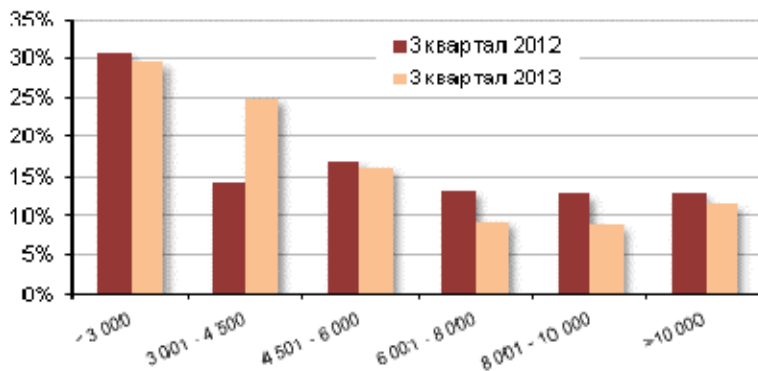
\*- заявки, поступившие в компанию Blackwood; январь соответствующего года - 100%

#### Структура спроса по районам ЦАО, в % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

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



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

#### Москва. Аренда. Ставки

В начале 3 квартала на рынке элитной аренды наблюдалось небольшое снижение среднего уровня арендной платы - тенденция, характерная для летнего периода. Однако уже к началу осеннего «делового сезона» цены аренды начали расти.

К концу 3 квартала 2013 г. средний уровень арендной платы достиг показателя \$9 000 за квартиру в месяц. По итогам 3 квартала цены снизились на 1%, однако итоговый прирост относительно начала года оказался положительным и составил 6%. Относительно конца сентября прошлого года средний уровень арендной платы повысился на 6,5%.

Таким образом, несмотря на то, что в течение года на рынке элитной аренды отмечаются разнонаправленные колебания цен, связанные в основном с сезонностью, итоговая динамика цен положительная.

По среднему уровню арендной платы лидером в 3 квартале 2013 г. оказался район Хамовники - \$11 500 за квартиру в месяц. При этом традиционно самой дорогой оказалась зона внутри Садового кольца (Остоженка-Пречистенка) - средний уровень арендной платы здесь составил \$15 800 в мес. Практически на уровне лидера находился и район Якиманка - \$11 400 за квартиру в месяц. Самыми недорогими районами оказались Мещанский и Таганский.

Максимальные цены предложения были отмечены в одной из элитных новостроек Остоженки - \$78 170 в мес. В других районах максимальные цены были существенно ниже - на уровне \$30 000-\$40 000 в мес.

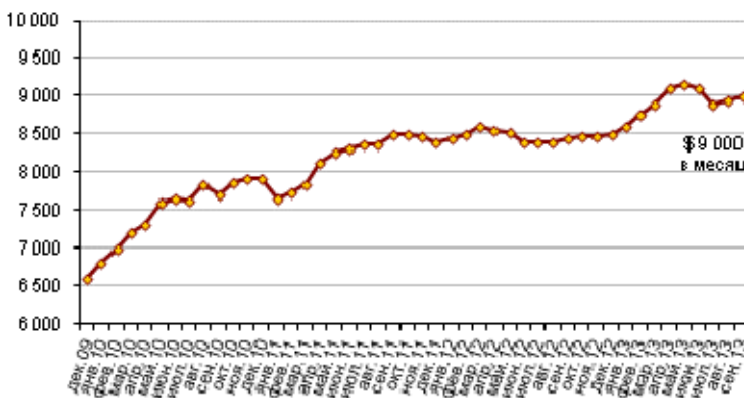
В зависимости от комнатности квартир средний уровень арендной платы в 3 квартале 2013 г. варьировался следующим образом: 1-комнатные квартиры - \$3 400 в мес., 2-комнатные - \$4 950 в мес., 3-комнатные - \$8 050 в мес., 4-комнатные - \$9 850 в мес., многокомнатные - \$13 360 в мес.

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

Комнат	Средний уровень арендной платы, \$ в мес.
1 комн	3 400
2 комн	4 950
3 комн	8 050
4 комн	9 850
5 и более комн	13 360

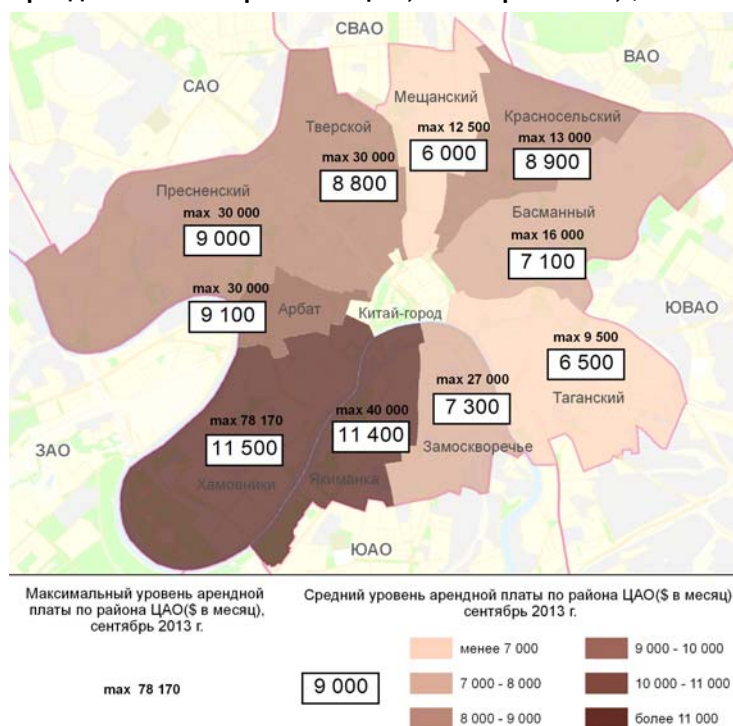
Источник: данные компании Blackwood

#### Динамика среднего уровня арендной платы, \$ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

#### Арендная плата по районам ЦАО, сентябрь 2013 г., \$ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

#### Самые дорогие квартиры в аренду в Москве, сентябрь 2013 г.

Адрес	Округ/Район	Площадь, кв.м	Цена аренды, \$ в месяц
Барыковский пер.	ЦАО/Хамовники-Остоженка	540	78 170
Лаврушинский пер.	ЦАО/Якиманка	360	40 000
Ростовский 7й пер.	ЦАО/Хамовники	300	30 000
Пресненская наб., 8 ("Город Столиц")	ЦАО/Пресненский	250	30 000

Источник: данные компании Blackwood

### Московский регион. Аренда коттеджей

В июле-августе 2013 г. на рынке элитной загородной аренды наблюдалось «затишье»: как правило, основные сделки заключаются до начала летнего периода. Возобновление активности, выразившееся в росте объемов нового предложения и спроса, началось к концу августа - сентябрю.

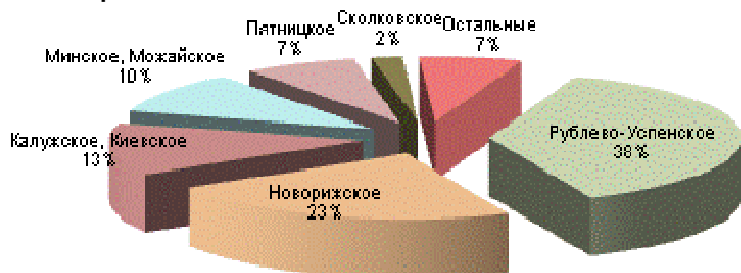
Максимальное количество коттеджей в аренду (около 40%) было сосредоточено на Рублево-Успенском (и Ильинском) шоссе. Чуть меньшее количество предложений находилось на Новорижском ш. Суммарная доля этих двух направлений составила более 60%.

Средняя площадь предлагаемого в аренду коттеджа находилась на уровне 475 кв. м.

Максимальную долю в структуре предложения по бюджетам занимал диапазон \$5 000-\$10 000 в месяц, минимальную - самые дорогие предложения от \$30 000 в месяц. При этом цена предложения наиболее дорогих коттеджей достигала \$150 000 за домовладение в месяц (2 000 кв. м на Рублево-Успенском ш.). В остальных диапазонах предложение было распределено достаточно равномерно.

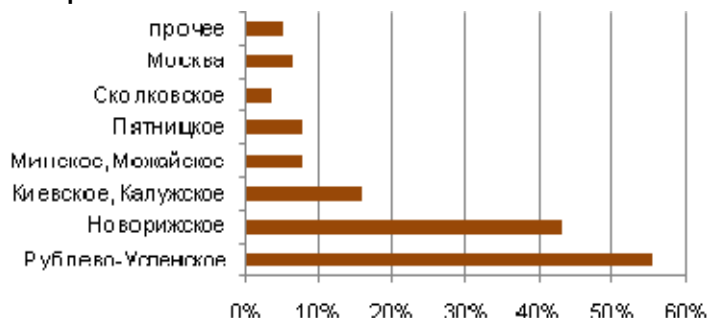
Традиционно, основные объемы спроса в сегменте высокобюджетной аренды были сосредоточены на престижных западных направлениях Московской области: Рублево-Успенском и Новорижском шоссе.

### Структура предложения коттеджей по направлениям МО, 3 квартал 2013 г.



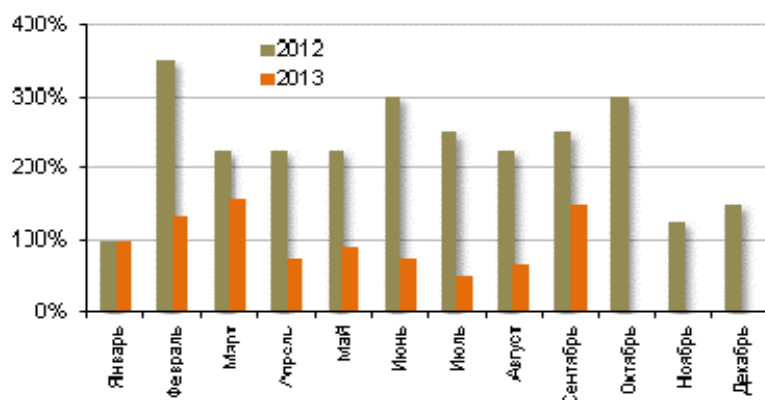
Источник: данные компании Blackwood

### Структура спроса на коттеджи по направлениям МО\*, 3 квартал 2013 г.



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

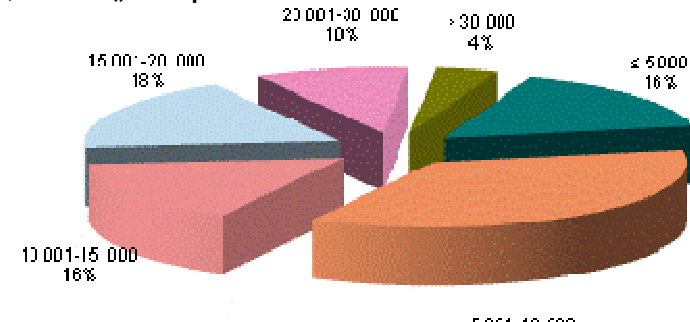
### Динамика объемов предложения коттеджей\*



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

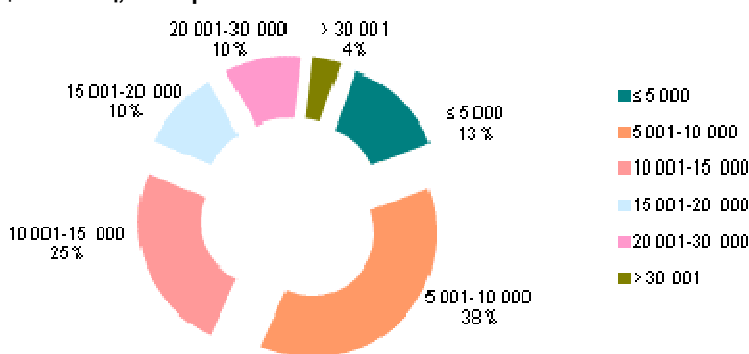
Средний запрашиваемый бюджет на рынке загородной аренды к концу 3 квартала 2013 г. находился на уровне \$14 000 за домовладение в месяц. При этом основной спрос был сосредоточен в бюджете \$5 000-\$10 000 в месяц, чуть ниже была доля запросов в бюджете \$10 000-\$15 000.

### Структура предложения коттеджей по бюджетам, \$ в месяц, 3 квартал 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

### Структура спроса на коттеджи по бюджетам, \$ в месяц, 3 квартал 2013 г.



Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood



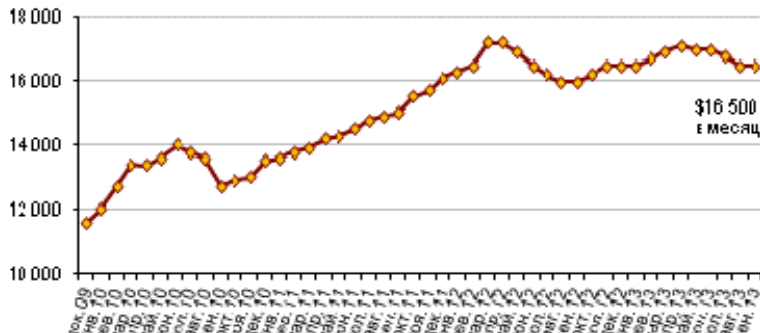
### Московский регион. Аренда коттеджей

Средний уровень арендной платы в сегменте высококачественной загородной аренды к концу 3 квартала 2013 г. достиг показателя \$16 500 за дом в месяц, оставшись на уровне показателей конца 2012 г.

Рост относительно конца 3 квартала прошлого года составил 3%.

Самый высокий средний уровень арендной платы – \$21 500 за домовладение в месяц - отмечался на Рублево-Успенском шоссе.

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

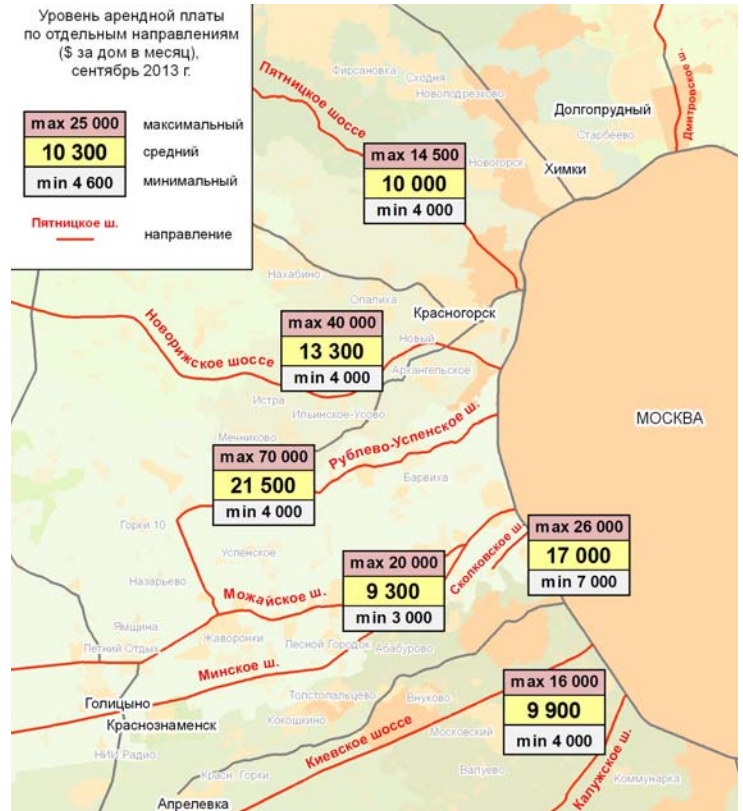


Источник: данные компании Blackwood

### Москва. Аренда. Тенденции и прогноз

Рынок высокобюджетной аренды в настоящее время представляет собой стабильно развивающийся сегмент с устоявшимся балансом спроса и предложения. С одной стороны, предложение регулярно пополняется, в том числе за счет игроков рынка купли-продажи. С другой стороны, объекты с адекватным соотношением цена-качество сдаются в аренду достаточно быстро, особенно в условиях слабо сформированного рынка организованной аренды. Таким образом, ни дефицита, ни перенасыщения рынка не наблюдается.

### Арендная плата на элитные коттеджи по направлениям МО, сентябрь 2013 г., \$ в месяц



Источник: данные компании Blackwood

Рост цен обусловлен, в первую очередь, инфляцией. Основные тренды развития рынка связаны с влиянием сезонных факторов.

В краткосрочной перспективе, с возобновлением активности рынка можно ожидать небольшого роста цен с замедлением темпов роста и возможным снижением к концу года.

#### Московская область. Предложение

За 3 кв. 2013 количество новостроек Московской области в предложении сократилось и на конец сентября 2013 г. составило 1 158 объекта (-6% относительно июня 2013 г.). Тем не менее, строительная активность на территории Подмоскovie сохраняется на высоком уровне: за исследуемый период на рынок поступило предложение в 102 новых объектах, составляющих 9% от общего объема рынка. Объем предложения по количеству квартир за отчетный период снизился на 3% и составил 65 250 квартир.

Новые предложения представлены во всех территориальных поясах и направлениях, предложения различны по формату и классу. Однако основной объем новых объектов - новостройки ближнего Подмоскovie (до 15 км от МКАД), составляющие 71% от общего количества новых предложений. Подавляющее большинство поступивших на рынок предложений относятся к эконом- (45%) и комфорт-классу (46%).

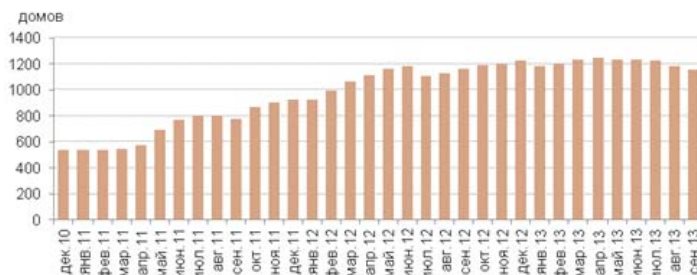
Важно отметить, что сегменты малоэтажного и среднеэтажного строительства развиваются все более активно. Среди поступивших на рынок предложений большинство новостроек относятся к данным форматам (в совокупности 72% от общего объема новых предложений). В частности новые предложения малоэтажного строительства представлены в г. Королев (ЖК «Валентиновка Парк»), близ дер. Черная Истринского р-на (ЖК «Нахабино Ясное»). Также в продажу поступили квартиры в новых корпусах жилых комплексов «Рублевское предместье» в д. Глухово Красногорского р-на, «Пятницкие кварталы» близ д. Сабурово Красногорского р-на и др.

#### Отдельные жилые проекты, вышедшие на рынок в 3 кв. 2013 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/Застройщик	Класс	Общ. жилая площадь, кв. м
Wellton park Новая Сходня	мкр. Сходня, ЖК Wellton park, кк. 10, 11	Концерн КРОСТ/ООО «Подolino»	комфорт	15 330
Браво	г. Мытищи, мкр., 29, ул. Силикатная, к. 4	ООО «ИнвестСтрой»	комфорт	8 440
Валентиновка Парк	г. Королёв, ул. Горького, д. 79, кк. 1, 2, 3, 6, 7, 12	ООО «Гранель Девелопмент»	комфорт	49 960
Европейский	г. Домодедово, ЖК Европейский, кк. 1, 2	Стройтекс/ООО «Стройдизайн»	эконом	17 640
Киров Парк	г. Ногинск, ул. Кирова, дд. 1, 1а	ООО «УК Эксперт»	эконом	5 940
Красково-Олимпийский	пос. Красково, ул. Колхозная, д. 28	ЗАО «ДСиРЗиС»	комфорт	10 830
Нахабино Ясное	дер. Черная, ЖК Нахабино Ясное, кк. 33, 34, 45	ЗАО ЛСР Недвижимость-М	эконом	11 030
Новое Домодедово	г. Домодедово, ЖК Новое Домодедово, кк. 13, 16, 18, 26	ЗАО «Мосстройреконструкция»	эконом	48 430
Пятницкие кварталы	дер. Сабурово, ЖК Пятницкие кварталы, кк. 6.1, 6.2, 12	Urban Group /ЗАО «Саб-Урбан»	комфорт	14 675
Рублевское предместье	д. Глухово, ЖК Рублевское предместье, кк. 46, 47	ЗАО «Новая Усадьба»	комфорт+	10 630
Супонево-3	г. Звенигород, ЖК Супонево-3, кк. 9, 10	ООО Фирма «Гефест-ЛТД»	комфорт	38 350
Эко Видное	г. Видное, ЖК Эко Видное, корп. 1, 3, 4, 7	MR-Group	эконом	50 700

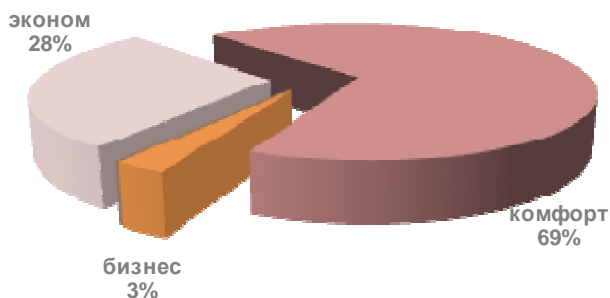
Источник: данные компании Blackwood

#### Динамика объема предложения на рынке новостроек Московской области



Источник: данные компании Blackwood

#### Структура предложения новостроек Московской области по классам, сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Московская область. Спрос

По данным Управления Росреестра по Московской области за 3 кв. 2013 г. количество зарегистрированных прав на жилые помещения соответствует 147 720 ед., что выше аналогичного показателя 2012 г. на 10%. По сравнению с предыдущими периодами количество ипотечных сделок значительно выше, в 3 кв. 2013 г. зафиксирован самый высокий показатель - 49 069 сделок (на 28% выше аналогичного показателя 2012 г.).

На первичном рынке отмечается рост покупательской активности - по данным Управления Росреестра в 3 кв. 2013 г. заключено 24 373 сделки по ДДУ, что превышает значения аналогичного периода 2012 г. в 1,8 раз и на 22% выше показателя 2 кв. 2013 г.

#### Московская область. Цены

По итогам 3 кв. 2013 г. средневзвешенная цена предложения в новостройках Московской области в рублевом эквиваленте прибавила 2% и составила 73 630 руб. за кв. м. Цены в американской валюте в среднем увеличились на 1%, уровень цен на конец сентября 2013 г. составил 2 259 \$ за кв. м. Ценовые изменения с начала года соответствуют +5% в рублях, в долларах -1%.

В новостройках эконом-класса и комфорт-класса цены предложения выросли незначительно, за 3 кв. 2013 г. прирост составил 1% в каждом из сегментов. По состоянию на конец сентября 2013 г. квартиры в домах эконом-класса в среднем предлагались по цене 67 100 руб. за кв. м, в домах комфорт-класса - по 73 520 руб. за кв. м. За счет пополнения дорогими предложениями в бизнес-классе средняя цена предложения в новостройках повышенного уровня комфорта выросла до 170 600 руб. за кв. м.

#### Московская область. Тенденции и прогноз

В настоящее время для рынка новостроек Московской области характерна стабильная ситуация. Несмотря на небольшое снижение объемов предложения, данные показатели демонстрируют высокие показатели, при этом резких изменений в ценовой динамике не наблюдается, а покупательская активность остается на достаточно высоком уровне.

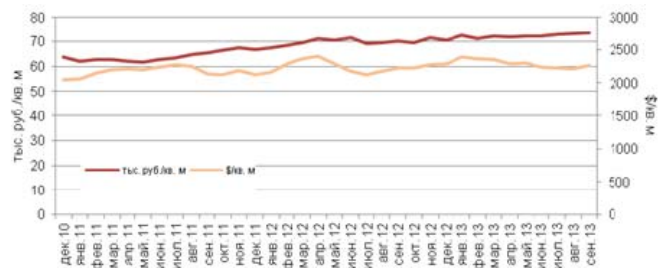
По нашим оценкам в текущих условиях серьезных изменений на первичном рынке Подмоскovie не предвидится. При значительных объемах предложения и высоком уровне спроса значительные изменения в ценовой динамике маловероятны. По итогам года рост цен может составить до 7-8%.

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



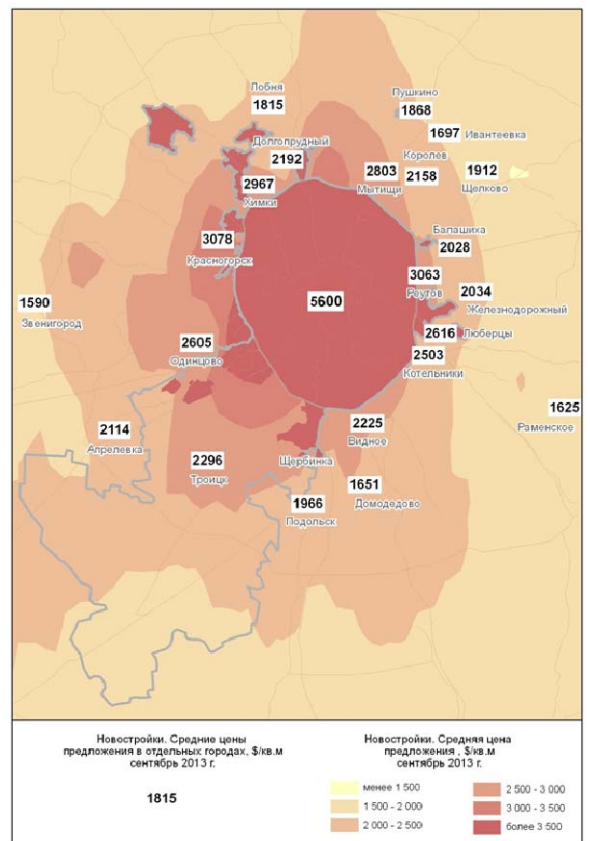
Источник: данные Управления Росреестра по Московской области

#### Динамика средневзвешенных цен предложения в новостройках Московской области



Источник: данные компании Blackwood

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



Источник: данные компании Blackwood

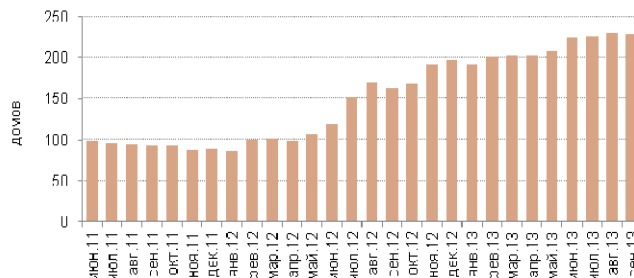
#### Новая Москва. Предложение

В 3 кв. 2013 г. на рынок новостроек Новой Москвы вышло несколько новых проектов, кроме того, поступили предложения в новых корпусах ранее реализуемых жилых комплексов, что послужило сохранению высоких показателей объемов предложения. По состоянию на конец сентября 2013 г. количество объектов, в которых предлагались квартиры на продажу, соответствовало 229 новостройкам (+2% относительно июня 2013 г.). Объем предложения по количеству квартир составил порядка 4 700 квартир (-12% относительно предыдущего периода).

Всего за 3 кв. 2013 г. на рынке появились предложения по 39 новым адресам (17% от общего количества новостроек в предложении), из них значительная часть относится к объектам комфорт-класса - 67% от общего количества новых предложений.

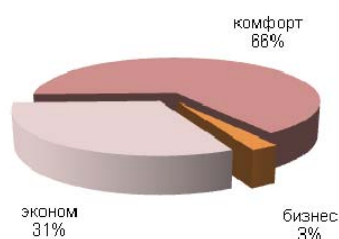
Все новые проекты представляют собой крупные жилые комплексы, предполагающие комплексный характер застройки. В 3 квартале 2013 г. на присоединенных к столице территориях были начаты продажи по нескольким новым проектам эконом- и комфорт-класса. Среди них многоэтажные комплексы «Зеленая линия» в пос. Коммунарка, «Спортивный квартал» в пос. Марьино, а также проекты малоэтажной и среднеэтажной застройки: «Борисоглебское» близ д. Звереве, «Горчаково» близ д. Горчаково. Кроме того, на рынок поступили новые корпуса в рамках крупных жилых проектов, реализация которых была начата ранее. Новые предложения представлены в таких комплексах как «Бутовские аллеи» близ д. Столбово, «Марьино Град» в пос. Марьино, «Москва А101» в пос. Коммунарка, «Переделкино-Ближнее» близ д. Рассказовка Бачурино и др.

#### Динамика объема предложения на рынке новостроек Новой Москвы



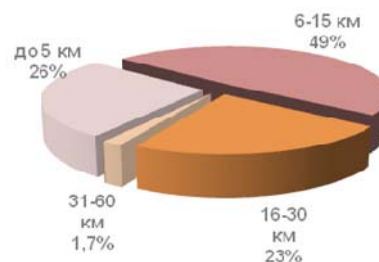
Источник: данные компании Blackwood

#### Структура предложения новостроек Новой Москвы по классам, сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Структура предложения новостроек Новой Москвы по удалению от МКАД, сентябрь 2013 г.



Источник: данные компании Blackwood

#### Отдельные жилые проекты, вышедшие на рынок в 3 квартале 2013 г.

Название ЖК	Адрес	Девелопер/Застройщик	Класс	Общ. жилая площадь, кв. м
Борисоглебское	д. Звереве, ЖК Борисоглебское, к. 142	СК ЮНИТИ / ООО «Апрелевка С2»	эконом	760
Бутовские аллеи	дер. Столбово, ЖК Бутовские аллеи, кк. 14, 17, 18	ООО «ПОЛИР М»	эконом	13 680
Горчаково	д. Горчаково, ЖК Горчаково, дд. 1, 2, 6, 7, 8, 11, 13, 14, 17	ГК «Трансстройинвест» / ООО «МИСК»	комфорт	40 780
Зеленая линия	пос. Коммунарка, ЖК Зеленая линия, кк. 2, 3, 4	ООО «Авгур Эстейт»	комфорт	22 400
Марьино Град	пос. Марьино, ЖК Марьино Град», кк. 5, 6, 10, 11, 18, 20	ООО «МарьиноСтрой»	эконом	24 060
Москва А101	дер. Бачурино, ЖК Москва А101, кк. 8, 9	ОАО «Авгур Эстейт»	комфорт	44 070
Переделкино Ближнее	д. Рассказовка, ЖК Переделкино Ближнее, фаза 1 к. 4, фаза 3 кк. 3, 5, фаза 4 к. 8	ИГ Абсолют / ООО «Олета»	эконом	68 100
Спортивный квартал	пос. Марьино, ЖК Спортивный квартал, кк. 1-8	ООО «СтройПлюс»	комфорт	53 010

Источник: данные компании Blackwood

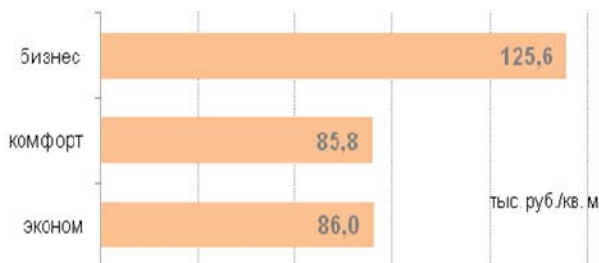
#### Новая Москва. Цены

В 3 кв. 2013 г. существенных изменений в ценовой динамике новостроек Новой Москвы не отмечено. Уровень рублевых цен на конец сентября 2013 г. соответствовал 86 850 руб. за кв. м, что выше значения предыдущего периода на 1%. Цены в американской валюте относительно 2 квартала 2013 г. фактически не изменились - 2 664 \$ за кв. м (-0,3% за квартал). С начала года прирост цен на квартиры первичного рынка Новой Москвы составил +2% в рублях, в долларах зафиксировано снижение на 4%.

Квартиры в новостройках Новой Москвы предлагаются по ценам от 50 400 руб. за кв. м в ЖК «Зеленая Москва 2» в пос. Марушкино до 158 840 руб. за кв. м в проекте бизнес-класса «Дубровка».

Квартиры в домах эконом-класса прибавили 1% и по состоянию на конец сентября 2013 г. в среднем предлагались по цене 86 050 руб. за кв. м. Цены в домах комфорт-класса практически не изменились (-0,4% за квартал) - 85 830 руб. за кв. м. Квартиры в домах бизнес-класса в среднем прибавили в цене 2%, уровень цен на конец сентября 2013 г. соответствовал 125 580 руб. за кв. м.

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



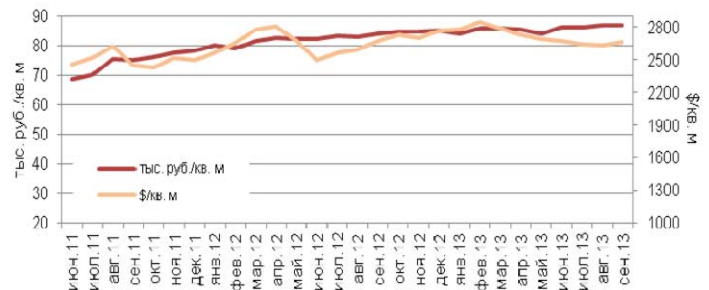
Источник: данные компании Blackwood

#### Новая Москва. Тенденции и прогноз

В 3 кв. 2013 г. тенденции, отмечаемые на рынке новостроек Новой Москвы в течение года, сохранялись. В условиях умеренно-высокого уровня спроса при разнообразии предложений цены фактически не изменились.

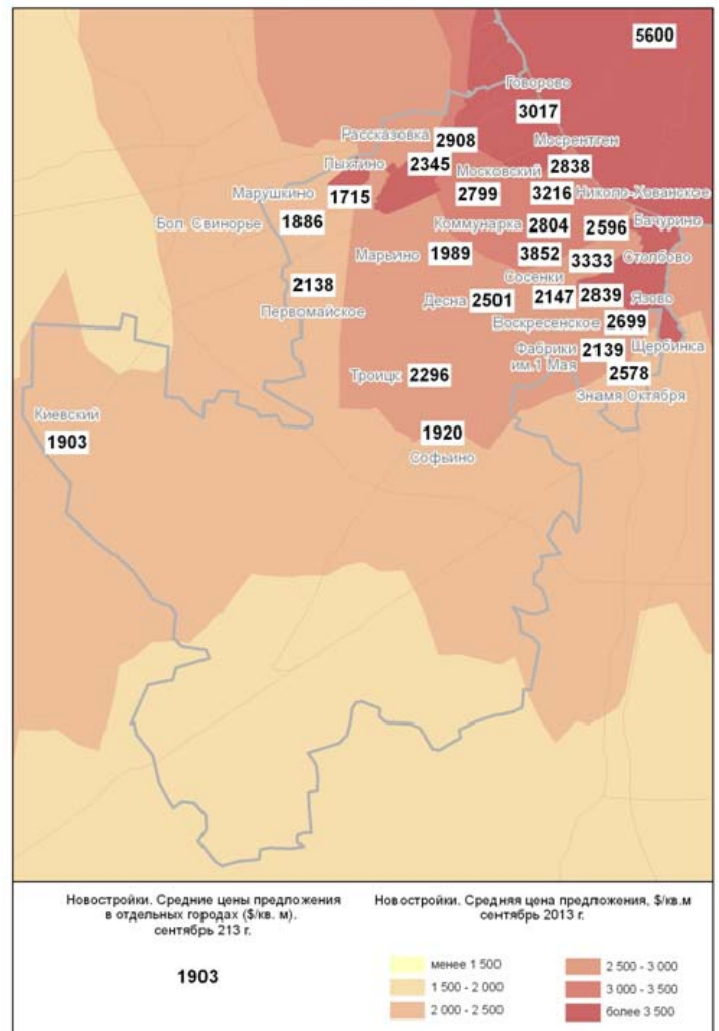
В ближайшей перспективе ожидаются стабильные показатели количества предложений новостроек на присоединенных территориях, что при сохранении уровня спроса со стороны покупателей позволит ценам оставаться на прежнем уровне с возможным ростом/коррекцией в пределах 0,5-1% в месяц.

#### Динамика средневзвешенных цен предложения в новостройках Новой Москвы



Источник: данные компании Blackwood

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



Источник: данные компании Blackwood

#### Организованные загородные поселки. Предложение

Рынок жилой загородной недвижимости в 3 кв. 2013 г. характеризовался высоким темпом развития: за квартал были открыты продажи в 17 коттеджных поселках, что на 30% больше, чем в 3 кв. 2012 г. Положительная девелоперская активность наблюдалась в течение всего года. Так, с начала 2013 г. были открыты продажи в 63 коттеджных поселках.

По-прежнему в новом предложении доминируют проекты эконом-класса - 15 из 17 вновь вышедших на рынок в 3 кв. 2013 г. поселков относятся к эконом-классу. Существенной остается доля поселков с участками без подряда - порядка 70% от совокупного объема нового предложения. Несмотря на перманентно растущую долю сегмента сблокированного жилья как в эконом, так и бизнес-классах, в 3 кв. 2013 г. на рынок вышло 4 поселка, предлагающих на продажу коттеджи: два поселка на Носовихинском шоссе КП «Купавушка» и КП «Papillon 2» на 15 и 23 км соответственно, КП «Фламандия есо village» (Симферопольское ш., 29 км), новая очередь коттеджей в КП «Новое Ступино» (Каширское ш., 80 км). Наиболее популярными направлениями по выходу новых поселков в 3 кв. 2013 г. были Каширское шоссе, а также направления Новой Москвы.

Также в сентябре 2013 г. стартовали продажи участков без подряда в высокобюджетном поселке «Сколково-1», расположенного в 3 км от МКАД по Сколковскому шоссе.

Наиболее активно осваивается пояс большой удаленности - далее 40 км от МКАД, что во многом обусловлено выходом на рынок поселков в низкобюджетном сегменте.

В целом рынок жилой загородной недвижимости развивался высокими темпами: летнего затишья не было зафиксировано, девелоперы активно выводили на рынок загородную недвижимость различных форматов.

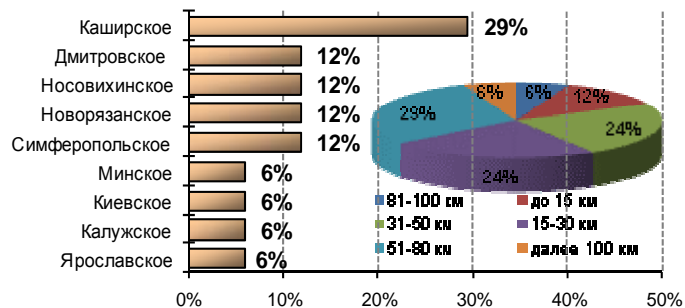
#### Организованные загородные поселки. Цены

Что касается ценовой ситуации, то она в 3 кв. 2013 г. по-прежнему оставалась стабильной. Уровень цен предложения во вновь выходящих на рынок поселках не повышается, в предложении устойчиво доминирует эконом-класс.

На конец 3 кв. 2013 г. средние цены предложения на рынке жилой загородной недвижимости оказались следующими: в элитных поселках стоимость 1 кв. м коттеджа (с учетом стоимости земли) составила \$4 840, в поселках бизнес-класса \$ 3 410, в поселках сегмента эконом - \$ 1 630.

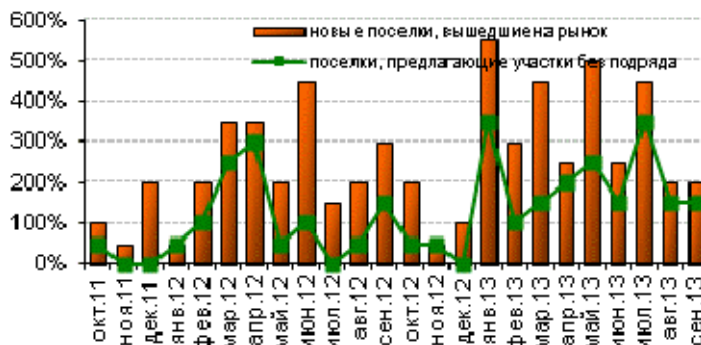
В сегменте участков без подряда ценовая ситуация в 3 кв. 2013 г. также оставалась стабильной, значимого роста цен не наблюдалось.

#### Структура новых поселков, вышедших на рынок, по направлениям и удаленности от МКАД, 3 квартал 2013 г., %



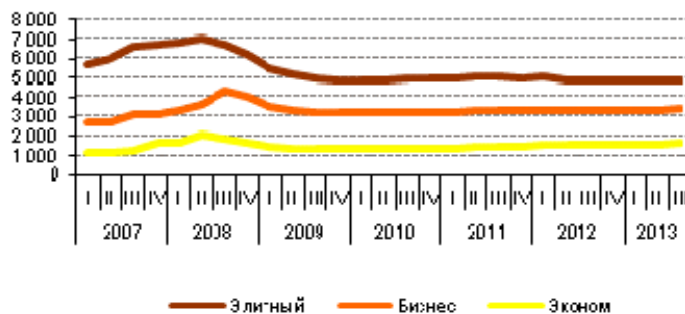
Источник: данные компании Blackwood

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



Источник: данные компании Blackwood

#### Динамика стоимости загородного жилья, \$/ кв. м

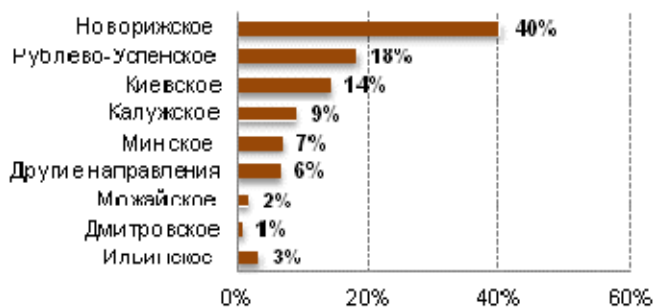


Источник: данные компании Blackwood

#### Организованные загородные поселки. Спрос

3 кв. 2013 г. ознаменовался достаточно умеренной активностью покупателей в сегменте высокобюджетного загородного жилья: количество запросов, поступивших в компанию Blackwood, незначительно снизилось относительно аналогичного периода прошлого года. При этом спад покупательской активности был зафиксирован в сентябре 2013 г., что, вероятнее всего, было связано с некомфортной для загородных поездок погодой, продлившейся почти весь сентябрь.

#### Рейтинг основных направлений по уровню спроса на загородное высокобюджетное жилье, % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



Наиболее популярными у покупателей высокобюджетной загородной недвижимости в 3 квартале оставались Новорижское (40%) и Рублево-Успенское (18%) направления. Тройку лидеров замыкает Киевское направление (порядка 14% запросов, поступающих в компанию Blackwood). Примечательно, что в сегменте коттеджей основная доля спроса сконцентрирована в поясе до 10 км от МКАД (38% от совокупного объема заявок на коттеджи), в сегменте участков без подряда - от 11 до 20 км (37% заявок на УБП) и от 21 до 30 км (28% заявок на УБП).

Наибольшим спросом у покупателей пользовались коттеджи площадью от 300 до 400 кв. м на участках площадью до 20 соток. При этом наибольший спрос по бюджету покупки по итогам 3 кв. 2013 г. был сосредоточен в сегментах до \$1 млн. (чуть менее половины всех заявок).

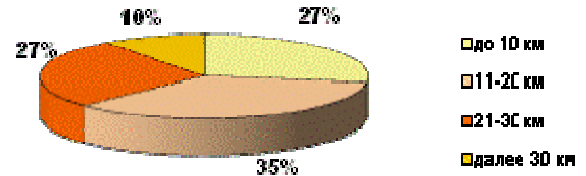
Что касается спроса в сегменте участков без подряда под застройку, то наиболее востребованными в 3 кв. 2013 г. были лоты размером 17-20 соток, расположенные на Новорижском и Рублево-Успенском направлениях стоимостью до \$1 млн.

#### Основные тенденции и прогнозы

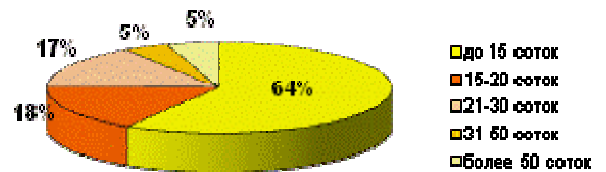
Основные тенденции рынка загородной жилой недвижимости в 3 кв. 2013 г.:

- Рост девелоперской активности;
- Развитие формата таунхаусов и мультиформатных проектов;

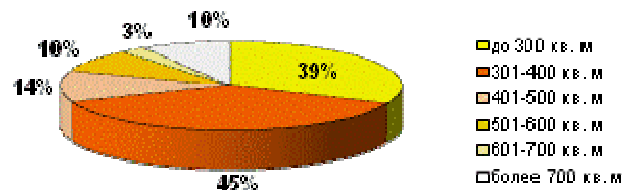
#### Предпочтения клиентов по удаленности объекта от МКАД, % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



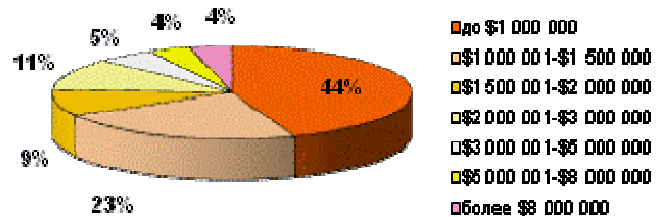
#### Структура спроса по площади участков, % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



#### Структура спроса по площади коттеджей, % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



#### Бюджеты клиентов в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости, % от общего числа запросов, 3 квартал 2013 г.



Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в 3 квартале 2013 г.

- Развитие формата участков без подряда во всех классах загородной недвижимости.

До конца 2013 г. прогнозируется сохранение основных трендов: наиболее востребованными останутся доступные по бюджету продукты во всех классах загородного жилья. Рост цен маловероятен.

## ИССЛЕДОВАНИЯ СЕГМЕНТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood представляет Вашему вниманию следующие актуальные исследования:

- Исследование рынка апартментов Москвы и Московской области. Январь 2013г.
- Сервисные апартменты. Мировой и Российский рынок. 2012-2013гг.
- Обзор рынка жилой недвижимости Московской области. Одинцовский район . Апрель 2013г.
- Обзор рынка загородных поселков Новорижского направления. 1 квартал 2013г.
- Анализ рынка новостроек бизнес-класса г. Москвы. Итоги 2012г.
- Обзор рынка жилой недвижимости на территории Новой Москвы. Июль 2012г.
- Обзор рынка жилой недвижимости Московской области. Красногорский район. Май 2012г.
- Обзор рынка жилой недвижимости Московской области. Городской округ Химки. Март 2012г.
- Обзор рынка малоэтажных жилых комплексов Московской области. Февраль 2012г.

### **Городская жилая недвижимость Москвы**



### **Городская жилая недвижимость Новой Москвы и Московской области**



К выпуску готовятся следующие исследования:

- Исследование рынка апартментов Москвы и Московской области. Октябрь 2013г.
- Обзор рынка жилой недвижимости Московской области. Одинцовский район. Итоги 2013г.
- Анализ первичного рынка жилья Новой Москвы: текущая ситуация и перспективы развития. Итоги 2013г.
- Тенденции рынка элитных новостроек Москвы. Итоги 2013г.

### **Загородная недвижимость**



*Надеемся, что наши исследования будут полезны в Вашей профессиональной деятельности*

**За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-68-33**



#### ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ

##### **BARKLI RESIDENCE** Орджоникидзе ул. вл.1

Комплекс возводится по проекту известного американского архитектора Роберта Стерна. Жилой комплекс решен в неоклассическом стиле с использованием современных отделочных материалов, стекла, натурального и искусственного камня. Это современный классический стиль, вдохновением для которого послужили примеры московского градостроения и элегантные традиции европейской и американской архитектуры.

Являясь неотъемлемой частью городского пейзажа, но не похожие на многие объекты пригорода, две башни нового проекта формируют закрытый частный дворик, предлагая безопасный оазис в оживленном центре Москвы.

Комплекс состоит из двух башен - West и East (17 и 18 этажей соответственно), поставленных на одноэтажный стилобат. У каждой башни есть собственная просторная входная группа и выход на придомовую территорию.

В стилоблатной части расположилась инфраструктура комплекса. Окна квартир увеличенного размера, что обеспечивает максимальную естественную освещенность помещений в условиях нехватки дневного света в московском климате. Часть окон выполнена в виде эркеров, что придает дополнительный уют в интерьере.

На лестничной площадке располагается от 1 до 6 квартир. Квартиры начинаются со второго этажа. Изюминкой проекта благоустройства станет открытая оранжерея, где можно прогуливаться в любую погоду.



##### **TWEED PARK** Ленинградское шоссе д.23

Резиденция расположена в глубине парка Покровское-Стрешнево, поэтому TWEED PARK естественным образом огражден от нескончаемого шума мегаполиса. Здесь легко забываешь о городской суете, просто переступив порог своего дома.

Сразу же хочется отложить телефон, выключить компьютер и отправиться на прогулку по тихим и уютным уголкам собственного островка беззаботности. Дышать чистым воздухом, смотреть, как играют дети, и, просто сидя на лавочке, наслаждаться прохладой в тени вековых дубов.

Уютные и роскошные дома в английском стиле окружены территорией, оформленной ландшафтными дизайнерами, за которой ухаживает заботливый садовник. Но главное - здесь царит атмосфера безмятежности и благополучия.

Загородное проживание в черте мегаполиса - это уникальная возможность, которую могут себе позволить только настоящие ценители комфорта.

TWEED PARK имеет высокий уровень безопасности, соответствующий требованиям и статусу проживающих. Эксклюзивность и стиль подразумевают далеко не случайное соседство с исключительными и интересными людьми. Апартаменты в TWEED PARK - это ваш пропуск в элитарный клуб. TWEED PARK - достойное место для тех, кто знает себе цену, кому важно окружение и обособленность собственного дома, где нет суеты и шума, а есть своя маленькая Англия.



##### **"ВТБ Арена парк"** Ленинградский просп. д.36

проект комплексной реконструкции и приспособления под современное использование Центрального стадиона "Динамо" и прилегающей к нему территории, объединивший в себе многоцелевой спортивный и концертно-развлекательный комплекс "ВТБ-Арена", многофункциональный спортивно-тренировочный комплекс - Академию спорта "Динамо", многофункциональный общественный комплекс и многофункциональный центр - городской квартал "Арена парк", а также Парк физкультуры и спорта "Динамо".

В философию проекта заложен принцип создания комфортного пространства для жизни современного человека. В проект гармонично сочетаются спортивные, развлекательные, коммерческие и жилые объекты.



**За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-6699**

#### ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ

##### Б. Грузинская, 69



Комплекс «Четыре ветра» - проект английского архитектурного бюро. Функционирует фитнес центр Word Class. Квартира общ. пл. 180 кв.м. Отделка выполнена по эксклюзивному дизайнерскому проекту с использованием натуральных материалов. Эксклюзивные предметы интерьера. Машинместо в подземном паркинге.

**ID 18598**

##### Озерковская набережная, 52



Малоквартирный дом в стиле русский классицизм с использованием декоративных элементов лепнины. Круглосуточная охрана. Квартира общ. пл. 164,4 кв.м с дизайнерской отделкой в стиле ар-деко. Высококачественные натуральные материалы в отделке. 2 машиноместа.

**ID 5777**

##### Б. Левшинский пер, 11



ЖК «Дворянское Гнездо». Для жителей дома функционируют: бассейн, детская игровая площадка, тренажерный зал. Квартира общ. пл. 245,6 кв.м с дизайнерской отделкой. Виды из окон на 3 стороны света (МИД, Москва-Сити, центр города). 2 машиноместа в подземном паркинге.

**ID 16292**

##### Мосфильмовская, 70



ЖК «Воробьевы Горы». Исчерпывающая инфраструктура: торгово-развлекательный комплекс площадью 26 000 кв.м с супермаркетом и спортивно-оздоровительный центр с бассейном. Квартира общ. пл. 174 кв.м, отделка выполнена по проекту известного архитектурного бюро, использованы натуральные материалы (ценные породы дерева, оникс, мрамор). Панорамные виды города. Машинместо.

**ID 16502**



##### Ермолаевский пер, 15/44

Район Патриаршие пруды, окутанный литературной славой и исторической ценностью. Дом «Патриарх». Презентабельная входная группа, каминный зал с баром, тренажерный зал, бассейн, сауна, турецкая баня, массажный кабинет, солярий. Квартира 182 кв.м с отделкой в классическом стиле. Машинместо.

**ID 18265**

##### Борисоглебский пер, 13



«Посольский дом». Клубный дом на 12 квартир. Высокий уровень безопасности. Квартира общ. пл. 219,1 кв.м с дизайнерской отделкой. Кухня, гостиная-столовая, 4 спальни, гардеробная, 3 с/у. Виды из окон на 3 стороны света. 2 машиноместа.

**ID 18432**

##### Бутиковский пер, 3



«Copper House» – один из лучших домов Москвы в стиле Hi-Tech. Высокий уровень безопасности. Квартира 272,2 кв.м с отделкой в современном стиле. Натуральные отделочные материалы. Функциональная планировка (гостевая и приватная зоны). 2 машиноместа.

**ID 14846**

##### Старовольнская улица, 15



ЖК «Ближняя Дача» вблизи Волынского леса. Главная особенность ландшафта - двухсотлетняя липовая аллея. 3-х уровневая квартира общ. пл. 384 кв.м с дизайнерской отделкой, использован натуральный камень, дерево. Система «Умный дом». 3 машиноместа. В продаже также другие площади.

**ID 12515**

**За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-66-99**

#### ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ



#### Кропоткинская

**120 кв. м, 3 комн.**

Предлагается изумительная уютная квартира с уникальными элементами декора в стиле эклектика, расположенная в историческом центре Москвы. Неповторимая атмосфера спокойствия и релакса загородной жизни.

**ID 148349**



#### Киевская

**280 кв. м, 5 комн.**

Великолепная просторная квартира с авторским дизайном в стиле арт-деко в доме бизнес класса в самом центре Москвы. Огороженная территория, подземный паркинг, охрана.

**ID 148306**

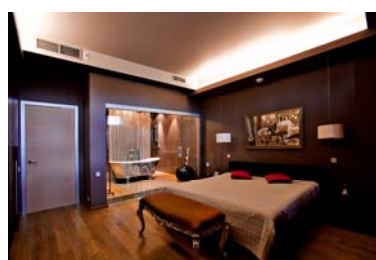


#### Смоленская

**230 кв. м, 4 комн.**

Шикарная двухуровневая квартира в классическом стиле, расположенная в историческом центре Москвы. Терраса с красивым видом. Действующий камин. Вооруженная охрана, огороженная территория подземный паркинг.

**ID 151705**



#### Тверская

**180 кв. м, 4 комн.**

Эксклюзивная квартира с авторским дизайном в стиле эклектика в самом центре Москвы. Изумительные панорамные виды. Профессиональная охрана, подземный паркинг. Огороженная территория

**ID 150357**



#### Москва Сити

**80 кв. м, 3 комн.**

Эксклюзивная квартира с авторским дизайном на 29 этаже суперсовременного офисно-делового центра. Изумительные панорамные виды. Полная инфраструктура, охрана, скоростные лифты.

**ID 150078**



#### Белорусская

**450 кв. м, 9 комн.**

Великолепная квартира с авторским дизайном, расположенная на «гастрономическом перекрестке» Москвы Панорамное остекление. Профессиональная охрана. Подземный паркинг. Охраняемая территория.

**ID 151948**

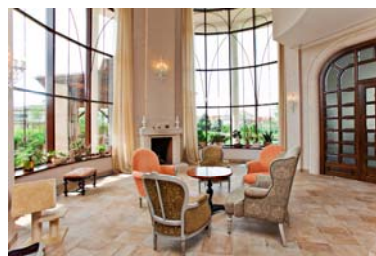


#### Рублево-Успенское шоссе, 23 км.

**2 100 кв. м, 8 спален**

Предлагается роскошный коттедж в стиле модерн, расположенный в охраняемом коттеджном поселке. Эксклюзивный дизайн. Великолепный лесной участок в 3 га. Открытый теннисный корт.

**ID 151917**



#### Новорижское шоссе, 20 км.

**960 кв. м, 4 спальни**

Стильный двухуровневый коттедж в непосредственной близости от Москвы. Кальеная, зимний сад, каминный зал. Ландшафтный дизайн. Дом для персонала. Изумительное летнее патио.

**ID 149862**

**За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-20-00**

## 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.



**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](mailto:info@blackwood.ru),  
[www.blackwood.ru](http://www.blackwood.ru)

Елена Ржавская  
**Директор Департамента**  
[rzhavskaya@blackwood.ru](mailto:rzhavskaya@blackwood.ru)

Ольга Зяблова  
Заместитель  
директора департамента  
[ziablova@blackwood.ru](mailto:ziablova@blackwood.ru)

Антон Северьянов  
Руководитель отдела жилой  
недвижимости  
[severyanov@blackwood.ru](mailto:severyanov@blackwood.ru)

Максим Голубков  
Финансовый аналитик  
[golubkov@blackwood.ru](mailto:golubkov@blackwood.ru)

Владлена Машковская  
Консультант  
[mashkovskaya@blackwood.ru](mailto:mashkovskaya@blackwood.ru)

Александр Шibaев  
Менеджер проектов  
[shibaev@blackwood.ru](mailto:shibaev@blackwood.ru)

Нина Демченко  
Старший консультант  
[demchenko@blackwood.ru](mailto:demchenko@blackwood.ru)

Виктория Прокофьева  
Аналитик  
[prokofieva@blackwood.ru](mailto:prokofieva@blackwood.ru)

Петр Морданов  
Оценщик  
[mordanov@blackwood.ru](mailto:mordanov@blackwood.ru)

Смирнова Елена  
Координатор проектов  
[smirnova@blackwood.ru](mailto:smirnova@blackwood.ru)

Наталья Ситникова  
Консультант  
[sitnikova@blackwood.ru](mailto:sitnikova@blackwood.ru)

Екатерина Николаева  
Старший аналитик  
[nikolaeva@blackwood.ru](mailto:nikolaeva@blackwood.ru)

**Генеральный директор**  
Константин Ковалев  
[kovalev@blackwood.ru](mailto:kovalev@blackwood.ru)