



Intesco
Research
Group

МОСКОВСКИЙ РЫНОК ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



МОСКВА 2013

СОДЕРЖАНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	4
ВЫДЕРЖКИ ИЗ ИССЛЕДОВАНИЯ	5
СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И ТАБЛИЦ И СХЕМ	7
ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP	10

ОГЛАВЛЕНИЕ

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

1.ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ

- 1.1. Население России
- 1.2. Экономическая ситуация
- 1.3. Положение России в мире

2.. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

- 2.1. Характеристика рынка жилой недвижимости
- 2.2. Классификация недвижимости по классам
 - Классификация элитной недвижимости*
- 2.3. Классификация по территориально-административному признаку
- 2.4. Классификация по материалу строительства

3.ОБЪЕМ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

4.ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

- 4.1. Предложение по районам
- 4.2. Цены предложения по районам Москвы
- 4.3. Структура предложения по площади
- 4.4. Новые проекты на рынке

5.СПРОС НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

- 5.1. Структура спроса по площади
- 5.2. Структура спроса по стоимости

6.АНАЛИЗ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК

7.ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

- 7.1. Рынок апартаментов
- 7.2. Оживление спроса на мансарды

8. СПОСОБЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

9. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

10. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объект исследования:

РЫНОК ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Цель исследования:

ОЦЕНКА СОСТОЯНИЯ РЫНКА И ПРОГНОЗ

Регион исследования:

МОСКВА

Основные блоки исследования:

ОБЪЕМ РЫНКА ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ
СПРОС НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ
АНАЛИЗ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
СПОСОБЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ЖИЛОЙ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Источники информации, используемые в исследовании:

Федеральная служба государственной статистики
Министерство экономического развития РФ
Федеральная таможенная служба
Федеральная налоговая служба
Оценки экспертов отрасли
Отчеты о розничных продажах
Материалы основных игроков отрасли
Отраслевые печатные и электронные издания

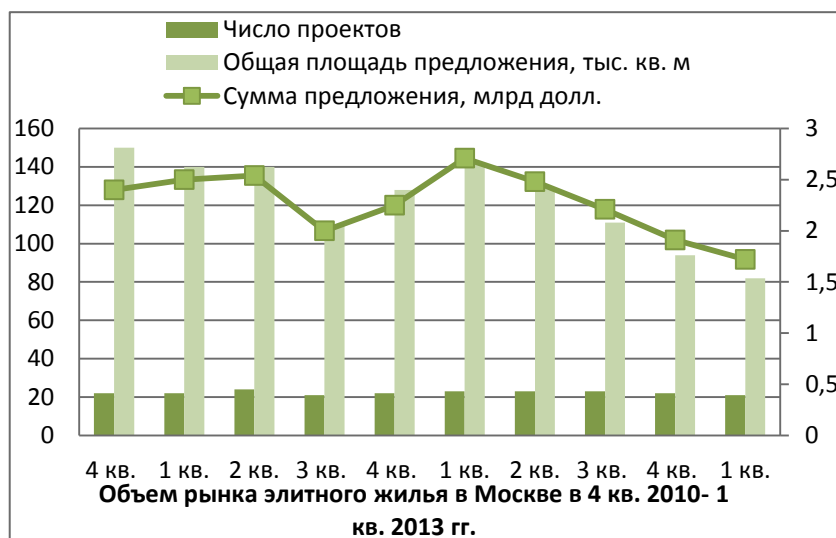
В исследовании приводится 16 графиков, 10 диаграмм, 7 таблиц, 1 рисунок, 2 схемы.

ВЫДЕРЖКИ ИЗ ИССЛЕДОВАНИЯ

ГЛАВА 3

ОБЪЕМ РЫНКА ЭЛИТНОГО
ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ

По данным
сводного индекса
KEYS Index City,
рынок элитной
недвижимости
Москвы по состоянию
на 1 квартал 2013
года составляли **
новостройка, по
которым уже идет
активная реализация
проектов и полностью
сформированы цены
условия продаж. Их



общая площадь составляла около **2 тыс. кв. м. с суммарной запрашиваемой ценой предложения около 1,** млрд долл.

В 1 квартале 2012 года и сумма проектов и число новостроек были заметно больше. По сравнению с этим периодом стоимость предложения в начале 2013 года снизилась на 36,5%, а общая площадь – на 42,2%.

Всего по итогам 2012 года на элитном рынке Москвы насчитывалось ** новостроек разной степени готовности с общим количеством квартир, включая апартаменты. Это квартиры в составе многофункциональных комплексов, где постоянная регистрация для жильцов невозможна, поскольку данная недвижимость оформлена как нежилая. Общая площадь нового предложения 2012 года составила 1** тыс. кв. м.

ГЛАВА 5

**СПРОС НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ**

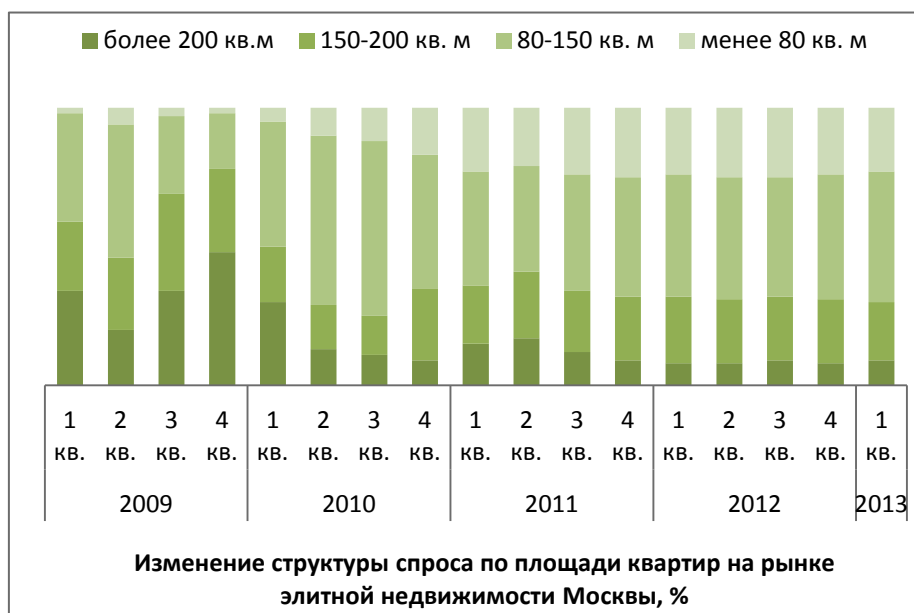
Из-за дефицита свободных площадок под строительство и запрета на точечную застройку сейчас в Москве наблюдается небольшое число новостроек, реализуемых на этапе нулевого строительства.

Одна из последних тенденций на рынке элитной недвижимости – появление квартир-апартаментов с отделкой в многофункциональных комплексах. По оценкам экспертов рынка совокупный объем проектов составляет более **0 апартаментов, предлагаемых застройщиками. Появляется все больше проектов в центре города: они преимущественно представляют собой реконструкцию помещений различного назначения.

На текущий момент всего в Москве имеется около *00-**0 квартир на первичном рынке, а за 1 квартал текущего года на рынок не вышло ни одного готового элитного жилого здания.

В динамике спроса на квартиры в элитных новостройках произошли заметные изменения по отношению к 2009 году. Спрос на жилье площадью менее 80 кв. м вырос с **% в 1 кв. 2009 года до **% в 1 кв. 2013 года. Из-за относительно низкой цены, такие квартиры сейчас раскупаются быстрее всего. В то же время квартиры большой площади

(более 200 кв. м), стали менее востребованы – их доля в структуре спроса сократилась с **% до *%.



СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ И ТАБЛИЦ И СХЕМ

МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ

СПИСОК ГРАФИКОВ, ДИАГРАММ, ТАБЛИЦ И СХЕМ

1. ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РОССИИ

График 1. Численность населения России в 1990, 2000, 2005 и 2008-2012 гг., тыс. чел.

График 2. Динамика численности населения России в трех вариантах прогноза в 2011-2031 гг., тыс. чел.

Диаграмма 1. Структура численности населения России по отношению к трудоспособному возрасту в 2011-2031 гг., % (средний вариант прогноза)

Таблица 1. Численность населения крупнейших городов России по данным Переписей 2002 и 2010 гг. и на 1 января 2013 г., тыс. чел.

График 3. Динамика реальных располагаемых денежных доходов населения и годовой темп их роста в 2000-2012 гг., %

График 4. Динамика коэффициента демографической нагрузки в трех вариантах прогноза в 2011-2031 гг.

Диаграмма 2. Динамика численности занятых и безработных в России в 2000-2012 гг. и прогноз на 2013-2015 гг., млн чел.

График 5. Динамика доли безработных в экономически активном населении по федеральным округам РФ в 2006-2012 гг., %

График 6. Динамика ВВП России в ценах 2008 г. в 2002-2012 гг. и прогноз на 2013-2015 гг., млрд руб.

График 7. Инвестиции в основной капитал в РФ в 2002-2012 гг. и прогноз на 2013-2015 гг., млрд руб.

График 8. Динамика профицита/дефицита исполненного консолидированного бюджета РФ в 2006-2012 гг., % к ВВП

График 9. Динамика внешнего долга РФ и его доли в ВВП в 2009-2013 гг. (на 1 января), млн долл.

Диаграмма 3. Изменение структуры внешнего долга РФ в 2009-2013 гг. (на 1 января), %

График 10. Динамика ИПЦ в 2006-2012 гг. и прогноз на 2013-2015 гг., % к соответствующему периоду предыдущего года

График 11. Динамика численности населения России и мира в 2000-2012 гг. и прогноз до 2100 г., млн чел.

График 12. Доля РФ в мировом ВВП в 2001-2012 гг. и прогноз на 2013-2016 гг., %

2.. ОБЪЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ

Таблица 2. Основные отличия жилья разных классов в г. Москве

Схема 1. Классификация жилой недвижимости по территориально-административному признаку

Схема 2. Классификация жилой недвижимости по материалу строительства

3. ОБЪЕМ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

График 14. Объем рынка элитного жилья в Москве в 4 кв. 2010- 1 кв. 2013 гг.

4. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

График 15. Структура предложений элитных квартир по районам по количеству квартир, %

Диаграмма 4. Структура предложения элитных жилых комплексов по районам на первичном рынке городской недвижимости (по количеству жилых комплексов), %

Таблица 3. Изменение средних долларовых цен на элитное жилье по районам г. Москвы по итогам 2012 г.

Таблица 4. Рейтинг районов ЦАО г. Москвы по цене предложения на первичном рынке жилья премиум-класса, I квартал 2013 г.

График 16. Распределение районов по средней стоимости 1 кв. м на первичном рынке элитной городской недвижимости на I квартал 2013 г., долл/кв. м

Диаграмма 5. Структура предложения элитных квартир по стоимости на первичном рынке городской недвижимости, I квартал 2013 г., %

Диаграмма 6. Структура предложения элитных квартир по площади на первичном рынке городской недвижимости, %

Таблица 5. Новые проекты, вышедшие на рынок элитной городской недвижимости в I кв. 2013 г.

Таблица 6. Планируемые к выходу проекты элитной жилой недвижимости г. Москвы

5. СПРОС НА РЫНКЕ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В МОСКВЕ

Диаграмма 7. Структура спроса по площади квартиры на рынке элитной городской недвижимости, %

Диаграмма 8. Изменение структуры спроса по площади квартир на рынке элитной недвижимости Москвы, %

Диаграмма 9. Структура спроса по бюджетам покупки на рынке элитной городской недвижимости, %

6. АНАЛИЗ КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЭЛИТНЫХ НОВОСТРОЕК

Рисунок 1. Карта местоположения некоторых жилых и многофункциональных комплексов, являющихся потенциальными конкурентами

Диаграмма 10. Структура спроса на элитные квартиры по районам Москвы в 2012 году, %

Таблица 7. Краткая характеристика жилых и многофункциональных комплексов в районе ЦАО

7. ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ**8. СПОСОБЫ ПРОДВИЖЕНИЯ ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ****9. ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА РЫНОК ЭЛИТНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Схема 3. Факторы, влияющие на спрос, предложение и рыночную стоимость недвижимости.

10. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ**ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP**

ИНФОРМАЦИЯ О КОМПАНИИ INTESCO RESEARCH GROUP

INTESCO RESEARCH GROUP – аналитическая группа, основным направлением деятельности которой является разработка высококачественных бизнес-планов, ТЭО и маркетинговых исследований, как российских, так и региональных рынков РФ. Мы предоставляем нашим клиентам актуальную и достоверную информацию, профессиональные рекомендации для ведения бизнеса.

Все работы **INTESCO RESEARCH GROUP** построены на проверенных научно-исследовательских методиках. При проведении маркетинговых исследований и разработке бизнес-планов опирается на принятые во всем мире методики оценки эффективности инвестиционных вложений, на российские и международные стандарты качества.

Аналитики компании **INTESCO RESEARCH GROUP** являются выпускниками ведущих московских вузов (МГУ, МФТИ, РЭА им. Плеханова, Высшая школа экономики, ФИНЭК) и имеют глубокие знания в маркетинге, методологии построения маркетинговых исследований, оценке эффективности инвестиционных проектов, составлении аналитических отчетов и бизнес-прогнозировании.

Профессиональный подход и сервис, высококвалифицированные специалисты, глубокие знания различных рынков, большой проектный опыт и постоянное совершенствование позволяют компании **INTESCO RESEARCH GROUP** оказывать высококачественные услуги всем своим клиентам.

Информация из наших отчетов публикуется в крупнейших российских газетах и журналах: «Ведомости», «Коммерсант-Деньги», «Российская газета», «Forbes», «Russian Food Market», «FoodService», «МАХИМ», «Партнер: мясопереработка», «Мое дело. Магазин», «Однако», «Хлебопекарное производство», «Продукты и Прибыль», «Кондитерская сфера/хлебопечение», «Ценовик», «РБК daily», «Unipack.Ru» и пр.

Среди клиентов **INTESCO RESEARCH GROUP** такие организации как:

НАШИ КЛИЕНТЫ



**МЫ ПРЕВРАЩАЕМ ВАШИ ИДЕИ
В ГОТОВЫЕ БИЗНЕС-РЕШЕНИЯ**

Е-mail: info@i-plan.ru

Сайт: www.i-plan.ru

Тел.: +7 (495) 645-97-22