

РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ

| Содержание | стр. |
|-------------------------------|------|
| Введение. Классификация рынка | 1 |
| Динамика основных показателей | 2 |
| Анонсы новых проектов | 3 |
| Общая характеристика рынка | 4 |
| Рынок земельных участков | 5 |
| Вторичный рынок коттеджей | 9 |
| Первичный рынок коттеджей | 13 |
| <hr/> | |
| Об отчёте. Контакты | |



ВВЕДЕНИЕ. КЛАССИФИКАЦИЯ РЫНКА

В исследовании рассматриваются основные показатели вторичного рынка загородной недвижимости ближнего Подмосковья (сектор от МКАД до 50км), показатели рынка земельных участков, а также общая характеристика новых и существующих проектов первичного рынка организованных коттеджных поселков ближнего Подмосковья

Для разделов отчета, связанных с рынком организованных коттеджных поселков, использована собственная база данных компании, состоящая как из реализуемых отделениями Компании поселков, так и из поселков других операторов рынка. Актуальность базы – июнь 2008 года.

| Классы загородной недвижимости: | |
|---------------------------------|-------------------------|
| Эконом - | до 8,206млн.руб |
| Комфорт - | 8,206 - 16,412млн.руб |
| Бизнес - | 16,412 - 32,864млн.руб |
| Премиум - | 32,864 - 65,649млн.руб |
| Де Люкс - | 65,649 - 131,298млн.руб |
| Эксклюзив - | от 131,298млн. и более |
| | курс 23.64 |

Для разделов отчета, связанных с рынком земельных участков под индивидуальную застройку и вторичным рынком коттеджей использована Интернет-система "R2 Навигатор" <http://www.r2-navigator.ru/>, объединяющая в себе материалы основных средств массовой информации, публикующих предложения о продаже недвижимости: "Квартира, дача, офис", "Из рук в руки", "Сделка" и "Недвижимость и цены", а также данные от более чем 300 агентств недвижимости, включая "МИЭЛЬ-Недвижимость".

Объем выборки составляет 5000 - 6000 предложений в квартал для выбранного сектора. Объем выборки для отдельного направления составляет не менее 150 объектов (от 150 для секторов, где рынок наименее развит, до 300 для секторов с развитым рынком) в квартал.

Для расчета основных ценовых параметров исследования, математически моделируются ценовые ГИС-поверхности, отображающие основные характеристики рынка с привязкой к местности. Методика расчета ценовых поверхностей позволяет рассчитывать цены с погрешностью не более 10%. Расчет производился при помощи алгоритма Radial Basis Function, входящего в состав модуля Geostatistical Analyst ГИС-программы ArcGIS 9.2.

Описание алгоритма:

[http://webhelp.esri.com/arcgisdesktop/9.2/index.cfm?TopicName=How_Radial_Basis_Functions_\(RBF\)_work](http://webhelp.esri.com/arcgisdesktop/9.2/index.cfm?TopicName=How_Radial_Basis_Functions_(RBF)_work)

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Во втором квартале рынок земельных участков (площадью до 0,5га) увеличился в количественных показателях предложений (+11,89%), и продемонстрировал рост средних цен за сотку по большинству направлений Подмосковья (+7,65%). Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Рублево-Успенском шоссе – 9 816\$, Новорижском – 8 098\$, Пятницком – 4 415\$, Симферопольском – 3 113\$ и Киевском шоссе – 2 710\$. Значительное влияние на повышение цен земельных участков этих направлений оказали: престижность и востребованность направлений, а также выход новых проектов коттеджной застройки.

Снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Алтуфьевском – 2 400\$, Минском – 2 357\$ и Каширском шоссе – 1 706\$. Отрицательная динамика скорее всего связана с переоценкой земли в предыдущем квартале и увеличением конкуренции с первичным рынком.

Из направлений на которых увеличились ценовые показатели, следует выделить Пятницкое шоссе (т.к. большинство других подорожавших трасс, пользуются спросом и считаются престижными своих сегментах). На ситуацию с ценами земельных участков на Пятницком шоссе скорее всего повлияло увеличение спроса на активно реализуемые проекты (Ангелово), так и выход новых элитных поселков (Бакеево).

Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) демонстрирует снижение ценовых показателей по всем направлениям. При постоянном изменении количества предложений в зависимости от направления, снижение оптовых цен составило около 20%. Скорее всего это связано со снижением спроса, который вызван отсутствием у многих продавцов согласованных ТУ для участков. Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются: Новорижское (33 282\$ за сотку), Киевское (13 220\$ за сотку). Важно отметить, что эти направления являются конкурентами в ближнем секторе от МКАД (до 30км) с учетом наилучшей (среди прочих) транспортной доступности. Следовательно, Киевское направление имеет больший потенциал роста оптовых цен.

За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра +10,7% во всех классах. Это скорее всего связано с падением курса доллара и несогласованностью выставленных цен предложений с курсом ЦБ. Другой явной тенденцией рассматриваемого квартала стало увеличение абс. стоимости домовладений по большинству направлений. Следовательно, несмотря на увеличивающуюся конкуренцию с первичным рынком, и сокращением объемов вторичного рынка, готовые объекты все еще пользуются спросом.

Это подтверждается уменьшением числа предложений во всех классах, кроме Эконома. В рассматриваемом квартале наибольший рост удельной цены отмечен на Алтуфьевском, Осташковском и Ленинградском шоссе. В случае с Алтуфьевским шоссе, скорее всего влияние оказали появившиеся на вторичном рынке предложений коттеджей проекта Новые Вешки. На Осташковском шоссе наименьшая конкуренция с первичным рынком и очевидные преимущества направления (например, по сравнению с Дмитровским), обуславливают отмеченный рост удельных цен. На Ленинградском шоссе рост цен скорее всего вызван озвучиванием властями планов по срокам строительства первых 50км платной трассы Москва-Санкт-Петербург. В этом квартале впервые за историю развития рынка удельная цена на всех направлениях превысила барьер в 2тыс\$ за кв.м (кроме Каширского). Лидерами рынка по средней цене домовладения (превышающей 1,15 млн.\$ за объект) являются: Алтуфьевское, Рублево-Успенское, Новорижское и Осташковское направления.

В рассматриваемом квартале на рынке загородной недвижимости ближнего Подмосковья в продажу вышло 9 новых проектов организованных коттеджных поселков: 1 проект класса Комфорт, 5 проектов – бизнес класса, и 2 проекта – класса премиум и 1 проект класса Де Люкс. Наиболее интересными представляются два проекта: Маленькая шотландия (682 таунхауса на 14км Ленинградского шоссе, цены от 8млн руб за объект 140кв.м.) и Усадьба Бакеево (22км от МКАД по Пятницкому шоссе, клубный проект на 17 усадеб, ценой от 70 до 112млн.руб. за объект)

АНОНСЫ НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В апреле компания Инком анонсировала проект Покровский, расположенный на Новорижском шоссе, в 29км от МКАД, вблизи других поселков Компании. Формат застройки смешанный: 70 коттеджей и 257 таунхаусов.

Во второй половине апреля компания ФСК Лидер представила проект Vita Verde, расположенный на Дмитровском шоссе в 19км от МКАД. На участке 46Га планируется возвести 221 коттедж в итальянском арх. стиле.

В конце апреля компания "КМ Девелопмент" анонсировала свой новый проект VIРушки, расположенный на Калужском шоссе, в 28км от МКАД. Поселок позиционируется застройщиком как ближние комфортабельные дачи. На территории площадью 58 гектаров, будет построено 150 коттеджей площадью от 350 до 705 кв.м, а также 30 таунхаусов.

В мае компания Инком начала продажи объектов в собственном девелоперском проекте Маленькая Шотландия, на Ленинградском шоссе в 14км от МКАД. Проектом предусмотрено возведение 682 таунхаусов. Ценовой сегмент объекта - Эконом/Комфорт

В середине мая Система Галс анонсировала свой новый проект коттеджного поселка Гауди-Парк. Участок площадью 58,9га расположен в 23км от МКАД по Киевскому шоссе. Элитный поселок «Гауди парк» предполагается возводить в каталонском стиле, напоминающем барселонский парк Гуэль. Общая площадь застройки составит 232 000 кв. м., из них 170 000 кв. м будет жилье: 83 таунхауса и 40 участков под индивидуальное строительство площадью 25 соток. Около 63 000 кв. м придется на инфраструктуру: детский сад, школу, оздоровительный центр, торговый центр и др. Компания планирует вложить в проект до \$400 млн. Строительство поселка планируется завершить к 2011 г.

В мае стали известны планы компании Gletcher по строительству поселка Ромашково, расположенного в 8км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. На участке проекта возводятся таунхаусы площадью 220-370кв.м., и 12 коттеджей площадью 550кв.м. Для активного отдыха и развлечений в поселке планируется возведение общественного центра, спортивного клуба и детского парка.

Во второй половине мая компания Большой город анонсировала старт проекта коттеджного поселка Морозов Посад, в 20км от МКАД по Волоколамскому шоссе. На участке 14,8га планируется возвести 70 таунхаусов и 59 коттеджей. Площади квартир в таунхаусах составляют 203-207кв.м., а коттеджей от 170 до 400кв.м, на участках 11-26 соток. Цены домовладений от 485тыс.\$ до 1 380тыс.\$.

В конце мая был анонсирован проект Полянка-Де Люкс, расположенный в 25км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе (20км от МКАД по Можайскому шоссе). На участке проекта площадью 4,24га планируется возведение 72 таунхаусов, с размерами квартир 296-316кв.м., на земельных наделах 3-9 соток.

В июне был анонсирован проект коттеджного поселка Усадьба Бакеево, расположенный в 22км от МКАД по Пятницкому шоссе. На 7га земли к продаже предлагаются 17 элитных особняков, площадью от 718 до 1095 кв.м., на участках от 21 до 42 соток. Цены домовладений от 70 до 112млн.руб.

В середине июня компания ОПК запустила сайт и рекламную кампанию своего мегапроекта Грибаново (бывшее Плещеево). Проект занимает площадь 470Га и расположен в 20км от МКАД между Новорижским и Рублево-Успенским шоссе. На территории поселка построят гольф-поле площадью 104 га на 18 лунок (проект Арнольда Палмера). На участках площадью от 30 до 100 соток будет возведено несколько сотен коттеджей площадью 350-1600 кв.м. свободной планировки.



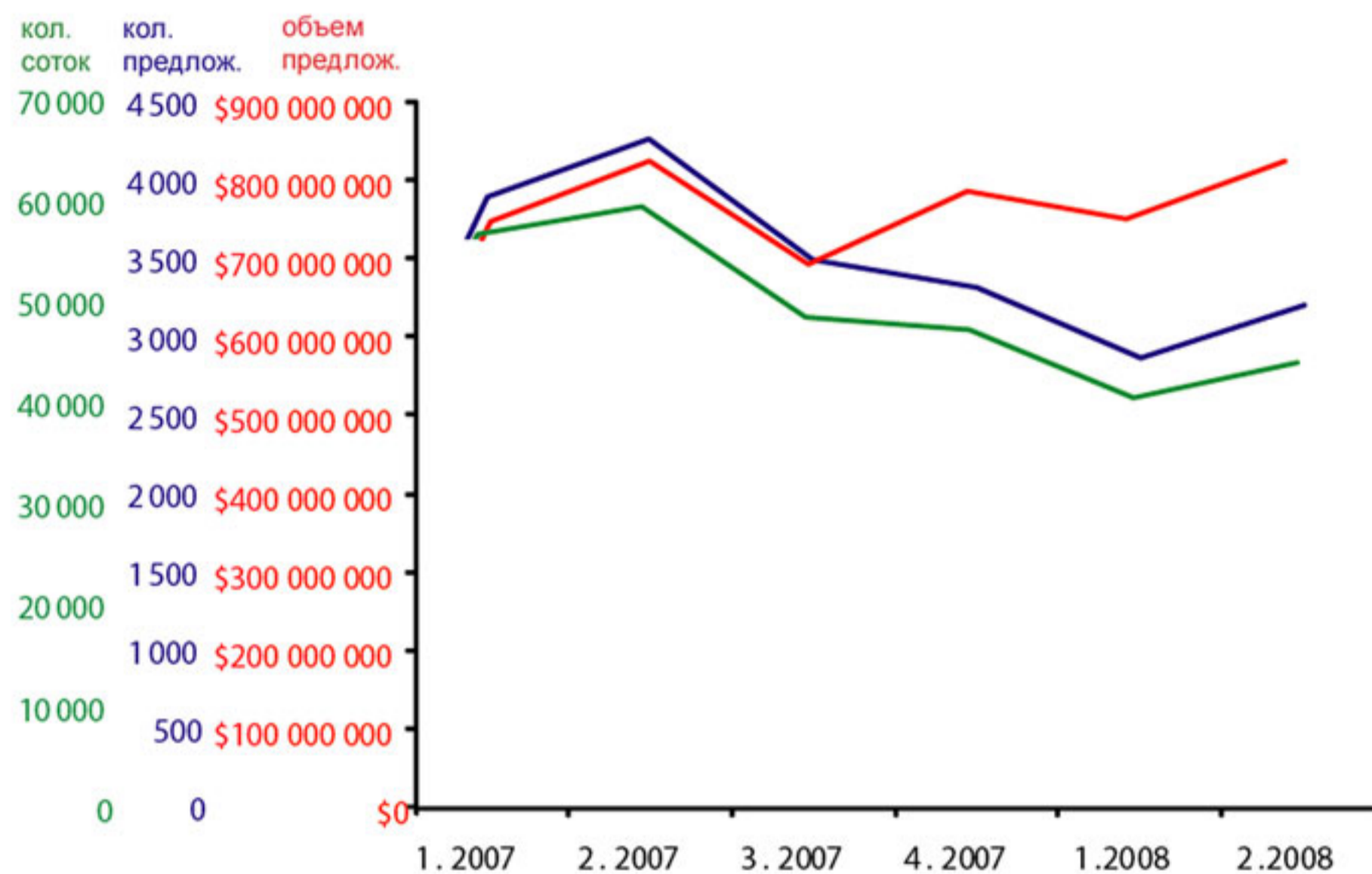
| II квартал 2008 | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------|------------|------------------------|-----------|--------------------|-------------|------------------|---------------------------|
| Название | Направление | Км от МКАД | Класс | Колич.об. | Тип объектов | Дата появл. | Цена | Девелопер |
| Покровский | Новорижское | 28 | Бизнес | 112 | Таунхаусы | Апрель 2008 | от 16,5млн.руб. | Инком |
| VitaVerde | Дмитровское | 15 | Бизнес/Премиум | 221 | Коттеджи | Апрель 2008 | 17,5-46млн.руб | ФСК Лидер |
| Золотые пески | Минское | 120 | Комфорт/Бизнес/Премиум | 249 | Коттеджи/Дуплексы | Апрель 2008 | 6,1-39,7млн.руб. | Родекс Групп |
| VIРушки | Калужское | 28 | Премиум | 180 | Коттеджи/Таунхаусы | Апрель 2008 | 33,6-78млн.руб | КМ-Development |
| Ромашково | Рублево-Успенское | 7 | Бизнес/Премиум | - | Таунхаусы/Коттеджи | Май 2008 | - | Gletcher |
| Маленькая Шотландия | Ленинградское | 14 | Комфорт/Бизнес | 682 | Таунхаусы | Май 2008 | от 7,2млн.руб | Инком |
| Гауди Парк | Киевское | 23 | Премиум | 113 | Таунхаусы/Коттеджи | Май 2008 | - | Система-Галс |
| Морозов Посад | Новорижское/Волоколамское | 24 | Бизнес/Премиум | 119 | Таунхаусы/Коттеджи | Май 2008 | 9,5-33,2млн.руб | Большой город девелопмент |
| Полянка Де Люкс | Рублево-Успенское | 25 | Бизнес/Премиум | 72 | Таунхаусы | Май 2008 | от 33млн.руб | - |
| Усадьба Бакеево | Пятницкое | 22 | Де Люкс | 17 | Коттеджи | Июнь 2008 | 70-112млн.руб | - |
| Капитан | Симферопольское | 95 | Эконом/Комфорт | 574 | Коттеджи | Июнь 2008 | 5-10млн.руб | ТБН |
| Приволье на Оке | Симферопольское | 98 | Эконом/Комфорт/Бизнес | 249 | Коттеджи+участки | Июнь 2008 | 3,5-24млн.руб | Велес Капитал |

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РЫНКА

Объем предложения рынка земельных участков ближнего Подмосковья (площадью менее 50 соток), пригодных для строительства загородной недвижимости (ЗН) во II кв. 2008 г. составил 835 039 179\$ (+9,95% к I кв.2008) или 3 199 предложений. (+11,89% к I кв.2008) на сумму 19,72млрд.руб (при среднем квартальном курсе доллара США 23,62р).

Средняя удельная цена земельного участка составила 17 083\$ / сотка (+7,65% к I кв. 2008 г.) 403 500руб.

| Показатели | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв.2008 | 2 кв.2008 | отн к 1кв.08 |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|
| зем. уч-ки (розн.), предлож. | 3 899 | 4 270 | 3 491 | 3 315 | 2 859 | 3 199 | 11,89% |
| зем. уч-ки (розн.), соток | 57 259 | 59 875 | 48 922 | 47 609 | 41 079 | 44 535 | 8,41% |
| зем. уч-ки (розн.), \$ | 757 968 834 | 833 778 369 | 702 943 355 | 795 735 580 | 759 490 627 | 835 039 179 | 9,95% |

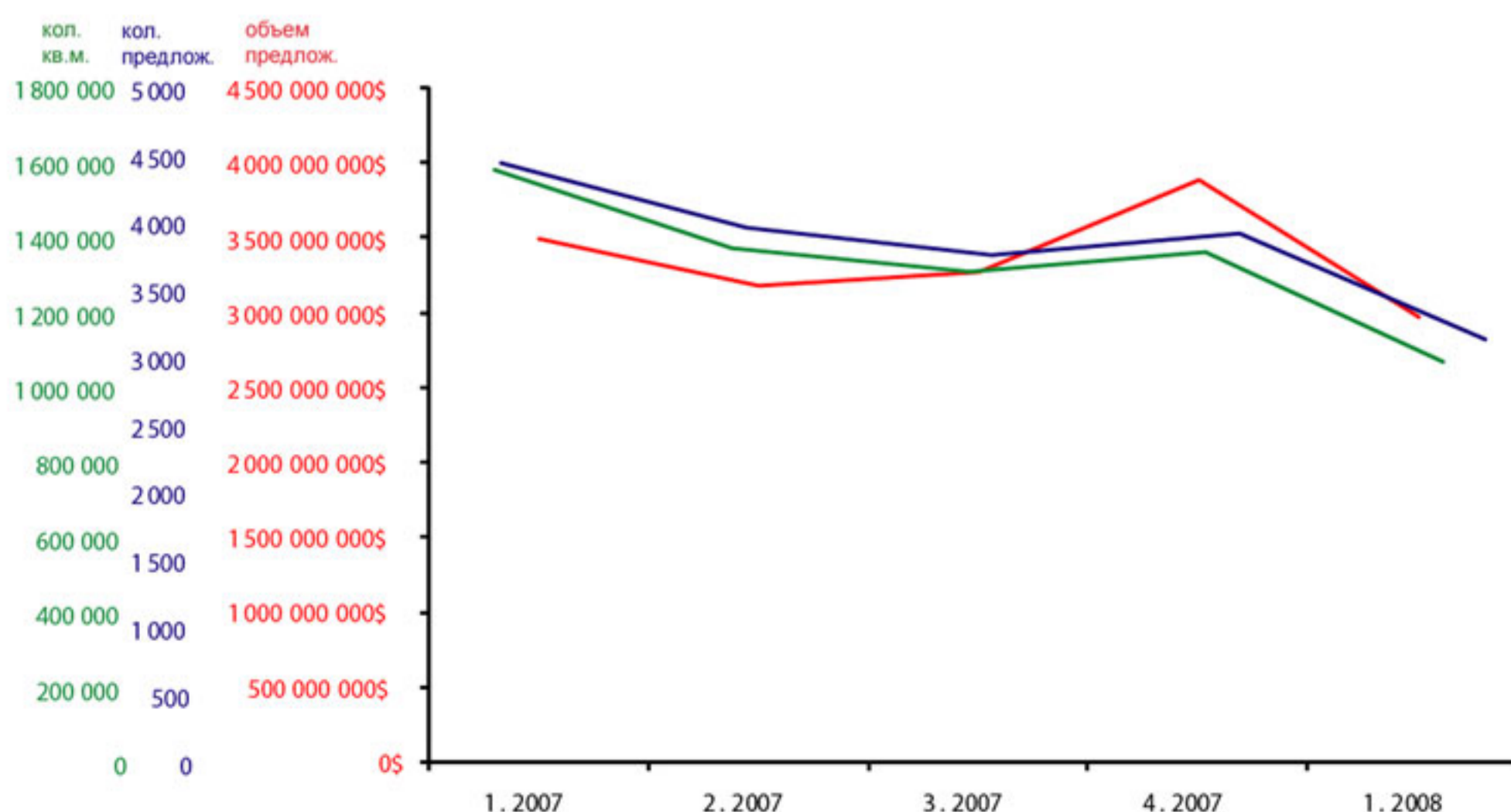


Объем предложения вторичного рынка коттеджей во II квартале 2008 г. составил 2 716 622 976\$ (-8,47% к I кв.2008) – 64,1млрд.руб или 2 844 предложений (-9,83% относ. I кв.2008).

Средняя удельная цена 1 кв. м домовладения (с участком) – 2 582 \$/кв.м. (+10,7% к. I кв.2008) – 60 986руб.

Средняя цена за объект (с участком) – 818 430\$ (+12,84% к I кв.2008) – 19 331 316 руб.

| показатели | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | отн. к 4кв.07 |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| коттеджи, предлож. | 4 453 | 3 980 | 3 771 | 3 931 | 3 154 | 2 844 | -9,83% |
| коттеджи, кв. м | 1 585 891 | 1 375 352 | 1 309 811 | 1 366 442 | 1 069 900 | 943 471 | -11,82% |
| коттеджи, \$ | 3 499 796 564 | 3 185 800 805 | 3 274 063 634 | 3 893 688 150 | 2 968 168 986 | 2 716 622 976 | -8,47% |

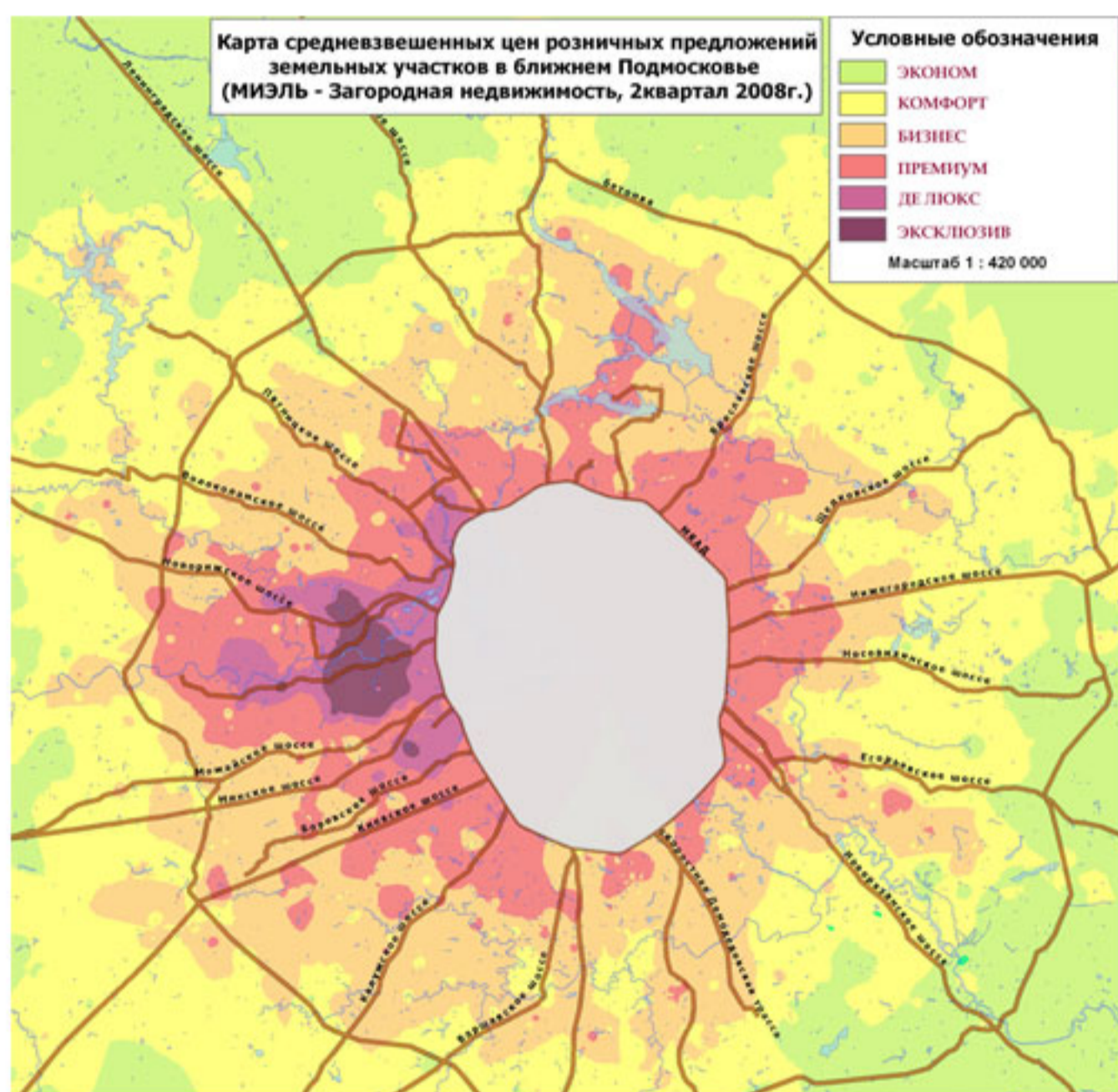


РЫНОК ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию для розничных земельных участков:

- "Эконом" – до 6 751 \$/сотка;
- "Комфорт" – 6 751 - 13 501 \$/сотка;
- "Бизнес" – 13 501 - 27 002 \$/сотка;
- "Премиум" – 27 002 - 54 004 \$/сотка;
- "Де люкс" – 54 004 - 108 008 \$/сотка;
- "Эксклюзив" – средн. 216 017 \$/сотка.

| Классы | количество предложений за квартал, шт. | | средний размер участка в сотках | | средневзвеш. цена 1 сотки, \$ | | средневзвеш. цена участка, \$ | | объем предложений за квартал в сотках | | объем предложения за квартал, \$ | |
|-----------|--|------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------------|------------------|
| | 2кв. 2008 | д к 1 кв.2008 г. | 2кв. 2008 | д к 1 кв.2008 г. | 2кв. 2008 | д к 1 кв.2008 г. | 2кв. 2008 | д к 1 кв.2008 г. | 2кв. 2008 | д к 1 кв.2008 г. | 2кв. 2008 | д к 1 кв.2008 г. |
| Эконом | 243 | 46 | 14,190 | -0,430 | 5 139 | 480 | 72 423 | 4 832 | 3 450 | 583 | 17 598 800 | 4 350 842 |
| Комфорт | 1 102 | 193 | 13,360 | 0,050 | 10 557 | 983 | 141 711 | 14 906 | 14 732 | 2 630 | 156 165 957 | 40 899 535 |
| Бизнес | 1 466 | 143 | 13,870 | -0,380 | 18 848 | 1 758 | 263 898 | 18 080 | 20 345 | 1 491 | 386 874 925 | 61 657 078 |
| Премиум | 329 | -32 | 15,220 | -1,050 | 34 400 | 4 011 | 524 371 | 28 710 | 5 007 | -869 | 172 518 300 | -6 415 500 |
| Де люкс | 38 | -5 | 17,430 | -2,130 | 73 279 | 12 321 | 1 270 202 | 77 933 | 662 | -174 | 48 267 697 | -2 999 903 |
| Эксклюзив | 21 | -5 | 16,100 | -4,280 | 152 492 | 8 051 | 2 553 023 | -350 207 | 338 | -192 | 53 613 500 | -21 870 500 |
| Всего | 3 199 | 340 | | | | | | | 44 534 | 3 469 | 835 039 179 | 75 621 552 |



За отчетный период количество предложений увеличилось во всех классах, кроме Премиума, Де Люкса и Эксклюзива. Четко прослеживается тенденция увеличения числа предложений в класс Эконом/Кофморт/Бизнес, что скорее всего связано со смещением уровня платежеспособного спроса в данные классы. Наибольшего абс.роста достигла цена участков в классе Де Люкс (средневзвешенная цена выросла более чем на 77тыс\$ за объект и составила 1 270 202\$). Во всех классах прослеживается тенденция уменьшения размеров участков при росте их стоимости. В рассматриваемом квартале наибольший рост отмечен на Ярославском шоссе на удалении 5-10км где цены выросли почти на 50%. На Носовихинском шоссе на той же удаленности цена сотки выросла более чем на 50%. Это связано с активными продажами в поселках на первичном рынке.

| направление | диапазон расстояний от МКАД, км | | | | | | | | | | Средневзвеш.\$ |
|-------------------|---------------------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----------------|
| | до 5 | 5-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 | 40-45 | 45-50 | |
| Рублево-Успенское | 168833 | 131424 | 66629 | 30783 | 35535 | 25427 | 24346 | 21452 | | | 63 054 |
| Новорижское | 42120 | 56801 | 68158 | 36559 | 25366 | 20342 | 21377 | 24378 | 22965 | | 35 341 |
| Минское | 41907 | 51008 | 24457 | 20125 | 17413 | 14000 | 15360 | 11600 | | | 24 484 |
| Алтуфьевское*** | 23792 | | | | | | | | | | 23 792 |
| Киевское | 27002 | 30373 | 22243 | 20029 | 20831 | 17742 | 14278 | | | | 21 785 |
| Пятницкое | 40909 | 27077 | 24524 | 17492 | 13377 | 14141 | | 9220 | | | 20 963 |
| Осташковское | 20798 | 18111 | 20282 | 20981 | 24569 | | | | | | 20 948 |
| Можайское | 25537 | 30288 | 20895 | 21456 | 16412 | 15624 | 17116 | 11569 | 21071 | | 19 862 |
| Волоколамское | 34920 | 28197 | 26059 | 18376 | 16256 | 15701 | 12990 | 10779 | 10548 | | 19 314 |
| Калужское | 28211 | 24873 | 19412 | 19357 | 15498 | 16093 | 11259 | 8083 | 11142 | | 19 243 |
| Ярославское | 26294 | 30493 | 20807 | 18916 | 18831 | 11493 | 12925 | | 9692 | 7875 | 17 481 |
| Ленинградское | 27666 | 24258 | 20338 | 14027 | 8904 | 10485 | 9678 | | | | 16 479 |
| Дмитровское | 27400 | 19335 | 15636 | 15207 | 14963 | 12198 | 16741 | 14078 | 6899 | | 15 829 |
| Варшавское | | 22475 | 16037 | 13394 | 14890 | 11405 | 15471 | | | | 15 612 |
| Щелковское | 26881 | 19189 | 12107 | 16363 | 12522 | 11352 | 9060 | 8631 | | | 14 513 |
| Симферопольское | 15821 | 22800 | 16311 | 13495 | 12811 | 9723 | 8969 | | | | 14 276 |
| Новорязанское | 26228 | 20250 | 14704 | 13689 | 11477 | 14199 | 10460 | 7249 | 6095 | 6856 | 13 121 |
| Горьковское | 22722 | 24108 | 15294 | 14588 | 11360 | 9158 | 10028 | 6775 | 7119 | 8589 | 12 974 |
| Егорьевское | | 22090 | 14241 | 17110 | 13919 | 10646 | 5625 | 7115 | 5279 | | 12 964 |
| Носовихинское | 22250 | 26070 | 12432 | 11516 | 8891 | 8661 | 6563 | 4742 | 4644 | | 11 752 |
| Каширское | 21428 | 16059 | 14348 | 15374 | 13027 | 9470 | 7978 | 6783 | 6700 | 4167 | 11 533 |

*Синим цветом выделены цены, превышающие среднее значение на данном направлении

**Серым цветом выделены диапазоны расстояний, предложения по которым в данный квартал отсутствуют

***Самое короткое направление, длиною несколько километров

ДИНАМИКА ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

| направление | средняя цена 1 сотки, \$ | | кол-во предложений, шт | | объем предложения в \$ | | коэффициент активности рынка | |
|-------------------|--------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 2кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 |
| Рублево-Успенское | 63 054 | 9 816 | 116 | 7 | 116 668 297 | 1 789 297 | 0,22 | 0,01 |
| Новорижское | 35 341 | 8 098 | 112 | -2 | 67 159 360 | 637 860 | 9,28 | -0,17 |
| Минское | 24 484 | -2 357 | 137 | -13 | 46 173 000 | -1 696 540 | 1,34 | 0,13 |
| Алтуфьевское | 23 792 | -2 400 | 14 | -2 | 3 093 500 | -1 240 500 | 0,03 | 0,00 |
| Киевское | 21 785 | 2 710 | 220 | -2 | 63 154 520 | 799 266 | 0,38 | -0,01 |
| Пятницкое | 20 963 | 4 415 | 78 | -13 | 21 387 000 | 358 000 | 0,23 | -0,08 |
| Осташковское | 20 948 | 2 127 | 81 | 9 | 21 734 000 | 4 173 000 | 0,22 | 0,02 |
| Можайское | 19 862 | -352 | 108 | 4 | 27 438 000 | -4 677 620 | 0,44 | 0,00 |
| Волоколамское | 19 314 | 2 462 | 179 | -15 | 40 367 200 | -4 599 100 | 0,31 | -0,02 |
| Калужское | 19 243 | 543 | 166 | 24 | 40 094 500 | 336 100 | 0,25 | 0,10 |
| Ярославское | 17 481 | -184 | 185 | 4 | 49 941 000 | 4 326 083 | 1,10 | 0,00 |
| Ленинградское | 16 479 | 2 312 | 145 | 18 | 26 082 400 | 1 451 180 | 0,61 | 0,06 |
| Дмитровское | 15 829 | 2 009 | 248 | 27 | 53 414 340 | 9 381 540 | 0,76 | 0,10 |
| Варшавское | 15 612 | 335 | 93 | 16 | 18 088 300 | 4 741 400 | 0,33 | 0,06 |
| Щелковское | 14 513 | 2 908 | 113 | 26 | 20 235 900 | 6 517 500 | 0,75 | 0,11 |
| Симферопольское | 14 276 | 3 113 | 73 | 13 | 10 784 800 | 3 532 000 | 0,50 | 0,06 |
| Новорязанское | 13 121 | 2 297 | 275 | 14 | 46 494 489 | 3 651 759 | 1,46 | 0,08 |
| Горьковское | 12 974 | 2 427 | 124 | 45 | 21 205 800 | 9 643 270 | 0,55 | 0,15 |
| Егорьевское | 12 964 | -435 | 152 | 33 | 32 235 840 | 5 535 120 | 0,64 | 0,22 |
| Носовихинское | 11 752 | -242 | 181 | 33 | 28 565 650 | 6 508 792 | 1,07 | 0,23 |
| Каширское | 11 533 | -1 706 | 401 | 90 | 77 837 035 | 22 947 007 | 1,28 | 0,61 |

Во втором квартале 2008г. рынок земельных участков продемонстрировал увеличение роста количественных показателей предложений по большинству направлений (кроме Минского, Пятницкого и Волоколамского) и значительное увеличение средних цен за сотку на всех направлениях кроме Алтуфьевского, Минского, Каширского, Егорьевского и Можайского. Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Рублево-Успенском шоссе - 9 816\$, Новорижском - 8 098\$, Пятницком - 4 415\$, Симферопольском - 3 113\$, Щелковском - 2 908\$ и Киевском - 2 710\$. Значительное влияние на повышение цен на земельные участки этих направлений оказали: престижность и востребованность у покупателей одних и недооцененность в предыдущие периоды других направлений.

Снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Алтуфьевском, Минском, Каширском, Егорьевском и Можайском шоссе. На всех из указанных направлений в предыдущем квартале был отмечен рост, который видимо не был оправданным для рынка. Единственным направлением, второй квартал подряд теряющим свои ценовые позиции является Алтуфьевское, скорее всего это связано со значительной переоценкой земель в конце 2007г, вызванной повышенным спросом на проект Новые Вешки.

Из направлений, на которых увеличились ценовые показатели, следует выделить Пятницкое шоссе, подорожавшее на 4 415\$ за сотку. Основное влияние на такое повышение цены оказали обилие рекламы и активная реализация проекта Ангелово (т.к. основную долю роста цены сотки на всем направлении задают первые 10км трассы).

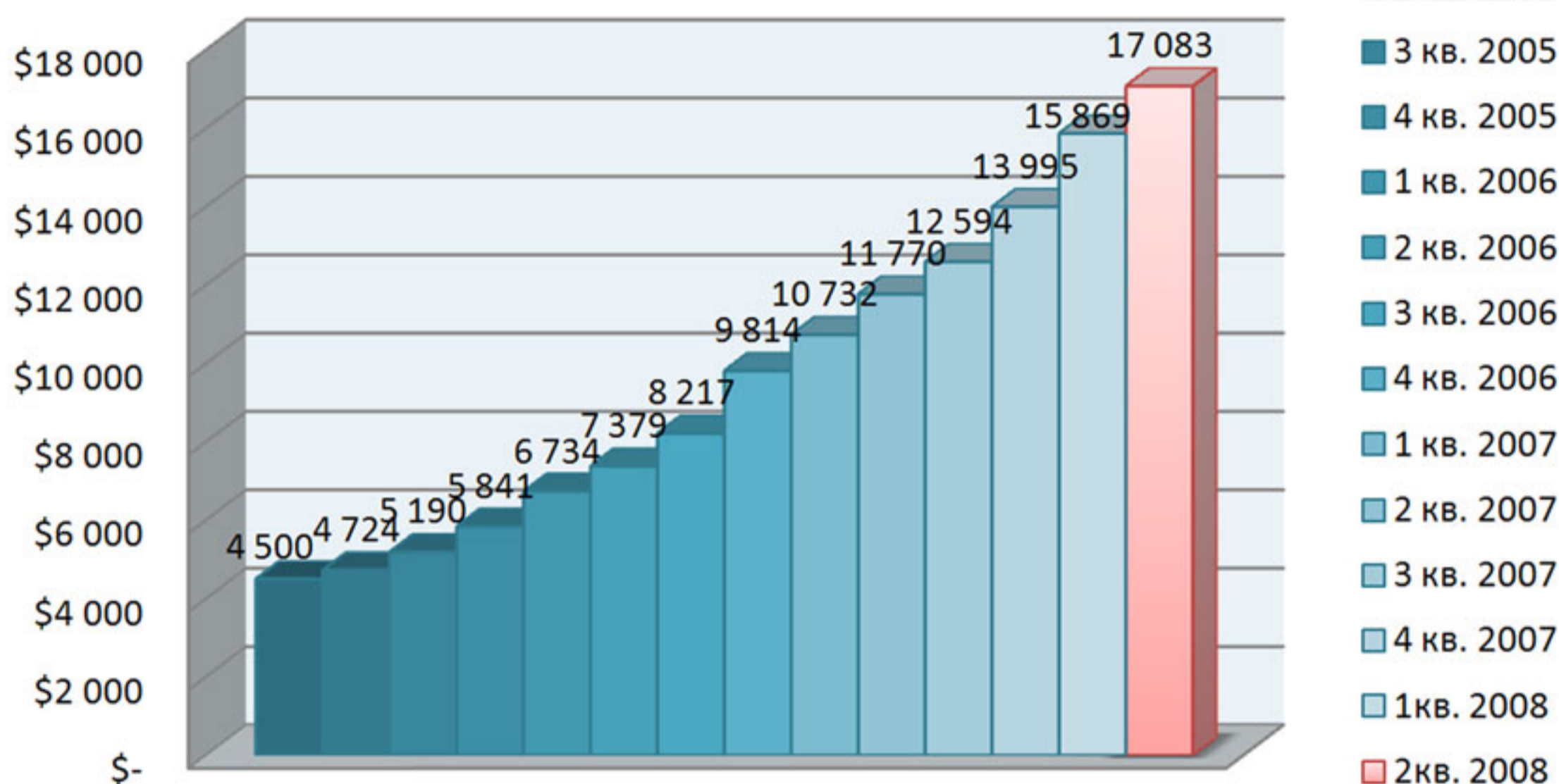
Лидер по средней цене за сотку и по росту данного показателя - Рублево-Успенское шоссе - не теряет позиций популярности, а наоборот наращивает их за счет своего имени и своей уникальности (природной, исторической и пр.).

В пятерку лидеров по средней цене сотки в этом квартале вошло и Киевское направление, которое с каждым кварталом увеличивает ценовой отрыв от соседнего Калужского шоссе, для которого характерны объективные транспортные проблемы до МКАД в городе и за МКАД в области.

ДИНАМИКА ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО РЫНКА

| | 4 кв. 2004 | 1 кв. 2005 | 2 кв. 2005 | 3 кв. 2005 | 4 кв. 2005 | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 |
|---------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| зем. уч-ки (розн.), сотка | 4 224 | 4 500 | 4 724 | 5 190 | 5 841 | 6 734 | 7 379 | 8 217 | 9 814 | 10 732 | 11 770 | 12 594 | 13 995 | 15 869 | 17 083 |
| % соотн. К предыдущ.кврт. | | 6,5% | 5,0% | 9,9% | 12,5% | 15,3% | 9,6% | 11,36% | 19,4% | 9,4% | 9,7% | 7,0% | 11,1% | 13,4% | 7,7% |
| отнош. к 1кв.2005 | | 0,0% | 5,0% | 15,3% | 29,8% | 49,6% | 64,0% | 82,6% | 118,1% | 138,5% | 161,6% | 179,9% | 211,0% | 252,6% | 279,6% |

Динамика средней цены сотки земельного участка, \$



| направление | 1 кв. 2006 | | 2 кв. 2006 | | 3 кв. 2006 | | 4 кв. 2006 | | 1 кв. 2007 | | 2 кв. 2007 | | 3 кв. 2007 | | 4 кв. 2007 | | 1 кв. 2008 | | 2 кв. 2008 | |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % | \$ | прирост, % |
| Рублёво-Успенское | 21 740 | 15,8% | 22 974 | 5,7% | 27 532 | 19,84% | 28 701 | 4,25% | 29 138 | 1,52% | 32 540 | 11,68% | 38 111 | 17,12% | 47 046 | 23,44% | 53 238 | 13,16% | 63 054 | 18,44% |
| Новорижское | 14 440 | 167,1% | 16 357 | 13,3% | 17 165 | 4,94% | 19 716 | 14,86% | 18 559 | -5,87% | 23 185 | 24,93% | 22 112 | -4,63% | 26 153 | 18,28% | 27 243 | 4,17% | 35 341 | 29,73% |
| Минское | 10 682 | 138,2% | 12 200 | 14,2% | 13 143 | 7,73% | 15 990 | 21,66% | 17 003 | 6,34% | 17 425 | 2,48% | 20 413 | 17,15% | 23 395 | 14,61% | 26 841 | 14,73% | 24 484 | -8,78% |
| Алтуфьевское | 11 048 | 12,9% | 14 696 | 33,0% | 14 108 | -4,00% | 19 950 | 41,41% | 20 342 | 1,97% | 29 171 | 43,40% | 23 524 | -19,36% | 27 441 | 16,65% | 26 192 | -4,55% | 23 792 | -9,16% |
| Киевское | 8 346 | 109,5% | 9 298 | 11,4% | 10 894 | 17,16% | 11 938 | 9,58% | 12 239 | 2,52% | 13 977 | 14,20% | 14 879 | 6,45% | 16 308 | 9,60% | 19 075 | 16,97% | 21 785 | 14,21% |
| Пятницкое | 7 361 | 53,7% | 7 869 | 6,9% | 8 534 | 8,45% | 10 988 | 28,76% | 10 987 | -0,01% | 11 710 | 6,58% | 12 190 | 4,10% | 14 739 | 20,91% | 16 548 | 12,27% | 20 963 | 26,68% |
| Осташковское | 9 208 | 5,6% | 10 684 | 16,0% | 11 345 | 6,19% | 13 422 | 18,31% | 15 080 | 12,35% | 15 791 | 4,71% | 17 235 | 9,14% | 17 505 | 1,57% | 18 821 | 7,52% | 20 948 | 11,30% |
| Можайское | 11 419 | 120,5% | 13 023 | 14,0% | 12 925 | -0,75% | 14 578 | 12,79% | 17 381 | 19,23% | 16 669 | -4,10% | 16 653 | -0,10% | 18 960 | 13,85% | 20 214 | 6,61% | 19 862 | -1,74% |
| Волоколамское | 8 356 | 127,8% | 8 865 | 6,1% | 9 477 | 6,90% | 11 559 | 21,97% | 11 834 | 2,38% | 11 686 | -1,25% | 12 961 | 10,91% | 13 815 | 6,59% | 16 852 | 21,98% | 19 314 | 14,61% |
| Калужское | 7 611 | 39,3% | 8 316 | 9,3% | 9 643 | 15,96% | 13 671 | 41,77% | 13 132 | -3,94% | 13 986 | 6,50% | 14 693 | 5,06% | 16 452 | 11,97% | 18 700 | 13,66% | 19 243 | 2,90% |
| Ярославское | 6 576 | 85,3% | 7 557 | 14,9% | 8 088 | 7,03% | 11 616 | 43,62% | 13 352 | 14,94% | 13 246 | -0,79% | 14 089 | 6,36% | 15 314 | 8,69% | 17 665 | 15,35% | 17 481 | -1,04% |
| Ленинградское | 5 930 | 135,0% | 6 640 | 12,0% | 7 115 | 7,15% | 8 657 | 21,67% | 10 553 | 21,90% | 11 346 | 7,51% | 11 206 | -1,23% | 13 228 | 18,04% | 14 167 | 7,10% | 16 479 | 16,32% |
| Дмитровское | 5 987 | 82,1% | 7 173 | 19,8% | 7 621 | 6,25% | 9 278 | 21,74% | 10 221 | 10,16% | 11 000 | 7,62% | 11 690 | 6,27% | 11 417 | -2,34% | 13 820 | 21,05% | 15 829 | 14,54% |
| Варшавское | 5 372 | 27,8% | 5 747 | 7,0% | 6 582 | 14,53% | 7 239 | 9,98% | 9 515 | 31,44% | 11 231 | 18,03% | 11 027 | -1,82% | 11 977 | 8,62% | 15 277 | 27,55% | 15 612 | 2,19% |
| Щелковское | 5 010 | 55,0% | 5 283 | 5,4% | 5 816 | 10,09% | 8 442 | 45,15% | 8 723 | 3,33% | 9 133 | 4,70% | 9 618 | 5,31% | 10 300 | 7,09% | 11 605 | 12,67% | 14 513 | 25,06% |
| Симферопольское | 4 161 | 8,9% | 4 974 | 19,5% | 5 954 | 19,70% | 8 009 | 34,51% | 8 445 | 5,44% | 8 753 | 3,65% | 8 468 | -3,26% | 10 672 | 26,03% | 11 163 | 4,60% | 14 276 | 27,89% |
| Новорязанское | 4 397 | 57,9% | 4 556 | 3,6% | 5 154 | 13,13% | 7 431 | 44,18% | 7 159 | -3,66% | 7 346 | 2,61% | 7 798 | 6,15% | 9 002 | 15,44% | 10 824 | 20,24% | 13 121 | 21,22% |
| Горьковское | 5 273 | 72,2% | 4 605 | -12,7% | 5 498 | 19,39% | 6 583 | 19,73% | 6 195 | -5,89% | 7 193 | 16,11% | 8 182 | 13,75% | 9 195 | 12,38% | 10 547 | 14,70% | 12 974 | 23,01% |
| Егорьевское | 4 928 | 69,6% | 4 999 | 1,4% | 5 554 | 11,10% | 9 598 | 72,81% | 10 131 | 5,55% | 10 286 | 1,53% | 10 268 | -0,17% | 11 202 | 9,10% | 13 399 | 19,61% | 12 964 | -3,25% |
| Носовихинское | 4 619 | 24,0% | 4 951 | 7,2% | 5 440 | 9,88% | 7 346 | 35,04% | 7 528 | 2,48% | 8 697 | 15,53% | 9 780 | 12,45% | 10 790 | 10,33% | 11 994 | 11,16% | 11 752 | -2,02% |
| Каширское | 3 972 | 24,6% | 4 501 | 13,3% | 5 515 | 22,53% | 8 107 | 47,00% | 9 766 | 20,46% | 9 855 | 0,91% | 11 733 | 19,06% | 12 102 | 3,14% | 13 239 | 9,40% | 11 533 | -12,89% |

Как видно из таблицы и графика, темпы роста цен на земельные участки увеличились по большинству направлений, за исключением: Минского, Алтуфьевского и Каширского шоссе. В случае с Алтуфьевским и Каширским, скорее всего, имеет место переоценка стоимости в предыдущем квартале. Для Минского шоссе снижение стоимости связано с сезонными транспортными трудностями на первых 10км трассы.

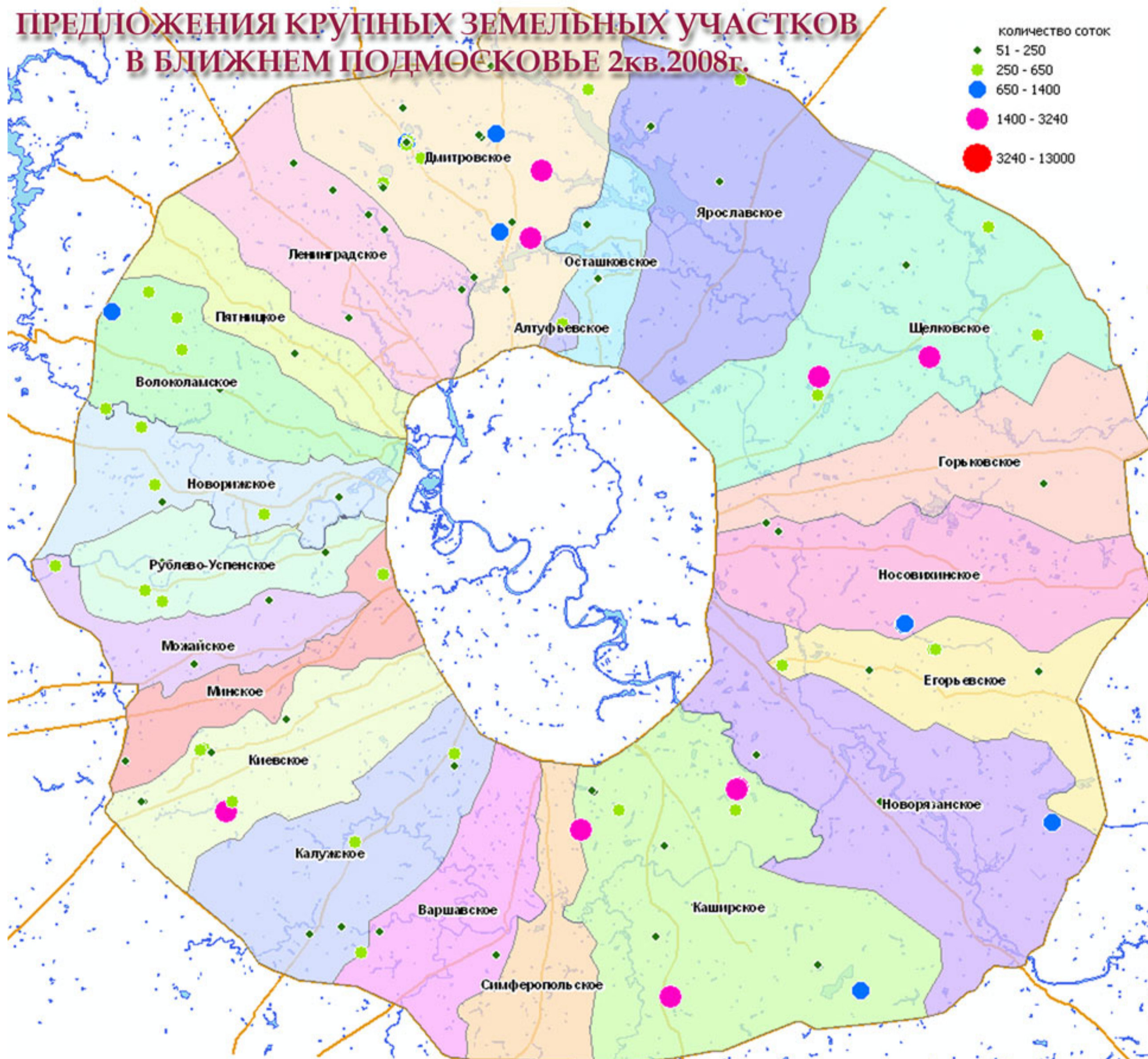
Общий показатель роста средней цены за сотку земельного участка продолжает увеличиваться (в этом квартале более чем 7% по различным участкам).

РЫНОК КРУПНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОД ЗАСТРОЙКУ

| Направление | Количество предлож., | | Объем предлож., \$ | | Объем предлож., соток | | Средняя цена сотки, \$ | | |
|---------------|----------------------|-----------|--------------------|-------------|-----------------------|------------|------------------------|-----------|------------|
| | 2кв. 2008 | 1кв. 2008 | 2 кв. 2008 | 1 кв. 2008 | 2 кв 2008 | 1 кв. 2008 | 2кв.08 | 1 кв 2008 | д к 1кв.08 |
| Дмитровское | 21 | 12 | 122 579 670 | 144 742 100 | 12 856 | 15 342 | 9 712 | 11 000 | -11,71% |
| Каширское | 13 | 10 | 104 856 944 | 37 681 460 | 12 409 | 3 649 | 10 039 | 11 177 | -10,18% |
| Киевское | 8 | 7 | 46 568 142 | 25 334 000 | 3 660 | 2 844 | 13 220 | 20 489 | -35,48% |
| Волоколамское | 7 | 5 | 30 822 100 | 23 180 000 | 3 420 | 2 205 | 10 968 | 15 722 | -30,24% |
| Новорижское | 7 | 6 | 37 391 980 | 36 797 380 | 1 566 | 1 706 | 33 282 | 42 821 | -22,28% |

*сортировка выполнена, по объему предлож. в сотках

**ПРЕДЛОЖЕНИЯ КРУПНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
В БЛИЖНЕМ ПОДМОСКОВЬЕ 2кв.2008г.**



Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) демонстрирует снижение ценовых показателей, вызванное завышенными ценовыми ожиданиями предыдущего квартала. Снижение оптовых цен составило от 10 до 35% в зависимости от направления. Также данное снижение возможно обусловлено продажей крупных земельных участков не под девелопмент, а под индивидуальную жилую застройку, т.е. под розницу (с соответствующей ценой). Наибольший объем предложений характерен для: Дмитровского (чуть менее 13тыс.соток) и Каширского (около 12,5тыс.соток) шоссе. Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются: Новорижское шоссе (33 282\$ за сотку), Киевское (13 220\$ за сотку).

ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию загородных домовладений:

- "Эконом" – до 347 130 \$;
- Комфорт – 347 130 – 694 259\$;
- "Бизнес" – 694 259– 1 388 519 \$;
- "Премиум" – 1 388 519 – 2 777 037 \$;
- "Де люкс" – 2 777 037 – 5 554 075 \$;
- "Эксклюзив" – от 5 554 075 \$ до 11 108 150\$

Основные параметры данных классов представлены в таблице.

| Класс | количество предложений за квартал | | средний размер участка, соток | | средняя площадь дома, кв. м | | средневзв. цена 1 кв.м, \$ | | объем предложения за квартал, кв. м | | объем предложения за квартал, \$ | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------|-------------------------------------|-----------|----------------------------------|--------------|
| | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение | абсолютное | изменение |
| Эконом | 313 | 13 | 9,98 | 0,38 | 188 | 16 | 1 563 | 82 | 59 016 | 7 443 | 83 918 400 | 11 077 714 |
| Комфорт | 1080 | -4 | 11,82 | -0,01 | 256 | 3 | 2 184 | 215 | 277 843 | 2 576 | 551 026 929 | 55 020 729 |
| Бизнес | 934 | -144 | 15,32 | 0,84 | 365 | 2 | 2 892 | 298 | 341 755 | -49 625 | 874 072 147 | -37 785 453 |
| Премиум | 401 | -117 | 19,41 | 1,02 | 473 | 5 | 4 371 | 520 | 189 793 | -52 924 | 745 782 500 | -101 812 000 |
| Де люкс | 98 | -54 | 26,48 | 2,46 | 649 | 54 | 7 013 | 1 118 | 63 605 | -26 923 | 363 753 000 | -112 867 000 |
| Эксклюзив | 18 | -4 | 47,92 | 10,64 | 818 | 99 | 12 003 | 2 380 | 11 459 | -4 371 | 98 070 000 | -39 280 000 |
| Всего | 2 844 | -310 | | | | | | | 932 012 | -123 824 | 2 618 552 976 | -225 646 010 |

За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра во всех классах. Уменьшение числа предложений во всех классах кроме Эконома связано и с сезонностью, и с увеличением конкуренции со стороны первичного рынка. В классе Эконом, как на первичном так и на вторичном рынке при увеличивающихся количествах предложений, спрос остается неудовлетворенным. Наибольшая средняя цена кв.м. во 2м квартале характерна для Алтуфьевского, Рублево-Успенского, Осташковского, Новорижского и Ленинградского шоссе. Следует отметить, что Алтуфьевское направление представлено трассой малой протяженности (всего несколько км.), с одним активно реализуемым проектом коттеджной застройки - Новые Вешки.

Цена кв.м (\$) по направлениям и удалению от МКАД (км)

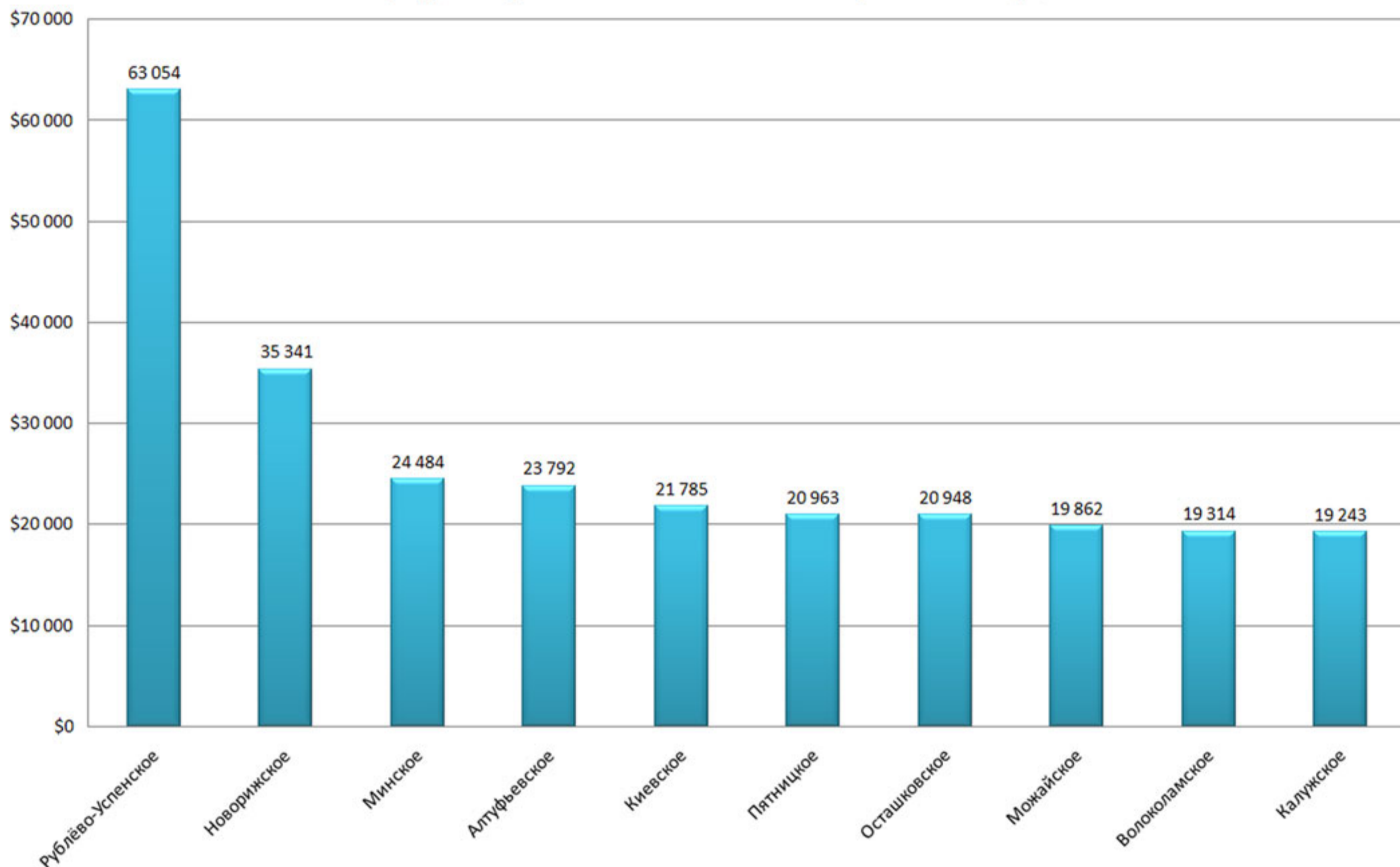
| направление | диапазон расстояний от МКАД, км | | | | | | | | | | | Средн. |
|-------------------|---------------------------------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| | до 5 | 5-10 | 10-15 | 15-20 | 20-25 | 25-30 | 30-35 | 35-40 | 40-45 | 45-50 | 50-55 | |
| Алтуфьевское | 5971 | | | | | | | | | | | 5 971 |
| Рублево-Успенское | 6979 | 6827 | 4391 | 4622 | 5371 | 2950 | 3611 | 3043 | | | | 4 724 |
| Осташковское | 4375 | 2216 | 3749 | 3407 | 4355 | | | | | | | 3 620 |
| Новорижское | 3928 | 6009 | 3826 | 3250 | 2989 | 3035 | 4270 | 3350 | 2925 | 2441 | | 3 602 |
| Ленинградское | 4727 | 4400 | 2929 | 2463 | 4859 | 1835 | 1233 | 1250 | | | | 3 536 |
| Минское | 3724 | 4630 | 4272 | 3357 | 2330 | 1634 | 2982 | 2963 | | | | 3 237 |
| Волоколамское | 5628 | 3618 | 3283 | 4351 | 2415 | 2396 | 2605 | 1864 | 1786 | 1352 | | 3 105 |
| Киевское | 2613 | 3614 | 2831 | 2566 | 3047 | 2947 | 3145 | 1613 | 1608 | 1616 | | 2 966 |
| Можайское | 3500 | 3026 | 3368 | 3383 | 3677 | 1653 | 2430 | 1513 | 2182 | | | 2 819 |
| Калужское | 3030 | 3291 | 2971 | 3320 | 2158 | 2496 | 2039 | 1924 | 1555 | 1607 | | 2 654 |
| Дмитровское | 2929 | 3261 | 2532 | 2179 | 2316 | 2155 | 4640 | 1665 | 1662 | 1917 | | 2 551 |
| Ярославское | 2400 | 3099 | 3796 | 3022 | 2839 | 2588 | 2221 | 1500 | 1372 | | | 2 537 |
| Егорьевское | | 3771 | 2547 | 2435 | 2326 | 1851 | 1398 | 2228 | 893 | 956 | | 2 365 |
| Пятницкое | 2283 | 4202 | 2334 | 2614 | 1964 | 1965 | 1918 | 1480 | | | | 2 354 |
| Носовихинское | 2693 | 2889 | 2807 | 2005 | 1763 | 1797 | 2056 | 1332 | 1000 | 1122 | | 2 287 |
| Щелковское | 2523 | 3400 | 2697 | 1838 | 1941 | 1865 | 1403 | 2348 | 1420 | 1185 | 1541 | 2 252 |
| Варшавское | 1691 | 2554 | 2231 | 1955 | 2181 | 2163 | 2387 | | | | | 2 245 |
| Симферопольское | 2705 | 3373 | 3025 | 1535 | 1840 | 1876 | 1958 | 1114 | | | | 2 178 |
| Новорязанское | 4934 | 1682 | 2019 | 2159 | 1796 | 2889 | 2480 | 1922 | 975 | 1382 | 1227 | 2 133 |
| Горьковское | 2731 | 2551 | 2305 | 2091 | 1810 | 1815 | 1775 | 1578 | 1932 | 1468 | 1330 | 2 065 |
| Каширское | 2253 | 2446 | 2083 | 2233 | 1832 | 1755 | 1734 | 1324 | 2565 | 1521 | 1742 | 1 953 |

*ярко-голубым цветом выделены цены за кв.м., превышающие аналогичный средний показатель данного направления

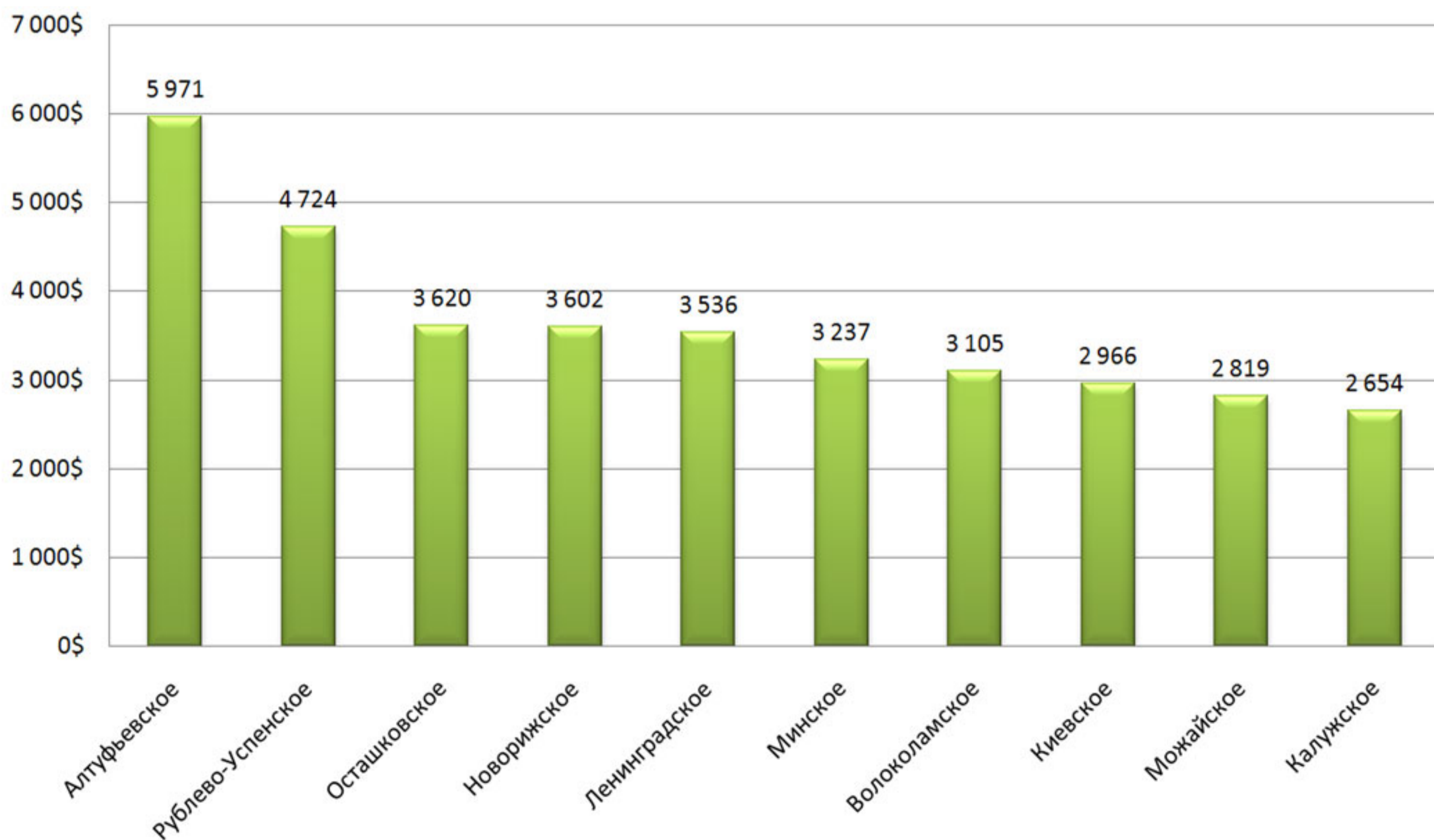
** серым цветом выделены диапазоны, в которых не было предложений в рассматриваемом квартале

СООТНОШЕНИЕ ЦЕН СОТКИ И КВ.М. ПО НАПРАВЛЕНИЯМ-ЛИДЕРАМ

Средняя цена сотки земли по направлениям, \$



Средняя цена кв.м. домовладений по направлениям, \$



ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ВТОРИЧНОГО РЫНКА КОТТЕДЖЕЙ

| направление | средняя цена 1 кв.м, \$ | | средний размер дома кв.м. (с уч.) | | средне-взвеш. абс. цена домовладения (с уч.), \$ | | кол-во предложений, шт. | | объем предложения, в \$ | | коэффициент активности рынка | |
|-------------------|-------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|--|----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | 2 кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 | д к 1 кв. 2008 |
| Алтуфьевское | 5971 | 2 250 | 445 | -194 | 2 540 272 | 146 349 | 11 | -2 | 27 943 000 | -3 178 000 | 0,02 | -0,17 |
| Рублево-Успенское | 4724 | -237 | 480 | 8 | 2 215 393 | 71 342 | 187 | -56 | 414 278 500 | -106 726 000 | 15,50 | -0,09 |
| Осташковское | 3620 | 891 | 351 | -92 | 1 170 205 | -100 878 | 73 | -5 | 85 425 000 | -13 719 500 | 0,71 | -0,01 |
| Новорижское | 3602 | -42 | 360 | -44 | 1 271 356 | -150 487 | 132 | -56 | 167 819 000 | -99 487 600 | 0,28 | -0,55 |
| Ленинградское | 3536 | 1 120 | 310 | 14 | 923 983 | 196 120 | 113 | 6 | 104 410 147 | 26 528 761 | 0,19 | 0,03 |
| Минское | 3237 | 550 | 306 | -15 | 1 018 886 | 67 333 | 180 | -13 | 183 399 600 | 250 300 | 0,53 | -0,05 |
| Волоколамское | 3105 | 380 | 284 | -26 | 807 369 | 49 371 | 149 | -1 | 120 298 000 | 6 598 200 | 0,41 | 0,00 |
| Киевское | 2966 | 43 | 313 | -19 | 934 845 | -47 697 | 252 | -74 | 235 581 000 | -84 728 000 | 1,02 | -0,14 |
| Можайское | 2819 | 199 | 347 | 6 | 1 061 251 | 45 237 | 114 | -6 | 120 982 700 | -939 000 | 0,20 | -0,01 |
| Калужское | 2654 | -97 | 355 | -33 | 944 728 | -187 589 | 186 | -19 | 175 719 500 | -56 461 000 | 0,28 | -0,03 |
| Дмитровское | 2551 | 149 | 343 | 15 | 896 148 | 94 516 | 188 | -34 | 168 475 900 | -9 486 600 | 1,11 | -0,10 |
| Ярославское | 2537 | -40 | 328 | 30 | 1 030 867 | 292 174 | 185 | -11 | 190 710 400 | 45 926 400 | 0,78 | -0,01 |
| Егорьевское | 2365 | 386 | 310 | -10 | 784 520 | 93 634 | 123 | -23 | 96 496 000 | -4 373 500 | 0,38 | -0,10 |
| Пятницкое | 2354 | -63 | 320 | 16 | 831 772 | 138 802 | 88 | 8 | 73 196 000 | 17 758 400 | 0,31 | 0,05 |
| Носовихинское | 2287 | 231 | 327 | 61 | 712 672 | 117 724 | 120 | 3 | 85 520 729 | 15 911 729 | 0,80 | 0,02 |
| Щелковское | 2252 | 340 | 294 | -3 | 663 926 | 96 059 | 58 | -11 | 45 147 000 | 285 500 | 0,40 | -0,09 |
| Варшавское | 2245 | 156 | 297 | -10 | 638 351 | 4 641 | 94 | 18 | 60 005 000 | 11 843 000 | 0,50 | 0,12 |
| Симферопольское | 2178 | 49 | 343 | 34 | 608 011 | -311 | 43 | -30 | 26 144 500 | -18 264 500 | 0,19 | -0,19 |
| Новорязанское | 2133 | 318 | 288 | 10 | 611 178 | 96 632 | 227 | 35 | 138 737 500 | 39 944 500 | 0,96 | 0,21 |
| Горьковское | 2065 | -88 | 360 | 46 | 650 067 | 99 793 | 74 | -19 | 48 105 000 | -3 070 500 | 0,44 | -0,07 |
| Каширское | 1953 | 141 | 303 | -12 | 625 436 | -12 254 | 237 | -20 | 148 228 500 | -15 658 000 | 0,76 | -0,06 |

Коэффициент активности рынка загородной недвижимости рассчитывается из отношения между количеством выставленных к продаже объектов выбранного направления к его площади. Чем выше коэффициент, тем значительней развивается направление.

Наибольший рост средней цены кв.м. отмечен на Алтуфьевском и Ленинградском шоссе. Скорее всего, в первом случае повышение удельной цены связано с появлением на вторичном рынке объектов поселка Новые Вешки, а во втором - с озвучиванием федеральными властями планов по началу строительства платной трассы Москва - Санкт-Петербург.

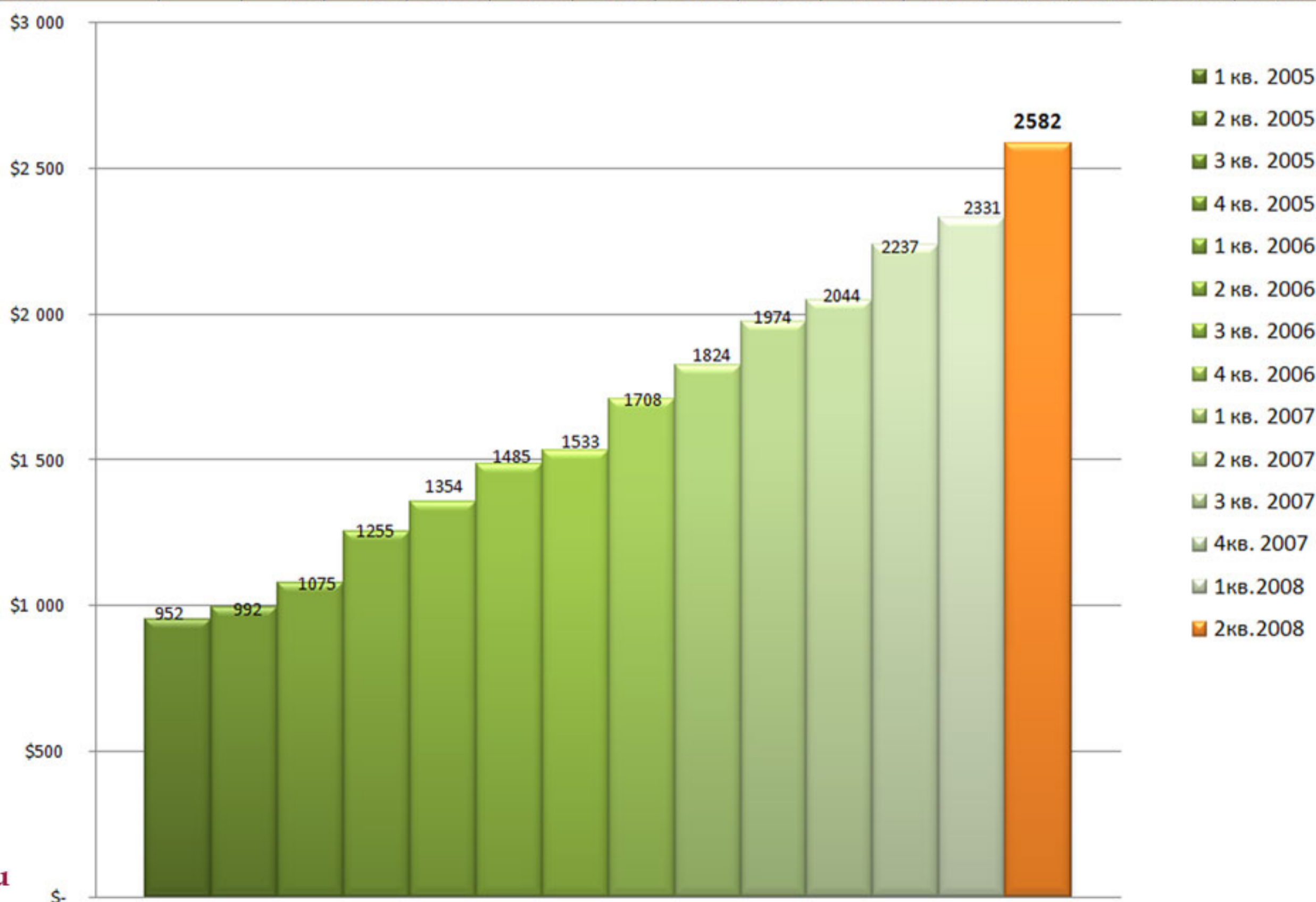
Незначительное снижение стоимости квадратного метра зафиксировано на Рублево-Успенском, Калужском, Горьковском и пр. шоссе. Это вызвано конкуренцией с первичным рынком. Важно отметить, что значения снижений укладываются в погрешность исследования

Общее снижение числа предложений по большинству направлений связано и с сезонностью, и с уменьшением доли вторичных предложений по сравнению с первичными.

Наибольший рост абс.стоимости домовладений зафиксирован на Ярославском, Ленинградском, Алтуфьевском и Пятницком шоссе. Снижение абс. стоимости домовладения на Новорижском и Калужском направлениях связано, с конкуренцией с первичным рынком этих востребованных направлений.

Динамика средней удельной цены, \$

| | 4 кв. 2004 | 1 кв. 2005 | 2 кв. 2005 | 3 кв. 2005 | 4 кв. 2005 | 1 кв. 2006 | 2 кв. 2006 | 3 кв. 2006 | 4 кв. 2006 | 1 кв. 2007 | 2 кв. 2007 | 3 кв. 2007 | 4 кв. 2007 | 1 кв. 2008 | 2 кв. 2008 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| средн. цена 1 кв.м (с учст.) в \$ | 912 | 952 | 992 | 1075 | 1255 | 1354 | 1485 | 1533 | 1708 | 1824 | 1974 | 2044 | 2237 | 2331 | 2582 |
| отнош. к предыдущ. квартл. | | 4,4% | 4,2% | 8,4% | 16,7% | 7,9% | 9,7% | 3,2% | 11,4% | 6,8% | 8,2% | 3,5% | 9,4% | 4,2% | 10,8% |
| отнош. к 1 кв. 2005 | | 0,0% | 4,20% | 12,92% | 31,83% | 42,23% | 55,99% | 61,03% | 79,41% | 91,60% | 107,35% | 114,71% | 134,98% | 144,85% | 171,22% |



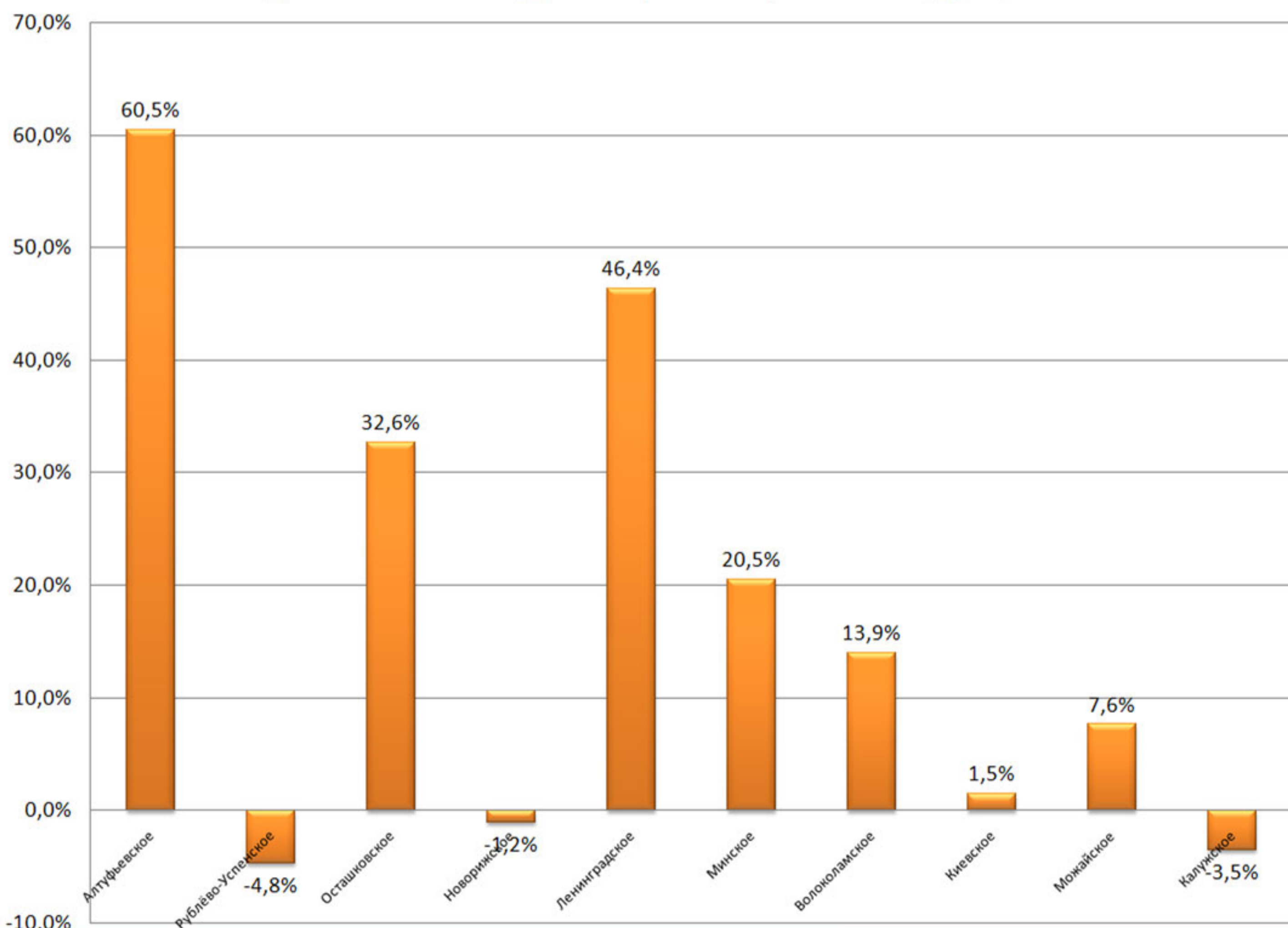
Динамика изменения средних удельных цен по направлениям, \$ (%)

| направление | 1 кв. 2006 | | 2 кв. 2006 | | 3 кв. 2006 | | 4 кв. 2006 | | 1 кв. 2007 | | 2 кв. 2007 | | 3 кв. 2007 | | 4 кв. 2007 | | 1 кв. 2008 | | 2 кв. 2008 | |
|-------------------|------------|-------|------------|-------|------------|--------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|------------|--------|------------|-------|
| Алтуфьевское | 2128 | 15,7% | 2209 | 3,8% | 2182 | -1,2% | 2303 | 5,5% | 2778 | 20,6% | 2999 | 8,0% | 3431 | 14,4% | 3666 | 6,8% | 3721 | 1,5% | 5971 | 60,5% |
| Рублёво-Успенское | 2480 | -1,3% | 2763 | 11,4% | 2711 | -1,9% | 3167 | 16,8% | 3616 | 14,2% | 3832 | 6,0% | 4231 | 10,4% | 4882 | 15,4% | 4961 | 1,6% | 4724 | -4,8% |
| Осташковское | 1716 | -2,7% | 1801 | 5,0% | 1841 | 2,2% | 2020 | 9,7% | 2176 | 7,7% | 2394 | 10,0% | 2592 | 8,3% | 2989 | 15,3% | 2729 | -8,7% | 3620 | 32,6% |
| Новорижское | 1888 | 51,2% | 2244 | 18,9% | 2232 | -0,5% | 2410 | 8,0% | 2560 | 6,2% | 2822 | 10,2% | 3145 | 11,4% | 3453 | 9,8% | 3644 | 5,5% | 3602 | -1,2% |
| Ленинградское | 1330 | 39,7% | 1391 | 4,6% | 1436 | 3,2% | 1735 | 20,8% | 2034 | 17,2% | 2149 | 5,7% | 2206 | 2,7% | 2268 | 2,8% | 2416 | 6,5% | 3536 | 46,4% |
| Минское | 1737 | 52,0% | 1901 | 9,4% | 1888 | -0,7% | 2187 | 15,8% | 2368 | 8,3% | 2457 | 3,8% | 2632 | 7,1% | 2827 | 7,4% | 2687 | -5,0% | 3237 | 20,5% |
| Волоколамское | 1398 | 39,1% | 1504 | 7,6% | 1607 | 6,8% | 1836 | 14,3% | 1861 | 1,4% | 1972 | 6,0% | 1946 | -1,3% | 2267 | 16,5% | 2725 | 20,2% | 3105 | 13,9% |
| Киевское | 1587 | 35,8% | 1663 | 4,8% | 1881 | 13,1% | 2094 | 11,3% | 2141 | 2,2% | 2456 | 14,7% | 2544 | 3,6% | 2780 | 9,3% | 2923 | 5,1% | 2966 | 1,5% |
| Можайское | 1786 | 59,3% | 1841 | 3,1% | 2075 | 12,7% | 2568 | 23,8% | 2564 | -0,2% | 2542 | -0,9% | 2775 | 9,2% | 3217 | 15,9% | 2620 | -18,6% | 2819 | 7,6% |
| Калужское | 1547 | 8,2% | 1508 | -2,5% | 1626 | 7,8% | 1834 | 12,8% | 2086 | 13,7% | 2353 | 12,8% | 2495 | 6,0% | 2625 | 5,2% | 2751 | 4,8% | 2654 | -3,5% |
| Дмитровское | 1246 | 19,5% | 1430 | 14,8% | 1507 | 5,4% | 1839 | 22,0% | 2012 | 9,4% | 2064 | 2,6% | 2033 | -1,5% | 2371 | 16,6% | 2402 | 1,3% | 2551 | 6,2% |
| Ярославское | 1408 | 27,9% | 1734 | 23,2% | 1489 | -14,1% | 1696 | 13,9% | 1880 | 10,8% | 1969 | 4,7% | 2191 | 11,3% | 2362 | 7,8% | 2577 | 9,1% | 2537 | -1,6% |
| Горьковское | 1097 | 15,8% | 1203 | 9,7% | 1115 | -7,3% | 1666 | 49,4% | 1757 | 5,5% | 1809 | 3,0% | 1827 | 1,0% | 2158 | 18,1% | 1979 | -8,3% | 2365 | 19,5% |
| Пятницкое | 1472 | 33,1% | 1571 | 6,7% | 1573 | 0,1% | 1799 | 14,4% | 1916 | 6,5% | 2325 | 21,3% | 2234 | -3,9% | 2417 | 8,2% | 2417 | 0,0% | 2354 | -2,6% |
| Носовихинское | 1164 | 17,3% | 1163 | -0,1% | 1253 | 7,7% | 1595 | 27,3% | 1741 | 9,2% | 1858 | 6,7% | 1988 | 7,0% | 1998 | 0,5% | 2056 | 2,9% | 2287 | 11,2% |
| Щелковское | 1104 | 4,8% | 1309 | 18,6% | 1337 | 2,1% | 1558 | 16,5% | 1642 | 5,4% | 1586 | -3,4% | 1734 | 9,3% | 1894 | 9,2% | 1912 | 1,0% | 2252 | 17,8% |
| Варшавское | 1323 | 18,1% | 1410 | 6,6% | 1392 | -1,3% | 1595 | 14,6% | 1681 | 5,4% | 1758 | 4,6% | 1764 | 0,3% | 1764 | 0,0% | 2089 | 18,4% | 2245 | 7,5% |
| Симферопольское | 1238 | 21,3% | 1371 | 10,7% | 1396 | 1,8% | 1349 | -3,4% | 1464 | 8,5% | 1492 | 1,9% | 1640 | 9,9% | 1896 | 15,6% | 2129 | 12,3% | 2178 | 2,3% |
| Новорязанское | 1099 | 13,3% | 1260 | 14,6% | 1213 | -3,7% | 1494 | 23,2% | 1549 | 3,7% | 1744 | 12,6% | 1723 | -1,2% | 1790 | 3,9% | 1815 | 1,4% | 2133 | 17,5% |
| Горьковское | 1102 | 0,0% | 1179 | 7,0% | 1254 | 6,4% | 1350 | 7,7% | 1334 | -1,2% | 1526 | 14,4% | 1790 | 17,3% | 1795 | 0,3% | 2153 | 19,9% | 2065 | -4,1% |
| Каширское | 1219 | 13,7% | 1266 | 3,9% | 1341 | 5,9% | 1668 | 24,4% | 1722 | 3,2% | 1774 | 3,0% | 1820 | 2,6% | 1994 | 9,6% | 1812 | -9,1% | 1953 | 7,8% |
| | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | | прирост, % | |

Общие тенденции – увеличение темпов роста удельных цен (10% против 4% в I кв. 2008г.).

Из таблицы видно, что темпы роста цен ускорились по нескольким направлениям: Алтуфьевскому (60%), Ленинградскому (46%), Осташковскому (32%) и Минскому шоссе (более 20%). Минское и Осташковское шоссе отыграли снижение, зафиксированное в предыдущем квартале. Рост цен на Алтуфьевском шоссе, как уже упоминалось ранее, связан с активной реализацией и рекламой проекта Новые Вешки. Рост цен на Ленинградском шоссе, скорее всего, вызван заявлениями властей о начале строительства платной трассы Москва-Санкт-Петербург. Снижение удельных цен отмечено на нескольких направлениях, но процент снижения укладывается в погрешность исследования.

Динамика изменения удельной цены по направлениям лидерам, %



ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК КОТТЕДЖЕЙ

Активные продажи ведутся в 285 поселках:

- в 148 поселках - коттеджи, подряды и контракты на их строительство;
- в 89 поселках – таунхаусы, подряды и контракты на их строительство;
- в 48 поселках – земельные участки под индивидуальное строительство.

| Направление | Поселков, всего | Кол-во поселков с коттеджами | Кол-во поселков с таунхаусами | Кол-во поселков с зем. участками без подряда |
|-------------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------|--|
| Новорижское | 104 | 82 | 22 | 23 |
| Калужское | 67 | 50 | 17 | 14 |
| Дмитровское | 62 | 47 | 15 | 8 |
| Рублево-Успенское | 62 | 51 | 12 | 4 |
| Волоколамское | 40 | 28 | 8 | 6 |
| Киевское | 39 | 28 | 4 | 5 |
| Пятницкое | 29 | 23 | 8 | 4 |
| Ярославское | 25 | 16 | 10 | 2 |
| Минское | 21 | 15 | 5 | 3 |
| Можайское | 20 | 16 | 5 | 2 |
| Ленинградское | 20 | 11 | 13 | 0 |
| Симферопольское | 10 | 6 | 0 | 1 |
| Каширское | 9 | 8 | 3 | 0 |
| Варшавское | 7 | 2 | 3 | 1 |
| Носовихинское | 6 | 3 | 5 | 0 |
| Егорьевское | 6 | 4 | 1 | 0 |
| Горьковское | 5 | 3 | 4 | 0 |
| Новорязанское | 5 | 3 | 2 | 0 |
| Осташковское | 3 | 3 | 0 | 1 |
| Алтуфьевское | 3 | 3 | 0 | 0 |
| Щелковское | 2 | 1 | 1 | 0 |
| | 545 | 403 | 138 | 74 |

Численные показатели таблицы отражают характеристики всего рынка загородной недвижимости ближнего Подмосковья (первичные, вторичные, арендные и реализованные поселки)

| II квартал 2008 | | | | | | | | |
|---------------------|---------------------------|------------|------------------------|-----------|--------------------|-------------|------------------|---------------------------|
| Название | Направление | Км от МКАД | Класс | Колич.об. | Тип объектов | Дата появл. | Цена | Девелопер |
| Покровский | Новорижское | 28 | Бизнес | 112 | Таунхаусы | Апрель 2008 | от 16,5млн.руб. | Инком |
| VitaVerde | Дмитровское | 15 | Бизнес/Премиум | 221 | Коттеджи | Апрель 2008 | 17,5-46млн.руб | ФСК Лидер |
| Золотые пески | Минское | 120 | Комфорт/Бизнес/Премиум | 249 | Коттеджи/Дуплексы | Апрель 2008 | 6,1-39,7млн.руб. | Родекс Групп |
| VIРушки | Калужское | 28 | Премиум | 180 | Коттеджи/Таунхаусы | Апрель 2008 | 33,6-78млн.руб | KM-Development |
| Ромашково | Рублево-Успенское | 7 | Бизнес/Премиум | - | Таунхаусы/Коттеджи | Май 2008 | - | Gletcher |
| Маленькая Шотландия | Ленинградское | 14 | Комфорт/Бизнес | 682 | Таунхаусы | Май 2008 | от 7,2млн.руб | Инком |
| Гауди Парк | Киевское | 23 | Премиум | 113 | Таунхаусы/Коттеджи | Май 2008 | - | Система-Галс |
| Морозов Посад | Новорижское/Волоколамское | 24 | Бизнес/Премиум | 119 | Таунхаусы/Коттеджи | Май 2008 | 9,5-33,2млн.руб | Большой город девелопмент |
| Полянка Де Люкс | Рублево-Успенское | 25 | Бизнес/Премиум | 72 | Таунхаусы | Май 2008 | от 33млн.руб | - |
| Усадьба Бакеево | Пятницкое | 22 | Де Люкс | 17 | Коттеджи | Июнь 2008 | 70-112млн.руб | - |
| Капитан | Симферопольское | 95 | Эконом/Комфорт | 574 | Коттеджи | Июнь 2008 | 5-10млн.руб | ТБН |
| Приволье на Оке | Симферопольское | 98 | Эконом/Комфорт/Бизнес | 249 | Коттеджи+участки | Июнь 2008 | 3,5-24млн.руб | Велес Капитал |



Контакты:

Коммерческий директор - Цветков Дмитрий Владимирович, tsvet@miel.ru, 777-62-82 доб.44-08

Руководитель отдела - Вилков Алексей Юрьевич, vilkov@miel.ru, 777-62-82 доб.44-25

Отчет является документом обобщенного характера и представляет результат интеллектуально-творческой деятельности Отдела экспертизы проектов Компании "МИЭЛЬ - Загородная недвижимость".

Аналитическая информация, представленная в нем, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании "МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость" в отношении убытков третьих лиц вследствие использования ими результатов отчета. При полном или частичном цитировании материалов отчета, ссылка на компанию МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость как источник информации обязательна.

© 2008 МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость