



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БЛИЖНЕГО ПОДМОСКОВЬЯ



Вилков Алексей
ведущий ГИС-Аналитик
САРН, к.г.н.

Миэль - загородная недвижимость, отдел Экспертизы проектов



В исследовании рассматриваются основные показатели вторичного рынка загородной недвижимости ближнего Подмосковья (сектор от МКАД до 50км), а также показатели рынка земельных участков.

В четвертом квартале рынок земельных участков (площадью до 0,5га) уменьшился в количественных показателях предложений (-5%), но продемонстрировал рост средних цен за сотку по большинству направлений Подмосковья (+11%). Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Рублево-Успенском шоссе + 8 935\$, на Новорижском + 3 941\$, на Алтуфьевском + 3 917\$, на Минском + 2 982\$, на Пятницком + 2 549\$, на Можайском + 2 307\$, на Симферопольском + 2 204\$ и Ленинградском + 2 022\$. Незначительное снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Дмитровском шоссе – 273\$, но данное изменение укладывается в погрешность исследования

Рынок крупных земельных участков (площадью более 0,5Га) также демонстрирует рост ценовых показателей, причем больший, чем розничные. При постоянном изменении количества предложений в зависимости от направления, средний рост оптовых цен составил 17%. Наибольший объем предложений характерен для: Рублево-Успенского (17 174 соток), Ярославского (16 514 соток) и Каширского (15 580 соток) направлений. Лидерами по средней оптовой цене за сотку являются: Рублево-Успенское шоссе (36 881\$ за сотку), Новорижское (20 789\$ за сотку), Киевское (16 594\$ за сотку), Калужское (14 984\$ за сотку), Ярославское (14 052\$ за сотку).

За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра во всех классах (в связи с введением нового класса Комфорт, динамика изменения показателей класса Эконом не рассматривается в 4кв.). Другой тенденцией рассматриваемого квартала стало увеличение площадей участков при уменьшении размеров домов в классах: Премиум, Де Люкс и Эксклюзив (например, участок увеличился на 3,3 сотки, а дом уменьшился почти на 50м). Это свидетельствует о том, что ценность земли как капиталовложения в элитных сегментах превалирует над ценностью дома (что вполне логично).

Незначительное снижение числа предложений в классе бизнес укладывается в погрешность исследования. Для Рублево-Успенского направления характерно значительное увеличение цены домовладения. Наиболее выдающийся рост средней цены кв.м. отмечен на: Рублево-Успенском шоссе на удалении 20-25км, где цена выросла почти на 50%, на минском 5-10км с 3100\$ до 4905\$, на Осташковском до 5км с 2714\$ до 4681\$, на Пятницком 5-10км от 2079\$ до 3625\$, на Ленинградском 5-10км с 2339\$ до 3346\$, на Ярославском 5-10км с 1522\$ до 3316\$, на Дмитровском 5-10км с 3122\$ до 5090\$. Лидерами рынка по средней цене домовладения (превышающей 1млн.\$ за объект) являются: Рублево-Успенское, Алтуфьевское, Новорижское и Осташковское направления.

В рассматриваемом квартале на рынке загородной недвижимости ближнего Подмосковья появилось 10 новых проектов организованных коттеджных поселков: 2 проекта класса Комфорт (цена домовладения 266-533тыс.\$), 6 проектов – бизнес класса (533 – 1 067 тыс.\$), и 2 проекта – класса премиум (1 067 – 2 134тыс.\$). Наиболее значительными представляются два проекта: Кленовая роща (180тх, 11км Новорижское шоссе, цены от 750тыс\$, размеры тх 220-270кв.м., архитектор Асадов) и Покровское-Рубцово (79котт., 45км Новорижское шоссе, цены от 1 500тыс.\$, размеры 489-825кв.м., архитектор Асадов)



Компания «Энергетический стандарт» и Q-tec подписали соглашение об освоении 166,9 га около деревни Дяденьково в Одинцовском районе Подмоскovie, В этом проекте партнеры выступят соинвесторами: доля «Энергетического стандарта» составит 90%, доля Q-tec – 10%.

ОАО «Межрегиональная Девелоперская Компания» начала проектирование двух комфортабельных поселков дачного типа эконом-класса. Поселки будут располагаться в одном из экологически чистых мест Подмоскovie -Истринском районе. Компания планирует строительство домов площадью от 100 до 180 кв.м. Это будут готовые здания под отделку с земельным участком 12-25 соток. Общая площадь каждой застройки составит около 60 га. Удаленность поселков от Москвы - 65 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Проекты будут реализовывать концепцию современных дачных поселков, отвечающих актуальному спросу на недорогое загородное жилье с собственной инфраструктурой для сезонного и круглогодичного проживания. Стоимость домов составит примерно 150-250 тысяч долларов. Также в 2008 год ОАО «МДК» начнет проектирование поселка люкс-класса в прибрежной зоне Пестовского водохранилища.

Компания Marshall Capital Partners построит два коттеджных поселка в 80-90 км от Москвы по Симферопольскому шоссе. на берегу Оки будут построены два поселка - эконом-класса и элитный. Первый займет 102 га, на которых будет построено около 111 тыс. кв. метров жилья, объем инвестиций в «экономичный» проект составит \$93 млн. Поселок премиум-класса с рабочим названием «Царьград» расположится на 39 га, там планируется возвести 38 тыс. кв. метров, инвестиции - 58 млн. долл.

Компания «Новая площадь» разработала проект российского Голливуда: к 2015 году в Подмоскovie на участке площадью 150 га построят мини-город, часть площадей которого будет отведена под съемочные площадки и кинопавильоны. На 150 га земли в течение семи лет предполагается возвести около 700 тыс. кв. метров объектов недвижимости, из которых 45 га будет отведено под съемочные павильоны общей площадью около 65 тыс. кв. метров. На участке 65 га предполагается построить около 500 тыс. кв. метров жилья различных сегментов: четырех- и пятиэтажные элитные апартаменты клубного типа, виллы класса de luxe, а также всю социально-бытовую инфраструктуру. На оставшейся территории будет размещен бизнес-парк, ориентированный на кино-производственную деятельность, а также многофункциональная туристическо-развлекательная зона.

Сейчас компания рассматривает несколько земельных участков не далее 15-20 км от МКАД по Калужскому, Киевскому, Симферопольскому, Дмитровскому и Новорижскому направлениям. Приоритетными для компании являются участки в незначительном удалении от столичных аэропортов, с хорошей транспортной доступностью и видовыми характеристиками. Предполагаемый объем инвестиций в проект составит \$1,1 млрд. В ближайшие два года для запуска проекта холдинг «Новая площадь» вложит \$25 млн. собственных средств.

Группа компаний Vesco Group построит около десяти заводов по производству модульных домов общей мощностью примерно 1 млн. кв. метров в год в течение ближайших пяти лет

Президент, Владимир Путин, подписал Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Закон установил, что использование автомобильных дорог на платной основе возможно только в случае нового строительства или реконструкции существующих дорог, а в границах населенных пунктов допускается только новое строительство платных магистралей.

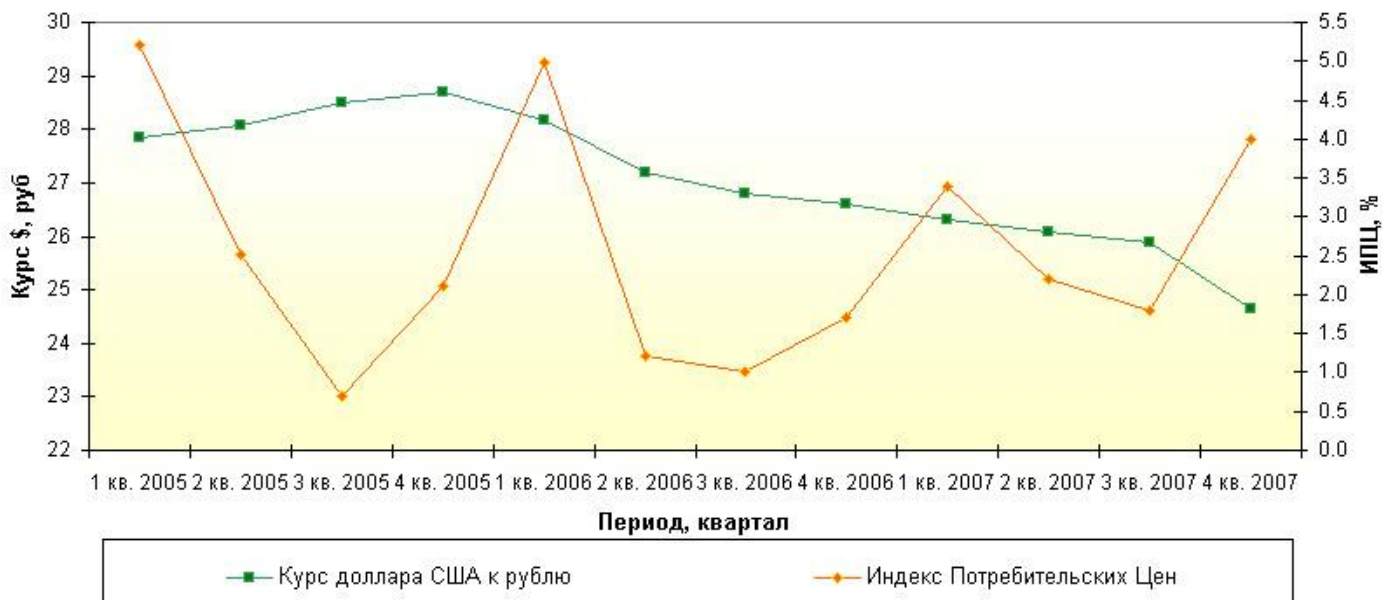


Основные показатели новых проектов коттеджных поселков ближнего Подмосковья

IV квартал							
Название	Направление	Км от МКАД	Класс	Копич.об.	Тип объектов	Дата появл.	Цена
Манихино	Волоколамское	35	Премиум	28	Коттеджи	окт.07	804 290 - 1 893 000\$
Киевская русь	Киевское	98	Эконом	93	Участки	окт.07	от 40 000\$
Ильинский квартал	Ильинское	10	Бизнес	40	Танухаусы	окт.07	от 700 000
Кленовая роща	Новорижское	11	Бизнес	180	Танухаусы	окт.07	750 000 - 890 000\$
Сосновый бор	Калужское	40	Бизнес	14	Коттеджи	окт.07	от 570 000\$
Белые росы-2	Новорижское	53	Комфорт/Бизнес	78	Коттеджи	окт.07	от 325 000\$
Западный парк	Минское	35	Бизнес	28	Коттеджи	окт.07	от 590 000\$
Покровское-Рубцово	Новорижское	45	Премиум/Де Люкс	79	Коттеджи	ноя.07	от 1 500 000\$
Зеленый городок	Симферопольское	55	Комфорт/Бизнес	52	Коттеджи	ноя.07	от 325 000\$
Булгаков	Калужское	35	Бизнес/Премиум		Коттеджи	ноя.07	670 000 - 1 000 000\$
Истринские холмы	Новорижское	57	Бизнес	33	Коттеджи	ноя.07	от 500 000\$

Динамика изменения курса доллара США к рублю и Индекса Потребительских Цен (ИПЦ)

Динамика изменения курса доллара США и Индекса Потребительских Цен

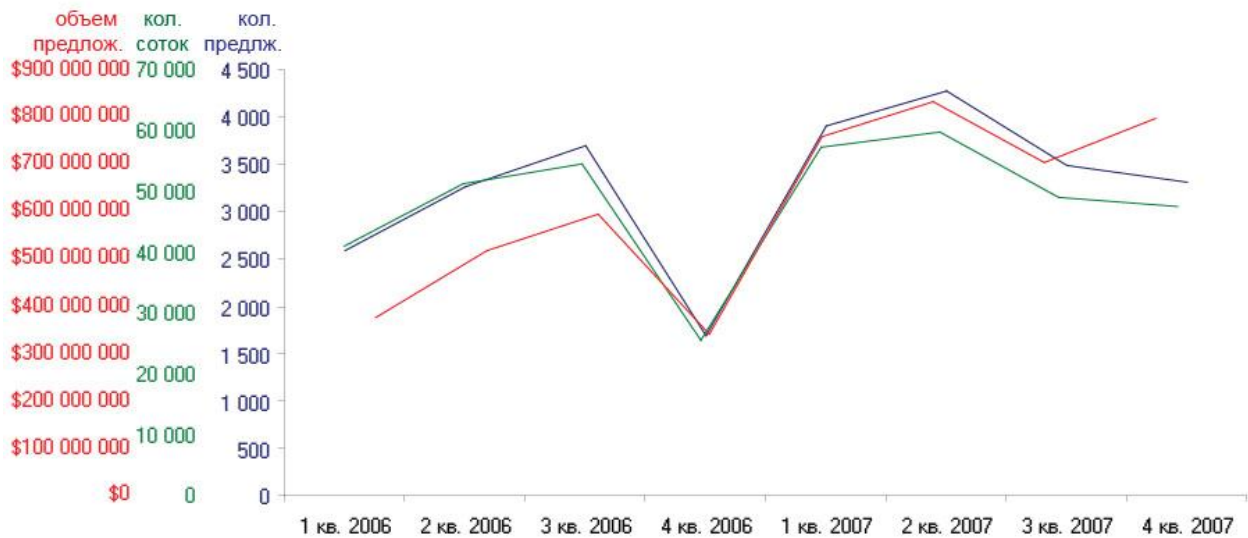




Общая характеристика рынка

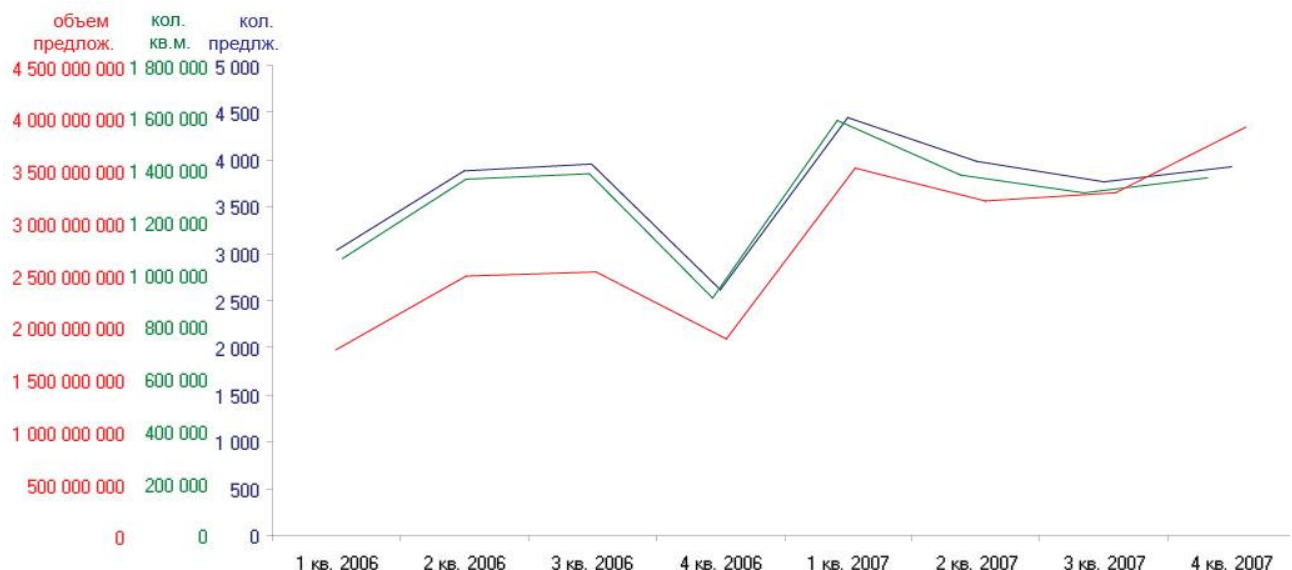
Объем предложения рынка земельных участков (площадью менее 50 соток), пригодных для строительства загородной недвижимости (ЗН) в IV кв. 2007 г. составил 795735580\$ (+13,3% к IV кв.2007) или 3 315 предложений. (-5% к III кв.2007). Средняя удельная цена земельного участка составила 13 995\$ / сотка (+11,00% к III кв. 2007 г.).

	1 кв. 2006	2 кв. 2006	3 кв. 2006	4 кв. 2006	1 кв. 2007	2 кв. 2007	3 кв. 2007	4 кв. 2007	отн. к 3кв.07
зем. уч-ки (розн.), предлож.	2 587	3 265	3 703	1 688	3 899	4 270	3 491	3 315	-5.04%
зем. уч-ки (розн.), соток	41 101	51 208	54 476	25 385	57 259	59 875	48 922	47 609	-2.68%
зем. уч-ки (розн.), \$	376 261 000	516 625 424	595 696 043	339 903 050	757 968 834	833 778 369	702 943 355	795 735 580	13.20%



Объем предложения вторичного рынка коттеджей во III квартале 2007 г. составил 3 893 688 150\$ (+18% к III кв.2007) или 3 931 предложений (+4% относ. III кв.2007). Средняя удельная цена 1 кв. м домовладения (с участком) – 2 237 \$/кв.м. (+9% к. III кв.2007). Средняя цена за объект (с участком) – 742 142\$ (+11% к III кв.2007).

	1 кв. 2006	2 кв. 2006	3 кв. 2006	4 кв. 2006	1 кв. 2007	2 кв. 2007	3 кв. 2007	4 кв. 2007	отн. к 3кв.07
коттеджи, предлож.	3 043	3 882	3 956	2 612	4 453	3 980	3 771	3 931	4.24%
коттеджи, кв. м	1 056 393	1 360 065	1 380 021	903 313	1 585 891	1 375 352	1 309 811	1 366 442	4.32%
коттеджи, \$	1 768 427 000	2 472 957 798	2 505 478 277	1 872 343 333	3 499 796 564	3 185 800 805	3 274 063 634	3 893 688 150	18.93%





Рынок земельных участков под индивидуальную застройку

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию земельных участков:

- "Эконом" – до 5 280 \$/сотка; "Комфорт" - 5280 - 10 561 \$/сотка
 "Бизнес" – до 10 561 - 21 121 \$/сотка; -"Премиум" – 21 121 - 42 243 \$/сотка;
 "Де люкс" – 42 243 - 84 485 \$/сотка; "Эксклюзив" – средн. 168 971 \$/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, \$	
	4кв. 2007	д к 3 кв.2007 г.	4кв. 2007	д к 3 кв.2007 г.	4кв. 2007	д к 3 кв.2007 г.	4кв. 2007	д к 3 кв.2007 г.	4кв.	д к 3 кв.2007 г.	4кв. 2007	д к 3 кв.2007 г.
Эконом	257	0	13.370	0.000	3 954	0	53 410	0	3 436	0	13 726 370	0
Комфорт	971	0	13.470	0.000	8 194	0	110 148	0	13 086	0	106 953 995	0
Бизнес	1 548	-82	14.130	0.460	15 053	1 666	214 376	29 697	21 886	-300	331 854 842	30 826 728
Премиум	451	-84	16.480	1.140	27 390	2 533	452 245	59 093	7 433	-926	203 962 743	-6 374 050
Де люкс	63	11	19.560	0.920	54 968	4 364	1 087 670	149 161	1 232	263	68 523 240	19 720 734
Эксклюзив	25	8	21.350	3.640	131 038	21 373	2 828 575	966 105	533	232	70 714 390	39 052 390
Всего	3 315	-147							47 606	-731	795 735 580	83 225 802

Начиная с 4кв.2007г. в классификацию отчета внесены изменения, добавлен новый класс комфорт (ранее верхний диапазон класса Эконом). В этой связи показатели данных классов отображаются без динамики изменений по сравнению с 3кв.2007г.

Снижение количества предложений земельных участков Бизнес и Премиум классов связано с уменьшением общего числа свободно предлагаемых участков в рассматриваемом секторе от МКАД до А107 и сезонностью. Незначительное увеличение предложений земель классов Де Люкс и Эксклюзив связано с желанием продавцов заработать перед президентскими выборами на наиболее прибыльных объектах.

Другой тенденцией можно считать значительное подорожание земельных участков, на удалении от 0 до 15км от МКАД (рост цен составил от 13 до 32% в зависимости от направления), особенно по наиболее престижным трассам: Рублево-Успенскому, Новорижскому и Минскому шоссе.

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	123772	112368	62900	29267	35969	24253	26667	17533			47 046
Алтуфьевское***	27441										27 441
Новорижское	40694	53707	42084	31067	22714	20011	24702	18019	17175		26 153
Минское	34931	48330	19866	17947	13676	13464	10482				23 395
Можайское	17960	25680	22411	21605	17183	20240	12079	12167	21071		18 960
Осташковское	16796	15806	15550	15509	23911						17 505
Калужское	30408	18680	16647	17625	17840	13618	15257	8083	11142		16 452
Киевское	22662	21875	20702	18758	14122	14722	12546				16 308
Ярославское	17203	19237	20421	15390	15160	9632	11539	7658	7850	3176	15 314
Пятицкое	32000	18568	20425	17759	10633	10753		7435			14 739
Волоколамское	22667	20618	16198	16343	14559	13802	8329	7720	7889		13 815
Ленинградское	26336	18427	15721	11793	7700	10083	6015				13 228
Каширское	17375	15237	11532	11706	10692	8987	7341	3614	4607	3169	12 102
Варшавское		18623	12297	11239	11608	10264	12705				11 977
Дмитровское	24017	16020	12292	14056	10943	9583	13923	8298	5404		11 417
Егорьевское		15752	12393	14207	11237	8034	5475	5186	5279		11 202
Носовихинское	20472	20345	10147	9462	8323	6550	3641	6400	3740		10 790
Симферопольское	20364	14556	10846	9969	11129	9782	7401				10 672
Щелковское	21010	14893	10278	10331	10348	8367	6277	5565			10 300
Горьковское	17222	18268	16000	13462	10048	6087	6561	5275	4753	4500	9 195
Новорязанское	13250	9332	14157	9401	8290	12850	9352	6072	3918	3254	9 002

*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



Основные показатели рынка и их изменение
по отношению к предыдущему кварталу

направление	средняя цена 1 сотки, \$		кол-во предложений, шт		объем предложения в \$		коэффициент активности рынка	
	4кв. 2007	д к 3 кв. 2007	4кв. 2007	д к 3 кв. 2007	4кв. 2007	д к 3 кв. 2007	4кв. 2007	д к 3 кв. 2007
Рублево-Успенское	47 046	8 935	154	9	144 507 116	53 306 690	0.29	0.02
Алтуфьевское	27 441	3 917	10	1	3 791 000	955 000	0.83	0.08
Новорижское	26 153	3 941	143	10	72 576 915	14 572 050	1.40	0.10
Минское	23 395	2 982	119	-8	39 468 500	5 438 200	0.25	-0.02
Можайское ↑	18 960	2 307	137	4	41 830 497	11 537 872	0.23	0.04
Осташковское	17 505	270	115	-2	25 535 600	-5 169 100	0.34	0.00
Калужское ↑	16 452	1 759	130	-33	28 996 100	-5 276 440	0.35	-0.14
Киевское	16 308	1 429	266	-5	63 215 370	3 851 079	1.07	-0.02
Ярославское	15 314	1 225	228	-14	48 800 882	-2 387 492	0.40	-0.02
Пятницкое ↑	14 739	2 549	63	-24	14 366 720	-765 220	0.09	-0.15
Волоколамское	13 815	854	182	-16	37 068 800	-1 315 726	1.08	-0.03
Ленинградское ↑	13 228	2 022	122	-35	24 631 220	-1 821 030	0.52	-0.14
Каширское	12 102	369	340	-28	55 864 770	-109 660	1.04	-0.12
Варшавское	11 977	950	85	-1	13 550 700	2 873 126	0.30	-0.01
Дмитровское ↓	11 417	-273	279	17	48 220 080	2 985 661	1.85	0.06
Егорьевское	11 202	934	142	-12	24 307 500	1 346 050	0.97	0.08
Носовихинское	10 790	1 010	169	-23	21 220 800	-2 955 200	0.90	-0.12
Симферопольское	10 672	2 204	67	-5	9 314 800	-1 929 400	0.30	-0.02
Щелковское	10 300	682	149	-19	20 349 560	-111 430	0.63	-0.09
Горьковское	9 195	1 013	118	12	15 665 180	2 687 110	0.70	0.07
Новорязанское	9 002	1 204	297	-4	42 453 470	6 551 593	0.95	-0.01

В четвертом квартале 2007г. рынок земельных участков продемонстрировал снижение роста количественных показателей предложений по большинству направлений и значительное увеличение средних цен за сотку. Наибольший рост средней цены за сотку участка отмечен на Рублево-Успенском шоссе – 8 935\$, на Новорижском – 3 941\$, на Алтуфьевском – 3 917\$, на Минском – 2 982\$, на Пятницком – 2 549\$, на Можайском – 2 307\$, на Симферопольском – 2 204\$ и Ленинградском – 2 022\$. Значительное влияние на повышение цен на земельные участки на этих направлениях оказали: престижность направлений, выход новых проектов коттеджной застройки, декларации планов по дорожному строительству, повышенный спрос.

Незначительное снижение средней цены сотки земельного участка зафиксировано на Дмитровском шоссе – 273\$, укладывается в погрешность исследования (но в целом следует признать многие земельные участки по Дмитровском шоссе переоцененными). Из направлений увеличивших свои показатели средней стоимости сотки следует выделить Можайское шоссе, которое на протяжении всего года теряло в стоимости. Увеличение стоимости земли на нем скорее всего связано с озвучиванием сроков реализации проекта по строительству дублера шоссе от ул. Молодогвардейской в Москве до г. Одинцово. Схожая причина повлияла на рост ценовых показателей земли на Ленинградском шоссе (в декабре Д. Медведев озвучил планы по строительству первых 60км платной высокоскоростной трассы Москва-Санкт-Петербург).

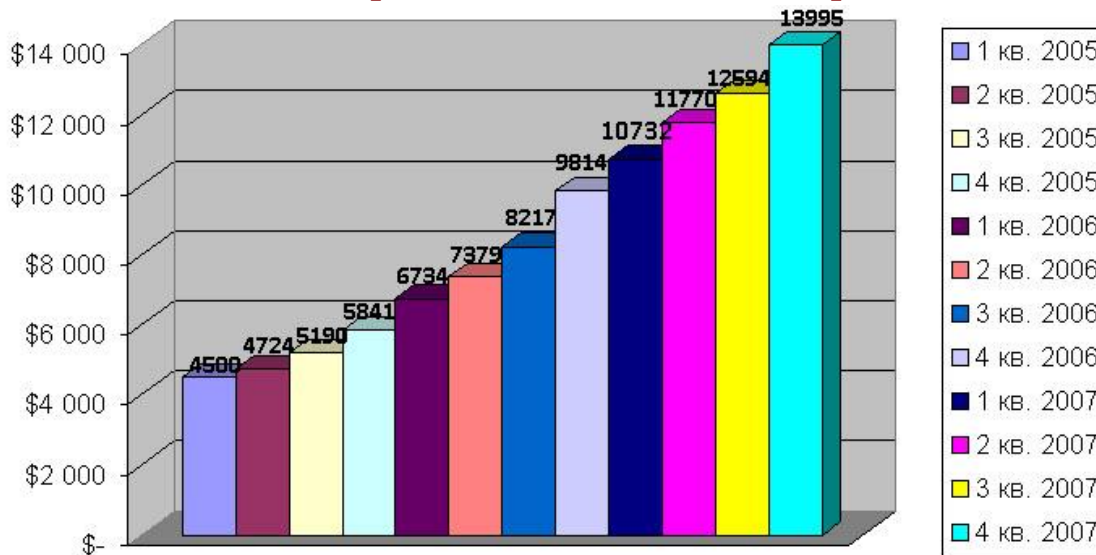
Лидер по средней цене за сотку и по росту данного показателя – Рублево-Успенское шоссе не теряет позиций популярности, а наоборот наращивает их за счет «раскрученного» имени и своей уникальности (природной, исторической и пр.).



Динамика рынка

	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
зем. уч-ки (розн.), сотка	4500	4724	5190	5841	6734	7379	8217	9814	10732	11770	12594	13995
% 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%
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%

Средняя цена 1 сотки в секторе



Динамика цен на участки 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	
	\$	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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%

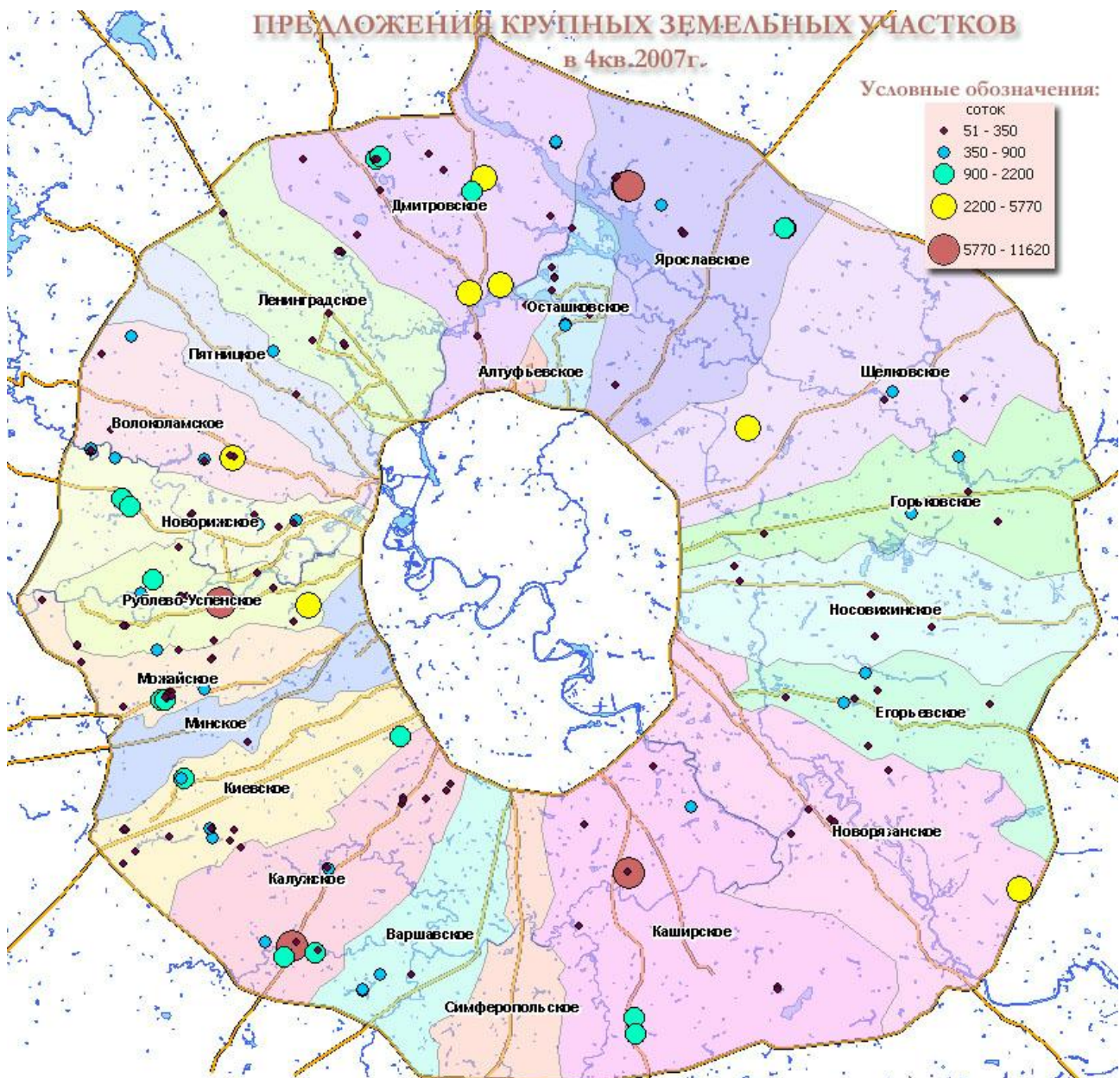
Как видно из таблицы и графика, темпы роста цен на земельные участки увеличились по большинству направлений, за исключением: Дмитровского. Общий показатель роста средней цены за сотку земельного участка продолжает расти.



Рынок крупных земельных участков под индивидуальную застройку

Направление	Экв.	Кол. предлж.4кв.	Экв.	Объем предлж.\$ 4кв.	Экв.	Объем предлж.соток 4кв.	\$ Экв.	Ср. Цена сотки \$ 4кв.
Рублево-Успенское	9	17	161 033 000	404 950 560	2 330	17 174	31 001	36 881
Ярославское	9	11	51 308 000	94 645 880	6 968	16 514	12 792	14 052
Каширское	-	11	-	155 103 000	-	15 580	-	11 856
Дмитровское	11	18	64 059 000	121 679 500	7 876	15 292	7 876	10 154
Калужское	8	18	62 125 000	183 082 850	7 510	12 032	13 576	14 984
Волоколамское	22	15	173 450 600	95 653 600	15 054	9 115	12 434	14 610
Киевское	16	16	164 850 000	73 377 000	24 530	6 484	12 639	16 594
Новорижское	13	10	74 845 000	120 377 750	5 420	4 858	19 251	20 789
Щелковское	7	5	49 220 600	14 972 800	13 012	3 859	4 085	7 686

*сортировка выполнена, по объему предлж. в сотках





Вторичный рынок коттеджей

В этом исследовании предлагается использовать следующую ценовую классификацию загородных домовладений:

- "Эконом" – до 266 857 \$; - Комфорт – 266 857 – 533 715\$, "Бизнес" – 533 715 – 1 067 430 \$;

- "Премиум" – 1 067 430 – 2 134 677 \$; "Де люкс" – от 2 134 677 – 4 269 720 \$;

- "Эксклюзив" – от 4 269 720 \$ до 8 539 440\$ (и более, вплоть до 60млн.\$)

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, \$	
Эконом	352	0	10.16	0.00	170	0	1 329	0	59 960	0	75 269 160	0
Комфорт	1210	0	11.86	0.00	247	0	1 793	0	299 076	0	488 534 800	0
Бизнес	1341	-23	14.69	-0.13	351	3	2 365	162	471 596	-3 888	1 012 839 090	68 322 088
Премиум	696	27	18.81	0.11	464	-9	3 554	407	323 415	6 767	1 039 994 100	144 193 211
Де люкс	252	-4	24.48	2.19	594	-1	5 413	558	150 180	-2 321	723 947 000	60 168 900
Эксклюзив	80	28	35.35	3.36	777	-48	9 336	1 840	62 215	19 313	553 104 000	257 934 000
Всего	3 931	28							1 304 227	19 871	3 340 584 150	530 618 199

Начиная с 4 кв.2007г в классификацию добавлен новый класс «Комфорт» (ранее входящий в состав класса Эконом, в его верхнюю границу). Поэтому все показатели классов Эконом и Комфорт в данном отчете, отображаются без динамики.

За рассматриваемый период отмечено увеличение цены квадратного метра во всех классах. Другой явной тенденцией рассматриваемого квартала стало увеличение площадей участков при уменьшении размеров домов в классах: Премиум, Де Люкс и Эксклюзив (например, участок увеличился на 3,3 сотки, а дом уменьшился почти на 50м). Это свидетельствует о том, что ценность земли как капиталовложения в элитных сегментах превалирует над ценностью дома (что вполне логично).

Незначительное снижение числа предложений в классе бизнес укладывается в погрешность исследования. (ср.цена рублевки 20-25км выросла на 50%), на минском 5-10 с 3100 до 4905, Осташковское до 5 с 2714 до 4681, на Пятницком с 5-10км от 2079 до 3625., на ленинградском 5-10 с 2339 до 3346, на Ярославск с 5-10 с 1522 до 3316, дмитровское 5-10 с 3122 до 5090.

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

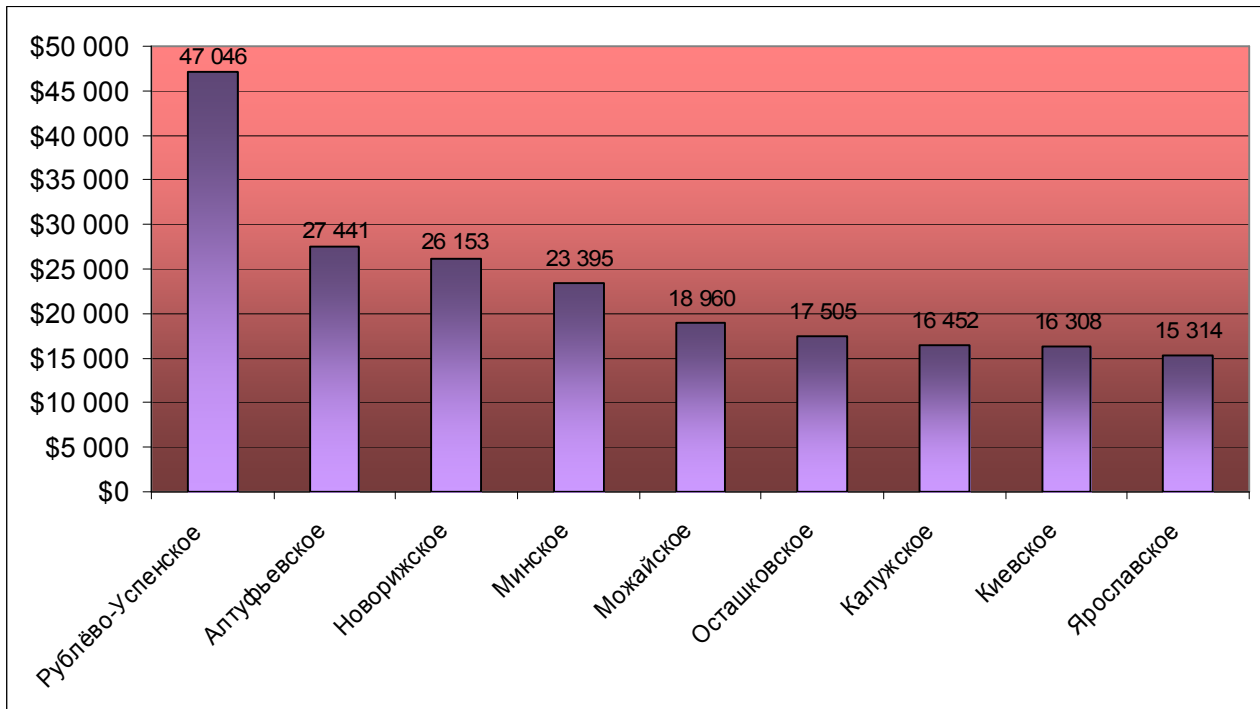
направление	диапазон расстояний от МКАД, км											Средн.
	до 5	5-10	10-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-45	45-50	50-55	
Рублево-Успенское	10750	7019	4621	3850	5214	2972	2355	3233				4882
Алтуфьевское	3666											3666
Новорижское	3480	5120	3868	2625	2855	3844	3084	2935	3248	2041		3453
Можайское	2822	3830	3236	3514	3349	2530	2354	1877	3600			3217
Осташковское	4681	1967	2655	3164	2965							2989
Минское	3464	4905	2296	2351	2118	1241	2390	2276				2827
Киевское	2422	3305	2588	2614	2781	2668	3322	1613	1608	1616		2780
Калужское	2881	2913	3209	2828	2170	2418	1988	2300	1555	1607		2625
Пятницкое	2059	3625	2656	2399	1927	1957	1918	1533				2417
Дмитровское	2929	5090	2177	1719	2282	1826	2463	1917	1511	1917		2371
Ярославское	2778	3316	3026	2366	1798	1816	1580	1205	1964	1372	1339	2362
Ленинградское	3123	3346	2590	1917	1745	1447	1381	1250				2268
Волоколамское	2580	2381	2413	2178	2123	2436	2642	1778	1300	1352		2267
Егорьевское		2106	2233	2517	2055	1556	1923	1786	893	956		2158
Носовихинское	2482	2367	2145	1509	1575	1624	1362	1332	1000	1122		1998
Каширское	2027	2235	2153	1995	1778	1517	1816	774	2455	1133	2671	1994
Варшавское	1691	2436	1639	1990	1777	1905	2001					1950
Симферопольское	2822	2039	1959	1806	1500	1901	1751	1114				1896
Щелковское	2780	1963	2111	1950	1540	1529	1383	1388	1420	1185	1541	1894
Горьковское	2183	2516	2100	1865	1860	1021	1495	1353	1901	1468	1330	1795
Новорязанское	3452	1127	1671	2161	1544	2214	1874	1177	1195	1280	1551	1790

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

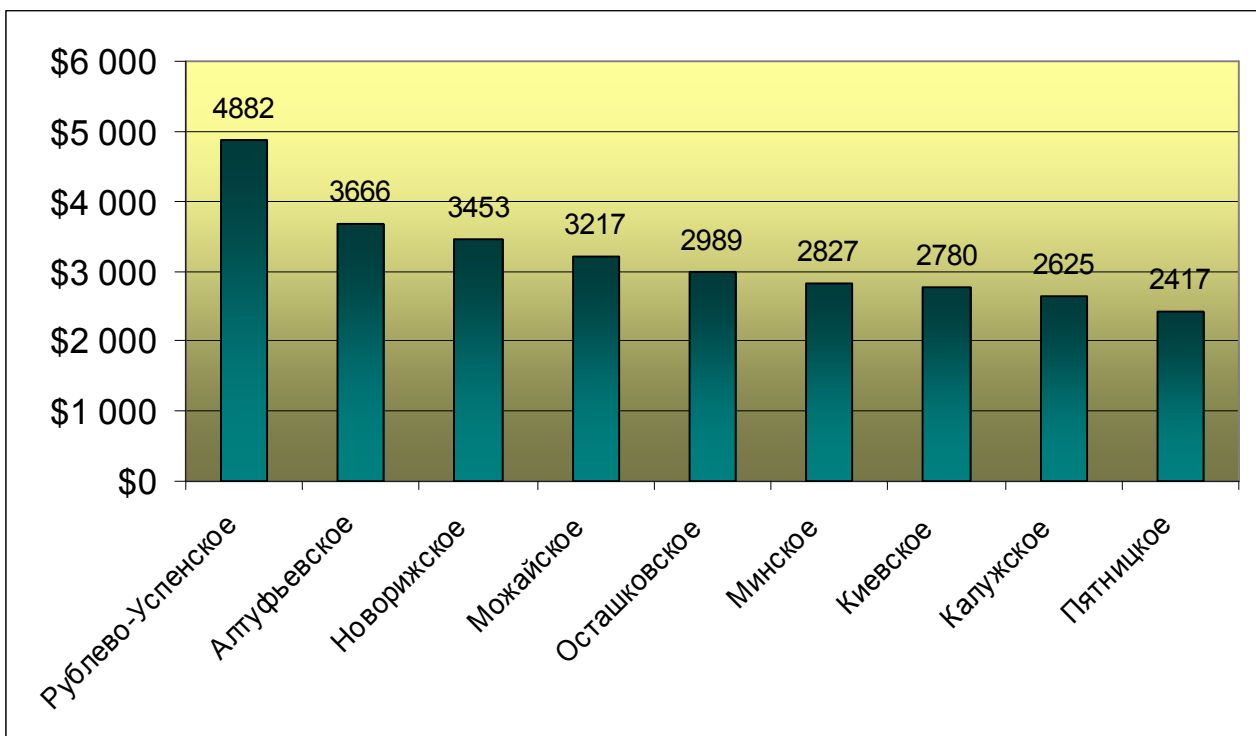
** серым цветом выделены диапазоны, в которых не было предложений в рассматриваемом квартале



Средняя розничная цена за сотку земельного участка



Средняя цена квадратного метра





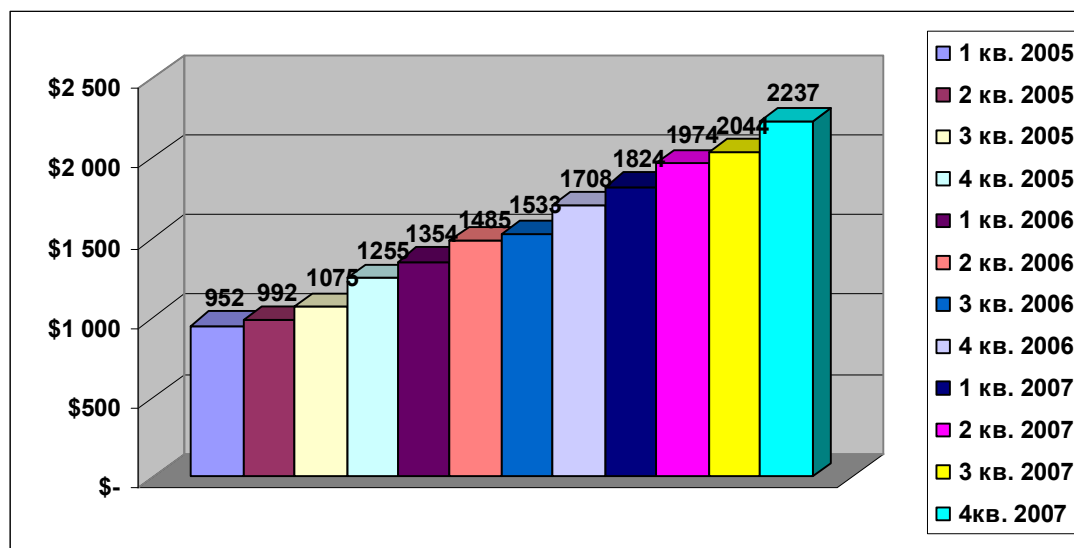
Основные показатели рынка

направление	средняя цена 1 кв.м, \$		средний размер дома кв.м. (с уч.)		средняя абсолютн. цена домовладения (с уч.), \$		кол-во предложений, шт.		объем предложения, в \$		коэффициент активности рынка	
	4 кв. 2007	д к 3 кв.	4 кв. 2007	д к 3 кв.	4 кв. 2007	д к 3 кв. 2007	4 кв. 2007	д к 3 кв.	4 кв. 2007	д к 3 кв. 2007	4 кв. 2007	д к 3 кв.
Рублево-Успенское	4882	1 050	511	15	2 652 413	534 616	342	24	907 125 500	233 665 800	0.65	0.05
Алтуфьевское	3666	235	510	54	1 979 272	514 736	11	-7	18 866 000	-8 763 396	0.91	-0.58
Новорижское	3453	308	421	2	1 456 339	111 657	215	-2	313 113 000	21 316 285	2.10	-0.02
Можайское	3217	442	356	12	1 176 384	182 402	160	-10	188 221 500	19 244 500	0.34	-0.02
Осташковское	2989	397	458	28	1 384 648	225 029	94	31	130 157 000	57 101 000	0.16	0.09
Минское	2827	195	310	-35	884 032	-35 458	234	12	206 863 500	2 736 500	0.69	0.02
Киевское	2780	236	324	21	934 166	156 000	385	26	359 654 200	83 882 400	1.05	0.07
Калужское	2625	130	374	0	977 385	50 495	279	1	271 713 060	14 037 446	1.13	0.01
Пятницкое	2417	183	328	15	826 091	84 022	94	8	77 652 600	13 834 600	0.16	0.01
Дмитровское	2371	338	330	-3	834 216	135 606	292	54	243 591 290	77 322 018	0.44	0.23
Ярославское	2362	171	321	3	771 011	57 263	233	13	157 024 655	27 829 694	1.38	0.08
Ленинградское	2268	62	323	9	798 383	94 735	142	-5	103 436 300	-27 783 273	0.60	-0.01
Волоколамское	2267	321	303	-17	697 636	77 541	193	47	134 643 800	44 109 800	0.59	0.16
Егорьевское	2158	331	332	-9	719 373	87 036	204	-38	153 025 700	22 080 593	0.72	-0.26
Носовихинское	1998	10	296	-13	593 878	9 149	155	14	92 051 100	9 604 200	1.03	0.05
Каширское	1994	174	304	-9	619 283	58 793	297	-21	183 927 200	5 691 200	2.03	-0.15
Варшавское	1950	186	315	-45	606 480	-10 274	108	2	64 419 900	-956 100	0.58	0.01
Симферопольское	1896	256	312	-33	566 461	27 824	65	2	46 820 000	3 477 029	0.29	0.01
Щелковское	1894	160	283	10	499 015	17 197	97	-13	48 404 500	-4 595 500	0.41	-0.05
Горьковское	1795	5	347	47	627 922	121 053	97	0	60 908 500	12 995 494	0.58	0.00
Новорязанское	1790	67	283	8	480 345	35 124	235	23	112 881 200	18 494 140	0.75	0.13

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 цены за кв.м. характерен для Рублево-Успенского шоссе, что обусловлено уникальностью самого направления (которое не ориентируется на цены других направлений, а чаще диктует им). Также для данного направления характерно значительное увеличение цены домовладения (на 20%). Снижение размеров дома отмечено на Варшавском, Минском и Симферопольском шоссе, что скорее всего связано со значительной долей предложений дач (больше, чем коттеджная вторичка в ОКП). В целом прослеживается тенденция повышения средней абсолютной цены домовладения на всех направлениях, (незначительное снижение стоимости на Минском и Варшавском шоссе укладывается в погрешность исследования). Лидерами рынка по средней цене домовладения (превышающей 1млн.\$ за объект) являются: Рублево-Успенское, Алтуфьевское, Новорижское, Осташковское и Можайское направления.

	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
средн. цена 1 кв.м (с учст.) в \$	912	952	992	1075	1255	1354	1485	1533	1708	1824	1974	2044	2237
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%
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%

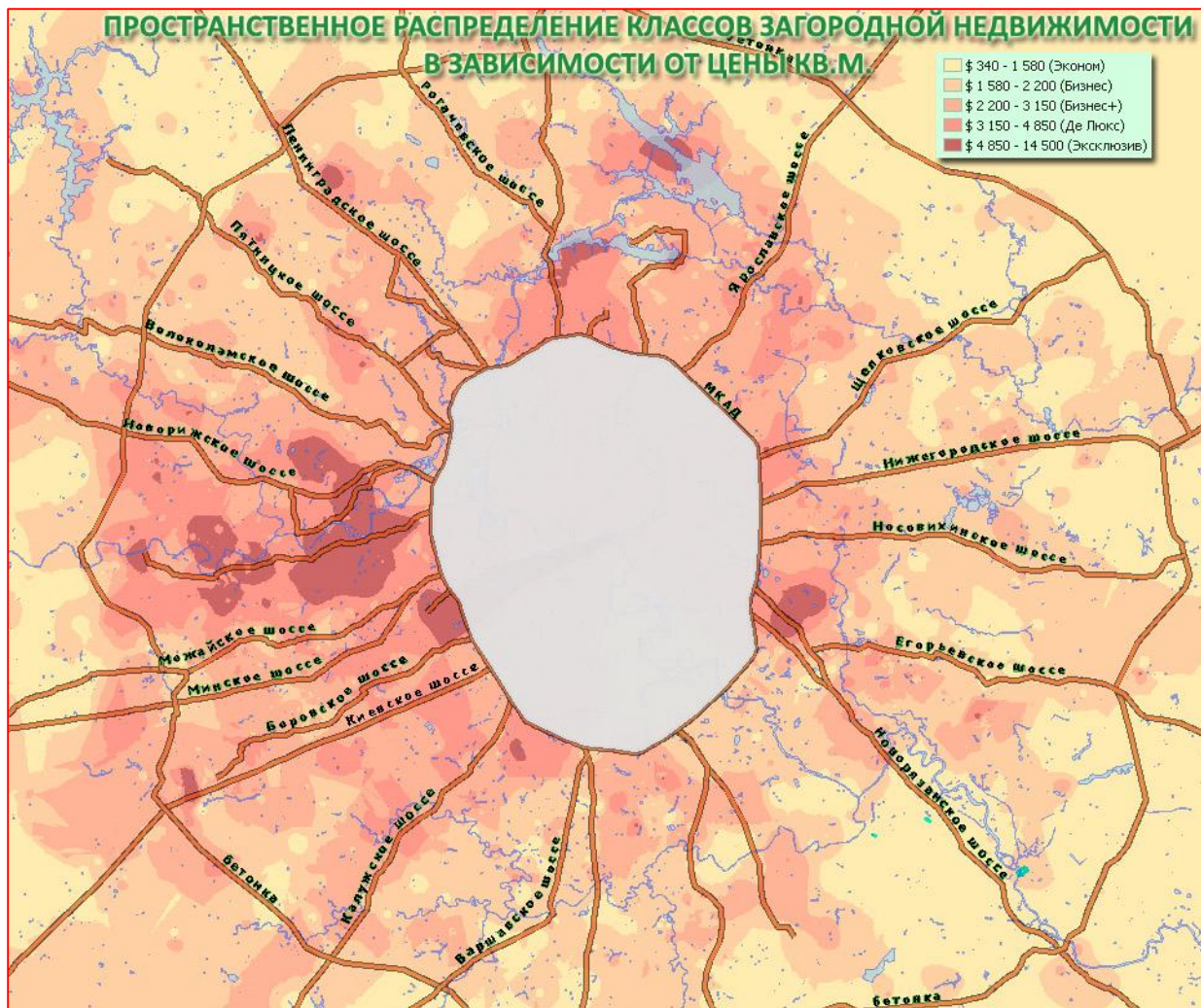




Динамика изменения средних цен кв.м по направлениям

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	
Рублево-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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
Егорьевское	1097	15,8%	1203	9,7%	1115	-7,3%	1666	49,4%	1757	5,5%	1809	3,0%	1827	1,0%	2158	18,1%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
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%
	прирост, %		прирост, %		прирост, %		прирост, %		прирост, %		прирост, %		прирост, %		прирост, %	

Общие тенденции – увеличение темпов роста средних цен (9% против 3,5% во III кв. 2007 г.) за квадратный метр. Из таблицы видно, что темпы роста цен ускорились по нескольким направлениям: Егорьевскому, Дмитровскому, Волоколамскому, Можайскому, Симферопольскому, Рублево-Успенскому и Осташковскому шоссе (более 15% за квартал).





РЫНОК ОРГАНИЗОВАННЫХ КОТТЕДЖНЫХ ПОСЕЛКОВ

В настоящее время в ближайшем Подмосковье существует более 514 организованных поселков, которые распределены по направлениям следующим образом:

Направление	Поселков, всего	Кол-во поселков с коттеджами	Кол-во поселков с таунхаусами	Кол-во поселков с зем. участками без подряда
Новорижское	98	78	19	23
Калужское	62	46	12	14
Дмитровское	61	46	15	8
Рублево-Успенское	57	50	15	4
Волоколамское	38	28	8	6
Киевское	35	26	4	5
Пятницкое	28	23	8	4
Ярославское	25	16	10	2
Минское	21	15	5	3
Можайское	20	16	5	2
Ленинградское	19	11	12	0
Каширское	9	8	3	0
Варшавское	7	2	3	1
Носовихинское	6	3	5	0
Егорьевское	6	4	1	0
Симферопольское	6	4	0	1
Горьковское	5	3	4	0
Осташковское	3	3	0	1
Алтуфьевское	3	3	0	0
Новорязанское	3	2	2	0
Щелковское	2	1	1	0
	514	388	132	74

Активные продажи ведутся:

- в 220 поселках – коттеджи, подряды и контракты на их строительство;
- в 80 поселках – таунхаусы, подряды и контракты на их строительство;
- в 42 поселках – земельные участки под индивидуальное строительство.



НОВЫЕ коттеджные поселки и жилые загородные комплексы

1. Манихино (<http://www.manihino.com/>)

Класс: Премиум

Направление: Волоколамское

Удаленность: 35км

Количество домов: 28

Размер дома: 252-510 кв.м., уч. 14-45соток

Цена: от 800 000\$.

Дата появления: начало октября

2. Ильинский квартал - <http://www.ikvartal.ru/>

Класс: Бизнес

Направление: Ильинское/Новорижское

Удаленность: 10км

Количество домов: 40 тх.

Размер дома: 203-308кв.м., уч.2,3 – 10 соток

Цена: от 600 тыс.\$

Дата появления: октябрь

3. Кленовая роща - <http://www.krkr.ru/>

Класс: Бизнес

Направление: Новорижское

Удаленность: 11км

Количество домов: 180 (тх)

Размер дома: 220-270кв.м.

Цена: от 750 000\$

Дата появления: конец октября

4. Белые росы-2 <http://www.belye-rosi-poselok.ru/>

Класс: Комфорт/Бизнес

Направление: Новорижское

Удаленность: 53км

Количество домов: 78

Размер дома: 180-350 кв.м., уч.13-25 соток

Цена: от 325 000\$

Дата появления: октябрь

5. Сосновый бор <http://www.paleks-stroy.ru/item.php?item=9&i1=5>

Класс: Бизнес

Направление: Калужское

Удаленность: 40км

Количество домов: 14

Размер дома: 300-500 кв.м., уч.15-40 соток

Цена: от 570 тыс.\$

Дата появления: октябрь



6. Западный парк <http://www.zapadny-park.ru/>

Класс: Бизнес

Направление: Минское

Удаленность: 35км

Количество домов: 28

Размер дома: 185 – 340кв.м., уч. 12-33 соток

Цена: от 590 000\$.

Дата появления: октябрь

7. Покровское-Рубцово <http://www.proekt-ks.ru/projekt21.htm>

Класс: Премиум/Де Люкс

Направление: Новорижское

Удаленность: 45км

Количество домов: 79

Размер дома: от 489 до 825 кв.м., уч. 19 – 66соток

Цена: от 1 500 000\$.

Дата появления: ноябрь

8. Булгаков <http://www.tweed.ru/country/kalujskoe/bulgakov/>

Класс: Бизнес/Премиум

Направление: Калужское

Удаленность: 35км

Количество домов: --

Размер дома: от 342 до 458 кв.м., уч. 13-47соток

Цена: 670 000 – 1 000 000\$.

Дата появления: ноябрь

9. Истринские холмы <http://www.za-gorodom.com/>

Класс: Бизнес

Направление: Новорижское

Удаленность: 57км

Количество домов: 33

Размер дома: от 242 до 423 кв.м., уч. 20 – 49,5 соток

Цена: от 550 000\$.

Дата появления: ноябрь

10. Зеленый городок

Класс: Эконом/Комфорт

Направление: Симферопольское

Удаленность: 55км

Кол-во кott.: 52

Размер дома: 120 – 300 кв.м., уч. 10 – 12,5 соток

Цена: 80 000 – 366 000\$

Дата появления: ноябрь



Ценовые характеристики рынка жилой недвижимости г. Москвы
и классификация рынка загородной недвижимости

	I кв. 2007			II кв. 2007			III кв. 2007			IV кв. 2007			
	янв.07	фев.07	мар.07	апр.07	май.07	июн.07	июл.07	авг.07	сен.07	окт.07	ноя.07	дек.07	
квартиры	средняя цена кв.м в \$	4996	4980	4966	4904	4864	4856	4964	5066	5168	5323	5506	5689
	валовая площадь, тыс. кв. м	717.0	900.0	950.0	1040.0	930.0	827.0	660	662	665	756	683	611
	валовое кол-во предложений	9386	11781	12580	13792	12390	10992	8741	8801	8859	10131	9136	8141
	средняя площадь квартиры кв.м	76.39	76.39	75.52	75.41	75.06	75.24	75.51	75.22	75.06	74.62	74.76	75.05
	средняя стоимость квартиры (\$)	381 646	380 443	375 016	369 791	365 094	365 349	374 813	381 058	387 935	397 215	411 624	426 972
коттеджи	ЭКОНОМ	238 529	237 777	234 385	231 119	228 184	228 343	234 258	238 161	242 460	248 260	257 265	266 857
	КОМФОРТ	477 058	475 554	468 770	462 239	456 368	456 686	468 516	476 323	484 919	496 519	514 530	533 715
	БИЗНЕС	954 116	951 108	937 540	924 478	912 736	913 372	937 032	952 645	969 839	993 038	1 029 060	1 067 430
	ПРЕМИУМ	1 908 231	1 902 215	1 875 079	1 848 956	1 825 472	1 826 743	1 874 065	1 905 290	1 939 677	1 986 076	2 058 121	2 134 860
	ДЕ ЛЮКС	3 816 463	3 804 431	3 750 159	3 697 912	3 650 944	3 653 486	3 748 130	3 810 581	3 879 354	3 972 153	4 116 241	4 269 720
	ЭКСКЛЮЗИВ	7 632 926	7 608 862	7 500 318	7 395 824	7 301 889	7 306 972	7 496 259	7 621 161	7 758 709	7 944 306	8 232 482	8 539 440
показат. 1сотка/абс. цена домовл.	0.0177658			0.0168630			0.0199385			0.0197871			
зем. уч. ки	ЭКОНОМ	4 238	4 224	4 164	3 897	3 848	3 851	4 671	4 749	4 834	4 912	5 091	5 280
	КОМФОРТ	8 475	8 449	8 328	7 795	7 696	7 701	9 342	9 497	9 669	9 825	10 181	10 561
	БИЗНЕС	16 951	16 897	16 656	15 589	15 391	15 402	18 683	18 994	19 337	19 649	20 362	21 121
	ПРЕМИУМ	33 901	33 794	33 312	31 179	30 783	30 804	37 366	37 989	38 674	39 299	40 724	42 243
	ДЕ ЛЮКС	67 803	67 589	66 625	62 358	61 566	61 609	74 732	75 977	77 349	78 597	81 448	84 485
	ЭКСКЛЮЗИВ	135 605	135 178	133 249	124 716	123 132	123 217	149 464	151 955	154 697	157 195	162 897	168 971



Все характеристики, приводимые в этом исследовании рассчитаны для указанного сектора. Как видно из схемы, сектор ограничен МКАД и ММК (“бетонкой”). Удаление от МКАД составляет от 27 (Симферопольское) до 40 км (Носовихинское).

Следует добавить, что за пределами выбранной территории также существуют сложившиеся места коттеджной застройки (р-н Истринского водохранилища, р-н Новолаголево (Киевское шоссе), р-н Яхромы и др.), которые в данном исследовании не рассматриваются



База данных исследования

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 – декабрь 2007 года.

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 4000 - 5000 предложений в квартал для выбранного сектора каждого из рынков. 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.

Методика расчета ценовых поверхностей позволяет рассчитывать цены с погрешностью до 10%. Расчет производился при помощи алгоритма Radial Basis Function, входящего в состав модуля Geostatistical Analyst программы ArcGIS 9.2. Описание алгоритма:

<http://www.esri.com/library/whitepapers/pdfs/intro-modeling.pdf>

http://www.sintef.no/static/Am/Geom/siscat/doc/refmanuals/html/explicit_ref/node4.html

<http://uahtitan.uah.edu/alex/rbfmq.html>



Отдел экспертизы проектов
Компании МИЭЛЬ – Загородная недвижимость

Контакты:

Руководитель отдела - Цветков Дмитрий Владимирович, tvet@miel.ru 777-888-3 доб.7711
ГИС-аналитик – Вилков Алексей Юрьевич, vilkov@miel.ru 777-888-3 доб.7687

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.

© 2007 МИЭЛЬ - Загородная Недвижимость