

# Москва

Рынок элитной недвижимости • III квартал 2005

## Содержание

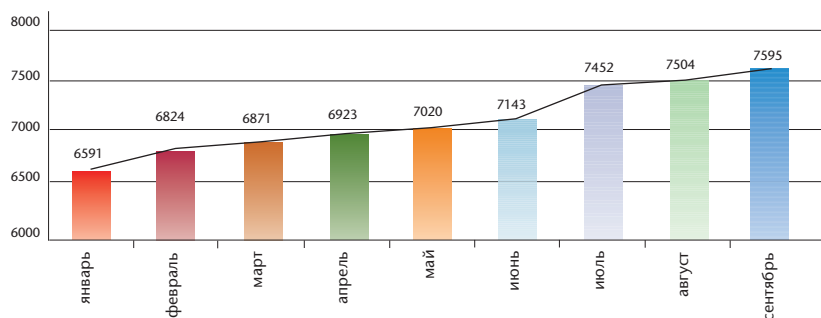
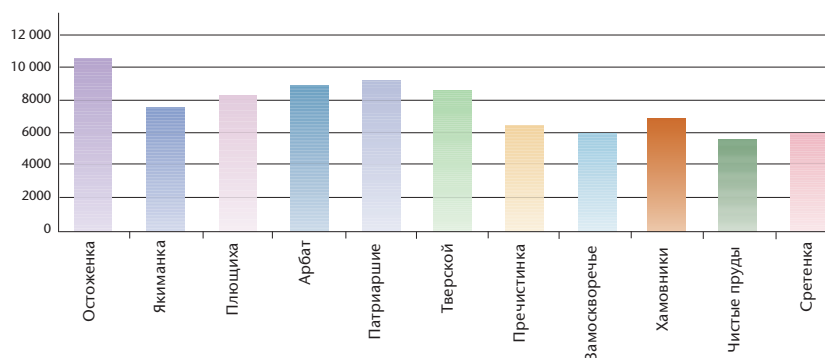
Основные показатели по районам	2
Основные показатели по спросу	3



## Основные выводы

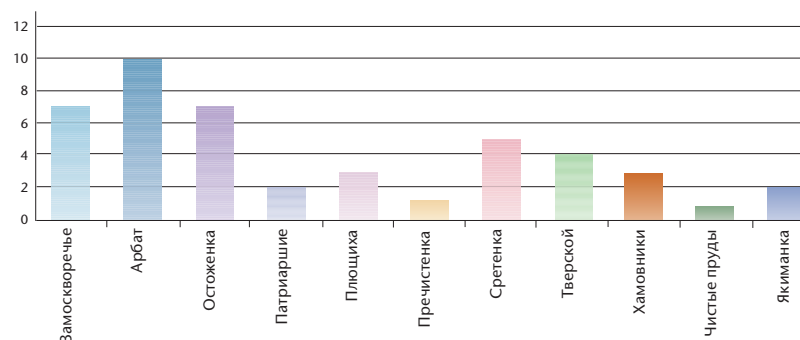
- На сегодняшний день общее количество домов, реализуемых на первичном рынке, составляет 45 (1741 квартира), из них реализовано 38%.
- За III квартал арендные ставки на элитное жилье увеличились на 10%
- Рост средней цены на элитную недвижимость за III квартал составил 6,3% (II квартал - \$7143/кв.м)
- На рынке элитной недвижимости за летний период отмечена низкая покупательская активность
- За III квартал на реализацию не поступило ни одного нового проекта
- Значительно снизилась доля частных инвесторов - большинство покупателей предпочитают приобретать элитные квартиры после сдачи дома Госкомиссии (60%)

**Большинство покупателей заинтересованы в приобретении элитной квартиры в готовом доме**

Динамика средней цены (\$/м<sup>2</sup>)Средняя цена предложения по районам (\$/м<sup>2</sup>)

**Самым дорогим элитным районом по-прежнему является Остоженка**

Объемы предложения по районам (кол-во домов)



Район	Сдача ГК (кол-во домов)			Средняя стоимость (\$/м <sup>2</sup> )	Изменение стоимости (%)
	2004	2005	2006		
Остоженка	2	2	3	10 441	-
Арбат	1	6	3	8743	+1,1
Замоскворечье	1	4	2	5960	+1,5
Патриаршие	1	1	-	9050	-
Плещиха	-	2	1	8329	-
Пречистинка	-	1	1	6410	-
Сретенка	2	1	1	5972	-
Тверской	1	2	1	8400	-
Хамовники	1	1	1	7006	-
Чистые пруды	-	-	1	5725	+10
Якиманка	-	2	-	7511	-

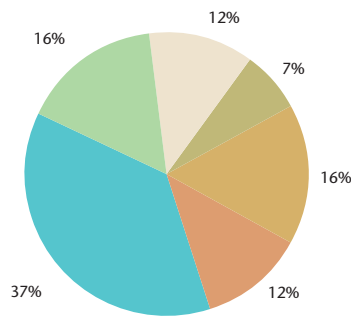


Остоженка

### Основные показатели

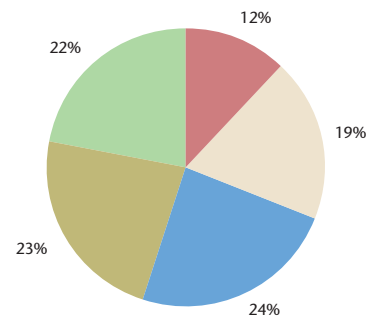
- Средняя цена на первичном рынке \$7595/кв.м
- Средняя цена на вторичном рынке \$9864/кв.м
- Средняя арендная ставка \$3811/месяц (двухкомнатная квартира)

Объекты элитной недвижимости на разных стадиях строительства (%)



- отделка фасада
- сдан ГК
- реконструкция
- строительство
- котлован/фундамент
- снос ветхих строений/нулевой цикл

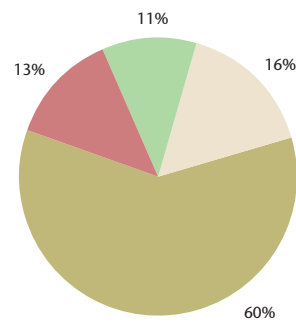
Бюджет клиента (%)



- < 500 000
- 500 000-800 000
- 800 000-1 000 000
- 1 000 000-2 000 000
- > 2 000 000

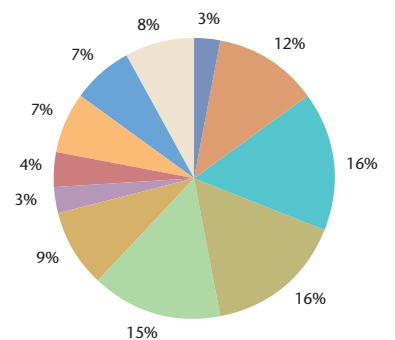
**На вторичном рынке элитной недвижимости наблюдается дефицит качественного предложения**

Востребованность квартир в зависимости от стадии строительства (%)



- отделка фасада
- сдан ГК
- реконструкция
- строительство

Популярность районов (%)



- Замоскворечье
- Арбат
- Остоженка
- Патриаршие
- Плещиха
- Пречистенка
- Сретенка
- Тверской
- Хамовники
- Чистые пруды
- Якиманка



Патриаршие пруды

#### Контакты

**Кирилл Стародубцев,**  
Управляющий директор  
+7(095) 981 0000  
kyrill.starodoubtsev@ru.knightfrank.com

**Стас Тихонов,** Директор  
+7(095) 981 0000  
stas.tikhonov@ru.knightfrank.com

**Инвестиционный консалтинг**  
**Эндрю Кингхорн** MRICS, Директор  
+7(095) 981 0000  
andrew.kinghorn@ru.knightfrank.com

**Рынки капиталов Россия и СНГ**  
**Хайко Давидс,** Директор  
+7(095) 981 0000  
heiko.davids@ru.knightfrank.com

**Офисные помещения**  
**Андрей Петров,** Директор по продажам  
+7(095) 981 0000  
andrey.petrov@ru.knightfrank.com

**Индустриальные помещения**  
**Роман Бурцев,** Директор  
+7(095) 981 0000  
roman.bourtsev@ru.knightfrank.com

**Элитная жилая недвижимость**  
**Екатерина Тейн,** Директор  
+7(095) 981 0000  
ekaterina.thain@ru.knightfrank.com

**Стратегический консалтинг**  
**Константин Романов,** Директор  
+7(095) 981 0000  
konstantin.romanov@ru.knightfrank.com

**Отдел оценки**  
**Виктория Львова,** Директор  
+7(095) 981 0000  
victoria.lvova@ru.knightfrank.com

**Отдел глобальных исследований (Лондон)**  
**Джо Симпсон,** Старший аналитик,  
+44 20 7629 8171  
joe.simpson@knightfrank.com

#### Knight Frank в России

Компания Knight Frank, имеющая 206 офисов в 32 странах, является признанным специалистом на международном рынке недвижимости. Knight Frank занимает лидирующие позиции на российском рынке недвижимости. Основа нашего успеха сплоченная команда из 85 специалистов по недвижимости.

В 2004 году Knight Frank стала лидером на рынке недвижимости Москвы по объему сданных в аренду и проданных площадей в офисном (134 000 м<sup>2</sup>) и складском (150 000 м<sup>2</sup>) сегментах. В 2004 году нашими специалистами была произведена оценка недвижимости общей стоимостью 1,2 миллиарда долларов США. Knight Frank Россия в сотрудничестве с европейскими офисами предоставляет услуги по международным инвестициям. Общий объем инвестиционных транзакций Knight Frank в 2004 году в Европе составил 3,25 миллиардов евро.

Этот и другие отчеты Knight Frank также доступны на сайте [www.knightfrank.com](http://www.knightfrank.com)

Америка	Европа	Африка	Азия
Бермудские острова	Бельгия	Южная Африка	Китай
Канада	Великобритания	Ботсвана	Гонконг
Карибский регион	Германия	Кения	Индия
США	Ирландия	Малави	Индонезия
	Испания	Нигерия	Малайзия
	Италия	Танзания	Сингапур
	Нидерланды	Уганда	Тайланд
<b>Австралия</b>	Польша	Зимбабве	
Австралия	Португалия	Замбия	
Новая Зеландия	Россия		
	Франция		
	Чехия		

#### © Knight Frank 2005

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета. Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.