

# Москва

Первичный рынок элитной жилой недвижимости.  
I полугодие 2005 г.

## Содержание

Основные выводы	1
Основные показатели	2

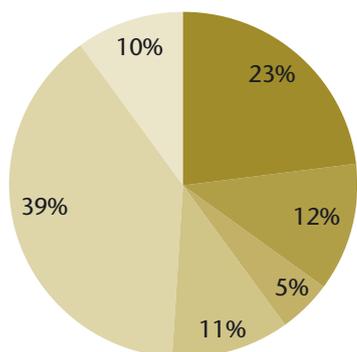


## Основные выводы

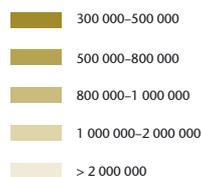
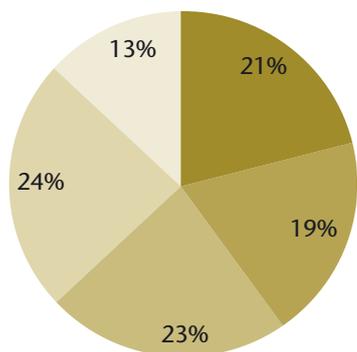
- На сегодняшний день общее количество домов, реализуемых на первичном рынке, составляет 74 (3073 квартиры).
- Наибольшее число возводимых домов сосредоточено в районе Сретенки и Арбата – 12.
- С начала года на продажу выставлено 5 новых элитных домов.
- Рост цен на жилую элитную недвижимость за полгода составил 10% (декабрь 2004 г. – \$6493/м<sup>2</sup>).
- Отмечено сокращение объема предложения первичного рынка элитного жилья, связанное в первую очередь с выходом Федерального закона от 1 апреля 2005 г. «О долевом участии в строительстве».
- Отмечена тенденция увеличения спроса на квартиры больших площадей у покупателей с бюджетом, превышающим \$1,5 млн.

## Наиболее значительный рост цен на элитное жилье наблюдался в районе Патриаршие – почти 6% ежемесячно.

Объекты элитной недвижимости на различных стадиях строительства, %



Бюджет клиента, \$



## Элитное жилье (первичный рынок)

### Основные показатели

За I полугодие 2005 г. открыты продажи (новое строительство) в 5 объектах/384 квартиры

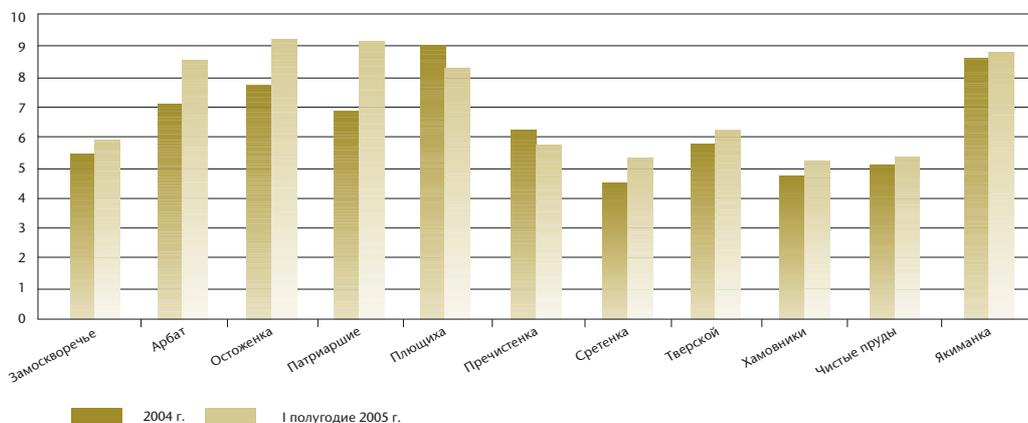
- Средняя цена на первичном рынке – \$7143/м<sup>2</sup>
- Рост средней цены на первичном рынке – 10%
- Средняя арендная ставка – \$3465 в месяц (двухкомнатная квартира)

### Текущее предложение

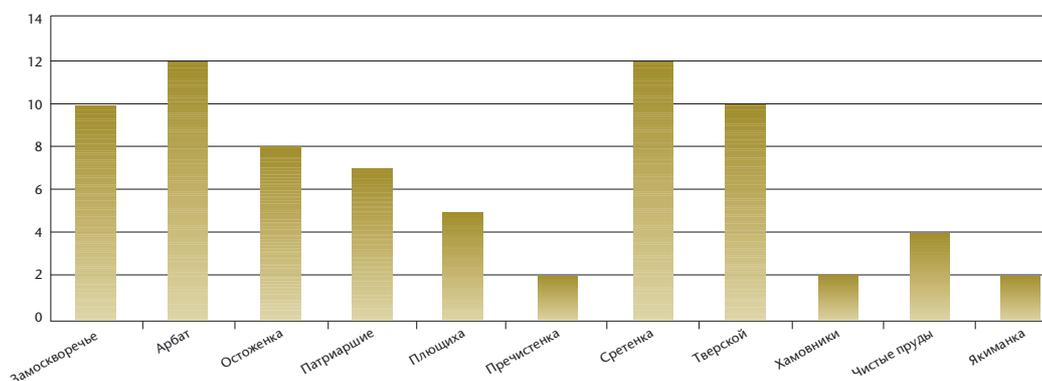
Район (см. карту на стр. 3)	Срок сдачи госкомиссии (кол-во домов)			Средняя стоимость, \$/м <sup>2</sup>	Изменение стоимости, %
	2004	2005	2006		
Остоженка	2	2	2	9356	+20
Арбат	1	7	4	8609	+20
Замоскворечье	2	6	2	5892	+9
Патриаршие	3	2	1	9286	+35
Плющиа	1	3	1	8352	-8*
Пречистенка	–	1	1	5675	-10*
Сретенка	3	5	4	5475	+22
Тверской	1	5	3	6331	+10
Хамовники	–	2	–	5309	+9
Чистые пруды	1	2	1	5409	+6
Якиманка	–	2	–	8875	+2

\* Снижение средней цены произошло по причине полной реализации готовых объектов

### Средняя цена по районам, тыс. \$/м<sup>2</sup>

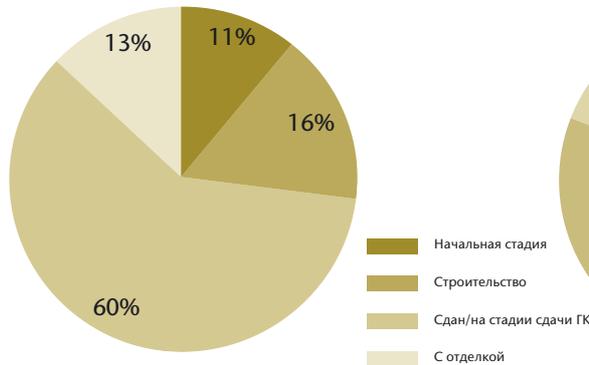


### Распределение текущего предложения по районам, количество домов

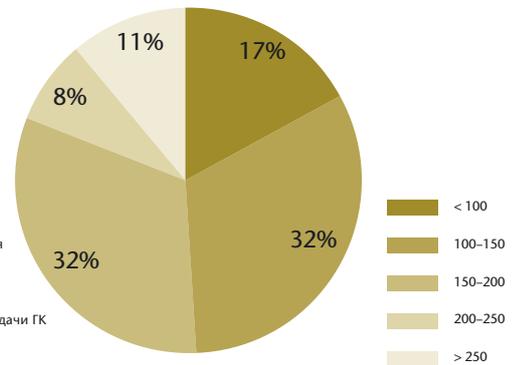


**Значительная доля покупателей заинтересована в приобретении элитной недвижимости на стадии сдачи объекта Госкомиссии (ГК).**

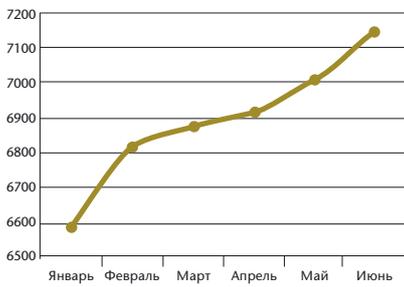
Востребованность квартир в зависимости от стадии строительства, %



Востребованность квартир по площади, м<sup>2</sup>



Динамика средней цены, \$/м<sup>2</sup>

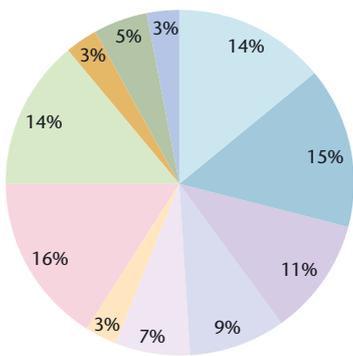


Бутовский переулок

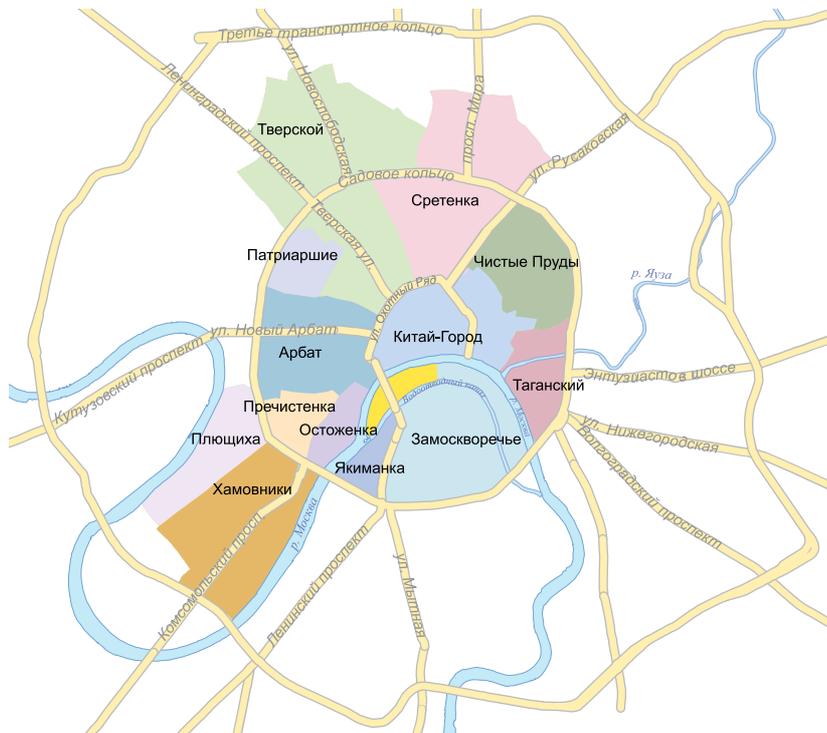


«Коперник»

Популярность районов, %



**Элитные районы Москвы**



**Самым популярным районом среди покупателей элитной недвижимости по-прежнему остается Остоженка.**

# Обзор

## 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

### и исследования рынка

### 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 маркетинга

### Елена Валуева, Директор

+7(095) 981 0000  
elena.valueva@ru.knightfrank.com

## Отдел международных исследований (Лондон)

### Джо Симпсон, Старший аналитик

+44 20 7629 8171  
joe.simpson@knightfrank.com

Knight Frank – это команда разнопрофильных специалистов, обладающих опытом и знаниями всех сегментов рынка недвижимости. На основе постоянного мониторинга и анализа рынка, изучения качественных характеристик спроса и предложения, анализа опыта развития проектов в России и за рубежом специалисты компании Knight Frank являются прочным связующим звеном в цепи «девелопер – консультант – инвестор». Мы обладаем широкими возможностями для разработки конкурентоспособных концепций развития проектов.

Knight Frank обеспечивает консультационную поддержку девелоперам и инвесторам в Москве, Санкт-Петербурге, Ростове-на-Дону, Екатеринбурге, Краснодаре, Новосибирске и других городах России. В 2004 году специалистами Knight Frank были разработаны концепции разнопрофильных объектов общей площадью более 900 тыс. м<sup>2</sup>.

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

## Америка

Бермудские острова

Канада

Карибский регион

США

## Европа

Бельгия

Великобритания

Германия

Ирландия

Испания

Италия

Нидерланды

Польша

Португалия

Россия

Франция

Чехия

## Африка

Ботсвана

Замбия

Зимбабве

Кения

Малави

Нигерия

Танзания

Уганда

Южная Африка

## Азия

Бахрейн

Гонконг

Индия

Индонезия

Китай

Малайзия

Сингапур

Тайланд

© 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.