

Апрель 2009



Анализ рынка новостроек бизнес-класса г. Москвы

Демоверсия

Введение

В настоящее время рынок недвижимости переживает непростую фазу своего развития. Кризис оказывает влияние на все сегменты жилья, тем не менее в элитном и эконом-классе присутствуют факторы, которые выполняют роль буфера, смягчая данное влияние. Основной удар принял на себя наиболее зависимый от кредитных ресурсов бизнес-класс. В настоящее время не вызывает сомнений то, что рынок меняется под воздействием кризиса и особую актуальность приобретает многофакторный анализ ситуации на рынке, особенно в сегменте жилья бизнес-класса.

Попытка такого анализа представлена в рамках Исследования, подготовленного аналитиками компании Blackwood – «Анализ рынка новостроек бизнес-класса г. Москвы». Именно поэтому данное исследование имеет высокую актуальность в текущих рыночных условиях.

Бизнес-класс самый распространенный на рынке, его доля составляет примерно 60%. Это связано с тем, что в категорию бизнес-класса попадает очень разное жилье: то, что в силу некоторых характеристик недотягивает до элитного и то, что обладает характеристиками более качественными, чем может предложить эконом-класс. Попытки остановиться на определенных критериях и их значимости для отнесения новостроек к бизнес-классу не увенчались успехом из-за субъективности восприятия каждого параметра. В связи с этим на сегодняшний день игроки рынка пользуются классификациями, принятыми в рамках своих компаний. В целом многие характеристики, обязательные для жилья бизнес-класса, схожи, но есть и различия. *В Исследовании представлен подход к классификации новостроек, принятый компанией Blackwood.*

Текущий кризис нанес сильный удар по бизнесу девелоперов, под наибольшим ударом оказались компании в наибольшей степени зависимые от кредитных ресурсов. В сложившейся ситуации можно ожидать, что кризис внесет коррективы в структуру девелопмента: уход с рынка некоторых компаний, слияние, смена акционеров, появление на рынке новых компаний и т.д. *В рамках Исследования был проведен анализ ситуации на текущий момент: основные девелоперы, работающие в сегменте жилья бизнес-класса, и их доля на рынке.*

Средняя цена на новостройки бизнес-класса еще в начале 2006 г. составляла около 83,5 тыс. руб. за кв. Чуть более чем за 3 года этот показатель вырос до уровня 205,2 тыс. руб. за кв. м. *В рамках Исследования была проанализирована динамика цен на квартиры в новостройках бизнес-класса с 2006г., а также основные факторы, оказавшие влияние на этот сегмент. Кроме того был проведен анализ текущей ситуации на рынке жилья бизнес-класса, приведены основные объемные и ценовые показатели.*

В целом представленное Исследование позволяет получить полное представление о рынке новостроек бизнес-класса Москвы: классификация домов бизнес-класса, основные девелоперы, объемные и структурные показатели предложения, динамика цен, тенденции, а также поведение в кризисной ситуации и перспективы развития рынка.

Исследование ориентировано как на профессиональных участников рынка (девелоперов, аналитиков, риэлторов, консультантов), так и на потенциальных покупателей жилой недвижимости, желающих получить наиболее полную картину рынка жилья бизнес-класса. Также оно будет интересно компаниям, для которых девелоперские проекты в сегменте бизнес-класса являются новым перспективным направлением деятельности.

СОДЕРЖАНИЕ

Введение

1. Классификация новостроек бизнес-класса г. Москвы

2. Основные девелоперы рынка жилья бизнес-класса

3. Анализ рынка новостроек бизнес-класса

Объем предложения

Ценовые показатели рынка

Объем предложения (дома) и средние цены в зависимости от местоположения

Объем предложения (дома) и средние цены в зависимости от стадии строительной готовности

Объем предложения (дома) и средние цены по годам ввода новостроек бизнес-класса

Анализ обеспеченности новостроек бизнес-класса машиноместами в подземном паркинге и их стоимость

Выводы и прогнозы

Приложение 1. 10 крупнейших новостроек бизнес-класса г. Москвы (паспорта новостроек)

Приложение 2. Самые маленькие новостройки бизнес-класса г. Москвы (паспорта новостроек)

Приложение 3. Самые высокие комплексы бизнес-класса в Москве (паспорта новостроек)

Приложение 4. Самые дорогие и самые дешевые новостройки бизнес-класса Москвы (паспорта новостроек)

Приложение 5. Самые дорогие машиноместа в новостройках бизнес-класса (паспорта новостроек)

Графические материалы в Исследовании

Всего: 13 графиков, 13 таблиц, 3 карты, 3 схемы

По разделам Исследования:

Введение

1. Классификация новостроек бизнес-класса г. Москвы

- Таблица. Характеристики домов бизнес-класса
- Схема. Факторы классификации
- Схема. Категории качества новостроек Москвы
- Схема. Категории местоположения новостроек Москвы
- Таблица. Матрица определения классового уровня новостроек

2. Основные девелоперы рынка жилья бизнес-класса

- График. Распределение рассматриваемых застройщиков по количеству площадей, находящихся сегодня в предложении на первичном рынке г. Москвы.

3. Анализ рынка новостроек бизнес-класса

- График. Структура предложения (кол-во домов) на рынке новостроек Москвы по классам объектов, март 2009 г.
- Таблица. Список жилых комплексов бизнес-класса в предложении на первичном рынке, март 2009 г.
- Карта. Предложение новостроек бизнес-класса, март 2009 г.
- Таблица. Крупнейшие проекты бизнес-класса 2009-2013 гг.
- График. Динамика средней цены 1 кв. м в новостройках бизнес-класса г. Москвы
- Таблица. Самые дорогие дома бизнес-класса в Москве, март 2009 г.

- Таблица. Новостройки бизнес-класса г. Москвы, цены на которые за время кризиса упали наиболее значительно
- График. Структура предложения (кол-во домов) на рынке новостроек бизнес-класса Москвы по административным округам, март 2009 г.
- Карта. Распределение загрязняющих веществ в атмосферном воздухе на территории г. Москвы
- График. Средняя цена 1 кв. м на рынке новостроек бизнес-класса Москвы по административным округам, март 2009 г., тыс. руб.
- Карта. Зоны Москвы, образованные кольцевыми транспортными магистралями города
- График. Структура предложения (кол-во домов) на рынке новостроек бизнес-класса Москвы по зонам, март 2009 г.
- График. Средняя цена 1 кв. м на рынке новостроек бизнес-класса Москвы по зонам, март 2009 г., тыс. руб.
- График. Структура предложения (кол-во домов) на рынке новостроек бизнес-класса Москвы в зависимости от стадии строительной готовности, март 2009 г.
- График. Средняя цена 1 кв. м на рынке новостроек бизнес-класса Москвы в зависимости от стадии строительной готовности, март 2009 г., тыс. руб.
- График. Структура предложения (кол-во домов) на рынке новостроек бизнес-класса Москвы по годам ввода, март 2009 г.
- График. Средняя цена 1 кв. м на рынке новостроек бизнес-класса Москвы по годам ввода, март 2009 г., тыс. руб.
- График. Коэффициент обеспеченности новостроек бизнес-класса машиноместами в подземном паркинге
- График. Средняя цена 1 машиноместа на рынке элитных новостроек Москвы по округам, март 2009 г., тыс. руб.

Выводы и прогнозы

- Таблица. Оценка факторов, определяющих перспективную ценовую динамику

Приложение 1. 10 крупнейших новостроек бизнес-класса г. Москвы (паспорта новостроек)

- Таблица. 10 крупнейших новостроек бизнес-класса г. Москвы

Приложение 2. Самые маленькие новостройки бизнес-класса г. Москвы (паспорта новостроек)

- Таблица. Новостройки бизнес-класса г. Москвы, жилая площадь которых не превышает 10 тыс. кв. м

Приложение 3. Самые высокие комплексы бизнес-класса в Москве (паспорта новостроек)

- Таблица. Новостройки бизнес-класса, этажность которых превышает 30 этажей

Приложение 4. Самые дорогие и самые дешевые новостройки бизнес-класса Москвы (паспорта новостроек)

- Таблица. Самые дорогие дома бизнес-класса в Москве, март 2009 г.
- Таблица. Самые дешевые дома бизнес-класса в Москве, март 2009 г.

Приложение 5. Самые дорогие машиноместа в новостройках бизнес-класса (паспорта новостроек)

- Таблица. Новостройки бизнес-класса, средняя стоимость машиномест в которых превышает 3,5 млн. руб., март 2009 г.

Источники информации:**Данные по России и Москве**

- Федеральная служба Государственной статистики www.gks.ru,
- Центральный Банк Российской Федерации www.cbr.ru,
- Собственная база компании Blackwood по объектам первичного рынка Москвы,
- Программное приложение WinNER – база данных по предложениям квартир, объем актуальной информации - около 100 000 предложений,
- Данные, полученные в ходе полевых и кабинетных исследований,
- Данные, полученные в результате проведения экспертных интервью,
- Результаты ранее проведенных компанией Blackwood исследований,
- Информация, полученная из открытых источников (Интернет, специализированная пресса).

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости.

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

- Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;
- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;
- Среди наших клиентов, такие компании, как: Air France, Adventa, Halliburton, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Liggett-Ducat LTD, Wrigley Moscow, L'oreal, Ernst & Young, Procter & Gamble, Adidas, American Chamber of Commerce, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo, Сибнефть, Банк Москвы, Внешторгбанк, Норильский Никель, Сбербанк и др.

**Контакты для получения дополнительной информации
и приобретения исследования:**

Компания Blackwood
119019, Москва,
ул. Волхонка, д. 6, стр. 1

тел.: +7 (495) 730-2000,
факс: +7 (495) 697-6060

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Александра Мамохина
Руководитель отдела городской жилой недвижимости
mamokhina@blackwood.ru

Нина Шлеленко
Старший консультант отдела городской жилой недвижимости
shlelenko@blackwood.ru

Демонверсия