

**Обзор ситуации
на рынке жилой
недвижимости
московского
региона
на середину
мая 2009г.**

**ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ
«КАЛИНКА-РИЭЛТИ»**



Риэлтерская и Консалтинговая Компания
Основана в 1999 году.



Наиболее заметными тенденциями апреля и первой половины мая стали остановка падения цен на элитное жилье, которое отмечалось с начала кризиса, и смещение платежеспособного спроса в сторону объектов более высокой ценовой категории.

На сегодняшний момент коррекция цен на рынке недвижимости в целом составляет порядка 50% от докризисного уровня, и при условии отсутствия спада российской экономики в будущем, дальнейшее существенное падение цен на жилье маловероятно.

По итогам апреля и первой половины мая 2009 года даже отмечается некоторый рост средних цен предложения, как на первичном, так и на вторичном рынке высококлассного городского жилья Москвы, хотя отдельные предложения вторичного рынка продолжили коррекцию.

На 15 мая 2009 года средняя цена предложения на первичном рынке высококлассного жилья г. Москвы составила \$17 760, на вторичном рынке \$23 075. Эти показатели выше мартовских на 1,5% и 1,2% соответственно.

Скорее всего, положительная динамика обусловлена в большей степени укреплением курса рубля по отношению к доллару и стабильностью цен на нефть.



В апреле-мае сохраняется тенденция роста активности покупателей. По оценке экспертов «Калинка-Риэлти» на рынке высококлассного жилья г.Москвы в апреле-начале мая прошло порядка 25 сделок. При этом отмечается как увеличение среднего бюджета сделки, так и увеличение стоимости 1 кв. м. приобретаемого жилья.

Средний бюджет сделки за рассматриваемый период составил \$4,1 млн., что вдвое больше показателей марта, а средняя стоимость 1 кв. м. выросла на 33% и составила \$19 150 /кв. м.

Таким образом, можно говорить о начале реализации отложенного спроса, который был сформирован еще до кризиса, и возвращении на рынок крупных сделок. Время, когда качественную квартиру в хорошем проекте можно было купить за \$1-1,2 млн. сегодня уходит. На рынке просто не осталось таких предложений в готовых домах.

Очевидно, что период в полтора месяца слишком мал для выявления глобальных и долгосрочных тенденций. Однако увеличение бюджетов сделок и стоимости приобретаемого метра жилья может свидетельствовать о том, что покупатели снова «поверили» в московский рынок недвижимости и начали интересоваться по-настоящему качественными и полностью соответствующими их потребностям предложениями, а не только теми объектами, по которым продавцами установлены демпинговые цены.