

**ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА  
ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ  
НЕДВИЖИМОСТИ  
Г. МОСКВЫ  
ПО СОСТОЯНИЮ НА  
НОЯБРЬ 2009 Г.**



**KALINKA**  
R E A L T Y



+7 (495) 725 2581  
+7 (495) 725 2582

www.kalinka-realty.ru  
kalinka@kalinka-realty.ru  
121019, Москва,  
Малый Знаменский пер., д. 7/10, стр. 3



## **ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ПО СОСТОЯНИЮ НА НОЯБРЬ 2009 Г.**

Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы в начале и середине осени характеризовался укреплением сформировавшихся к концу лета тенденций – стабилизации и оживления рыночной ситуации. Об этом свидетельствуют основные показатели развития рынка на конец ноября 2009г.

### **Основные итоги и тенденции развития рынка элитной недвижимости г. Москвы по состоянию на конец ноября 2009г.:**

1. По экспертной оценке Компании «Калинка-Риэлти», в период с января по ноябрь 2009 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было совершено порядка 300 – 310 сделок. По оценочным данным, за период с августа по ноябрь 2009 г. на рынках первичной и вторичной недвижимости было продано не менее 140 квартир, что в среднем соответствует 35-40 продажам в месяц. Данный показатель свидетельствует о том, что активность продаж вплотную приближается к докризисному уровню, когда ежемесячно продавалось 45-50 квартир.

2. Если ежемесячное количество сделок почти достигло докризисного уровня, то средний бюджет сделки и, как следствие, суммарный объем рынка в долларовом эквиваленте, все еще ниже докризисного показателя. В значительной мере это обусловлено активными продажами в жилом комплексе «Четыре солнца», расположенном по адресу ул. Б. Татарская, д. 13, где средняя стоимость проданных квартир составляла 9 000 – 9 500 \$/кв.м. Большие объемы продаж на этом проекте были обеспечены активной рекламной кампанией и значительным дисконтом, предоставляемым при 100 % оплате квартиры. Доля продаж квартир в комплексе с августа по ноябрь 2009г. составляла порядка 40 – 45 % от общего числа совершенных сделок на рынке элитного жилья.

+7 (495) 725 2581  
+7 (495) 725 2582

www.kalinka-realty.ru  
kalinka@kalinka-realty.ru  
121019, Москва,  
Малый Знаменский пер., д. 7/10, стр. 3



Жилой комплекс «Четыре солнца». Москва, ул. Б. Татарская, 13

3. По состоянию **на конец ноября 2009г.** средняя стоимость 1 кв.м. **на первичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы составила порядка 18 750 \$/кв.м.** Эксперты Компании «Калинка-Риэлти» отмечают, **что цены на объекты элитной жилой недвижимости прекратили свое падение в июне 2009г., а осенью фактические цены предложения даже выросли на сумму до 15% по отношению к лету 2009г.** Произошло это вследствие сокращения размеров скидок, предоставляемых застройщиками покупателям. Если весной и даже в начале лета по большинству объектов, с целью стимулирования покупательского спроса, предлагались скидки, составляющие 20-25% от официальных цен предложения, то сегодня стандартный размер скидки, предоставляемой покупателям при покупке квартиры составляет не более 5-10%.

4. Рассматриваемый период характеризуется увеличением числа сделок с привлечением ипотечного кредита. Что в свою очередь указывает на снижение среди покупателей финансовой и психологической напряженности, связанной с неуверенностью в завтрашнем дне.

+7 (495) 725 2581  
+7 (495) 725 2582

www.kalinka-realty.ru  
kalinka@ kalinka-realty.ru  
121019, Москва,  
Малый Знаменский пер., д. 7/10, стр. 3



5. Осенью было отмечено увеличение спроса на особняки. До кризиса это был довольно узкий сегмент рынка – в основном все особняки приобретались для развития новых девелоперских проектов и на «розничный» рынок они не попадали. С наступлением кризиса развивать девелоперские проекты стало сложно, что в первую очередь связано с повышением стоимости заемного финансирования. В связи с этим на продажу было выставлено несколько особняков по привлекательной цене. Так, например, сегодня можно приобрести готовый, отдельно стоящий особняк площадью 500 – 1000 кв.м. на Пречистенке или Остоженке по цене от \$10 тыс. за кв.м.

6. Об оживлении рынка элитной недвижимости также свидетельствует тот факт, что после выжидательной позиции, которую покупатели заняли с началом кризиса на московский рынок стали возвращаться инвесторы с бюджетом от \$10 млн., о чем свидетельствуют данные по закрытым сделкам.

7. В период с августа по ноябрь 2009г. на рынок вышли два новых объекта – клубный дом «Петровский» (Петровский бульвар, д.21-23) и элитный дом, расположенный по адресу ул. Остоженка, д 11/17.

Клубный дом «Петровский» - это построенный жилой дом на 37 квартир площадью 57-266 кв.м. Цены реализации по состоянию на конец ноября 2009г. – 11 000 – 19 000 \$/кв.м.



Клубный дом «Петровский». Москва, Петровский бульвар, 21-23

+7 (495) 725 2581  
+7 (495) 725 2582

www.kalinka-realty.ru  
kalinka@kalinka-realty.ru  
121019, Москва,  
Малый Знаменский пер., д. 7/10, стр. 3



Элитный жилой дом, расположенный по адресу ул. Остоженка, д. 11/17 – объект в завершающей стадии строительства. В доме 38 квартир площадью 71 – 410 кв.м. Средняя стоимость реализации – 25 000 \$/кв.м.



Элитный жилой дом по адресу: Москва, ул. Остоженка, 11/17

Выход всего двух проектов на рынок и их стадия готовности свидетельствуют о том, что девелоперы все еще продолжают осваивать только текущие проекты, откладывая строительство новых. Продолжение данной тенденции в перспективе будет способствовать дефициту новых проектов на рынке жилой недвижимости, что даст рынку хорошие предпосылки для последующего ценового роста.