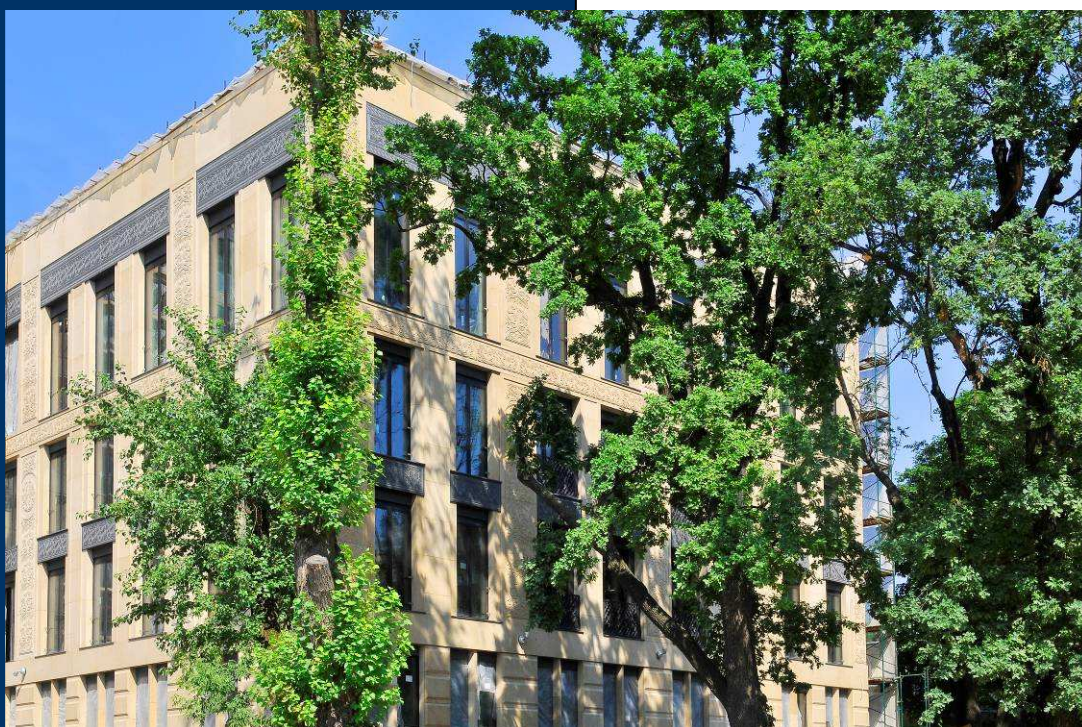
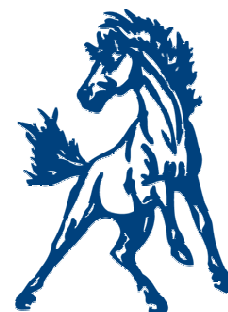


Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы, сентябрь 2010 г.



Подготовлено Компанией
«Калинка-Риэлти»
Сентябрь 2010 г.



KALINKA
R E A L T Y

Конец сентября 2010 г. запомнится всем участникам рынка недвижимости Москвы отставкой главной фигуры столицы – мэра Юрия Лужкова, за которой последовал ряд вопросов: «Кого назначат на освободившуюся должность?», «Что станет с рынком недвижимости Москвы?», «Появятся ли у девелоперов новые возможности с приходом нового градоначальника?», «Что станет с компанией Интеко?» и пр. Ответы на все эти вопросы появятся в ближайшие 2-3 месяца, когда будет назначен новый мэр и будет ясна занимаемая им позиция в отношении рынка недвижимости столицы.

Подводя итоги сентября, можно отметить, что по данным Компании «Калинка-Риэлти», после традиционного летнего затишья, особенно ощутимого в августе 2010г, в сентябре на рынке элитной жилой недвижимости г.Москвы отмечается существенное повышение покупательской активности. Данный факт выражается как в увеличении числа первичных обращений в Компанию, так и в росте числа сделок. По оценке Компании «Калинка-Риэлти» в сентябре 2010г только на первичном рынке элитной жилой недвижимости прошло порядка 30 сделок. Отметим, что увеличению числа сделок во многом способствовали как реализация сформировавшегося за лето отложенного спроса, так и постепенное восстановление рынка ипотечного кредитования.

Основная доля покупательского спроса приходилась на квартиры площадью **150-170 кв. м** и бюджетом покупки до **\$3 млн.** – на первичном рынке и до **\$4 млн.** – на вторичном рынке элитной недвижимости. При этом отмечается повышение покупательского спроса и на более дорогие и просторные квартиры площадью 400-500 м2 и бюджетами около 10 млн. долларов.

По данным Компании «Калинка-Риэлти», объем предложения элитных объектов-новостроек в сентябре 2010 г. сократился на два объекта:

- ✓ В ЖК «11, Станиславского» была продана последняя квартира. Данный проект, благодаря удачной и продуманной концепции, достаточно успешно экспонировался на рынке – продажи здесь не приостанавливались даже в период кризиса.
- ✓ В ЖК «Садовые кварталы» в сентябре 2010 г. в связи с пересмотром ценовой политики были приостановлены продажи квартир. Возобновление продаж в комплексе планируется в октябре 2010 г.

Таким образом, в конце сентября 2010 г. на первичном рынке элитной недвижимости Москвы было представлено **28 объектов**, в которых на продажу предлагалось порядка **750 квартир**. Отметим, что до конца 2010 года объем предложения может пополниться тремя новыми жилыми комплексами, возводимыми в районе Хамовники.

Средняя цена предложения на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы выросла за месяц на **0,2%** и составила **\$20 310 за кв. м**. Таким образом, с начала года рост средней цены предложения составил **4%**. Важно отметить, что в связи с отказом большинства застройщиков от систем скидок на квартиры, достаточно распространенных еще в начале 2010г, реальное повышение стоимости квартир для покупателей было выше роста цен, фиксируемого нами по данным прайс-листов по объектам.

При детальном рассмотрении цен на элитные объекты-новостройки были зафиксированы следующие изменения:

- ✓ В ЖК «4 Солнца» в связи с приближающимся завершением строительства в сентябре было объявлено о начале акции «Уникальный дом по уникальной цене». По условиям акции покупателям предоставляется дисконт до 20%. Акция продлится до 31 октября 2010 г.
- ✓ В ЖК «Остоженка Парк Палас» и ЖК «Пречистенка,13» было отмечено увеличение цен на все квартиры на 5-10%. Повышение цены в ЖК «Пречистенка,13» объясняется повышением стадии строительной готовности объекта, а ЖК «Остоженка Парк Палас» вышел на финальную стадию реализации, при которой у покупателей остается последняя возможность приобретения квартир в данном комплексе от застройщика.

По прогнозам аналитиков Компании «Калинка-Риэлти», до конца года возможно увеличение среднего уровня цен на элитные жилые объекты **на 3-5%**.