

Обзор рынка элитной жилой недвижимости

1-е полугодие 2010 года
Москва
Подмосковье

Подготовлено компанией
«Калинка-Риэлти»



KALINKA
R E A L T Y

Риэлтерская и Консалтинговая
Компания



KALINKA
R E A L T Y

Содержание

1. Жилищное строительство в России	2
2. Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы	4
2.1. Первичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы	4
2.1.1. Структура предложения первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы	4
2.1.2. Ценовая характеристика первичного рынка элитного жилья г. Москвы	9
2.2. Вторичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы	12
2.2.1. Структура предложения вторичного рынка элитного жилья г. Москвы	12
2.2.2. Ценовая характеристика вторичного рынка элитного жилья г. Москвы	13
2.3. Спрос на элитную жилую недвижимость г. Москвы	15
2.4. Апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити»	18
3. Первичный рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья	21
3.1. Структура предложения первичного рынка загородного элитного жилья	21
3.2. Ценовая характеристика первичного рынка загородного элитного жилья	25
3.3. Спрос на элитную загородную недвижимость	27
4. Итоги первого полугодия 2010 года и прогнозы развития рынка элитной жилой недвижимости московского региона на 2010 год	29
4.1. Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы	29
4.1.1. Итоги	29
4.1.2. Прогнозы	29
4.2. Рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья	30

1. Жилищное строительство в России

За январь-май 2010 г.
в РФ было построено

16,5 МЛН.
кв. м жилья.

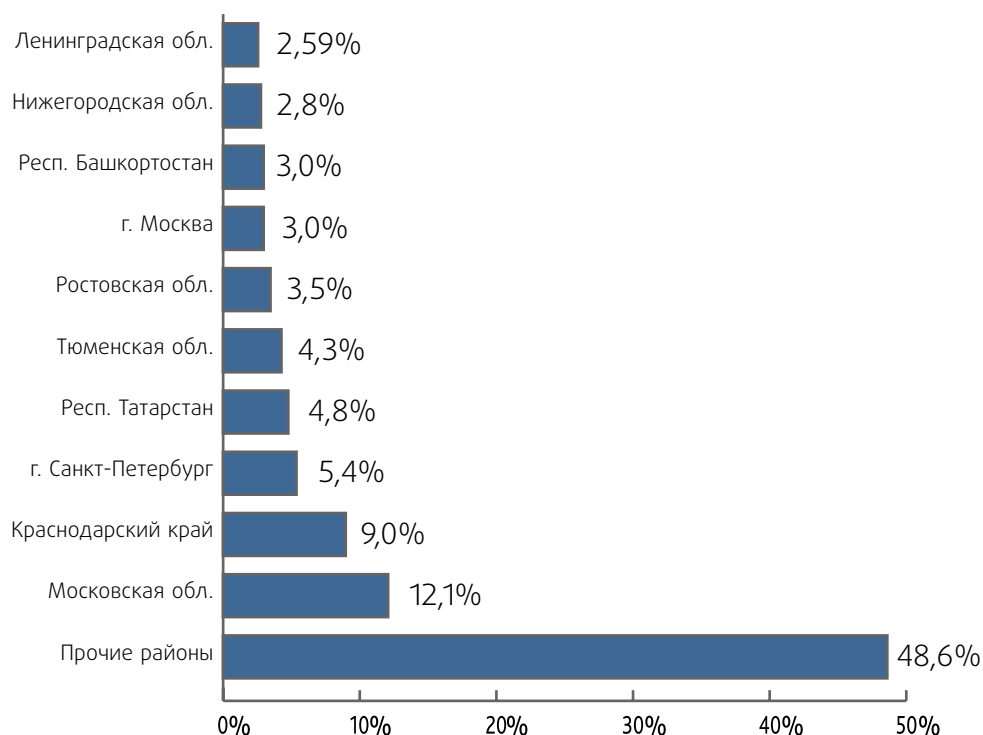
В соответствии с данными, предоставленными Федеральной службой государственной статистики, **за январь-май 2010 г. в РФ было построено и введено в эксплуатацию почти 16,5 млн. кв. м жилья.** Практически столько же было введено в соответствующем периоде 2009 г. (в январе-мае 2009 г. было построено 16,7 млн. кв. м жилых площадей).

Лидером среди субъектов Российской Федерации по объемам жилищного строительства по-прежнему остается Московская область – здесь за первые пять месяцев 2010 г. было введено почти 2 млн. кв. м жилых площадей. Это составляет 12,1% от общего объема ввода жилья по РФ. В тройку лидеров также вошли Краснодарский край (9% от общего объема ввода по России) и г. Санкт-Петербург, в котором за январь-май 2010 г. построено и сдано около 891 тыс. кв. м жилья (5,4%).

За пять месяцев 2010 г.
в Москве введено в
эксплуатацию

492,9 ТЫС.
кв. м жилья –
темпы строительства
снизились на треть.

**Объем ввода жилищного строительства по субъектам РФ,
январь-май 2010**



Лидер по объему
строительства жилья
среди субъектов РФ –
Московская область

12,1%.

Сравнительный анализ объемов ввода жилья за январь-май текущего года с аналогичным показателем 2009 г. выявил следующие изменения:

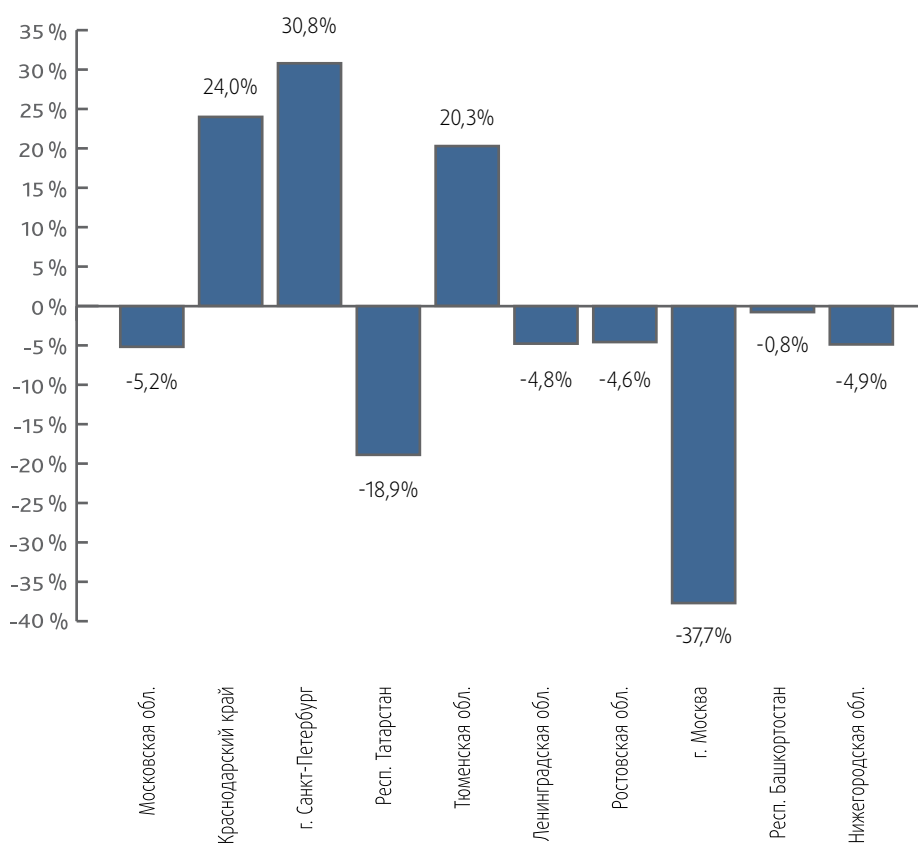
- Лидирующие позиции по росту объемов ввода жилья принадлежат г. Санкт-Петербургу. Высокие темпы жилищного строительства здесь связаны с принятыми городскими властями антикризисными мерами, позволяющими застройщикам закончить строительство замороженных проектов. Меры поддержки строительных организаций включают в себя: отсрочки по инвестиционным платежам, разработку механизма проектного кредитования с участием ведущих банков и др.

- Строительный комплекс Краснодарского края продолжает развиваться стремительными темпами – объемы жилищного строительства здесь за январь-май 2010 г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года увеличились на 24%. На рост объемов ввода жилья в данном регионе, несомненно, оказывают влияние грядущие в 2014 г. зимние Олимпийские игры.

- Темпы строительства жилья в Москве, напротив, снизились практически на треть. Такое падение связано с дефицитом в столице свободных площадок под строительство, законодательными актами, принимаемыми властями города не в пользу застройщиков (запретом на точечное строительство, высокой долей социального жилья и пр.), а также с «заморозкой» ряда жилых объектов в кризисный период.

- В остальных рассматриваемых субъектах РФ, за исключением Тюменской области, отмечается снижение объемов ввода жилых площадей: в республике Татарстан – на 18,9%, в Московской области – на 5,2%, в Нижегородской области – на 4,9%, в Ленинградской области – на 4,8%, в Ростовской области – на 4,6%, в г. Москва – на 37,7%, в Республике Башкортостан – на 0,8%.

Сравнение объемов жилищного строительства по субъектам РФ за период январь-май 2010 г. с аналогичным периодом 2009 г.



В 2010 г. в Москве планируется возвести

3,1 МЛН.
КВ. М ЖИЛЬЯ.

В соответствии с планами московских властей, в 2010 г. в столице планируется ввести в эксплуатацию порядка 3,1 млн. кв. м жилья. Из них городом будет проинвестировано 730 тыс. кв. м площадей или 56 объектов.

2. Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы

2.1. Первичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы

2.1.1. Структура предложения первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы

На первичном рынке элитной жилой недвижимости в ЦАО г. Москвы присутствовало

30 объектов.

По состоянию на июнь 2010 г. на первичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы в стадии активной реализации находилось 30¹ объектов, в которых предлагались на продажу около 1 000 квартир.

В 1-м полугодии 2010 г. на первичном рынке элитного жилья были возобновлены продажи в трех жилых комплексах:

- Элитный жилой комплекс «Трилогия», расположенный по адресу Трехгорный Вал, 14;
- Элитный жилой комплекс «Арт Хаус», расположенный по адресу Тессинский переулок, владение 2-6/9;
- Элитный жилой комплекс «Афанасьевский», расположенный по адресу Б. Афанасьевский переулок, владение 24 - 26.

Жилой комплекс «Трилогия» состоит из четырех разноэтажных секций (6, 8, 12 и 11 этажей). В доме 75 квартир от 67 до 257 кв. м, на верхних этажах расположены пентхаусы.

В ЖК «Трилогия» в июне 2010 г. квартиры предлагались по ценам от \$10 800 до \$14 800 за кв. м. Стоит отметить, что высокие темпы реализации квартир обеспечены во многом благодаря привлекательной ценовой политике. В частности, на начальном периоде реализации, квартиры, расположенные на нижних и средних этажах, предлагались по цене от \$ 6 000 за кв. м. Также положительное влияние на скорость продаж оказали высокая динамика строительства и различные условия оплаты - возможность использования беспроцентной рассрочки сроком на 3-4 месяца, либо приобретение квартиры с привлечением кредита сроком на 3 или 10 лет. По данным специалистов компании «Калинка-Риэлти», в период с февраля по конец июня в комплексе было продано 25 квартир.

¹ Без учета проектов с апартаментами в ММДЦ «Москва-Сити».



Элитный жилой комплекс «Трилогия»

В состав малоквартирного клубного комплекса «Арт Хаус» входят два здания переменной этажности (высотой 5 и 6 этажей). В корпусе «А» будут размещаться 12 квартир, в корпусе «Б» - 18. Общая площадь квартир от 80 до 250 кв. м. Характерной чертой предлагаемых квартир является высота потолков, которая варьируется от 5 до 10 м.



Элитный жилой комплекс «Арт Хаус», Тессинский пер, вл. 2-6/9

«Афанасьевский» — это жилой комплекс класса «А» на 50 квартир, а также пентхаусы с эксплуатируемой кровлей. Квартиры свободной планировки, площадью от 108 до 398 кв. м. «Афанасьевский» состоит из трех корпусов. Два новых жилых здания, третий дом — Палаты Зиновьевых — является памятником архитектуры XVII века. С февраля были возобновлены продажи по объекту. В июне цены на квартиры варьировались от \$14 100 до \$25 000 за кв. м.



Элитный жилой комплекс «Афанасьевский», Б. Афанасьевский пер., вл. 24 - 26

По итогам 1-го полугодия 2010 г. объем предложения на первичном рынке элитного жилья вырос на

7,1%.

Таким образом, возобновление продаж по трем объектам в 1-м полугодии 2010 г. способствовало росту объема предложения на первичном рынке элитного жилья г. Москвы на 7,1%.

Начиная с лета 2009 г., рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы находился в стадии стабилизации, покупательский спрос начал восстанавливаться. Осенью 2009 г. наметилась тенденция оживления рынка. Она выразилась в позитивных настроениях многих девелоперов, заявивших о новых планах и перспективных проектах на рынке элитного жилья.

С весны 2010 г. рынок перешел в активную стадию, характеризующуюся ростом платежеспособного спроса, возобновлением реализации ряда проектов, плавным повышением среднего уровня цен на элитные квартиры. Также стоит отметить оптимистичный настрой и высокую активность девелоперов, которые сегодня ведут переговоры с банками на предмет реструктуризации старых и привлечения новых кредитов на развитие проектов.

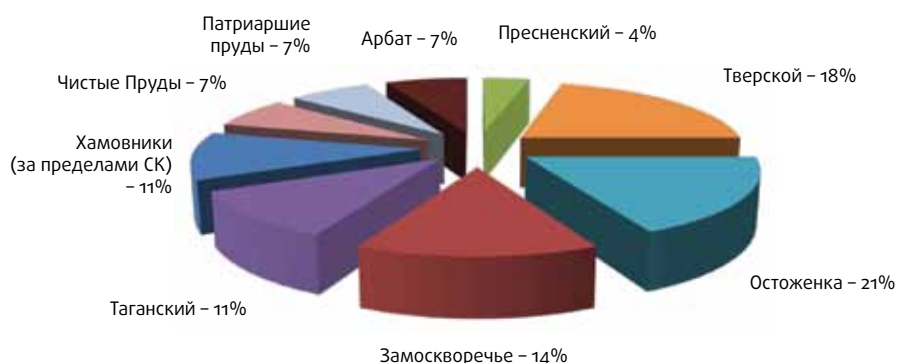
У многих игроков рынка сформировалось понимание того, что текущая рыночная ситуация благоприятна для начала реализации новых проектов. Совокупность таких факторов как сокращение и дефицит качественных предложений, а также растущий потребительский спрос, позволяет обеспечить с большой долей вероятности успешность проекта.

Специалистами компании «Калинка-Риэлти» отмечен ряд проектов, по которым с начала года возобновлены активные работы, и начало реализации которых ожидается в ближайшее время. Например, жилой комплекс «Knightsbridge», расположенный по адресу: Кооперативная улица, владение 16, от компании «Реставрация-Н».

Структура предложения элитного жилья по районам ЦАО г. Москвы за первые полгода 2010 г. практически не изменилась. Первенство оставил за собой район Остоженки, который занимает 21% от рынка в целом. Данный факт объясняется выходом в 2009 г. нескольких новых элитных проектов, прочно закрепивших лидерство этого района.

Далее по числу элитных объектов, находящихся на активной стадии реализации, следуют районы Тверской и Замоскворечье, занимающие 18% и 14% от общего объема предложения соответственно. Суммарная доля выставленных на продажу квартир здесь составляет 38% от общего количества квартир, представленных на рынке элитного жилья в Москве в июне 2010 г.

Структура предложения объектов первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы по районам, %



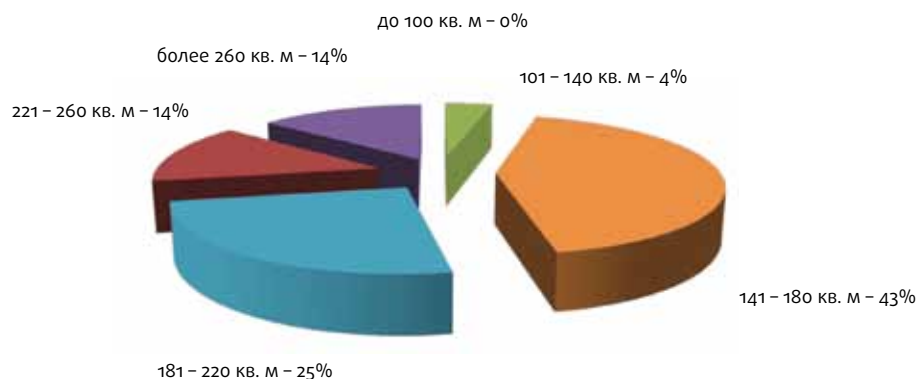
200 кв. м.
– средняя площадь квартир, находящихся в продаже на первичном рынке элитного жилья в ЦАО.

Площади квартир в элитных жилых объектах, представленных на первичном рынке в ЦАО г. Москвы, варьируются от 57,5 кв. м до 990 кв. м.

Средняя площадь квартир, находящихся в продаже на первичном рынке элитного жилья ЦАО г. Москвы, на июнь 2010 г. составила 200 кв. м.

В общей структуре предложения рынка элитного жилья г. Москвы в 43% объектов средняя площадь квартир варьируется в пределах от 141 до 180 кв. м.

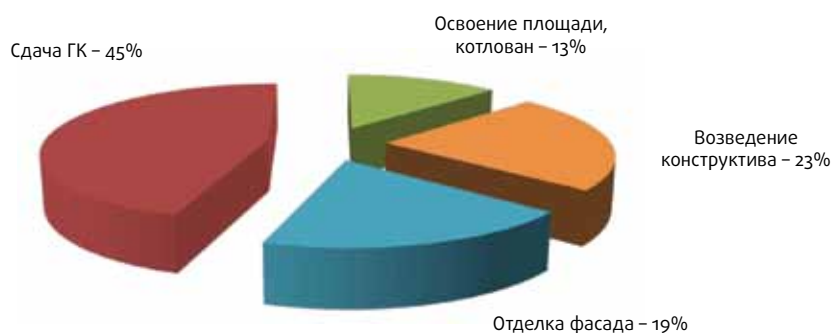
Структура предложения объектов первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы по средневзвешенным площадям квартир в продаже, %



64%
 объектов первичного рынка на июнь 2010 г. сданы ГК или находились на завершающей стадии строительства.

Превалирующее количество объектов первичного рынка элитного жилья на июнь 2010 г. сданы ГК (45% от всего объема рынка). Объекты, находящиеся в завершающей стадии строительства, в частности объекты, в которых осуществлялись такие работы как отделка фасадов и внутренних помещений общего пользования, занимали 19% рынка. Проекты в начальной стадии строительства (подготовка площадки, котлован, возведение конструктива), предлагались в 36% объектов.

Структура предложения объектов первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы по стадиям строительной готовности, %



² \$19647 – средняя цена предложения элитного жилья по всем районам г. Москвы

\$20 194
за 1 кв. м – средняя
стоимость предложения
на первичном рынке
элитного жилья в ЦАО.

2.1.2. Ценовая характеристика первичного рынка элитного жилья г. Москвы

По состоянию на июнь 2010 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы составила \$ 20 194².

По данным специалистов компании «Калинка-Риэлти», за 1-е полугодие 2010 г. средний уровень цен на первичном рынке элитного жилья вырос на 3,5%.

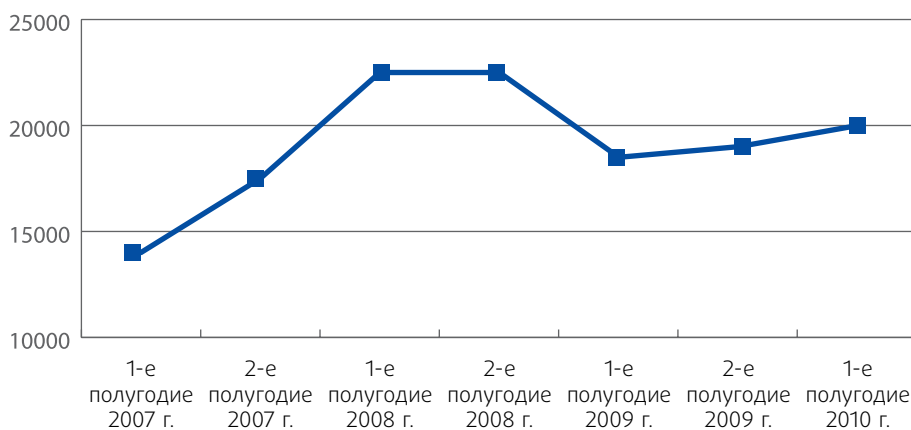
В среднем по рынку наблюдался ежемесячный прирост цен в размере 0,7%. При этом по отдельным наиболее востребованным объектам с начала года цены выросли на 10-20%.

На фоне активизации отложенного спроса вымывание с рынка наиболее ликвидных квартир в 1-ом полугодии 2010 г. привело к изменению состава предложения и сокращению числа выставленных на продажу квартир, что способствовало плавному повышению общего уровня цен на первичном рынке.

Кроме того, ценовой прирост в строящихся домах связан с изменением стадии готовности, по мере приближения к завершению строительства стоимость возрастала.

В качестве примеров с положительной ценовой динамикой можно привести следующие объекты: «Гранатный 6», «Гранатный Palace», «Пречистенка 13», «Парк Палас», «Аквамарин», «4 Солнца», «Садовые кварталы», «4 ветра», «Трилогия». Здесь за 1-е полугодие 2010 г. рост цен составил от 5% до 16%. При этом в ЖК «Итальянский квартал» было отмечено повышение цен на 20%.

Динамика официальных средних цен предложения на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы, \$/кв. м



До конца 2010 г. средний рост цен на первичном рынке элитного жилья г. Москвы составит

10%.

40%
– доля предложений первичного рынка элитного жилья стоимостью от \$10 001 до \$15 000 за кв. м.

Рост цен на элитные объекты первичного рынка г. Москвы также выражается в сокращении предоставляемых застройщиками скингов. По сравнению с предыдущим годом, когда сделки без скингов от начальной цены проходили крайне редко, сегодня застройщики неохотно предоставляют скидки в размере 3 – 5%.

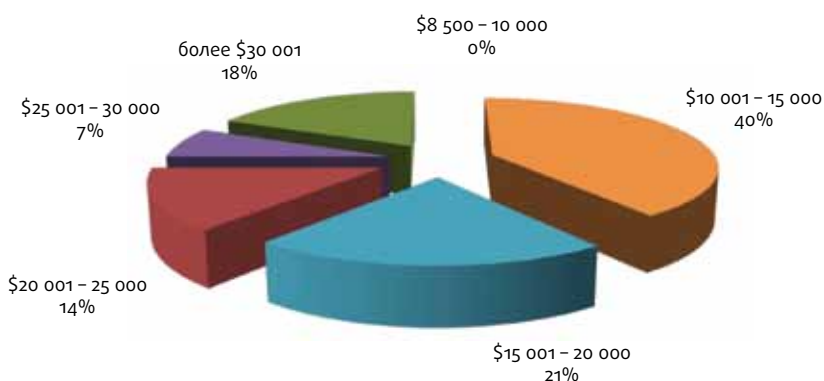
Немаловажной новостью для рынка недвижимости стало подписание 18 июня 2010 г. Федерального Закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно документу, взимать с граждан деньги за не построенные квартиры можно только на основании договора участия в долевом строительстве. По данным специалистов компании «Калинка-Риэлти», на первичном рынке элитного жилья в Москве только 20% новостроек продаются по данному договору, в большинстве объектов квартиры реализуются по предварительному договору. После вступления в силу ФЗ, квартиры по предварительным договорам можно будет продавать только в построенных домах. Данный фактор также может оказать влияние на повышение цен в будущем.

По оценке аналитиков компании «Калинка-Риэлти», осень 2010 г. станет определяющим периодом дальнейшего развития рынка недвижимости. По нашим прогнозам, в среднем по рынку ценовой рост до конца года составит порядка 10 – 15%. При этом наиболее востребованные проекты, а также элитные новостройки, демонстрирующие высокие темпы строительства, могут вырасти в цене на 20 – 25%.

На фоне роста среднего уровня цен на элитные квартиры, структура предложения по цене кв. м в 1-м полугодии 2010 г. значительно изменилась. Объекты со средней ценой от \$8 500 до \$10 000 в июне 2010 г. вообще не были представлены на рынке, хотя совсем недавно в данный ценовой диапазон попадало несколько жилых комплексов, продаваемых на рынке элитного жилья в г. Москве.

В большей части объектов квартиры предлагались по средней цене от \$10 001 до \$15 000 за 1 кв. м.

Структура предложения объектов первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы по средним ценам предложения (за 1 кв. м), %



Лидером по средней стоимости элитного жилья остаётся район Патриаршие пруды -

\$35 210
за 1 кв.м.

Доля объектов, средняя цена на квартиры в которых находилась в диапазоне от \$15 001 до \$20 000 за кв. м, выросла с декабря 2009 г. на 9 процентных пунктов и занимала в июне 2010 г. 21% рынка.

Два самых дорогих района г. Москвы Остоженка и Патриаршие Пруды по итогам 2009 г. сохранили свои лидирующие позиции по среднему уровню цен.

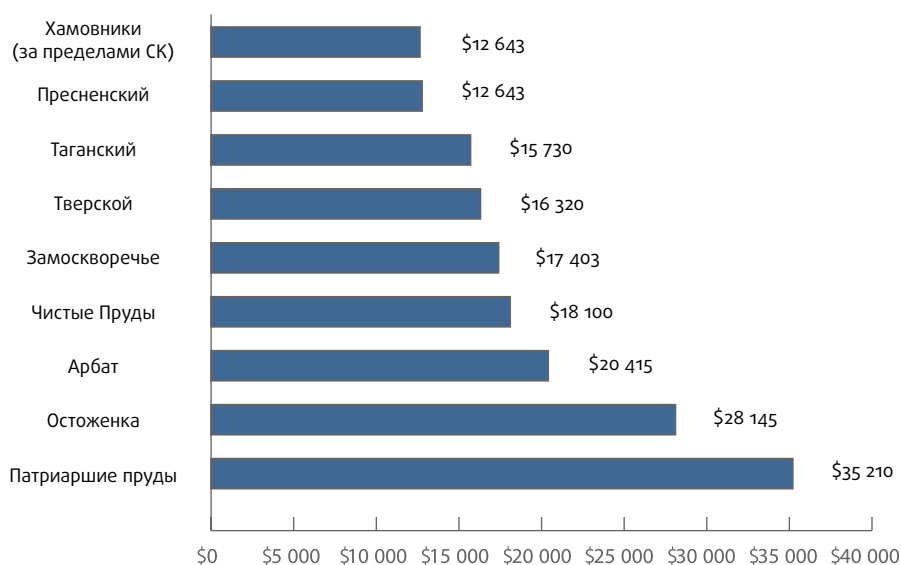
В районе Патриарших Прудов цены прибавили +5,8% к декабрю 2009 г. и составили \$35 210 за 1 кв. м. Ценовое лидерство Патриарших прудов обусловлено расположением в нем таких знаковых элитных жилых комплексов класса De Luxe, как: «Гранатный, 6» (до \$43 800 за 1 кв. м) и «Гранатный, 8» (до \$50 000 за 1 кв. м), а также элитного жилого дома, расположенного по адресу: Сытинский тупик, 3А (до \$45 000 за 1 кв. м).

Рост цен на квартиры в районе Остоженки с начала года составил +1,2%. Квартиры предлагались в среднем по \$ 28 145 за 1 кв. м.

Тройку лидеров по стоимости жилья замыкает район Арбат со средней ценой предложения \$ 20 415 за кв. м и полугодовым ценовым приростом более 10%.

Минимальные средние цены на элитные квартиры отмечены в районе Хамовников (за пределами Садового кольца) - \$ 12 643 за 1 кв. м. Относительно невысокий уровень цен обусловлен тем, что практически все объекты, реализуемые в данном районе, находились в начальной стадии строительства.

Средневзвешенные цены предложения на первичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы (за 1 кв. м)



2.2. Вторичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы

2.2.1. Структура предложения вторичного рынка элитного жилья г. Москвы

По данным компании «Калинка-Риэлти», в Центральных районах г. Москвы по итогам 1-го полугодия 2010 г. в структуре предложения на вторичном рынке элитного жилья наибольшее количество квартир располагалось в районе Остоженки – 23% от общего объема предложения. Здесь средняя площадь квартир составляла 242,1 кв. м.

Значительно меньшую долю вторичного рынка занимают районы Арбат (13%) и Тверской (11%). Средняя площадь квартир в данных районах составляла 218,5 и 264,2 кв. м соответственно.

Средняя площадь элитных квартир, представленных на вторичном рынке,

213,4 кв. м.

В целом, на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в Москве средняя площадь предлагаемых квартир в июне 2010 г. составила 213,4 кв. м. Данный показатель уменьшился по сравнению с декабрем 2009 г. на 4,2%. За первые полгода 2010 г. было отмечено сокращение предложения квартир площадью более 260 кв. м и рост объема предложения жилья в диапазоне от 181 кв. м до 220 кв. м.

Средняя площадь квартир без отделки на вторичном рынке составила 179,3 кв. м. В тоже время, средняя площадь квартир с отделкой, выставленных на продажу на вторичном рынке составила 235,9 кв. м.

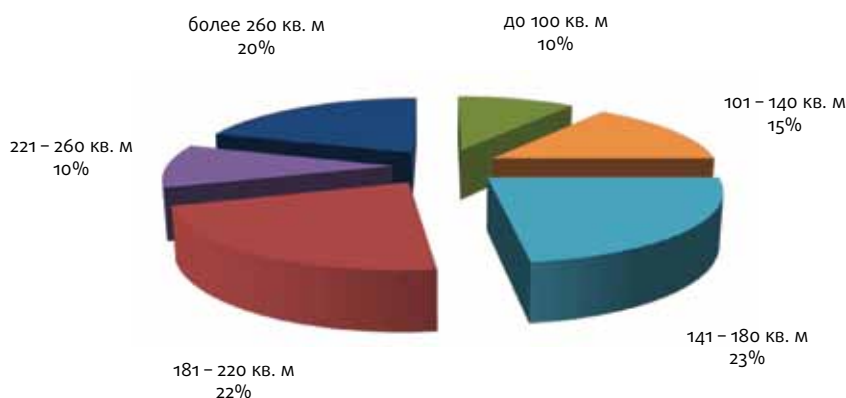
В общем объеме предложения элитного жилья на вторичном рынке наибольшую долю занимают квартиры площадью от 141 до 180 кв. м – 23%. Немногим меньше - 22% предложения, составляют квартиры площадью от 181 до 220 кв. м. 20% от объема предложения приходится на квартиры площадью более 260 кв. м.

Структура предложения на вторичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы по районам, %



В меньшей степени в структуре предложения на вторичном рынке представлены квартиры площадью от 101 – 140 кв. м, (15% от общего объема предложения). В равном объеме - по 10%, представлено жилье площадью менее 100 кв. м, а также площадью от 221 до 260 кв. м.

Структура предложения на вторичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы по площади квартир, %



В структуре предложения вторичного рынка элитного жилья в ЦАО наибольшая доля квартир – порядка 40%, предлагалось с внутренней отделкой. 60% от общего числа выставленных на продажу квартир в состоянии «без отделки».

2.2.2. Ценовая характеристика вторичного рынка элитного жилья г. Москвы

Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитного жилья -

\$21 701
за кв. м.

По данным компании «Калинка-Риэлти», средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы по состоянию на июнь 2010 г. составила \$21 701.

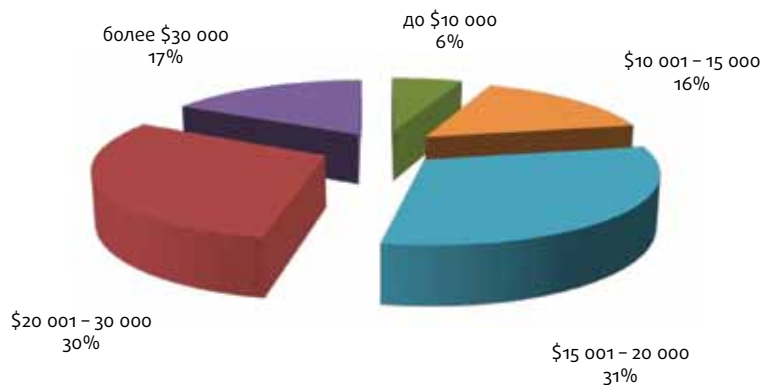
С начала 2010 г. наблюдалась положительная ценовая динамика в данном сегменте рынка - полугодовой рост составил 4,7%. Данный факт вызван как общим восстановлением рынка недвижимости, так и увеличением предложений высокого ценового сегмента в наиболее дорогих районах столицы: в районе улицы Остоженка и Тверском районе.

Средний уровень цен на квартиры без отделки на вторичном рынке элитной недвижимости в июне 2010 г. составлял - \$21 103 за кв. м, с начала года данные квартиры подорожали на 13,4%. Положительная ценовая динамика обусловлена продолжением роста интереса со стороны потенциальных покупателей к данной категории квартир.

Жилье с внутренней отделкой предлагалось в среднем на 7,1% дороже - по цене \$22 603 за кв. м.

Преобладающий объем предложения на вторичном рынке элитного жилья занимают квартиры в ценовых диапазонах от \$15 000 до \$20 000 за 1 кв. м и от \$20 000 до \$30 000 за 1 кв. м (31% и 30% соответственно). В конце 2009 г. данные ценовые диапазоны занимали 45% от общего объема предложения.

Структура предложения на вторичном рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы по средним ценам предложения (за 1 кв. м), %



33%
квартир без отделки предлагались по цене от \$15 000 до \$20 000 за 1 кв. м.

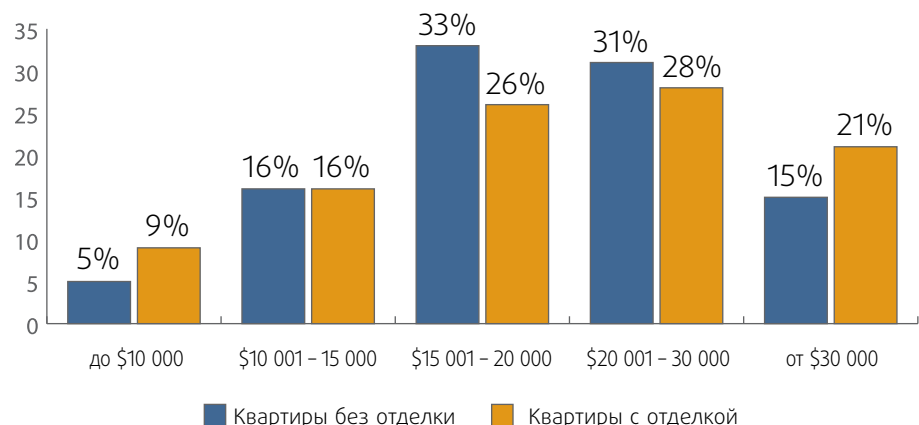
В меньшей доле на рынке представлены квартиры, цены которых варьируются от \$10 000 до \$15 000 за кв. м (16%) и более \$30 000 за 1 кв. м (17%). В тоже время, объем квартир, стоимость 1 кв. м которых менее \$10 000, снизился на 13 процентных пунктов, текущая доля рынка подобного предложения составляет не более 6%.

При детальном рассмотрении структуры предложения вторичного рынка в июне 2010 г. отмечено, что наибольший объем квартир без отделки (33%) предлагался по цене от \$15 000 до \$20 000 за 1 кв. м.

Преобладающее число квартир с отделкой (28%) представлено в ценовом диапазоне от \$20 000 до \$30 000 за 1 кв. м.

По состоянию на июнь 2010 г. по некоторым квартирам сохранилась возможность торга, поэтому реальные цены сделок по объектам вторичного рынка могут быть ниже цен первоначальных предложений.

Структура предложения на вторичном рынке элитных квартир без и с внутренней отделкой по ценовым диапазонам (за 1 кв. м), %



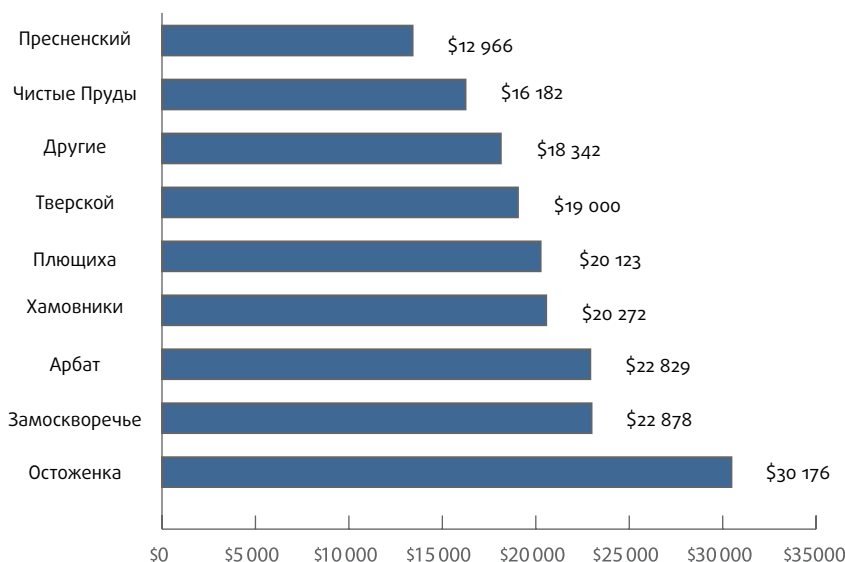
28%
квартир с отделкой предлагались по цене от \$20 000 до \$30 000 за 1 кв. м.

Лидером по цене предложения на вторичном рынке является район Остоженки -

\$30 176
за 1 кв. м.

По территориальному признаку за 1-е полугодие 2010 г. тройка лидеров по средневзвешенной цене предложения на вторичном рынке элитной недвижимости не изменилась. Первенство сохранил район Остоженки - \$30 176³ за 1 кв. м. Далее следовал район Замоскворечье, где квартиры в среднем предлагались по цене \$22 878 за 1 кв. м. Тройку лидеров завершил район Арбат со средневзвешенной ценой предложения - \$22 829 за 1 кв. м. Наименьшая средневзвешенная стоимость предложения вторичного рынка элитного жилья г. Москвы была отмечена в Пресненском районе — \$12 966 за 1 кв. м.

Средневзвешенные цены предложения на вторичном рынке элитного жилья по районам ЦАО г. Москвы (за 1 кв. м), \$



2.3. Спрос на элитную жилую недвижимость г. Москвы

В 1-м полугодии 2010 г. наблюдалось повышение уровня платежеспособного спроса на элитные квартиры, как на первичном, так и на вторичном рынке элитного жилья.

В 1-м полугодии 2010 г. ежемесячно на рынке элитного жилья осуществлялось порядка

40-45 сделок.

На протяжении 1-го полугодия 2009 г. на рынке недвижимости наблюдалась коррекция среднего уровня цен, в связи с чем потенциальные покупатели занимали выжидательную позицию, надеясь на дальнейшее снижение цены предложения. Летом прошлого года рынок нащупал ценовое дно и перешел в стадию стабилизации. На фоне общего восстановления рынка с 4-го квартала 2009 г. была отмечена возрастающая активность покупателей на рынке элитного жилья. По итогам первых шести месяцев 2010 г. объем спроса приблизился к докризисным показателям.

³ Квартиры с внутренней отделкой в районе Остоженки предлагались в среднем по \$34 659 за 1 кв. м, без отделки – \$26 689 за 1 кв. м.

По экспертной оценке компании «Калинка-Риэлти», на рынке элитного жилья в 1-ом полугодии 2010 г. ежемесячно осуществлялось порядка 40 – 45 сделок.

По итогам 1-го полугодия 2010 г. средний бюджет покупки элитного жилья составил \$3,3 млн., средняя стоимость 1 покупаемого кв. м. – \$16 100, средняя площадь покупаемых квартир составила 170 кв. м.

По данным компании «Калинка-Риэлти», в 2010 г. основными покупателями элитных квартир являлись владельцы/совладельцы бизнеса, финансовое состояние которых восстанавливается и позволяет реализовать отложенную вследствие кризиса покупку жилья.

Сегодняшние покупатели, по прежнему, предпочитают приобретать жилье в готовых домах (например, в ЖК «Аквармарин» с января 2010 г. реализовано порядка 20 квартир), хотя объем подобных сделок постоянно сокращается по причине ограниченности предложения. Также постоянным спросом пользуется жилье в новостройках, демонстрирующих высокие темпы строительства, что подтверждается объемами продаж в таких объектах. В качестве примеров можно привести следующие жилые комплексы: «Трилогия», в котором с начала года было продано 25 квартир; ЖК «Четыре Солнца», где реализовано 17 квартир.

Кроме того, на первичном рынке элитного жилья отмечается тенденция возвращения покупательского доверия к объектам, находящимся в начальной стадии строительства, что привело к росту спроса на инвестиционные квартиры. Например, в ЖК «Садовые кварталы» с начала года было реализовано более 30 квартир. В ЖК «Андреевский» на текущий момент реализовано более 60 % квартир.

Наиболее популярными и востребованными районами у покупателей элитного жилья в Москве традиционно остаются Остоженка, Патриаршие Пруды и Хамовники - на них приходится порядка 70% совокупного спроса.

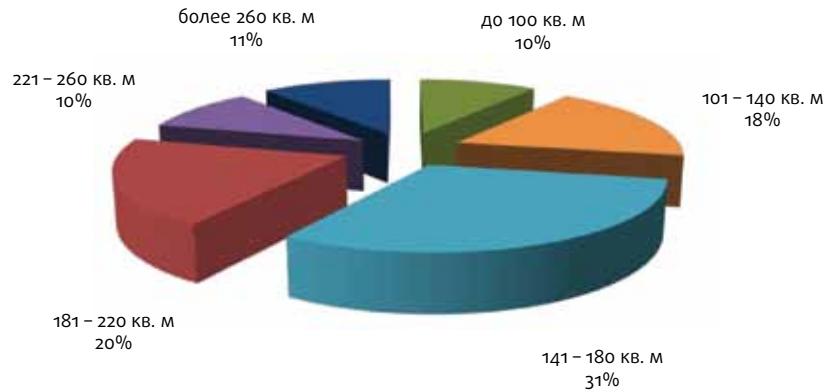
Наибольшим покупательским спросом в течение 1-го полугодия 2010 г. пользовались следующие известные для рынка объекты элитного жилья: Гранатный 6, Гранатный 8, Пречистенка 13, «Садовые кварталы», «Четыре Солнца», «Парк Палас», «Трилогия», «Андреевский».

Распределение текущего покупательского спроса в зависимости от площади квартир демонстрируют следующие данные: треть клиентов рассматривали в качестве покупки жилье площадью от 141 до 180 кв. м, примерно в равных долях распределился спрос на квартиры от 101 до 140 кв. м и от 181 до 220 кв. м, 18% и 20% соответственно.

Самыми популярными в 1-ом полугодии 2010 г. были квартиры площадью

141-180
кв. м.

Структура спроса на рынке элитного жилья г. Москвы по площадям квартир, %

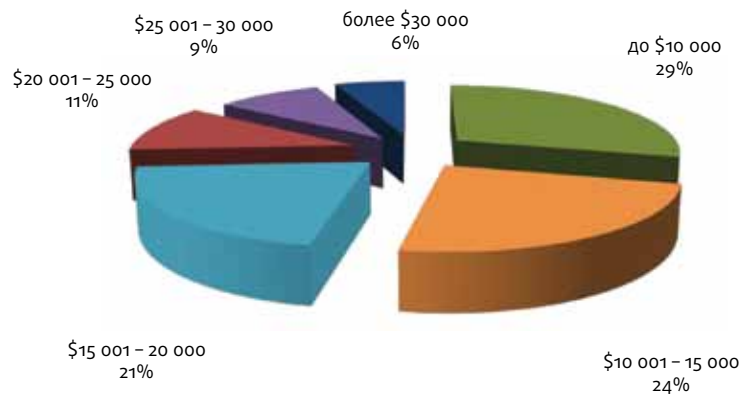


Наиболее востребованными в 1-ом полугодии 2010 г. были квартиры стоимостью до **\$20 000** за 1 кв. м.

При этом в первом полугодии 2010 г. **продолжилась тенденция активизации интереса покупателей к пентхаусам**. Связано это с тем, что подобные эксклюзивные предложения на рынке единичны, и ввиду того что новые проекты на рынок практически не выходят, в ближайшем будущем очень велика вероятность дефицита на рынке предложения пентхаусов в высокочеловеческих домах.

Структура спроса на рынке элитного жилья г. Москвы по стоимости 1 кв. м в первом полугодии 2010 г. практически не изменилась (по сравнению с 2009 г.). По-прежнему наибольшим спросом пользуются квартиры, цена которых не превышает \$20 000 за 1 кв. м – 74% от общего объема спроса.

Структура спроса на рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы по стоимости 1 кв. м, %



Концентрация спроса в нижнем ценовом сегменте не указывает на заинтересованность покупателей в наименее качественном и «дешевом» жилье. Представленная специфика структуры спроса объясняется тем, что сегодняшние покупатели возвращаются на первичный рынок элитной недвижимости, где цена предложения на объекты с начальной стадией строительства на порядок ниже цен на готовое жилье. Данный факт подтверждается статистикой по заключенным сделкам. **Более половины сделок прошло по объектам первичного рынка, что дополнительно свидетельствует о восстановлении спроса на инвестиционные квартиры в строящихся объектах.**

2.4. Апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити»

Как и в конце 2009 г., в 1 полугодии 2010 г., апартаменты можно было приобрести в 3-х многофункциональных комплексах ММДЦ «Москва-Сити»:

- «Федерация» (проект Mirax Group);
- «Город столиц» (застройщик – Capital Group);
- «Imperia Tower» (заказчик МФЦ – «Аква-Сити Палас»).

В 1-м полугодии 2010 г. цена за 1 кв. м апартаментов на первичном рынке варьировалась от \$7 500 до \$20 000. В среднем апартаменты можно было приобрести по цене \$12 000 за кв. м. В продаже находились апартаменты площадью от 80 до 400 кв. м.

Вторичный рынок апартаментов в ММДЦ «Москва-Сити» в январе-июне 2010 г. также был представлен широким диапазоном площадей и цен: минимальная цена за 1 кв. м составляла \$6 500 (предложения с предоставляемым дисконтом), максимальная – \$25 500. В верхнем ценовом диапазоне были представлены апартаменты с уникальными панорамными видами и дизайнерской отделкой, за минимальную цену можно было приобрести апартаменты, не имеющие ярких потребительских характеристик.

До конца 2010 г. в ММДЦ «Москва-Сити» планируется сдать Госкомиссии МФЦ «Imperia Tower» и комплекс «Город столиц». Таким образом, к концу текущего года ММДЦ «Москва-Сити» будет построен на 39% от планируемого объема ввода. Еще в начале 2010 года планируемый объем сдачи составлял порядка 45%, но по причине переноса завершения строительства башни «Восток» на 2012 год, объемы были скорректированы. Всего же на данный момент, по официальным данным, в «Москва-Сити» завершено строительство 840 тыс. кв. м.

На сегодняшний день на территории «Москва-Сити» построен деловой комплекс «Башня на набережной», офисное здание «Башня 2000», одна из башен комплекса «Федерация», торгово-пешеходный комплекс «Багратион», станция метро, часть объектов инфраструктуры и др.

Средняя цена предложения апартаментов в ММДЦ «Москва-Сити» -

\$12 000
за 1 кв. м.

По итогам 1-го полугодия 2010 г. в ММДЦ «Москва-Сити» можно отметить следующие изменения:

- Площадь башни «Меркурий Сити Тауэр», расположенной на 14-м участке комплекса «Москва-Сити», будет увеличена на 15 200 кв. м за счет строительства промежуточных этажей. На 70 наземных этажах нового МФЦ расположатся офисы, апартаменты, торговая зона, бары и рестораны. Срок ввода в эксплуатацию данного объекта – 2011 г. Продажи апартаментов в данном объекте пока не открыты.
- В марте 2010 г. было объявлено о размораживании 2-х проектов, входящих в состав ММДЦ «Москва-Сити». Это комплекс City Palace и транспортный терминал. Сроки возведения данных объектов были перенесены из-за проблем с финансированием строительства, однако, данный вопрос был решен инвесторами, поэтому в ближайшее время застройщики смогут приступить к возведению объектов.
- На месте башни «Россия» - единственного нереализованного проекта делового центра «Москва-Сити», в ближайшие несколько лет будет расположена автостоянка.
- Планируемый срок сдачи большей части площадей делового центра – 2014 год, к этому времени предполагается закончить строительство 90% от запланированного объема ввода.

Перспективные проекты в ММДЦ «Москва-Сити»,
в состав которых входят апартаменты



ММДЦ Москва-Сити, комплекс City Palace



«Меркурий Сити Tower»

3. Первичный рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья

3.1. Структура предложения первичного рынка загородного элитного жилья

На первичном рынке элитной загородной жилой недвижимости находилось в активной стадии реализации

50 поселков.

Текущий объем предложения первичного рынка –

1400–1600 домовладений.

На первичном рынке элитной загородной жилой недвижимости

56% поселков сданы ГК.

По состоянию на июнь 2010 г. на первичном рынке загородной элитной жилой недвижимости насчитывалось 50 поселков, в которых предлагались строящиеся или готовые коттеджи от застройщиков.

Общее число домовладений в этих проектах составляет порядка 5 200, при этом около 60% этого объема уже продано, а часть домовладений (особенно в крупных проектах) еще не выставлено на продажу. Текущий объем предложения первичного рынка оценивается экспертами компании «Калинка-Риэлти» в 1400 -1600 домовладений.

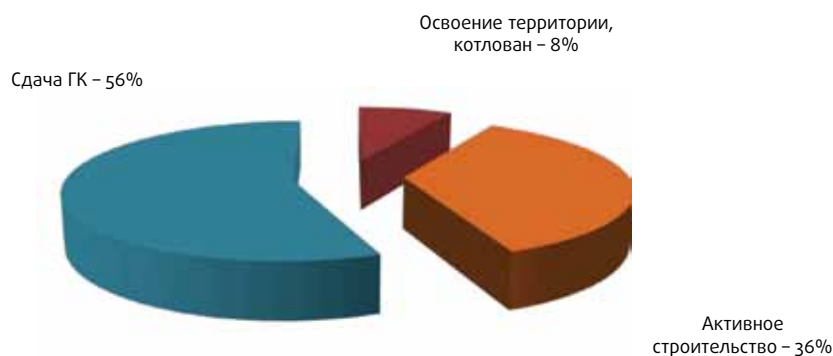
** Текущий объем предложения вторичного рынка в элитном сегменте загородного жилья составляет по оценке экспертов Компании «Калинка-Риэлти» до 900 домовладений.*

По итогам июня 2010 г. 56% поселков из общего объема предложения полностью построены. На стадии активного строительства находилось 36% от общего объема предложения. В начальной стадии строительства приходилось всего 8% от всего объема предложения поселков.

В текущих рыночных условиях потенциальные покупатели отдают предпочтение проектам, где риск незавершенного строительства минимален. К таким объектам можно отнести готовые дома или поселки, а также объекты в завершающей стадии строительства. Объекты, находящийся в активной стадии строительства, имели шанс на успех в том случае, если в течение определенного времени демонстрировали высокие темпы строительства.

Стоит отметить, что в тяжелых экономических условиях 2009 г., количество объектов, представленных на рынке элитной загородной недвижимости, оставалось практически неизменным, в том числе, не было выведено на реализацию ни одного нового проекта. Сегодня в условиях восстановления рынка отмечается повышение активности застройщиков. Это выражается в возобновлении строительства и продаж приостановленных ранее объектов, а также разработки новых проектов.

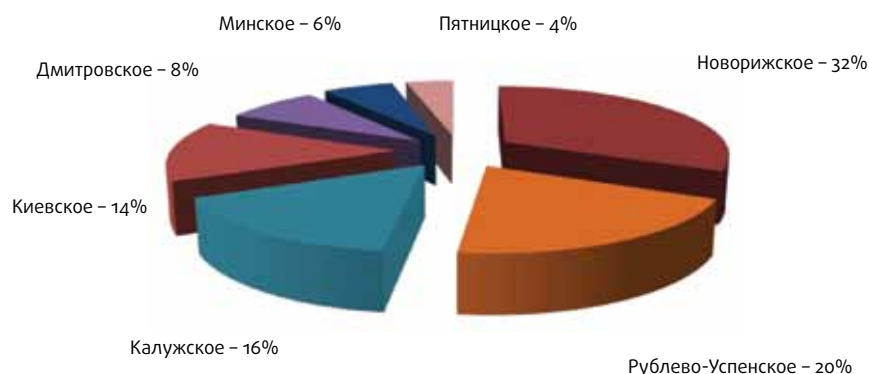
Структура предложения поселков на первичном рынке элитной загородной недвижимости по стадиям строительства, %



32%
поселков
предлагается на
Новорижском
направлении.

По итогам 1-го полугодия 2010 г. лидирующее положение по числу объектов первичного рынка осталось за Новорижским направлением, на долю которого приходилось 32% поселков. 20% объектов, находящихся в активной продаже, было сосредоточено на Рублево-Успенском направлении. Далее следуют Калужское и Киевское шоссе, занимающие доли 16% и 14% поселков соответственно. Наименьшее число элитных поселков, представленных на первичном рынке, располагалось на Пятницком направлении – всего 4%.

Структура предложения поселков на первичном рынке элитной загородной недвижимости по направлениям, %

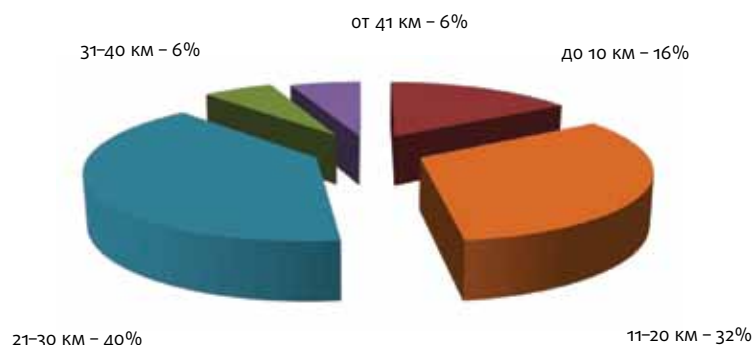


40%
объектов
в продаже
располагались
в поясе от 21 до 30 км
от МКАД.

За 1-е полугодие 2010 г. тенденция освоения Подмосковья в поясе от 21 до 30 км от МКАД продолжила своё развитие и число поселков, расположенных в данном диапазоне, составляет 40%. Рост объема предложения в данном поясе обусловлен нехваткой свободных земель в ближайшем Подмосковье, а также экологическими факторами, которые делают данный пояс наиболее перспективным на ближайшие годы.

Около трети представленных на рынке поселков расположено на расстоянии от 11 до 20 км от МКАД.

Структура предложения поселков на первичном рынке элитной загородной недвижимости по удаленности от МКАД, %



За 1-е полугодие
2010 г. объем
предложения
увеличился на

14%.

На фоне преодоления экономического кризиса в России, на загородном рынке элитной жилой недвижимости наблюдается тенденция постепенного увеличения объема предложения. По отношению к декабрю 2009 г. число проектов в сегментах «премиум» и «de luxe», представленных на первичном рынке загородной жилой недвижимости выросло на 14%.

Общее восстановление рынка подмосковной недвижимости в целом, и элитного загородного сегмента в частности, было отмечено выходом на рынок в 1-м полугодии 2010 г. 3-х новых проектов:

- Поселок «Ближнее Покровское», расположенный на удалении 12-ти км от МКАД по Калужскому или Киевскому шоссе;
- Поселок «Валуевская слобода», расположенный на удалении 10-ти км от МКАД по Киевскому шоссе;
- Поселок «По-Рижская мечта», расположенный на удалении 27-ми км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Поселок «Ближнее Покровское» - это клубный поселок, всего в 12 км от МКАД по Киевскому или Калужскому шоссе. Поселок общей площадью 17.4 га, на 50 домовладений. Усадьбы площадью 300, 400 и 500 кв. м. размещены на участках от 18 до 57 соток. Минимальная стоимость домовладения в поселке - \$ 1,5 млн.



Коттеджный поселок «Ближнее Покровское»

Поселок «Валуевская слобода» расположен в 10 км от МКАД по Киевскому шоссе. План поселка предполагает возведение 58 коттеджей, площадью 400 – 570 кв. м. на участках от 12 до 16 соток. Минимальная цена предложения в июне 2010 г. составляла - \$ 1 млн.



Коттеджный поселок «Валуевская слобода»

Поселок «По-Рижская мечта» строится на 27-ом километре от МКАД по Новорижскому шоссе. Поселок рассчитан на 34 дома, площадью от 330 до 660 кв. м. Площадь придомовых участков варьируется от 15 до 50 соток. Наименьшая цена предложения в июне 2010 г. составила \$907 000.



Коттеджный поселок «По-Рижская мечта»

3.2. Ценовая характеристика первичного рынка загородного элитного жилья

Средний бюджет домовладений в элитных поселках составил

\$3,3 МЛН.

На начало июля 2010 г. на первичном рынке элитной загородной жилой недвижимости средний бюджет предложения домовладений с участком составил \$ 3 313 тыс. Средняя минимальная стоимость домовладений⁴ - \$ 1 300 тыс., средняя максимальная - \$ 7 543 тыс.

По итогам первого полугодия 2010 г. рост среднего уровня цен на рынке элитного жилья Подмосковья составил 2,9%.

Отметим, что за рассматриваемый период направленной ценовой динамики на рынке отмечено не было. По большинству представленных на первичном рынке проектов цены сохранились на уровне прошлого года.

По отдельным поселкам за прошедшее полугодие цены предложения домовладений выросли в среднем на 5-10%. Данный рост преимущественно связан с повышением стадии строительной готовности проектов.

Самые дорогие предложения традиционно были расположены на Рублево-Успенском, Минском и Новорижском шоссе, где домовладения с участком в среднем предлагались по цене \$4 583 тыс., \$4 086 тыс. и \$3 550 тыс. соответственно.

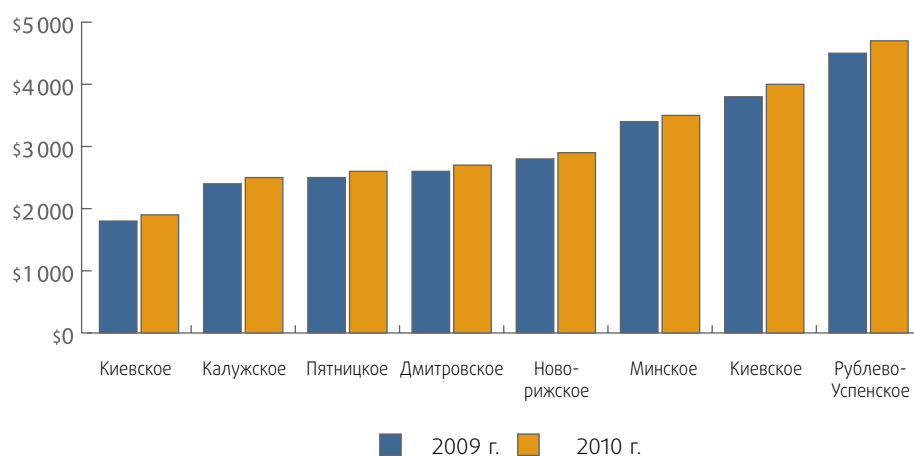
⁴ Среднее по минимальным ценам предложений в каждом из представленных на первичном рынке проектов.

Стоит отметить, что высокий уровень цен первичного рынка по Минскому направлению обусловлен, в том числе, ограниченным предложением поселков на данном направлении, финальной стадией строительной готовности и удачной стратегией продаж.

В качестве примера эффективной ценовой политики можно привести стратегию продаж в коттеджном поселке «Довиль», расположенного в 10 км от МКАД по Минскому шоссе. Здесь в период кризиса предлагался дополнительный дисконт, который зависел от темпов объема реализации площадей в поселке. Данная стратегия позволила повысить объемы продаж и осуществить дальнейшее финансирование строительного процесса. По мере возрастания покупательского спроса на активно строящийся поселок объем скидок сократился. В июне 2010 г. бюджет покупки в среднем составил \$ 6, 5 млн.

С начала года по всем направлениям отмечена незначительная положительная ценовая динамика. В частности средняя цена предложения на Рублево-Успенском шоссе выросла на 3,5%, на Новорижском направлении - на 2%.

Структура цены домовладений в элитных коттеджных поселках Подмосковья в зависимости от направления, тыс. \$



Средний уровень цен на Рублево-Успенском шоссе в июне 2010 г. зафиксирован на уровне **\$4,6 млн.**

С начала 2010 г. рост среднего уровня цен на первичном рынке элитной загородной недвижимости составил

2,9%.

Незначительное изменение средней цены предложения, связано и с тем, что с начала 2010г. на рынок вышли новые проекты, находящиеся на начальной стадии строительной готовности. Кроме того в некоторых поселках застройщиками была расширена продуктовая линейка и выведены на рынок новые предложения с меньшими бюджетами покупки.

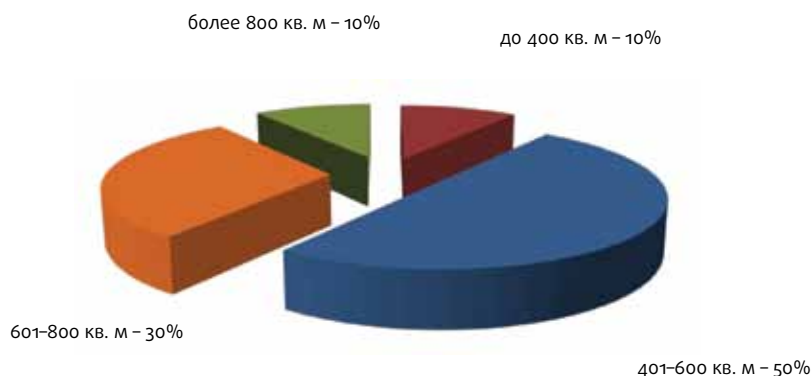
Как не явный фактор повышения цен, можно отметить постепенное сокращение числа и размеров дисконтных предложений на загородном рынке элитного жилья. По данным экспертов компании «Калинка-Риэлти», в 1-м полугодии 2010 г. застройщики с меньшим желанием предоставляли скидки покупателям, при этом размер скидок на рынке обычно составлял не более 10 – 15% от официальных цен предложения.

На вторичном рынке стали появляться предложения на уровне докризисных цен. И хотя на такие предложения продавцами также предоставляются скидки в размере порядка 10-15%, общий ценовой уровень, принимая во внимание, размеры скинток на вторичном рынке в кризисный период (до 40-50%), вырос.

3.3. Спрос на элитную загородную недвижимость

Наиболее востребованными у потенциальных покупателей загородной элитной недвижимости были домовладения площадью от 401 до 600 кв. м (50% спроса). 30% клиентов рассматривали в качестве покупки коттеджи площадью от 601 до 800 кв. м.

Структура покупательского спроса по площади домовладений, %



80% спроса приходится на дома площадью 400-800 кв. м.

Наибольшим спросом у потенциальных покупателей элитной загородной недвижимости пользовались престижные направления Подмосковья: Рублево-Успенское и Новорижское шоссе, на долю которых, по информации специалистов компании «Калинка-Риэлти», приходилось 70% первоначальных звонков и заявок, поступивших в компанию с начала 2010 г.

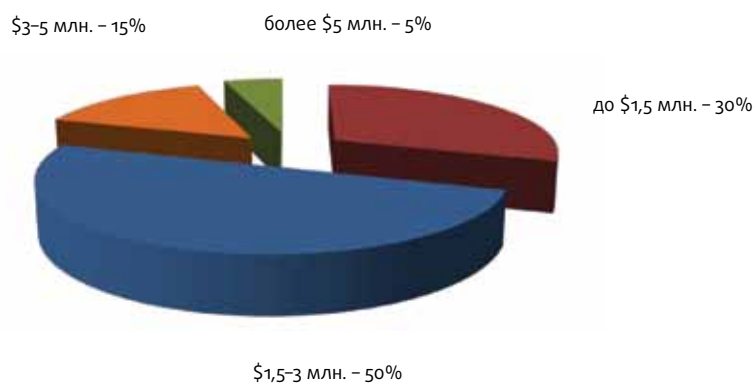
Стоит также отметить, что последствия финансового кризиса и сохранившиеся трудности в привлечении финансирования у некоторых застройщиков привели к тому, что сегодняшние покупатели предпочитали рассматривать в качестве покупки готовые дома или же выбирали домовладения в поселках, где строительство велось активными темпами. При этом было отмечено начало оживления покупательского интереса и к строящимся поселкам, о чем свидетельствует количество обращений потенциальных покупателей в компанию «Калинка-Риэлти».

50% спроса приходилось на домовладения в бюджете \$1,5 – \$3 млн.

В данных условиях застройщики проектов, находящихся на начальных стадиях строительства, для поддержания объемов реализации предлагали покупателям скидки в пределах 10 – 15% от первоначальных цен. Помимо этого, часть застройщиков произвела реконцепцию проектов, представив на реализацию участки без подряда, вместо планируемых готовых коттеджей.

По итогам 1-го полугодия 2010г. наибольшим спросом у покупателей пользовались домовладения **бюджетом \$1,5 до \$3 млн. Доля спроса на такие объекты составила около 50% от общего объема спроса.**

Структура покупательского спроса по бюджетам, %



4. Итоги 1 полугодия 2010 года и прогнозы развития рынка элитной жилой недвижимости московского региона на 2010 год.

4.1. Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы

4.1.1. Итоги

• Стабильность объема предложения

По состоянию на июнь 2010 г. на первичном рынке ЦАО г. Москвы насчитывалось 30 объектов элитной жилой недвижимости (без учета элитных апартаментов в ММДЦ Москва-Сити).

В 1-м полугодии 2010 г. возобновилась реализации 3-х элитных жилых комплексов, при этом выхода новых проектов на рынок элитного жилья г. Москвы за данный период не отмечено.

• Активизация девелоперской активности

Отмечено возвращение доверия застройщиков и инвесторов к рынку элитной жилой недвижимости. С начала года ряд девелоперов анонсировал новые проекты и возобновление работ по «замороженным» в кризис проектам.

Еще одним фактором, подтверждающим активизацию застройщиков на рынке элитного жилья, является увеличение активности на рынке консалтинговых услуг. С начала 2010г. постоянно растет число запросов на проведение анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования актива недвижимости, оценки рыночной стоимости и потенциала объектов, а также запросов на реконцепцию уже существующих проектов с учетом изменившейся рыночной ситуации.

• Плавное повышение среднего уровня цен

На фоне общего оживления рынка и позитивных настроений многих застройщиков, на первичном рынке элитного жилья Москвы с начала года наблюдалось умеренное повышение среднего уровня цен. Полугодовой ценовой прирост составил 3,5%. При этом по ряду наиболее востребованных объектов отмечен более существенный рост цен от 5% до 20%.

По данным компании «Калинка-Риэлти», средняя стоимость 1 кв. м на первичном рынке на июнь 2010г. составила \$20 194.

• Восстановление покупательского спроса

В течение первых шести месяцев 2010 г. на рынке элитного жилья Москвы наблюдалось восстановление покупательского спроса, в том числе за счет отложенного спроса, показатели которого к июню 2010 г. приблизились к докризисным показателям. Ежемесячно на рынке элитного жилья в г. Москва осуществлялось порядка 40 – 45 сделок.

В качестве основных тенденций рынка жилья в 1-м полугодии 2010 г. можно отметить рост интереса потенциальных покупателей к инвестиционным квартирам, а также сохранение высокого уровня спроса на эксклюзивные объекты и пентхаусы.

4.1.2. Прогнозы

Позитивный настрой многих застройщиков, а также заявления некоторых девелоперов о выводе на рынок новых элитных проектов, демонстрируют, что период «кризисного предложения» пройден и осень 2010г. станет для рынка элитной недвижимости определяющим периодом дальнейшего развития.

По экспертной оценке специалистов компании «Калинка - Риэлти» до конца 2010 г. на рынок выйдет 4 проекта элитной жилой недвижимости, что пополнит объем предложения на 150 – 200 квартир.

По нашим прогнозам, в сегодняшних экономических условиях на рынке высококлассной жилой недвижимости Москвы продолжится тенденция роста спроса на строящиеся объекты.

По нашим прогнозам, продолжится плавное повышение среднего уровня цен на элитные квартиры в г. Москва, обусловленное следующими факторами:

- Подписание президентом РФ Дмитрием Медведевым ФЗ «О внесении изменений в Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», может способствовать сокращению предложения в строящихся домах, что создаст дополнительные условия для роста цен на высококлассную жилую недвижимость в г. Москва.
- Нестабильность курсов валют привела к привлечению на рынок элитной жилой недвижимости новых потенциальных покупателей, для которых данный сегмент рынка стал более привлекательным инструментом для инвестирования и сохранения своих сбережений. И хотя доходность инвестиций в элитное жилье может быть ниже, чем инвестиции в другие более рискованные инвестиционные инструменты, данный фактор компенсируется высокой надежностью таких вложений.
- Возвращение объема покупательского спроса к докризисным показателям (в том числе за счет роста инвестиционного спроса) позволяют прогнозировать рост среднего уровня цены предложения на рынке элитного жилья Москвы. По нашей оценке, к концу 2010 г. цена предложения в целом прибавит 10% (без учета роста цен, вызванного увеличением степени строительной готовности объектов). При этом увеличение цен на наиболее качественные и востребованные объекты, вероятно, будет превышать среднерыночные показатели.

4.2. Рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья

Основной тенденцией 1-го полугодия 2010г. являлось продолжение начатых с осени 2009г. трендов на рынке элитного загородного жилья: общее оживление рынка, активизация девелоперов, рост среднего уровня цен, сокращение дисконтных предложений, плавное повышение платежеспособного спроса, направленного в основном в сторону готовых поселков.

Как сказано выше, в течение 1-го полугодия 2010г. рынок загородной элитной жилой недвижимости находился в стадии стабилизации. Отмечается постепенное увеличение активности на рынке девелоперов и потенциальных покупателей.

В первом полугодии 2010 г. на рынок вышел ряд новых проектов, что также свидетельствует о возвращении доверия девелоперов к данному сегменту рынка на фоне активизации отложенного спроса. С начала года на рынок вышло 4 новых проекта.

С начала года средний уровень цен на домовладения в элитных коттеджных поселках практически не изменился (+2,9%). В большинстве поселков цены сохранились на уровне прошлого года, но по отдельным поселкам рост цен на домовладения составил до 10%.

По нашим прогнозам, при условии сохранения покупательского спроса, рост цен по итогам года может составить до 10 %. В тоже время, завуалированный рост цен отмечается за счет постепенного сокращения объема скидок.

Основной спрос был направлен на готовые поселки, а также на объекты, строительство которых ведется высокими темпами.

Лидеры рынка продаж элитной жилой недвижимости г. Москвы

Гранатный 8



Эксклюзивный дом на 17 квартир вблизи Патриарших прудов. В каждой квартире камин и панорамное остекление. Внутренний двор с неповторимым ландшафтом и аллеями для прогулок. Инфраструктура: фитнес клуб, бассейн, сауна, бар, бильярдная, библиотека, детская игровая комната. Подземный паркинг на 37 машиномест.

Квартиры: от 222 до 782 кв. м. Пентхаус: 906 кв. м.

Баркли Плаза



Жилой комплекс категории De Luxe. Панорамное остекление и обилие света позволяют создавать исключительные интерьеры. Просторный внутренний двор с прогулочными зонами. Подземный паркинг. В непосредственной близости находятся известные галереи и музеи, лучшие рестораны и кафе.

Квартиры: от 81 до 190 кв. м. Пентхаусы: от 76 до 175 кв. м.

Парк Палас



Жилой комплекс категории De Luxe в окружении вековых лип и каштанов. Великолепные квартиры различной планировки и пентхаус с террасой. Внутренний двор с ландшафтным дизайном. Инфраструктура: SPA комплекс, фитнес клуб, просторный бассейн, 3 уровневый подземный паркинг, многоступенчатая система охраны.

Квартиры: от 85 до 400 кв.м. Пентхаус с террасой: 500 кв.м.

Пречистенка, 13



Уникальный Дом на Пречистенке, 13 был построен в 1912 г. архитектором Г. А. Гельрихом в полном соответствии с представлениями об аристократической роскоши – огромные квартиры в семь комнат с высокими лепными потолками, дубовым паркетом и мраморной парадной лестницей. Сегодня этот уникальный дом модернизируется с учетом всех требований уровня De Luxe.

Квартиры: от 214 до 262 кв.м. Пентхаусы: от 262 до 262 кв. м.

Остоженка, 11



Новый дом категории De Luxe в самом престижном районе города. Эксклюзивные квартиры с террасами и панорамными окнами. Просторный внутренний двор с ландшафтным дизайном и детской площадкой. Двухуровневый подземный паркинг. Многоэтапная система охраны.

Квартиры: от 135 до 292 кв. м. Пентхаусы: от 240 до 601 кв. м.

Course House



Новый клубный дом на 13 квартир с прекрасными видами на Москва реку. К услугам владельцев: уютная гостевая зона с баром, сигарная комната. Внутренний двор с ландшафтным дизайном, подземный паркинг. Абсолютный комфорт проживания обеспечивает богатая инфраструктура района Остоженки.

Квартиры: от 250 до 280 кв. м.

Лучшие предложения на рынке загородной недвижимости

Эксклюзивный участок Рублево-Успенское ш., 8 км.



Участок 46 соток в сосновом лесу. Все коммуникации. Многоуровневая охрана.

Шале-Жуковка Рублево-Успенское ш., 8 км



Прекрасные квартиры с камином и барбекю на веранде. В доме бассейн, SPA, подземный паркинг. Вся инфраструктура Жуковки в шаговой доступности.

Предлагаются квартиры площадью от 125 до 265 кв.м.

Поселок Павлово Новорижское ш., 16 км.



Дом 925 кв. м. с роскошной отделкой. Участок 30 соток с ландшафтным дизайном. Поселок полностью построен и обладает богатой инфраструктурой. В непосредственной близости – «Павловская школа».

Усадьбы Веледниково Новорижское ш., 18 км.



Роскошный **особняк площадью 750 кв. м** из алтайского кедра. **Лесной участок 44 сотки** на берегу Истры. В доме дизайнерская мебель, бассейн, русская баня, хамам. Охраняемый поселок. Центральные коммуникации.

Дом у Николиной горы Рублево-Успенское ш., 20 км



Недалеко от поселка протекает Москва-река. Поселок полностью готов к проживанию, охраняемый. Предлагается **дом площадью 412 кв.м на участке 15 соток.**

Дом у озера Минское ш., 10 км.



Сказочный **дом 700 кв. м.** Великолепный утопающий в зелени лесной участок 30 соток. В поселке большое озеро, благоустроенная прогулочная зона с набережной и парком.

Лидеры рынка продаж дорогой зарубежной недвижимости

Англия Cornwall Terrace



Элегантное здание в неоклассическом стиле. Cornwall Terrace расположен в самом престижном районе Лондона рядом с Риджентс Парк. Здание площадью более 20000 кв. м Имеются два входа и терраса. Cornwall Terrace модернизирован с учетом самых высоких современных требований, и располагает **8 эксклюзивными резиденциями, площадь которых от 720 до 1350 кв. м.**

Англия Academy Gardens



Дом является одним из самых уважаемых адресов центрального Лондона. Роскошная квартира занимающая 4 и 5 этажи. Нереально просторная гостиная с высокими потолками. Дом оборудован по самым высоким стандартам. В здании: бассейн, спортзал и автомобильная стоянка на 4 м/места.

Франция Palais des Princes-Eveques de Grenoble



Дворец на земельном участке площадью в 60 000 кв. м имеет жилую площадь более 2 000 кв. м. Реставрация и основные работы почти завершения.

В 4-х этажном замке расположена 12 квартир от 2—до 4-х комнат. На территории возможно размещение бассейна, вертолётной площадки, теннисного корта, спортивного зала. Размещены дополнительные постройки: гараж, конюшня, сарай, 2 фонтана.

Испания Marbella



Участок, площадью 15 000 кв. м. На нем расположены дом, сад и бассейн, дом для гостей, дом для обслуживающего персонала, два гаража, бассейн.

В главном доме на 1 этаже: кабинет, спальня с ванной комнатой, комната отдыха, столовая, кухня, внутренний дворик с фонтаном и четыре террасы. 2 этаже - 2 спальни и две ванные комнаты. На этаже-башне - смотровая площадка. .

Швейцария Lugano, collina d'oro



Продается участок площадью от 365 до 400 кв. м, с видом на озеро и с прилегающим садом.

Будущие хозяева получают доступ ко множеству дополнительных помещений (зал для занятий фитнесом, прачечная, складские помещения и т.д.).

Италия, Тоскана Villa Diamond



Резиденция в живописной парковой зоне с бассейном. Недвижимость состоит из хозяйской виллы на 7 спален и 9 ванных комнат, площадью 1100 кв. м, флигеля с квартирой для гостей, пристройки, обслуживающей бассейн.

В ухоженном парке расположен большой парк и красивая оранжерея круглой формы.

Лучшие предложения на рынке московской коммерческой недвижимости

Офисный центр класса «А» Волхонка, д.6



Здание расположено на одной из главных улиц, в историческом и культурном центре Москвы, в 100 м от Кремля. 4-этажный офисный центр общей площадью 6 400 кв. м с мансардой и 3-я подземными уровнями. Помещения офисов под чистовую отделку. Паркинг - два подземных этажа на 40 м/мест;

Офисный особняк класса «А+» Съезжинский пер., д.3



Расположение в центральной деловой части города. 4-х этажный особняк с фасадом в виде витражных конструкций. Площадь земельного участка - 0,12 га, площадь застройки - 0,08 га. Общая площадь здания - 3 398,5 кв.м. Трехуровневый автоматический подземный паркинг на 52 м/м;

Офисное помещение Б. Палашевский пер., д.1, стр.2



Офис «под ключ» в жилом здании, расположенном в 5 минутах пешком от станций м. Пушкинская, Тверская, Маяковская. Общая площадь помещения - 311,4 кв.м.. Цокольный этаж, отдельный вход, кабинетная планировка, 6 м/мест и парковка во дворе. Долгосрочный договор аренда на 3-5 лет. Мощность - 60 кВт. Цифровая связь, 4 линии МГТС. Договор с физическим лицом.

Усадьба Самсоновых (Голубевых) Пречистенка, 35



Усадьба Самсоновых - это великолепный памятник архитектуры. Деревянный главный дом с мезонином выстроен в 1813 - 1817 годах на каменном полуподвале, украшен стройным нарядным шестиколонным портиком коринфского ордера. Сегодня этот памятник архитектуры реставрирован, сохраняя все свои исторические элементы.

Особняк Ленинградский проспект, д.37, к.10



Расположение здания в 100 м от Ленинградского проспекта. Двухэтажный особняк 1930 года постройки с мансардой. Не является памятником архитектуры. Площадь участка - 0,56 га. Общая площадь - 368 кв.м. Прилегающий участок земли находится в собственности. Кабинетная планировка (возможна перепланировка). Участок для парковки на 8-10 м/м.

Особняк Вспольный пер., д. 18



3-х этажный особняк с цоколем площадью 992,6 кв.м. Дореволюционная постройка (полная реконструкция 2001г.). Не является памятником архитектуры. Здание находится на второй линии домов с внутренней стороны Садового кольца и располагается на земельном участке общей площадью 675 кв.м. Огороженная и охраняемая территория. Наземная парковка на 8 м/м во внутреннем дворе. 4 отдельных входа. Высота потолков 3,4 м.

Лучшие предложения на рынке московской аренды

Квартира в 1-м Зачатьевском переулке



3-комнатная квартира в непосредственной близости от Зачатьевского монастыря, общей площадью 150 кв.м. с двумя спальнями, 2-мя санузлами, постирочной и гардеробной комнатами. Уникальный дизайнерский ремонт с элементами восточного и египетского стилей. Охраняемая территория, подземный гараж, гостевая парковка на закрытой территории.

Квартира в Коробейниковом переулке



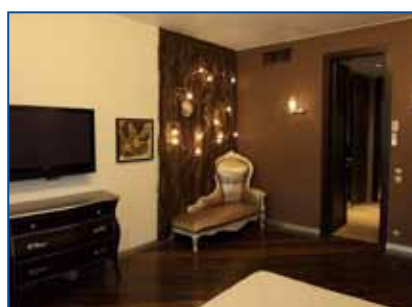
Уютная квартира с двумя спальнями и кухней-столовой общей площадью 100 кв.м. В квартире выполнен высококачественный ремонт в современном стиле, хозяйская спальня имеет свою гардеробную и санузел. Балкон с видом на Хилков переулоч. Квартира расположена на 4 этаже, полностью оборудована.

Квартира в Леонтьевском переулке



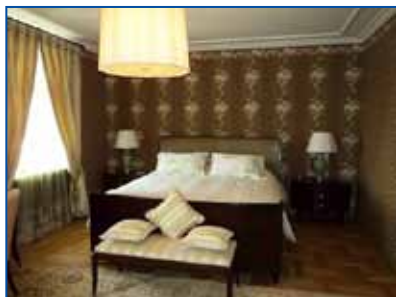
Предлагается в аренду роскошная квартира с тремя спальнями. Общая площадь 170 кв.м., единое пространство кухни-столовой-гостиной 50 кв.м. с камином. Три спальни, 2 полных санузла, встроенные шкафы, гардеробная, полностью укомплектованная кухня. Постирочная комната (комната для прислуги). Дорогой дизайнерский ремонт в стиле французского прованса, много окон, разноуровневое освещение. В квартире установлена охранная система Гольфстрим. В стоимость аренды входит одно м/место в подземном гараже.

Квартира в Филипповском переулке



3-х комнатная квартира с двумя спальнями, двумя санузлами и гардеробной комнатой. Эксклюзивный ремонт, дорогая внутренняя отделка, меблирована полностью готова для проживания. В доме круглосуточная охрана, красивые холлы, подземный гараж и гостевая парковка на придомовой территории.

Квартира в Погорельском переулке



Элитный дом в районе Замоскворечья. Круглосуточная охрана, машиноместо в подземном гараже. 3-х комнатная квартира с эксклюзивным ремонтом с элементами прованского стиля. **Общая площадь 133 кв.м.**, гостиная, хозяйская спальня со своим санузлом и гардеробной, детская спальня, 2 санузла, сауна, душ, ванна, постирочная комната. Кухня полностью укомплектована бытовой техникой. Квартира меблирована и готова для проживания.

Квартира в ЖК «Воробьевы горы»



Охраняемая территория, развитая инфраструктура, фитнес-центр, бассейн, детские площадки. Предлагается в аренду квартир **общей площадью 234 кв.м** на 17 этаже. Кухня-столовая-гостиная, три спальни, 2 санузла, постирочная, гардеробная комната. Эксклюзивная дорогая внутренняя отделка в классическом стиле, сантехника известных производителей, итальянская мебель Versace и Capoletti, а также китайская мебель, сделанная на заказ.

О Компании «Калинка-Риэлти»

«Калинка-Риэлти» является профессиональной риэлтерской и консалтинговой Компанией с одиннадцатилетним опытом работы на рынке элитной недвижимости. На протяжении многих лет мы имеем самые высокие показатели среди других игроков по объему реализации дорогой недвижимости, обеспечивая порядка 25% общерыночных продаж.

За 11 лет успешной работы «Калинка-Риэлти» реализовала порядка 150 тыс. кв.м. высококлассного жилья, привлекла инвестиций на сумму более 2 млрд. долларов и приняла участие в разработке концепций более 55 объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Компания «Калинка-Риэлти» имеет репутацию надежного и ответственного партнера. Среди клиентов, которые доверяют активы специалистам «Калинка-Риэлти», ведущие российские компании и инвестиционные фонды: «Газпром», «Уралсиб», «Тройка-Диалог», «Capital Partners», «MR Group», «STT Group», «Снегири», «ВТБ Капитал», «Ведис», «Баркли», «Starr Investments», «Midland», «NVM Стройсервис», «Евразия Групп», ИК «Африка-Израиль», ГК «ПИК», ГК «RGI», «AFI Development».

Помимо предоставления риэлторских услуг на рынке высококлассной городской, загородной, коммерческой и зарубежной недвижимости, Компания развивает Департаменты стратегического консалтинга, Capital Markets и Управления реализацией.





KALINKA
R E A L T Y

Риэлтерская и Консалтинговая
Компания

+7 (495) 725-2581
www.kalinka-realty.ru
kalinka@kalinka-realty.ru