

# Аналитический обзор рынка элитной жилой недвижимости за 1-е полугодие 2011 года

Москва  
Подмосковье  
Европа



Подготовлено компанией  
«Калинка-Риэлти»

Риэлтерская и Консалтинговая Компания

Основана в 1999 году



**KALINKA**  
R E A L T Y

Риэлтерская и Консалтинговая  
Компания

# Содержание

<b>1. Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1 Первичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы</b> .....	<b>3</b>
1.1.1 Новости рынка жилой недвижимости.....	3
1.1.2 Структура предложения первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы.....	4
1.1.3. Ценовая характеристика первичного рынка элитного жилья г. Москвы.....	9
<b>1.2 Вторичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы</b> .....	<b>14</b>
1.2.1. Структура предложения вторичного рынка элитного жилья г. Москвы.....	14
1.2.2. Ценовая характеристика вторичного рынка элитного жилья г. Москвы.....	15
<b>1.3 Спрос на элитную жилую недвижимость г. Москвы</b> .....	<b>19</b>
<b>1.4 Апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити»</b> .....	<b>22</b>
<b>2. Первичный рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья</b>	<b>24</b>
<b>2.1. Структура предложения первичного рынка загородного элитного жилья</b> .....	<b>24</b>
<b>2.2. Ценовая характеристика первичного рынка загородного элитного жилья</b> .....	<b>28</b>
<b>2.3 Спрос на элитную загородную недвижимость</b> .....	<b>29</b>
<b>3. Итоги 1-го полугодия 2011 года и тенденции развития рынка элитной жилой недвижимости московского региона.</b> .....	<b>32</b>
<b>3.1 Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы</b> .....	<b>32</b>
<b>3.2 Рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья</b> .....	<b>33</b>
<b>О компании «Калинка-Риэлти»</b> .....	<b>34</b>

# 1. Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы

## 1.1 Первичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы

### 1.1.1 Новости рынка жилой недвижимости

Смена мэра столицы, произошедшая в конце октября 2010г. привела к тому, что 1-е полугодие 2011г. выдалось активным на события, которые вызвали массу обсуждений среди участников рынка недвижимости. Среди них можно выделить следующие новости:

#### Введение ограничений на строительство в пределах ТТК

- рассмотрение столичным Правительством возможности введения запрета на строительство нового жилья в пределах Третьего транспортного кольца. По словам представителей московской мэрии, в первую очередь запрет затронет те объекты, строительство и проектирование которых так и не было начато. По прогнозам специалистов Компании «Калинка-Риэлти», в результате введения ограничения на новое строительство в центре столицы, возведение не менее 25% заявленных проектов недвижимости может быть заморожено или отложено на неопределенный срок;

#### Закрытие бренда Mirax

- заявление главы компании Mirax Group о закрытии бренда Mirax на территории России. При этом, по словам Сергея Полонского (бывшего главы Mirax), все обязательства по достройке жилых объектов будут выполнены;

#### Смена состава штаба по достройке ММДЦ «Москва-Сити»

- смена состава штаба по достройке Московского Международного Делового Центра «Москва-Сити». Тем не менее, данные изменения не коснулись главы штаба Владимира Ресина, который по-прежнему будет возглавлять достройку делового центра;

#### Запрет на строительство внутри Садового Кольца

- объявление о возможности пересмотра всех 19 инвестиционных контрактов на реконструкцию жилых кварталов Москвы, что в будущем, по нашему мнению, может привести к уменьшению числа предложений на рынке жилья и как следствие увеличению стоимости жилья;
- запрет Мэра Москвы С. Собянина на все строительные работы в историческом центре Москвы до момента выработки нового порядка выдачи разрешений. По словам градоначальника, данная работа будет выполнена в ближайшее время

#### Запрет на увеличение объемов застройки

- временный запрет на выдачу разрешений на увеличение объемов застройки в исторической части Москвы. То есть никто из застройщиков не сможет увеличить объем застройки на месте снесенного/реконструированного здания. С целью контроля над сокращением объемов строительства в центре, власти Москвы аннулировали ранее выданные разрешения на снос всех 209 зданий, на которых планировалось построить около 2 млн. кв.м. недвижимости, в том числе и жилой. Ожидается, что комиссия по сносу в обновленном составе начнет работать в августе 2011г.

#### Отзыв генерального плана Москвы

- отзыв Общественной палатой Российской Федерации генерального плана развития Москвы. Экспертиза генплана Москвы по предварительным оценкам будет проведена в течение 2011г.;

Однако, несмотря на все наложенные мэром Столицы ограничения на строительство в Москве, об их последствиях говорить рано. На данный момент не очевидно насколько жестко будут действовать заявленные ограничения или же застройщики научатся их преодолевать и как это отразится на себестоимости проектов.

В то же время строительство ранее начатых в Москве элитных жилых объектов по-прежнему активно ведется, ни один проект не был заморожен, а продажи не были приостановлены. Кроме того за рассматриваемый период отмечается тенденция увеличения банковской активности на открытие застройщикам кредитных линий на достройку тех или иных жилых комплексов, что также свидетельствует о повышающемся доверии к рынку недвижимости.

При этом в перспективе введенные мэром столицы ограничения на строительство могут отразиться на темпах и объемах выхода на рынок новых высококлассных жилых объектов. Что в свою очередь может повлечь за собой дефицит предложения на рынке элитной жилой недвижимости и послужить толчком для роста цен.

### 1.1.2 Структура предложения первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы

По состоянию на конец июня 2011г. на первичном рынке элитной недвижимости в активной стадии реализации находилось **32 объекта** (без учета объектов с апартаментами в ММДЦ «Москва-Сити»).

За 1-е полугодие 2011г. на первичный рынок элитной недвижимости вышло **3 новых объекта**:

- Жилой комплекс «На Трубецкой», расположенный по адресу: Трубецкая ул., вл. 28, стр. 2
- жилой комплекс, расположенный по адресу: Печатников пер., вл.3, стр.1
- Жилой комплекс Barkli Park, расположенный по адресу: Советской Армии ул., вл. 6.

По мнению экспертов компании «Калинка-Риэлти», все эти комплексы по своим качественным характеристикам и местоположению можно отнести к элитным жилым объектам класса «В»<sup>1</sup>.

✓ Жилой комплекс «На Трубецкой». В состав комплекса входит 90 квартир, площадь которых варьируется от 84 до 255 кв. м. В подземном пространстве планируется размещение паркинга на 288 машиномест. Кроме того, в комплексе предполагается развитая инфраструктура, направленная исключительно на жителей: спортивно-оздоровительный комплекс: бассейн, тренажерный зал, массажный и мед. кабинеты, банный комплекс, бильярд, детский центр с кинозалом, зона отдыха на 1-2 этажах. Сдача объекта планируется в 2013 г.

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

**32** объекта

В 1-м полугодии 2011 году на рынке

появилось **3** новых элитных жилых комплекса

**Элитный жилой комплекс «На Трубецкой», Трубецкая ул., вл. 28, стр. 2**

<sup>1</sup> По классификации компании «Калинка-Риэлти» элитные жилые объекты в зависимости от их местоположения и качественного уровня делятся на четыре подкласса. Подклассы элитного жилья в порядке возрастания: С, В, А, de luxe.



**Элитный жилой комплекс, расположенный по адресу: Печатников пер., вл. 3, стр. 1**

✓ Жилой комплекс, расположенный по адресу: Печатников пер., вл.3, стр.1 – это реконструированное историческое здание. Дом находится в престижном районе Цветного бульвара и включает в себя 26 квартир площадью от 70 до 238 кв. м. В подземном паркинге планируется размещение 32 машиномест.



**Элитный жилой Barkli Park, Советской Армии ул., вл. 6**

✓ Жилой Комплекс Barkli Park – это новый проект корпорации «Баркли», расположенный в Екатерининском парке, втором по величине парке на территории ЦАО. Barkli Park представляет собой комплекс, состоящий из 2-х башен – Белой и Терракотовой высотой 12 и 14 этажей. Каждая башня имеет собственную входную группу и включает по две секции, объединенные на уровне первого этажа. В состав объекта входит 130 квартир площадью от 59 до 356 кв. м. В Белой Башне жилого комплекса квартиры реализуются с интерьерной отделкой от известного французского дизайнера Philippe Starck. На территории комплекса планируется строительство уникального центра инновационных спортивных технологий, созданного для тренировок звездного состава олимпийской сборной России. Проектом также предусмотрен 2-х уровневый подземный паркинг.



**750** квартир –  
объем предложения на  
первичном рынке

**40%** продаж  
пришлось на **3**  
жилых комплекса –  
«**Легенда  
цветного**», **Barkli  
Park** и  
«**Итальянский  
квартал**»

Выход на рынок 3-х новых объектов в 1-м полугодии 2011г. свидетельствует о постепенном посткризисном восстановлении девелоперской активности. Подтверждением этого факта является и увеличение спроса со стороны девелоперов на консалтинговые услуги. Так по сравнению с аналогичным периодом 2010 года значительно увеличилось число запросов в компанию «Калинка-Риэлти» на экспертизу и разработку концепций жилых комплексов, которые выйдут на рынок в будущем.

В то же время проводимая Правительством Москвы политика по ограничению строительства в центре города является ощутимым сдерживающим фактором для появления новых проектов.

**По состоянию на конец июня 2011г. суммарный объем предложения на первичном рынке элитной недвижимости составил порядка 750 квартир, что на 7% меньше аналогичного показателя декабря 2010г. (около 800 квартир).**

Вследствие достаточно активного и стабильного покупательского спроса в 1-м полугодии 2011г (сопоставимого с докризисным показателем), даже выход на рынок новых крупных проектов не привел к увеличению объема предложения выражаемого в числе квартир. Оказал влияние и тот факт, что в крупнейшем из вышедших за рассматриваемый период на рынок объекте - Barkli Park на продажу выставлена пока только часть квартир.

В 1-м полугодии 2011г. повышенным покупательским спросом пользовались следующие объекты: «Легенда Цветного» (Цветной бульвар, вл. 2, стр. 1), Barkli Park (Советской Армии ул., вл. 6) и «Итальянский квартал» (Долгоруковская ул., вл. 21). На долю этих трех объектов приходилось порядка 40% от общего числа сделок на рынке элитной недвижимости в 1-м полугодии 2011 г. Данные проекты за исследуемый период демонстрировали очень высокие темпы реализации, сопоставимые с объемами продаж в лучших объектах докризисного периода. Высокие темпы продаж в этих жилых комплексах обусловлены созданием эффективных маркетинговых концепций проектов и разработкой клиентоориентированных схем продаж, а также ценовой политики. Активные продажи в комплексе Barkli Park, находящемся на начальной стадии строительства, подтверждают тенденции рынка по восстановлению покупательского интереса к строящимся объектам с уникальными концепциями и увеличении инвестиционного спроса.

По данным компании «Калинка-Риэлти» до конца 2011г. был запланирован выход нескольких новых интересных проектов. Однако, по нашей текущей оценке, до конца 2011 года на рынок реально выйдет только один проект, расположенный Б. Каретном переулке. Что на фоне

## 7 из 32

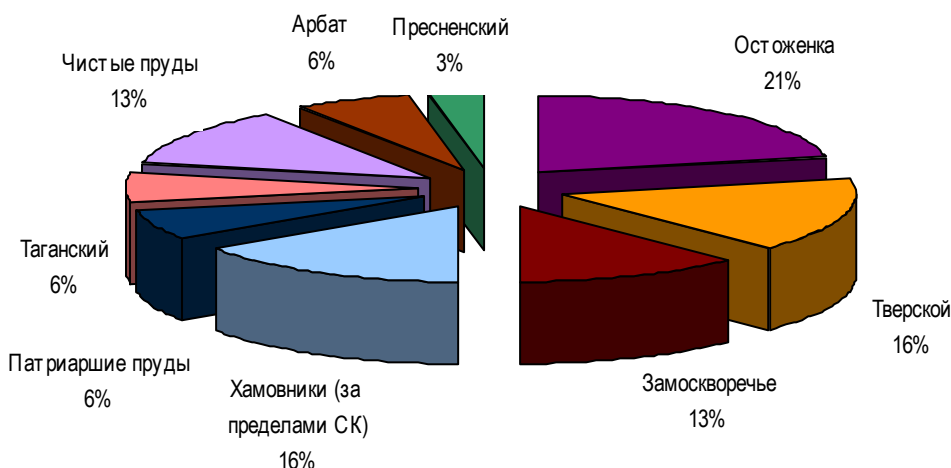
объектов первичного рынка элитной жилой недвижимости расположены в районе Остоженки

активного спроса со стороны покупателей элитной жилой недвижимости явно недостаточно для поддержания текущего объема предложения и может привести к дальнейшему сокращению предложения элитных квартир.

По структуре предложения элитного жилья по районам ЦАО традиционно лидирующие позиции в 1-м полугодии 2011г., как и в 2010г. занимал район Остоженки. На его долю приходился 21% от общего числа предложения рынка элитной недвижимости (7 объектов). В 2010г. на долю района Остоженки приходилось 24% от общего числа предложения. Снижение данного показателя обусловлено выходом на рынок новых объектов, расположенных в районах Мещанский, Хамовники и Чистые пруды.

Второе и третье место по числу элитных объектов, находящихся на активной стадии реализации, разделили между собой районы Тверской и Хамовники, занимающие по 16% от общего объема предложения. Наименьшее число объектов элитной недвижимости было представлено в Пресненском районе, который традиционно пользуется наименьшим спросом среди застройщиков.

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



39% от общего числа квартир выставлено на продажу в районе Хамовники

~215

КВ. М. –

средняя площадь квартир, находящихся в продаже на первичном рынке элитного жилья в ЦАО.

Структура суммарного предложения квартир по районам ЦАО в 1-м полугодии 2011г. не претерпела значительных изменений. Наибольшее количество квартир, выставленных на продажу на первичном рынке элитной недвижимости в 1-м полугодии 2011г., как и в конце 2010г. было представлено в районе Хамовники (39% от общего числа предложений). Данный высокий показатель связан с расположенным в районе жилым комплексом «Садовые кварталы», в котором по состоянию на конец июня 2011г. предлагалось более двухсот квартир.

В 1-м полугодии 2011г. на первичном рынке г. Москвы были представлены квартиры площадью от 56 до 952 кв.м. Средняя площадь квартир, находящихся в продаже на первичном рынке элитного жилья ЦАО г. Москвы, в 1-м полугодии 2011г. составила около 215 кв. м.

В 1-м полугодии 2011г. в структуре предложения элитной жилой недвижимости отмечается уменьшение средней площади квартир. Если в декабре 2010 г. преобладающую долю в структуре предложения элитного

жилья занимали объекты со средней площадью квартир 181-220 кв. м (29% от общего объема рынка), то в 1-м полугодии 2011г. наибольшее количество объектов (30%) составляли объекты со средней площадью квартир в диапазоне от 141 до 180 кв.м. Это обусловлено тем, что на рынок вышли новые проекты класса «В», средневзвешенная площадь квартир в которых ниже тех, что экспонировались на рынке год назад. Так же это подтверждается тем, что доля квартир площадью до 140 кв.м. представленных на первичном рынке элитного жилья в 1-м полугодии 2011г. по сравнению с концом 2010г. увеличилась с 4 до 13% соответственно. Кроме того в 1-м полугодии 2011г. происходило вымывание с рынка квартир больших площадей. Так в 1-м полугодии 2011г. квартир площадью более 180 кв.м. было продано на 23% больше, чем во 2-м полугодии 2010г.

Доля предложения  
квартир площадью

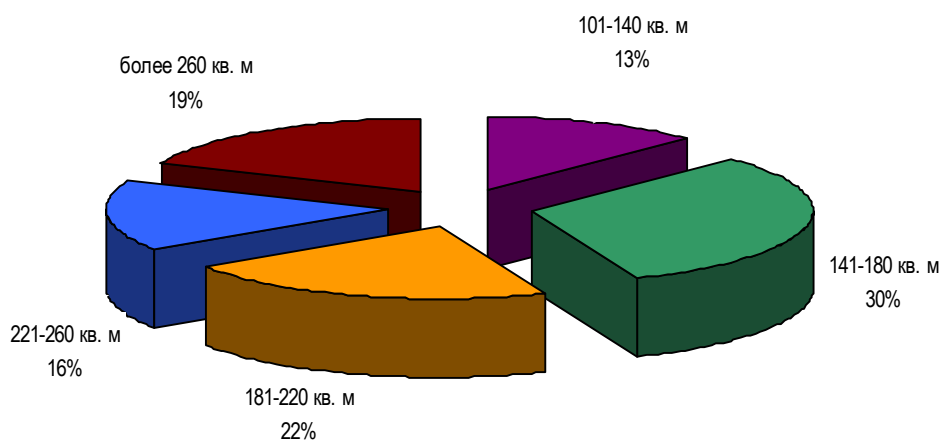
**141-180**

**КВ.М.** на

первичном рынке  
элитного жилья в ЦАО

составила **30%**

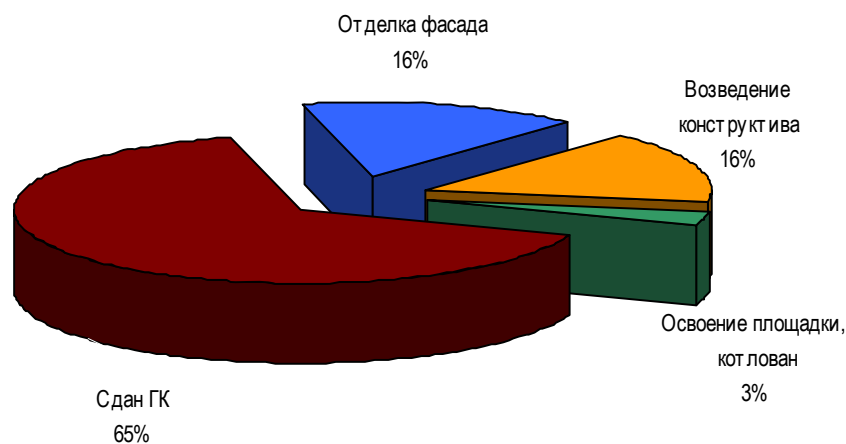
**Структура предложения объектов первичного рынка элитного  
жилья в ЦАО г. Москвы по средневзвешенным площадям  
квартир в продаже, %**



**65%** объектов  
первичного рынка  
элитной  
недвижимости сданы  
ГК.

Большая часть объектов представленных на первичном рынке элитной жилой недвижимости по состоянию на конец июня 2011г. была сдана ГК (65% от общего объема рынка). Более того в 43% объектов сданных госкомиссии уже получена собственность. Объем предложения объектов сданных ГК по сравнению с концом 2010г. увеличился на 18 процентных пунктов. По состоянию на конец июня 2011г. на завершающей стадии строительства (отделка фасадов и внутренних помещений общего пользования) находилось 16% объектов представленных на первичном рынке элитного жилья (по состоянию на конец 2010г. этот показатель составлял 13%). Проекты на ранних стадиях строительства (подготовка площадки, котлован, возведение конструктива), предлагались в 19% объектов (40% по данным конца декабря 2010г.). Таким образом, большинство представленных на рынке элитных жилых объектов демонстрировали активные темпы строительства.

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



#### 1.1.3. Ценовая характеристика первичного рынка элитного жилья г. Москвы

**\$21 370** за

1 кв. м – средняя стоимость предложения на первичном рынке элитного жилья в ЦАО.

По состоянию на конец июня 2011г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости в ЦАО г. Москвы составила \$ 21 370 за кв. м. Минимальная цена предложения составляла \$8 800 за кв. м, максимальная – \$45 000 за кв. м.

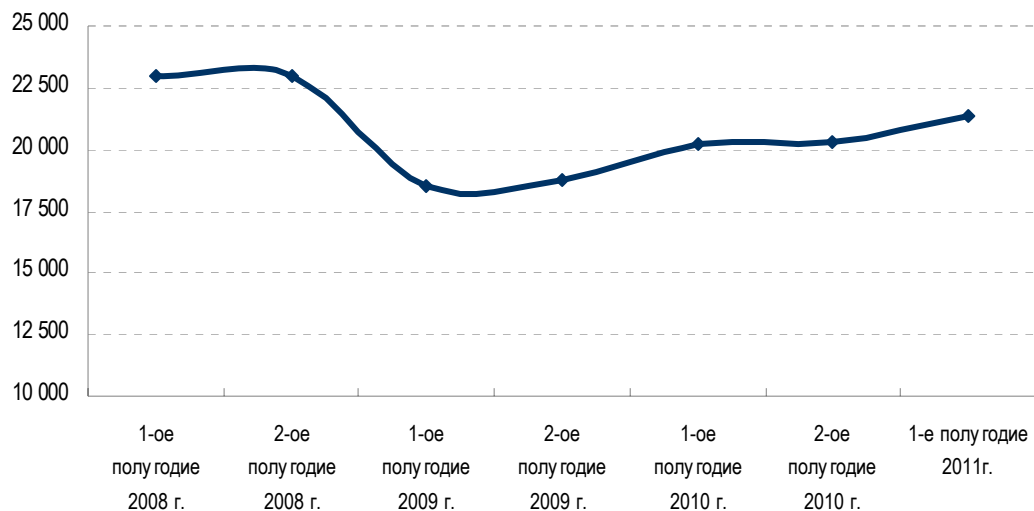
Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости увеличилась по сравнению с концом 2010г. более чем на 5%. На рост средневзвешенной цены оказало влияние и появление новых объектов, предлагавшихся по ценам ниже среднерыночных. В то время как по ряду объектов повышение цены реализации в несколько раз превысило среднерыночный показатель.

При этом, несмотря на тенденцию плавного повышения цен реализации, наблюдавшуюся последние два года, средневзвешенная цена предложения до сих пор не достигла докризисного показателя конца 2008 года - 23 000 \$/кв.м.

Рост  
средневзвешенной  
цены предложения на  
первичном рынке  
элитной  
недвижимости в 1-ом  
полугодии 2011г.

составил более **5%**

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



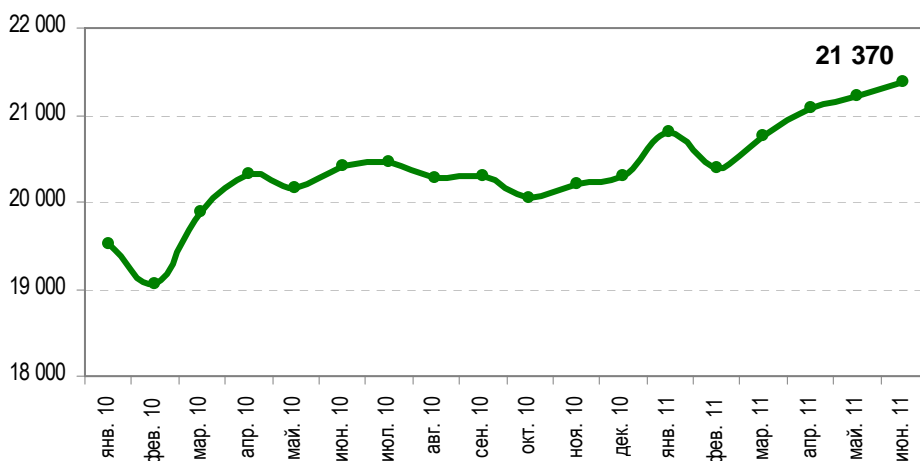
В течение 1-го полугодия 2011г. практически ежемесячно фиксировалось повышение средних цен предложения, связанное как с реальным повышением официальных цен реализации квартир в отдельных объектах, так и с вымыванием с рынка более дешевых квартир.

Некоторое снижение средневзвешенной цены предложения было зафиксировано в феврале 2011г., когда на рынок вышли 3 новых элитных жилых объекта класса «В», ценовой уровень которых был ниже среднерыночного.

На увеличение цен оказали влияние такие факторы как увеличение покупательского спроса на рынке и повышение стадии строительной готовности объектов.

Кроме того, на изменение долларовых цен отразился и переход ряда застройщиков на рублевые цены продажи, в связи с нежеланием зависеть от колебаний валютного курса, отмечаемых в последние месяцы.

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



Наибольший рост цен с начала года зафиксирован в следующих объектах: ЖК «Легенда Цветного» - более 20% и ЖК Barkli Park – более 13%.

Заметное увеличение цен в данных жилых комплексах связано как с повышенным интересом к ним со стороны покупателей, так и с активным изменением стадий строительной готовности (ЖК «Легенда Цветного» - сдан ГК, Barkli Park – начато возведение наземной части).

В качестве других примеров объектов, в которых в 1-м полугодии 2011г повысились цены предложения, можно выделить: ЖК «Афанасьевский», Barkli Virgin House, ЖК «Шоколад». Рост цен в данных объектах составил от 9 до 12%.

**Таким образом, ситуацию на рынке в 1-ом полугодии 2011г. можно охарактеризовать как продолжение периода стабилизации. Характерными особенностями рынка в этот период являлись: плавный рост цен, постепенное восстановление девелоперской активности и стабильный покупательский спрос.**

По прогнозам аналитиков компании «Калинка-Риэлти», вследствие стабильного спроса на элитную жилую недвижимость со стороны покупателей и сокращения объемов предложения, во втором полугодии 2011г плавное повышение цен продолжится и по итогам 2011 года среднерыночный ценовой рост составит порядка 10%. При этом ограничительная политика Правительства Москвы на строительство в центре города, в зависимости от жесткости ее проведения, может спровоцировать и более заметный рост цен.

Структура предложения объектов первичного рынка элитного жилья в ЦАО г. Москвы по средним ценам предложения в 1-м полугодии 2011г. существенно изменилась – увеличилась доля объектов, предлагающих более дорогие по стоимости квартиры. Так если в декабре 2010г. на долю объектов со средней стоимостью квартир от 20 000\$/кв.м. приходилось 35% от общего числа предложения, то в 1-м полугодии 2011г. доля таких объектов увеличилась на 10% составив 45%. При этом доля наименее дорогих жилых объектов со средней ценой предложения от 10 000 до 15 000\$/кв.м. сократилась с 48% до 27%.

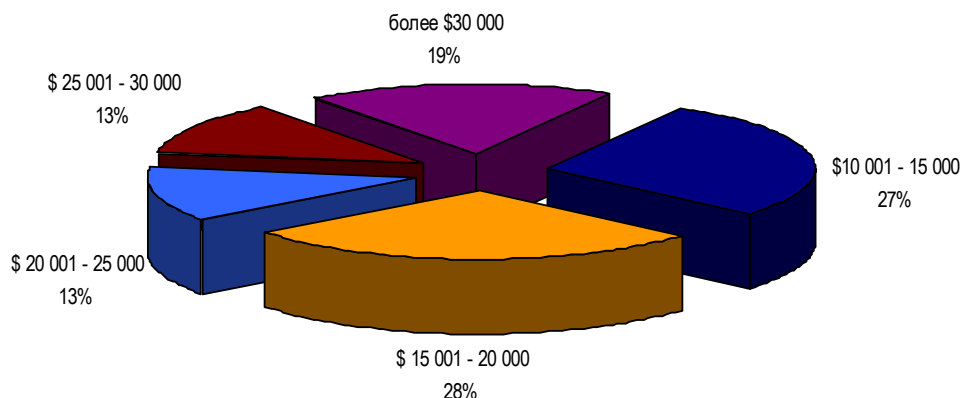
На изменение структуры предложения по средним ценам повлиял как рыночный рост цен, так и изменение состава предложения, «вымывание» более дешевых квартир.

По прогнозам экспертов Компании «Калинка-Риэлти» среднерыночный ценовой рост на первичном рынке элитной недвижимости по итогам года составит

**~10%**

**45%** доля объектов первичного рынка элитного жилья стоимостью со средней ценой предложения от \$20 000 за кв. м.

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



**\$34 140** за кв. м – средняя цена предложения в районе Патриаршие пруды

**Самыми дорогими районами г. Москвы в 1-м полугодии 2011г. по-прежнему остаются Остоженка и Патриаршие пруды.** Здесь, как и в предыдущие периоды, средний уровень цен был на порядок выше ценовых показателей других районов столицы.

Благодаря своему месторасположению и статусу район Остоженки традиционно представлен объектами самого высокого класса и ценового уровня. Средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитного жилья в районе Остоженки составила 29 280\$/кв.м.

В районе же Патриарших прудов реализуются уникальные жилые комплексы класса De luxe «Гранатный, 6» и «Гранатный Palace», поэтому данный район по средневзвешенной стоимости 1 кв. м. по состоянию на июнь 2011г. занимал первое место среди других районов центра Москвы. Здесь средневзвешенная цена предложения составила 34 140 \$/кв.м.

Наименьшие средние цены на элитные квартиры в июне 2011г. были зафиксированы в районе Хамовники (за пределами Садового кольца) - 14 980 \$/кв. м.

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



## 1.2 Вторичный рынок элитного жилья в ЦАО г. Москвы

На вторичном рынке элитной жилой недвижимости в 1-м полугодии 2011г. было зафиксировано увеличение объема предложения по сравнению с 2010г. Рост предложения составил порядка 12%.

Отметим, что в 1-м полугодии 2011г. в структуре предложения увеличилась доля квартир без отделки, что в том числе обусловлено тем, что на рынок стали выставляться инвестиционные квартиры. Если в декабре 2010г. соотношение квартир с отделкой и без отделки составляло примерно 52 на 48%, то по состоянию на июнь 2011г. это соотношение уже составляло 48 на 52%.

В 1-м полугодии 2011г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости было зафиксировано порядка

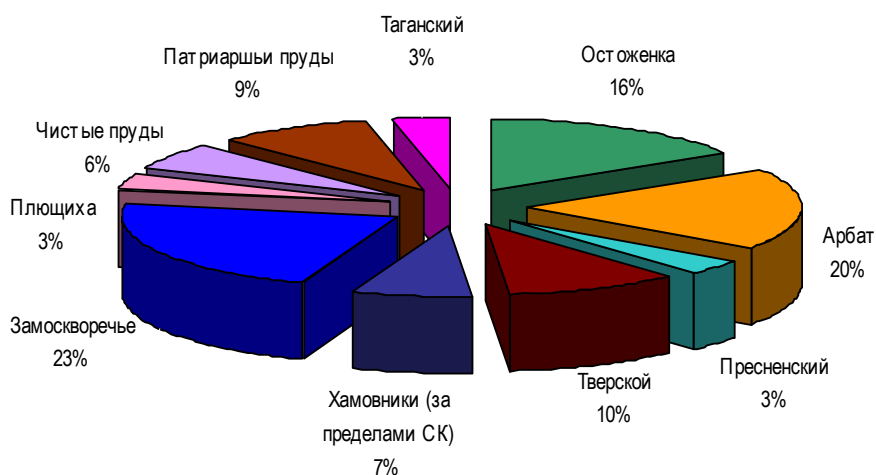
**50** сделок

Количество заключенных сделок на вторичном рынке элитной жилой недвижимости было стабильным на протяжении всего 1-го полугодия 2011г. По данным специалистов Компании «Калинка-Риэлти», за 1-е полугодие 2011г. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости было заключено не менее 50 сделок.

### 1.2.1. Структура предложения вторичного рынка элитного жилья г. Москвы

По итогам 1-го полугодия 2011г. в структуре предложения вторичного рынка элитной жилой недвижимости лидирующие позиции занимал район Замоскворечье. По состоянию на июнь 2011г. на его долю приходилось 23% от общего объема предложения. Второе и третье место по числу предложений на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы занимали район Арбата и Остоженки (20 и 16% соответственно). Наименьшее число предложений на вторичном рынке было зафиксировано в Пресненском и Таганском районе – по 3% от общего объема предложения.

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



Средняя площадь элитных квартир, представленных на вторичном рынке,

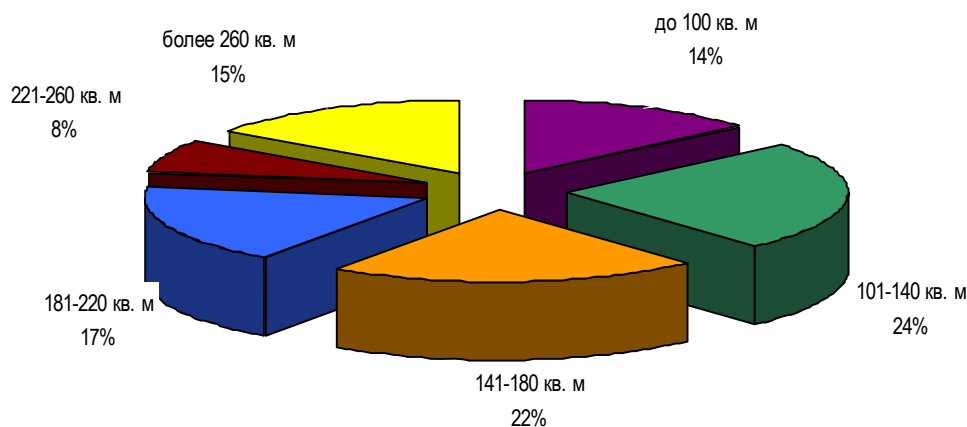
**181** кв. м.

Средняя площадь квартир представленных на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в 1-м полугодии 2011г. составила 181 кв.м., что на 5,7% меньше аналогичного показателя за 2010г. (по состоянию на декабрь 2010г. средняя площадь квартир на вторичном рынке составляла 192 кв.м.).

В структуре предложения вторичного рынка элитного жилья в 1-м полугодии 2011г., как и в 2010г. преобладали квартиры площадью от 101 до 180 кв. м (46% от общего объема вторичного рынка). Квартиры площадью 221-260 кв.м. составляли всего 8% от общего объема предложения на вторичном рынке.

**По состоянию на конец июня 2011г. средняя площадь квартир, предлагаемых на продажу на вторичном рынке без отделки по сравнению с 2010г. увеличилась на 4% и составила 188 кв. м. (180 кв.м. по состоянию на декабрь 2010г.) В тоже время, средняя площадь квартир с отделкой уменьшилась на 21% по сравнению с 2010г. и составила 174 кв. м. (220 кв.м. на декабрь 2010г.).**

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



### 1.2.2. Ценовая характеристика вторичного рынка элитного жилья г. Москвы

Средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитного жилья -

**\$22 167  
за кв. м**

**По состоянию на конец июня 2011г. средневзвешенная цена предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в ЦАО г. Москвы практически не изменилась (+0,4%) по отношению к предыдущему году и составила \$22 167 за 1 кв. м.**

Незначительное увеличение средневзвешенной цены предложения на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы связано в первую очередь с изменениями курса валют.

**В июне 2011г. средневзвешенная цена на квартиры без отделки на вторичном рынке элитного жилья в ЦАО составила 20 400 \$/кв. м., что на 3% ниже ценового показателя конца прошлого года 2010г. Коррекция средневзвешенной цены на квартиры без отделки связана с выводом на рынок инвестиционных квартир. При этом по многим отдельным предложениям квартир без отделки был зафиксирован рост цены на 3-5%.**

**Жилье с внутренней отделкой в 1-м полугодии 2011г. предлагалось в среднем по цене 24 000 \$/кв. м., что на 6,5% выше аналогичного показателя за 2010г., что свидетельствует**

С выходом на рынок инвестиционных квартир снижение цен на квартиры без отделки на вторичном рынке составил

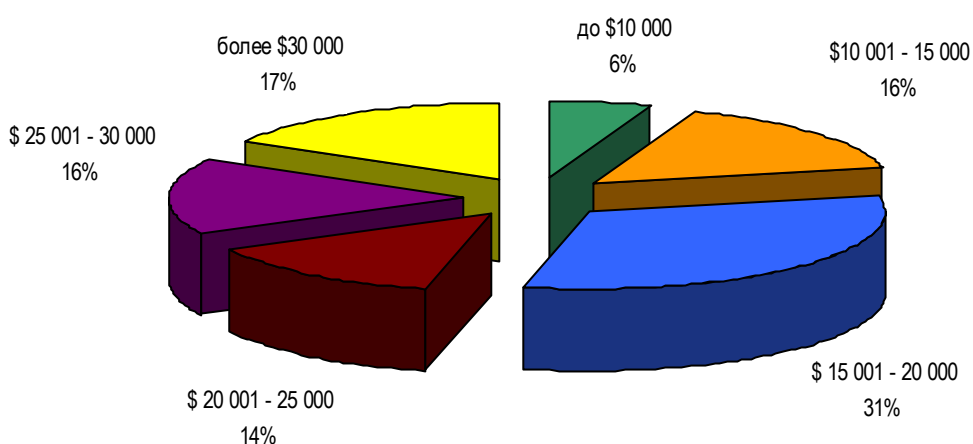
**3%**

### об общем повышении цен на вторичном рынке недвижимости за исследуемый период времени.

В конце июня 2011г., как и в 2010г. основной объем предложения квартир на вторичном рынке элитного жилья был представлен в ценовом диапазоне от 15 000 до 20 000 \$/кв. м. Доля таких квартир увеличилась на 9% по сравнению с концом 2010г. и составила 31% от общего объема предложения.

Доля квартир с ценой предложения до 15 000 \$/кв.м. снизилась с 31 до 22%, что также свидетельствует о постепенном повышении цен на вторичном рынке элитного жилья г. Москвы.

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

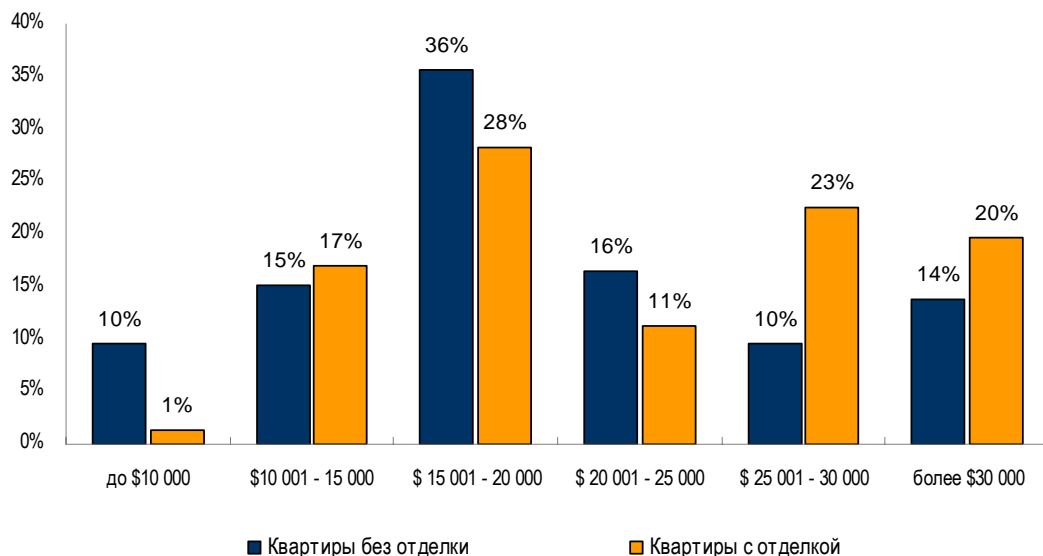


**61%** квартир без отделки предлагались по цене до \$20 000 за 1 кв. м

**46%** квартир с отделкой предлагались по цене от \$20 000 за 1 кв. м

Преобладающее число квартир представленных на вторичном рынке предлагалось в ценовом диапазоне от 15 000 до 20 000 \$/кв.м. В структуре предложения квартир без отделки данному ценовому диапазону соответствовало - 36% квартир, с отделкой – 28% квартир.

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

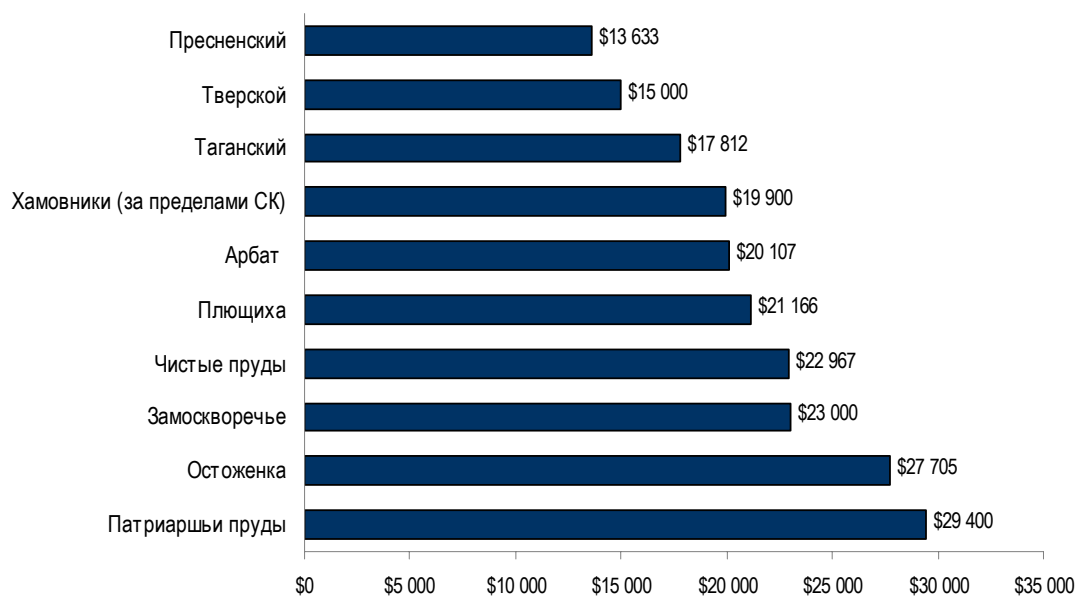


**В 1-м полугодии 2011г. лидирующие позиции по средневзвешенной цене предложения на вторичном рынке перешли от района Остоженки к району Патриарших прудов.** В июне 2011 г. квартиры здесь предлагались по средней цене 29 400 \$/1 кв. м. Вторую и третью позиции занимали районы Остоженки и Замоскворечья - 27 000 \$/кв.м и 23 000 \$/кв. м, соответственно. Дешевле всего можно было приобрести квартиру в Пресненском районе - 13 630 \$/кв. м.

Смена первенства районов по средней стоимости жилья связана с тем, что на вторичном рынке ценообразование в меньшей степени объективно, чем ценообразование на первичном рынке. Ценообразование вторичного рынка зависит от таких факторов, как наличие и качество отделки квартир, «аппетиты» владельца жилья, индивидуальные особенности квартиры (например, видовые характеристики, удачные планировочные решения и т.п.).

Лидером по цене предложения на вторичном рынке является район Патриарших прудов -  
**\$29 400**  
**за 1 кв. м**

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



## 1.3 Спрос на элитную жилую недвижимость г. Москвы

Спрос на элитную жилую недвижимость в 1-м полугодии 2011г. можно охарактеризовать как стабильный и довольно активный.

В 1-м полугодии 2011г. на рынке элитной жилой недвижимости было зафиксировано порядка

**230**  
сделок

**По данным экспертов Компании «Калинка-Риэлти», в 1-м полугодии 2011г. суммарно на первичном и вторичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы состоялось порядка 230 сделок, что в среднем составило около 40 сделок в месяц.** На протяжении всего исследуемого периода количество сделок в месяц было достаточно стабильным. Исключая 2 месяца – февраль (более 60 сделок) и май (менее 30 сделок). Увеличение числа сделок в феврале можно объяснить оживлением покупательского спроса после новогодних каникул. Снижение объемов операций на рынке в мае, объясняется традиционной сезонностью на рынке и периодом майских отпусков.

Отметим, что по итогам полугодия преобладающее число сделок пришлось на долю первичного рынка. Данный факт свидетельствует о восстановлении покупательского доверия к строящимся объектам, в том числе к объектам, находящимся на ранних стадиях строительства и повышении инвестиционного спроса.

Высокие темпы реализации в 1-м полугодии 2011г. были зафиксированы в следующих жилых комплексах: «Легенда Цветного», Barkli Park и «Итальянский квартал». Как уже отмечалось ранее, на долю этих трех объектов приходилось примерно 40% от общего числа сделок на рынке элитной недвижимости в 1-м полугодии 2011г. Помимо данных объектов активные продажи были отмечены в жилых комплексах «Садовые кварталы», «Аквамарин» и «4 Солнца».

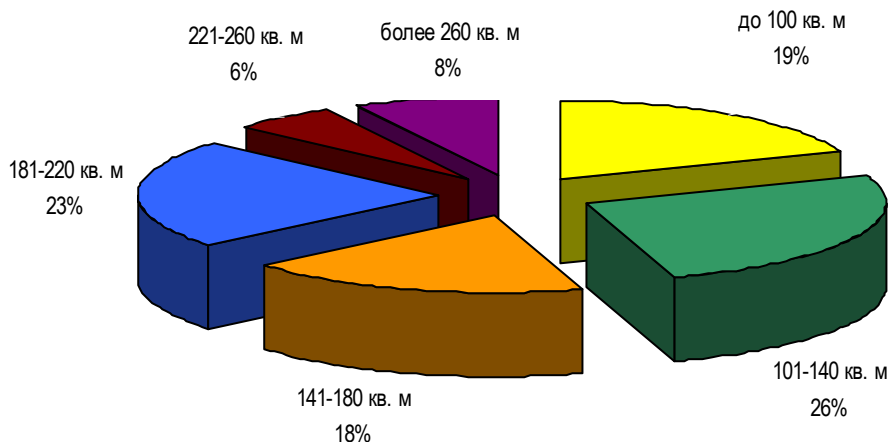
Наибольшее число продаж в 1-м полугодии 2011г. было зафиксировано в Тверском районе и районе Чистых прудов. На долю этих районов пришлось почти 34% от общего числа сделок совершенных за рассматриваемый период на рынке элитной жилой недвижимости. Лидирующие позиции данных районов по продажам во многом обусловлены активными продажами квартир в проектах «Итальянский квартал» и «Легенда Цветного».

В структуре спроса по площади квартир в течение 1-го полугодия 2011г. изменения были не значительными. С 53% до 44% сократилась доля спроса на квартиры площадью от 100 до 180 кв.м. и с 13% до 23% увеличилась доля спроса на квартиры площадью от 180 до 220 кв.м. На квартиры площадью до 100 кв.м., как и в прошлом году, приходилось порядка 19% спроса.

Наиболее востребованными в 1-м полугодии 2011г. были квартиры площадью

**100 – 140**  
**КВ.М.**

**Структура спроса на рынке элитного жилья в ЦАО г. Москвы по площади квартир, %**



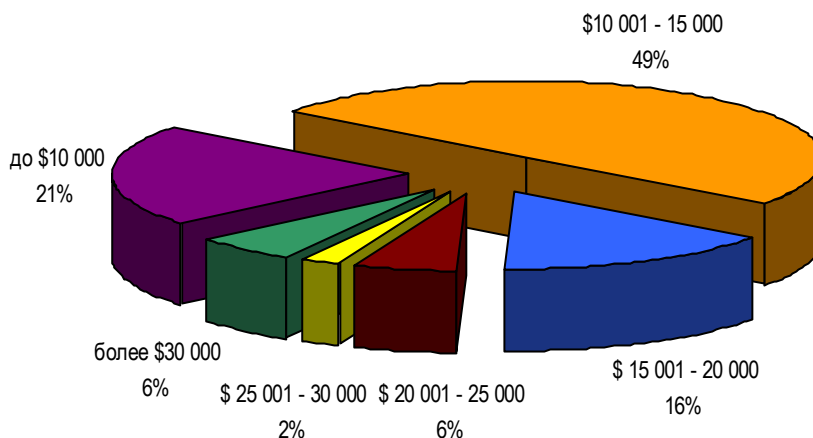
**В 1-м полугодии 2011г. средневзвешенная площадь покупки составила 166 кв.м.**

Наиболее востребованными в 1-м полугодии 2011г. были квартиры стоимостью до

**\$15 000  
за кв. м**

Наиболее востребованными в 1-м полугодии 2011г., как и в 2010 г. были квартиры с ценой предложения до 15 000 \$/кв. м. На долю таких квартир пришлось порядка 70% от общего числа сделок. На долю квартир более 15 000 \$/кв.м. в 1-м полугодии 2011г., как и в 2010г. пришлось 30% спроса.

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



На основании данных по объемам продаж можно констатировать, что покупательский спрос восстановился после кризисных событий 2008-2009 гг. и был в течение всего 1-го полугодия 2011г стабильно на высоком уровне. По прогнозам экспертов компании «Калинка-Риэлти» осенью

ожидается повышение покупательского спроса, в том числе и за счет фактора сезонности.

Портрет потенциального покупателя элитной жилой недвижимости остался неизменным – это, как правило, мужчина, занимающий высокий пост на крупном предприятии либо являющийся владельцем/совладельцем высокодоходного бизнеса. Доля представителей шоу-бизнеса в общем объеме потенциальных покупателей элитного жилья с каждым годом уменьшается. Данная тенденция относится и к топ-менеджерам крупных иностранных компаний, которые всё чаще предпочитают аренду жилья его покупке.

## 1.4 Апартаменты в ММДЦ «Москва-Сити»

За 1-е полугодие 2011г. существенных изменений в структуре предложения апартаментов на территории ММДЦ «Москва-Сити» не произошло. По состоянию на конец июня 2011г. в ММДЦ «Москва-Сити» апартаменты предлагались в 3-х многофункциональных комплексах: «Федерация», «Город столиц» и «Империя Тауэр». Ожидаемого открытия начала продаж апартаментов в МФК «Меркурий Тауэр» так и не случилось, а строительство башни «Евразия тауэр» все также приостановлено.

С начала 2011 года по отношению к ММДЦ «Москва-Сити» можно отметить следующие основные новости:

1. В апреле 2011г. мэр Москвы Сергей Собянин почти полностью сменил состав штаба по достройке Московского Международного Делового Центра «Москва-Сити».

2. Власти Москвы продлили срок строительства башни «Меркурий Тауэр» еще на 2 года – до конца 2012г. и разрешили увеличить площадь многофункционального комплекса на 10% за счет устройства антресольных этажей;

3. В связи с закрытием бренда MiGax, строительством МФК «Федерация» займется Сбербанк, на что будет выделено \$373 млн. Высотность здания при этом не пострадает, как и планировалось, в башне будут построены 94 этажа. Приостановленные работы по строительству башни А (Восток) должны начаться в скором времени;

4. В след за Альфа-банком Сбербанк подал иск на 5 млрд. руб. долга по кредитной линии в отношении компании MCG, которая является девелопером башни «Евразия Тауэр» (кредитная линия была открыта на сумму в \$500 млн. в июле 2008г. сроком на 5 лет. В первой половине 2009г. финансирование проекта было приостановлено);

5. Компания Capital Group приступила к освоению второго участка №16 в ММДЦ «Москва-Сити». В состав многофункционального комплекса, планируемого к строительству войдут: апартаменты, офисы, гостиница с фондом 100 -150 номеров и подземный паркинг на 4,5 тыс. машиномест. Проект находится в стадии котлована. Ведутся работы по созданию бренда. Реализация апартаментов в здании начнется в сентябре-декабре 2011г. Начало сдачи в аренду офисного пространства запланировано на завершающую стадию строительства МФК, которая еще не определена. Площадь многофункционального комплекса пока не известна.

6. Компания «Система-Галс» на территории ММДЦ «Москва-Сити» планирует строительство многофункционального комплекса с транспортным терминалом площадью 228 тыс. в.м. В состав МФК войдут 2 офисных здания, здание отеля и апартаментов, подземный паркинг и транспортный терминал.

7. По состоянию на конец июня 2011г. в башне «Меркурий Сити Тауэр» на 90% возведен каркас 70-этажного здания и ведется строительство на уровне 56 этажа. Полное возведение каркаса в башне планируется к осени 2011г., ввод комплекса в эксплуатацию намечен на конец 2012г. Осенью 2011г. планируется начало продаж офисной и апартаментной составляющей комплекса.

8. Столичные власти планировали продать участок №15 ММДЦ «Москва-Сити», на месте которого собирались построить здания мэрии и Мосгордумы. На участке рассчитывали возвести более 800 000 кв.м.

**Capital Group  
приступила к  
освоению второго  
участка в ММДЦ  
«Москва-Сити»**

**«Система Галс»  
планирует  
строительство  
нового  
многофункциональ  
ного комплекса в  
ММДЦ «Москва-  
Сити»**

**Открытие продаж в  
«Меркурий Сити  
Тауэр»  
запланировано на  
осень 2011г.**

коммерческих площадей, однако мэр Москвы, раскритиковал весь проект ММДЦ «Москва-Сити» с точки зрения транспортной логистики и наличия паркинга и аукцион так и не был проведен.

В 1-м полугодии 2011г. было отмечено повышение покупательского интереса к формату апартментов в ММДЦ «Москва-Сити».

По информации компании «Калинка-Риэлти», на конец июня 2011г. предложения первичного рынка были представлены только в многофункциональном комплексе «Город Столиц», в котором не продаными осталось около 5% апартментов. В других многофункциональных комплексах ММДЦ «Москва-Сити» апартменты предлагались только на вторичном рынке.

Высокие темпы продаж апартментов в ММДЦ «Москва-Сити» за последние 1,5 года обусловлены восстановлением рынка жилой недвижимости в целом, повышением стадии строительной готовности многофункциональных комплексов (в частности в конце 2010г. было завершено строительство многофункциональных комплексов «Город Столиц» и Imperia Tower) и определенной коррекцией цены по отношению к докризисным уровням. Кроме того отмеченный в 1-м полугодии 2011 года активный покупательский спрос на апартменты в многофункциональном комплексе «Город Столиц» был обусловлен наличием высококачественной внутренней отделки апартментов, на апартменты в МФК Imperia Tower – привлекательной ценовой политикой.

В июне 2011г. цена предложения одного квадратного метра апартментов в ММДЦ «Москва-Сити» на первичном рынке варьировалась от \$10 650 до \$30 000. Средневзвешенная цена апартментов составляла 19 000 \$/кв. м. В продаже были представлены апартменты площадью от 100 до 270 кв. м. Средняя площадь предложения составляла 186 кв.м.

На вторичном рынке апартменты в ММДЦ «Москва-Сити» предлагались по ценам от 9 000\$/кв.м. до 25 000\$/кв.м. Диапазон предлагаемых площадей апартментов был достаточно широк.

Средняя цена предложения апартментов на первичном рынке в ММДЦ «Москва-Сити» -  
**\$19 000**  
за 1 кв. м

## 2. Первичный рынок элитной жилой недвижимости Подмоскovie

### 2.1. Структура предложения первичного рынка загородного элитного жилья

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

**51** поселок

Текущий объем предложения первичного рынка –

**1600**

домовладений

За 1-е полугодие 2011 г. в элитном сегменте на

рынок вышел **1** поселок

**По состоянию на июнь 2011 г. на первичном рынке загородной элитной жилой недвижимости насчитывается около 50 поселков**, в которых предлагались строящиеся или готовые коттеджи от застройщиков, или участки с обязательным подрядом.

Общее число домовладений в этих проектах составляет порядка 5 400, При этом текущий объем предложения первичного рынка оценивается экспертами компании «Калинка-Риэлти» приблизительно в 1600 домовладений, остальные домовладения или уже проданы или пока еще не выставлены на продажу. Увеличение (+6%) предложения в числе домовладений, по отношению к концу 2010 года обусловлено появлением нового поселка и выводом на рынок в некоторых проектах новых очередей.

**Относительная стабильность предложения на загородном рынке элитной жилой недвижимости обусловлена ограниченным количеством вышедших на рынок новых поселков и пока еще не очень активным покупательским спросом. По отношению к декабрю 2010 г. число проектов в сегментах «премиум» и «de luxe», представленных на первичном рынке загородной жилой недвижимости практически не изменилось**, был отмечен выход единственного нового проекта на Калужском направлении - «Лесная Симфония» от УК «Масштаб».

---

Поселок «Лесная Симфония» - это поселок всего в 5 км от МКАД по Киевскому или Калужскому шоссе с единой архитектурной концепцией, выдержанной в стиле органической архитектуры Райта. Поселок общей площадью 65 га, первая очередь на 60 домовладений. Коттеджи площадью от 250 до 500 кв. м. размещены на участках от 14 до 35 соток. Минимальная стоимость домовладения в поселке - \$ 720 тыс.



Коттеджный поселок «Лесная Симфония»

Однако, по имеющейся у нас информации, уже в ближайшие год-два можно предполагать заметное повышение активности застройщиков. Ряд компаний, некоторые из которых владеют достаточно крупными землеотводами в зонах Подмосковья пригодных для высококлассной жилой застройки, обозначили свой интерес к развитию загородных жилищных проектов и крупных рекреационно-жилых комплексов.

Стоит также упомянуть такой проект, как коттеджный поселок «Онегино» на Новорижском шоссе. Это, хоть и не новое имя на карте элитной загородной недвижимости Московской области, сейчас звучит актуально в силу проведенной новыми совладельцами (инвесторами успешного поселка «Резиденции Бенилюкс») в первой половине 2011 года реконцепции, коснувшейся и генерального плана, и архитектурных решений, и, главное, полностью соответствующей конъюнктуре рынка, стратегии продаж.



Коттеджный поселок «Онегино»

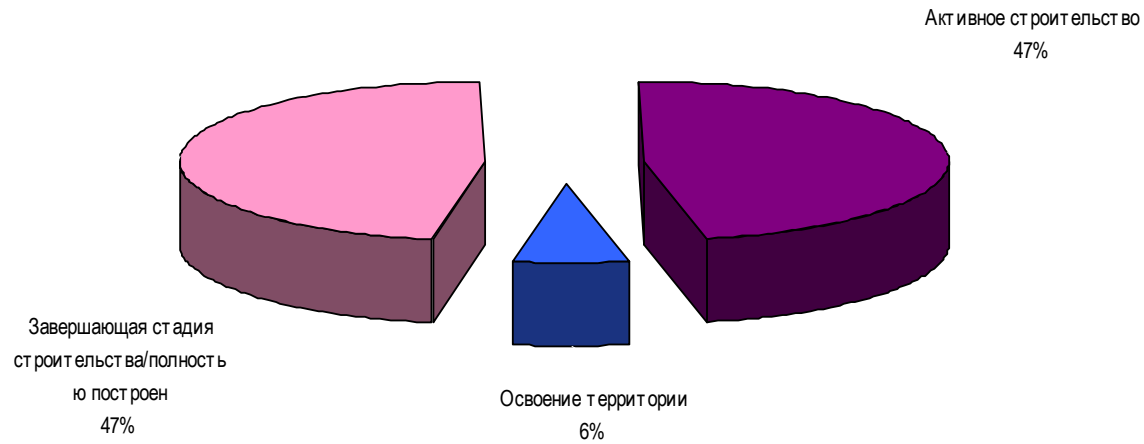
Поселок «Онегино» расположен в 23 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Каждая резиденция выполнена в уникальном дизайне. На территории - парковый ансамбль с ажурными мостиками и беседками, озера с набережными для прогулок, живописный остров. Коттеджи площадью от 400 до 750 кв. м. размещены на участках от 20 до 30 соток.

На первичном рынке элитной загородной жилой недвижимости лишь **6%** поселков находятся в начальной стадии строительства

**По итогам 1-го полугодия 2010г. в начальной стадии строительства приходилось всего 6% от общего числа представленных на рынке поселков.** В равных долях – примерно по 47% поселков из общего объема предложения находятся в завершающей стадии строительства (или полностью построены), и столько же в стадии активного строительства.

В отличие от продукта, преобладающего в низших сегментах рынка (участков без подряда), потенциальные покупатели элитной загородной недвижимости 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.

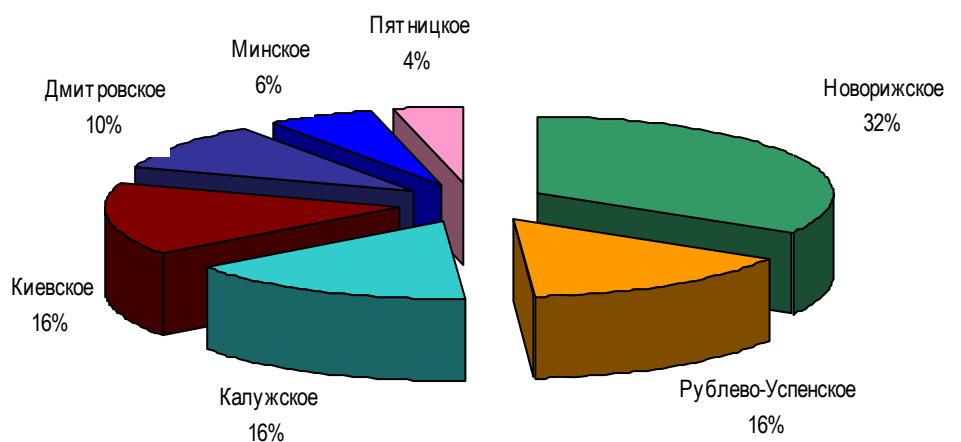
**Структура предложения поселков на первичном рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья по стадиям строительства, %**



**По итогам 1-го полугодия 2011 г. лидирующее положение по числу объектов первичного рынка осталось за Новорижским направлением, на долю которого приходилось 32% поселков.** Далее следуют Рублево-Успенское, Калужское и Киевское шоссе, занимающие одинаковые доли в 16% по числу объектов, находящихся в активной продаже. Сравнительно ограничено предложение на двух направлениях – Минском (6%) и Пятницком (4%).

**32%** поселков предлагается на Новорижском направлении

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

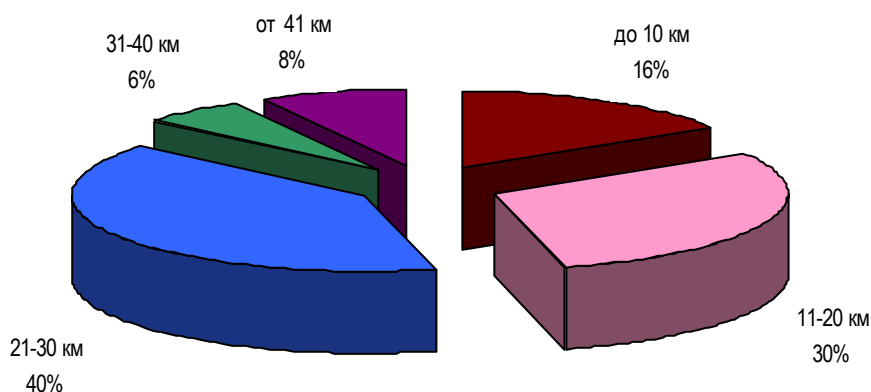


**40%** объектов в  
продаже  
располагались в поясе  
от 21 до 30 км от  
МКАД

За 1-е полугодие 2011 г. тенденция освоения Подмоскovie в поясе от 21 до 30 км от МКАД продолжила своё развитие и число поселков, расположенных в данном диапазоне расстояний, составляет 40%. Высокие показатели объема предложения в данном поясе обусловлены нехваткой свободных земель в ближайшем Подмоскovie, 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 Подмоскovie по удаленности от МКАД, %



## 2.2. Ценовая характеристика первичного рынка загородного элитного жилья

Средний бюджет домовладений в элитных поселках составил

**\$3,053**  
**МЛН.**

На начало июля 2011 г. на первичном рынке элитной загородной жилой недвижимости средний бюджет предложения домовладений с участком составил \$ 3 053 тыс. Средняя минимальная стоимость домовладений<sup>2</sup> - \$ 1 978 тыс., средняя максимальная - \$ 4 335 тыс.

Рост средних цен предложения по итогам I квартала 2011 года составил порядка 3,5%.

За рассматриваемый период была отмечена разнонаправленная ценовая динамика, вызванная преимущественно не изменениями цен, а изменениями состава предложения, в связи с выходом или уходом с рынка объектов продаж. Однако по большинству представленных на первичном рынке проектов цены сохранились на уровне прошлого года.

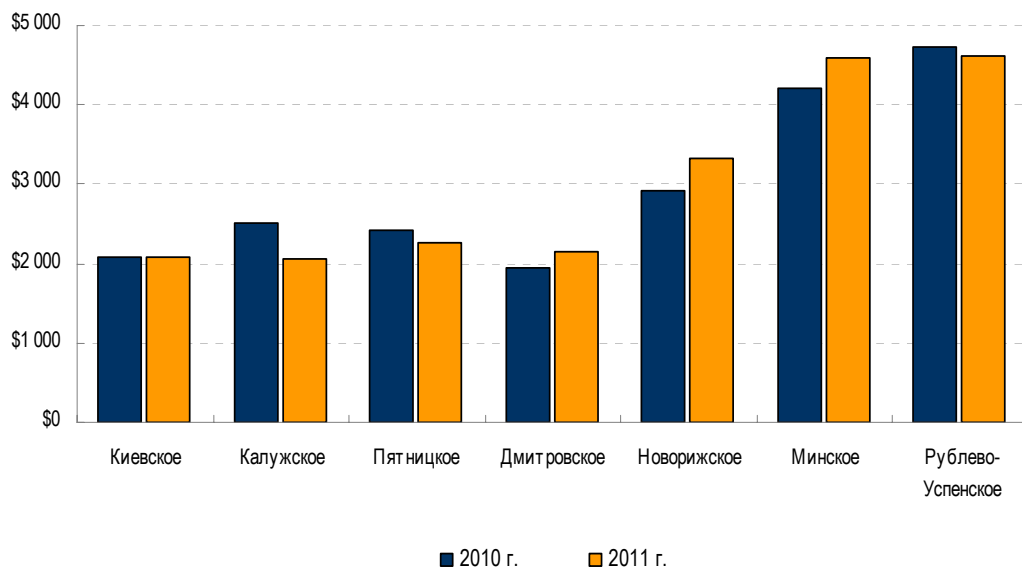
<sup>2</sup> Среднее по минимальным ценам предложений в каждом из представленных на первичном рынке проектов.

В то же время по отдельным поселкам за прошедшее полугодие был отмечен ценовой рост 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 \$4 624 тыс., \$4 582 тыс. и \$3 331 тыс. соответственно.**

Снижение средней стоимости домовладений по Калужскому направлению вызвано выходом на рынок нового проекта, находящегося на ранней стадии готовности и, как следствие, относительно не высокими стартовыми ценами в нем. Высокий уровень цен по Минскому направлению обусловлен, в том числе, ограниченным предложением поселков на данном направлении, финальной стадией строительной готовности и удачной стратегией продаж.

**Структура цены на домовладения в элитных коттежных поселках Подмосковья в зависимости от направления, тыс. \$**



Средний уровень цен на Рублево-Успенском шоссе в июне 2011 г. зафиксирован на уровне **\$ 4,6 млн.**

С начала 2011г. рост среднего уровня цен на первичном рынке элитной загородной недвижимости составил порядка **3,5%**

На вторичном рынке также можно отметить некоторое повышение ценовых показателей. И хотя здесь продавцами предоставляются скидки в размере до 10%, общий ценовой уровень, принимая во внимание, в том числе уменьшение размеров скинток, несколько вырос.

## 2.3 Спрос на элитную загородную недвижимость

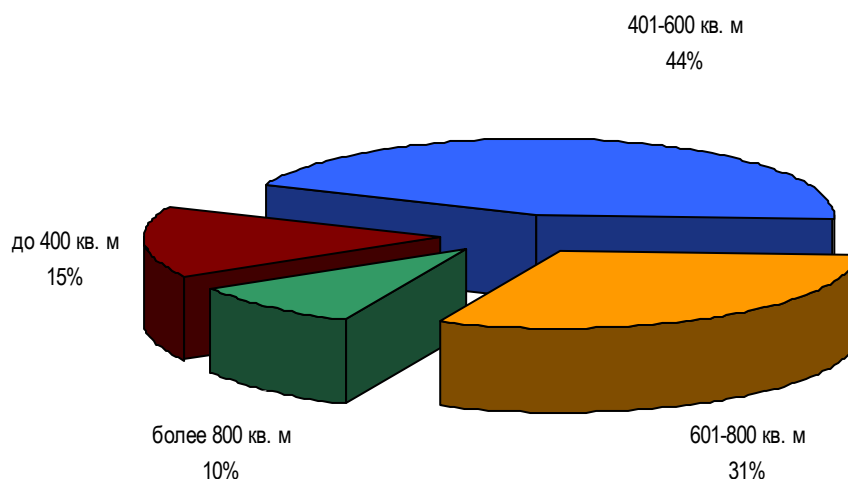
Исходя из полугодовых показателей, рост спроса по итогам года составит **6%**

Согласно нашей оценке, общее количество закрытых сделок на рынке загородной элитной недвижимости за первое полугодие 2011 года составило порядка 150. Исходя из полугодовых показателей, можно говорить о некотором повышении спроса по итогам года – приблизительно на 6% по отношению к 2010 году, однако эти количественные и относительные значения до сих пор не достигают докризисных, и говорить о полном восстановлении спроса пока преждевременно.

Наиболее востребованными у потенциальных покупателей загородной элитной недвижимости были домовладения площадью от 401 до 600 кв. м (44% спроса). Около трети клиентов рассматривали в качестве покупки коттеджи площадью от 601 до 800 кв. м.

### Структура покупательского спроса на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья по площади домовладений, %

**75%** спроса приходится на дома площадью 400-800 кв. м.



Повышенным спросом у потенциальных покупателей элитной загородной недвижимости традиционно 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 2011 г.

В первом полугодии 2011 года спрос ожидаемо был сосредоточен вокруг готовых объектов или проектов на стадии активного строительства. Это обусловлено минимальным количеством инвестиционных покупок в нынешних рыночных условиях, а также общей конъюнктурой предложения.

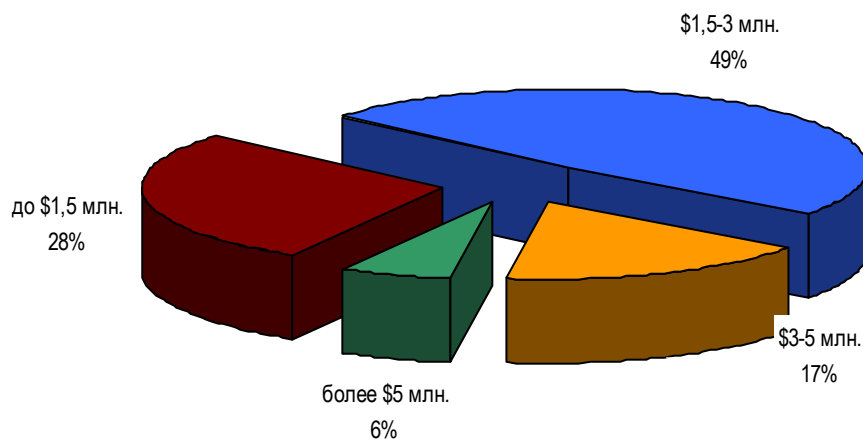
Стоит сказать, что одной из отличительных черт современного спроса на объекты элитной загородной недвижимости является его неоднородность. Так, наибольшим спросом пользуются проекты с продуманной и актуальной концепцией и стратегией продаж, в то время как отдельные поселки в силу различных причин (невостребованной продуктовой линейки, негибкой ценовой политики, несоответствующей конъюнктуре рынка концепции и др.), испытывают трудности в реализации своих объектов.

Отметим, что застройщики проектов, уже не предлагали скидок в объемах 2010 года, и максимальный дисконт на домовладение составлял 10%, а рядовые значения составляли 3-4%. Также, некоторая часть застройщиков пересмотрела стратегии развития проектов с целью оптимизации продаж.

По итогам 1-го полугодия 2011г. наибольшим спросом у покупателей пользовались домовладения бюджетом \$1, 5 до \$3 млн. Доля спроса на такие объекты составила около 50% от общего объема спроса.

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

Структура покупательского спроса на рынке элитной загородной недвижимости Подмосковья по бюджетам, %



# 3. Итоги 1-го полугодия 2011 года и тенденции развития рынка элитной жилой недвижимости Московского региона.

## 3.1 Рынок элитной жилой недвижимости г. Москвы

- **Сокращение объема предложения**

По состоянию на 1-е полугодие 2011г. на первичном рынке ЦАО г. Москвы насчитывалось 32 объекта элитной жилой недвижимости (без учета элитных апартаментов в ММДЦ Москва-Сити), в которых в сумме от застройщиков предлагалось порядка 750 квартир (что на 7% ниже аналогичного показателя декабря 2010г).

Отметим, что вследствие активного покупательского спроса объем предложения квартир на первичном рынке сократился даже несмотря на то, что в 1-м полугодии 2011г. на рынке появилось 3 новых элитных жилых комплекса класса (жилой комплекс «На Трубецкой», Трубецкая ул., вл. 28, стр. 2; Печатников пер., вл.3, стр.1; жилой комплекс Barkli Park, Советской Армии ул., вл. 6.).

При этом, несмотря на высокую активность девелоперов, проводимая Правительством Москвы политика по ограничению строительства в центре города вносит неопределенность в сроки выхода на рынок новых объектов и может серьезно повлиять на темпы и объемы выхода на рынок новых высококлассных жилых объектов. Что в свою очередь может повлечь за собой дефицит предложения на рынке элитной жилой недвижимости и послужить толчком для роста цен.

- **Плавный ценовой рост**

В 1-м полугодии 2011г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости увеличилась более чем на 5% и составила 21 370 \$/кв.м.

Стоит отметить, что по отдельным объектам темпы роста цен с начала значительно превышали среднерыночные. Например, в ЖК «Легенда Цветного» - рост цен составил более 20%, ЖК Barkli Park – более 13%.

По прогнозам аналитиков компании «Калинка-Риэлти», вследствие стабильного спроса на элитную жилую недвижимость со стороны покупателей и сокращения объемов предложения, во втором полугодии 2011г плавное повышение цен продолжится и по умеренному прогнозу по итогам 2011 года среднерыночный ценовой рост составит порядка 10%. При этом ограничительная политика Правительства Москвы на строительство в центре города, и дальнейшее сокращение объемов качественного предложения, а также наблюдающееся повышение цен на нефть, может спровоцировать более активный рост цен.

- **Стабильность покупательского спроса**

Спрос на элитную жилую недвижимость в 1-м полугодии 2011г. был сопоставим с показателями 2010г. В 1-м полугодии 2011г. на первичном и вторичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано порядка 230 квартир (примерно 40 квартир в месяц).

При этом по итогам полугодия основной объем сделок пришелся на долю первичного рынка. Данный факт свидетельствует о восстановлении покупательского доверия к строящимся объектам, в том числе к объектам, находящимся на ранних стадиях строительства и повышении инвестиционного спроса.

В краткосрочной перспективе, традиционное повышение спроса ожидается осенью этого года. В более долгосрочной перспективе увеличение объемов спроса с текущих стабильных уровней, ожидается в качестве запоздалой реакции рынка на рост нефтяных цен и, соответственно, увеличении доходов у целевой аудитории.

Кроме того, прогнозируемое повышение цен на элитную жилую недвижимость и открытие продаж в новых качественных объектах, также будут являться дополнительными факторами стимулирующими спрос.

## **3.2 Рынок элитной жилой недвижимости Подмосковья**

В течение 1-го полугодия 2011г. рынок загородной элитной жилой недвижимости находился в стадии стабилизации. Отмечается постепенное, но пока незначительное увеличение активности на рынке девелоперов и потенциальных покупателей.

В первом полугодии 2011 г. на рынок вышел ряд проектов в эконом- и бизнес- классах, однако стоит отметить и поселок высшего сегмента – КП «Лесная симфония» на Калужском направлении, а также возвращении некоторых игроков к активной деятельности («Абсолют Менеджмент» возобновил продажи в «Нахабино Кантри»), что также свидетельствует о возвращении доверия девелоперов к данному сегменту рынка на фоне активизации отложенного спроса.

Уже в ближайшие год-два можно предполагать заметное повышение активности застройщиков. Ряд компаний, некоторые из которых владеют достаточно крупными земледельцами в зонах Подмосковья пригодных для высококлассной жилой застройки, обозначили свой интерес к развитию загородных жилищных проектов и крупных рекреационно-жилых комплексов.

С начала года средний уровень цен на домовладения в элитных коттеджных поселках изменился незначительно (+3,5%). В большинстве поселков цены сохранились на уровне прошлого года, но по отдельным поселкам рост цен на домовладения составил до 5-10%.

Основной спрос был направлен на поселки высокой степени готовности, а также на объекты, строительство которых ведется высокими темпами. Исходя из полугодовых показателей, можно говорить о некотором повышении количественного спроса по итогам года – приблизительно на 6% по отношению к 2010 году.

Размер дисконтов, предоставляемых покупателям, изменился в сторону уменьшения – так, максимальные скидки на объекты загородной недвижимости в верхнем ценовом сегменте составляют 10%.

По прогнозам специалистов «Калинка Риэлти», при сохранении покупательского спроса и стабильной макроэкономической ситуации, рост цен по итогам года будет небольшим, и может составить до 5-10 %.

## ***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 12 лет успешной работы «Калинка-Риэлти» реализовала порядка 150 тыс. кв.м. высококлассного жилья, привлекла инвестиций на сумму более 2,2 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», «AFI-Development», 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.