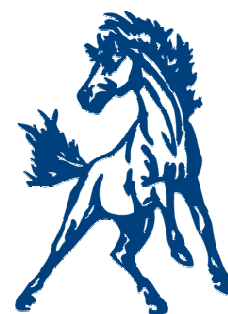


Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы, Февраль 2011 г.



Подготовлено Компанией
«Калинка-Риэлти»
Февраль 2011 г.



KALINKA
R E A L T Y

Февраль 2011 г. продемонстрировал высокую активность покупателей и застройщиков и показал, что даже самый короткий месяц в году может быть продуктивным и богатым на события. В частности, существующий объем предложения первичного рынка элитной жилой недвижимости в феврале пополнился тремя новыми адресами. Все эти комплексы по своим качественным характеристикам и местоположению можно отнести к элитным жилым объектам класса «В».

- ✓ ЖК «На Трубецкой», расположенный по адресу: Трубецкая ул., вл. 28, стр. 2. 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.



- ✓ ЖК, расположенный по адресу: Печатников пер., вл.3, стр.1. Объект включает в себя 26 квартир площадью от 70 до 238 кв. м, в подземном паркинге планируется размещение 32 машиномест.



- ✓ ЖК «Barkli Park» по адресу: Советской Армии ул., вл. 6. В состав объекта входит 82 квартиры площадью от 53 до 343 кв. м.



Таким образом, в феврале 2011 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости в стадии активной реализации находилось **32 объекта**, в которых предлагались на продажу порядка **860 квартир**. Средняя площадь квартир, находящихся в продаже в феврале 2011 г., составила около 220 кв. м.

В ближайшее время структура предложения первичного рынка элитного жилья может пополниться новыми интересными проектами – в марте планируется проведение XXII Международной инвестиционной выставки недвижимости MIPIM-2011, на которой будет представлен ряд новых объектов элитной жилой недвижимости, начало реализации которых планируется после окончания выставки.

В 2011 г. на рынке недвижимости Москвы было отмечено появление новой тенденции - девелоперы, которые ранее работали исключительно в сегменте коммерческой недвижимости, стали проявлять повышенный интерес к инвестиционным проектам жилой элитной недвижимости. Данный факт связан с восстановлением рынка элитного жилья, выраженный в повышении цен за прошедший год, а также в стабильном росте объемов реализованного спроса, который в том числе наблюдался и в феврале 2011 г.

В течение последнего месяца на рынке элитной жилой недвижимости было зафиксировано порядка **55-60 сделок**, больше половины из которых традиционно приходилось на первичный рынок жилья, где наибольшим спросом пользовались квартиры средней площадью около **150 кв. м** и бюджетом покупки **\$2,3 млн.** Данные показатели за последние полгода изменились в сторону уменьшения, что связано:

- ✓ с выходом на рынок инвестиционных покупателей, которые в основном предпочитают приобретать квартиры небольшой площади (а, следовательно, и с невысоким бюджетом покупки);
- ✓ с повышенным спросом на квартиры в крупных проектах комплексной застройки, которые благодаря масштабу и невысокой стадии строительной готовности предлагают квартиры по конкурентоспособным ценам (при высоком качестве проектов).

Среди наиболее популярных объектов элитного рынка можно выделить ЖК «Итальянский квартал», который продолжает демонстрировать высокие темпы реализации квартир, сопоставимые с докризисными.

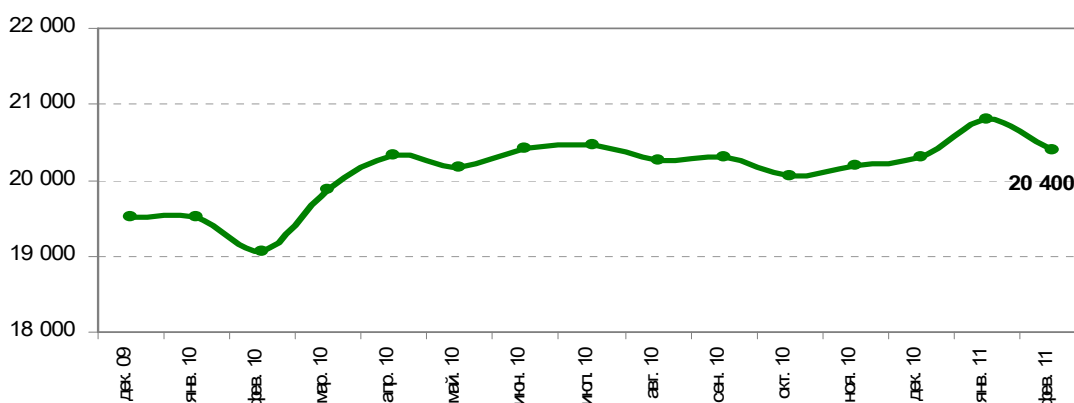
На вторичном рынке элитной недвижимости также отмечается увеличение числа сделок по сравнению с предыдущим месяцем. Здесь наиболее востребованными были квартиры площадью около **200 кв. м** и средним бюджетом покупки **\$ 3,2 млн.**

В феврале 2011 г. средневзвешенная цена предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы составила около **\$20 400 за кв. м.** По сравнению с январем 2011 г. изменение данного показателя составило -2%.

Небольшая коррекция средней цены обусловлена следующими изменениями:

- ✓ выходом на рынок новых объектов, средний ценовой уровень которых ниже среднерыночного;
- ✓ повышением ценового уровня в некоторых объектах в связи с увеличением стадии строительной готовности;
- ✓ повышением цены в ряде объектов, обусловленным колебанием валютного курса.

Динамика средних цен предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы



Данные Компании «Калинка-Риэлти»

По прогнозам аналитиков Компании «Калинка-Риэлти», в 2011 г. ценовой рост в среднем по рынку составит порядка 10-15%.