

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



Подготовлено Компанией
«Калинка-Риэлти»
Ноябрь 2010 г.



KALINKA
R E A L T Y

В ноябре 2010 г. новый мэр Москвы продолжил вносить коррективы в состав управленческой команды столицы. В частности, были сняты со своих постов главы управ Пресненского и Тверского районов, уволен зампрефект Центрального Административного округа Леонид Сидоров. Скорее всего, череда отставок продлится до начала нового года. Рынок недвижимости столицы по-прежнему остается абсолютно лояльным к мероприятиям и нововведениям московского градоначальника.

Тенденция увеличения покупательской активности, которая была отмечена на рынке элитной жилой недвижимости Москвы еще в сентябре 2010 г., получила продолжение и в ноябре - в виде ежемесячного увеличения числа первичных обращений в компанию «Калинка-Риэлти». При этом количество сделок на рынке элитного жилья в ноябре несколько снизилось по отношению к октябрю 2010 г., когда на рынке отмечался «всплеск» покупок. По нашему мнению, снижение числа сделок за последний месяц связано с ожиданиями покупателей новогодних скидок и акций от застройщиков.

По оценке аналитиков компании «Калинка-Риэлти», в ноябре 2010 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было зафиксировано порядка **45 сделок**, что является достаточно высоким показателем объема продаж, превышающим аналогичные показатели большинства других посткризисных месяцев. Наибольшим спросом пользовались квартиры средней площадью 150 кв. м и бюджетом покупки около \$2,5 млн. Самым востребованным районом у покупателей квартир в новостройках в ноябре 2010 г. стал район Хамовники.

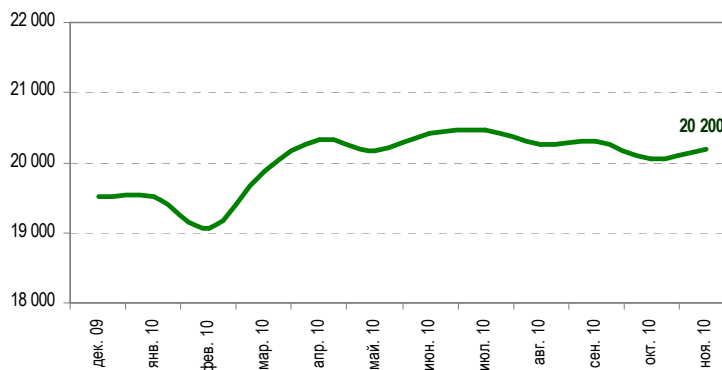
На вторичном рынке элитной недвижимости также было зафиксировано некоторое сокращение числа сделок по сравнению с рекордными продажами в предыдущем месяце, но тем не менее, уровень активности покупателей оставался достаточно высоким. Здесь популярностью пользовались объекты площадью до 200 кв. м и средним бюджетом покупки порядка \$ 3,5 млн.

Важным событием ноября 2010 г. стало ожидаемое возобновление продаж в элитном жилом комплексе «Садовые кварталы», цены на квартиры в котором увеличились на 10-22% по сравнению с летом 2010 г., когда продажи здесь были приостановлены. Отметим, что, несмотря на повышение цен, данный проект пользуется популярностью у покупателей, о чем свидетельствуют высокие темпы продаж. В течение ноября 2010 г., в ЖК «Садовые кварталы» было продано порядка 8 квартир.

Таким образом, объем предложения первичного рынка элитной недвижимости в ноябре 2010 г. увеличился на 1 объект (ЖК «Садовые кварталы») и составил **29 адресов** или порядка **750 квартир**.

Средний уровень цен предложения на первичном рынке элитной недвижимости г. Москвы за ноябрь 2010 г. увеличился на 1% и составил **\$20 200 за кв. м**. С начала года рост данного показателя составил порядка 4%. В преобладающей части элитных объектов ценовая политика не изменилась, цены сохранились на уровне предыдущего месяца. Незначительное увеличение средней цены предложения на рынке первичного жилья в большей степени связано с вымыванием из структуры предложения квартир, предлагаемых в нижнем ценовом диапазоне. Рост цен был отмечен только в единичных объектах. Например, в ЖК в Б. Афанасьевском пер. было зафиксировано увеличение цен на все квартиры на 10%, что связано с ожиданиями компании-застройщика дальнейшего ценового роста на рынке.

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



Данные Компании «Калинка-Риэлти»

По прогнозам аналитиков Компании «Калинка-Риэлти», существенных изменений ценовых показателей на рынке элитной недвижимости до конца года не произойдет. Принимая во внимание, что конец года - традиционное время для предоставления застройщиками скидок и спецпредложений, в декабре 2010 г. возможно даже небольшое снижение среднего уровня цен.