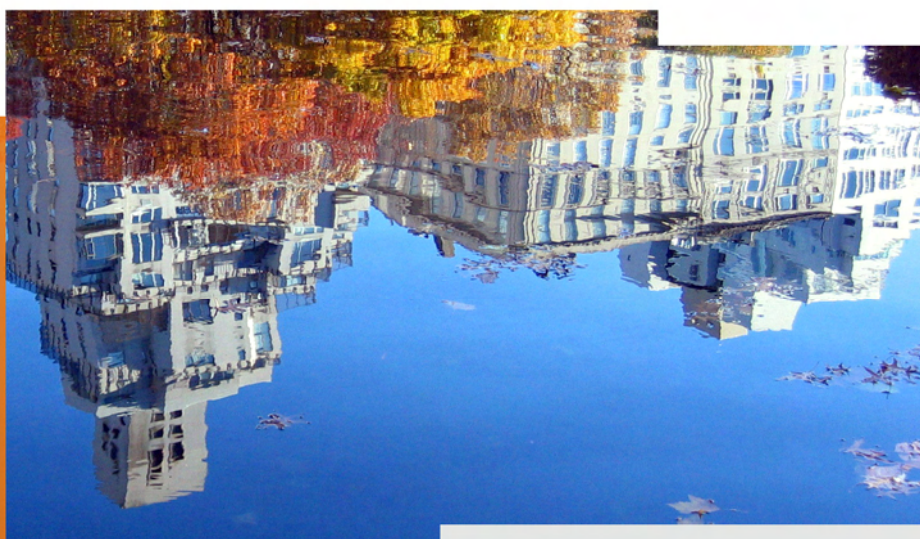




КЛЮЧ
К СОВЕРШЕННОМУ
ВЫБОРУ

>



ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ I полугодие 2010

Содержание

Резюме.....	3
Жилая недвижимость. Россия. Московский регион. Жилищное строительство	4
Жилая недвижимость. Москва.....	5
Элитная жилая недвижимость. Москва. Продажа.....	9
Элитная жилая недвижимость. Москва. Аренда.....	12
Загородная недвижимость.....	16

Все права защищены. Данный обзор был подготовлен в исключительно информационных целях. Его содержание является собственностью компании Blackwood. Воспроизведение всего обзора или любой его части возможно только с получением на это письменного разрешения от компании Blackwood. При цитировании материалов ссылка на источник обязательна.

Резюме

По итогам января-мая 2010 г. в России было введено около 16,5 млн. кв. м жилья, что составляет 99% от общего объема строительства жилья, зафиксированного в аналогичном периоде 2009 г. В Москве, по данным Росстата, за январь-май 2010 г. было введено 492,9 тыс. кв. м жилья. Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. составило почти 38%. При этом в I полугодии 2010 г. была отмечена активизация девелоперов, «размораживание» большинства приостановленных строек.

По итогам I полугодия 2010 г. объем предложения на *рынке жилья Москвы* снизился и составил к концу июня порядка 200 домов (1,07 млн. кв. м). Сокращение объема предложения связано с временной приостановкой продаж в некоторых комплексах, а также завершением продаж в новостройках, в которых оставались единичные предложения. В I полугодии 2010 г. было зафиксировано значительное повышение активности покупателей как на вторичном, так и на первичном рынке. Кроме того, отмечалась положительная ценовая динамика. В июне 2010 г. средняя цена на рынке вторичного жилья Москвы составила 175,6 тыс. руб. за кв. м (\$5 650 за кв. м). Средняя цена на первичном рынке составила 161,7 тыс. руб. за кв. м (\$5 200 за кв. м). В целом рост средних долларовых цен по итогам I полугодия 2010 г. составил 4-5%, рублевых - 9-10%.

К концу I полугодия 2010 г. объем предложения первичного рынка *элитного жилья* составил 164,8 тыс. кв. м в 30 элитных комплексах. На вторичном рынке активность продавцов с приближением летнего сезона снизилась, объем нового предложения сократился. Спрос продемонстрировал положительную тенденцию. Количество заключенных сделок по итогам 2 квартала 2010 г. превышает показатель 1 квартала на 25%. Примечательной тенденцией I полугодия 2010 г. стал рост заинтересованности покупателей в объектах первичного рынка. Однако ажиотажного спроса не наблюдается. Покупатели все еще ведут себя очень аккуратно, взвешивая все «за и против» перед покупкой того или иного объекта. К концу марта 2010 г. средние цены на элитное жилье Москвы составили: \$17 480 за кв. м на первичном рынке и \$22 950 за кв. м - на вторичном. В целом с начала года цены на рынке элитного жилья Москвы выросли на 2-3% в долларах и 7-8% в рублях.

В развитии *рынка элитной аренды* в 1 полугодии 2010 г. можно выделить два этапа:

- рост активности арендодателей в 1-м квартале, традиционно связанный с пересмотром существующих договоров и притоком новых клиентов в Москву;

- некоторое снижение активности во 2-м квартале, обусловленное сезонным «затишьем» рынка аренды в этот период.

В течение всего I полугодия 2010 г. ставки на рынке элитной аренды росли. Рост ставок за I полугодие 2010 г. составил чуть более 15%, и средний уровень достиг показателя \$7 650 за квартиру в месяц.

На рынок *аренды элитных коттеджей* в течение I полугодия 2010 г. основное влияние оказывала сезонность. Пик активности рынка, как и ранее, был отмечен в марте-мае. Спрос на аренду коттеджей, по аналогии с городским рынком аренды, был достаточно высок. за I полугодие 2010 г. средний уровень арендной платы элитных коттеджей вырос на 20%. К концу июня 2010 г. средняя цена аренды элитных коттеджей находилась на уровне \$14 000 в месяц, достигнув показателей середины прошлого года.

В I полугодии 2010 г. для *рынка загородной жилой недвижимости Подмосквья* было характерно постепенное оживление рынка и стабильность. По сравнению с прошлым годом, количество сделок возросло, потенциальные покупатели стали более активны, что выражается в росте числа звонков и показов по объектам загородной жилой недвижимости, а девелоперы объявляют о своих будущих планах по реализации новых загородных проектов, либо о разморозке объектов, строительство которых было приостановлено на период кризиса.

В I полугодие 2010 г. продолжился массовый выход участков без подряда: из 33 проектов, которые вышли на рынок загородной жилой недвижимости Подмосквья за рассматриваемый период, 78% предлагают на продажу земельные участки без подряда на строительство.

Общая ситуация на *оптовом рынке земли* Московского региона остается стабильной: объем предложения все еще очень высок, сделок при этом заключается очень мало. Основными источниками предложения в этом сегменте все также остаются земли, планируемые под развитие мега-проектов, а также залоговые активы, как девелоперских структур, перешедшие к банкам, так и активы частных лиц, переданные за долги.

С учетом достаточно большого количества замороженных проектов, а также по-прежнему серьезных затруднений с получением кредитных ресурсов, предпосылок к росту сделок по покупке земельных активов под развитие новых проектов пока нет.

Россия. Московский регион. Жилищное строительство

По итогам января-мая 2010 г. в России было введено около 16,5 млн. кв. м жилья, что составляет 99% от общего объема строительства жилья, зафиксированного в аналогичном периоде 2009 г.

В разрезе кварталов динамика объемов ввода была неодинаковой. В 1 квартале 2010 г. было зафиксировано снижение объемов ввода жилья относительно аналогичного периода 2009 г. (-8%), при этом основной «провал» в объемах строительства пришелся на последний месяц 1 квартала: объемы строительства жилья в марте 2010 г. оказались на 20% ниже объемов, введенных в марте 2009 г. Первые 2 месяца 2 квартала 2010 г. показали положительную динамику по объему ввода жилья относительно апреля-мая 2009 г. (+9,5%).

Картина по объемам ввода жилья в региональном разрезе также оказалась весьма неоднородной: по итогам первых пяти месяцев 2010 г. в 39 регионах РФ была зафиксирована положительная динамика объемов сданного жилья, в 45 регионах - отрицательная.

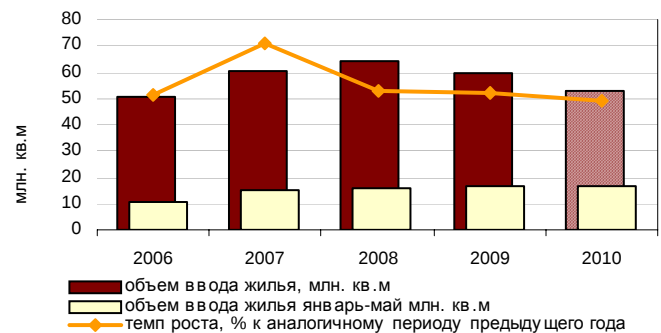
Показательно то, что в 18 регионах России более 80% сданного жилья было построено индивидуальными застройщиками, в среднем по РФ эта доля составила 53%. Фактически именно данный «источник» нового жилищного строительства удержал средние по России объемы от более значительного падения.

Московский регион вошел в число регионов, где объемы строительства в январе-мае 2010 г. показали отрицательную динамику относительно аналогичного периода предыдущего года, при этом снижение объемов строительства в Москве оказалось гораздо более существенным, чем в Московской области.

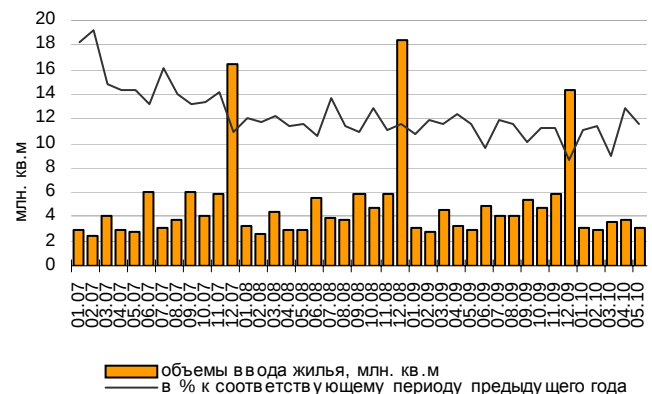
В Московской области за рассматриваемый период было введено порядка 2 млн. кв. м жилья, что на 5,2% ниже, чем в 2009 г.

В Москве, по данным Росстата, за январь-май 2010 г. было введено 492,9 тыс. кв. м жилья. Снижение по сравнению с аналогичным периодом 2009 г. составило почти 38%. Резкое падение объемов ввода было отмечено в марте 2010 г., когда было введено 3,5 раза меньше жилья, чем в марте 2009 г. (162 тыс. кв. м против 561 тыс. кв. м).

Всего по итогам пяти месяцев в столице было построено порядка 14% от запланированного на 2010 г. объема, для достижения которого необходим ввод еще 2,7 млн. кв. м жилья. В целом прогнозирувшееся снижение объемов ввода жилья налицо. Связано оно со значительным падением активности девелоперов в Москве в 2009 г., когда по

Динамика объемов жилищного строительства в России

Источник: Росстат

Ежемесячные объемы ввода жилья в России

Источник: Росстат

большому объему новостроек, в том числе крупных, строительные работы были приостановлены, а сроки сдачи - перенесены.

В настоящее время на фоне снижения объемов ввода жилья активность в сфере девелопмента продолжает возрастать. Одним из свидетельств этому является «размораживание» большинства приостановленных в кризис строек. По данным Департамента городского строительства, в период экономического кризиса в Москве строительство было заморожено по 38 адресам. В настоящее время по 70% новостроек приняты меры к продолжению строительства, получено кредитование от банков, возобновлена продажа жилья.

В связи с этим во второй половине года можно ожидать постепенного роста объемов вводимого жилья в Москве, тем не менее достижимость запланированного показателя по вводу жилья на 2010 г. - 3,1 млн. кв. м - пока не очевидна.

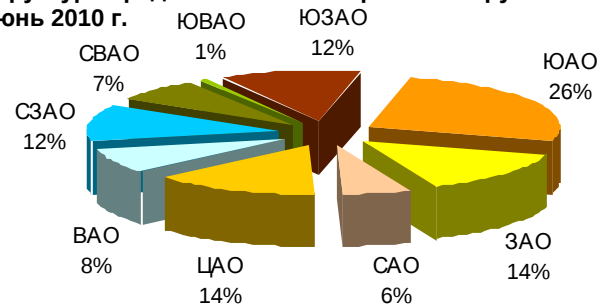
Москва. Предложение

Примечательной тенденцией 1 квартала 2010 г. стал вывод ряда новых объектов эконо-класса. При этом объем предложения по итогам 1 квартала остался стабильным, что связано с практически мгновенной реализацией некоторых вновь вышедших объектов, цены на которые были заметно ниже среднерыночного уровня.

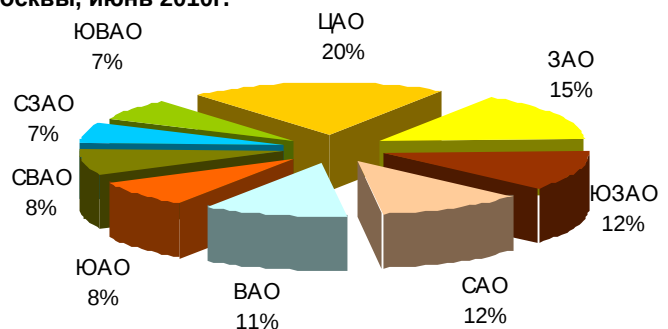
Во 2 квартале 2010 г. объем предложения на рынке новостроек несколько снизился и составил к концу июня порядка 200 домов (1,07 млн. кв. м). Сокращение объема предложения на 9% по сравнению с мартом 2010 г. связано с временной приостановкой продаж в некоторых комплексах, а также завершением продаж в новостройках, в которых оставались единичные предложения.

Основной причиной приостановки продаж стали поправки в 214-ФЗ, согласно которым реализация квартир может производиться только по следующим трем схемам: договор о долевом участии в строительстве, жилищно-строительные кооперативы, а также жилищные сертификаты. Быстрый переход на договор долевого участия в строительстве весьма затруднителен, поэтому компании, которые не успели подготовиться к внедрению поправок, вынуждены приостанавливать продажи в своих комплексах, чтобы привести документы в порядок. Кроме того, до осени 2010 г. были приостановлены продажи в объектах ГК «Дон-строй», что связано с аудитом деятельности компании.

Во 2 квартале рынок все же пополнился новыми адресами, большинство из которых относятся к бизнес-классу, в частности: ЖК «Солнце», «Газойл-Сити», «Альбатрос», «Виноградные пруды», мкр. Мичуринский корп. 20А. Кроме того, предложение пополнилось новыми корпусами в жилых комплексах эконо-класса «Битцевский» и «Заповедный уголок». Что касается элитных объектов, то во 2 квартале

Структура предложения новостроек по округам Москвы, июнь 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения на вторичном рынке по округам Москвы, июнь 2010г.

Источник: данные компании Blackwood

2010 г. новых предложений в данном сегменте не выходило.

На вторичном рынке жилья в июне 2010 г. предлагалось порядка 49 тыс. квартир. Прирост объема предложения за 2 квартал составил 2%.

В целом пока нельзя сказать, что предложение на рынке является ограниченным. Однако нехватка наиболее востребованного сегодня предложения - квартир в готовых или близких к завершению комплексах с оптимальным соотношением цены и качества - по-прежнему остается актуальной.

Отдельные объекты эконо и бизнес-класса, вышедшие на рынок в 1 полугодии 2010 г.*

Адрес	Название	Класс	Округ	Район	Материал стен
1 квартал 2010 г.					
Болотниковская ул., вл. 36А, к. 3, 4, 5	Нахимово	Эконом	ЮЗАО	Зюзино	Панель (П-44Т)
Заповедная ул., вл. 14 - 16, к. 5	Заповедный уголок	Эконом	СВАО	Южное Медведково	Панель (П-3М)
Красного маяка ул., вл. 13, к. 4	Битцевский	Эконом	ЮАО	Чертаново Центральное	Панель (КОПЭ-М-Парус)
Рокоссовского Маршала бул., д. 5-8	Богородский	Эконом	БАО	Богородское	Монолит-кирпич
Юрловский пр., вл. 14, к. 1, 4	Юрлово	Эконом	СВАО	Отрадное	Панель (П-44Т)
Ломоносовский кв-л 16, к. 2 Б		Бизнес	ЮЗАО	Ломоносовский	Монолит-кирпич
Новые Черемушки кв-л 24 - 25, к.1 В -3		Бизнес	ЮЗАО	Черемушки	Монолит-кирпич
Вавилова ул. (пер-ие с Нахимовским пр.)	Versis	Бизнес	ЮЗАО	Ломоносовский	Монолит-кирпич
2 квартал 2010 г.					
Ельнинская ул., вл. 28а	Солнце	Бизнес	ЗАО	Кунцево	Монолит-кирпич
Измайловский пр., вл. 1	Виноградные пруды	Бизнес	БАО	Измайлово	Монолит-кирпич
Наметкина ул. (Херсонская)	Газойл-сити	Бизнес	ЮЗАО	Черемушки	Монолит-кирпич
Твардовского ул., вл., 14, к. 6	Альбатрос	Бизнес	СЗАО	Строгино	Монолит-кирпич
Мичуринский просп., кв-л 5 - 6, к. 20 А	мкр. Мичуринский	Бизнес	ЗАО	Раменки	Монолит-кирпич
Красного маяка ул., вл. 13, к. 3	Битцевский	Эконом	ЮАО	Чертаново Центральное	Панель (КОПЭ-М-Парус)
Заповедная ул., вл. 14 - 16, к. 6, 9	Заповедный уголок	Эконом	СВАО	Южное Медведково	Панель (КОПЭ-Башня)

Источник: данные компании Blackwood

* - элитные объекты, вышедшие на рынок в I полугодии 2010 г., будут рассмотрены в разделе «Элитная жилая недвижимость. Москва. Продажи»

Москва. Спрос

I полугодие 2010 отметилось заметным повышением активного спроса относительно 2009 г., при этом оживление коснулось как вторичного, так и первичного рынка, на который начали возвращаться покупатели.

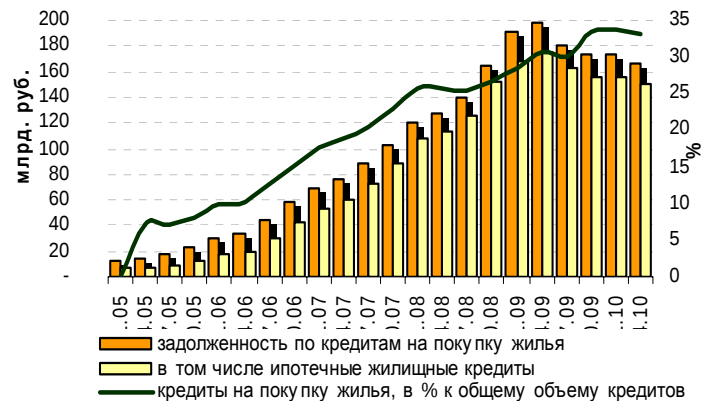
Ряд крупных застройщиков фиксирует 2-3 кратный рост объема продаж по сравнению с *кризисным периодом*, хотя объемы совершаемых сделок по новостройкам по-прежнему отстают от *докризисного уровня* («разрыв» порядка 30%).

О росте активности спроса на рынке жилой недвижимости свидетельствуют и данные Управления Росреестра по Москве: в I полугодии 2010 г. были зарегистрированы 40 133 сделки, что в 1,8 раза больше количества сделок, зарегистрированных в аналогичном периоде 2009 г. (в I полугодии 2009 г. было зарегистрировано 22 790 сделок). Значительный рост количества зарегистрированных сделок был зафиксирован в марте 2010 г. (+71% к февралю 2010 г.), после чего количество сделок продолжало увеличиваться вплоть до конца 2 квартала, хотя и постепенно снижающимися темпами (+14% в апреле, +5-7% в мае-июне). Наиболее высокий показатель по количеству сделок, зарегистрированных за месяц, - 8 959 - был зафиксирован в июне 2010 г., при этом данный объем оказался максимальным за последние три года. Необходимо однако помнить, что процесс покупки жилья от выбора до регистрации сделки, занимает порядка 1-2 месяцев, поэтому зафиксированный «летний» рост числа сделок является отражением всплеска весенней активности покупателей.

В целом очевидно, что спрос на рынке жилья Москвы постепенно восстанавливается. Увеличение активного спроса связано с общей стабилизацией ситуации в стране, улучшением личного финансового положения населения, а также сохранением относительной ценовой стабильности на рынке жилья. Текущая ситуация на рынке жилой недвижимости является максимально благоприятной для заключения альтернативных сделок, доля которых, по оценкам специалистов, составляет порядка 70% от общего числа заключаемых сделок. Дополнительными факторами стимуляции спроса являются рост доверия к сегменту первичного жилья вследствие улучшения положения девелоперов и активизации их деятельности, вывод на рынок ряда новостроек в рамках невысокого ценового сегмента, постепенная либерализация условий ипотечного кредитования.

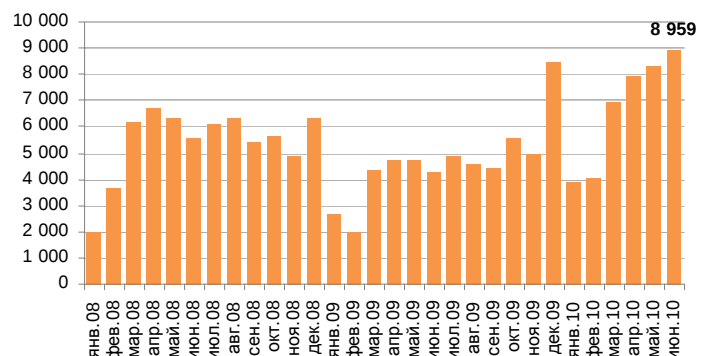
Процесс либерализации условий ипотеки выражается в снижении ставок, а также уровня первоначального взноса. Так, по данным ЦБ РФ, средневзвешенная ставка по выданным жилищным кредитам в рублях в мае 2010 г. составила

Объем задолженности по кредитам, предоставленным физическим лицам, Москва



Источник: данные Банка России

Количество зарегистрированных сделок, Москва



Источник: данные Управления Росреестра по Москве

13,5% (для сравнения в мае 2009 г. ставка составляла 14,6%), минимальные ставки по кредитам в рублях снизились до 10-12% годовых. Минимальный взнос по ипотечным кредитам снизился с кризисного уровня в 30% до 10% - данный минимум установлен, в частности, по кредитам Сбербанка РФ.

Улучшение условий ипотечного кредитования выражается в росте числа ипотечных кредитов: по данным Росреестра, в I полугодии 2010 г. в Москве была зарегистрирована 9 251 ипотечная сделка, что в 4,8 раза больше, чем в аналогичном периоде 2010 г.

В целом произошедшая активизация спроса была ожидаемой: отложенный спрос реализовался в весеннем всплеске активности. В 3 квартале 2010 г. ожидается снижение активности покупателей, традиционное для периода отпусков. Осенью, при условии сохранения относительной стабильности на рынке жилой недвижимости, спрос вернется на достаточно высокий уровень.

Москва. Цены

В начале 2010 г. цены на рынке жилья Москвы демонстрировали рост, что было связано в первую очередь с изменением структуры предложения (вымывание из предложения наиболее дешевых объектов).

Во 2 квартале тенденция роста сохранилась, однако теперь основной причиной стало прямое повышение цен на объекты. Как и ожидалось в связи с ростом активного спроса, зафиксированного в начале 2010 г., и сокращением объема ликвидного предложения, некоторые продавцы повысили цены на свои объекты. На первичном рынке это коснулось в основном комплексов, находящихся на активной стадии строительства и пользующихся спросом у покупателей. Несмотря на это, коррекция средней цены радикальной не оказалась.

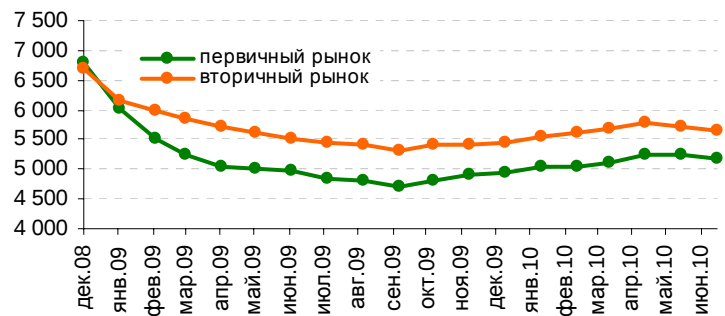
В июне 2010 г. средняя цена на рынке вторичного жилья Москвы составила 175,6 тыс. руб. за кв. м (\$5 650 за кв. м). Рост рублевых цен за 2 квартал 2010 г. оказался на уровне 4,8%, при этом долларовые незначительно снизились. Средняя цена на первичном рынке составила 161,7 тыс. руб. за кв. м (\$5 200 за кв. м), рост за 2 квартал 2010 г. составил 2% в долларах и 7,2% в рублях.

В целом рост средних долларовых цен по итогам I полугодия 2010 г. составил 4-5%, рублевых - 9-10%. В настоящее время цены находятся на уровне весенних показателей прошлого года. Общее увеличение средних долларовых цен с момента достижения «дна» осенью 2009 г. составило 6,6% в сегменте вторичного жилья и 10,2% в сегменте новостроек. В рублях цены выросли на 11-15%.

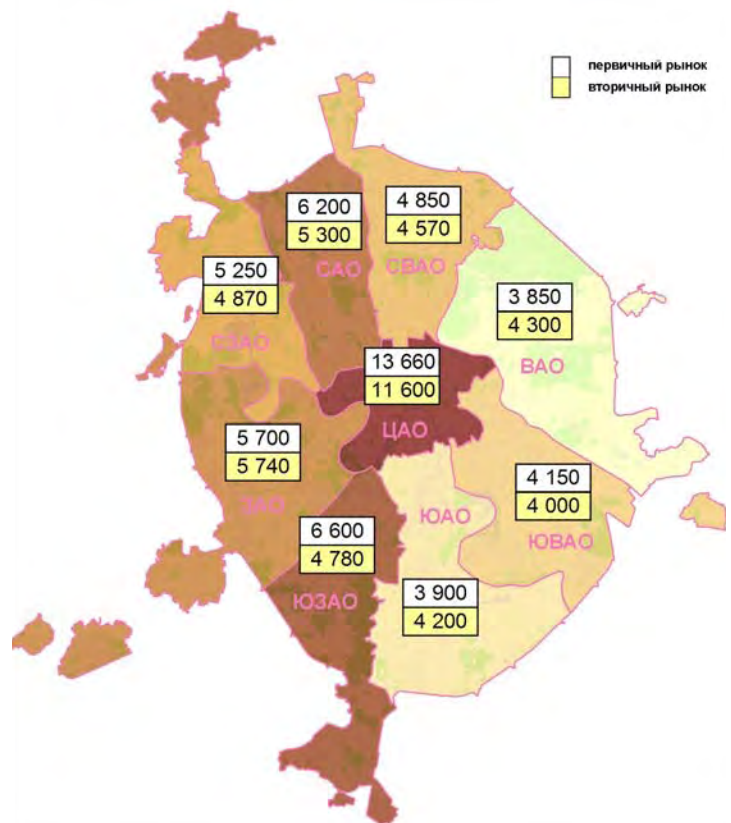
Наиболее высокие цены в июне 2010 г. зафиксированы в ЦАО - \$13 660 за кв. м на первичном рынке и \$11 600 за кв. м на вторичном рынке.

В настоящее время на рынок оказывает влияние введение поправок в 214-ФЗ. Некоторые застройщики приостановили продажи для переоформления документов и приведение их в соответствие с новыми требованиями. При этом они не исключают вероятность того, что после переоформления новостройки выйдут на рынок уже по более высоким ценам.

Тем не менее резкого роста цен ожидать не стоит – в отличие от 2005-2006 гг., когда начал действовать 214-ФЗ, на рынке не наблюдается ажиотажного спроса. Сейчас, когда рынок еще не до конца оправился от кризиса и покупатели еще помнят о скидках, акциях и т.д., резкий рост цен с высокой вероятностью спровоцирует стагнацию спроса, так что девелоперы вряд ли пойдут на это.

Динамика цен, Москва, \$ за кв. м

Источник: данные компании Blackwood

Средние цены рынка жилья по округам Москвы, \$ за кв. м, июнь 2010 г.*

Источник: данные компании Blackwood

По прогнозам компании Blackwood, до конца 2010 г. можно ожидать рост цен на жилье – на уровне 5-10%. Таким образом, цены вернутся на уровень начала 2009 г. Достижение докризисного уровня средней цены возможно только в следующем году.

* - с 2 квартала 2010 г. была изменена методика расчета средних цен на рынке новостроек Москвы

Москва. Тенденции и прогноз

Основные тенденции развития рынка жилой недвижимости Москвы в I полугодии 2010 г.:

- снижение объемов ввода жилой недвижимости, с одной стороны, и активизация девелоперов, «размораживание» большинства приостановленных строек, с другой стороны,
- вывод на рынок ряда новостроек, в том числе в рамках невысокого ценового сегмента,
- снижение объема предложения вследствие окончания продаж в ряде новостроек, а также снятия с продаж объектов в связи с изменением законодательной базы,
- плавный рост цен (4-5% с начала года),
- значительное повышение активности покупателей как на вторичном, так и на первичном рынке.

В перспективе ожидается постепенное восстановление объемов ввода жилой недвижимости в связи с активизацией строительства. Активность спроса, снизившаяся с приходом лета, осенью скорее всего восстановится.

Внесение поправок в 214-ФЗ может повлиять как на объемы предложения, так и на ценовую динамику: ряд застройщиков будет снимать объекты с продажи для приведения их в соответствие законодательству, при этом с возможным пересмотром цен в сторону повышения.

Тем не менее, резкого роста цен ожидать не стоит: это может вызвать стагнацию спроса, на что девелоперы вряд ли пойдут.

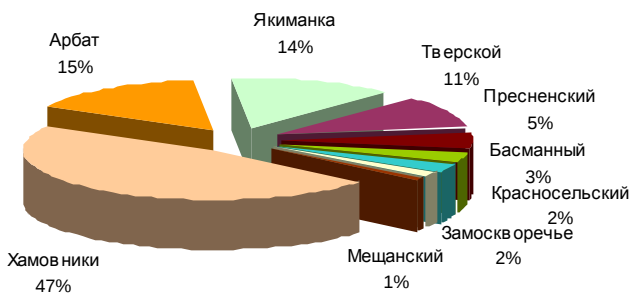
Москва. Продажа. Предложение

К концу 2 квартала 2010 г. объем предложения на рынке элитных новостроек Москвы составил порядка 164,8 тыс. кв. м в 30 комплексах. Во 2 квартале было отмечено снижение объема предложения по количеству комплексов в продаже на 14%, что связано с временной приостановкой продаж в некоторых элитных комплексах.

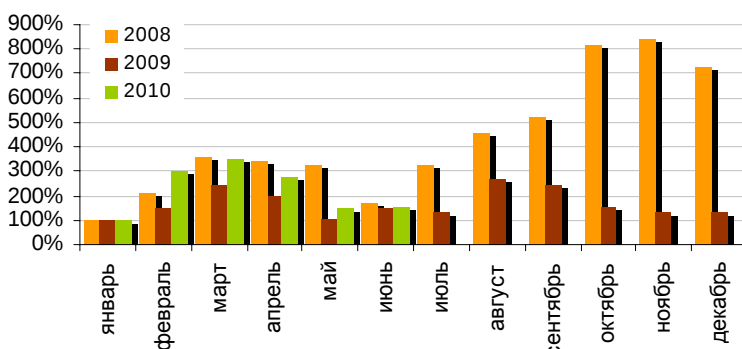
В 1 квартале 2010 г. рынок пополнился жилым комплексом по адресу Печатников пер., 12-14, кроме того, предварительное бронирование стало возможным в ЖК «Афанасьевский». Во 2 квартале новых элитных комплексов на рынок не выходило. В ближайшее время ожидается начало открытых продаж в ЖК «Садовые Кварталы», в июне 2010 г. было получено разрешение на строительство 1-ой очереди проекта.

Что касается заявленных проектов, то в 1 квартале было заявлено о строительстве жилого квартала «KnightsBridge» на месте хлебозавода №6 в Хамовниках. В марте на Mirim-2010 был представлен жилой комплекс «Андреевский». Кроме того, в 2010 г. компания «Баркли» планирует вывести на рынок ЖК «Олимпиион» на ул. Советской армии и элитный особняк в 1-м Зачатьевском переулке.

На вторичном рынке активность продавцов с приближением летнего сезона снизилась, объем нового предложения сократился. Лидерами по объему предложения на вторичном рынке стали районы Хамовники, Арбат и Якиманка.

Структура предложения на вторичном рынке элитного жилья по районам ЦАО, июнь 2010 г., в %

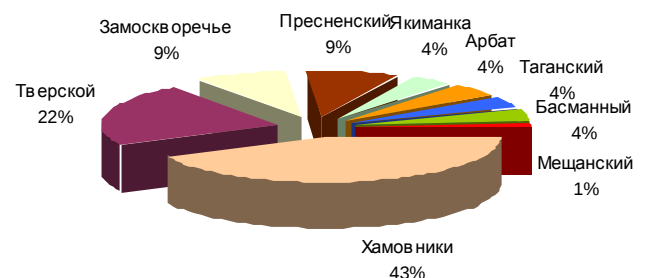
Источник: данные компании Blackwood

Динамика нового предложения на вторичном рынке*

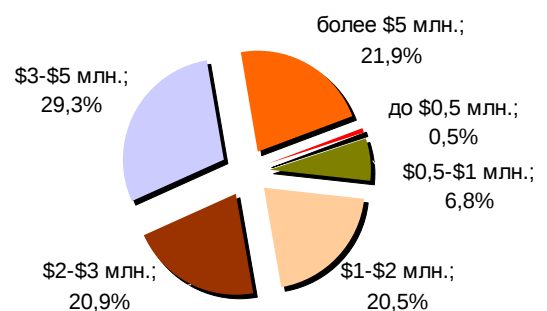
*- предложения на продажу, поступившие в компанию Blackwood; январь соответствующего года - 100%

Элитные объекты, вышедшие на рынок и заявленные проекты, 1 полугодие 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения элитных новостроек по районам ЦАО, июнь 2010 г., в %

Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения элитных квартир по бюджетам, июнь 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

Москва. Продажа. Спрос

Тенденция роста активности покупателей на элитном рынке отмечалась уже с осени 2009 г., когда цены на объекты были существенно снижены относительно докризисного уровня. После традиционного спада в январе 2010 г. спрос продолжил расти и к концу 1 квартала 2010 г. можно было констатировать, что количество заявок в компанию Blackwood на покупку жилья в два раза превысило показатели 2009 г. Март 2010 г. стал рекордным по количеству обращений за последние два года.

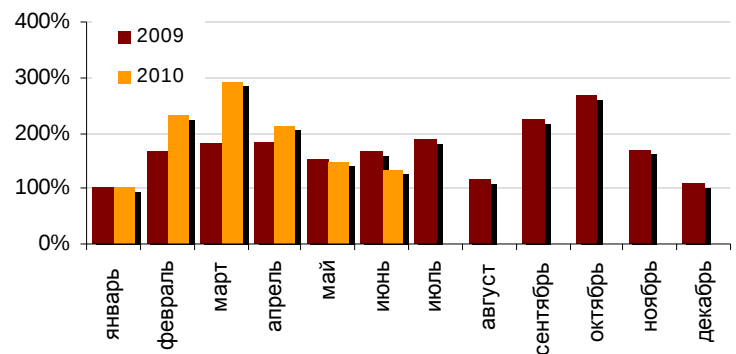
Количество сделок, заключенных в 1 квартале 2010 г. оказалось почти на 60% выше количества сделок, заключенных в 1 квартале 2009 г. Подобный всплеск активности покупателей связан со стабилизацией ситуации на рынке, а также наличием на рынке качественных предложений по весьма привлекательным ценам.

Во 2 квартале 2010 г. в связи с приближением сезона отпусков активность покупателей несколько снизилась по сравнению с 1 кварталом, однако по-прежнему находилась на высоком уровне. Количество обращений в компанию Blackwood превысило аналогичный показатель 2009 г. на 26%. Количество заключенных сделок по итогам 2 квартала 2010 г. превышает показатель 1 квартала на 25%.

Примечательной тенденцией I полугодия 2010 г. стал рост заинтересованности покупателей в объектах первичного рынка. В 1 квартале 2010 г. доля новостроек в общем объеме заключенных сделок составила 35%, а во 2 квартале уже 50% сделок было совершено на первичном рынке. При этом в прошлом году эта доля не превышала 10%. Подобная тенденция свидетельствует о росте доверия покупателей к новостройкам и о постепенном возрождении в том числе и инвестиционного спроса.

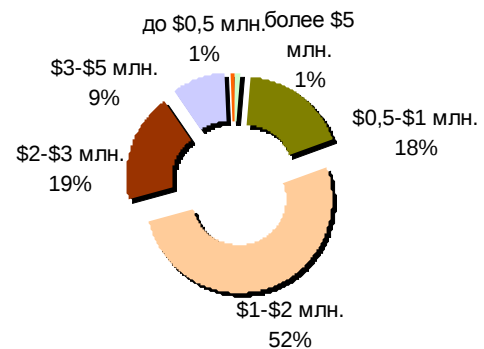
Несмотря на то, что в I полугодии 2010 г. на рынке были отмечены положительные для рынка тенденции с точки зрения спроса, ажиотажного спроса не отмечается. Покупатели

Динамика спроса* на рынке высокобюджетного жилья, в %



* - заявки на покупку жилья, поступившие в компанию Blackwood, январь соответствующего года - 100%

Структура спроса по бюджетам, июнь 2010 г.



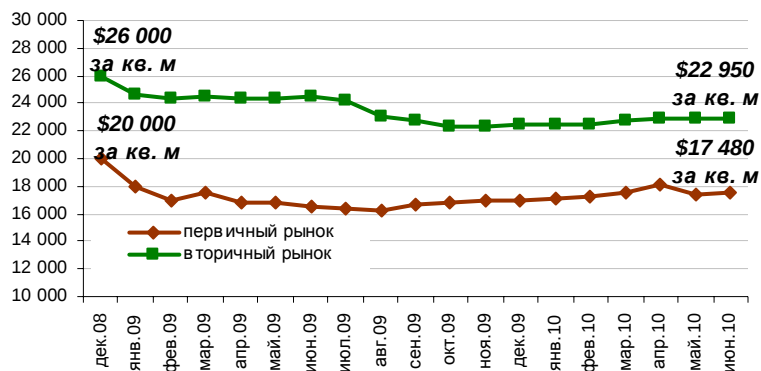
Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

все еще ведут себя очень аккуратно, взвешивая все «за и против» перед покупкой того или иного объекта. Наиболее жесткие требования по-прежнему предъявляются к новостройкам. В целом спрос на рынке элитного жилья все еще сильно зависит от уровня цен. Повышение цен на объекты приводит снижению интереса покупателей к объектам.

Москва. Продажа. Цены

Тенденция роста цен отмечалась еще в конце 2009 г., но основной причиной в тот период было изменение структуры предложения. В связи со стабилизацией на рынке и активизацией покупательского спроса из предложения стали выбывать наиболее привлекательные по цене предложения. В 1 квартале 2010 г. средние цены продолжили расти, однако теперь к изменению структуры предложения добавилось еще и прямое повышение продавцами цен на некоторые объекты. По итогам 1 квартала 2010 г. средняя долларовая цена на рынке элитных новостроек выросла на 3,2% и составила \$17 550 за кв. м. На вторичном рынке элитных квартир цены к концу 1 квартала 2010 г. достигли уровня \$22 720 за кв. м. Рост за квартал составил 1,2%.

Динамика средних цен на рынке элитного жилья



Источник: данные компании Blackwood

Москва. Продажа. Цены

Во 2 квартале 2010 г. основной рост средней цены пришелся на апрель, когда цены еще на несколько объектов были повышены. В мае-июне 2010 г. повышения цен на элитные новостройки не отмечалось. Основное влияние на средний уровень цен оказало изменение структуры предложения и колебание курса валют. По итогам 2 квартала 2010 г. средняя долларовая цена осталась практически неизменной, а рублевая выросла на 5%. В июне 2010 г. средняя цена на элитные новостройки составила \$17 480 за кв. м. Наиболее дорогие новостройки в июне 2010 г. предлагались на Остоженке-Пречистенке (\$24 240 за кв. м), в Пресненском районе (\$21 700 за кв. м) и на Якиманке (\$18 540 за кв. м).

Что касается вторичного рынка элитного жилья, то в течение 2 квартала средний ежемесячный рост цены составлял 0,3%. По итогам квартала средняя цена выросла на 1% в долларах и на 6,5% в рублях. К концу июня 1 кв. м элитного жилья на вторичном рынке стоил в среднем \$22 950. Наиболее дорогими районами вторичного рынка элитных квартир стали такие районы как, Хамовники, Пресненский и Тверской. Средняя цена на квартиры в этих районах превышает \$24 000 за кв. м.

В целом с начала года цены на рынке элитного жилья Москвы выросли на 2-3% в долларах и 7-8% в рублях.

Самые дорогие новостройки в Москве, март 2010 г.

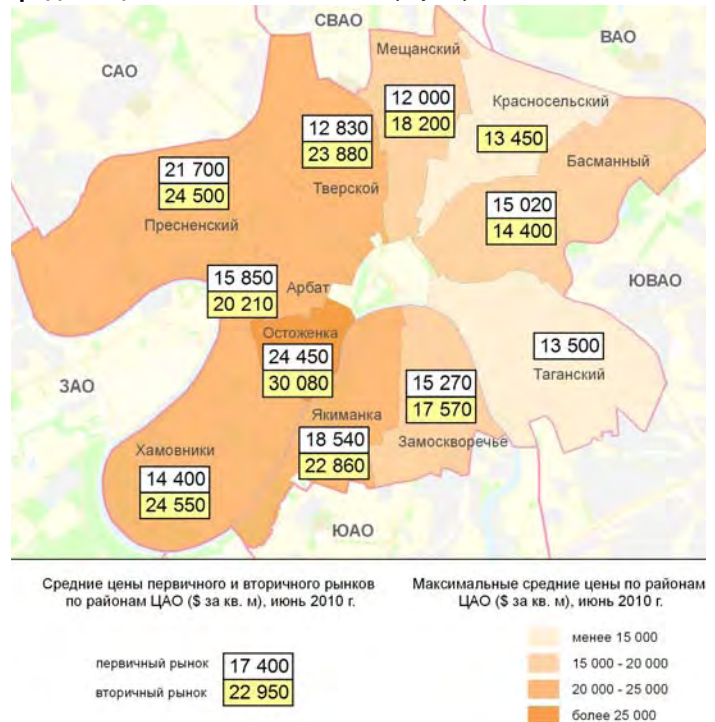
Адрес	Район	Цена, \$ за кв. м
Гранатный пер., 6	ЦАО/Пресненский	до 43 800
Коробейников пер., вл. 7-14/16 ЖК «Остоженка Парк Палас»	ЦАО/Хамовники (Остоженка)	до 43 690
Гранатный пер., 8 ЖК «Гранатный Палас»	ЦАО/Пресненский	до 38 000

Источник: данные компании Blackwood

Москва. Продажа. Тенденции и прогноз

Среди основных тенденций рынка элитного жилья Москвы в I полугодии 2010 г. можно отметить:

- рост активности покупателей по сравнению с 2009 г.;
- рост доверия покупателей к новостройкам;
- повышение цен на некоторые объекты в марте-апреле 2010 г.;
- незначительный ежемесячный рост цен на рынке, связанный с изменением структуры предложения и колебанием курса валют.

Средние цены на элитное жилье, ЦАО, июнь 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

В ближайшее время можно прогнозировать традиционно низкий уровень спроса на рынке. Рост активности покупателей возможен ближе к осени.

Что касается цен, то предпосылок для значительного колебания цен в настоящее время нет. Скорее всего, до конца лета продолжится незначительный ежемесячный рост. До конца года цены на элитную недвижимость Москвы могут вырасти на 5-10%.

Москва. Аренда. Предложение

В развитии рынка элитной аренды в 1 полугодии 2010 г. можно выделить два этапа:

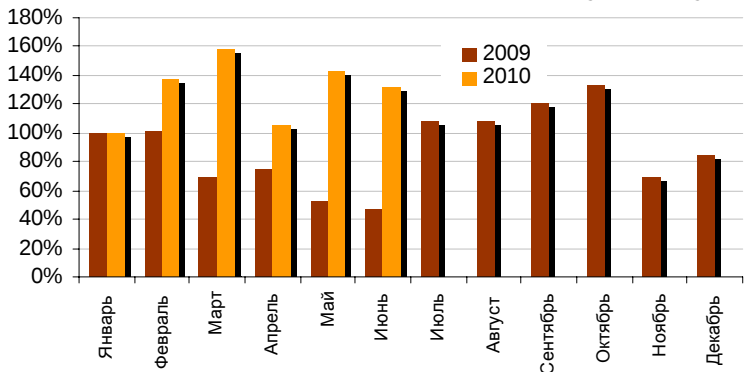
– рост активности арендодателей в 1-м квартале, традиционно связанный с пересмотром существующих договоров и притоком новых клиентов в Москву;

– некоторое снижение активности во 2-м квартале, обусловленное сезонным «затишьем» рынка аренды в этот период.

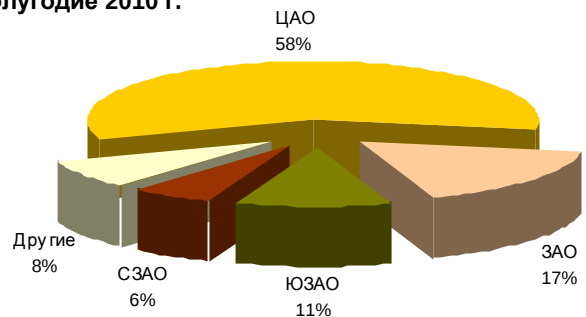
Примечательно, что в 2010 г., в отличие от предыдущих лет, существенного снижения активности арендодателей отмечено не было. Это связано с тем, что в наступивший «посткризисный» период аренда элитных квартир продолжала пользоваться повышенным спросом - поступающие в предложение квартиры, особенно с удачным соотношением «цена-качество», уходили с рынка достаточно быстро. Это, в свою очередь, предопределило высокую активность собственников жилья. Популярность данного инвестиционного инструмента, традиционно интересного за счет стабильности дохода при минимальном уровне риска, в настоящее время также поддерживалась начавшимся уверенным ростом цен на рынке продаж элитного жилья. Для многих игроков рынка аренды этот фактор явился определяющим - в ожидании пика роста цен они предпочитали сдавать квартиры в аренду.

География предложения высококачественных квартир в аренду к концу I полугодия 2010 г. не претерпела значительных изменений по сравнению с прошлыми годами: более половины всех квартир предлагалось в ЦАО, а именно: в районах Хамовники, Тверской и Арбат. За пределами центра города, подобные квартиры были представлены в рамках наиболее популярных районов Западных округов (ЗАО, ЮЗАО и СЗАО). Суммарная доля предложения остальных округов не превышала 10%.

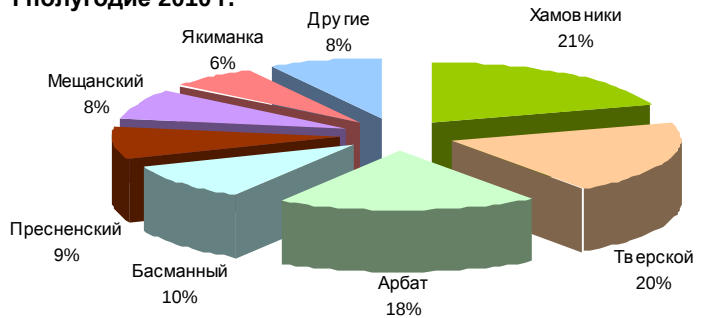
Что касается структуры предложения квартир по бюджетам, то определенные изменения здесь были отмечены. Так, если в 2009 г. основные объемы предложения были сосредоточены в бюджетах \$2 000-3 000 и \$3 000-4 500 за квартиру в месяц, то к концу I полугодия 2010 г. они сместились в более высокие диапазоны: от \$3 000 до 6 000 за квартиру в месяц предлагалось порядка 40% квартир. Также повысилась доля квартир в наиболее высоких бюджетах (от \$8 000) - в настоящее время в условиях постепенного восстановления рынка и сокращения объемов предложения, арендодатели более продуманно подходят к выставлению в аренду своих квартир и стараются не «занижать» цены.

Динамика нового предложения*, в % к базовому периоду

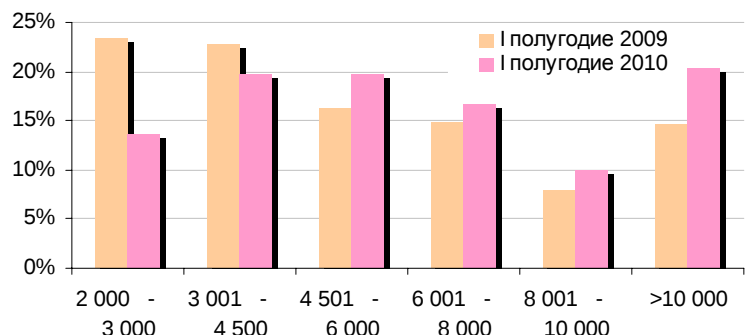
*- квартиры, поступившие в базу компании Blackwood; январь соответствующего года - 100%

Структура предложения по округам Москвы, I полугодие 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения по районам ЦАО, I полугодие 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

Структура предложения по бюджетам, \$ в месяц

Источник: данные компании Blackwood

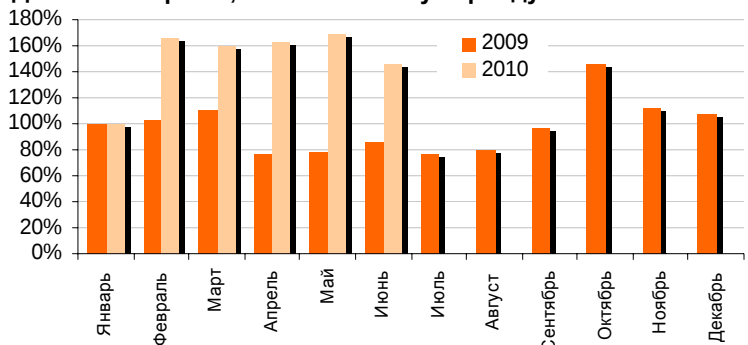
Москва. Аренда. Спрос

В течение всего I полугодия 2010 г. спрос на рынке аренды был достаточно высоким. При этом в количественном выражении число запросов было существенно выше, чем в «кризисном» 2009 г. В первую очередь, на рынке отразилось традиционное повышение интереса со стороны клиентов в весенний период - время активного поиска квартир среди арендаторов из Москвы и регионов. Кроме этого, можно было отметить постепенное возвращение ряда иностранных арендаторов в Москву. Еще одним фактором, обуславливающим столь высокий интерес к аренде, явилось постепенное оздоровление экономической ситуации в целом - часть арендаторов, которая была вынуждена в связи с кризисом снизить бюджет аренды, в настоящее время возобновила поиск квартир в более высоких бюджетах.

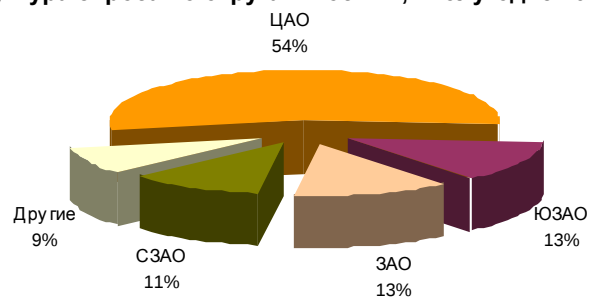
Примечательно, что достаточно высокий интерес в сегменте аренды элитных квартир был отмечен и в мае - существенного традиционного снижения интереса в этот период со стороны арендаторов отмечено не было. Небольшое «затишье» на рынке было отмечено только в июне, когда большинство потенциальных арендаторов прекращает поиск новых квартир в связи с началом периода отпусков и загородной аренды.

В то же время территориальная структура спроса, вне зависимости от объемов спроса, существенных изменений не претерпела. К концу I полугодия 2010 г. основной спрос в сегменте был сосредоточен в ЦАО: более половины заявок приходилось на районы Центрального округа (в основном, на районы Хамовники, в т.ч. зону Остоженки, Арбат, Тверской). Остальные запросы были распределены относительно равномерно между ЗАО, ЮЗАО и СЗАО (преимущественно, спросом пользовались качественные квартиры вдоль Кутузовского и Ленинского проспектов, а также квартиры в непосредственной близости от водоемов - Москвы-реки и Химкинского водохранилища).

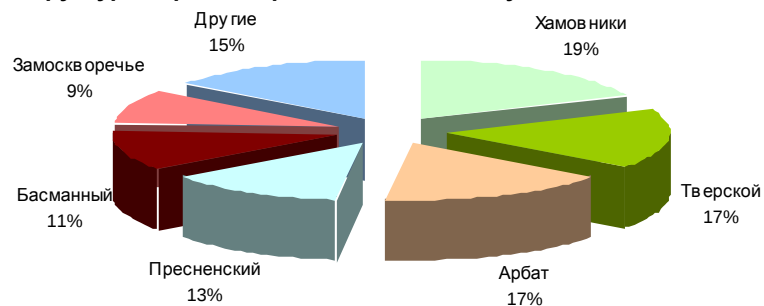
Как указывалось ранее, в структуре спроса по бюджетам было отмечено небольшое смещение в более высокие диапазоны. Однако пока это изменение не столь существенно - арендаторы по-прежнему были настроены на поиск квартир с минимальной ценой аренды и наличием определенного дисконта. Наиболее востребованным бюджетом аренды остался диапазон до \$3 000 в мес. При этом было отмечено повышение доли спроса в самом высоком бюджете (от \$10 000).

Динамика спроса*, в % к базовому периоду

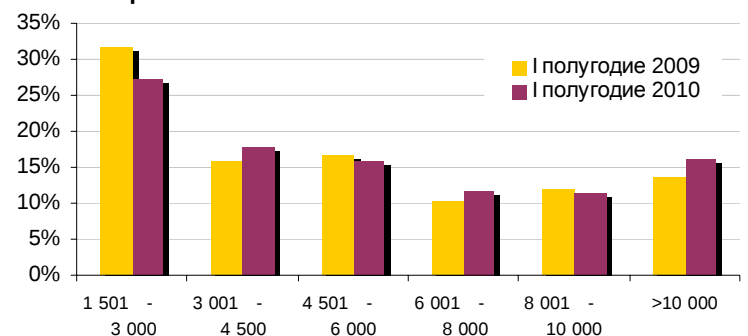
*- заявки, поступившие в базу компании Blackwood;
январь соответствующего года - 100%

Структура спроса по округам Москвы, I полугодие 2010 г.

Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Структура спроса по районам ЦАО, I полугодие 2010 г.

Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Структура спроса по бюджетам, \$ в месяц, в % от общего числа запросов

Источник: заявки, поступившие в компанию Blackwood

Москва. Аренда. Ставки

В течение всего I полугодия 2010 г. ставки на рынке элитной аренды росли. Рост ставок за I полугодие 2010 г. составил чуть более 15%, и средний уровень достиг показателя \$7 650 за квартиру в месяц.

Причин для столь активного роста ставок было достаточно много: постепенное оздоровление экономики и положительная динамика цен на рынке продаж, предопределяющая оптимистичный настрой собственников квартир, нацеленных на максимальное извлечение прибыли; формирующийся на рынке дефицит на фоне достаточно высокого спроса и вымывания из предложения наиболее «дешевых» объектов, а также сезонный фактор - рост спроса в весенний период.

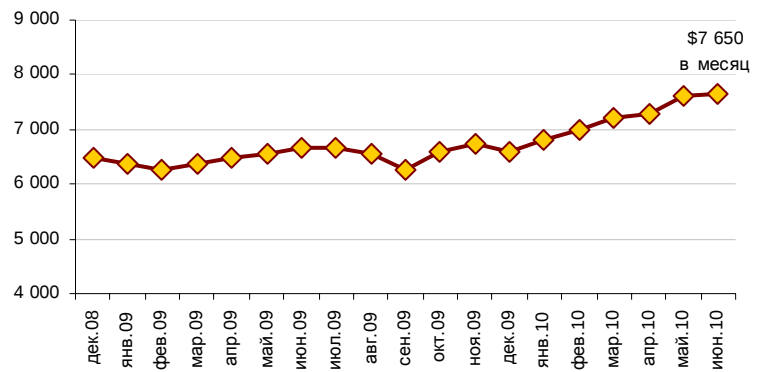
В то же время к концу I полугодия 2010 г. было отмечено снижение темпа роста ставок - рост среднего уровня арендной платы не превысил 1%, что характерно для начала летнего периода.

Лидерами по среднему уровню арендной платы в сегменте элитного жилья по состоянию на конец I полугодия 2010 г. оказались район Замоскворечье, где предлагалась одна из самых дорогих квартир, а также традиционно наиболее популярные районы: Тверской и Хамовники. Самые недорогие квартиры в сегменте качественного жилья предлагались в Таганском районе.

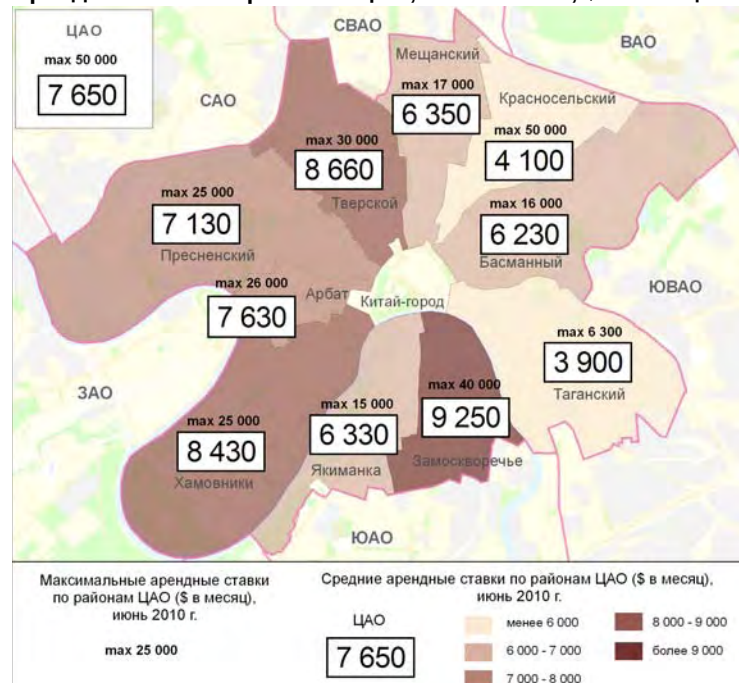
Максимальный уровень арендной платы, запрашиваемый за квартиру, к концу I полугодия 2010 г. достиг \$50 000 за квартиру в месяц (ЦАО, район Красносельский - Чистые Пруды). При этом данный уровень оставался неизменным в течение всего полугодия, что вполне закономерно: подобные предложения существенно превышают бюджет среднерыночной сделки, поэтому их сроки экспозиции достаточно велики.

За пределами ЦАО наиболее дорогие квартиры предлагались в Западном округе - здесь ставки достигали \$29 000 за квартиру в месяц.

В целом, как и ожидалось, рынок элитной аренды продолжил стабильное посткризисное восстановление, выразившееся в уверенном росте уровня арендной платы. В то же время в краткосрочной перспективе, а именно, в летний период, можно ожидать сезонного снижения темпов роста ставок. С началом же осени традиционно начнется оживление рынка, что очевидно отразится и на ставках. Однако темпы этого роста будут зависеть от ряда причин, в первую очередь, от баланса спроса и предложения.

Динамика среднего уровня арендной платы, \$ в месяц

Источник: данные компании Blackwood

Арендная плата по районам ЦАО, июнь 2010 г., \$ в месяц

Источник: данные компании Blackwood

Арендные ставки по наиболее востребованным округам Москвы за пределами ЦАО, июнь 2010 г.

Округ	Цена аренды, \$ в мес.
ЗАО	до 29 000
САО	до 22 000
СЗАО	до 18 000
ЮЗАО	до 15 000

Источник: данные компании Blackwood

Самые дорогие квартиры в аренду в Москве, июнь 2010 г.

Адрес	Округ/Район	Площадь, кв.м	Цена аренды, \$ в месяц
Сретенский бульв.	ЦАО/Красносельский	400	50 000
Пятницкая ул.	ЦАО/Замоскворечье	300	40 000
М. Бронная	ЦАО/Пресненский	360	30 000
Ленинский пр.	ЗАО/Пр-т Вернадского	524	29 000
Арбат ул.	ЦАО/Арбат	249	26 000
Коробейников пер.	ЦАО/Хамовники	200	25 000

Источник: данные компании Blackwood

Московский регион. Аренда коттеджей

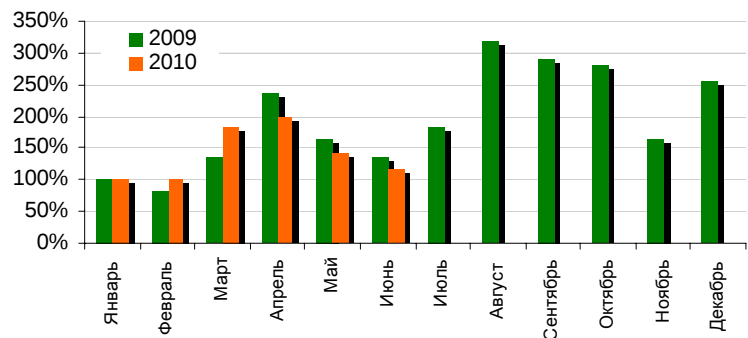
На рынок аренды элитных коттеджей в течение I полугодия 2010 г. основное влияние оказывала сезонность. Пик активности рынка, как и ранее, был отмечен в марте-мае. Именно в этот период на фоне повышенного спроса активно пополнялось и предложение. К апрелю объемы нового предложения выросли в 2 раза. В основном, коттеджи предлагались в долгосрочную аренду, однако в предложение поступали, в том числе, и «летние» объекты (дома, выставляемые непосредственно на летний период, и дома, выставленные в долгосрочную аренду, но при наличии спроса сдаваемые на сезон), ставки в которых, как правило, были несколько выше рыночных - на 15-20%.

Спрос на аренду коттеджей, по аналогии с городским рынком аренды, был достаточно высок. По-прежнему, основной спрос предъявляли арендаторы из России - люди среднего возраста или пары с маленькими детьми, заинтересованные в проживании на свежем воздухе. При этом несмотря на то, что объемы предложения также находились на высоком уровне, рынок начал постепенно возвращаться к своему докризисному, дефицитному состоянию. Это связано с тем, что действительно качественных объектов было по-прежнему мало, а наиболее ликвидные объекты «уходили» с рынка достаточно быстро. Подобная ситуация привела к тому, что собственники стали менее активно идти на уступки и предоставлять скидки в расчете на максимальную прибыль. Хотя стоит отметить, что в процессе переговоров в большинстве случаев торг все же присутствовал - для собственника загородного дома важно сдать дом в аренду в «разгар» сезона даже с учетом скидки. В противном случае, объект может «зависнуть» до следующего года.

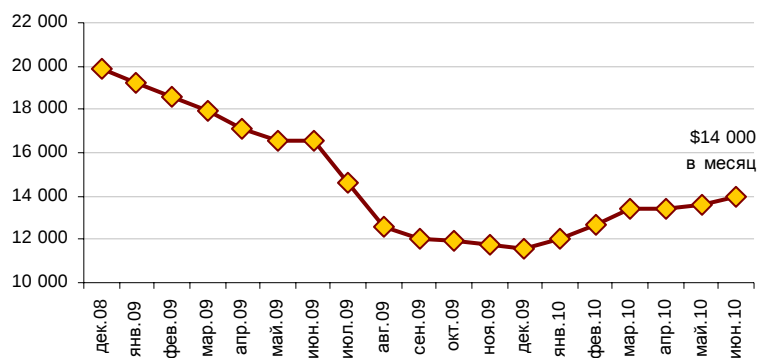
Наметившееся в сегменте оживление привело к тому, что за I полугодие 2010 г. средний уровень арендной платы элитных коттеджей вырос на 20%. К концу июня 2010 г. средняя цена аренды элитных коттеджей находилась на уровне \$14 000 в месяц, достигнув показателей середины прошлого года.

Самыми дорогими направлениями в I полугодии 2010 г. оказались Рублево-Успенское (традиционно, самое «элитное» шоссе загородного рынка) и Минское направления. Здесь в предложении находились дома, на которые запрашиваемая арендная плата достигала показателя \$100 000 в месяц. Также в лидирующие позиции по уровню арендной платы вышло Сколковское шоссе, которое достаточно активно застраивалось в предыдущие годы, преимущественно, элитным загородным жильем.

Что касается прогнозов, то в ближайшее время не стоит ожидать резких всплесков ставок в сегменте - сезонный пик активности завершился, а в остальные периоды рынок достаточно стабилен.

Динамика нового предложения коттеджей*, в % к базовому периоду

* - коттеджи в аренду, поступившие в компанию Blackwood; январь соответствующего года - 100%

Динамика среднего уровня арендной платы на элитные коттеджи, \$ в месяц

Источник: данные компании Blackwood

Диапазоны величины арендной платы по направлениям, \$ в месяц, июнь 2010 г.

Шоссе/направление	Цена аренды
Рублево-Успенское	4 000-100 000
Сколковское	10 000-50 000
Минское	3 000-100 000
Новорижское	3 000-45 000
Калужское, Киевское	3 000-25 000
Дмитровское	2 500-20 000
Пятницкое	3 000-12 000
Москва	до 30 000

Источник: данные компании Blackwood

Самые дорогие коттеджи в аренду, июнь 2010 г.

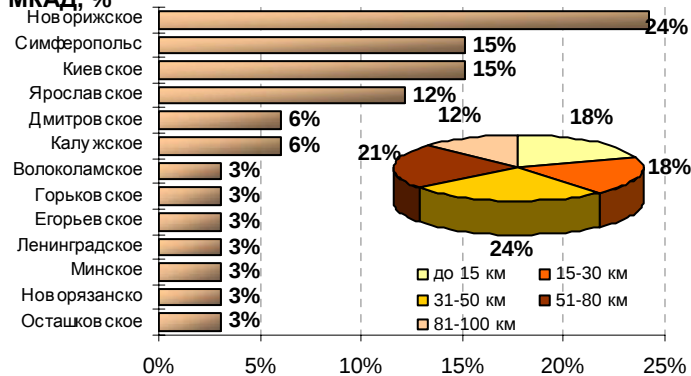
Адрес/название	Направление	Площадь	Цена аренды, \$ в месяц
Романово-2	Рублево-Успенское, 15 км	1 600 кв. м, 100 сотки	\$100 000
Ликино	Минское, 36 км	1 800 кв. м, 120 сотки	\$100 000
Ландшафт	Рублево-Успенское, 8 км	1 000 кв. м, 42 сотки	\$70 000
Горки-8	Рублево-Успенское, 18 км	1 500 кв. м, 100 соток	\$55 000
Покровский берег	Москва, Береговая ул.	410 кв. м	\$30 000

Источник: данные компании Blackwood

Организованные загородные поселки. Предложение

В I полугодие 2010 г. продолжился массовый выход участников без подряда: из 33 проектов, которые вышли на рынок загородной жилой недвижимости Подмосковья за рассматриваемый период, 78% предлагают на продажу земельные участки без подряда на строительство.

Наибольшее количество проектов вышло по Новорижскому направлению (24% от общего объема предложения). Стоит отметить, что по сравнению с 2009 г. средняя удаленность новых проектов от МКАД уменьшилась: если в прошлом году большинство проектов было расположено на удалении от 51 до 80 км, то в I полугодии 2010 г. основной объем новых проектов сосредоточен в диапазоне 31 - 50 км.

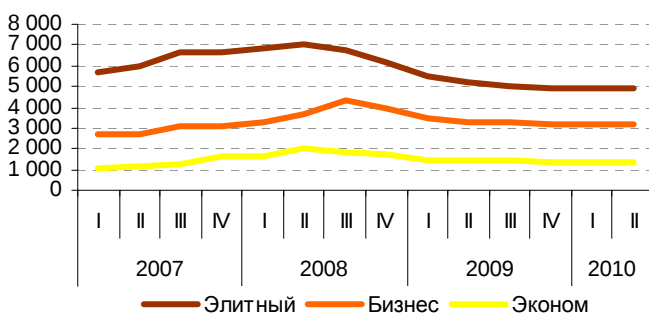
Структура новых поселков, вышедших на рынок в I полугодии 2010 г., по направлениям и по удаленности от МКАД, %

Источник: данные компании Blackwood

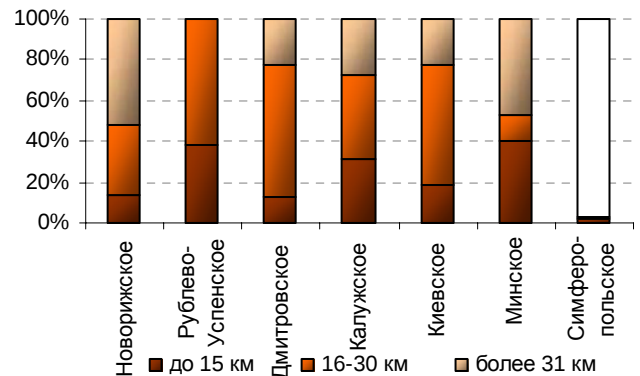
Организованные загородные поселки. Цены

В I полугодии 2010 г. на рынке загородной жилой недвижимости Подмосковья наблюдалась ценовая стагнация. Игроки рынка в целом не предпринимали попыток в сторону повышения стоимости объектов, выставленных на продажу, реализуя их по устоявшимся с начала 2010 г. ценам.

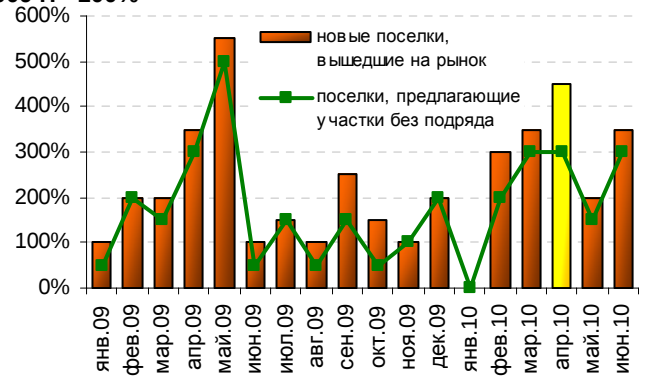
Наибольшей популярностью по-прежнему продолжают пользоваться объекты загородной жилой недвижимости, находящиеся на высокой стадии готовности, в связи с чем объем предложения ликвидных объектов, выставленных на продажу, постепенно сокращается.

Динамика стоимости загородного жилья, 1 кв. 2007 г. - 2 кв. 2010 г., \$/ кв. м

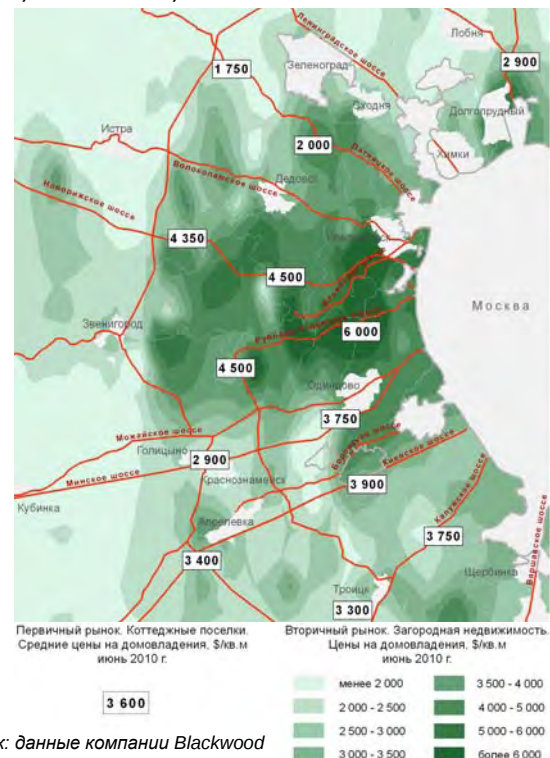
Источник: данные компании Blackwood

Структура первичного предложения организованных загородных поселков по основным направлениям в зависимости от удаленности от МКАД, I полугодие 2010 г.

Источник: данные компании Blackwood

Динамика выхода на рынок новых поселков, январь 2009 г. - 100%

Источник: данные компании Blackwood

Средние цены на высокобюджетные загородные объекты, 2 кв. 2010 г., \$/кв. м

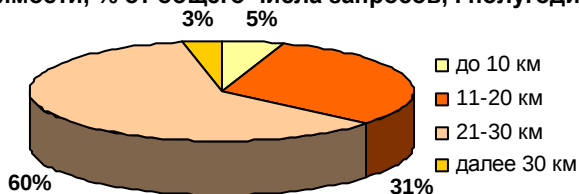
Источник: данные компании Blackwood

Организованные загородные поселки. Спрос

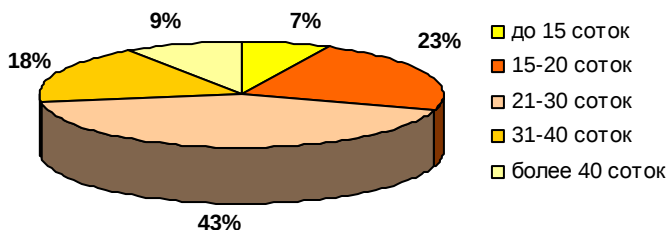
В I полугодии 2010 г. наибольшей популярностью у покупателей высокобюджетной загородной недвижимости Подмосковья пользовались поселки, расположенные на Новорижском шоссе (33% запросов).

Увеличение доли заявок на объекты, расположенные в пределах 21 - 30 км от МКАД (с 36% в 2009 г. до 60% в I полугодии 2010 г.) связано с желанием потенциальных покупателей приобрести домовладения в минимальном бюджете. На сегодняшний день потенциальные покупатели все еще не готовы приобретать загородную недвижимость по ценам выше тех, которые установились в кризис. Стабилизация рынка загородной недвижимости и тенденция «вымывания» наиболее ликвидных объектов в высокобюджетном сегменте, расположенных на небольшом удалении от МКАД (до 20 км), вызывают смещение спроса в сторону объектов, расположенных дальше от МКАД.

Предпочтения клиентов по удаленности объекта от МКАД в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости, % от общего числа запросов, I полугодие 2010 г.



Структура спроса по площади участков в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости, % от общего числа запросов, I полугодие 2010 г.



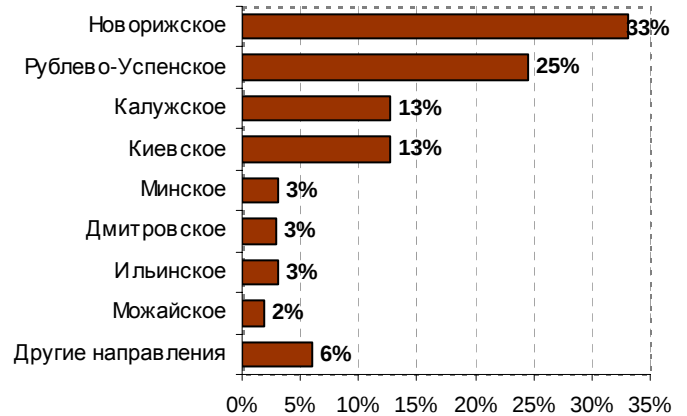
Источник: запросы, поступившие в компанию Blackwood в I полугодии 2010 г.

Основные тенденции и прогнозы

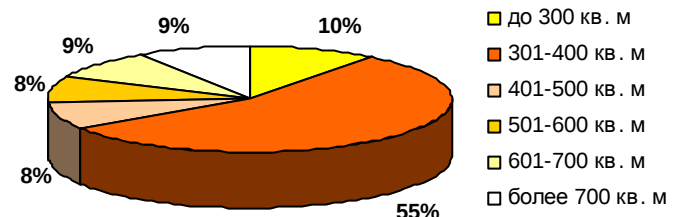
Стоит отметить, что для I полугодия 2010 г. было характерно постепенное оживление рынка и стабильность. По сравнению с прошлым годом, количество сделок возросло, потенциальные покупатели стали более активны, что выражается в росте числа звонков и показов по объектам загородной жилой недвижимости, а девелоперы объявляют о своих будущих планах по реализации новых загородных проектов, либо о разморозке объектов, строительство которых было приостановлено на период кризиса.

Однако, массовый выход проектов эконом сегмента, в том числе предлагающих на продажу земельные участки без обязательного подряда на строительство, постепенно

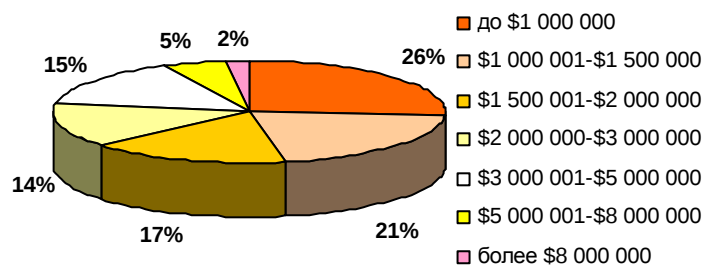
Рейтинг основных направлений по уровню спроса на загородное высокобюджетное жилье, % от общего числа запросов, I полугодие 2010 г.



Структура спроса по площади коттеджей в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости, % от общего числа запросов, I полугодие 2010 г.



Бюджеты клиентов в сегменте высокобюджетной загородной недвижимости, % от общего числа запросов, I полугодие 2010 г.



меняет структуру предложения на рынке загородной недвижимости Подмосковья. Доля эконом сегмента возрастает, а доля высокобюджетных проектов уменьшается.

При этом тенденция выхода участков без обязательного подряда на строительство сохраняется и даже усиливается, о чем свидетельствует смещение новых проектов данного типа на более близкие расстояния от МКАД.

Что касается роста цен на рынке загородной недвижимости Подмосковья, то ожидать до конца 2010 г. положительной динамики можно лишь по объектам, находящимся на завершающей стадии строительства, которая вероятнее всего не превысит 5 - 10%.

Оптовый рынок земли

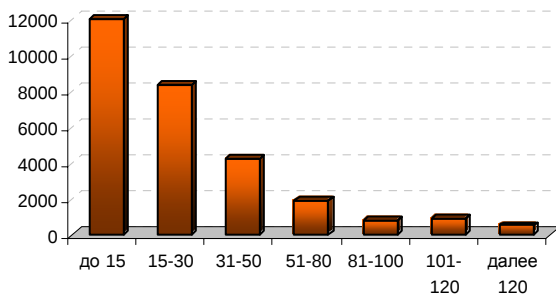
Общая ситуация на оптовом рынке земли Московского региона остается стабильной: объем предложения все еще очень высок, сделок при этом заключается очень мало. Основными источниками предложения в этом сегменте все также остаются земли, планируемые под развитие мега-проектов, а также залоговые активы, как девелоперских структур, перешедшие к банкам, так и активы частных лиц, переданные за долги.

В общей структуре предложения на оптовом рынке доля крупного опта (участки площадью более 50 га) остается невысокой - порядка 17%.

Традиционными лидерами по объему предложения остаются Новорижское и Симферопольское шоссе, на которые приходится 27% и 18% от общего объема предложения соответственно. Что касается удаленности от МКАД, то здесь лидируют диапазоны 31-50 и 51-80 км, на которые совокупно приходится половина всех предложений.

Общий уровень ценовых показателей предложения остается стабильным, незначительные сдвиги средних значений в зависимости от удаленности и направления в большую или меньшую сторону происходят, но вызваны преимущественно изменениями в структуре предложения.

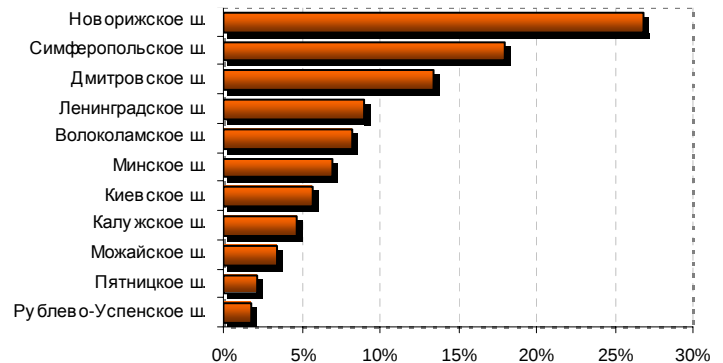
Средняя стоимость 1 сотки в зависимости от удаленности от МКАД, I полугодие 2010 г., \$/сотка



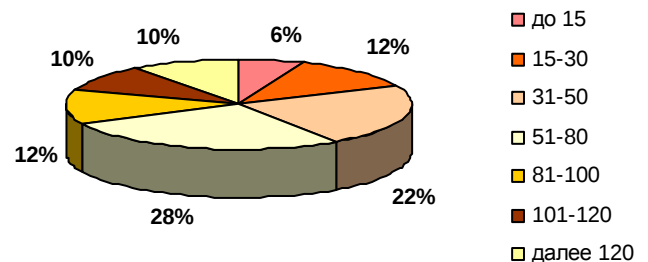
Основные тенденции, события и прогнозы

С учетом достаточно большого количества замороженных проектов, а также по-прежнему серьезных затруднений с получением кредитных ресурсов, предпосылок к росту сделок по покупке земельных активов под развитие новых проектов пока нет. Основные сделки совершаются в сегменте промышленных и других «нежилых» земель (покупка компания Oriflame участка площадью 26 га в 40 км от Москвы для строительства производственного комплекса; покупка структурами группы АСТ Тельмана Исмиалова 36 га в Ленинском районе у УК «Масштаб» под оптовый торговый центр; покупка финской компанией Kesko двух участков на Варшавском и Ленинградском ш. под строительство DIY-гипермаркетов стройматериалов K-rauta).

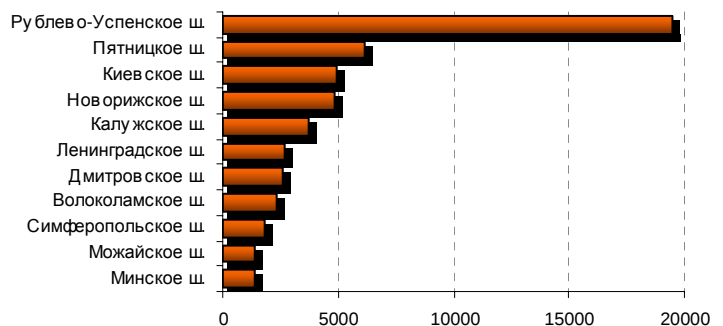
Структура предложения земельных участков Подмосковья по направлениям, I полугодие 2010 г.



Структура предложения земельных участков Подмосковья по удаленности от МКАД, I полугодие 2010 г.



Средняя стоимость 1 сотки в зависимости от направления, I полугодие, \$/сотка



И все же на рынке остаются девелоперы, которым удается начать реализацию крупных проектов в сегменте жилой загородной недвижимости: компания RGI International заявила о реализации на западе Подмосковья сразу двух масштабных проектов, включающих жилье и рекреационные объекты на участках 91 га и 259 га. Также в I полугодии 2010 г. компания «Вектор Инвестментс» объявила о старте реализации крупнейшего на посткризисном рынке девелоперского проекта по освоению 1,7 тыс. га под строительство 16 поселков с крупными объектами инфраструктуры на берегу Истринского водохранилища - «Истринская долина».

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ

**«Sky House»**

Современный жилой комплекс премиум класса, расположен недалеко от центра, в окружении современных жилых комплексов и офисных зданий. Панорамное остекление, великолепные видовые характеристики из большинства квартир. Многоуровневая система безопасности. Инфраструктура комплекса включает торговые галереи, детский сад и спортивный комплекс.

**«Итальянский квартал»**

Элитный жилой комплекс в центре Москвы. Семь одновременно строящихся особняков, в каждом из которых от 12 до 35 квартир, площадью от 45 до 300 кв.м. Уникальное расположение комплекса создает для его жильцов атмосферу тишины и уюта. Современные инженерные системы, клубный сервис, развитая инфраструктура делают проживание в этом комплексе по-настоящему комфортным.

**«Город столиц»**

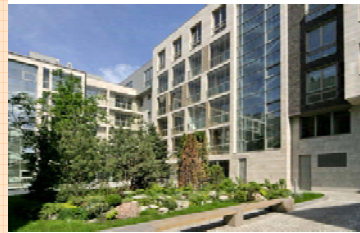
Многофункциональный комплекс «Город столиц» является частью ММДЦ «Москва-Сити», одного из крупнейших инвестиционно-строительных проектов в Европе. Проект включает в себя две башни, названные в честь двух столиц — Москвы и Санкт-Петербурга, высотой 73 и 62 этажа соответственно. Новейшие архитектурные решения, эксклюзивный дизайн лобби, панорамное остекление и западный уровень инженерии создают ощущение максимальной комфортности и безопасности. В продаже апартаменты с отделкой под ключ площадью от 100 кв.м.

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 796-11-96

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ПРОДАЖИ

Гашека ул., 2

Современный дом, огороженная территория с детской площадкой. Круглосуточная охрана. Предлагается квартира общ. пл. 280 кв.м. с качественной отделкой в современном стиле. Индивидуальная сигнализация. Выделены жилая, гостевая и детская зоны. 2 машиноместа.

ID 5393**Бутиковский, 5**

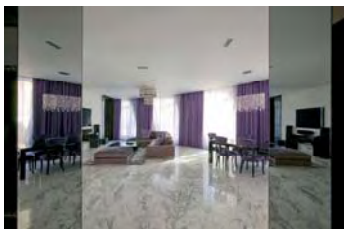
Жилой комплекс класса De Luxe на Остоженке. Предлагается квартира общ. пл. 290 кв.м. с дорогостоящей отделкой в современном стиле. Прекрасные виды на 4 стороны света. В продаже другие площади.

ID 5769**М. Кисловский пер., 7**

Малоквартирный дом после реконструкции. Отделка подъезда - мрамор, кованые перила, дорогостоящие светильники. 2-х уровневая квартира общ. пл. 432 кв.м. с дизайнерской отделкой в классическом стиле. Сауна, бильярдная, комнаты отдыха, просторные гостиные с колоннами. Машиноместо.

D 7825**Котельническая наб., 1/15**

Знаменитая высотка на Котельнической набережной. Предлагается квартира общ. пл. 150 кв.м. с отделкой в современном классическом стиле. Гостиная, 2 спальни, кабинет, кухня, гардеробная, 2 кладовки, с/у. Прекрасные виды на Храм Христа Спасителя, Кремль, Москву реку.

ID 8629**Борисоглебский пер., 13**

«Посольский дом» - клубный дом на 12 квартир в районе Арбата. Уникальный архитектурный проект, передовая инженерия. Круглосуточная охрана. Квартира общ. пл. 242,2 кв.м. с эксклюзивной отделкой. Используются натуральные материалы.

ID 8645**Филипповский пер., 8**

Дом клубного типа категории De Luxe. Современная архитектура, зимний сад, французские балконы, эркеры. Представительский холл, эксклюзивная отделка помещений общего пользования. Предлагаются квартиры общ. пл. 227 и 280 кв.м. с качественной отделкой, а также свободной планировки. Машиноместо.

ID 9037**Кутузова, 11**

ЖК «Green House» в благоустроенной лесопарковой зоне. Инфраструктура: бассейн, детская игровая площадка, ресторан, салон красоты, теннисный корт, фитнес-центр. 2-х уровневый пентхаус общ. пл. 290,8 кв.м. с отделкой в современном стиле. Панорамные виды города.

ID 9043**2-й Вражский переулок**

Усадьба "Три тополя". Многоуровневая система охраны, большая благоустроенная территория. Предлагается 6-ти уровневый таунхаус общ. пл. 354,7 кв.м. с качественной отделкой в стиле «модерн». Меблирован. Подземный гараж на 2 авто, технические помещения на цокольном этаже.

ID 8058

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-66-99

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ АРЕНДЫ

**Тверская****180 кв. м, 5 комн.**

Предлагаются апартаменты, расположенные в современном жилом комплексе класса люкс в самом центре развлекательной Москвы. Подземный паркинг. Охрана. В доме фитнес-центр.

ID 143140**Замоскворечье****230 кв. м, 5 комн.**

Стильные апартаменты с авторским дизайном в элитном жилом комплексе в тихом историческом центре Москвы. Круглосуточная охрана. Система видеонаблюдения. Подземный паркинг.

ID 146225**Кропоткинская****150 кв. м, 3 комн.**

Стильная просторная квартира с необычным дизайном в стиле фьюжн, расположенная в самом сердце Москвы. Огороженная территория, подземный паркинг, вооруженная охрана. Имеется зимний сад.

ID 102480**Юго-Запад****524 кв. м, 4 комн.**

Великолепный пентхаус представительского класса в новом современном доме бизнес-класса на Юго-Западе Москвы. Потрясающий панорамный вид. Вооруженная охрана, подземный паркинг, огороженная территория.

ID 147356**Патриаршие Пруды****200 кв. м, 3 комн.**

Предлагается великолепная просторная квартира в стиле строгого модерна, расположенная в историческом центре Москвы. Огороженная территория, подземный паркинг, вооруженная охрана.

ID 147553**Кузнецкий Мост****165 кв. м, 4 комн.**

Предлагаются стильные апартаменты в классическом стиле в доме бизнес-класса в самом центре Москвы. Вооруженная охрана, подземный паркинг, огороженный двор.

ID 147685**Рублево-Успенское****шоссе, 15 км.****1600 кв. м, 4 спальни**

Предлагается роскошная четырехуровневая резиденция, выполненная в дворцовом стиле с изумительной территорией с ландшафтным дизайном. Бассейн, сауна, бильярдная, лифт.

ID 147601**Рублево-Успенское****Шоссе, 15 км.****700 кв. м, 5 спален**

Предлагается стильный четырехуровневый коттедж с уникальным авторским дизайном в охраняемом поселке класса люкс. Ландшафтный дизайн, бассейн, большая терраса, сауна, кинозал.

ID 147358

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-20-00

ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ



Рублево-Успенское ш., 24 км от МКАД.
Сосны-1. Николина Гора. Коттедж 480 кв. м с мебелью на шикарном лесном участке 50 соток. Баня 70 кв. м. Престижный охраняемый поселок.
ID 10894



Новорижское ш., 32 км от МКАД.
Спутник. Резиденция в ОКП 1 250 кв. м под отделку на участке 35 соток в окружении леса. «Умный дом». Бассейн. На участке пруд с рыбой.
ID 9726



Рублево-Успенское ш., 24 км от МКАД.
Коттон Вей. Николина Гора. Резиденция в престижном ОКП 600 кв. м с мебелью на шикарном лесном участке площадью 31 сотка. Бассейн.
ID 10793



Дмитровское ш., 20 км от МКАД.
Закрытый яхт-клуб с причалом на берегу водохранилища. Апартаменты 80 кв. м в малоквартирном доме. Скидка 50%!
ID 8663



Рублево-Успенское ш., 9 км от МКАД.
Конус. Жуковка. Стильный дом 430 кв. м под ключ на лесном участке. Охраняемый поселок.
 Скидка 25%! Редкое предложение!
ID 11120



Киевское ш., 35 км от МКАД.
Глаголево-парк. В охраняемом поселке коттедж 500 кв. м под отделку на участке 20 соток.
 Привлекательная цена!
ID 10846



Ильинское ш., 14 км от МКАД.
Пансионат Петрово-Дальнее. Лесной участок 15 соток в закрытом элитном поселке рядом с оздоровительным комплексом УДП РФ. Редкое предложение!
ID 10289



Новорижское ш., 15 км от МКАД.
Кристал Истра. Участок 43 сотки с перепадом высот в охраняемом поселке на берегу р. Истра. Рядом лес. Скидка 60%!
ID 10814

За дополнительной информацией обращайтесь по телефону 730-55-77

Компания Blackwood

- Blackwood Real Estate, образованная в 1991 году, является одной из ведущих компаний на московском рынке элитной недвижимости;
- Оказывает широкий спектр услуг по продаже и аренде жилых и коммерческих помещений;
- Отличается высоким профессионализмом в области аналитических и консалтинговых исследований на рынке недвижимости;
- Предоставляет широкий спектр услуг по ведению и реализации девелоперских инвестиционных проектов на рынке недвижимости;

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований компании Blackwood – это команда профессионалов, включающая экспертов, как по основным сегментам недвижимости, так и по экономике, инвестициям и финансам;

- Предоставляет полный комплекс консалтинговых и аналитических услуг: стратегический консалтинг в области жилой и коммерческой недвижимости, разработка концепции/реконцепции проекта, финансовый анализ, подготовка архитектурного предпроектного исследования; мониторинг основных сегментов рынка недвижимости, подготовка периодических обзоров, тематических исследований, специальных исследований по заказу клиентов;
- Полные и хорошо структурированные базы данных по основным сегментам недвижимости, а также по экономике и финансовой сфере России, комплексный анализ рынка недвижимости, его текущих тенденций и перспектив развития являются надежной основой для проведения исследований и гарантией качества предоставляемых консалтинговых и аналитических услуг;
- Мы работаем с такими компаниями, как: ВЭБ, ВТБ, Сбербанк, Газпромбанк, Банк Москвы, Альфа Банк, Глобэкс Банк, Trigranit Development, Базовый элемент, Интерпрос, ОПИН, ОПК, ADM Group, TPS, Белая Дача, Промсвязьнедвижимость, Группа Гута, Система Галс, Мосинжстрой, Согаз, М-Индустрия, Rusresorts, Велес капитал, Легион Девелопмент, RDI, Coalco, Министерство экономического развития РФ, Air France, Coca-Cola, Alcatel, Sun Interbrew, DHL Worldwide, ABN Amro, LG Electronics, Commerzbank, Brunswick UBS Warburg, Novartis, Ernst & Young, IKEA, Volvo, Samsung, Peugeot, Renault, Canon, British Airways, Dresdner Bank, Phillip Morris, Nestle, Sumitomo и др.

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Компания Blackwood
119019, Москва,
ул. Волхонка, д. 6, стр. 1

тел.: +7 (495) 730-2000,
факс: +7 (495) 697-6060

research@blackwood.ru,
www.blackwood.ru

Департамент Консалтинга, Аналитики и Исследований

Ольга Широкова
Директор Департамента
shirokova@blackwood.ru

Александра Мамохина
Заместитель
директора департамента
mamokhina@blackwood.ru

Нина Демченко (Шлеленко)
Старший консультант
shlelenko@blackwood.ru

Елена Ржавская (Домченкова)
Старший консультант
domchenkova@blackwood.ru

Татьяна Шарова
Старший консультант
sharovat@blackwood.ru

Барзаковская Ксения
Аналитик
barzakovskaya@blackwood.ru

Ольга Зяблова
Менеджер проектов
ziablova@blackwood.ru

Евгения Туровская
Консультант
tyrovskaya@blackwood.ru

Наталья Ситникова (Веселова)
Консультант
veselova@blackwood.ru

Владлена Машковская
Консультант
mashkovskaya@blackwood.ru

Максим Голубков
Финансовый аналитик
golubkov@blackwood.ru

Татьяна Шитикова
Финансовый аналитик
shitikova@blackwood.ru

Петр Морданов
Оценщик
mordanov@blackwood.ru

Генеральный директор
Константин Ковалев
kovalev@blackwood.ru