



Основные показатели

В октябре 2009 года цены и арендные ставки на элитную жилую недвижимость демонстрировали уверенный рост.

Сегмент рынка	Средние цены/арендные ставки, октябрь 2009 г., \$/м ² (\$/мес)	Изменение средних цен/ставок, %	
		октябрь 2009 г.	за 10 мес.
Первичный	20 840	+1,3	-3,8
Вторичный	23 280	+1,0	-3,2
Аренда*	6 507	+1,9	-2,2

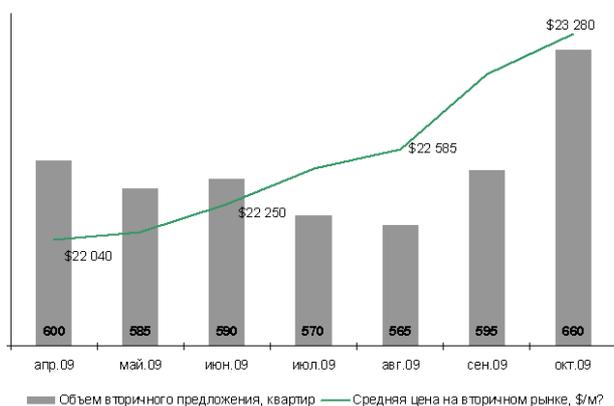
*Ставки аренды приведены для квартир общей площадью 80-150 м² с отделкой высокого качества

Источник: Knight Frank Research, 2009

Тенденции

- Активность потенциальных покупателей в октябре 2009 года практически не изменилась по сравнению с прошлым месяцем. Количество заявок, поступивших в компанию за период, снизилось на 2,5%, что соответствует коррекции после традиционного всплеска в сентябре. При этом объем сделок с первичным жильем также подвергся коррекции – снижение к сентябрю составило 6,9%. Вторичные продажи, напротив, выросли на 9,9%. Объем сделок на вторичном рынке все еще превышает аналогичный показатель первичного рынка, но разрыв сокращается. В октябре количество сделок, заключенных на вторичном рынке превышало количество сделок с первичным жильем на 30%. Еще в начале лета наблюдался разрыв в 2 раза.
- В октябре первичные продажи велись в 36 комплексах. Объем первичного предложения в октябре увеличился на 1,5% и составил 1175 квартир.
- Объем вторичного рынка элитного жилья в октябре продолжал расти – изменение к прошлому месяцу составило +10,9% (660 квартир).

Максимальный с начала года прирост цен на вторичное жилье в сентябре 2009 года сопровождался последующим ростом объема предложения в октябре.



Источник: Knight Frank Research, 2009

+7 (495) 981-0000

www.knightfrank.ru

- Цены на элитное жилье меняются разнонаправленно. На рынке еще предлагаются скидки и специальные акции, однако, по сравнению с началом года, не имеют массового характера.
- Арендные ставки на элитную жилую недвижимость третий месяц подряд демонстрируют положительный прирост. Вслед за сентябрьским резким оживлением на рынке аренды элитных квартир активность стала мягче: рост ставок был более умеренным, резкое сокращение предложения в связи с началом сезона деловой активности сменилось выходом на рынок нового предложения.

Новости рынка

- Кредитные учреждения смогут продавать заложенное имущество через структуры Сбербанка РФ – ООО «Российский аукционный дом» и «Сбербанк - Автоматизированная система торгов». На продажу можно будет выставить земельные участки и крупные объекты недвижимости. Жилая недвижимость будет реализовываться в том случае, если она не заложена по ипотеке.

ВТБ при переходе залогов в рамках реструктуризации задолженности в основном перешли девелоперские проекты. Банк аккумулирует девелоперские проекты по ряду причин: короткий срок реализации таких проектов, наличие команды для их развития. Как сообщалось ранее, в рамках реструктуризации задолженности ВТБ перешли объекты недвижимости компании «Дон-строй», «Система-Галс», спорткомплекс «Динамо». (Источник: Интерфакс).

Банки, за время кризиса ставшие крупными собственниками недвижимости различного назначения, намерены реализовывать ее по-разному. Те кредиторы, в портфеле которых осели девелоперские проекты, в ближайшие 3-4 года могут стать активными игроками рынка недвижимости.

- С 2010 года все строительные компании смогут работать, только если они вступили в СРО и получили от нее допуск. Лицензии, по которым девелоперы работают сейчас, отменяются. Между тем подавляющее большинство компаний пока что ни в какие СРО не вступило. Сейчас в Ростехнадзоре скопилось около сотни заявок от организаций из разных регионов на получение статуса СРО, до конца года все заявки рассмотрены не будут. Еще одна проблема состоит в том, что для малого и среднего бизнеса, к которому относятся многие проектные, инженерные и строительные организации, цена вступления в СРО слишком высока. (Источник: Ведомости)

С начала 2010 года многим строительным организациям придется приостановить работу. Из-за этого увеличатся сроки реализации жилых проектов, и так растянутых из-за трудностей с проектным финансированием.