

«Новое на рынке элитной недвижимости Москвы»



Владислав Луцков

Генеральный директор, Управляющий партнер
«Аналитического консалтингового центра МИЭЛЬ»

Санкт-Петербург

ГРАЖДАНСКИЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОРУМ

Сентябрь 2011

Рынок элитной недвижимости



Рынок элитной недвижимости – наиболее устойчивый сегмент

За время кризиса в Москве ни один объект не был заморожен



В настоящее время рынок перешел в стадию стабилизации

События 2011 года

В 2011 году на рынок вышло сразу несколько объектов:

- ЖК «Андреевский» (2я Фрунзенская вл. 8),
- ЖК «Barkli Park» (ул. Советской Армии, 6),
- ЖК «Barkli Virgin House» (1-й Зачатьевский пер. 8/9),
- ЖК "Knidhtsbridge Privat Park» (ул. Кооперативная, вл. 16),
- Дома в Печатниковом пер. 3, 19,
- ЖК «На Трубецкой» (Трубецкая 28).

В том числе дома, сразу (еще на начальной стадии строительства) нанявшие верхние строчки ценового рейтинга – ЖК «Баркли Virgin house» и ЖК "Knidhtsbridge Privat Park».

Ежемесячный объем сделок вышел на докризисный уровень ~ 40-60 сделок
Половина сделок – на первичном рынке.

Главным стимулирующим фактором для роста цен являются:

- Эксклюзивность объекта
- Рост строительной готовности

Динамика цен



Динамика цен



Средняя удельная цена предложения элитных квартир на рынке новостроек - 479 тыс.руб./кв. м. (без учета апартаментов в Москва Сити).

**Минимальная цена – 252 тыс. руб./кв. м
в ЖК «Итальянский квартал»,**

**Максимальная – 1 679,4 тыс. руб./кв. м
в новом комплексе «Баркли Virgin house».**

Основные события

- Отзыв Общественной палатой Генплана Москвы
- Разработка нового порядка выдачи разрешений на строительство
- Жесткий контроль за сохранением исторических и архитектурных памятников и архитектурного наследия. Поводом послужила скандальная история сноса Дома Кольбе. Резонансом стал запрет властей на все строительные работы в историческом центре Москвы до утверждения новой процедуры выдачи разрешений на строительство
- Временный запрет на увеличение объема застройки в исторической части города, т.е. застройка может вестись по принципу замещения, но не увеличения объема. В связи с этим были аннулированы разрешения на снос 209 зданий и заявлено о возможности пересмотра 19 инвестконтрактов на реконструкцию
- Возможный запрет на строительство нового жилья в пределах ТТК. По словам чиновников это касается в основном объектов, чье строительство или проектирование еще не начато.
- Инициатива Президента об образовании столичного федерального округа, выносе ряда административных структур за МКАД, присоединение к Москве территорий Московской области. Расширение Москвы в сторону престижного юго-западного направления, планы Правительства Москвы развивать здесь малоэтажное строительство подстегнет расширение предложения в сегменте дорогого жилья.

Новые тенденции

● Экологическое направление. Большое внимание уделяется экологической составляющей проектов, два новых комплекса выдвинуты на соискание международных экологических сертификатов. ЖК «Knidhtsbridge Privat Park», проходит сертификацию по стандартам «зеленого строительства» английской системы BREEAM, ЖК «Barkli Park» претендует на получение экологического сертификата по американской системе LEED.

● К числу ключевых конкурентных преимуществ объектов относят использование самые последние достижения области инженерных и IT-технологий, направленных на ресурсосбережение. Например, вновь вышедший на рынок комплекс на ул. Бурденко-11 теперь под брендом архитектора Скуратова (ЖК «Скуратов Хаус») располагает современными ресурсосберегающими технологиями, позволяющими снизить эксплуатационные расходы жителей дома (Альтернативные источники электроэнергии (солнечные батареи), система ливнестоков, обеспечат сбор дождевой и талой воды, ее очистку и последующий возврат в систему технического водопровода – эти инновационные технологии требуют серьезных инвестиций на этапе строительства).

Новые тенденции

- Еще одной особенностью рынка стало появление на элитных комплексов, продажи в которых ведутся в закрытом режиме - «Knidhtsbridge Privat Park», «Barkli Virgin House», «Скуратов House». Но это скорее маркетинговый ход, который на данной стадии строительства реально ничем не грозит застройщику.
- Привлечение самых модных дизайнеров с мировыми именами. Например, Филипп Старк занят в работах по интерьерной отделке ЖК «Barkli Park», а всемирно известная звезда британский дизайнер Келли Хоупер приняла участие в работе над проектом ЖК "«Barkli Virgin House». Эксклюзивность позволила объектам еще на ранних стадиях строительной готовности занять верхнюю ценовую нишу (около 60 тыс.\$/кВ. м).

Новые тенденции

● Рост числа апартаментов.

Ни для кого не секрет, что апартаменты возводятся

- в тех случаях, когда строительство жилья на данном участке не разрешено,
- апартаменты могут входить в структуру нежилых зданий,
- в жилых зданиях возникают там, где помещения не соответствуют требованиям СНиП для жилых помещений (мансардные помещения).

● Замечен рост активности банков по открытию кредитных линий банков на достройку объектов

- сбербанк предоставил кредит на сумму \$373,6 млн. компании Nazvanie.net (бывш. MIRAX) на достройку башни «Федерация». Первый транш освоен и пошел на рефинансирование кредитов
- Номос-банк открывает кредит компании «Уникор» для строительства ЖК «Садовые кварталы»
- Сбербанк - кредит компании «Декмос», инвестору реконструкции гостиницы Москва

● В 2011 году первичный рынок элитной недвижимости пополнился сразу несколькими объектами в том числе весьма дорогими, стартовые цены которых находятся в верхней ценовой нише (\$40-60 тыс./кв. м). Это стало важной тенденцией рынка, даже на застоявшиеся предложения застройщики не снижают цены, а в ряде случаев повышают ее в связи с ростом строительной готовности. Кроме того, в начале второго квартала в связи с падением курса доллара продавцы зафиксировали цены в рублях, что привело к повышению цены в долларовом эквиваленте.



Владислав Луцков

Генеральный директор
Управляющий партнёр
«АКЦ МИЭЛЬ»

Москва

Контакты

109004, Москва,
ул. Николоямская, д.40, стр. 1

Телефон: +7(495) 777-62-61
e-mail: consulting@miel.ru

www.consulting.miel.ru

