



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка недвижимости Москвы

2 квартал 2014 г.



СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме	3
2. Первичный рынок жилья	7
Объемы ввода нового жилья в Москве	7
Предложение	7
Спрос	9
Цены	9
Прогнозы по первичному рынку жилья	10
Выводы по первичному рынку жилья	11
3. Вторичный рынок жилья	12
Предложение	12
Спрос	12
Цены	14
Прогнозы по рынку вторичного жилья	17
Выводы по вторичному рынку жилья	18
4. Офисы	19
Предложение и спрос	19
Арендные ставки офисов класса «А»	22
Арендные ставки офисов класса «В»	22
Ставки капитализации офисной недвижимости	24
Прогнозы по рынку офисной недвижимости	24
Выводы по рынку офисной недвижимости	26
5. Торговая недвижимость	27
Предложение	27
Спрос	28
Арендные ставки торговой недвижимости	28
Ставки капитализации торговой недвижимости	29
Прогнозы по рынку торговой недвижимости	29
Выводы по рынку торговой недвижимости	31
6. Склады	32
Предложение и спрос	32
Арендные ставки	34
Ставки капитализации	35
Прогнозы по рынку складской недвижимости	36
Выводы по рынку складской недвижимости	37
7. Гостиницы	38
Предложение	38
Спрос	38
Цены	39
Прогнозы по рынку гостиничной недвижимости	39
Выводы по рынку гостиничной недвижимости	40
8. Апартаменты	41
Специфика формата «апартаменты»	41
Предложение	41
Спрос	44
Цены	45
Выводы по рынку апартаментов	47

1. Резюме

Новое строительство

На текущий момент темпы строительства в Москве достаточно высоки. Причем, если объемы ввода нового жилья последние годы относительно стабильны – на уровне 2 млн.м² в год, то в сегменте коммерческой недвижимости наблюдается значительное увеличение вводимых объектов: 1.1 млн.м² качественных офисов и рекордные уровни ввода торговой и складской недвижимости – 0.8 и 1.2 млн.м², соответственно. Незначительную динамику показал только рынок гостиничной недвижимости.

Среди основных причин относительно небольших объемов вводимого жилья в последние годы можно назвать дефицит свободных площадок на территории города, а также политику властей относительно точечной застройки и работу Градостроительно-земельной комиссии в отношении заключенных ранее инвестконтрактов, значительная часть которых была отменена.

Особо следует отметить рынок апартаментов, который специалисты с недавних пор выделяют в самостоятельный сегмент. На сегодня, данный рынок находится в состоянии динамичного развития. Из 79 столичных комплексов с апартаментами почти половина – это новое строительство, оставшаяся часть – объекты реконструкции.

В качестве одного из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон столицы.

Спрос

Спрос на жилую недвижимость Москвы традиционно высок, в первую очередь, по причине дефицита нового предложения. При этом, важной тенденцией последних лет стала переориентация покупателей на доступное жилье с минимальными ценами сделки.

В сфере коммерческой недвижимости следует отметить нарастающую тенденцию децентрализации деловой жизни Москвы, что приводит к изменениям в структуре рынка офисной недвижимости.

Рынки торговой и качественной складской недвижимости по-прежнему остаются дефицитными. При этом развитие ритейла влечет за собой потребность в складских комплексах, являясь драйвером данного рынка.

Одним из важнейших факторов, оказавших влияние на спрос во всех сегментах рынка, стала макроэкономическая ситуация в начале 2014 года. Причем, влияние это было неоднородным. Если в сегменте жилой недвижимости наблюдался скачек активности покупателей, рассматривающих данный формат, как сберегательный актив, то в сфере коммерческой недвижимости было зафиксировано снижение спроса, отразившееся на ценовых показателях, снижению деловой и туристической активности, увеличению доли вакантных (свободных) площадей и усилению конкуренции. Можно сказать, что арендаторы и инвесторы сегодня заняли выжидательную позицию. Однако, в долгосрочной перспективе специалисты ожидают восстановления спроса, в первую очередь, по наиболее дефицитным рынкам – торговой, складской и гостиничной недвижимости.

В сегменте апартментов наблюдалось двукратное увеличение спроса относительно прошлого года. Данный рынок находится в состоянии активного развития и пока далек от насыщения. Помимо этого, по аналогии с жильем, покупатели расценивают апартменты, как сберегательный актив в условиях макроэкономической нестабильности.

Цены

Цены квартир в жилых новостройках, номинированные в рублях, в течение года были относительно стабильны и колеблются в диапазоне 200-230 тыс.руб./м², при этом в долларовом исчислении происходило снижение, пропорциональное колебанию валютных курсов.

Аналогичная динамика цен наблюдалась и на вторичном рынке жилья, где к текущему моменту средняя стоимость составляет около 215 тыс.руб./м², или без учета элитного и ветхого жилья – 180 тыс.руб./м²

Стабильность текущих цен обусловлена тем, что с одной стороны, высокий уровень поддерживается дефицитностью предложения и себестоимостью строительства в столичном регионе. С другой стороны, рост цен сдерживается ориентацией платежеспособного спроса на наиболее дешевое предложение.

Следует отметить, что рост спроса на жилье, вызванный макроэкономической ситуацией начала года, не привел к значительным изменениям ценовых показателей, ввиду относительно невысокой платежеспособности покупателей.

Иная динамика наблюдалась в сфере коммерческой недвижимости, где цены традиционно измеряются в иностранной валюте. Поле относительной стабильности последних лет, в 2014 г. наметилась тенденция к снижению арендных ставок в сегменте наиболее дорогих офисов классов «А» и «В+» на 10% и 8% за год соответственно. При этом в менее дорогом классе «В-» цены выросли на 5%. Разнонаправленная динамика ставок для офисов свидетельствует об изменении структуры рынка под влиянием тенденции к децентрализации деловой жизни Москвы.

Также из-за снижения спроса, роста нового предложения и колебаний валютных курсов на 5% за год снизились ставки в сегменте складской недвижимости. А средние уровни цен торговой недвижимости остались стабильны.

Диапазон цен на рынке апартментов достаточно велик и зависит от класса объектов. По состоянию на 2 кв. 2014 г. средневзвешенные цены составили в «комфорт» классе – 154 тыс.руб./м², в «бизнес» классе – 234 тыс.руб., в «элит» класс – 591 тыс.руб./м². Сегодня цены апартментов ниже, чем в квартирах аналогичного класса, однако, в перспективе аналитиками не исключается вероятность того, что они приблизятся к ценам квартир.

Прогнозы

Относительно прогнозов ведущие аналитики высказываются сегодня с некоторой долей неопределенности, привязывая индикаторы рынка к макроэкономическим факторам.

В отношении рынка жилья прогнозы достаточно консервативны. Существующие показатели не претерпят значительных изменений: объемы ввода нового жилья сохранятся, спрос будет стабилен

с ориентацией на наиболее доступное жилье по минимальным ценам, поддерживаемый, в первую очередь, дефицитом предложения; немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов.

На рынке офисной недвижимости в перспективе можно ожидать восстановления спроса и дальнейшего развития при стабилизации внешнеполитической ситуации, роста экономики, уменьшении колебаний курсов валют. Сегмент торговой недвижимости еще не достиг насыщения и продолжит развитие, поток инвестиций сохранится, ввод новых площадей будет расти. Рынок качественных складов продолжит развитие, но при сохранении существующей интенсивности ввода новых объектов дефицит площадей должен значительно снизиться. А в гостиничном секторе одним из главных драйверов развития должен стать Чемпионат мира по футболу 2018 г.

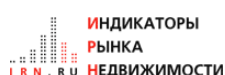
Рынок апартаментов продолжит свое развитие. При этом ожидается, что цены апартаментов будут стремиться к ценам жилья в силу необходимости создания застройщиками инфраструктурных объектов в составе или в локальном окружении комплексов, что с одной стороны окажет давление на себестоимость, а с другой – повысит конкурентные преимущества апартаментов.

Методологическое пояснение

Представленный обзор является обобщением информации по основным сегментам рынка недвижимости Москвы в «старых» границах:

- ✓ первичный и вторичный рынки жилья,
- ✓ офисы,
- ✓ торговая недвижимость,
- ✓ склады,
- ✓ гостиницы
- ✓ апартаменты

В обзоре использованы следующие основные источники данных:



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО МОСКВЕ



Индикаторы рынка недвижимости IRN – организация, оказывающая услуги в сфере информационно-аналитического сопровождения, продвижения, рекламы и PR на рынке недвижимости (в основном, в Москве). В состав ГК ИРН входят интернет-ресурсы www.irn.ru, www.metrinfo.ru, www.realsearch.ru.

Бюллетень недвижимости BN – информационный портал по рынку недвижимости (в основном, в Санкт-Петербурге), www.bn.ru.

Агентство недвижимости МИЭЛЬ – основными направлениями деятельности компании являются брокеридж жилой и коммерческой недвижимости, консалтинг, девелопмент и инвестиции, www.miel.ru

Портал MIRKVARTIR.RU – торговая площадка, объединяющая более 1000 городов России, партнер агентства Миэль, www.mirkvartir.ru

Агентство недвижимости «Азбука жилья» – компания, работающая на рынке Москвы и Московской области, оказывающая полный спектр риелторских услуг, www.azbuka.ru

Информационно-аналитический центр «Пересвет-Инвест» – структура, входящая в состав «Пересвет Групп», проводит собственные исследования основных показателей рынка недвижимости, www.peresvet.ru

Метриум – профессиональный оператор на рынке недвижимости Московского региона. Оказывает консалтинговые и риелторские услуги, осуществляет комплексное управление проектами www.metrium.ru

ЦБ РФ – официальный сайт Центрального банка Российской Федерации www.cbr.ru

РОСРЕЕСТР – информационный ресурс Росреестра, входящий в состав Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru

Blackwood — компания, предоставляющая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг в сфере жилой и коммерческой недвижимости. www.blackwood.ru

Colliers International — международная консалтинговая компания, предоставляющая услуги в области коммерческой недвижимости; является членом Американской Торговой Палаты, Международного Совета Торговых Центров (ICSC) и Российской Гильдии Риэлторов. www.colliers.ru

Cushman & Wakefield – международная организация, оказывающая услуги в сфере недвижимости более чем в 50 странах мира. www.cushwake.ru

Jones Lang LaSalle – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области коммерческой недвижимости; имеет представительства более, чем в 70 странах. www.joneslanglasalle.ru

Knight Frank – международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих и девелоперов (Санкт-Петербург), Ассоциация российских магистров оценки АРМО. www.knightfrank.ru

2. Первичный рынок жилья

Объемы ввода нового жилья в Москве

Ежегодный ввод нового жилья в Москве (в старых границах) в настоящий момент существенно ниже докризисного уровня 2007 г., обусловленный рядом факторов, в числе которых дефицит свободных площадок, запрет точечной застройки и работа градостроительно-земельной комиссии, в результате которой было отменено строительство около 25 млн.м².

(Источник: Ведомости)

Рисунок 1



«Сегодня в столице действуют разрешения на строительство более 40 млн кв. м недвижимости (жилой и нежилой). Кроме того, активно разрабатываются проекты реконструкции промзон – столичные власти планируют реорганизовать 4300 га промышленных территорий».

(Источник: IRN)

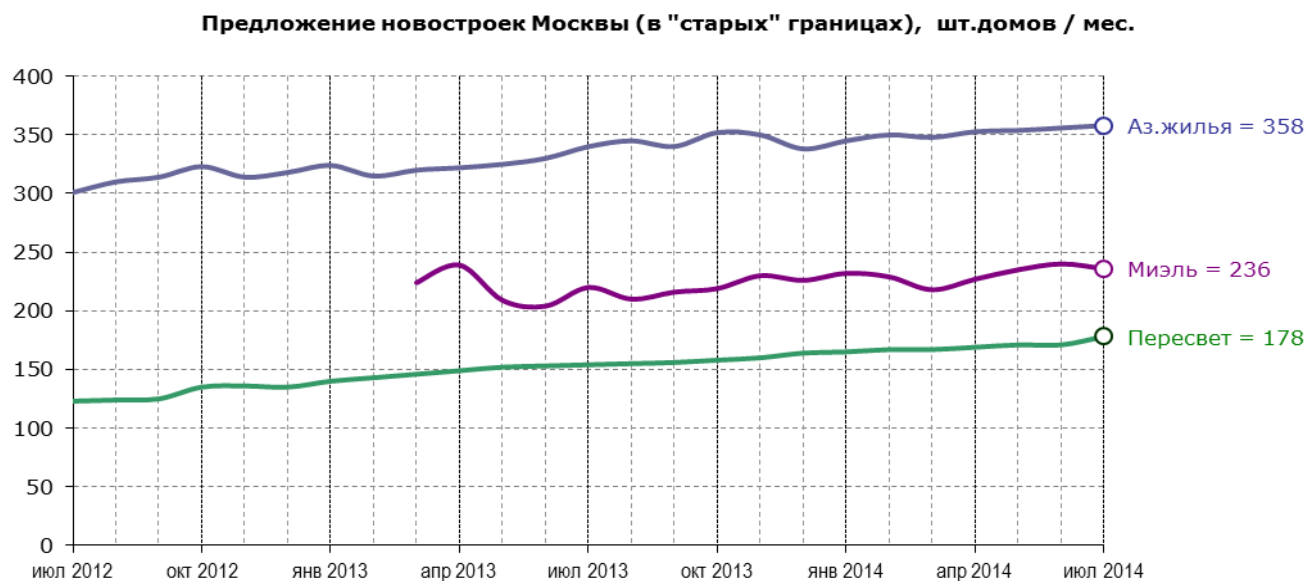
Предложение

Важно отметить, что указанные выше статистические данные о вводе жилья имеют косвенное отношение к текущему объему предложения в новостройках, поскольку стоящиеся дома, где идут продажи, в данную статистику не попадают (из-за дефицита квартиры зачастую распродают до ввода объекта в эксплуатацию). Скорее, сегодняшняя ситуация по вводу жилья свидетельствует о предложении на рынке предыдущих лет, с учетом средних сроков строительства.

(Источник: www.irn.ru)

По оценкам различных источников по итогам 2-го квартала 2014 г. объем предложения на первичном рынке жилья Москвы (в старых границах) находился в диапазоне 180 – 360 домов в экспозиции ежемесячно, показывая рост в среднем на 30% за последние два года:

Рисунок 2

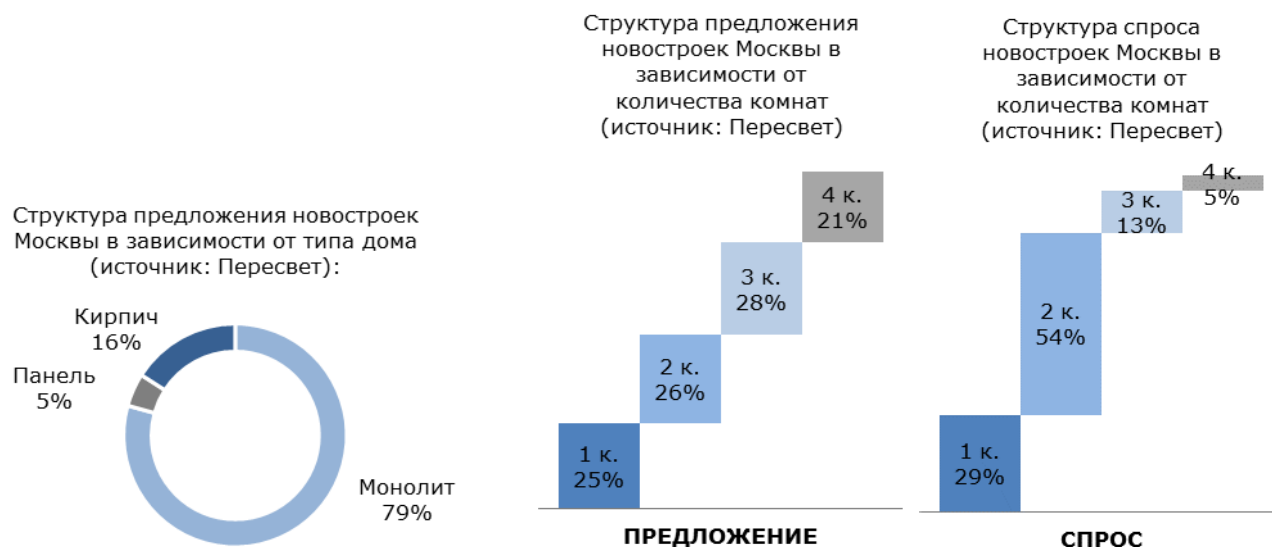


Источник: Оценка компаний "Миэль", "Азбука жилья", "Пересвет-инвест"

Примечание: отличие значений индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных. В данном случае предлагается принять за среднее значение округленную цифру – около 250 домов.

Большую часть предложения составляют квартиры в домах, построенных по монолитной технологии, а распределение предложения в зависимости от количества комнат почти равномерное.

Рисунок 3



«...В старую Москву, которая традиционно воспринимается как площадка для строительства дорогого жилья, возвращаются бюджетные новостройки. За последние пять лет доля эконома класса в общем объеме строительства коммерческого жилья выросла почти в три раза и к настоящему времени уже достигла 50% рынка.

...Столичный рынок повернулся в сторону доступного жилья – это по большому счету единственное, что сейчас пользуется спросом»

(Источник: IRN)

Спрос

На рынке жилых новостроек Москвы наблюдается стабильно высокий уровень спроса, подтверждаемый, в том числе, увеличением количества регистрируемых договоров долевого участия. В качестве одной из ключевых причин такого высокого уровня спроса в последние годы аналитики называют дефицит предложения и среднюю себестоимость строительства. «Дефицит предложения – чуть ли не главный фактор, не позволяющий ценам на жилье упасть... В Москве высока себестоимость строительства, особенно на территории промзон, где планируется реализация крупных проектов» (Источник: <http://www.irn.ru/articles/37768.html>)

Рисунок 4



Отдельно следует сказать о ситуации начала 2014 года. В начале 2014 г. всплеск геополитической напряженности из-за ситуации вокруг Украины вывел рынок из состояния равновесия. Девальвация рубля на фоне оттока капитала привела к существенной активизации рынка в плане спроса. В первые месяцы 2014 г. россияне, напуганные скоростью обесценения рублевых накоплений, бросились конвертировать капиталы в квадратные метры, традиционно считающиеся защитным активом. В результате за первые четыре месяца 2014 г. рост спроса на жилье составил от 30% до 100% в зависимости от сегмента.

(Источник: IRN)

Цены

По данным информационным служб агентств «Миэль» и «Азбука жилья» средние цены в рублевом исчислении на первичном рынке жилья Москвы за год были относительно стабильны с амплитудой колебаний порядка 10-15 %. Средний рост цен а последние годы соответствует официальному уровню инфляции в России на уровне 5-7%.

Рисунок 5

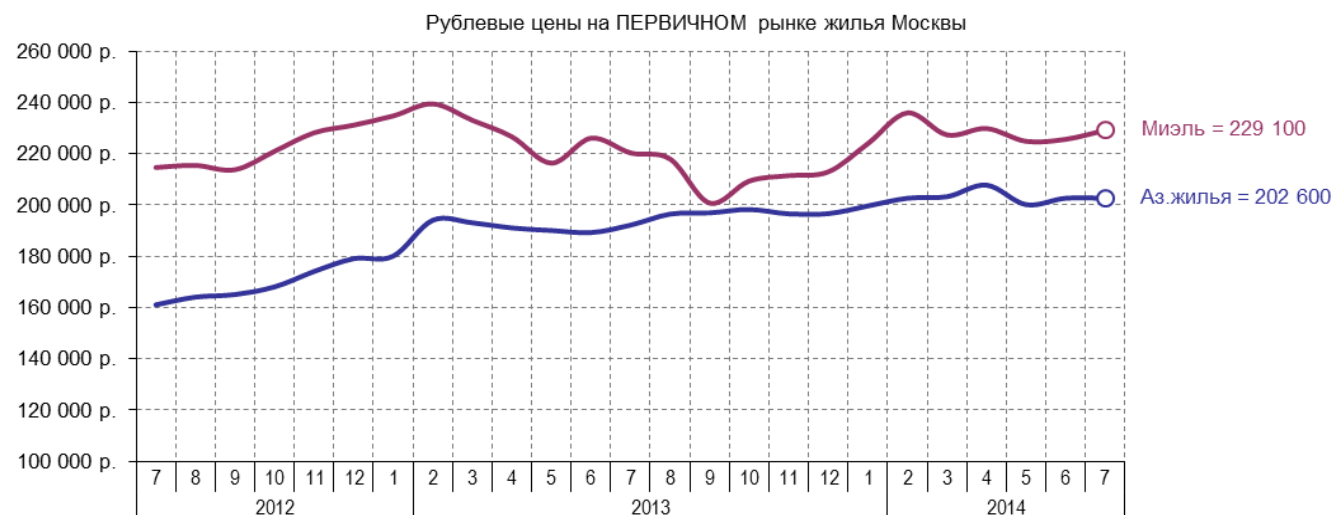
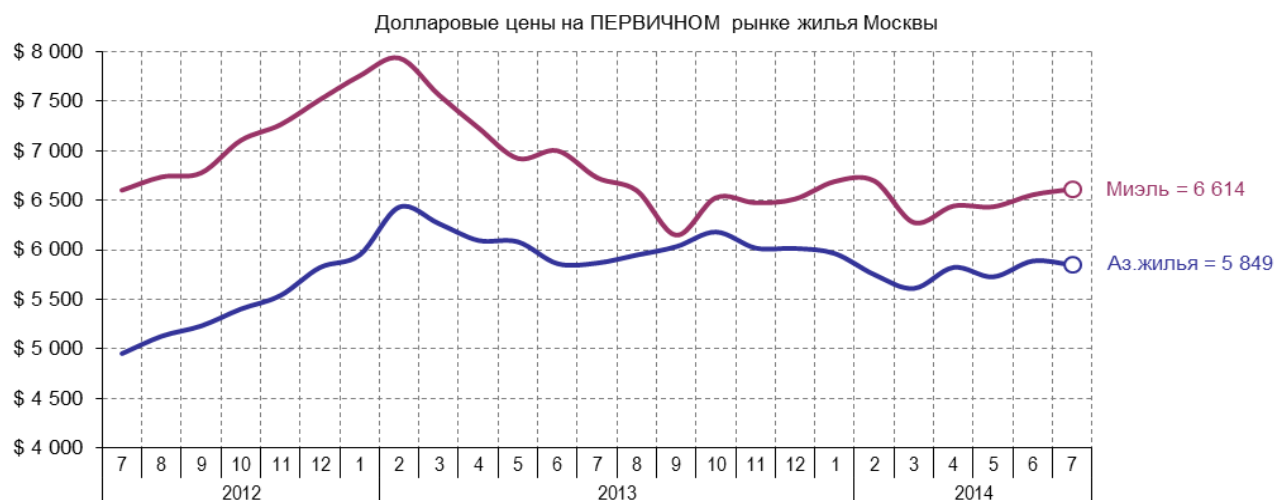


Рисунок 6



Прогнозы по первичному рынку жилья

«...Наметившийся рост объемов ввода жилья в Москве – это результат оживления рынка в 2011-2012 гг. К сожалению, активизация уже успела смениться стагнацией, поэтому столь отрадная тенденция вряд ли сохранится надолго. В среднесрочной перспективе девелоперам, возможно, придется заморозить часть проектов, чтобы удержать цены хотя бы на нынешнем уровне.

...Наблюдающийся ныне рост объемов строительства, скорее всего, будет краткосрочным, так как возросший объем предложения вряд ли удастся быстро продать по нынешним ценам, а при значительном их снижении проекты рискуют стать нерентабельными для застройщика. Правда, в случае выхода на рынок крупных проектов по цене сильно ниже средней объемы строительства могут оставаться на уровне выше нынешнего и в среднесрочной перспективе. Но при отсутствии таких проектов строить в старой Москве, по всей видимости, будут примерно столько же, сколько сейчас.»

(Источник: <http://www.irm.ru/articles/37768.html>)

«...Столичный рынок повернулся в сторону доступного жилья – это по большому счету единственное, что сейчас пользуется спросом... И по всей видимости, будет пользоваться в обозримом будущем, так как макроэкономическая ситуация сейчас не способствует росту доходов населения и доступности ипотечных кредитов. А значит, и роста платежеспособного спроса на рынке недвижимости ожидать не стоит.

...Нельзя исключать и появление крупных проектов по демпинговым ценам на площадках, которые оптимально подходят для строительства больших объемов жилья эконом- и комфорт класса. В таких проектах застройщики будут зарабатывать на оборотах, а не на высокой марже с квадратного метра.»

(Источник : <http://www.irm.ru/news/92378.html>)

Выводы по первичному рынку жилья

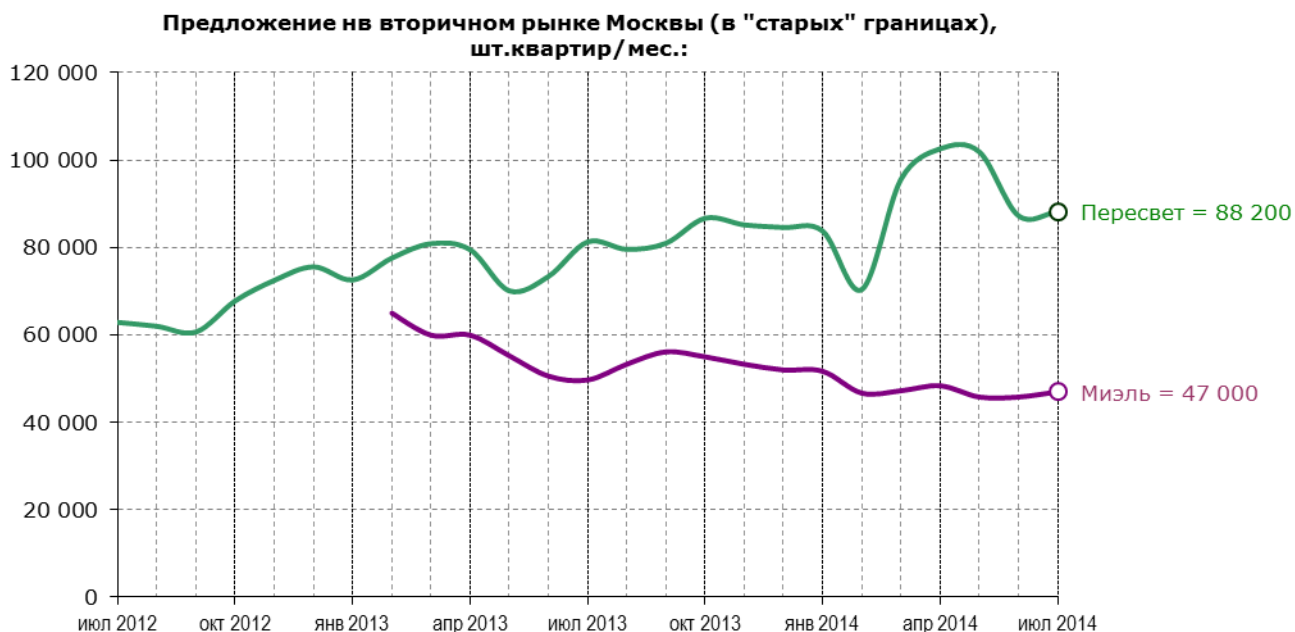
- ✓ Объемы ввода нового жилья в Москве составляют около 2 млн.м² в год, что ниже докризисных значений, это обусловлено в первую очередь дефицитом свободных площадок на территории города, а также политикой властей относительно точечной застройки и работы Градостроительно-земельной комиссии.
- ✓ В качестве одного из перспективных направлений развития рынка рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон столицы.
- ✓ В последние годы для рынка новостроек характерна относительная стабильность объемов предложения – порядка 250 домов, построенных, преимущественно, по монолитной технологии.
- ✓ При этом спрос – стабильно высок, по причине дефицита нового предложения.
- ✓ Важной тенденцией последних лет стала ориентация покупателей на доступное жилье с минимальными ценами сделки.
- ✓ Удельные цены предложения на первичном рынке колеблются в диапазоне: 200 – 230 тыс.руб./м² (5 900 – 6 600 \$ /м²), при этом, средний уровень за год изменился незначительно; текущие цены поддерживаются, в основном, за счет дефицитности предложения и высокой себестоимости строительства.
- ✓ По прогнозам ведущих аналитиков существующие показатели рынка не претерпят значительных изменений: объемы ввода нового жилья сохранятся, спрос будет стабилен с ориентацией на наиболее доступное жилье по минимальным ценам, поддерживаемый, в первую очередь, дефицитом предложения; немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов.

3. Вторичный рынок жилья

Предложение

По итогам 2-го квартала 2014 г. объем предложения вторичного рынка жилой недвижимости Москвы (в старых границах) по оценкам различных источников варьируется в диапазоне 47-88 тыс. квартир ежемесячно:

Рисунок 7



Источник: Оценка компаний "Миэль", "Азбука жилья", "Пересвет-инвест"

Примечание: разнонаправленная динамика индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях в методиках обработки исходных баз данных. В этом случае, предлагается принять за среднее значение цифру 60 тыс. квартир/мес.

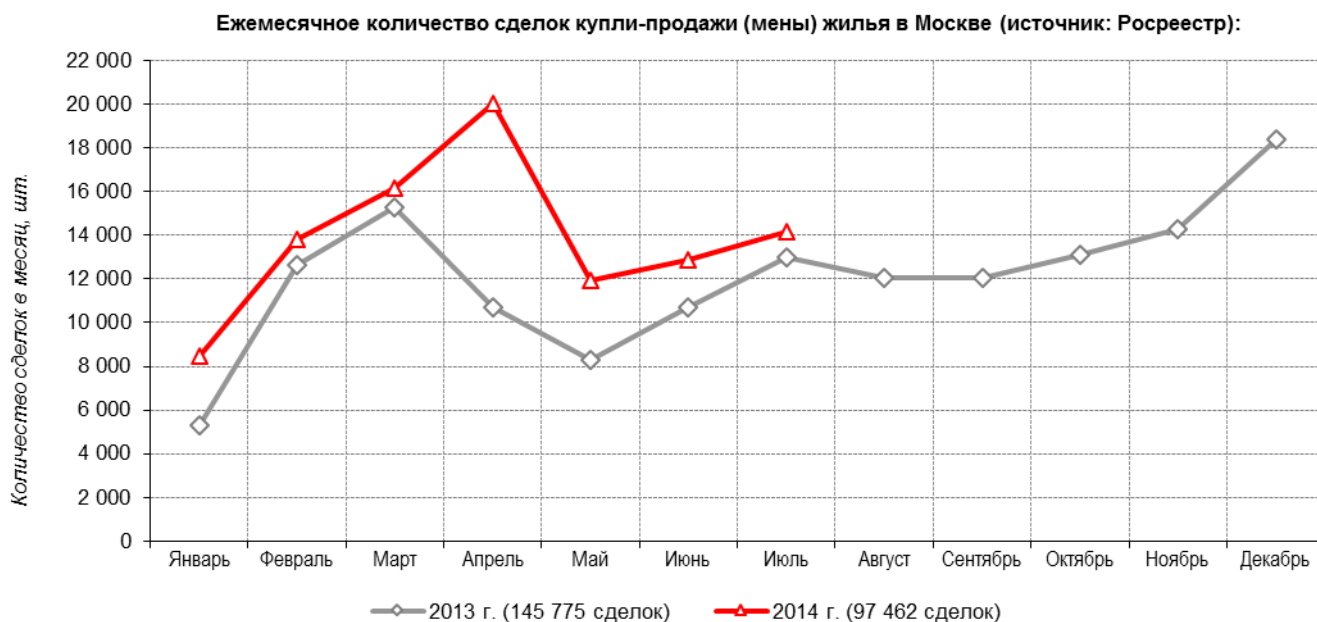
Спрос

Одной из главных тенденций рынка жилой недвижимости Москвы в 2012-2014 г. можно считать продолжающуюся стабилизацию уровня спроса, начавшуюся еще в 2010 году после кризиса 2008-2009 годов. О восстановлении спроса свидетельствуют статистические данные. В 2010 году количество сделок на Московском рынке жилья достигло докризисных показателей. В 2011 – 2012 годах наблюдался дальнейший стабильный рост рынка, и по итогам 2012 года значение показателя достигло рекордного уровня: более 96 тыс. сделок, против 77 тыс. сделок в докризисном 2007 году. При сохранении сезонных колебаний, объем рынка с 2009 года стабильно растет. Большая часть сделок была зарегистрирована на вторичном рынке жилья «эконом» класса.

Рисунок 8

**Примечание:**

Указанная статистика «обрывается» 2012 годом, поскольку с 01.03.2013 отменена регистрация договоров купли-продажи (№ 302–ФЗ), государственной регистрации подлежит только переход права на отчуждаемый объект недвижимости. В связи с этим в новую статистику добавляются данные о договорах купли-продажи (мены) жилья, где отражено не только количество зарегистрированных сделок, но также и количество зарегистрированных прав. На графике ниже представлена информация о количестве сделок купли-продажи (мены) жилья на вторичном рынке, рассчитанной по новой методике:



Отдельно следует сказать о ситуации начала 2014 года. «В начале 2014 г. всплеск геополитической напряженности из-за ситуации вокруг Украины вывел рынок из состояния равновесия. Девальвация рубля на фоне оттока капитала привела к существенной активизации рынка в плане спроса. В первые месяцы 2014 г. россияне, напуганные скоростью обесценения рублевых накоплений, бросились конвертировать капиталы в квадратные метры, традиционно считающиеся защитным активом. В результате за первые четыре месяца 2014 г. рост спроса на жилье составил от 30% до 100% в зависимости от сегмента».

(Источник: IRN)

На текущий момент наблюдается относительная стабильность баланса спроса и предложения. Однако, в связи с нестабильной политической ситуацией ведущим аналитикам рынка дальнейшие

тенденции рынка видятся достаточно неопределенно (Источник: <http://www.irm.ru/articles/37858.html>). Тем не менее, большинство экспертов сходятся во мнении, что для крупных региональных центров (в т.ч. и Москвы) ожидать отрицательную динамику спроса и цены в ближайший год нет оснований.

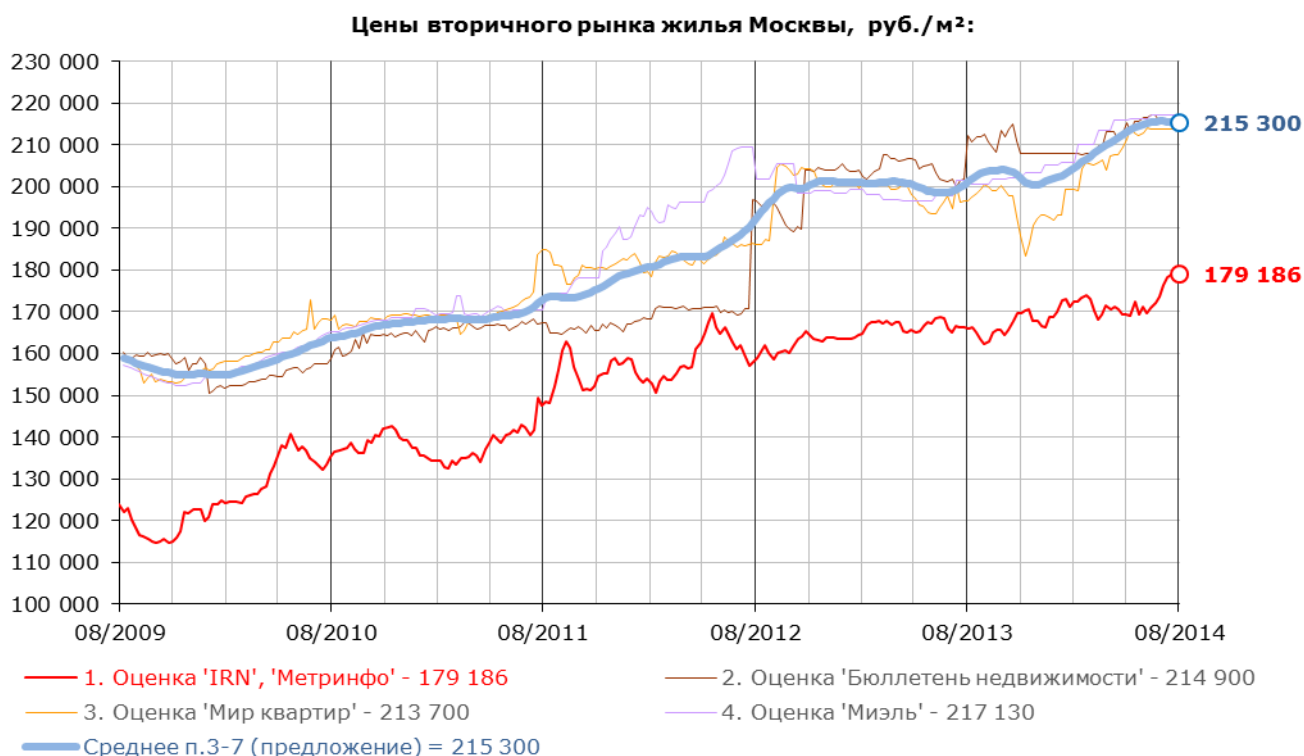
Цены

Стоимость квадратного метра на вторичном рынке, являясь хорошим индикатором уровня спроса, также как и спрос демонстрировала положительную динамику в пост- кризисном периоде (2009-2012 г.г.), причем, как в долларовом, так и в рублевом исчислении. А в 2013 г. рублевые цены были относительно стабильны (рост ~1% не превышает статистическую погрешность), в 2014 г. также наблюдается положительная динамика цены на вторичном рынке.

Согласно данным аналитиков рынка¹, использующим различные методики расчета средних цен жилой недвижимости Москвы, к августу 2014 г. средняя цена предложения с учетом всех сегментов на вторичном рынке составила около 215 300 руб./м² (6 000 \$ /м²). А цена без учета элитных квартир и объектов ветхого фонда составила около 179 200 руб./м² (5 000 \$ /м²).

Следует отметить, что существенные колебания долларовых цен связаны, прежде всего, со значительными колебаниями курсов валют в 2013 г. – 1-ом квартале 2014 г.

Рисунок 9



¹ Информационно-аналитические порталы «Индикаторы рынка недвижимости», «Бюллетень недвижимости», «МетриИнфо», «Мир квартир», информационная служба агентства «Миэль».

«... Примечательно, что ажиотажный спрос на жилье в первые месяцы 2014 г. не привел к сколько-нибудь значимому подорожанию недвижимости. Тот факт, что в 2014 г. активизация рынка не сопровождалась ценовым приростом, говорит о серьезных проблемах с платежеспособностью покупателей.

... Продавцы с удовольствием бы проиндексировали цены по доллару, однако доходы покупателей – в большинстве случаев рублевые – не в состоянии угнаться за ростом курса американской валюты. Рост зарплат в коммерческом секторе фактически прекратился уже несколько лет назад, падает и доступность ипотеки (согласно подсчетам рейтингового агентства Moody's, удорожание кредитов из-за повышения Центробанком ключевой ставки с 5,5% до 7,5% практически лишит граждан со среднестатистической зарплатой возможности брать ипотеку). В результате люди вынуждены покупать даже не столько то жилье, которое им действительно нужно, сколько то, на которое хватает денег. В этом плане ситуация в корне отличается от докризисных времен, когда доходы населения росли не по дням, а по часам, а банки предлагали кредиты с нулевым первоначальным взносом.

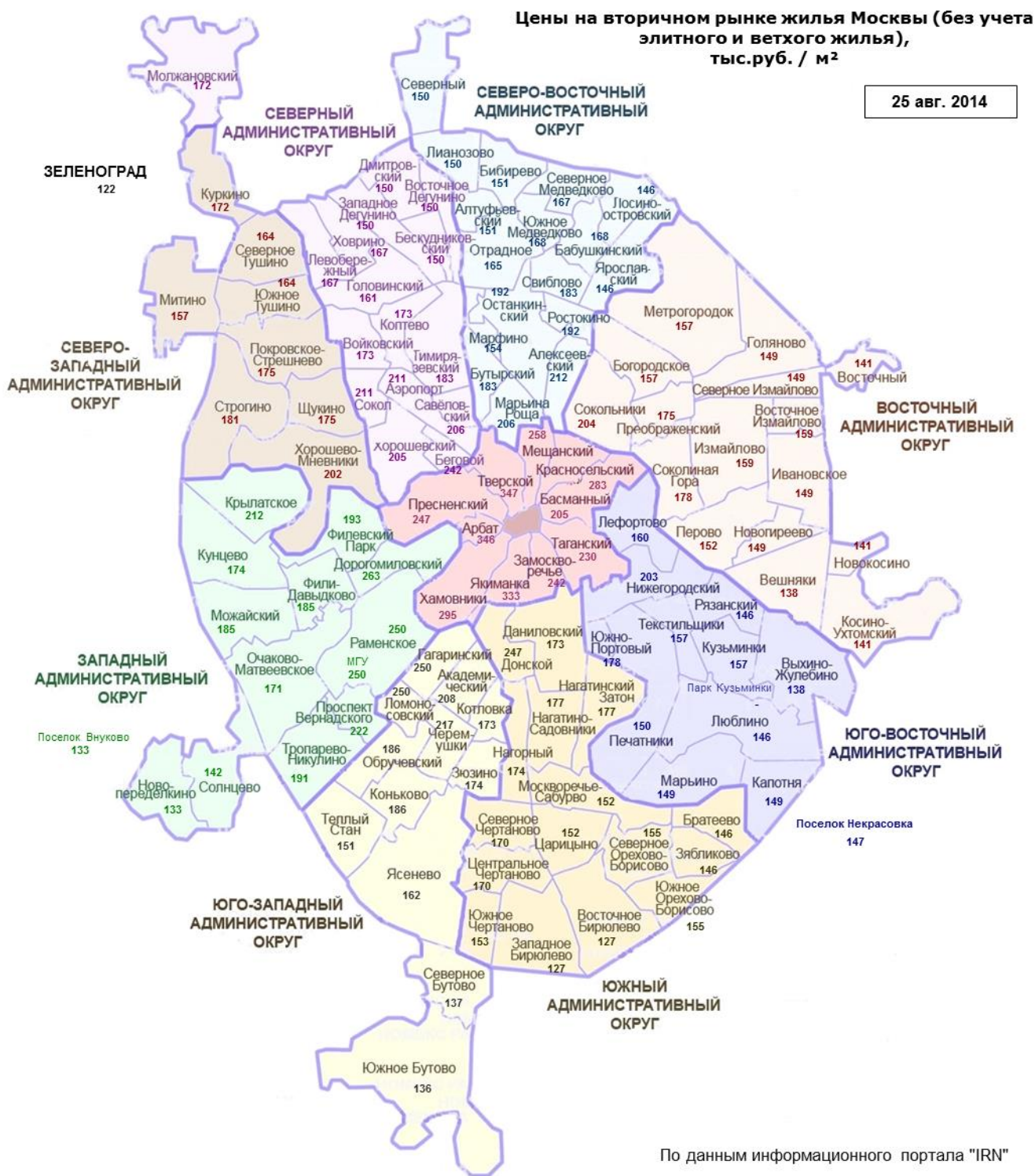
...Что касается инвестиционного спроса, то его структура тоже изменилась. Если до кризиса инвесторы были готовы переплачивать, надеясь на бурный рост цен, компенсирующий все просчеты, то сейчас в 50-100-процентное подорожание метра за год никто не верит. Поэтому нынешних инвесторов интересуют либо новостройки, которые на стадии котлована можно купить на 20-30% дешевле рынка, либо объекты, подходящие для сдачи в аренду. Но привлекательность арендного бизнеса зависит от стоимости входа, то есть цены покупки, поэтому «арендные» инвесторы также не готовы переплачивать».

(Источник: IRN)

Рисунок 10



Рисунок 11



Прогнозы по рынку вторичного жилья

«...первые месяцы 2014 г. в очередной раз подтвердили высокий интерес граждан к недвижимости – и для жизни, и в качестве инвестиционного инструмента. Однако покупают люди только то, что продается по адекватной цене. В связи с ограниченностью платежеспособного спроса потенциал для сколько-нибудь значимого подорожания недвижимости в обозримом будущем отсутствует: если уж цены не выросли в период активизации рынка, надеяться на их рост в период спада спроса крайне трудно. Не исключена и умеренная коррекция цен вниз в случае развития негативных факторов в геополитике и/или макроэкономике. Новые ценовые тенденции могут появиться в 2015 г.»

(Источник: <http://www.irm.ru/articles/37593.html>)

«Сергей Шлома, директор департамента вторичного рынка «ИНКОМ-Недвижимость»: Первый раз за всю историю рынка жилья мы не ждем отдачи от традиционного сезонного фактора. Чтобы сегодня активизировался спрос, должно произойти что-то экстраординарное – например, очередной массовый отзыв лицензий у крупных банков или значительное ослабление рубля. В этом случае, возможно, снова активизируются те немногие оставшиеся граждане, кто так и не собрался зимой или в марте конвертировать свои банковские активы в недвижимость. Но такое развитие событий пока из области фантастики.

При этом возможное ухудшение экономической ситуации в стране на фоне напряженной внешнеполитической обстановки не сулит рынку недвижимости ничего хорошего. Есть основания полагать, что введение экономических санкций в отношении российских банков со значительной долей государственного капитала в уставном фонде может ужесточить условия ипотечного кредитования для физических лиц и тем самым снизить покупательскую способность населения и спрос на жилье.

Галина Фабрицкая, начальник отдела компании «Пересвет-Недвижимость»: Маловероятно, что осенью будет существенный рост цены предложения, особых предпосылок не наблюдается. Для роста цен необходим общий подъем спроса, а мы не наблюдаем ни роста дохода россиян, ни улучшения общих экономических показателей, скорее, наоборот, экономическая ситуация нестабильна, ставки по ипотеке высоки, что существенно ограничивает спрос.

Екатерина Чермошенцева, менеджер проектов департамента оценки стоимости жилой недвижимости консалтинговой группы «Апхилл»: Несмотря на слухи о грядущем финансовом кризисе, связанном с ситуацией на Украине, никаких изменений, в общем-то, не наблюдается. Мы ожидаем сезонного скачка спроса ближе к сентябрю.

Татьяна Крючкова, генеральный директор агентства элитной недвижимости Troika Estate: Изменения могут произойти в сторону увеличения спроса из-за макроэкономических показателей, что отразится на дефиците качественного элитного жилья.

Светлана Куркова, исполнительный директор АН CENTURY 21 Rent&Sale: Учитывая внешнеполитическую обстановку и нестабильность на рынке валют, сложно сказать, что будет с ценой. Традиционно для осени характерно оживление спроса, а потому и цены немного подрастают. Сейчас однозначно рынок покупателя. Продавцам приходится подстраиваться под его запросы, если они хотят быстро реализовать свою недвижимость.

Инна Игнаткина, директор отделения компании «МИЦ-Недвижимость» на Пресне: Осенью с наступлением нового сезона деловой активности на рынке недвижимости начнется период активного спроса, мы прогнозируем корректировку цен в начале осени в сторону повышения.

Аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU»: Платежеспособный спрос на рынке недвижимости рискует ощутить последствия западных санкций уже осенью. Во-первых, рост ключевой ставки ЦБ вынудит банки поднять ставки по ипотечным кредитам, а во-вторых, из-за подорожания бизнес-кредитов упадут доходы потенциальных покупателей жилья – мелких и средних предпринимателей, топ-менеджеров и т.п. Таким образом, спрос на недвижимость сократится раньше, чем упадут объемы предложения, что, естественно, будет оказывать давление на цены. Рублевые цены в итоге могут снизиться на 5-10%, просадка в долларах будет больше – из-за роста курса американской валюты относительно рубля».

(Источник: <http://www.metrinfo.ru/articles/136910-3.html>)

Выводы по вторичному рынку жилья

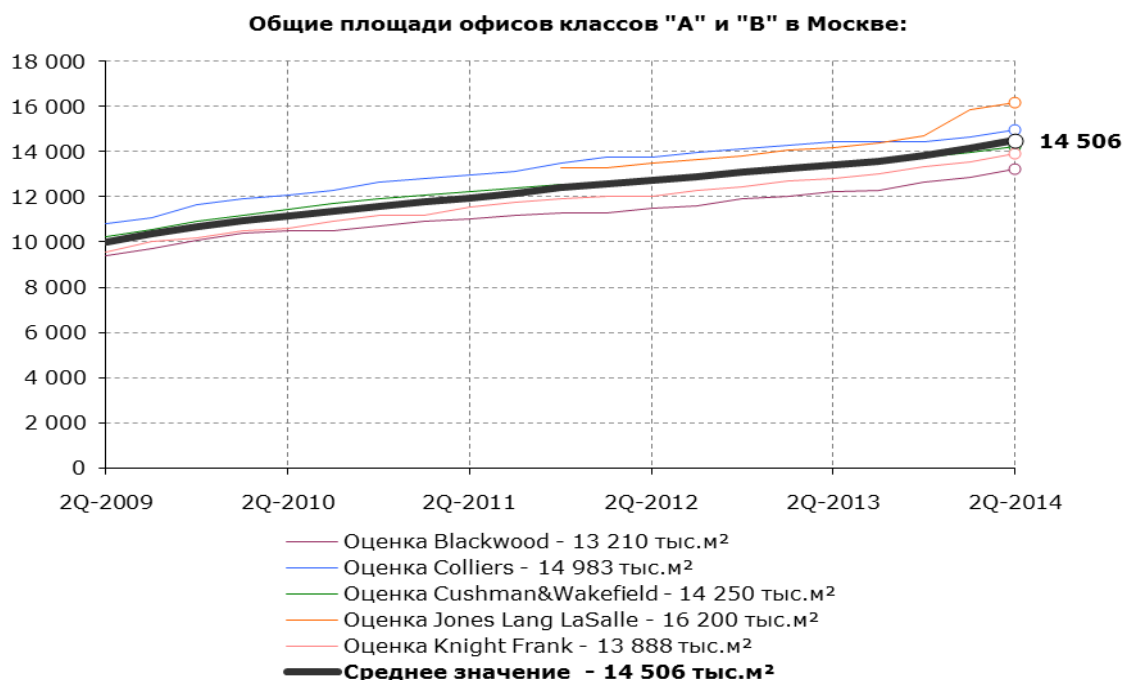
- ✓ В последние годы объем предложения, выраженный в ежемесячной экспозиции квартир, изменился незначительно и составил около 60 тыс.шт./мес. (с поправкой на сезонность).
- ✓ По итогам 2-го квартала 2014 г. можно заключить, что баланс спроса и предложения был относительно стабилен.
- ✓ Отдельно стоит отметить ситуацию начала 2014 г., когда в связи с нестабильной политической ситуацией наблюдался скачек спроса на вторичном рынке жилья, не повлекший за собой существенных изменений цены.
- ✓ Средний уровень цен в первом полугодии 2014 г. был относительно стабильным и составил к концу года в предложении ~ 215 тыс.руб./м² (6 000 \$ /м²) и в спросе около 179 тыс.руб./м² (5 000 \$ /м²).
- ✓ Рост цен сдерживается ориентацией платежеспособного спроса на, в основном, на минимизацию цены сделки.
- ✓ Относительно прогнозов по вторичному рынку жилья Москвы ведущие аналитики рынка высказываются с некоторой неопределенностью, а в краткосрочной перспективе можно говорить об относительной стабильности всех показателей.

4. Офисы

Предложение и спрос

Общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве по итогам 2 кв. 2014 г. оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 13.2 – 16.2 млн.м². Среднее значение составляет 14.5 млн.м², годовой прирост составил 1.1 млн.м² (+8.1 %).

Рисунок 12

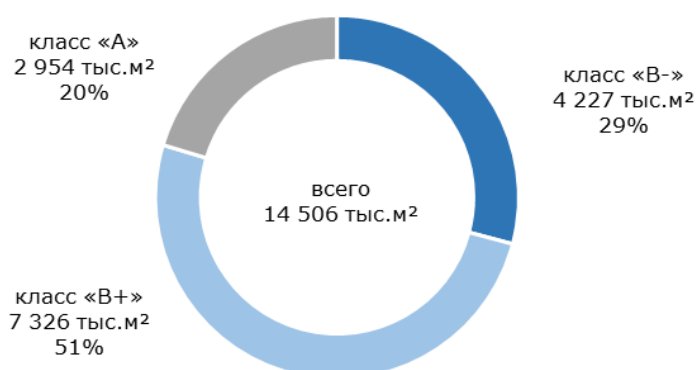


Для 2014 г. характерно значительное увеличение объемов ввода новых площадей. «В первом полугодии 2014 г. прирост нового предложения офисной недвижимости в Московском регионе превзошел аналогичный показатель прошлого года более чем на 40%» (Источник: Blackwood)

Более половины объема предложения представлено в классе «В+»:

Рисунок 13

Распределение качественных офисов Москвы по классам:

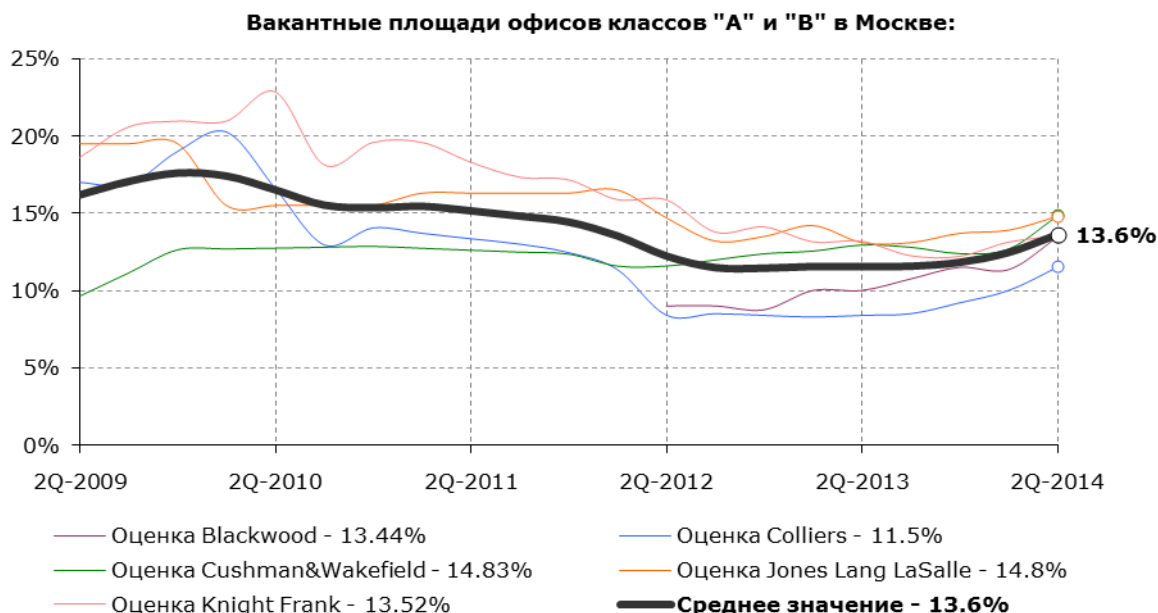


Источники: А / В (А / В+ / В-), %
 Оценка Colliers - 20 / 80 (20 / 49 / 31)
 Оценка Cushman&Wakefield - 21 / 79
 Оценка Jones Lang LaSalle - 19 / 81 (19 / 52 / 29)
 Оценка Knight Frank - 22 / 78

Важной тенденцией рынка является усиливающаяся в 2014 г. децентрализация деловой жизни Москвы.

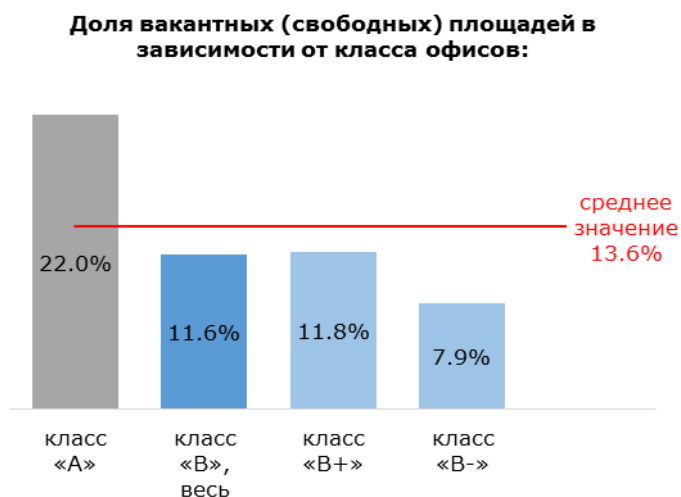
Доля вакантных (свободных) площадей офисов классов "А" и "В" в Москве составляет 13.6%. Изменение за год: рост на +2.1% (процентных пункта),

Рисунок 14



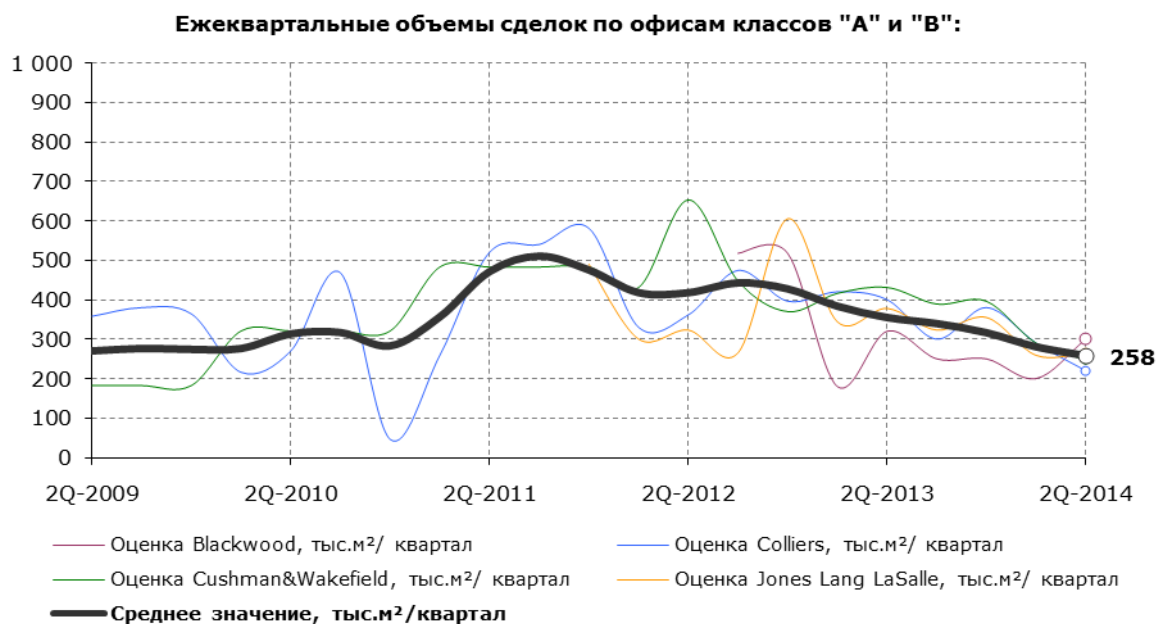
Причинами роста уровня вакантных (свободных) площадей являются, во-первых, высокий уровень ввода новых площадей, и, во-вторых, снижение спроса (см.далее). Следует также отметить, что в докризисный период данный показатель находился на уровне 7-8%. Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

Рисунок 15



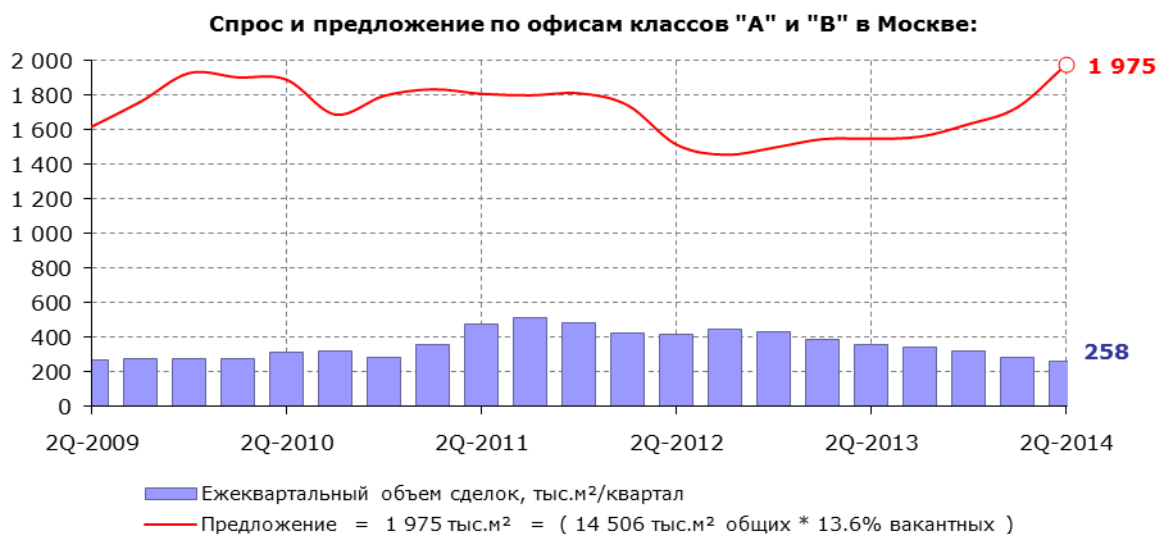
Спрос на качественные офисные помещения в Москве за год сократился более чем на 30% , что было обусловлено, в первую очередь макроэкономической нестабильностью и выжидательной позицией потенциальных арендаторов:

Рисунок 16



Соотношение объема рыночного предложения (вакантных площадей) и рыночного спроса (ежеквартального объема сделок) представлено на диаграмме:

Рисунок 17

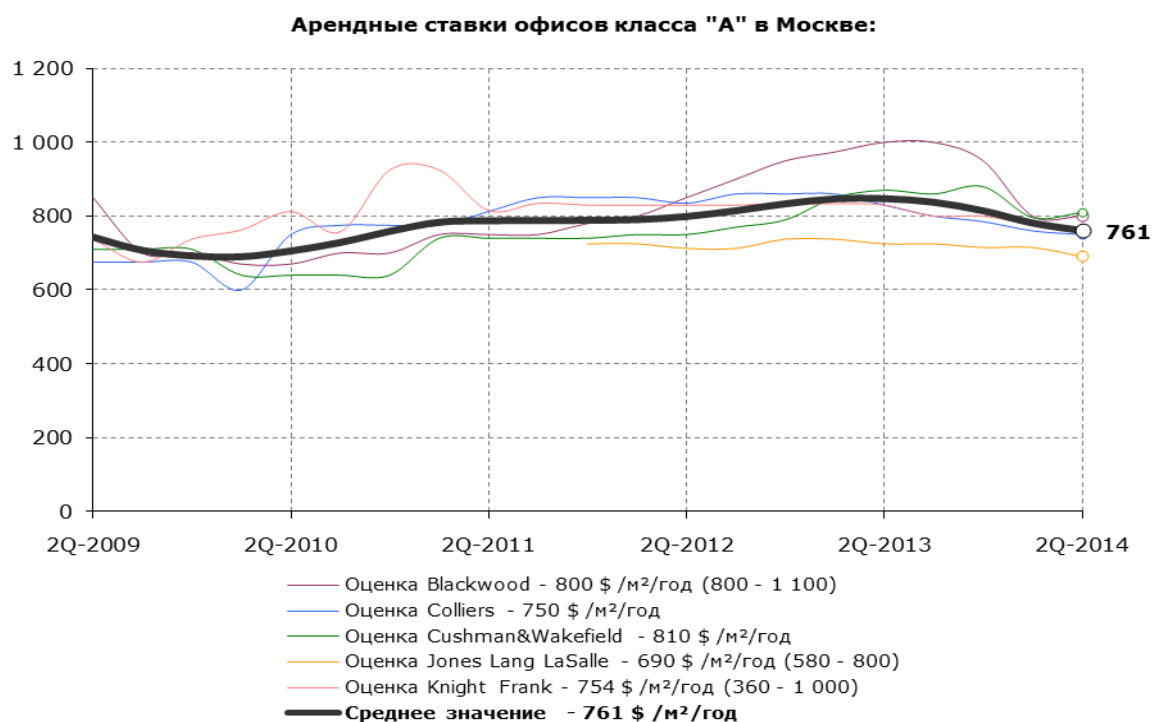


Согласно оценкам аналитиков, основными потребителями качественных офисных площадей в 2014 г. были компании сектора бизнес-услуг и производственной сферы, с долями 26% и 27% соответственно от общего объема сделок. По итогам полугодия, доля иностранных компаний в общем объеме транзакций возросла до 49% по сравнению с 40% в 1-м квартале благодаря нескольким крупным сделкам с участием международных компаний, таких как General Electric, PepsiCo и ING Bank. (JonesLangLaSalle).

Арендные ставки офисов класса «А»

Средние арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -10.6% и составили ~761 \$/м²/год.

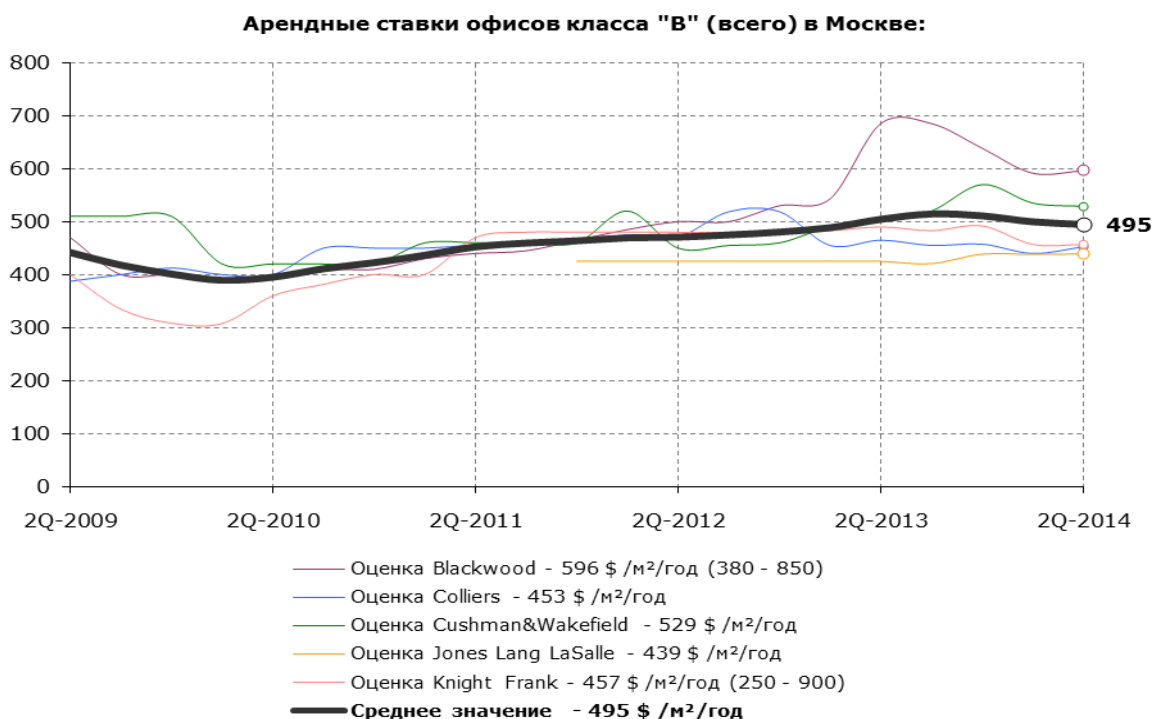
Рисунок 18



Арендные ставки офисов класса «В»

Средние арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -3.5% и составили ~495 \$/м²/год.

Рисунок 19



Разница в ставках аренды для офисных помещений класса «В+» и «В-» по итогам 2-го квартала 2014 г. года составляла порядка 105 \$/м²/год. Средневзвешенные ставки аренды на офисы класса «В+» по итогам года составили, по оценка разных аналитиков, от 475 до 650 \$/м²/год. Снижение показателя за год - 7.9% по усредненной оценке. Средневзвешенные ставки аренды на офисы класса «В-» по итогам года составили от 375 до 500 \$/м²/год. Рост показателя за год +4.6% по усредненной оценке.

Рисунок 20

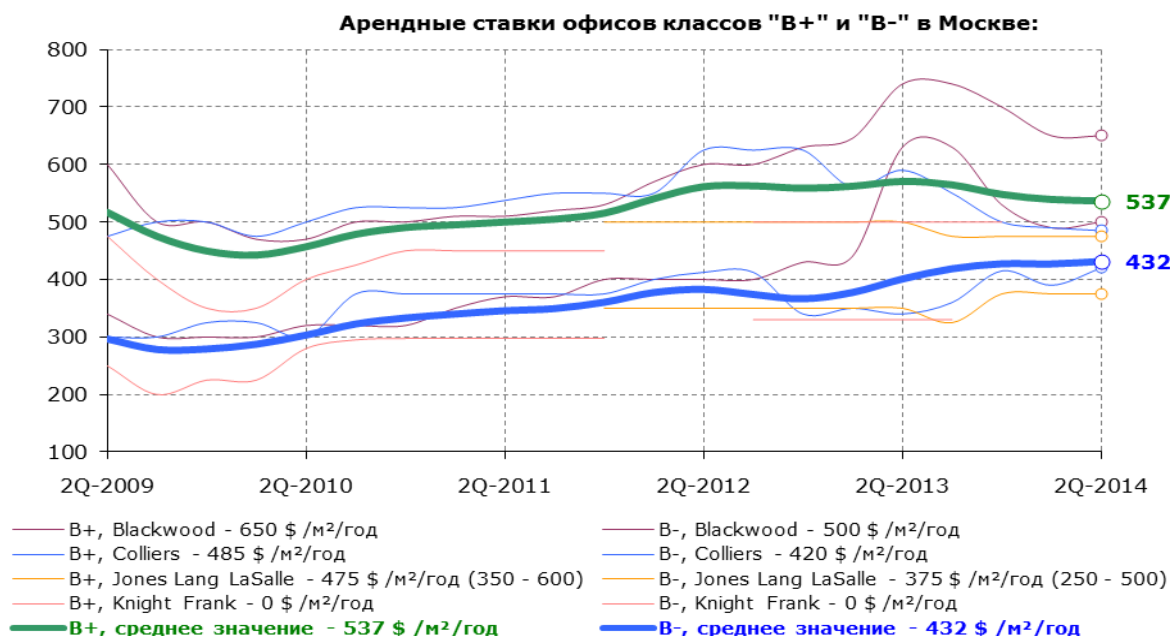
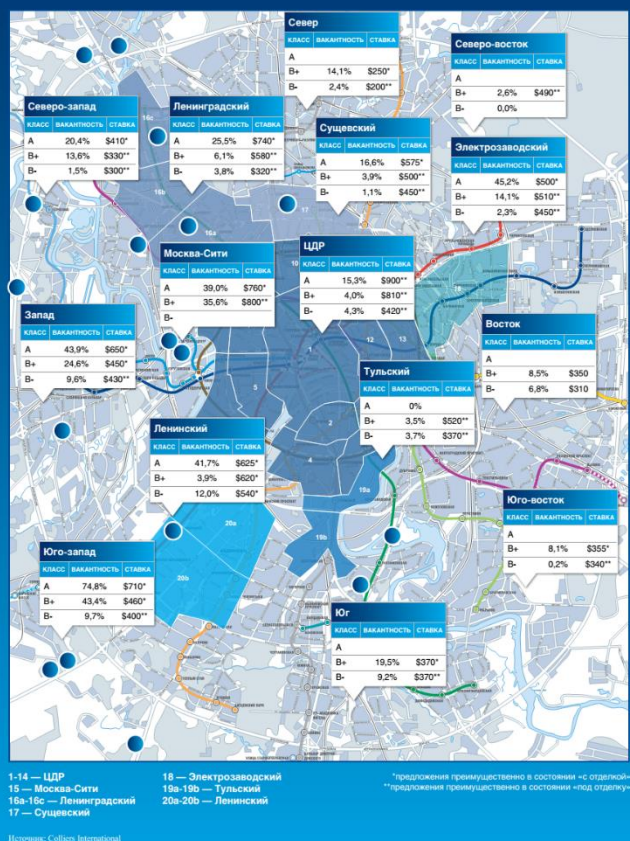


Рисунок 21

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидающиеся к вводу в эксплуатацию до конца 2014 г.



Источник: Colliers

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендваемая площадь, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средне- взвешенная ставка аренды, \$/м²/год	Уровень вакантных площадей, %	Средне- взвешенная ставка аренды, \$/м²/год	Уровень вакантных площадей, %				
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	746	1 079	14,6	584	9,2				
Садовое кольцо	СК Юг	1 044	771	15,3	707	10,4				
	СК Запад	551	1 043	7,1	880	4,5				
	СК Север	775	879	5	783	11,7	642		16,2	
	СК Восток	311	833	18,9	549	37,6				
Третье транспортное кольцо	Ленинский	137	-	0	648	11,4				
	Тульский	728	-	0	443	9,2				
	Хамовники	302	730	0,4	881	3,1				
	Киевский	362	850	0	555	39,3				
	Пресненский	379	760	0	683	2,4				
	Проспект Мира	371	529	45,5	525	12,5	488		10,3	
	Тверской- Новослободский	697	903	26,4	520	4,9				
	Басманный	466	-	0	449	9,7				
	Тяганский	322	-	0	444	14,9				
	Волгоградский	203	-	0	441	2,6				
ММДЦ «Москва-Сити»		661	812	20,3	825	10,7				
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	752	-	0,8	306	8,9				
	ТТК-МКАД ЮГ	1381	702	46	432	14,6	422		12,2	
	ТТК-МКАД Запад	641	689	37,2	553	12				
	ТТК-МКАД Восток	472	522	44,4	363	8				
МКАД	МКАД Север	533	-	0	258	11,5				
	МКАД Юг	618	-	95,4	336	19,9				
	МКАД Запад	1 231	403	23,1	334	16,3	355		14,9	
	МКАД Восток	205	-	0	228	10,6				
Итого		13 888	754	17,6	457	12,4				

Источник: Knight Frank Research, 2014

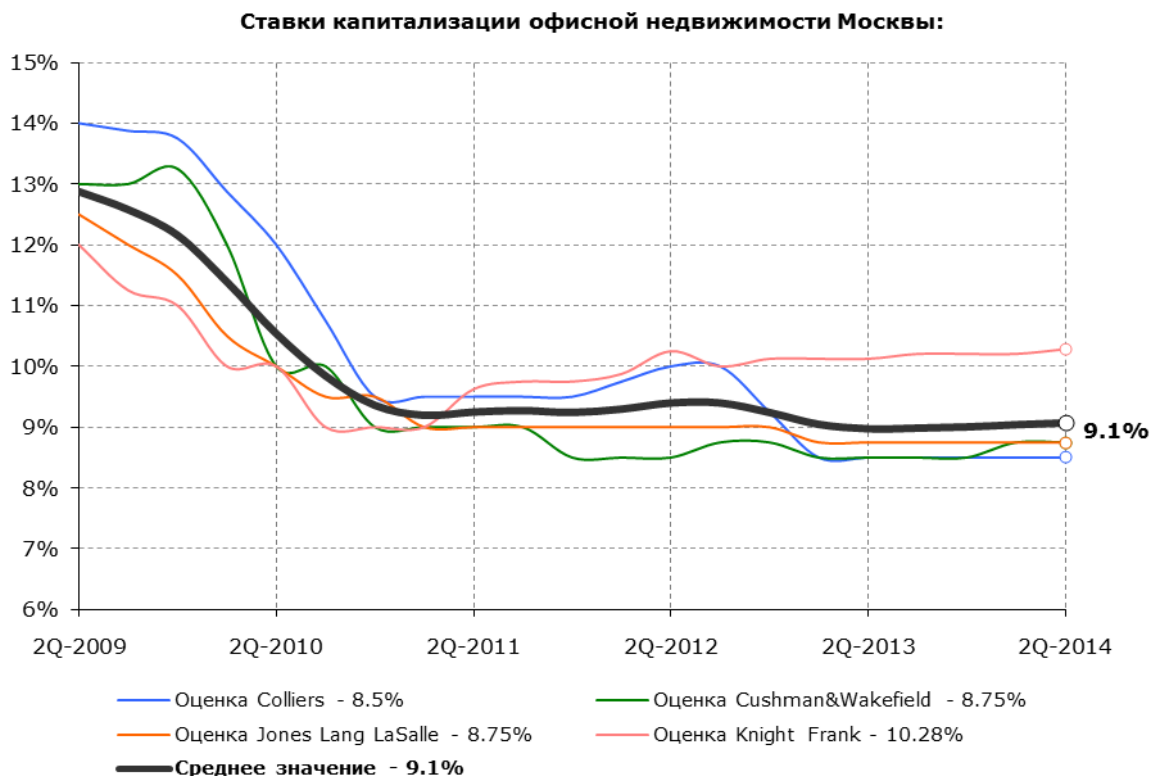
Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank

Ставки капитализации офисной недвижимости

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средневзвешенные ставки капитализации офисной недвижимости по итогам 2-го квартала 2014 года составили, по оценкам разных аналитиков, от 8.5 % до 10.28 %. Незначительное увеличение данного показателя в среднем за год на 0.1% (п.п.) свидетельствует о стабильности и умеренной оценке рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Рисунок 22



Прогнозы по рынку офисной недвижимости

«...В 2014–2015 гг. планируется ввод в эксплуатацию ряда качественных объектов в активно развивающихся деловых районах, что усилит конкуренцию на рынке и позволит арендаторам выбирать офисные помещения различных форматов по более привлекательным коммерческим условиям.

...Замедление темпов экономического развития страны, а также геополитическая напряженность останутся сдерживающими факторами при формировании спроса, однако мы ожидаем некоторого увеличения активности арендаторов и покупателей во втором полугодии 2014 г.

...арендные ставки на офисы класса А продолжат снижение, в то время как динамика показателей в офисах класса В будет менее значительной.

... в сегменте премиальных офисов не произойдет значительных изменений, а у арендаторов помещений в зданиях класса В появится возможность переехать в офисы классом выше без значительных увеличений издержек на аренду офисных помещений»

(Источник: Knight Frank)

«Объем нового предложения в 2014 году может достигнуть докризисного уровня.

Макроэкономические факторы ограничивают рост спроса на офисные помещения.

...изменения в макроэкономической среде, в частности прогноз объема ВВП в России, остаются основными факторами, определяющими объем спроса на офисные площади в длительной перспективе.

...мы ожидаем дальнейшее увеличение доли сделок продления и перезаключения договоров аренды в структуре спроса на офисные помещения, а также уменьшение доли сделок на площади более 3 тыс. кв. м в общем объеме арендованных и купленных площадей.

Доля свободных площадей сохранится на текущем уровне до конца года при условии стабилизации макроэкономической ситуации.

Рынок офисных площадей вероятнее всего будет сбалансирован. Тем не менее, макроэкономические факторы останутся определяющими для динамики основных показателей рынка офисных площадей в текущем году. Мы предполагаем, что в длительной перспективе арендные ставки во всех классах будут двигаться вслед за экономическим ростом, так как игроки рынка будут корректировать свои планы, исходя из внешнеэкономической среды».

(Источник: Jones Lang Lasalle)

«... до конца года объем нового предложения позволит в 1,4 раза превысить показатели 2013 г. и в 1,3 раза показатели 2010 г., когда был введен максимальный за посткризисный период объем офисных площадей.

Тем временем спрос на качественные офисные помещения характеризуется как умеренный. Мы наблюдаем формирование отложенного спроса за счет компаний, которые, с одной стороны, предпочитают переждать период политической нестабильности, и, с другой стороны, надеются на получение наилучших коммерческих условий от текущих либо потенциальных арендодателей, воспользовавшись усилением конкуренции между зданиями.

Увеличение темпов строительства офисных помещений класса А и В будет стимулировать рост уровня вакантных площадей в этом сегменте. Особенно сильно данный фактор отразится на офисах класса А, где общее предложение может увеличиться на 14% до конца года. Однако объем помещений, реализованных в строящихся зданиях, а также текущий уровень спроса на существующие комплексы означают, что прирост уровня свободных площадей будет значительно ниже и не превысит 3%. В то же время уровень вакантных площадей класса В может снизиться.

Дальнейшее изменение ставок аренды будет в том числе зависеть от динамики курсов валют. Стабилизация курса рубля позволит снизить риски от увеличения конкуренции между офисами класса А и удержать среднюю запрашиваемую ставку от дальнейшего снижения. В то же время ослабление курса национальной валюты может привести к дальнейшему снижению средних ставок аренды, в особенности это будет заметно в районах, где наблюдаются наибольшие темпы строительства офисных площадей»

(Источник: Colliers International)

Выводы по рынку офисной недвижимости

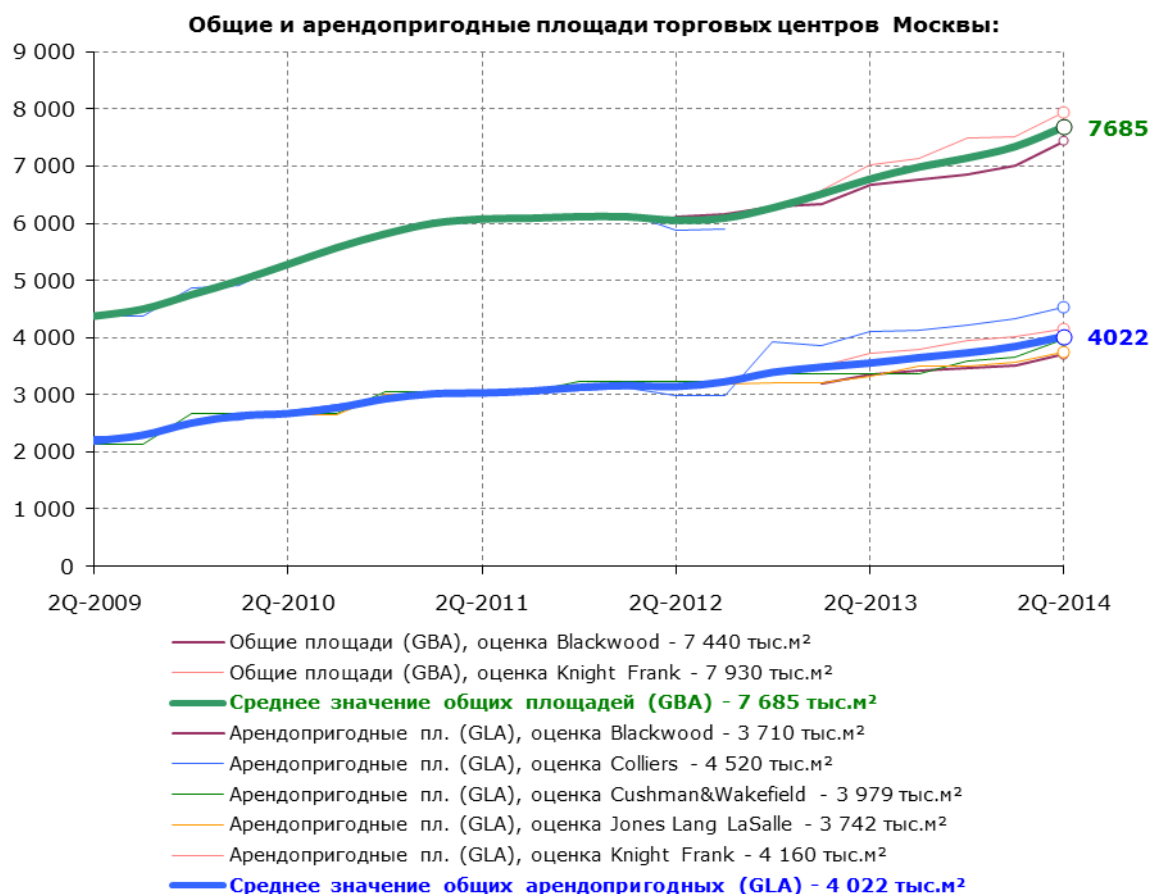
- ✓ Сегодня на рынке качественной офисной недвижимости Москвы происходит значительное наращивание темпов ввода новых объектов, объем ввода которых за год составил около 1.1 млн.м²
- ✓ При этом на фоне нестабильности макроэкономической ситуации наблюдается снижение спроса со стороны потенциальных арендаторов, занимающих выжидательную позицию.
- ✓ Высокие темпы ввода новых объектов и снижение спроса приводит к росту доли вакантных (свободных) площадей и усилению конкуренции.
- ✓ Также важной особенностью рынка последних лет является нарастающая тенденция децентрализации деловой жизни Москвы, которая отражается на разнонаправленной динамике арендных ставок по сегментам рынка.
- ✓ Средние значения арендных ставок, номинированных в Долларах США, в классе «А» и «В+» за год снизились на 10% и 8% соответственно, в классе «В-» выросли на 5%.
- ✓ Изменение ставок капитализации было незначительно, что свидетельствует об умеренной оценке уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Относительно прогнозов ведущие аналитики высказываются с некоторой долей неопределенности, привязывая индикаторы рынка к макроэкономическим факторам: при стабилизации внешнеполитической ситуации, роста экономики, колебаний курса валют, в перспективе можно ожидать восстановления спроса и дальнейшего развития рынка.

5. Торговая недвижимость

Предложение

Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 7 685 тыс.м², годовой прирост составил 837 тыс.м² (+12.2%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4 022 тыс.м², годовой прирост составил 448 тыс.м² (+12.5%). Объемы ввода новых объектов за год показали рекордный уровень.

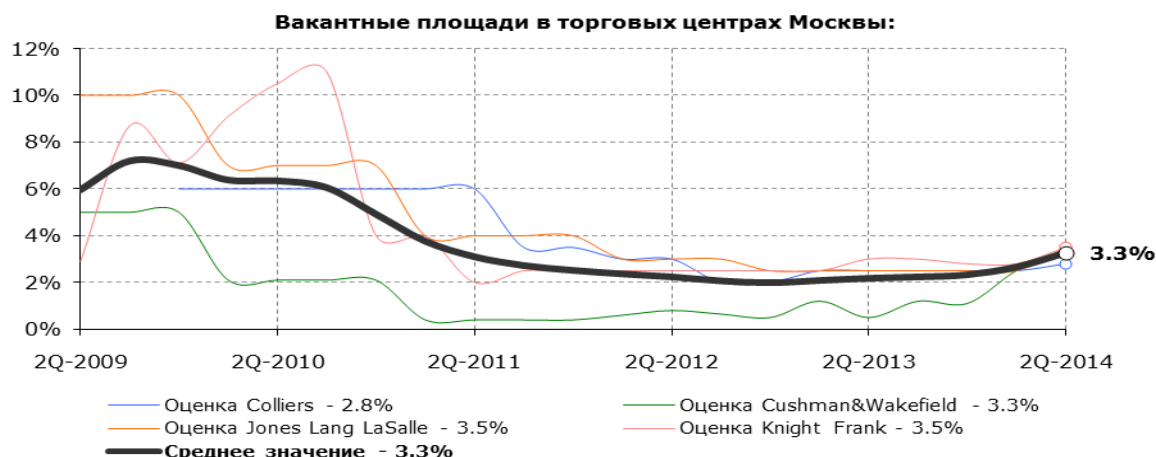
Рисунок 23



Отношение GLA / GBA = 52%.

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы составляет 3.3%. Изменение за год: рост на +1.2% (процентных пункта).

Рисунок 24



Спрос

«По оценкам ведущих аналитиков рынка, в течение 1 полугодия 2014 г. торговые операторы демонстрировали сдержанность в отношении расширения присутствия на рынке, что обуславливается нестабильностью политико-экономической ситуации в России.

Те же операторы, которые проявляют активность, отдают предпочтение успешным функционирующим объектам, а также новым проектам в завершающей стадии строительства.»

(Источник: Blackwood).

Арендные ставки торговой недвижимости

Арендные ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей.

Рисунок 25

Ставки аренды по типам якорных арендаторов		
профиль / тип арендатора	площадь, кв. м	диапазон средних ставок аренды, кв. м/год*
Продуктовый гипермаркет	>8 000	80-250
Продуктовый супермаркет	4 000-8 000	150-400
Гипермаркет формата DIY	2 000-4 000	250-600
Бытовая техника и электроника	>10 000	80-200
	3 000-4 000	160-200
	1 200-2 500	250-600
Спортивные товары	3 000-6 000	200-400
Товары для детей	1 200-2 500	380-600
Многозальный кинотеатр	1 000-2 500	250-600
Детские развлечения	3 000-5 000	140-380
	1 000-5 500	120-250
	1 500-3 000	200-400
	500-1 200	400-1 000
Арендатор торговой галереи	250-500	600-1 200
	100-250	1 000-2 000
	50-100	1 500-3 000
	<50	2 000-5 000
Ресторан	250-500	600-1 200
Кофейня	80-160	800-1 600
Фуд-корт	90-130	1 400-2 500
	50-70	1 500-3 000

*Не включая НДС и эксплуатационные расходы

Источник: Colliers

Условия аренды в торговых центрах Москвы, первое полугодие 2014 г.		
Профиль	Базовая арендная ставка, \$/м²/год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (> 7 000м²)	100–280	2–4%
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м²)	150–350	2–4%
Супермаркет (1 500–3 000 м²)	250–500	4–6%
DIY (> 5 000 м²)	200–350	4–6%
Бытовая техника (1 500–3 000 м²)	250–500	2,5–5%
Спортивные товары (1 500–2 500 м²)	250–450	5–8%
Детские товары (1 000–2 500 м²)	250–450	9–12%
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м²)	800–2 500	11–16%
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)	900–3 000	12–16%
Аксессуары (10–70 м²)	2 500–4 500	11–14%
Кинотеатры	150–250	7–11%
Развлекательный центр (100–1 500 м²)	220–500	8–12%
Развлекательный центр (2 000–5 000 м²)	100–200	4–7%

Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank

Информация по арендным ставкам в стрит-ритейле:



Рисунок 26

Ставки аренды* в основных торговых коридорах Москвы во 2 кв. 2014 года			
Улица	Минимум долл. США/кв. м/год	Максимум долл. США/кв. м/год	Прогноз на 12 мес.
Красная Пресня	2 600	3 500	→
Кузнецкий Мост	4 000	5 000	→
Кутузовский проспект	2 000	3 700	→
Мясницкая	2 500	3 500	→
Никольская	2 500	3 500	↑
Новый Арбат	2 500	3 500	→
Патриаршие пруды	2 500	3 500	→
Петровка	3 500	5 000	↑
Проспект Мира	2 000	3 000	→
Пятницкая	2 500	5 000	→
Столешников переулок	3 000	7 000	→
Источник: JLL			

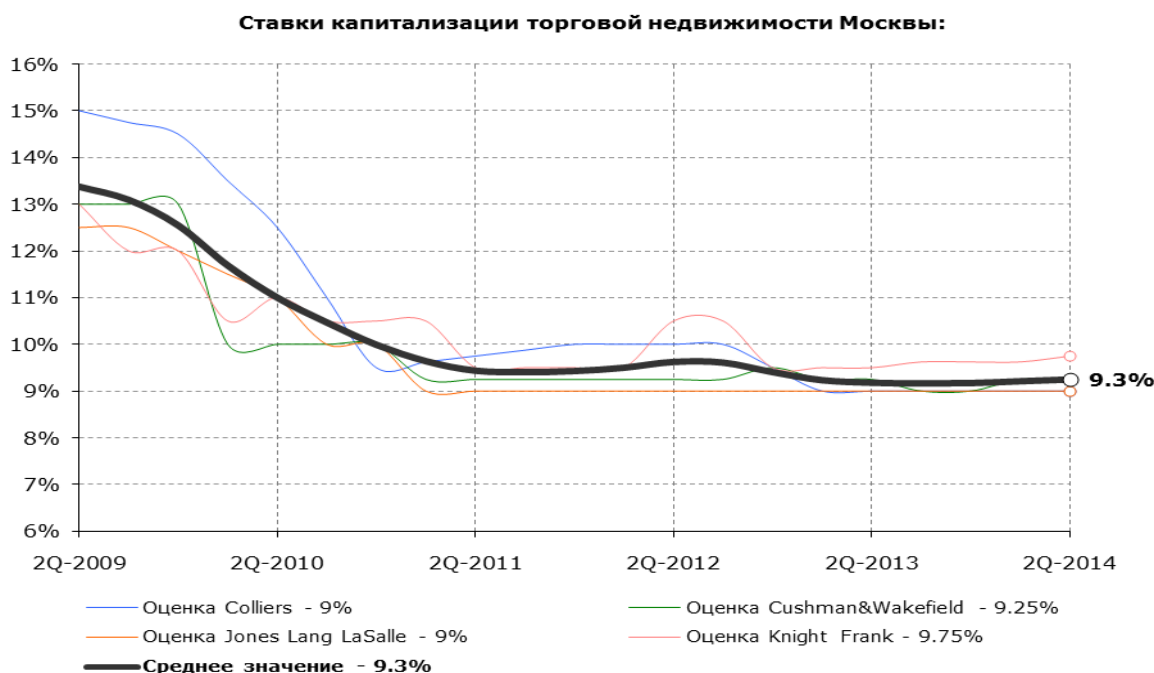
Ставки аренды* в основных торговых коридорах Москвы во 2 кв. 2014 года			
Улица	Минимум долл. США/кв. м/год	Максимум долл. США/кв. м/год	Прогноз на 12 мес.
Красная Пресня	2 600	3 500	→
Кузнецкий Мост	4 000	5 000	→
Кутузовский проспект	2 000	3 700	→
Мясницкая	2 500	3 500	→
Никольская	2 500	3 500	↑
Новый Арбат	2 500	3 500	→
Патриаршие пруды	2 500	3 500	→
Петровка	3 500	5 000	↑
Проспект Мира	2 000	3 000	→
Пятницкая	2 500	5 000	→
Столешников переулок	3 000	7 000	→
Источник: JLL			

Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки капитализации торговой недвижимости

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 9.3%, показывая за год рост на +0.1% (процентных пункта).

Рисунок 27



Незначительное увеличение данного показателя в среднем за год на 0.1% (п.п.) свидетельствует о стабильности и умеренной оценке рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Прогнозы по рынку торговой недвижимости

«Если все заявленные на 2014 г. объекты будут введены в срок, можно прогнозировать, что среднерыночный уровень арендных ставок снизится».

(Источник: Blackwood)

«...даже если откроется всего половина от заявленных к открытию ТЦ, показатели ввода в 2014 г. на 37% превысят аналогичные показатели рекордного 2009 г.».

(Источник: Colliers International)

«Мы прогнозируем рост спроса со стороны арендаторов к осени 2014 года при сохранении стабильности в макроэкономике. В связи с постепенной стабилизацией обменного курса рубля и наличием отложенного спроса возможен рост деловой активности с осени 2014 года. Ритейлеры начнут работу по новым планам развития, скорректированным в связи с новой экономической реальностью. Наиболее активного спроса мы ожидаем от магазинов продуктов, аптек, магазинов одежды и обуви.

В связи со стабилизацией обменного курса рубля мы ожидаем стабилизации ставок аренды и доли вакантных помещений на основных торговых коридорах. При этом отдельные значения могут превосходить рыночные показатели. Доля вакантных помещений составит 8% на основных торговых коридорах и до 20% на второстепенных. При дальнейшем ухудшении политической ситуации возможна отрицательная динамика».

(Источник: Jones Lang Lasalle)

«До конца года в Москве заявлено к открытию значительное число торговых центров, в том числе нескольких знаковых для рынка проектов.

На фоне активного строительства объектов уже в ближайшей перспективе доля вакантных помещений в торговых центрах Москвы может увеличиться до 5%. Мы ожидаем, что по мере выхода на рынок новых проектов будет возрастать роль управляющей компании торгового комплекса».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку торговой недвижимости

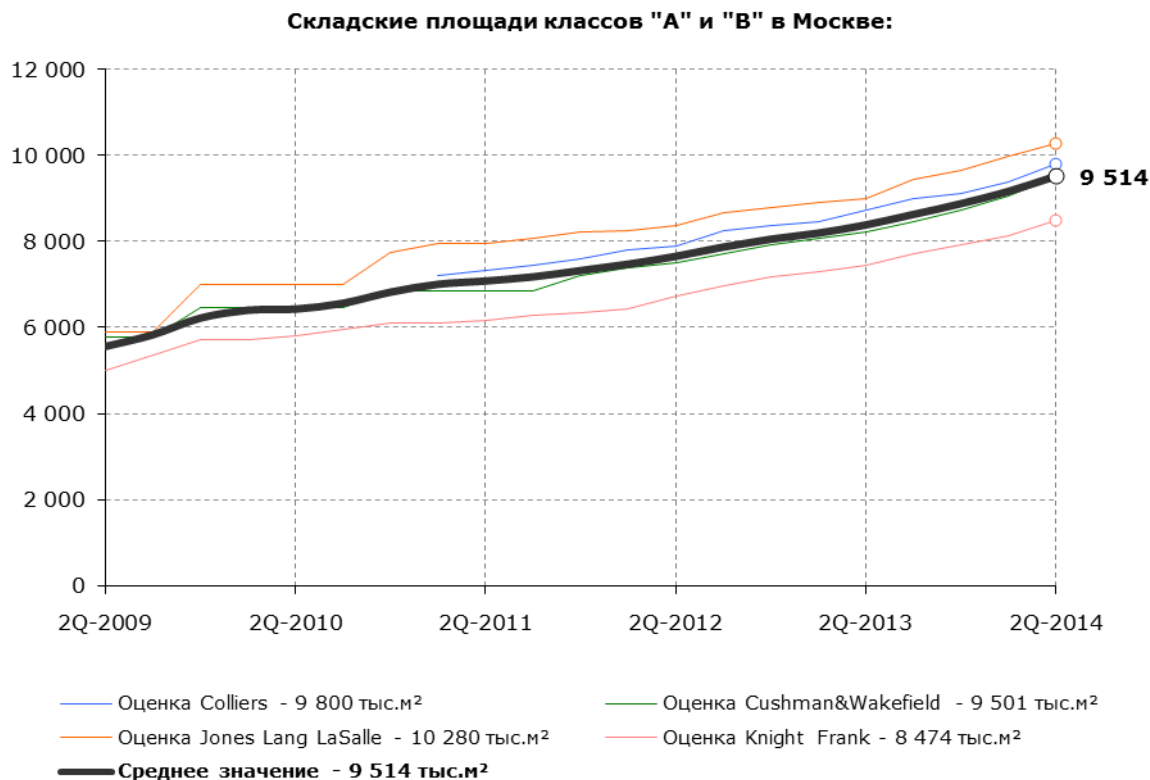
- ✓ На текущий момент объем ввода новых площадей профессиональных торговых центров достиг рекордных уровней.
- ✓ Одновременно с этим в условиях макроэкономической нестабильности арендаторы демонстрируют сдержанность, высоким спросом пользуются наиболее ликвидные площади, а так же новые объекты.
- ✓ Доля вакантных (свободных) площадей растет, однако, по-прежнему находится на относительно низком уровне, что свидетельствует о существующем дефиците качественной торговой недвижимости в столичном регионе.
- ✓ Арендные ставки подвергаются колебаниям, однако, средние уровни достаточно стабильны.
- ✓ Изменение ставок капитализации незначительно, что свидетельствует об умеренной оценке уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Прогнозы ведущих аналитиков связаны с ожиданиями по развитию макроэкономической ситуации, но в целом мнения сходятся в том, что рынок качественной торговой недвижимости столицы еще не достиг насыщения и продолжит развитие, поток инвестиций сохранится, ввод новых площадей будет расти.

6. Склады

Предложение и спрос

Общие площади складов классов "А" и "В" в Москве оцениваются в 9 514 тыс.м². Годовой прирост составил 1 168 тыс.м² (+14%), достигнув рекордного уровня.

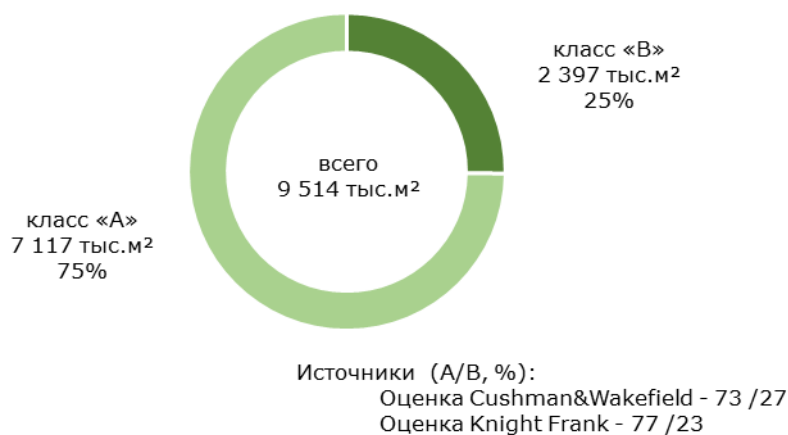
Рисунок 28



Большая часть предложения представлена складами класса «А»:

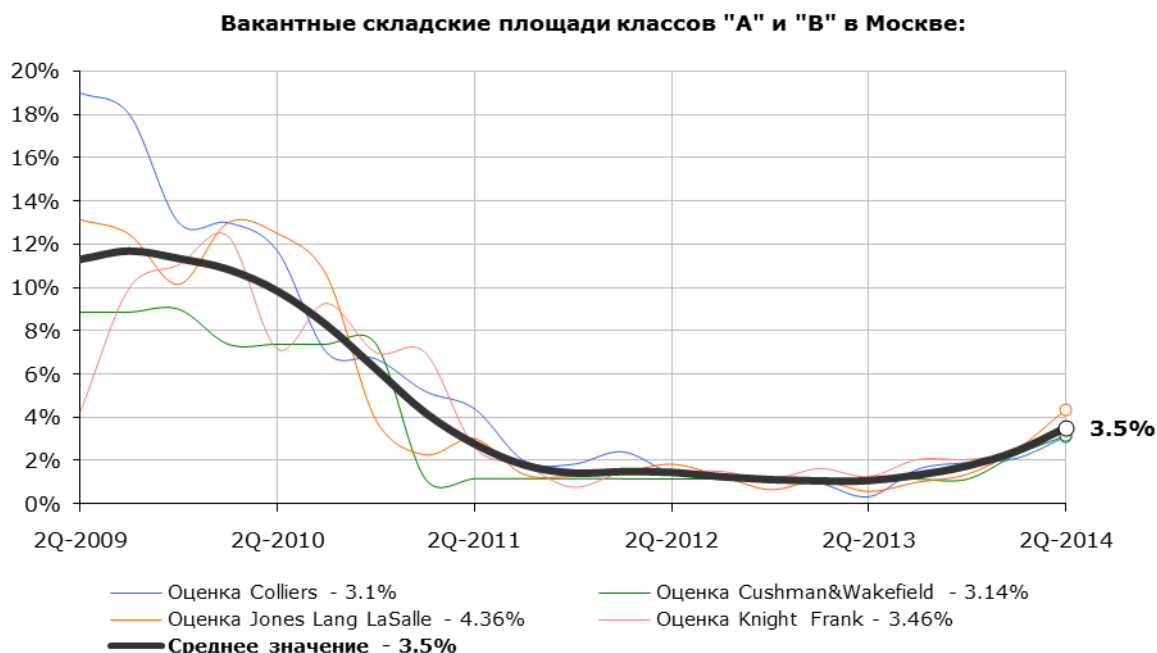
Рисунок 29

Распределение качественных складов Москвы по классам:



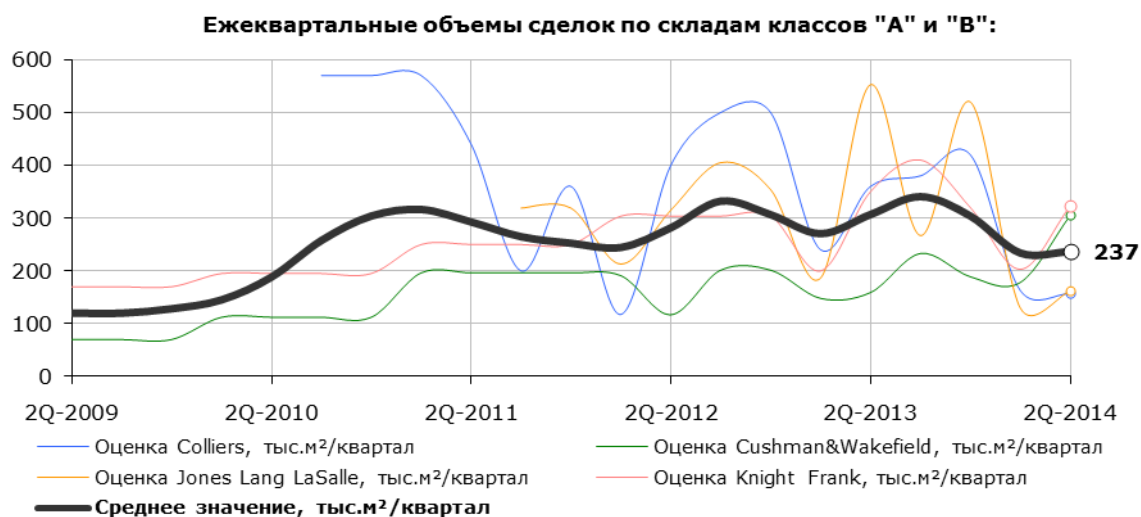
Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 3.5%, показывая за год рост на +2.7% (процентных пункта).

Рисунок 30



Спрос на качественные офисы за год снизился, однако остается на относительно высоком уровне, рынок по-прежнему дефицитен:

Рисунок 31



Ниже представлено соотношение объема вакантных площадей и рыночного предложения на рынке складской недвижимости по итогам 2-го квартала 2014 года:



Арендные ставки

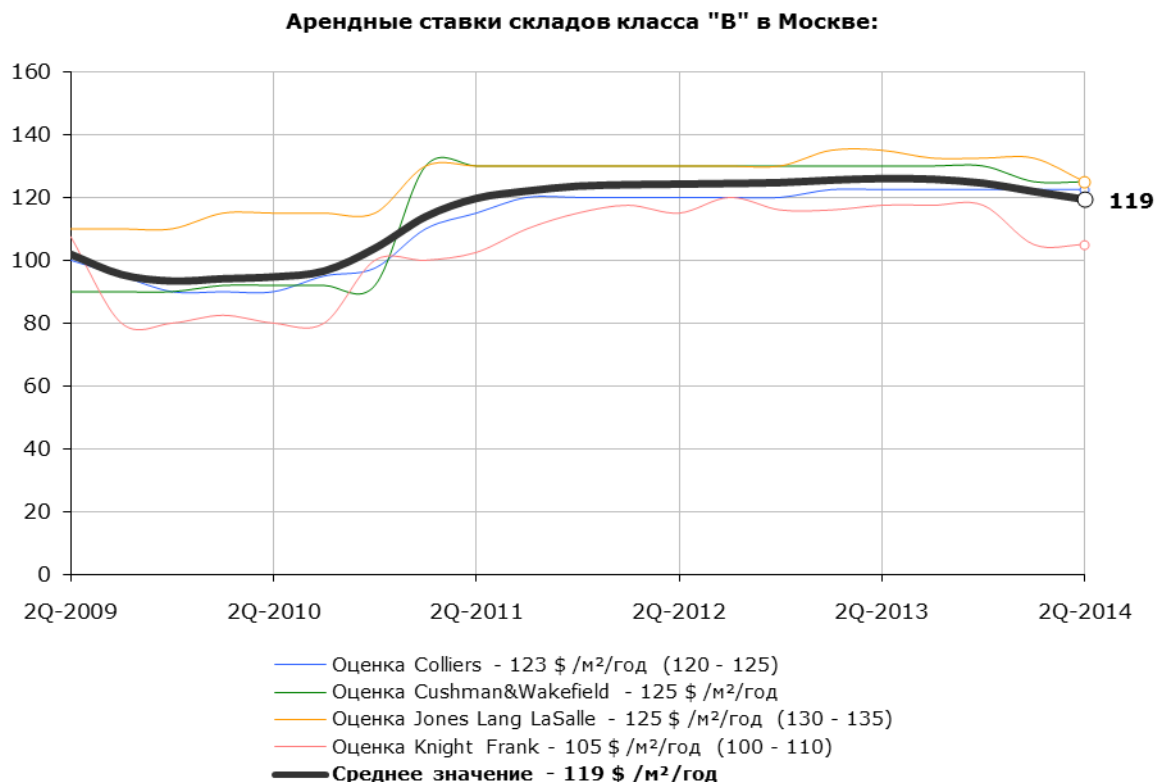
Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -5.4% и составили ~131 \$/м²/год.

Рисунок 32



Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -5.4% и составили ~119 \$/м²/год.

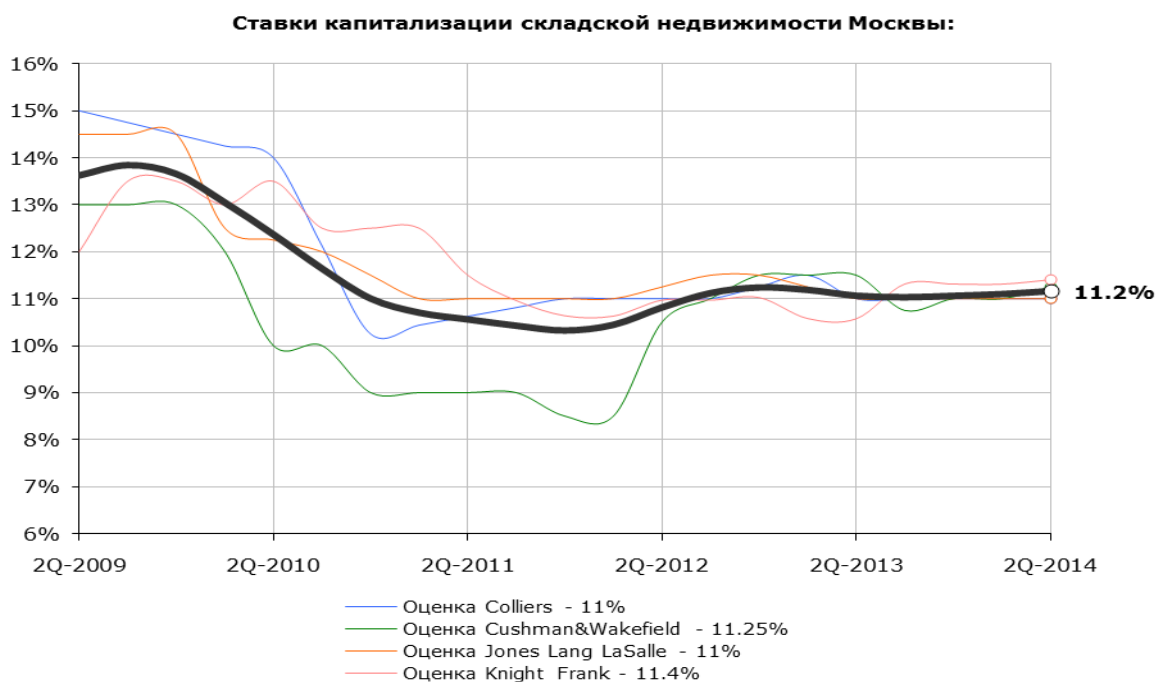
Рисунок 33



Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для складской недвижимости Москвы составляет 11.2%, показывая за год рост на +0.1% (процентных пункта).

Рисунок 34



Незначительное увеличение данного показателя в среднем за год на 0.1% (п.п.) свидетельствует о стабильности и умеренной оценке рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Прогнозы по рынку складской недвижимости

«До конца 2014 г. к вводу в эксплуатацию заявлено примерно 1,3 млн кв. м качественных складских площадей. Одним из ключевых драйверов роста рынка складской недвижимости является ритейл. Кроме того, спрос на качественные складские помещения со стороны производственных и торговых компаний, вызванный развитием и оптимизацией распределительных сетей для поддержания региональной экспансии, в долгосрочной и среднесрочной перспективе сохранится на высоком уровне. В дополнение к этому, наблюдается активное развитие сегмента он-лайн торговли, что требует инновационного подхода к организации и расположению распределительных центров. Все эти факторы будут способствовать дальнейшему развитию новых форматов хранения и обработки грузов».

(Источник: Colliers International)

«Высокие темпы ввода нового предложения сохранятся до конца года.

Восстановление спроса возможно во 2-м полугодии. Несмотря на то, что в 1-й половине года участники рынка стали более осторожны, мы отмечаем сохраняющийся отложенный спрос на покупку складских площадей, в основном со стороны торговых операторов, который может быть реализован во 2-й половине. Объем купленных и арендованных складских площадей в 2014 году ... на 28% меньше, чем в 2013 году. Уровень вакантных площадей продолжает расти. Учитывая текущую динамику спроса и предложения, мы не исключаем возможность дальнейшего увеличения уровня вакантных площадей до 6% к концу года. Дифференциация арендных ставок в зависимости от географического положения объекта становится менее заметной. В связи с завершением целого ряда крупных проектов в 2014 – 2015 гг., ряд направлений Московского региона, в частности северное и юго-восточное, перестает быть дефицитным, как это было раньше, а уровень арендных ставок на этих направлениях постепенно приближается к среднему значению по рынку».

(Источник: Jones Lang Lasalle)

«Во втором полугодии 2014 г. в Московском регионе ожидается выход на рынок около 500 тыс. м2 качественных складских площадей. С учетом планируемого ввода текущий год станет рекордным по объему нового предложения с 2008 г., а общий объем рынка качественных современных складов в Московском регионе достигнет значения 9 млн м2. В условиях ожиданий очередной волны экономической и политической нестабильности потенциальные арендаторы и покупатели качественных складских площадей могут корректировать планы развития, откладывая их на более поздний срок до момента стабилизации на рынке. С учетом этого мы ожидаем, что во втором полугодии объем поглощения на российском рынке составит около 700 – 800 тыс. м2. В этом случае общий объем поглощения качественных складских площадей на рынке России по итогам текущего года может превысить показатель 2010 г., однако будет несколько ниже (до 20%), чем по итогам 2011 и 2012 гг.

Ввиду высокого объема строительства складских помещений, а также увеличения сроков заключения договоров аренды и продажи к концу 2014 г. уровень вакантных площадей на рынке Московского региона, вероятнее всего, увеличится до значения 7–8%.

К концу года средние ставки предложения в складских объектах класса А, по нашему мнению, сохранятся на уровне 120–130 \$/м2/год (triple net)».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку складской недвижимости

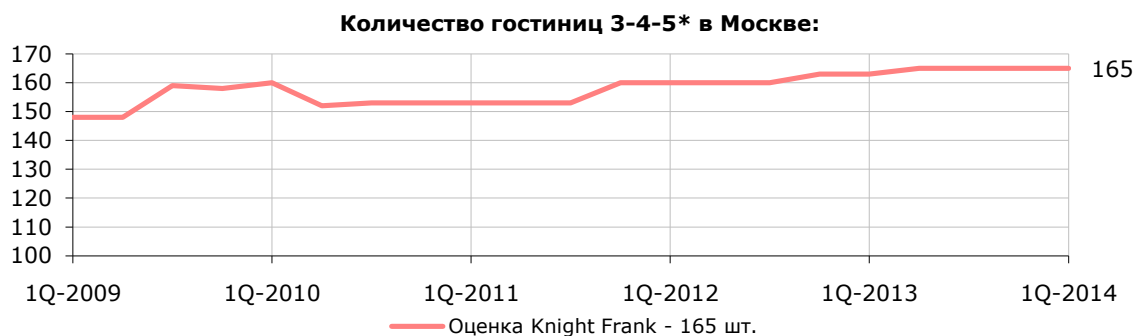
- ✓ Объемы ввода новых качественных складских комплексов на текущий момент рекордно высоки.
- ✓ В условиях существующей макроэкономической ситуации наблюдается некоторое снижение спроса на готовые складские объекты.
- ✓ Однако, не смотря на незначительный рост доли вакантных (свободных) площадей, рынок складской недвижимости продолжает оставаться одним из самых дефицитных.
- ✓ Растет доля строительства складов под заказы конкретных операторов.
- ✓ Важнейшим драйвером рынка складской недвижимости остается развитие ритейла.
- ✓ Арендные ставки под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год на 5%.
- ✓ Изменение ставок капитализации незначительно, что свидетельствует об умеренной оценке уровня инвестиционных рисков.
- ✓ По прогнозам ведущих аналитиков рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, но при сохранении существующей интенсивности ввода новых объектов дефицит качественных площадей должен значительно снизиться.

7. Гостиницы

Предложение

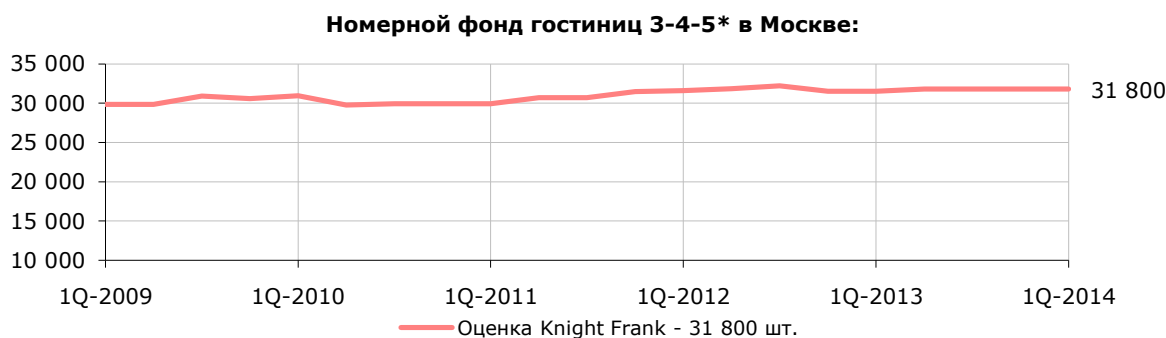
По данным компании KnightFrank в Москве насчитывается 165 гостиниц уровня 3-4-5*, общий номерной фонд которых составляет около 32 тыс. номеров (в среднем ~200 номеров на одну гостиницу). Прирост номерного фонда за год был незначительным.

Рисунок 35



(данные за 1 кв. 2014 г.)

Рисунок 36

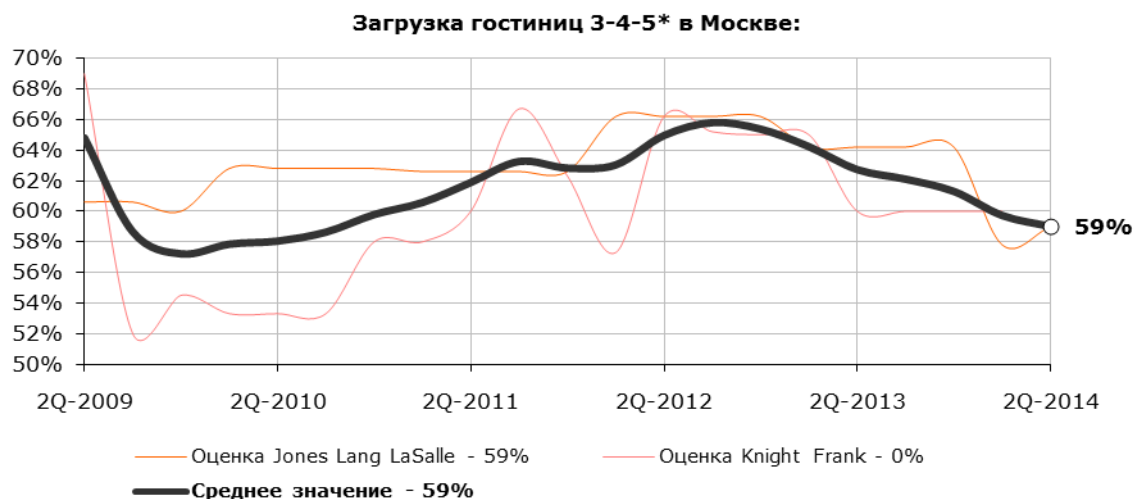


(данные за 1 кв. 2014 г.)

Спрос

Средний по году показатель загрузки гостиниц составляет ~ 59% за прошедший год показал отрицательную динамику:

Рисунок 37



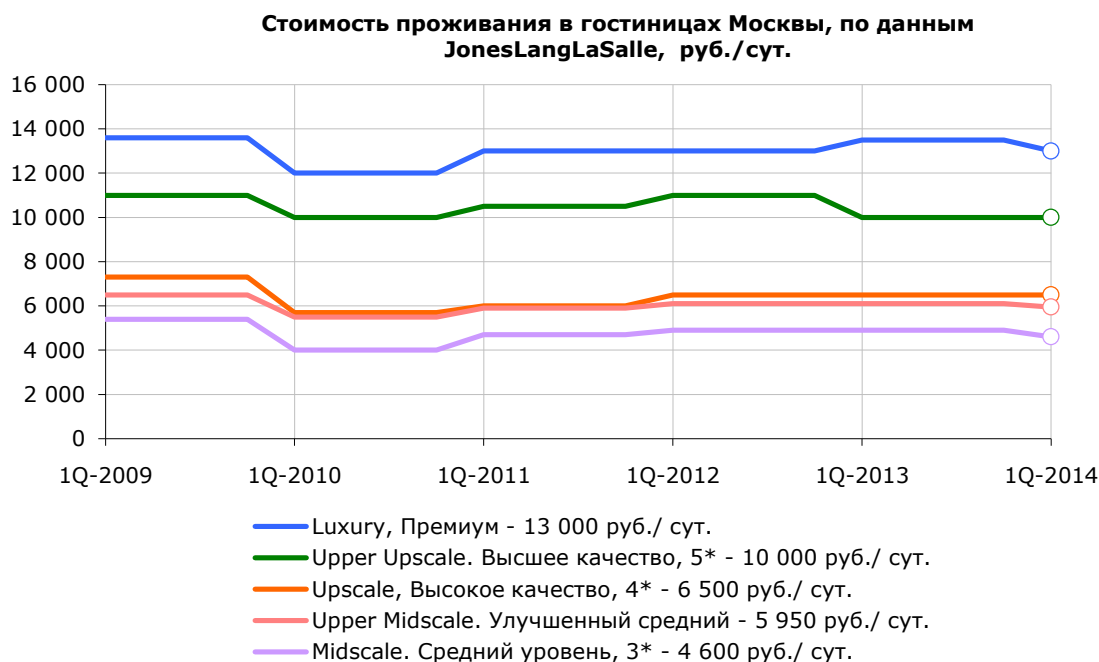
Основной спрос на гостиничное размещение в Москве обеспечивают бизнес-клиентура (около 40% спроса). При этом потенциал данного сегмента потребителей может обеспечить до 80% от средней загрузки. Таким образом, с точки зрения спроса Москва представляется, скорее, не туристическим центром, а рассматривается для бизнес- поездок.

(источник: Jones Lang LaSalle Hotels).

Цены

Средняя стоимость проживания в Московских гостиницах среднего уровня в прошедшие несколько лет остается на относительно стабильном уровне:

Рисунок 38



(данные за 1 кв. 2014 г.)

Прогнозы по рынку гостиничной недвижимости

«На фоне общего снижения деловой и туристической активности в 2014 г. можно прогнозировать, что показатели операционной деятельности гостиниц продолжат снижаться. Однако с учетом наметившегося в 1-ом полугодии 2014 г. замедления темпов прироста нового предложения мы ожидаем, что это снижение будет поступательным».

(Источник: Blackwood)

«Текущая экономическая и политическая ситуация осложняют возможность прогнозирования. В Москве наблюдается недостаток брендированных отелей, поэтому значительного снижения показателей мы не ожидаем. Стимулировать рост загрузки и тарифы в городе могла бы отмена визового режима, но эта задача сейчас явно не является приоритетной. В свете Чемпионата мира по футболу 2018 года продолжается строительство гостиниц и развитие инфраструктуры в Москве и в регионах».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Выводы по рынку гостиничной недвижимости

- ✓ Прирост номерного фонда Московских гостиниц за истекший год был незначительным.
- ✓ Наиболее дефицитным останется сегмент гостиниц среднего класса.
- ✓ Наблюдается уменьшение уровня загрузки гостиниц на фоне общего снижения деловой и туристической активности.
- ✓ Стоимость проживания в столичных гостиницах последние годы остается относительно стабильной.
- ✓ Аналитиками не ожидается в будущем принципиального изменения рыночных показателей, а одним из главных драйверов развития рынка будет Чемпионат мира по футболу 2018 г.

8. Апартаменты

Специфика формата «апартаменты»

С юридической точки зрения нормы, применимые к жилью, не распространяются на апартаменты, которые по закону являются нежилыми помещениями и предназначены для временного проживания. Однако, с 2012 года данный формат с точки зрения рынка большинством специалистов причисляется к жилой недвижимости, не смотря на свой юридический статус. Важной особенностью апартаментов является то, что их собственник не имеет возможности получить московскую прописку, исходя лишь только из факта владения. Данное обстоятельство является одним из главных причин, побуждающих девелоперов создавать дополнительные конкурентные преимущества апартаментов перед квартирами в жилых домах.

Предложение

Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец 2 кв. 2014 г. составил около 6 740 единиц. Апартаменты сегодня предлагаются в 75 комплексах (из представленных 79, три из которых на текущий момент проданы и один приостановил продажи).

(Источник: ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп»)

С точки зрения ценовой сегментации апартаменты можно условно разделить на следующие классы:

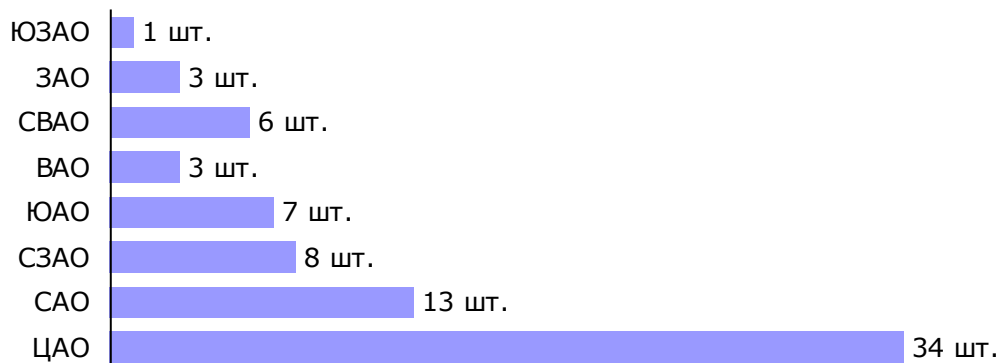
- ✓ Комфорт – до 165 000 руб./м² (до 5 000 \$/м²)
- ✓ Бизнес – 165 000-265 000 руб./м² (5 000- 8 000 \$/м²)
- ✓ Элит – более 265 000 руб./м² (более 8 000 \$/м²)

Примечание: указанные ценовые границы относятся НЕ к текущему моменту времени, а к моменту первого выхода того или иного проекта на рынок, данные границы являются условными, и в ряде частных случаев объекты могут быть отнесены к соседнему сегменту при незначительном отклонении от целевых значений.

Практически половина комплексов с апартаментами приходится на ЦАО, а в ЮВАО комплексы с апартаментами до сих пор так и не появились.

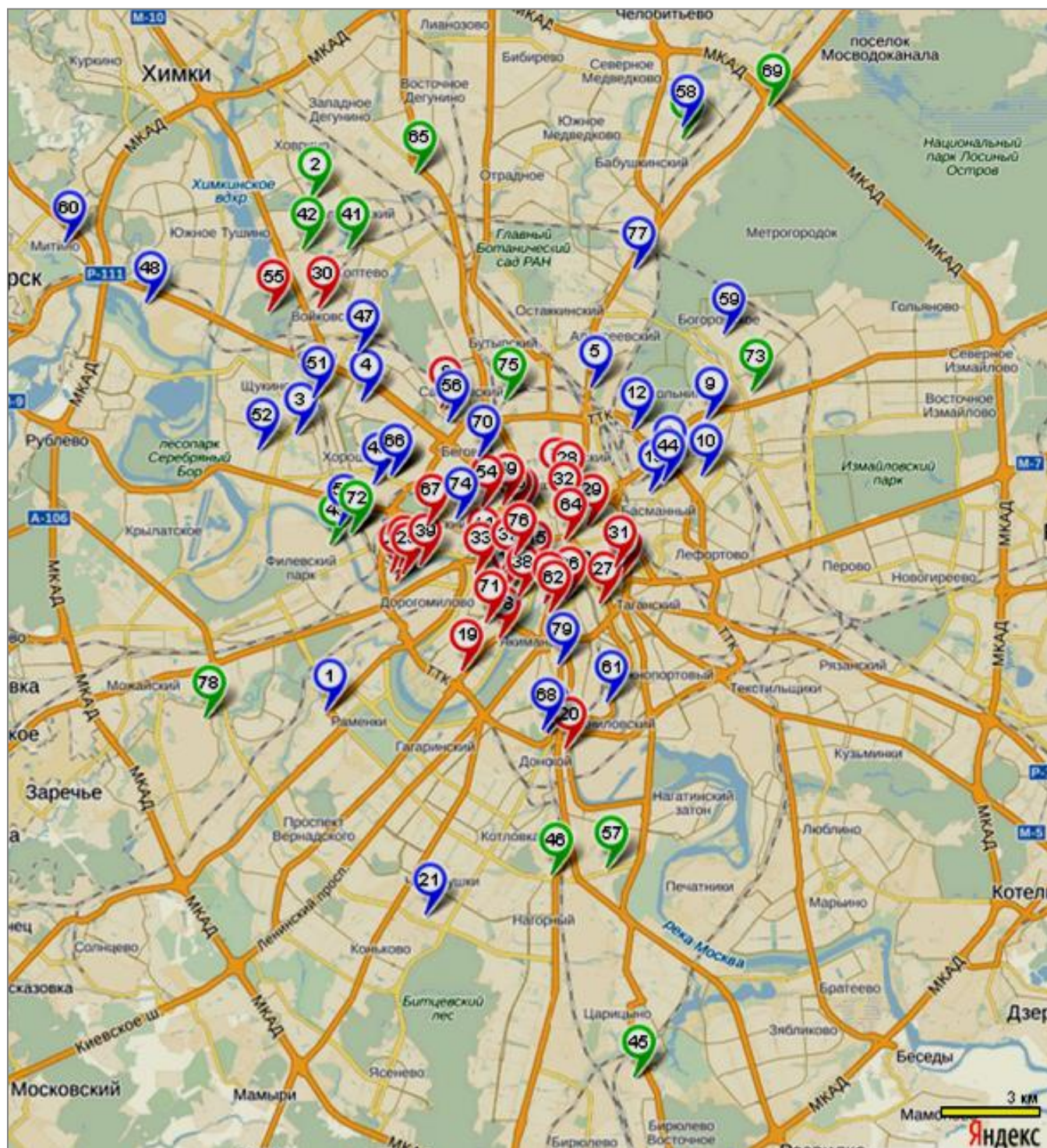
Рисунок 39

■ Проекты с предложением апартаментов в Москве, всего 75 шт.



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Рисунок 40



(продолжение)

КОМФОРТ :	БИЗНЕС :	ЭЛИТ :
2. Флотилия 34. Sky Parks 41. Loft Park 42. Водный 43. Фили-Град 45. мкр. Царицыно-2 46. Pure Loft 57. Just M 60. YE'S 65. ApartVill 69. Ханой-Москва 72. Новая Пресня 73. Re:Form 75. Савеловский-Сити 78. LOFT 151	1. Штаб квартира на Мосфильмовской 3. Берзарина ул., 12 4. Studio #8 5. Парк Мира 8. Soho 9. Tivoli - ПРОДАН 10. Loft Post 11. The Loft 12. Loft Garden 13. Loft Factory 21. 9 Акров 40. Хороший дом 44. TriBeCa APARTMENTS 47. LoftTime 48. Loft River 51. Маршал 52. Юнион-Парк 53. Сердце Столицы 56. ВТБ Арена парк 58. Wind Stone 59. Соколиный форт 61. Riverdale 63. ЛИЦА 66. Лайнер 68. Резиденция Loft17 70. Art Residence 74. РАССВЕТ LOFT*STUDIO 77. Триколор 79. Дом на Люсиновской	6. Manhattan house 7. Каретный плаза 14. Новый Арбат, 32 15. Резиденция Знаменка 16. Bernikov - ПРОДАН 17. Дом Гельриха-ПРОДАН 18. Николаевский дом 19. Clerkenwell House 20. Даниловская мануфактура 22. Город столиц 23. Федерация 24. Меркурий Сити Тауэр 25. Imperia Tower 26. Кадашевские палаты 27. Wine House 28. Цветной 26 29. Мансарды на Мясницкой 30. PETROVSKY APART HOUSE 31. Артхаус 32. Неглинная плаза 33. Smolensky Deluxe 35. Клубный дом «Сытинский» 36. У Патриарших 37. Turandot Residences 38. Golden Mile Private residence 39. IQ Квартал 49. Сады Пекина 50. НегоціантЪ 54. Дом на Красина 55. TWEED Парк 62. Mon Cher 64. St Nicolas 67. Резиденция МОНЭ 71. Литератор 76. Театральный дом

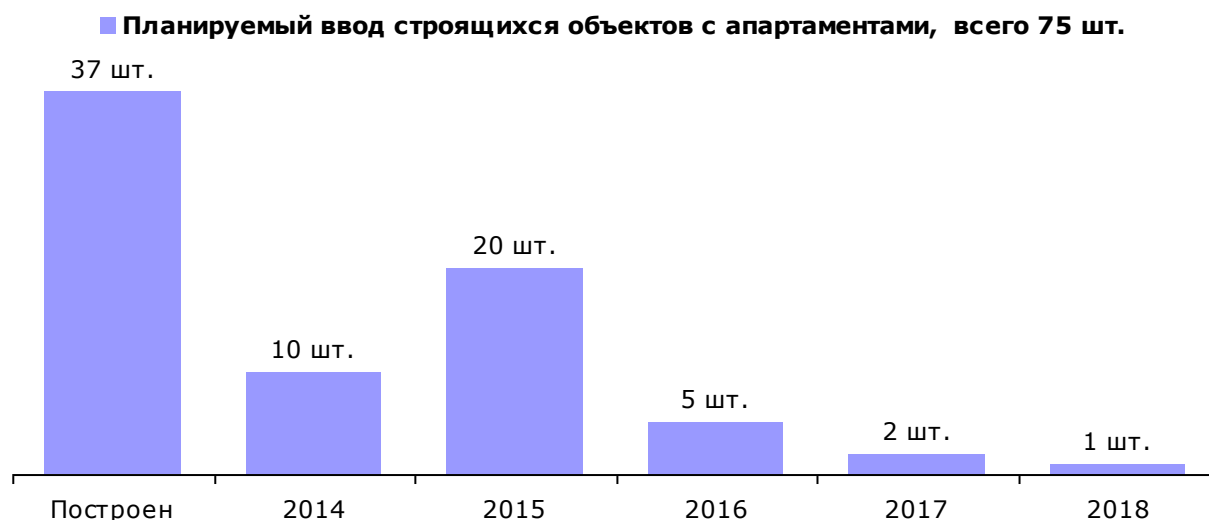
Большая часть апарт-комплексов представляет собой реконструируемые здания, ранее неиспользуемые или заброшенные (~54%). Застройщики меняют их несущие конструкции, оснащают современными коммуникациями и инженерными сетями, фасад же в большинстве случаев сохраняет свой первоначальный облик, а в основу концепции проекта ложится историческая уникальность объекта. В качестве примера можно привести «Loft Time», «Wine House», «Даниловскую мануфактуру». Особенно проекты реконструкции распространены в ЦАО, где, как известно, практически нет свободных площадок для застройки, а вот пустующих и обветшавших строений достаточно.

Оставшиеся 46% комплексов представляют собой проекты нового строительства, среди которых масштабами выделяются ММДЦ «Москва-Сити», «Флотилия», «Фили Град» и «Водный».

Больше половины из объектов, представленных на рынке в настоящее время, уже построены.

Среди оставшихся 50 % планируется ввести в эксплуатацию до конца 2014 года:

Рисунок 41



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

В дальнейшем прогнозируется рост предложения как за счет появления новых проектов, так и за счет проектов, которые планировали вывести на рынок еще в 2013 году, но так и не были анонсированы. За первое полугодие 2014 года из 20 заявленных проектов (см. ниже) вышел на рынок только один: Савеловский-Сити от девелопера MR Group. Скорее всего, некоторые из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году, а остальная доля презентует себя в 2015 году.

Спрос

По наблюдениям ведущих аналитиков рынка на текущий момент можно констатировать, что начала формироваться более четкая статистика по спросу на апартаменты, накопленная по итогам их реализации. Сегодня это все еще развивающийся рынок и спрос находится в процессе формирования, однако участники рынка стали активнее и более уверенно оперировать конкретными цифрами не только по предложению и ценам, но и по крайне значимым показателям спроса. На начальном этапе формирования сегмента проекты всегда продаются несколько хуже, чем, когда уже наберут обороты и будут в полной мере понятны потребителю. Анализируя новостные ленты и заявления ведущих политиков Москвы, прослеживается плотный информационный поток, нацеленный на информирование как участников рынка апартаментов Москвы, так и непосредственно на их покупателей о проводимой работе в законодательной базе касаясь приравнивания апартаментов к жилью. Данный информационный посыл со стороны правительства Москвы явно послужил увеличению спроса на апартаменты Москвы.

Например, в течение 1 полугодия 2013 г. было реализовано около 43 тыс.кв.м в апарт-комплексах, что практически соответствует объему за весь 2012 год – порядка 40 тыс. кв.м. Высокие темпы продаж в первом полугодии 2013 г. обеспечивались относительно низкими для своего класса и местоположения бюджетами. Общий объем спроса за первое полугодие 2014 года составил около 82 тыс.кв.м в апарт-комплексах. Данный показатель выше на 91% аналогичного периода 2013 года! (Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартаментов Москвы).

Говоря о конкретных цифрах, представляется возможность лишь экспертно оценить объем продаж:

- ✓ В удачных проектах комфорт класса темпы реализации составляют порядка 15-20 апартаментов в месяц (для сравнения, в жилом комплексе эконом класса продажи могут доходить до 80-150 квартир).
- ✓ В проекте бизнес класса продается 8-10 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — до 30-40 квартир).
- ✓ В проекте элит класса хорошими считаются показатели 4-6 апартамента в месяц (в жилом комплексе — 7-8 квартир).

(Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартаментов Москвы).

Обострение экономической и политической ситуации в мире стимулирует сегодня многих потенциальных покупателей в целях сохранения своих накоплений вкладывать деньги в недвижимость (как правило, это перевод денежных средств из банков в недвижимость). В результате, за отчетный период наблюдается активный спрос на апартаменты комфорт и бизнес классов: заключалось в среднем 216 сделок в месяц.

Источник: агрегированная экспертная оценка специалистов ГК «КОНТИ» и «Метриум Групп».

Цены

В зависимости от географического положения и класса апартаментов, наблюдается разнонаправленная динамика средних цен, связанная, в первую очередь, с перераспределением предложения в структуре рынка.

Рисунок 42

Изменение цен апартаментов за год, тыс.руб./м²:

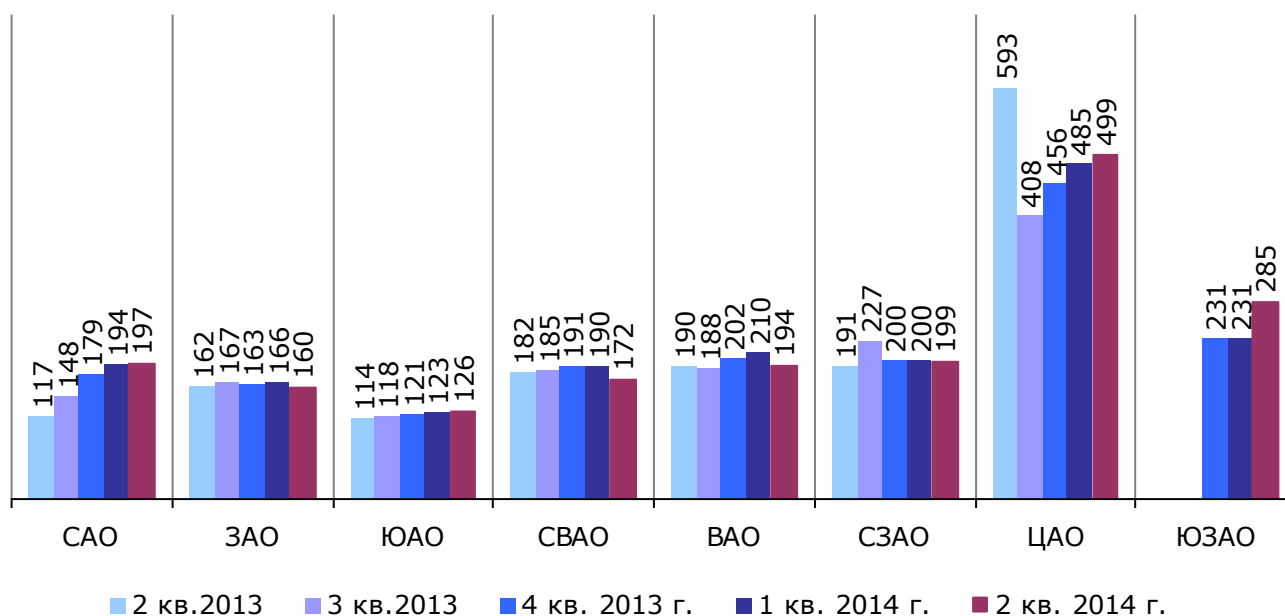
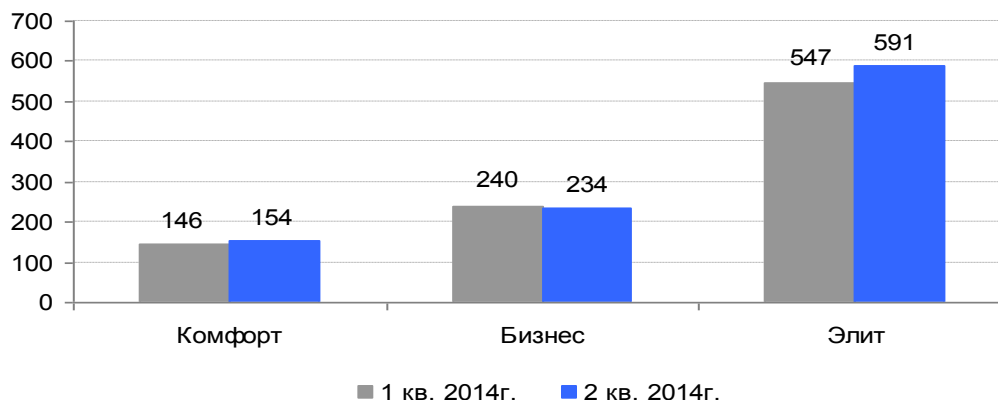


Рисунок 43



(Источник: данные компаний ГК «КОНТИ» и «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»)

Самые дешевые апартаменты в отчетном периоде продавались в следующих комплексах:

1. «Царицыно-2» (2.558 млн.руб. за 22.7 м², или 113 тыс.руб./ м²)
2. «Савеловский Сити» (от 3.595 млн.руб. за 34.9 м², или 103 тыс.руб./ м²)
3. «Loft Park» (3.916 млн. руб. за 24.2 м², или 162 тыс.руб./ м²)
4. «Триколор» (4.263 млн. руб. за 24.5 м², или 174 тыс.руб./ м²)
5. «YE'S» (4.525 млн. руб. за 27.2 м², или 166 тыс.руб./ м²)

Максимально дорогие лоты продаются в следующих комплексах:

1. Golden Mile private residence (952.193 млн руб. за 561 м² или 1 697 тыс.руб./м²)
2. «Mon Cher» (647.280 млн. руб. 372 м², или 1 740 тыс.руб./м²)
3. «Smolensky Deluxe» (410 млн. руб. за 431 м², или 951 тыс.руб./м²)
4. «НегоциантЪ» (464.580 млн руб. за 242,6 м² или 1 915 тыс.руб./м²)
5. «Город столиц» (435 млн руб. за 468 м² 929 тыс.руб./м²)

Выводы по рынку апартаментов

- ✓ Сегодня рынок апартаментов Москвы значительно прибавил в темпах роста и находится в состоянии динамичного развития.
- ✓ Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец 2 кв.2014 г. составил около 6.7 тыс. единиц, апартаменты предлагаются в 75 комплексах (+10 комплексов за истекший квартал).
- ✓ 37 комплексов из 75 уже сданы, 10 строящихся объектов планируется завершить к концу 2014 г., 20 комплексов – в 2015 г. и 5 комплексов – в 2016 г., 3 комплекса – в 2017-2018 гг.
- ✓ 19 новых проектов девелоперы планировали вывести на рынок еще в 2013 году, но не вывели; скорее всего, некоторые из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году, а остальная доля презентует себя в 2015 году.
- ✓ Общий объем спроса за первое полугодие 2014 года составил около 82 тыс.кв.м в апарт-комплексах. Данный показатель на 91% выше значения аналогичного периода 2013 года (около 43 тыс.кв.м). За отчетный период наблюдается активный спрос на апартаменты комфорт- и бизнес- классов: заключалось в среднем 216 сделок в месяц.
- ✓ Активность спроса, по мнению аналитиков, в большей степени связана с обострением экономической и политической ситуации в мире, когда наблюдается тенденция перекладывания денежных средств из банков в недвижимость, а также выходом в продажу более доступного с точки зрения цены и привлекательного с точки зрения географического местоположения объектов.
- ✓ По состоянию на 2 кв. 2014 года средневзвешенные цены составили в «комфорт» классе – 154 тыс.руб./м², в «бизнес» классе – 234 тыс.руб./м², в «элит» класс – 591 тыс.руб./м².
- ✓ В перспективе аналитиками не исключается вероятность того, что цены апартаментов приблизятся к ценам квартир, ввиду необходимости создания застройщиками инфраструктурных объектов в составе или в локальном окружении комплексов, что с одной стороны окажет давление на себестоимость, а с другой – повысит конкурентные преимущества апартаментов.
- ✓ Кроме того, велика вероятность юридического уравнивания апартаментов с традиционными квартирами.