КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка недвижимости Москвы

3 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 10
Выводы по первичному рынку жилья 12

3. Вторичный рынок жилья 13

Предложение 13
Спрос 13
Цены 14
Аренда 16
Прогнозы 17
Выводы по вторичному рынку жилья 18

4. Офисы 19

Предложение 19
Спрос 21
Арендные ставки 22
Ставки капитализации 24
Прогнозы 25
Выводы по рынку офисной недвижимости 26

5. Торговая недвижимость 27

Предложение 27
Спрос 27
Арендные ставки 28
Ставки капитализации 29
Прогнозы 29
Выводы по рынку торговой недвижимости 30

6. Склады 31

Предложение 31
Спрос 32
Арендные ставки 34
Ставки капитализации 35
Прогнозы 36
Выводы по рынку складской недвижимости 37

7. Гостиницы 38

Предложение 38
Спрос 38
Цены 39
Прогнозы 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

9. Курсы валют 48

1. Резюме

Новое строительство

Сегодня объемы строительства в старых границах Москвы достаточно высоки. При этом, если объемы ввода жилья последние годы относительно стабильны – на уровне 2 млн.м^2 в год, то в сегменте коммерческой недвижимости наблюдается значительное увеличение данного показателя: 1.2 млн.м^2 качественных офисов и рекордные уровни ввода торговой и складской недвижимости – 0.9 и 1.2 млн.м^2, соответственно. Незначительную динамику показал только рынок гостиничной недвижимости.

Относительно невысокие объемы ввода жилья в границах старой Москвы за последние годы связаны с дефицитом свободных площадок, а также с политикой властей относительно точечной застройки. Помимо этого, в результате работы Градостроительно-земельной комиссии значительная часть заключенных ранее инвестконтрактов была отменена.

Следует особо выделить 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 и освоения прибрежных территорий акваторий Москвы реки.

Спрос

На текущий момент спрос во всех сегментах рынка недвижимости подвержен влиянию макроэкономической ситуации. Причем, это влияние неоднородно. В сегменте жилья и апартаментов в трех кварталах 2014 г. активность покупателей была высокой, а недвижимость рассматривалась, как сберегательный актив. В сфере коммерческой недвижимости спрос, напротив, снижался, отражаясь на ценовых показателях, снижении деловой и туристической активности, увеличении доли вакантных (свободных) площадей и усилении конкуренции. Однако, в долгосрочной перспективе специалисты ожидают восстановления спроса, в первую очередь, по наиболее дефицитным рынкам – торговой и гостиничной недвижимости.

В сегменте жилой недвижимости Москвы спрос традиционно высок. Прежде всего, это вызвано дефицитом нового предложения. Причем, важной тенденцией, определяющей сегодняшний облик рынка – это переориентация покупателей на доступное жилье с минимальными ценами сделки.

В сегменте офисной недвижимости сказывается влияние тенденции децентрализации деловой жизни Москвы. Помимо этого, данный рынок находится под давлением геополитической неопределённости, которая приводит сегодня к снижению спроса. Таким образом, на фоне высоких темпов ввода новых площадей можно сказать, что на текущий момент предложение и спрос не сбалансированы.

Рынок торговой недвижимости приближается к насыщению, однако все еще остается дефицитным, несмотря на рекордный ввод новых площадей. При этом обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми объектами ниже, чем в крупных европейских городах.

На рынке складской недвижимости Московского региона дефицит качественных помещений значительно снизился за счет ввода большого числа новых комплексов в 2014 г. Активность арендаторов по-прежнему высокая, однако, при этом заметно усиление конкуренции.

Рынок апартаментов находится в состоянии активного развития. Количество сделок только за первую половину 2014 г. перекрыло итог всего предыдущего года. Зачастую покупатели расценивают апартаменты, как сберегательный актив в условиях макроэкономической нестабильности. Также велика доля инвесторов, которых привлекают проекты на ранних стадиях строительства.

Цены

На рынке жилой недвижимости наблюдался рост привязанных к рублю цен, который был обусловлен дефицитностью предложения и высокой себестоимостью строительства в столичном регионе. Помимо этого, на указанный рост оказало влияние значительное ослабление рубля по отношению к другим валютам. С другой стороны, для более сильного роста есть сдерживающий фактор, связанный с ориентацией платежеспособного спроса на наиболее дешевое предложение.

Рублевые цены квартир в новостройках выросли за год на 10-20% и на сегодня составляют 210-240 тыс.руб./м^2, а долларовые – снизились на 20%, отражая изменения курсов валют. Аналогичная динамика наблюдалась и на вторичном рынке жилья, где стоимость на текущий момент составляет около 217 тыс.руб./м^2, или без учета элитного и ветхого жилья – 196 тыс.руб./м^2

Иная динамика наблюдалась в сфере коммерческой недвижимости, где цены традиционно измеряются в долларах. После относительной стабильности последних лет, в 2014 г. арендные ставки, привязанные к доллару, снизились. Для офисной недвижимости снижение составило -12% в классе «А», -10% в классе «В+», -2% в классе «В-».

В сегменте складской недвижимости долларовые ставки также снизились на 10-15% за год из-за падения спроса, роста нового предложения, усиления конкуренции и колебаний валютных курсов.

Диапазон цен на рынке апартаментов достаточно велик и зависит от класса объектов: «элит» класс – 557 тыс.руб./м^2 (+11% за год), «бизнес» класс – 224 тыс.руб./м^2 (+15% за год); «комфорт» класс – 166 тыс.руб./м^2 (+28% за год). Сегодня цены апартаментов приближаются к ценам квартир аналогичного класса.

Прогнозы

В отношении рынка жилья прогнозы достаточно консервативны: объемы ввода нового жилья сохранятся, спрос будет стабилен с ориентацией на наиболее доступное жилье по минимальным ценам; немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов.

В отношении офисов, аналитики отмечают негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидая постепенного снижения основных показателей. Однако, резкого ухудшения ситуации, характерного для кризисного периода, в перспективе не прогнозируется.

В прогнозах по рынку торговой недвижимости отмечается возможное снижение потока инвестиций, однако, в целом мнения сходятся в том, что данный рынок еще не достиг насыщения и продолжит развитие.

Рынок качественной складской недвижимости также продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится, под влиянием макроэкономической ситуации, снижением дефицита и усилением конкуренции.

Относительно гостиничного сектора аналитики не спешат делать прогнозы. Тем не менее, в ближайшей перспективе ожидается незначительное снижение по всем ключевым показателям. Одним из главных драйверов развития должен стать Чемпионат мира по футболу 2018.

Рынок апартаментов продолжит развитие. Цены апартаментов будут стремиться к ценам жилья в силу необходимости создания застройщиками инфраструктурных объектов в составе или в локальном окружении создаваемых комплексов, что с одной стороны окажет давление на себестоимость, а с другой – повысит собственные 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 результаты собственных исследований ГК «Конти», а также следующие основные источники данных:

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 риэлторские 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 боле, 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 старых границах Москвы на сегодня 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.м^2 (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

«За последние 2,5 года в Москве была проведена масштабная работа по пересмотру инвестконтрактов, что привело к дефициту предложения на столичном рынке новостроек и смещению спроса на квартиры эконом- и комфорт-класса в ближайшее Подмосковье, где на сегодня строится около 70% жилья Московского региона»

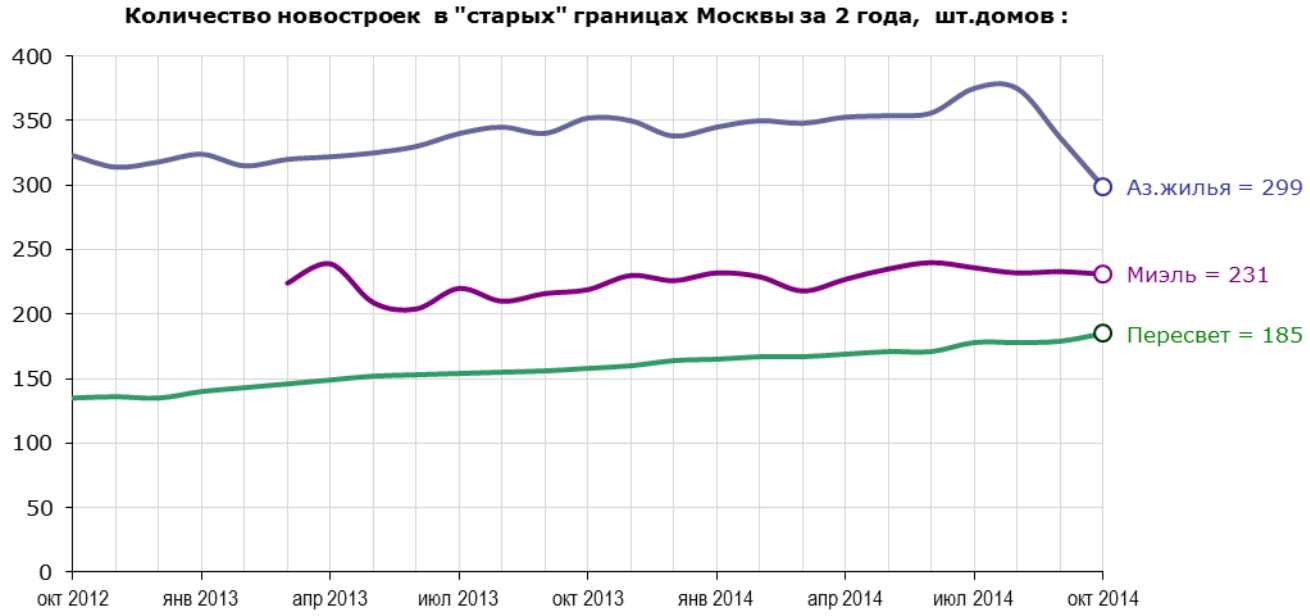
(Источник: Est-a-Tet, http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?sec=1453&id=408358)

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

(Источник: IRN)

Согласно различным оценкам аналитиков, по итогам 3 кв. 2014 г. количество новостроек в старых границах Москвы находился в диапазоне 146 (IRN) – 299 (Азбука жилья). Столь значительное отличие значений индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных. В данном случае можно принять за среднее значение округленную цифру – около 240 домов.

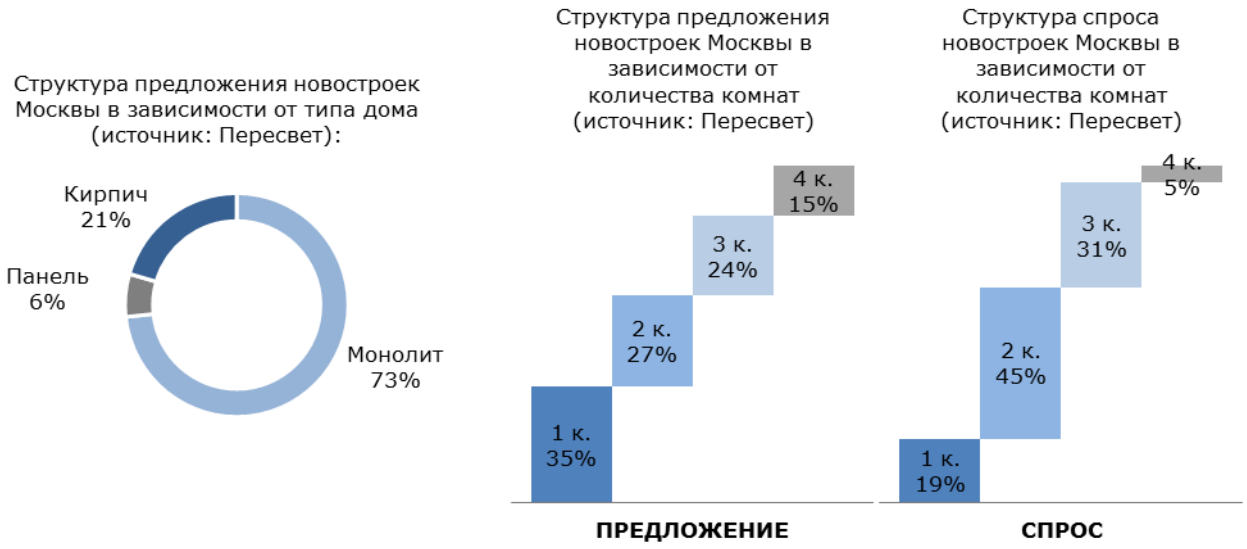
Рисунок 2



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

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 эконом класса в общем объеме строительства коммерческого жилья выросла почти в три раза и к настоящему времени уже достигла 50% рынка.

(Источник: IRN)

Спрос

«Сейчас рынок жилья переживает не лучшие времена: снизившийся весной спрос продолжает стагнировать. К тому же в III квартале на продажу поступило несколько новых проектов в каждом из сегментов – эконом, комфорт и бизнес, а также новая партия квартир в давно реализуемых комплексах экономкласса. К концу сентября объемы предложения выросли, и конкуренция усилилась.» (Источник: IRN)

Помимо традиционной сезонной активизации покупателей, спрос продолжает «подстегивать» экономическая и политическая турбулентность. При этом растет число ипотечных сделок, что говорит о том, что реальные накопления у людей заканчиваются, платежеспособный отложенный спрос в основном своем объеме был реализован в первом квартале 2014 года, и сейчас о покупке недвижимости задумались те покупатели, которые не располагают необходимой для покупки жилья «финансовой подушкой» и решаются на приобретение недвижимости, опасаясь ухудшения конъюнктуры.

(Источник: Est-a-Tet, http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?sec=1453&id=408358)

«Столичный рынок повернулся в сторону доступного жилья – это по большому счету единственное, что сейчас пользуется спросом» (Источник: IRN)

Рисунок 4

Цены

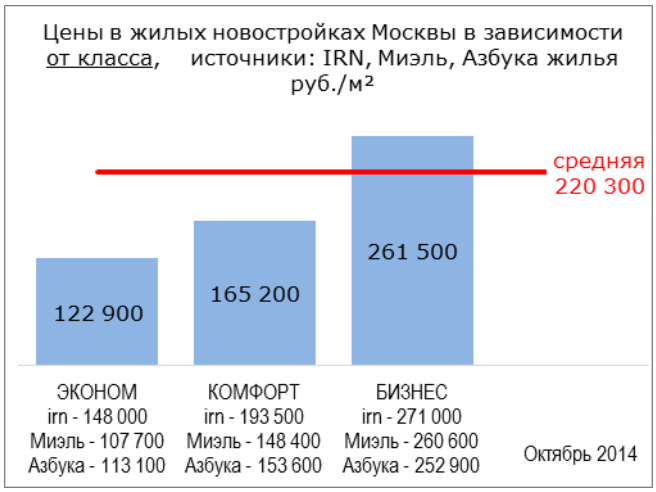
Согласно различным оценкам аналитиков средние цены в рублевом исчислении на первичном рынке жилья Москвы за год колебались с амплитудой порядка 10-15%. При этом цены, номинированные в USD, снизились на 20%, отражая изменения курсов валют. Средний рост цен за последние годы соответствует официальному уровню инфляции в России на уровне 5-7%.

«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 5

Рисунок 6



Прогнозы

В старых границах Москвы ожидается выход большого количества новых проектов – порядка 4 млн кв.м. в ближайшие 2-3 года. В основном это будут проекты квартальной застройки

80% новых площадок – это территории промышленных предприятий, которые будут выведены за пределы Москвы. Одно из самых интересных направлений – ось Москва-реки, вдоль которой сегодня расположено порядка 3,5 тыс. гектаров промышленных территорий, из которых 15% – это пустыри, полностью готовые к застройке. В любом крупном европейском городе, который стоит на реке, исторически так складывается, что прибрежные районы являются самыми престижными и развитыми, включают зоны для прогулок и рекреационные объекты. В Москве же в советское время эти территории были отданы под промышленные объекты, а благоустроенные набережные были сделаны только в пределах ТТК. Между тем у этих мест очень большой потенциал на ближайшие 5-7 лет, как для создания зон отдыха горожан, так и для развития Москвы-реки как одной из важных транспортных артерий города.

В настоящее время правила освоения промзон становятся все более прозрачными. На сегодняшний день запущены механизмы, позволяющие девелоперу четко понимать, какой результат он получит на выходе. Но, в тоже время, комплекс работ по освоению промзон, по-прежнему является очень дорогостоящим. При такой высокой себестоимости объектов строительства в «старых» границах Москвы возможностей для развития экономкласса практически не остается.

Предпосылок для снижения цен на квартиры в новостройках не наблюдается. Затраты на девелопмент по-прежнему высоки, арендные ставки на землю растут, увеличивается налоговое бремя и социальная нагрузка на строительство. Сегодня строительство дорог, создание инфраструктуры и даже управление объектами ложится на плечи инвесторов. При такой нагрузке трудно говорить о формате более доступного жилья без участия государства. К тому же пока в Московском регионе сосредоточен огромный отложенный спрос на жилье, цены не будут падать даже в кризисные периоды

(Источник: Est-a-Tet, http://www.interfax.ru/realty/realtyinf.asp?sec=1453&id=408358)

«…Ослабление рубля (как и национальной валюты любой другой страны в период сложной ситуации) имеет «эффект батута», позволяющего сгладить основной удар. Потом обычно происходит обратное движение, возвращающее часть потерь национальной валюты, но главное, что в итоге остается работающим производство и строительство.

По мнению руководителя IRN Олега Репченко, в нынешней ситуации ослабление рубля, возможно, и не следует рассматривать как «большую беду». В отношении рынка недвижимости оно стабилизирует рублевые цены и позволяет застройщикам жилья достроить дома, а покупателям – получить оплаченные квартиры»

(Источник: IRN, http://www.irn.ru/news/95116.html)

Выводы по первичному рынку жилья

- ✓ Объемы ввода нового жилья в старых границах Москвы составляют около 2 млн.м^2 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.

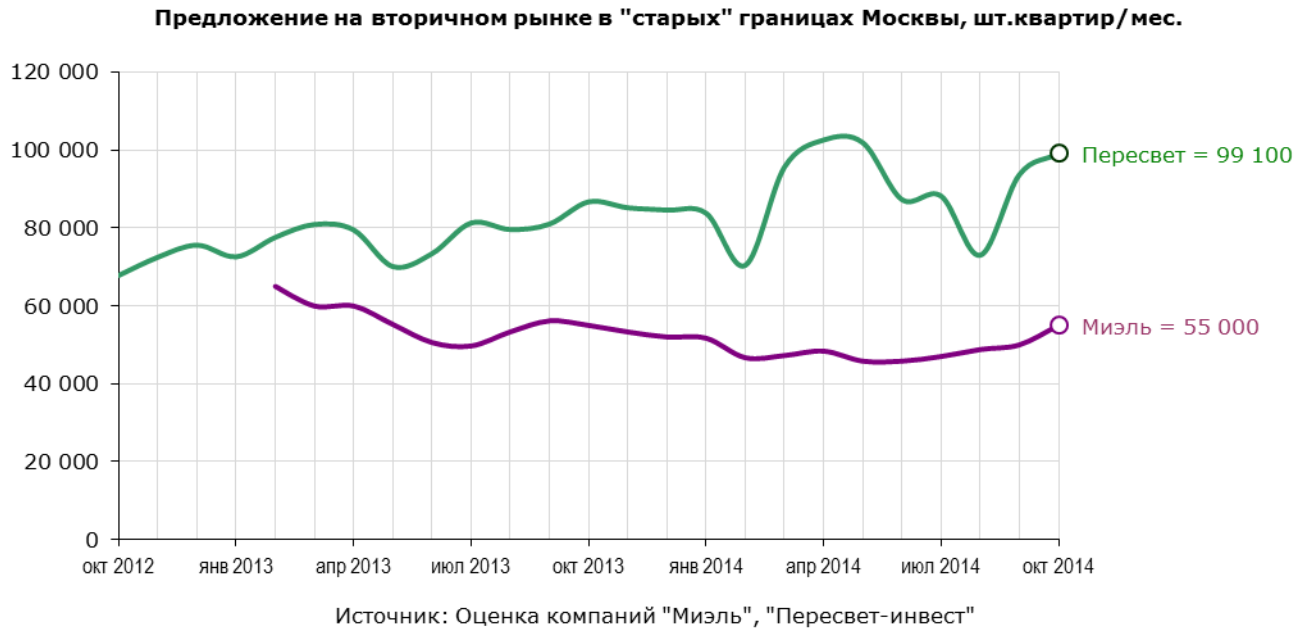
- ✓ В качестве одного из перспективных направлений развития рынка рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон столицы.
- ✓ В последние годы для рынка новостроек характерна относительная стабильность объемов предложения – порядка 250 домов, построенных, преимущественно, по монолитной технологии.
- ✓ Важной тенденцией последних лет стала ориентация покупателей на доступное жилье с минимальными ценами сделки.
- ✓ Однако, принимая во внимание высокую себестоимость строительства в Москве, и, одновременно с этим, интерес покупателей к наиболее доступному предложению, можно ожидать продолжение роста дефицита в данном сегменте, что также окажет влияние и на цены.
- ✓ Удельные цены предложения на первичном рынке колеблются в диапазоне: 210 – 240 тыс.руб./м^2 (5 100 – 5 800 $ /м^2), при этом, средний уровень рублевых цен за год изменился несущественно; 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; 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 в старых границах Москвы по оценкам различных источников варьируется в диапазоне 50-100 тыс. квартир ежемесячно:

Рисунок 7



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

Примечание: различия индикаторов у разных источников свидетельствует различиях в методиках обработки исходных баз данных.

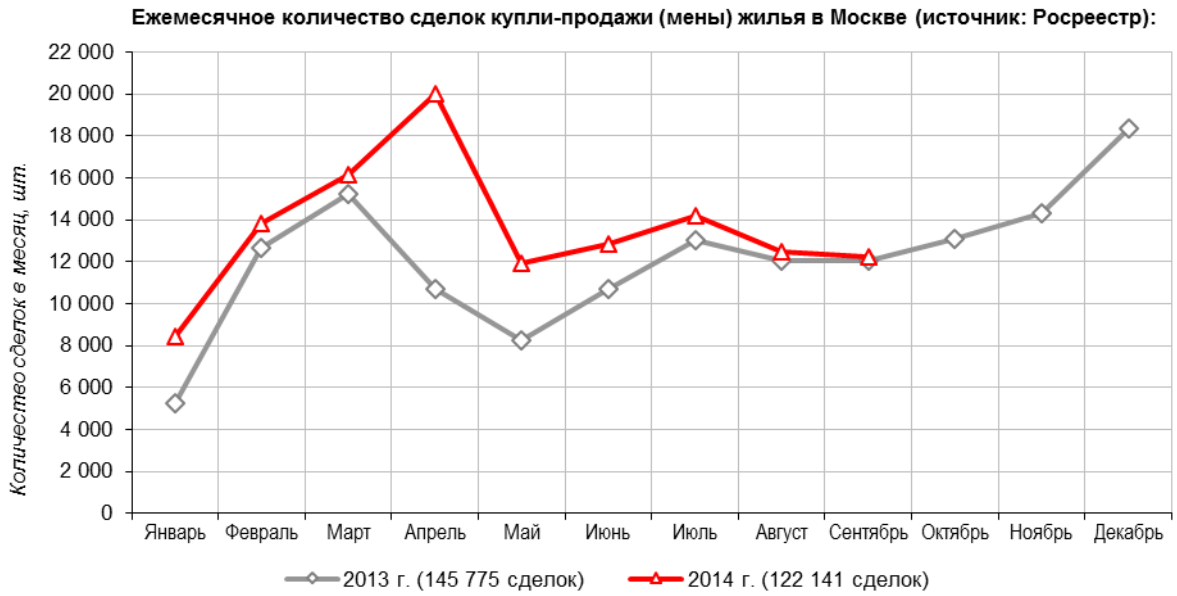
Спрос

Говоря о тенденциях вторичного рынка жилья последних лет необходимо отметить стабилизацию уровня спроса после кризиса 2008-2009 годов. О восстановлении спроса свидетельствуют статистические данные: при сохранении сезонных колебаний, объем рынка с 2009 года стабильно растет. Большая часть сделок была зарегистрирована в сегменте «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.

Рисунок 9



«В начале 2014 г. всплеск геополитической напряженности 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, которые традиционно считаются 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.

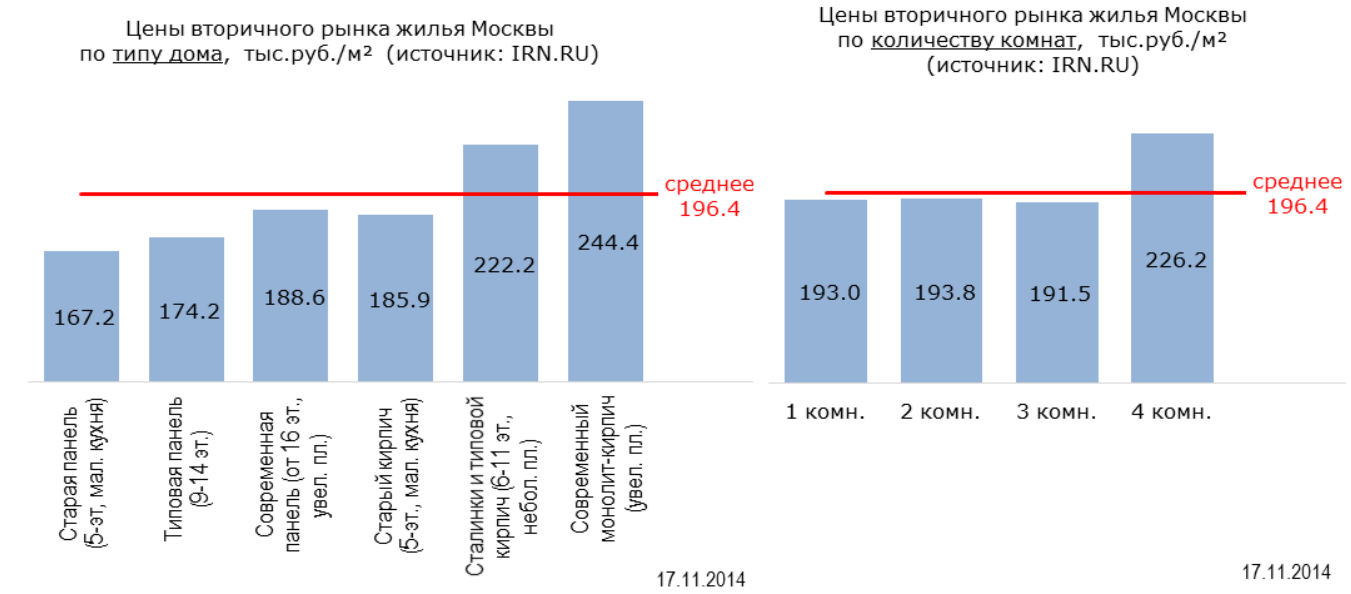
Цены

Рисунок 10

Номинированная в рублях стоимость квадратного метра на вторичном рынке, являясь хорошим индикатором уровня спроса, демонстрировала положительную динамику в пост- кризисном периоде (2009-2012 г.г.), причем, как в долларовом, так и в рублевом исчислении. В 2013 г. рублевые цены были относительно стабильны (рост ~1% не превышает статистическую погрешность), в первой половине 2014 г. также наблюдается положительная динамика цены, отражающая изменение спроса. Во второй половине 2014 г. на рублевые цены существенное влияние оказало значительное ослабление рубля.

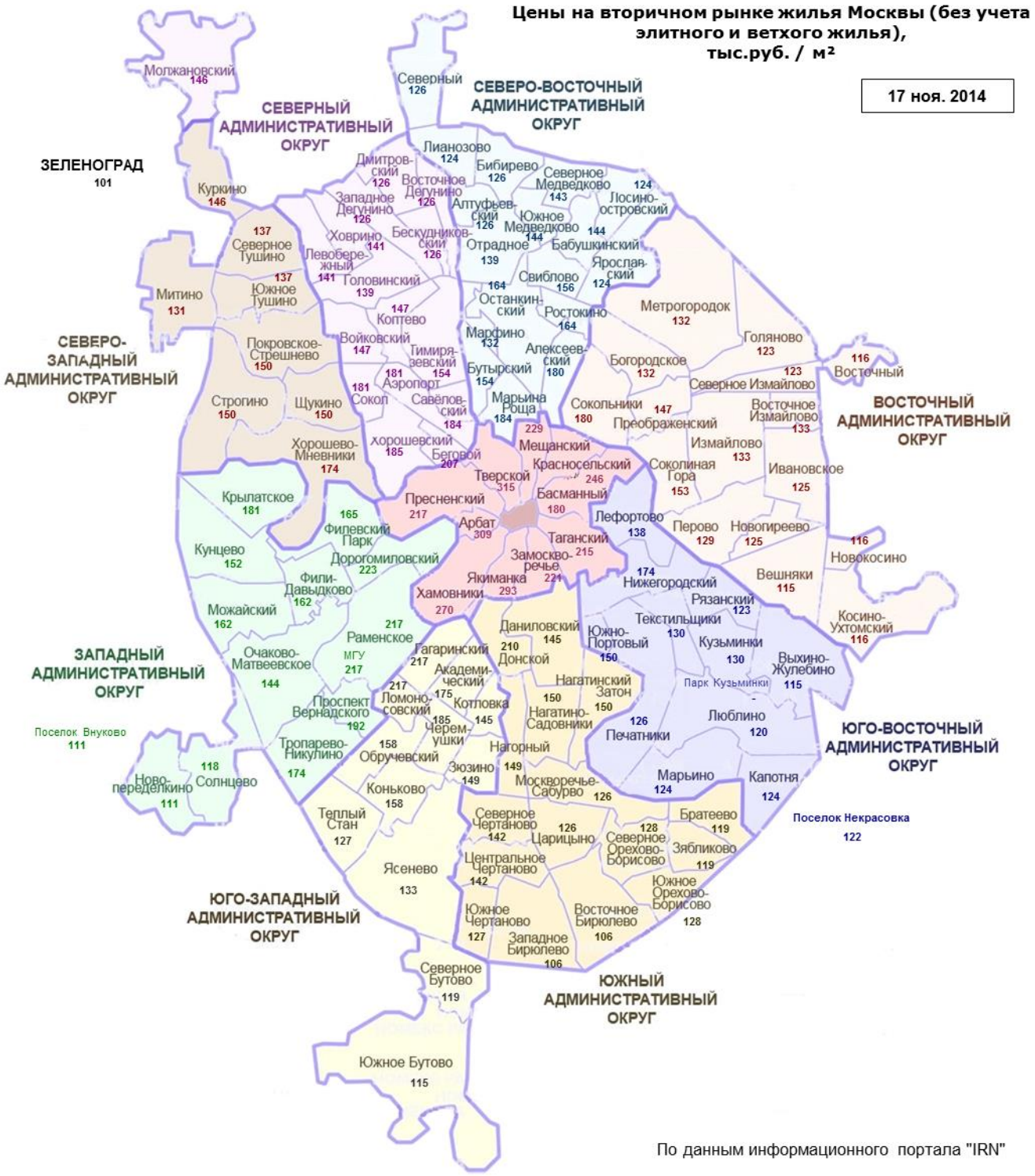
Согласно данным аналитиков рынка[1], использующим различные методики расчета средних цен жилой недвижимости Москвы, к ноябрю 2014 г. средняя цена предложения с учетом всех сегментов на вторичном рынке составила около 217 тыс.руб./м^2 (4 700 $ /м^2). А цена без учета элитных квартир и объектов ветхого фонда составила около 196 тыс.руб./м^2 (4 200 $ /м^2).

Рисунок 11



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

Рисунок 12



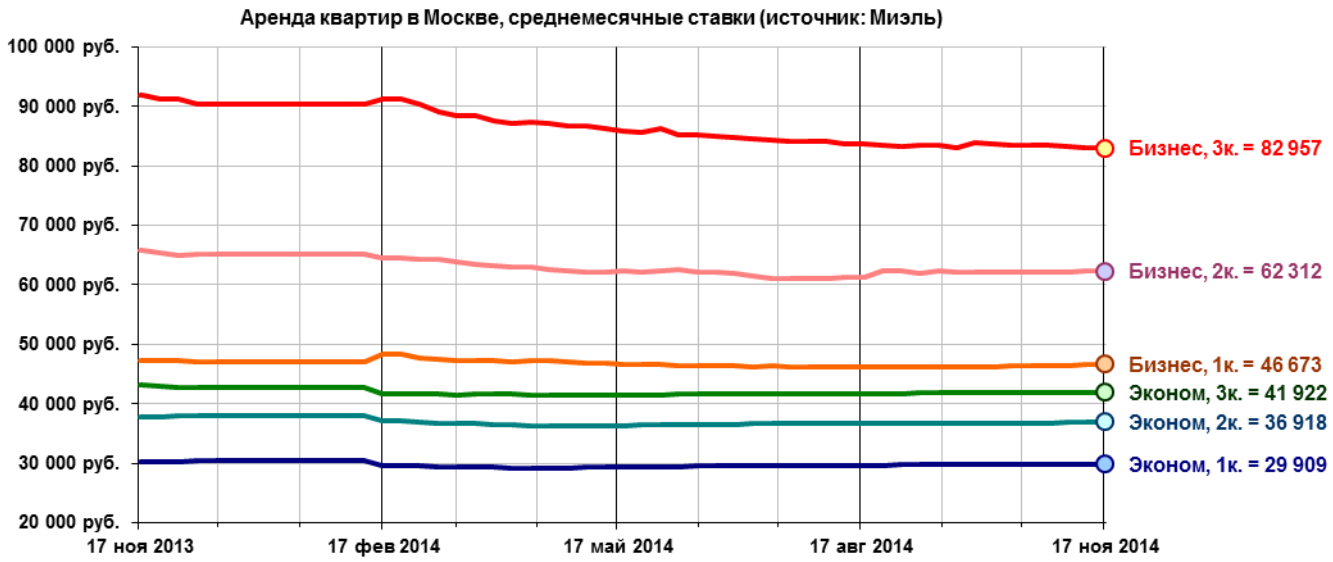
Аренда

«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 13



Прогнозы

«…Генеральный директор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Софья Лебедева:
В сегментах эконом-класса и комфорт-класса цены зафиксированы в рублях, поэтому валютные колебания на ценах сказываются весьма слабо. Многие потенциальные покупатели, которые из-за валютных колебаний надеялись на снижение цен и откладывали покупку, вновь задумаются о приобретении недвижимости.

…Екатерина Фонарева, коммерческий директор Корпорации «Баркли»:
Рынок элитной недвижимости крайне инертный. Если курс доллара в конечном итоге стабилизируется, то активность покупателей однозначно увеличится. Соответственно, ценовая динамика будет выше.

…Мария Литинецкая, генеральный директор компании «Метриум Групп»:
Центробанк ограничил рублевую ликвидность для банков. Это самым прямым образом скажется на ипотеке. Банки начнут ее ограничивать, причем разными способами – с помощью отмены льготных программ, повышения ставок и ужесточения требований к заемщикам».

(Источник: http://www.gdeetotdom.ru/articles/2034426-2014-11-13-kak-kolebaniya-valyut-otrazyatsya-na-ryinke-nedvizhimosti/)

Выводы по вторичному рынку жилья

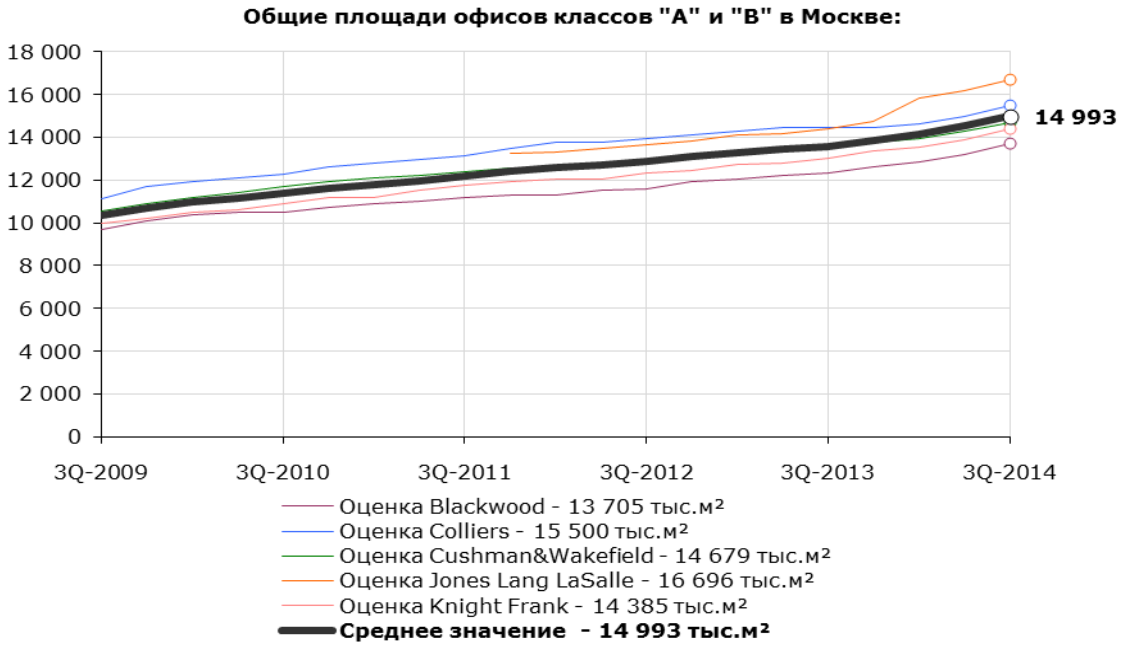
- ✓ Объем предложения на вторичном рынке жилья в старых границах Москвы в последние годы относительно стабилен.
- ✓ Спрос, простимулированный в начале 2014 г. макроэкономической ситуацией, к концу 3 кв. скорректировался и вернулся к среднегодовым показателям.
- ✓ Ориентация платежеспособного спроса на минимизацию цены сделки, с одной стороны, оказывает давление на средний уровень стоимости 1 м^2, однако, с другой стороны, дефицит предложения подталкивает данный индикатор вверх.
- ✓ В результате, из-за колебаний курсов валют наблюдалась разнонаправленная динамика рублевых (+5% за год) и долларовых (-20% за год) цен.
- ✓ Средний уровень цен к 3 кварталу составил 217 тыс.руб./м^2 (4 700 $ /м^2), или без учета элитных квартир и объектов ветхого фонда – 196 тыс.руб./м^2 (4 200 $ /м^2).
- ✓ Среди негативных факторов следует отметить рост ипотечных ставок и ужесточение требований к заемщикам.
- ✓ Спрос на аренду квартир по-прежнему высок, арендные ставки в течение года были стабильны.
- ✓ Ведущие аналитики в прогнозах сходятся во мнении, что не смотря на негативный макроэкономический фон, в перспективе можно говорить о сохранении существующих тенденций и относительной стабильности основных показателей.

4. Офисы

Предложение

Общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве по итогам 3 кв. 2014 г. оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 13.7 – 16.7 млн.м^2. Среднее значение составляет 15 млн.м^2.

Рисунок 14



За первые девять месяцев 2014 г. суммарно было введено около 1.2 млн.м^2 офисных площадей, что уже превысило результаты за весь 2013 г.

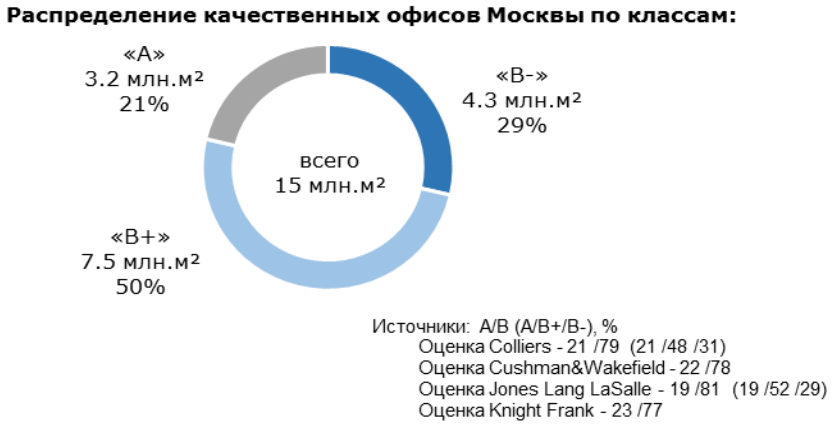
Рисунок 15

«Объем завершенных проектов в этом году может достичь 1,3 млн кв.м, что на 50% больше, чем объем нового предложения в 2013 году» (Источник: Jones Lang LaSalle)
«… объем введенных в эксплуатацию офисов классов А и В в 2014 г. может достичь 1,5 млн.м², что станет рекордным показателем с 2009 г.» (Источник: Knight Frank)

«Тенденция децентрализации офисного предложения, давно зарекомендовавшая себя на рынке, по-прежнему актуальна» (Источник: Blackwood)

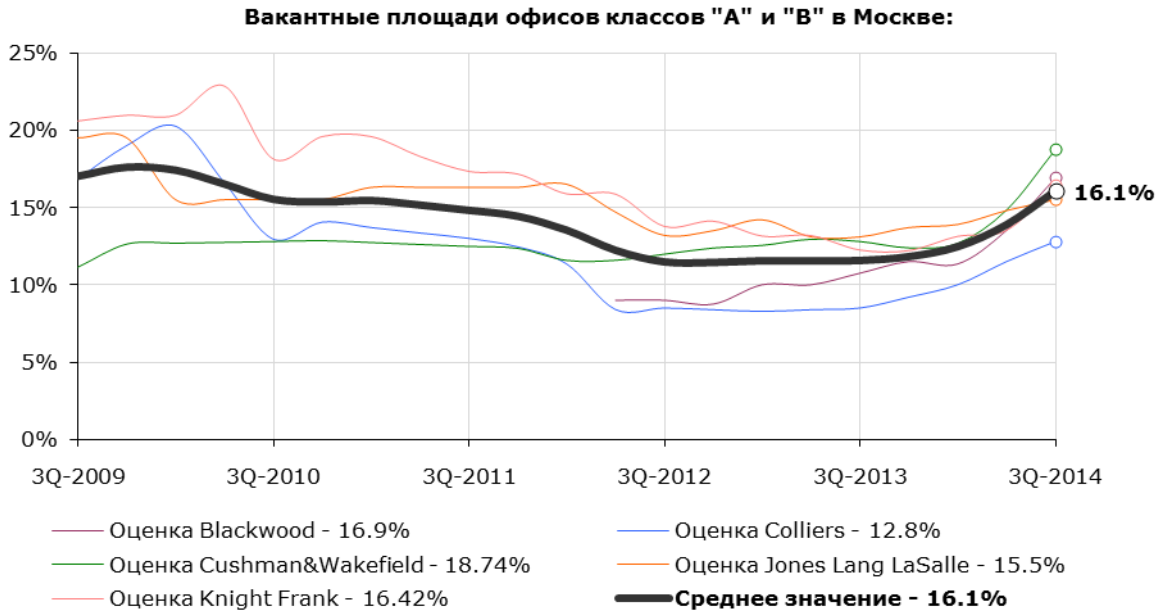
Более половины объема предложения представлено в классе «В+»:

Рисунок 16



Доля вакантных (свободных) площадей офисов классов "А" и "В" в Москве составляет 16.1%. Изменение за год: рост на +4.6% (процентных пункта).

Рисунок 17

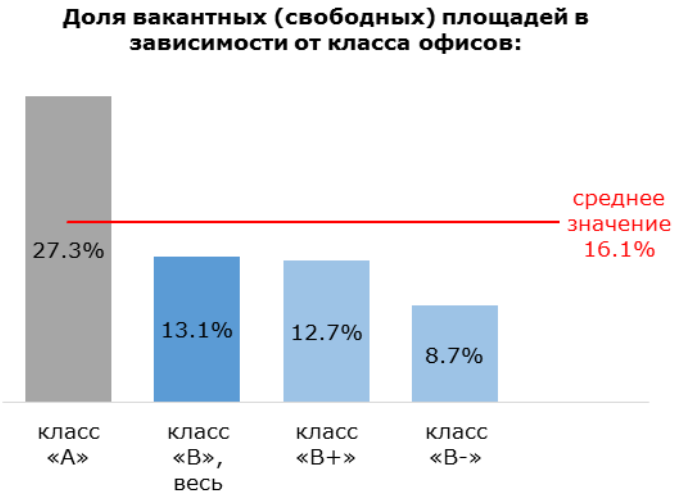


«Причиной этому [роста вакантных площадей] послужила возросшая девелоперская активность: объемы нового предложения почти в 3 раза превышают чистое поглощение в III квартале. (Источник: Colliers)

«Принимая во внимание сохраняющийся умеренный спрос на офисные площади на фоне растущего предложения, доля вакантных площадей возрастет и составит 15,9% на конец 2014 года» (Источник: Jones Lang LaSalle)

Наибольший процент вакантных (свободных) площадей приходится на класс «А»:

Рисунок 18



Спрос

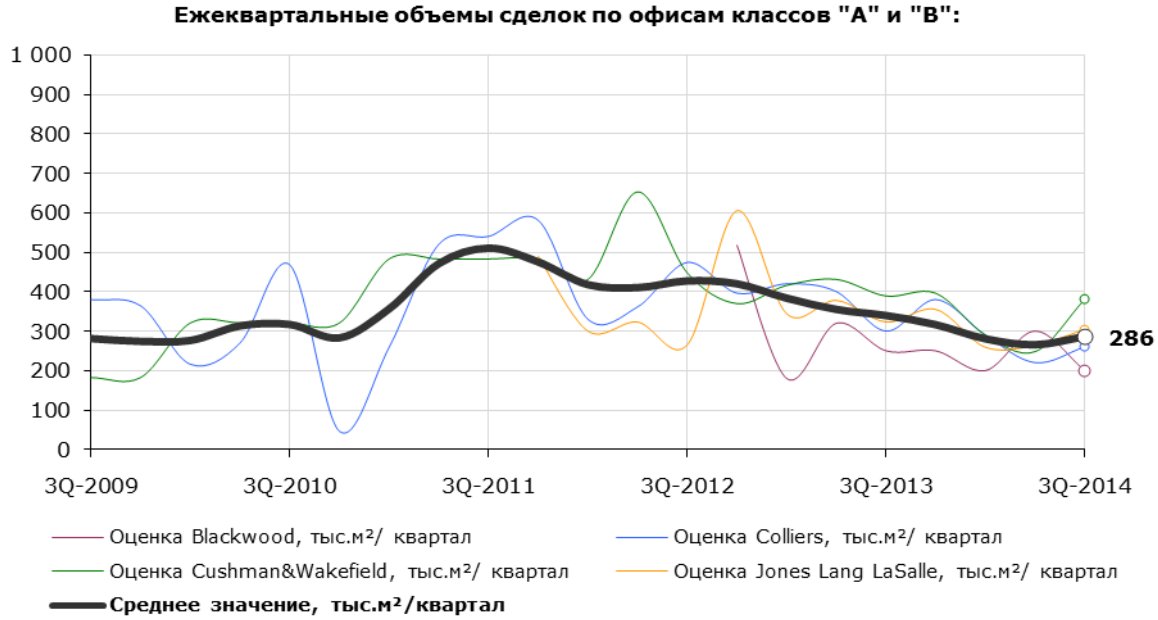
«Совокупный спрос за три квартала оказался на 21% ниже показателя аналогичного периода прошлого года ... Спрос на офисные площади находится под значительным давлением макроэкономической ситуации в России и продолжающейся политической неопределенности. В связи с этим арендаторы становятся более осторожны в вопросах покупки или аренды новых офисных площадей, что отразилось в увеличившейся доле сделок продления и перезаключения договоров аренды в общем объеме транзакций на рынке в этом году»

(Источник: Jones Lang LaSalle)

«…с начала года объем поглощения почти в 1,5 раза ниже аналогичного показателя 2013 г.»

(Источник: Colliers)

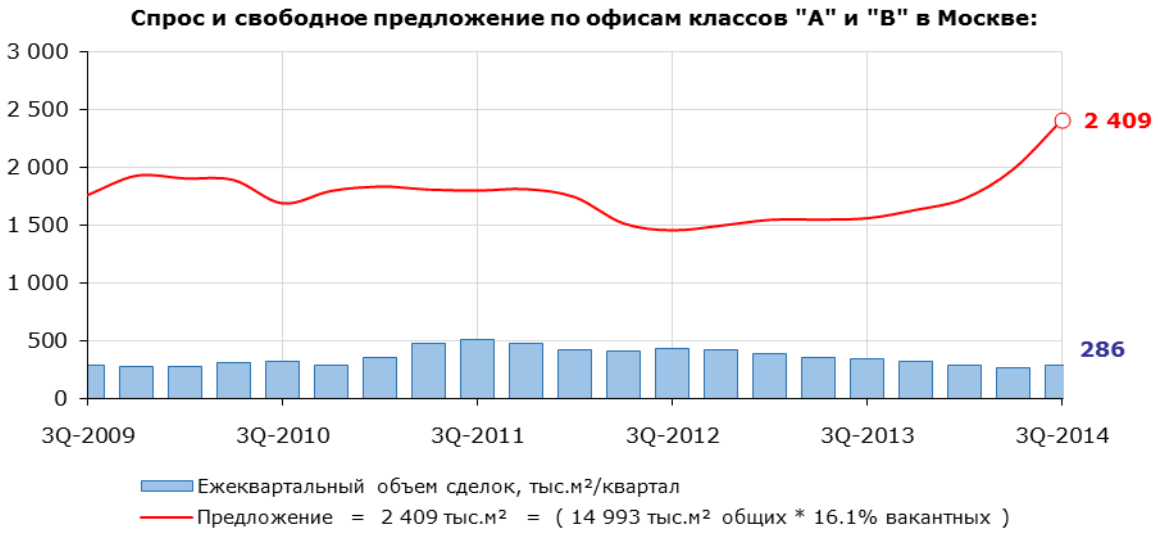
Рисунок 19



Основными потребителями качественных офисных площадей в 2014 г. были компании сектора бизнес-услуг и производственной сферы. (Источник: Jones Lang LaSalle)

Увеличение числа вакантных площадей на фоне сокращения спроса свидетельствует о дисбалансе спроса и предложения:

Рисунок 20



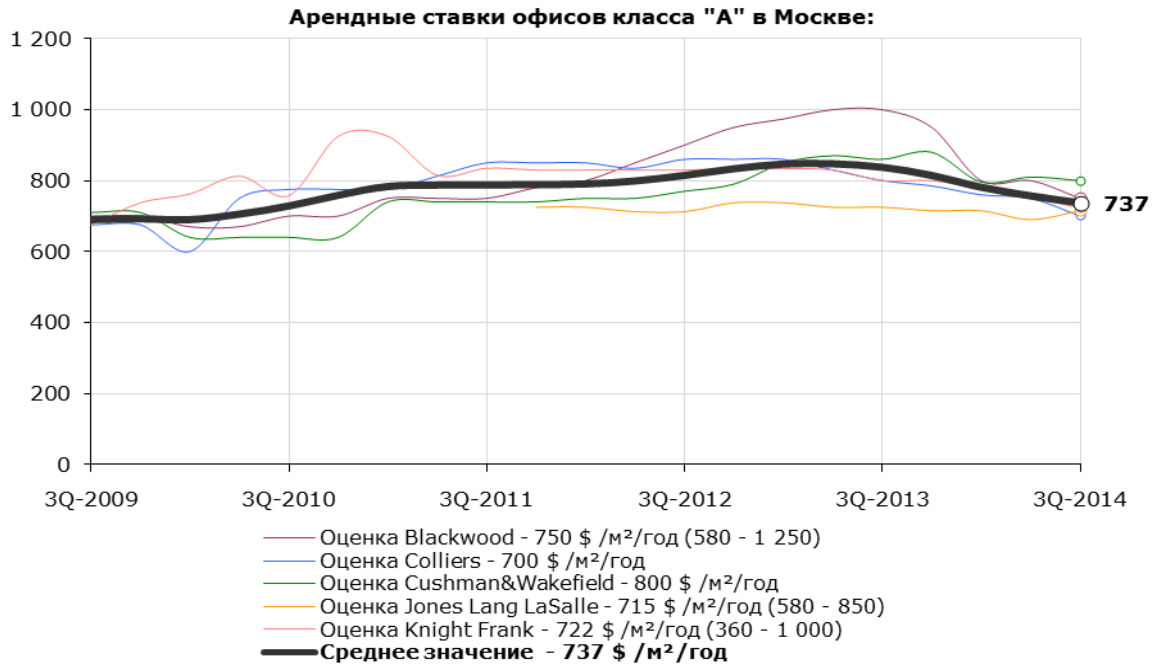
Сегодня, в условиях негативной динамики макроэкономических показателей, а также высокой степени неопределенности на рынке коммерческой недвижимости, ряд компаний рассматривает возможность покупки офисного помещения для собственного размещения. В свою очередь на рынок выходит все больше объектов, собственники которых готовы продавать офисные площади.

(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки

Средние арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -11.9% и составили ~737 $/м²/год.

Рисунок 21



Средние арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -6.5% и составили ~480 $/м²/год.

Рисунок 22

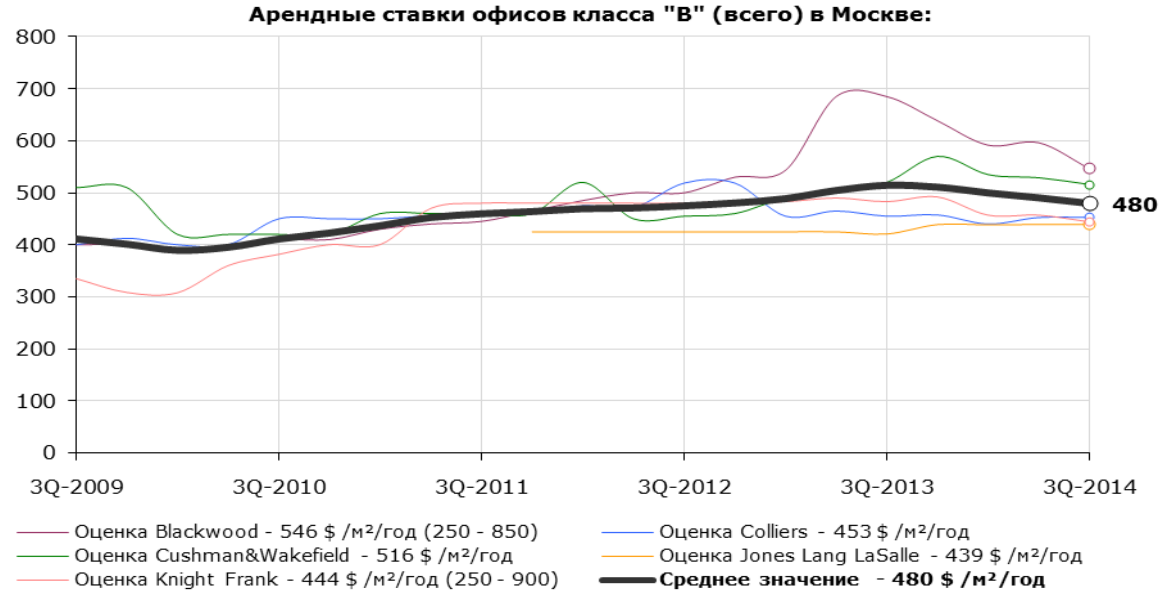


Рисунок 23

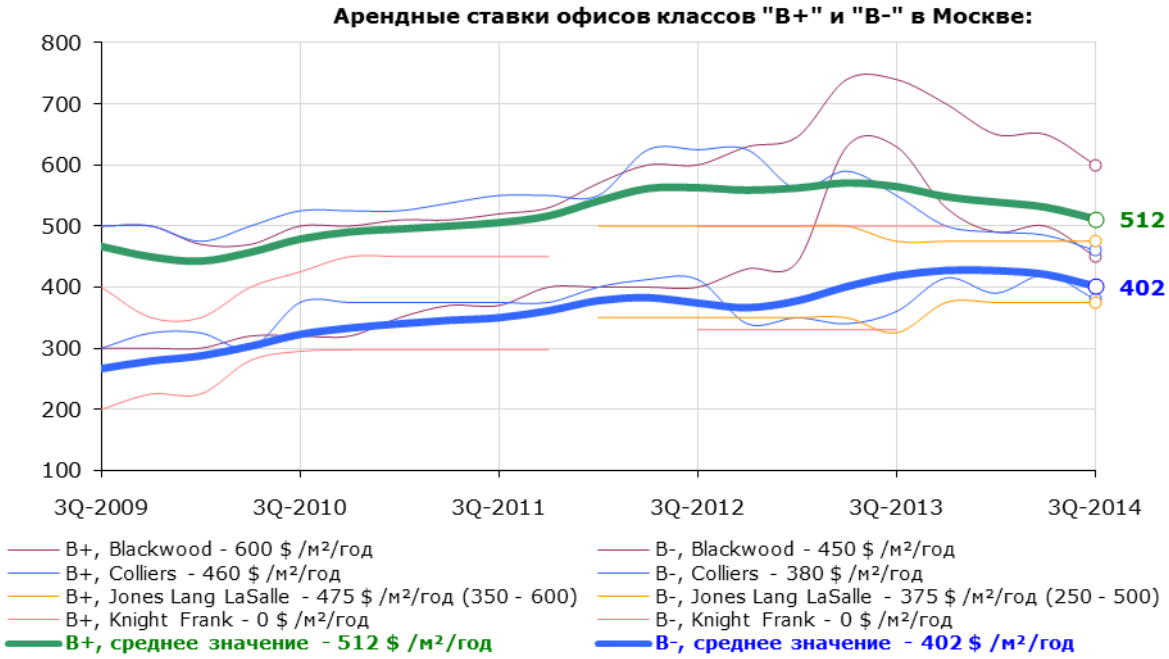
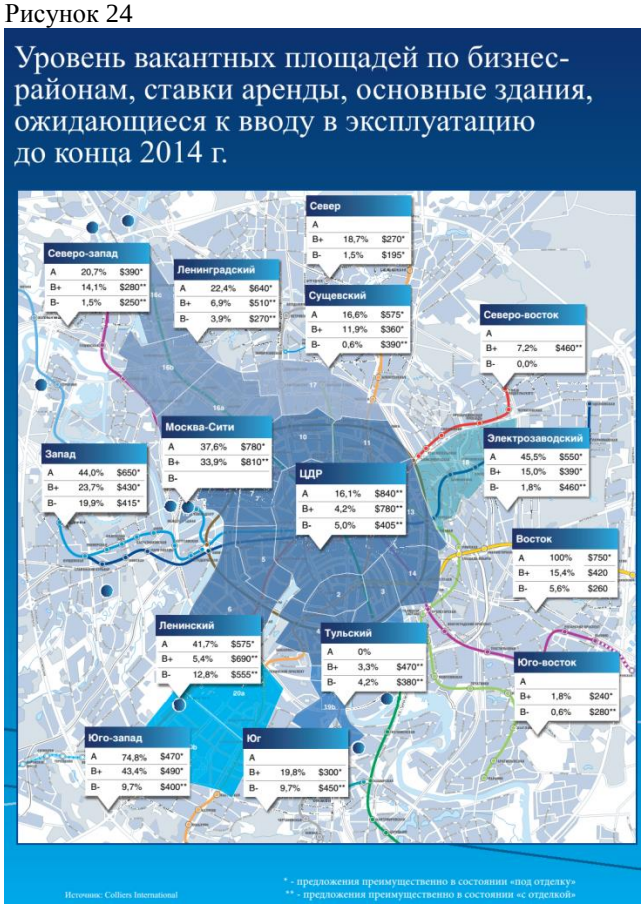


Рисунок 24



Источник: Colliers

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая 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	711	1 068		14,8		578		11,3	
Садовое кольцо	СК Юг	839	767	803	13,8	10,9	717	654	13,5	13,6
	СК Запад	275	1 000		4,5		879		10,4	
	СК Север	574	913		4,9		754		12,8	
	СК Восток	355	803		20,2		537		18,8	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	258	-	810	0	34	618	486	12,4	13,8
	Тульский	1 035	-		0		521		11	
	Хамовники	242	-		0		876		2,5	
	Киевский	376	850		100		570		59,8	
	Пресненский	327	772		11,6		754		4,6	
	Проспект Мира	163	527		43		443		7,6	
	Тверской-Новослободский	737	903		26		495		3,9	
	Басманный	445	-		0		322		17	
	Таганский	228	-		0		442		13,3	
	Волгоградский	376	731		100		433		3,5	
	ММДЦ «Москва-Сити»	661	804		36,7		693		6,4	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	581	-	625	0	35,6	341	419	10,8	12,5
	ТТК-МКАД ЮГ	1 668	610		58,8		409		14,4	
	ТТК-МКАД Запад	1 195	681		33,4		533		12	
	ТТК-МКАД Восток	632	522		44,4		402		10,1	
МКАД	МКАД Север	654	-	392	0	21	270	315	15,5	16,5
	МКАД Юг	289	-		0		338		17,5	
	МКАД Запад	1 516	392		23,1		332		20,4	
	МКАД Восток	248	-		0		213		9,8	
Итого		**14 385**	**722**		**25,7**		**444**		**13,7**	

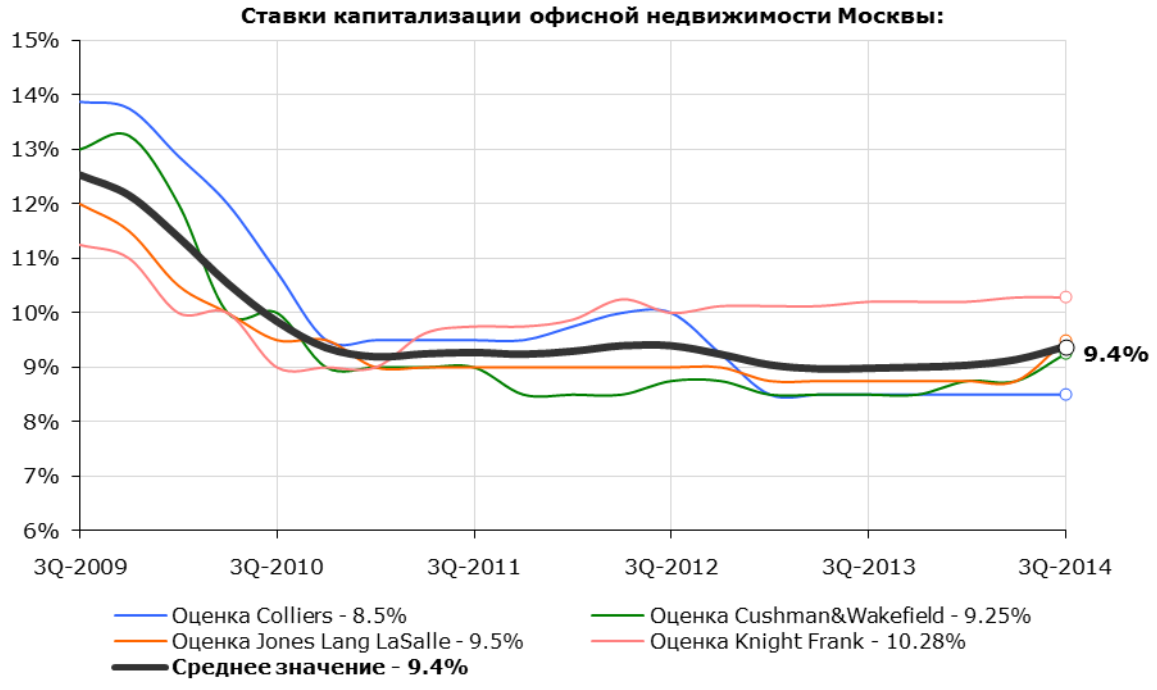
Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По оценкам аналитиков средневзвешенные ставки в 3 кв. 2014 г. составили от 8.5 % до 10.3%, и в среднем – 9.4%. На текущий момент наблюдается тенденция к росу данного показателя, увеличение за год составило +0.4%.

Рисунок 25



Прогнозы

«Снижение спроса и увеличение объемов нового строительства могут стимулировать рост вакантных площадей, что усилит конкуренцию между арендодателями».

(Источник: Colliers)

«Согласно скорректированному прогнозу Министерства экономического развития, рост ВВП России в 2015 г. составит 1%. Помимо слабого экономического роста, в следующем году мы можем ощутить отложенный эффект от введенных в 2014 г. санкций, а также – от дальнейшего снижения цен на нефть. В связи с неблагоприятной экономической и геополитической ситуацией компании по-прежнему будут пересматривать планы по развитию, а также стараться оптимизировать расходы –ряд крупных компаний уже объявил о сокращении штата сотрудников …Усиливающаяся конкуренция на рынке офисной недвижимости на фоне нестабильного спроса, будет вынуждать собственников объектов и дальше корректировать ставки аренды в сторону понижения. Мы прогнозируем снижение запрашиваемых ставок аренды… порядка 10% в 2015 г.»

(Источник: Knight Frank)

«Около 1,1 млн кв.м офисных площадей заявлено к вводу в 2015 году, однако данный показатель вероятнее всего будет пересмотрен. Несмотря на рекордные объемы ввода в этом году, макроэкономическая неопределенность побуждает девелоперов пересмотреть планы строительства на следующий год, таким образом, мы ожидаем, что заявленный объем будущего предложения на 2015 год будет снижен.

…Макроэкономические факторы оказывают ключевое влияние на динамику спроса. Участники рынка становятся более осторожными в вопросах покупки или аренды значительного объема площадей в текущих условиях, предпочитая продление договора аренды переезду в новый офис. С точки зрения качества и расположения офисных площадей, мы полагаем, что тенденция децентрализации спроса продолжится. В долгосрочной перспективе фокус арендаторов будет постепенно смещаться на ММДЦ «Москва-Сити» и децентрализованные районы.

…Учитывая сохраняющийся дисбаланс спроса и предложения на рынке, уровень вакантных площадей продолжит рост до конца года.
...в длительной перспективе арендные ставки во всех классах будут двигаться вслед за экономическим ростом, отражая фундаментальное состояние внешнеэкономической среды».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Выводы по рынку офисной недвижимости

- ✓ Сегодня на рынке качественной офисной недвижимости Москвы происходит значительное наращивание темпов ввода новых объектов, объем ввода которых за год (с 3 кв. 2013 г.) составил около 1.4 млн.м^2.
- ✓ При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением макроэкономической ситуации и продолжающейся политической неопределенности.
- ✓ Высокие темпы ввода новых объектов и снижение спроса приводит к дисбалансу рынка, росту доли вакантных (свободных) площадей и усилению конкуренции.
- ✓ Также важной особенностью рынка последних лет является нарастающая тенденция децентрализации деловой жизни Москвы, которая отражается на различиях в динамике арендных ставок по сегментам.
- ✓ Средние значения арендных ставок, номинированных в Долларах США, за год снизились: в классе «А» на 12%, в классе «В+» на 10% и в классе «В-» на 2%.
- ✓ Наметившаяся тенденция к увеличению ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Прогнозируя развитие рынка, ведущие аналитики отмечают негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидая постепенное снижение основных показателей.
- ✓ Однако, резкого ухудшения ситуации, характерного для кризисного периода, в перспективе не прогнозируется.

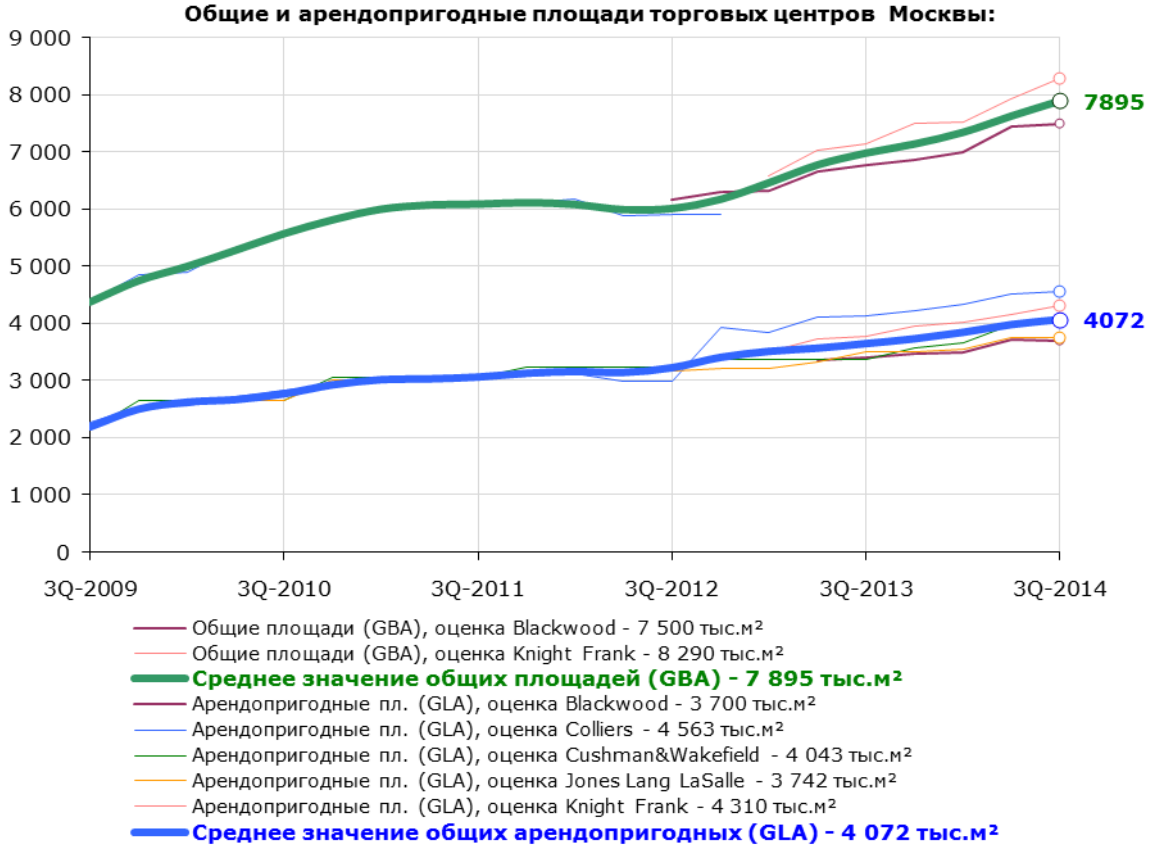
5. Торговая недвижимость

Предложение

С начала 2014 года на рынке торговой недвижимости Москвы наблюдалась рекордная строительная активность, с начала года в столице было открыто 9 торговых центров, а к концу года девелоперы заявляют об открытии еще 10. При реализации амбициозных планов девелоперов показатели ввода в 2014 году превысят 1 млн.м^2 и будут рекордными за последние 5 лет, а обеспеченность торговыми площадями возрастет до 434 м^2 на 1 тыс. человек.

Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 7 895 тыс.м², годовой прирост составил 943 тыс.м² (+13.6%). Арендопригоные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4 072 тыс.м², годовой прирост составил 431 тыс.м² (+11.9%).

Рисунок 26



Отношение GLA / GBA = 52%.

Спрос

«В течение трех кварталов 2014 г. наблюдалось замедление экспансии торговых операторов на российском рынке: сети остаются более осторожны в выборе новых помещений, отдавая предпочтения успешным функционирующим объектам, а также новым проектам в завершающей стадии строительства.» (Источник: Blackwood).

«Несмотря на то, что некоторые ритейлеры продолжают сокращать планы регионального развития сетей, Москва остается приоритетным рынком для ритейлеров, в том числе и новых международных» (Источник: Colliers).

«В III квартале на развитие сегмента торговой недвижимости оказывали влияние негативные политические и экономические события. В связи с этим многие торговые операторы, покупательского спроса и снижение оборотов торговых точек, пересмотрели планы развития на российском рынке.

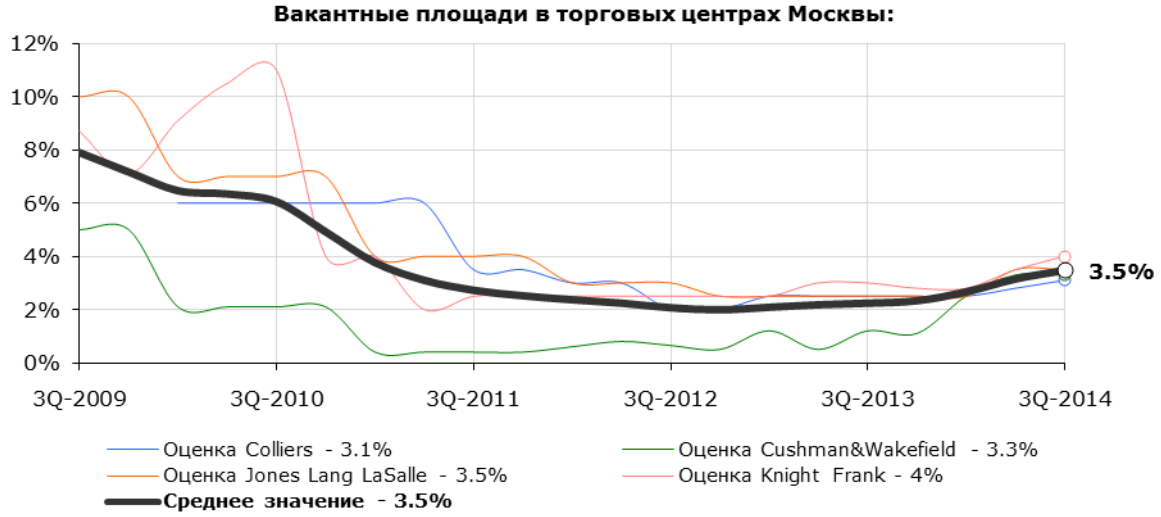
…Отмечается существенное замедление темпов заполнения арендаторами новых торговых центров: во многих объектах, введенных вэксплуатацию в I–III кварталах 2014 г.

…В то же время российский рынок остается привлекательным для международных торговых операторов»

(Источник: Knight Frank)

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы составляет 3.5%. Изменение за год: рост на +1.2% (процентных пункта).

Рисунок 27



Арендные ставки

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

Рисунок 28

Ставки аренды по типам якорных арендаторов

ПРОФИЛЬ / ТИП АРЕНДАТОРА	ПЛОЩАДЬ, КВ. М	ДИАПАЗОН СРЕДНИХ СТАВОК АРЕНДЫ, $/КВ. М/ГОД*
Продуктовый гипермаркет	>8 000	120-350
	4 000-8 000	180-400
Продуктовый супермаркет	2 000-4 000	250-700
Гипермаркет формата DIY	>10 000	150-300
Бытовая техника и электроника	3 000-4 000	160-200
	1 200-2 500	250-600
Спортивные товары	3 000-6 000	200-400
	1 200-2 500	380-600
Товары для детей	1 000-2 500	250-600
Многозальный кинотеатр	3 000-5 000	140-350
Арендатор торговой галереи	500-1 200	400-1 000
	250-500	600-1 200
	100-250	1 000-2000
	50-100	1 500-2 500
	<50	2 000-3 000
Ресторан	250-500	600-1 200
Кофейня	80-60	800-1600
Фуд-корт	90-130	1 200-2 000
	50-70	1 500-3 000

* Не включая НДС и эксплуатационные расходы

Источник: Colliers

Условия аренды в торговых центрах Москвы, III квартал 2014 г.

Профиль	Базовая арендная ставка, $/м²/год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (>7 000м²)	100–250	2–4
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м²)	200–350	2–4
Супермаркет (1 500–3 000 м²)	250–1 000	4–6
DIY (>5 000 м²)	200–350	4–6
Бытовая техника (1 500–3 000 м²)	250–400	2,5–6
Спортивные товары (1 500–7 000 м²)	180–300	4–8
Детские товары (1 000–2 500 м²)	250–400	8–12
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м²)	800–2 200	11–16
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)	900–2 500	12–16
Аксессуары (10–70 м²)	2 200–4 000	11–14
Кинотеатр	150–250	7–11
Развлекательный центр (100–1 500 м²)	220–400	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 (по итогам 2 кв.2014 г.):

Рисунок 29

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	→

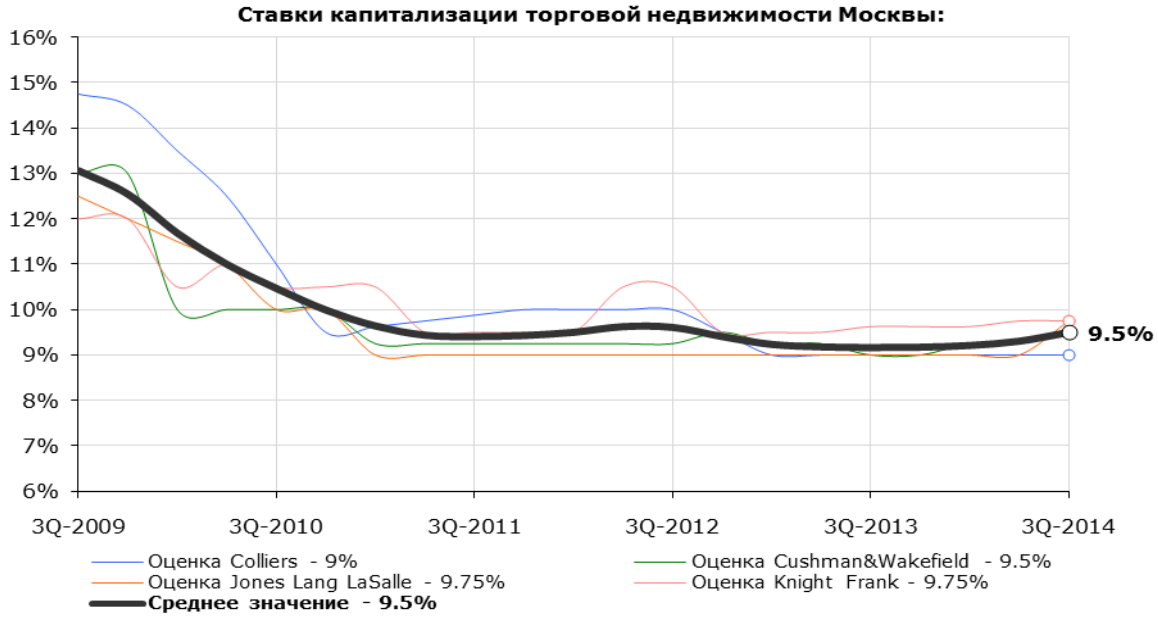
Источник: JLL

Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 9.5%, показывая за год рост на +0.3% (процентных пункта).

Рисунок 30



Прогнозы

Рынок торговой недвижимости становится все более конкурентным. Поэтому торговые операторы продолжат своеразвитие с осторожностью, рассматривая лучшие предложения от девелоперов и анализируя эффективность каждого магазина сети. При этом наиболее вероятно, что в ближайшем будущем наибольшему негативному влиянию последствий текущей ситуации подвергнутся торговые операторы профилей «одежда и обувь», «развлечения» и «рестораны», в то время как продовольственный и «фаст-фуд» сегменты окажутся в более выигрышном положении. (Источник: Knight Frank)

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

(Источник: Blackwood)

Выводы по рынку торговой недвижимости

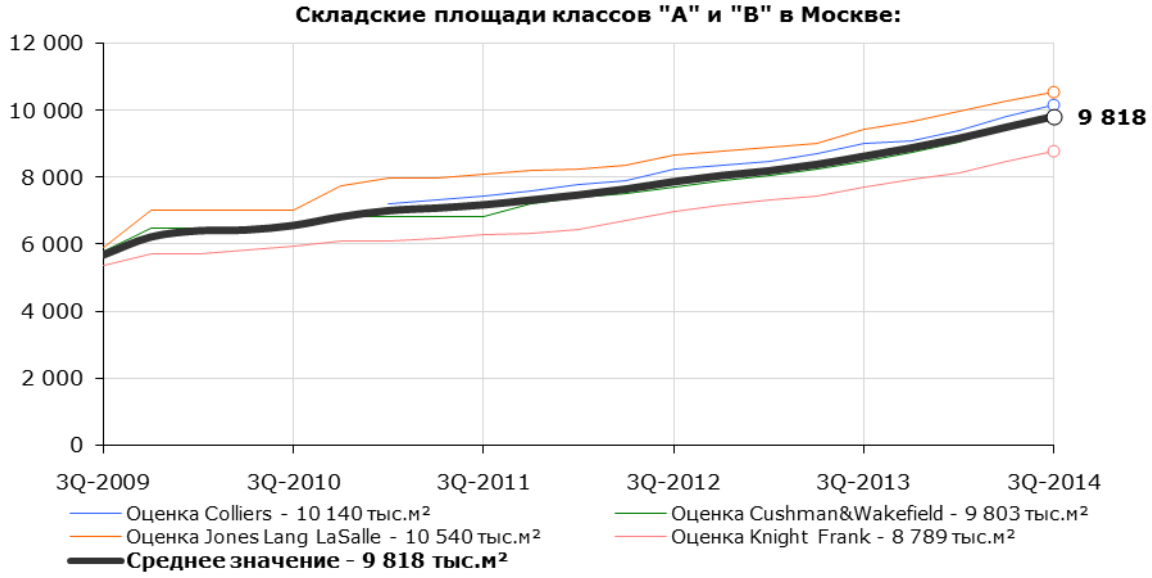
- ✓ На сегодня объем ввода новых площадей профессиональных торговых центров в Москве достиг рекордных уровней – к концу 2014 г. он превысит 1 млн.м^2.
- ✓ Одновременно с этим в условиях макроэкономической нестабильности арендаторы демонстрируют сдержанность, высоким спросом пользуются наиболее ликвидные площади, а также новые объекты.
- ✓ Доля вакантных (свободных) площадей растет, однако, по-прежнему находится на относительно низком уровне, что все еще свидетельствует о дефиците качественной торговой недвижимости в столичном регионе, где обеспеченность жителей торговыми площадями ниже, чем в крупных европейских городах.
- ✓ Рост объема предложения и макроэкономические факторы привели к незначительному снижению арендных ставок.
- ✓ Наметившаяся тенденция к увеличению ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- ✓ В прогнозах по рынку аналитики отмечают возможное снижение потока инвестиций, однако, в целом мнения их сходятся в том, что рынок качественной торговой недвижимости столицы еще не достиг насыщения и продолжит развитие.

6. Склады

Предложение

Общий объем предложения качественных складских помещений в Московском регионе по итогам 3 кв. 2014 г. оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 8.8 – 10.5 млн.м^2. Среднее значение составляет 9.8 млн.м^2.

Рисунок 31



За 9 месяцев 2014 г. объем ввода новых складских помещений превысил суммарный показатель предыдущего 2013 года:

Рисунок 32

Большая часть предложения представлена складами класса «А»:

Рисунок 33

Спрос

«С начала 2014 г. произошло изменение структуры спроса на аренду и покупку складских площадей: снизилось количество сделок на этапе проектирования и строительства объектов (всего 28% от общего числа), большинство складских комплексов выходят на рынок со значительной долей свободных площадей».

(Источник: Colliers)

«Объем инвестиционных сделок сохраняется на довольно низком уровне: девелоперы не готовы идти на значительные уступки и снижать цену продажи качественных объектов, предпочитая занимать выжидательную позицию».

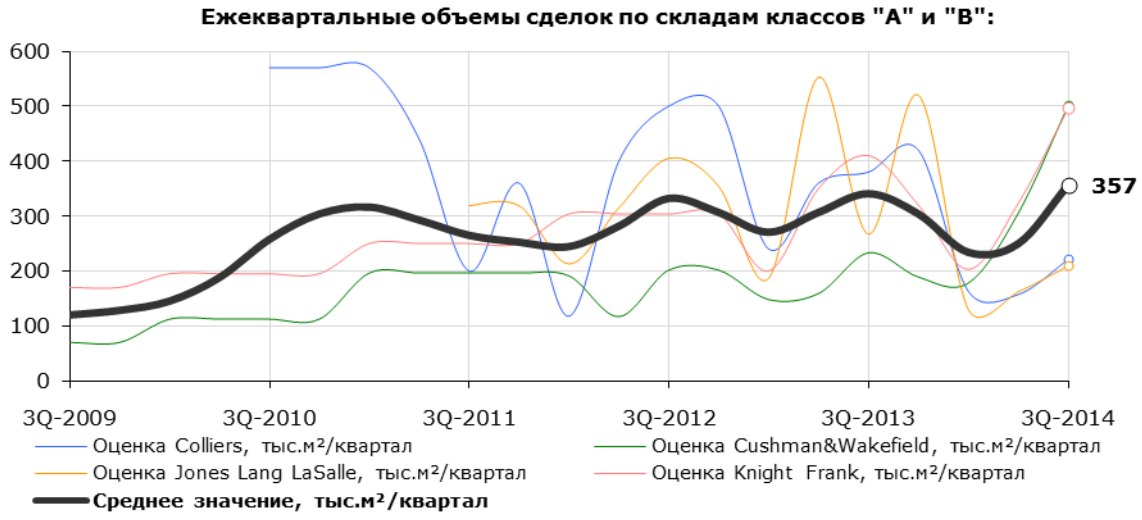
(Источник: Knight Frank)

«С точки зрения географии, спрос на качественные склады в 3-м квартале был сосредоточен, в основном, на юго-восточном и северном направлениях.

…По результатам 3-го квартала, на долю производственных компаний пришлось около 35% от совокупного объема сделок на рынке складской недвижимости Московского региона. Тем не менее, компании сектора розничной торговли, вероятнее всего, останутся лидерами по итогам года из-за сохраняющегося отложенного спроса на аренду и покупку складских площадей, который может быть реализован до конца года.

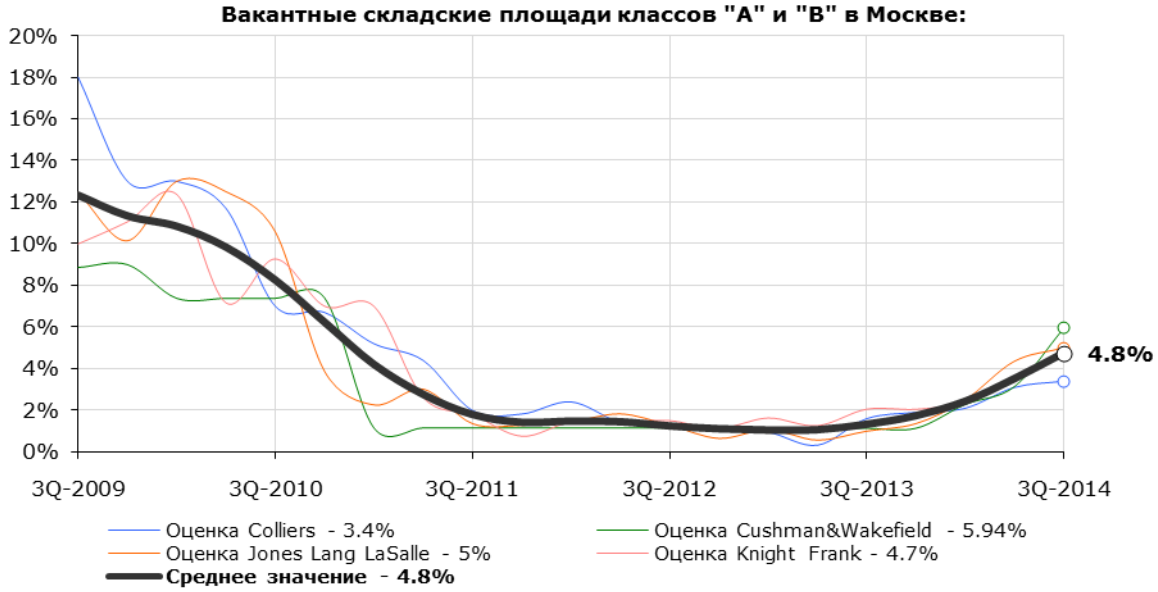
…Несмотря на ухудшение макроэкономической обстановки и возросшие риски, многие компании пользуются текущим моментом и арендуют или покупают складские помещения на более выгодных условиях».

(Источник: Jones Lang LaSalle)



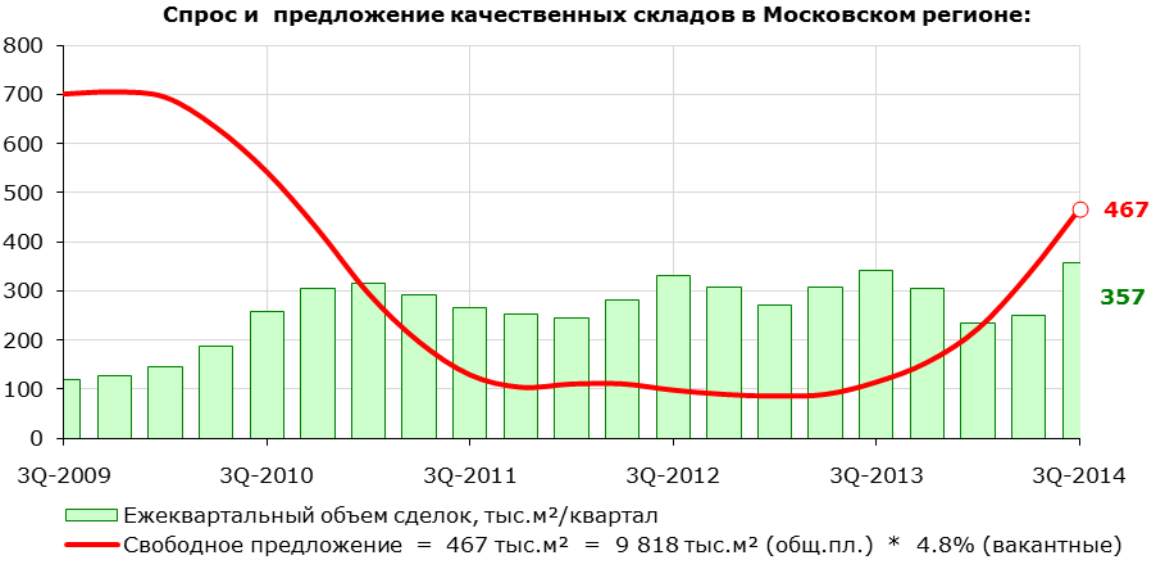
Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 4.8%, показывая за год рост на +3.3% (процентных пункта). Основной причиной данного роста является ввод большого числа новых площадей.

Рисунок 34



Увеличение доли вакантных площадей привело к сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет. На текущий момент можно сказать, что объемы спроса и свободного предложения сбалансированы. Однако, при сохранении тенденции роста доли вакантных площадей в последующем возможен дисбаланс.

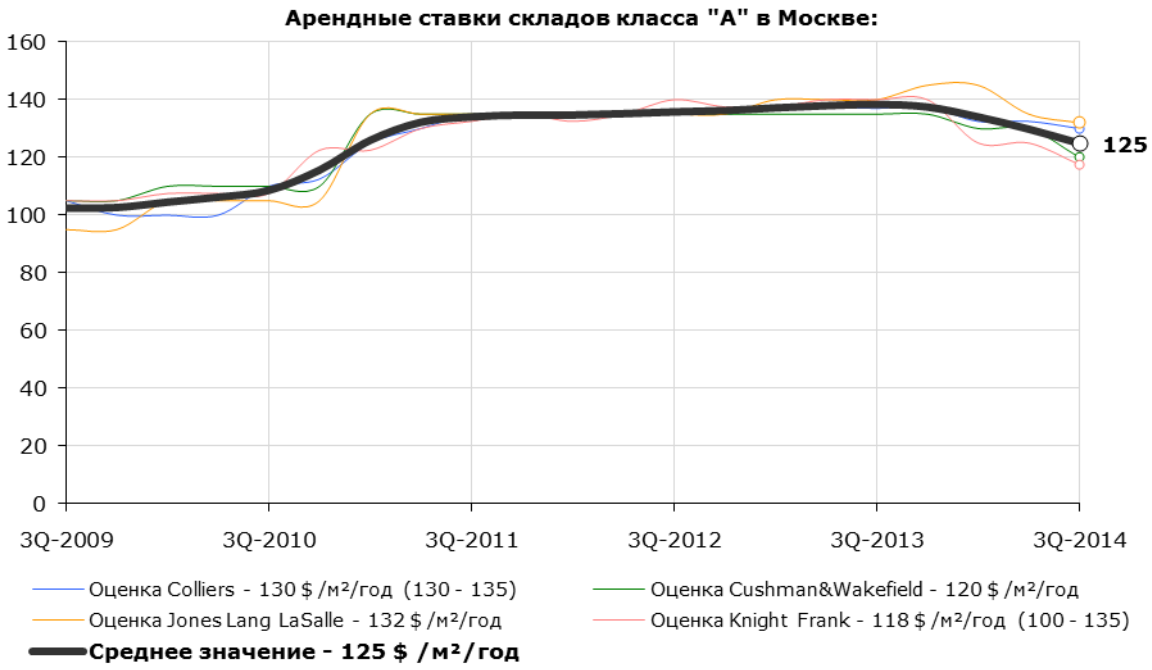
Рисунок 35



Арендные ставки

Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -9.5% и составили ~125 $/м²/год.

Рисунок 36



Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -14.4% и составили ~108 $/м²/год.

Рисунок 37

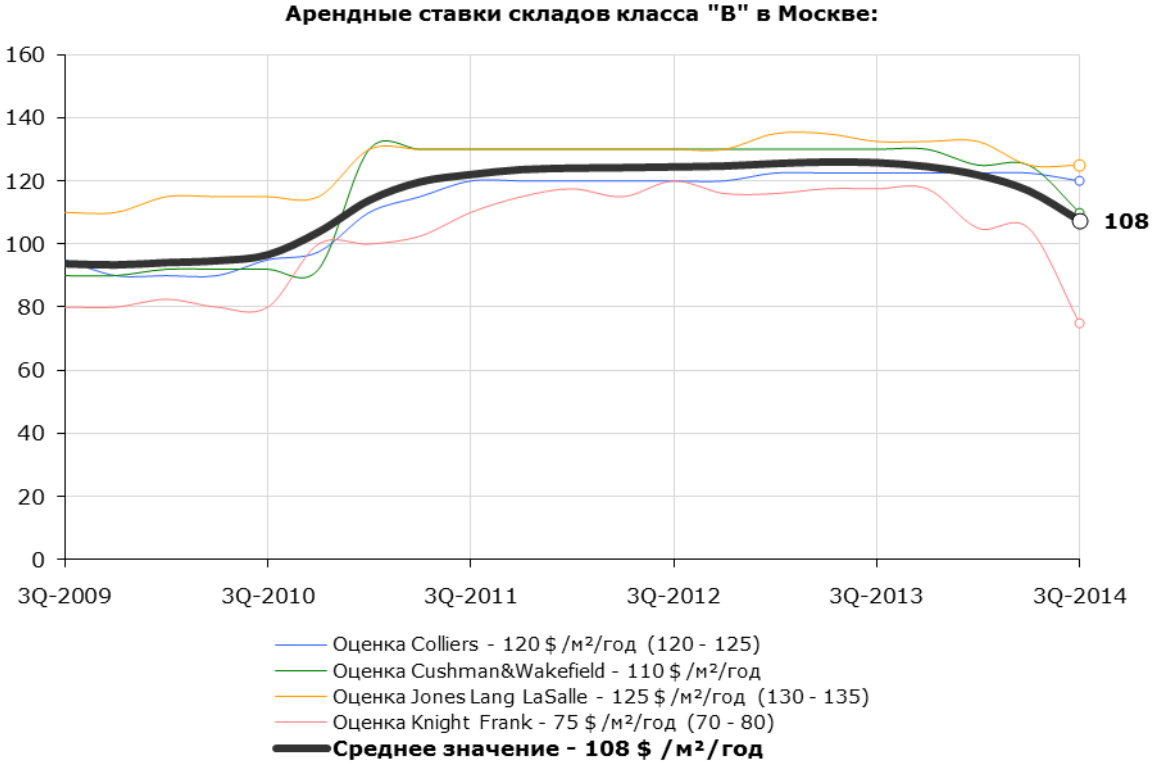
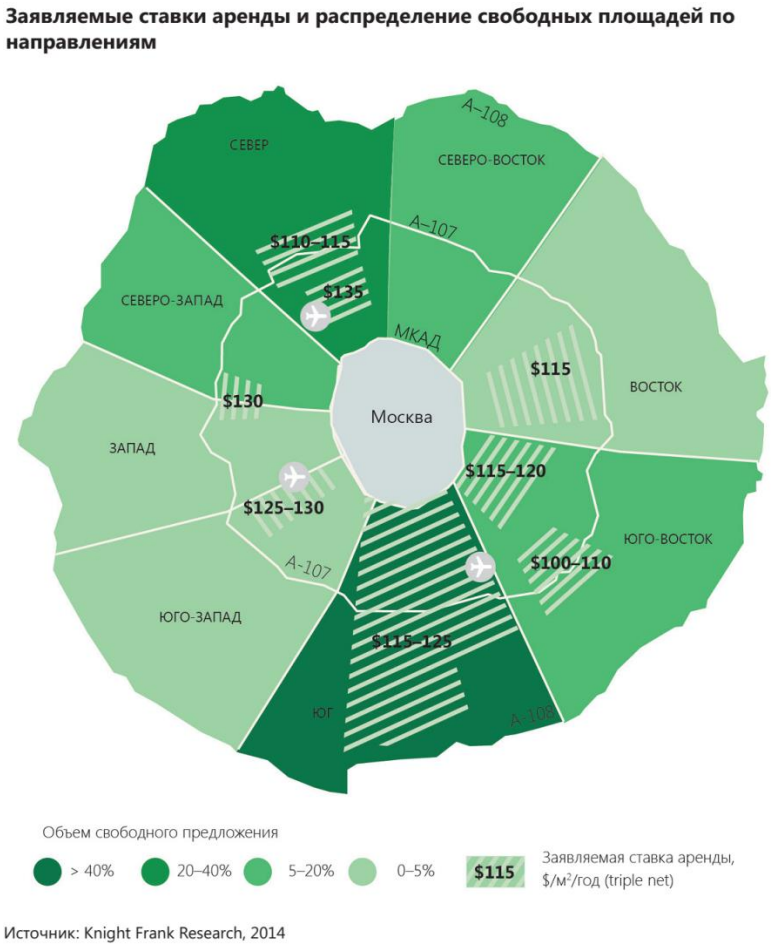


Рисунок 38

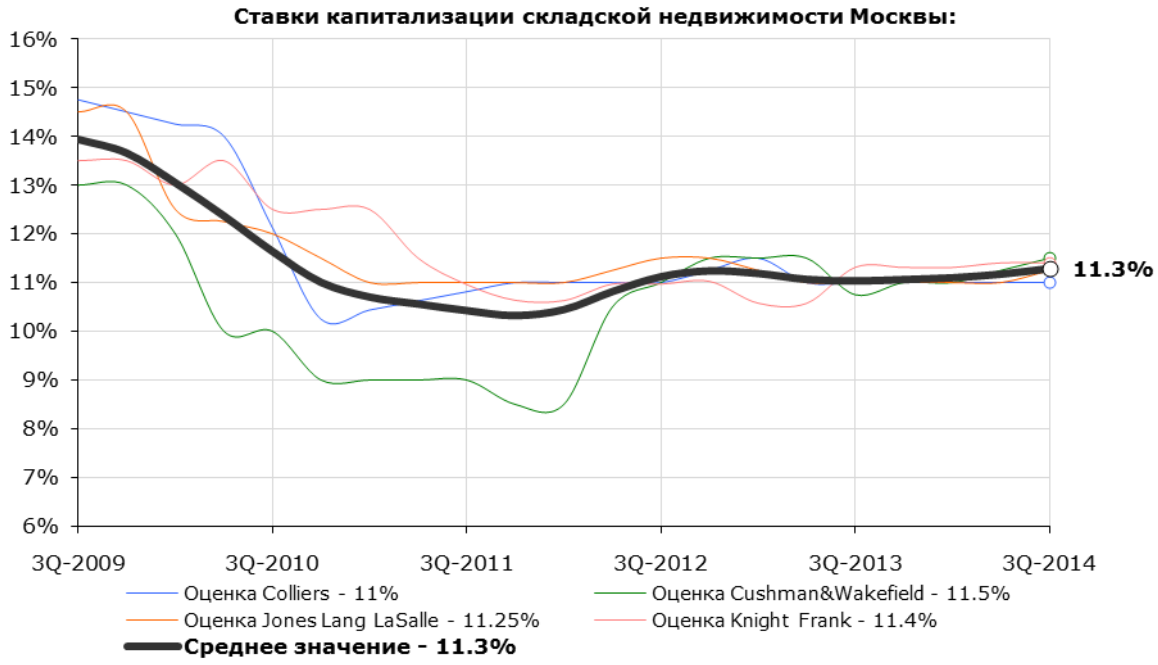


Источник: Knight Frank Research, 2014

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для складской недвижимости Москвы составляет 11.3%, показывая за год рост на +0.3% (процентных пункта).

Рисунок 39



Прогнозы

«Несмотря на рекордный объем ввода новых площадей в этом году, макроэкономическая неопределенность вынуждает девелоперов корректировать свои планы на будущий год. По нашим прогнозам, объем нового предложения складских площадей в 2015 году уступит результату текущего года более чем на 40% и составит около 900 тыс. кв. м…
…В связи с отсутствием явных предпосылок к улучшению экономической ситуации в настоящий момент, спрос на складские объекты вероятнее всего будет находиться под давлением до конца года.
…Учитывая текущую динамику спроса и предложения вероятен дальнейший рост вакансии».
(Источник: Jones Lang Lasalle)

«По итогам 2014 г. общий объем нового предложения может составить порядка 1,3 млн. м^2 качественных площадей, что превысит рекордное значение 2007 г…

…Растущий дисбаланс между спросом и предложением в совокупности с увеличением сроков заключения договоров аренды и продажи могут привести к увеличению доли вакантных площадей до 8–9%».

(Источник: Knight Frank)

«На рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные дисконты для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная ситуация наблюдается на севере и юго-востоке Московской области в связи с большими объемами строительства новых качественных объектов»
(Источник: Colliers)

Выводы по рынку складской недвижимости

- ✓ Объемы ввода новых качественных складских комплексов на текущий момент рекордно высоки, ожидаемый результат к окончанию 2014 года – около 1.5 млн.м^2.
- ✓ Несмотря на ухудшение макроэкономической ситуации, активность арендаторов относительно высока.
- ✓ Одновременно с этим, доля инвестиционных сделок остается низкой.
- ✓ Важнейшим драйвером рынка складской недвижимости остается развитие ритейла.
- ✓ Дефицит складских помещений снизился, появилась тенденция к росту доли вакантных (свободных) площадей, из-за большого объема нового строительства.
- ✓ Заметно значительное увеличение конкуренции.
- ✓ Арендные ставки, номинированные в USD, под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год на 10-15%.
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о тенденции роста инвестиционных рисков.
- ✓ По прогнозам ведущих аналитиков рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится, под влиянием макроэкономической ситуации, снижением дефицита и усилением конкуренции.

7. Гостиницы

Предложение

На текущий момент в Москве насчитывается порядка 200 гостиниц уровня 3-4-5*, общий номерной фонд которых составляет 40 - 45 тыс. номеров (Источники: Jones Lang LaSalle и Cushman&Wakefield). В среднем на одну гостиницу приходится порядка 200 номеров. Прирост номерного фонда с начала года был незначительным и составил 1-2 % по оценке разных аналитиков.

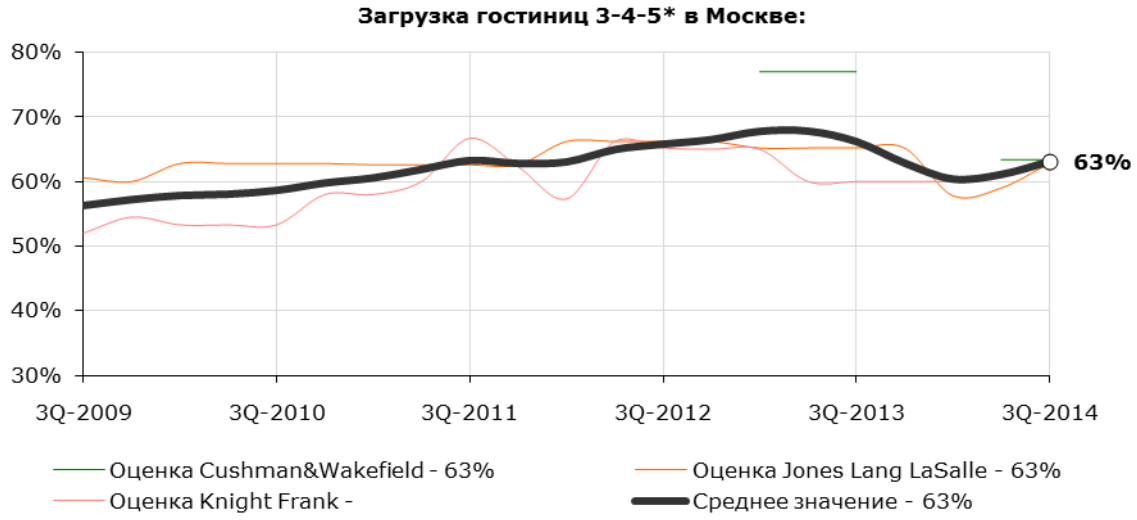
Гостиницы, которые были выведены на рынок в 3-ем квартале 2014 г. позиционируются «в верхнем ценовом сегменте, на его нижней границе» (Источник: Blackwood), т.е. уровень 4 звезды. Все вышедшие в 1-3 кв. 2014 г. объекты управляются международными гостиничными операторами.

Новые проекты, которые только анонсируются, относятся к среднему ценовому сегменту, т.е. уровень 3 *. По данным компаний Blackwood и Jones Lang LaSalle, на Московском рынке наметилась тенденция смещения интереса гостиничных девелоперов в эконом и средний ценовой сегмент (2 - 3 звезды), где в настоящее время существует дефицит качественных объектов.

Спрос

Средний за три квартала 2014 г. показатель загрузки качественного номерного фонда г. Москвы составил 63% по оценкам Jones Lang LaSalle и Cushman&Wakefield:

Рисунок 40



В силу нестабильности политической и экономической ситуации показатель загрузки в течение 2014 г. колебался, в целом за год произошло снижение среднего значения показателя на 2-5% (процентных пункта).

Снижение спроса, так или иначе, коснулось всех ценовых сегментов. Тем не менее, наиболее устойчивыми к кризисным явлениям были гостиницы среднего ценового сегмента (по оценкам Jones Lang LaSalle, они показали даже небольшой прирост загрузки), а наименее устойчивыми – гостиницы люксового и высокого ценового сегмента. (Источники: Jones Lang LaSale и Cushman&Wakefield)

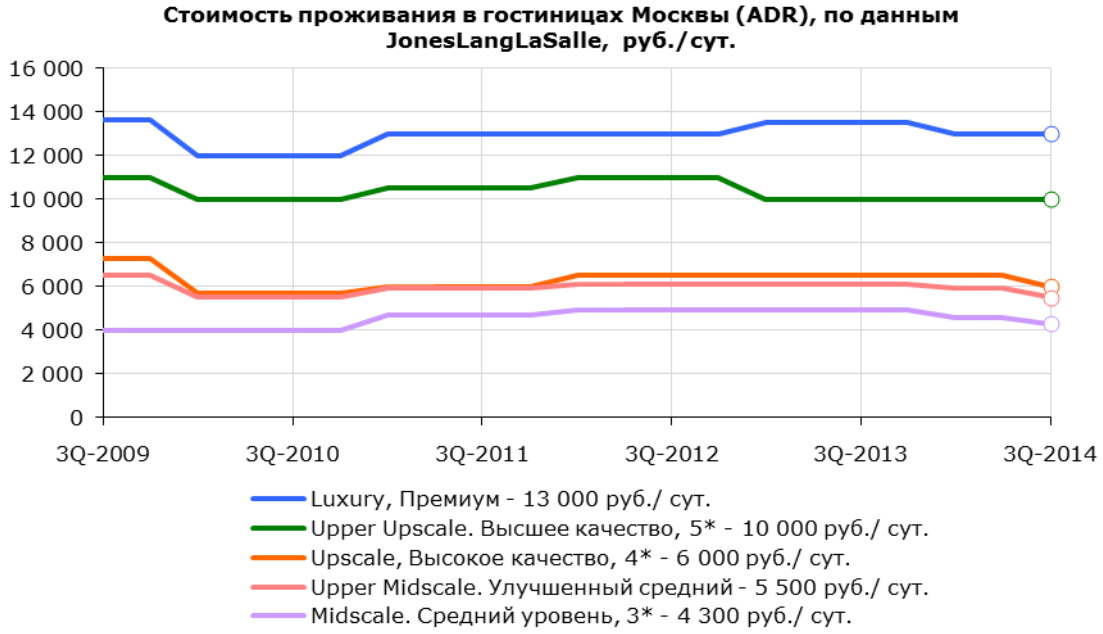
Основной спрос на гостиничное размещение в Москве по-прежнему обеспечивают бизнес-клиентура (около 40% спроса). При этом потенциал данного сегмента потребителей может обеспечить до 80% от средней загрузки. Таким образом, с точки зрения спроса Москва представляется, скорее, не туристическим центром, а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

(Источник: Jones Lang LaSalle Hotels).

Цены

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

Рисунок 41



По итогам 3-х кварталов 2014 г. снижение значения показателя в долларах США составило 12 % относительно аналогичного результата 2013 года, что соответствует ослаблению рубля относительно доллара за указанный период. В рублях снижение было незначительным и составило 1.5 %. (Источник: Cushman&Wakefield)

Стоит отметить, что в гостиницах среднего и экономичного ценового сегмента наблюдалась положительная динамика цены размещения (+ 1 %). Это свидетельствует о наличии стабильного спроса на размещение в гостиницах данного сегмента, в т.ч. в кризисный период.

(Источник: Cushman&Wakefield).

Прогнозы

«В 4-м квартале мы ожидаем сезонное повышение показателя загрузки, обусловленное усилением деловой активности. Однако этот рост может быть не таким значительным, как в предыдущие годы, ввиду сложной экономико-политической ситуации».

(Источник: Blackwood)

«Мы предполагаем, что в четвертом квартале негативный тренд продолжится… В настоящее время на гостиничном рынке наблюдается высокая активность в то время, как рынок остается очень чувствительным, поэтому мы очень осторожно относимся к прогнозам операционных показателей гостиниц на остаток года».

(Источник: Jones Lang Lasalle)

«Учитывая текущее падение курса рубля и сохранение нестабильности внешнеполитической ситуации, мы предполагаем, что показатель доходности на номер по итогам года «просядет» более чем на 20% (в долларах). В рублевом эквиваленте мы также считаем недостижимой положительную динамику доходности на номер относительно итогов 2013 г. При условии удачного проведении бизнес-сезона октябрь-ноябрь 2014 т.г. среднегодовое значение RevPAR в среднем по рынку качественных гостиниц Москвы составит порядка 3600-3700 руб. на номер».

(Источник: Cushman&Wakefield)

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, номинированная в рублях, последние годы остается относительно стабильной.
- ✓ Одним их главных драйверов развития рынка будет Чемпионат мира по футболу 2018 г.
- ✓ Аналитики не спешат делать прогнозы относительно долгосрочных перспектив развития рынка гостиничной недвижимости, тем не менее, в ближайшей перспективе прогнозируется незначительное снижение по всем ключевым показателям.

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 по состоянию на 3 кв. 2014г. составил около 6 500 единиц (+74% по отношению к концу 4 кв. 2013г. и -4% за отчетный период) или 476 тыс. кв.м. Апартаменты сегодня предлагаются в 79 комплексах (из представленных 84, четыре из которых на текущий момент проданы и в одном приостановлены продажи).

(Источник: ГК «КОНТИ», «Метриум Групп» и «Est-a-Tet»)

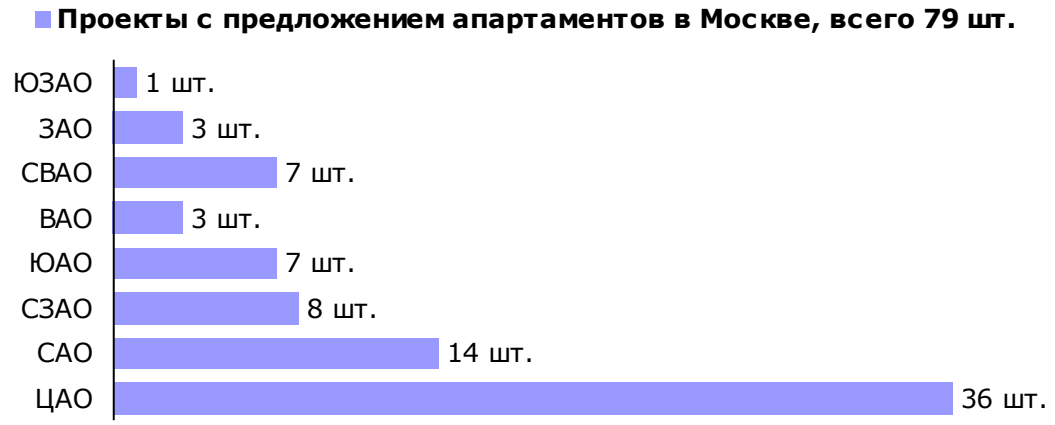
С точки зрения ценовой сегментации апартаменты можно условно разделить на следующие классы:

- ✓ Комфорт – до 177 тыс.руб./м^2
- ✓ Бизнес – 177-284 тыс.руб./м^2
- ✓ Элит – более 284 тыс.руб./м^2

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.

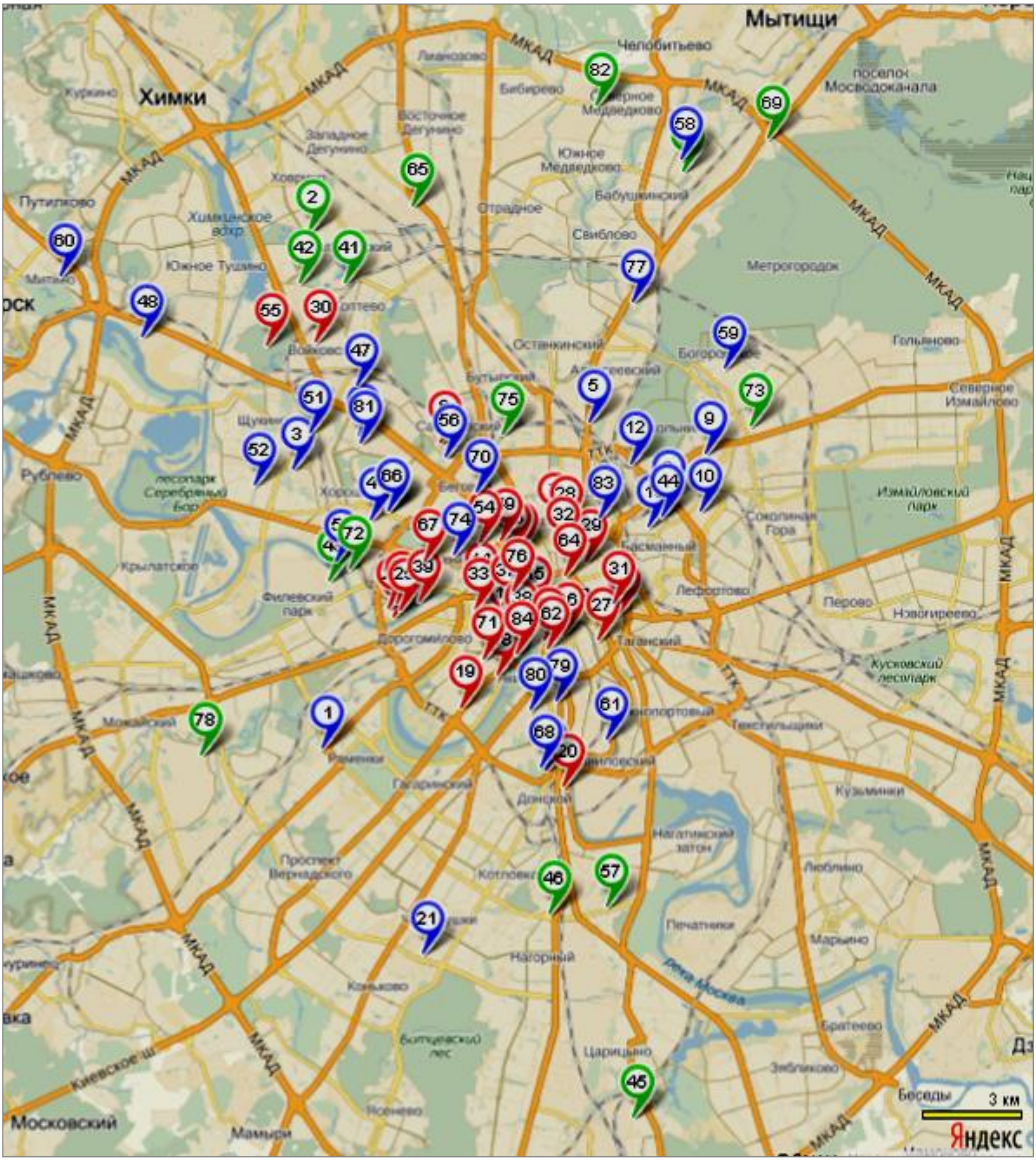
Практически половина комплексов с апартаментами приходится на ЦАО, а в ЮВАО комплексы с апартаментами до сих пор так и не появились.

Рисунок 42



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Рисунок 43


Мытищи
Химки
МКАД
Челобитьево
Бибирево
Южное Медведково
Бабушкинский
Отрадное
Свиблово
Метрогородок
Гольяново
Северное Измайлово
Измайловский парк
Соколиная Гора
Басманный
Лефортово
Перово
Новогиреево
Кусковский лесопарк
Текстильщики
Кузьминки
Люблино
Нагатинский затон
Печатники
Марьино
Братеево
Зябликово
Царицыно
Беседы
Донской
Котловка
Нагорный
Проспект Вернадского
Гагаринский
Раменки
Можайский
Филевский парк
Дорогомилово
Крылатское
Рублево
Серебряный Бор
Щукино
Южное Тушино
Путилково
Митино
Московский
Коньково
Битцевский лес
Ясенево
Мамыри
Останкинский
Бутырский
Таганский
Даниловский
3 км
Яндекс

(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 82. Starting House	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 80. Резиденция Шаболовская слобода 81. AEROLOFTS 83. Волга	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-ПРОДАН 76. Театральный дом 84. Кленовый DOM

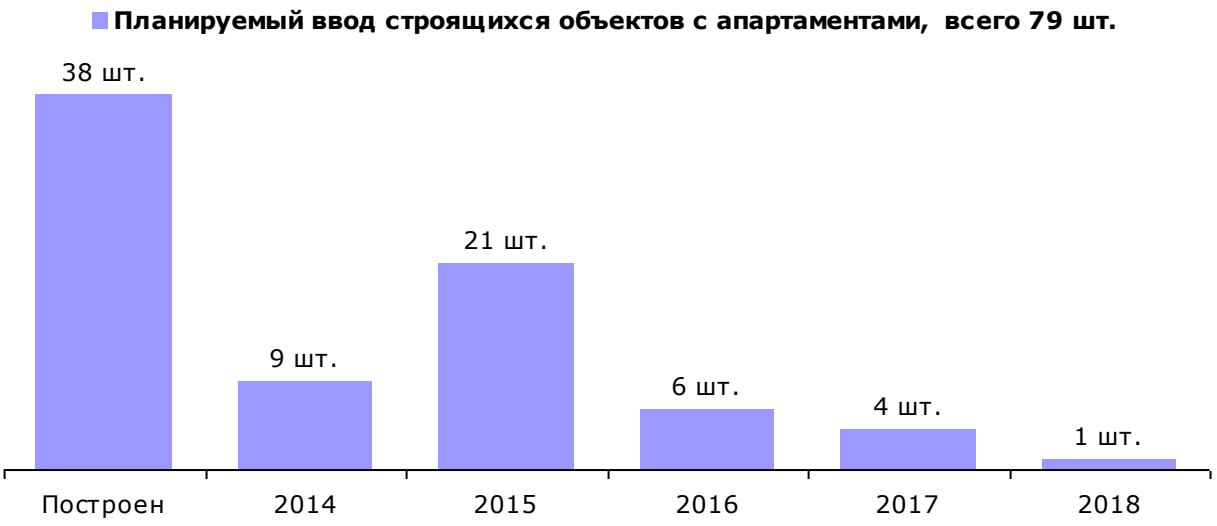
Большая часть апарт-комплексов представляет собой реконструируемые здания, ранее неиспользуемые или заброшенные (~54%). Застройщики меняют их несущие конструкции, оснащают современными коммуникациями и инженерными сетями, фасад же в большинстве случаев сохраняет свой первоначальный облик, а в основу 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», «Водный», «Савеловский Сити», «Лайнер», «Сердце Столицы», «ВТБ Арена парк» и «Лица».

Практически половина объектов, представленных на рынке в настоящее время, уже построена.

Среди оставшихся - 51 % (21 комплекс) планируется ввести в эксплуатацию в 2015 году:

Рисунок 44



(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 три квартала 2014 года из 20 заявленных в 2013 г. проектов (см. ниже) вышел на рынок только один: Савеловский-Сити от девелопера MR Group. Возможно, некоторые из этих комплексов будут представлены на рынке в текущем 2014 году, а бОльшая 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 касаемо 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 возможным 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 45

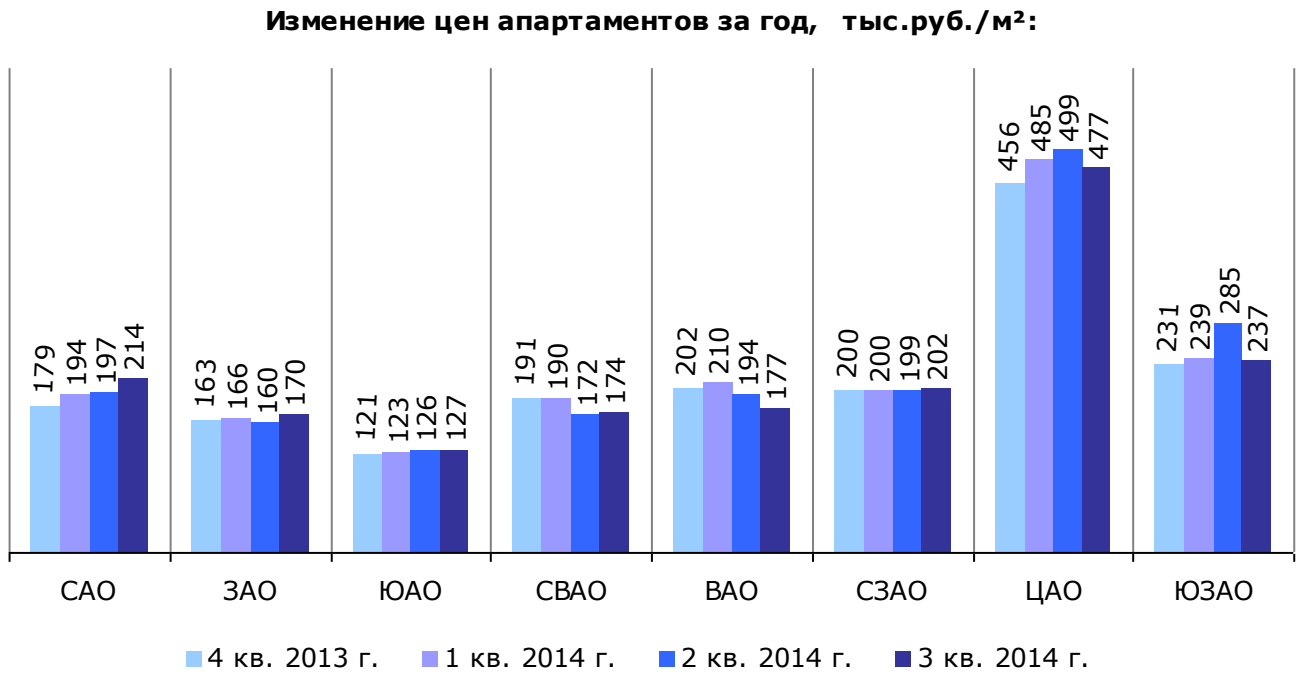
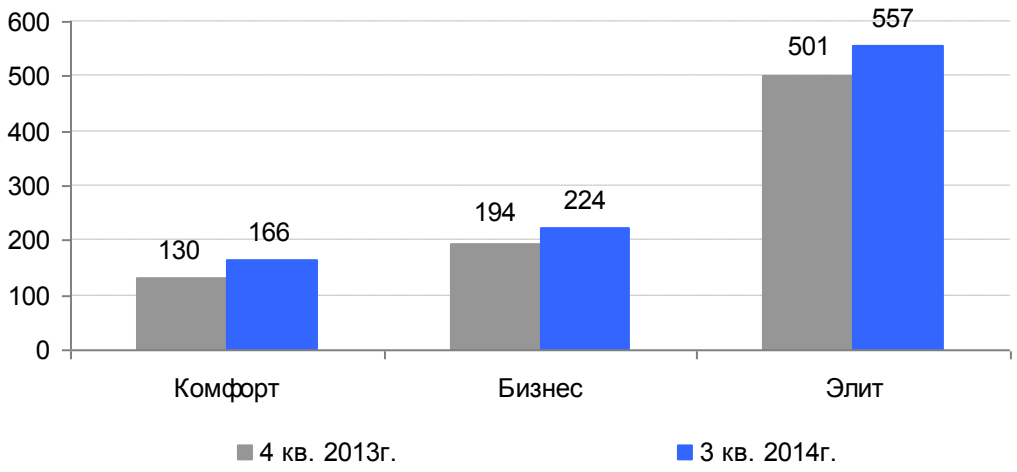


Рисунок 46



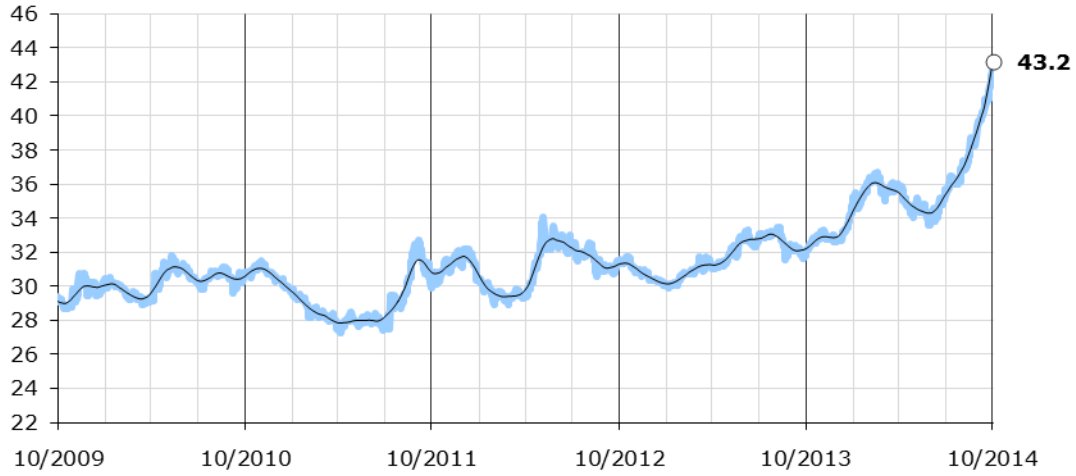
(Источник: данные компаний ГК «КОНТИ» и «БЕСТ-НОВОСТРОЙ»)

Выводы по рынку апартаментов

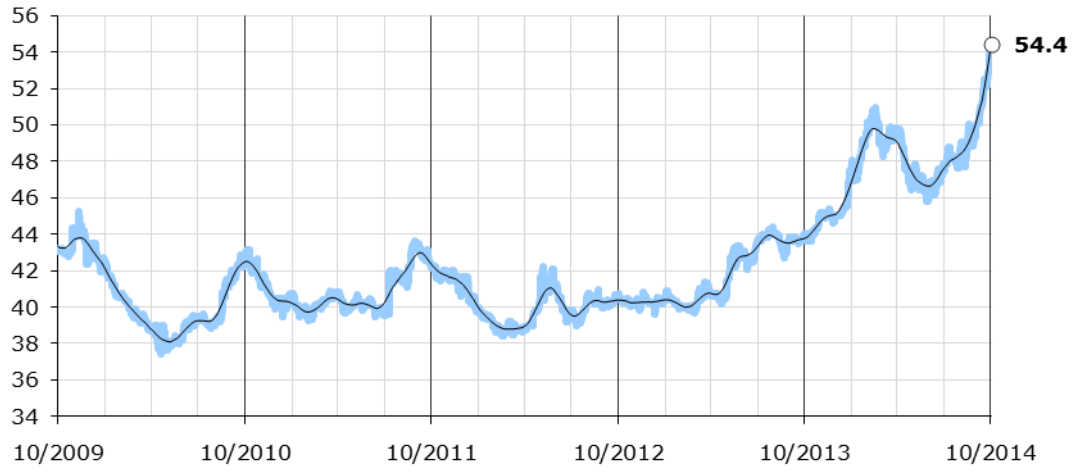
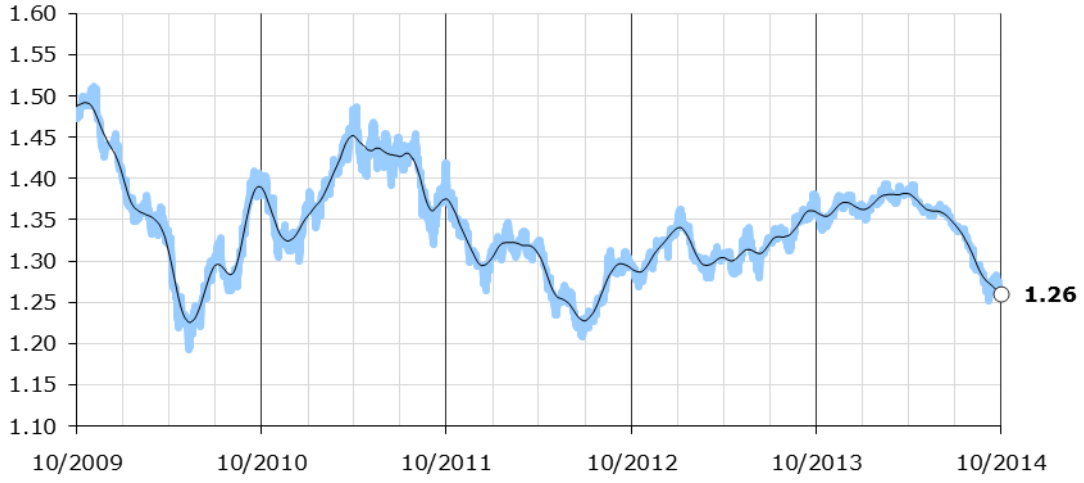
- ✓ Рынок апартаментов Москвы в настоящее время находится в стадии активного развития.
- ✓ За 3 кв. 2014 г. на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 5 объектов: «Резиденция Шаболовская слобода» (бизнес-класс), «AEROLOFTS» (бизнес-класс), «Starting House» (комфорт-класс), «Волга» (бизнес-класс), «Кленовый DOM» (элит-класс).
- ✓ За 3 кв. 2014 г. ушел с рынка один объект – элитный комплекс апартаментов «Литератор».
- ✓ Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы по состоянию на 3 кв. 2014 г. составил около 6.5 тыс. единиц (+74% с января 2014 г. и -4% за 3 квартал) или 476 тыс.м^2; апартаменты сегодня предлагаются в 79 комплексах.
- ✓ Лидером по количеству предлагаемых комплексов с апартаментами по-прежнему остается ЦАО; также с начала 2014 г. выросли доли других районов: СВАО (+4%) и САО (+2%).
- ✓ Основная доля комплексов с апартаментами (41%) по итогам 3 кв. 2014 г. представлена в классе бизнес, который опередил долго занимавший лидирующие позиции класс элит.
- ✓ На рынке апартаментов сохраняется стабильно высокий спрос.
- ✓ 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.
- ✓ Динамика цен различалась в зависимости от сегментов: «элит» класс – 557 тыс.руб./м^2 (+11% за год и -6% за квартал), «бизнес» класс – 224 тыс.руб./м^2 (+15% за год и -4% за квартал); «комфорт» класс – 166 тыс.руб./м^2 (+28% за год и +8% за квартал).
- ✓ В большей степени рост цены является следствием «вымывания» самых дешевых лотов и увеличением стадии готовности большинства проектов.
- ✓ В перспективе аналитиками не исключается вероятность того, что цены апартаментов приблизятся к ценам квартир, ввиду необходимости создания застройщиками инфраструктурных объектов в структуре 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.

9. Курсы валют

Курс доллара США за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./$):



Курс евро за 5 лет по данным ЦБ РФ (руб./€):



Курс EUR/USD за 5 лет по данным ЦБ РФ ($/€):