



ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

Обзор рынка недвижимости Москвы
4 квартал 2015



Содержание

1. Резюме	3
2. Первичный рынок жилья	8
Новое строительство	8
Предложение.....	8
Спрос	12
Цены	13
Прогнозы.....	15
Выводы по первичному рынку жилья.....	16
3. Вторичный рынок жилья.....	17
Предложение.....	17
Спрос	17
Цены	18
Аренда	20
Прогнозы.....	20
Выводы по вторичному рынку жилья.....	21
4. Апартаменты	22
Предложение.....	22
Спрос	23
Цены	24
Прогнозы.....	25
Выводы по рынку апартаментов	26
5. Офисы	27
Предложение.....	27
Спрос	29
Арендные ставки	31
Ставки капитализации.....	34
Прогнозы.....	34
Выводы по рынку офисной недвижимости	36
6. Торговые центры	37
Предложение.....	37
Спрос	39
Арендные ставки	40
Ставки капитализации.....	41
Прогнозы.....	42
Выводы по рынку торговых центров	43
7. Торговая недвижимость формата street retail.....	44
Предложение и спрос	44
Арендные ставки	44
Прогнозы.....	45
Выводы по рынку торговой недвижимости формата street retail.....	46
8. Склады	47
Предложение.....	47
Спрос	48
Арендные ставки	51
Ставки капитализации.....	52
Прогнозы.....	53
Выводы по рынку складской недвижимости	54
9. Гостиницы	55
Предложение.....	55
Спрос	56
Цены	56
Прогнозы.....	57
Выводы по рынку гостиничной недвижимости.....	58
10. Курсы валют	59

1. Резюме

Новое строительство и предложение

Темпы строительства в Москве в 2015 году снизились относительно предыдущего года, но всё же были относительно высокими. За год было введено 1.8 млн.м² жилья, 743 тыс.м² офисов, 985 тыс.м² торговых центров, 1.1 млн.м² складов (включая Область). Одновременно с этим строительство гостиниц существенно затормозилось, годовой прирост номерного фонда составил всего 850 номеров. Рынок апартаментов, напротив, активно развивался, предложение пополнилось 25 новыми проектами, прибавив 15% за год.

Что касается жилья, то значительное влияние на темпы строительства оказывают такие факторы, как неблагоприятный макроэкономический фон, дефицит свободных площадок в старых границах Москвы и негативное отношение властей к точечной застройке. Но одновременно с этим в 2015 году значительную поддержку строительной отрасли оказало государство с помощью программы субсидирования ипотеки.

В то же самое время сегмент коммерческой недвижимости оказался под серьёзным давлением избыточности предложения из-за больших объёмов строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. Немного лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объёмы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

В качестве одного из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон и освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки.

Спрос

Спрос на рынке недвижимости столицы второй год находится под давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации, падения платежеспособности населения и отсутствия доступных источников финансирования

Тем не менее, спрос на жилые новостройки был относительно высок. Девелоперы сегодня в большей степени ориентируются на эконом- и комфорт- классы. В результате рынок пополнился большим количеством доступных квартир. Это обстоятельство, в совокупности с государственной программой субсидирования ипотеки, помогло сохранить относительно высокие показатели спроса.

Несколько хуже ситуация на вторичном рынке жилья. Предложение за год выросло на треть, пополнившись большим количеством квартир, приобретенных ранее на волнах ажиотажного спроса 2014 года. В результате и цены и ставки аренды поползли вниз.

Спрос на апартаменты сегодня ниже, чем в предшествующие годы, но пока достаточно велик, даже, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию. Велика доля инвестиционных сделок. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны сегмента жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения.

Непростая ситуация в сфере коммерческой недвижимости, где спрос продолжает снижаться. Это отражается на ценовых показателях. На спрос довлеет снижение деловой и туристической активности, выливаясь в увеличение доли свободных площадей и усилении конкуренции.

В сегменте офисной недвижимости произошла трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя». Высокие темпы ввода новых объектов привели к избыточности предложения и усилению конкуренции. В результате коммерческие условия значительно улучшились в пользу арендаторов, которые, пользуясь ситуацией, в течение года активно заключали сделки на более выгодных условиях. Это обстоятельство – главное, что позволило избежать серьёзного провала показателей спроса.

Рынок торговых центров приблизился к насыщению, благодаря рекордным темпам ввода новых площадей. Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам. Доля свободных площадей установила антирекорд увеличившись в два раза. Большинство новых торговых центров открываются полупустыми. Вместе с этим географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно. Новые проекты располнены на периферии, а общая обеспеченность жителей столицы торговыми площадями в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах.

На рынке качественной складской недвижимости дефицит складских помещений значительно снизился из-за большого объема нового строительства. Доля вакантных (свободных) площадей выросла в три раза за год. Значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос был по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок пока не достиг насыщения. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства. Сегодня практически все проекты строятся под конкретного покупателя (build-to-suit).

В гостиничном секторе последние годы наблюдался рост уровня загрузки из-за постепенного увеличения туристической активности, в том числе, благодаря внутреннему туризму. При этом наиболее востребованными остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

Цены

Цены на первичном рынке жилья колеблются около 194 т.р./м² (-13% за год) или 2730 \$/м² (-32% за год). Снижение рублёвых цен отражает, в первую очередь, структурное изменение предложения – увеличение доли доступного жилья. А падение долларовых цен обусловлено, прежде всего, динамикой курсов валют.

Средний уровень цен вторичного рынка за год снизился, составив около 200 тыс.руб./м² (-6% за год) или 2840 \$ /м² (-25% за год). Постепенно снижаются рублёвые арендные ставки. Это вызвано ростом объема нового предложения из числа квартир, раскупленных инвесторами годом ранее.

Значения рублевых цен столичного жилья, превосходящие в разы показатели других регионов, обусловлены дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в столичном регионе. С другой стороны, для роста цен есть масса сдерживающих факторов, связанных со снижением платежеспособности населения и ориентацией спроса на дешевое предложение.

Средние цены апартаментов на конец 2015 года в комфорт-классе составили 138 т.р./м² (+5% за год), в бизнес-классе – 222 т.р./м² (-12% за год), в элит-классе – 679 т.р./м² (+10% за год).

Минимальные суммы сделок составляли порядка 2.5-3.0 млн.р. При этом, в 2015 году были распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем до 7%. Необходимо также отметить, что цены апартаментов постепенно приближаются к ценам квартир аналогичного класса.

В сфере коммерческой недвижимости цены традиционно измеряются в долларах. После относительной стабильности предшествующих лет в 2014-2015 годах долларové арендные ставки значительно снизились. Колебания курсов валют побуждали участников рынка пересматривать условия контрактов и переходить на рублевые расчеты.

Для офисной недвижимости ставки, выраженные в долларах, за год упали в среднем на 25-40% и составили 476, 278 и 200 \$/м²/год для классов А, В+ и В- соответственно.

В сегменте торговой недвижимости ставки снизились на 20%. Существенно расширился спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота)

Ставки аренды качественных складов снизились также на 25-30% и составили 60-65 \$/м²/год. Ставки, выраженные в рублях, за год принципиально не изменились.

Прогнозы

В отношении рынка жилья прогнозы специалистов на последующие годы – умеренные. Резкого спада объемов нового строительства не ожидается. Спрос будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам, что отразится на характеристиках предложения. При этом, специалисты отмечают, что, в целом, перепроизводства жилья не наблюдается. А на фоне темпов обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается весьма высокой.

Относительно рынка апартаментов прогнозы экспертов колеблются от умеренно пессимистичных до позитивных. С одной стороны, на рынок довлеет непростая макроэкономическая ситуация. Усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Остаётся открытым вопрос о юридическом статусе апартаментов. Одновременно с этим, есть и позитивные прогнозы. Они связаны с тем, что на сегодня по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартаменты значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом.

В прогнозах по рынку офисов специалисты констатируют кризисное состояние – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей поспособствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

Что касается рынка торговой недвижимости, то сегодня, на фоне высоких объемов ввода готовых объектов, а также при ограниченности заемного финансирования, наблюдается стагнация девелоперской активности, что в двух- и трехлетней перспективе приведёт к значительному снижению темпов строительства. В частности, социалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов. Одновременно с этим, на фоне низкой степени насыщенности города

качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

В отношении складов, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают значительный потенциал роста. Рынок производственно-складской недвижимости продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка будет строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

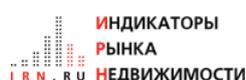
По гостиничному рынку прежние пессимистичные прогнозы экспертов сменились на ожидания умеренного роста. Прогнозируются стабилизация спроса, увеличение уровня загрузки, рост стоимости проживания. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма. А вот такой фактор, как Чемпионат мира по футболу 2018 года, на сегодня уже перестал быть определяющим драйвером.

Методологическое пояснение

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

- ✓ первичный и вторичный рынки жилья,
- ✓ апартаменты,
- ✓ офисы,
- ✓ торговая недвижимость (торговые центры и street retail),
- ✓ склады (включая Московскую область),
- ✓ гостиницы.

В обзоре использованы результаты как собственных исследований ГК «Конти», так и внешних источников:



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.im.ru, www.metrimfo.ru, www.realsearch.ru.



REALTY.DMIR – федеральный интернет-ресурс по недвижимости на базе журнала «Недвижимость и Цены». объединяет сервис бесплатных объявлений по продаже и аренде объектов недвижимости, www.realty.dmir.ru



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



Агентство недвижимости «Азбука жилья» – компания, работающая на рынке Москвы и Московской области, оказывающая полный спектр риэлтерских 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 риэлтерские услуги, осуществляет комплексное управление проектами, www.metrium.ru



БЕСТ-Новострой – компания, осуществляющая комплексное управление строительными проектами, www.best-novostroy.ru



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



УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ

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

Новое строительство

«В 2015 году в Москве было сдано в эксплуатацию 3,8 млн кв. м жилья, рассказал... Это на 14,4% больше, чем годом ранее, когда ввод составил 3,326 млн. кв. м. Большая часть введенного жилья пришлась на новую Москву: там, по предварительным данным, построено около 2 млн кв.м. ... в пределах МКАД ввод немного вырос по сравнению с 2014 г. – с 1,6 млн до 1,8 млн кв. м».

(Источник: Пересвет-Инвест со ссылкой на Ведомости)

Рисунок 1



«Чтобы не допустить старения площадей, в Москве [в новых границах] необходимо ежегодно строить около 9-10 млн кв. м новой недвижимости и капитально ремонтировать еще примерно 5 млн кв. м, только в этом случае можно говорить о развитии города», — рассказывал [мэр Москвы Марат Хуснуллин] ранее. Сейчас в Москве в стадии строительства около 11,5 млн кв. м жилья»

(Источник: Ведомости, <http://stroj.mos.ru/articles/vvod-zhilya-v-moskve-poka-rastet>)

«Правительству удалось поддержать строительную отрасль, субсидировав ставку ипотечного кредитования. Продолжается использование «материнского капитала», для застройщиков Москвы открываются промзоны.

... По общему мнению застройщиков, субсидирование ипотеки оказало в этом году наибольшую поддержку рынку новостроек»

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/39097.html>)

Предложение

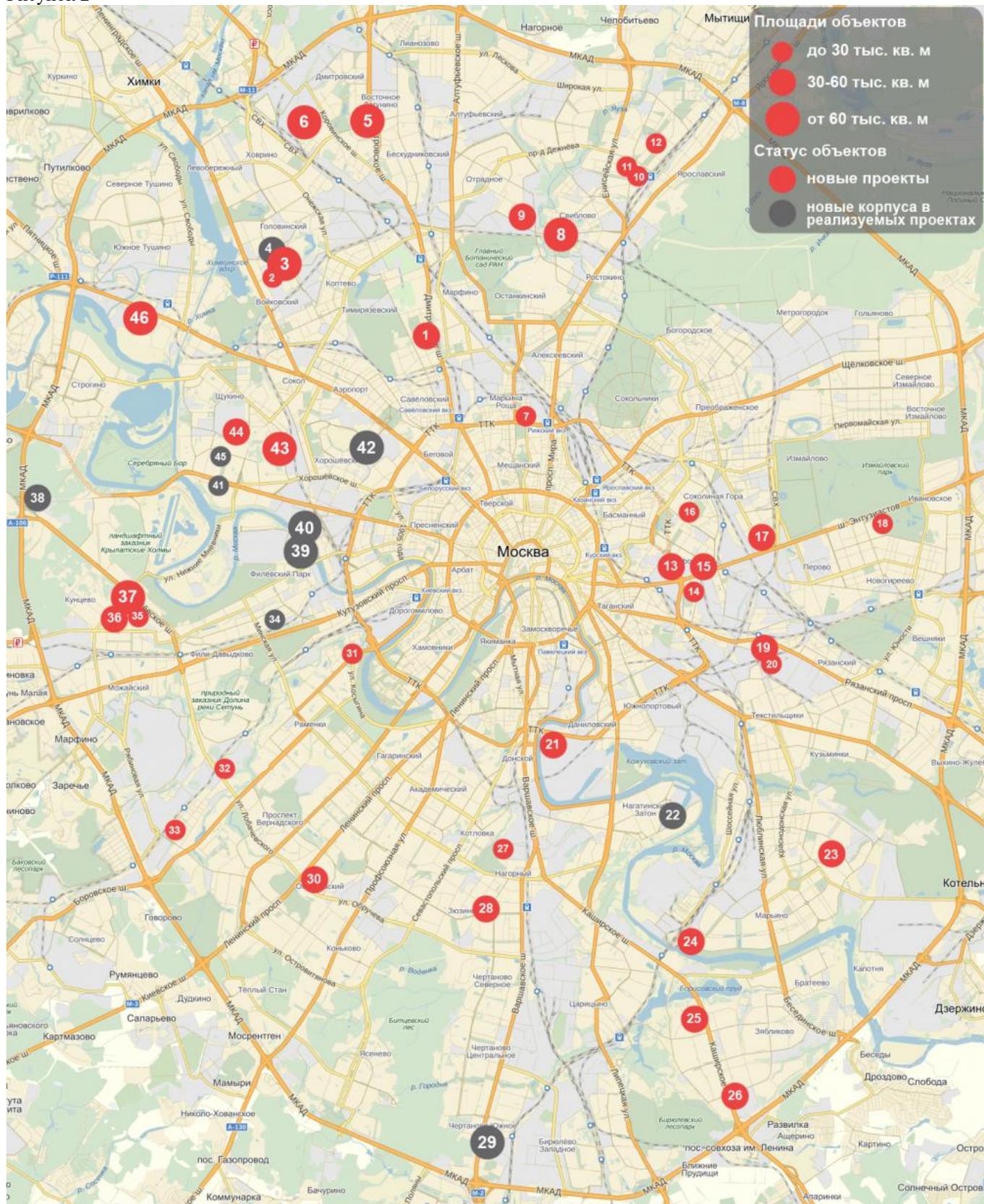
«Всего в 2015 г. на рынок новостроек Москвы между ТТК и МКАД вышло 36 новых проектов, где в сумме были открыты продажи в 100 корпусах. Еще 28 корпусов были выведены на продажу в 10 проектах, реализация которых началась в предыдущие годы. Новой тенденцией 2015 г. на квартирном рынке стало перепрофилирование трех проектов с апартаментами в жилье, что позволило дополнительно пополнить и без того растущие объемы предложения.

Резкое увеличение объемов предложения в 2015 г. в первую очередь обусловлено массовым выходом на рынок нескольких крупных проектов реновации промзон, где предусмотрено от 100 000 кв. м до 1 млн кв. м жилья. Работа над ними началась в 2012-2013 гг., и к 2015 г. вложения в крупнейшие из этих проектов достигали 40% общей себестоимости строительства. Кроме того, к ним предъявляются жесткие требования по срокам ввода в эксплуатацию со стороны городских властей. Вот почему, несмотря на падение уровня доходов населения и одновременный рост объемов предложения в Москве, с экономической точки зрения застройщикам выгоднее вывести

данные проекты на продажу по сниженным ценам по сравнению с запланированными, нежели приостановить работу над ними и зафиксировать убытки. Несмотря на то, что в 2015 г. по ряду «бумажных» проектов, одобренных на градостроительно-земельной комиссии в 2014 г., работа была приостановлена, рынок этого не почувствовал. По нашим прогнозам, объем нового строительства начнет уменьшаться к концу 2016 г. и ощутимо снизится в 2017 г».

(Источник: IRN, www.irn.ru/articles/39134.html)

Рисунок 2



(Источник: IRN, www.irn.ru/articles/39134.html)

(продолжение)

Номер на карте	Название ЖК	Общая площадь квартир, м ²	Девелопер
1	Дыхание	36 650	ФСК Лидер
2	Невский	23 000	Крост
3	Маяковский	64 900	TektaGroup
4	Водный (квартиры)	40 000	MR Group
5	Город	86 600	Град Инвест
6	ЖК на Базовской	95 700	ГК Терра Аури
7	Марьино Роцца	6 700	Мангазея девелопмент
8	Ботанический сад	71 000	ГК Пионер
9	Green Park	55 300	ГК ПИК
10	Жилой дом на Коминтерна	6 800	ЗАО Желдорipoteka
11	Летчика Бабушкина 17	4 700	ООО Летчика Бабушкина
12	Изумрудная 24	5 000	ООО Изумрудная
13	Символ (Свобода, Достоинство)	54 000	ДонСтрой
14	Дом на Душинской	15 700	ЗАО Желдорipoteka
15	Петр I	51 300	Мортон
16	Лефорто	12 000	Интерфлора
17	Золотая звезда	58 300	ГК Эталон
18	PerovSky	16 400	MR Group
19	SREDA	39 050	Группа ПСН
20	Кварталы 21/19	27 600	Предприятие МС
21	ЗилАрт	32 800	ЛСР. Недвижимость-М
22	RiverPark	46 400	AEONCorporation
23	ВЛюблино	48 500	Мортон
24	Домашний	32 200	Группа ПСН
25	Маршала Захарова 7	42 200	ГК ПИК
26	Ясный	35 100	MR GROUP
27	V-house	25 400	Ведис Групп
28	Родной город. Каховская	42 200	РГ-Девелопмент
29	Варшавское шоссе 141	78 100	ГК ПИК
30	Квартал 38А	48 900	Ремстройтрест
31	Воробьев дом	12 850	ИнвестСтройСити
32	Лобачевский	13 800	ООО Бизнес- мастер
33	Мичурино-Запад	30 000	Forum Properties
34	ФилиЧета-2	21 000	СТД Групп
35	Ельнинская 14Б	24 300	ГК ПИК
36	Ярцевская 24	57 350	ГК ПИК
37	Vander Park	74 550	ГК ПИК
38	Крылатский	46 600	Строй Вест
39	Фили Град (квартиры)	68 750	MR GROUP
40	Сердце Столицы	116 600	ДонСтрой
41	Велтон Парк	9 700	Крост
42	Лица (квартиры)	74 600	Капитал Групп
43	Хорошевский	167 000	МонАрх
44	Родной город. Октябрьское Поле	45 300	РГ-Девелопмент
45	Юнион Парк	21 100	Крост
46	Город на Реке Тушино-2018	112 900	Группа ИФД КапиталЪ

(Источник: IRN, www.irn.ru/articles/39134.html)

Согласно различным оценкам аналитиков на текущий момент количество новостроек в старых границах Москвы находится в диапазоне от 323 (Миэль) до 411 (Азбука жилья). Столь значительная разница индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных.

Интересны также данные портала IRN о новостройках в пределах от ТТК до МКАД, с учётом распределения по классам на конец 2015 г.:

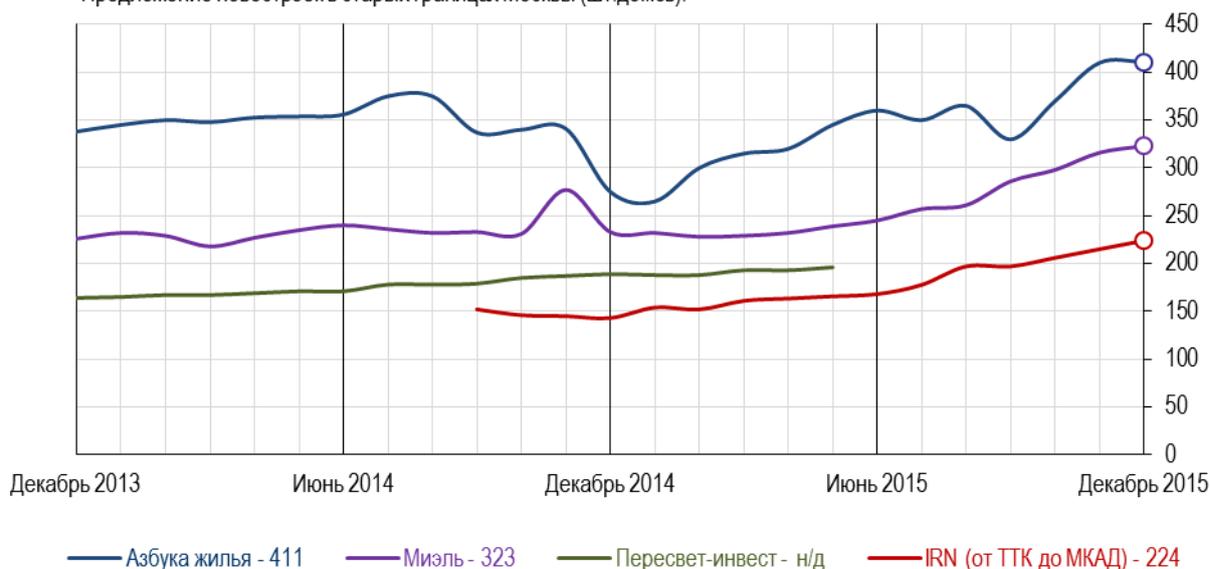
- ✓ эконом – 74 (+140 % за год),
- ✓ комфорт – 65 (+66% за год),
- ✓ бизнес – 85 (+15% за год),
- ✓ всего – 224 новостройки от ТТК до МКАД (плюс 56% за год).

(Источник: IRN, www.irn.ru/articles/39134.html)

Во всех вариантах оценки специалистами констатируется значительный прирост нового предложения за истекший год:

Рисунок 3

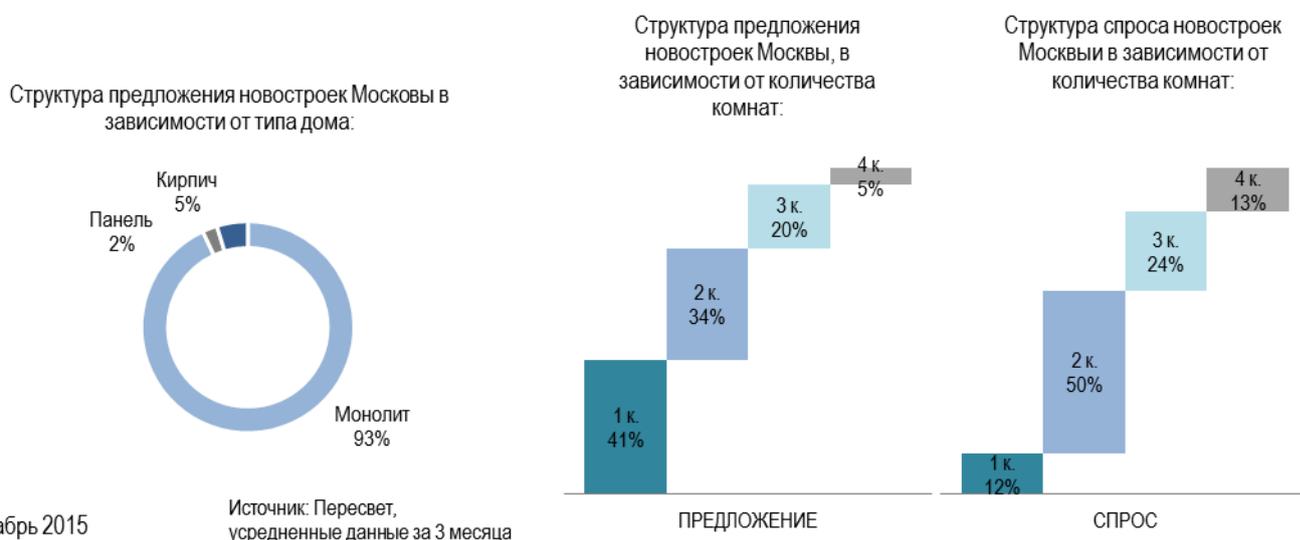
Предложение новостроек в старых границах Москвы (шт. домов):



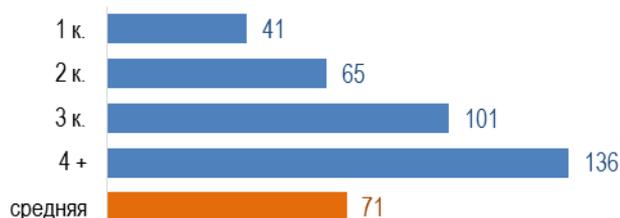
Усредненные характеристики предложения:

- ✓ большую часть предложения составляют квартиры в домах, построенных по монолитной технологии,
- ✓ наибольшую долю предложения составляют «однушки», затем – «двушки» и «трёшки»,
- ✓ средняя площадь квартир – около 71 м².

Рисунок 4



Площади квартир в новостройках Москвы, по данным D-Mir (м²):



Спрос

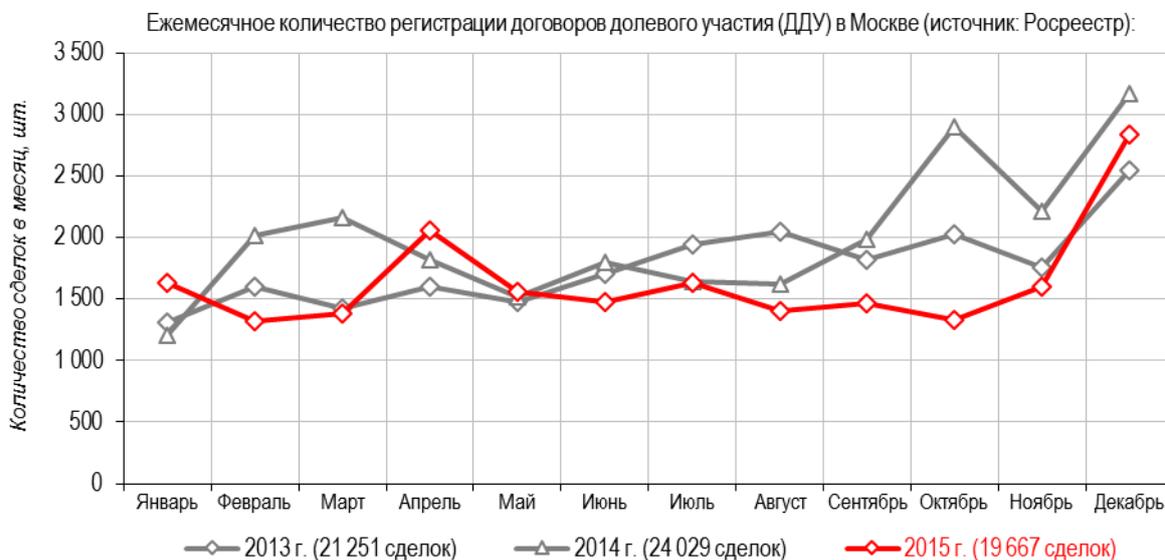
Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и снижение числа сделок относительно 2014 года (год ажиотажного спроса), специалисты всё же отмечают относительно высокий уровень спроса на рынке столичных новостроек в 2015 году. Среди основных факторов, повлиявших на это, можно выделить следующие:

1. Резкое увеличение объемов предложения в сегменте доступного жилья (см. выше).
2. Снижение цены сделки в столичных новостройках в долларовом выражении (см. далее).
3. Государственная программа субсидирования ипотеки при покупке жилья в новостройке и продление программы материнского капитала.

Рисунок 5



Рисунок 6



«... поддержка рынка ипотеки за счет государственного субсидирования ставки оказала самое непосредственное влияние на всю конъюнктуру рынка недвижимости в 2015 году и спасла его от серьезного падения, хотя к этому имелись все предпосылки – говорит Литинецкая.

Если сравнивать покупательскую активность с 2013 годом, то снижение на рынке новостроек составляет всего 10%. И в этом заслуга государственной поддержки ипотечной ставки»

Были и другие позитивные сигналы для рынка новостроек. Например, продление программы материнского капитала тоже помогает рынку новостроек, говорит Доброхотова. Ранее Минтруда сообщало, что большинство людей тратят маткапитал на улучшение жилищных условий».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/39097.html>)

«Данные факторы способствовали смещению спроса с рынка вторичного на рынок первичного жилья, а также из районов Москвы и городов Подмосковья за МКАД в столичные районы внутри МКАД. Благодаря резкому увеличению числа проектов общее количество сделок от ТТК до МКАД выросло, хотя в разрезе отдельных объектов отмечалось падение продаж по сравнению с 2014 г.», – отмечает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова.

... Немаловажную роль в активизации спроса также сыграла девальвация рубля, характерная для второй половины года, и предновогодние скидки, которые были объявлены многими застройщиками с ноября и доходившие до 16%, а по отдельным пулам квартир – даже до 25%.

... Нельзя не отметить и причину психологического характера. В столице в границах МКАД давно не было такого низкого уровня цен на новое жилье. Текущая нестабильность не вселяет уверенности в завтрашнем дне, и потому люди, для которых вошли в привычку периодически повторяющиеся экономические катаклизмы и практически постоянный рост цен на протяжении последних 15 лет, торопятся приобрести сильно подешевевшие квартиры в новостройках, так как боятся, что скоро таких цен уже не будет», – продолжает эксперт.

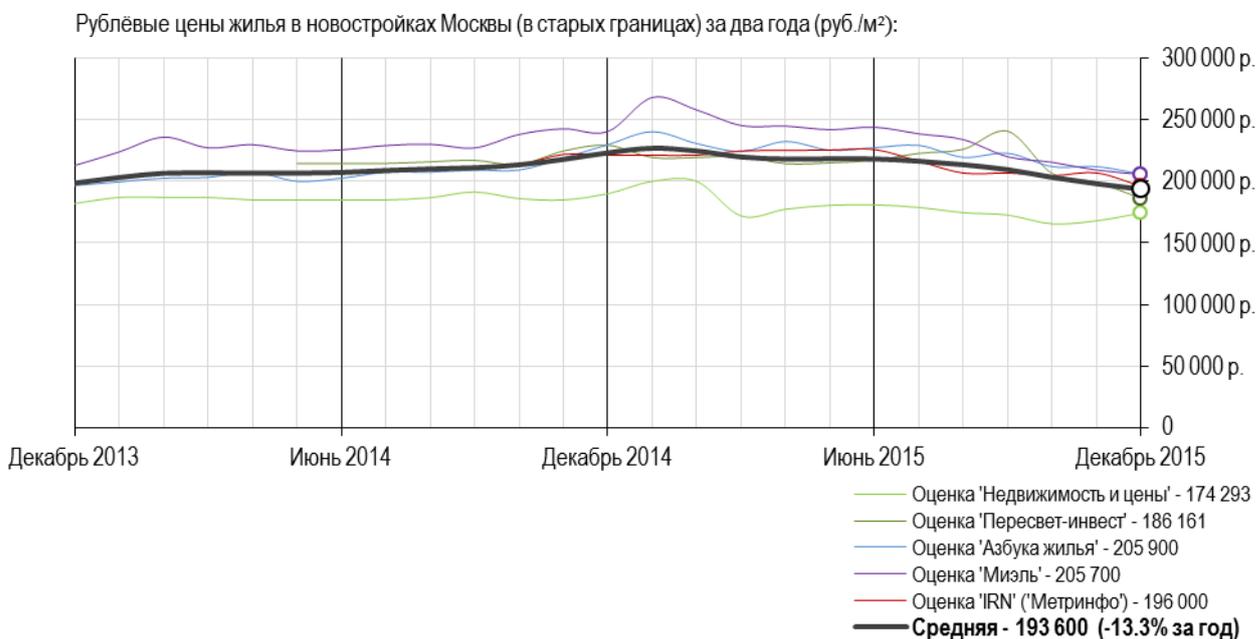
... В 2015 г. сохранилась тенденция к смещению спроса в пользу доступного жилья».

(Источник: IRN, www.irn.ru/articles/39134.html)

Цены

По оценкам различных источников диапазон текущих рублёвых цен составляет 174 - 206 тыс.руб./м², среднее значение – 194 тыс.руб./м². Изменение за год – снижение на -13%.

Рисунок 7



Несколько иную динамику демонстрируют долларové цены, диапазон которых у различных источников составляет 2501 – 2954 \$ / м², среднее значение – 2730 \$ / м². Изменение за год – падение на -32%, что в значительной степени отражает динамику курсов валют:

Рисунок 8

Долларовые цены жилья в новостройках Москвы (в старых границах) за два года (\$ /м²):

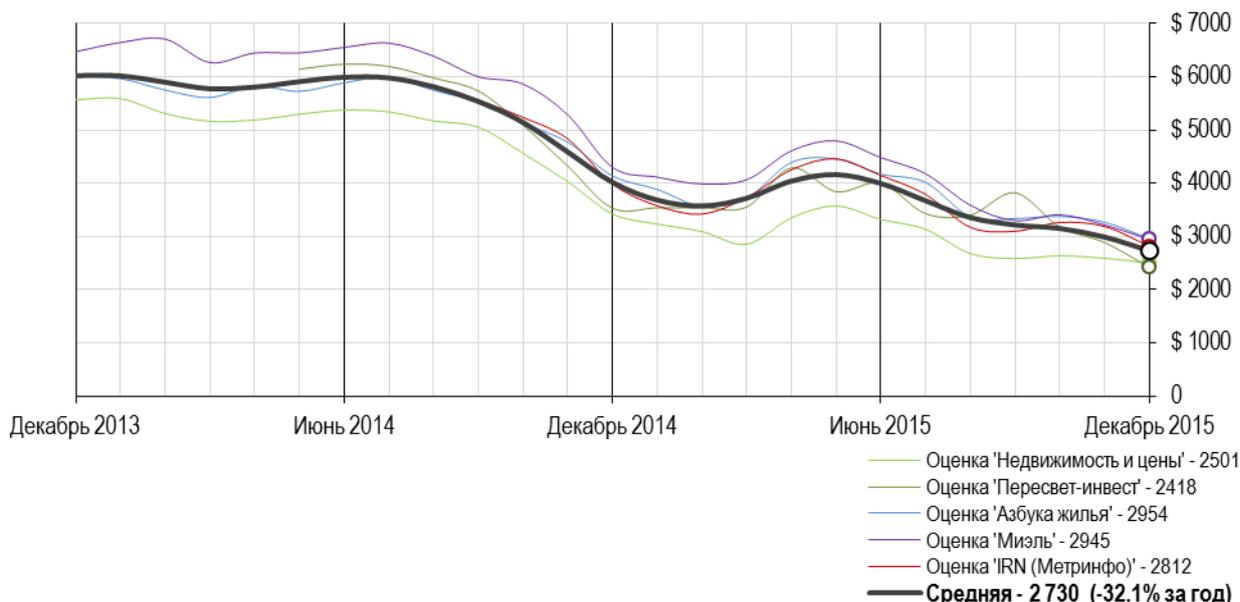
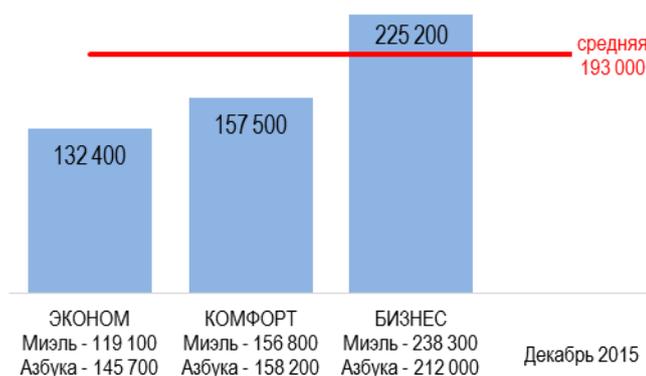


Рисунок 9

Цены в жилых новостройках Москвы в зависимости от класса, источники: Миэль, Азбука жилья, руб./м²



«Сформировавшийся во времена «шалых денег» уровень цен на жилье слишком сильно оторвался от массового платежеспособного спроса [в долларовом исчислении]... Старые сбережения были в основном исчерпаны во время двух волн ажиотажного спроса в 2014 г., а новые появятся еще очень нескоро – даже правительство не ожидает восстановления доходов населения в ближайшие годы».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38964.html>)

«Отрицательная динамика цен в эконом- и комфортклассе обусловлена постоянным пополнением объемов предложения новыми проектами жилья на ранних этапах реализации по стартовым ценам».

(Источник: IRN, www.irn.ru/articles/39134.html)

«Сокращение объема предложения жилья могло бы поддержать цены на недвижимость, однако пока тенденция обратная - застройщики продолжают выводить на рынок все новые проекты, причем по цене существенно ниже средней по рынку».

(Источник: IRN <http://www.irn.ru/articles/39087.html>)

Прогнозы

«Резкого спада строительства не будет, считает Репченко: будет некоторое сокращение в 2016 г., а серьезного снижения ввода можно ожидать в 2017-2018 гг. - если ситуация в экономике не улучшится».

(Источник: Ведомости, <http://stroi.mos.ru/articles/vvod-zhilya-v-moskve-poka-rastet>)

«... в этом году произошел массовый выход проектов, реализующихся в рамках реновации [промышленных зон]... Несколько лет власти обсуждали необходимость развивать эти территории, но именно сейчас данный вопрос получил развитие. В 2015 году вышли ЖК «ЗИЛАРТ», ЖК SREDA, ЖК «Символ» и пр. В итоге через несколько лет, учитывая масштаб проектов, на карте появятся несколько полноценных районов столицы и новых центров притяжения москвичей».

(Источник: IRN: <http://www.irn.ru/articles/39097.html>)

«В общем и целом, в 2016 г., скорее всего, сохранятся тенденции 2015 г. Значительного улучшения ситуации ждать не стоит, но и вероятность апокалиптического сценария также невелика – если дела в экономике не пойдут совсем уж плохо, так как, в отличие от развитых европейских рынков типа испанского, в России нет перепроизводства жилья и потребность в улучшении жилищных условий остается очень высокой».

(Источник: IRN: <http://www.irn.ru/articles/39087.html>)

По всей видимости, из всех сегментов городского рынка жилья больше всего просядет бизнес-класс. В этом сегменте разрыв между уровнем цен и возможностями большинства покупателей существенно больше, чем в эконом- и комфортклассе. И это не элитная недвижимость, для покупателей которой цены подчас не имеют принципиального значения. К тому же именно в сегменте бизнес-класса, активно развивавшемся в Москве в предыдущие годы, сосредоточен огромный объем предложения жилья, в том числе инвестиционного».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38964.html>)

«Качественное жилье по относительно невысоким ценам – это та ниша, которая имеет наибольший потенциал для развития в кризисных условиях... На дорогие новостройки бизнес-класса у подавляющего большинства покупателей денег нет... Голая панель без инфраструктуры сейчас тоже мало кого интересует – люди хотят максимального качества за адекватные деньги».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38738.html>)

Выводы по первичному рынку жилья

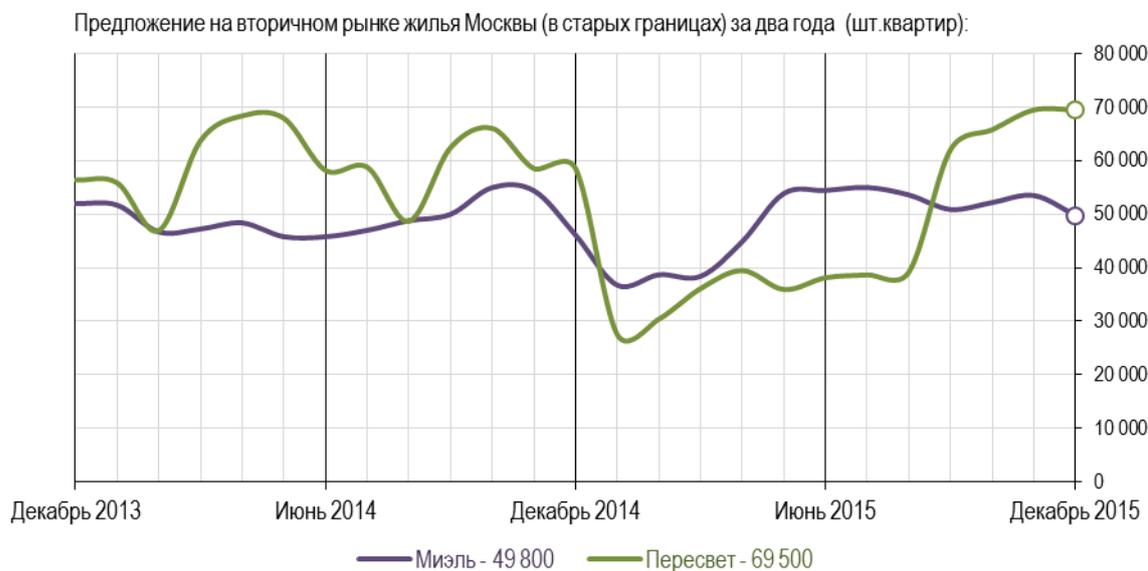
- ✓ Объемы ввода нового жилья в старых границах Москвы за последние годы относительно стабильны. В 2015 году было введено около 1.8 млн.м². Однако это существенно ниже значений 2000 годов, когда ввод составлял до 4.8 млн.м². Такая разница обусловлена, в первую очередь, дефицитом свободных площадок и политикой властей относительно точечной застройки. Одновременно с этим, в качестве перспективного направления развития рынка рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон столицы и прибрежных территорий акватории Москвы-реки.
- ✓ Строительный рынок сегодня находится под влиянием непростой макроэкономической ситуации. Снижение покупательской способности населения давит на спрос. Коммерческие банки ограничивают финансирование стройплощадок. Тем не менее, в 2015 году правительству удалось оказать значительную поддержку строительному сектору с помощью программы субсидирования ипотеки. В результате новое предложение первичного рынка пополнилось большим количеством новых объектов, преимущественно, в комфорт- и эконом- классах.
- ✓ Таким образом, спрос на квартиры в новостройках в 2015 году был относительно высок благодаря трём основным факторам. Во-первых, значительно увеличилось предложение в наиболее доступных сегментах. Во-вторых, за 2015 год произошло общее снижение цен, причём, как в рублёвом, так и в долларовом исчислении. В-третьих, государство оказало ощутимую поддержку первичному рынку жилья посредством субсидирования ипотеки.
- ✓ Средняя цена 1 м² на первичном рынке жилья к концу 2015 года составила около 194 т.р./м² (минус -13% за год) или 2730 \$/м² (минус -32% за год). Снижение рублёвых цен отражает, в первую очередь, структурное изменение предложения – увеличение доли наиболее доступного жилья. А падение долларовых цен обусловлено, прежде всего, динамикой курсов валют.
- ✓ Прогнозы специалистов на последующие годы – умеренные. Резкого спада объемов нового строительства не ожидается. Спрос будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам, что отразится на характеристиках предложения. При этом, специалисты отмечают, что, в целом, перепроизводства жилья не наблюдается. А на фоне темпов обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается весьма высокой.

3. Вторичный рынок жилья

Предложение

Объем предложения вторичного рынка жилья Москвы (в старых границах) вырос за год примерно на треть и по различным оценкам достиг к концу 2015 года 50-70 тыс. квартир:

Рисунок 10



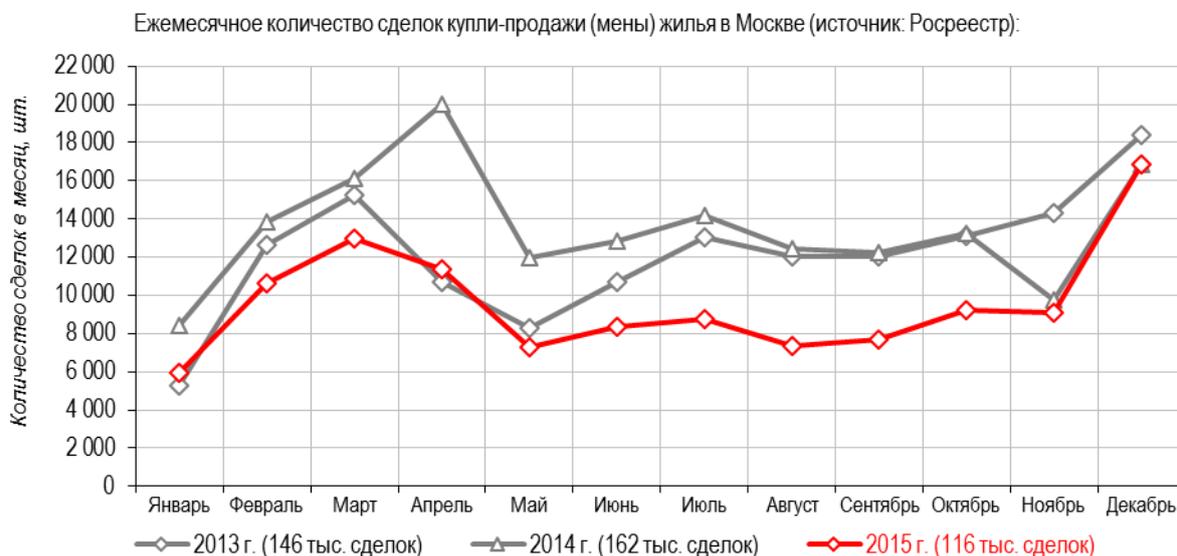
«Резервы для увеличения предложения вторичного жилья есть, и немалые. Серьезный рост расходов на содержание квартир в связи с введением модернизированного налога на недвижимость и усиление миграции из России могут стимулировать выход на рынок значительного объема инвестиционных квартир, которые состоятельные граждане скупали в огромных количествах в эпоху роста цен на недвижимость».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38964.html>)

Спрос

В отличие от спроса на новостройки, спрос на вторичном рынке квартир значительно снизился (на треть) относительно показателей прошлых лет.

Рисунок 11



«Правительству удалось поддержать строительную отрасль, субсидировав ставку ипотечного кредитования... Правда, все это направлено на стабилизацию именно строительной отрасли, а отнюдь не рынка недвижимости в целом. На вторичном рынке с государственной поддержкой могут оперировать только обладатели доступа к программе «военной ипотеки», да и они могут рассчитывать максимум на небольшие квартиры в Подмосковье»

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/39097.html>)

Цены

Согласно оценкам экспертов, на конец 2015 года цена предложения на вторичном рынке составила около 200 тыс.руб./м² (минус -6% за год) или 2840 \$ /м² (минус -25% за год).

Рисунок 12

Рублёвые цены вторичного рынка жилья Москвы (в старых границах) за 5 лет (руб./м²):

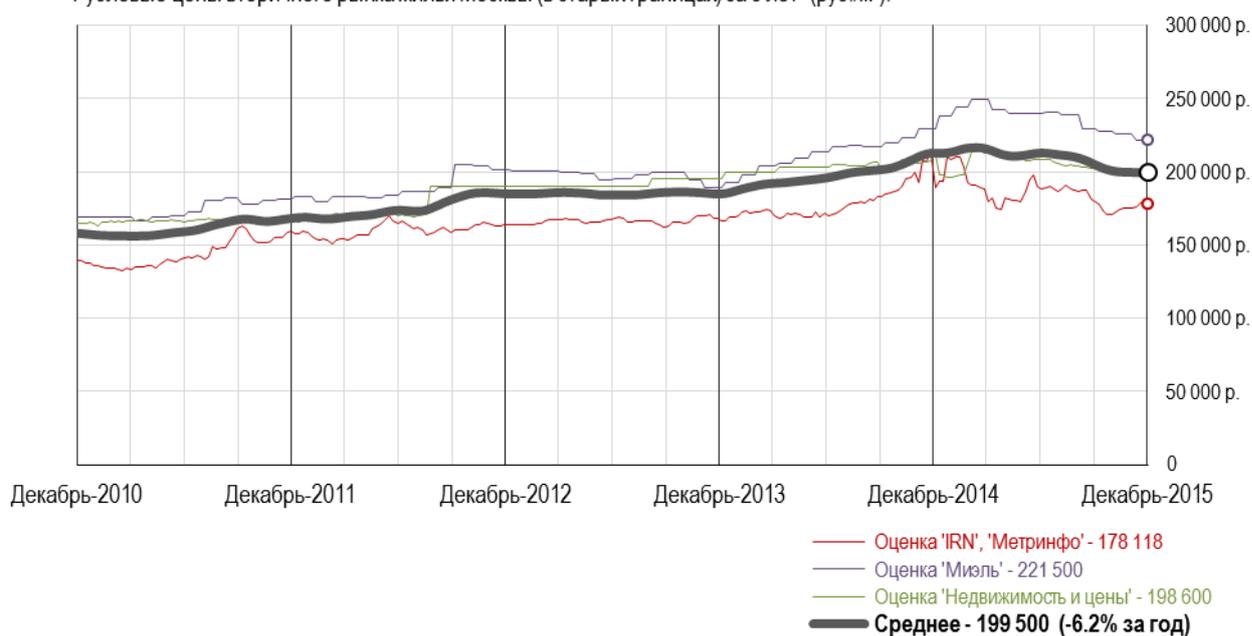


Рисунок 13

Долларовые цены вторичного рынка жилья Москвы (в старых границах) за 5 лет (\$ / м²):

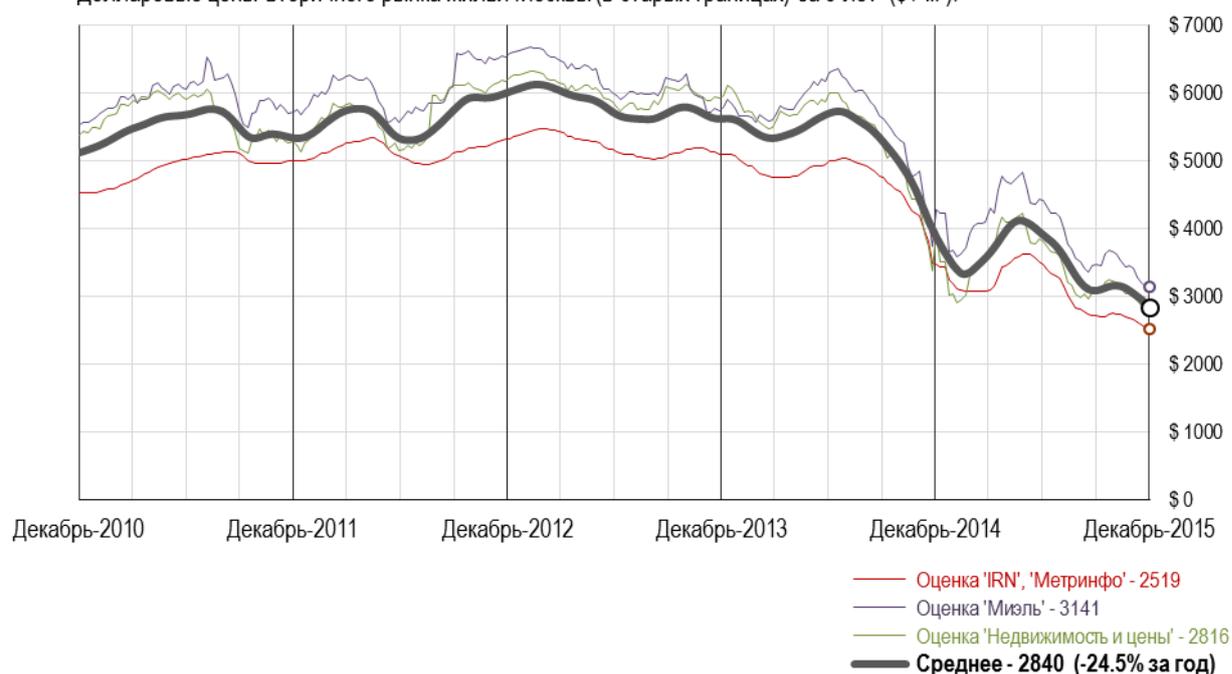


Рисунок 14

Цены вторичного жилья Москвы в различных сегментах, по данным IRN на 28 дек. 2015 (т.р./м²):

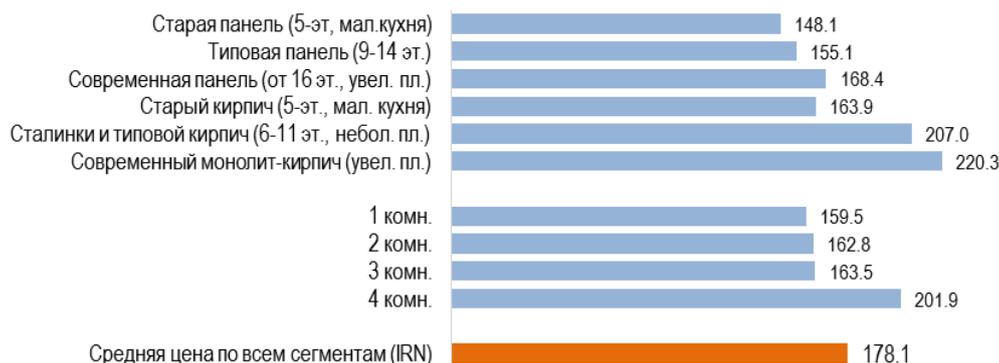
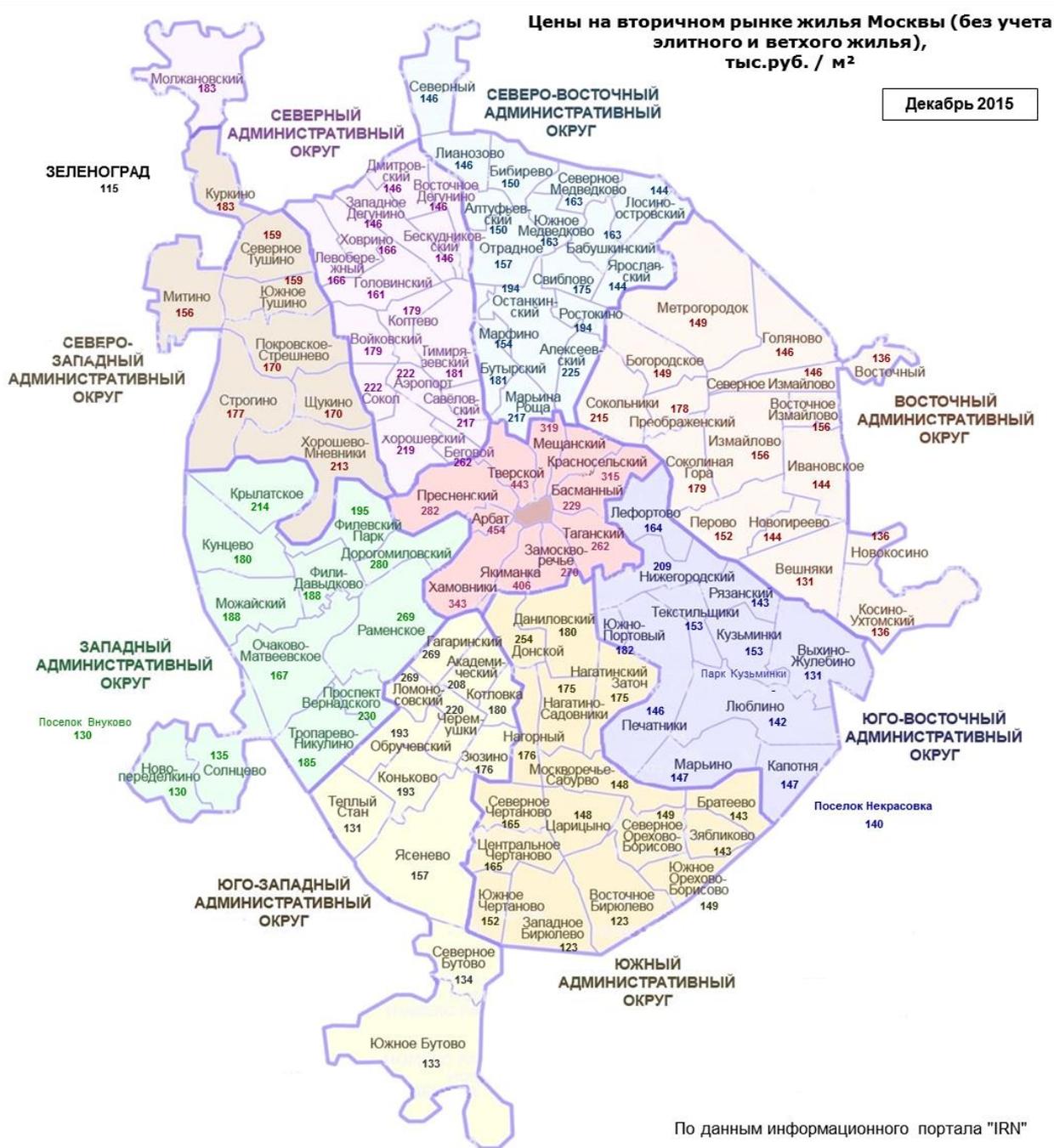


Рисунок 15

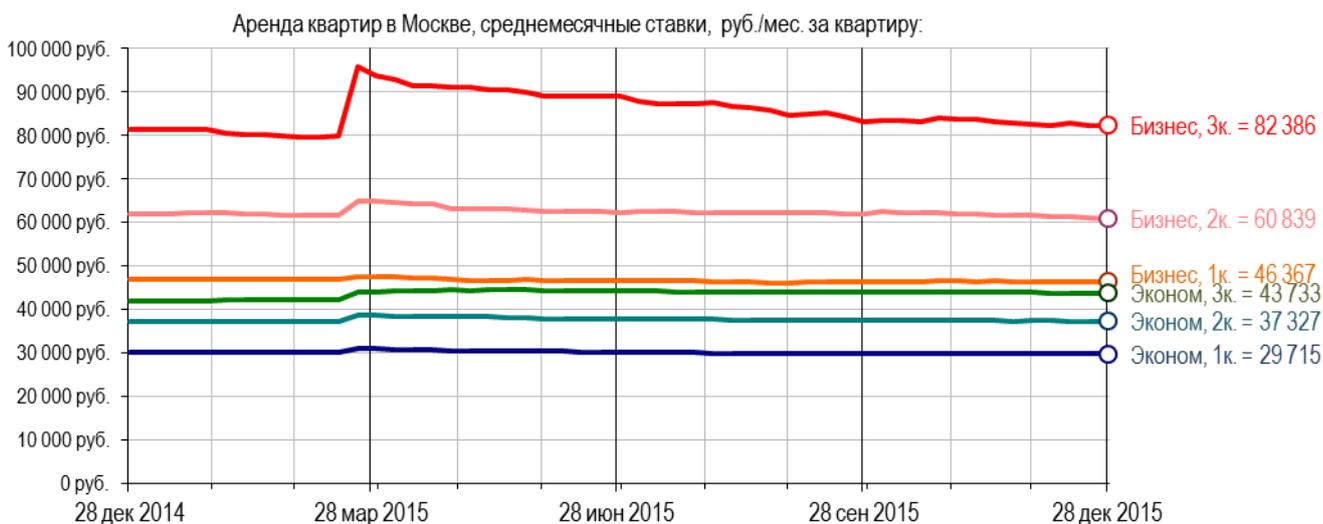


«Поведение рынка недвижимости в 2015 году оказалось совсем иным, нежели в 2009 году, после прежнего кризиса. В этом состоит, пожалуй, основной итог минувшего года – быстрого и неперенного восстановления цен на недвижимость в Москве, как и объемов продаж, не произошло. Более того, рынок недвижимости, похоже, и дальше будет сползать вниз по всем показателям».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/news/104978.html>)

Аренда

Рисунок 16



Источник: Мизэль

«Все, что было куплено в декабре 2014 года, сейчас выставлено на рынок аренды, – объясняет ситуацию Вишняков. – Растет конкуренция, цены падают, наконец, стало меньше желающих снять жилье. Есть возможность снять квартиру недорого и даже выбирать». Причина, полагает эксперт, в том числе в отъезде из столицы определенной части иногородних граждан: в кризис люди потеряли работу в Москве и стали возвращаться назад в свои города. «Есть примеры, когда люди, имеющие неплохой бизнес в Москве, снимают здесь квартиру на нескольких человек, люди пытаются сокращать издержки. Вообще, расслоение покупательской аудитории очень большое», – говорит эксперт».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38761.html>)

Прогнозы

«Наибольший потенциал для снижения стоимости – у московского бизнес-класса: этот сегмент рынка больше всего оторван от платежеспособности основной массы покупателей (на элитном рынке особая клиентура и специфические законы ценообразования), и именно в бизнес-классе накопился наибольший объем инвестиционных квартир. Соответственно, недорогое, но качественное жилье, скорее всего, окажется самым устойчивым по цене – просто потому, что потенциальный спрос на недвижимость очень велик, но при существующем уровне доходов подавляющему большинству покупателей доступно только относительно дешевое жилье».

(Источник: ИРН, <http://www.irn.ru/articles/38738.html>)

«На вторичном рынке будет расти количество адекватных спросу предложений, так как все больше продавцов начинают понимать, что по докризисным ценам продать квартиру все равно не удастся».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38964.html>)

Выводы по вторичному рынку жилья

- ✓ За 2015 год объем предложения вторичного рынка жилья Москвы вырос на треть. На продажу активно предлагались объекты, купленные ранее на волнах ажиотажного спроса. Так же немаловажным фактором стал модернизированный налог на недвижимость, значительно повысивший стоимость владения.
- ✓ Спрос, напротив, исчерпав свой потенциал, в 2015 году значительно сократился. Платежеспособный спрос сегодня ориентируется на наиболее ликвидные предложения с минимальной ценой лота. Среди негативных факторов следует отметить рост ипотечных ставок по сделкам на вторичном рынке и ужесточение требований к заемщикам.
- ✓ Средний уровень цен вторичного рынка за год снизился, составив около 200 тыс.руб./м² (минус -6% за год) или 2840 \$ /м² (минус -25% за год). Коррекции цен (как это было в 2009 году) так и не произошло.
- ✓ Рынок аренды значительно пополнился за счет купленных в 2014 году квартир. В результате арендные ставки на дорогие квартиры снижались, а на квартиры эконом-класса оставались относительно стабильными из-за переориентации арендаторов на наиболее доступное предложение.
- ✓ Ведущие аналитики в прогнозах сходятся во мнении, что в дальнейшем можно ожидать дальнейшего сокращения спроса на дорогие объекты, и, как следствие, снижения их цен. Однако спрос на доступное жилье всё же стабилизируется, ввиду существующего дефицита нового предложения при одновременном процессе обветшания и вывода старого фонда.

4. Апартаменты

Специфика апартаментов: 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 специалистами 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

За год рынок Москвы пополнился 25 новыми проектами. Таким образом, апартаменты сегодня предлагаются в 93 комплексах. Общий объем предложения по состоянию на конец 2015 года составил по разным оценкам 9.9 - 10.2 тыс. лотов, прибавив за год порядка 15%. Общая площадь апартаментов Москвы – около 600 тыс.м².

(Источник: Метриум, БЭСТ-Новострой)

За 4 квартал 2015 г. на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу 9 объектов:

✓ Ясный	MR Group,	ЮАО	комфорт
✓ PARK PLAZA	HITECH Development	САО,	бизнес
✓ Нахимовский 21	МД Групп»	ЮЗАО	бизнес
✓ Басманный, 5	MR Group	ЦАО	бизнес
✓ Современник	Vesper	ЦАО	элит
✓ Хорошевский	Монар	САО	бизнес
✓ Янтарь – apartments	АфинаСтрой	САО	комфорт
✓ Пресня Сити	Coalco / MR Group	ЦАО	бизнес
✓ Клубный дом «Октябрь»	АЛБЕК	СЗАО	бизнес

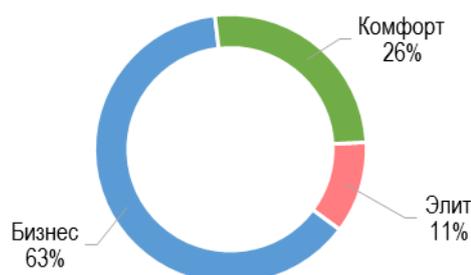
(Источник: Метриум)

Рисунок 17



Рисунок 18

Предложение по классам (% от количества лотов):

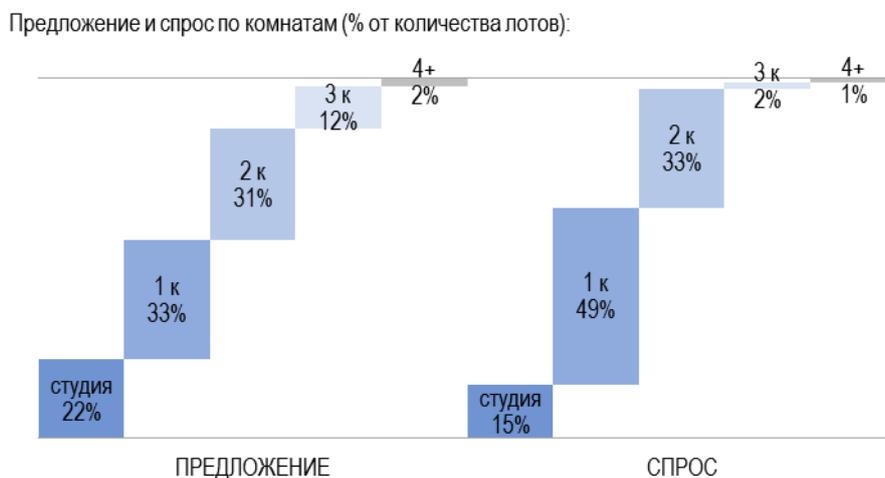


Пояснение по методологии условного ценового сегментирования на классы:

Комфорт – до 180 тыс.руб./м²
 Бизнес – 180 - 280 тыс. руб./м²
 Элит – более 280 тыс.руб./м²

Условное разделение на классы – это сложный процесс, учитывающий совокупность характеристик исследуемых объектов. Предлагается ценовая сегментация – это допустимое упрощение в предположениях, что в цена –это итоговая интегральная характеристика объектов с точки зрения рыночного спроса.

Рисунок 19



(Источник: БЭСТ-Новострой, по состоянию на 4Q-2015)

Спрос

Спрос в 2015 году спрос снизился относительно предыдущих лет, однако продолжает оставаться на достаточно высоком уровне относительно других сегментов рынка недвижимости (в частности – рынка жилья).

«В течение 2015 г., вопреки неблагоприятной экономической конъюнктуре и стремительному снижению стоимости нефти, рынку апартаментов Москвы удалось не только не сдать, но и укрепить свои позиции.

...В условиях кризиса повысилась актуальность лотов небольших площадей как наиболее ликвидного предложения».

(Источник: БЭСТ-Новострой)

Рисунок 20

Цели приобретения апартаментов:



(Источник: БЭСТ-Новострой, по состоянию на 4Q-2015)

«Основным преимуществом апартаментов для покупателей была их сравнительно невысокая стоимость относительно квартир аналогичного сегмента. Однако в 2015 году на рынок вышло достаточно большое количество жилых комплексов с относительно недорогими квартирами. Это способствовало смещению спроса в их сторону, где помимо возможности прописки установлены

более низкие коммунальные платежи и ставки налога, а требования к уровню обеспеченности инфраструктурой выше».

(Источник: «Метриум Групп»)

Средние темпы продаж в 2015 году были следующие:

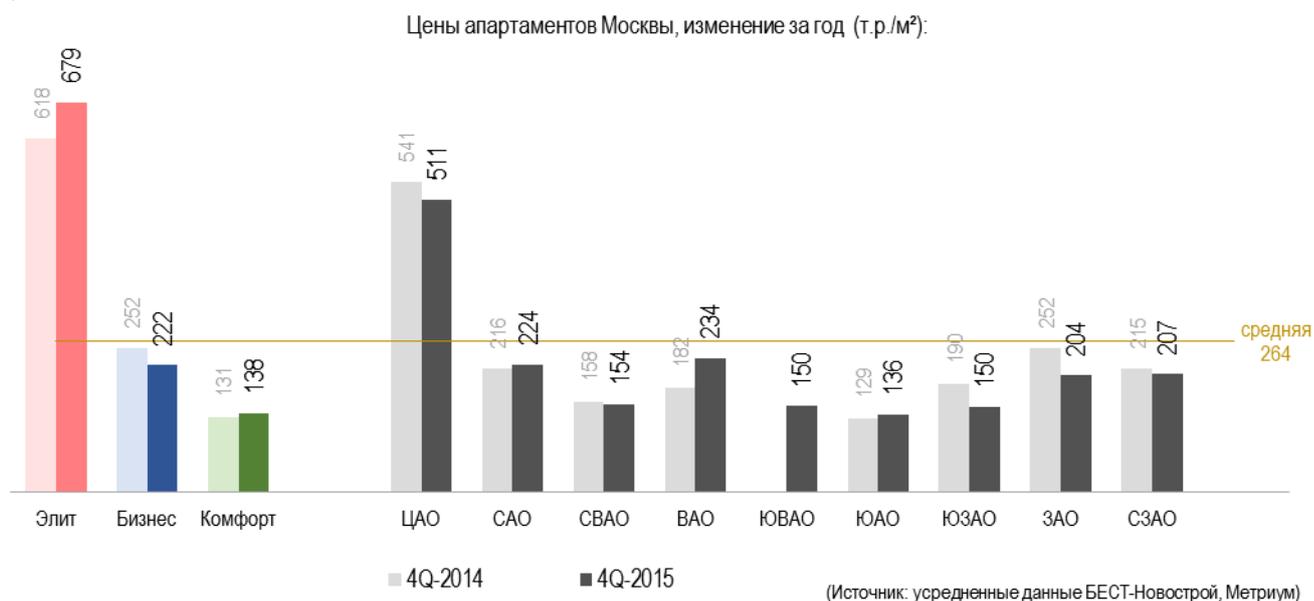
- ✓ в объектах «комфорт» класса – в среднем 7 апартаментов в месяц.
- ✓ в объектах «бизнес» класса – в среднем 3 апартамента в месяц.
- ✓ в объектах «элит» класса – в среднем 1 апартамент в месяц.

(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ», Метриум)

Цены

Средние цены за год вели себя разнонаправленно в зависимости от класса и расположения:

Рисунок 21



Наиболее дешевые и наиболее дорогие предложения на конец 2015 года:

- ✓ Clever Land (2,15 млн руб. за 16,03 кв. м)
- ✓ «Янтарь-аpartments» (2,26 млн за 23,03 кв. м)
- ✓ «Березовая аллея» (2,61 млн руб. за 25,04 кв.м)
- ✓ «Старт-Формат» (мкрн «Царицыно-2») (3,2 млн руб. за 23,01 кв. м);
- ✓ Starting House (3,34 млн руб. за 32 кв. м)

(Источник: Метриум Групп)

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, МЛН РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Golden Mile Private Residence	Элитный	до 1 325 015	до 2 319 080 600
«Знаменка»	Элитный	до 984 000	до 662 989 680
«Новый Арбат, 32»	Элитный	до 737 731	до 659 279 008
Turandot Residences	Элитный	до 907 636	до 585 774 310
НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, МЛН РУБ.
Cleverland	Комфорт	от 116 000	от 2 148 020
«Березовая аллея»	Комфорт	от 98 000	от 2 489 200
«Янтарь-Аpartments»	Комфорт	от 111 000	от 2 556 330
«Старт-формат. Царицыно-2»	Комфорт	от 99 000	от 2 915 500

(Источник: БЕСТ-Новострой)

«В 2015 году продолжилась тенденция предложения достаточно гибких условий приобретения. Почти во всех проектах предоставлялись скидки 3-10%, в среднем 5-7%. Для сравнения, в 2014 году их средний уровень был 3-5%. Появилась возможность получения дисконта в комплексах, где ранее не предлагалось никаких акций. В элитном сегменте при предметном интересе продавцы озвучивали возможное уменьшение стоимости до 30-40%»

(Источник: «Метриум Групп»)

Прогнозы

«2016 год для рынка апартаментов будет непростым. Для этого есть ряд оснований.

Во-первых, нестабильная экономическая ситуация и падение доходов населения негативно сказываются на спросе в целом по рынку недвижимости. Объем предложения, напротив, значительно вырос. В итоге – высокий уровень конкуренции, который продолжит вынуждать застройщиков идти на уступки в виде акций и гибких условий покупки.

Во-вторых, уже в течение 2015 года апартаменты стали терять свое главное преимущество перед квартирами – сравнительно низкую цену, что способствовало смещению спроса. Данная тенденция продолжится на фоне увеличивающегося предложения недорогого жилья.

Кроме того, в законодательстве все еще нет четкого определения понятия «апартаментов». В 2016 году планируется рассмотрение федерального закона, который должен закрепить их юридический статус и внести ясность относительно понимания данного продукта. Однако нет уверенности, что этот проект будет принят в первоначальном виде. Таким образом, вопрос о дальнейшей судьбе данного сегмента остается открытым».

(Источник: «Метриум Групп»)

«В 2016 г. консультанты компании «БЕСТ-Новострой» прогнозируют дальнейшее развитие рынка апартаментов г. Москвы на фоне стабильной ценовой конъюнктуры.

«...Несмотря на общее снижение уровня спроса, апартаменты продолжают оставаться востребованными у покупателей. Не в последнюю очередь это связано с тем, что в кризисных условиях значительно улучшились качественные характеристики проектов, а также уровень предлагаемого сервиса».

(Источник: БЕСТ-Новострой)

Выводы по рынку апартаментов

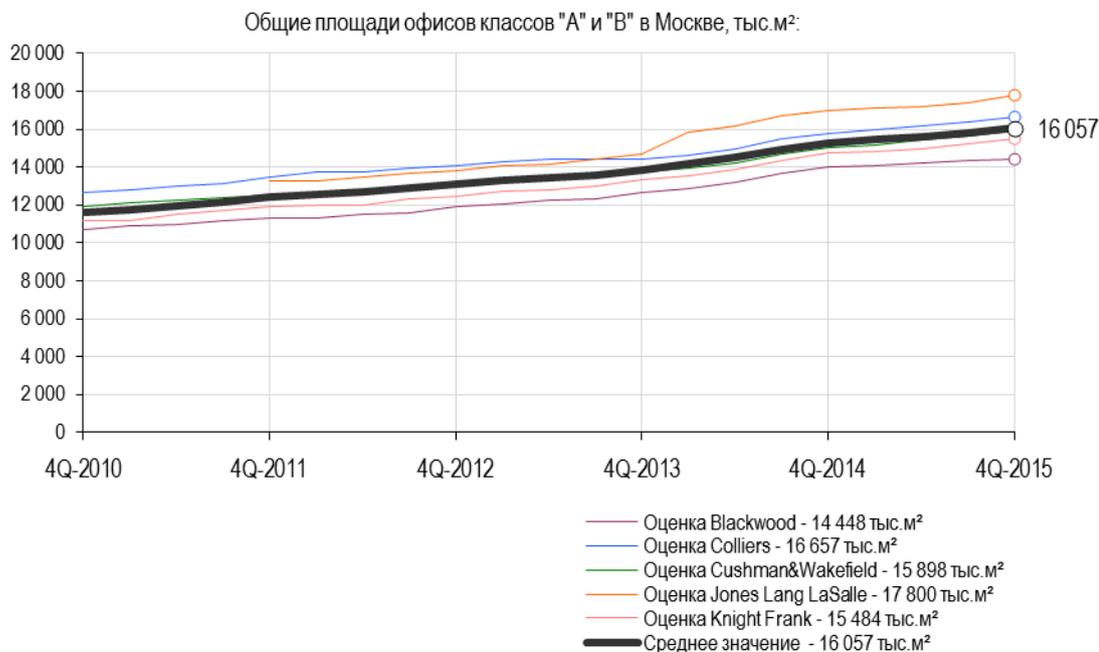
- ✓ Рынок апартаментов Москвы продолжает развиваться. За год вышло 25 новых проекта. Таким образом, апартаменты сегодня предлагаются в 93 комплексах, общий объем предложения составил 10 тыс. лотов (около 600 тыс.м²), прибавив за год порядка 15%.
- ✓ Больше трети комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе, представляя в большинстве своём объекты элит- и бизнес- классов. В целом по Москве наиболее массовым является сегмент бизнес-класса – 63%, на сегменты комфорт- и элит- классов приходится 26% и 11% соответственно.
- ✓ Спрос на апартаменты сегодня ниже, чем в предшествующие годы, но пока достаточно велик, даже, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию. Около четверти сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны сегмента жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения.
- ✓ Средние цены апартаментов на конец 2015 года в комфорт-классе – 138 т.р./м² (+5% за год), в бизнес-классе – 222 т.р./м² (-12% за год), в элит-классе – 679 т.р./м² (+10% за год). Минимальные суммы сделок составляли порядка 2.5-3.0 млн.р. При этом, в 2015 году были распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем до 7%.
- ✓ Прогнозы экспертов относительно рынка апартаментов колеблются от умеренно пессимистичных до позитивных. С одной стороны, на рынок довлеет непростая макроэкономическая ситуация. Усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Остаётся открытым вопрос о юридическом статусе апартаментов. Одновременно с этим, есть и позитивные прогнозы. Они связаны с тем, что на сегодня по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартаменты значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом.

5. Офисы

Предложение

Общая площадь качественных офисов в Москве оценивается экспертами в диапазоне 14.4-17.8 млн.м². Среднее значение – 16.1 млн.м².

Рисунок 22



Годовой прирост (с 4Q-2014 по 4Q-2015) – 743 тыс.м² (+4.8%).

Рисунок 23



Источники: усредненная оценка данных Blackwood, Colliers, Cushman&Wackefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

«Тенденция децентрализованного распределения нового предложения сохранится и в 2016 г. — на сегодняшний день количество строительных площадок в границах Садового кольца крайне незначительное. Наиболее активно будут застраиваться районы за пределами ЦДР в юго-западном направлении (более 100 тыс. м²), ММДЦ «Москва-Сити» (220 тыс. м²), а также бывшие промышленные территории, сосредоточенные преимущественно за пределами ТТК. Последнее, впрочем, можно назвать резервным фондом офисного рынка, так как окончательное завершение таких проектов ожидается в более долгосрочной перспективе»

(Источник: Colliers)

Все бумажные проекты, а также объекты на ранних этапах строительства заморожены или пересматриваются, активность на стройках значительно снизилась. Такое снижение связано с

экономическими предпосылками – очень сложной ситуацией с реализацией помещений. Сроки окончания строительства в некоторых случаях могут быть отложены на 2 и более года: абсолютное большинство объектов, которые будут построены в 2016 и 2017 годах, изначально планировались к вводу в 2015 г.

(Источник: Cushman & Wakefield)

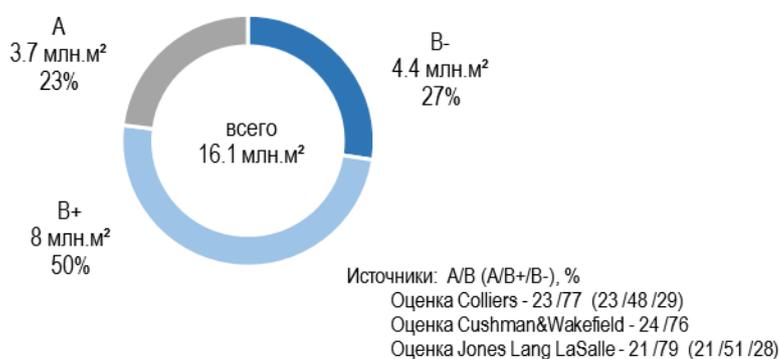
«В условиях децентрализации строящихся офисов классов А и в, вызванной ограничениями на строительство объектов коммерческой недвижимости в центре города, в пределах садового кольца в эксплуатацию вводятся единичные объекты, разрешение на строительство которых было получено до 2011 г.».

(Источник: Knight Frank)

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

Рисунок 24

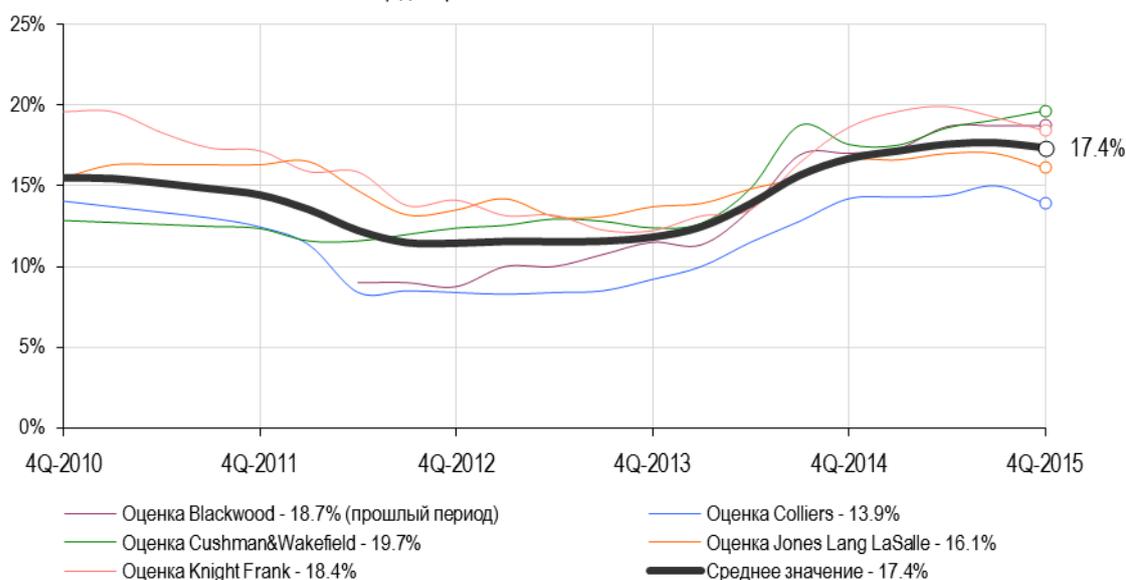
Распределение качественных офисов Москвы по классам:



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.4%. Изменение за год – рост на +0.6% (процентных пункта).

Рисунок 25

Вакантные площади офисов классов "А" и "В" в Москве:



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

Рисунок 26



Спрос

«Рынок офисной недвижимости Московского региона в 2015 г., с точки зрения активности потенциальных арендаторов и покупателей, показал относительную устойчивость к стремительному изменению макроэкономической и геополитической ситуации. Традиционно, 4 квартал для рынка офисной недвижимости самый активный».

(Источник: Blackwood)

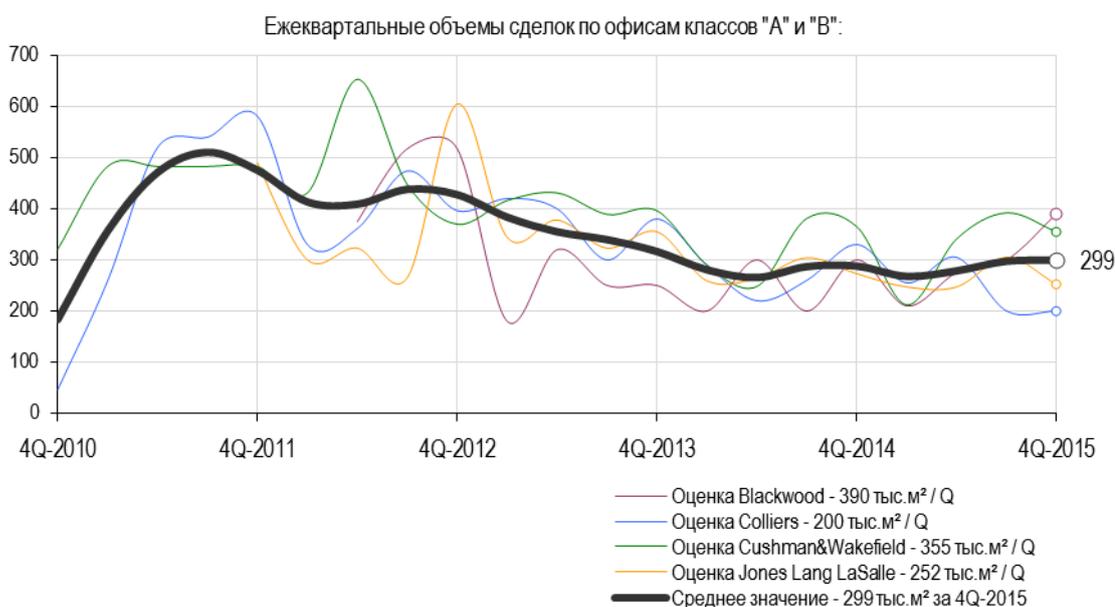
«В течение 2015 г. на рынке офисной недвижимости наблюдалась отрицательная динамика показателей спроса».

(Источник: Colliers)

«...также сегодня на рынке наблюдается эффект отложенного спроса, когда компании, дождавшись снижения среднерыночных ставок аренды, начинают изучать подходящие для себя опции»

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 27



«Для текущего состояния рынка офисной недвижимости характерен дисбаланс спроса и предложения».

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 31



Арендные ставки

«Фактор снижения курса рубля в 4 квартале 2015 г. сказался на падении ставок аренды в долларовом выражении»

(Источник: Blackwood)

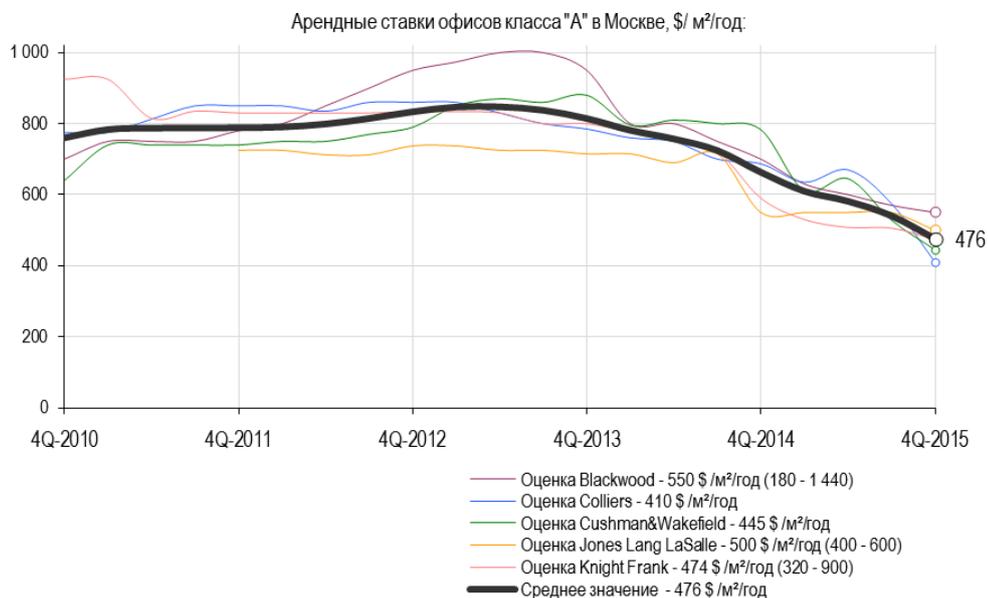
«начиная с 2013 г. снижение объемов поглощения на фоне увеличивающихся объемов свободных площадей усиливало конкуренцию за арендаторов, что приводило к снижению запрашиваемых ставок аренды».

...в 2015 г. продолжил формироваться рубле-вой рынок ставок аренды».

(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -28.1% и составили в среднем 476 \$/м²/год.

Рисунок 32



Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -39.3% и составили в среднем 241 \$/м²/год.

Рисунок 33

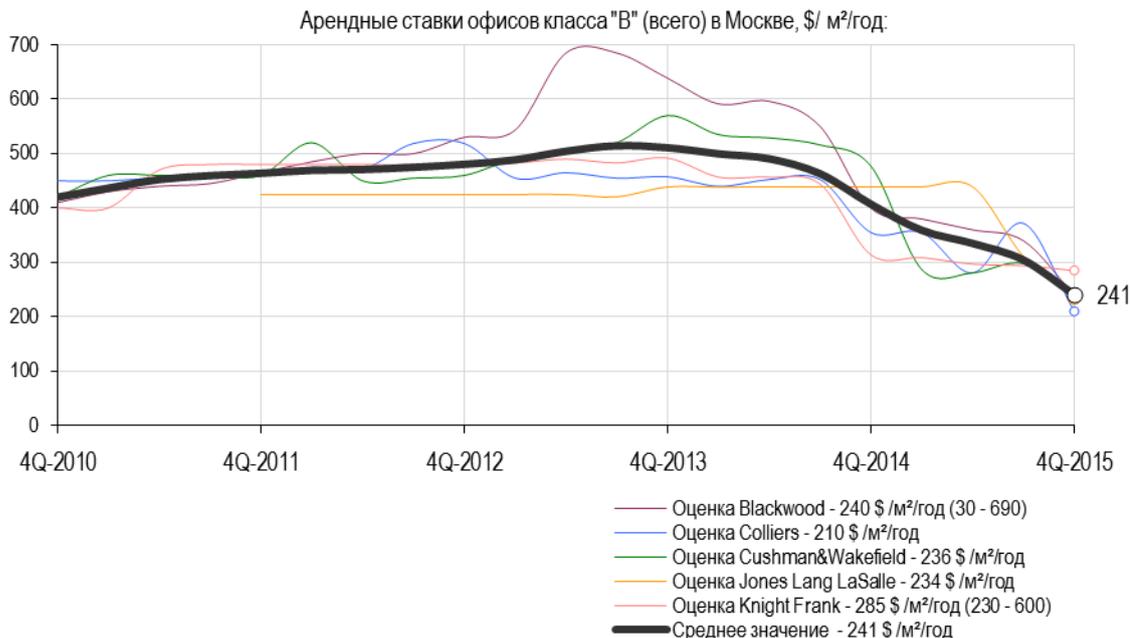


Рисунок 34

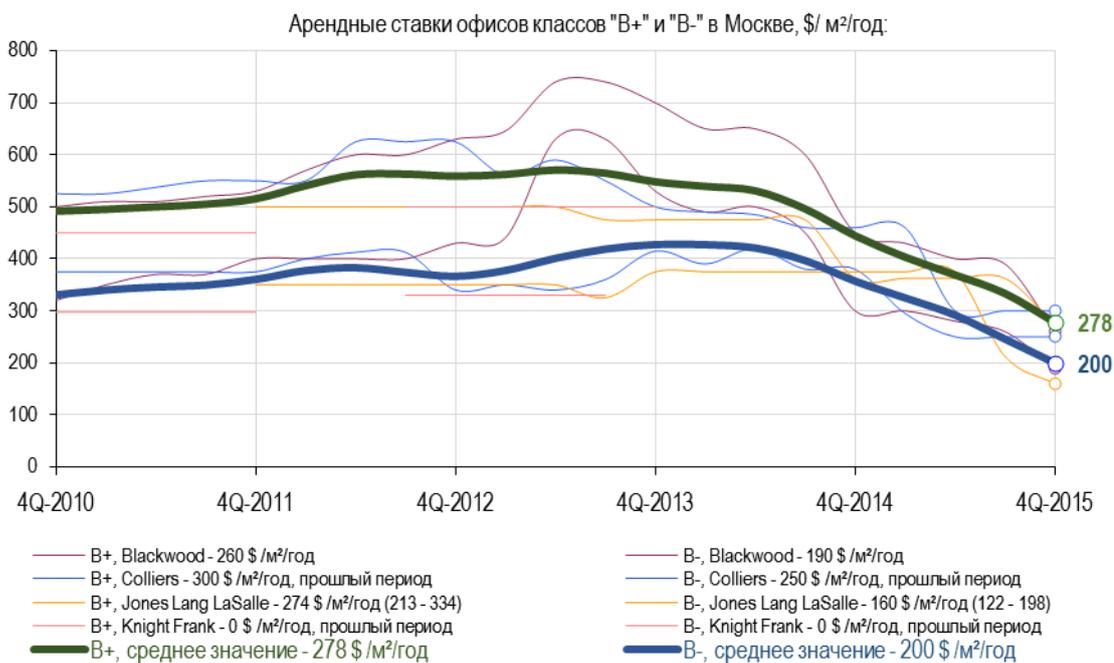
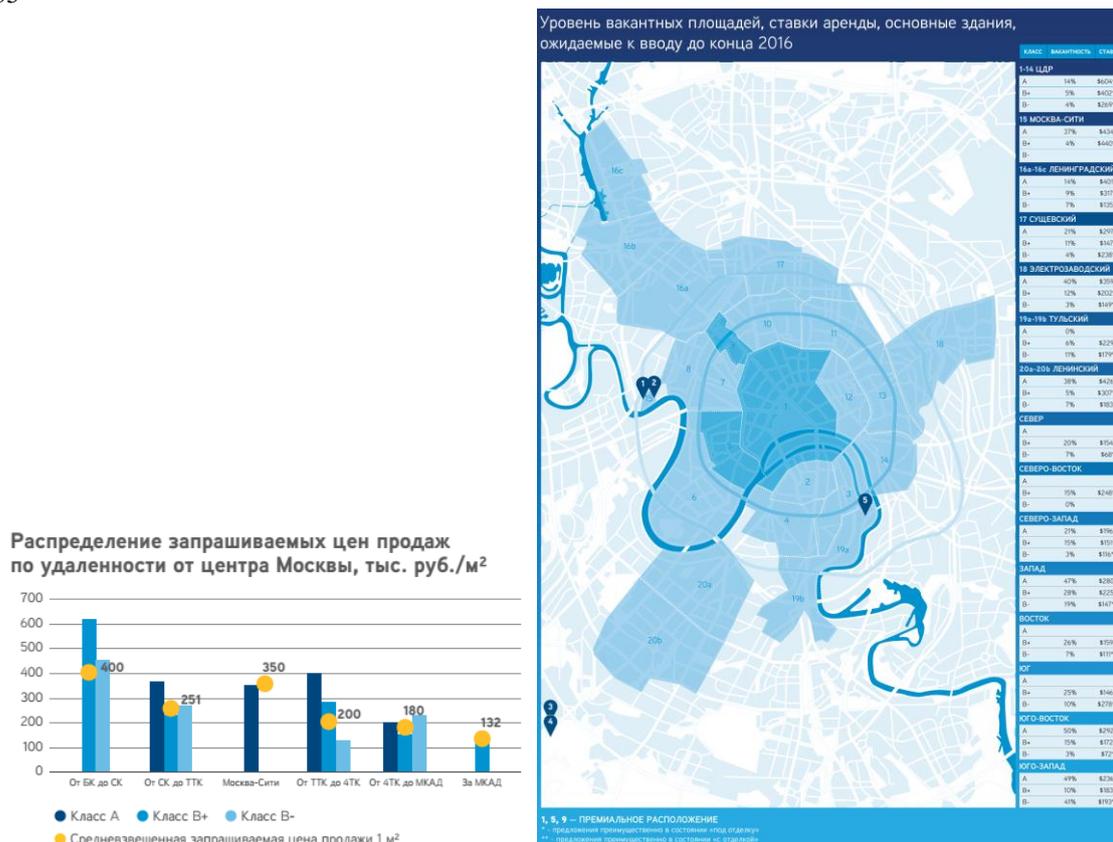


Рисунок 35



Источник: Colliers

Рисунок 36

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м ²	Класс А				Класс В				
			Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды		Уровень вакантных площадей, %		
			\$/м ² /год	руб./м ² /год			\$/м ² /год	руб./м ² /год			
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	1 050	55 640	11,0		442	23 447	3,6		
Садовое кольцо	СК Юг	918	564	30 136	20,2	17,0	545	28 901	8,8		
	СК Запад	273	842	44 623	13,3		514	27 261	13,1		
	СК Север	660	805	42 663	7,0		483	29 565	12,8		
	СК Восток	401	-	23 666	25,8		347	18 392	10,1		
Третье транспортное кольцо	Ленинский	278	-	28 000	23,0	31,3	-	17 043	24,2		
	Тульский	921	-	-	-		-	19 012	15,3		
	Хамовники	260	810	42 920	20,8		-	29 439	4,7		
	Киевский	424	-	16 893	80,8		-	19 866	64,2		
	Пресненский	357	-	28 248	9,1		-	21 389	12,7		
	Проспект Мира	162	-	20 417	25 932		28,4	339	20 536	17 988	
	Тверской-Новослободский	752	774	40 999	15,7		-	356	18 489	7,7	
	Басманный	532	-	-	-		-	-	17 188	16,9	
	Таганский	234	450	-	82,9		-	247	13 082	13,0	
	Волгоградский	432	-	30 000	48,0		-	299	15 860	15,1	
ММДЦ «Москва-Сити»		858	493	26 154	29,1	-	-	-			
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	692	582	30 850	1,9	19,5	-	13 684	16,0		
	ТТК-МКАД ЮГ	1 706	358	18 967	45,1		-	253	12 332	18,8	
	ТТК-МКАД Запад	1 144	548	29 020	14,4		-	-	18 986	16,4	
	ТТК-МКАД Восток	658	-	13 155	38,4		-	-	11 340	15,3	
МКАД	МКАД Север	525	-	-	-	32,6	-	8 463	13,7		
	МКАД Юг	444	-	11 000	61,3		-	192	8 980	23,0	
	МКАД Запад	1 892	312	16 511	25,9		-	217	11 523	21,3	
	МКАД Восток	248	-	-	-		-	-	-	-	
Итого		15 484	474	25 149	24,4	285	15 103	16,5			

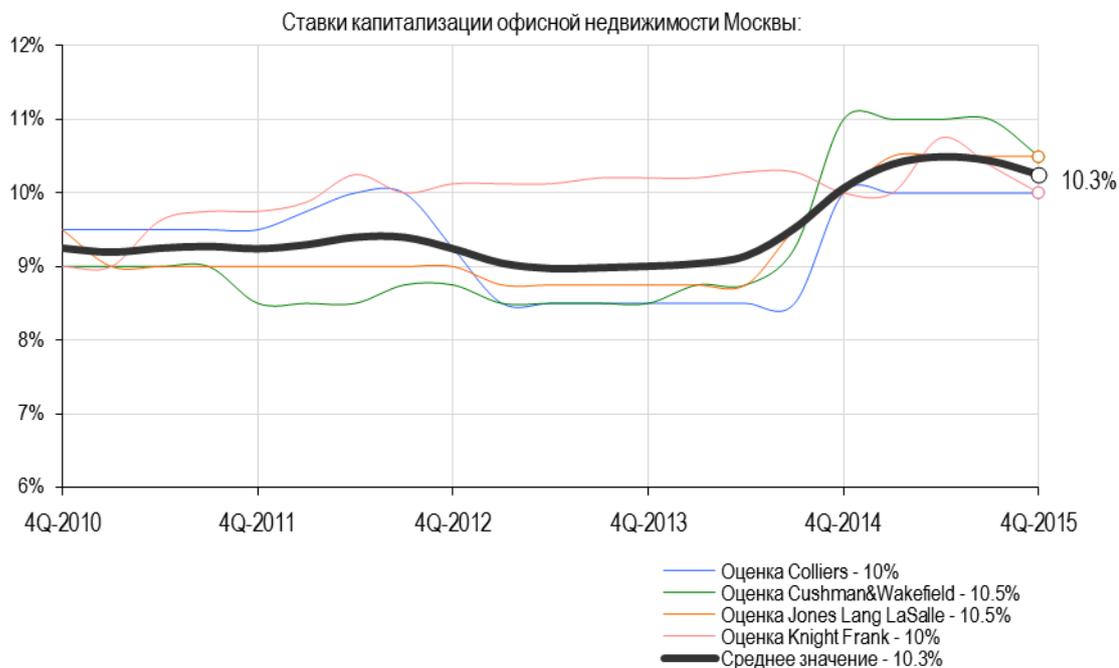
Источник: Knight Frank Research, 2016



Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для офисной недвижимости Москвы составляют 10- 10.5%, в среднем – 10.3%. Изменений значения за год не наблюдалось, что свидетельствует о стабильном уровне инвестиционных рисков.

Рисунок 37



Прогнозы

«Всего до конца 2016 г. согласно планам девелоперов планируется ввести в строй до 1 млн.кв.м офисной недвижимости. Однако с учетом насыщенности офисного рынка и неопределенности его развития реальный ввод составит, по мнению Blackwood, порядка 500-600 тыс. кв.м.

Среди ключевых тенденций 2016 г. можно выделить следующие:

Рынок офисной недвижимости станет полностью номинироваться в рублях;

Крупные арендаторы могут не только пересмотреть условия текущих договоров аренды, но и выкупить занимаемые площади, последовав инициативам банка «ТКС» или оператора Megafon. Собственники пустующих зданий и помещений будут вынуждены проводить их реновацию или реконцепцию с целью создания конкурентоспособного продукта;

Продолжит развитие удобный для малого бизнеса формат ко-воркингов, особенно в рамках креативных кластеров;

В новых объектах офисной недвижимости для привлечения арендаторов собственникам придется выполнить ремонт офисных помещений за свой счет;

Собственники сохранят гибкую политику в отношении коммерческих условий договоров аренды в части индексации ставок, сроков договоров, тонкостей прекращения договорных отношений; Передел собственности в Москве продолжится: крупные инвестиционные холдинги в 2016 г. будут наращивать ликвидные инвестиционные активы;

Ввиду роста неплатежеспособности заемщиков-застройщиков, увеличится доля непрофильных активов банков в виде залогового имущества;

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость сохранится на низком уровне, при этом основными инвестиционными игроками будут выступать российские компании».

(Источник: Blackwood)

«В долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее снижение объемов ввода нового предложения».

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Высокая стоимость и низкая доступность финансирования замедлят темпы ввода офисных площадей в ближайшие годы

...снижение активности арендаторов обусловлено не столько ценообразованием, сколько платежеспособностью потенциальных арендаторов

...В связи с серьезным ослаблением платежеспособности арендаторов дальнейшая динамика снижения спроса сохранится

..Низкий ввод новых объектов, ожидаемый в 2016 г., будет способствовать восстановлению баланса рынка. По нашим оценкам, общая доля вакантных площадей на рынке Москвы по итогам года составит около 13,5-14,0%. Снижение базовых ставок аренды в 2016 г. не превысит 10%».

(Источник: Colliers)

«...на рынке офисной недвижимости, предлагающем сегодня максимально привлекательные условия для аренды и покупки офисных площадей, могут быть закрыты крупные сделки, однако активность в 2016 г. по-прежнему будет ограничена рядом факторов, которые определяли настроения компаний в 2015 г. в частности, планы по развитию как иностранных, так и ряда российских компаний сдерживает продление действия санкционных ограничений как минимум до середины 2016 г.

...согласно прогнозам макроэкономического развития России, в 2016 г. не произойдет более серьезного ухудшения экономической ситуации, однако не прогнозируется и ее улучшение. Поскольку ожидания, что экономику страны ждет быстрое восстановление на примере кризисного периода 2008–2009 гг., не оправдываются, компании, адаптируясь к новым реалиям, продолжат оптимизацию. В части коммерческих условий в 2016 г. мы ожидаем дальнейшего формирования рублевого рынка. ставки аренды, номинированные в иностранной валюте, продолжат снижение, в то время как оно замедлится в рублевых ставках, а корректировка показателя будет зависеть от изменения объема предлагаемых на рынке офисных площадей».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку офисной недвижимости

- ✓ Ввод новых офисных площадей за год составил около 743 тыс.м², что в два раза ниже показателей прошлого года и является относительно низким показателем за последние несколько лет. За 2015 год установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за высоких объемов ввода в предшествующие годы, которые, в свою очередь вызвали избыточность предложения.
- ✓ Спрос по-прежнему находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Но одновременно с этим в 2015 году активность арендаторов была относительно стабильна, причиной тому – низкие арендные ставки и привлекательные условия сделок. Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- ✓ «Рынок продавца» окончательно трансформировался в «рынок покупателя».
- ✓ Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 476 \$ /м²/год (минус -28% за год), в классах «В+» и «В-» – 278 и 200 \$ /м²/год соответственно (минус -40% за год).
- ✓ Относительная стабильность ставок капитализации свидетельствует о стабилизации уровня инвестиционных рисков.
- ✓ В прогнозах по рынку специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Объем инвестиций прогнозируется на низком уровне. При этом низкий прогнозный ввод новых площадей поспособствует восстановлению баланса спроса и предложения. Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости при сохранении текущих тенденций экономики оценивается специалистами в 4-5 лет.

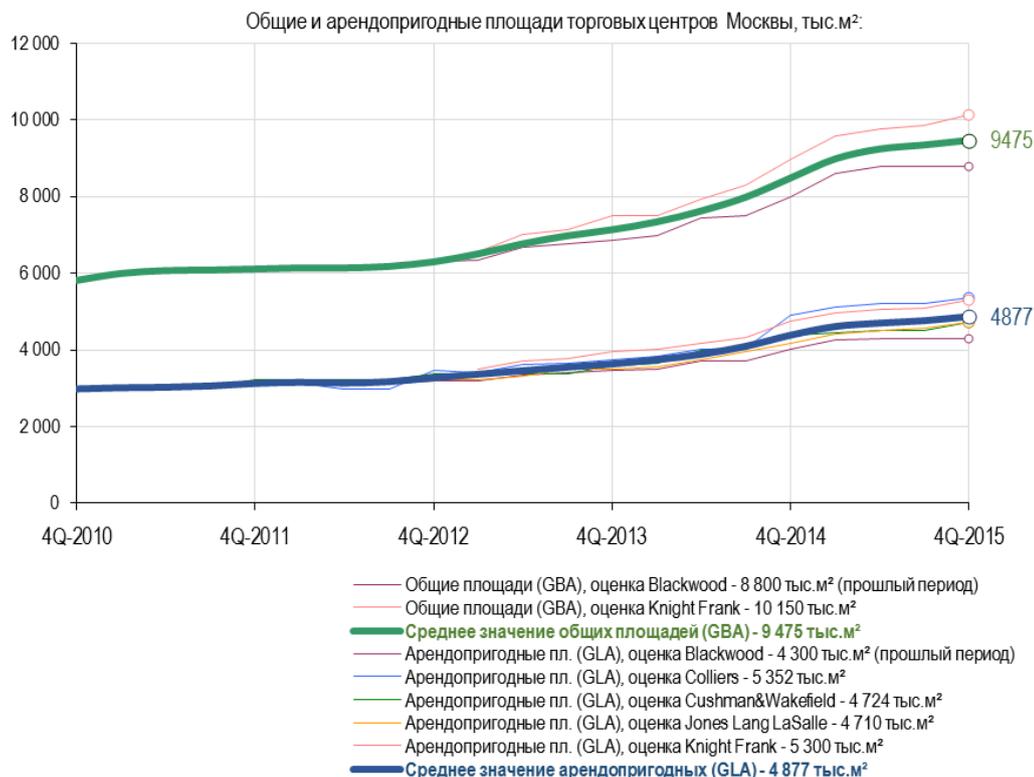
6. Торговые центры

Предложение

Общие площади (GVA) торговых центров Москвы оцениваются в 9.5 млн.м², годовой прирост составил 985 тыс.м² (+11.6%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4.9 млн.м², годовой прирост составил 428 тыс.м² (+9.6%).

Отношение GLA / GVA = 51%.

Рисунок 38



«Первоначальный объем заявленного ввода на 2015 г. в Московском регионе составлял порядка 1,3 млн м² в 26 проектах. Существенное различие в объеме планировавшихся и фактически введенных торговых площадей связано с изменением стратегии ритейлеров и девелоперов в условиях экономического кризиса. Девальвация рубля заставила большинство сетей пересмотреть свои планы по развитию и сместить фокус в сторону действующих торговых центров с понятным покупательским трафиком, уменьшив их интерес к новым, даже качественным, торговым объектам.

Несмотря на перенос открытия большого числа объектов на более поздний срок, 2015 год вошел в тройку лидеров по объему ввода торговой недвижимости в Москве, уступив только 2014 и 2009 г.»

(Источник: Colliers)

«За последние несколько лет значительно выросло предложение качественных торговых площадей в современных торговых центрах, рынок пережил период активного роста, а значит выросла и конкуренция.

«...Несмотря на низкую заполняемость арендаторами новых объектов (не более 50%), строительная активность в Москве и Московской области остается высокой. Мы ожидаем, что в 2016 году объем площадей, выведенных на рынок, останется на уровне сравнимом с 2015 годом»

(Источник: Cushman & Wakefield)

Рисунок 39

Торговые центры, введенные в эксплуатацию в 2015 г.

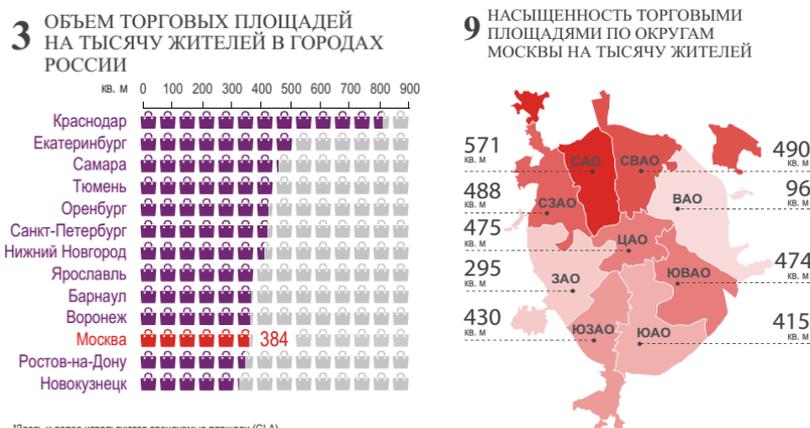
Название	Адрес	Общая площадь (GVA), м ²	Арендваемая площадь (GLA), м ²	Девелопер
I квартал				
Кунцево Плаза	Ярцевская ул., д. 19	245 000	65 000	«ЭНКА»
Columbus	Варшавское ш., вл. 140	277 000	140 000	«МИРС»
Центральный Детский Магазин на Лубянке	Театральный пр-д, вл. 5	73 000	34 400	«Галс-Девелопмент»
II квартал				
MARi	Поречная ул., д. 10	135 000	50 000	«Лидер»
Клён	Староватутинский пр-д, д. 11	33 000	20 000	«МНЦЭС-Капстрой»
Тиара	Мичуринский пр-т, д. 27	15 000	7 000	Global
III квартал				
РИО на Киевском ш.	пос. Московский, Киевское ш., 23-й км, д. 8, стр. 1	70 000	45 000	«Ташир»
IV квартал				
Зеленопарк	Ленинградское ш., 17 км от МКАД	140 000	110 000	Development Group 19
Avenue South-West	Вернадского пр-т, д. 86А	70 000	40 000	«Ташир»
Калита	Новоясеневский пр-т, вл. 7	47 000	22 000	«Грандайс»
Vnukovo Outlet Village (фаза II)	Киевское ш., 8 км от МКАД	17 800	10 300	«Диона»
Столица	Кутузовское ш., вл. 11, к. 2314Б	9 300	6 350	УК «СТОЛИЦА менеджмент»

Источник: Knight Frank Research, 2016

«К концу 4 кв. 2015 года обеспеченность Москвы торговыми центрами выросла до 384 кв. м на 1 тыс. человек против 345 кв. м годом ранее. В случае если все заявленные на будущий год объекты будут введены, показатель достигнет 420 кв. м на 1 тыс. человек»

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 40



(Источник: Jones Lang LaSalle)

«Заслуживает внимания тот факт, что в 2015 г. состоялся выход на рынок первых торговых объектов, подвергшихся масштабному редевелопменту, – «Центрального детского магазина на Лубянке» и ТРЦ «Кунцево Плаза»

... как уже отмечалось ранее, тенденция децентрализации рынка торговой недвижимости, наметившаяся несколько лет назад, отчетливо прослеживается на примере объектов, вышедших на рынок в 2015 г.: практически все (исключение составляет «Цдмна Лубянке») новые торговые центры расположены за границами Центрального административного округа».

(Источник: Knight Frank)

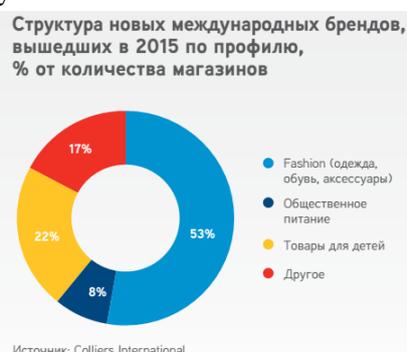
Спрос

«В 2015 г. на рынок Москвы вышло 36 новых международных брендов, ранее не представленных в России и открывших монобрендовые магазины и предприятия общепита. При этом о своих планах покинуть Россию и закрыть действующие магазины до конца 2016 г. заявили 11 ритейлеров, что сопоставимо с показателями 2014 г. Основными локациями выхода новых международных брендов в Москве по итогам года стали торговые центры «Афимолл Сити», «Авиапарк», «Центральный Детский Магазин на Лубянке», а также центральные торговые улицы города

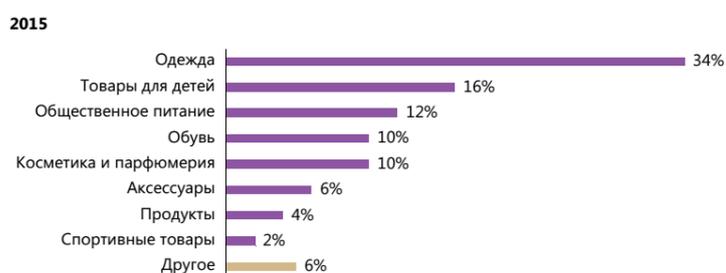
...В условиях сокращения планов развития большинства fashion-операторов и стабильно растущего объема свободных площадей девелоперы были вынуждены искать альтернативных арендаторов. В связи с этим за прошедший год в торговых центрах Москвы появилось большое количество нетипичных для данного формата торговой недвижимости арендаторов, как например: батутных парков, контактных зоопарков, медиа-выставок и т. д.»

(Источник: Colliers)

Рисунок 41



Структура распределения вышедших на российский рынок международных операторов по профилю



Источник: Knight Frank Research, 2016

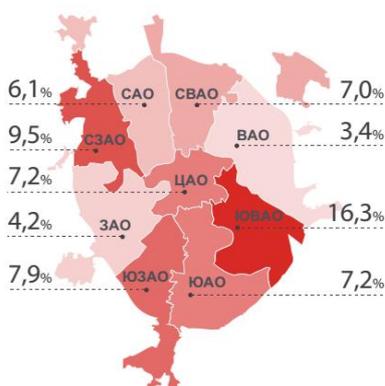
«Неблагоприятные экономико-политические условия привели к снижению покупательной способности населения и ужесточению кредитных политик коммерческих банков, что в совокупности крайне негативно отразилось на развитии большинства сетевых розничных компаний: многие операторы сбавили темпы экспансии и сосредоточились на оптимизации бизнеса, некоторые предпочли уйти с нестабильного рынка. так, в 2015 г. рынок покинули 11 международных брендов (8 из них – представители fashion-сегмента) и 35 российских розничных компаний (в числе которых 18 продуктовых концепций)

...в 2015 г. рынок торговой недвижимости столицы обновил антирекорд не только по показателю доли вакантных площадей (13,1%), но и по абсолютному значению.

...если рассматривать только объем ново-го предложения, то можно указать, что в торговых центрах, достроенных в 2015 г., незанятым оказывается каждый второй квадратный метр».

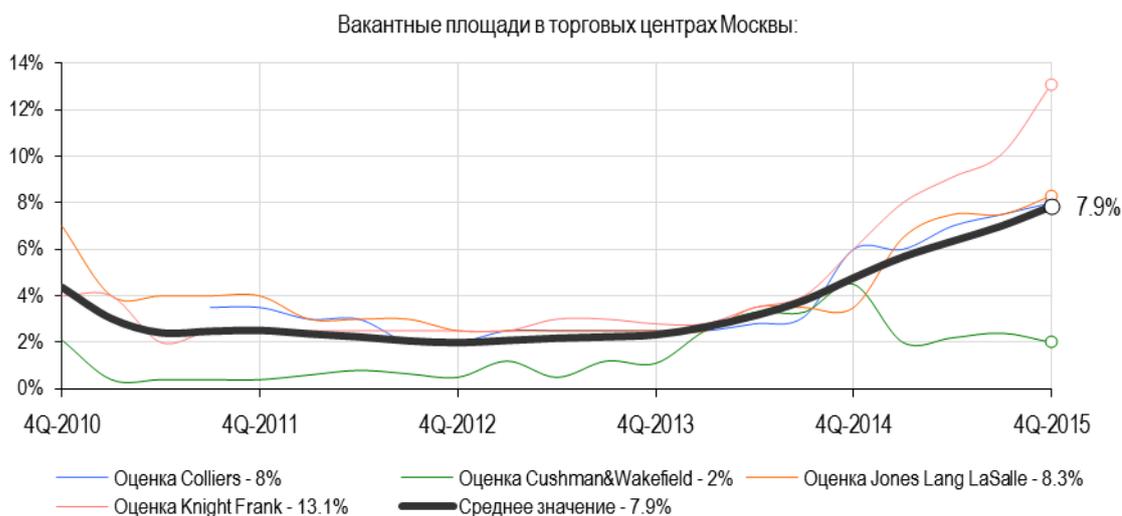
(Источник: Knight Frank)

Рисунок 42



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 43



Арендные ставки

«В новых торговых центрах для привлечения и удержания арендаторов девелоперы разрабатывали индивидуальные предложения, которые позволяли ритейлерам оставаться в безубыточной зоне. К числу ключевых льгот можно отнести уплату % с товарооборота, скидки на первое время и т. д. Уникальным операторам предоставлялась возможность частичной компенсации отделочных работ либо зачет таких работ в счет будущей аренды. В целом % от товарооборота стал основным инструментом регулирования арендных платежей.

Рынок по-прежнему смещен в сторону арендаторов, и многие согласованные в предыдущих кварталах уступки продолжают действовать, например,

- льготная ставка на короткий срок (от 3 до 12 месяцев) с дальнейшим пересмотром;
- фиксация валютного курса или валютного коридора;
- *step-rent* – низкая ставка в первый год с дальнейшим ежегодным повышением, как правило, на протяжении 3 лет, до достижения объектом заявленного уровня посещаемости;
- ставка аренды на короткий срок (от 3 до 12 месяцев) в формате процента от товарооборота, размер уплаченного арендного платежа затем используется для установления фиксированной ставки, комфортной для обеих сторон;
- *cap* – ставка с ограничением в форме процента от товарооборота: выплачивается меньшее из фиксированной ставки и платы в форме процента от товарооборота».

(Источник: Colliers)

Ставки в торговых центрах варьируются в широких диапазонах, в зависимости от назначения предлагаемых площадей:

Рисунок 44

Уровень % от товарооборота для ритейлеров разных форматов, зафиксированный в контрактах в 2015		
Профиль / тип арендатора	Площадь, м²	% от товарооборота
Продуктовый гипермаркет	> 12 000	1,2-1,8%
	4 000-12 000	3-4%
Продуктовый супермаркет	1 500-2 000	3,5-6%
Гипермаркет формата DIY	>10 000	4-6%
Бытовая техника и электроника	2 500-3 500	2,5-3%
	1 200-2 500	4-5%
	50-100	5-7%
Спортивные товары	1 200-2 500	5-7%
Товары для детей	1 000-2 000	8-10%
Многозальный кинотеатр	3 000-5 000	9-12%
Арендатор торговой галереи	500-1 200	8-12%
	250-500	8-15%
	100-250	10-15%
	50-100	10-15%
	<50	12-15%
Ресторан	250-500	10-14%
Кофейня	80-160	12-15%
Фуд-корт	90-110	9-10%
	50-70	12-15%

Источник: Colliers International

Условия аренды в торговых центрах Москвы

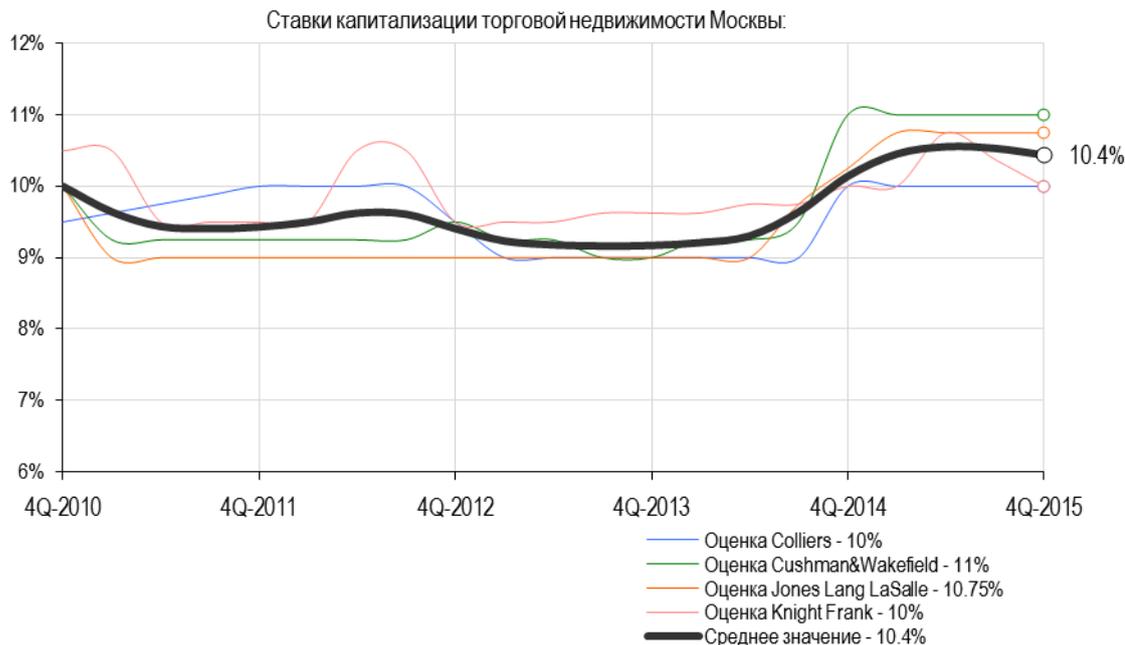
Профиль	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год,* по итогам 2015 г.	Доля арендных платежей в обороте операторов, по итогам 2015 г., %
Гипермаркет (> 7 000 м²)	0-10 000	1,5-4%
DIY (> 5 000 м²)	4 000-6 000	4-9%
Бытовая техника (1 300-4 000 м²)	4 000-9 000	2,5-4%
Спортивные товары (1 000-6 000 м²)	0-10 000	8-10%
Детские товары (1 000-2 000 м²)	6 000-12 000	8-15%
Операторы галереи профиля «одежда» (400-1 000 м²)	0-30 000	4-12%
Операторы галереи профиля «обувь» (300-500 м²)	0-35 000	7-12%
Досуговые концепции (1 000-4 000 м²)	0-6 000	10-13%

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров.
Источник: Knight Frank Research, 2016

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.4%, показывая за год рост на +0.1% (процентных пункта).

Рисунок 45



Прогнозы

«Мы прогнозируем, что масштабные проекты торгово-развлекательных центров, открытие которых состоится в 2016 г., станут одними из последних в своем роде.

В отношении «проектов на бумаге» в 2015 г. девелоперы чаще всего принимали решение не выходить на стройку в ожидании повышения доступности банковского финансирования и оживления рынка ритейла. Как следствие, в Москве не было запущено ни одной стройки крупного ТРЦ либо реализация проектов была остановлена на стадии котлована, в связи с чем мы ожидаем снижения уровня ввода в 2017–2018 гг. по сравнению с 2015 г. К числу крупнейших строек, начало которых запланировано на 2016 г., мы относим ТРЦ «МЕГА Мытищи», ТРЦ группы компаний «Регионы» в Нагатино и возведение нового здания ТРЦ «Капитолий» на Каширском шоссе.

Из-за продолжающегося негативного воздействия динамики нефти-рубля в 2016 г., как и в 2015 г., в целом будет характеризоваться сниженным спросом на помещения относительно докризисного периода. Однако не все торговые объекты испытывали трудности с заполнением площадей. В противовес классическим торговым центрам подмосковные аутлеты, увеличившие либо приступившие к увеличению своих площадей в 2014–2015 гг., близки к 100%-й заполняемости, а собственники объектов отмечают рост покупательского трафика в них.

Состояние напряженности в сегменте сохранится как минимум до конца первой половины 2016 г., затем возможно плавное оздоровление рынка. В более далекой перспективе замедление темпов ввода начнет сдерживать рост доли свободных площадей и сделает открывающиеся в 2017–2018 гг. проекты востребованными.

Мы ожидаем, что в ближайшие два-три года рублевые ставки аренды смогут приблизиться к докризисному уровню, а в наиболее успешных проектах — превысить его. По мере стабилизации экономики девелоперы будут последовательно отказываться от существующих сейчас уступок, призванных помочь в заполнении вакантных помещений».

(Источник: Colliers)

«Необходимо отметить, что снижение активности девелоперских компаний в текущий кризисный период (заморозка или сокращение объемов будущих объектов, перенос сроков выхода на стройку) может привести к дефициту качественного предложения в перспективе 2–3 лет».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку торговых центров

- ✓ Объем ввода новых торговых центров в Москве сегодня по-прежнему относительно высок – за год около 985 тыс.м² общих площадей. Тем не менее данные значения существенно ниже изначально запланированных, что вызвано пересмотром девелоперами стратегий развития и переориентацией потенциальных арендаторов с открывающихся объектов на уже существующие. В результате, большинство новых торговых комплексов открываются полупустыми.
- ✓ На фоне экономической нестабильности, падения покупательской активности и ужесточению условий кредитования со стороны коммерческих банков – наблюдается стабильно низкий спрос по многим сегментам рынка. В 2015 году был обновлён антирекорд по уровню вакантных (свободных) площадей – 8%.
- ✓ По степени насыщенности торговыми площадями (в пересчёте на количество жителей) Москва все еще значительно уступает крупнейшим городам Европы. Но вместе с этим следует учитывать весьма неравномерное географическое распределение торговых объектов в Москве. Также следует отметить тенденцию к децентрализации – практически все новые проекты расположены на периферии города.
- ✓ Указанные факторы привели к снижению арендных ставок за год в долларовом исчислении в среднем на 20%. При этом существенно расширился спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота).
- ✓ Относительно высокий уровень ставок капитализации свидетельствует о достаточно высокой степени инвестиционных рисков.
- ✓ Сегодня, на фоне высоких объемов ввода готовых объектов, а также при ограниченности заемного финансирования, наблюдается стагнация девелоперской активности, что в двух- и трехлетней перспективе приведёт к значительному снижению объемов ввода. В частности, социалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов. Одновременно с этим, на фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

7. Торговая недвижимость формата street retail

Предложение и спрос

«В 2015 г. можно отметить несколько ключевых трендов и событий, определивших вектор развития московского рынка street retail.

- Высокая активность на рынке — несмотря на уход ряда международных ритейлеров с российского рынка, в 2015 г. в Москву пришло 36 международных брендов, 7 из которых открылись в формате street retail.
- Продолжающаяся оптимизация сетей — закрытие неэффективных магазинов или коррекция/смена их формата.
- В 2015 г. рынок полностью перешел на рублевые договоры.
- Помещения вблизи метро и на проходных коридорах пользовались стабильным спросом, в то время как в менее выигрышных локациях произошла ротация профилей: помещения в центре, исторически арендуемые fashion-брендами, стали занимать продуктовые сети, способные платить высокие ставки.
- Сети общественного питания активно развивались на основных улицах
- Аптечные сети также активно развивались по всей Москве, также в этом сегменте произошло два больших слияния — «А5» с «36,6» и «Горздрав» с «Аптекой А.В.Е.»

(Источник: Colliers)

Рисунок 46



Арендные ставки

«Ставки перешли почти полностью в рублевое выражение, при этом преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка, в отличие от торговых центров, где арендная ставка в форме процента от товарооборота арендатора в 2015 г. оставалась основным инструментом регулирования арендных платежей.

(Источник: Colliers)

Рисунок 47



Прогнозы

«Мы ожидаем, что в первой половине 2016 г. вакантность на московских улицах значительно не изменится. Освобождаемые неэффективными бизнесами площади будут занимать продуктовые сети, фастфуд и рестораны. Количество новых международных брендов будет ограничено, но рынок останется динамичным, чему будет способствовать развитие новых концепций существующими на рынке ритейлерами и наличие помещений, предлагаемых на привлекательных условиях. Чем более прозрачными будут перспективы российской экономики в 2016 г., тем больший интерес будут проявлять западные бренды к выходу на этот рынок. Ставки останутся на текущем уровне на наиболее проходных улицах, в то время как для менее ликвидных помещений, например, с менее удачными локациями, вдали от станций метро или на непроходных улицах, ставки продолжают снижаться, а у арендаторов будет возможность корректировать предлагаемые собственниками коммерческие условия в свою сторону».

(Источник: Colliers)

Выводы по рынку торговой недвижимости формата street retail

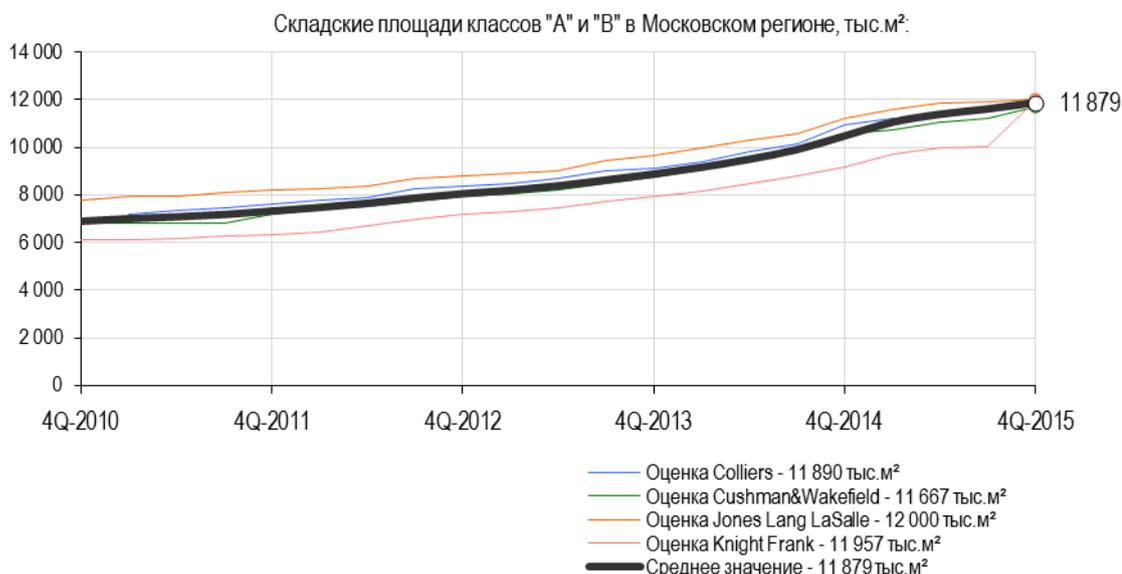
- ✓ В формате street retail в 2015 году наблюдалась высокая активность. Несмотря на уход ряда международных ритейлеров с российского рынка, появление значительного числа новых операторов позволило сохранить баланс рынка.
- ✓ В 2015 г. рынок полностью перешел на рублевые договоры. При этом, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.
- ✓ В перспективе специалисты прогнозируют активность рынка.

8. Склады

Предложение

Общие площади качественных складов классов "А" и "В" в Московском регионе по различным оценкам составляют 11.7 - 12 млн.м², среднее значение – 11.9 млн.м².

Рисунок 48



Годовой прирост (с 4Q-2014 по 4Q-2015) – 1100 тыс.м² (+9.1%).

Рисунок 49



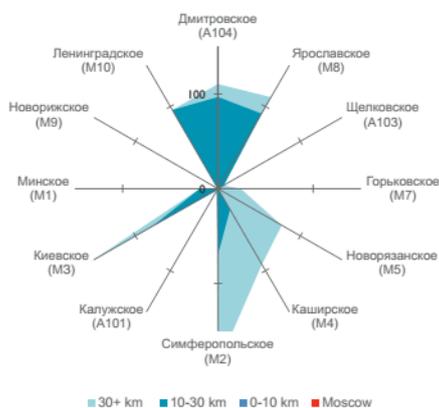
Источники: усредненная оценка данных Colliers, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank

Как и в прошлые годы, наиболее активное строительство наблюдается на расстоянии 15–45 км от МКАД».

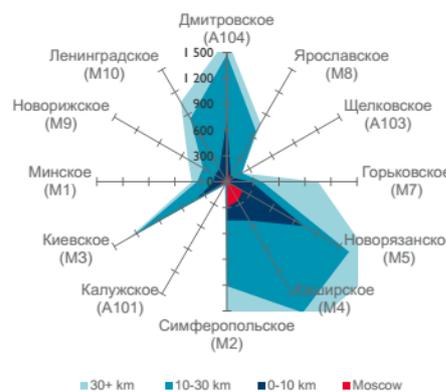
(Источник: Colliers)

Рисунок 50

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, ВВЕДЕННЫХ В ЭКСПЛУАТАЦИЮ В 2015 Г., КЛАССЫ А И Б



РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВУЮЩИХ СКЛАДСКИХ ПЛОЩАДЕЙ, КЛАССЫ А И Б



Источник: Cushman & Wakefield

Большая часть предложения представлена складами класса «А»:

Рисунок 51

Распределение качественных складов Москвы по классам:



Источники (А/В, %):
Оценка Cushman&Wakefield - 74 /26
Оценка Knight Frank - 84 /16

Спрос

«Несмотря на сложную экономическую ситуацию в 2015 г., в Московском регионе отмечался высокий уровень спроса на аренду и покупку качественных складских объектов, сравнимый с показателями 2012-2013 гг»

Активность логистических операторов, наоборот, снизилась с 20,6% до 9,4%. В первую очередь это можно объяснить тем, что некоторые компании сейчас охотнее арендуют собственный склад по снизившимся ставкам, нежели пользуются услугами 3PL-операторов (это, например, Globus Group).

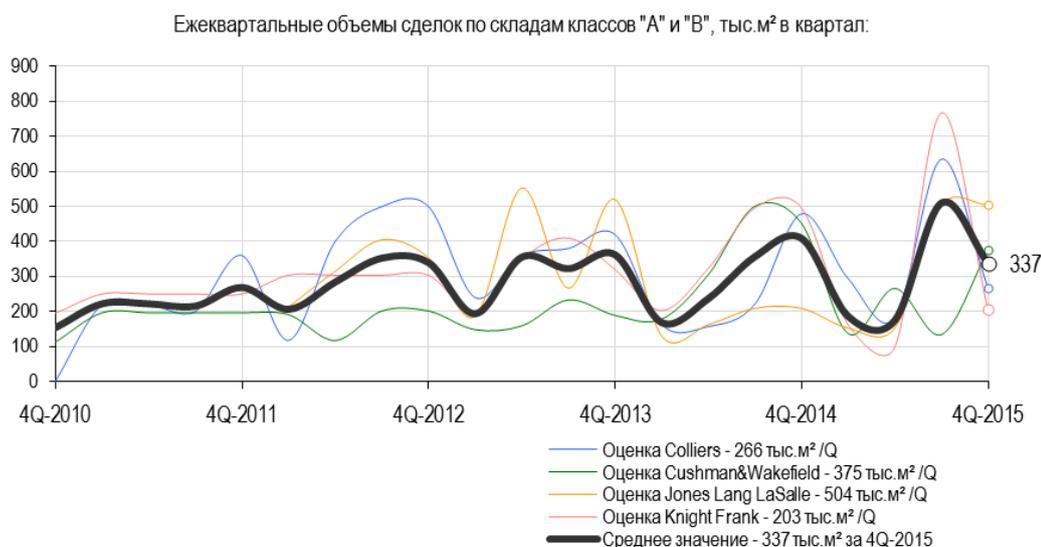
Высокая активность арендаторов и покупателей обусловлена наличием готового высококлассного предложения, возможно-стью выбора локации, а также лояльностью собственников и возможностью заключить выгодный договор на скорректированных коммерческих условиях».

(Источник: Colliers)

«В 2015 г. на рынке московского региона было арендовано и куплено 1231 тыс.м² качественной складской недвижимости, что в 1,4 раза превышает результаты 2014 г. и сопоставимо с рекордными показателями 2012 и 2013 г.»

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 52



«Рост объема сделок был обеспечен компаниями сегмента розничной торговли продуктами питания и товарами для дома».

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Средний размер сделки в московском регионе по итогам 2015 г. составил 16,5 тыс. м2, что в 1,3 раза выше аналогичного показателя 2014 г. Это подтверждает тезис о том, что в текущих условиях развиваются только крупнейшие игроки. и подавляющее большинство из них – торговые операторы: именно они формируют большую часть спроса на качественные объекты складской недвижимости. Стоит отметить, что 30% закрытых в московском регионе сделок – это сделки с блоками площадью более 20 тыс. м²»

...сейчас, в отличие от кризисного периода 2008–2009 гг., имеется достаточное количество крупных блоков (от 20 тыс. м2), поэтому многие компании используют появившуюся возможность и арендуют качественные складские площади на привлекательных условиях.

...доля сделок по покупке впервые, начиная с 2009 г., продемонстрировала снижение: 21% в общем объеме сделок против 41% по итогам 2014 г. Уменьшился не только общий объем сделок, но и их количество. на фоне высокой стоимости заемного финансирования покупку качественных складских площадей рассматривают преимущественно компании, имеющие собственные средства, или иностранные компании, имеющие возможность привлечения финансирования на выгодных условиях. Стоит отметить, что первые сделки по покупке качественных складских площадей в 2015 г. стали заключаться на московском рынке только во II полугодии.»

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 53

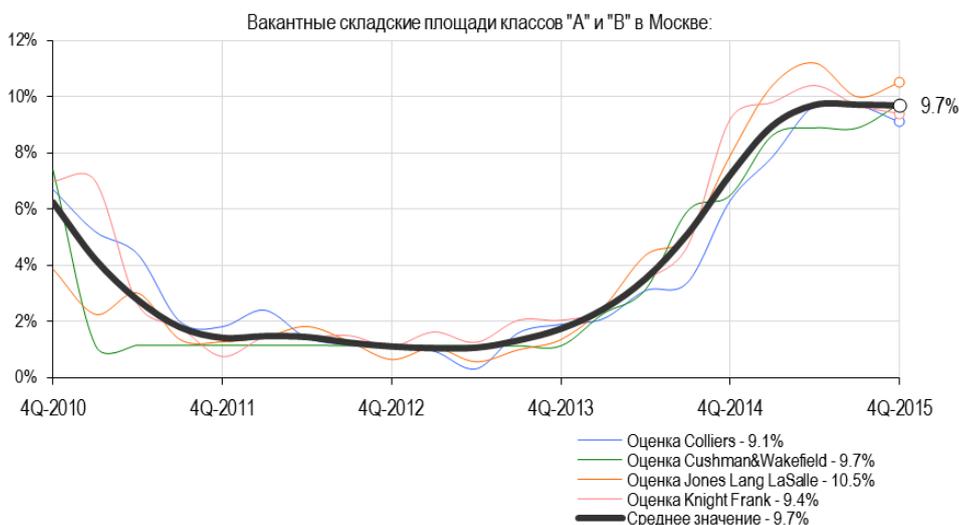


(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 54



Рисунок 55



Увеличение доли вакантных площадей привело к достаточно резкому сокращению дефицита складских помещений, который наблюдался несколько последних лет:

Рисунок 56



«На рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов».

(Источник: Colliers)

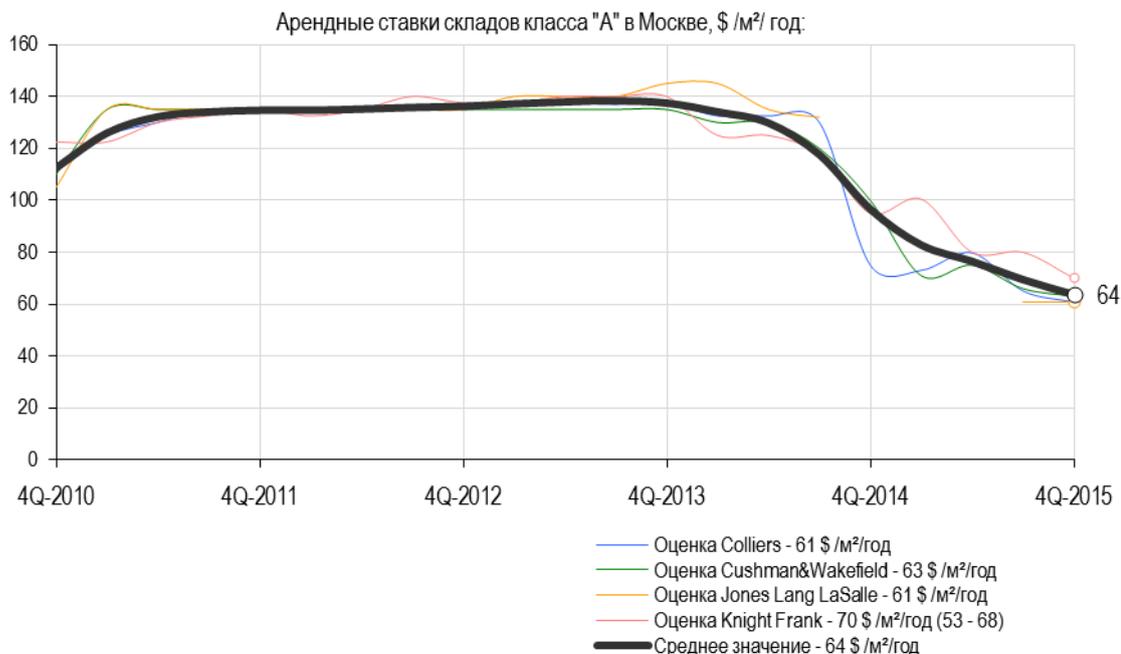
Арендные ставки

«С середины 2015 года все вакантные складские площади в Московском регионе предлагаются в аренду по рублевым ставкам, возврата к долларovým ставкам не предвидится.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

Средние арендные ставки на склады класса «А» в долларovém выражении за год снизились на - 29% и составили ~64 \$/м²/год.

Рисунок 57



Средние арендные ставки на склады класса «В» в долларovém выражении за год снизились на - 24% и составили ~61 \$/м²/год.

Рисунок 58

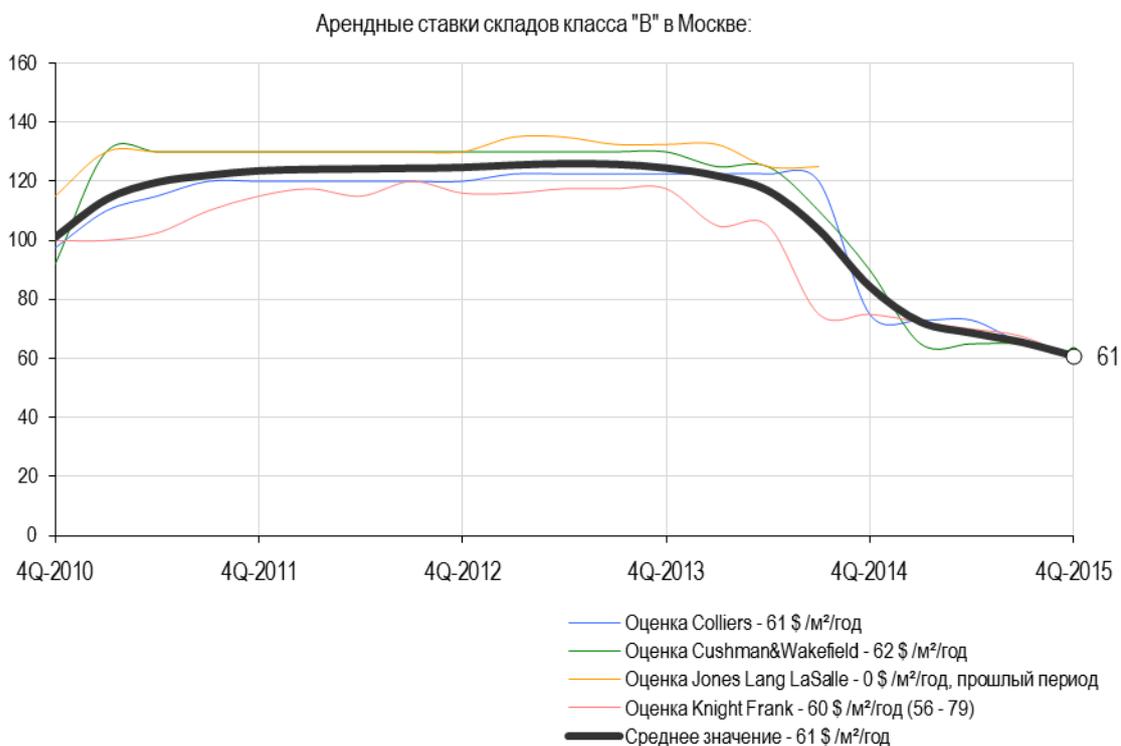
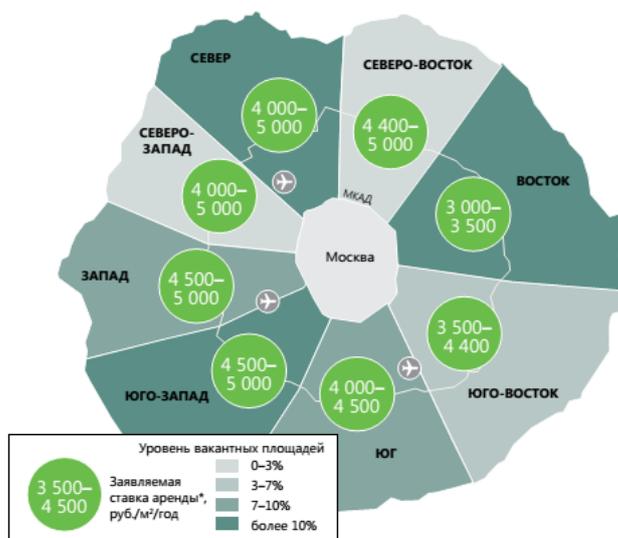


Рисунок 59

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей класса А по направлениям Московского региона

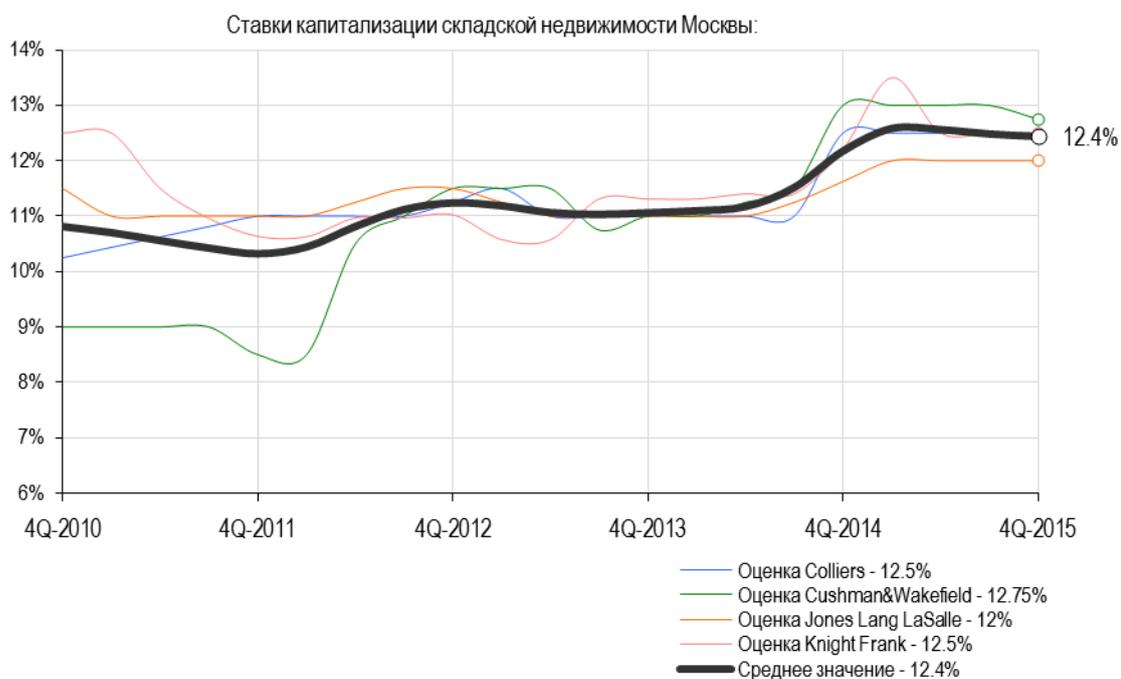


* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
 Источник: Knight Frank Research, 2016

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 12-13%, в среднем – 12.5%. Изменение за год: рост +1.2% (процентный пункт).

Рисунок 60



Прогнозы

«По оценкам аналитиков, новое строительство в 2016 г. не превысит 600 000 м² качественных складских объектов, из них около трети составят объекты, которые будут построены под заказчика (среди них «Дикси» в «PNK-Северное Шереметьево», Leroy Merlin в «Южных Вратах» и «Роста» в «PNK-Валищево» и др.)».

(Источник: Colliers)

«Несмотря на сложность ситуации у складского рынка Москвы сохраняется потенциал роста, обеспеченность складскими площадями в регионе ниже, чем в крупных городах Европы.

«...Рост предложения будет ниже показателей 2015 года и составит 600 тыс. кв. м. Девелоперы будут начинать строить объекты только после заключения договоров предварительной аренды или покупки».

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Объем ввода новых складских площадей по итогам 2016 г., наиболее вероятно, не превысит 600 тыс.м². Девелоперы будут по-прежнему очень осторожны в части строительства новых спекулятивных комплексов. Причиной этому являются сложности доступа к заемному финансированию и его высокая стоимость, а также значительный объем доступных для аренды площадей. Большинство из планируемых к вводу в эксплуатацию объектов реализуется по схеме built-to-suit. кроме этого, мы ожидаем дальнейшего «сужения» рынка: количество игроков существенно сократится, а реализацией новых объектов будут заниматься преимущественно крупные сетевые девелоперы

«...Объем сделок может сократиться на 30% по сравнению с 2015 г.

«...Основными «драйверами» спроса по-прежнему будут оставаться операторы розничной торговли, а именно – продуктовые сети. Кроме того, ожидается активность со стороны DIY-операторов и операторов профиля «детские товары», а также фармацевтических компаний. к сожалению, мы пока не можем отметить существенного роста доли помещений, арендуемых интернет-операторами, однако у данного формата есть хороший потенциал для развития в крупных городах ввиду возможности предоставления товаров по более низким ценам.

«...Заявляемые ставки аренды при отсутствии серьезных макроэкономических показателей останутся на прежнем уровне. При этом мы не видим предпосылок для возврата к долларovým ставкам аренды в ближайшие пару лет.

«...Декларируемые программы по импорто-замещению, особенно в период санкционных ограничений, могут стать одним из векторов развития рынка качественной складской и индустриальной недвижимости. для размещения легкого производства партнерами по бизнесу готовы выступить не только активно развивающиеся на территории страны индустриальные парки, но и девелоперы современных складов, имеющие дополнительные инженерные мощности на своих земельных активах. Производственные компании могут обеспечить стабильную загрузку арендуемых помещений, хотя нужно отметить, что площади подобных помещений, вероятнее всего, будут небольшими».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку складской недвижимости

- ✓ Объем ввода качественных складских площадей в 2015 году был относительно высок – около 1.1 млн.м². Основная часть нового строительства сконцентрировалась в северном и южном направлениях, в зоне 15-45 км от МКАД.
- ✓ Из-за большого объема нового строительства последних лет существенно снизился дефицит складских помещений. Доля вакантных (свободных) площадей увеличилась более чем в 3 раза, достигнув 10%. На рынке складов заметно усиление конкуренции. Тем не менее, рынок еще не достиг насыщения и баланс спроса и предложения не нарушен.
- ✓ Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос на складском рынке достаточно высок (в отличие от офисного и торгового сегментов). Но значительно упала доля спекулятивного строительства и увеличилась доля строительства под конкретного покупателя/арендатора (build-to-suit).
- ✓ Арендные ставки, номинированные в долларах, снизились за год на 25-30% и составили около 60-65 \$/ м² /год. Ставки, выраженные в рублях, за год принципиально не изменились.
- ✓ Увеличившийся уровень ставок капитализации относительно прошлых лет свидетельствует о росте степени инвестиционных рисков.
- ✓ Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка будет строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

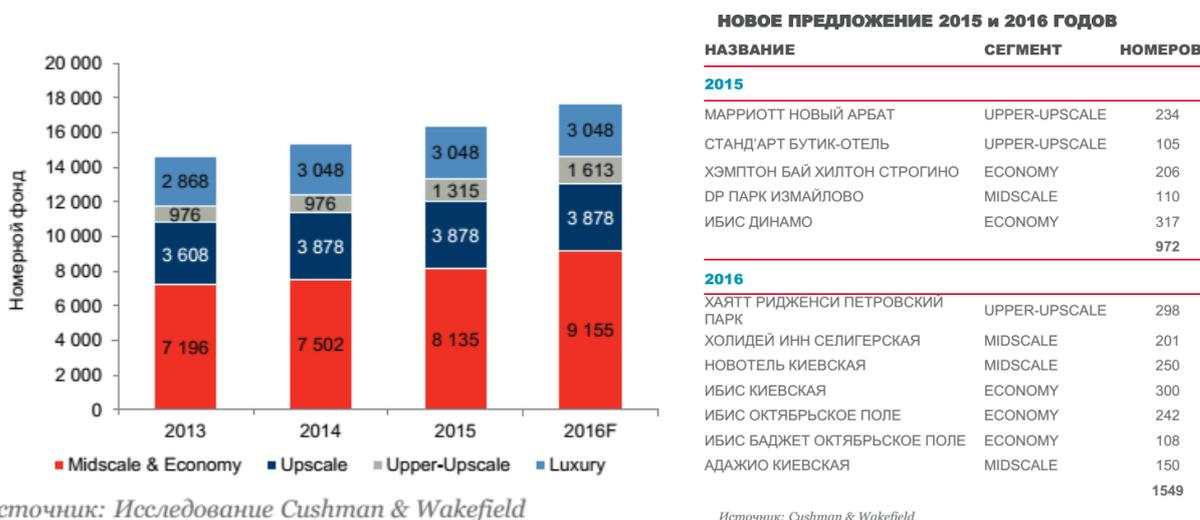
9. Гостиницы

Предложение

Всего на текущий момент в Москве насчитывается порядка 200 гостиниц уровня Midscale и выше (3-4-5*). В 2015 году рынок пополнился 850 номерами составляет на сегодня порядка 16.2 тыс. номеров.

(Усредненные данные Jones Lang LaSalle и Cushman & Wakefield).

Рисунок 61



Источник: Исследование Cushman & Wakefield

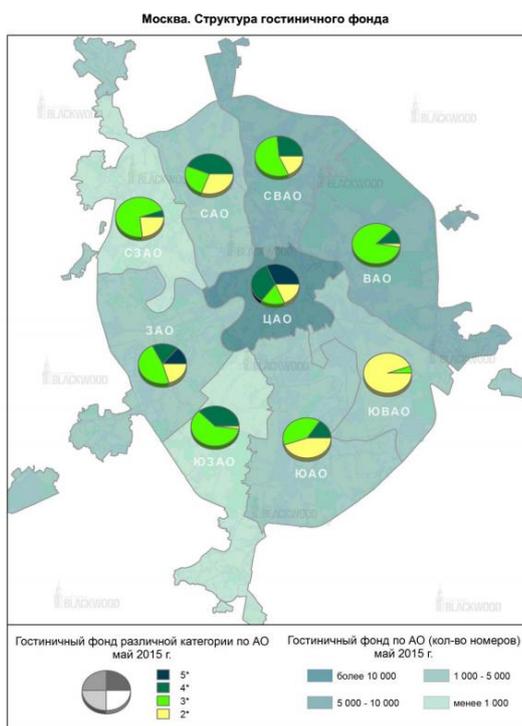
Источник: Cushman & Wakefield

«Необходимо отметить, что большая часть нового предложения представляет собой отели среднего сегмента, что подтверждает сформировавшуюся в течение последних лет тенденцию смещения девелоперской активности в сторону более демократичных отелей.

...Таким образом, девелоперская активность на гостиничном рынке Москвы все более отчетливо смещается в средний ценовой сегмент, где пока по-прежнему сохраняется дефицит качественных объектов под управлением международных операторов».

(Источник: Blackwood)

Рисунок 62



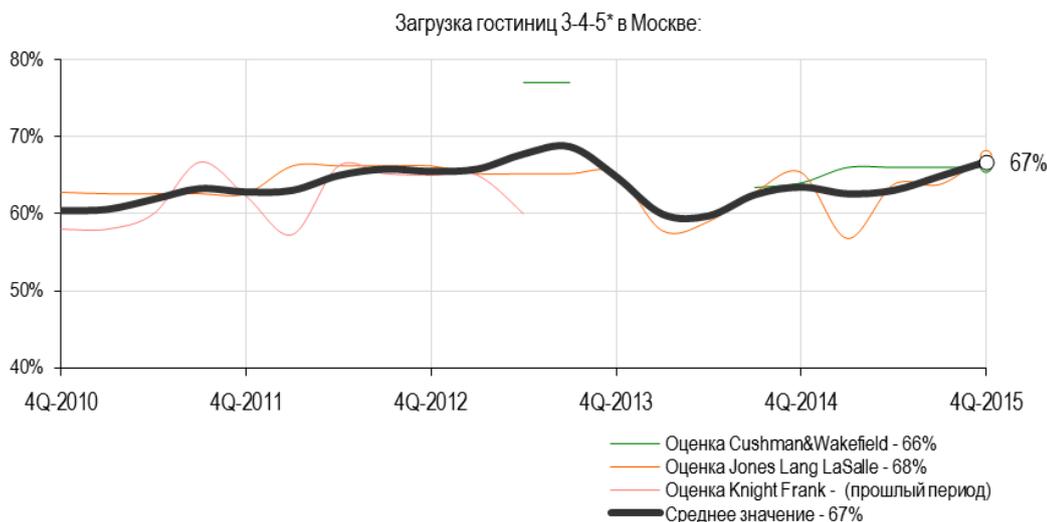
Источники: собственные данные компании Blackwood и открытые источники.

Спрос

«[На сегодня] очевидно снижение спроса на размещение в московских отелях со стороны корпоративных клиентов – того сегмента спроса, который всегда превалировал на столичном гостиничном рынке. Гостиницы, которые в большей степени ориентированы на местный, а не зарубежный корпоративный спрос, сейчас испытывают меньшее давление на показатель загрузки, однако таким отелям почти невозможно увеличить тарифы, так как клиенты платят в рублях».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 63



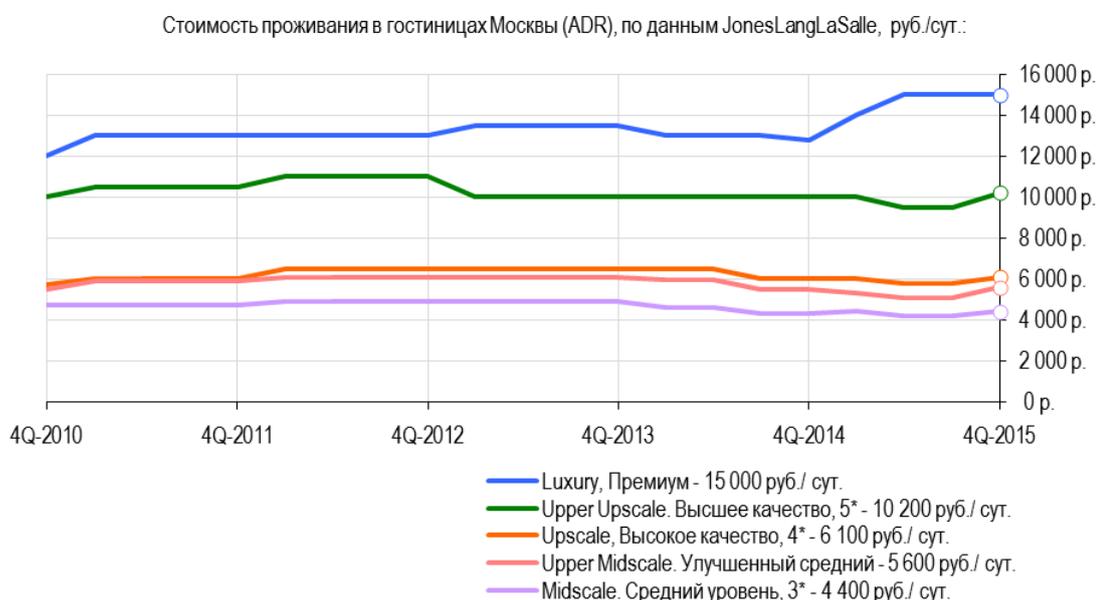
«Больше всего пострадали гостиницы верхнего ценового сегмента – такие объекты обладают обширным номерным фондом и более чувствительны к падению загрузки и уменьшению числа корпоративных мероприятий. В то же время в верхнем пределе верхнего ценового сегмента наблюдался небольшой рост, так для зарубежных гостей эти объекты сегодня более доступны в иностранной валюте».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Цены

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

Рисунок 64



Прогнозы

В 2016 г. ожидается увеличение цен на услуги отелей, которое станет следствием инфляции и ослабления курса рубля, наблюдаемого зимой 2015/2016. Отельеры будут стремиться сдерживать цены, понимая, что реальные доходы населения падают, поэтому рост цен ожидается умеренным, если на рынке не произойдет каких-то кардинальных изменений в экономической, финансовой и политической сфере. Отели будут биться за загрузку, чтобы сохранить ее на уровне прошлого года. При этом, уровень активности девелоперов на рынке гостиничной недвижимости увеличился на фоне всплеска интереса к внутреннему туризму».

(Источник: Blackwood)

Учитывая текущую ситуацию, можно ожидать переноса ввода в эксплуатацию ряда гостиничных проектов.

... на фоне наметившегося роста спроса, в 2016 году отели Москвы будут пытаться компенсировать упущенную в 2015 году прибыль ростом цены

В 2016 году мы ожидаем продолжение тренда, заложенного 2015-м годом, а именно:

- Умеренный рост загрузки за счет роста потока внутреннего и внешнего туризма в Москву – на 2-4 пп. (до 67-70% в среднем по рынку);
- Рост цены размещения на 1-4% (до приблизительно 6100-6300 руб. за номер);
- Перераспределение потоков туристов и доходов из менее качественных отелей в более качественные;
- Редевелопмент устаревшего номерного фонда, переход к профессиональному управлению в независимых отелях после реновации;
- Продолжение процесса оптимизации издержек, импортозамещения продуктов и расходных материалов

(Источник: Cushman & Wakefield)

«На 2016 год с определенной долей уверенности можно предсказать следующее:

- локальный спрос будет преобладающим источником дохода для большинства отелей, в том числе деловой спрос, основной сегмент для Москвы, станет преимущественно внутрироссийским;
- туристы из массовых азиатских направлений будут преобладающей географией зарубежного спроса;
- тарифы в долларовом выражении должны начать стабилизироваться;
- инвесторы будут крайне консервативно подходить к запуску реализации новых проектов.

В ближайшее время у отелей всех сегментов должна появиться возможность начать наращивать тарифы на фоне растущего спроса, чему будет способствовать стимуляция правительством дальнейшей локализации экономики. Стабилизация геополитической ситуации в мире и внешнего имиджа России помогут увеличить количество гостей из-за рубежа и частично вернуть западный спрос с более высоким уровнем платежеспособности. При условии же усиления национальной валюты, и соответственно – постепенного роста оценочной стоимости гостиничных активов, должен активизироваться и рынок транзакций».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Выводы по рынку гостиничной недвижимости

- ✓ На сегодня в Москве насчитывается около 200 гостиниц уровня Midscale и выше (3-4-5*), содержащих около 16.2 тыс. номеров. Прирост номерного фонда замедлился: за 2015 год – около 850 номеров, что ниже показателей предшествующих лет. При этом, наиболее дефицитным остаётся сегмент гостиниц среднего класса.
- ✓ Уровень загрузки гостиниц за последние 2 года постепенно растёт – с 60% середины 2014 года до 67% на конец 2015 года.
- ✓ Стоимость проживания в столичных гостиницах, номинированная в рублях, по-прежнему остается относительно стабильной, однако долларové цены под влиянием колебаний курсов валют значительно снизились.
- ✓ Прежние пессимистичные прогнозы экспертов сменились сегодня на ожидания умеренного роста. Прогнозируются стабилизация спроса, увеличение уровня загрузки, рост стоимости проживания. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма. А вот такой фактор, как Чемпионат мира по футболу 2018 года, на сегодня уже перестал быть определяющим драйвером.

10. Курсы валют

