КОНТИ
ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка недвижимости Москвы

4 квартал 2014 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Резюме ... 3

2. Первичный рынок жилья ... 7

Объемы ввода нового жилья в Москве ... 7
Предложение ... 7
Спрос ... 9
Цены ... 9
Прогнозы ... 11
Выводы по первичному рынку жилья ... 13

3. Вторичный рынок жилья ... 14

Предложение ... 14
Спрос ... 14
Цены ... 15
Аренда ... 18
Прогнозы ... 18
Выводы по вторичному рынку жилья ... 19

4. Офисы ... 20

Предложение ... 20
Спрос ... 22
Арендные ставки ... 24
Ставки капитализации ... 26
Прогнозы ... 27
Выводы по рынку офисной недвижимости ... 29

5. Торговая недвижимость ... 30

Предложение ... 30
Спрос ... 31
Арендные ставки ... 32
Ставки капитализации ... 33
Прогнозы ... 33
Выводы по рынку торговой недвижимости ... 35

6. Склады ... 36

Предложение ... 36
Спрос ... 37
Арендные ставки ... 38
Ставки капитализации ... 40
Прогнозы ... 40
Выводы по рынку складской недвижимости ... 42

7. Гостиницы ... 43

Предложение ... 43
Спрос ... 43
Цены ... 44
Прогнозы ... 44
Выводы по рынку гостиничной недвижимости ... 45

8. Апартаменты ... 46

Специфика формата «апартаменты» ... 46
Предложение ... 46
Спрос ... 50
Цены ... 52
Прогнозы ... 53
Выводы по рынку апартаментов ... 55

9. Курсы валют ... 56

1. Резюме

Новое строительство

Сегодняшние темпы строительства в Москве достаточно высоки. Однако в разных сегментах ситуация отличается. Объемы ввода коммерческой недвижимости в 2014 году достигли рекордных значений: офисы – 1.5 млн.м^2, торговля – 1.3 млн.м^2, склады – 1.4 млн.м^2. Одновременно с этим в сегменте жилья ситуация обратная: 1.6 млн.м^2 – это минимальный показатель с 1990 года. Также снизился и без того невысокий темп строительства гостиниц: 6 новых объектов и всего 1.2 тыс. прироста номерного фонда.

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

Продолжает свое развитие рынок апартаментов, который специалисты выделяют в самостоятельный сегмент. За 2014 год на рынок вышел 21 новый проект, и 7 объектов было сдано в эксплуатацию. К концу года предложение апартаментов было представлено 80 комплексами, из которых более половины – это реконструируемые объекты, остальные – новое строительство.

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

Спрос

Спрос по всем направлениям рынка находится под давлением неблагоприятной геополитической обстановки в 2014 году. Однако влияние макроэкономических факторов на различные сегменты было неоднородно. В сегменте жилья и апартаментов в течение года активность покупателей была высокой, а недвижимость рассматривалась, как сберегательный актив. Напротив, в сфере коммерческой недвижимости спрос снижался, отражаясь на ценовых показателях, уменьшении деловой и туристической активности, увеличении доли свободных площадей, усилении конкуренции. Помимо этого, ситуация усугублялась значительным ростом нового предложения за счет ввода завершенных объектов.

В сегменте жилой недвижимости Москвы спрос высок традиционно. Причина этого – дефицит нового предложения. Однако, на текущий момент всё сильнее сказывается снижение платежеспособности покупателей. Также среди негативных факторов следует отметить рост ипотечных ставок и ужесточение требований банков к заемщикам. Важнейшей тенденцией, определяющей сегодняшний облик рынка, стала переориентация покупателей и вслед за ними девелоперов на доступное жилье с минимальными ценами сделки.

В сегменте офисной недвижимости под давлением геополитической неопределённости происходит трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя». Спрос снижается и меняет свою структуру под воздействием тенденции децентрализации деловой жизни Москвы. В большей степени становятся востребованы недорогие помещения в периферийных районах города. Высокие темпы ввода новых объектов и одновременное снижение спроса приводит к дисбалансу рынка.

Рынок качественной торговой недвижимости приближается 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, а доля свободных площадей за год выросла в 2 раза. Однако, следует иметь в виду, что обеспеченность жителей Москвы качественными торговыми объектами весьма неравномерна и в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах.

На рынке качественной складской недвижимости дефицит предложения существенно снизился за счет ввода большого числа новых комплексов в 2014 году. Уровень спроса оставался по-прежнему достаточно высоким, несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию. Однако, при этом конкурентная борьба значительно усилилась.

В гостиничном секторе наблюдалось снижение уровня загрузки из-за уменьшения туристической активности в 2014 году. При этом наиболее востребованными остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

На рынке апартаментов сохраняется высокий спрос. Активность в 2014 году во многом связана с обострением политической и экономической ситуации, когда покупатели в условиях неопределённости расценивают апартаменты (как и жилье) в качестве сберегательного актива. Реакцией на спрос стало появление в последние годы объектов, более доступных с точки зрения цены и более привлекательных с точки зрения расположения.

Цены

На рынке жилой недвижимости в 2014 году наблюдался рост рублевых средних цен, обусловленный высоким уровнем спроса, дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в столичном регионе. Помимо этого, на указанный рост повлияло ослабление рубля. С другой стороны, для более сильного роста есть сдерживающий фактор – снижение платежеспособности покупателей и ориентация на дешевое предложение.

Удельные цены предложения на первичном рынке к концу 2014 года составили 190 - 240 тыс.руб./м^2, на вторичном – около 210 тыс.руб./м^2. Годовой рост в рублях – 20-30%, при этом в долларах наблюдалось падение на 25%, отражающее колебания курсов валют.

Иная динамика была в сфере коммерческой недвижимости, где цены традиционно измеряются в долларах. После относительной стабильности последних лет, в 2014 г. арендные ставки, привязанные к доллару, снизились. Значительные колебания курсов валют побуждали участников рынка пересматривать условия контрактов и переходить на рублевые расчеты.

Для офисной недвижимости ставки, измеренные в долларах, за год упали в среднем на 20% и составили 680, 424, 352 $/м^2/год для классов А, В+ и В- соответственно. В сегменте торговой недвижимости ставки снизились на 15-20%. Ставки аренды качественных складов снизились также на 10-15% и составили 120 и 103 для классов А и В соответственно.

Диапазон цен на рынке апартаментов достаточно велик и зависит от класса объектов: «элит» – 633 тыс.руб./м^2 (+26% за год), «бизнес» – 256 тыс.руб./м^2 (+32% за год); «комфорт» – 174 тыс.руб./м^2 (+34% за год). Необходимо отметить, что цены апартаментов постепенно приближаются к ценам квартир аналогичного класса. В большей степени рост цен является следствием значительного изменения курсов валют, «вымыванием» самых дешевых лотов и увеличением стадии готовности большинства проектов.

Прогнозы

В отношении рынка жилья прогнозы аналитиков за полгода изменились с консервативных на осторожно-пессимистичные. В 2015 году проявятся негативные тенденции: объемы нового строительства сократятся, спрос также сократиться и будет ориентирован на ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам. Немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов.

В отношении офисов, специалисты отмечают негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидая постепенное снижение основных показателей: общее сокращение инвестиций, снижение деловой активности, дальнейшее падение долларовых арендных ставок и переход участников рынка в рублевую зону.

В прогнозах по рынку торговой недвижимости аналитики сходятся во мнении, что ситуация будет непростая: вместе со снижением доходов населения, снизятся доходы операторов, это негативно повлияет на спрос и на поток инвестиций в торговую недвижимость. Однако, при этом специалисты отмечают, что рынок качественной торговой недвижимости столицы еще не достиг насыщения и в долгосрочной перспективе продолжит развитие.

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

Относительно гостиничного сектора аналитики с пессимизмом смотрят на развитие ситуации в течение следующего года. В ближайшей перспективе прогнозируется снижение по всем ключевым показателям. Вместе с тем ожидается, что одним их главных драйверов развития рынка должен стать Чемпионат мира по футболу 2018 г.

В отношении рынка апартаментов аналитики прогнозируют, что цены приблизятся к ценам квартир. Это обусловлено необходимостью создания застройщиками инфраструктурных объектов в структуре или в локальном окружении комплексов, что с одной стороны, окажет существенное давление на себестоимость, но с другой – повысит конкурентные преимущества апартаментов. Кроме того, велика вероятность юридического уравнивания апартаментов с традиционными квартирами.

Методологическое пояснение

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

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

В обзоре использованы результаты собственных исследований ГК «Конти», а также следующие основные источники данных:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Первичный рынок жилья

Объемы ввода нового жилья в Москве

«В 2014 г. старая Москва поставила антирекорд по вводу жилья – в городе сдали в эксплуатацию менее 1,6 млн кв.м… это самый низкий показатель с 1990 г.» (Источник: «Ведомости»)

В последние годы ввод нового жилья в старых границах Москвы существенно ниже докризисных уровней (до 2007 г.). Это обусловлено рядом факторов, в числе которых дефицит свободных площадок, запрет точечной застройки и работа Градостроительно-земельной комиссии, которая отменила строительство около 25 млн.м^2 (Источник: Ведомости).

Рисунок 1

Предложение

«За последние 2.5 года в Москве была проведена масштабная работа по пересмотру инвестконтрактов, что привело к дефициту предложения на столичном рынке новостроек и смещению спроса на квартиры эконом- и комфорт-класса в ближайшее Подмосковье, где на сегодня строится около 70% жилья Московского региона»

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

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

(Источник: IRN)

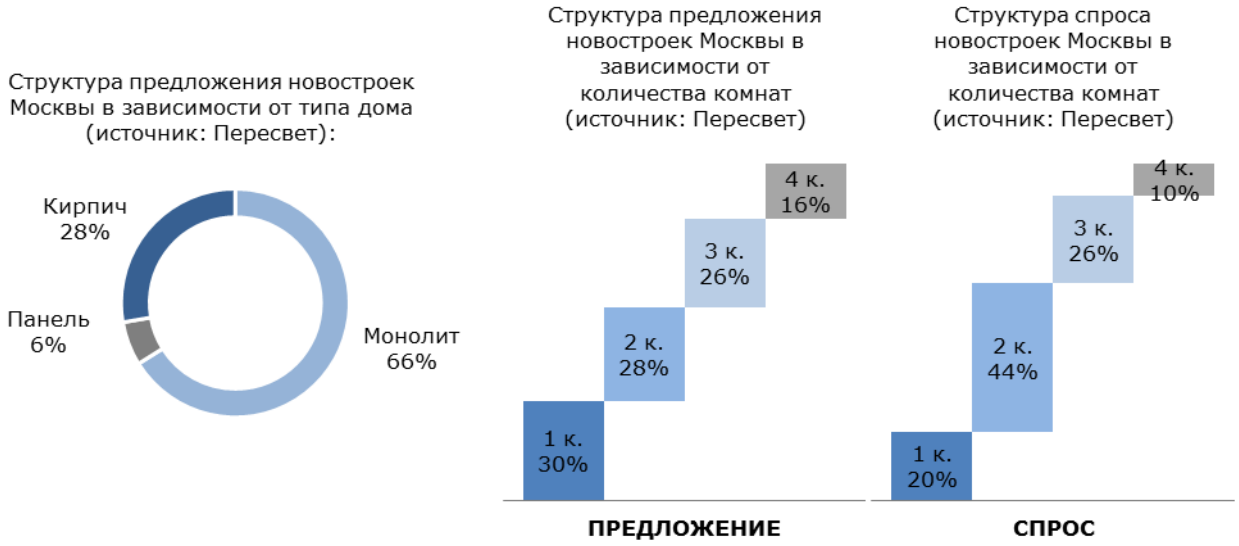
Согласно различным оценкам аналитиков, по итогам 4 кв. 2014 г. количество новостроек в старых границах Москвы находился в диапазоне 189 (Пересвет) – 340 (Азбука жилья). Столь значительное отличие значений индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных. В данном случае можно принять за среднее значение округленную цифру – около 250 домов.

Рисунок 2

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

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

Рисунок 3



Структура предложения новостроек по классам претерпела значительные изменения за 2014 г. «Согласно данным «ИРН-Консалтинг», в начале 2014 г. львиную долю рынка столичных новостроек между ТТК и МКАД занимал бизнес-класс. На этот сегмент приходилось 48,5% всех квартир, предлагавшихся на продажу. Самым малочисленным был «комфорт» класс, доля которого составляла всего 11,5% в общем объеме предложения…К концу декабря специалисты «ИРН-Консалтинг» зафиксировали десятипроцентное снижение объемов предложения новостроек в Москве от ТТК до МКАД, а также увеличение доли «комфорт» класса до 21,3%. Доля «эконом» класса сократилась до 43,1%, а бизнес-класса – до 35,6%». (Источник: IRN)

Спрос

«Поведение спроса было очень изменчивым в 2014 г.: несколько месяцев ажиотажа в начале года закончились спадом спроса и переходом в состояние стагнации вплоть до осени 2014 г., которое в свою очередь сменил новый период всплеска покупательской активности в ноябре – декабре».

«…Динамика спроса, характерная для 2014 г., объясняется влиянием следующих факторов. С одной стороны, тенденцией к снижению платежеспособного спроса, которая получила развитие в прошлом году из-за отсутствия роста экономики и уровня доходов населения. С другой стороны, страхом населения потерять сбережения и стремлением переложить их в более надежный актив – недвижимость. Это в свою очередь было вызвано политической ситуацией на Украине, падением цен на нефть, валютными колебаниями, увеличением ключевой ставки и негативными ожиданиями населения в отношении условий ипотечного кредитования, – комментирует Татьяна Калюжнова, руководитель «ИРН-Консалтинг». - Именно поэтому короткий период всплеска спроса в феврале-марте 2014 г. сменился 30-40%-м падением покупательской активности в конце апреля-мае и последующей затяжной стагнацией вплоть до осени, пока не сформировались новые факторы, заставившие людей поторопиться с принятием решения об улучшении жилищных условий». (Источник: IRN)

Рисунок 4

Цены

«В 2014 г. специалисты «ИРН-Консалтинг» зафиксировали рост рублевых цен на рынке новостроек в сегментах бизнес и комфорт. По сравнению с началом года средняя стоимость метра здесь стала дороже на 9% и 23% соответственно. Высокий прирост цен в «комфорт» классе обусловлен существенным увеличением объемов предложения благодаря выходу на рынок более дорогих проектов, чем те, что находились в реализации в начале года.

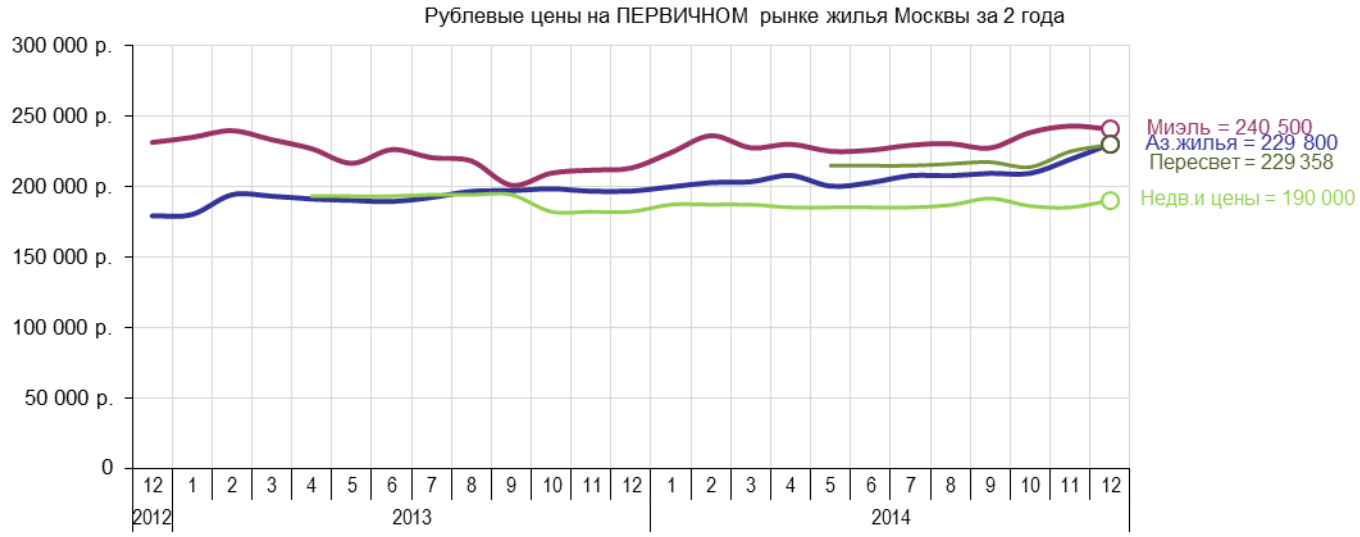
Снижение средней стоимости метра с начала года произошло только в «эконом» классе. Особенно ярко это проявилось во II и III кварталах, когда на продажу поступали большие объемы жилья на ранних стадиях строительства по сравнительно невысоким ценам. В IV квартале средняя стоимость метра немного подросла вследствие резкого всплеска спроса и увеличения темпов продаж».

(Источник: http://www.irn.ru/articles/38237.html)

«…Изменения в рублях за год носят положительный характер…27,3% по сравнению с декабрем предыдущего года».

(Источник: «Пересвет», http://www.peresvet.ru/temptext/1422267507727.pdf)

Рисунок 5



Другую динамику демонстрируют долларовые цены:

Рисунок 6

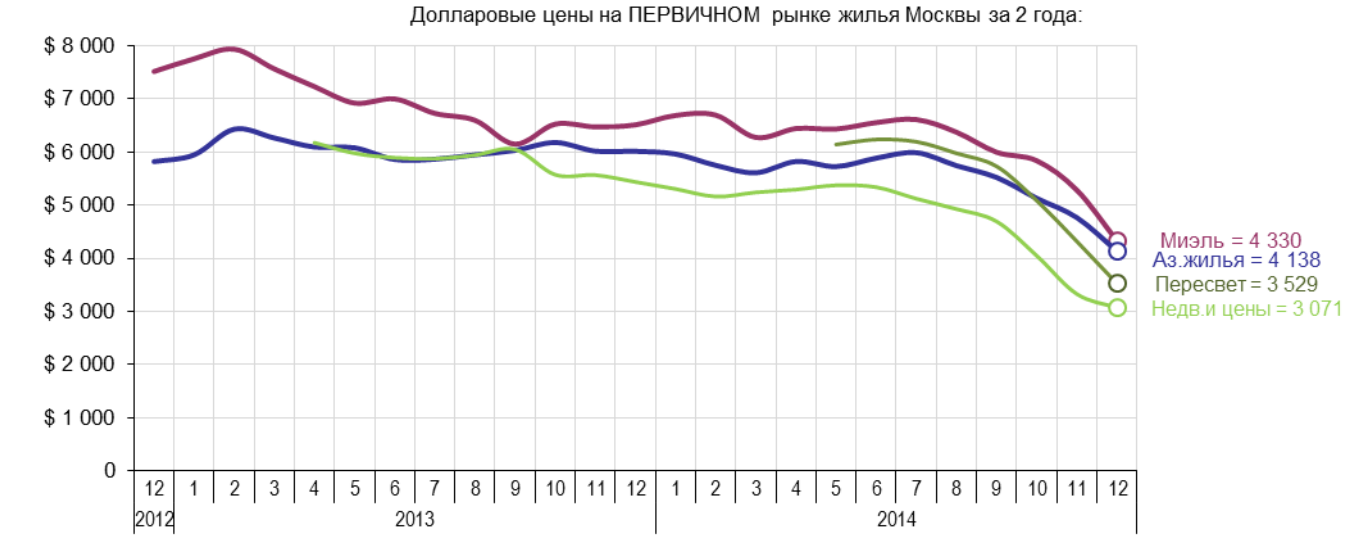
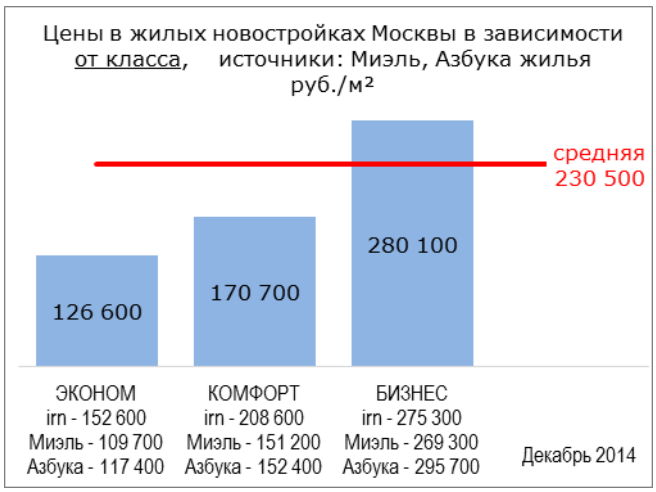


Рисунок 7



Прогнозы

«Очевидно, что после очередной волны ажиотажного спроса, случившейся в конце 2014 г., в следующем году наступит снижение покупательской активности. Негативные экономические тенденции, получившие развитие в 2013 г. и усугубившиеся в 2014 году из-за обострения геополитической ситуации, также не способствуют повышению доходов населения и, как следствие, росту платежеспособного спроса. В этих условиях застройщики сократят или вовсе откажутся от реализации новых проектов».

…Некоторое сокращение объемов предложения вполне вероятно. При умеренно оптимистичном сценарии это произойдет исключительно за счет проектов, в которых строительство еще не начато или в отдельных случаях находится на самых ранних стадиях. Доля таких объектов в Московском регионе составляет примерно 10-15%.

…Однако в случае сохранения негативных экономических тенденций возможно существенное сокращение спроса – на 30-50%. Это может привести к снижению цен и, соответственно, перетеканию спроса из дальних уголков Подмосковья в населенные пункты и районы вблизи Москвы, от строящихся к готовым или почти готовым объектам, от менее качественных к более качественным проектам. В этих условиях локальные небольшие девелоперы с проектами за 15-20 км от МКАД будут испытывать проблемы с финансированием строительства, что может привести к заморозке ряда объектов и банкротству отдельных компаний. Это в свою очередь может вызвать вторую волну сокращения объема предложения – в общей сложности на 20-25% к следующей зиме. При условии реализации худшего сценария в перспективе двух – трех лет возможно сокращение объемов нового строительства на 30-40%.

…Предпосылок для роста цен в 2015 г. нет. На волне последнего всплеска спроса некоторые застройщики повысили цены и отменили новогодние скидки. Но это временная мера. С учетом ожидаемого спада спроса стоимость жилья расти не будет. В целом на рынке недвижимости сейчас складывается тренд на понижение цен, т.к. за последние два года объемы нового строительства существенно выросли, а потенциала для увеличения платежеспособного спроса нет».

(Источник: IRN, http://www.irn.ru/articles/38237.html)

«Пока довольно сложно делать долгосрочные прогнозы на 2015 год, но уже сейчас можно выделить несколько ключевых позиций, которые будут определять жизнь рынка новостроек:

1. Повышение ключевой ставки приведет к тому, что привлечение банковского финансирования для развития девелоперских проектов станет невыгодным. В этой ситуации девелоперы, у которых недостаточно собственных средств, скорее всего, уйдут из этого бизнеса. Круг участников сократится процентов на 60-70, и первую скрипку здесь будут играть девелоперы, строящие на собственные средства. Соответственно, на ближайшие годы уменьшится и количество, и масштаб выводимых на рынок новостроек. Еще одной особенностью рынка, с учетом всех выше перечисленных нюансов, станет и то, что количество новостроек, в которые будет иметь смысл инвестировать останутся считанные единицы.

2. Сокращение предложения при прогнозируемом уровне инфляции в 15% приведет к росту рублевых цен в диапазоне от 10 до 15%. В то же время, в долларовом эквиваленте цены снизятся как минимум на 30% из-за колебаний валютного курса.

3. Спрос, во многом зависящий от ипотечных возможностей, сократится на 50-60%. Повышение ключевой ставки неизбежно приведет к повышению ипотечной ставки… В результате доля покупок с привлечением ипотеки, по нашим прогнозам (если государство не вмешается в процесс) сократится с 60 докризисных процентов до 15-20%».

(Источник: «Ведис Групп», http://www.domex.ru/articles/2388205/)

«… На рынке сложится ситуация, которая имела место уже не раз: ценовые ожидания продавцов разойдутся с фактическими платежными возможностями покупателей. Неизбежным следствием этого станет существенное уменьшение активности рынка: представители спроса и предложения будут пытаться нащупать новые цены, обеспечивающие хотя бы относительный баланс интересов. До тех пор, пока этот баланс не будет найден, совершаемые сделки, вероятно, будут носить единичный характер. Думаю, что так будет на протяжении большей части наступающего года.
Увы, как и в периоды прошлых катаклизмов, до завершения периода поиска баланса доживут не все участники рынка: многие из них в условиях низкой активности не смогут обеспечить хоть сколь-нибудь приемлемый уровень доходности, а потому, будут вынуждены прекратить деятельность.

Многие сложности ожидают и тех покупателей, которые сегодня, руководствуясь общей паникой, спешат вложить деньги в недвижимость, особенно – в новую. Во-первых, не факт, что строящиеся дома будут сданы в срок. Учитывая опыт предыдущих кризисов, скорее, наоборот. Соответственно, весь период ожидания у собственников не будет никакой возможности извлечь доход из приобретенных квартир.

Во-вторых, не следует забывать о том, что в 2015 году нас ожидает рост кадастровой стоимости недвижимости. Как следствие, увеличатся размеры налоговых платежей. Вероятно, то же самое произойдет и с ценами коммунальных услуг. Таким образом, затраты по содержанию жилья могут заметно вырасти.
Вероятно, именно влияние подобного роста затрат станет для продавцов толчком к поиску упомянутого баланса интересов с покупателями. Причем, с учетом невысокой вероятности возвращения ипотечных ставок к «нормальным» значениям в обозримом будущем, не исключаю, что искомый баланс может быть достигнут только за счет существенного снижения цен продавцами. В этих условиях те, кто сегодня совершает необдуманные панические покупки, вероятно, проиграют».

(Источник: «РЕЛАЙТ-Недвижимость», http://www.domex.ru/articles/2388205/)

Выводы по первичному рынку жилья

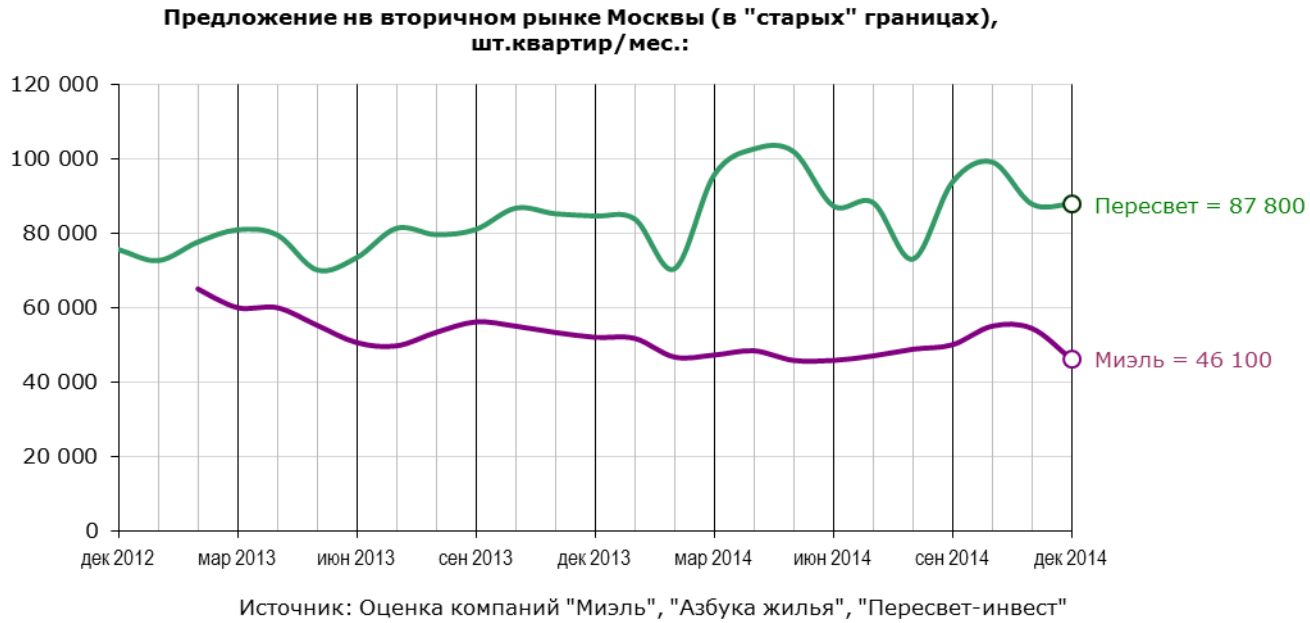
- ✓ В 2014 году объем ввода нового жилья в старых границах Москвы составил менее 1.6 млн.м^2 – это самый низкий показатель с 1990 г.
- ✓ Это обусловлено, в первую очередь, дефицитом свободных площадок на территории города, а также политикой властей относительно точечной застройки и работы Градостроительно-земельной комиссии.
- ✓ В качестве одного из перспективных направлений развития рынка рассматриваются проекты реконструкции обширных промышленных зон столицы.
- ✓ В последние годы для рынка новостроек характерна относительная стабильность объемов предложения – порядка 250 домов, возводимых, преимущественно, по монолитной технологии.
- ✓ Важной тенденцией последних лет стала ориентация покупателей и вслед за ними девелоперов на доступное жилье с минимальными ценами сделки.
- ✓ Удельные цены предложения на первичном рынке колеблются в диапазоне: 190 – 240 тыс.руб./м^2 (3100 – 4300 $ /м^2), при этом, средний уровень рублевых цен увеличился за год, по разным оценкам на 20-30 %.
- ✓ Рост рублевых цен обусловлен, в первую очередь, изменением структуры предложения и выходом новых проектов.
- ✓ По прогнозам аналитиков в 2015 году на рынке недвижимости будут проявляться негативные тенденции: объемы нового строительства жилья сократятся, спрос также сократиться и будет ориентироваться на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам; немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов.

3. Вторичный рынок жилья

Предложение

По итогам 4-го квартала 2014 г. объем предложения вторичного рынка жилой недвижимости в старых границах Москвы по оценкам различных источников варьируется в диапазоне 45-90 тыс. квартир ежемесячно:

Рисунок 8



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

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

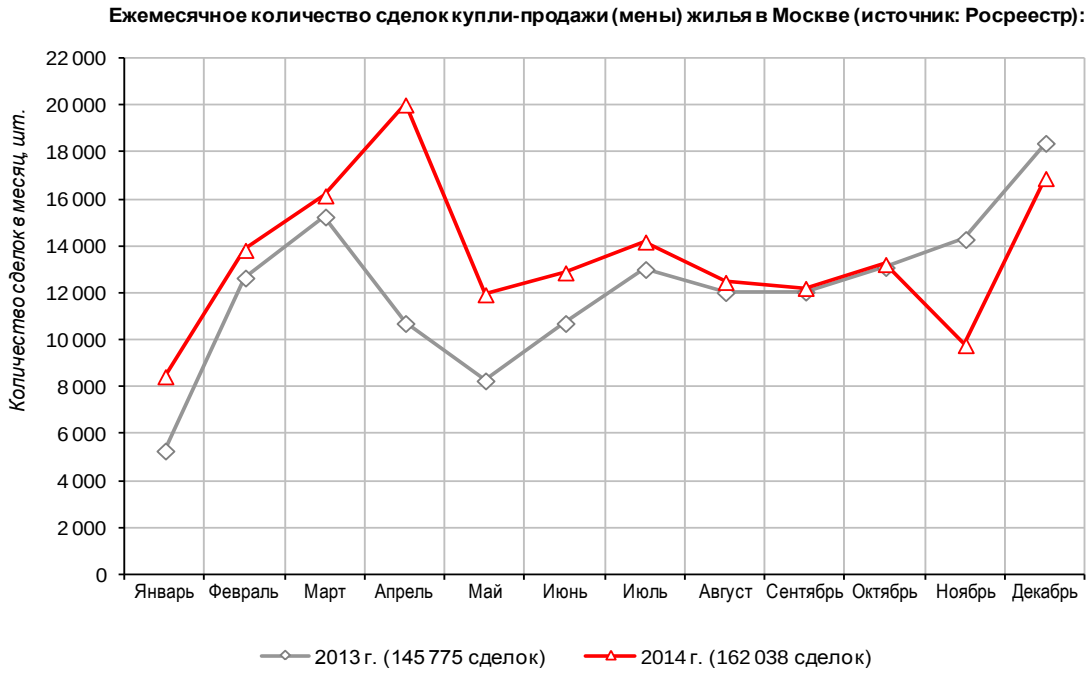
Спрос

«Весь 2014 год рынок недвижимости Москвы и России находился под давлением геополитических и макроэкономических факторов… На протяжении 2014 года внешние факторы успели дважды вызвать ажиотаж вокруг недвижимости, чего не было никогда ранее. Первая волна ажиотажа пришлась на начало 2014 года и длилась с января по середину апреля. Такова была реакция людей на ситуацию с присоединением Крыма и ухудшение отношений с западным миром. Тогда в равной мере повысилась активность как инвестиционных покупателей, так и людей, поспешивших побыстрее купить квартиру для жизни и решить квартирный вопрос по принципу «пока не стало хуже».

Вторая волна ажиотажа на рынке недвижимости стала зарождаться в ноябре и достигла своего апогея в декабре 2014 года на фоне беспрецедентного обвала рубля. Она оказалась даже более сильной и более эмоциональной, чем первая, но, видимо, она станет и более краткосрочной. По сути, рынок недвижимости захлестнула та же паника, что и все другие товарные рынки, и большинством людей двигало желание купить хоть что-нибудь, чтобы спасти деньги».

(Источник: IRN)

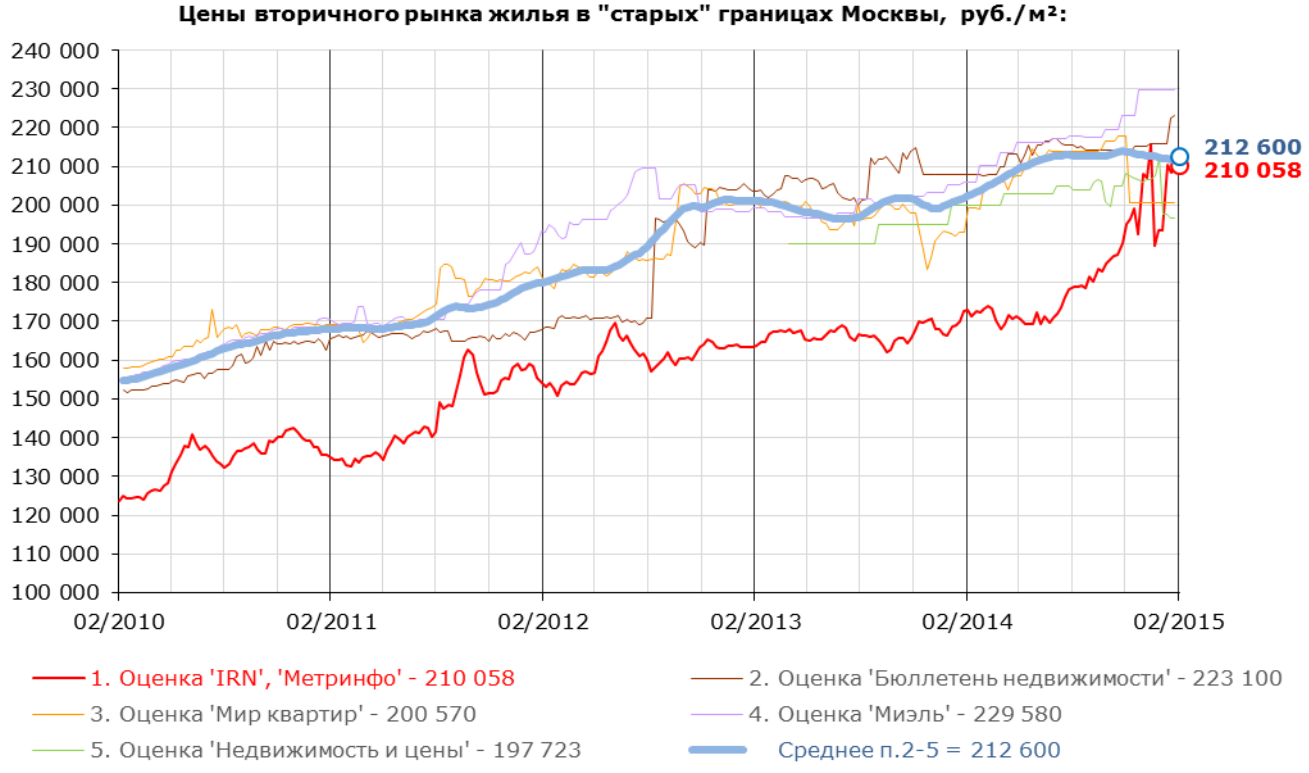
Рисунок 9



Цены

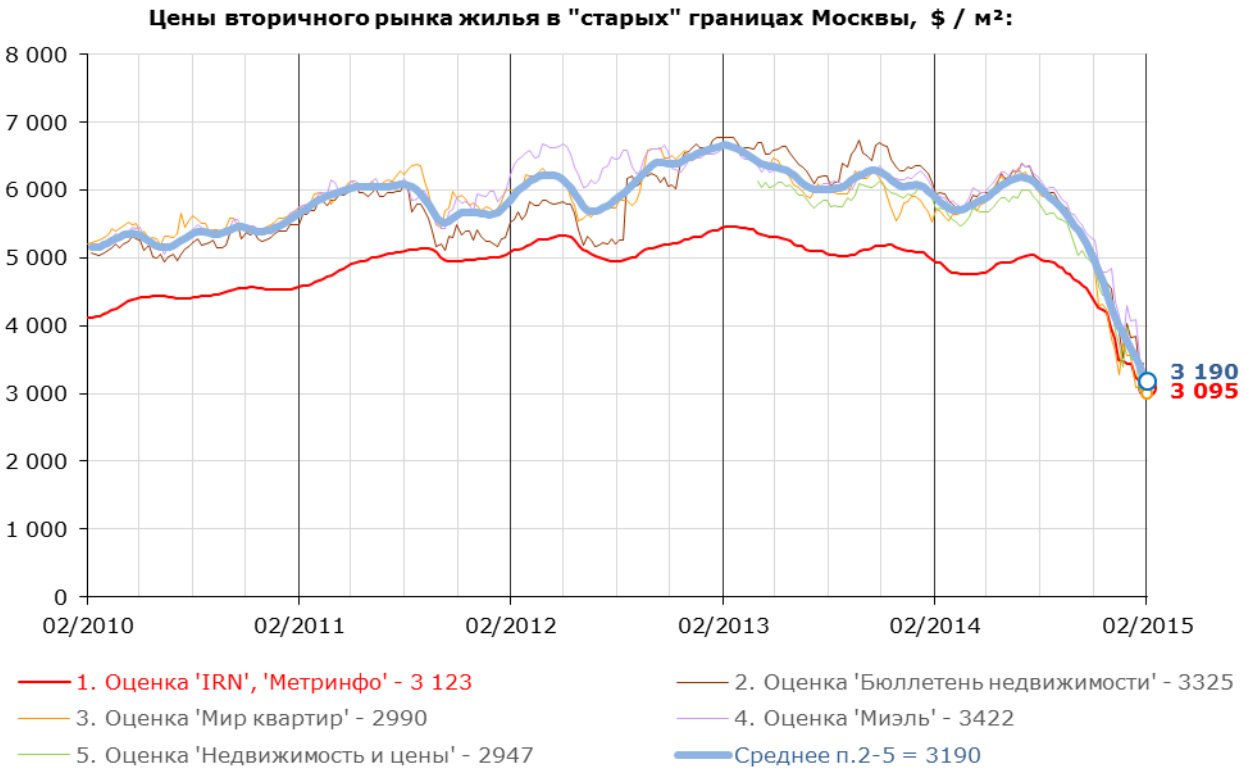
Согласно данным аналитиков рынка[1], использующим различные методики расчета средних цен жилой недвижимости Москвы, на текущий момент средняя цена предложения на вторичном рынке составила около 210 тыс.руб./м^2 (3 100 $ /м^2).

Рисунок 10



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

Рисунок 11



«В силу того, что «Экономика за последние годы стала в основном рублевой, рублевые доходы и сбережения преобладают, поэтому платить за покупку или аренду жилья пропорционально доллару сейчас не может почти никто. В связи с этим большинство продавцов перешло в рубли или зафиксировало курс, а та незначительная часть предложений, которая пытается привязаться к доллару, как правило, не продается… цены на квартиры в Москве в долларовом выражении показывают ощутимый минус… Примечательно, что индекс упал ниже «дна», достигнутого в 2009 году после кризиса 2008 года, и пока продолжает движение вниз».

(Источник: IRN, http://www.irn.ru/news/96558.html)

Рисунок 12

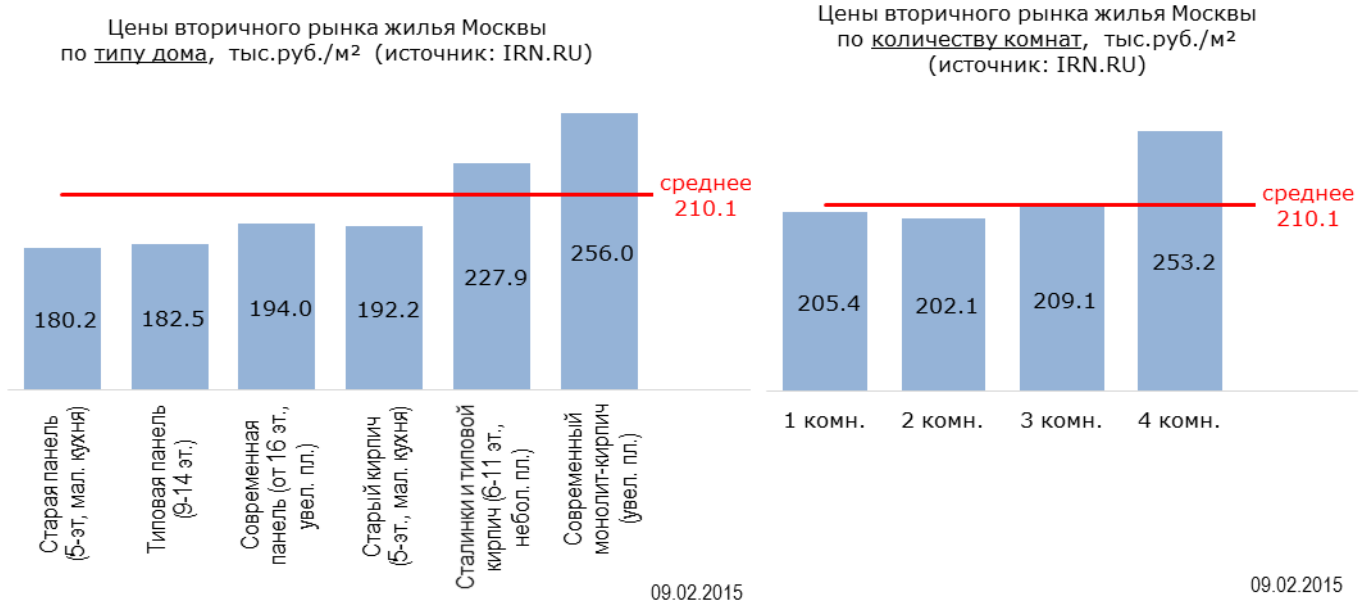
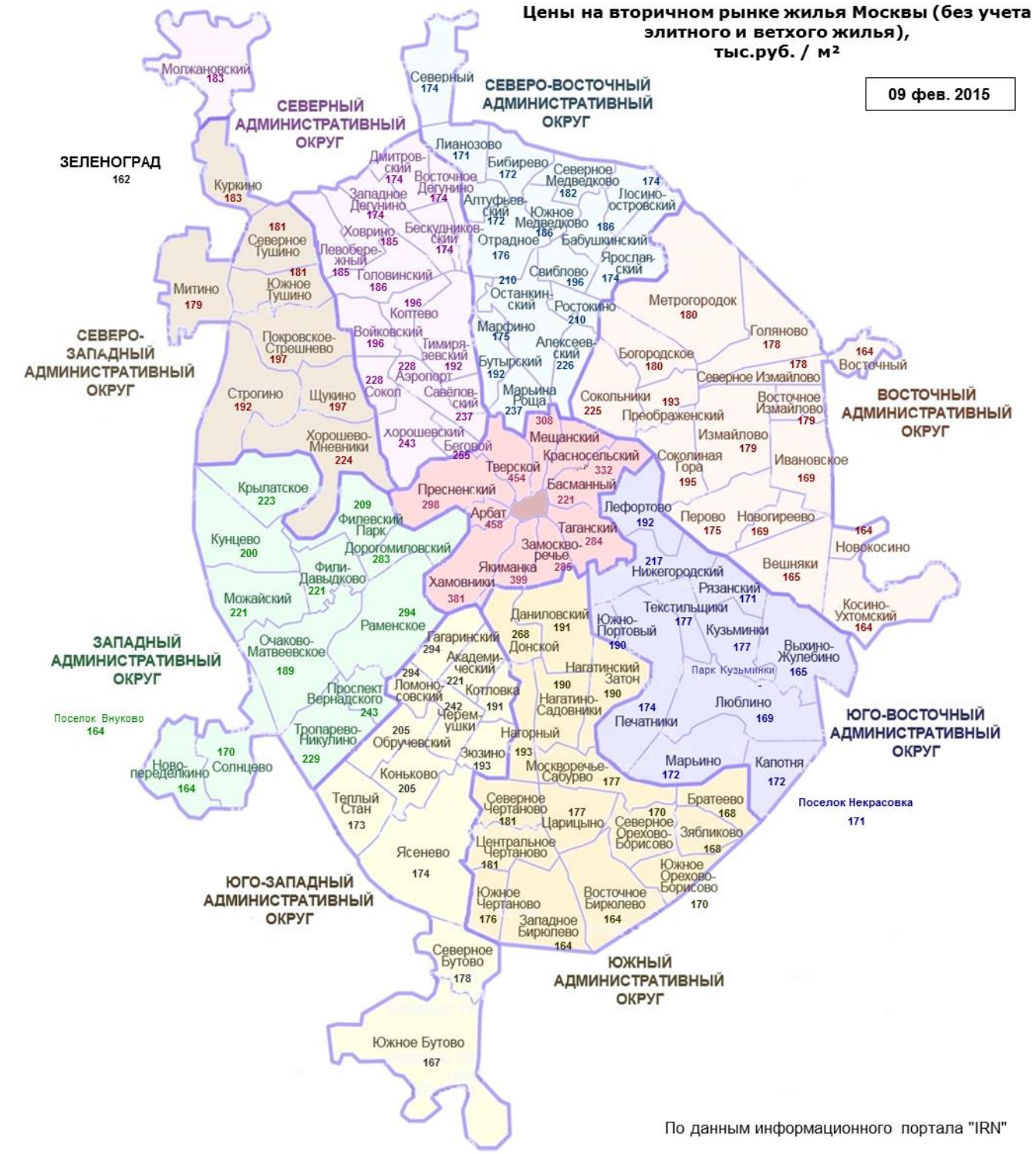
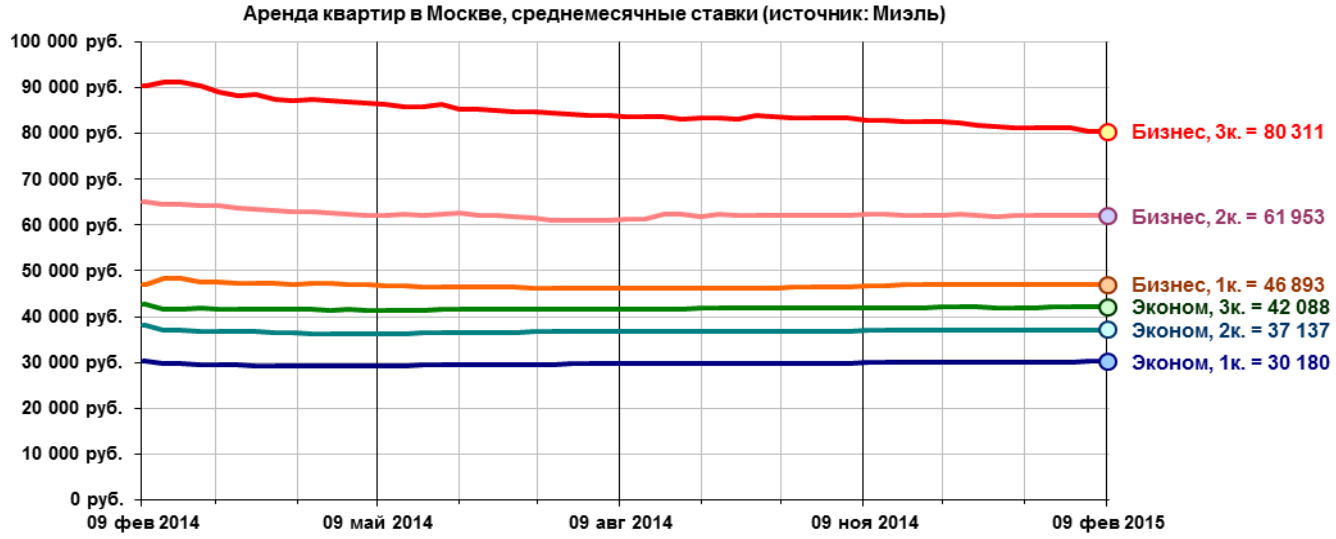


Рисунок 13


Цены на вторичном рынке жилья Москвы (без учета элитного и ветхого жилья), тыс.руб. / м²
09 фев. 2015
СЕВЕРНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
СЕВЕРО-ВОСТОЧНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ЗЕЛЕНОГРАД
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ВОСТОЧНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ЗАПАДНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ЮГО-ВОСТОЧНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ЮГО-ЗАПАДНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
ЮЖНЫЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ ОКРУГ
Молжаниновский 183
Северный 174
Лианозово 171
Дмитровский 174
Бибирево 172
Северное Медведково 182
Восточное Дегунино 174
Западное Дегунино 174
Алтуфьевский 172
Южное Медведково 186
Люсиновский 174
Куркино 183
Ховрино 185
Бескудниковский 174
Отрадное 176
Бабушкинский 186
Северное Тушино 181
Левобережный 185
Ярославский 174
Свиблово 196
Головинский 186
Митино 179
Южное Тушино 181
Останкинский 210
Ростокино 210
Метрогородок 180
Коптево 196
Марфино 175
Голяново 178
Покровское-Стрешнево 197
Войковский 196
Тимирязевский 192
Алексеевский 226
Богородское 180
Восточный 164
Бутырский 192
Северное Измайлово 178
Аэропорт 228
Строгино 192
Щукино 197
Сокол 228
Савёловский 237
Марьина Роща 237
Сокольники 225
Восточное Измайлово 179
Преображенский 308
Хорошево-Мневники 224
Хорошевский 243
Беговой 255
Мещанский
Измайлово 179
Красносельский
Соколиная Гора 195
Ивановское 169
Тверской 454
Крылатское 223
Пресненский 298
Басманный 221
Филевский Парк 209
Арбат 458
Лефортово 192
Перово 175
Новогиреево 169
Таганский 284
Кунцево 200
Дорогомиловский 283
Замоскворечье 285
Новокосино 164
Фили-Давыдково 221
Якиманка 399
Нижегородский 217
Вешняки 165
Хамовники 381
Рязанский 171
Можайский 221
Раменское 294
Даниловский 191
Текстильщики 177
Косино-Ухтомский 164
Южно-Портовый 190
Очаково-Матвеевское 189
Гагаринский 294
Донской 268
Кузьминки 177
Выхино-Жулебино 165
Академический 294
Нагатинский Затон 190
Парк Кузьминки
Проспект Вернадского 243
Ломоносовский 221
Котловка 190
Нагатино-Садовники 190
Люблино 169
Поселок Внуково 164
Черемушки 242
Печатники 174
Тропарево-Никулино 229
Обручевский 205
Нагорный 191
Ново-переделкино 164
Солнцево 170
Зюзино 193
Марьино 172
Капотня 172
Коньково 205
Москворечье-Сабурово 177
Теплый Стан 173
Северное Чертаново 181
Братеево 168
Поселок Некрасовка 171
Царицыно 177
Северное Орехово-Борисово 170
Зябликово 168
Ясенево 174
Центральное Чертаново 181
Южное Орехово-Борисово 168
Южное Чертаново 176
Восточное Бирюлево 170
Западное Бирюлево 164
Северное Бутово 164
Южное Бутово 178
167
По данным информационного портала "IRN"

Аренда

Рисунок 14



Прогнозы

«Учитывая похожую реакцию долларовых цен на недвижимость в предыдущие кризисы, логично предположить, что и по итогам нынешнего просадка стоимости метра в долларах также составит примерно 35%. Соответственно, динамику рублевых цен будет определять глубина снижения курса отечественной валюты относительно американской, причем не в момент паники, а по итогам «утряски»…

По опыту прошлых кризисов, при среднем уровне просадки долларовых цен в 35% диапазон снижения составляет от 20% до 50% в зависимости от сегмента и характеристик самого объекта. Наиболее ликвидные сегменты рынка в долларах подешевеют не более чем на 20%, а просадки цен в рублях не будет вообще, так как, по всей видимости, по итогам нынешнего кризиса курс рубля относительно доллара снизится по крайней мере не меньше, чем в 2008-2009 гг.

…На общем негативном фоне лучше всего будет себя чувствовать жилье, имеющее статус первого дома: городские квартиры в Москве и ближнем Подмосковье, объекты в среднем Подмосковье с развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью, а также готовые коттеджи и таунхаусы, расположенные недалеко от Москвы. Менее устойчивы к кризису объекты, которые находятся далеко от столицы и/или предназначенные для сезонного проживания, – особенно если они не готовы к использованию: городская недвижимость в дальнем Подмосковье, загородные поселки с плохой транспортной доступностью, земельные участки, курортная недвижимость и т.п.

…Высокая инфляция, снижение доходов населения, рост безработицы и т.п. также могут привести к падению цен на аренду жилья – не только в долларах, но и в рублях, и, соответственно, к снижению доходности арендного бизнеса. Дело в том, что арендодатели жилья, среди которых много инвесторов, вложивших в недвижимость «лишние» деньги во избежание их обесценения, менее стеснены в средствах, чем арендаторы, нередко оплачивающие съемные квартиры на пределе возможностей. А в кризис эти возможности всегда ухудшаются.

…Скорее всего, пострадает и рынок дорогой аренды. Финансовое положение его клиентов, конечно, более устойчивое, чем в сегменте экономкласса, однако экспаты, обеспечивавшие значительную часть спроса, уезжают из страны, а отечественные бизнесмены из-за снижения доходов будут экономить на аренде, переезжая в более скромные квартиры. В таких условиях попытки рантье поднять цены, чтобы компенсировать инфляцию или тем более привязать ставки аренды к доллару, обречены на провал».

(Источник:IRN, http://www.irn.ru/articles/38194.html)

Выводы по вторичному рынку жилья

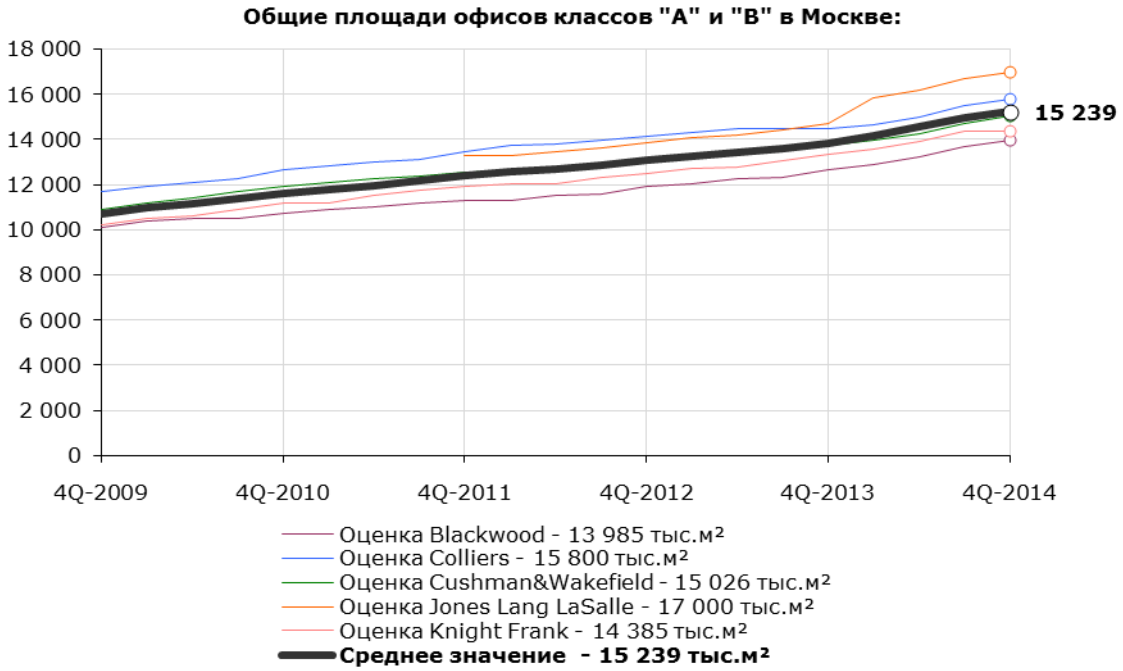
- ✓ Объем предложения на вторичном рынке жилья в старых границах Москвы в последние годы относительно стабилен.
- ✓ В 2014 г. наблюдалось 2 волны ажиотажного спроса, простимулированные макроэкономической ситуацией, в январе-апреле и ноябре декабре 2014 г.
- ✓ Платежеспособного спроса ориентируется в основном на наиболее ликвидные предложения с минимальной ценой лота продолжила.
- ✓ Из-за колебаний курсов валют наблюдалась разнонаправленная динамика рублевых (+10% за год) и долларовых (-25% за год) цен.
- ✓ Средний уровень цен в начале 2015 года составляет – около 210 тыс.руб./м^2 (3100 $ /м^2).
- ✓ Среди негативных факторов следует отметить рост ипотечных ставок и ужесточение требований к заемщикам.
- ✓ Спрос на аренду квартир по-прежнему высок, арендные ставки на недорогие квартиры в течение года были стабильны, а ставки на дорогое предложение снизились.
- ✓ Ведущие аналитики в прогнозах сходятся во мнении, что под воздействием неблагоприятной макроэкономической обстановки в 2015 г. можно ожидать сокращения спроса и, как следствие, снижения цен продаж и ставок аренды – в первую очередь на дорогие объекты и в меньшей степени на ликвидные недорогие.

4. Офисы

Предложение

Общая площадь качественных офисных помещений в Москве оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14-17 млн.м². Среднее значение – 15.2 млн.м².

Рисунок 15



Годовой прирост – 1 461 тыс.м² (+10.6%).

Рисунок 16

«2014 год стал рекордным по объемам строительства офисов за последние 5 лет: в эксплуатацию было введено1,4 млн кв.м офисных площадей в 54 офисных зданиях… Объекты имеют тенденцию к укрупнению.

Существенная доля нового ввода —23% (или 340 тыс. кв. м) обеспечена офисными помещениями, вышедшими вдоль ТТК в Западном направлении. Далее по географическому распределению лидирует зона ММДЦ «Москва-Сити», где завершилось строительство 205 тыс.м^2 площадей или 15% от совокупного объема ввода.

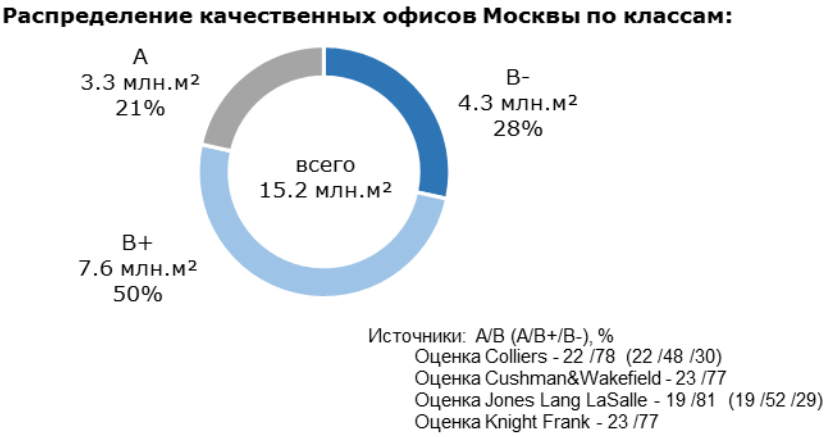
Стоит также отметить ввод нескольких крупных технопарков и бизнес-парков на Юго-Западе в районе МКАД совокупной офисной площадью более 230 тыс. кв. м. Их появление подтверждает

укрепление тенденции децентрализации офисного строительства и возникновение высокотехнологичных современных деловых кварталов за пределами города.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

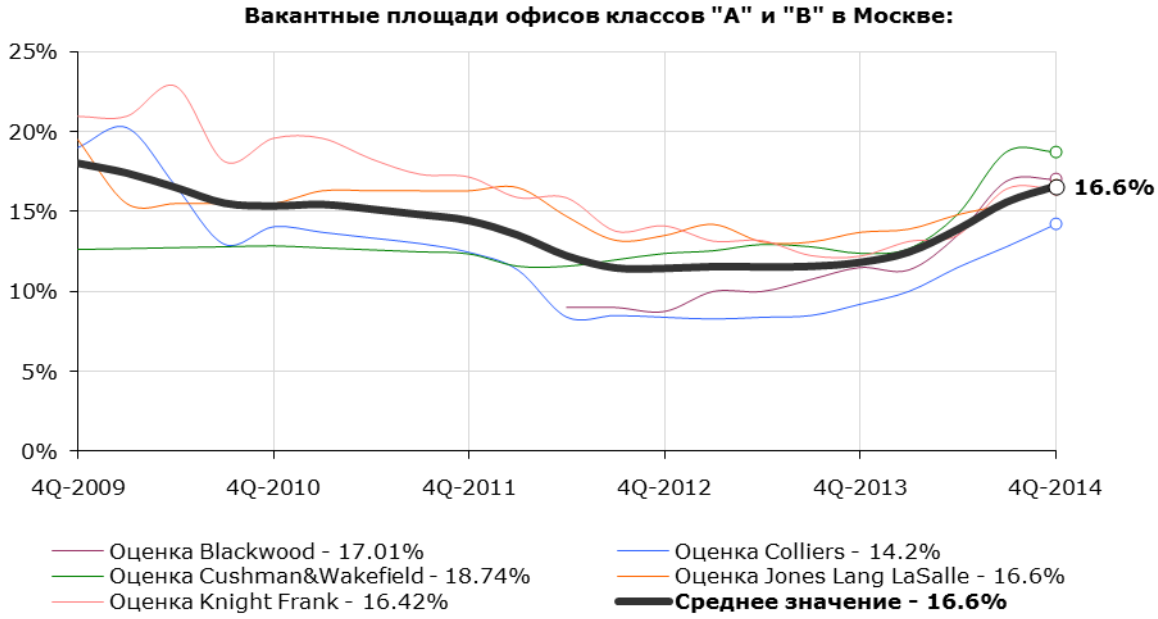
Около половины объема предложения представлено в классе «B+»:

Рисунок 17



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 16.6%. Изменение за год: рост на +4.8% (процентных пункта).

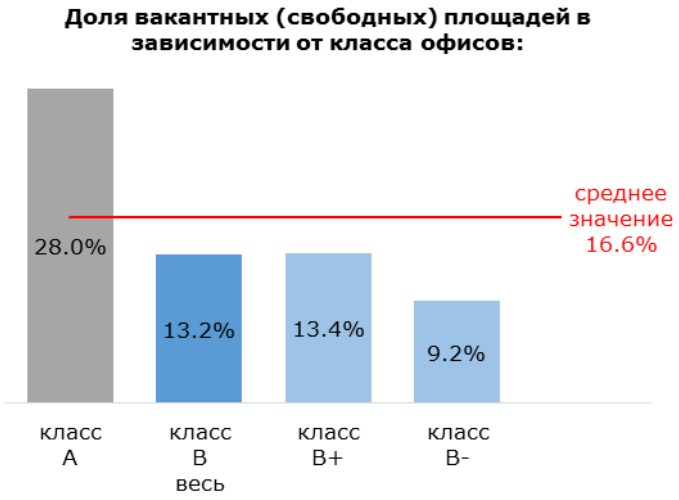
Рисунок 18



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

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

Рисунок 19



Спрос

Уровень активности арендаторов и покупателей на рынке недвижимости Московского региона оценивается на невысоком уровне... Это обусловлено макроэкономической обстановкой и высокой волатильностью валютных рынков.
…Порядка 80% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 20% - по договорам купли-продажи.

(Источник: Blackwood).

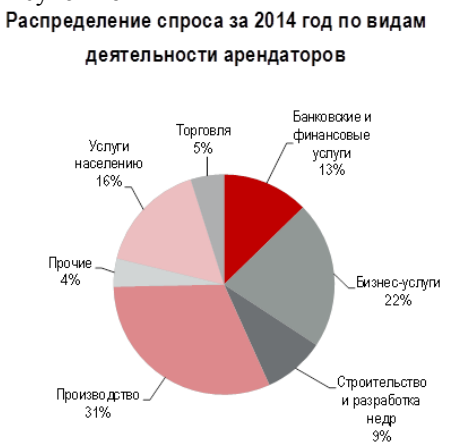
Частично повторяя сценарий 2008 года рынок офисной недвижимости переформатируется из «рынка продавца/ арендодателя» в «рынок покупателя/арендатора»: усиливаются позиции арендатора в переговорах по аренде офисных площадей, появляется возможность улучшить текущие коммерческие условия, ориентируясь на рублевые ставки, или найти более выгод-ные предложения сопоставимого качества, что так или иначе будет стимулировать спрос.

(Источник: Colliers)

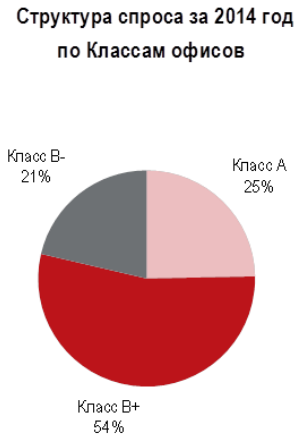
На протяжении 2014 года спрос на офисные площади в Москве оставался заложником тяжелой макроэкономической ситуации. Всего в Москве в 2014 году было куплено и арендовано около 1,1 млн кв. м офисов, что на 24% ниже показателя 2013 года и является наименьшим результатом за последние пять лет. Структура спроса на офисные площади также претерпела заметные изменения: доля сделок продления и перезаключения договоров аренды выросла до 40% от общего объема транзакций на рынке по итогам 2014 года по сравнению с 20% в 2013 году… Основная часть сделок, закрытых в офисном секторе за прошедший год, пришлась на производственные компании и представителей сферы бизнес-услуг – 31% и 22% соответственно. По итогам года общий объем транзакций оказался поровну распределен между иностранными и российскими компаниями.

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 20

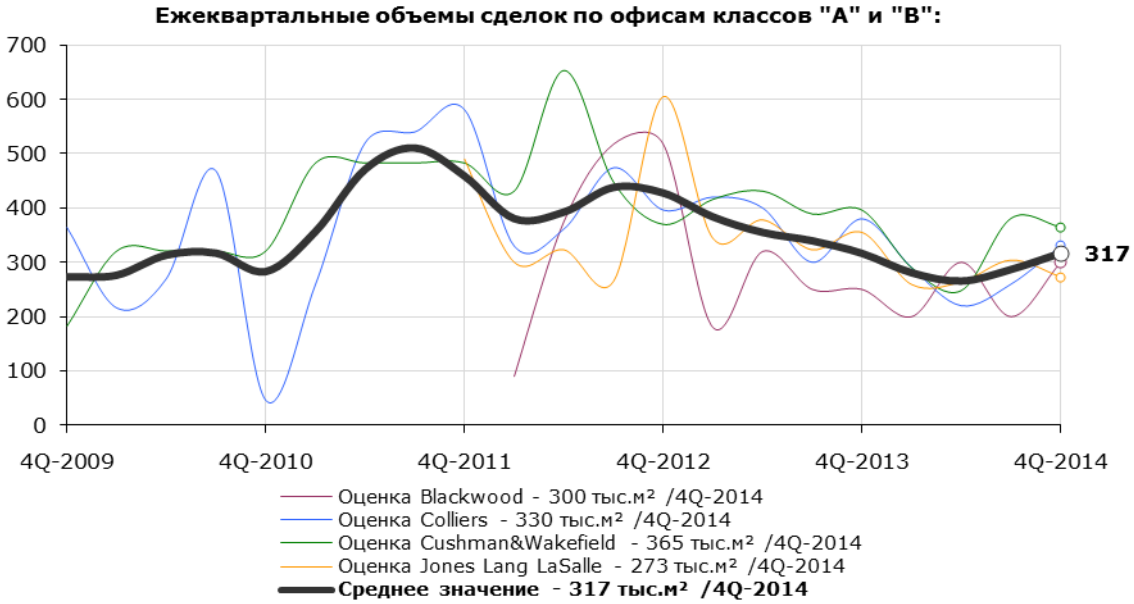


Источник: Jones Lang LaSalle



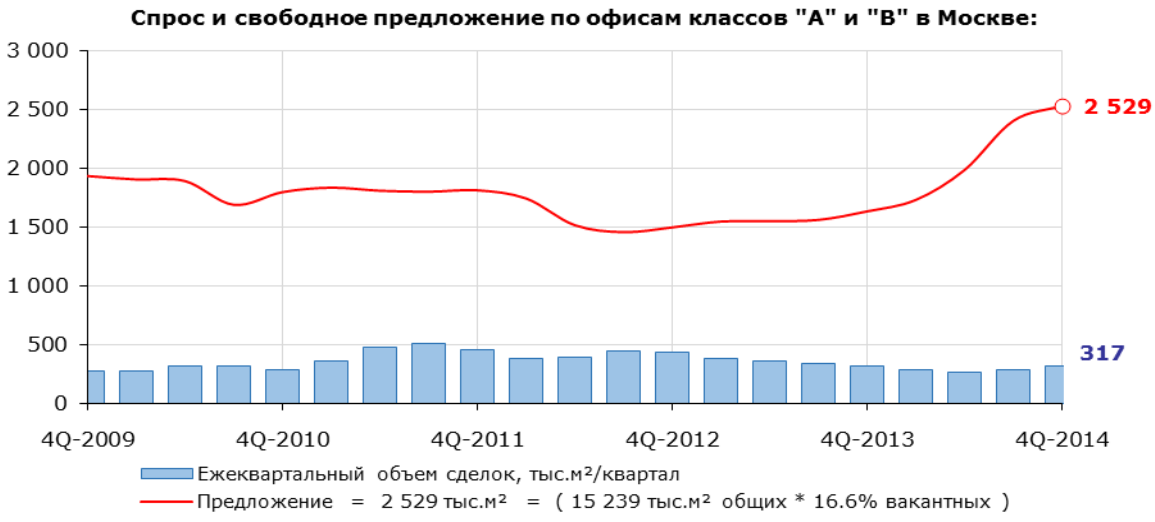
Источник: Colliers

Рисунок 21



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

Рисунок 22



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

(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки

В связи с высокой волатильностью валютных рынков и девальвацией рубля в конце 2014 г. продолжилось снижение среднего уровня валютных ставок аренды

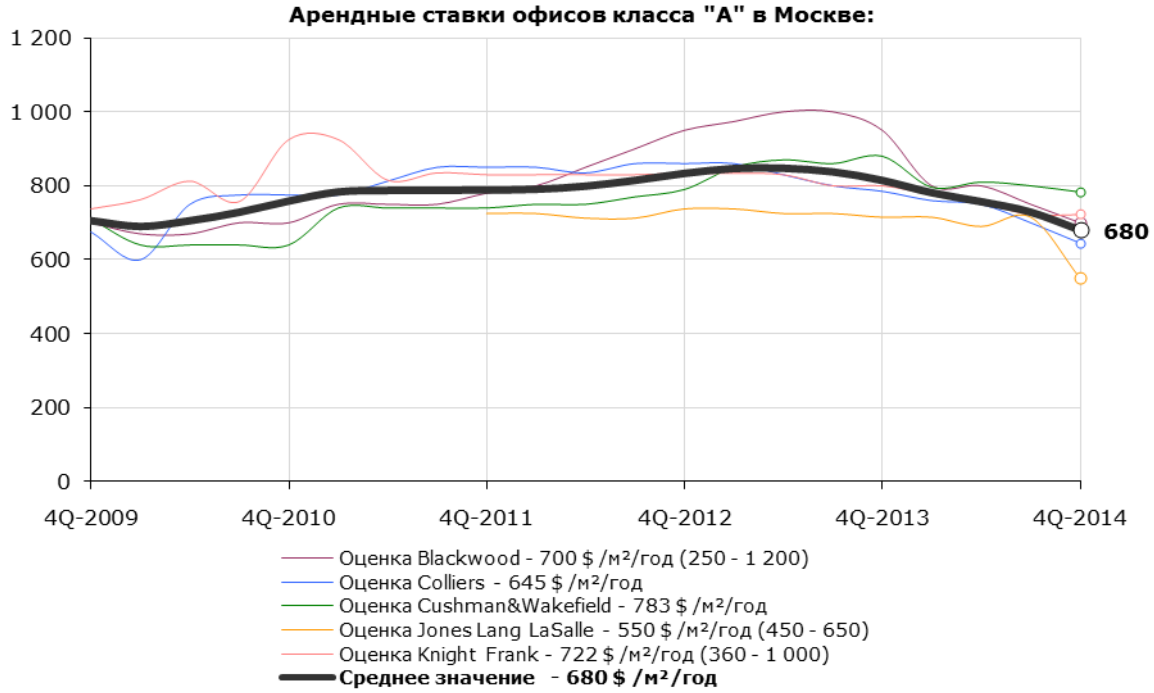
(Источник: Blackwood)

В 2014 году дестабилизация экономики привела к значительному снижению спроса в том числе и на офисные помещения, а вместе с растущим уровнем вакантности на рынке это не могло не сказаться на снижении ставок аренды. Кроме того, в условиях нестабильности курса рубля, многие собственники, ранее придерживающиеся долларового начисления ставки, стали фиксировать курс валют на определенный срок или полностью переходить на рублевые договоры.

(Источник: Colliers)

Средние арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -17.7% и составили в среднем 680 $/м²/год.

Рисунок 23



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

Рисунок 24

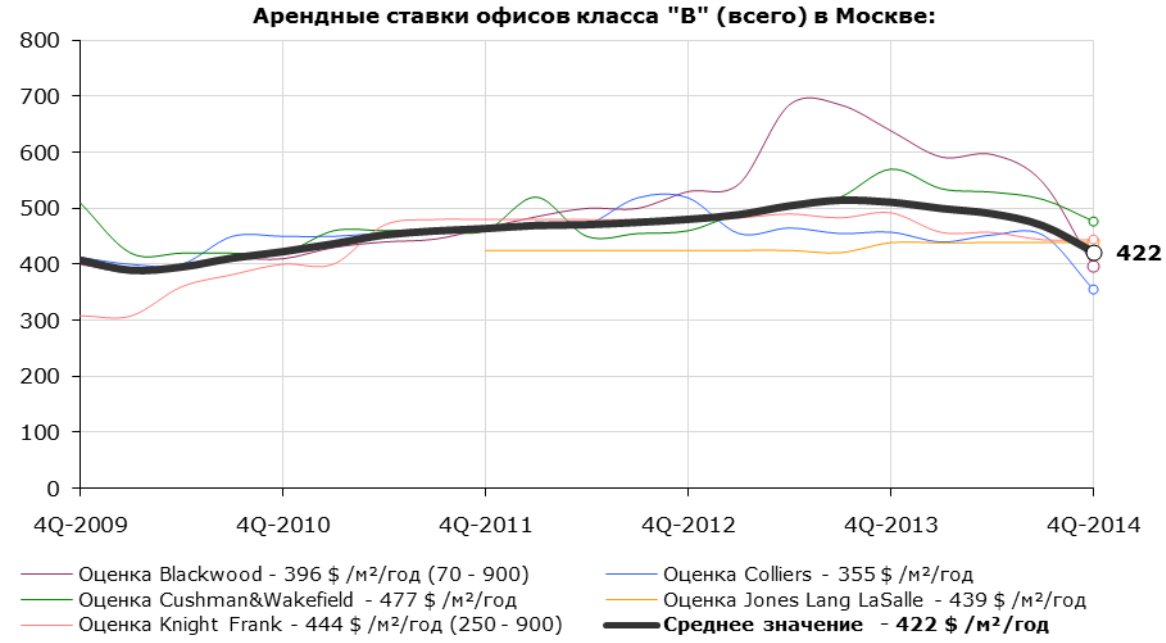


Рисунок 25

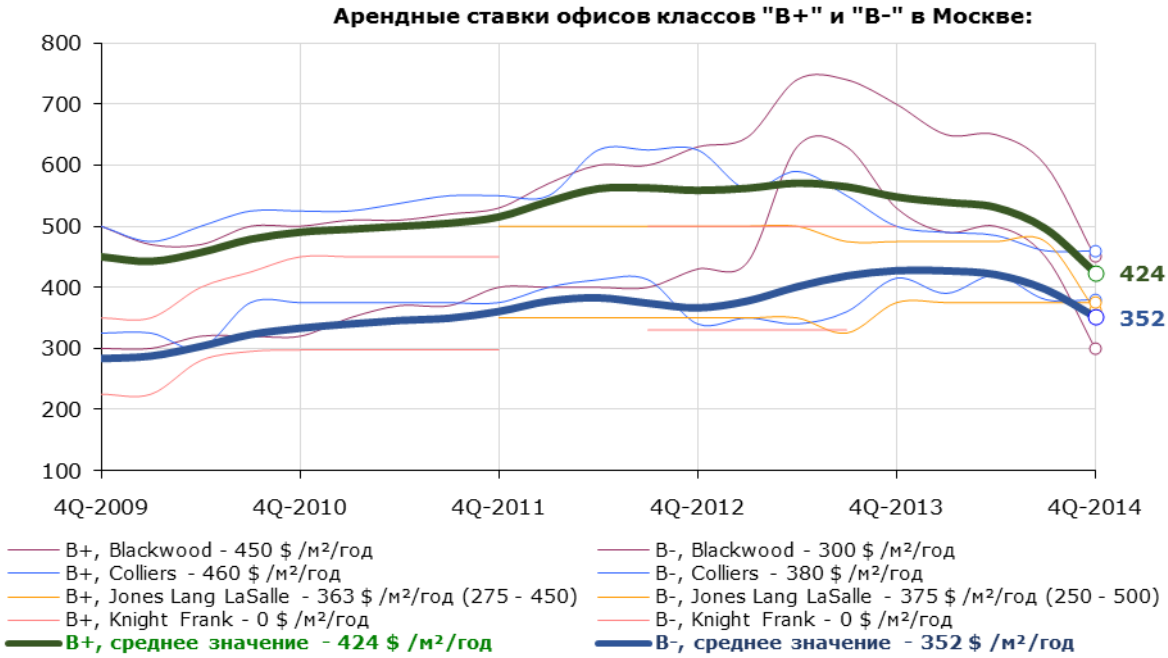
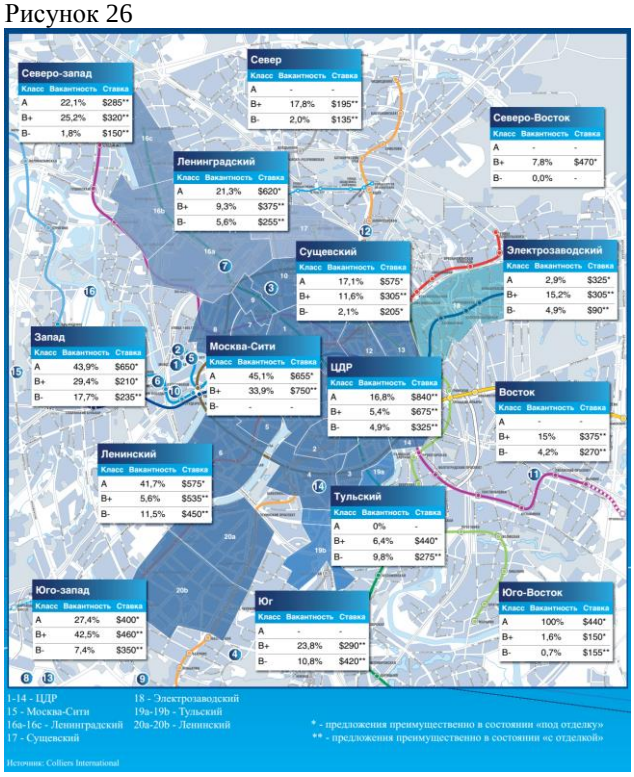


Рисунок 26



Источник: Colliers

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Арендуемая площадь, тыс. м²	Класс А: Средневзвешенная ставка аренды, $/м²/год		Класс А: Уровень вакантных площадей, %		Класс В: Средневзвешенная ставка аренды, $/м²/год		Класс В: Уровень вакантных площадей, %	
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	711	1 068		14,8		578		11,3	
Садовое кольцо	СК Юг	839	767	803	13,8	10,9	717	654	13,5	13,6
	СК Запад	275	1 000		4,5		879		10,4	
	СК Север	574	913		4,9		754		12,8	
	СК Восток	355	803		20,2		537		18,8	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	258	-	810	0	34	618	486	12,4	13,8
	Тульский	1 035	-		0		521		11	
	Хамовники	242	-		0		876		2,5	
	Киевский	376	850		100		570		59,8	
	Пресненский	327	772		11,6		754		4,6	
	Проспект Мира	163	527		43		443		7,6	
	Тверской-Новослободский	737	903		26		495		3,9	
	Басманный	445	-		0		322		17	
	Таганский	228	-		0		442		13,3	
	Волгоградский	376	731		100		433		3,5	
	ММДЦ «Москва-Сити»	661	804		36,7		693		6,4	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	581	-	625	0	35,6	341	419	10,8	12,5
	ТТК-МКАД ЮГ	1 668	610		58,8		409		14,4	
	ТТК-МКАД Запад	1 195	681		33,4		533		12	
	ТТК-МКАД Восток	632	522		44,4		402		10,1	
МКАД	МКАД Север	654	-	392	0	21	270	315	15,5	16,5
	МКАД Юг	289	-		0		338		17,5	
	МКАД Запад	1 516	392		23,1		332		20,4	
	МКАД Восток	248	-		0		213		9,8	
Итого		**14 385**	**722**		**25,7**		**444**		**13,7**	

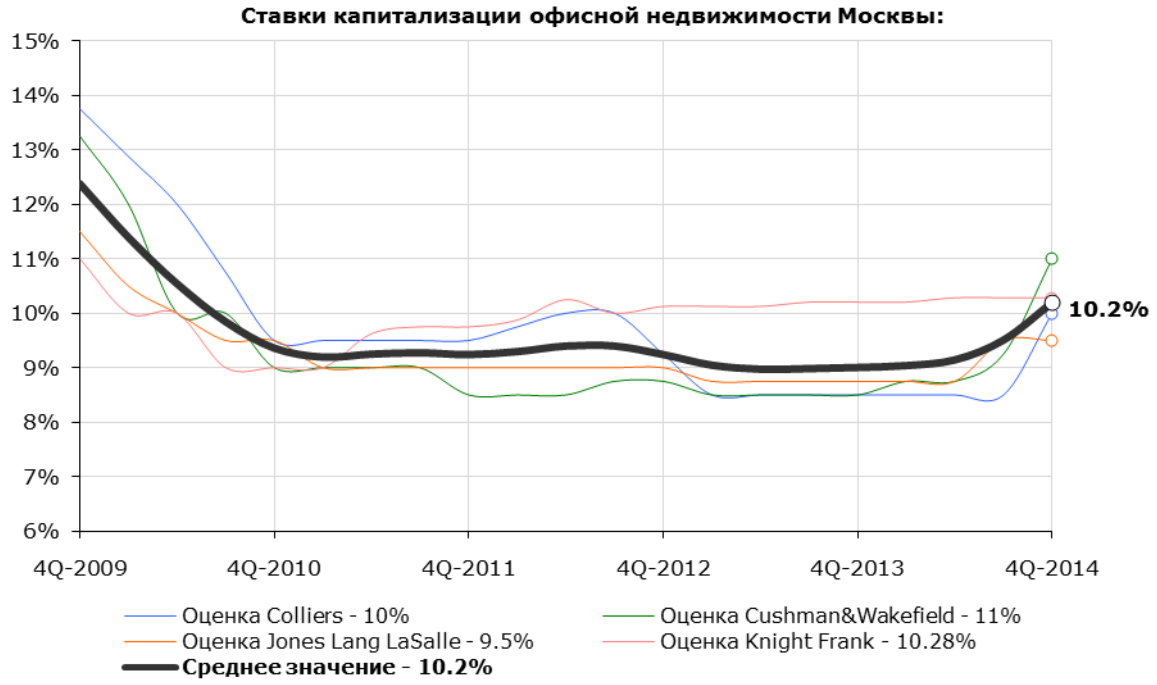
Источник: Knight Frank Research, 2014

Источник: Knight Frank (3 кв. 2014 г.)

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 9.5 - 11%, в среднем – 10.2%. Изменение за год – рост на +1.2% (процентных пункта).

Рисунок 27



Прогнозы

«При сохранении текущей внешнеполитической и внутриэкономической ситуации рынок офисной недвижимости будет характеризоваться следующими тенденциями:

- ✓ Сокращение совокупного объема инвестиций в коммерческую недвижимость;
- ✓ Концентрация инвестиций в коммерческую недвижимость в центральном регионе;
- ✓ Сокращение объема иностранных инвестиций и рост доли российских инвесторов;
- ✓ Насыщение рынка предложения офисной недвижимости в Московском регионе;
- ✓ Рост уровня вакантных площадей в качественных офисных центрах;
- ✓ Снижение ставок аренды и цен продаж;
- ✓ Гибкость собственников при заключении новых договоров аренды;
- ✓ Пересмотр условий ранее заключенных договоров;
- ✓ Фиксация ставок аренды и цен продаж в рублях в некоторых деловых центрах, при условии дальнейшей девальвации рубля.

…Для рынка офисной недвижимости главным риском является снижение деловой активности компаний и предприятий на фоне общеэкономического спада, и как следствие, сокращение площади занимаемых помещений. Другим риском для рынка офисной недвижимости является массовый уход с рынка западных компаний, присутствие которых в России на фоне экономических санкций и спада производства будет экономически нецелесообразным.

…При условии сохранения текущей нестабильной макроэкономической и политической ситуации на рынке офисной недвижимости в 2015 г. ожидается стагнация в первом полугодии и, возможно, рецессия к концу 2015 г.

…В 2015 г. ожидается снижение девелоперской активности: заморозка текущих проектов или пересмотр реализуемых проектов с уменьшением общей площади проектов, реконцепции объектов; проекты, реализация которых еще не началась, будут отложены. В случае сохранения ЦБ ключевой ставки на текущем уровне, основная доля проектов, кредитованных в России, будет заморожена или при-остановлена ввиду повышения процентов по кредитам до 25-35%

…Однозначно можно утверждать, что рынок офисной недвижимости 2015 года будет рынком арендатора»

(Источник: Blackwood)

«Дальнейшая динамика снижения спроса сохранится, принимая во внимание сильное ослабление платежеспособности потенциальных арендаторов и пересмотры бюджетов многих компаний в сторону уменьшения. Падение объема поглощения может составить, по нашим оценкам, 30-40%

…Тем не менее мы видим возможность постепенного перехода спроса в сегмент продаж. Ввиду того, что долларовые цены продаж продолжат существенно корректироваться, в 2015 году можно ожидать усиления тенденции приобретения в собственность офисных блоков как под собственное использование, так и в инвестиционных целях.

…Прирост нового предложения в следующем году может оказаться на 40-50% ниже чем в 2014 году. Возможный перенос сроков ввода значительной доли строящихся объектов в сочетании с умеренным спросом на сегмент офисов класса В с большой вероятностью сдержит рост среднего уровня вакантности, который в 2015 году составит 14,6-14,8%

…Не исключено, что на фоне экономической рецессии и высокой конкуренции запрашиваемые ставки аренды все же продолжат снижение в долларовом выражении. В меньшей степени это коснется централизованных премиальных бизнес-центров, спрос на которые менее чувствителен к изменению ценовых показателей… Глубина коррекции рублевых ставок будет менее значительной ввиду повышенного уровня инфляции в стране.

…Тенденция перехода собственников на рублевые договоры и фиксация расчетного валютного курса на определенном уровне и на установленный срок, продолжится и в 2015 году»

(Источник: Colliers)

«Объем строящихся помещений продолжает быть высоким– всего строится около 2,3 млн кв. м новых качественных офисов.

…Объекты в высокой стадии строительной готовности будут вводиться в эксплуатацию, однако уже сейчас, наблюдая сложную ситуацию с реализацией помещений, девелоперы приостанавливают работу по новым проектам. Мы ожидаем снижение объема ввода новых помещений в 2015 году до уровня 2013 г. (примерно до 900 тыс. кв. м) и более существенное снижение- до уровня 500 тыс. кв. м– в 2016 г.

…Дедолларизация в том или ином виде будет основным трендом следующего года на московском офисном рынке.»

(Источник: Cushman & Wakefield)

Выводы по рынку офисной недвижимости

- ✓ Ввод новых офисных площадей в 2014 году составил около 1.5 млн.м^2, что является рекордным уровнем за пять лет.
- ✓ При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- ✓ Высокие темпы ввода новых объектов и одновременное снижение спроса приводит к дисбалансу рынка, росту доли вакантных (свободных) площадей и усилению конкуренции.
- ✓ В настоящий момент наблюдается трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- ✓ Усиливается тенденция децентрализации деловой жизни Москвы, напрямую влияющая на структуру рынка офисной недвижимости.
- ✓ Средние значения арендных ставок, номинированных в Долларах США составили в классе «А» – 680 $ /м^2/год (минус -18% за год), в классе «В+» – 424 $ /м^2/год (минус -22% за год), в классе «В-» – 352 $ /м^2/год (минус -20% за год)
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Прогнозируя развитие рынка, ведущие аналитики отмечают негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидая постепенное снижение основных показателей: общее сокращение инвестиций, снижение деловой активности, дальнейшее падение долларовых арендных ставок и переход участников рынка в рублевую зону.

5. Торговая недвижимость

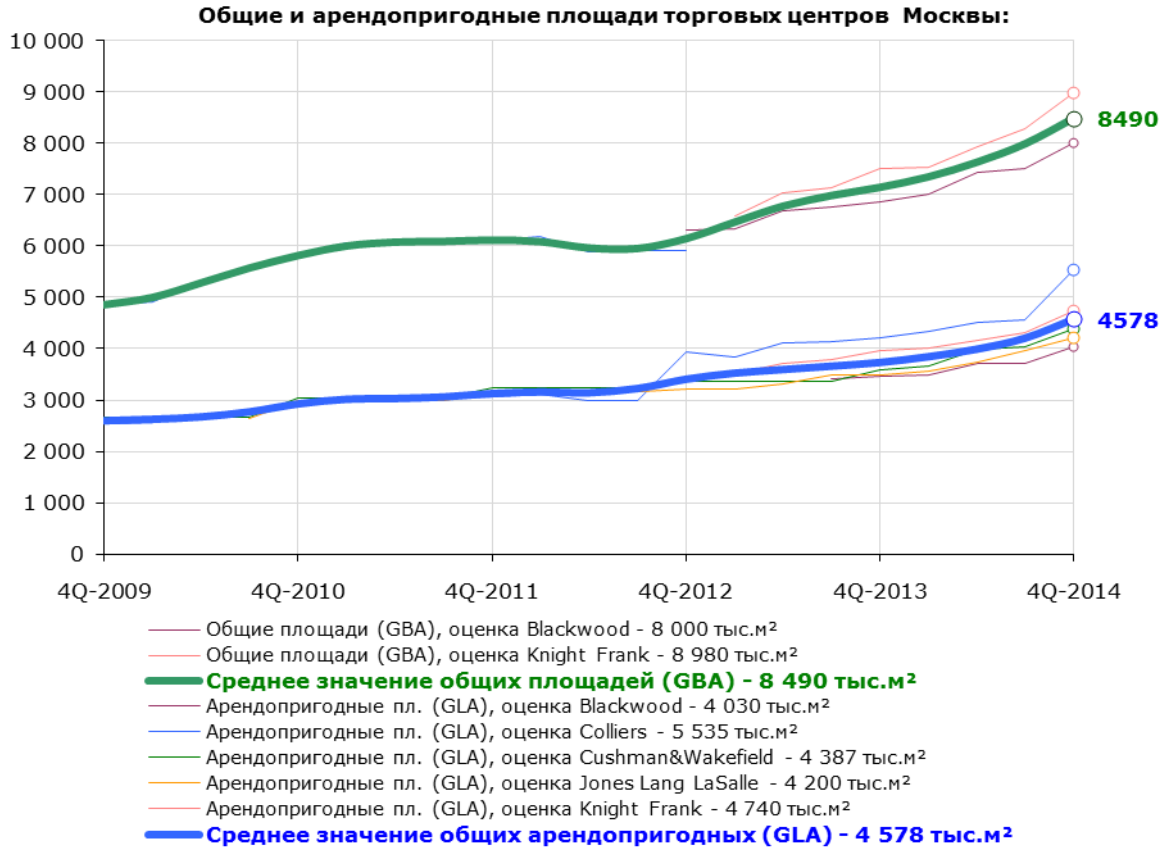
Предложение

В 2014 г. зафиксирован максимальный показатель объема нового предложения. С начала года состоялось открытие 16 торговых центров. (Источник: Colliers)

Лидером по объему предложения торговых центров на московском рынке на протяжении нескольких лет остается ЮАО: по итогам 2014 г. – 16.4 %. А самый низкий объем предложения (около 200 тыс.м^2) зафиксирован в ВАО. (Источник: Knight Frank)

Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 8.5 млн.м², годовой прирост составил 1314 тыс.м² (+18.3%). Арендопригоные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4.6 млн.м², годовой прирост составил 838 тыс.м² (+22.4%). Отношение GLA / GBA = 54%.

Рисунок 28



«…Тем не менее по степени насыщенности Москва все еще уступает не только крупнейшим городам Европы, но и Санкт-Петербургу. К концу 2015 года обеспеченность качественными торговыми площадями в Москве составит 385 кв. м на 1 000 жителей».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Спрос

В 2014 г. наблюдалось снижение спроса на помещения со стороны торговых операторов, связанное с осложнением геополитической и экономической ситуаций. (Источник: Colliers)

Рост торговли снизился с 3.9% в 2013 году до 2.5% в 2014 году ввиду девальвации рубля, замедления роста заработной платы, повышения цен и снижения объемов потребительского кредитования. (Источник: Jones Lang LaSalle)

Операторы разных профилей и ценовых сегментов по-разному переживают сложившуюся экономическую ситуацию… Наиболее ярко спад покупательской активности наблюдался в сегменте «одежда и обувь»: у некоторых ритейлеров снижение составило 30%. кроме того, fashion-операторы отмечают сокращение среднего чека на 5–7%. (Источник: Knight Frank)

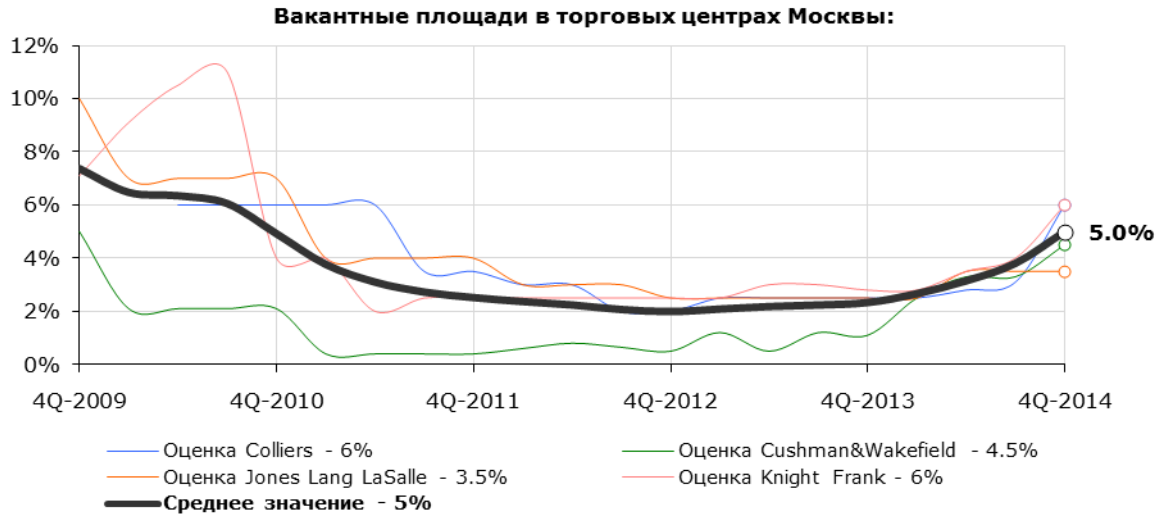
В отличие от fashion-ритейла, операторы «группы повседневного спроса» («продукты», «детские товары», DIY и fastfood) в 2014 г. продолжили активное развитие, несмотря на снижение темпов прироста товарооборота и введение продовольственного эмбарго…Возросший в 2014 г. спрос на жилую недвижимость, а также сокращение расходов на сезонный летний отдых, заметно увеличили спрос на товары категории DIY (товары для дома, ремонт). Продолжилось развитие рынка общественного питания преимущественно за счет увеличения количества сетевых заведений сегмента fast-food. (Источник: Colliers)

В связи с тем, что ряд компаний в 2014 г. объявил об уходе с российского рынка, а многие пересмотрели планы дальнейшего развития, уровень вакантных помещений в торговых центрах увеличился. (Источник: Knight Frank)

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей в торговых центрах Москвы составляет 5%. Изменение за год: рост на +2.8% (процентных пункта).

.

Рисунок 29



Арендные ставки

В среднем по рынку ставки аренды снизились на 15–20% (Источник: Knight Frank).

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

Рисунок 30

Ставки аренды по типам якорных арендаторов

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

* не включая НДС и эксплуатационные расходы
** при условии фиксирования курса $ в договорах аренды на уровне 40 рублей
Источник: Colliers International

Источник: Colliers

Профиль	Базовая арендная ставка, $/м²/год	Доля, взимаемая с оборота, %
Гипермаркет (>7 000м²)	100–250	1,5–4%
Городской гипермаркет (3 000–7 000 м²)	200–350	2–4%
Супермаркет (1 500–3 000 м²)	250–900	3–6%
DIY (>5 000 м²)	200–350	4–6%
Бытовая техника (1 500–3 000 м²)	150–350	2,5–5%
Спортивные товары (1 500–7 000 м²)	150–300	4–8%
Детские товары (1 000–2 500 м²)	200–400	8–12%
Операторы галереи профиля «одежда» (50–300 м²)	600–2 200	8–16%
Операторы галереи профиля «обувь» (50–300 м²)	900–2 500	10–16%
Аксессуары (10–70 м²)	2 200–4 000	11–14%
Кинотеатр	150–250	7–12%
Развлекательный центр (100–1 500 м²)	200–400	8–12%
Развлекательный центр (2 000–5 000 м²)	100–200	4–7%

Источник: Knight Frank Research, 2015

Источник: Knight Frank

Все большее число торговых операторов стремится зафиксировать арендные платежи в рублях, перейти на уплату процента от оборота и добиться других льготных условий. (Источник: Blackwood)

Ниже приведена информация по арендным ставкам в стрит-ритейле (по итогам 2 кв.2014 г.):

Рисунок 31

Ставки аренды* в основных торговых коридорах Москвы во 2 кв. 2014 года

Улица	Минимум долл. США/кв. м/год	Максимум долл. США/кв. м/год	Прогноз на 12 мес.
Красная Пресня	2 600	3 500	→
Кузнецкий Мост	4 000	5 000	→
Кутузовский проспект	2 000	3 700	→
Мясницкая	2 500	3 500	→
Никольская	2 500	3 500	↑
Новый Арбат	2 500	3 500	→
Патриаршие пруды	2 500	3 500	→
Петровка	3 500	5 000	↑
Проспект Мира	2 000	3 000	→
Пятницкая	2 500	5 000	→
Столешников переулок	3 000	7 000	→

Источник: JLL

Ставки аренды* в основных торговых коридорах Москвы во 2 кв. 2014 года

Улица	Минимум долл. США/кв. м/год	Максимум долл. США/кв. м/год	Прогноз на 12 мес.
Красная Пресня	2 600	3 500	→
Кузнецкий Мост	4 000	5 000	→
Кутузовский проспект	2 000	3 700	→
Мясницкая	2 500	3 500	→
Никольская	2 500	3 500	↑
Новый Арбат	2 500	3 500	→
Патриаршие пруды	2 500	3 500	→
Петровка	3 500	5 000	↑
Проспект Мира	2 000	3 000	→
Пятницкая	2 500	5 000	→
Столешников переулок	3 000	7 000	→

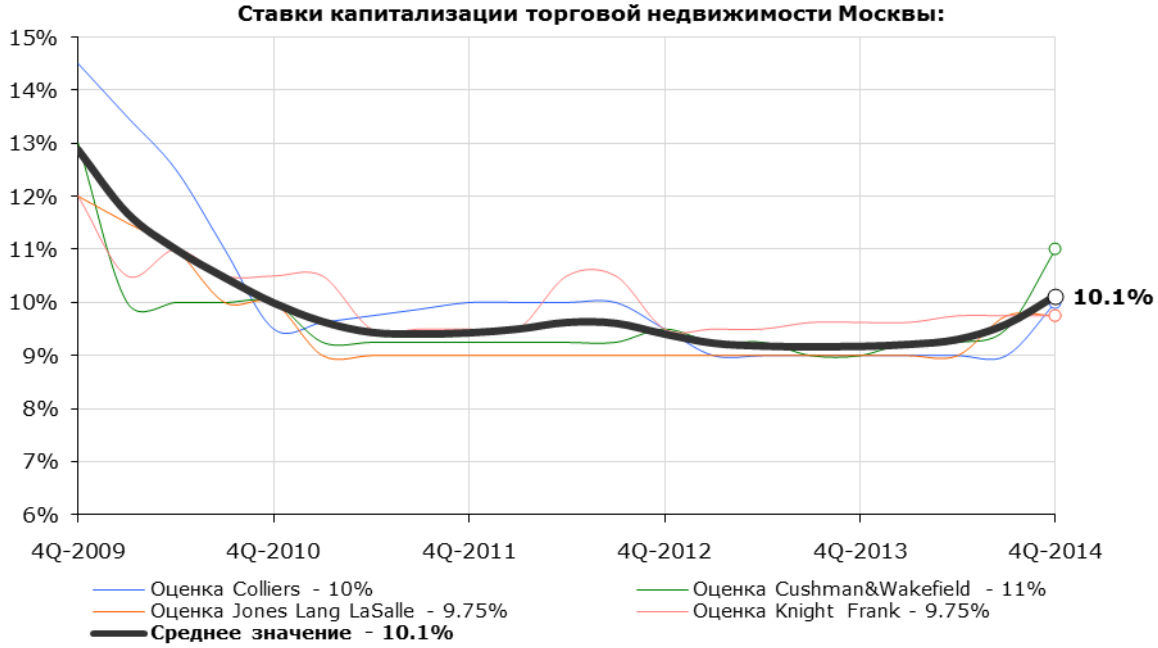
Источник: JLL

Источник: Jones Lang LaSalle

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.1%, показывая за год рост на +1% (процентных пункта).

Рисунок 32



Прогнозы

По планам девелоперов, в 2015 г. ожидается выход на рынок 26 объектов, суммарная торговая площадь которых превысит 1.3 млн.м^2. Существенный объем прогнозируемого ввода придется на торговые объекты, открытие которых не состоялось в 2014 г.

(Источник: Colliers)

Главными рисками для рынка торговой недвижимости в 2015 г. будут являться снижение покупательской способности населения, приводящее к снижению оборотов операторов. Со стороны девелоперов ключевые риски заключаются в трудностях привлечения финансирования. Торговые операторы вновь станут более тщательно подходить к выбору помещений для аренды, отдавая предпочтение качественным востребованным торговым центрам, а также проектам на финальной стадии строительства.

(Источник: Blackwood)

Торговые операторы в будущем году продолжат свое развитие с осторожностью, рассматривая лучшие предложения от девелоперов и анализируя эффективность каждого магазина, избавляясь от нерентабельных площадок. Однако возможно увеличение международных брендов, пришедших с азиатских рынков. При этом замещение ушедших с российского рынка брендов будет происходить медленно и не в полном объеме, что повлечет увеличение доли вакантных площадей.

(Источник: Knight Frank)

В 2015-2016 годах строительная активность будет сдерживаться, во-первых, высокой вакантностью в существующих торговых центрах. И, во-вторых, валютными рисками, связанными

с переходом договорных отношений с арендаторами в рублевую зону при большой доле долларовых кредитов, взятых до 2014 года.

(Источник: Cushman&Wakefield)

Несмотря на тенденцию последних лет к укрупнению торговых объектов, стоит отметить растущий интерес со стороны девелоперов к центрам районного формата.

(Источник: Colliers)

С учетом прогнозируемого снижения спроса на торговые помещения можно ожидать дальнейший рост уровня вакантных площадей – как в сегменте street retail, так и в торговых центрах. Ставки аренды в долларовом эквиваленте продолжат снижаться.

(Источник: Blackwood)

При сохранении негативного экономического фона в 2015 г. операторы продолжат оптимизацию затрат и будут рассматривать предложения по аренде в тех случаях, где качество и успех проектов не вызывают сомнений, а также если девелоперы будут придерживаться гибкой арендной политики и идти на компромиссы – фиксировать валютный курс, компенсировать расходы на отделку, предоставлять бесплатные рекламные поверхности и т. д.

(Источник: Colliers)

Выводы по рынку торговой недвижимости

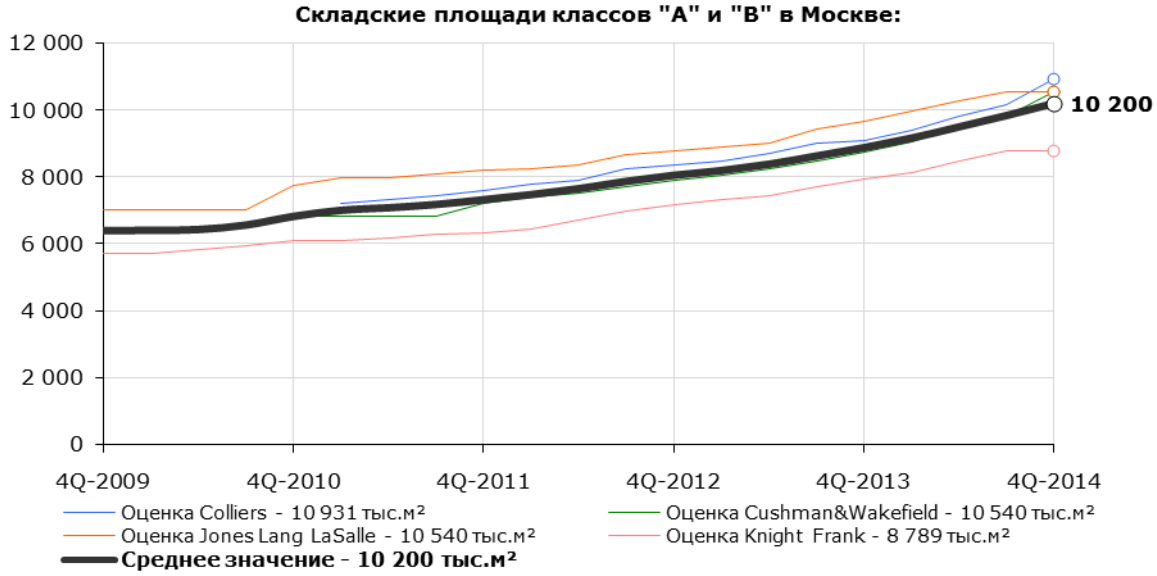
- ✓ На сегодня объем ввода новых торговых центров в Москве достиг рекордных уровней – за 2014 г. введено 16 объектов, площадью 1.3 млн.м^2.
- ✓ Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам рынка.
- ✓ Доля вакантных (свободных) площадей за год выросла в 2 раза достигнув 5%, однако обеспеченность столичных жителей торговыми площадями по-прежнему значительно ниже, чем в крупных европейских городах.
- ✓ Рост объема предложения и макроэкономические факторы привели к снижению арендных ставок в долларовом исчислении на 15-20%.
- ✓ Значительные колебания курсов валют побудили торговых операторов к переходу на рублевые арендные ставки.
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Осуществляя прогноз на 2015 год, аналитики сходятся во мнении, что ситуация будет непростая: вместе со снижением доходов населения, снизятся доходы операторов, это негативно повлияет на спрос и на поток инвестиций в торговую недвижимость.
- ✓ Однако, при этом специалисты отмечают, что рынок качественной торговой недвижимости столицы еще не достиг насыщения и в долгосрочной перспективе продолжит развитие.

6. Склады

Предложение

Общие площади качественных складов классов в Московском регионе по различным оценкам составляют 8.8 - 10.9 млн.м², среднее значение – 10.2 млн.м².

Рисунок 33



Годовой прирост был максимален за последние годы – 1 345 тыс.м² (+15.2%).

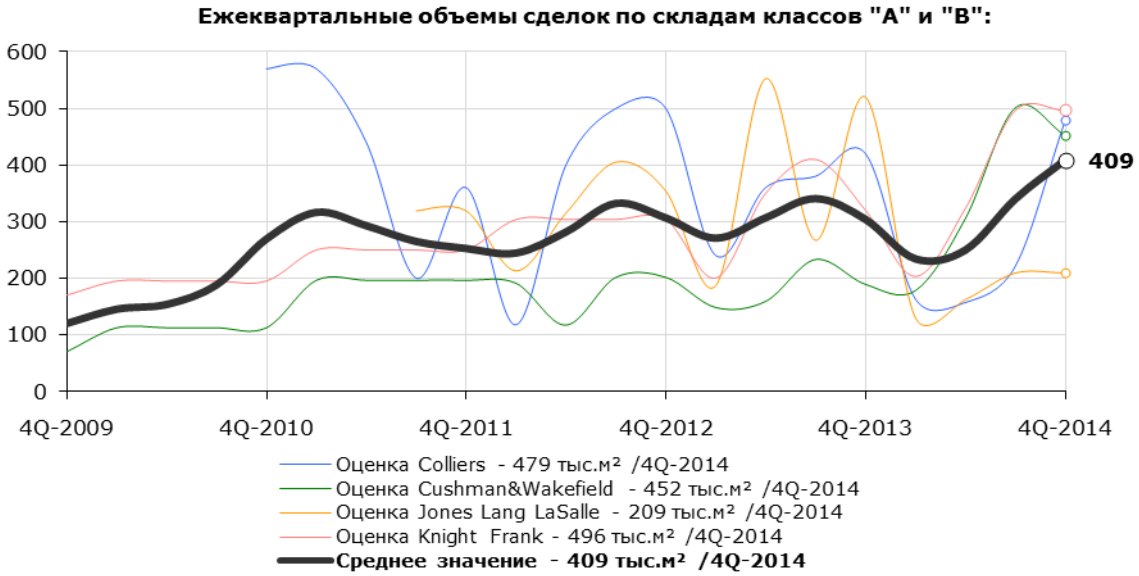
Рисунок 34

Бо́льшая часть предложения представлена складами класса «А»:

Рисунок 35

Спрос

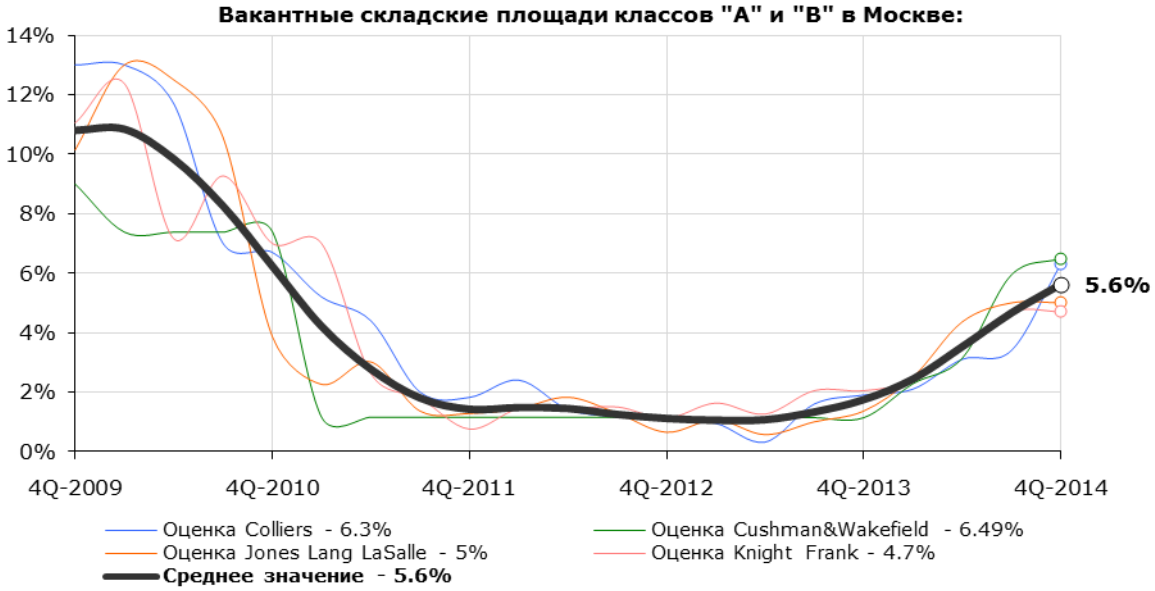
«Несмотря на сложную экономическую ситуацию в России и мире, в 2014 г. наблюдался активный спрос на объекты складской недвижимости… По оценкам специалистов Colliers International, данная тенденция замедлится, т. к. увеличивается себестоимость таких проектов и уменьшается их ликвидность.» (Источник: Colliers)



«Высокие объемы строительства на фоне изменяющейся экономической ситуации и сниженной активности арендаторов привели к росту уровня вакантности» (Источник: Cushman & Wakefield)

Доля вакантных (свободных) складских площадей в Москве составляет 5.6%, показывая за год рост на +4% (процентных пункта).

Рисунок 36



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

Рисунок 37

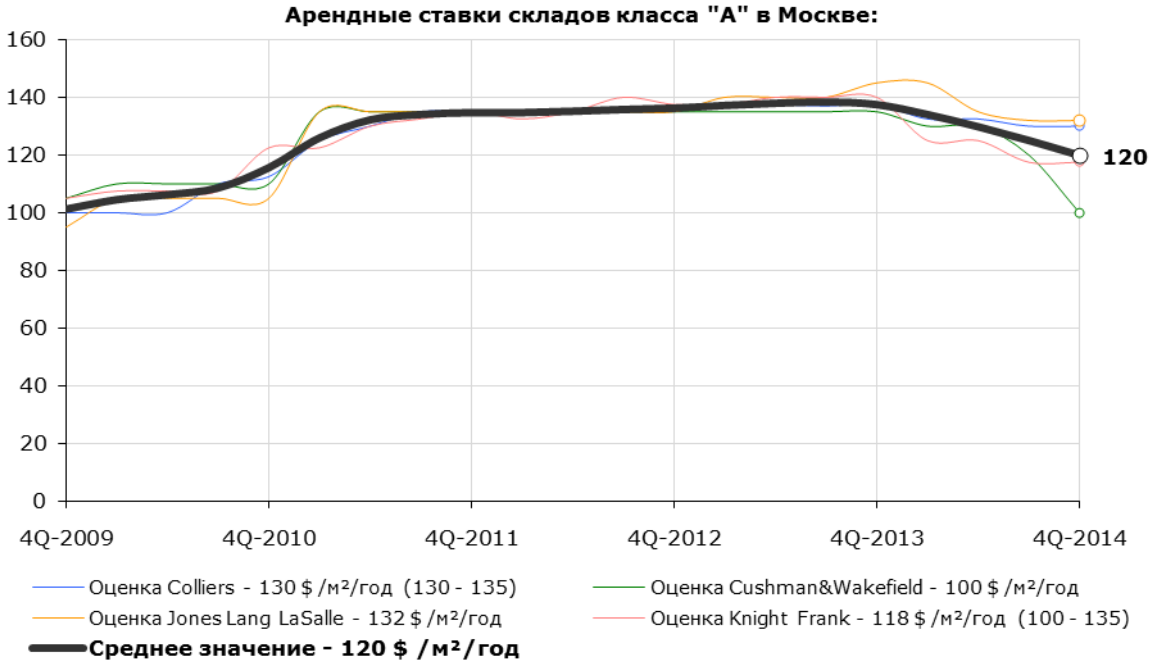
«На рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные дисконты для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная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

(Источник: Colliers)

Арендные ставки

Средние арендные ставки на склады класса «А» за год снизились на -14% и составили ~120 $/м²/год.

Рисунок 38



Средние арендные ставки на склады класса «B» за год снизились на -18.4% и составили ~103 $/м²/год.

Рисунок 39

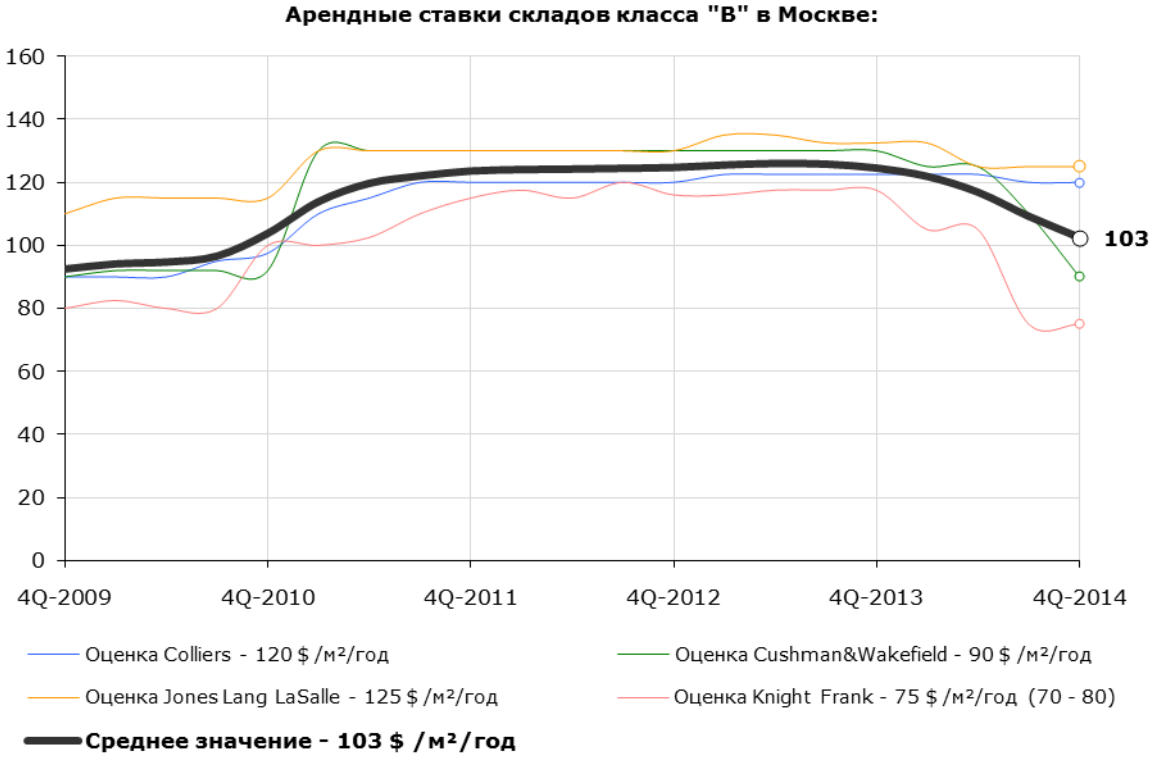
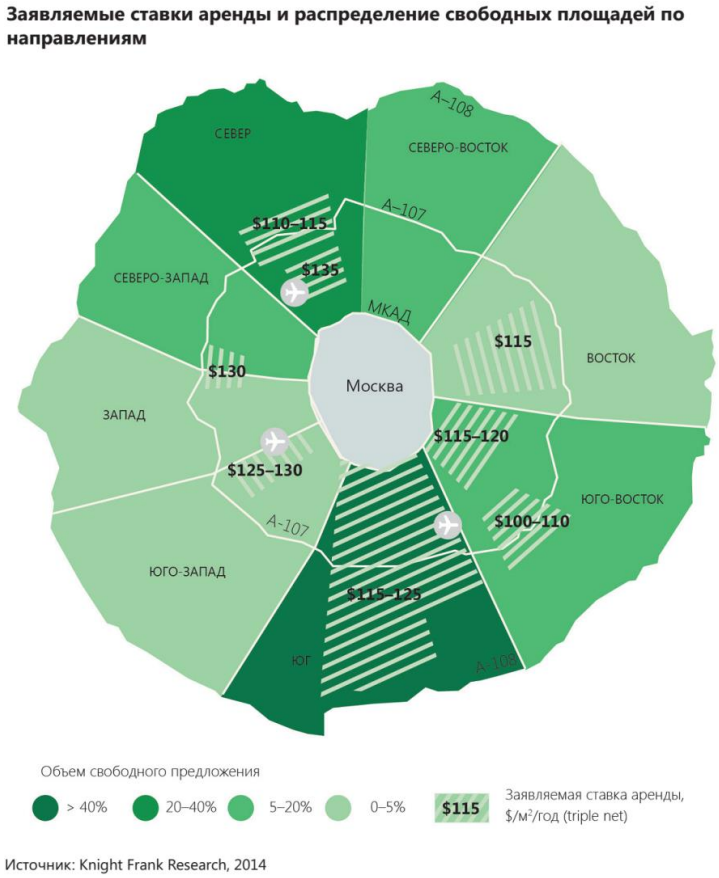


Рисунок 40

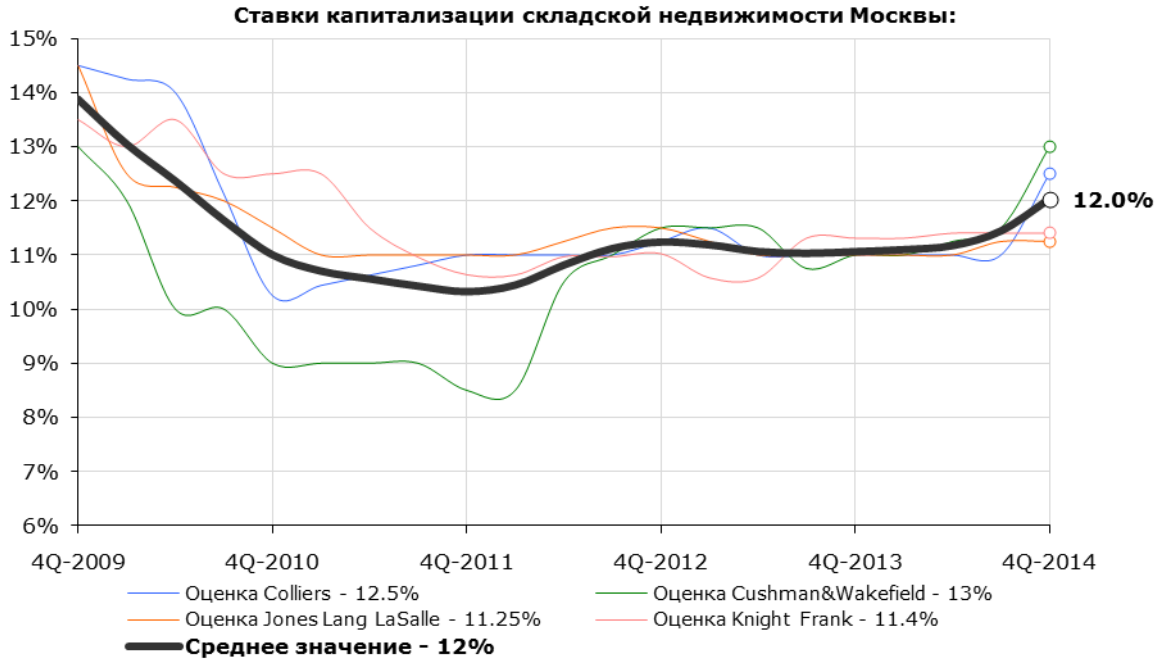


Источник: Knight Frank, по итогам 3 кв. 2014 г.

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 11.3-13%, в среднем – 12%. Изменение за год: рост +1% (процентный пункт).

Рисунок 41



Прогнозы

В 2015 году основное влияние на рынок складской недвижимости в Московском регионе будут оказывать следующие факторы:

- ✓ Высокие объемы строительства. Рекордные объемы нового строительства в 2014 году привели к росту уровня вакантности на 4 пп. в течение года. Проекты высокой степени готовности будут введены на рынок в начале 2015 года, что приведет к дальнейшему росту вакантности в первой половине года. В связи с ограниченным объёмом новых крупных заявленных проектов, во второй половине года объемы ввода новых площадей снизятся, что позволит сохранить баланс на рынке и стабилизировать уровень свободных помещений на уровне 6-7%, что в целом неплохой показатель для данного рынка, говорящий о его постепенном движении к стадии зрелости: согласно мировой практике, уровень вакантности менее 10% является оптимальным как для девелоперов, так и арендаторов.
- ✓ Валютные риски. Нестабильность российской валюты приводит к сложностям согласования параметров долгосрочных договоров аренды. В настоящий момент рынок находится в стадии поиска компромиссных решений, позволяющих нивелировать негативные влияния валютных рисков для его участников.
- ✓ Изменение отраслевой структуры спроса. Трудности испытывают торговые компании в непродовольственном сегменте. В то же время успешно развиваются торговые компании продовольственного сегмента и импортозамещающих производственных компаний.

В 2015 году объемы ввода в эксплуатацию новых складских площадей будут ниже чем в 2014 году. Снижение объемов строительства позволит сохранить баланс спроса и предложения в среднесрочной перспективе.

По сравнению с другими сегментами коммерческой недвижимости спрос на качественные складские помещения находится на стабильном уровне как в Московском регионе, так и по всей России. После некоторого периода спада в середине2014 года и последующего периода выработки новых позиций по договорным отношениям, мы ожидаем, что рынок снова войдёт в активную фазу заключения сделок.

Спрос на рынке качественных складов сохраняется на стабильном уровне. Однако сложность выработки индивидуальных договорных отношений, меняющаяся экономическая среда и изменение отраслевой структуры спроса приведут к умеренному снижению объема заключаемых сделок, оценочно на 10-15%, (что составит порядка 750 тыс. кв. м в Москве и 450 тыс. кв. м в регионах). Локомотивами спроса будут компании сегмента розничной торговли продуктами питания и производственные компании.

(Источник: Cushman & Wakefield)

Выводы по рынку складской недвижимости

- ✓ Объем ввода новых качественных складских комплексов в 2014 году был рекордно высок – около 1.4 млн.м^2.
- ✓ Из-за большого объема нового строительства дефицит складских помещений снизился, и доля вакантных (свободных) площадей выросла.
- ✓ Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию в 2014 году, уровень спроса на объекты складской недвижимости был достаточно высок.
- ✓ При этом заметно усиление конкуренции.
- ✓ Арендные ставки, номинированные в долларах, под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год на 15-20% и составили 120 и 103 $/м^2/год для классов «А» и «В» соответсвенно.
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте инвестиционных рисков.
- ✓ По прогнозам ведущих аналитиков рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится, под влиянием макроэкономической ситуации, снижением дефицита и усилением конкуренции.

7. Гостиницы

Предложение

«В течение 2014 г. в Москве состоялось открытие 6 гостиниц под управлением международных операторов. В результате совокупный прирост нового предложения составил 1 262 номера, что примерно на 15% меньше аналогичного показателя 2013 года.
…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 между-народных операторов».

(Источник: Blackwood)

На текущий момент в Москве насчитывается порядка 200 гостиниц уровня 3-4-5*, общий номерной фонд которых составляет 40 - 45 тыс. номеров

(Источники: Jones Lang LaSalle и Cushman&Wakefield).

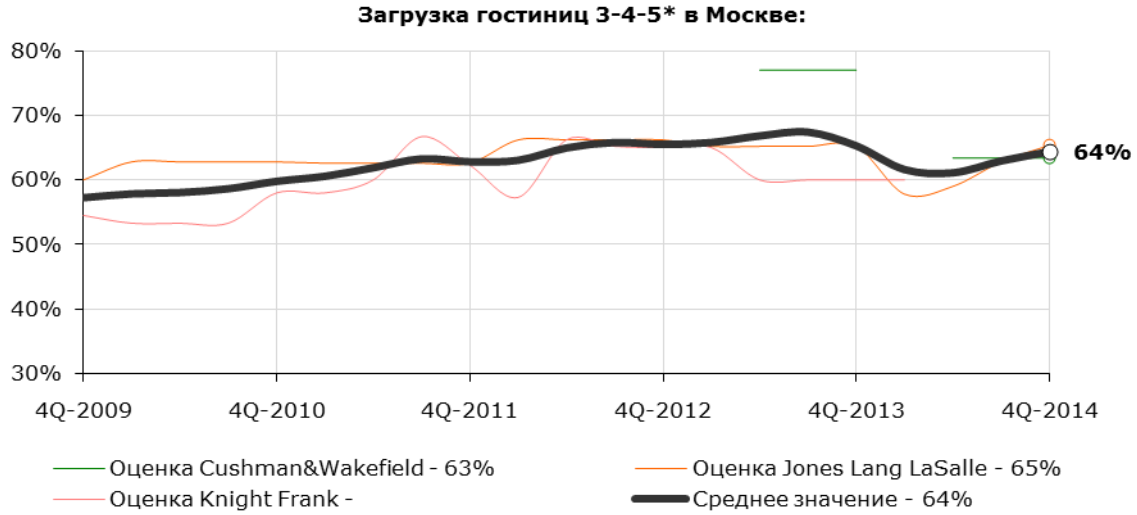
Спрос

«Экономическая турбулентность в России негативно отразилась на гостиничном рынке в 2014 году – с точки зрения как операционных показателей, так и стоимости активов. Если в начале года отельеры боялись потерять иностранных гостей из-за геополитической обстановки, то к концу года их уже больше волновал курс рубля и инфляция. Собственники гостиниц столкнулись с падением стоимости объектов в валютном выражении и с трудностями в обслуживании долговых обязательств в иностранной валюте в условиях рублевого денежного потока».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

К концу 2014 г. показатель загрузки качественного номерного фонда г. Москвы составил 64% (по оценкам Jones Lang LaSalle и Cushman&Wakefield), снизившись за год на 3% (процентных пункта).

Рисунок 42



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

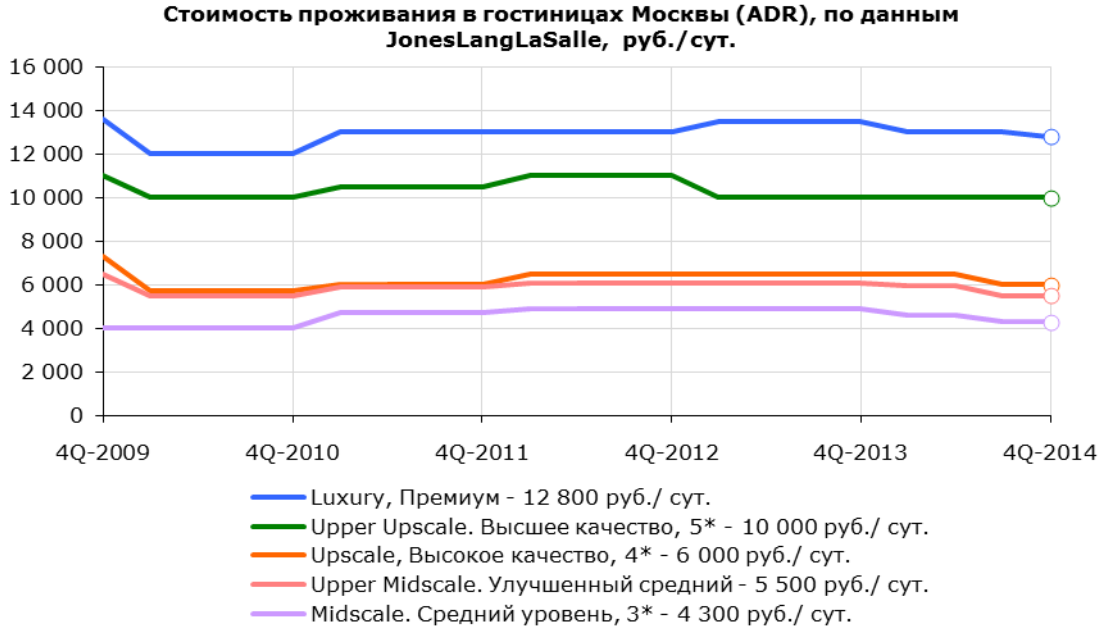
Основной спрос на гостиничное размещение в Москве по-прежнему обеспечивают бизнес-клиентура (около 40% спроса). При этом потенциал данного сегмента потребителей может обеспечить до 80% от средней загрузки. Таким образом, с точки зрения спроса Москва представляется, скорее, не туристическим центром, а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

(Источник: Jones Lang LaSalle Hotels).

Цены

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

Рисунок 43



Прогнозы

«На 2015 год отельеры заявляют открытие нескольких объектов совокупным номерным фондом свыше 1,3 тыс. номеров, включая Marriott Новый Арбат (234 номера), Ibis Динамо (310 номеров), Doubletree by Hilton Внуково (430 номеров), Hampton by Hilton Строгино (214 номеров).
Безусловно, сейчас гостиничный рынок сильно зависит от политической ситуации. С одной стороны, мы имеем очень низкие тарифы в валюте, которые в условиях «нормального» рынка стимулировали бы спрос. С другой – мы очень далеки от «нормального», и западные туристы пока будут держаться в стороне от российского рынка, и от самих гостиниц сейчас мало что зависит… Мы довольно пессимистично смотрим на 2015 год с точки зрения показателей гостиниц Москвы».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

«В 2015 г. ожидается дальнейшее ухудшение рыночной ситуации: показатели операционной деятельности продолжат снижаться».

(Источник: Blackwood)

Выводы по рынку гостиничной недвижимости

- ✓ На сегодня в Москве насчитывается около 200 гостиниц уровня 3* и выше, содержащих 40-45 тыс. номеров.
- ✓ Прирост номерного фонда замедлился: за истекший год он составил 1.2 тыс. номеров, что ниже показателей предыдущего года на 15%.
- ✓ Наиболее дефицитным останется сегмент гостиниц среднего класса.
- ✓ Наблюдается уменьшение уровня загрузки гостиниц – минус 3 процентных пункта за год – на фоне общего снижения деловой и туристической активности.
- ✓ Стоимость проживания в столичных гостиницах, номинированная в рублях, по-прежнему остается относительно стабильной, однако долларовые цены под влиянием колебаний курсов валют значительно снизились.
- ✓ Аналитики с пессимизмом смотрят на развитие ситуации в течение следующего года, в ближайшей перспективе прогнозируется снижение по всем ключевым показателям.
- ✓ Ожидается, что одним их главных драйверов развития рынка должен стать Чемпионат мира по футболу 2018 г.

8. Апартаменты

Специфика формата «апартаменты»

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

Предложение

За 4 квартал на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 6 объектов:

- ✓ Искра парк (Ленинградский проспект, д. 35), бизнес-класс
- ✓ Ландыши (ул. Островитянова, 43 квартал), комфорт-класс
- ✓ Гороховский, 12 (Гороховский пер., д.12, стр. 5), элит-класс
- ✓ Atlantic Apartments (ул. Можайский Вал, вл. 8), элит-класс
- ✓ Balchug Viewpoint (Садовническая наб., вл. 3,5,7), элит-класс
- ✓ Balchug Residence (ул. Садовническая, вл. 31), элит-класс

Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы по состоянию на конец 2014 г. составил около 10 тыс. апартаментов (+168% по отношению к концу 2013 г. и +54% за квартал) или порядка 520 тыс.м^2. Апартаменты сегодня предлагаются в 80 комплексах из представленных ниже 90 объектов. (Источник: ГК «КОНТИ», «БЕСТ-Новострой»)

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

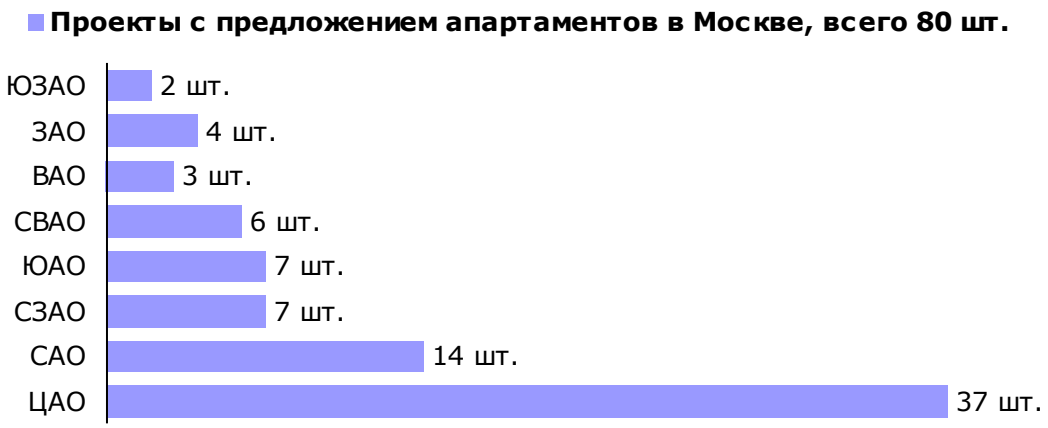
- ✓ Комфорт – до 177 тыс.руб./м^2
- ✓ Бизнес – 177-284 тыс.руб./м^2
- ✓ Элит – более 284 тыс.руб./м^2

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

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

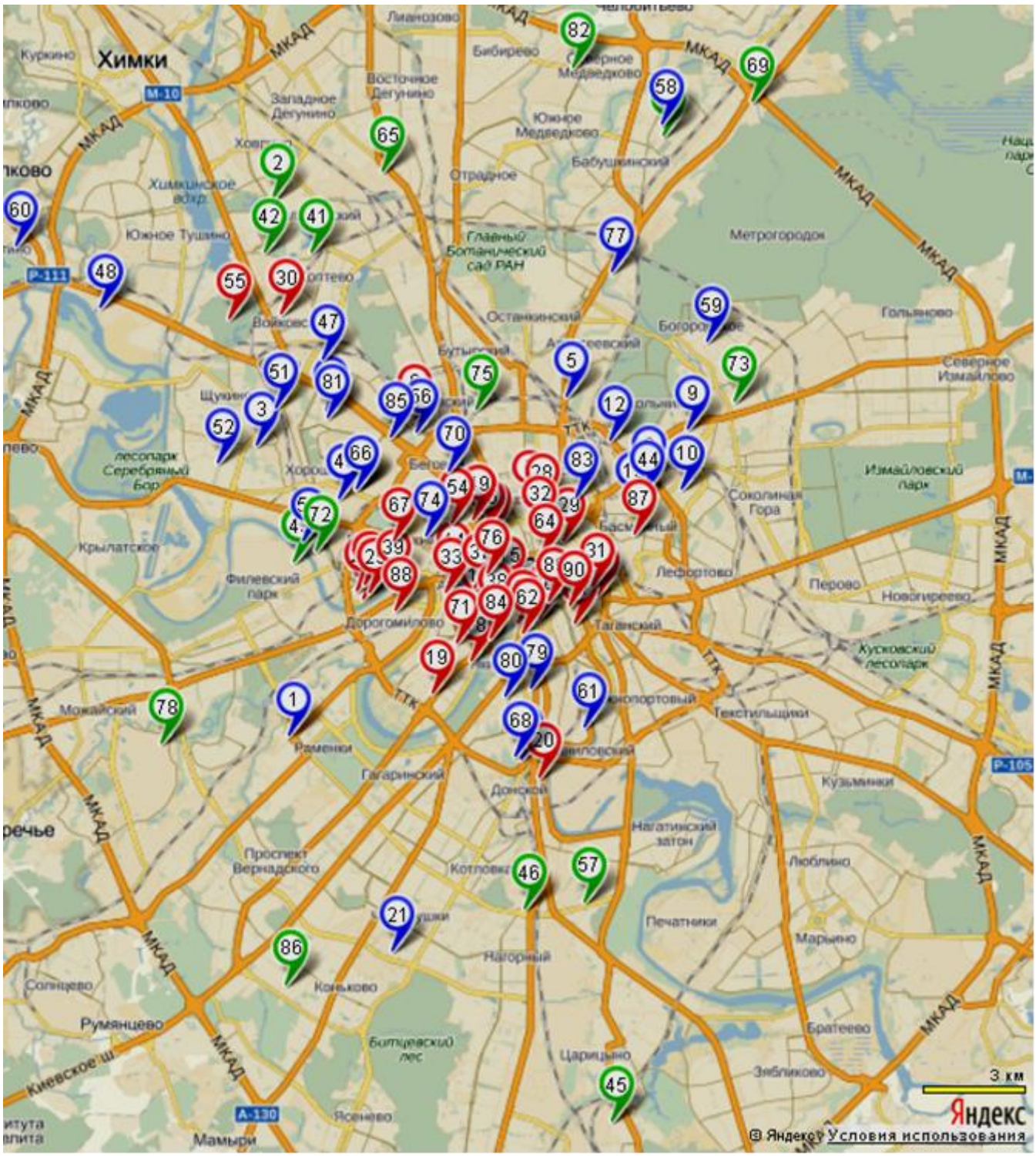
По состоянию на 4 квартал 2014г. 38% комплексов, представленных на рынке в настоящее время, уже построена.

Рисунок 44



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Рисунок 45


Химки
МКАД
Куркино
Лианозово
Бибирево
Восточное Дегунино
Западное Дегунино
Южное Медведково
Бабушкинский
Отрадное
Химкинское вдхр.
Южное Тушино
Главный Ботанический сад РАН
Метрогородок
Останкинский
Гольяново
Северное Измайлово
Измайловский парк
Соколиная Гора
Лефортово
Перово
Новогиреево
Таганский
Кусковский лесопарк
Текстильщики
Кузьминки
Люблино
Марьино
Братеево
Зябликово
Царицыно
Нагорный
Котловка
Донской
Гагаринский
Раменки
Проспект Вернадского
Коньково
Ясенево
Мамыри
Солнцево
Румянцево
Киевское ш.
Филевский парк
Крылатское
Можайский
Дорогомилово
Лесопарк Серебряный Бор
Бутырский
Бутцевский лес
Нагатинский затон
Печатники
Богородское
Северное Измайлово
М-10
Р-111
Р-105
А-130
ТТК
3 км
Яндекс
© Яндекс Условия использования

(продолжение)

КОМФОРТ :	БИЗНЕС :	ЭЛИТ :	
2. Флотилия 34. Sky Parks 41. Loft Park 42. Водный 43. Фили-Град 45. мкр. Царицыно-2 46. Pure Loft 57. Just M 60. YE'S 65. ApartVill 69. Ханой-Москва 72. Новая Пресня 73. Re:Form 75. Савеловский-Сити 78. LOFT 151 82. Starting House 86. Ландыши	1. Штаб квартира на Мосфильмовской 3. Берзарина ул., 12 4. Studio #8 - ПРОДАН 5. Парк Мира 8. Soho - ПРОДАН 9. Tivoli - ПРОДАН 10. Loft Post 11. The Loft 12. Loft Garden 13. Loft Factory 21. 9 Акров 40. Хороший дом 44. TriBeCa APARTMENTS 47. LoftTime 48. Loft River 51. Маршал 52. Юнион-Парк – НЕ АПАРТАМЕНТЫ 53. Сердце Столицы 56. ВТБ Арена парк 58. Wind Stone – НЕТ ВОЗМОЖНОСТИ СВЯЗАТЬСЯ 59. Соколиный форт 61. Riverdale 63. ЛИЦА 66. Лайнер 68. Резиденция Loft17 70. Art Residence 74. РАССВЕТ LOFT*STUDIO 77. Триколор 79. Дом на Люсиновской 80. Резиденция Шаболовская слобода 81. AEROLOFTS 83. Волга 85. Искра парк	6. Manhattan house 7. Каретный плаза - ПРИОСТАНОВЛЕН 14. Новый Арбат, 32 15. Резиденция Знаменка 16. Bernikov - ПРОДАН 17. Дом Гельриха - ПРОДАН 18. Николаевский дом 19. Clerkenwell House 20. Даниловская мануфактура 22. Город столиц 23. Федерация 24. Меркурий Сити Тауэр 25. Imperia Tower 26. Кадашевские палаты 27. Wine House 28. Цветной 26 29. Мансарды на Мясницкой 30. PETROVSKY APART HOUSE 31. Артхаус 32. Неглинная плаза - ПРОДАН	33. Smolensky Deluxe 35. Клубный дом «Сытинский» 36. У Патриарших 37. Turandot Residences 38. Golden Mile Private residence 39. IQ Квартал 49. Сады Пекина 50. НегоціантЪ 54. Дом на Красина 55. TWEED Парк 62. Mon Cher 64. St Nicolas 67. Резиденция МОНЭ 71. Литератор - ПРОДАН 76. Театральный дом 84. Кленовый DOM 87. Гороховский, 12 88. Atlantic Apartments 89. Balchug Viewpoint 90. Balchug Residence

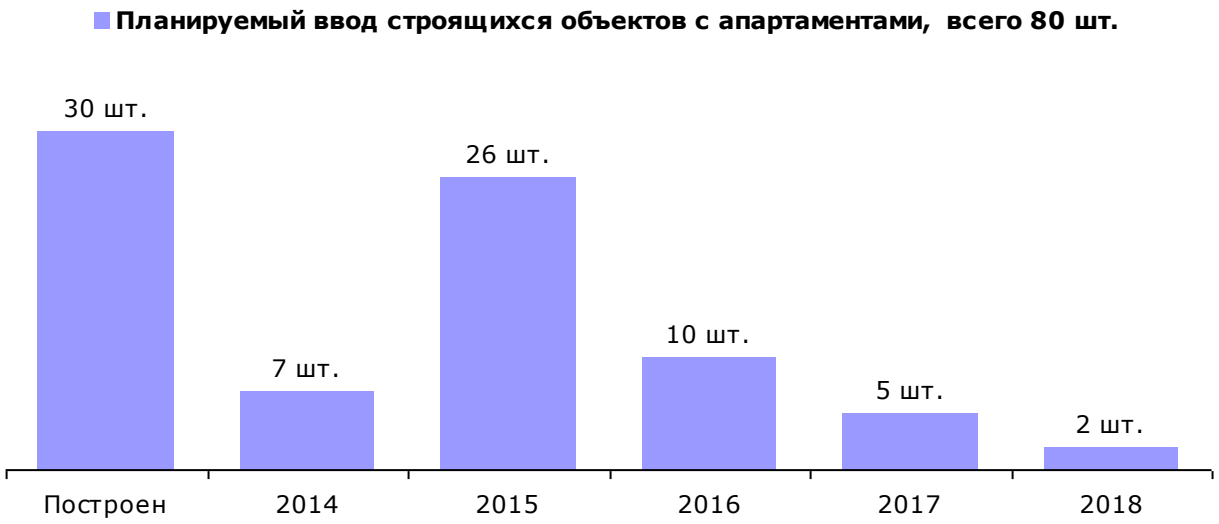
Большая часть апарт-комплексов представляет собой реконструируемые здания, ранее неиспользуемые или заброшенные (~54%). Застройщики меняют их несущие конструкции, оснащают современными коммуникациями и инженерными сетями, фасад же в большинстве случаев сохраняет свой первоначальный облик, а в основу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

Оставшиеся 46% комплексов представляют собой проекты нового строительства, среди которых масштабами выделяются ММДЦ «Москва-Сити», «Флотилия», «Фили Град», «Водный», «Савеловский Сити», «Лайнер», «Сердце Столицы», «ВТБ Арена парк», «Лица».

По состоянию на 4 квартал 2014г. 38% комплексов, представленных на рынке в настоящее время, уже построена.

Среди оставшихся - 33% (26 комплексов) планируется ввести в эксплуатацию в 2015 году:

Рисунок 46



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

В дальнейшем прогнозируется рост предложения как за счет появления новых проектов, так и за счет проектов, которые планировали вывести на рынок еще в 2013 году, но так и не были анонсированы. За четыре квартала 2014 года из 20 заявленных в 2013 г. проектов (см. ниже) вышли на рынок только два: «Савеловский-Сити» от девелопера MR Group и «Ландыши» от ГК «МИЦ». Скорее всего, некоторая доля проектов презентует себя в 2015 году.

Спрос

По наблюдениям ряда ведущих аналитиков рынка недвижимости, на фоне возникшей экономической нестабильности, эксперты отмечают рост покупательского спроса на бюджетные апартаменты. При этом доля инвестиционных покупок по итогам 4 квартала 2014г. достигла 41% от общего числа заявок, хотя рост с начала года оказался не столь значительным и составил +4%. (Источник: ГК «КОНТИ», «БЕСТ-Новострой»).

В общем количестве заявок на покупку в 4 квартале 2014г. преобладали желающие приобрести однокомнатные апартаменты (58%), к двухкомнатным лотам проявили интерес более трети покупателей (38% заявок). При этом апартаменты студийной планировки намерены приобрести 3% покупателей. (Источник: «БЕСТ-Новострой»).

Наибольшим спросом пользовались бюджетные апартаменты площадью 40-50 кв. м – 41%, на втором месте оказались апартаменты 60-70 кв. м – 16%. (Источник: «Est-a-Tet»)

Главная тенденция в отчетном периоде - рост покупательской активности отмечен в сегменте комфорт. В бизнес-классе в связи с текущей нестабильной ситуацией на валютном рынке многие компании, номинирующие цены на апартаменты в долларах, изменили политику продаж. Большинство из них фиксирует курс доллара, либо переходят на рублевые цены. Стоит отметить, что часть девелоперов, зафиксировавших курс доллара, периодически его также повышают.

Например:

- ✓ Imagine Estate (Riverdale Apartments и Petrovsky Apart House) в ноябре – 35 руб. (ранее – курс ЦБ РФ);
- ✓ Stone Hedge (TriBeCa Apartments) в ноябре – 39 руб. (в октябре – 36,5 руб., с декабря – 41 руб.);
- ✓ KR Properties («Рассвет Loft*Studio») в ноябре – 36 руб. (в октябре - 36 руб., в декабре – 37,5 руб.);
- ✓ Plaza Development (Loft 151) – при ипотеке и 100% оплате курс 36 руб., при рассрочке 38 руб. (в октябре – аналогично).

В случае, если стоимость формируется на основе курса доллара ЦБ РФ, оговариваются индивидуальные скидки и условия, позволяющие нивелировать рост официального курса.
Для элитного сегмента характерно формирование конечной стоимости в процессе личных переговоров: курс (в случае номинации цены в долларах), условия покупки и скидки устанавливаются индивидуально. Как и в сегменте бизнес, в середине отчетного периода, наблюдается переход на стоимость в рублях, либо продажи лотов осуществляются по внутреннему курсу компаний – на уровне 36-39 руб./долл. В ноябре девелоперы высокобюджетных проектов использовали и другие способы мотивации потенциальных покупателей. Например, объявляли о снижении цен, установленных в долларах (при этом из-за роста курса стоимость в рублях менялась незначительно), либо предлагали без отделки апартаменты, в стоимость которых изначально был включен ремонт (с соответствующим понижением цены квадратного метра).

Общий объем спроса за первое полугодие 2014 года составил около 82 тыс.кв.м в апарт-комплексах. Данный показатель выше на 91% аналогичного периода 2013 года. За отчетный период уровень проданных площадей составляет порядка 45 тыс. кв.м. (Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп», «Blackwood» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартаментов Москвы).

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

- ✓ В удачных проектах комфорт класса темпы реализации составляют порядка 30-50 апартаментов в месяц (для сравнения, в жилом комплексе эконом класса продажи могут доходить до 80-150 квартир).
- ✓ В проекте бизнес класса продается 10-12 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — до 30-40 квартир).
- ✓ В проекте элит класса хорошими считаются показатели 5-7 апартаментов в месяц (в жилом комплексе — 7-8 квартир).

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

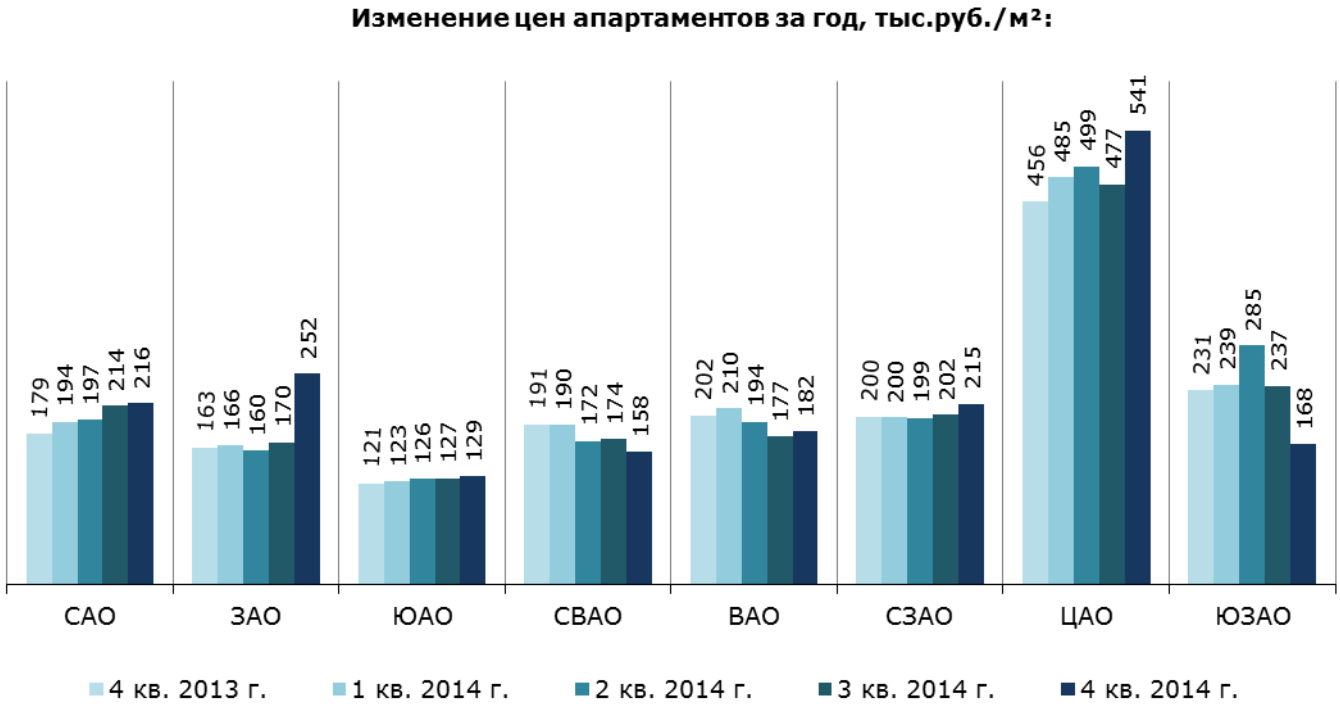
Обострение экономической и политической ситуации в мире в 4 квартале 2014г. стимулирует сегодня многих потенциальных покупателей в целях сохранения своих накоплений вкладывать деньги в недвижимость (как правило, это перевод денежных средств из банков в недвижимость). В результате, за отчетный период наблюдается активный спрос на апартаменты комфорт и бизнес классов: заключалось в среднем около ~250 сделок в месяц.

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

Цены

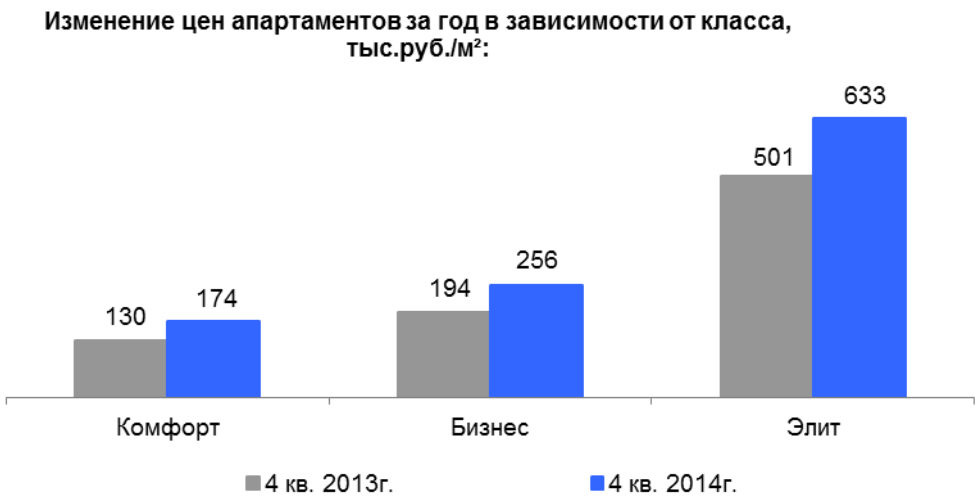
В зависимости от географического положения и класса апартаментов, наблюдается разнонаправленная динамика средних цен, связанная, в первую очередь, с перераспределением предложения в структуре рынка.

Рисунок 47



(Источник: Собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Рисунок 48



(Источник: Собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Прогнозы

«На 2015 год эксперты прогнозируют дальнейшее развитие рынка апартаментов, при этом темпы будут более сдержанными, поскольку рост спроса будет ослабевать. При этом, застройщики будут стеснены возросшей стоимостью кредитов в связи в беспрецедентным повышением ключевой ставки ЦБ в декабре 2014 г. до 17%».

(Источник: БЕСТ-Новострой)

«Предполагаем, что будет увеличение предложения сегментов комфорт и эконом. Этому способствует градостроительная политика правительства, связанная с развитием бывших промышленных зон. Скорее всего, застраивать будут территории за пределами ТТК, где сейчас сосредоточена основная масса неосвоенных территорий промышленных зон».

(Источник: Азбука Жилья)

«К 2017-2018 году новых апартаментов не будет вообще.
…Засилье апартаментов, доля которых сегодня приближается к 50% от всего объема предложения, крайне затрудняет реализацию крупных полноценных жилых проектов.
…Пока на рынке остаются дешевые, компактные и легко меняющиеся под воздействием текущей ситуации апартаменты, они всегда будут «оттягивать» на себя значительную долю спроса.
…Правительство Москвы в данное время начинает «расчищать площадку» для активного развития новых крупных проектов, которые предстоит реализовать городу совместно с инвесторами»

(Источник: IntermarkSavills)

«Если из-за изменения нормативов себестоимость строительства апартаментов приблизится к затратам на жилые проекты, то сегмент апартаментов потеряет свою привлекательность для девелоперов
…До сих пор спрос на апартаменты поддерживался лишь дефицитом предложения качественного жилья в Москве по приемлемым ценам. Если цены на жилье и апартаменты для конечных покупателей выровняются, апартаменты, имея де-юре статус нежилых помещений, потеряют немалую часть своей целевой аудитории

(Источник: ИРН-Консалтинг)

«Департамент градостроительной политики Москвы обнародовал проект постановления согласно которому в столице запрещено возводить апартаменты как отдельный вид капитальных объектов. …Подобные шаги, безусловно, приведут к тому, что застройщикам будет сложнее получить ИРД на строительство комплексов с апартаментами. Соответственно, темпы выхода новых проектов действительно могут снизиться уже в следующем году. Однако кардинальные изменения произойдут не в ближайшее время, а скорее, в среднесрочной перспективе».

(Источник: Метриум Групп, www.novostroy-m.ru)

«В сложившихся условиях апартаменты будут пользоваться спросом, так как вносимые поправки улучшают качественные характеристики апартаментов, что должно привлечь покупателей. Но если рассматривать ситуацию со стороны застройщика, то есть вероятность, что в будущем получить разрешение на постройку комплекса с апартаментами будет также сложно, как и на жилой комплекс с квартирами. Это конечно снизит темпы выхода новых проектов».

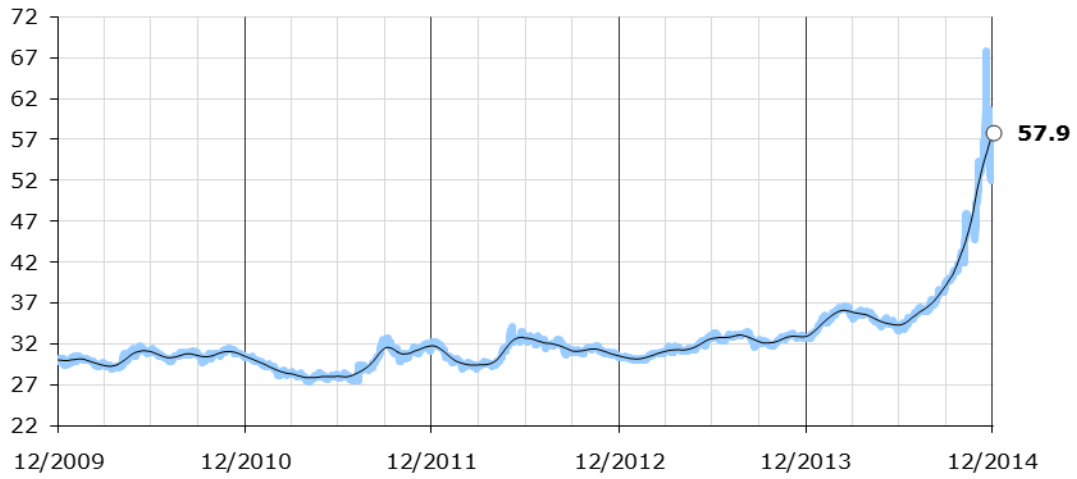
(Источник: МИЭЛЬ-Новостройки, www.novostroy-m.ru)

Выводы по рынку апартаментов

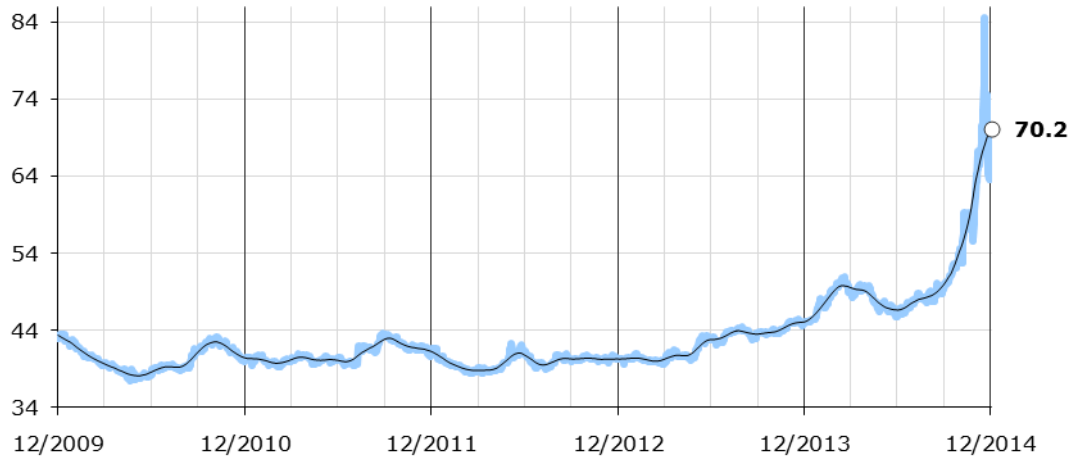
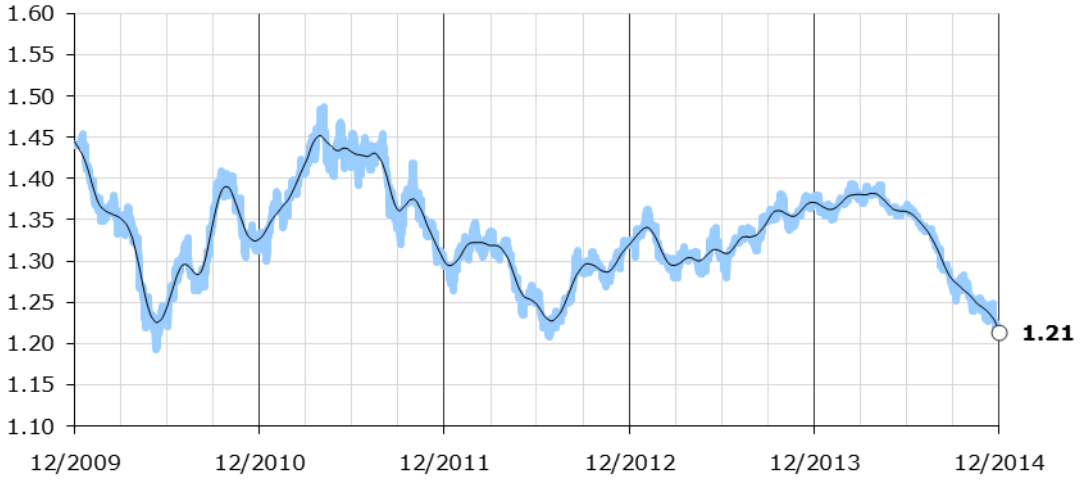
- ✓ Рынок апартаментов Москвы продолжает активное развитие.
- ✓ За 4 кв. 2014 г. в продажу вышли 6 объектов: «Искра парк» (бизнес-класс), «Ландыши» (комфорт-класс), «Гороховский, 12» (элит-класс), «Atlantic Apartments» (элит-класс), «Balchug Viewpoint» (элит-класс), элит-класс, «Balchug Residence» (элит-класс).
- ✓ За 4 кв. 2014 г. ушли с рынка два объекта «бизнес» класса: комплексы «Studio #8» и «Soho».
- ✓ За весь 2014 год на рынок вышел 21 новый проект, и 7 объектов было сдано в эксплуатацию.
- ✓ К концу года предложение апартаментов было представлено 80 комплексами, из которых более половины – это реконструируемые объекты, остальные – новое строительство
- ✓ Общий объем предложения рынка по состоянию на конец 2014 г. составил около 10 000 апартаментов (+168% по отношению концу 2013 г. и +54% за отчетный период), что составляет порядка 520 тыс.м^2.
- ✓ Почти половина комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе (46%); основной объем предложения распределен между Северным (18%), Северо-Западным (9%), Южным (9%) и Северо-Восточным (8%) административными округами.
- ✓ Наибольший прирост за год показали Северный (+2%), Северо-Восточный (+2%) и Западный (+2%) административные округа.
- ✓ Основная доля комплексов с апартаментами (43%) по итогам 4 кв. 2014 г. представлена в классе «элит» (годовое снижение -4%), доля «бизнес» – 36%, доля «комфорт» – 21%; при этом доля «комфорт» класса стабильно растет, её увеличение за год составило +11%.
- ✓ На рынке апартаментов сохраняется стабильно высокий спрос.
- ✓ Активность спроса, по мнению аналитиков, в большей степени связана с обострением политической и экономической ситуации (курсы валют, инфляция, замедление роста экономики, нестабильность), когда наблюдается тенденция перекладывания денежных средств в недвижимость, как в сберегательный актив.
- ✓ Реакцией на спрос стал выход в продажу в последние годы более доступного с точки зрения цены и привлекательного с точки зрения географического местоположения объектов.
- ✓ Средняя цена апартаментов на 4 кв. 2014 г. в «комфорт» классе – 174 тыс.руб./м^2 (+34% за год, +5% за квартал), в «бизнес» классе – 256 тыс.руб./м^2 (+32% за год, +14% за квартал), в «элит» классе – 633 тыс.руб./м^2 (+26% за год, +14% за квартал).
- ✓ В большей степени рост цены является следствием значительного изменения курсов валют, «вымыванием» самых дешевых лотов и увеличением стадии готовности большинства проектов.
- ✓ В перспективе аналитиками прогнозируется, что цены апартаментов приблизятся к ценам квартир, ввиду необходимости создания застройщиками инфраструктурных объектов в структуре или в локальном окружении комплексов, что с одной стороны, окажет давление на себестоимость, а с другой – повысит конкурентные преимущества апартаментов.
- ✓ Кроме того, велика вероятность юридического уравнивания апартаментов с традиционными квартирами.

9. Курсы валют

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



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



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