



ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

Обзор рынка недвижимости Москвы

1 квартал 2015



Содержание

1. Резюме	3
2. Первичный рынок жилья	7
Объемы ввода нового жилья в Москве	7
Предложение	7
Спрос	9
Цены	10
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	28
5. Торговая недвижимость	29
Предложение	29
Спрос	30
Арендные ставки	31
Ставки капитализации	32
Прогнозы	32
Выводы по рынку торговой недвижимости	34
6. Склады	35
Предложение	35
Спрос	36
Арендные ставки	38
Ставки капитализации	39
Прогнозы	40
Выводы по рынку складской недвижимости	41
7. Гостиницы	42
Предложение	42
Спрос	42
Цены	43
Прогнозы	43
Выводы по рынку гостиничной недвижимости	44
8. Апартаменты	45
Специфика формата «апартаменты»	45
Предложение	45
Сегментация предложения по ценовому признаку	47
Спрос	49
Цены	50
Прогнозы	52
Выводы по рынку апартаментов	54
9. Курсы валют	55

1. Резюме

Новое строительство

Текущие темпы ввода новых площадей в Москве достаточно высоки. Но в разных сегментах ситуация отличается. Объемы ввода коммерческой недвижимости за год (с 1 кв.2014 по 1 кв.2015) достигли относительно высоких и, даже, рекордных значений: офисы – 1.3 млн.м², торговля – 1.8 млн.м², склады – 1.4 млн.м². При этом, в сегменте жилья ситуация обратная: 1.6 млн.м² в 2014 году и 600 тыс.м² в начале 2015 г. – это минимальные показатели с 1990 года. Также снизился и без того невысокий темп строительства гостиниц: только 7 новых объектов с начала 2014 года и всего 1.5 тыс. прироста номерного фонда.

Одновременно с этим, стала проявляться тенденция снижения строительной активности в большинстве сегментов. Что касается жилой недвижимости, то замедление темпов ввода в границах «старой» Москвы за последние годы связано с дефицитом свободных площадок и с критическим отношением властей к точечной застройке. А сегмент коммерческой недвижимости на сегодня оказался под давлением избыточности предложения из-за больших объемов строительства в предшествующие годы.

Продолжает свое развитие рынок апартаментов, который специалисты выделяют в самостоятельный сегмент. За 2014 г. на рынок вышел 21 новый проект и 7 объектов было сдано в эксплуатацию, а с начала 2015 г. открылись продажи в 7 объектах. Всего на текущий момент предложение апартаментов представлено 84 комплексами, большая часть которых – это реконструируемые объекты, остальные – новое строительство. По-прежнему, почти половина проектов расположена в Центральном административном округе.

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 на рынке недвижимости по-прежнему находится под давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации. Однако влияние данного фактора на различные сегменты неоднородно.

На рынке жилья в 2014 г. наблюдалось две волны ажиотажного спроса, простимулированные макроэкономической ситуацией, когда недвижимость рассматривалась, как сберегательный актив. В начале 2015 г. данный рост спроса сошел на нет из-за исчерпания потенциала покупательской платежеспособности. В сфере коммерческой недвижимости, напротив, спрос в течение года снижался, отражаясь на ценовых показателях, уменьшении деловой и туристической активности, увеличении доли свободных площадей, усилении конкуренции.

Также, среди прочих негативных макроэкономических факторов, довлеющих на рынок жилья, где спрос последние годы, в общем, относительно высок из-за дефицитности предложения, следует отметить рост ипотечных ставок и ужесточение требований банков к заемщикам. Помимо этого, важнейшей тенденцией, определяющей сегодняшний облик рынка жилья, стала переориентация покупателей и вслед за ними девелоперов на доступное жилье с минимальными ценами сделки.

В сегменте офисной недвижимости под давлением геополитической неопределённости и избыточности предложения произошла трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя». Помимо этого, высокие темпы ввода новых объектов и одновременное снижение спроса приводят к избыточности предложения. Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.

Рынок качественной торговой недвижимости приблизился к насыщению, благодаря рекордным темпам ввода новых площадей. Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам. Доля свободных площадей за год выросла более чем в 2 раза. Однако, при этом 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 из-за большого объема нового строительства дефицит складских помещений снизился, и доля вакантных (свободных) площадей выросла более чем в 3 раза за год. Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, в 2014 и начале 2015 года уровень спроса на объекты складской недвижимости был достаточно стабилен. При этом значительно усилилась конкуренция.

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

На рынке апартаментов сохраняется высокий спрос. В условиях макроэкономической неопределённости покупатели расценивают апартаменты (как и жилье) как сберегательный актив. Однако, при этом доля инвестиционных покупок в начале 2015 года незначительно снизилась и составила около трети от общего количества сделок. Реакцией на высокий спрос стало появление в последние годы объектов, более доступных с точки зрения цены и более привлекательных с точки зрения расположения.

Цены

Удельные цены предложения на первичном рынке жилья колеблются в диапазоне 170 – 245 тыс.руб./м² (2900 – 4100 \$ /м²). Средний уровень цен на вторичном рынке составляет около 230 тыс.руб./м² (4400 \$ /м²), или без учета элитного и ветхого жилья – 180 тыс.руб./м² (3600 \$ /м²). При этом, средний уровень рублевых цен увеличился за год на 5-7%, а долларовых – снизился на 27-37%, отражая колебания курсов валют.

Показанный рост рублевых средних цен обусловлен высоким уровнем спроса, дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в столичном регионе. Помимо этого, на указанный рост рублёвых цен (и проседание долларовых) повлияло ослабление рубля. С другой стороны, для более сильного роста есть сдерживающий фактор – снижение платежеспособности покупателей и ориентация на дешевое предложение.

Иная динамика была в сфере коммерческой недвижимости, где цены традиционно измеряются в долларах. После относительной стабильности последних лет, в 2014 и начале 2015 года 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 23% и составили 612, 418, 352 \$/м²/год для классов А, В+ и В- соответственно. В сегменте торговой недвижимости ставки снизились на 15-20%. Ставки аренды качественных складов снизились также на 40% и составили 81 и 70 для классов А и В соответственно.

Диапазон цен на рынке апартаментов достаточно велик и зависит от класса объектов: «элит» – 595 тыс.руб./м² (+9% за год), «бизнес» – 269 тыс.руб./м² (+15% за год); «комфорт» – 167 тыс.руб./м² (+15% 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 специалистов на 2015 - 2016 годы – умеренные. Объемы нового строительства жилья сократятся, спрос также сократится и будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам. Немаловажным фактором будет развитие макроэкономической ситуации, влияющей на активность платежеспособных покупателей и инвесторов. Однако, в целом, аналитики ожидают общей стабилизации ситуации на рынке.

В отношении офисов специалисты констатируют кризисное состояние рынка, отмечая тенденцию снижения строительной активности под давлением избыточности предложения. По-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации. Ожидается постепенное снижение основных показателей: сокращение инвестиций, снижение деловой активности, падение арендных ставок. При сохранении текущих тенденций развития экономики в целом, срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости оценивается на уровне 4-5 лет.

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, ожидается пересмотр планов ввода новых торговых центров.

Рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие. Однако, интенсивность этого процесса значительно уменьшится, под влиянием макроэкономической ситуации, снижением дефицита и усилением конкуренции. Основной тенденцией станет строительство под конкретного заказчика (built-to-suit), тогда как количество спекулятивных объектов значительно сократится.

Относительно гостиничного сектора аналитики с пессимизмом смотрят на развитие ситуации в течение следующего года. В ближайшей перспективе прогнозируется снижение по всем ключевым показателям. При этом, такой фактор, как Чемпионат мира по футболу 2018 года, перестал быть определяющим драйвером рынка столичной гостиничной недвижимости.

В отношении рынка апартаментов аналитики прогнозируют, 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, повышается 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 как собственных исследований ГК «КонтИ», так и внешних источников:



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



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



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



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



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



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



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 Риелторов. www.colliers.ru



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



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



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

2. Первичный рынок жилья

Объемы ввода нового жилья в Москве

«По данным властей, в первом квартале в столице было сдано 118 объектов недвижимости общей площадью 2,159 млн кв. метров. Объем ввода жилья составил 869,9 тыс. кв. м против 822,7 кв. м в первом квартале 2014-го [в новых границах Москвы].»

... Рост объемов ввода жилья в Москве в первом квартале 2015 года объясняется хорошим заделом двухлетней давности. Спад жилищного строительства из-за кризиса начнет ощущаться только к концу 2016 г., полагает руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калюжнова.

... «В строительной сфере в части ввода в эксплуатацию сейчас никакой ямы быть не может, потому что в настоящее время сдается в эксплуатацию то, что начинало строиться два года назад, когда активно выходили новые проекты. Первый квартал 2015 г. – это отражение состояния рынка конца 2012 – начала 2013 гг., когда ничто не предвещало такого ухудшения геополитических и, как следствие, экономических условий», – подчёркивает Татьяна Калюжнова».

(Источник: <http://www.irm.ru/news/99360.html>)

Рисунок 1



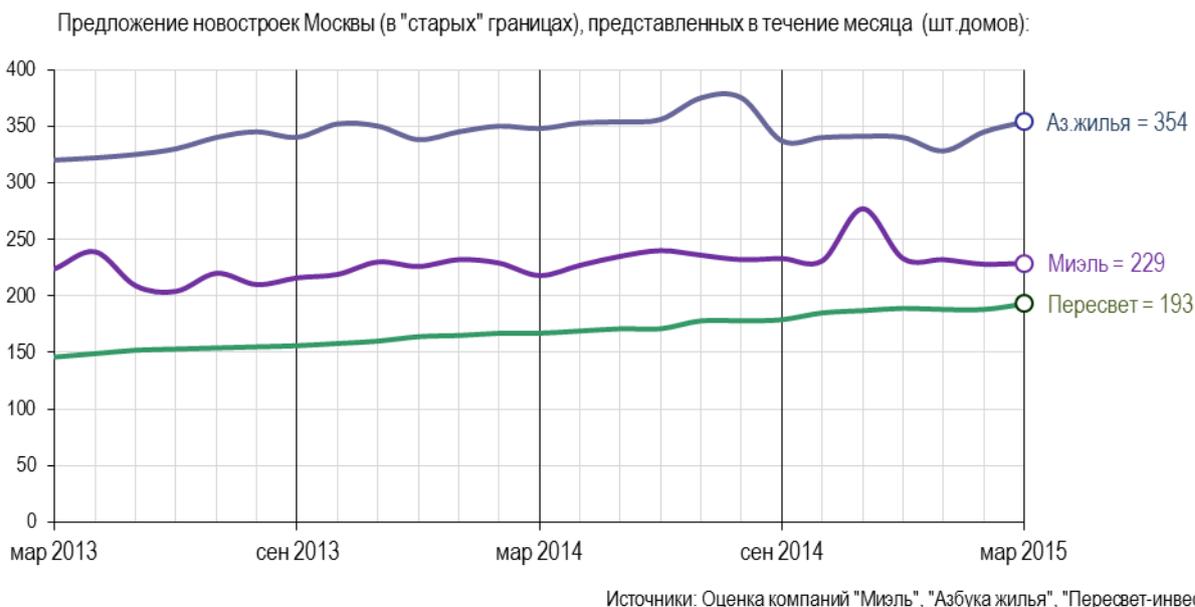
Предложение

«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>)

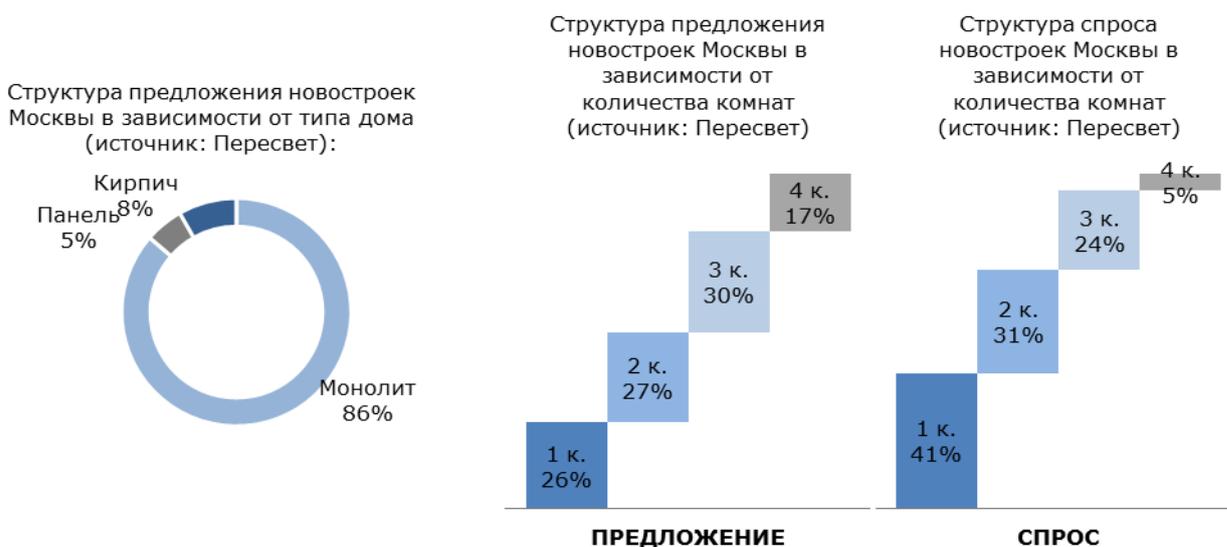
Согласно различным оценкам аналитиков на текущий момент количество новостроек в старых границах Москвы находится в диапазоне 193 (Пересвет -инвест) – 354 (Азбука жилья). Столь значительное отличие значений индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных. В данном случае можно принять за среднее значение округленную цифру – около 250 домов.

Рисунок 2



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

Рисунок 3



«Больше всего прибавилось квартир в эконом-классе – их стало больше почти в три раза, в то время как в конце 2014 года на рынке их практически не было... Предложение квартир комфорт-класса пополнилось масштабными проектами «Город на реке Тушино-2018», «Life Ботанический сад» и «Терлецкий парк». И это помогло сохранить объем предложения примерно на том же уровне, что и в конце 2014 года, несмотря на высокий спрос со стороны покупателей в данном классе... Предложение квартир класса «бизнес» пополнилось новым проектом «Дом на Рогожском», а кроме того, апартаменты в ЖК «Лица» (на рынке уже около 2 лет) компании Capital Group, как и несколько лет назад, удалось перевести в формат квартир, что будет способствовать более активным продажам в проекте... В премиум-классе предложение пополнилось проектом «Пречистенская слобода».

(Источник: Недвижимость Профи

<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetonovostroykammoskvy-2015.tsifrytrendyprognozy.pdf>)

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».

(Источник: IRN)

«По итогам 1 квартала 2015 года произошло снижение общего количества зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве на 20%. В январе шла регистрация части сделок, заключенных еще на волне декабрьского ажиотажа (прибавка по отношению к январю 2014 составила 34%), а вот в феврале и марте уже стало ощущаться «вымывание» покупателей на фоне дорогой ипотеки. Единственной более-менее доступной программой ипотеки стала программа Сбербанка по ставке от 14,5%, что помогло банку значительно увеличить свою долю на рынке. Снижение количества покупателей относительно февраля и марта 2014 года составило 35% и 36% соответственно».

Источник: Недвижимость Профи

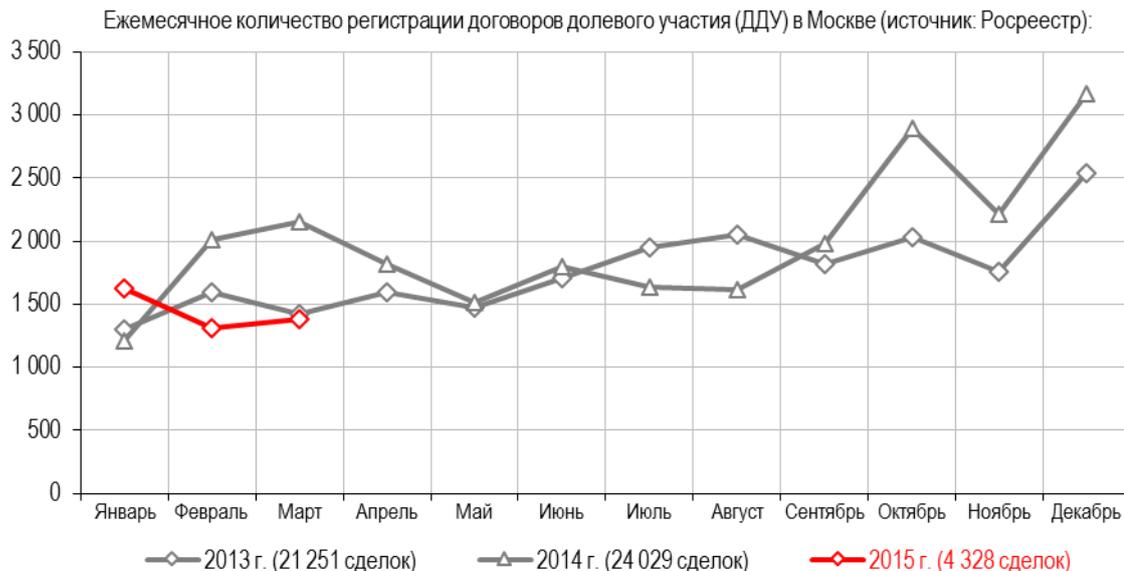
<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetponovostroykammoskvy-2015.tsifytrendyprognozy.pdf>

Рисунок 4



Продажи в новостройках Москвы носят сезонный характер, что отражено в статистических данных:

Рисунок 5



Цены

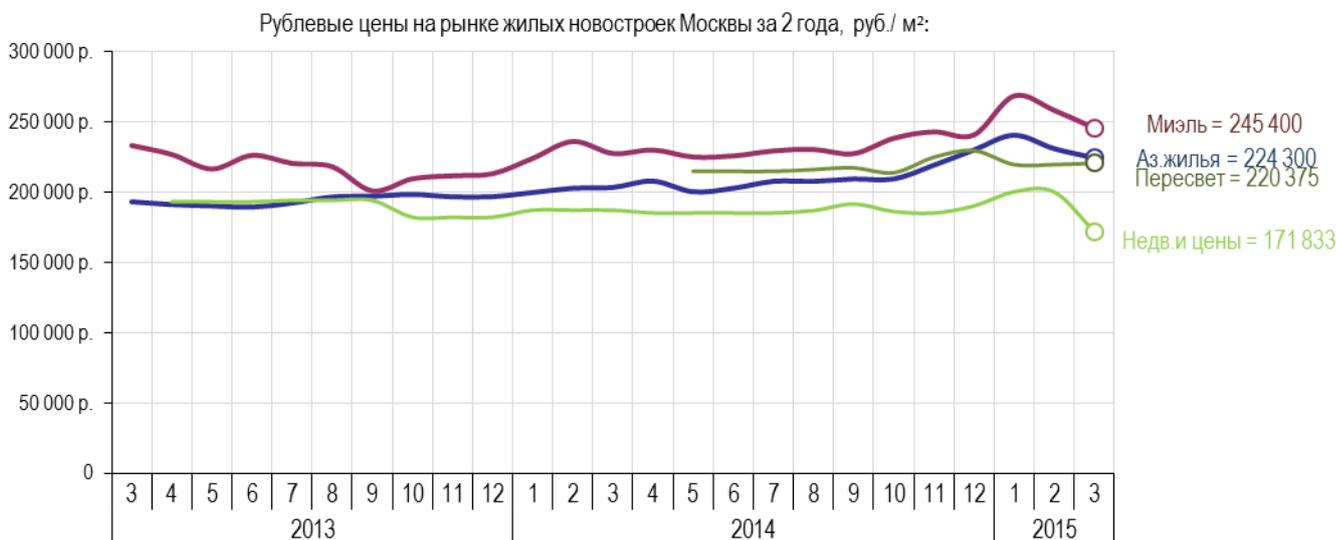
«Повышение стадии строительной готовности текущих проектов новостроек на фоне высокой инфляции, а также заработавшая программа государственного субсидирования ипотеки ведут к обуславливают отсутствие тенденций к снижению цен на новостройки. Безусловно, для отдельных проектов и некоторых квартир девелоперы предлагают и будут предлагать специальные акции и скидки, направленные на стимулирование спроса, однако это не становится общим правилом, а кроме того, такие акции практиковались и годом ранее».

(Источник: Недвижимость Профи

<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetonovostroykammoskvy-2015.tsifrytrendyprognozy.pdf>)

По оценкам различных источников диапазон текущих рублёвых цен составляет 172 - 245 тыс.руб./м², среднее значение – 215 тыс.руб./м². Изменение за год – рост на 5%.

Рисунок 6



Другую динамику демонстрируют долларové цены, диапазон которых составляет 2852 – 4073 \$ / м², среднее значение – 3580 \$ / м². Изменение за год – падение на 37%.

Рисунок 7

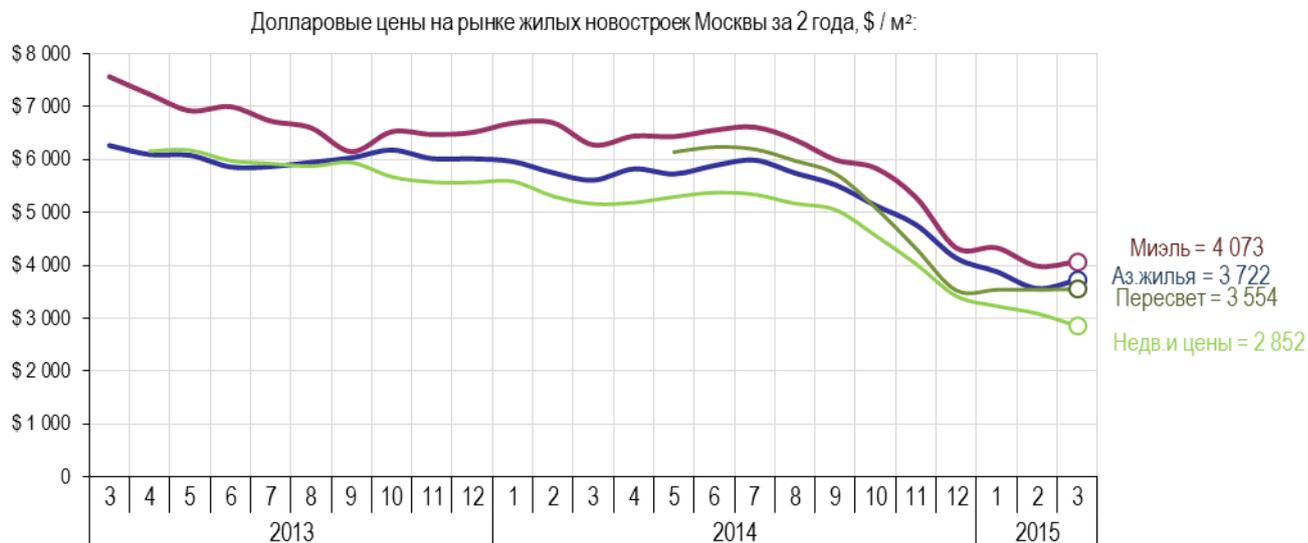


Рисунок 8



Прогнозы

«Подавляющее большинство объектов, реализуемых в настоящее время, сдадут в 2015-2016 гг., а новых проектов из-за падения спроса, сложностей с финансированием и т.д. будет выходить на рынок существенно меньше, чем пару лет назад. В результате кризис в полной мере отразится в статистике ввода жилья только в 2017-2018 гг.

Конечно, это совсем не значит, что в ближайшей перспективе строительная активность упадет до нуля. На рынок будут продолжать выходить новые проекты, но только самые удачные, в успехе которых застройщики уверены на 200%.

Наибольшее развитие получат сегменты относительно доступного жилья, где будет сосредоточен основной спрос. Речь прежде всего о комфортклассе... По мнению Калужновой, в среднесрочной перспективе класс «комфорт» может занять до 40-50% рынка, так как на качественное жилье по относительно невысоким ценам есть спрос даже в кризис.

Сегмент бизнес-класса, наоборот, ожидает сокращение – с прошлогодних 40-50% до примерно 20-30% рынка, если тенденция падения доходов населения не изменится на противоположную.

В связи с изменением структуры предложения снизится и средний уровень цен на новостройки. По мнению эксперта, в худшем случае – если кризис затянется и углубится – в среднесрочной перспективе возможно сокращение объемов нового строительства в московском регионе на 30-40% из-за снижения спроса. Но это в среднем. Больше всего пострадает отдаленное Подмосковье и небольшие местные девелоперы. Старую Москву кризис затронет значительно меньше, в том числе благодаря перетеканию на столичные территории спроса из Подмосковья. В целом кризисное падение объемов строительства в Москве вряд ли превысит 15-20%».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/news/99360.html>)

«Прогноз до конца года – умеренно-позитивный: рекордов 2014 года не ждем, рынок вернулся к своему стабильному состоянию, Москва осталась деловым и финансовым центром России, что по-прежнему формирует высокий спрос на жилье здесь.

По итогам года ожидаем снижения количества сделок на уровне 15-20% по сравнению с показателями 2014 года.

Наиболее успешными в текущих обстоятельствах будут проекты класса «эконом» и «комфорт» - субсидируемая государством ипотека с суммой кредита до 8 млн. кв.м рассчитана именно на них. Выводить новые массовые проекты в настоящее время целесообразно только при условии наличия на них всей документации и отсутствия возможности «переждать» этот год. Девелоперы при выводе новых проектов на рынок вынуждены устанавливать предельно низкие стартовые цены для привлечения покупателей на относительно высоко рискованные проекты (находящиеся в начальной стадии строительства, и, следовательно, с большими сроками строительства)».

(Источник: Недвижимость Профи

<http://nedv-profi.ru/d/897420/d/150403otchetponovostroykammoskvy-2015.tsifrytrendyprognozy.pdf>)

Выводы по первичному рынку жилья

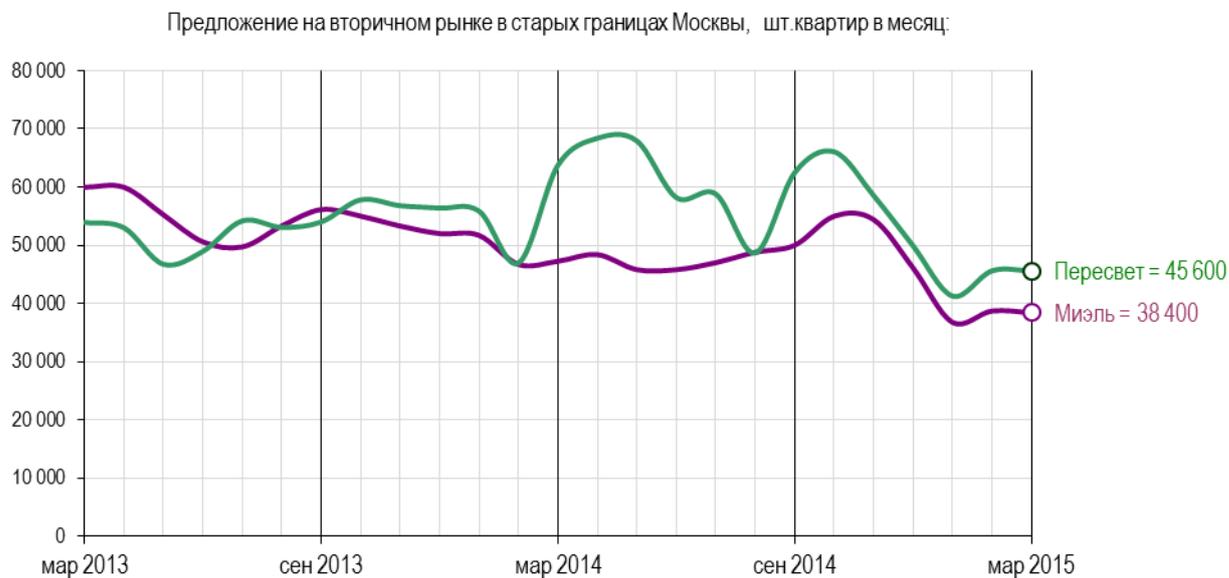
- ✓ Объем ввода нового жилья в старых границах Москвы в 2014 году составил менее 1.6 млн.м², а в 1 кв. 2015 г. – около 600 тыс.м²; это самые низкие показатели с 2000 г.
- ✓ Снижение объемов ввода обусловлено, в первую очередь, дефицитом свободных площадок на территории города, а также политикой властей 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: 170 – 245 тыс.руб./м² (2900 – 4100 \$ /м²), при этом, средний уровень рублевых цен увеличился за год на 5 %, а долларовых – снизился на 37%.
- ✓ Прогнозы специалистов на 2015 - 2016 годы – умеренные: 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; однако, в целом, аналитики ожидают общей стабилизации ситуации на рынке.

3. Вторичный рынок жилья

Предложение

Текущий объем предложения вторичного рынка жилой недвижимости в старых границах Москвы по оценкам различных источников варьируется в диапазоне 38-46 тыс. квартир ежемесячно:

Рисунок 9



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

Спрос

«Уровень платежеспособного спроса на жилье в условиях экономического спада, естественно, оставляет желать много лучшего. Доходы населения падают, растет безработица, и макроэкономические прогнозы в этом смысле совсем не обнадеживают.

Конечно, у граждан есть накопления, однако вряд ли приходится рассчитывать на то, что за счет этих средств можно будет компенсировать негативный эффект от общего ухудшения макроэкономической обстановки. Более того, большинство из тех, кто мог и хотел потратить сбережения на покупку квартир, уже сделали это во время двух волн ажиотажа в 2014 г.

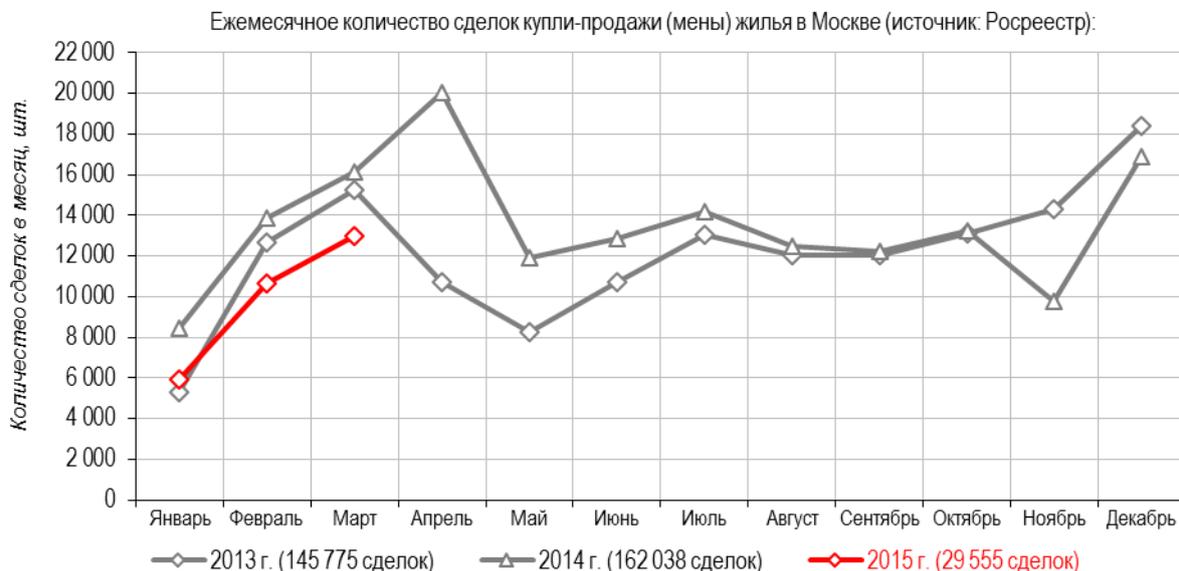
В этом плане примечательно, что второй период панического спроса был существенно короче первого. Первый, начавшийся еще в конце 2013 г. с банкротством Мастер-банка, завершился где-то в апреле 2014 г. после присоединения Крыма; то есть в общей сложности продлился около четырех – пяти месяцев. Второй был спровоцирован обвалом рубля, однако, невзирая на более чем серьезную причину, ажиотажа на этот раз хватило лишь примерно на два-три месяца, с октябрь-ноября 2014 г. по начало января 2015 г. Это говорит о том, что деньги, которые хотели прийти на рынок недвижимости, во многом уже сделали это.

Бесспорно, на депозитах физлиц остается огромный объем средств, которые могли бы на годы обеспечить спрос на недвижимость. Но надо учитывать, что эти деньги размазаны между миллионами вкладчиков, и лишь немногие из них располагают суммами, достаточными для покупки квартиры в Москве. Кроме того, состоятельные граждане, как правило, разбираются в бизнесе, понимают важность диверсификации средств и знают про низкую ликвидность недвижимости. Так что их финансовые планы совсем не обязательно связаны с московским рынком жилья.

Еще один фактор, негативно влияющий на спрос, - резкое удорожание ипотеки из-за роста ключевой ставки Центробанка в конце 2014 г. Хорошо, что государство сейчас запускает программу субсидирования ставки, но эта инициатива явно не станет панацеей для рынка. Объемы ипотечного кредитования даже по прогнозам АИЖК снизятся раза в два по сравнению с прошлым годом.

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38463.html>)

Рисунок 10



Цены

Согласно данным аналитиков рынка, использующим различные методики расчета средних цен жилой недвижимости Москвы, на текущий момент средняя цена предложения на вторичном рынке составила около 210 тыс.руб./м² (3 100 \$ /м²).

Рисунок 11

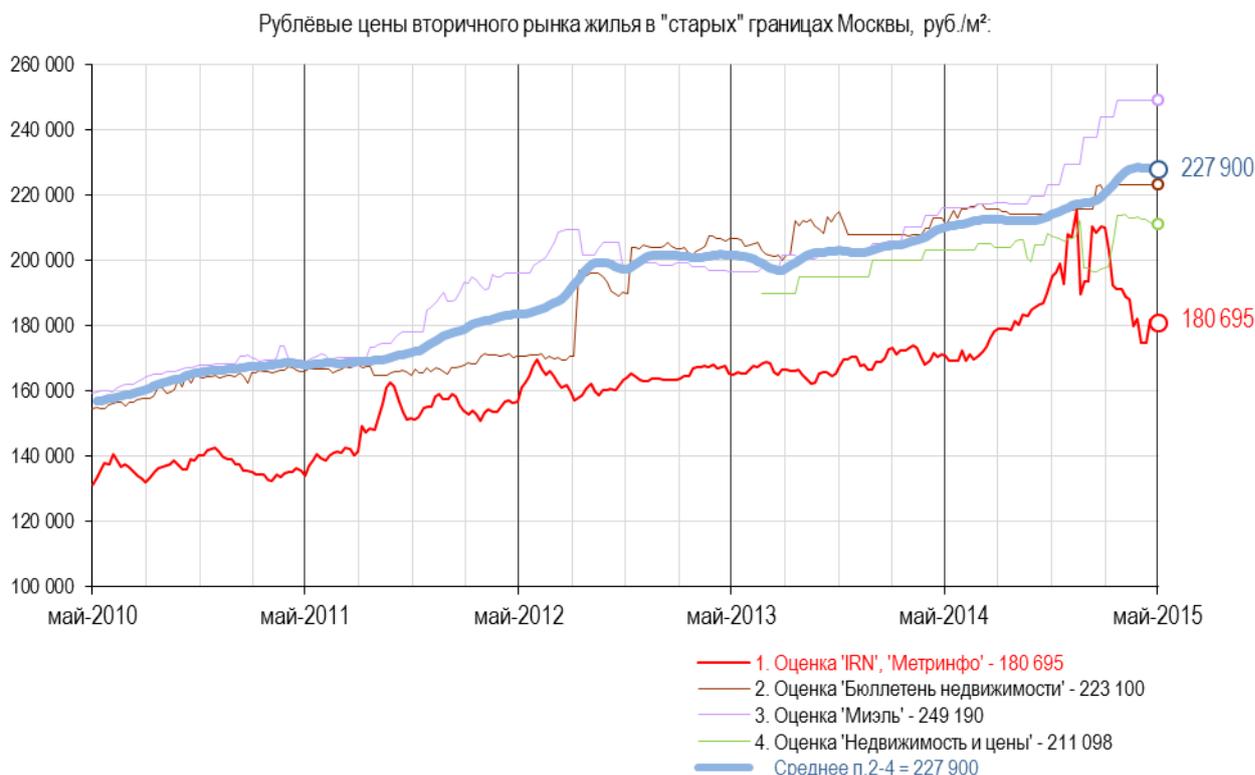
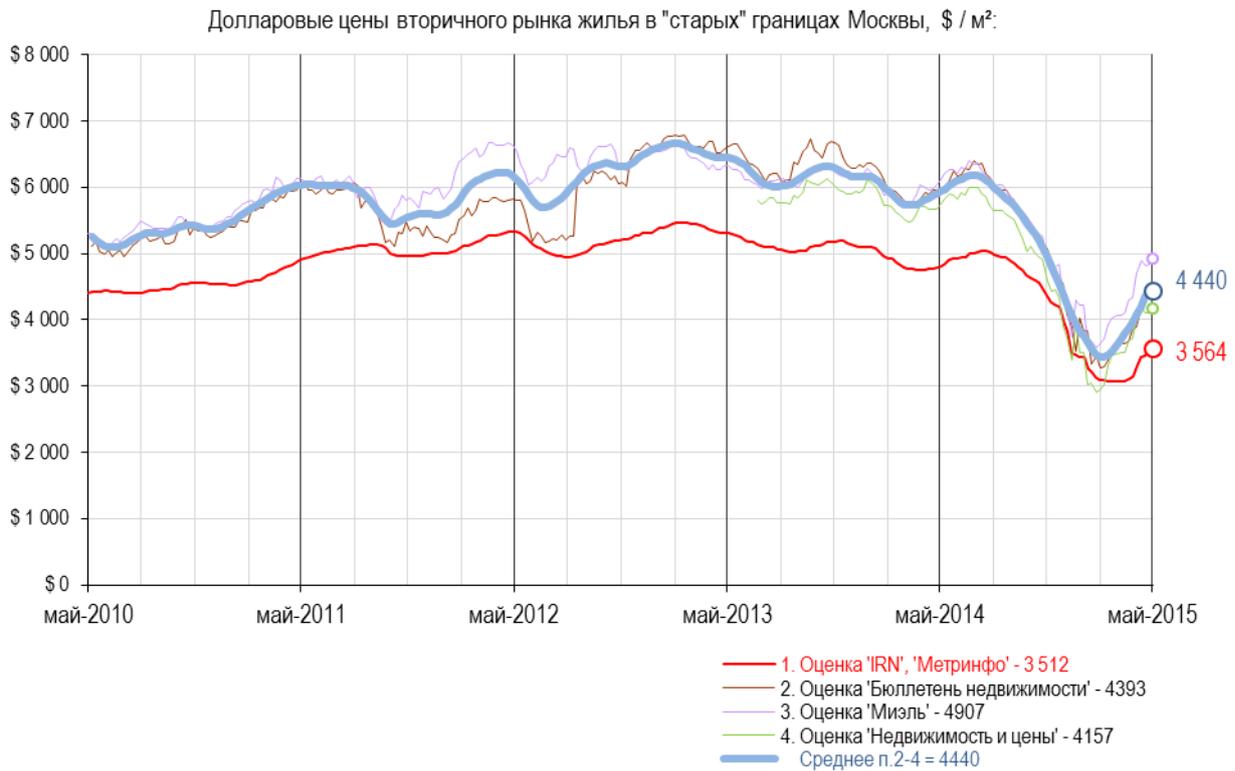


Рисунок 12



«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 13

Цены вторичного рынка жилья Москвы по типу дома, тыс.руб./м² (источник: IRN.RU)

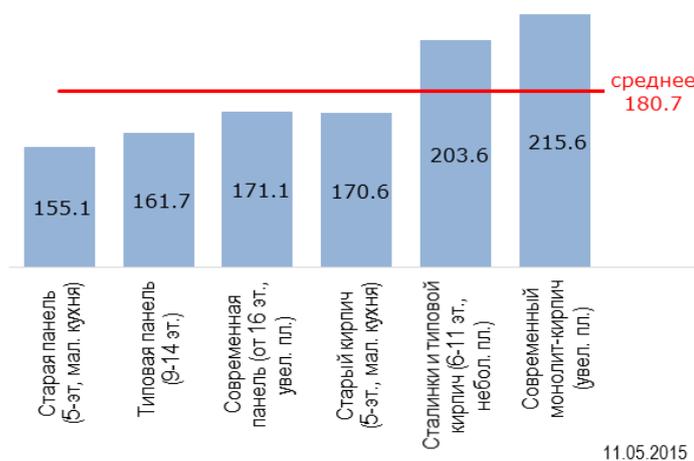
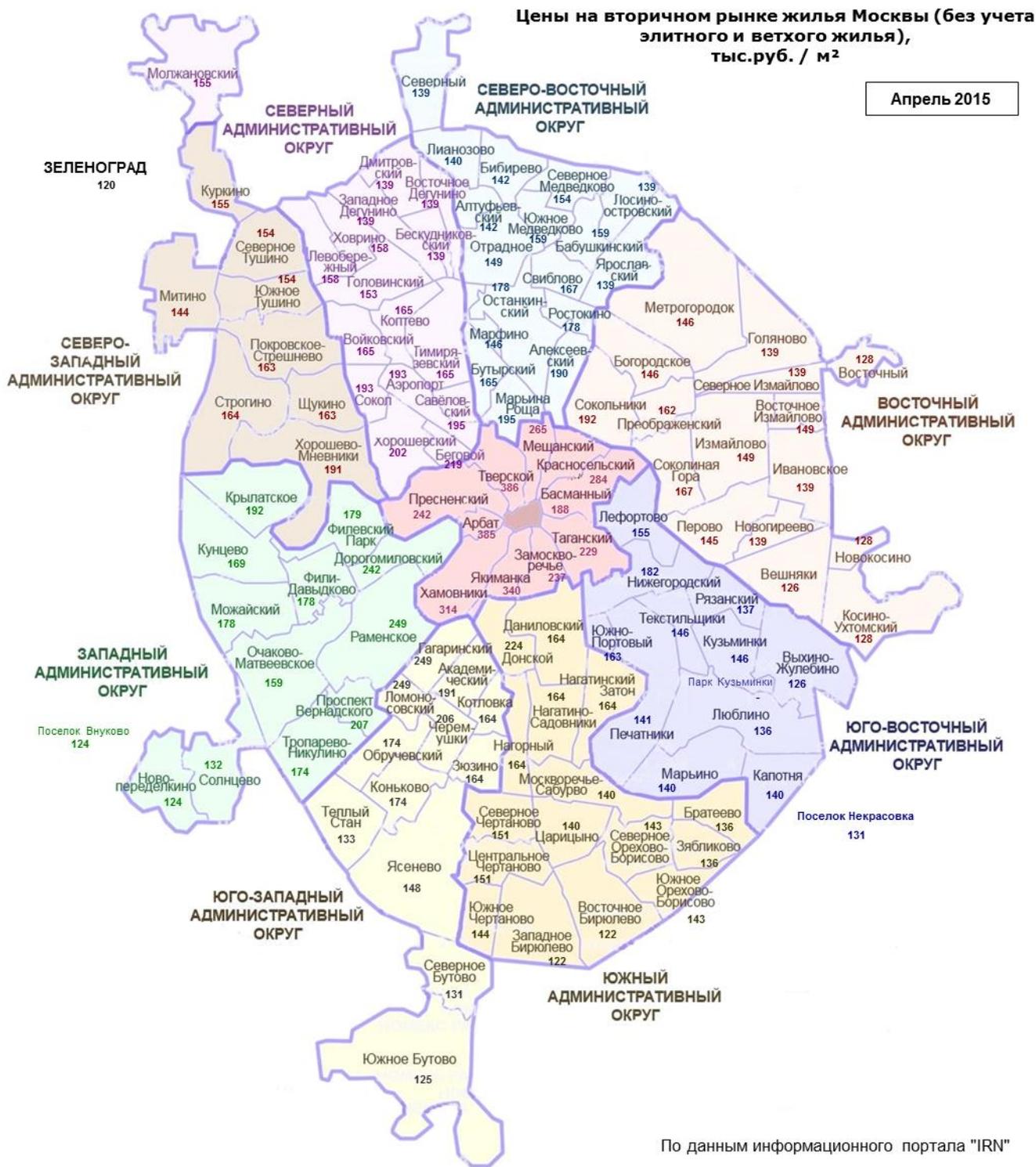
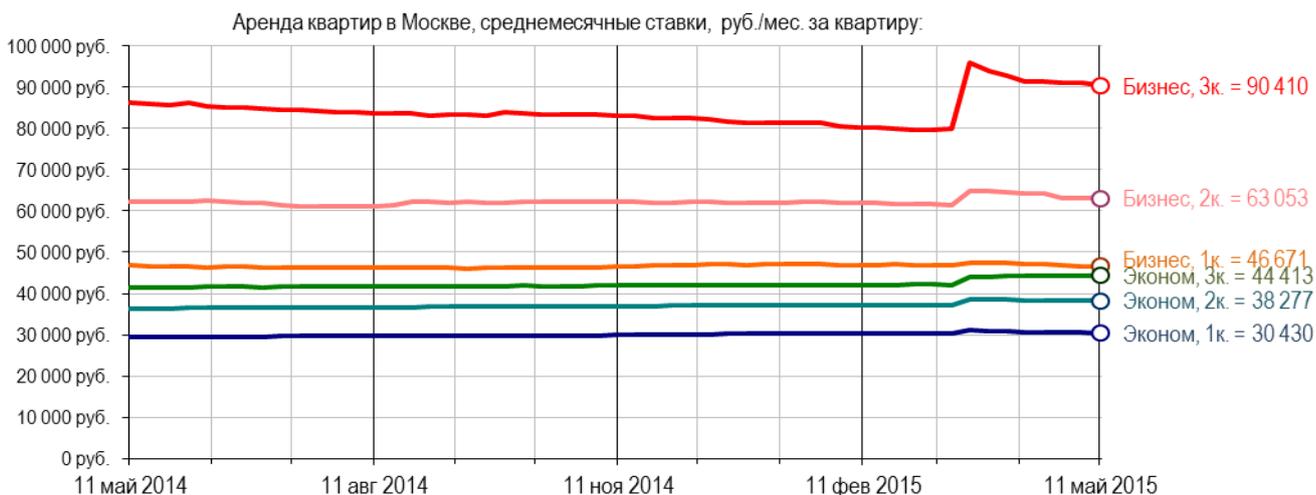


Рисунок 14



Аренда

Рисунок 15



Источник: Мизель

Прогнозы

«По всей видимости, в первую очередь будут ползти вниз цены на вторичное жилье, даже в рублевом выражении, полагает эксперт (Олег Репченко). В отличие от новостроек, традиционно дорожающих по мере строительства, «вторичка» – это уже готовое жилье и там нет себестоимости, которая подпирала бы стоимость недвижимости снизу, большинство вторичных квартир были получены бесплатно в результате приватизации или по наследству либо куплены достаточно давно по ценам значительно ниже, чем сейчас. Завышенные ожидания продавцов – физических лиц, попытки привязать стоимость квартиры к курсу доллара – это тоже задел для снижения цен.

...На «вторичке» растет объем предложения, продажи идут не так хорошо, как хотелось бы. Думаю, в ближайшие несколько лет цены на вторичное жилье будут очень медленно сползать вниз, темпами 10-15% в год в рублях», – отметил руководитель IRN.RU».

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/38574.html>)

...На общем негативном фоне лучше всего будет себя чувствовать жилье, имеющее статус первого дома: городские квартиры в Москве и ближнем Подмоскowie, объекты в среднем Подмоскowie 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 Подмоскowie, 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 раньше 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

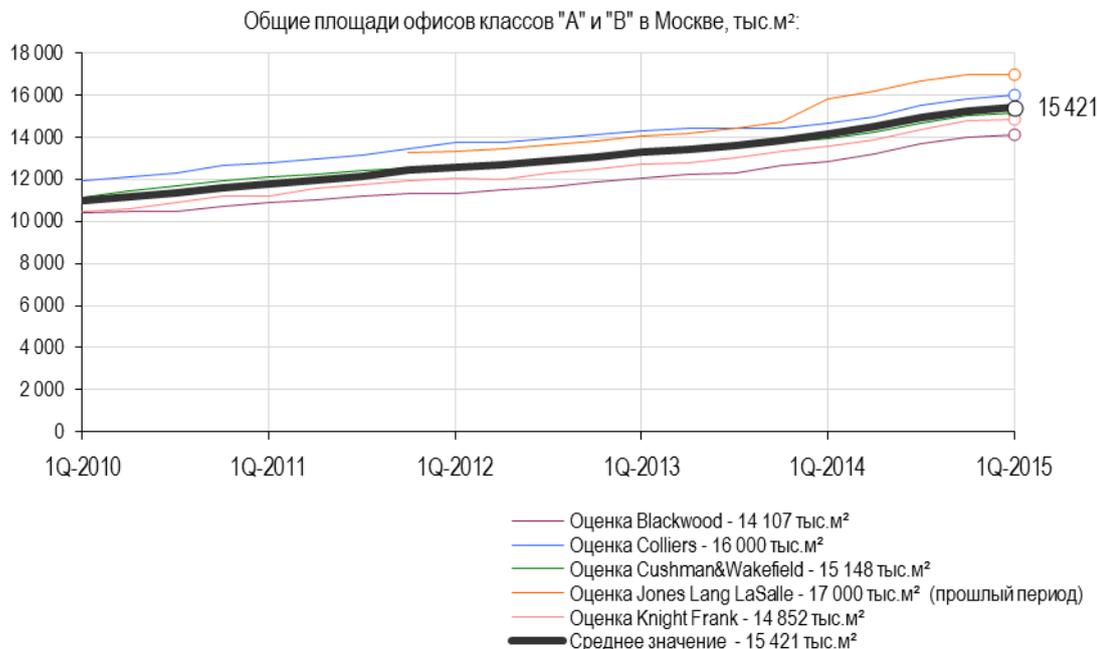
- ✓ Объем предложения на вторичном рынке жилья в старых границах Москвы в последние годы относительно стабилен с незначительной тенденцией к снижению.
- ✓ В начале и в конце 2014 г. наблюдалось 2 волны ажиотажного спроса, простимулированные макроэкономической ситуацией, и в начале 2015 г. рост спроса сошел на нет из-за исчерпания потенциала покупательской способности.
- ✓ Платежеспособный спрос сегодня ориентируется на наиболее ликвидные предложения с минимальной ценой лота.
- ✓ Из-за колебаний курсов валют наблюдалась разнонаправленная динамика рублевых (+7% за год) и долларовых (-27% за год) цен.
- ✓ Средний уровень цен в начале 2015 года составляет около 230 тыс.руб./м² (4400 \$ /м²), или без учета элитного и ветхого жилья – 180 тыс.руб./м² (3600 \$ /м²).
- ✓ 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.
- ✓ Однако, в перспективе специалистами ожидается снижение ставок аренды, в первую очередь на рынке дорогой аренды.
- ✓ 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 – в первую очередь на дорогие объекты и в меньшей степени на ликвидные недорогие.

4. Офисы

Предложение

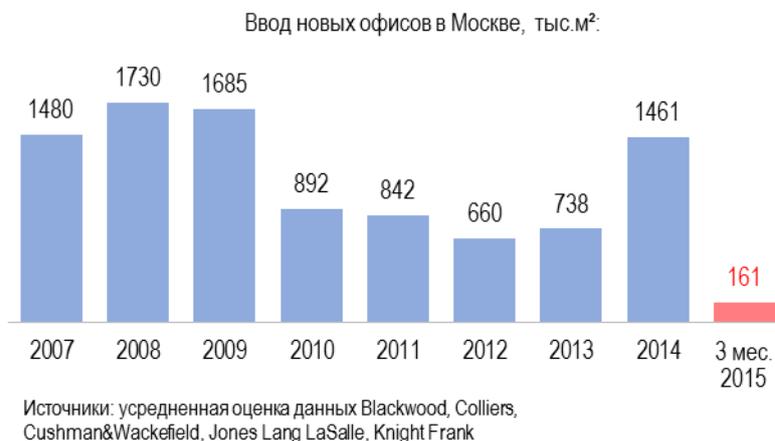
Общая площадь качественных офисных помещений в Москве оценивается ведущими аналитиками в диапазоне 14.1-17 млн.м². Среднее значение – 15.4 млн.м².

Рисунок 16



Годовой прирост (с 1Q-2014 по 1Q-2015) – 1 251 тыс.м² (+8.8%).

Рисунок 17



«Объем строящихся помещений продолжает быть высоким – всего строится около 2,3 млн кв. м новых качественных офисов. Однако строительная активность в последнее время заметно снизилась. Все чаще сроки ввода зданий в эксплуатацию сдвигаются на более поздние периоды. В среднем, по проектам в существенной степени готовности сроки строительства сдвигаются на полгода. Новые «бумажные» проекты откладываются на неопределенный период».

(Источник: Cushman & Wakefield)

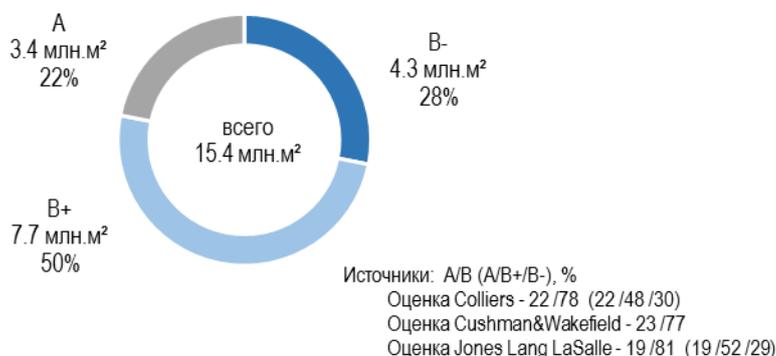
«Территориальное распределение нового предложения отражает сложившуюся тенденцию децентрализации».

(Источник: Colliers)

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

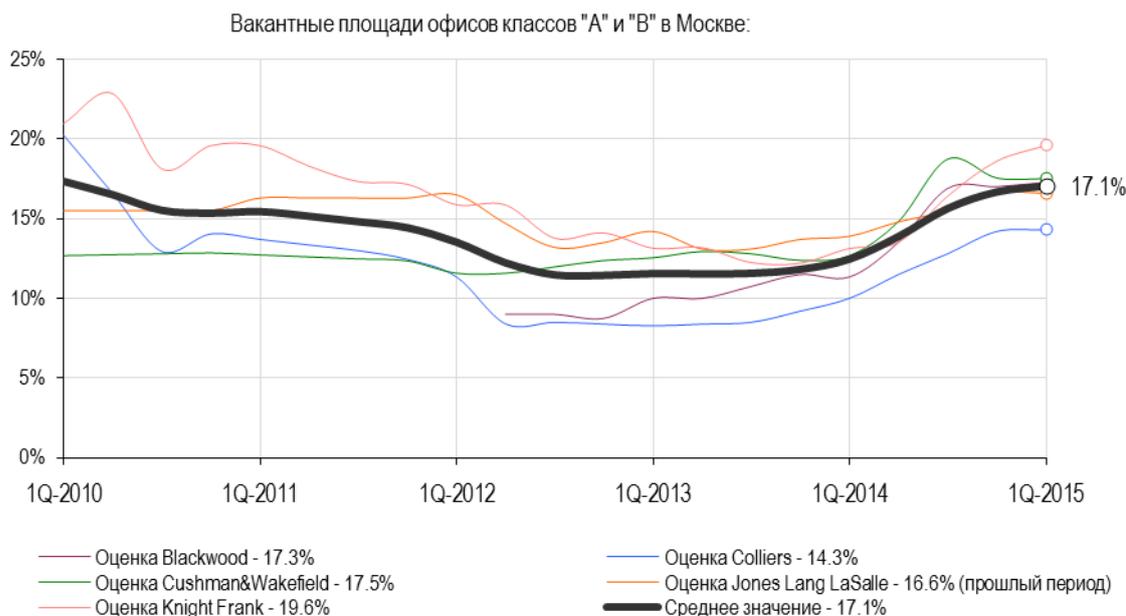
Рисунок 18

Распределение качественных офисов Москвы по классам:



Доля вакантных (свободных) площадей качественных офисов в Москве – 17.1%. Изменение за год: рост на +4.8% (процентных пункта).

Рисунок 19



«Причиной этому [роста вакантных площадей] послужила возросшая девелоперская активность: объемы нового предложения почти в 3 раза превышают чистое поглощение...»

(Источник: Colliers)

«На рынке сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов в новых площадях».

(Источник: Cushman & Wakefield)

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

Рисунок 20



Спрос

«Основным типом сделок, определяющим активность на текущем рынке, является пересмотр условий аренды.

Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, в условиях падающего рынка, изменилась. Компании по-прежнему желают снизить затраты на аренду офиса и рассматривают преимущественно объекты за пределами садового кольца, однако на фоне снижения ставок аренды они могут позволить себе менее удаленные от центра опции, ставки аренды в которых будут незначительно отличаться от объектов сопоставимого качества в районе МКАД. так, по итогам I квартала 2015 г. наибольшая доля (43%) в общем объеме сделок по аренде офисных площадей пришлась на офисы в районе третьего транспортного кольца».

(Источник: Colliers)

«... Порядка 79% сделок на рынке офисной недвижимости было совершено по договорам аренды и 21% - по договорам купли-продажи. Среди сделок по аренде офисных помещений доминируют сделки в классе «А» - 49% от всех совершенных сделок по аренде помещений, на класс «В+» приходится 47% сделок. Количество сделок по аренде помещений класса «В-» немногочисленно и составляет порядка 4%.

В структуре спроса на аренду качественных офисных помещений по метражу наибольшим спросом пользуются офисные блоки площадью 500 - 1 500 кв. м, составляя порядка 41% сделок по аренде офисов. Остальной спрос равномерно распределен между блоками площадью до 500 кв. м и блоками свыше 1 500 кв. м, по 30% соответственно».

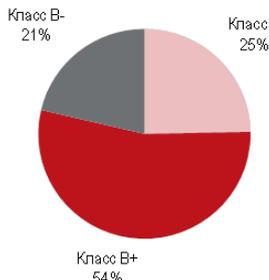
(Источник: Blackwood).

Рисунок 21

Распределение спроса за 2014 год по видам деятельности арендаторов



Структура спроса за 2014 год по Классам офисов



Распределение поглощения по секторам экономики, %

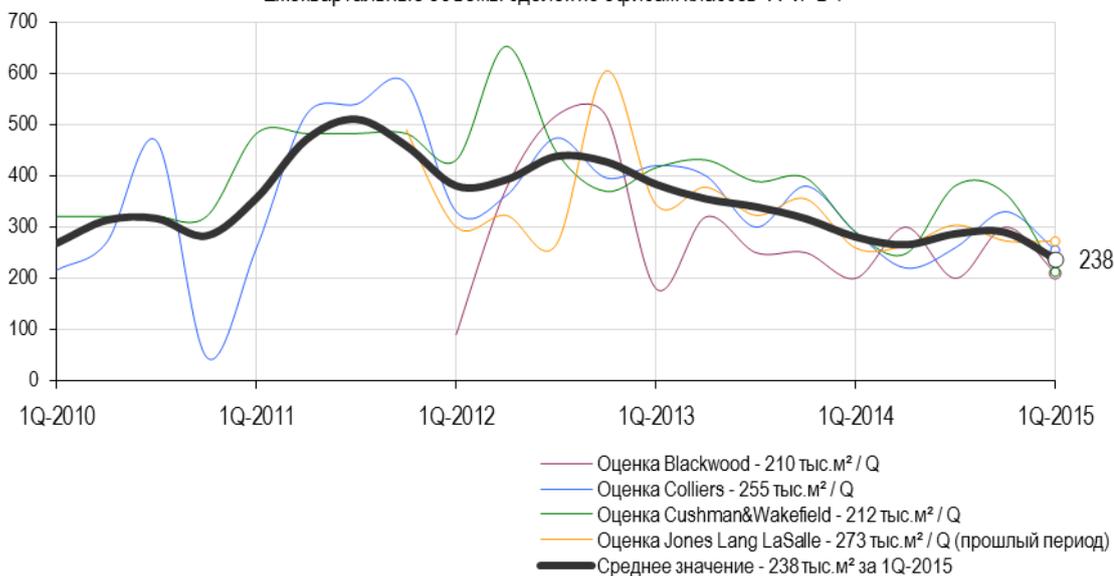


Источник: Jones Lang LaSalle, 2014

Источник: Colliers

Рисунок 22

Ежеквартальные объемы сделок по офисам классов "А" и "В":



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

Рисунок 23

Спрос и свободное предложение по офисам классов "А" и "В" в Москве:



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

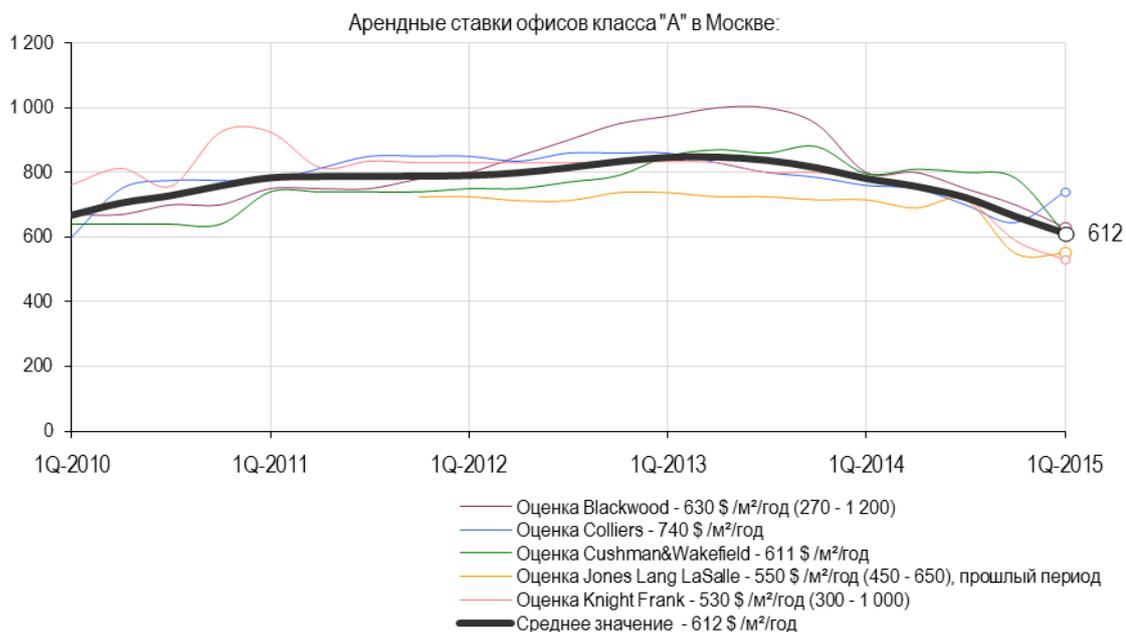
«После пика девелоперской активности на фоне экономических потрясений конца 2014 г. (девальвация рубля, падение цен на нефть ниже \$60 за баррель, санкционные ограничения и повышение ключевой ставки) в офисном сегменте наблюдается процесс активного реформирования рынка, который прежде всего коснулся коммерческих условий: адаптация собственников к новым реалиям путем изменения условий договоров, перехода на рублевые ставки и их понижения до уровня, отвечающего платежеспособному спросу». (Источник: Colliers)

«Дедолларизация договоров аренды по-прежнему остается основным трендом рынка. Практически во все бизнес-центрах Москвы можно арендовать помещение за рубли, или зафиксировать валютный курс, или коридор, если не на весь срок, то на 1-2 первых года аренды». (Источник: Cushman)

«... сегодня на рынке мы отмечаем ситуацию, когда значительная часть собственников готова идти на уступки и предлагать рублевую ставку аренды, фиксацию курса валют, а также введение валютного коридора. Однако на рынке офисов класса А только единичные владельцы объектов готовы к изменению коммерческих условий на весь срок действия договора: по состоянию на конец I квартала 2015 г. всего 12% офисных площадей класса А предлагаются на подобных условиях. Чаще привязка к российской национальной валюте предусматривается на первые 2 года, после чего арендодатели планируют перевод платежей в иностранную валюту по действующему на момент подписания официальному курсу ЦБ РФ». (Источник: Knight Frank)

Арендные ставки на офисы класса «А» за год снизились на -20.4% и составили в среднем 612 \$/м²/год.

Рисунок 24



Арендные ставки на офисы класса «В» (всего) за год снизились на -24.4% и составили в среднем 372 \$/м²/год.

Рисунок 25

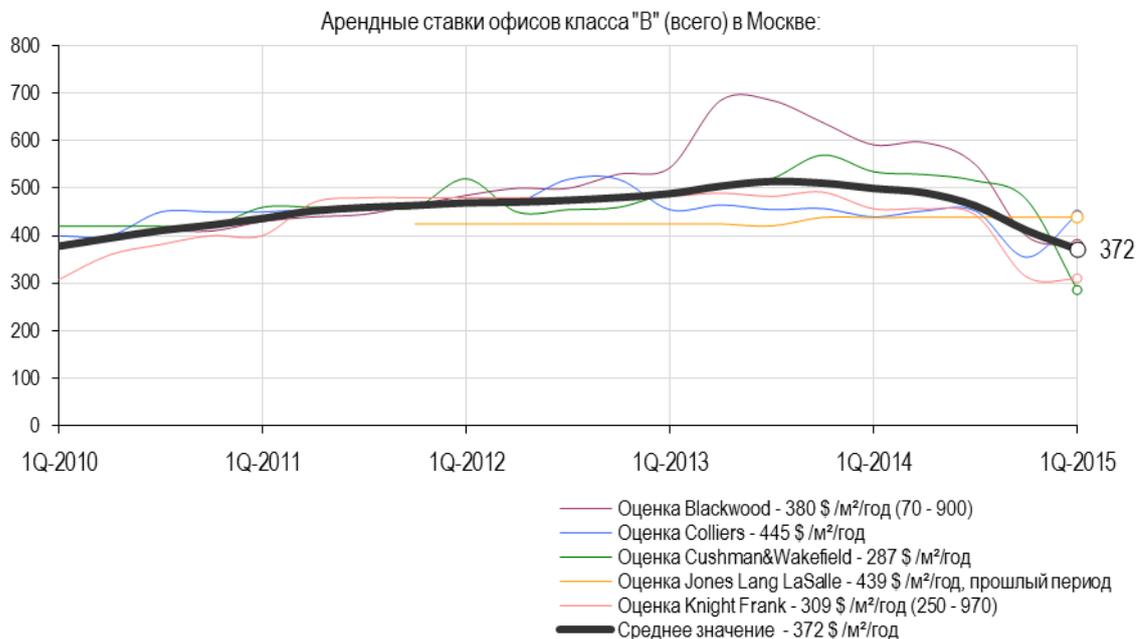


Рисунок 26

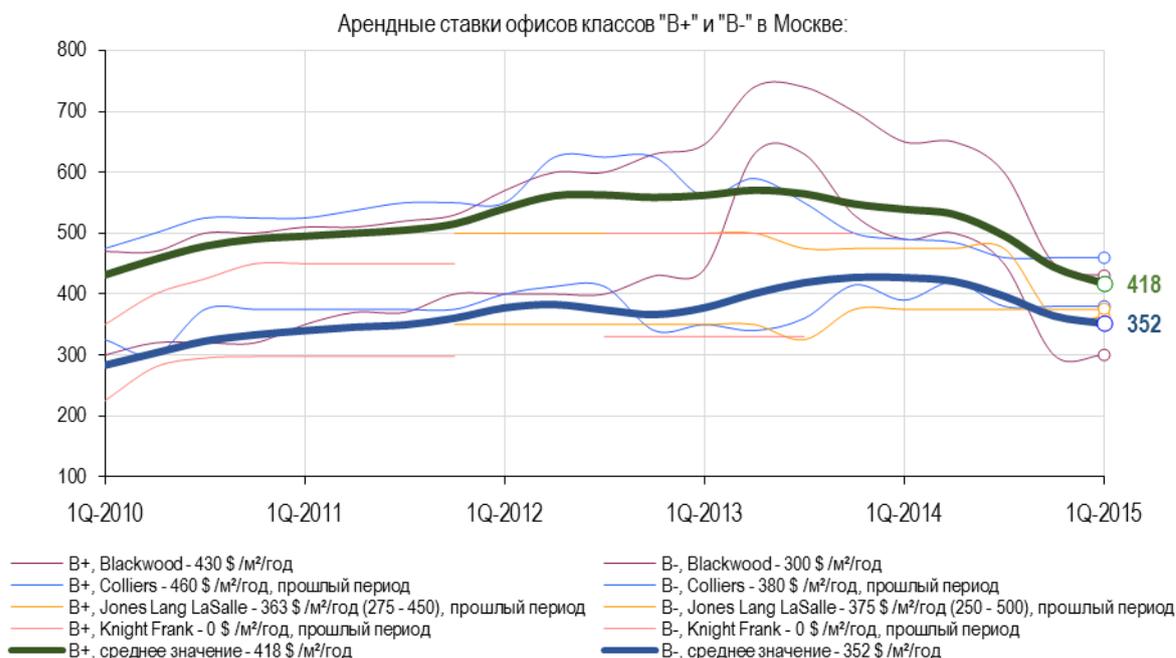
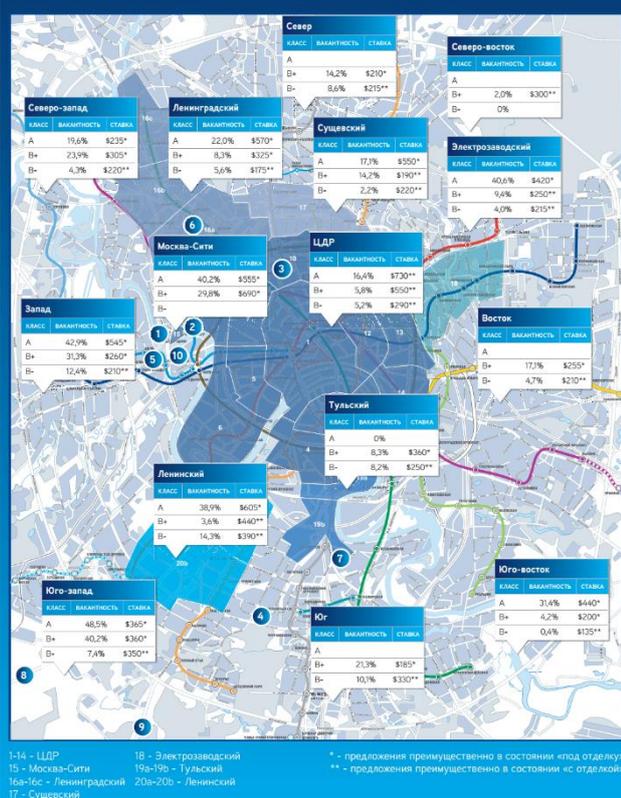


Рисунок 27

Уровень вакантных площадей, ставки аренды, основные здания, ожидающиеся к вводу в эксплуатацию в 2015 г.



Источник: Colliers

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район	Арендная площадь, тыс. м²	Класс А		Уровень вакантных площадей, %	Класс В		Уровень вакантных площадей, %		
		Средневзвешенная ставка аренды \$/м²/год	руб./м²/год		Средневзвешенная ставка аренды \$/м²/год	руб./м²/год			
Бульварное кольцо	712	940	49 795	14,9	387	20 509	10,0		
Садовое кольцо	СК Юг	918	529	28 019	21,3	457	24 245	10,0	
	СК Запад	273	916	48 540	8,1	532	28 190	7,0	
	СК Север	560	769	40 733	6,4	598	31 363	11,0	
	СК Восток	401	511	27 107	18,8	407	21 586	20,0	
Третье транспортное кольцо	Ленинский	270	528	-	9,1	419	22 194	25,0	
	Тулеский	900	-	-	-	390	20 669	15,1	
	Хамовники	260	980	51 949	20,7	592	31 381	1,7	
	Киевский	393	472	25 000	100,0	487	25 791	58,0	
	Пресненский	357	448	23 729	7,3	500	26 509	7,1	
	Проспект Мира	160	483	25 583	33 881	298	17 825	20 992	16,0
	Тверской-Новослободский	738	828	43 905	19,5	403	21 340	4,5	
	Басманный	502	-	-	-	352	18 645	16,0	
	Таганский	227	450	-	-	218	11 575	14,0	
	Волгоградский	383	-	30 000	48,0	278	14 736	3,0	
Итого	14 852	530	27 093	29,0	309	16 769	16,7		

Источник: Knight Frank Research, 2015

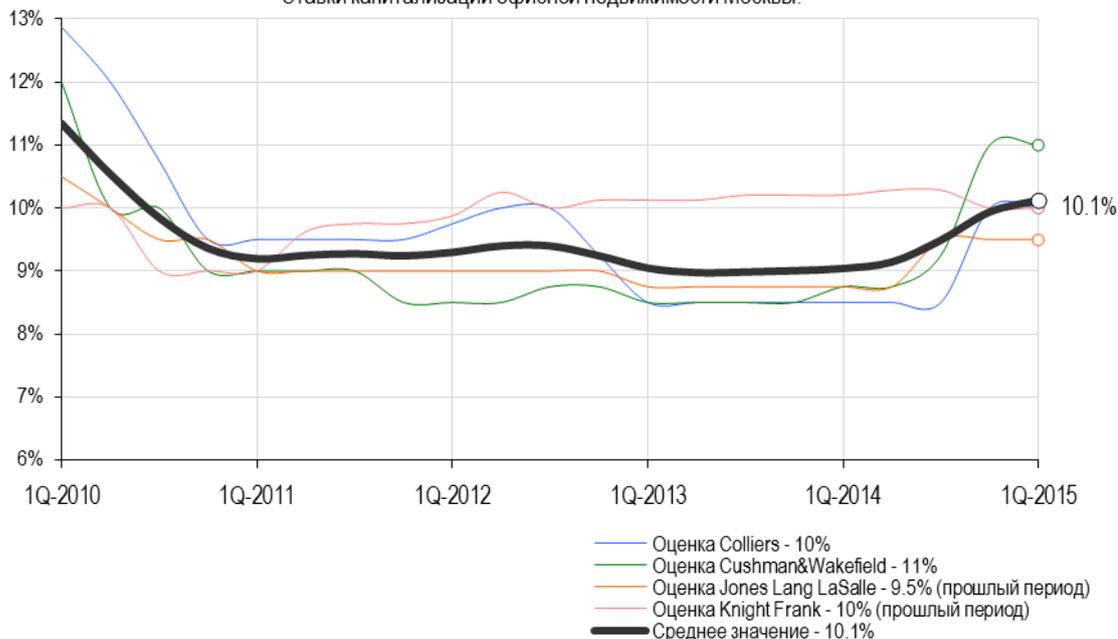
Источник: Knight Frank

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 – 10.1%. Изменение за год: рост на +1.1% (процентных пункта).

Рисунок 28

Ставки капитализации офисной недвижимости Москвы:



Прогнозы

«До конца 2015 г. по заявлениям девелоперов должно быть достроено еще порядка 1 млн м², однако, по нашим прогнозам, будет введено не более 60% от этой цифры (600 тыс. м²). Несмотря на высокую степень готовности, часть заявленного объема ввода уже перенесена на более поздние периоды, что в свою очередь несколько сдержит рост уровня свободного предложения.

... Вопреки опасениям по резкому падению спроса в I квартале, деловая активность все же не так сильно снижалась. Тем не менее в 2015 г. сохранится понижающаяся динамика спроса, ввиду того что иностранные компании продолжают сдерживать свое развитие, а российские компании пока ограничены в финансовых ресурсах для расширения.

... Дальнейшее поведение ставок аренды будет в значительной степени определяться как уровнем вакантности на рынке, так и волатильностью курса национальной валюты, укрепление которой может способствовать развитию многих потенциальных арендаторов. Мы будем также наблюдать продолжение прошлогодних трендов относительно изменения коммерческих условий договоров, а именно переход на рублевые ставки и фиксацию верхней границы валютного коридора.

(Источник: Colliers)

«...в 2015 г. запланирован почти 1 млн м² качественных офисных площадей, однако в текущих условиях девелоперы, вероятнее всего, будут корректировать сроки ввода объектов в эксплуатацию.

...мы не ожидаем замораживания строительства объектов, заявленных к вводу в эксплуатацию до конца года, но при текущей конъюнктуре рынка собственники объектов, находящихся на начальной стадии строительства, а также на этапе проекта, будут приостанавливать их реализацию.

...в условиях нестабильного рынка объем сделок будет формироваться преимущественно за счет активности по пересмотру текущих условий договоров аренды, а объем чистого поглощения – оставаться на низком уровне. с учетом запланированного к вводу в эксплуатацию объема офисных площадей продолжится рост уровня вакантных площадей: по нашим оценкам, в офисах класса а этот показатель по итогам 2015 г. может превысить уровень 35%».

(Источник: Knight Frank)

«Мы ожидаем снижение объема ввода новых помещений в 2015 году до 640 тыс. кв. м- это на 30% ниже того прогнозного объема, который мы ожидали в конце 2014 года. В 2016 году объем нового предложения может сократиться еще больше.

Если экономика в ближайшие годы будет развиваться согласно планам и прогнозам правительства, рынок офисной недвижимости сможет выйти из кризиса только через 4-5 лет. Тренд дедолларизации, продолжившийся в начале 2015 года, останется актуальным в течение ближайшего года».

(Источник: Cushman & Wakefield)

Выводы по рынку офисной недвижимости

- ✓ Ввод новых офисных площадей за год составил около 1.3 млн.м², что является относительно высоким показателем за пять лет.
- ✓ Всего на текущий момент строится около 2.3 млн.м², однако строительная активность в последнее время значительно снизилась.
- ✓ При этом наблюдается снижение уровня спроса, который находится под значительным давлением неблагоприятной макроэкономической ситуации.
- ✓ Сегодня сформировалась устойчивая избыточность предложения: объемы нового строительства значительно превышают текущие потребности арендаторов, что в свою очередь приводит к усилению конкуренции.
- ✓ В настоящий момент наблюдается трансформация «рынка продавца» в «рынок покупателя».
- ✓ Тенденция децентрализации спроса, наметившаяся в 2013 г, сегодня изменилась – в условиях падающего рынка арендаторы могут позволить себе менее удаленные от центра помещения.
- ✓ Средние значения арендных ставок, номинированных в долларах, составили в классе «А» – 612 \$ /м²/год (минус -22% за год), в классах «В+» и «В-» – 418 и 352 \$ /м²/год соответственно (минус -24% за год).
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте уровня инвестиционных рисков.
- ✓ Прогнозируя развитие рынка, специалисты констатируют кризисное состояние рынка офисной недвижимости – отмечается тенденция снижения строительной активности под давлением избыточности предложения, по-прежнему сильно негативное влияние текущей макроэкономической ситуации, ожидается постепенное снижение основных показателей: сокращение инвестиций, снижение деловой активности, падение арендных ставок.
- ✓ При сохранении текущих тенденций развития экономики в целом, срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости оценивается на уровне 4-5 лет.

5. Торговая недвижимость

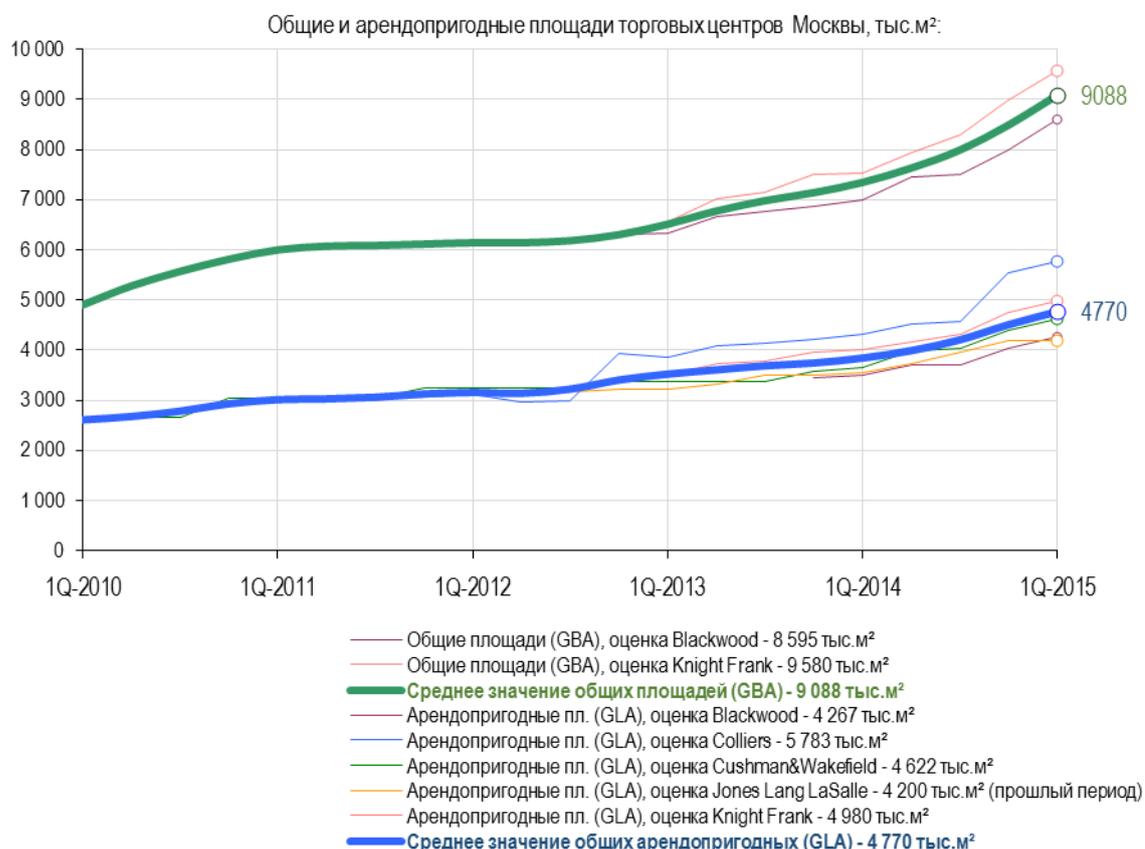
Предложение

В 2014 г. зафиксирован максимальный показатель объема нового предложения – состоялось открытие 16 торговых центров (Источник: Colliers). В 1 кв. 2015 г. в Москве открылось еще 3 новых торговых центра (Источник: Cushman & Wakefield).

Лидером по объему предложения торговых центров на московском рынке на протяжении нескольких лет остается ЮАО (по итогам 2014 г. – 16%). А самый низкий объем предложения зафиксирован в ВАО. (Источник: Knight Frank)

Общие площади (GVA) торговых центров Москвы оцениваются в 9.1 млн.м², годовой прирост составил 1 828 тыс.м² (+25.2%). Арендопригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 4.8 млн.м², годовой прирост составил 961 тыс.м² (+25.2%). Отношение GLA / GVA = 52%.

Рисунок 29



«...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

«Экономическая нестабильность и непоследовательное развитие сегмента торговой недвижимости заставили часть операторов завершить деятельность на российском рынке. В последнем квартале 2014 г. сетевые компании приступили к процессу оптимизации: операторы пересматривали перспективы своего развития и закрывали убыточные или малоэффективные магазины и заведения общественного питания. В I квартале 2015 г. эта тенденция получила продолжение и стала основным фактором, определяющим спрос на торговые площади.

Некоторые розничные компании сокращают площади функционирующих магазинов или планируют открывать объекты в максимально эффективных форматах. Для розничных компаний процесс оптимизации стал очень трудоемким и кропотливым: многим операторам удалось сократить расходную часть бюджета (затраты на рекламу, аренду и т. д.), повысив цены не более чем на 20%. В то же время некоторые ритейлеры повысили цены на товары в 2 раза, переложив издержки на плечи покупателей. С большой долей вероятности уже во втором полугодии станет понятно, какая из двух стратегий оказалась более эффективной.

Вместе с тем некоторые розничные компании в сложившейся кризисной ситуации видят предпосылки для дальнейшего роста и запускают новые бизнес-проекты: например, в I квартале 2015 г. на Сушевском валу открылся магазин OffPrice, на территории «ВДНХ» появилось street-кафе «Крымский чебурек», в Леонтьевском переулке — обувная мастерская и магазин Gottlieb Schwarz, в Artplay — центр дизайнерской одежды Ish и т. д.

...Кроме того, региональные операторы используют текущий период для выхода на столичный рынок: в Москве появились Kennedy's Coffee (Барнаул), кофейня Red Cup (Пермь), Palatin (Самара), New York Pizza (Новосибирск), «Мосье Башмаков» (Красноярск), Pelican (Новосибирск) и др.»

(Источник: Colliers)

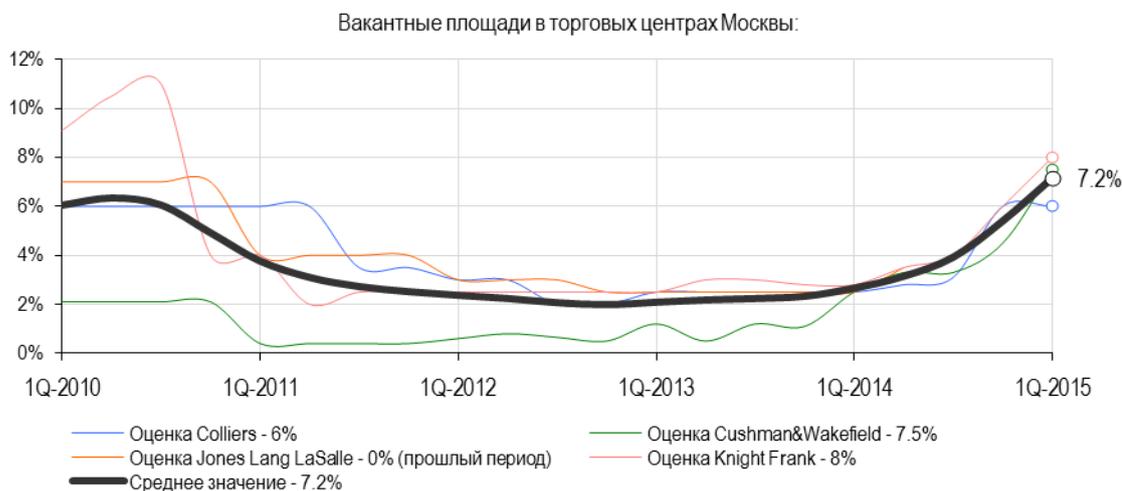
Наблюдается ярко выраженная сегментация торговых центров – есть группа торговых центров, которые удерживают уровень вакантности на уровне 2014 года (менее 2%), в то время как в некоторых ранее успешных торговых центрах вакантность выросла существенно (на 5-6 п.п. за квартал).

...В целом по Москве собственники успешно преодолели турбулентность конца 2014 года и сумели удержать арендаторов.

...Основной объем свободных торговых помещений Москвы сконцентрирован в новых торговых центрах, введенных в эксплуатацию в 2014-2015 гг. Средний уровень вакантности (в начале года – 7-8%) будет продолжать расти как минимум до конца лета 2015 года.

(Источник: Cushman & Wakefield)

Рисунок 30



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 31

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 фиксации курса \$ в договорах аренды на уровне 40 рублей
 Источник: Colliers International

Источник: Colliers

Условия аренды в торговых центрах Москвы

Профиль	Базовая арендная ставка \$/м²/год, 1 квартал 2015 г.
Гипермаркет (>7 000м²)	100-250
Городской гипермаркет (3 000-7 000 м²)	150-300
Супермаркет (1 500-3 000 м²)	250-450
DIY (> 5 000 м²)	150-300
Бытовая техника (1 500-3 000 м²)	120-250
Спортивные товары (1 500-2 500 м²)	100-300
Детские товары (1 000-2 500 м²)	200-300
Операторы галереи профиля «одежда» (50-300 м²)	600-2 000
Операторы галереи профиля «обувь» (50-300 м²)	600-2 200
Аксессуары (10-70 м²)	1 600-4 000
Развлекательный центр (100-1 500 м²)	150-300
Развлекательный центр (2 000-5 000 м²)	70-150

Источник: Knight Frank Research, 2015

Источник: Knight Frank

«Фиксация курса валюты стала основным инструментом, регулирующим договорные отношения между арендаторами и собственниками (в основном курс фиксировался на уровне 40-45 руб./\$)».

(Источник: Colliers)

«После активной корректировки ставок аренды, произошедшей в конце 2014 года, начало года было относительно стабильным. Частично стабильность ставок аренды была поддержана укреплением позиций российской валюты. Поскольку большая часть договоров аренды подразумевает регулярный пересмотр договорных условий (в среднем каждые полгода), возможна дальнейшая корректировка ставок аренды, которая отразится на средних ставках аренды во II кв. 2015 г.

(Источник: Cushman & Wakefield)

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

Рисунок 32

Уровень вакантных площадей и арендные ставки предложения в торговых коридорах г. Москвы по состоянию на конец 1 кв. 2015 г. и в сравнении с 1 кв. 2014 г.

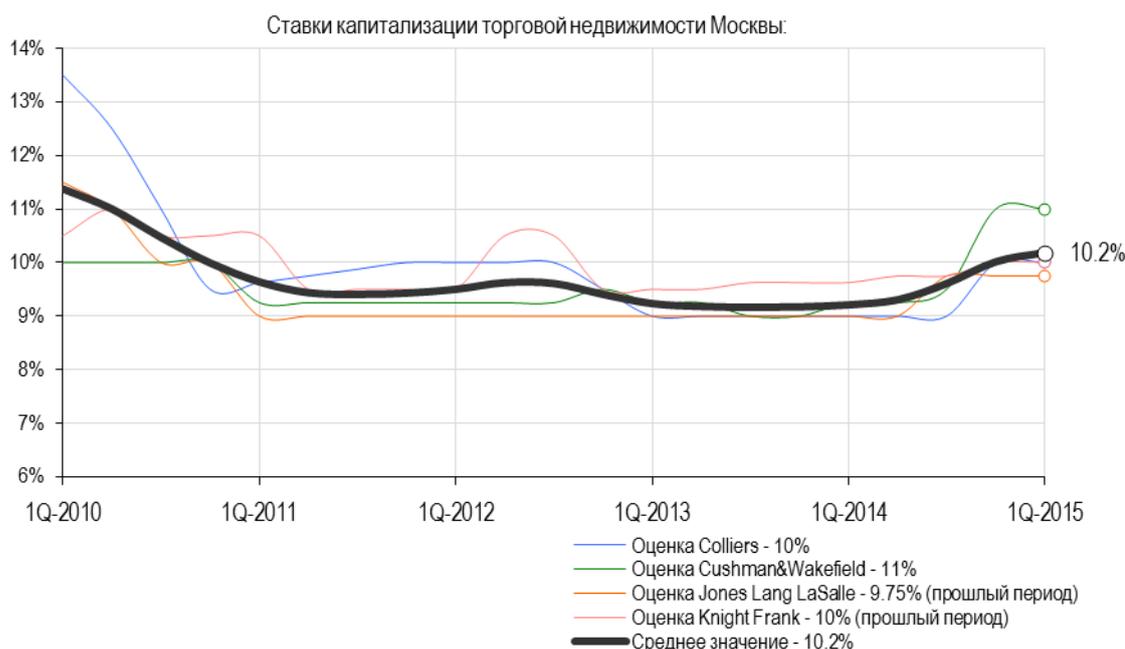
Улица	Уровень вакантных площадей, %	Уровень вакантных площадей на конец 1 кв. 2014 г., %	Ставка аренды, \$ за кв. м	Ставка аренды, \$ за кв. м по состоянию на конец 1 кв. 2014 г.
Тверская улица	7,5	1,7	1 100 – 4 000	3 000 – 9 000
1-ая Тверская-Ямская улица	8,0	1,5	1 700 – 3 000	1 950 – 4 100
Арбат	5,0	1,5	1 200 – 2 500	2 000 – 3 800
Новый Арбат	8,5	4,0	1 000 – 2 200	1 000 – 3 400
Пятницкая ул.	5,0	1,5	1 800 – 2 800	2 000 – 3 900
Петровка	5,0	1,0	1 800 – 3 000	2 200 – 3 750
Садовое кольцо	9,5	6,5	750 – 1 800	900 – 2 800
Кутузовский пр-т	7,0	2,5	1 000 – 2 300	1 300 – 3 400
Столешников пер.	3,0	2,0	4 000 – 4 500	4 000 – 6 000

Источник: Blackwood

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.2%, показывая за год рост на +1% (процентных пункта).

Рисунок 33



Прогнозы

«В течение 1 кв. 2015 г. на рынке сохранялись негативные тенденции. Потребительская активность населения снижается: по предварительным данным Мосгорстата, оборот розничной торговли и общественного питания в 1 кв. 2015 г. снизился на 8% и 6,5% соответственно по сравнению с 1 кв. 2014 г. Снижение оборота розничной торговли вынуждает торговых операторов сокращать программы развития и пересматривать портфель магазинов, отказываясь от нерентабельных точек. На фоне максимального за историю развития рынка прироста нового

предложения торговых центров в 2014 г. - 1 кв. 2015 г. это приводит к росту вакантных площадей и снижению арендных ставок.

С учетом пересмотра планов девелоперов в отношении новых проектов мы ожидаем снижения темпов прироста нового предложения, однако сохраняющиеся на рынке негативные тенденции с высокой вероятностью будут определять динамику основных показателей в течение 2015 г.: уровень вакантных помещений продолжит расти, ставки аренды будут снижаться в зависимости от востребованности торгового центра или торгового коридора. Усложнение рыночных условий будет побуждать собственников функционирующих ТРЦ проводить реконцепцию и/или редевелопмент объектов».

(Источник: Blackwood)

«В соответствии с планами девелоперских компаний до конца 2015 г. ожидается ввод в эксплуатацию еще 24 торговых центров, суммарная торговая площадь которых составит 929 тыс. м² (GLA — 1 685 тыс. м²). С большой долей вероятности девелоперы семи объектов скорректируют дату открытия; таким образом, около трети указанного объема площадей выйдет на рынок лишь в 2016 г.

Следует указать, что растущий показатель доли свободных площадей к концу 2015 г. остановится на отметке 8% лишь в том случае, если вакантность в новых торговых объектах не превысит 25%. Учитывая, что в некоторых объектах доля свободных площадей на момент ввода в эксплуатацию достигает 80%, риски повышения данного прогноза вакантности велики. Несмотря на нестабильную геополитическую ситуацию, осложняющую текущую фазу развития рынка, по итогам I квартала 2015 г. в сфере девелопмента наметился и позитивный тренд: игроки рынка заявляли о старте новых проектов (ТРЦ на территории промзоны «Медведково») и возобновляли работу над объектами, реализация которых была приостановлена (ТРЦ «Митино Парк» на Дубравной ул., ТРЦ «Фаворит»). Можно отметить, что текущий период благоприятен для приобретения земельных участков, объектов незаконченного строительства или инвестпроектов с целью разработки концепции, реализовать которую можно будет на этапе выхода из кризисной фазы развития рынка».

(Источник: Colliers)

«...до конца 2015 г. к вводу заявлено еще 19 объектов общей площадью более 1 500 тыс. м² (GLA — более 700 тыс. м²). Среди них такие крупные торговые центры, как ТРЦ «Зеленопарк» (GLA — 110 тыс. м²), ТРЦ Mari (GLA — 70 тыс. м²), ТРЦ «Рио Румянцево» (GLA — 45 тыс. м²). однако открытие ряда проектов, вероятнее всего, будет перенесено, поэтому, по нашим оценкам, прирост предложения во II–IV кварталах не превысит 300 тыс. м² арендопригодных площадей.

Средний уровень вакантных площадей на московском рынке до конца года может сохраниться в пределах 8–9%. однако в случае ухудшения макроэкономических показателей ситуация может измениться. Увеличится доля замороженных проектов, в том числе и на завершающих этапах строительства. вэ том случае доля вакантных площадей может возрасти до 15%

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку торговой недвижимости

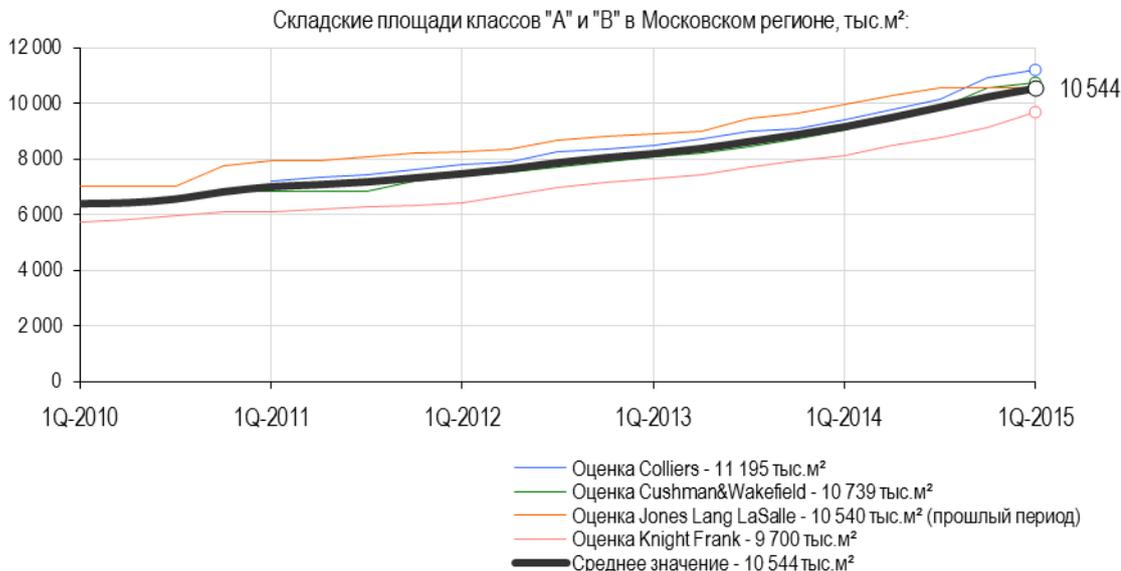
- ✓ На сегодня объем ввода новых торговых центров в Москве достиг рекордных уровней – годовой прирост новых площадей составил 1.8 млн.м²; за 2014 г. введено 16 объектов, за 1 кв. 2015 г. – 3 объекта.
- ✓ Одновременно с этим, в условиях макроэкономической нестабильности и падения покупательской способности и потребительской активности населения наблюдалось снижение спроса по многим сегментам рынка.
- ✓ Доля вакантных (свободных) площадей за год выросла более чем в 2 раза, достигнув 7.2%.
- ✓ Тем не менее, по степени насыщенности Москва все еще значительно уступает не только крупнейшим городам Европы, но и Санкт-Петербургу.
- ✓ Вместе с этим также следует иметь в виду, что географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно.
- ✓ Рост объема предложения и макроэкономические факторы привели к снижению арендных ставок за год в долларовом исчислении на 15-20%, однако в 1 кв. 2015 ставки были относительно стабильны.
- ✓ 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, ожидается пересмотр планов ввода новых торговых центров.

6. Склады

Предложение

Общие площади качественных складов классов в Московском регионе по различным оценкам составляют 9.7 - 11.2 млн.м², среднее значение – 10.5 млн.м².

Рисунок 34



Годовой прирост (с 1Q-2014 по 1Q-2015) – 1405 тыс.м² (+15.4%), что является рекордным показателем.

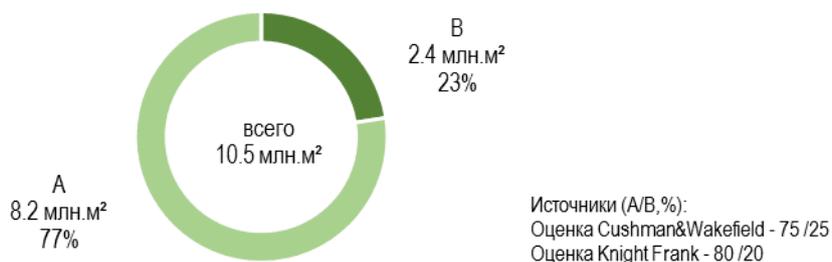
Рисунок 35



Большая часть предложения представлена складами класса «А»:

Рисунок 36

Распределение качественных складов Москвы по классам:



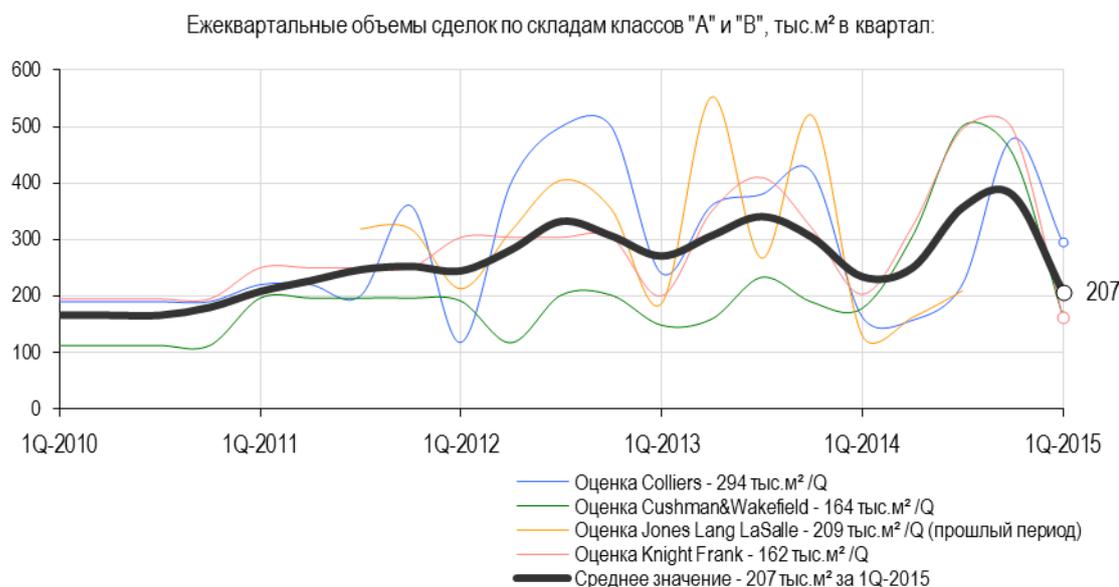
Спрос

«Спрос на складские помещения в I кв. 2015 г. в Московском регионе оказался стабильным.»
(Источник: Colliers)

«В Московском регионе спрос на складские площади остается стабильным. В I кв. 2015 года заключено сделок на 250 тыс. кв. м. В том числе в I квартале была заключена одна из самых крупных сделок на рынке по покупке складских площадей— компания Leroy Merlin купила 100 тыс. кв. м в Индустриальном Парке «Южные врата».

(Источник: Cushman & Wakefield)

Рисунок 37



«Анализ сделок I квартала 2015 г. показывает, что среди арендаторов качественных складских помещений преобладали транспортные и логистические компании, на чью долю пришлось почти половина объема поглощения. наблюдавшееся на рынке увеличение спроса на услуги логистических операторов сегодня, в условиях нестабильного рынка, связано с желанием компаний минимизировать собственные риски и издержки (расходы на персонал, оборудование склада и WMS-системы) путем заключения договоров на обслуживание логистическими компаниями. кроме этого, по сравнению с I кварталом 2014 г. в общем объеме сделок увеличилась доля дистрибьюторов (22% против 15% в I квартале 2014 г.) и уменьшилась доля розничных операторов (21% против 44% в I квартале 2014 г.)

(Источник: Knight Frank)

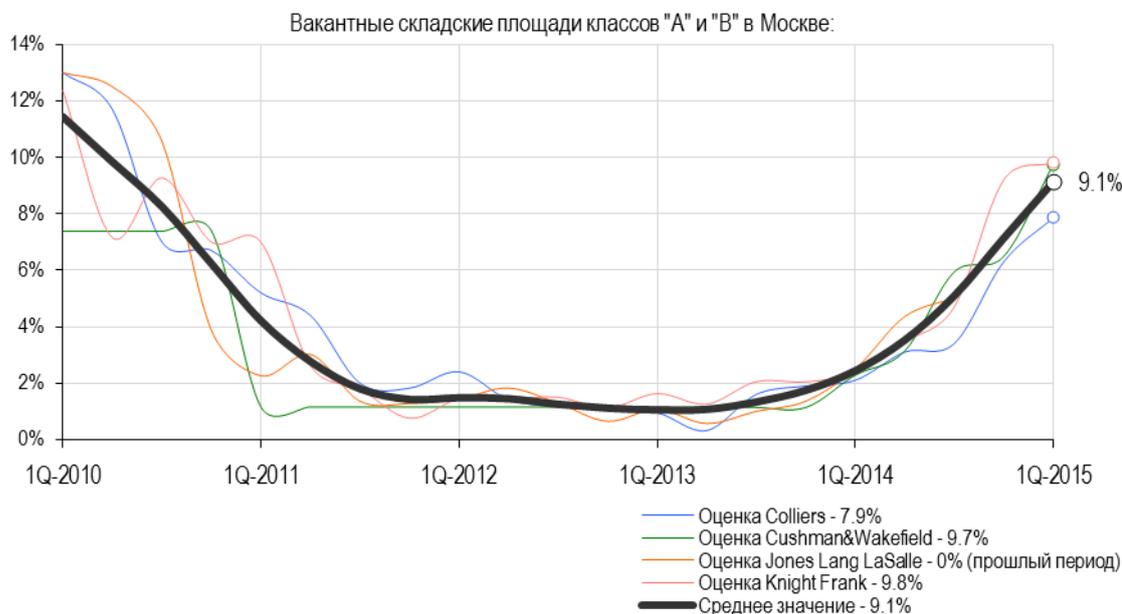
Рисунок 38



«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 9.1%, показывая за год рост на +6.8% (процентных пункта).

Рисунок 39



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

Рисунок 40

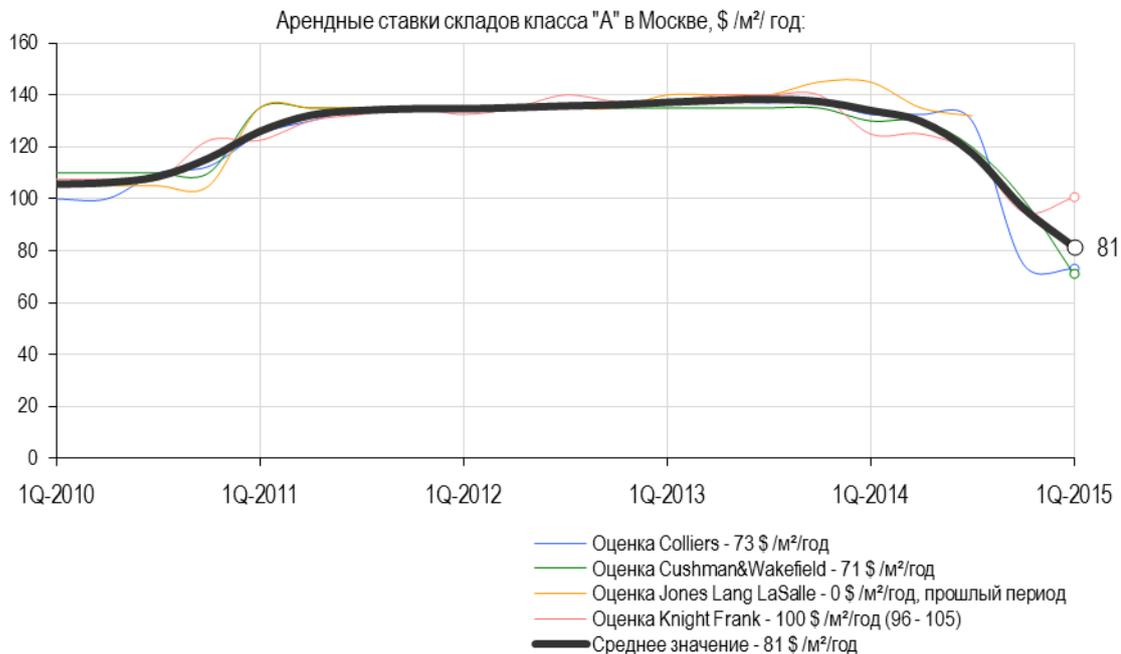


«На рынке качественной складской недвижимости Московского региона заметны значительное усиление конкуренции среди девелоперов и активная борьба за арендаторов. Девелоперы готовы идти на уступки, давать дополнительные скидки для удержания текущих и привлечения новых арендаторов. Особенно сложная конкурентная 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 -39% и составили ~81 \$/м²/год.

Рисунок 41



Средние арендные ставки на склады класса «В» за год снизились на -42% и составили ~70 \$/м²/год.

Рисунок 42

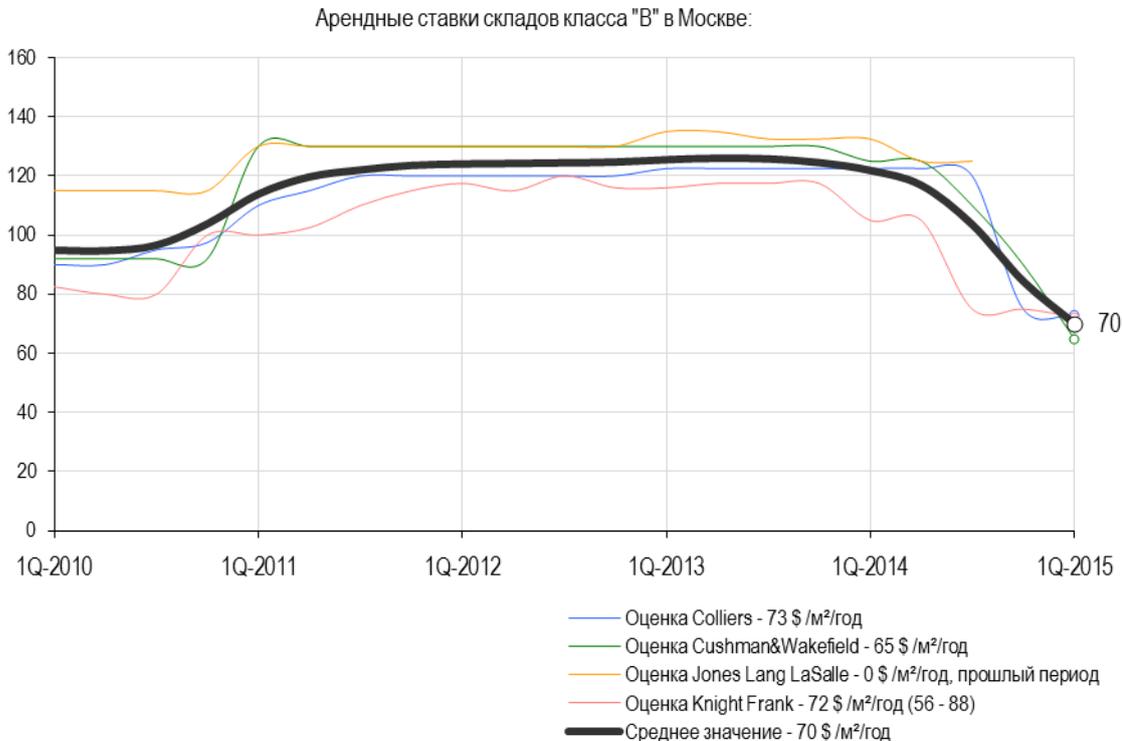
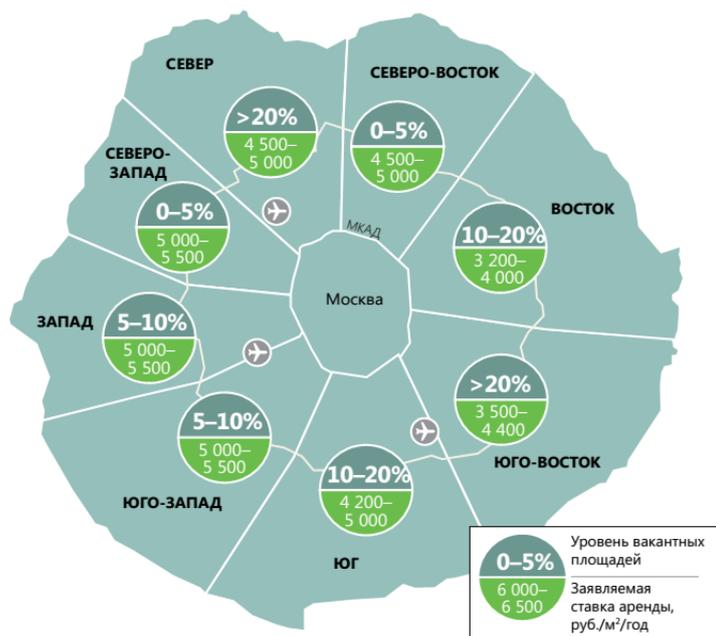


Рисунок 43

Заявляемые ставки аренды и распределение свободных площадей по направлениям

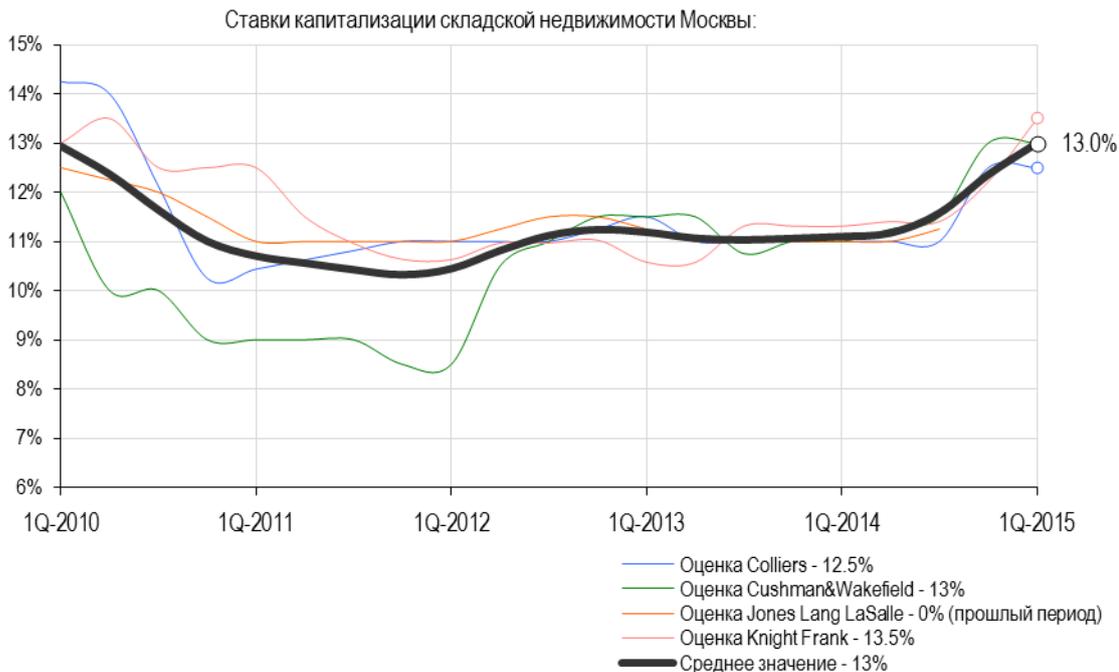


Источник: Knight Frank

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка. По различным оценкам ставки капитализации для качественной складской недвижимости Москвы составляют 12.5-13.5%, в среднем – 13%. Изменение за год: рост +1.9% (процентный пункт).

Рисунок 44



Прогнозы

«В Московском регионе продолжается тенденция увеличения объемов свободных площадей на рынке, и, по оценкам аналитиков, в 2015 г. на рынок выйдет незначительное число спекулятивных объектов, так как в основном девелоперы настроены на строительство складских комплексов под заказчика в формате built-to-suit, что позволит им избежать рисков в текущей экономической ситуации. Несмотря на это, появляется ряд заявленных спекулятивных проектов, строительство и ввод которых ожидается в 2016-2017 гг.»

(Источник: Colliers)

«Мы ожидаем плавного снижения доли вакантных площадей к концу года при отсутствии нового строительства. Наиболее качественные и востребованные объекты будут заполнены в течение года. Уже в начале 2016 года это может привести к дефициту складских площадей определенной площади и конфигурации, необходимых заказчику, и, как следствие, к активизации сегмента built-to-suit».

(Источник: Cushman & Wakefield)

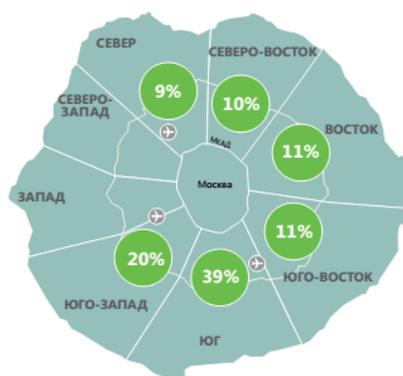
«До конца текущего года мы прогнозируем ввод в эксплуатацию около 500 тыс. м² качественных складских площадей. общий объем нового предложения по итогам года составит около 700–800 тыс. м², что на 45% ниже рекордного значения 2014 г. и сопоставимо с объемами ввода 2013 г. стоит отметить, что около 70% из заявленных проектов строится на южных направлениях (юг, юго-запад, юго-восток).

В 2015 г. мы ожидаем дальнейшего снижения спроса на складские помещения. так, общий объем поглощения к концу года может составить порядка 550–600 тыс. м², что на 20% ниже показателя 2014 г. Основной объем сделок по-прежнему будет приходиться на торговых операторов и компании, оперирующие в сфере логистических услуг. По итогам 2015 г. при отсутствии серьезных макроэкономических изменений арендные ставки с высокой долей вероятности будут оставаться на текущем уровне, а собственники складских площадей по-прежнему будут предлагать рублевые ставки аренды.

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 45

Распределение строящихся складских площадей, ввод в эксплуатацию которых запланирован до конца 2015 г., в зависимости от направления



Источник: Knight Frank Research, 2015

Выводы по рынку складской недвижимости

- ✓ Годовой объем ввода новых качественных складских был рекордно высок – около 1.4 млн.м².
- ✓ Из-за большого объема нового строительства дефицит складских помещений снизился, и доля вакантных (свободных) площадей выросла более чем в 3 раза, превысив 9%.
- ✓ Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, в 2014 и начале 2015 года уровень спроса на объекты складской недвижимости был достаточно стабилен.
- ✓ Основные арендаторы складских помещений – это транспортные и логистические компании.
- ✓ На рынке заметно усилилась конкуренция.
- ✓ Арендные ставки, номинированные в долларах, под влиянием колебаний курсов валют и динамики спроса снизились за год примерно на 40% и составили 81 и 70 \$/м²/год для классов «А» и «В» соответственно.
- ✓ Увеличение ставок капитализации свидетельствует о росте инвестиционных рисков.
- ✓ По прогнозам экспертов, рынок качественной складской недвижимости продолжит развитие, однако интенсивность этого процесса значительно уменьшится под влиянием макроэкономической ситуации, снижения дефицита и усиления конкуренции.
- ✓ Основной тенденцией станет строительство под конкретного заказчика (built-to-suit), тогда как количество спекулятивных объектов значительно сократится.

7. Гостиницы

Предложение

Всего 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).

Девелоперская активность в отношении новых проектов остается на сравнительно низком уровне. В 2014 году в Москве открылось 6 гостиниц под управлением международных операторов. А в 1 кв. 2015 г. в столице открылся Marriott Новый Арбат на 234 номера. В результате совокупный прирост нового предложения за 2014-2015 гг. составил около 1.5 тыс. номеров, что примерно на 10% меньше чем в 2013 году.

(Источники: Blackwood и Jones Lang LaSalle)

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

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

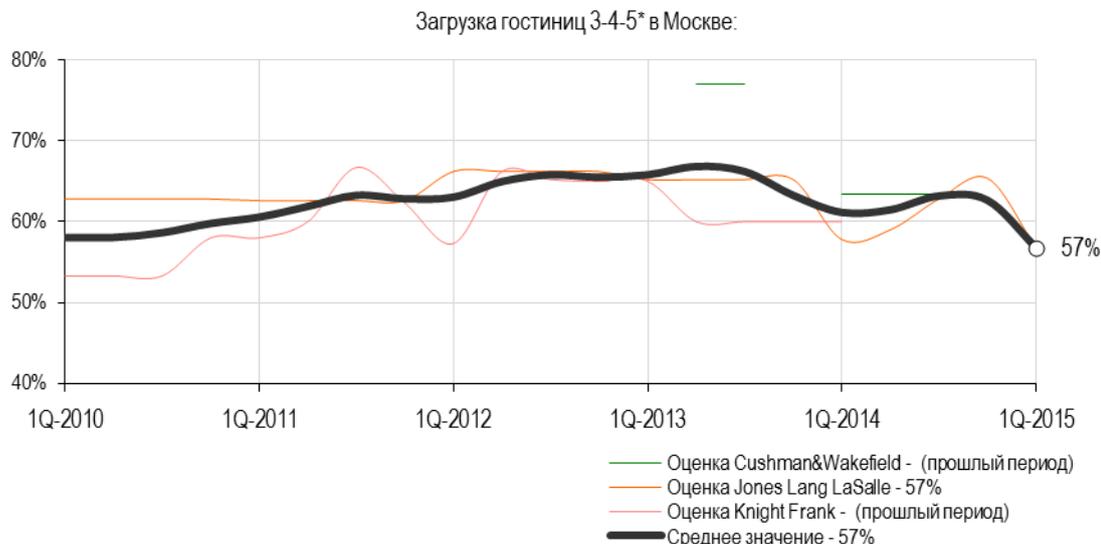
(Источник: Blackwood)

Спрос

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

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 46



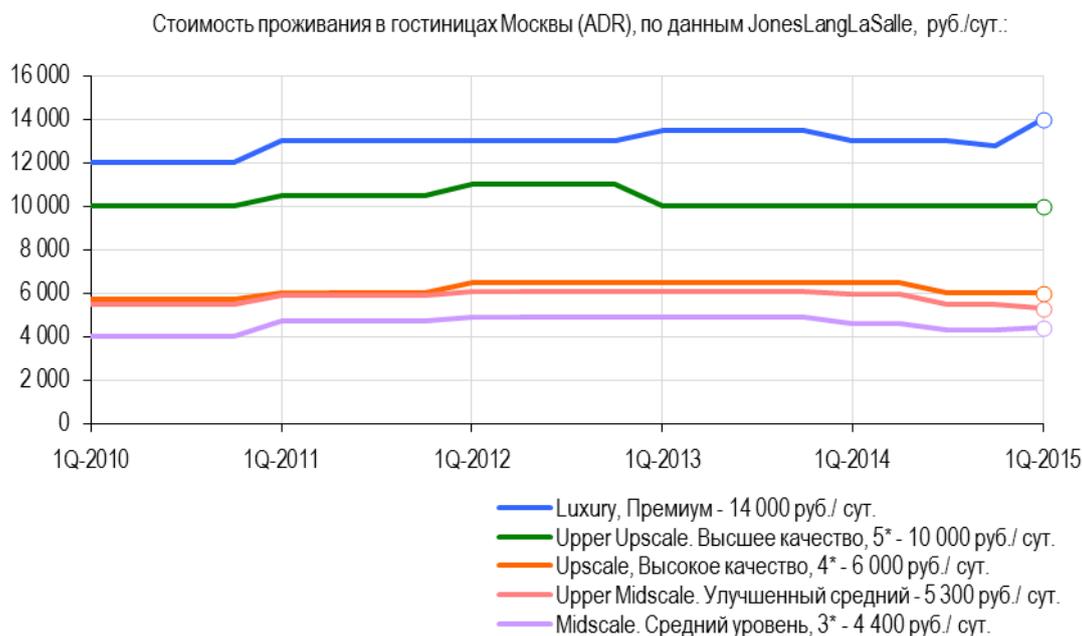
«Больше всего пострадали гостиницы верхнего ценового сегмента – такие объекты обладают обширным номерным фондом и более чувствительны к падению загрузки и уменьшению числа корпоративных мероприятий. В то же время в верхнем пределе верхнего ценового сегмента наблюдался небольшой рост, так для зарубежных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

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Цены

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

Рисунок 47



Прогнозы

«С учетом снижения активности основных игроков рынка, мы прогнозируем замедление темпов прироста нового предложения: в соответствии с заявлениями девелоперов, с высокой вероятностью в 2015 г. на рынок Москвы выйдут около 1 000 новых гостиничных номеров».

(Источник: Blackwood)

«С точки зрения развития гостиничного бизнеса можно отметить снижение активности инвесторов из-за волатильности рубля. С учетом текущей ситуации внутренняя норма доходности (IRR) на уровне 30% и выше является в Москве абсолютно недостижимой, что вынуждает инвесторов менять планы».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

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 2014 – начало 2015 г. он составил 1.5 тыс. номеров, что ниже показателей 2013 года на 10%.
- ✓ Наиболее дефицитным останется сегмент гостиниц среднего класса.
- ✓ Наблюдается уменьшение уровня загрузки гостиниц – минус 4% (процентных пунктов) за год – на фоне общего снижения деловой и туристической активности.
- ✓ Стоимость проживания в столичных гостиницах, номинированная в рублях, по-прежнему остается относительно стабильной, однако долларové 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.
- ✓ Одной из ключевых причин низкой активности инвесторов в текущих экономических условиях называется высокая капиталоемкость и низкая доходность инвестиций в гостиничный сектор.
- ✓ Такой фактор, как Чемпионат мира по футболу 2018 года, перестал быть определяющим драйвером рынка гостиничной недвижимости.

8. Апартаменты

Специфика формата «апартаменты»

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

Предложение

Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы по состоянию на 1 кв. 2015 г. составил около 8 000 апартаментов (+23% по отношению к 1 кварталу 2014г. и -20% за отчетный период). Апартаменты сегодня предлагаются в 84 комплексах из представленных 96.

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

За 1 кв. 2015 г. на рынок апартаментов Москвы вышли в продажу следующие 7 объектов:

- ✓ Фабрика Марата (Большой Ордынский переулок, вл. 4), элит-класс
- ✓ ТехноПарк (ул. Автозаводская, вл. 23, стр. 931, 982, 638), комфорт-класс
- ✓ Двинцев, 14 (ул. Двинцев, вл. 14), комфорт-класс
- ✓ Клубный дом на Менжинского (Менжинского ул., вл. 30, стр.1), комфорт-класс
- ✓ Клубный дом на Пришвина (ул. Пришвина, вл. 4А), комфорт-класс
- ✓ Kleinhouse (Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 1,2), бизнес-класс
- ✓ Metropolis Loft (ул. Мясницкая, 24/7с3), элит-класс

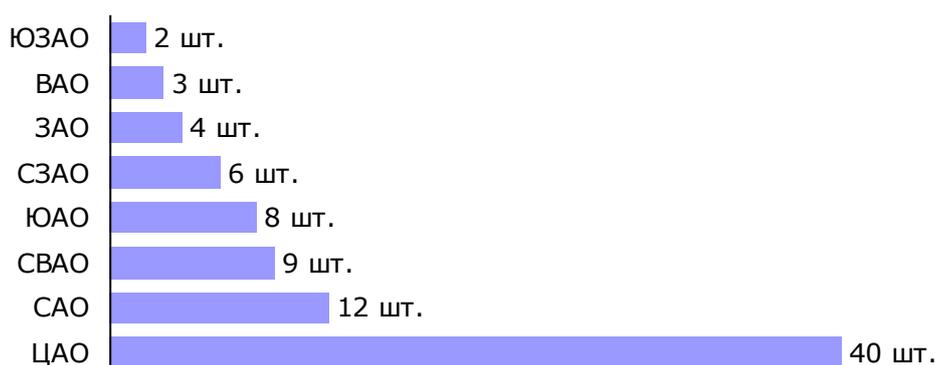
В 2015 году вопрос амнистии апартаментов, активно обсуждаемый в конце прошлого года, получил развитие. Первым примером перевода статуса апартаментов в жилье за несколько последних лет стал проект «Лица» (Capital Group). ГЗК г. Москвы пересмотрела проект градостроительного плана участка, согласно которому вместо апарт-комплекса будет построен многоквартирный жилой дом. Кроме того, в настоящее время приостановлены продажи апартаментов в МФК «Искра Парк» и «Сердце Столицы». По неподтвержденной информации, застройщики тоже стараются перевести апартаменты в статус квартир.

Ожидается, что в ближайшей перспективе в квартиры будут переведены апартаменты еще в нескольких проектах крупных застройщиков, в т.ч. компании MR-Group, реализующей в Москве несколько апарт-комплексов комфорт-класса. В декабре 2014 года министром строительства и ЖКХ РФ Михаилом Менем было озвучено, что власти планируют до конца 2015 года легализовать все существующие апартаменты».

(Источник: ГК «КОНТИ»)

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

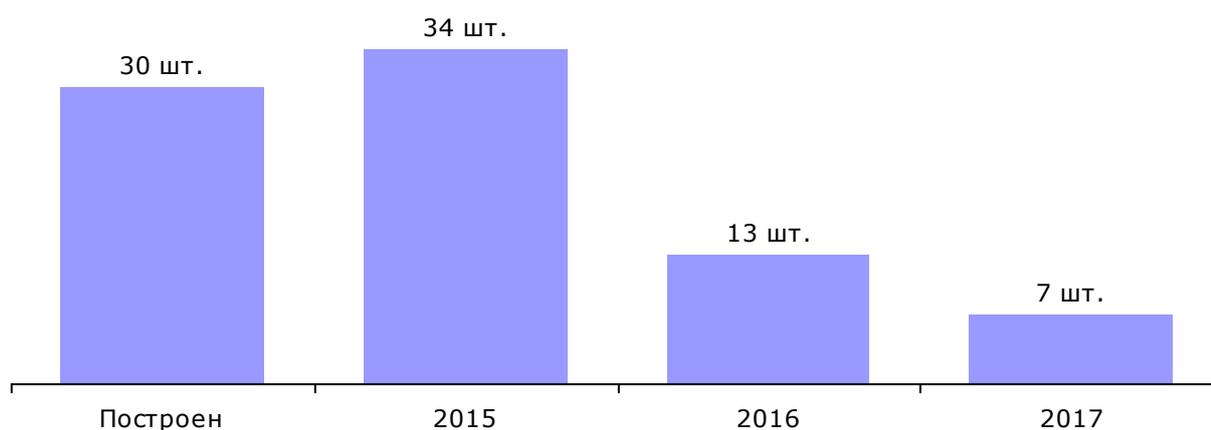
Рисунок 48

■ **Проекты с предложением апартаментов в Москве, всего 84 шт.**

(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

По состоянию на 1 кв. 2015г. 36% комплексов, представленных на рынке в настоящее время, уже построена. Среди оставшихся - 40% (34 комплекса) планируется ввести в эксплуатацию в 2015 году:

Рисунок 49

■ **Планируемый ввод строящихся объектов с апартаментами, всего 84 шт.**

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. С начала 2014г. 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». Возможно, некоторая доля проектов презентует себя в 2015 году. Перечень таких проектов представлен в таблице ниже:

Таблица 1

№ п/п	Участники проекта	Наименование проекта	Округ	Адрес	Общая площадь, м ²
1	Liral	-	ЗАО	Бережковская набережная	1 779 700
2	Forum Properties	Жилой дом в Щетинском пер., 4/2, 3	ЦАО	Щетинский пер., 4/2, 3	н/д
3	Metropolis	МФК "Сильвер плаза"	ЗАО	ул. Василисы Кожиной., вл. 25	27 000

№ п/п	Участники проекта	Наименование проекта	Округ	Адрес	Общая площадь, м ²
4	KR Properties	Bruce Boutique Apartments	ЦАО	Брюсов переулок, дом 2/14, строение 9	н/д
5	Инфосеть	Борисовский дом	ЮАО	Каширское шоссе вл. 63	23 000
6	ГК «Букет»	-	ЦАО	Причальный проезд	156 000
7	ПИК	Сити-Квартал	ЦАО	ул. Мантулинская	176 000
8	Донстрой	Komsomolsky De Luxe	ЦАО	Комсомольский пр-т, вл. 1	7 000
9	Сити-21 век	«Алекс-Сити»	СВАО	Проспект мира, д. 95 стр 3	49 650
10	ИФК «Метрополь»	Метрополь	ЮВАО	пр-кт Волгоградский, вл. 32	310 805
11	Midland Development	-	ЦАО	ул. Остоженка, д.8, стр. 1, 2, 3	21 673
12	ВЭБ	Слава	САО	Ленинградский проспект,8	500 000
13	Гута	Красный Октябрь	ЦАО	Берсеневская наб, 4-8	31 000
14	н/д	-	ЗАО	ул. Кульнева	350 000
15	Главмосстрой	-	ЗАО	Береговой пр., 2	300 000
16	Элинстрой	Эллада	САО	ул. Ак. Ильюшина вл.21, стр.1-4	171 387
17	ПИК	-	ЗАО	ул. Заречная, вл. 4а, 4б	52 800
18	MR Group	Дом на Патриарших прудах	ЦАО	ул. Спиридоновка, вл. 30	5 526

Источник: «Метриум Групп»

Сегментация предложения по ценовому признаку

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

- ✓ Комфорт – до 177 000 руб./м²
- ✓ Бизнес – 177 000-284 000 руб./м²
- ✓ Элит – более 284 000 руб./м²

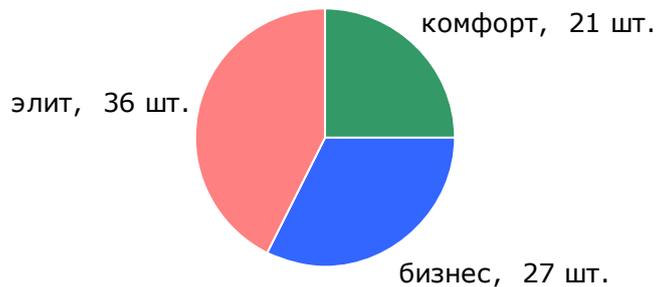
Примечание: указанные ценовые границы относятся НЕ к текущему моменту времени, а к моменту первого выхода того или иного проекта на рынок, данные границы являются условными, и в ряде частных случаев объекты могут быть отнесены к соседнему сегменту при незначительном отклонении от ценовых значений.

Основная доля комплексов с апартаментами (43%) по итогам 1 кв. 2015г. представлена в классе элит (годовое снижение доли составило -3%). Доля сегмента бизнес за год сократилась на -5% и по состоянию на 1 кв. 2015г. составляет 32%. Говоря о комплексах класса комфорт, его доля выросла за год на +9% и в общем объеме предложения составляет 25%.

(Источник: ГК «КОНТИ»).

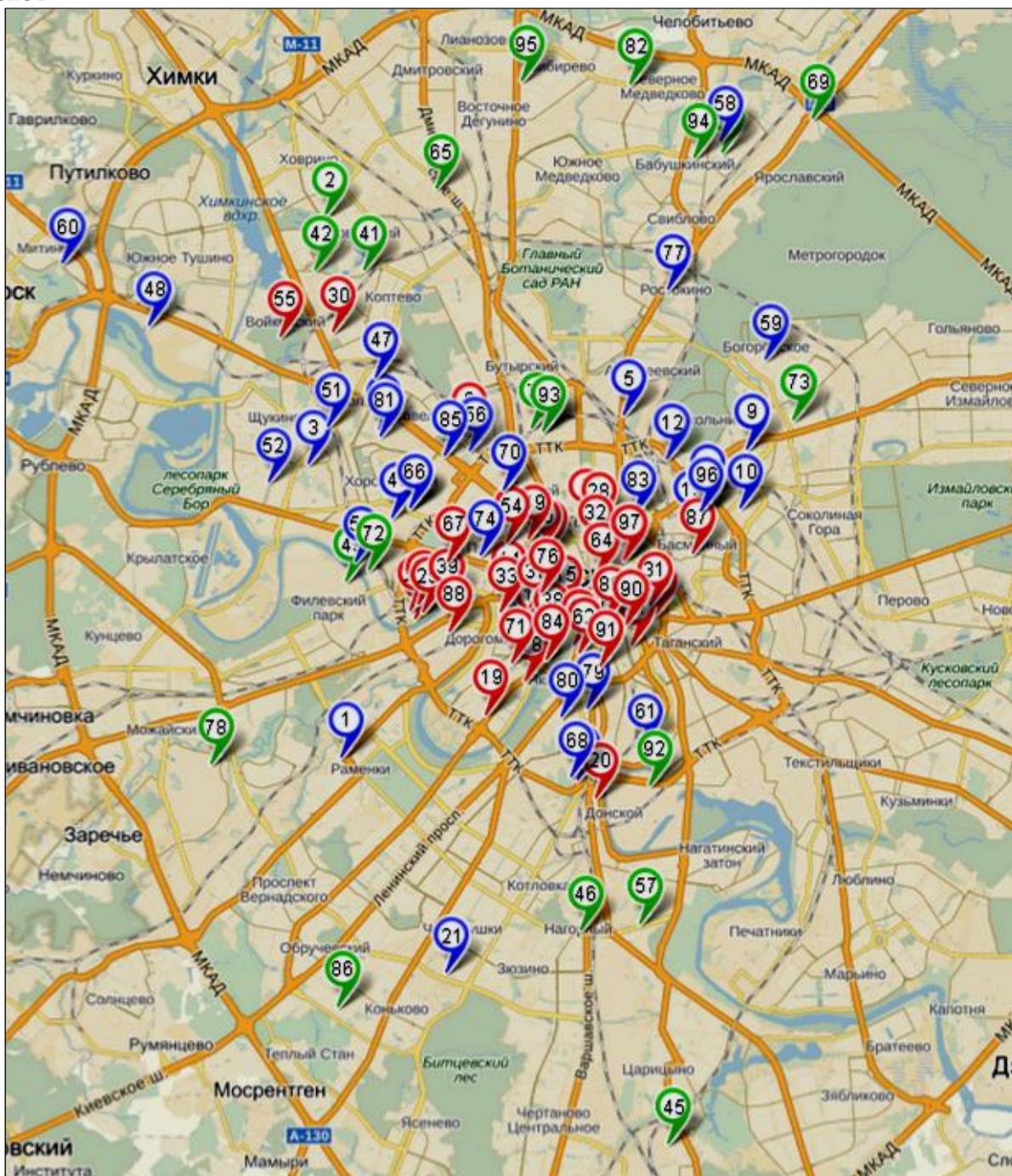
Рисунок 50

Распределение объектов с апартаментами по классам, всего 84 шт.



(Источник: собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Рисунок 51



(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 92. ТехноПарк 93. Двинцев, 14 94. Клубный дом на Менжинского 95. Клубный дом на Пришвина	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 96. Kleinhouse	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. RETROVSKY 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. НегоциантЪ 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 91. Фабрика Марата 97. Metropolis Loft

Спрос

По наблюдениям ряда ведущих аналитиков рынка недвижимости, на фоне продолжающейся экономической нестабильности, эксперты отмечают сохранение покупательского спроса на бюджетные апартаменты. При этом доля инвестиционных покупок за отчетный период снизилась на -8% (по отношению к 4 кв. 2014г.) и составила 33% от общего количества сделок. Также стоит отметить, что основная доля (63%) покупателей планирует проживать в купленных апартаментах. И оставшиеся 4% покупателей планируют сдавать в аренду или использовать апартамент для временного проживания (Источник: ГК «КОНТИ», «БЕСТ-Новострой»).



В общем количестве сделок в 1 кв. 2015г. приобретены однокомнатные апартаменты (56%), к двухкомнатным лотам проявили интерес более трети покупателей (35%). При этом апартаменты студийной планировки приобрели 6% 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», 4 кв. 2014г.) Данные компании Est-a-Tet практически полностью соответствуют данным УМиР по продажам в МФК «Новая Пресня». Данный факт дает основания полагать, что данные УМиР по спросу практически полностью отражают ситуацию на рынке в целом.

Общий объем спроса за отчетный период составил порядка 29 тыс. кв.м. или 430 апартаментов. (Источник: агрегированные данные ГК «КОНТИ», «Метриум Групп» и экспертные данные ведущих игроков рынка апартаментов Москвы).

В разрезе сегментов, ситуация следующая:

- ✓ В проектах комфорт класса темпы реализации составляют в среднем 10 апартаментов в месяц.
- ✓ В проекте бизнес класса продается в среднем 6 апартаментов в месяц.
- ✓ В проекте элит класса в среднем 2 апартамента в месяц.

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

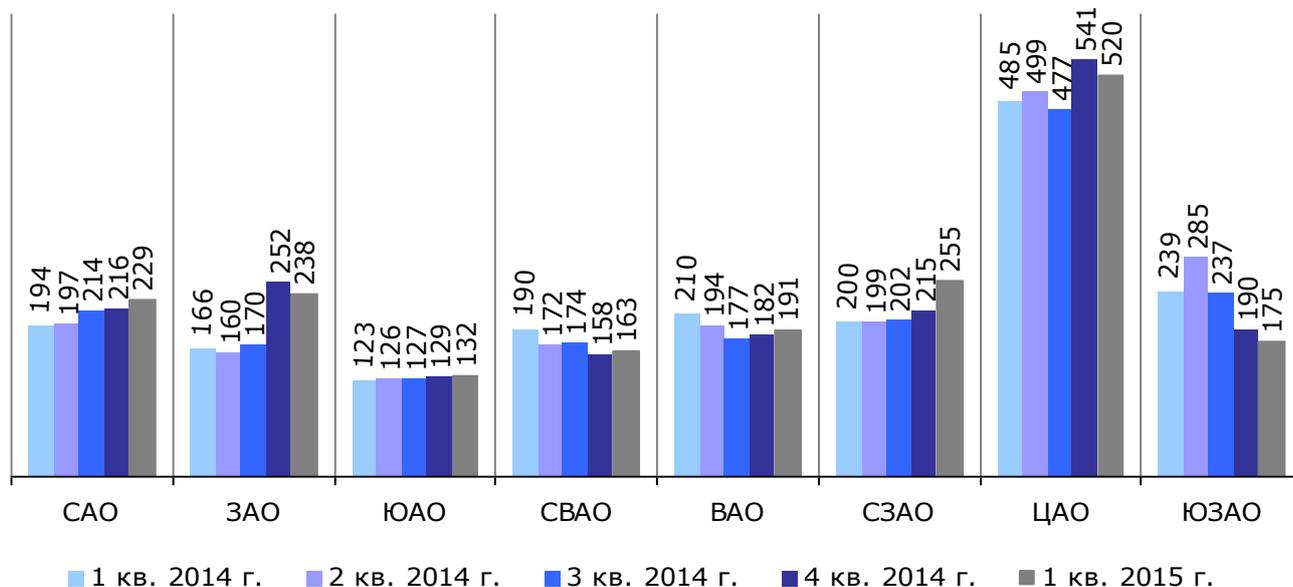
Цены

В 1 кв. 2015г. сегмент апартаментов претерпел значительные изменения: помимо скачков объема предложения и цен, главной тенденцией стал переход большинства проектов в рублевые цены. Стоимость апартаментов в долларах озвучивается сейчас в 13 проектах из 84. В некоторых из них зафиксирован внутренний курс, в остальных – предлагают значительные скидки. Для сравнения - в прошлом году долларové цены были установлены в большинстве апарт-комплексов не только элитного, но и бизнес-класса. Причем при переходе в рубли в отдельных проектах отмечено снижение уровня цен. В целом, на рынке апартаментов в 1 кв. 2015г. отношение к покупателю стало более лояльным. Многие компании ввели в условия реализации длительную рассрочку (на 1-2 года), в том числе беспроцентную. Размер скидок в массовом и бизнес-сегментах был в пределах 3-10%, в элитном классе доходил до 20-30%.

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

Рисунок 52

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



(Источник: Собственные исследования ГК «КОНТИ»)

Самые дешевые апартаменты в отчетном периоде продавались в следующих комплексах:

1. Старт-Формат (мкрн. «Царицыно-2») (2,54 млн. руб. за 24,2 кв.м);
2. Клубный дом на Пришвина (3,19 млн. руб. за 28,7 кв.м);
3. Starting House (3,91 млн. руб. за 23 кв.м).

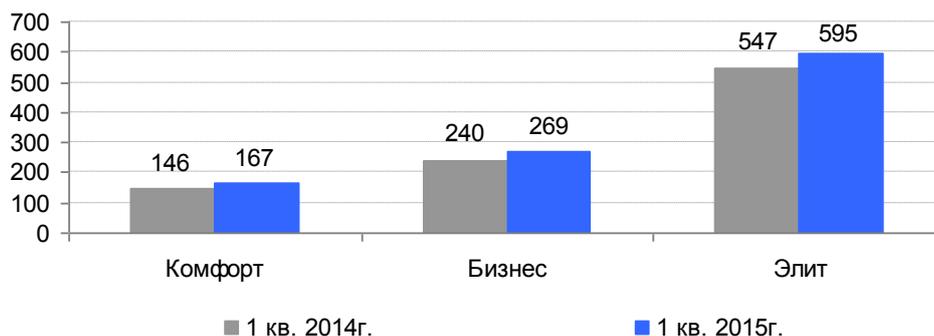
Максимально дорогие лоты продаются в следующих комплексах:

1. «НегоциантЪ» (\$32,08 млн. за 583,3 кв.м);
2. Golden Mile private residence (\$28,05 млн. за 561 кв.м);
3. ОКО (\$20 млн. за 1 000 кв. м);
4. «Город столиц» (\$13,95 млн. за 468 кв. м);
5. У Патриарших (546 млн. руб. за 321 кв.м).

Изменение средних цен апартаментов в зависимости от сегмента с 1 кв. 2014г. представлено на диаграмме:

Рисунок 53

Изменение цен апартаментов за год в зависимости от класса, тыс.руб./м²:



(Источник: данные компаний ГК «КОНТИ» и «Est-a-Tet »)

Годовое изменение средней цены квадратного метра апартаментов (с 1 кв. 2014г. по 1 кв. 2015г.) по всем сегментам в среднем составило +12%. В разрезе каждая ситуация следующая: класс комфорт прибавил +15%, цена бизнес класса выросла на +12% и элитный класс +9%. Говоря об изменениях за отчетный период, изменение по всем сегментам составило -2% и в разрезе каждая ситуация следующая: бизнес класс прибавил +5%, а снижение зафиксировано в сегментах элит -6% и комфорт -4%

Прогнозы

«В течение последующих отчетных периодов вплоть до конца года стоит ожидать либо ценовой стагнации, либо дальнейшего снижения средней цены 1 кв. метра апартаментов в Москве, - прогнозирует Татьяна Шарова, руководитель Департамента проектного консалтинга компании «БЕСТ-Новострой». – Причиной тому как невысокая покупательская активность (спрос на апартаменты не может быть поддержан субсидированной ипотекой, так как она на эти объекты не распространяется), так и выход на рынок новых объектов на начальной стадии строительства».

(Источник: Компания «БЕСТ-Новострой», Татьяна Шарова, руководитель Департамента проектного консалтинга. Ссылка: <http://best-novostroy.ru/press-center/press-releases/14827/>)

«На рынке апартаментов все игроки заняли выжидательную позицию. Все многочисленные заявления, которые прозвучали в конце 2014 года, должны в скором времени реализоваться в виде нового законопроекта. В случае если существующие проекты будут наделены статусом жилой недвижимости, цены на квадратные метры неизбежно пойдут вверх и быстро сравняются со стоимостью квартир, сопоставимых по локации, качеству и метражу», - объясняет Петр Кирилловский, директор по стратегическим коммуникациям ГК "ГРАС".

(Источник: ГК "ГРАС, Петр Кирилловский, директор по стратегическим коммуникациям, Ссылка: <http://www.restate.ru/material/157377.html>)

«На фоне валютных скачков строительные материалы, преимущественно – продукты импорта, значительно подорожают. Застройщики окажутся в сложной ситуации – с одной стороны, их затраты существенно увеличатся, с другой – им будет сложно повышать цены. В результате некоторые проекты могут заморозить».

(Источник: Компании «Метриум Групп», Мария Литинецкая, генеральный директор. Ссылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/gynok_apartamentov_moskvy_moje)

«По нашим прогнозам, в 2015 году правительство Москвы продолжит приводить в порядок этот сегмент недвижимости, что несомненно окажет влияние на рынок. Однако на фоне общей экономической ситуации в стране вряд ли в этом году стоит ожидать такого же сильного роста цен на рынке апартаментов».

(Источник: Компании «Метриум Групп», Елена Кудымова, директор по связям с общественностью. Ссылка: http://www.novostroy-m.ru/intervyu/gynok_apartamentov_moskvy_moje)

«В любом случае, по прогнозам специалистов рынка, в ближайшее время цены на апартаменты будут приближаться к ценам на квартиры во всех сегментах рынка. Ценовая разница, однако сохранится, но уже не на уровне 15-25%, а в диапазоне не более 10%. Рекомендация экспертов «ПРОГНОЗ ТВ» – рассматривать покупку апартаментов в первой

половине года, так как их стоимость после определения и фиксации жилого статуса будет приравниваться к стоимости квартир».

(Источник: Компании «Прогноз ТВ», группа экспертов. Ссылка: <http://prognostv.ru/node/53>)

«Рынок апартаментов будет развиваться. Мы ожидаем, что в 2015 году статус апартаментов как жилого помещения будет определен, и это, прежде всего, отразится на возможности регистрации. Сейчас апартаменты стоят на 10-20% ниже квартир. Но как только произойдет изменение статуса апартаментов, стоимость апартаментов изменится в сторону увеличения. Лучше покупать сейчас, не дожидаясь увеличения стоимости апартаментов».

(Источник: БЭЛ Девелопмент, Комиссарова Елена, генеральный директор. Ссылка: <http://prognostv.ru/node/53>)

Выводы по рынку апартаментов

- ✓ Рынок апартаментов г. Москвы в 1 кв. 2015г. продолжил активное развитие.
- ✓ За 1 кв. 2014г. в продажу вышли 7 объектов: «ТехноПарк» (комфорт-класс), «Двинцев, 14» (комфорт-класс), «Клубный дом на Менжинского» (комфорт-класс), «Клубный дом на Пришвина» (комфорт-класс), «Kleinhouse» (бизнес-класс), «Фабрика Марата» (элит-класс) и Metropolis Loft (элит-класс).
- ✓ В 1 кв. 2015г. завершена процедура перевода статуса апартаментов в жилье в проекте «Лица» (Capital Group). Кроме того, в настоящее время приостановлены продажи апартаментов в МФК «Искра Парк» и «Сердце Столицы». По неподтвержденной информации, застройщики тоже стараются перевести апартаменты в статус квартир.
- ✓ Общий объем предложения рынка апартаментов Москвы на конец 1 кв. 2015г. составил около 8 000 апартаментов (+23% по отношению к аналогичному периоду 2014г. и -20% за отчетный период).
- ✓ Апартаменты сегодня предлагаются в 84 комплексах.
- ✓ Почти половина комплексов по-прежнему расположена в Центральном округе (48%).
- ✓ Наибольший годовой рост комплексов с апартаментами показали Северо-Восточный (+5%) и Западный (+2%) административные округа. Снижение доли присутствия комплексов с апартаментами за годовой период показали Северный (-4%) и Северо-Западный (-3%) административные округа.
- ✓ Основная доля комплексов с апартаментами (43%) по итогам 1 кв. 2015г. представлена в классе «элит» (годовое снижение -3%). Доля сегмента бизнес за год сократилась на -5% и по состоянию на 1 кв. 2015г. составляет 32%. Доля комплексов класса комфорт выросла за год на +9% и в общем объеме предложения составляет 25%
- ✓ Суммарный объем продаж апартаментов за 1 кв. 2015г. составил 430 апартаментов или 29 829 м². Объем спроса снизился за квартал практически в 2 раза. Это объясняется сезонным снижением покупательской активности в период новогодних праздников и ожиданием принятия окончательного решения о статусе апартаментов: приравняют ли к жилью.
- ✓ По-прежнему продолжается тенденция перекаладывания денежных средств в недвижимость, как в сберегательный актив, но с меньшими темпами: доля инвестиционных покупок за отчетный период снизилась на -8% (по отношению к 4 кв. 2014г.) и составила 33% от общего количества сделок
- ✓ Средняя цена апартаментов на 1 кв. 2015 г. в «комфорт» классе – 167 тыс.руб./м² (+15% за год, -4% за квартал), в «бизнес» классе – 269 тыс.руб./м² (+12% за год, +5% за квартал), в «элит» классе – 595 тыс.руб./м² (+9% за год, -6% за квартал).
- ✓ 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, повышается вероятность юридического уравнивания апартаментов с традиционными квартирами.

9. Курсы валют

Рисунок 54

