



ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

Обзор рынка недвижимости Москвы 2 квартал 2017



Содержание

Резюме по рынку недвижимости Москвы	3
1. Первичный рынок жилья	8
Новое строительство	8
Предложение.....	8
Спрос	9
Цены	10
Тенденции и прогнозы	11
Выводы по первичному рынку жилья.....	13
2. Вторичный рынок жилья.....	14
Предложение.....	14
Спрос	14
Цены	15
Аренда	17
Тенденции и прогнозы	17
Выводы по вторичному рынку жилья.....	18
3. Апартаменты	19
Предложение.....	19
Спрос	20
Цены	20
Тенденции и прогнозы	21
Выводы по рынку апартаментов	22
4. Офисы	23
Предложение.....	23
Спрос	24
Арендные ставки	26
Ставки капитализации.....	29
Тенденции и прогнозы	30
Выводы по рынку офисной недвижимости	31
5. Торговые центры	32
Предложение.....	32
Спрос	32
Арендные ставки	34
Ставки капитализации.....	34
Тенденции и прогнозы	35
Выводы по рынку торговых центров	36
6. Торговая недвижимость формата street retail.....	37
Предложение и спрос	37
Арендные ставки	38
Тенденции и прогнозы	38
Выводы по рынку торговой недвижимости формата street retail.....	40
7. Склады	41
Предложение.....	41
Спрос	42
Арендные ставки	43
Ставки капитализации.....	45
Тенденции и прогнозы	46
Выводы по рынку складской недвижимости	47
8. Гостиницы.....	48
Предложение.....	48
Спрос	49
Цены	49
Тенденции и прогнозы	50
Выводы по рынку гостиничной недвижимости	51
Курсы валют (для справки).....	52

Резюме по рынку недвижимости Москвы

Новое строительство и рыночное предложение:

Темпы строительства в Москве снизились относительно прошлых лет во многих сегментах. За два квартала 2017 г. введено 0.41 млн.м² жилья (1.64 млн. м² в 2016 г.); 57 тыс.м² офисов (453 тыс. м² в 2016 г.), 375 тыс.м² торговых центров (425 тыс. м² в 2016 г.), 241 тыс.м² складов (851 тыс. м² в 2016 г., включая Область).

При этом, увеличился прирост гостиничного фонда – около 1.7 тыс. новых номеров. Также продолжает устойчивое развитие рынок апартаментов, где с начала 2017 года стабилизировался уровень предложения – первичные продажи идут в 109 комплексах.

На темпы строительства жилья оказывает влияние дефицит свободных площадок в старых границах Москвы.

Сегмент коммерческой недвижимости по-прежнему находится под серьёзным давлением избыточности предложения из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы. Это относится, в первую очередь, к рынкам офисов и торговых центров. При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит коммерческих объектов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

Лучше себя чувствует сегмент производственно-складской недвижимости, где, несмотря на большие объемы ввода, баланс спроса и предложения пока сохраняется.

Одним из перспективных направлений развития строительного рынка Москвы стали программы реорганизации обширных промышленных зон, освоения прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также в перспективе поддержку рынку окажет программа реновации старого жилого фонда.

Помимо прочего, важнейшим фактором, влияющим на строительный рынок Москвы, является интенсивное развитие транспортной инфраструктуры города.

Спрос:

К началу 2017 г. негативное влияние последствий кризиса 2014-15 годов значительно снизилось.

Спрос на **жильё** в новостройках был высок. При этом наблюдается тенденция «перетекания» спроса от вторичного рынка к первичному, за счёт увеличения доли предложения готовых новостроек. Девелоперы, следуя тенденциям потребительского поведения, в большей степени ориентируются на эконом- и комфорт- классы, в результате чего рынок пополнился большим количеством доступных квартир.

Спрос на **апартаменты** стабильно высок. Важно отметить, что 16% сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объём относительно недорогого предложения. В 2016 году увеличилось количество проектов, в которых апартаменты были юридически переведены в квартиры. Однако массового характера данная практика пока не получила (5 проектов)

В динамике спроса на **офисы** произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные кампании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предопределив тенденцию роста.

Рынок **торговых** центров достиг насыщения, из-за рекордных темпов ввода новых площадей прошлых лет. Со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса стала наблюдаться тенденция к восстановлению спроса после кризиса 2014-15 годов, о чём свидетельствует снижение доли вакантных (свободных) площадей до 6.7%. Вместе с этим географическое распределение торговых объектов в Москве весьма неравномерно. Новые проекты расположены на периферии, а общая обеспеченность жителей столицы торговыми площадями в среднем значительно ниже, чем в крупных европейских городах. Одновременно с этим возрос спрос на торговую недвижимость формата street-retail, на что повлияла программа сноса незаконных построек и реконструкции ряда важнейших улиц Москвы.

На рынке качественной **производственно-складской** недвижимости дефицит помещений снизился из-за большого объема нового строительства. При этом значительно усилилась конкуренция. Но, несмотря на это, спрос по-прежнему достаточно высок. Специалисты считают, что данный рынок близок к насыщению. Важной тенденцией стал уход девелоперов от спекулятивного строительства, практически все проекты строятся под конкретного покупателя или арендатора (build-to-suit).

В **гостиничном** секторе наблюдались рост уровня загрузки до 70% и восстановление спроса. При этом наиболее востребованными, и в тоже время – дефицитными, остаются гостиницы среднего ценового диапазона.

Цены:

Цены на первичном рынке жилья колеблются около 192 т.р./м² (-0.7% за год) или 3360 \$/м² (+17% за год). Цены в разрезе классов следующие: эконом – 133 т.р./м², комфорт – 175 т.р./м², бизнес – 253 т.р./м².

Средний уровень рублёвых цен вторичного рынка был стабилен, составив около 193 тыс.руб./м² (-2.9% за год) или 3370 \$/м² (+15% за год за счёт динамики курса валют).

Значения рублевых цен столичного жилья, превосходящие в разы показатели других регионов, обусловлены дефицитностью предложения и давлением высокой себестоимости строительства в Москве. С другой стороны, для роста цен есть сдерживающие факторы, связанные со снижением платежеспособности населения и ориентацией спроса на дешевое предложение.

Средние цены апартаментов: в комфорт-классе – 141 т.р./м² (-4.9% за год), в бизнес-классе – 243 т.р./м² (+0.8% за год), в элит-классе – 681 т.р./м² (+3.8% за год). При этом распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем до 5-7%. Необходимо также отметить, что разница цен апартаментов и квартир постепенно сокращается, достигнув примерно 15%.

В сегменте офисной недвижимости средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом

ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие: в классе «А» – 26.5 тыс.руб./м²/год (-14% за год) или 465 \$ /м²/год (+2.2% за год); в классе «В» – 13.7 тыс.руб./м²/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м²/год (+10% за год).

В сегменте торговых центров невысокие темпы ввода новых качественных площадей и тенденция к снижению вакантности вызвали устойчивый рост ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). При этом, в формате street-retail, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.

В сегменте производственно-складской недвижимости арендные ставки почти полностью перешли в рублёвую зону и составили: в классе «А» – 3600 руб./м²/год (-7% за год) или 66 \$ / м² /год (+10% за год), в классе «В» – 3100 руб./м²/год (-7.3% за год) или 48 \$ / м² /год (+9.9% за год).

Тенденции и прогнозы:

В отношении рынка **жилья** прогнозы специалистов умеренные. Объемы нового строительства будут стабильны, что на фоне затоваривания первичного рынка будет вызывать дальнейшее снижение цен. Спрос по-прежнему будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам. При этом при растущих темпах обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается и, в свою очередь, окажет поддержку спросу. Также важнейшим драйвером развития рынка останется активное развитие транспортной инфраструктуры города.

На текущий момент эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития формата **апартаментов**. С выходом на рынок новых проектов усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Одновременно с этим, по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартаменты значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом. Помимо этого, начали активно работать государственные программы по развитию арендной недвижимости, что также оказывает значительную поддержку рынку апартаментов. Также немаловажным обстоятельством стало принятие в сентябре 2016 года закона о снижении налога на апартаменты с 2% до 0.5%

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка **офисной** недвижимости, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

Что касается рынка **торговой** недвижимости, то в перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. На фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка **складской** недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

На фоне восстановления спроса **гостиничных** услуг прогнозы экспертов по данному сегменту осторожно-оптимистичные. Ожидаемый уровень спроса вписывается в запланированные бюджеты операторов и в перспективе позволят выполнить программы развития. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма.

Методологическое пояснение

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

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

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



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



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



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



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



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



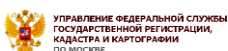
Метриум – профессиональный оператор на рынке недвижимости Московского региона. Оказывает консалтинговые и риэлтерские услуги, осуществляет комплексное управление проектами, www.metrium.ru



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



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



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



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



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



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



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



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

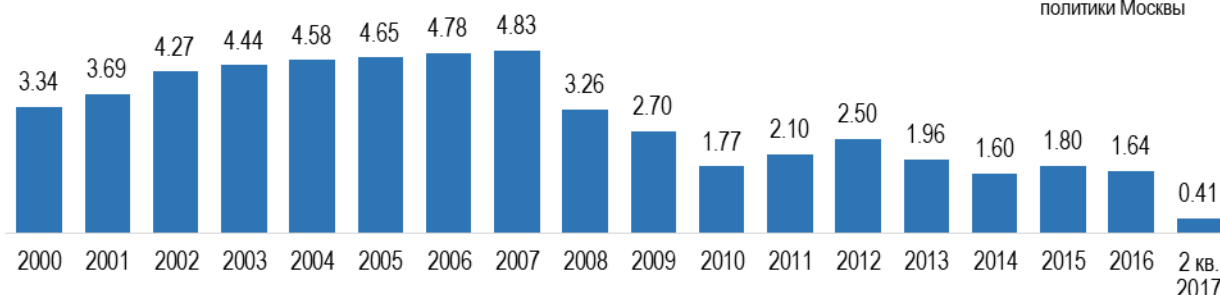
1. Первичный рынок жилья

Новое строительство

Рисунок 1

Ввод жилья в Москве (в старых границах), млн.м²:

Источник: Департамент градостроительной политики Москвы



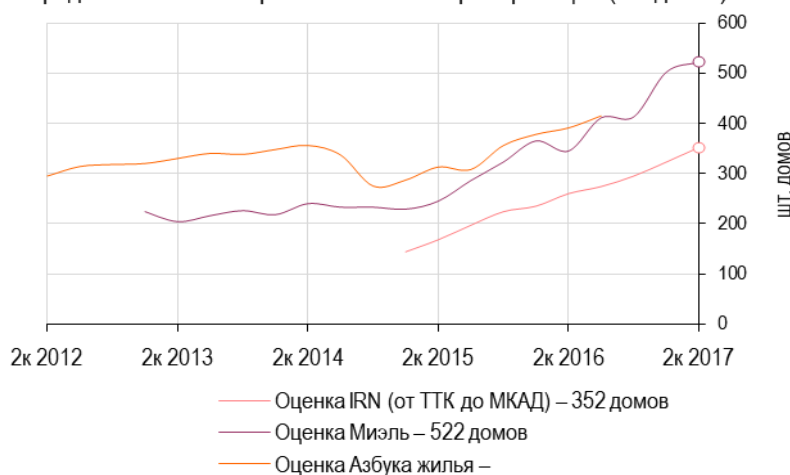
Предложение

«Во II квартале 2017 г. на рынок новостроек Москвы между Третьим транспортным кольцом и МКАД вышло 14 новых жилых комплексов, где стартовали продажи квартир в 20 корпусах. Еще 19 новостроек дополнили предложение в составе десяти проектов, реализация которых началась в предыдущие годы. Итого 39 новых домов за II квартал 2017 г., по данным «ИРН-Консалтинг». Для сравнения: во II квартале 2016 г. на рынок вышло 24 корпуса, а за аналогичный период 2015 г. – 31 новостройка. Однако рекорд IV квартала 2015 г., когда в продажу поступило 49 домов, все же не был побит»

(Источник: <http://www.irn.ru/articles/39846.html>)

Рисунок 2

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



«Затоваривание рынка»

Так как жилья в Москве строится больше, чем люди в состоянии купить, девелоперы не успевают продать все квартиры на стадии строительства, до ввода дома в эксплуатацию. В результате все более распространенным становится такое редкое до недавних пор явление, как квартира в готовой новостройке. Собственно, это и есть главный симптом затоваривания рынка.

До 2014 - 2015 гг. квартиру в готовой новостройке можно было купить только у частных инвесторов, входивших в проект на нуле и перепродававших жилье после сдачи дома с хорошей прибылью. А квартир от застройщика в веденных в эксплуатацию корпусах практически не было. Однако после 2014 г. доля готовых новостроек на московском рынке начала быстро расти и к началу 2017 г. достигла 25%.

(Источник: <https://www.irn.ru/articles/39723.html>)

Рисунок 3

Средние площади квартир в новостройках Москвы (м²):

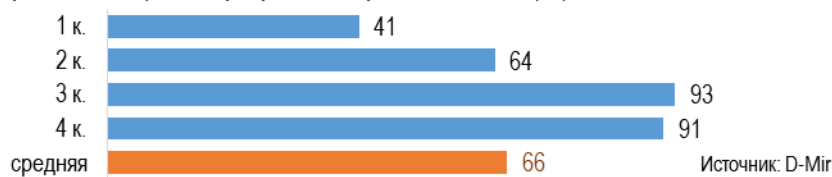
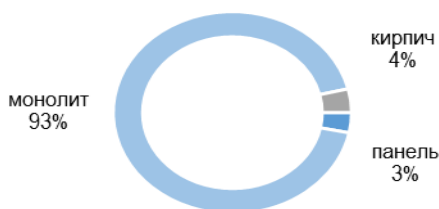
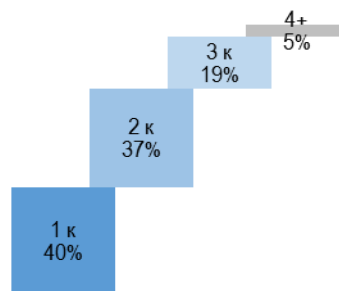


Рисунок 4

Предложение квартир по типам домов:

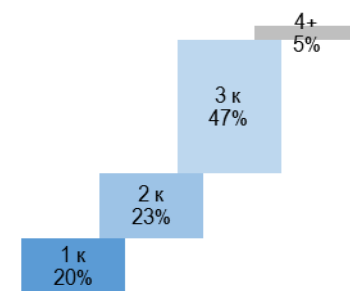


Предложение по комнатности:



предложение

Спрос по комнатности:



спрос

Спрос

Рисунок 5

Регистрация договоров долевого участия в строительстве по Москве (источник: Росреестр):

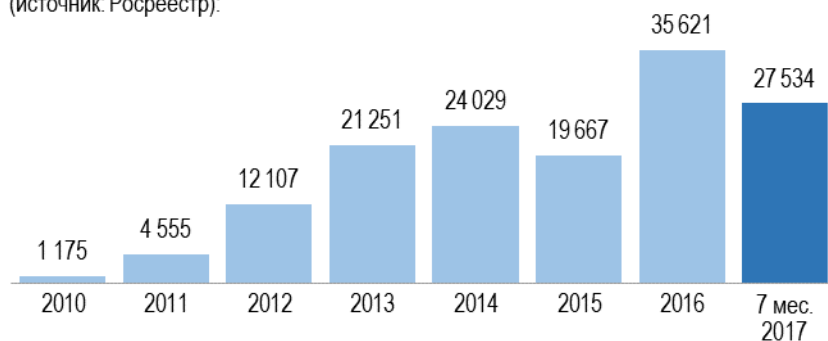
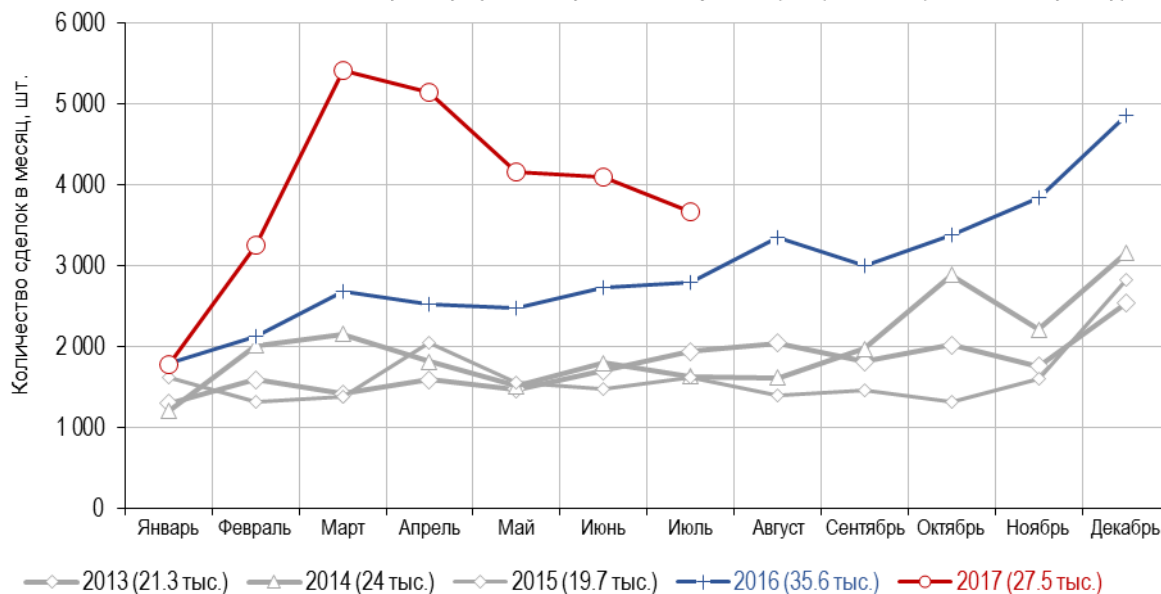


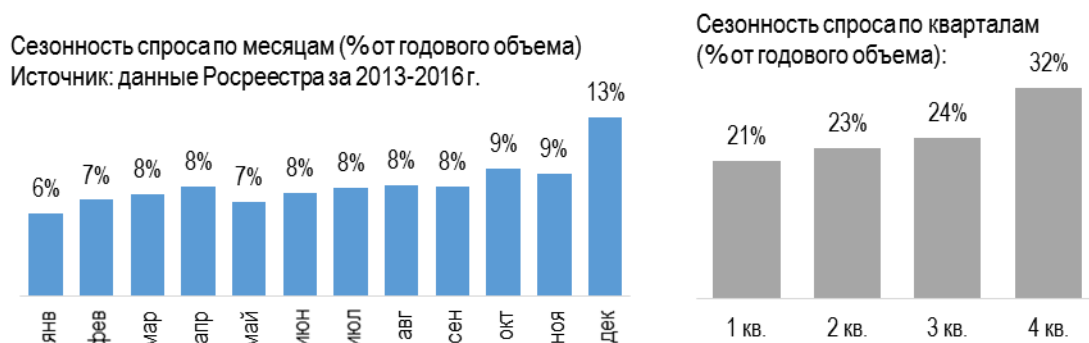
Рисунок 6

Ежемесячное количество регистрации договоров долевого участия (ДДУ) в Москве (источник: Росреестр):



«По словам Марии Литинецкой, покупательскую активность стимулировала не только доступная ипотека, но и повышение цен (в среднем на 2-4%) в четверти проектов массового сегмента Москвы. «Положительная ценовая динамика подогрела интерес к рынку недвижимости (Читать полностью: <http://www.irm.ru/articles/39808.html>)

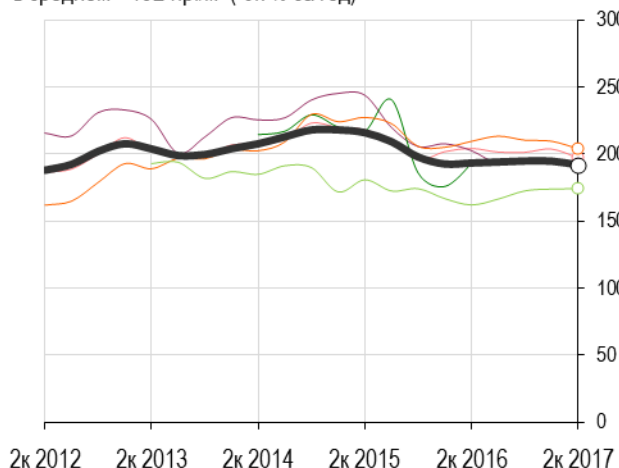
Рисунок 7



Цены

Рисунок 8

Рублёвые цены квартир в новостройках Москвы составляют по разным оценкам 174-204 т.р./м², в среднем – 192 т.р./м² (-0.7% за год)



Источники:

- Оценка IRN, Метринфо – 197 т.р./м²
- Оценка Миэль – 193 т.р./м²
- Оценка Пересвет-инвест –
- Оценка Азбука жилья – 204 т.р./м²
- Оценка Недвижимость и цены – 174 т.р./м²
- Среднее значение

Долларовые цены квартир в новостройках Москвы составляют в среднем – 3360 \$/м² (+17% за год)

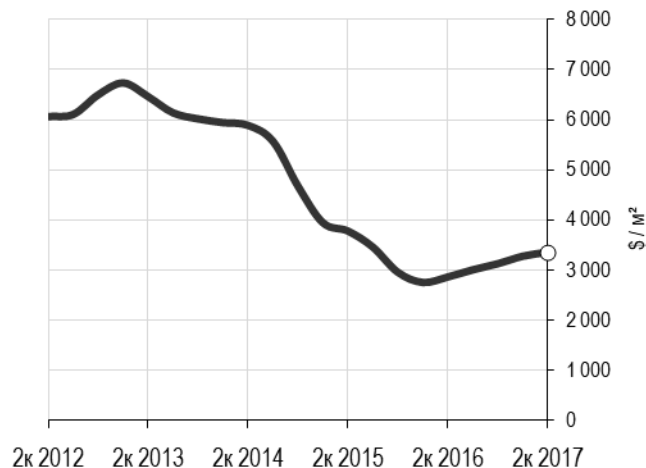
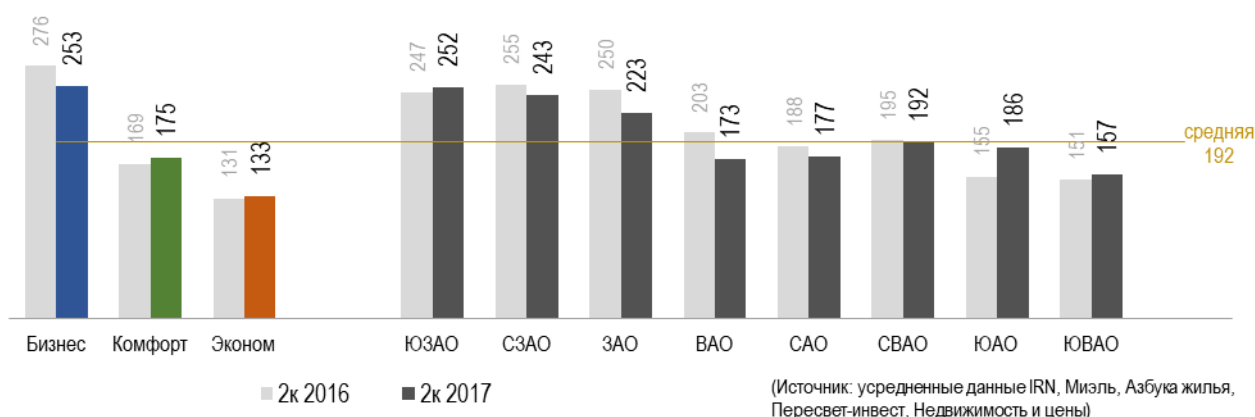


Рисунок 9

Цены квартир в новостройках, в зависимости от класса и района (т.р./м²):

Скидки:

«С дисконтом сейчас продаются практически все новостройки: по данным «Метриум Групп», в конце 2016 – начале 2017 г. на первичном рынке массового сегмента Москвы скидки были представлены в 49 из 48 проектов. Для сравнения: в конце 2015 г. скидки предоставлялись в 89% новостроек массового сегмента Москвы, а в 2014 г. – в 57%.

...

Средний размер дисконтов на рынке новостроек московского региона риелторы оценивают по-разному: от 3-5% (Est-a-Tet и «Бон Тон») до 12-15% («Инком»)

(Источник: IRN, <http://www.irn.ru/articles/39662.html>)

Тенденции и прогнозы

«К настоящему времени геополитика и макроэкономика пришли к локальной точке равновесия, которая может просуществовать довольно долго – все плохое, что могло случиться, уже случилось, но и значительного улучшения показателей также не предвидится. В результате главным фактором, определяющим ценовую динамику на рынке жилья, остаются объемы предложения.

...

Жилья в московском регионе строится много больше, чем продается, и в среднесрочной перспективе разрыв между уровнем спроса и объемом предложения, скорее всего, будет увеличиваться – одна только программа реновации старого жилого фонда предполагает выход на рынок миллионов квадратных метров новостроек. Надеяться на перелом ценового тренда в такой ситуации вряд ли придется, считают специалисты аналитического центра.

...

Напомним, в Московской области, где затоваривание рынка стало очевидным еще несколько лет назад, объемы нового строительства с 2014 г. сократились более чем на 2 млн кв. м. Этого, впрочем, оказалось недостаточно ни для стабилизации областного рынка, ни для сокращения объемов предложения жилья в московском регионе в целом. Рынки Москвы и Подмосковья как два сообщающихся сосуда: уменьшая активность на территории области, застройщики наращивают ее в Москве, прежде всего в пределах МКАД, куда сместился основной спрос

...

Учитывая программу реновации пятиэтажек, анонсированную в конце февраля 2017 г., предложение жилья будет расти не только в средне-, но и в долгосрочной перспективе. По словам заместителя мэра Москвы по вопросам градостроительной политики и строительства Марата Хуснулина, в рамках программы реновации в течение 15-17 лет может быть построено около 20-30 млн кв. м недвижимости. Причем примерно половину из этого объема власти собираются

продать, чтобы окупить расходы на переселение граждан из старых домов. На пике реализации программы реновации город планирует строить около 3 млн кв. м жилья в год в дополнение к тем 3 млн кв. м, которые возводят частные застройщики, заявил мэр Москвы Сергей Собянин. (См. сюжет «Пятиэтажки»).

Конечно, далеко не факт, что властям удастся реализовать эти планы в заявленные сроки – реновация вполне может растянуться на все 30, а то и 50 лет, что сократит ежегодный объем строительства нового жилья в рамках программы. Кроме того, коммерческие застройщики, скорее всего, будут вынуждены снизить активность в период реализации программы из-за конкуренции с Фондом содействия реновации, то есть произойдет перераспределение рынка в пользу города. Поэтому, скорее всего, программа реновации не приведет к взрывному росту предложения новостроек в Москве. Однако снижение объемов предложения на этом фоне становится крайне маловероятным.

...

Спрос не успевает за предложением

Проблема в том, что за застройщиками покупатели не успевают – жилья строится больше, чем продается. По информации «ИРН-Консалтинг», в 2015-2016 гг. на рынок между Третьим транспортным кольцом и МКАД вышли новые проекты с общей площадью квартир 3,7 млн кв. м, а куплено за эти два года было только 1,5 -1,6 млн кв. м – см. «За год в Москве купили почти 1 млн кв. м новостроек». И это в локациях, где уровень спроса наиболее высок.

Как следствие, хотя в целом по рынку спрос растет, в разрезе отдельных проектов продажи падают... В результате растет число квартир в готовых новостройках - девелоперы не успевают распродать все лоты на этапе строительства. Если в 2011 – 2013 гг. доля готового предложения на первичном рынке не превышала 5%, то к началу 2017 г. она достигла четверти рынка. По прогнозам специалистов IRN.RU, через два-три года примерно половина квартир будет предлагаться в сданных в эксплуатацию новостройках.

...

Цены смотрят вниз

На фоне переизбытка предложения и ограниченности платежеспособного спроса цены на недвижимость в последние два года постепенно ползут вниз – со скоростью примерно 10% в год.

Переломить негативную динамику могло бы кардинальное сокращение объемов строительства жилья в московском регионе - примерно на 30-35% от запланированных максимумов в ближайшие годы. Однако, как уже было сказано выше, вероятность такого развития событий очень мала.

Предпосылок для существенного роста платежеспособного спроса также пока не просматривается: по данным Росстата, в январе - мае 2017 г. этот показатель просел на 1,8% относительно аналогичного периода прошлого года. Восстановления доходов до уровня 2013 г. Минэкономразвития ожидает только в 2021 г.

Поэтому, скорее всего, по крайней мере в ближайшие годы снижение цен на жилье продолжится. По оценке аналитического центра www.irn.ru, к 2020-2021 г. квадратный метр может постепенно потерять примерно 30-40% своей стоимости.

...

За МКАД цены, скорее всего, просядут больше, чем в «старой» Москве. В среднем и дальнем Подмосковье, а также в удаленных районах Новой Москвы с плохой транспортной доступностью строительство многоэтажного жилья может вообще остановиться.

...

Резкого обвала цен, по всей видимости, не произойдет. Цены будут снижаться постепенно, на 5-15% в год, ступеньками: периоды роста продаж после очередного снижения цен будут сменяться стагнацией из-за исчерпания платежеспособного спроса на этом уровне, а для новой активизации рынка будет требоваться новая корректировка стоимости жилья вниз.

(Источник: <http://www.irn.ru/articles/39836.html>)

Выводы по первичному рынку жилья

Объемы ввода нового жилья в старых границах Москвы за первое полугодие 2017 г. составил около 400 тыс.м², что значительно уступает показателям за аналогичные периоды прошлых лет. Падение ввода нового жилья обусловлено, в первую очередь, дефицитом свободных площадок и политикой властей относительно точечной застройки. Одновременно с этим, перспективным направлением развития нового строительства стали проекты реорганизации промышленных зон столицы и прибрежных территорий акватории Москвы-реки. Также в перспективе поддержку рынку может оказать городская программа реновации жилья.

К текущему моменту влияние последствий кризиса 2014-2015 годов исчерпало себя, макроэкономическая обстановка пришла в состояние равновесия. Показатели спроса росли с 2016 года, а в первой половине 2017 г. достигли рекордных значений. Но снижение покупательской способности населения привело к значительным изменениям структуры спроса: наиболее привлекательными стали квартиры небольших площадей в эконом- и комфорт- классах и, как следствие, имеющих минимальный чек сделки. Застройщики адаптируются к данной ситуации, и предложение первичного рынка пополнилось большим количеством новых объектов, удовлетворяющих изменившийся спрос.

Несмотря на рост количества сделок на первичном рынке жилья, с 2016 года на рынке наблюдается дисбаланс спроса и предложения из-за перепроизводства нового строительства в предшествующие годы. И в течение 2017 года специалисты рынка констатируют симптомы затоваривания рынка, когда застройщики не успевают реализовать квартиры на этапе строительства, и значительную долю предложения составляют готовые новостройки.

Цена на первичном рынке жилья к 2 кв. 2017 г. составила около 192 т.р./м² (-0.7% за год) или 3360 \$/м² (+17% за год). Цены в разрезе классов следующие:

- эконом – 133 т.р./м²,
- комфорт – 175 т.р./м²,
- бизнес – 253 т.р./м².

Прогнозы специалистов последующие годы – умеренные. Объемы нового строительства будут стабильны, что на фоне затоваривания первичного рынка будет вызывать дальнейшее снижение цен. Спрос по-прежнему будет ориентирован на наиболее ликвидное и доступное жилье по минимальным ценам. При этом при растущих темпах обветшания старого фонда, потребность в улучшении жилищных условий остается и, в свою очередь, окажет поддержку спросу. Также важнейшим драйвером развития рынка останется активное развитие транспортной инфраструктуры города.

2. Вторичный рынок жилья

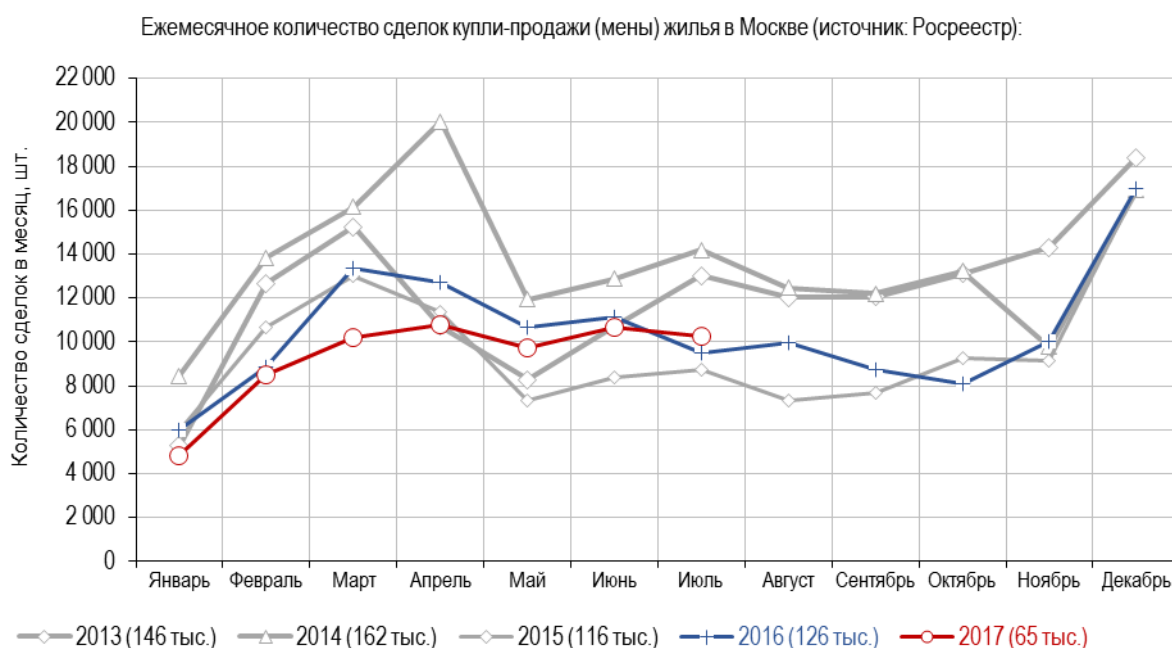
Предложение

Рисунок 10



Спрос

Рисунок 11



«В конце февраля мэр Москвы Сергей Собянин объявил о начале разработки новой программы сноса пятиэтажного фонда, в рамках которой жильцам таких домов власти обещают предоставить новые, более просторные квартиры. Однако, судя по ценовым результатам марта, словесные интервенции чиновников не смогли повысить популярность такого жилья среди покупателей. По-видимому, люди понимают, что сноса придется ждать долго и не хотят годами жить в разваливающихся домах. Фактически, спрос на квартиры в домах под снос ушел в сегмент кирпичных пятиэтажек – они куда более комфортные, чем панельные, к тому же многие из них расположены в хороших районах и рядом со станциями метро.

(Читать полностью: <http://www.irm.ru/news/114019.html>)

Цены

«С приходом весны собственники квартир постарались сыграть на повышение. Попытка не увенчалась успехом, но позволила удержать динамику рублевых цен на столичные квартиры в положительной зоне - впервые за несколько месяцев».

(Источник: <http://www.irn.ru/news/114019.html>)

Рисунок 12

Рублёвые цены вторичного рынка квартир Москвы составляют по разным оценкам 168-214 т.р./м², в среднем – 193 т.р./м² (-2.9% за год)

Долларовые цены вторичного рынка квартир Москвы составляют в среднем – 3370 \$/м² (+15% за год)

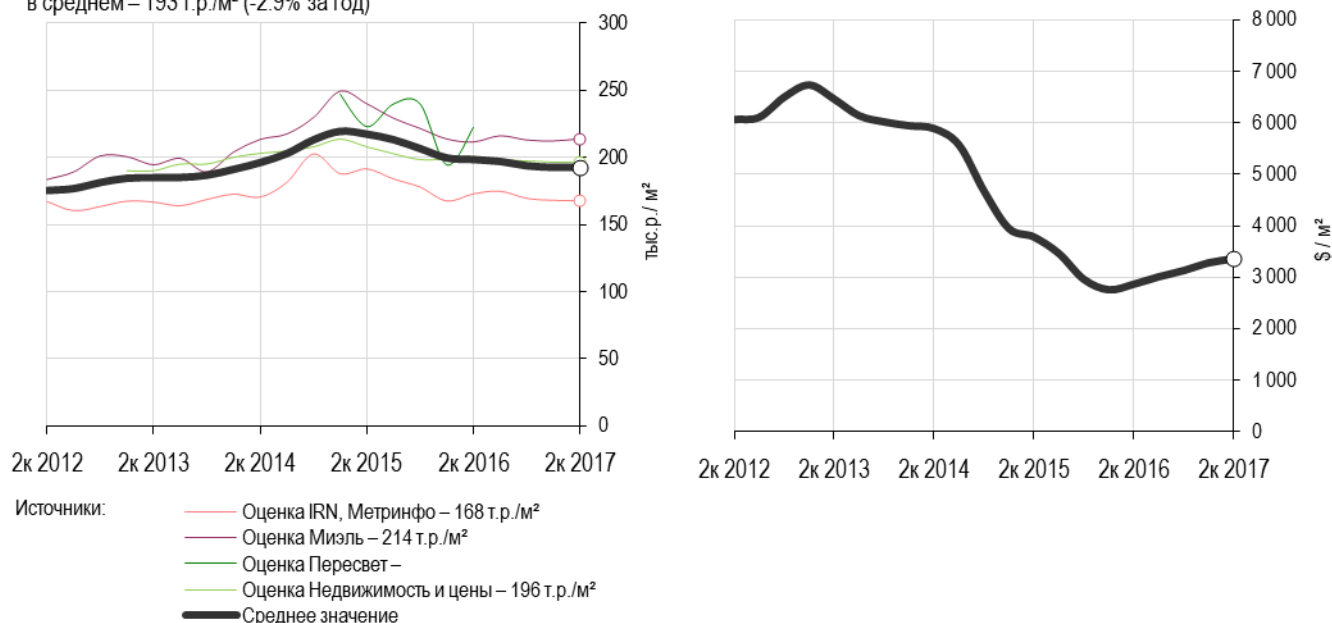


Рисунок 13

Цены вторичного жилья Москвы в различных сегментах, по данным IRN (тыс.р./м²):

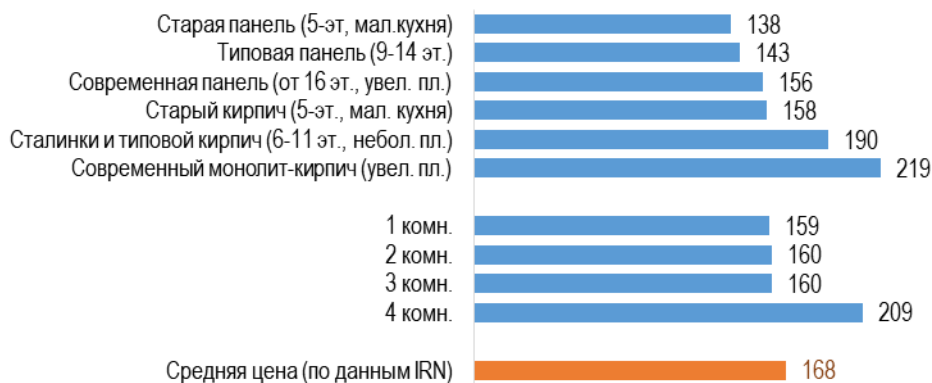
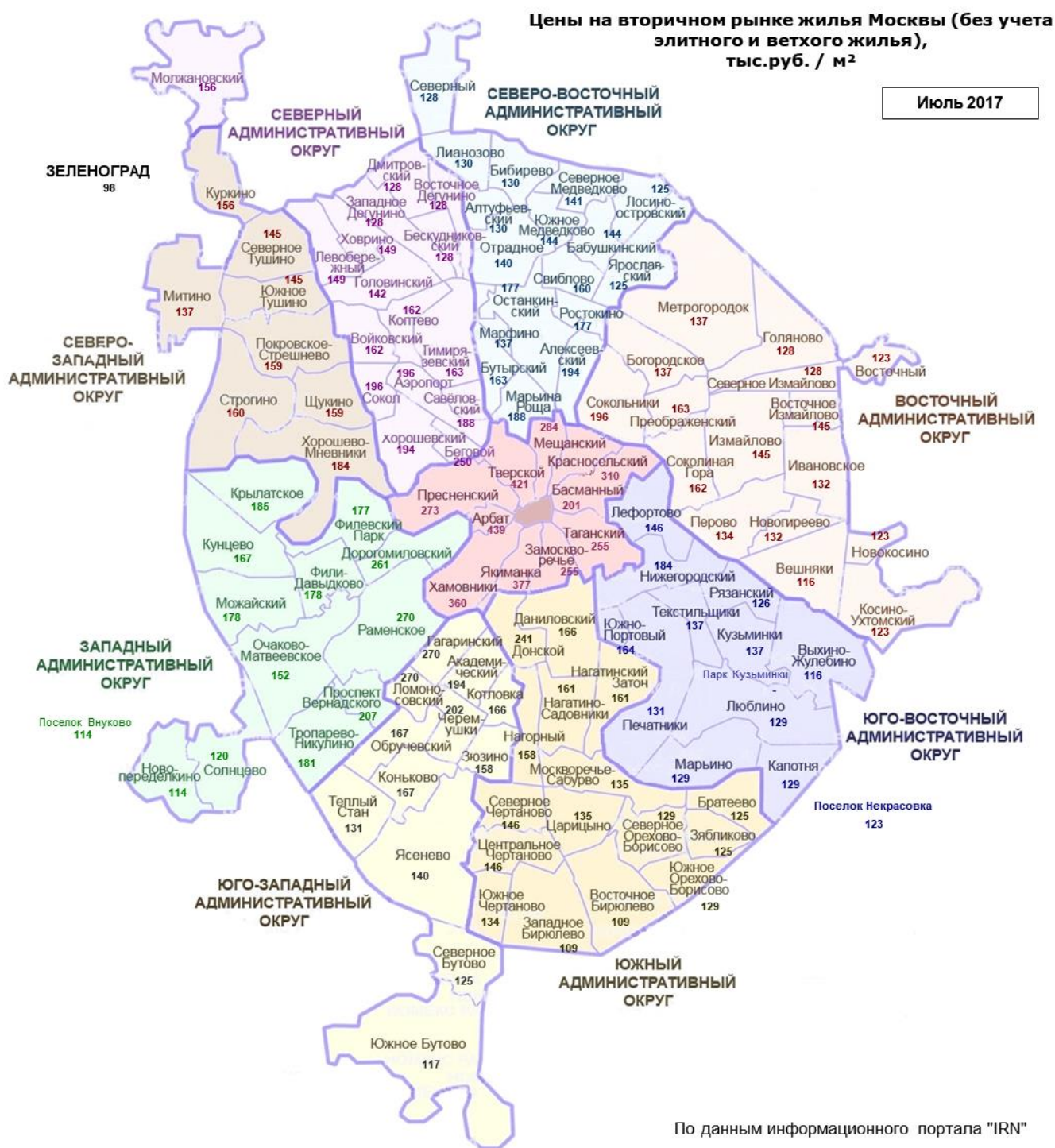


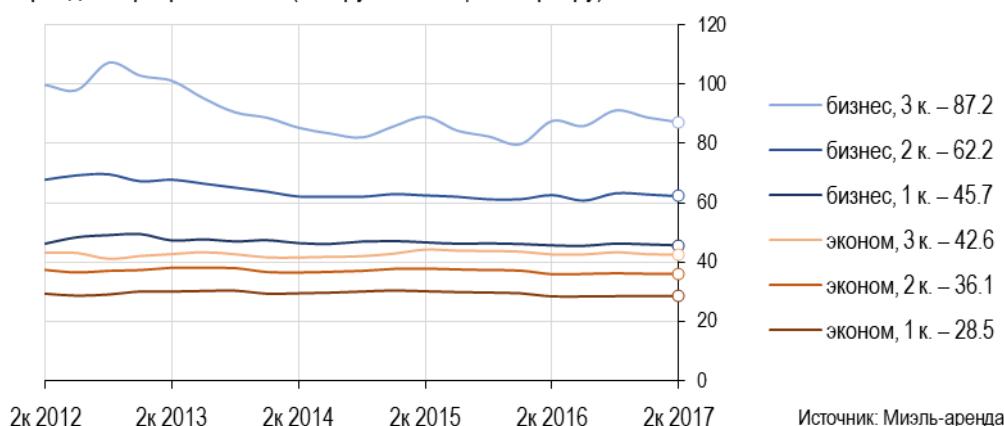
Рисунок 14



Аренда

Рисунок 15

Аренда квартир в Москве (тыс.руб. в месяц за квартиру):

**Тенденции и прогнозы**

«Борьба за покупателя между новостройками и «вторичкой» в 2017 г. продолжится, уверены риелторы. И здесь главным «оружием» вторичного рынка, не ограниченного порогом рентабельности, будет дальнейшее снижение цен на жилье...

По мнению специалистов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», наибольшую угрозу вторичному рынку несет рост числа квартир в сданных новостройках, которые являются непосредственной и, как правило, более качественной альтернативой «вторичке». По данным «ИРН-Консалтинг», с конца 2014 г. количество готовых новостроек на рынке Москвы без учета ЦАО увеличилось с 73 до 117 корпусов, а число квартир в продаже в готовых новостройках - с 3 817 до 4 843 штук.

За последние два года число квартир в готовых новостройках на рынке Москвы от ТТК до МКАД увеличилось примерно в 1,6 раза. В настоящее время на долю готового предложения приходится примерно четверть первичного рынка. Через два-три года при сохранении текущего уровня спроса эта доля может вырасти до 40-50%».

(Источник: www.irn.ru/articles/39652.html)

«К настоящему времени геополитика и макроэкономика пришли к локальной точке равновесия...

Первую скрипку среди факторов влияния на рынок недвижимости теперь играют объемы предложения и строительства, которые находятся на историческом максимуме. По данным компании «ИРН-Консалтинг», с 2014 г. общий объем предложения новостроек и апартаментов в Москве и Подмосковье увеличился примерно в полтора раза

(Источник: <https://www.irn.ru/articles/39723.html>)

Выводы по вторичному рынку жилья

За год объем предложения вторичного рынка жилья снизился на 9%, что к началу 2017 г. наиболее доступное предложение было вымыто с рынка из-за высокого спроса в течение прошлого года, а нового предложения не поступало.

В первой половине 2017 г. объем совершенных сделок на вторичном рынке был относительно невелик. Причиной этого стало ограниченность наиболее доступного и востребованного предложения, а также усиление конкуренции со стороны первичного рынка.

Средний уровень рублёвых цен вторичного рынка в течение года был достаточно стабилен – 193 тыс.руб./м² (-0.2% за год) или 3370 \$ /м² (+15% за год за счёт динамики курса валют).

а

Рынок аренды значительно пополнился за счет купленных в 2014-2016 годах квартир. Однако, серьёзного падения рублёвых арендных ставок не наблюдалось, что свидетельствует об относительном балансе спроса и предложения.

В прогнозах аналитики сходятся во мнении, что спрос по-прежнему будет ориентирован на доступное жилье. При этом усилится конкуренция со стороны нового предложения. С другой стороны, на предложение влияет процесс обветшания и вывода старого фонда. В результате наблюдается баланс текущих цен. При этом роста цен не ожидается до момента более существенного улучшения макроэкономической ситуации.

3. Апартаменты

Специфика апартаментов:

С точки зрения рынка апартаменты и жильё являются субститутами (продуктами-заменителями). При этом, на апартаменты не распространяются юридические нормы, применимые к жилью, поскольку апартаменты по закону являются нежилыми помещениями и предназначены для временного проживания. То есть 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.

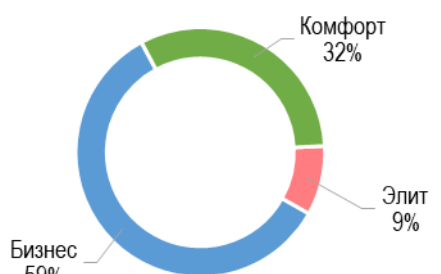
Предложение

Апартаменты сегодня предлагаются в 109 комплексах. Общий объем предложения составляет 9.7 тыс. лотов, увеличившись за год на 1%. Общая площадь предлагаемых апартаментов – около 647 тыс.м².

(Источник: усредненные данные Метриум, БЕСТ-Новострой)

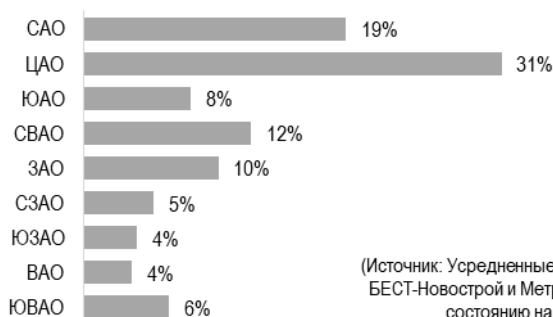
Рисунок 16

Предложение по классам (всего - 9.7 тыс. лотов):



(Источник: БЕСТ-Новострой, по состоянию на 2к 2017)

Предложение по округам (всего - 9.7 тыс. лотов):



(Источник: Усредненные данные БЕСТ-Новострой и Метриум, по состоянию на 2к 2017)

Рисунок 17

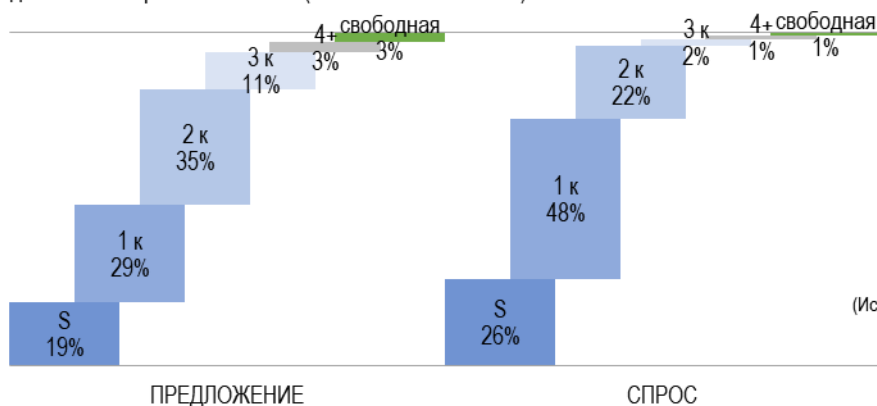
Предложение по стадиям строительной готовности:



(Источник: Метриум, по состоянию на 2к 2017)

Рисунок 18

Предложение и спрос по комнатам (% от количества лотов):



(Источник: БЕСТ-Новострой, по состоянию на 2к 2017)

«Новой тенденцией рынка апартаментов становится появление в проектах атрибутов более высоких классов. Например, в комфорт-классе все чаще встречаются архитектурные решения от ведущих архитектурных бюро, концепция «двор без машин, кладовые, колясочные и т. п., что в целом повышает качество продукта на рынке».

(Источник: БЕСТ-Новострой)

Спрос

«Рынок демонстрирует устойчивое развитие, чему во многом способствовали позитивные изменения в сфере законодательства... В сентябре 2016 г. Мосгордума приняла законопроект о снижении установленной налоговой ставки на имущество для физических лиц, владеющих апартаментами, с 2% до 0.5%».

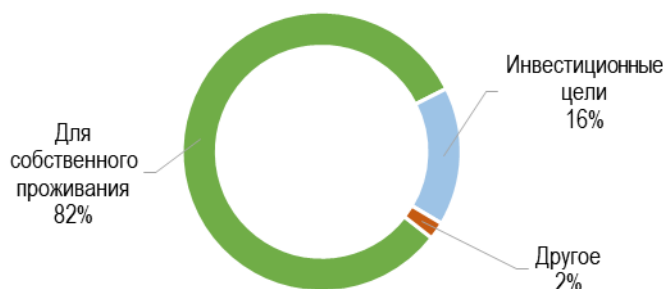
...

«Процесс реновации окажет существенное влияние на московский рынок в течение ближайших 10-15 лет, формируя дополнительное предложение квартир, что усилит их конкуренцию с апартаментами. Послабление к санитарным нормам жилья по инсоляции и обеспечению социальной инфраструктурой приблизит формат апартаментов к жилым проектам, что позволяет прогнозировать укрепление позиций сегмента.

(Источник: БЕСТ-Новострой)

Рисунок 19

Цели приобретения апартаментов:

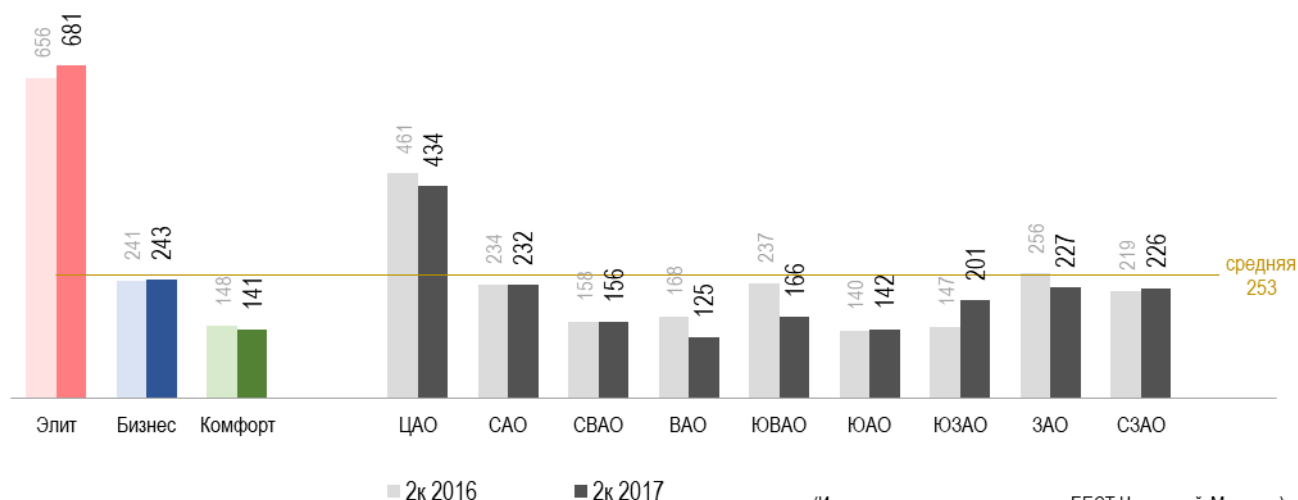


(Источник: БЕСТ-Новострой, по состоянию на 2к 2017)

Цены

Рисунок 20

Цены апартаментов Москвы, изменение за год (тыс.руб./м²):



(Источник: усредненные данные БЕСТ-Новострой, Метриум)

Наиболее доступные и наиболее дорогие предложения:

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МАКСИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МАКСИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nabokov	Элитный	до 2 883 311	до 1 700 000 000
«Новый Арбат 32»	Элитный	до 2 200 000	до 914 760 000
«Резиденция Тверская»	Элитный	до 1 600 000	до 440 000 000
Turandot Residences	Элитный	до 1 239 202	до 439 545 038

НАЗВАНИЕ КОМПЛЕКСА	КЛАСС	МИНИМАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЯ, РУБ./КВ. М	МИНИМАЛЬНЫЙ ПРЕДЛАГАЕМЫЙ БЮДЖЕТ ПОКУПКИ, РУБ.
Nord	Комфорт	от 75 600	от 1 980 720
«Level Амурская»	Комфорт	от 90 556	от 2 318 589
«Царицыно - 2»	Комфорт	от 98 500	от 2 421 090
Citimix	Комфорт	от 108 103	от 2 464 000

(Источник: БЕСТ-Новострой)

Тенденции и прогнозы

«Подводя итоги развития рынка во II квартале 2017 г., консультанты компании «БЕСТ-Новострой» отмечают высокую динамику вывода новых проектов и корпусов, что формирует высококонкурентный рынок. Выход новых масштабных проектов по все более низким ценам позволяет прогнозировать дальнейшую ценовую коррекцию, увеличение размера скидок, а также рост качества проектов относительно рынка традиционного жилья».

(Источник: БЕСТ-Новострой)

«Несмотря на появление новых объектов, доля апартментов на рынке жилья снижается. Год назад она составляла 26%, в конце 2016 года – 22%, во 2 квартале 2017 года – 20%. При этом объем предложения за последние полгода вырос на 12,1%. Таким образом, в целом формат по-прежнему востребован среди девелоперов.

...Апартаменты продолжают вызывать интерес и у покупателей. Количество сделок в I полугодии 2017 года выросло почти в 1,5 раза относительно аналогичного периода 2016 года. Основные стимулирующие факторы – разнообразие выбора и привлекательный бюджет покупки. В отсутствие подвижек с принятием законодательных инициатив относительно апартментов, формат по-прежнему выигрывает у квартир в цене.

... При этом снижения конкуренции не стоит ожидать. Ведь в сопоставимых классах и бюджетах рынок будет конкурировать и с квартирами, поэтому до конца года средние цены, при условии отсутствия серьезных структурных изменений, будут стагнировать.

В условиях активного выхода новых проектов с квартирами, планов по изменению статуса апартментов в некоторых комплексах, в среднесрочной перспективе доля формата на рынке не будет расти. В лучшем случае она сохранится на том же уровне или еще уменьшится».

(Источник: Метриум)

Выводы по рынку апартamentов

Рынок апартamentов Москвы продолжает устойчиво развиваться. За 2 кв. 2017 г. вышло 8 новых проектов. Таким образом, апартamentы сегодня предлагаются в 109 комплексах, общий объем предложения составил 9.7 тыс. лотов (около 647 тыс.м²).

Наибольшее количество предлагаемых апартamentов в ЦАО (31%), САО (19%) и СВАО (12%). В целом по Москве наиболее массовым является сегмент бизнес-класса – 59%, на сегменты комфорт- и элит- классов приходится 32% и 9% соответственно.

За год увеличилось количество проектов, в которых апартamentы были юридически переведены в квартиры. Однако массового характера данная практика пока не получила (5 проектов).

Спрос на апартamentы стабильно высок, даже, несмотря на последствия кризиса прошлых лет и общее снижение платежеспособности населения. 16% сделок совершается в инвестиционных целях. Одновременно с этим, значительно выросла конкуренция со стороны сегмента жилой недвижимости, где на рынок вышел большой объем относительно недорогого предложения.

Средние цены апартamentов:

- в комфорт-классе – 141 т.р./м² (-4.9% за год),
- в бизнес-классе – 243 т.р./м² (+0.8% за год),
- в элит-классе – 681 т.р./м² (+3.8% за год).

Минимальные суммы сделок составляли порядка 2.0-2.5 млн.р. При этом, распространены достаточно гибкие условия сделок и значительные скидки – в среднем 5-7%. Также следует обратить внимание, что разница цен апартamentов и жилых квартир в сходном классе и зоне локации составляет порядка 15%.

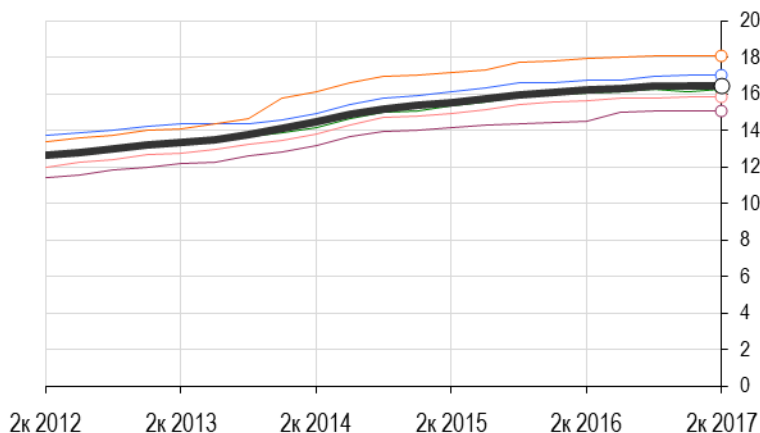
На текущий момент эксперты с оптимизмом смотрят на перспективы развития рынка апартamentов. С выходом на рынок новых проектов усиливается конкуренция – причём, как внутри сегмента, так и со стороны рынка жилья. Одновременно с этим, по набору качественных характеристик и по уровню предоставляемых сервисов апартamentы значительно превосходят предложение на рынке жилья и в перспективе будут оставаться достаточно конкурентным продуктом. Помимо этого, начали активно работать государственные программы по развитию арендной недвижимости, что также оказывает значительную поддержку рынку апартamentов. Также немаловажным обстоятельством стало принятие в сентябре 2016 года закона о снижении налога на апартamentы с 2% до 0.5%.

4. Офисы

Предложение

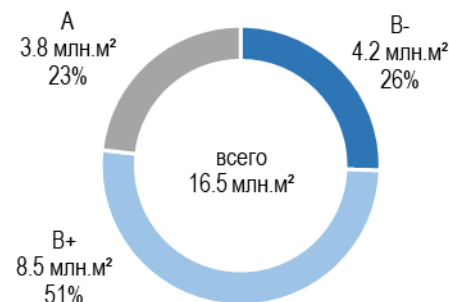
Рисунок 21

Площадь качественных офисов за год увеличилась на 1.7% и составляет по разным оценкам 15.1-18.2 млн.м², в среднем – 16.5 млн.м²



Источники:

Оценка Blackwood - 15.1 млн.м² (прошлый период)
 Оценка Colliers - 17.1 млн.м²
 Оценка Cushman&Wakefield - 16.4 млн.м²
 Оценка Jones Lang LaSalle - 18.2 млн.м²
 Оценка Knight Frank - 15.9 млн.м²
 Среднее значение - 16.5 млн.м²

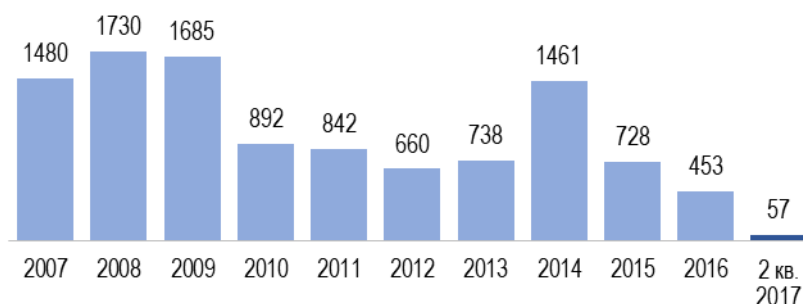


Источники:

Оценка Colliers - 23 /77
 Оценка Cushman&Wakefield - 24 /76
 Оценка Jones Lang LaSalle - 21 /78 (21 /51 /27)

Рисунок 22

Ввод новых качественных офисов в Москве (тыс.м²):



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

«Сохраняется ситуация низкого объема анонсированных офисных площадей в новых проектах. По-прежнему девелоперы анонсируют в основном строительство МФК, а также ТПУ с малыми долями офисной недвижимости.» (Источник: Blackwood)

«Во втором квартале 2017 г. впервые в истории офисного рынка не было введено в эксплуатацию ни одного объекта» (Источник: Cushman & Wakefield)

«Территориальная структура предложения и распределение офисных площадей по классам не изменились. Ввод новых объектов по-прежнему имеет децентрализованный характер, а общий объем существующего предложения сохраняет сегментацию 2015 г»

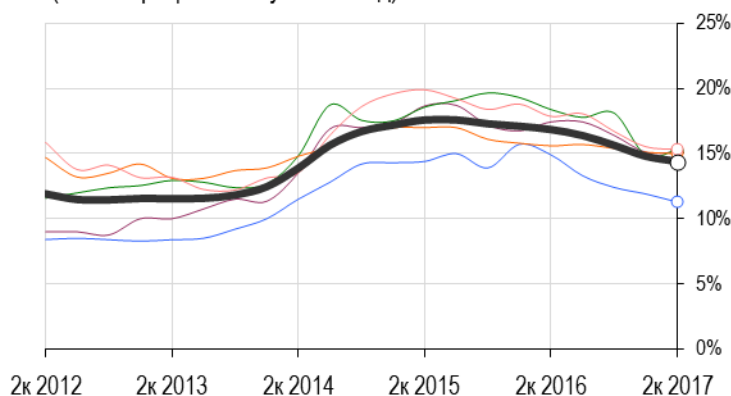
(Источник: Colliers)

«Девелоперы откладывают начало строительства новых объектов, а сроки завершения уже строящихся пере-носятся. Часто застройщики сокращают офисную составляющую проектов или вовсе отказываются от нее.».

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 23

Доля вакантных (свободных) офисных площадей составляет по разным оценкам 11.3-15.3%, в среднем – 14.4% (-2.4% процентных пункта за год)



Распределение долей вакантных площадей по классам:



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

Спрос

«II квартал 2017 г. продолжил тренд I квартала, когда объем сделок с офисной недвижимостью Москвы оказался значительно меньше аналогичных показателей за прошлые периоды. по итогам...

Увеличились сроки экспозиции офисных объектов, и мы наблюдаем возвращение на рынок практики заключения с консультантами эксклюзивных договоров на сдачу объекта в аренду, которые предлагают собственники тех объектов, где долгое время не могут найти арендатора.

Несмотря на то, что крупнейшие сделки за отчетный период принадлежат компаниям из банковского сектора и сектора розничной торговли, наибольший

...ухудшающаяся с каждым месяцем транспортная ситуация в центре города и наличие выбора свободных площадей в качественных офисных зданиях за пределами садового кольца увеличили спрос на помещения, располагающиеся в районе третьего транспортного кольца. доля сделок новой аренды в данном районе по итогам I полугодия 2017 г. составила более 40%. также отмечается рост доли сделок новой аренды в офисных центрах, расположенных в районе между ТТК и МКАД. Смещение спроса в районы между третьим транспортным кольцом и МКАД отмечается и по поступающим запросам от потенциальных арендаторов, которые чаще всего ищут офисы в северо-западном деловом районе Москвы.

...в I полугодии 2017 г. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г. отмечается рост количества сделок с офисными блоками площадью до 500 м². доля таких небольших сделок в общем количестве по итогам первых шести месяцев составила 39%, увеличившись на 9 п. п. по сравнению с аналогичным периодом 2016 г.

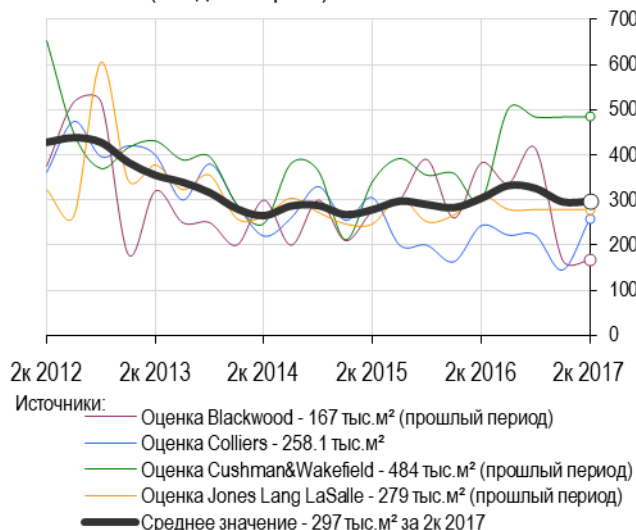
В течение I полугодия 2017 г. ожидалось, что крупные холдинги, объединяющие несколько аффилированных компаний, будут консолидировать и оптимизировать свои офисные площади. однако, активно анализируя рынок офисной недвижимости Москвы в течение первых шести месяцев 2017 г., большинство компаний, которые планировали подобную консолидацию, отказались от этой идеи. таким образом, на рынке не было заключено крупных

сделок с офисными блоками площадью более 20 000–30 000 м², которые могли бы оказать значительное влияние на показатели общего объема сделок и чистого поглощения.»

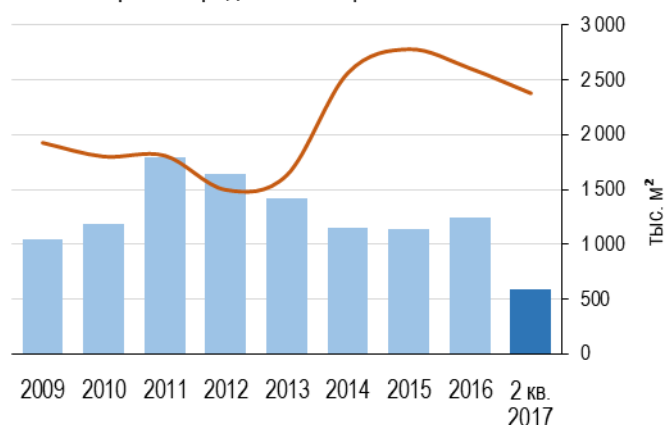
(Источник: Knight Frank)

Рисунок 24

Объем сделок по качественным офисам в Москве в 2к 2017 (за один квартал) – около 297 тыс.м²:



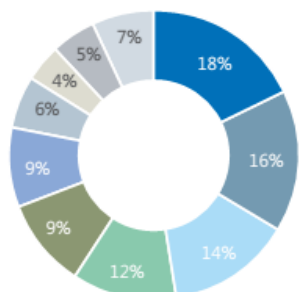
Баланс спроса и предложения офисов в Москве:



Ежегодный объем сделок
Вакантные (свободные) площади

Рисунок 25

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании

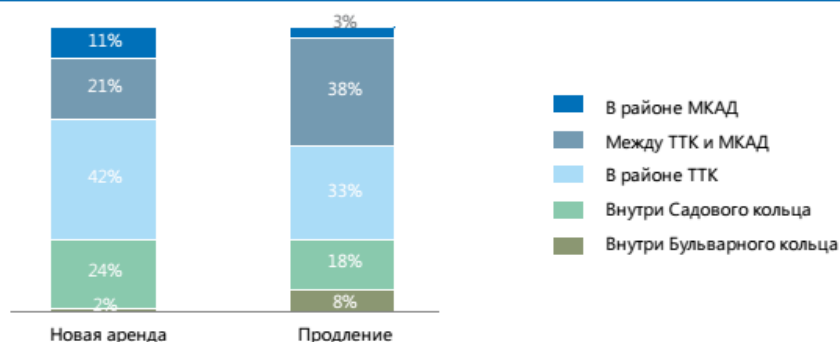


Производство
 B2B
 Банки/Финансы/Инвестиции
 Нефть/Газ/Добыча и Энергетика
 Фармацевтика
 FMCG*
 TMT**
 Недвижимость и строительство
 н/д
 Другое***

* Товары повседневного спроса
 ** Технологии/Медиа/Телекоммуникации
 *** Транспорт и Логистика/Некоммерческие организации

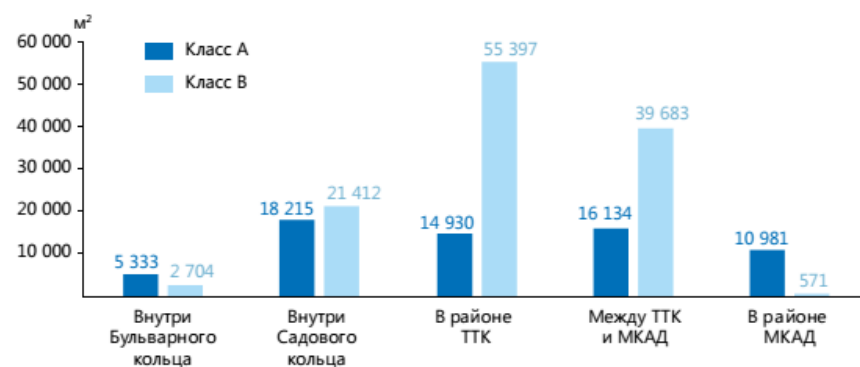
Источник: Knight Frank Research, 2017

Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от типа сделки и местоположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2017

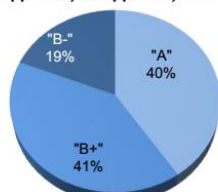
Распределение объема сделок в зависимости от расположения офисного здания



Источник: Knight Frank Research, 2017

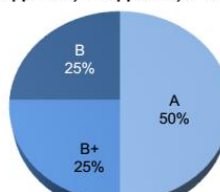
Рисунок 26

Структура спроса на аренду офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



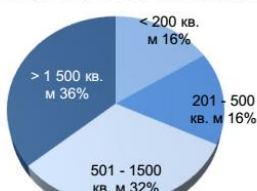
Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по классу зданий, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

Структура спроса на аренду офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017



Источник: Blackwood

Структура спроса на покупку офисных помещений по метражу, % сделок, 1 квартал 2017

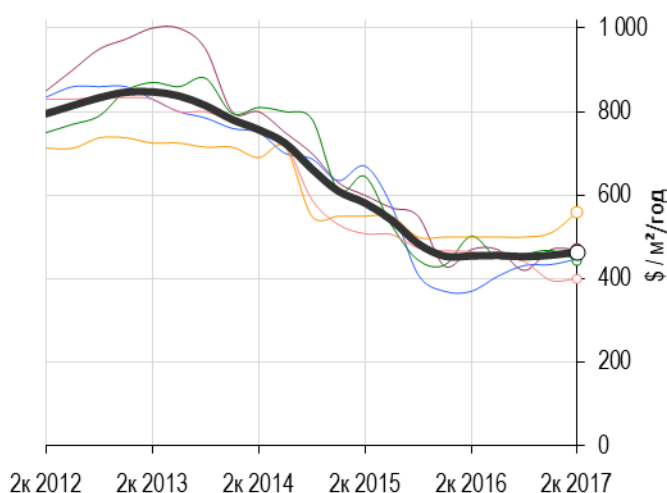


Источник: Blackwood

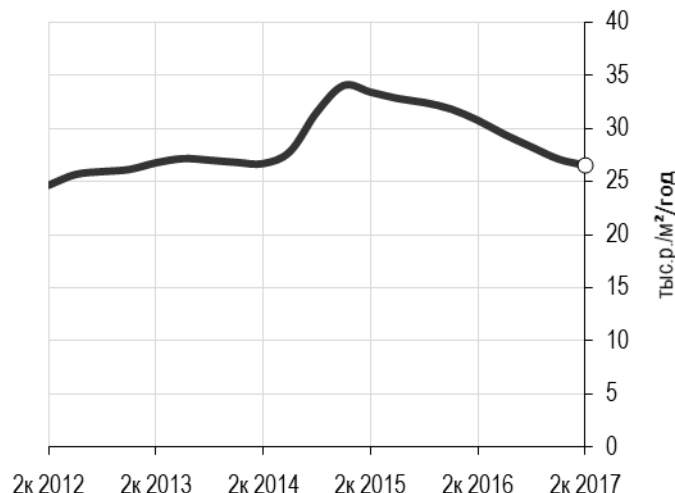
Арендные ставки

Рисунок 27

Долларовая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 465 \$/м²/год (2.2% за год)



Рублёвая арендная ставка для офисов класса «А»: в среднем – 26.5 т.р./м²/год (-14% за год)

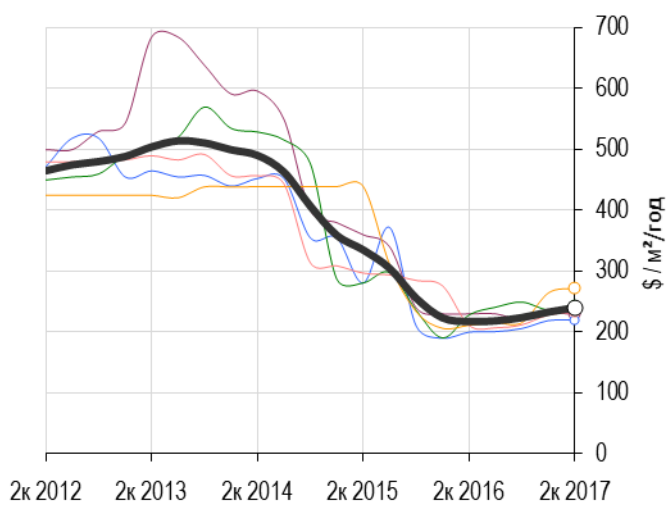


Источники:

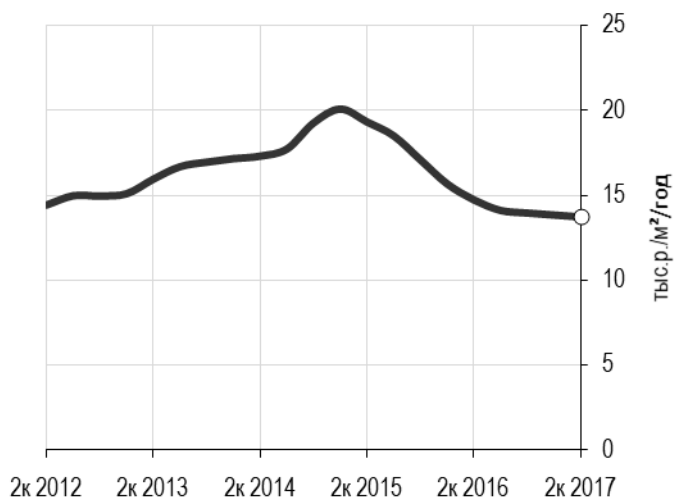
- Оценка Blackwood - 470 \$/м²/год, прошлый период
- Оценка Colliers - 448 \$/м²/год
- Оценка Cushman&Wakefield - 444 \$/м²/год
- Оценка Jones Lang LaSalle - 560 \$/м²/год (420 - 700)
- Оценка Knight Frank - 401 \$/м²/год (175 - 787)
- Среднее значение

Рисунок 28

Долларовая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 240 \$ /м²/год (10% за год)



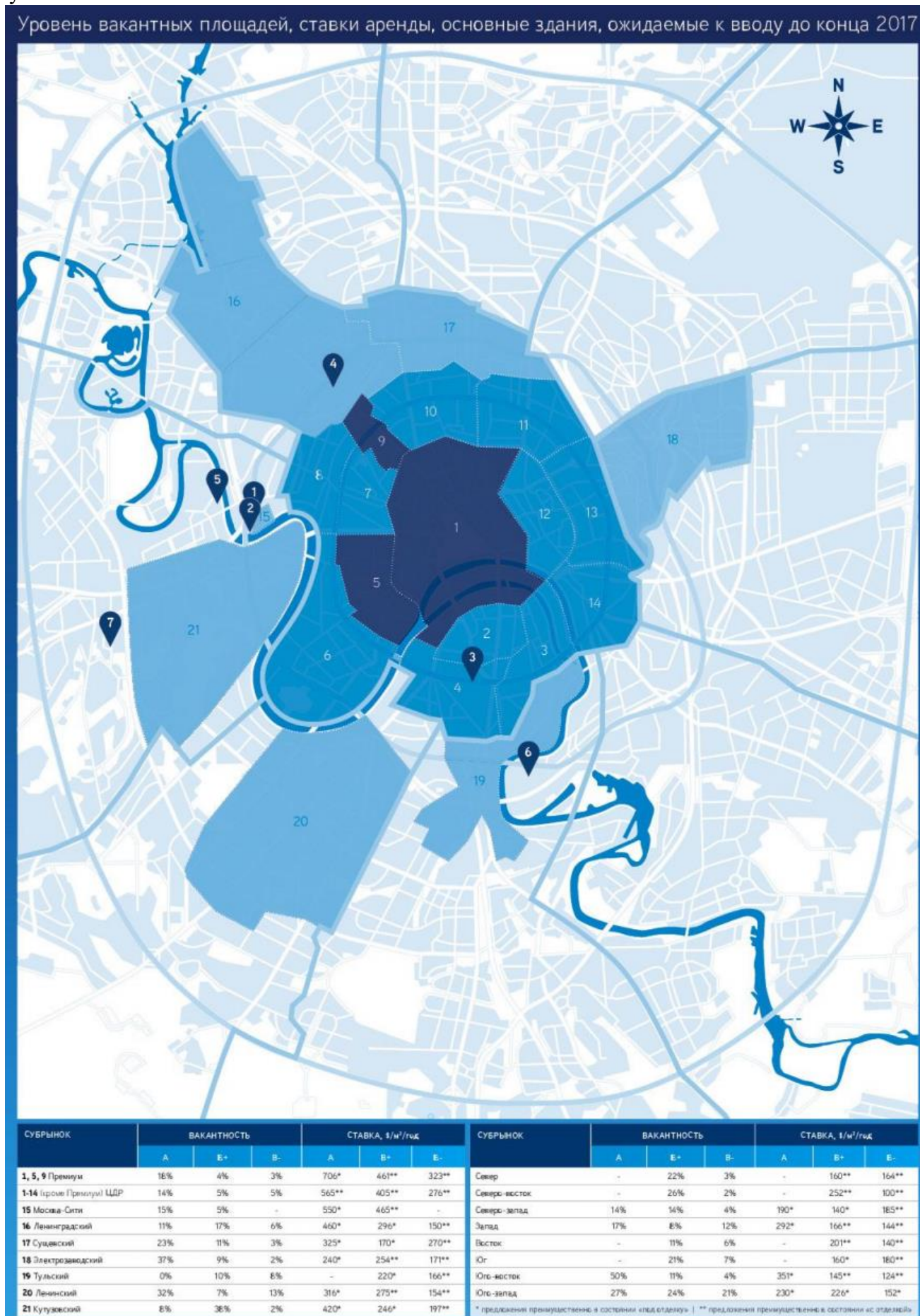
Рублёвая арендная ставка для офисов класса «В» (всего):
в среднем – 13.7 т.р./м²/год (-6.8% за год)



Источники:

- Оценка Blackwood - 230 \$ /м²/год, прошлый период
- Оценка Colliers - 220 \$ /м²/год
- Оценка Cushman&Wakefield - 246 \$ /м²/год
- Оценка Jones Lang LaSalle - 272 \$ /м²/год
- Оценка Knight Frank - 233 \$ /м²/год (131 - 612)
- Среднее значение

Рисунок 29



Источник: Colliers

Рисунок 30

Деловые районы Москвы. Основные показатели

Район		Объем предложения, тыс. м²	Класс А				Класс В			
			Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %		Средневзвешенная ставка аренды*		Уровень вакантных площадей, %	
			\$/м²/год	руб./м²/год			\$/м²/год	руб./м²/год		
Бульварное кольцо	Центральный деловой район	712	705	38 774	19,8		455	24 105	9,1	
Садовое кольцо	СК Юг	950	432	23 781	18,0		378	20 036	11,8	
	СК Запад	546	694	38 145	14,9	15,1	–	23 014	8,1	9,8
	СК Север	660	–	23 804	10,9		395	20 944	8,2	
	СК Восток	401	–	22 360	14,5		294	15 577	13,0	
	ТТК Юг	1 263	–	–	–		–	13 259	9,5	
	ТТК Запад	781	–	24 933	14,8	17,7	–	14 345	34,8	11,4
	ТТК Север	928	505	27 750	22,1		380	20 120	6,4	
	ТТК Восток	1 114	–	20 924	70,1		285	15 107	7,0	
ММДЦ «Москва-Сити»		913	523	28 748	16,0		–	–	–	
ТТК-МКАД	ТТК-МКАД Север	1003	–	25 000	16,3		–	11 977	12,4	
	ТТК-МКАД Северо-Запад	734	491	27 007	11,2		–	14 749	29,2	
	ТТК-МКАД Юг	1 412	–	–	–	19,8	–	11 035	17,0	15,9
	ТТК-МКАД Запад	1 966	367	20 178	10,3		250	13 225	14,5	
	ТТК-МКАД Юго-Запад	569	–	18 493	31,8		–	13 097	18,5	
	ТТК-МКАД Восток	992	–	13 380	63,4		–	11 412	10,7	
	Химки	266	–	11 382	24,9		–	6 552	27,3	
	Запад	388	–	13 504	70,4	43,5	–	9 137	24,0	22,4
	Новая Москва	278	–	11 155	36,9		–	6 354	9,7	
Итого		15 876	416	22 904	19,1%		251	13 289	14,1%	

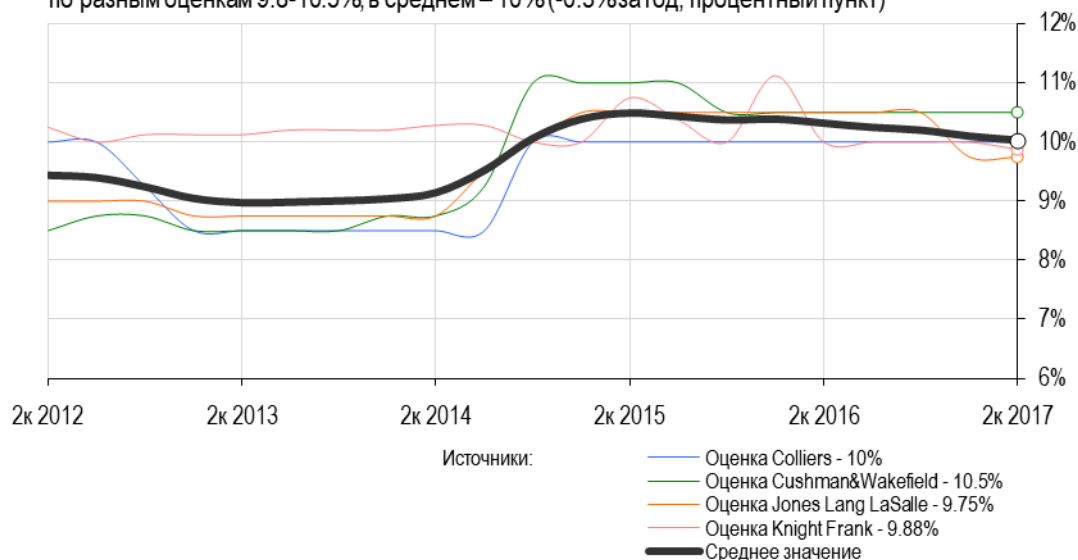
* Без учета операционных расходов и НДС (18%)

Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков.

Рисунок 31

Ставка капитализации для офисной недвижимости Москвы:
по разным оценкам 9.8-10.5%, в среднем – 10% (-0.3% за год, процентный пункт)

Тенденции и прогнозы

«В основном девелоперы анонсировали строительство МФК с малыми долями офисной недвижимости. В результате ожидается рекордное снижение объема ввода офисов в 2018-2019 гг.

...При условии стабилизации рынка, восстановление темпов строительства и рост количества анонсируемых объектов начнется не ранее 2018 г.»

(Источник: Blackwood)

«В динамике спроса будет наблюдаться умеренный рост в пределах 10%

...

Принимая во внимание стабилизацию ключевых показателей рынка, а также замедление темпов прироста нового предложения мы видим потенциал для небольшого роста ставок в классах А и В+ к концу текущего года, однако увеличение не превысит в среднем по рынку 5%, а более выраженный рост будет внутри наиболее развитых субрынков».

(Источник: Colliers)

«...до конца 2017 г. будут введены в эксплуатацию офисные центры, ввод которых был намечен на I полугодие 2017 г., а также ранее запланированные к вводу во II полугодии объекты. однако совокупный годовой объем нового предложения не превысит 250 тыс. м², что является новым «анти-рекордом».

...Средние запрашиваемые ставки аренды на качественные офисные площади Москвы до конца года стабилизируются, и возможные колебания будут составлять 2–3% по сравнению с уровнем показателя конца I полугодия 2017 г.

В целом, до конца года мы не ожидаем значительных изменений на офисном рынке, и окончание года будет аналогично его началу с точки зрения основных показателей и тенденций»

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку офисной недвижимости

Ввод новых офисных площадей за 1-2 кв. 2017 – 57 тыс.м², что является рекордно низким показателем за последнее десятилетие. За 2015 и начало 2016 года установился тренд снижения строительной активности, возникший из-за перепроизводства строительства в предшествующие годы, вызвавшее избыточность предложения. По-прежнему высока доля переносов сроков ввода в эксплуатацию строящихся объектов.

При этом в строительной активности последних лет прослеживалась тенденция децентрализации. В результате на текущий момент в центральных районах наблюдается дефицит качественных новых офисов, а в периферийных районах – напротив, видна избыточность предложения.

В динамике спроса произошел разворот, после падения последних двух лет. Количество сделок возросло относительно прошлого года, крупные компании наращивают ликвидные инвестиционные активы. Также росту спроса способствуют достаточно гибкие коммерческие условия и дополнительные опции, предлагаемые собственниками недвижимости, желающими удержать арендаторов. В результате за истекший год баланс спроса и предложения стабилизировался, предопределив тенденцию роста.

Средние значения арендных ставок стабилизировались в долларах (после падения прошлых лет) и снизились в рублях (но в меньшей степени, чем годом ранее), отражая динамику курсов валют. Текущие средние ставки следующие:

- в классе «А» – 26.5 тыс.руб./м²/год (-14% за год) или 465 \$ /м²/год (+2.2% за год);
- в классе «В» – 13.7 тыс.руб./м²/год (-6.8% за год) или 240 \$ /м²/год (+10% за год).

Незначительное снижение ставок капитализации (до текущего значения – 10.1%) свидетельствует о постепенном снижении уровня инвестиционных рисков.

Говоря о тенденциях и прогнозах рынка офисной недвижимости, эксперты отмечают, с одной стороны перепроизводство в предшествующие годы и, как следствие, текущее снижение строительной активности, с другой – стабилизацию и потенциал для роста (восстановление баланса спроса и предложения, рост объемов инвестиций). Окончательный срок выхода из кризиса рынка офисной недвижимости специалисты связывают с общим улучшением состояния экономики, прогнозирующийся со второй половины 2017 года.

5. Торговые центры

Предложение

Рисунок 32

Общие площади (GBA) торговых центров Москвы оцениваются в 11,6 млн.м² (+9,4% за год).
Арендпригодные площади (GLA) торговых центров Москвы оцениваются в 5,4 млн.м² (+6,1% за год).
Отношение GLA / GBA = 47%.

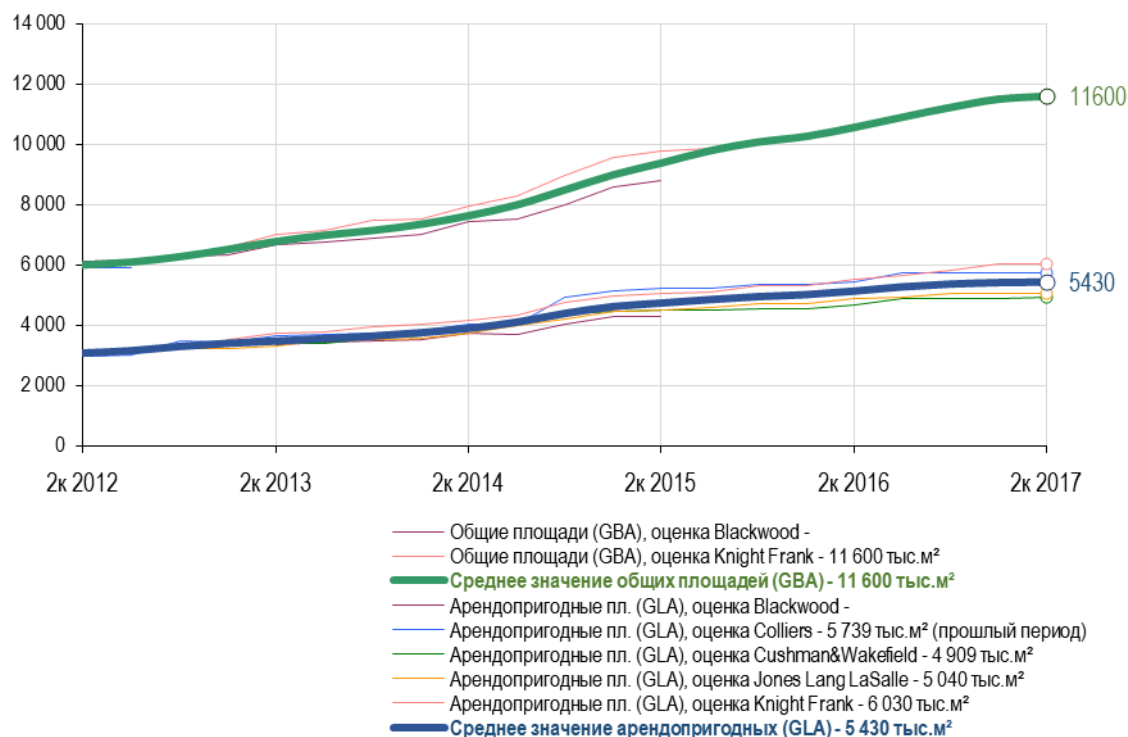


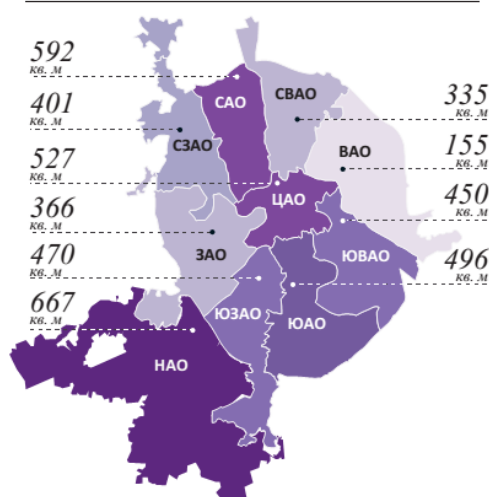
Рисунок 33

Объем торговых площадей на тысячу жителей в городах России



*Здесь и далее используются арендуемые площади (GLA).

Насыщенность торговыми площадями по округам Москвы на тысячу жителей



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Спрос

«В I полугодии 2017 г. не отмечалось высокой активности международных торговых операторов: на российский рынок вышло 19 новых международных розничных сетей. Еще около

десяток зарубежных сетевых компаний планируют открыться в III квартале 2017 г. и в настоящее время занимаются подготовкой помещений для своих первых магазинов и заведений.

Примечательно, что в текущем году 68% операторов, вышедших на российский рынок, работают в высоком ценовом сегменте (годом ранее их насчитывалось 46% от общего числа).

Массового ухода международных операторов в 2017 г. не наблюдается...».

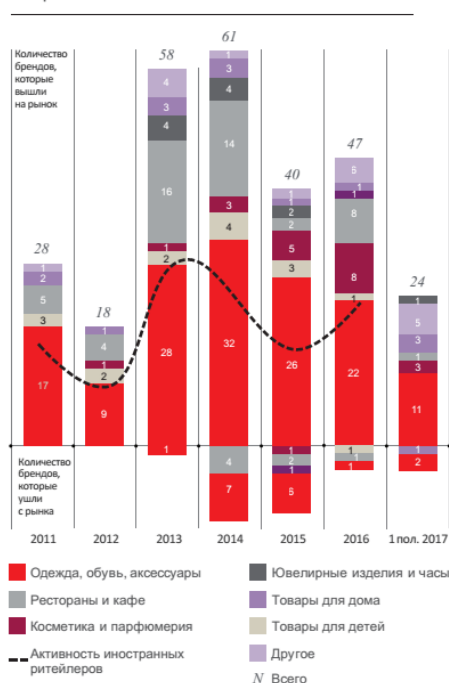
(Источник: Knight Frank)

«В I полугодии 2017 г. на московский рынок вышло 22 новых международных бренда, в числе которых и возвращение брендов Jura, Vilebrequin и Mandarin Duck (последний теперь будет развиваться в России напрямую). В структуре новых брендов преобладают fashion-операторы (9 премьер), бытовая техника и электроника (4 премьеры), а также парфюмерия и косметика (3 премьеры)».

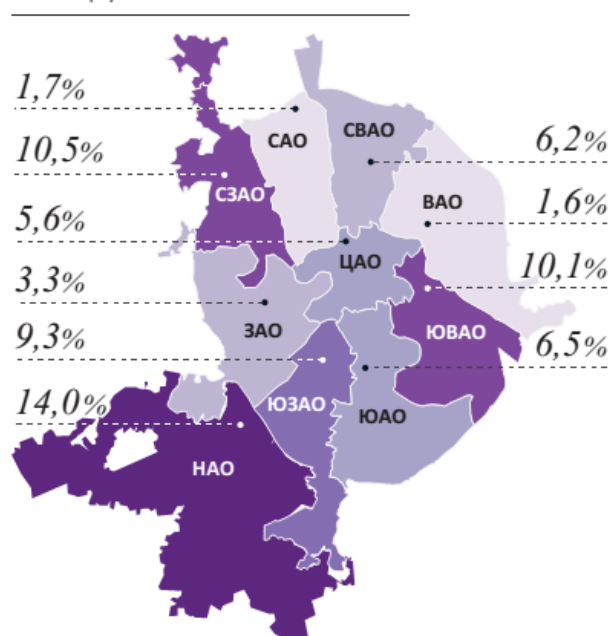
(Источник: Colliers)

Рисунок 34

Динамика выхода новых ритейлеров на рынок



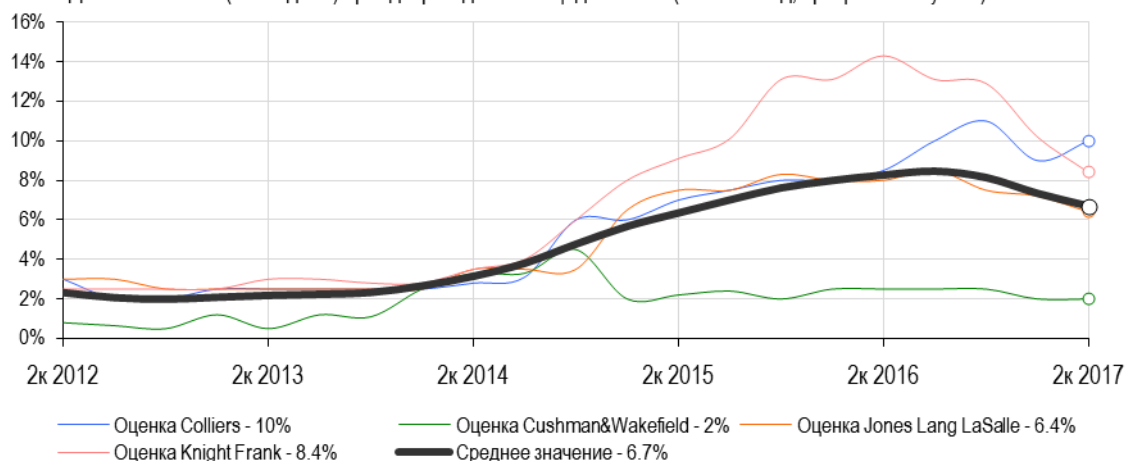
Доля вакантных площадей по округам Москвы



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 35

Доля вакантных (свободных) арендопригодных площадей - 6.7% (-1.6% за год, процентных пункта)



Арендные ставки

«В модернизированных концептуальных торговых объектах наблюдается устойчивый рост ставок аренды. Как правило, это выражается в повышении верхней границы диапазона ставок или показателя доли товарооборота, уплачиваемой арендатором».

(Источник: Knight Frank)

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

Рисунок 36

Условия аренды в торговых центрах Москвы

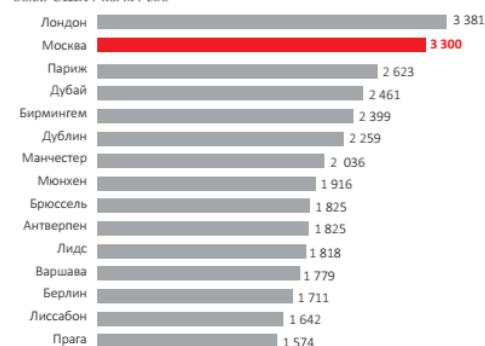
Профиль арендатора	Диапазон базовых арендных ставок, руб./м²/год*	% от товарооборота
Гипермаркет (> 7 000 м²)	4 500–10 000	1,5–4
DIY (> 5 000 м²)	3 000–9 000	4–6
Бытовая техника (1 300–4 000 м²)	6 000–18 000	2,5–5
Спортивные товары (1 000–6 000 м²)	6 000–10 000	6–8
Детские товары (1 000–2 000 м²)	6 000–15 000	8–10
Операторы галереи профиля «одежда» (400–1 000 м²)	0–40 000	4–12
Операторы галереи профиля «обувь» (300–500 м²)	0–55 000	7–12
Досуговые концепции (1 000–4 000 м²)	0–8 000	9–15
Общественное питание (food-court)	45 000–150 000	12–15
Общественное питание (рестораны)	10 000–25 000	10–12

* Коммерческие условия, обсуждаемые в процессе переговоров

Источник: Knight Frank Research, 2017

Максимальные ставки аренды в городах Европы

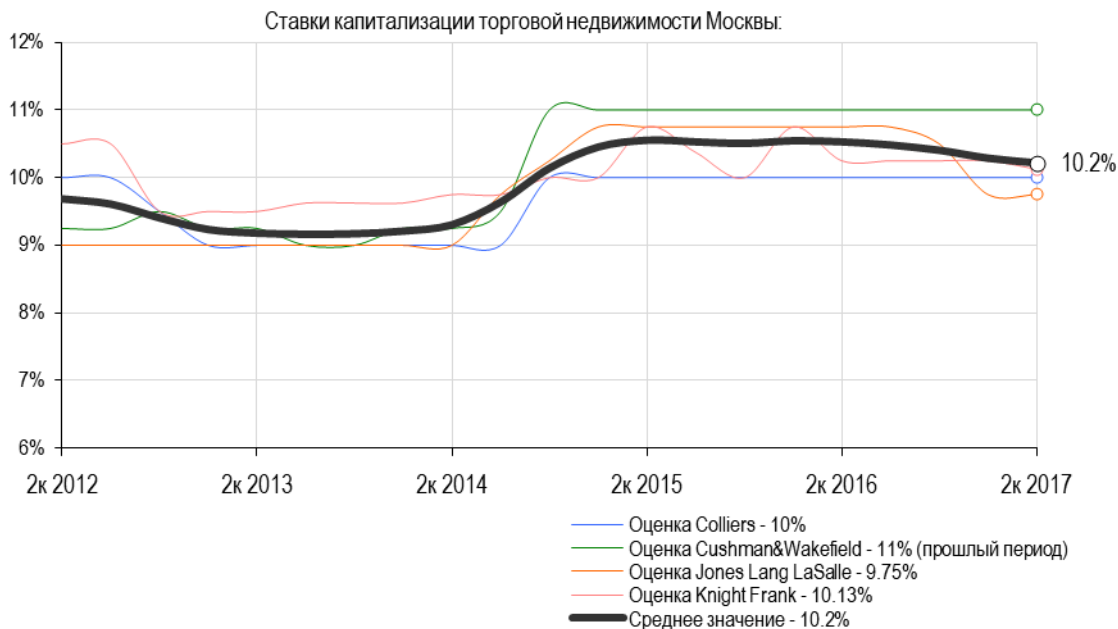
долл. США / кв. м / год



Ставки капитализации

Средняя ставка капитализации для торговых центров Москвы составляет 10.2%, показывая за год снижение на -0.3% (процентных пункта).

Рисунок 37



Тенденции и прогнозы

«Наиболее перспективными площадками для развития объектов торговой недвижимости в столичном регионе, в том числе крупно-форматных, остаются транспортно-пересадочные узлы, и в первую очередь те, где запроектировано комплексное освоение прилегающей территории различными секторами недвижимости».

(Источник: Colliers)

«Необходимо отметить, что становление столичного рынка торговых центров началось более 20 лет назад и по данным на текущий период многие торговые объекты значительно устарели: около 30% торговых площадей московского рынка нуждаются в модернизации. Учитывая, что от 5% до 20% ежегодно вводимых в эксплуатацию торговых площадей устаревает уже к моменту открытия, а также в связи с постепенным изменением конъюнктуры рынка, количество торговых центров столицы, нуждающихся в редевелопменте, будет увеличиваться: к 2020 г. их объем вырастет до 40%. Таким образом, сегодня в сфере девелопмента и редевелопмента торговых центров на первый план выходят увеличение капитализации объекта и максимальное продление его жизненного цикла.

Одной из важнейших тенденций текущего этапа развития рынка является постепенное сокращение количества проектов, о реализации которых девелоперы заявляли накануне 2008 г. или 2013 г., то есть в периоды, предшествующие стагнационным процессам в сфере девелопмента торговых центров. На выходе из очередного «кризиса» девелоперы часто возвращались к приостановленным проектам, не внося изменений в разработанные концепции. Сегодня практика возобновления работ по проекту без пересмотра концептуальных решений доказала свою неэффективность: изменение покупательского поведения, появление свежих технических решений, развитие рынка торговых операторов и появление новых проектов транспортной инфраструктуры – все эти аспекты приводят к тому, что даже полу-годовой «простой» в реализации торгового проекта требует обязательного аудита концептуальных разработок».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку торговых центров

Объем ввода новых торговых центров в Москве за первую половину 2017 г. составил 375 тыс.м² (общестроительных) или 67 тыс. м² (арендопригодных). Это значительно ниже чем объемы предшествующих нескольких лет, а также ниже изначально запланированных, что вызвано пересмотром девелоперами стратегий развития и переориентацией потенциальных арендаторов с открывающихся объектов на уже существующие.

Со второй половины 2016 г. впервые с начала кризиса стала наблюдаться тенденция к восстановлению спроса. Уровень вакантных (свободных) площадей снизился до 6.7%.

По степени насыщенности торговыми площадями (в пересчёте на количество жителей) Москва все еще значительно уступает крупнейшим городам Европы. Но вместе с этим следует учитывать весьма неравномерное географическое распределение торговых объектов в Москве. Также следует отметить тенденцию к децентрализации – практически все новые проекты расположены на периферии города.

Одновременно с этим, невысокие темпы ввода новых площадей и снижение вакантности стимулируют рост арендных ставок в рублевом исчислении. Продолжает расширяться спектр условий договоров аренды в пользу арендатора – льготные ставки, рублёвые расчёты, короткие сроки (от 3 месяцев), рост доли сар-ставок (процент от товарооборота). В 2017 году наблюдается стабильный рост арендных ставок в торговых центрах, имеющих хорошее расположение, а также в тех объектах, собственники которых провели модернизацию.

Снижение уровня ставок капитализации свидетельствует о стабилизации инвестиционных рисков для торговой недвижимости.

В перспективе 2-3 лет специалисты прогнозируют отказ девелоперов от масштабных проектов, а потенциал роста рынка видят в форматах небольших торговых центров и развитии транспортно-пересадочных узлов. На первый план выйдут такие конкурентные преимущества, как сильный маркетинг и продуманная концепция с возможностью трансформации торговых объектов под нужды арендаторов. На фоне низкой степени насыщенности города качественными торговыми площадями, указанные факторы позволят в перспективе восстановить баланс рынка.

6. Торговая недвижимость формата street retail

Предложение и спрос

«В I полугодии 2017 г. состоялся еще один, четвертый по счету, снос объектов, признанных «самовольными постройками». Очередной этап ликвидации «самостроя» прошел относительно спокойно: большинство построек владельцы демонтировали в добровольном порядке.

Уже третий летний сезон сильнейшее влияние на рынок street retail Москвы оказывает городская программа «Моя улица». В апреле 2017 г. стартовали работы по благоустройству более чем 80 улиц и территорий, организации 200 новых пешеходных переходов, созданию двух музейных кварталов и других элементов качественной городской среды.

...Специалисты компании Knight Frank выделяют четыре категории возможного расположения помещений формата street retail:

- в составе пешеходных зон и улиц с интенсивным пешеходным движением;
- в центральных торговых коридорах с транспортно-пешеходным движением;
- на магистральных улицах;
- на улицах спальных районов города».

▪ (Источник: Knight Frank)

«В I полугодии 2017 г. наблюдалось возобновление активности fashion-сегмента, ранее занимавшего выжидательную позицию. Бренды, исторически тяготеющие к торговым центрам, обратили свое внимание на центральные улицы Москвы с целью открытия здесь своих флагманов, так как ставки аренды стали более доступными, а улицы интереснее.

...По-прежнему сохраняется активность продуктовых операторов, причем чаще всего открываются магазины площадью до 200 м².

Примечательно, что в текущем полугодии среди новых открывшихся заведений общепита выросло число ресторанов со средним чеком от 1 000 руб., а их доля составляет 65% от всех открытий с начала 2017 г., что практически в полтора раза выше, чем в I полугодии 2016 г. Заметим, однако, возросший интерес со стороны рестораторов к небольшим помещениям до 100 м², подходящих для концепций take away. Еще одним летним трендом стал увеличившийся спрос на помещения с возможностью организации уличных веранд, позволяющих дополнительно создать новые посадочные места.

Банки из-за перевода услуг в онлайн продолжают сокращать свои помещения. При открытии новых отделений их площадь зачастую не превышает 150 м²».

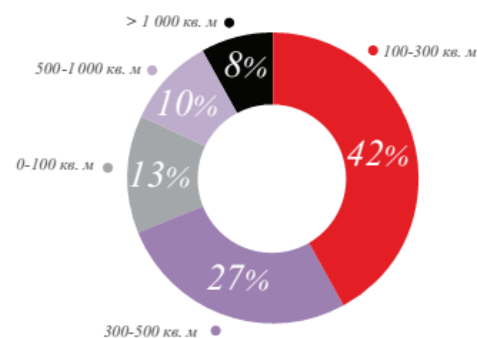
(Источник: Colliers)

Рисунок 38

Распределение спроса по профилю арендатора



Распределение спроса по размеру помещений (кв. м)



(Источник: Jones Lang LaSalle)

«Пешеходные улицы:

«По итогам I полугодия 2017 г. суммарный объем торговых помещений пешеходных зон практически не изменился. Однако в будущем, после создания пешеходной зоны в районе парка «Зарядье» (марш-рут будет проходить по Рыбному переулку, Биржевой площади и Богоявленскому переулку), возможен ощутимый рост показателя: здания, находящиеся в непосредственной близости от формирующейся пешеходной зоны и зачастую требующие масштабной реконструкции, обладают потенциалом для создания полноценной торговой инфраструктуры анализируемой локации.

По итогам двухлетних наблюдений за развитием сегмента street retail на пешеходных улицах можно отметить две явные тенденции – сокращение доли вакантных площадей (за 2 года показатель снизился на 2,6 п. п.) и появление все большего количества операторов профиля «общественное питание»».

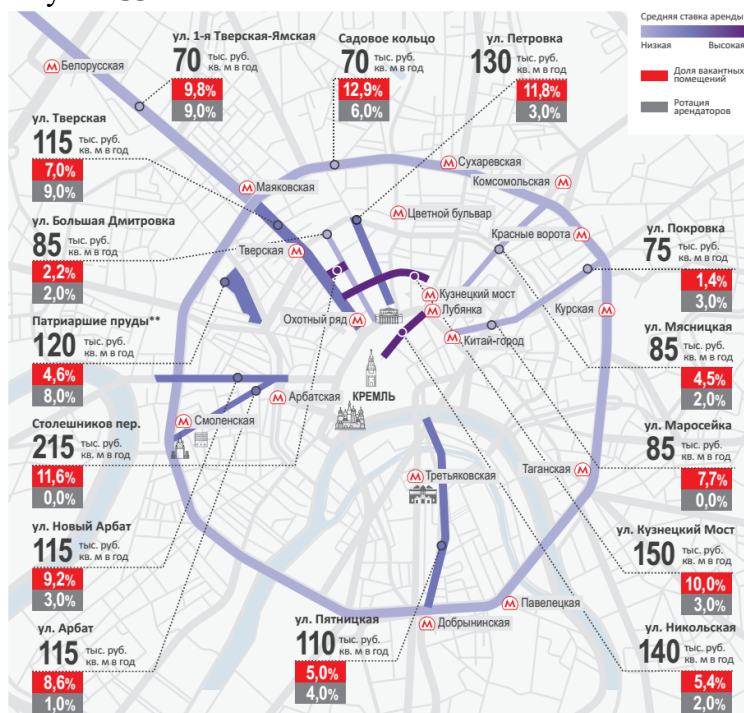
(Источник: Knight Frank)

Арендные ставки

«Во 2 кв. 2017 года максимальная ставка аренды на основных торговых улицах Москвы осталась неизменной, составив 250 тыс. руб./кв. м/год. Стоит отметить небольшой рост ставок на улице Арбат и снижение ставок вследствие реконструкции на улицах Петровка, 1-я Тверская-Ямская и на Садовом кольце».

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Рисунок 39



*Рассчитываются ставки экспозиции помещений площадью 100-300 кв. м прямоугольной формы с отдельным входом и витринами, расположенные на первом этаже. В случае с многоэтажными помещениями или помещениями большей площади ставка подлежит коррекции.
 **Центральная часть Патриарших прудов, ограниченная Ермаловским, Малым Патриаршим и Спирidonьевскими переулками, а также Малой Бронной до пересечения со Спирidonьевским

(Источник: Jones Lang LaSalle)

Арендные ставки в городах Европы

долл. США / кв. м / год

Париж	25 093
Лондон	20 917
Милан	5 047
Мюнхен	4 927
Рим	4 562
Берлин	4 517
Москва	4 251
Франкфурт	4 243
Дюссельдорф	3 969
Гамбург	3 832
Штутгарт	3 695
Барселона	3 695
Копенгаген	3 682
Дублин	3 671
Мадрид	3 668
Кельн	3 559
Амстердам	3 365
Афины	3 011
Лион	2 851
Осло	2 805

Тенденции и прогнозы

«В следующем полугодии прогнозируется дальнейшее снижение уровня вакансии в пределах 2-3 п.п. Сокращению свободных площадей будут способствовать продуктовые операторы, которые продолжают открывать магазины малых европейских форматов, а также операторы

общественного питания с новыми концепциями, немалая часть из которых будет относиться к заведениям в высоком ценовом сегменте.

Развитие столичного туризма будет способствовать появлению новых торговых точек с брендами российских производителей. Например, за последние несколько месяцев на Тверской наблюдалось сразу несколько открытий от российских брендов: первое кафе-мороженое компании «Чистая линия», часовой бутик «Ракета» и сувенирный магазин московского метро.

Программа реконструкции центральных улиц продолжит формировать определенный сток арендаторов, ориентированных на пешеходный поток. Так, например, мы ожидаем, что обновление Садового кольца придаст новый виток развитию магистрали».

(Источник: Colliers)

Выводы по рынку торговой недвижимости формата street retail

В формате street retail в 2016 г. и первой половине 2017 г. наблюдалась высокая активность. Несмотря на уход ряда международных ритейлеров с российского рынка, появление значительного числа новых операторов позволил сохранить баланс рынка.

Поддержку спросу оказала программа демонтажа незаконных торговых построек на улицах Москвы (к середине 2017 года проведено 4 волны демонтажа), в результате которого число арендаторов формата street-retail увеличилось.

Также позитивно на спросе отразилось окончание реконструкции ряда центральных улиц столицы.

С 2015 года рынок полностью перешел на рублевые договоры. При этом, в отличие от торговых центров, преобладающей формой арендных выплат всё ещё остаётся фиксированная ставка.

В перспективе специалисты прогнозируют активность и развитие рынка.

7. Склады

Предложение

Рисунок 40

Площадь качественных складов Московского региона за год увеличилась на 5,6% и составляет по разным оценкам 12,3-13 млн.м², в среднем – 12,8 млн.м²

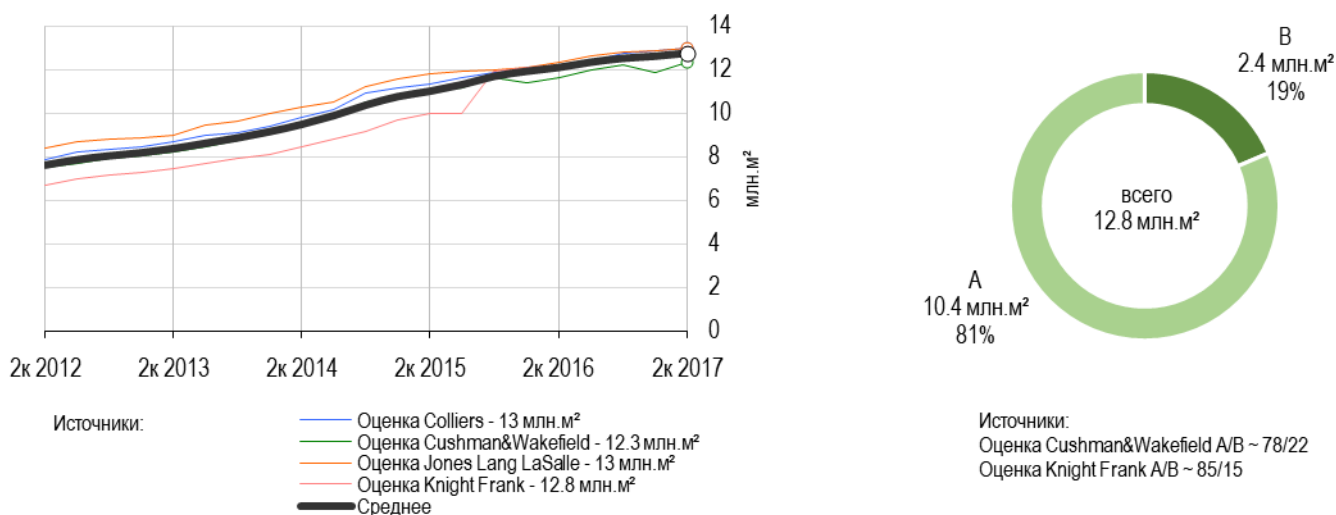
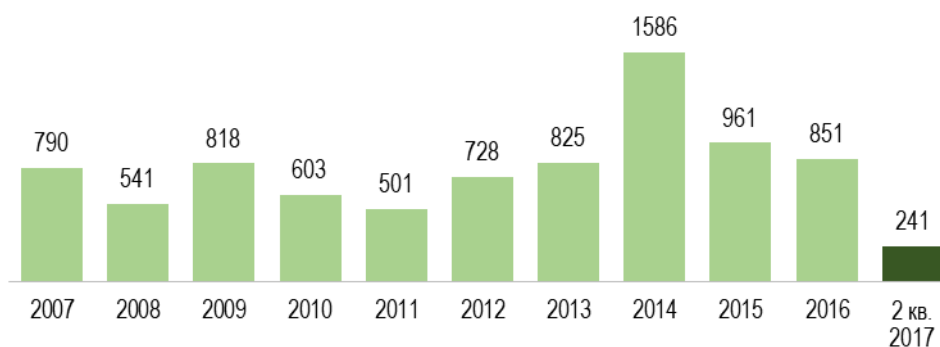


Рисунок 41

Ввод новых качественных складов в Московском регионе, тыс.м²:



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

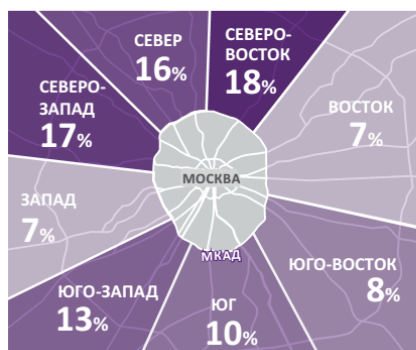
«В I полугодии 2017 г. сохранилась тенденция к снижению объемов нового строительства в московском регионе, которая началась в 2015 г.

...При сложившейся в стране общеэкономической ситуации, а также с учетом текущей конъюнктуры складского рынка девелоперы не рискуют строить спекулятивные объекты. Поэтому за I полугодие 2017 г. был введен только один таковой. Остальные складские площади были построены по схеме built-to-suit».

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 42

Доля вакансии в объеме предложения, 2 кв. 2017 года



Крупнейшие объекты класса А, введенные в 1 пол. 2017 года



(Источник: Jones Lang LaSalle)

Спрос

«Наибольший спрос сформирован сегментом ритейла. Средний объем сделки в данном сегменте по итогам I полугодия 2017 г. составил 10 000 м², что почти на 30% превышает аналогичный показатель 2016 г. Крупные ритейлеры, такие как Castorama и Leroy Merlin, продолжают расширяться в рамках текущих складских комплексов, арендуя дополнительные площади. Второе место в структуре спроса занял сегмент компаний-производителей. Одной из крупнейших сделок в данном сегменте стала аренда производителем шин Yokohama более 10 500 м² в складском комплексе «Никольское»

(Источник: Colliers)

«Учитывая, что темпы роста предложения ниже темпов роста спроса, к концу года доля вакантных площадей снизится и появятся предпосылки для роста ставок аренды.»

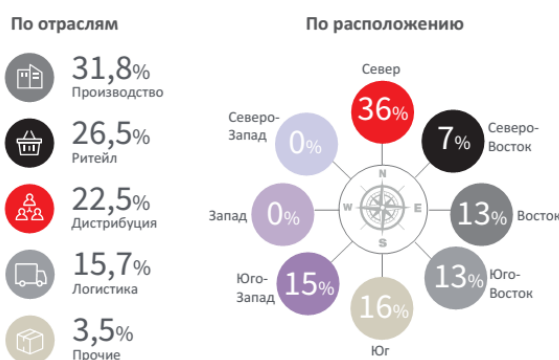
(Источник: Cushman & Wakefield)

«средний размер сделки в I полугодии в московском регионе составил 13,2 тыс. м², что на 1,5 тыс. м² меньше аналогичного значения 2016 г., которое было рекордным для I полугодия за всю историю рынка»

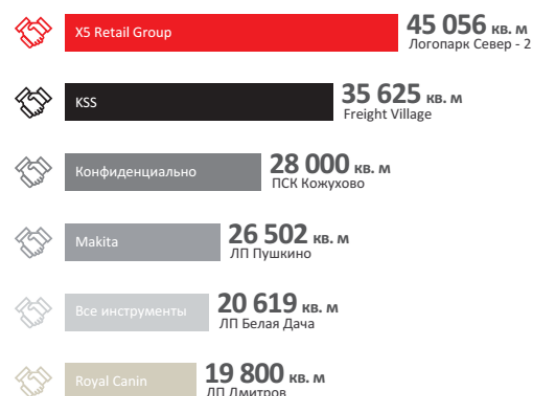
(Источник: Knight Frank)

Рисунок 43

Спрос по отраслям и расположению



Крупнейшие сделки, 1 пол. 2017 года



(Источник: Jones Lang LaSalle)

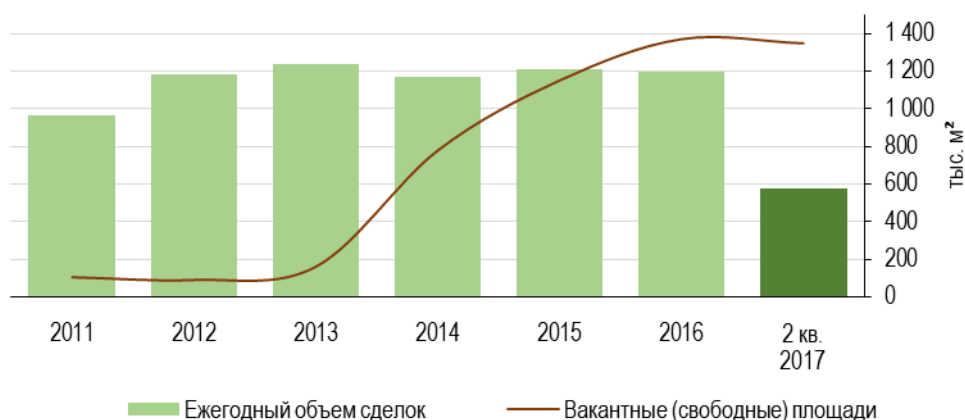
Рисунок 44



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

Рисунок 45

Баланс спроса и предложения качественных складов Московского региона (тыс.м²):



Арендные ставки

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

(Источник: Cushman & Wakefield)

«Существенное влияние на динамику ставок аренды оказывают 1,5 млн м² вакантных площадей, не позволяя ставкам расти. Для привлечения арендаторов собственники объектов вынуждены заключать договора аренды на 5–7 лет с возможностью досрочного расторжения по истечении 3–4 лет. помимо условий по досрочному расторжению договоров девелоперы проявляют гибкость и в отношении других коммерческих условий: это увеличение арендных каникул, рассрочка платежей по договору».

(Источник: Knight Frank)

Рисунок 46

Долларовая арендная ставка для складов класса «А» составляет в среднем – 66 \$/м²/год (10% за год)

Рублёвая арендная ставка для складов класса «А» составляет в среднем – 3600 руб./м²/год (-7% за год)

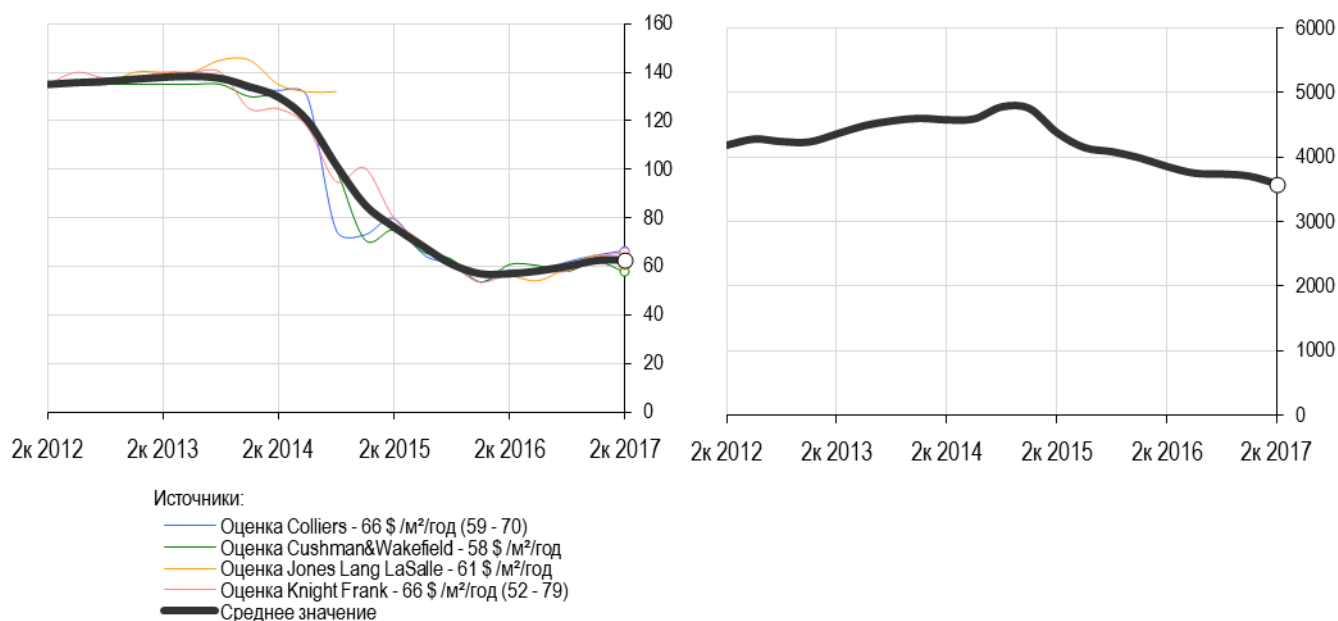


Рисунок 47

Долларовая арендная ставка для складов класса «В» составляет в среднем – 48 \$/м²/год (9.9% за год)

Рублёвая арендная ставка для складов класса «В» составляет в среднем – 3100 руб./м²/год (-7.3% за год)

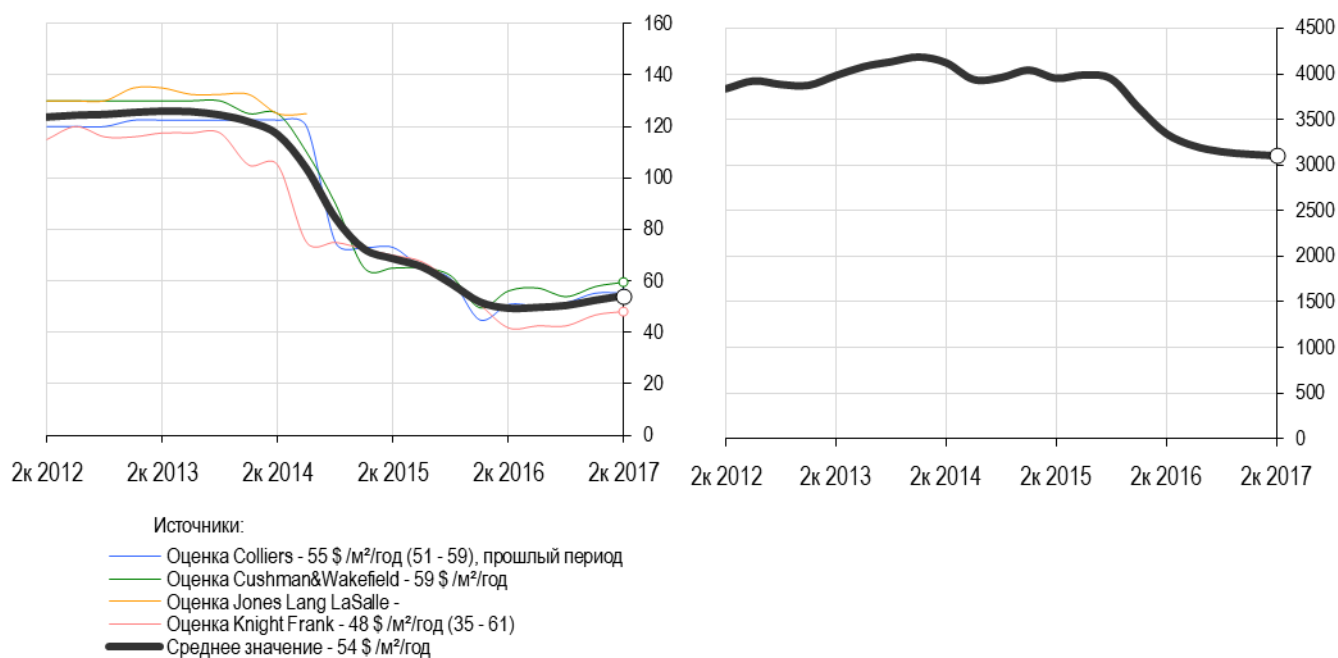
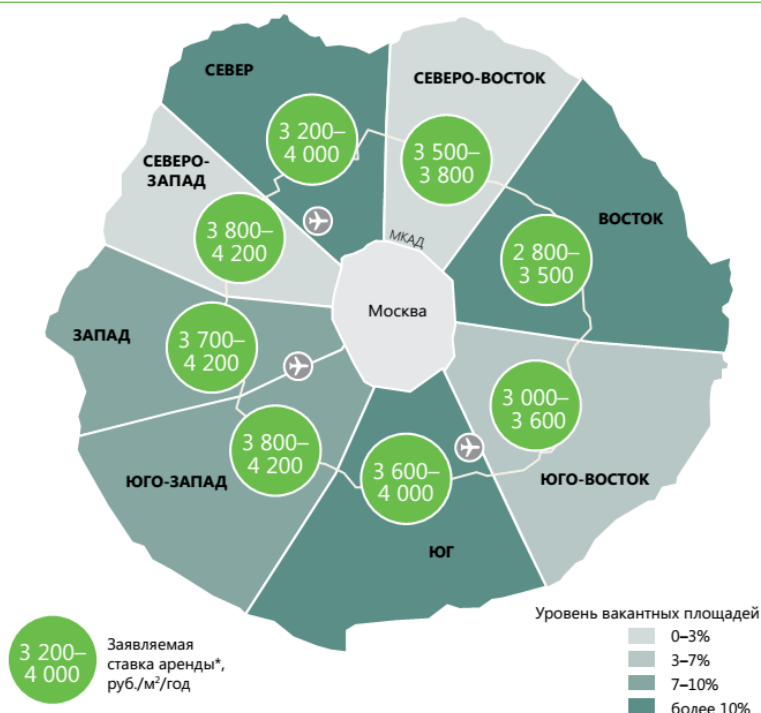


Рисунок 48

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



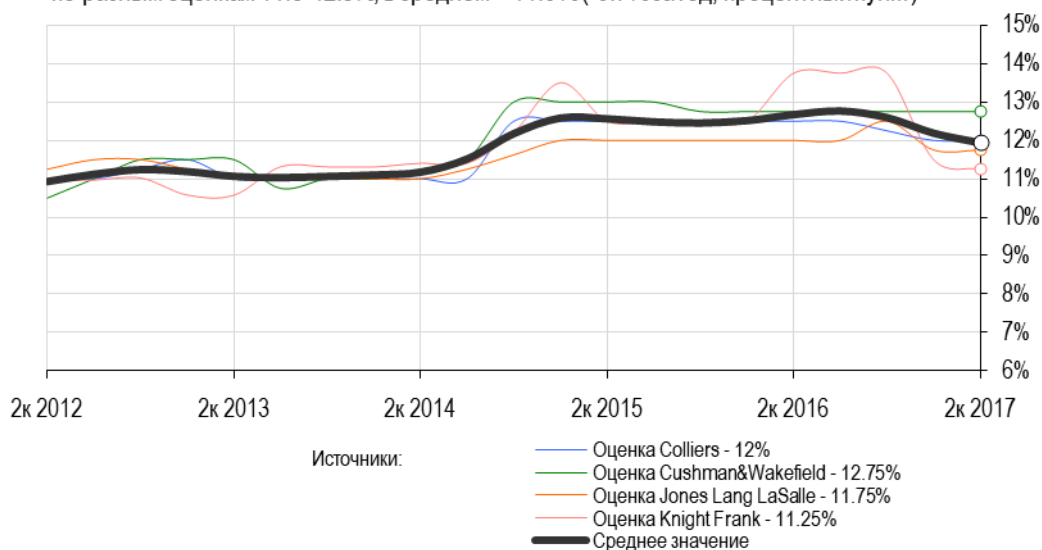
* Triple net – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей
Источник: Knight Frank Research, 2017

Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня инвестиционных рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Рисунок 49

Ставки капитализации для складской недвижимости Московского региона: по разным оценкам 11.3-12.8%, в среднем – 11.9% (-0.7% за год, процентный пункт)



Тенденции и прогнозы

«По прогнозам Colliers International, в связи с низким уровнем ввода новых объектов и высоким спросом на готовые складские комплексы, доля вакантных площадей снизится и к концу года зафиксирована на уровне 6-7%. Объем сделок к концу года будет сопоставим с показателем 2016 г. Существенных изменений в запрашиваемых ставках аренды до конца 2017 г. не произойдет.

До конца 2017 г. будет введено около 400 тыс. м² качественных складских объектов. Большинство объектов строятся спекулятивно в рамках уже существующих складских комплексов».

(Источник: Colliers)

«Несмотря на то, что запрашиваемые ставки аренды достигли минимальных значений, большой объем вакантных площадей по-прежнему оказывает сильное влияние на показатель, что, по нашим прогнозам может привести к небольшому, на 3–5%, их снижению до конца 2017 г.».

(Источник: Knight Frank)

Выводы по рынку складской недвижимости

В объемах нового строительства качественных складских площадей наметилась тенденция снижения. В первой половине 2017 г. введено 241 тыс. м², что является ниже объемов ввода предшествующих лет. Основная часть нового строительства сконцентрировалась в северном и южном направлениях, в зоне 15-45 км от МКАД.

Из-за большого объема нового строительства последних пяти лет существенно снизился дефицит складских помещений. Это привело к росту доли вакантных (свободных) площадей, достигшей 10.6%.

На рынке складов заметно усиление конкуренции. Тем не менее, рынок еще не достиг насыщения и баланс спроса и предложения не нарушен.

Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию, спрос на складском рынке достаточно высок. Но значительно упала доля спекулятивного строительства и увеличилась доля строительства под конкретного покупателя/арендатора (build-to-suit).

На текущий момент все новые помещения предлагаются в аренду по рублёвым ставкам:

- в классе А – 3600 руб./м²/год (-7% за год) или 66 \$/ м² /год (+10% за год),
- в классе В – 3100 руб./м²/год (-7.3% за год) или 48 \$/ м² /год (+9.9% за год).

Начавшееся снижение ставок капитализации (11.9%, минус 0.7% процентных пункта за год) относительно прошлых лет свидетельствует о стабилизации инвестиционных рисков.

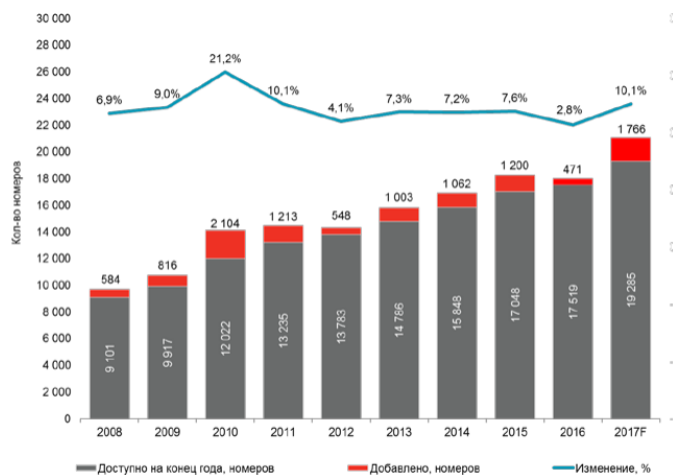
Несмотря на непростую макроэкономическую ситуацию и возросшую конкуренцию, специалисты по-прежнему отмечают потенциал роста рынка складской недвижимости. Рынок продолжит развитие, но с меньшей интенсивностью, чем несколькими годами ранее. Одной из ключевых тенденций рынка уже стало и будет превалировать в будущем строительство по предварительным договорам под конкретного заказчика (build-to-suit).

8. Гостиницы

Предложение

Рисунок 50

ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВЕННОГО НОМЕРНОГО ФОНДА



Как показывает график динамики изменения номерного фонда современного стандарта, ожидаемый в 2017 г. прирост в 10,1% выше, чем средний темп роста за последние 10 лет наблюдений (8,6%). Основной причиной подобного подъема, по мнению Cushman & Wakefield, являются, скорее, отложенные сроки завершения проектов, начатых до кризиса, нежели ожидаемый ЧМ-2018. Сравнимый «скачок» в увеличении объемов введенных гостиничных номеров (21,2%) наблюдался в 2010 году, на фоне постепенного восстановления рынка от кризисных 2008-2009 гг.

(Источник: Cushman & Wakefield)

Рисунок 51

Качественное предложение

Всего: 30 604 номера



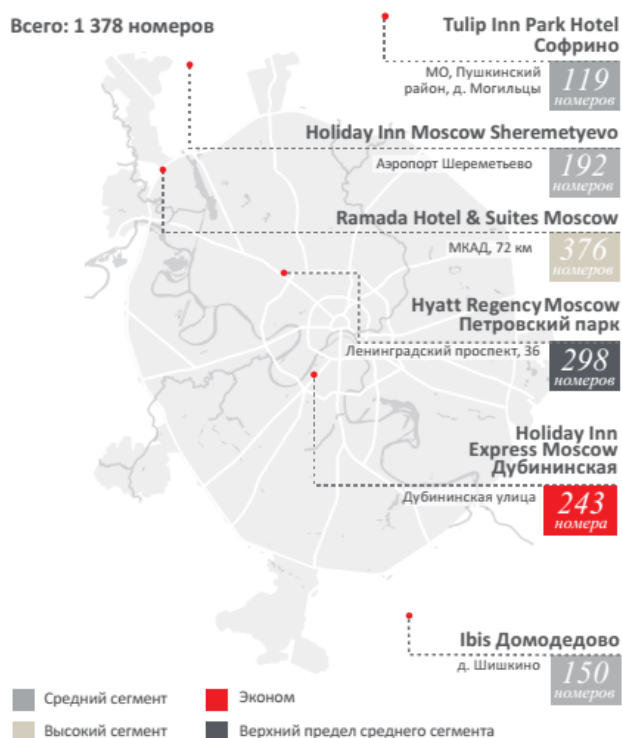
Открыты в 1 половине 2017 года:

- Park Inn Izmaylovo, Москва
- Hilton Garden Inn Москва Красносельская
- Ibis Budget Oktyabrskoe Pole
- Ibis Oktyabrskoe Pole
- Azimut Hotel Smolenskaya

Источник: JLL, гостиничные операторы

Запланированные на 2017 год открытия

Всего: 1 378 номеров



«К концу 2017 г. объем нового предложения номеров может стать рекордным за всю историю и превысить отметку в 2 500 номеров».

(Источник: Colliers)

Спрос

«Восстановление спроса, отмечаемое московскими гостиницами практически всех ценовых категорий с весны, позволило им конвертировать однонаправленный рост количества ночевок и стоимости размещения в увеличение доходности в пересчете на номер

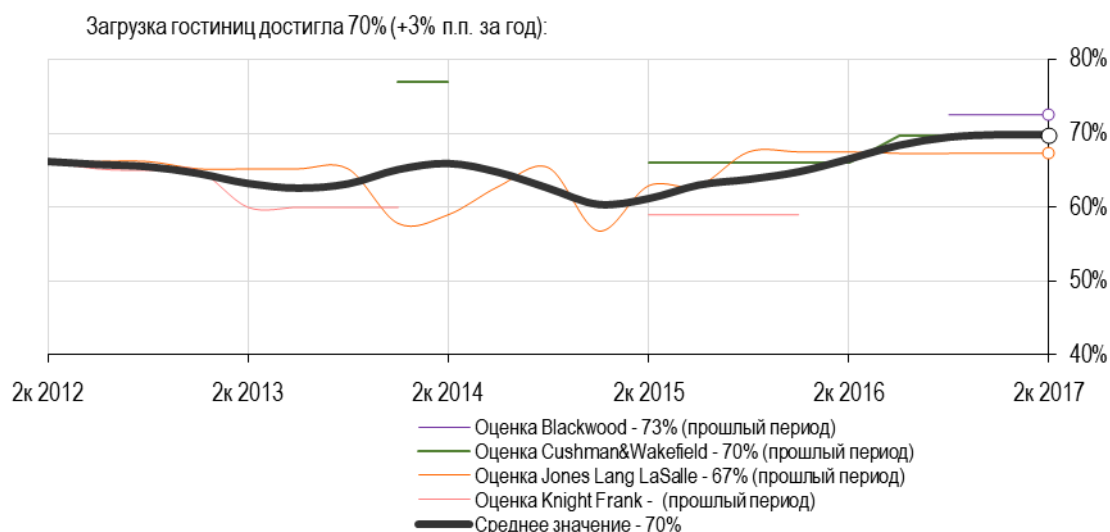
Уверенное восстановление спроса, отмечаемое московскими гостиницами с весны 2016 г., позволило московским отельерам активно повышать гибкие тарифы (включая тарифы в он-лайн системах продаж, которые сегодня обеспечивают внушительную долю реализуемых номеров), а также дает шанс выполнить и даже перевыполнить годовые бюджеты – впервые с 2013 года».

(Источник: Cushman & Wakefield)

«В гостиницах Москвы почти всех ценовых диапазонов*, за исключением сегмента Luxury, в январе-июне 2017 г. уровень загрузки увеличился по сравнению с показателями аналогичного периода прошлого года. Наибольший рост продемонстрировал сегмент Upper Upscale (+3,7%). Сегмент Luxury, напротив, показал обратную динамику, снизившись на 2,1% год к году».

(Источник: Colliers)

Рисунок 52



Цены

«Постепенное укрепление рубля по отношению к доллару США и евро, наблюдаемое в течение первого полугодия 2017 г. по сравнению с тем же периодом 2016 г. (23,3% и 28,1%, соответственно), явилось причиной значительного повышения цен в валютном эквиваленте.

Учитывая, что иностранцы составляют, в среднем, 30% всех размещенных в московских гостиницах клиентов, подобная динамика снижает конкурентоспособность Москвы как туристского направления, а также становится причиной массовых перемещений чувствительных к цене размещения категорий клиентов (части корпорантов, а также тургрупп) в более дешевые средства размещения.»

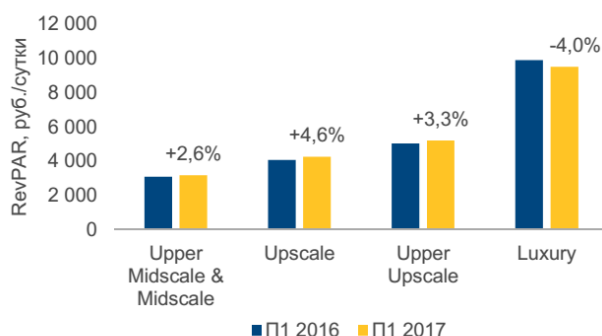
(Источник: Cushman & Wakefield)

Рисунок 53

**ADR в 1 полугодии 2017 г. – 1 полугодии 2016 г.
(долл. США)**

Рисунок 54

Средний показатель доходности на номер (RevPAR) в I полугодии 2017 г. остался на уровне прошлого года



Источник: Colliers International, STR Global

Операционные показатели, Москва

**Тенденции и прогнозы**

«...Положительная динамика оздоровления рынка (в сравнении с «докризисным» 2013 г.) – налицо.

Поэтому даже если результаты первого полугодия для многих московских гостиниц оказались разочаровывающими (в первую очередь, по причине более низких, чем ожидалось показателей средней цены на номер), прогнозы забронированного на ближайший квартал бизнеса дают повод к осторожному оптимизму в отношении выполнения бюджета 2017 года».

(Источник: Cushman & Wakefield)

«В связи с приближающимся крупномасштабным событием в России – Чемпионатом мира по футболу в 2018 г., существенный ввод нового номерного фонда произойдет во второй половине 2017 г. – первой половине 2018 г. Внутренний туризм формирует основной рост туристического потока в Москве. Среди иностранных туристов лидерство по приросту сохраняют гости из Китая: за первые пять месяцев 2017 г. Москву посетило около 80 000 туристов из КНР, что на 37% больше, чем за сопоставимый период 2016 г. Мы ожидаем, что до конца текущего года туристы из Азиатского региона будут драйвером увеличения потока иностранных туристов, а также продолжения роста внутреннего туризма».

(Источник: Colliers)

Выводы по рынку гостиничной недвижимости

На сегодня в Москве насчитывается около 200 гостиниц уровня Midscale и выше (3-4-5*), содержащих свыше 20 тыс. номеров. Прирост номерного фонда в первой половине 2017 года – 1.7 тыс. номеров, что значительно превосходит показатели прошлых 10 лет (за весь 2016 год – около 900 номеров). При этом, наиболее дефицитным остаётся сегмент гостиниц среднего класса.

Уровень загрузки гостиниц за последние 3 года растёт – с 60% середины 2014 года до 70% к середине 2017 г.

Восстановление спроса с весны 2016 г. позволило операторам увеличивать тарифы, повышая доходность гостиниц до высоких уровней 2013 года

Стоимость проживания в столичных гостиницах, номинированная в рублях, возросла практически во всех сегментах (на 5-15% за год).

На фоне восстановления спроса прогнозы экспертов осторожно-оптимистичные. Ожидаемый уровень спроса вписывается в запланированные бюджеты операторов и в перспективе позволят выполнить программы развития. Среди драйверов рынка называется развитие внутреннего туризма.

Курсы валют (для справки)

Для справки, по данным Центрального банка РФ:

Рисунок 55



Рисунок 56

