

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1 кв. 2007 года



СОДЕРЖАНИЕ

1. Жилая недвижимость. Продажа.....	3
1.1. Первичный рынок. Предложение.....	3
1.2. Первичный рынок. Спрос	4
1.3. Первичный рынок. Цены и прогнозы.....	5
1.4. Вторичный рынок. Предложение.....	6
1.5. Вторичный рынок. Спрос.....	7
1.6. Вторичный рынок. Цены и прогнозы.....	8
2. Жилая недвижимость. Аренда.....	9
2.1. Предложение.....	9
2.2. Спрос.....	10
2.3. Цены и тенденции.....	11

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА.

Предложение

В I квартале 2007г. общий объем рынка элитных новостроек составил немногим более 350 000 кв.м. В денежном выражении эта сумма эквивалентна \$5,5 млрд. При этом стоит отметить, что практически 60% объема всех новостроек на сегодняшний день имеют достаточно долгий срок экспозиции. В среднем, специалисты компании Mayfair properties оценивают его в 1-1,5 года.

Новые объекты

В I квартале 2007 года на рынке появился всего один новый проект. Это жилой комплекс под названием «Шоколад», расположенный по адресу: Тетеринский пер., 18. В жилом доме запроектировано 42 квартиры, площадью от 70 до 360 кв.м. Сдача проекта—III квартал 2008г. По нашему мнению, данный проект будет пользоваться заслуженным успехом во многом благодаря достаточно привлекательным инвестиционным ценам.

Структура предложения объектов по районам ЦАО в I квартале 2007 года значимых изменений не претерпела. На сегодняшний день тройку лидеров составляют районы Остоженка, Хамовники (за Садовым кольцом) и Арбат. На их долю суммарно приходится порядка 60% всего предложения. Во второй группе находятся такие районы, как: Тверской, Замоскворечье и Чистые пруды. Далее с большим отставанием расположились районы Патриарших прудов и Сретенки. Во II квартале 2007г. Ситуация может несколько улучшиться, по нашим данным, в районе Патриарших прудов готовятся к выходу на рынок несколько проектов.

Необходимо также отметить, что количество площадок под строительство в ЦАО с каждым годом сокращается, что приводит к смещению географии застройки элитного жилья.

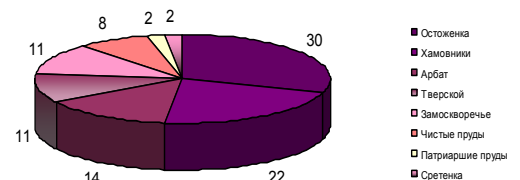
В структуре предложения элитного жилья по цене 1 кв.м. в I квартале 2007г. также значимых изменений не произошло. По-прежнему, большую часть предложения формирует недвижимость со стоимостью от 10 000 до 20 000\$/кв.м. По сравнению с концом 2006г. несколько увеличилась доля квартир со стоимостью от 20 000\$/кв.м. На сегодняшний день доля подобного предложения составляет порядка 9%.

Общий объем рынка новостроек оценивается в 350 000 кв.м. В денежном выражении это эквивалентно \$5,5 млрд. Предложение пополнилось всего одним новым проектом. Это ЖК «Шоколад».

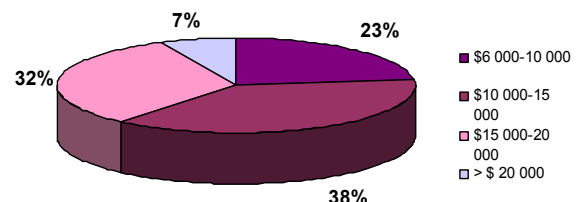
Проекты, заявленные в I квартале 2007г.

Проект	Инвестор
«Шоколад» Тетеринский пер., 18	Н/Д

Предложение элитного жилья по районам ЦАО, в % от общего числа



Структура предложения элитного жилья по цене 1 кв.м.





ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА. Спрос

В I квартале 2007г. несколько вырос размер покупательский бюджета. По оценкам компании Mayfair properties, на сегодняшний день средняя цена 1 кв.м. жилой элитной недвижимости, которую готов заплатить покупатель, составляет порядка 13 000\$. По сравнению с концом 2006г. увеличение составило около 5%.

Также следует отметить, что все большее значение для покупателя приобретают такие характеристики жилья, как: качество строительства, удачные планировки квартир, общий архитектурный облик дома. Таким образом, сейчас покупатели большее внимание уделяют соотношению цена/качество, а не местоположению дома, как раньше.

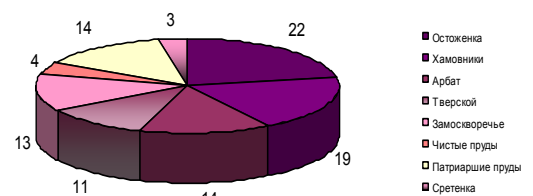
В структуре спроса на элитное жилье по районам ЦАО лидирующие позиции сохраняют районы Хамовники (за Садовым кольцом), Остоженка, Арбат и Тверской. На доля этих районов суммарно приходится до 65% спроса. Далее расположились такие районы, как: Замоскворечье, Чистые пруды, Патриаршие пруды и Сретенка.

В структуре спроса на элитную жилую недвижимость по стоимости 1 кв.м. наибольшей популярностью пользуется жилье стоимостью от 10 000 до 15 000\$/кв.м. основная масса платежеспособного спроса сосредоточена именно в этом ценовом диапазоне. Спрос на квартиры, стоимостью от 15 000\$/кв.м. по сравнению с концом 2006г. остался без изменений и составляет порядка 15% от общего количества запросов.

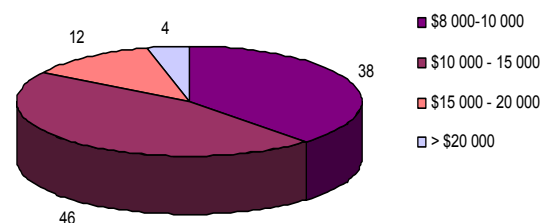
Структура спроса на элитное жилье по площади квартир наибольшей популярностью пользуются площадь от 100 до 150 кв.м. По оценкам компании Mayfair properties, средняя площадь квартир в предлагаемых новостройках составляет 175 кв.м., тогда как наибольшей популярностью пользуется средний метраж в 135 кв.м. Зная наиболее популярный ценовой диапазон и средняя площадь испрашиваемых квартир, можно подсчитать сумму платежеспособного спроса. Она окажется равной 1 700 000\$.

В I квартале на первичном рынке элитной жилой недвижимости средняя цена, которую готов заплатить покупатель составляет 13 000\$/кв.м. Увеличение бюджетов составило 5%.

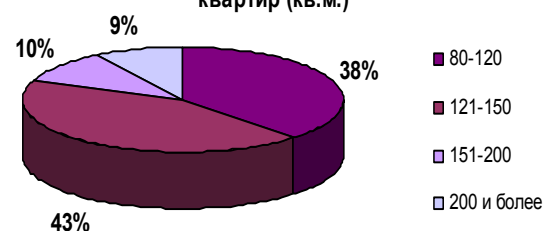
Спрос на элитное жилье по районам ЦАО, в % от общего числа



Спрос на элитное жилье по стоимости 1 кв.м.



Спрос на элитное жилье по площади квартир (кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА.

Цены и прогнозы

В I квартале наступило давно ожидаемое снижение темпов роста цен. За I квартал 2007г. общее подорожание 1 кв.м. элитной жилой недвижимости составило порядка 5%. Данное явление дает веские основания полагать, что на рынке не повторится ситуация 2006г., когда цена на первичном рынке выросла в среднем в 2 раза. Несмотря на сохраняющийся дефицит предложения, цена растет достаточно медленно. Во многом это можно объяснить тем, что в конце 2006г. динамика роста цен достигла своего исторического максимума. По сути дела сейчас рынок находится в состоянии стабилизации, по нашим данным, возможна даже некоторая корректировка цен. Правда в основном это касается объектов, заявленных к выходу на рынок в 2007г.

Средняя стоимость 1 кв.м. жилой элитной недвижимости в I квартале составила примерно 16 000\$. Разброс цен по районам выглядит следующим образом: от 7 000\$/кв.м. в районе Замоскворечья до 37 400\$/кв.м. в районе Остоженки.

Необходимо также отметить, что такой разброс цен обусловлен следующими факторами: различные стадии готовности объектов, их месторасположение, масштабность проекта, класс дома, его архитектурный стиль, а также площадь предлагаемых квартир.

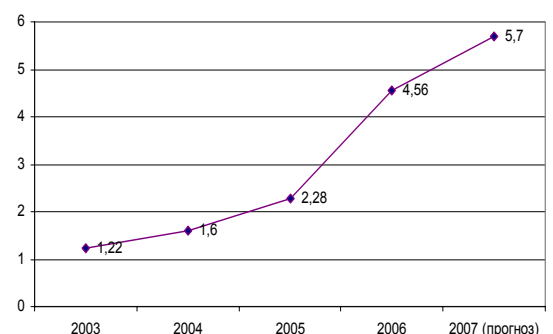
По нашим прогнозам, до конца 2007г. цены продолжат расти в среднем на 3-5% в квартал, таким образом, общее повышение цен за год оценивается специалистами компании Mayfair properties в 20%.

Темпы роста цен в I квартале снизились и составили порядка 5%. Средняя стоимость на первичном рынке элитной недвижимости составила примерно 16 000\$/кв.м.

Уровень цен на первичном рынке в 2006г.

Район	Цена в \$/1 кв.м.
Остоженка	13 200—37 400
Арбат	12 000—30 000
Патриаршие пруды	19 000—33 800
Тверской	13 000—27 000
Хамовники-Плущиха	8 600—23 400
Замоскворечье	7 000—26 000
Чистые пруды	9 700—25 000
Сретенка	12 000—22 000
ЮЗАО	4 300—15 000
СЗАО	4 000—25 000
ЗАО	4 100—15 000

График увеличения стоимости 1 кв.м. (конец 2002г. = 1)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА. Предложение

Вторичный рынок элитного жилья формируется в основном за счет предложения квартир, собственниками которых, как правило, выступают физические лица.

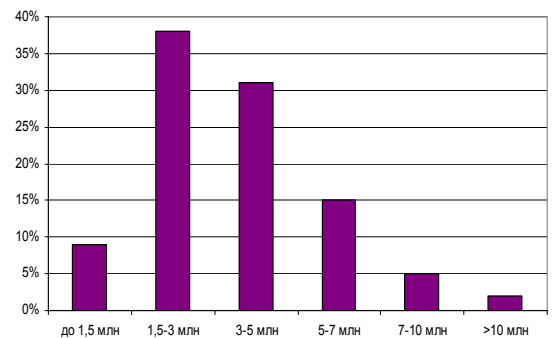
Причем в структуре предложения представлены квартиры как в новостройках, так и в «старом фонде». Первая группа квартир—это объекты, приобретенные на «нулевых» стадиях строительства с целью инвестирования средств (такие квартиры зачастую предлагаются без отделки), а также квартиры, используемых по своему прямому назначению (такие квартиры предлагаются, как правило, с высококачественным ремонтом). Все перечисленные факторы в совокупности и определяют более широкий, нежели на первичном рынке, разброс цен.

Наибольшую долю предложения по-прежнему формируют квартиры стоимостью от \$1,5 до 5 млн. На их долю суммарно приходится до 68% от общего числа предложения. Следует отметить, что со временем квартиры могут переходить из одной ценовой категории в другую, проведение качественного ремонта зачастую повышает цену квартиры на 15-20%.

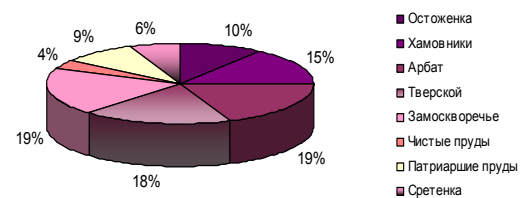
Наибольшие цены предложения квартир на вторичном рынке зафиксированы в районах: Остоженка, Арбат и Патриаршие пруды. При этом необходимо отметить, что во всех районах ЦАО цены на вторичном рынке перешагнули барьер в 25 000 \$/кв.м.

Наибольшую долю предложения формируют квартиры стоимостью от \$1,5 до \$5 млн. Стоимость квартир с ремонтом превышает цену квартиры без отделки в среднем на 15-20%. Во всех районах ЦАО цены на вторичном рынке перешагнули барьер в 25 000\$/кв.м.

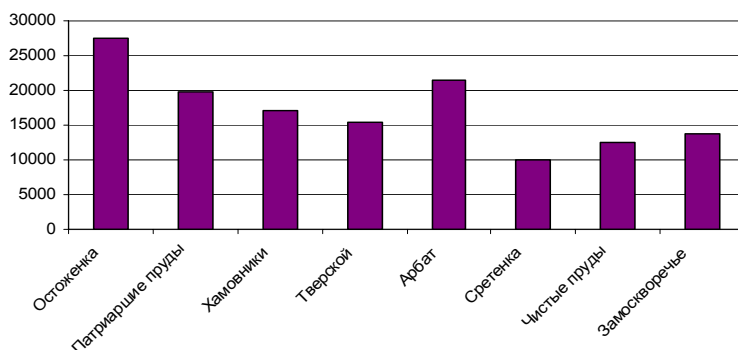
Структура предложения по ценовым сегментам в 2006г., в % от общего числа



Структура предложения по районам ЦАО, в % от общего числа



Средние цены предложения в 2006г., \$/кв.м.



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА. Спрос

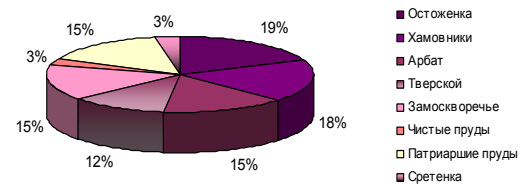
В структуре спроса на элитную вторичную недвижимость в I квартале 2007г. произошли некоторые изменения. Прежде всего необходимо отметить некоторое смещение спроса в районы за пределами ЦАО, что обусловлено достаточно высокой ценой на жилье в центре Москвы. Фактически при средней цене предложения в \$3-5 млн., основной объем спроса приходится на квартиры стоимостью до \$3 млн. Соответственно, наличие неудовлетворенный спроса по ценовым ожиданиям.

Следует отметить, что в данный момент на рынок вторичного жилья выходят квартиры в домах 2003-2006 гг. постройки, причем они предлагаются как без отделки, так и с выполненным ремонтом. Данные квартиры традиционно пользуется большим спросом. Доля подобного предложения составляет в среднем до 10-15% от общего количества.

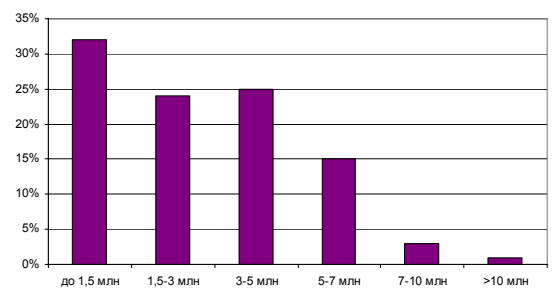
Структура спроса на вторичное жилье по районам ЦАО выглядит следующим образом: лидерами остаются Хамовники (за Садовым кольцом), Арбат, Патриаршие пруды. Спрос на недвижимость в районе Остоженки сильно упал по сравнению с 2006г. Это объясняется тем, что средняя цена предложения вторичного жилья на Остоженке составляет порядка 28 000\$/кв.м. Недвижимость в районах Замоскворечья, Чистых прудов и Сретенки пользуется несколько меньшей популярностью, однако и она также выглядит конкурентоспособно прежде всего за счет более низких цен.

Повышенным спросом пользуются квартиры с ремонтом. В I квартале отмечен неудовлетворенный спрос по ценовым ожиданиям. Основной объем спроса приходится на квартиры стоимостью до \$3 млн.

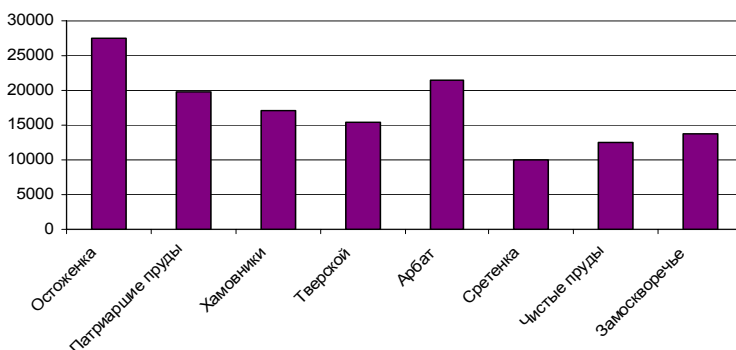
Структура спроса по районам ЦАО, в % от общего числа



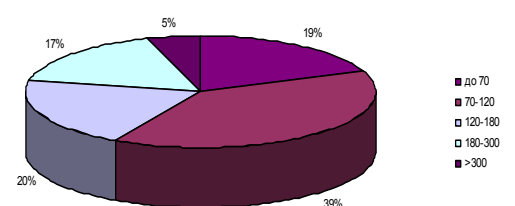
Структура спроса по ценовым сегментам в 2006г., в % от общего числа



Средние цены предложения в 2006г., \$/кв.м.



Спрос по площади жилья в 2006 году, кв.м., в % от общего числа



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА. Цены и прогнозы

Средневзвешенная цена 1 кв.м. на вторичном рынке элитной жилой недвижимости в I квартале 2007г. составила 16 600\$/кв.м. При этом максимальная цена составила около 50 000\$/кв.м.

Каждый год в Москве появляется порядка 2 500—3 000 квартир, ранее не выставленных на продажу. Если учесть то, что средняя площадь жилья на вторичном рынке составляет около 130 кв.м., а стоимость 1 кв.м. составляет порядка 16 600\$, тогда ежегодный прирост вторичного рынка можно оценить в 350 000 кв.м., что в денежном выражении эквивалентно сумме в \$5,8 млрд. Если принимать во внимание то, что срок экспозиции подобных квартир в среднем не превышает одного года, тогда годовой оборот вторичного рынка окажется равным \$5,8 млрд.

По данным специалистов компании Mayfair properties, до конца нынешнего года средняя стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке вполне может превысить 20 000\$. Как правило новые предложения в I квартале 2007г. уже появляются в ценовых сегментах выше 25 000\$/кв.м.

В I квартале стоимость 1 кв.м. на вторичном рынке увеличилась в среднем на 10%. На наш взгляд, это произошло за счет выхода на рынок квартир с ремонтом, причем большая их часть была выставлена на продажу впервые.

По мнению специалистов компании Mayfair properties, есть несколько параметров, существенно влияющих на стоимость жилья на вторичном рынке:

- месторасположение дома (комплекса),
- архитектурный облик дома,
- общее количество квартир,
- состояние квартиры,
- наличие подземного паркинга,
- наличие придомовой территории,
- видовые характеристики квартиры,
- наличие статуса собственности на квартиру.

Средневзвешенная цена на вторичном рынке элитной недвижимости составила около 16 600\$/кв.м. Ежегодный прирост рынка оценивается в 350 000 кв.м. В денежном эквиваленте это \$5,8 млрд. Стоимость 1 кв.м. увеличилась в I квартале на 10%.

Динамика средней цены 1 кв.м. в 2006г.

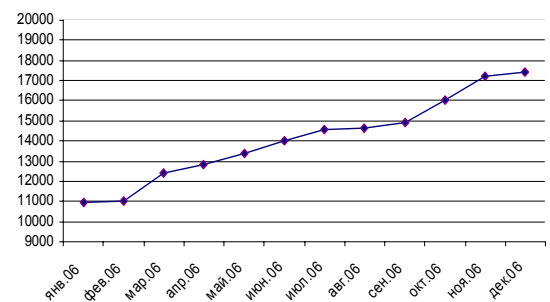
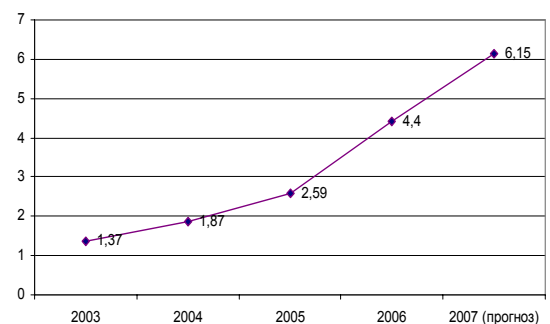


График увеличения стоимости 1 кв.м. (конец 2002г. = 1)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. АРЕНДА. Предложение

По подсчетам специалистов компании Mayfair properties, за I квартал 2007г. рынок аренды пополнился более чем 300 новыми предложениями. В настоящее время емкость рынка аренды элитных квартир, по нашим данным, насчитывает порядка 25 000 единиц жилья, при этом она увеличивается на 1 500-2 000 квартир ежегодно.

Элитные квартиры в Москве находятся в собственности как корпоративных, так и частных собственников. Большинство объектов недвижимости находятся в собственности частных домовладельцев, однако корпоративные домовладельцы оказывают на рынок все возрастающее влияние. В Москве существует ряд комплексов, прежде всего «Парк Плейс», «Донской Посад», «Покровские холмы», «Сретенка», «доходные» дома на Покровке и Николоворобинском переулке, которые концентрируют до 5% от общего количества предложения. По нашим данным, в дальнейшем эта тенденция получит свое закономерное развитие и в Москве все же появится отдельный сегмент «доходных» домов.

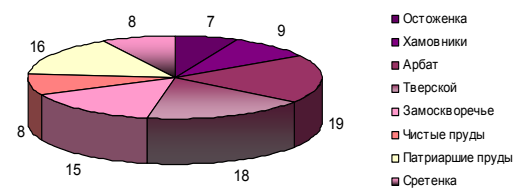
Если же говорить о структуре предложения квартир в аренду по районам ЦАО, то здесь по сравнению с концом 2006г. никаких значимых изменений не произошло. Лидерами являются такие районы, как: Арбат, Тверской, Патриаршие пруды и Замоскворечье. Данные районы консолидируют порядка 70% от общего количества предложения. На долю остальных районов приходится менее трети от общего количества квартир, предлагаемых в аренду.

В структуре предложения по стоимостным характеристикам наибольшую долю занимают квартиры стоимостью от \$3 000 до \$6 000 в месяц. Количество квартир с бюджетом от \$6 000 до \$10 000 в месяц практически не изменилось по сравнению с концом 2006г. и также составляет порядка 36%.

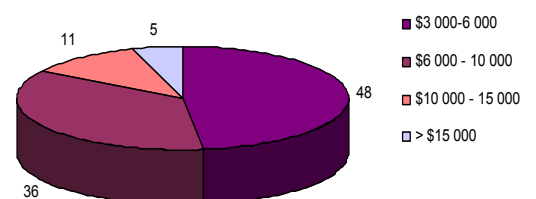
Структура предложения квартир по метражу практически не меняется вот уже на протяжении нескольких лет. Следует отметить, что в данном распределении не учитываются площади коттеджей на территории Москвы, так как средняя площадь коттеджа в аренду в Москве составляет около 250 кв.м.

Емкость рынка аренды на данный момент насчитывает порядка 25 000 единиц жилья. Корпоративные собственники оказывают на рынок все увеличивающееся влияние. Наибольшую долю в структуре предложения занимают квартиры с арендной ставкой от \$3 000 до \$6 000 в месяц.

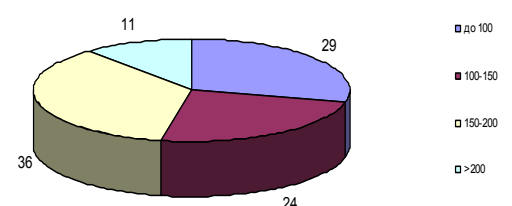
Предложение в аренду по районам ЦАО, в % от общего числа



Структура предложения по стоимости аренды в месяц



Структура предложения квартир по метражу (кв.м.)



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. АРЕНДА. Спрос

Спрос определяется в первую очередь местом расположения квартиры. Самый большой спрос отмечен на престижную недвижимость в пределах Садового кольца. Иностранцы, составляющие до 55% от всего числа арендаторов, также предпочитают некоторые районы за пределами центральной части города, такие как: Фрунзенская набережная, Сокол, районы на Юго-Западе Москвы, районы Кутузовского и Ленинградского проспектов.

Районы Арбат, Тверская, Патриаршие Пруды, Хамовники и Остоженка в I квартале 2007г. по-прежнему являлись лидерами по объему спроса. На их долю пришлось порядка 75% всех поступивших в компанию запросов. Значительно отстает район Замоскворечья—11% запросов. Районы Чистые Пруды—Китай-Город и Сретенка не пользуются повышенным спросом у клиентов. Это может быть связано с нехваткой новых домов в данных районах.

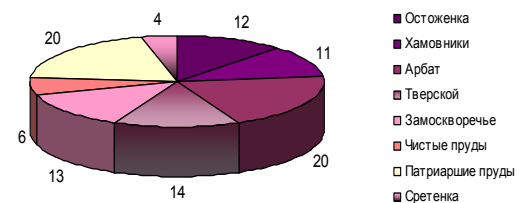
Следует также отметить некоторое увеличение арендных бюджетов. Иностранные компании с некоторым запозданием отреагировали на 25% повышение арендных ставок практически по всем сегментам жилья и во всех районах Москвы и на сегодняшний день активно пересматривают арендные бюджеты для своих сотрудников. Самыми популярными остаются квартиры в бюджете от \$2 000 до \$6 000 в месяц. По нашим расчетам, в 2007г. платежеспособный спрос переместится в ценовой диапазон от \$3 000 до \$8 000 в месяц.

Нельзя не отметить такое явление как неудовлетворенный спрос на аренду жилья в коттеджных поселках, расположенных в пределах Москвы. По данным компании Mayfair properties, в данных поселках существуют листы ожидания длительностью до полутора лет и более. В основном подобное жилье пользуется спросом у иностранцев, работающих в России.

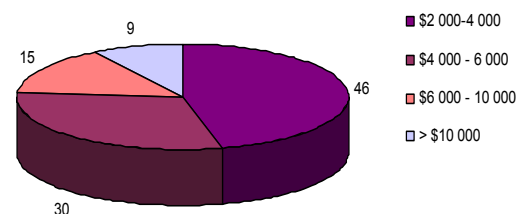
Также наметилась тенденция к увеличению средней площади испрашиваемых квартир в аренду. Если на конец 2006г. Средняя площадь составляла 90-140 кв.м., то по состоянию на I квартал 2007г. она равна 130-170 кв.м.

Самыми популярными остаются квартиры в бюджете от \$2 000 до \$6 000 в месяц. Платежеспособный спрос начинает смещаться в ценовой диапазон от \$3 000 до \$8 000 в месяц. Сохраняется неудовлетворенный спрос на аренду жилья в коттеджных поселках, расположенных в пределах Москвы.

Спрос по районам ЦАО, в % от общего числа



Спрос по стоимости аренды в месяц



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. АРЕНДА. Цены и прогнозы

Аренда жилья на сегодняшний день стала хорошей альтернативой покупке квартиры. По данным компании Mayfair properties, с рынка ушли представители среднего класса, на которых приходилось до трети покупок на рынке жилья в столице. Можно отметить, что те, кто в свое время рассчитывал приобрести квартиру с помощью ипотеки ввиду резкого подорожания жилья, имеют возможность получить жилье только в наем. Если в 2005 году цены на аренду были на 10% ниже, чем ипотечные платежи, то сейчас аренда в 2-3 раза дешевле ипотечных выплат.

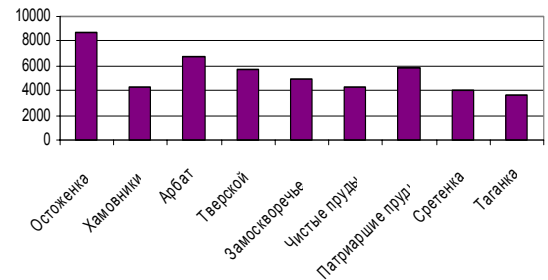
Если в 2005-2006 гг. сдача квартиры внаем приносила годовой доход на уровне 7-8%, то сейчас она снизилась до 4%. Одновременно ставки по банковским вкладам, варьируются на уровне 7% годовых. Так что хозяева квартир становятся перед выбором - либо поднимать ставки, либо продавать квартиру и вкладывать деньги в более прибыльные виды бизнеса.

Средние арендные ставки в I квартале 2007г. увеличились в среднем на 5% по сравнению с последним кварталом 2006г. и составили порядка 600\$/кв.м. в год. Однако, арендные ставки по наиболее престижным районам, к которым относятся Остоженка, Патриаршие пруды, Арбат и Тверской оцениваются приблизительно в 700-1 200\$/к.в.м в год.

По данным компании Mayfair properties, во II квартале 2007г. стоимость аренды немного подрастет, что можно объяснить рядом факторов, прежде всего, растущей ценой 1 кв.м. жилья, а также снижающейся доходностью арендного бизнеса.

Годовая доходность арендного бизнеса продолжает снижаться. На данный момент в сегменте элитной недвижимости она составляет около 4%. В среднем арендные ставки составляют от \$600 до \$1 200/кв.м. в год. Повышение арендных ставок составило порядка 5%.

Средние арендные ставки в 2006г. по районам ЦАО,
\$/мес



Источник: данные компании MAYFAIR

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 694-5733
www.mfproperties.ru



MAYFAIR
PROPERTIES