

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ III квартал 2008 года

Москва октябрь 2008

СОДЕРЖАНИЕ

1. Обзор ситуации на рынке жилой недвижимости.....	3
2. Основные макроэкономические показатели г.Москвы.....	4
3. Первичный рынок.....	6
4. Вторичный рынок.....	9
5. Аренда.....	11
6. Прогнозы и выводы.....	13

Общий обзор ситуации на рынке недвижимости

Ещё по итогам августа месяца, который традиционно задаёт тренд развития цен до конца года, стало понятно, что с началом нового делового сезона цены на рынке жилой недвижимости не будут активно расти вверх. Если первая половина года показала рост цен примерно в 30%, то во втором полугодии рост цен не только не достигнет таких высоких показателей, но и напротив, покажет отрицательные значения. Вероятнее всего падение цен будет на уровне 5-10% от существующих уровней. В целом на рынок всё больше усиливают своё влияние такие процессы, как:

1. Превышение темпов роста инфляции над доходами населения;
2. Спрос, предъявляемый на покупку недвижимости, всё более откладывается на долгосрочную перспективу, что связано с потерей возможности у рядового гражданина приобрести собственное жильё;
3. Перераспределение спроса на покупку жилья в сторону аренды и, как следствие, резкий рост арендных ставок;
4. Отток зарубежных инвестиций, начавшийся как результат финансового кризиса в США и Западной Европе. Отток иностранного капитала из страны по итогам 3 квартала составил рекордных 16,7 млрд. долл. Лишь незначительно больше было вывезено из нашей страны в 1998 году.

5. Как следствие из предыдущего пункта - сокращение инвестиций в основной капитал; жёсткий недостаток дешёвых заёмных средств для девелоперов, а также значительное сокращение объёма ипотечного кредитования.

Одним из прямых последствий мирового финансового кризиса будет возврат ряда девелоперов к использованию серых схем финансирования. В сложившихся условиях девелоперским компаниям всё сложнее привлекать банковское финансирование под проект, что вынуждает некрупные компании идти на привлечение частных инвестиций, которые, по сути, возможны лишь через серые схемы.

Основные макроэкономические показатели г. Москвы

Бюджет города в первом полугодии 2008 год:

Доходы – 625 004, 112 млн. руб.

Расходная часть – 480 996, 641 млн. руб.,

Занятость населения:

Численность экономически активного населения 6059,9 тыс. человек

Во всех сферах деятельности экономики города занято 6013 тыс. человек,

в том числе:

- в государственном секторе - 1283 тыс. человек;
- в негосударственном секторе - 4730 тыс. человек.

В малом бизнесе занято 2046 тыс. человек (24,1% всех работающих).

Официально зарегистрировано не занятых трудовой деятельностью - 50,7 тыс. человек, из них признано безработными - 22,7 тыс. человек. Безработица 0,8%

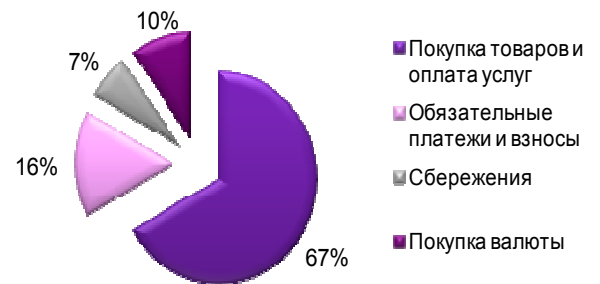
Численность населения:

На 1 января 2008 года – 10 млн. 470,318 тыс. человек, на 1 января 2007 года - 10 млн. 442, 7 тыс. человек, на 1 января 2006 года - 10 млн. 425,8 тыс. человек

Миграционный прирост населения на конец июля 2008 года – 26 511 человек (в предыдущем году в аналогичном периоде 24 000 человек)

Среднемесячная зарплата по городу на июль 2008 года 28 711, 8 руб.

Структура денежных расходов населения Москвы



Кредитные рейтинги Москвы:

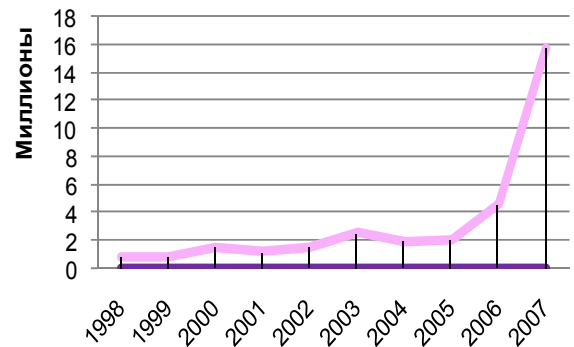
Кредитный рейтинг выражает мнение относительно способности и готовности своевременно и в полном объеме выполнять свои финансовые обязательства. Кредитный рейтинг региона определяет его экономический потенциал, сбалансированность бюджета, качество финансового управления, эффективность управления госдолгом.

- Standart & Poors – BBB+, прогноз до конца года BBB+. Достаточная способность своевременно и полностью выполнять свои долговые обязательства.
- Fitch Ratings – AAA, прогноз до конца года AAA. Самый высокий рейтинг.
- Эксперт РА – A++, прогноз до конца года A++.

Инвестиции:

- В основной капитал - 11 238, 632 (тыс. долл.). (101,2% к первому полугодю 2007 года)
- Иностранные - 20 049 128 (тыс. долл. \$)-первая половина 2008 года.

Приток иностранных инвестиций в экономику города начиная с 1998 года





Первичный рынок

На конец квартала в ЦАО насчитывалось в общей сложности порядка 60 новостроек. Максимальное число расположено в районе Остоженки и Арбата - по 15%. 13% всех новостроек ЦАО располагаются в районе Тверской. По 12% приходится на Замоскворечье, Сретенку-Цветной бульвар, а также на Пресненский районы. Наименьший объем предложения приходится на районы Патриаршие и Чистые Пруды - по 3% соответственно. Во втором квартале 2008 года открылись продажи в объектах, расположенных по следующим адресам:

1. Б. Овчинниковский пер, д.22 стр. 1 А-Б. Клубный дом рассчитанный всего на 18 квартир, площадью от 107 до 353 кв.м, оборудованный подземным паркингом на 36 машиномест.
2. Станиславского ул.,11. Первый проект комплексной застройки территории в районе Таганский. Он предполагает строительство на своей территории не только нескольких малоквартирных домов, но и создание ряда инфраструктурных объектов. К числу которых можно отнести детский клуб, бутик-отель, ресторан, театр. Кроме того, на территории комплекса будет разбита обширная зелёная зона. Однако при всех плюсах, отличающих данный проект, Таганский район в целом нельзя причислить к элитным. Вместе с тем в долгосрочной перспективе имидж района Таганский может быть сильно изменён, поскольку в целом данный район обладает перспективами роста. В районе расположено огромное количество памятников архитектуры. Другой вопрос, что пока никто толком так и не начал работать над улучшением его имиджа.

Распределение новостроек по районам ЦАО



Наиболее значимые застройщики элитного жилья ЦАО

Застройщики	Объекты
Realtex	«Неглинная Plaza», «Пять Столиц»
Авгур-Эстейт	«Камелот», «Три Тополя» «Смоленская Застава»
Баркли	«Доминанта», «Мономах», «Усадьба Савеловых», Клубный дом во 2-ом Зачатьевском, Хилков пер., д.5
Индекс ХХ	«Венский дом»
Капитал-груп	«ПАНОРАМА», «Город Столиц», «Легенды цветного»
КВ –инжиниринг	«Дворянское гнездо»
ГК «КРТ»	«Времена года»
Реставрация Н	«Усадьба Трубецких»
Юниформстрой	Green Fort, Green Hills, Green House и Green Plaza
ГК «ПИК»	«Английский Квартал», «Дом на Пресне»
ГК «Стройтэкс»	«Ля Дефанс»
ГК «МИАН»	«Шуваловский», «Коперник», «Элитон»,
Дон-Строй	«Новая Осторженка», ЖК «Smolensky», «ЖК на Плющихе», «Гончарный»,
RGI Group	Cooper House



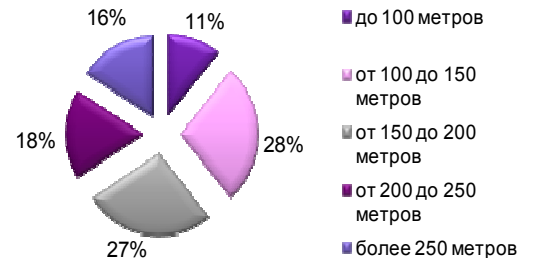
Первичный рынок

3. Корпорация «Интеко» начала продажу ЖК «Доминион», расположенного на пересечении проспектов Ленинградского и Вернадского. ЖК будет состоять из 4 зданий переменной этажности от 15 до 21 этажей. Всего в комплексе предполагается около 1400 квартир и 3 260 машиномест. Отличительной особенностью нового комплекса станет наличие обширной придомовой территории из расчёта 50 кв.м на каждую квартиру.

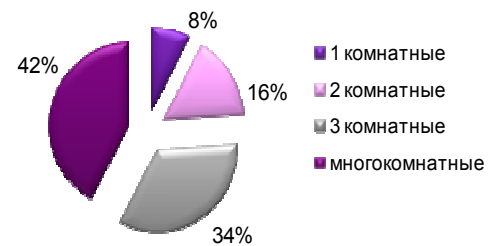
Если проанализировать весь массив, предлагаемых на первичном рынке квартир, то в структуре предложения по-прежнему лидируют квартиры площадью от 100 до 150 кв.м. На втором месте квартиры площадью от 150 до 200 кв.м. На третьей позиции квартиры от 200 до 250 кв.м. Наименьший процент квартир, а именно 11% приходится на квартиры до 100 кв.м.

По количеству комнат максимальный объём предлагаемых объектов приходится на многокомнатные квартиры - 42% предложения, минимальный на однокомнатные - всего около 8%.

Структура предложения на первичном рынке по площади



Структура предложения в новостройках ЦАО по количеству комнат



Район	Min	Max
Остоженка	12 200	40 000
Арбат	15 500	36 000
Замоскворечье	5 000	30 000
Хамовники	9 900	17 500
Плющина	11 500	15 600
Тверская	3 800	12 613
Чистые Пруды	19 000	50 000
Пресня	18 600	20 700

Источник: данные компании MAYFAIR

Первичный рынок

Анализ первичного рынка по стоимости квадратного метра показывает, что самым дорогим районами ЦАО по-прежнему остаются Остоженка и Арбат. На третьем месте находится район Чистые пруды, где можно найти квартиры в ценовом диапазоне от 19 000 до 40 000 \$ за кв.м.

Потребительские предпочтения на рынке элитной жилой недвижимости остаются неизменными. Первостепенное значение при выборе квартиры имеют следующие показатели:

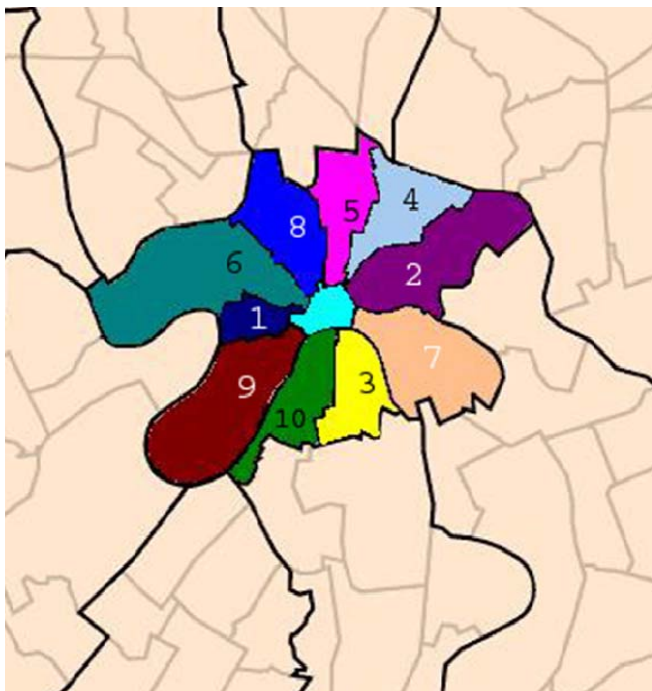
- Бюджет;
- Район;
- Метраж квартир;
- Подземный паркинг;
- Безопасность.

Минимальная цена предложения в ЦАО по стоимости квадратного метра на первичном рынке зафиксировано в районе Тверская по адресу ул. Долгоруковская, вл.21. Это квартира в ЖК «Итальянский квартал» площадью 268 кв.м и стоимостью 3 800 \$ за кв.м. Это элитный жилой комплекс, рассчитанный на 227 квартир. Комплекс включает в себя 13 небольших особняков, выстроенных в стиле итальянской классической архитектуры.

Самое дорогое предложение в ЦАО по стоимости квадратного метра на первичном рынке зафиксировано в районе Чистых Прудов. Данное предложение находится в резиденции «Чистые Пруды». Клубная резиденция «Чистые Пруды» представляет собой закрытый элитный комплекс на 35 семей. Включает в себя два малоквартирных клубных дома, 8 особняков, площадью от 1000 до 2000 кв.м, нежилой особняк, а также двухуровневый подземный паркинг на 74 машиноместа. В настоящее время в резиденции есть несколько квартир стоимостью более 55 000 \$ за кв.м.

Вторичный рынок

Максимальный объём предложения квартир на вторичном рынке в ЦАО сосредоточен в районах Арбата, Остоженки и Тверской. Далее в порядке убывания следуют: Хамовники, Замоскворечье, Чистые Пруды, Пресненский. Большой процент предлагаемых на вторичном рынке квартир приходится на прочие районы, в число которых следует отнести: Юго - Запад, Кутузовский, Сокол, а также Проспект мира.



В структуре предложения по площади на вторичном рынке лидируют квартиры от 100 до 200 кв.м. На их долю приходится 37% всего объёма предложения.

Административные районы ЦАО

1. **Арбат**—Арбатская, Смоленская, Библиотека имени Ленина, Александровский Сад, Боровицкая;
2. **Басманный** - Курская, Чкаловская, Бауманская, Чистые Пруды, Лубянка, Китай-город;
3. **Замоскворечье**- Новокузнецкая, Третьяковская, Павелецкая, Серпуховская;
4. **Красносельский**– Комсомольская, Красносельская, Сокольники;
5. **Мещанский**– Рижская, Проспект мира, Сухаревская, Цветной бульвар, Сретенский бульвар;
6. **Пресненский** - Баррикадная, Краснопресненская, Улица 1905 года, Деловой центр, Международная;
7. **Таганский**– Таганская, Марксистская, Площадь Ильича;
8. **Тверской**– Тверская, Пушкинская, Чеховская, Белорусская;
9. **Хамовники**– Кропоткинская, Парк Культуры, Фрунзенская, Спортивная, Воробьёвы Горы;
10. **Якиманка**– Полянка, Добрынинская, Октябрьская, Шаболовская;

Однако следует принимать во внимание, что административное деление города не всегда совпадает с общепринятыми способами деления среди риэлторов.

Источник: информация с сайта Wikipedia



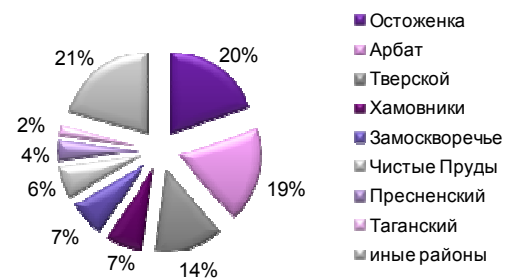
Вторичный рынок

На втором месте квартиры площадью до 100 кв.м. На их долю приходится около 30% всего объема предложения. На квартиры от 200 до 300 кв. м приходится 20% рынка. Меньше всего на вторичном рынке представлены квартиры площадью более 300 кв.м, на них приходится всего 14% рынка.

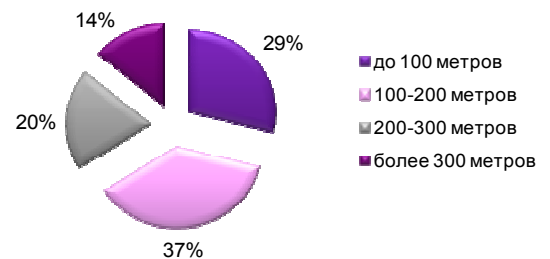
Если попытаться проанализировать общий объем предлагаемых на рынке вторичного жилья квартир по количеству комнат, то получится, что наибольшую долю рынка занимают 3-4 комнатные квартиры-47%, а наименьшую многокомнатные квартиры-13%.

Что касается стоимости, то самая дорогая на сегодняшний день квартира на вторичном рынке расположена в Шведском тупике, недалеко от станции метро Тверская. Это квартира, общей площадью 846, 4 кв. м, стоимостью около 50 000 € за кв.м.

Распределение предлагаемых на вторичном рынке квартир по районам



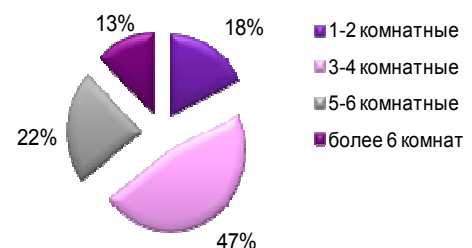
Структура предложения квартир на вторичном рынке по площади



Самые дорогие квартиры на вторичном рынке

адрес	площадь (кв.м)	кол-во комнат	цена (\$)
Шведский тупик	846,4	6	60 224 600
Трубниковский пер,4	600	12	30 200 000
1-йЗачатьевский пер.	550	6	20 000 000
Бутиковский пер.	295	5	16 000 000
ул. Саврасова	650	6	15 000 000
Знаменка	479	7	14 000 000
Пречистенка	445	4	13 000 000
Малая Бронная	448,5	7	12 500 000

Распределение квартир на вторичном рынке по количеству комнат



Минимальная цена предложения вторичного рынка из представленных в настоящее время в ЦАО, это двухкомнатная квартира площадью 69 кв.м. в сталинском доме на Ленинградском проспекте, стоимостью 6 500 \$ за кв.м.

Источник: данные компании MAYFAIR

Аренда

Рынок продажи и рынок аренды недвижимости развивается прямопротивоположно друг другу, т.е когда цены на покупку резко возрастают, арендные ставки замедляют свой рост или полностью останавливаются. Цены на квартиры достигшие на данный момент непомерно высоких уровней, привели к тому, что подавляющее большинство потенциальных приобретателей жилья перенесла свои покупки на более отдалённую перспективу.

Единственной альтернативой в сложившейся ситуации улучшить свои жилищные условия для многих становится аренда. В этой связи нужно обратить внимание на поведение рынка аренды, который по итогам второго полугодия на фоне остановившихся цен на жильё должен показать рост не менее чем на 15%. Такая ситуация является следствием того, что спрос с рынка покупки жилья перераспределился на рынок аренды. Таким образом, можно сказать, что для рынка жилья аренда является взаимозаменяемым продуктом. Она характеризуется тем, что рост цены на один товар вызывает увеличение потребления другого.

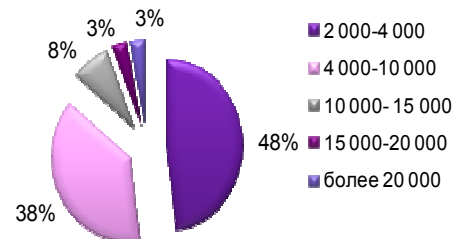
Анализ структуры предложения квартир на рынке аренды позволяет сделать выводы о том, что наибольшая доля квартир располагается в ценовом диапазоне от 2 000 до 4 000 \$. Следом за ними по объёму предложения на рынке располагаются квартиры в ценовом диапазоне от 4 000 до 10 000 \$ за кв.м –38%. Наименьшая доля предложения приходится на дорогие, эксклюзивные квартиры стоимостью более 20 000 \$ —3%..

По итогам второго полугодия на фоне остановившихся цен на жильё рынок аренды должен показать рост не менее чем на 15%.

Наибольшая доля предлагаемых квартир располагается в ценовом диапазоне от 2 000 до 4 000 \$.

Наименьшая доля предложения приходится на дорогие, эксклюзивные квартиры—более 20 000\$.

Структура предложения по бюджету (на октябрь 2008)



Источник: данные компании MAYFAIR

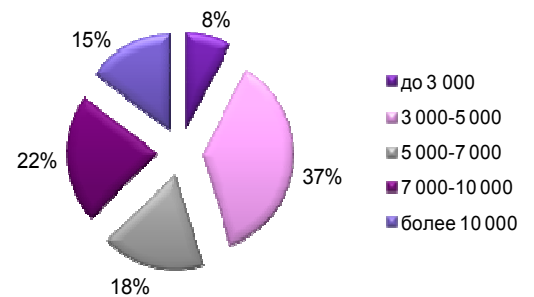


Аренда

Весь объём предложения квартир на рынке можно попытаться систематизировать следующим образом:

	Элитные		Бизнес-класс	
	Средний уровень арендных ставок (в \$)	Средняя площадь (в кв.м)	Средний уровень арендных ставок (в \$)	Средняя площадь (в кв.м)
2 комна-	8 000-12 000	115	5 000- 7 500	100
ты				
3 комна-	11 500-16 500	155	7 500- 10 000	140
ты				
4 комна-	15 500-21 500	190	10 000-15 000	160
ты				
5 и более	от 25 000	225	14 000-20 000	190
комнат				

Структура спроса по стоимости (в \$)



Анализ спроса позволяет сделать выводы о том, что наибольшей популярностью у потенциальных арендаторов пользуются квартиры в ценовом диапазоне от 5 000 до 7 000 \$. На них приходится 37% совокупного спроса. Следом за ними, на втором месте по популярности следуют квартиры в ценовом диапазоне от 7 000 до 10 000 \$. Наименьший процент спроса приходится на квартиры в ценовом диапазоне до 3 000 \$ - всего 8%.

Максимальный процент спроса среди всех заявок, поступивших в компанию приходится на 3-4 комнатные квартиры-66%. На втором месте по популярности 2-ух комнатные квартиры, на них приходится порядка 20% совокупного спроса. Наименьший процент спроса приходится на 1-комнатные квартиры

В ЦАО по-прежнему максимальным спросом пользуются районы - Арбат, Хамовники и Тверской. Чуть менее популярны Чистые и Патриаршие Пруды.

Немаловажным аргументом в вопросе подбора жилья является минимальное время поездки от дома до офиса, наличие вблизи арендуемой квартиры языковых школ и парков.

Прогнозы и выводы

1. До конца года следует ожидать снижения цен на первичном рынке жилой недвижимости не более чем на 10%, причём это снижение не будет носить открытый характер. Застройщики будут снижать цены косвенными методами, не объявляя открытого снижения цен. Возможно предоставление системы скидок и льгот каждому конкретному покупателю под покупку определённой квартиры. Только с начала следующего года вероятно открытое снижение цен застройщиками;
2. Второй вероятной тенденцией станет возможный возврат заключаемых при покупке жилья контрактов к доллару.
3. Усиление дефицита предложения на первичном рынке, последствия которого рынок ощутит через пару лет;
4. Увеличение количества предложения;
5. Возможное появление на рынке недвижимости новых игроков, для которых недвижимость не будет являться профильным активом. Наиболее вероятно появления таких игроков из сырьевых отраслей экономики.
6. Перераспределение спроса с рынка покупки жилья на рынок аренды, как следствие, рост ставок;
7. В перспективе аренда способна стать альтернативой для тех, кто не имеет возможность приобретать жильё по ипотечным программам.
8. Перераспределение части обеспеченных арендаторов с рынка аренды городского жилья на рынок аренды загородного жилья.
9. Сокращение объёмов ипотечного кредитования. По итогам 2008 года ожидается, что количество выданных кредитов сократится примерно на 22% по сравнению с уровнем 2007 года. В практику многих банков входит установление фактически заградительных процентных ставок по ипотечным программам, которые не являются открытым заявлением о прекращении выдачи ипотечных кредитов, но в тоже время делают их получение практически невозможным.

119002, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (499) 241-4422
www.mayfair.su



MAYFAIR
PROPERTIES