

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 1-е полугодие 2008 года



СОДЕРЖАНИЕ

1. Общий обзор ситуации на рынке недвижимости.....	3
2. Жилая недвижимость. Продажа	5
2.1. Первичный рынок. Предложение	5
2.2. Первичный рынок. Спрос	7
2.3. Первичный рынок. Цены и прогнозы	8
2.4. Вторичный рынок. Предложение	9
2.5. Вторичный рынок. Спрос	11
2.6. Вторичный рынок. Цены и прогнозы	12
3. Жилая недвижимость. Аренда	13
3.1. Предложение	13
3.2. Спрос	15



Общий обзор ситуации на рынке недвижимости

Для того, чтобы проанализировать развитие рынка за последние полгода, надо в принципе понять, какие экономические и политические события происходили за это время. Поскольку события подчас, казалось бы, мало имеющие отношение к недвижимости, могут иметь негативные последствия. Их влияние не всегда очевидно, однако, косвенно, анализируя предпосылки, можно, в конце концов, проследить причинно следственную связь между событиями, происходящими на рынке.

За последние полгода в мировой экономике происходил крупнейший, начиная с 2004 года, рост цен на нефть. Цена на нефть это ключ к пониманию развития цен практически на все группы товаров. Однако, происходящее сейчас на мировых рынках недвижимости, противоречит нормальному развитию рынка, поскольку существует слишком много факторов, которые его искажают, т.е. несмотря на рост себестоимости строительства цены либо не растут, либо постепенно снижаются. Такое развитие ситуации связано со спецификой рынка недвижимости: цены растут быстрее, чем покупательская способность большей части населения. Единственной альтернативой приобретения жилья в таком случае становится ипотека. Однако, в свете, ипотечного кризиса в США, ипотечные кредиты становятся всё дороже по всему миру, объёмы продаж падают. Таким образом, цены в большей части Европы либо не растут, либо снижаются.

Возвращаясь к московскому рынку, мы видим прямо противоположную ситуацию. Цены на жильё выросли в среднем на 30%. Первый вывод, который рождается в такой ситуации - рынок сильно перегрет инвестиционными покупателями.



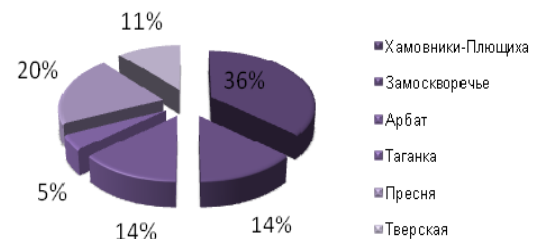
Здесь можно провести аналогию с сырьевыми рынками, поскольку в цене сырья от 10 до 30% всегда составляет спекулятивная составляющая, и чем быстрее и динамичнее развивается рынок, тем менее он контролируем и прозрачен, а значит, процент спекулятивной составляющей растёт. Рынок постепенно выходит из равновесия, после чего, как правило, наступает кризис. Однако все эти тенденции скорее характерны для большей части рынка жилой недвижимости но никак не для рынка элитной недвижимости. Этот рынок развивается по другим законам, поскольку спрос на нём формирует наиболее обеспеченная группа населения, которая ощущает на себе последствия увеличения цен меньше всего. Именно поэтому можно предположить, что цены с началом нового делового сезона вновь продолжат свой рост. Единственное, стоит отметить, что расти они будут несколько меньшими темпами, чем в аналогичном периоде прошлого года. Несмотря на всю специфичность рынка элитной жилой недвижимости, разрыв между существующим спросом и ценой квадратного метра всё же постепенно будет увеличиваться. Однако последствия данных процессов будут заметны ещё не скоро.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Предложение

С начала 2008 года московский рынок элитной недвижимости не претерпел существенных изменений. Начинает ощущаться недостаток предложения новых крупных проектов на рынке элитного жилья, что особенно ощутимо на фоне стабильно высокого спроса к данному типу недвижимости. В первой половине 2008 года на рынок был выведен всего один новый объект-SKY HOUSE по ул. Мытная 40-44, общей площадью 140 тыс.кв.м. Общее количество предлагаемых новостроек в настоящее время составляет чуть больше 40 объектов, большая часть из которых располагается в районе Хамовники-Плющиха. На долю этого района приходится порядка 36% всех элитных новостроек города. Следом за ним по количеству предлагаемых объектов следует район Пресня - 20%, третье место досталось району Замоскворечье, в которой располагается 14% от общего числа предлагаемых объектов. Минимальное количество объектов зафиксировано в районе Таганки, где представлены всего два объекта. Это ЖК «Шоколад», по адресу ул. Тетеринский пер.,18 и ЖК «АРТ-ХАУС» по адресу Тессенский пер.2-9-16. Однако в связи с сокращением количества площадок, доступных для застройки в наиболее востребованных сейчас районах, постепенно будет происходить смещение районов застройки элитным жильём. С этой точки зрения, Таганский район обладает возможными перспективами роста. В свою очередь стоит вспомнить, про недавний запрет на точечную застройку в городе, что также сократит список адресов для возможной застройки.

С начала 2008 года московский рынок элитной недвижимости не претерпел существенных изменений. Начинает ощущаться недостаток предложения новых крупных проектов на рынке элитного жилья, что особенно ощутимо на фоне стабильно высокого спроса к данному типу недвижимости.

Структура предложения по районам ЦАО в первой половине 2008 года



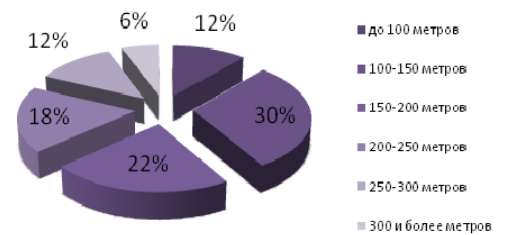
Источник: данные компании MAYFAIR

В структуре предложения лидируют квартиры общей площадью от 100 до 150 кв.м, на их долю приходится 52% от совокупного предложения. Следом за ними следуют квартиры площадью от 200 до 250 кв.м, на них приходится 18% от общего объёма предложения. На третьем месте по популярности располагаются квартиры площадью от 250 до 300 кв.м. – 11% предложения. Наименьшее количество квартир, предлагаемых на рынке относится к категории более 300 кв. м. На них приходится порядка 5% предложения.

Среди заявленных объектов, анонсируемых к выходу на рынок в ближайшем будущем можно отметить проект бывшего завода «Каучук» на ул. Усачёва. Там планируется построить ЖК «Садовые кварталы». Общая площадь проекта - 10 га. На территории будут возведены 355 тыс. кв. м. элитного жилья. Особенность проекта состоит в том, что будет создан целый микрорайон. Это подразумевает создание инфраструктуры объекта, а также обеспечение подъездных путей. Стоит упомянуть и о проекте на территории бывшего завода шампанских вин «Корнет», по адресу Садовническая ул.,57, где планируется построить порядка 65 000 кв. м. жилья элит-класса. Среди крупнейших проектов, осуществление которых планируется в более отдаленной перспективе стоит сказать про проект района «Камушки» на территории «Большого Сити». По предварительным оценкам там планируется построить 200 000 кв.м. жилья.

В структуре предложения лидируют квартиры общей площадью от 100 до 150 кв.м, на их долю приходится 52% совокупного предложения.

Структура предложения по площади (кв.м)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК

Спрос

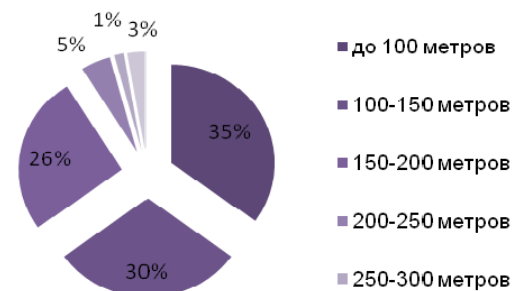
Основная доля запросов в первой половине 2008 года по данным компании приходится на квартиры площадью от 100 до 200 кв.м.. Это связано прежде всего с тем, что большинство покупателей, предъявляющих спрос на элитную городскую недвижимость, как правило имеют загородный дом для семейного проживания, поэтому им не нужна большая площадь в Москве. Заявки, приходящиеся на квартиры более 250 метров, составляют всего около 1%.

В структуре спроса на элитную жилую недвижимость по районам ЦАО лидирующее положение продолжают занимать такие районы как: Хамовники, Остоженка, Арбат, Замоскворечье в общей сложности концентрирующие около 70% от общего спроса. Однако выход новых объектов в ближайшей перспективе способен видоизменить структуру спроса.

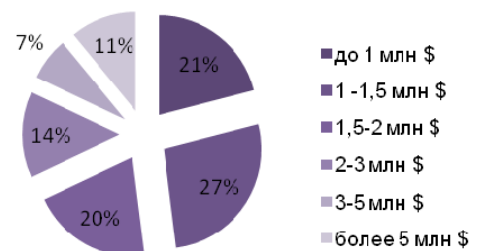
Анализ структуры спроса по бюджетам показывает, что число покупателей, рассчитывающих на приобретение жилья в бюджете до 1 млн. долл., по-прежнему велико. На такие запросы по данным компании Mayfair Properties приходится 21% от общего объема, поступивших в компанию за первое полугодие. В настоящее время качественных предложений на рынке элитной жилой недвижимости в ЦАО с бюджетом до 1 млн. долл. практически нет, что приводит к смещению спроса за пределы ЦАО или увеличению бюджетов. Наибольший процент (27%) заявок приходится на бюджет от 1 до 1,5 млн. \$. Также можно отметить рост спроса на жильё с бюджетом от 2 млн. \$ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

В настоящее время достойных предложений на рынке элитной жилой недвижимости в ЦАО с бюджетом до 1 млн. долл. практически нет. Это приводит к тому, что покупатели либо платят больше за понравившейся им вариант, либо отказываются от идеи приобрести жильё в ЦАО.

Структура спроса по площади предлагаемых квартир (кв.м)



Структура спроса на первичном рынке по стоимости



Источник: данные компании MAYFAIR



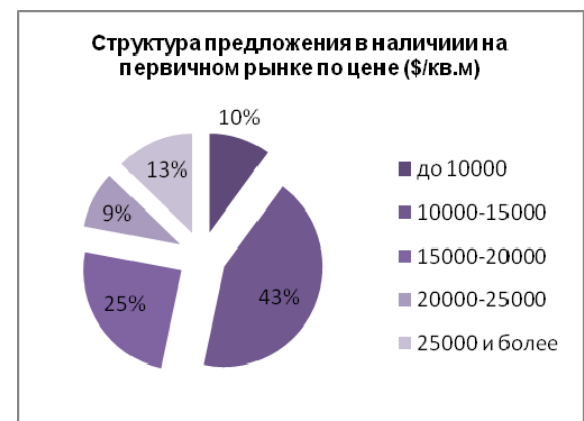
ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Цены и прогнозы

В первой половине 2008 года темпы роста цен на жилую недвижимость снизились по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, вместе с тем цена кв.м. на первичном рынке городской элитной недвижимости, несмотря на некоторое замедление темпов роста, выросла, на 10% . Если в начале отчетного периода среднерыночная цена составляла 15 970\$ за кв.м., то к концу исследуемого периода цена составила 17 800\$ за кв.м.

Максимальное количество, предлагаемых на рынке квартир на конец 1-го полугодия находится в ценовом диапазоне от 10 000 до 15 000\$ за кв.м. На их долю приходится 43% от всего объема предложения. Далее следуют квартиры в ценовой группе от 15 000\$ до 20 000\$ за кв.м, на их долю приходится ¼ всего рынка или 25%. На третьем месте квартиры, стоимостью до 10 000\$ за кв.м.-10%. На квартиры, стоимостью более 25 000\$ за кв.м. приходится 13% рынка.

Самые дорогие квартиры, представленные на рынке в настоящий момент, находятся в районе «Золотой мили», по адресу 2-й Зачатьевский пер.,11/17. Цена предложения 70 000\$ за кв. м, а также лофты в ЖК «АРТ-ХАУС» по адресу Тессинский пер. 2-9-16. Цена 50 000\$ кв.м. Минимальные цены предложения на первичном рынке элитного жилья по ЦАО зафиксированы по адресу проезд Загорского,20 и составляют 6 500\$ кв.м.

Район	Min	Max
Остоженка	17 000	52 000
Арбат	16 000	35 000
Замоскворечье	15 500	30 000
Хамовники- Плещиха	8 000	31 000
Тверская	10 500	29 000
Чистые Пруды	12 000	34 000
Пресня	14 000	20 000
Таганка	14 000	29 000



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК

Предложение

В отличие от первичного рынка, объем предложения квартир на вторичном рынке в первой половине 2008 года вырос.

В целом структура предложения по районам в сравнении со второй половиной 2007 года не претерпела существенных изменений. Большая часть квартир по-прежнему приходится на 4 района ЦАО: Арбат (24%), Тверская (22%), Хамовники (23%), Замоскворечье (8%). Такая ситуация создается благодаря тому, что в данных районах начиная со второй половины 90-ых годов и по настоящее время вводилось в эксплуатацию наибольшее число элитных новостроек.

Наименьший объем зафиксированный на вторичном рынке жилья находится в районе Таганки, всего около 1%. Примерно по 7% квартир находится в районе Пресни, Чистых Прудов и Сретенки. Однако основная доля предлагаемых квартир по-прежнему приходится не на современные жилые комплексы, а на реконструированные здания, часто дореволюционной постройки. Такие квартиры в общей сложности занимают порядка 50% рынка. Около 30% приходится на современные монолитные или монолитно-кирпичные жилые дома, 24% рынка формируют квартиры в сталинских домах, знаменитых высотках, а также ведомственных домах советской постройки.

Основная доля предлагаемых квартир по-прежнему приходится не на современные жилые комплексы, а на реконструированные здания, часто дореволюционной постройки.



Источник: данные компании MAYFAIR

Такая ситуация на рынке вторичной жилой недвижимости является результатом его развития в течение последних десяти лет. Поскольку рынок элитной недвижимости развивался постепенно от проектов по реконструкции старых зданий (с середины 90-ых), до строительства современных жилых комплексов (последние 8 лет). Именно поэтому сейчас на вторичном рынке наблюдается такое большое количество квартир в реконструированных домах.

В структуре предложения по площади наибольшую долю рынка занимают квартиры общей площадью от 100 до 250 кв.м., в относительном выражении на них приходится 52% всего рынка. На квартиры площадью до 100 кв.м метров приходится 27,7% рынка. Такие квартиры располагаются в основном в реконструированных домах с историей, а также домах советской постройки. На большие квартиры с общей площадью более 250 метров приходится около 20 % рынка.



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Спрос

Спрос на рынке вторичного жилья повторяет тенденции характерные для первичного рынка. Максимальное количество заявок, поступивших в компанию за первую половину года на объекты вторичного рынка, приходится на квартиры общей стоимостью от 1 млн.долл. до 3 млн. На такие квартиры приходится более половины всего объёма, поступивших заявок. На квартиры стоимостью до 1 млн. долл. приходится около 35% заявок.

На высокобюджетные квартиры, стоимостью от 3 млн. долл. приходится наибольший процент рынка. Постепенно наблюдается снижение количества заявок на квартиры стоимостью до 1 млн. \$ и одновременное увеличение доли высокобюджетных квартир, такие тенденции прослеживаются при сравнении с предыдущим годом. В прошлом году на высокобюджетные квартиры приходилось около 11% запросов, в этом году уже около 13%. Это связано с тем, что большинство покупателей понимает отсутствие хороших предложений в черте ЦАО, стоимостью до 1 млн. \$. Если говорить о стоимости квартир за квадратный метр, то на вторичном рынке максимальный объём запросов зафиксирован в ценовом диапазоне от 10 000 до 15 000\$.

В целом, можно отметить, что на рынке вторичного жилья большим спросом пользуются объекты с ремонтом, чем объекты без ремонта. Отчасти это можно объяснить тем, что покупатель хочет максимально сократить время от покупки квартиры до заселения в неё.

Постепенно наблюдается снижение заявок на квартиры стоимостью до 1 млн. \$ и одновременное увеличение доли высокобюджетных квартир. Данные тенденции прослеживаются при сравнении с предыдущим годом.

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Цены и прогнозы

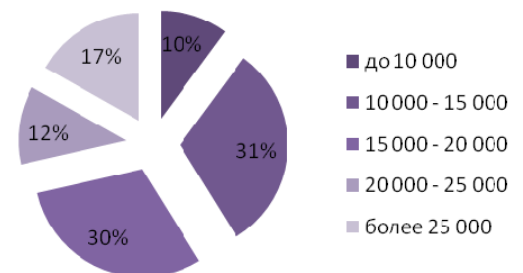
Максимальная цена предложения на вторичном рынке элитной жилой недвижимости зафиксирована в районе станции метро Кропоткинская в Бутиковском переулке. Это 5-ти комнатная квартира в элитном жилом доме площадью 295 кв.м., стоимостью 54 237\$ за квадратный метр. Минимальная цена предложения на вторичном элитном рынке составляет 6520\$ за кв.м. Это 2-ух комнатная квартира в сталинском доме, площадью 69 кв.м., расположенная на Ленинградском проспекте в районе станции метро Белорусская.

В целом к началу летнего сезона отмечается замедление темпов роста как на первичном, так и на вторичном рынках жилой недвижимости. С началом сентября цены возобновят своё движение вверх. Поскольку рынок элитной недвижимости в целом менее эластичен, чем рынок недвижимости эконом - класса, каких-либо резких колебаний во второй половине года не прогнозируется.

В структуре предложения по цене в первой половине текущего года на вторичном рынке лидировали квартиры в ценовом диапазоне от 10 000 до 15 000\$ за кв.м. На втором месте по объёму предложения находятся квартиры стоимостью от 15 000 до 20 000\$ кв.м., на квартиры стоимостью более 25 000\$ за кв.м. приходится, как и в прошлом году, 1/5 рынка элитной недвижимости или около 17% .

Поскольку рынок элитной недвижимости в целом менее эластичен, чем рынок недвижимости эконом - класса, каких-либо резких колебаний во второй половине года не прогнозируется.

Структура предложения на вторичном рынке по цене (\$)



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА Предложение

В структуре всех предлагаемых в аренду квартир около 43% приходится на квартиры стоимостью до 1 500 \$ в месяц, около 30% приходится на квартиры с бюджетом от 1500 до 3000 \$. Наименьшее количество предложения (или 5% в относительном выражении) приходится на высокобюджетную жилплощадь, стоимостью от 10 000\$ в месяц. Если говорить непосредственно про рынок элитной жилой недвижимости, то максимальный объем предложения в данном сегменте приходится на квартиры с арендной стоимостью от 3 000 \$. На такие квартиры приходится около 60% всего рынка аренды элитного жилья.

Самая дешёвая квартира в анализируемом нами сегменте, предлагаемая в аренду, по данным компании, в первом полугодии 2008 года находилась в районе станции метро Белорусская. Это однокомнатная квартира по адресу Б. Тишинский переулок, общей площадью 40 кв.м. и стоимостью аренды 1 900 \$ в месяц. Самое дорогое предложение в сегменте аренды элитной жилой недвижимости зафиксировано в районе метро Чистые Пруды. Это десятикомнатная квартира в районе бульваров, общей площадью 400 кв.м. и стоимостью аренды 50 000 \$ в месяц.

Количество комнат	Min	Max
1 комнатные	1 900	3 900
2 комнатные	2 000	9 500
3 комнатные	1 800	20 000
4 комнатные	2 500	27 500
более 4 комнат	4 500	46 500



Источник: данные компании MAYFAIR

На величину арендной ставки, как правило, влияют следующие критерии:

- Местоположение;
- Тип здания;
- Уровень безопасности;
- Уровень ремонта;
- Развитие ближайшей инфраструктуры (особо стоит отметить близость языковых спецшкол и детских садов).

В структуре предложения лидируют квартиры площадью от 100 кв.м до 150 кв.м. Далее следуют квартиры общей площадью от 150 до 200 кв.м. На третьем месте квартиры общим метражом от 200 до 250 кв.м. Максимальное количество, предлагаемых в аренду элитных квартир, это 3-4 комнатные квартиры. На них в общей сложности приходится более 50% всего предложения. Около 20% предложения приходится 2-ух комнатные квартиры. Наименьший процент, сдаваемых в аренду квартир, приходится на многокомнатные квартиры. На их долю приходится всего лишь 5% всего объема предложения.

В структуре предложения арендуемых квартир лидируют Арбат (28%), Тверская (27,2%), Хамовники - Плющиха (19%). Далее, в порядке убывания, следуют Замоскворечье, Цветной бульвар, Таганка, Пресня, Чистые пруды.



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

АРЕНДА

Спрос

Наибольшей популярностью пользуются 2 - 3 комнатные квартиры общей площадью от 100 до 200 квадратных метров, на их долю приходится 2/3 всего рынка или порядка 67%. На втором месте (21%) квартиры до 100 квадратных метров, далее следуют предложения по квартирам, площадью более 200 квадратных метров (12%). Наименьшее количество запросов зафиксировано на многокомнатные квартиры более 200 метров-11%.

Одним из важнейших критериев, которые указываются при обращении в компанию с целью аренды квартиры, являются близость места проживания к работе, охраняемая территория, а также наличие подземного паркинга. Немаловажным критерием для арендаторов с семьёй является наличие языковых спецшкол поблизости от арендуемого жилья. Для высокобюджетных квартир, стоимостью аренды от 10 000 \$ важнейшим критерием остаётся местоположение. Для квартир в данном ценовом сегменте также немаловажное значение играет отделка квартир, по индивидуальным дизайнерским проектам, с дорогой мебелью, набором бытовой техники соответствующего уровня.



Источник: данные компании MAYFAIR



Рынок аренды жилой недвижимости подвержен колебаниям сезонности. В первой половине года спрос на аренду может превышать предложение, в то время как летом количество желающих сдать жильё превышает количество тех, кто хочет его снять. С началом осени спрос на аренду элитной недвижимости возрастает, что связано с началом нового делового сезона. Как правило именно в это время увеличивается спрос среди иностранных специалистов, которые перед началом нового рабочего сезона должны подобрать качественное жильё и школу для детей. Данные тенденции ежегодно влияют на колебание цен, причём осенние увеличения арендных ставок, как правило, заметнее весенних показателей.

Анализ спроса по стоимости выявил, что наибольшей популярностью в сегменте элитного жилья пользуются квартиры в ценовом диапазоне от 6 000 до 10 000 долл. в месяц. На них приходится около 30% спроса, далее следуют квартиры в ценовом диапазоне от 4 500 до 6 000 долл. в месяц (21%). 17,7% приходится на квартиры от 3 000 до 4 500 \$. Наименьшее количество заявок поступило на квартиры стоимостью аренды до 1500 долл.

В ЦАО высоким спросом пользуются Хамовники, Тверская и Арбат. По сравнению с прошлым годом значительно увеличился спрос на квартиры в районе Пресни.

Одной из причин роста цен на аренду квартир можно назвать падения курса доллара, что вынуждает владельцев постоянно индексировать ставок.



Источник: данные компании MAYFAIR

119034, Москва, М. Власьевский пер., д. 5, стр. 8
Тел.: +7 (495) 933-6060, факс: +7 (495) 241-4422
www.mayfair.su



MAYFAIR
PROPERTIES