

MAYFAIR
PROPERTIES

ОБЗОР РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ III квартал 2007 года

Москва сентябрь 2007



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 прогнозы | 11 |



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Предложение

В III квартале 2007 г. наиболее значимых изменений на рынке городской элитной недвижимости отмечено не было. Совокупный объем предложения в наличии на первичном рынке элитных новостроек в ЦАО составил более 163 000 кв.м., что в денежном выражении составляет около \$ 2,6 млрд.

Новые проекты, вышедшие на рынок в III квартале текущего года:

| Адрес | Кол-во квартир | Цена \$/кв.м. |
|--|----------------|-----------------|
| Курсовой пер., вл.13 «Курс Хаус» | 14 | 29 700 – 35 100 |
| Б.Татарская ул., вл.13 | 216 | 10 000 – 16 000 |
| Якиманский пер., вл.6 «Имперский дом» | 65 | 20 000 – 24 500 |
| Пресненский Вал ул., вл.16, стр.3 | 31 | 9 000 – 11 000 |

Также, в начале августа 2007 г. были вновь открыты продажи в объекте в Замоскворечье на Б.Якиманка ул., вл.22 - «Коперник», ценовой диапазон в котором составляет от 14 500 до 41 000 \$/кв.м.

Среди вышеперечисленных объектов, вышедших на рынок в III квартале текущего года, только два подходят по категории клубного дома, тогда как остальные представляют собой многосекционные жилые комплексы.

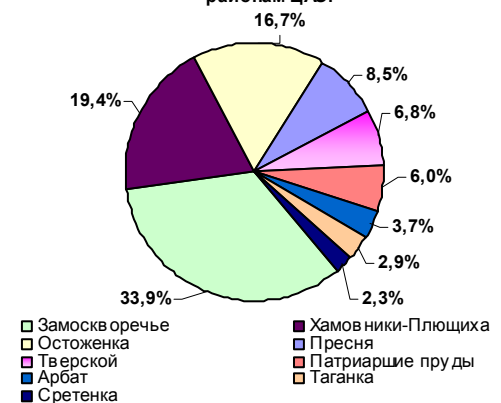
Тенденция максимального использования свободных площадей за счет комплексного строительства получила дополнительный толчок в развитии в связи с введением запрета на точечное строительство, а также вывода промышленных мощностей за черту города и освобождения промышленных зон для жилой и коммерческой застройки. Например, освоение территории под строительство девелоперами жилых комплексов фабрики «Красный Октябрь», а также завода «Каучук» в Хамовниках.

В свою очередь, Правительство Москвы планирует приватизировать государственное имущество путем преобразования государственно-унитарных предприятий (ГУП) в акционерные общества, а также создать имущественную казну г. Москвы, куда будет включено имущество города, не закрепленное за государственными предприятиями.

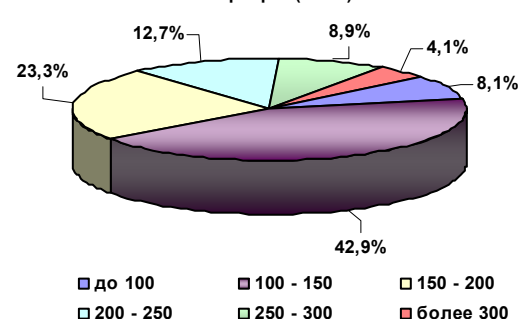
В III квартале текущего года основная доля предложения в наличии (69,9%) концентрируется в трех районах ЦАО - это Замоскворечье, Хамовники-Плющиха и Остоженка.

В структуре предложения по площади основная доля квартир (78,9%) приходится на площади от 100 до 250 кв.м. Стоит отметить увеличение в III квартале доли квартир в сегменте от 200 до 250 кв.м. - это объясняется тем, что данные площади имеют меньшую ликвидность по отношению к остальным сегментам.

Структура предложения в наличии по районам ЦАО.



Структура предложения по площади квартиры (кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Спрос

Основная доля спроса на квартиры в III квартале 2007 г. концентрируется на вторичном рынке жилой недвижимости.

Данная тенденция сохраняется на протяжении длительного времени и обусловлена следующими факторами:

- Неудовлетворяющее потребностям покупателей качество возводимых новостроек;
- Высокая цена за кв.м., выставляемая застройщиками, даже на начальном этапе строительства объектов;
- Перенос даты окончания строительства объекта и сдачи ГК в связи с необоснованным выставлением сроков на этапе проектирования объекта;
- Увеличение количества покупателей, желающих приобрести квартиры с целью проживания, не дожидаясь окончания строительства объекта.

В структуре спроса на первичном рынке элитной недвижимости значительная доля запросов (61,1%) приходится на два района ЦАО - это Замоскворечье и Остоженка.

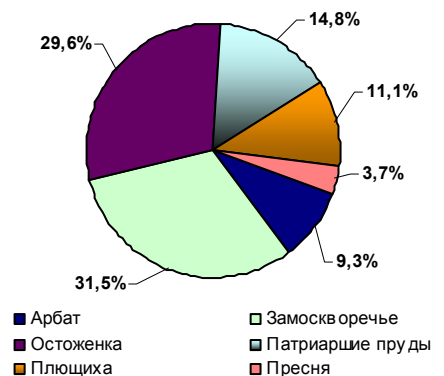
Повышение спроса в районе Замоскворечья объясняется значительным увеличением предложения на рынке в связи с появлением новых крупных жилых комплексов, а также объектов, продажи в которых были ранее приостановлены.

Основная доля запросов (67,8%) в структуре спроса на первичном рынке по площади квартиры приходится на площади от 100 до 200 кв.м.

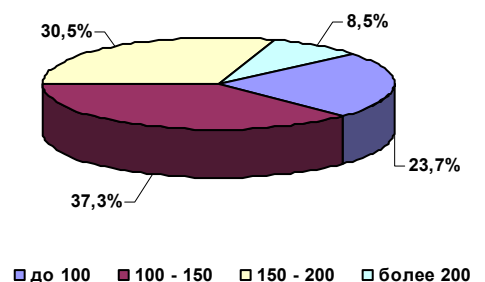
В структуре предъявляемого спроса по цене ключевая доля запросов (88,1%) относительно равномерно распределась в ценовом диапазоне от 10 000 до 25 000 \$ за кв.м.

Повышение предъявляемого спроса на первичном рынке в районе Замоскворечья объясняется значительным увеличением предложения в наличии на рынке в связи с выходом на рынок новых крупных жилых комплексов, а также объектов, продажи в которых были ранее приостановлены.

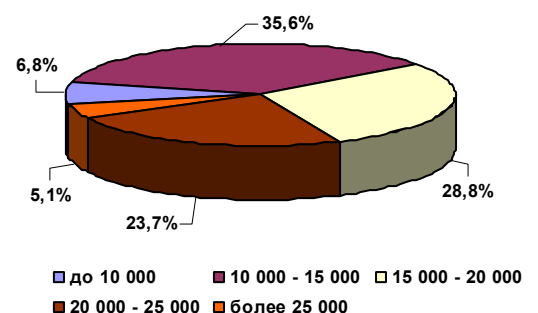
Структура спроса на первичном рынке по районам ЦАО.



Структура спроса на первичном рынке по площади квартиры (кв.м.)



Структура спроса на квартиры по цене (\$/кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ПЕРВИЧНЫЙ РЫНОК Цены и прогнозы

В III квартале 2007 г. темпы роста цен на жилую недвижимость снизились, однако с начала года цена кв.м. на рынке городской элитной недвижимости выросла на 10-12%. По прогнозам специалистов компании Mayfair Properties к концу 2007 г. рост цен на жилую недвижимость по сравнению с началом года составит 14-16%.

Ожидаемой стагнации рынка в следующем году не предвидится. Очередным аргументом в пользу роста цен на жилую недвижимость является цена цемента, которая продолжает расти. В настоящее время цена одной тонны на бирже составляет 6 000 руб., в то время как льготная цена для застройщиков, возводящих объекты социального жилья в рамках программы «Доступное жилье» составляет 4 200 руб. за тонну.

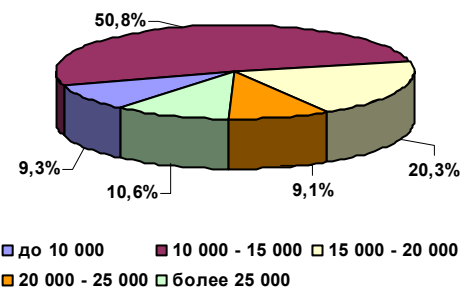
С учетом того, что закрепившимся критерием элитной новостройки является монолитный каркас, соответственно к итоговой цене за кв.м. добавится увеличение себестоимости строительства объекта.

Возможно временная стабилизация рынка жилой недвижимости в предвыборный период 2008 г.

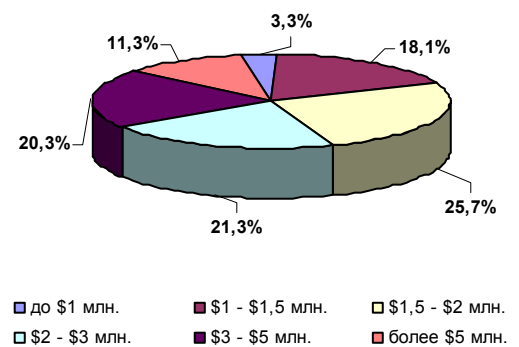
В III квартале 2007 г. темпы роста цен на жилую недвижимость снизились, тем не менее с начала года цена кв.м. на рынке городской элитной недвижимости выросла на 10-12%,

По прогнозам специалистов компании Mayfair Properties к концу 2007 г. рост цен на жилую недвижимость по сравнению с началом года составит 14-16%.

Структура предложения в наличии на первичном рынке по цене (\$/кв.м.)



Структура предложения в наличии на первичном рынке по стоимости (\$)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Предложение

Ситуация на вторичном рынке жилой недвижимости в III квартале 2007 г. отметилась значительным снижением общего объема предложения при сохранении текущего уровня предъявляемого спроса, и, как следствие этого, корректировка цен в сторону повышения.

В черте города наиболее крупным сегментом в структуре вторичного рынка являются квартиры, расположенные в домах массовой постройки середины XX века, а также в серийных панельных и блочных домах.

Снижение предложения в данном сегменте в III квартале текущего года было вызвано сезонным «вливанием» квартир на рынок аренды жилых помещений.

В структуре предложения по районам большая доля квартир (64,8%) приходится на четыре района ЦАО - Арбат, Замоскворечье, Тверской и Хамовники.

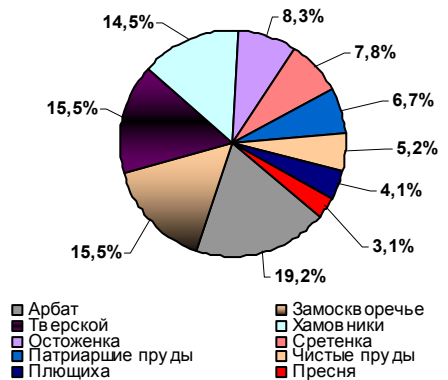
Данная ситуация объясняется наличием в перечисленных районах большого количества новостроек 2002-2005 г.г. постройки, большинство квартир в которых были раскуплены в инвестиционных целях.

Основная доля квартир (89,6%) в структуре предложения по площади расположилась в диапазоне от 100 кв.м.

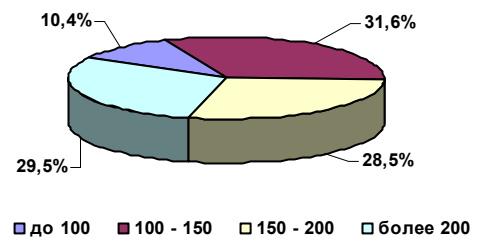
Что касается структуры предложения по цене, то здесь стоит отметить 11% увеличение доли квартир в ценовом сегменте от \$ 25 000 за кв.м. по сравнению со II кварталам текущего года, когда он составлял 14% в общем объеме.

Ситуация на вторичном рынке жилой недвижимости в III квартале 2007 г. отметилась значительным снижением общего объема предложения при сохранении текущего уровня предъявляемого спроса, и, как следствие этого, корректировка цен в сторону увеличения.

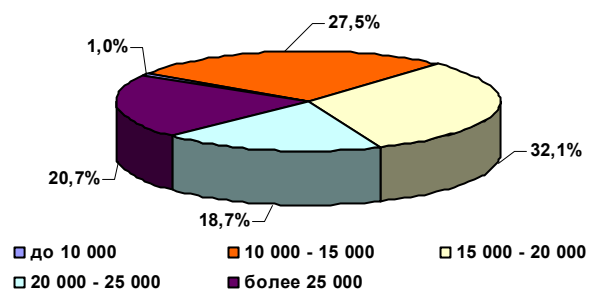
Структура предложения на вторичном рынке по районам ЦАО.



Структура предложения на вторичном рынке по площади квартиры (кв.м.)



Структура предложения на вторичном рынке на квартиры по цене (\$/кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Спрос

Квартиры стоимостью до \$ 2 млн.

В III квартале текущего года предъявляемый спрос на квартиры стоимостью до \$ 2 млн. на 30% превышал спрос на квартиры бюджетом более \$ 2 млн.

Средневзвешенная стоимость квартиры в данном ценовом диапазоне составила \$ 1,16 млн.

В структуре спроса по районам большая доля запросов (65,3%) приходится на следующие районы - Юго-Запад, Чистые пруды, Тверской и Сретенка.

В перечисленных районах наиболее широко представлены жилые помещения, бюджет покупки которых находится ниже \$ 2 млн. - это, в первую очередь, многоквартирные жилые комплексы, а также дома «бизнес-класса».

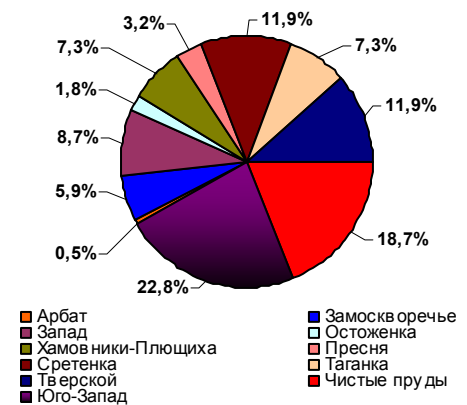
По площади квартиры основная доля запросов (83,1%) приходится на диапазон площадей до 150 кв.м., так как большинство предлагаемых жилых помещений были приобретены с целью инвестиций и представляли собой наиболее ликвидные площади в объектах.

Структура предъявляемого спроса по цене за кв.м. относительно равномерно распределилась в диапазоне до \$ 15 000.

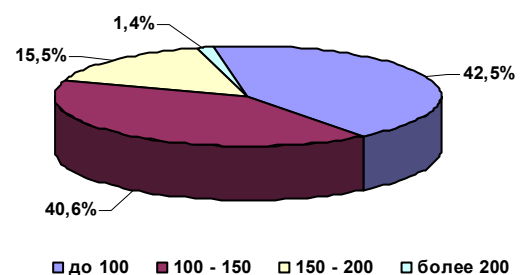
В III квартале текущего года предъявляемый спрос на квартиры стоимостью до \$ 2 млн. на 30% превышал спрос на квартиры бюджетом более \$ 2 млн.

Средневзвешенная стоимость квартиры в данном ценовом диапазоне составила \$ 1,16 млн.

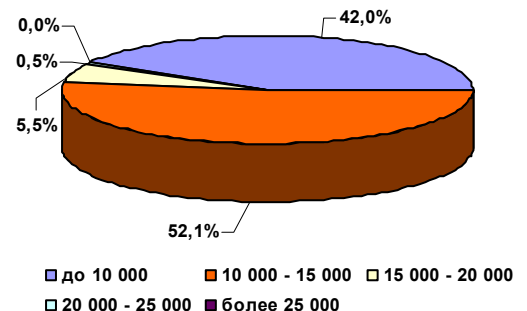
Структура спроса на вторичном рынке по районам ЦАО.



Структура спроса на вторичном рынке по площади квартиры (кв.м.)



Структура спроса на вторичном рынке на квартиры по цене (\$/кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Спрос

Квартиры стоимостью \$ 2 млн. и более.

Структура предъявляемого спроса на вторичном рынке жилой недвижимости в стоимостном сегменте покупки квартиры от \$ 2 млн. и более несколько отличается от структура спроса по районам от диапазона до \$ 2 млн. за счет увеличения доли в общем объеме районов Остоженки и Запада, а также наиболее привлекательных районов ЦАО - Замоскворечья, Арбата.

Предлагаемые квартиры в перечисленных выше районах, в большинстве своем, расположились в новостройках класса «De luxe», а также в домах и жилых комплексах «бизнес-класса», квартиры в которых являются наиболее привлекательными за счет удачных планировок, панорамных видом из окон и этажности.

Средневзвешенная стоимость квартиры в III квартале 2007 г. в ценовом диапазоне от \$ 2 млн. и более составила \$ 4,8 млн.

По площади квартиры наблюдаем противоположную ситуацию - основная доля запросов (81,1%) приходится на площади от 150 кв.м.

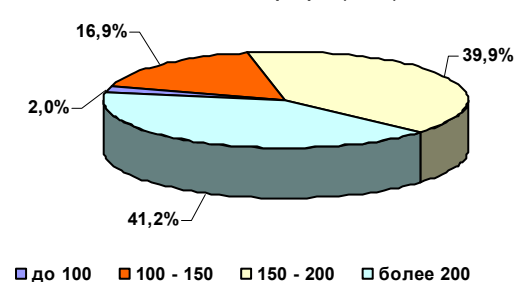
Что касается структуры спроса по цене за кв.м., то основная доля запросов (93,2%) приходится на диапазон от \$ 10 000.

Структура предъявляемого спроса на вторичном рынке жилой недвижимости в стоимостном сегменте покупки квартиры от \$ 2 млн. и более несколько отличается от структура спроса по районам от диапазона до \$ 2 млн. за счет увеличения доли в общем объеме районов Остоженки и Запада, а также наиболее привлекательных районов ЦАО - Замоскворечья, Арбата.

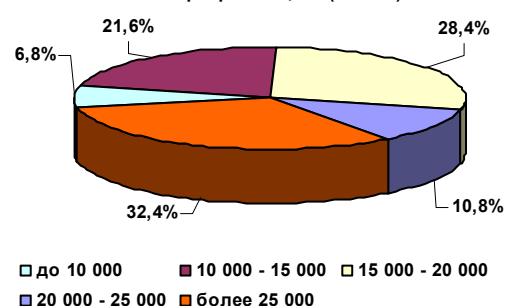
Структура спроса на вторичном рынке по районам ЦАО.



Структура спроса на вторичном рынке по площади квартиры (кв.м.)



Структура спроса на вторичном рынке на квартиры по цене (\$/кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ ВТОРИЧНЫЙ РЫНОК Цены и прогнозы

Средневзвешенная цена \$/кв.м. в III квартале текущего года на вторичном рынке увеличилась по сравнению с прошлым кварталом на 3,4% и составила \$ 19 360 за кв.м., при это средневзвешенная стоимость квартиры в ЦАО составила \$ 3 700 000.

Рост цен на вторичном рынке городской элитной жилой недвижимости помимо общей тенденции роста цен на рынке жилья объясняется снижением совокупного объема предложения. Это вызвано ожиданием владельцев жилых помещений осеннего скачка цен на недвижимость, вызванного влиянием фактора сезонности.

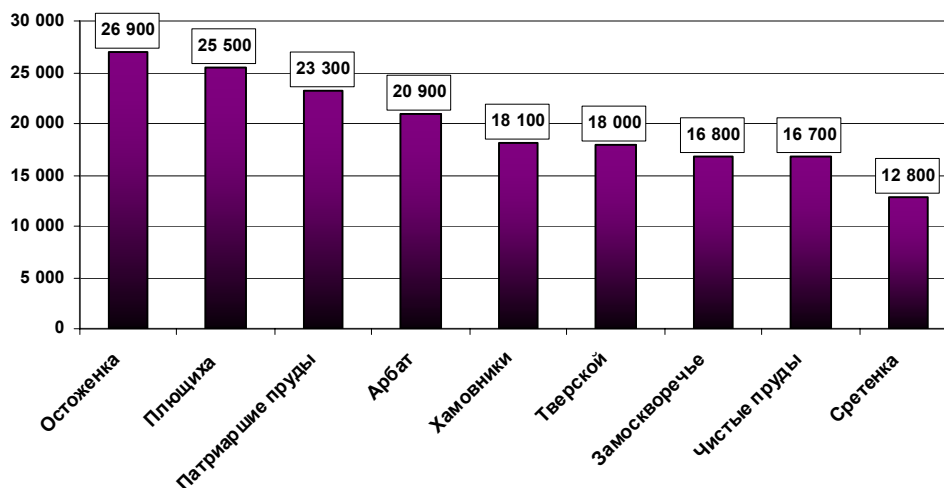
Но данный фактор не окажет ожидаемого влияния на корректировку цен на квартиры рынка аренды в сторону повышения. По прогнозам специалистов компании Mayfair Properties в IV квартале 2007 г. ожидается увеличение объема предложения на вторичном рынке в связи с возвратом на рынок жилых помещений, предлагаемых в летний период в аренду.

Причем, стоит отметить, что в предполагаемую цену, которую будут выставлять владельцы квартир, скорее всего будет заложено 3,4% повышение уровня цен на рынке.

Средневзвешенная цена \$/кв.м. в III квартале текущего года на вторичном рынке увеличилась по сравнению с прошлым кварталом на 3,4% и составила \$ 19 360 за кв.м., при это средневзвешенная стоимость квартиры в ЦАО составила \$ 3 700 000.

| Район | Цена, \$/1 кв.м. |
|------------------|------------------|
| Остоженка | 13 000 - 36 000 |
| Арбат | 11 600 - 35 000 |
| Патриаршие пруды | 14 000 - 32 000 |
| Плющиха | 21 000 - 30 000 |
| Замоскворечье | 10 000 - 26 500 |
| Чистые пруды | 10 000 - 30 200 |
| Тверской | 12 000 - 28 000 |
| Сретенка | 10 100 - 15 200 |
| Хамовники | 10 300 - 31 000 |

Цена на вторичном рынке в III квартале 2007 г. (\$/кв.м.)



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА Предложение

Рынок аренды городской жилой недвижимости в III квартале 2007 г. продолжает наращивать объем – по разным оценкам количество предлагаемых квартир в Москве приблизительно равно 100 000. Лидерство по количеству предложения в наличии продолжают сохранять панельные дома; большинство предлагаемых жилых помещений в наем составляют однокомнатные и двухкомнатные квартиры в спальнях районах Москвы.

Вместе с тем ценовой стабилизации на рынке не наблюдается, несмотря на снижение влияния фактора сезонности. Существенным фактором повышения цен в III квартале текущего года является поступательное снижение курса доллара. Арендодатели, в свою очередь, либо устанавливают выгодный для себя курс, либо, переходя на евро, выставляют арендную ставку, что и ранее в долларах.

В связи с тем, что разница курсов указанных валют растет – повышается и цена жилых помещений, но качественная составляющая предлагаемых квартир остается неизменной.

Также стоит отметить ужесточение ФНС контроля и увеличение ответственности над владельцами неофициально сдающих квартир, обязав выплачивать последних подоходный налог (13%), но данная мера воздействия способствовала лишь увеличению числа «теневых» арендодателей.

В структуре предложения элитных квартир в аренду по районам ЦАО большая часть жилых помещений (68,2%) приходится на следующие районы: Тверской, Арбат, Чистые пруды и Замоскворечье. Заметно снизилось предложение в районе Патриарших прудов (8,7%) за счет повышенного спроса со стороны арендаторов в I полугодии 2007 г.

Структура предложения по площади элитных квартир остается неизменной - значительная часть предлагаемых квартир в аренду (72,8%) сконцентрировалась в диапазоне от 50 до 150 кв.м.

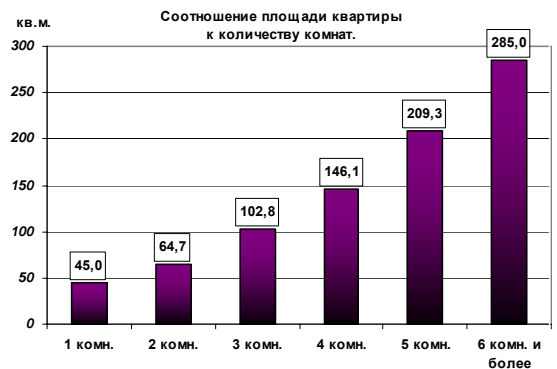
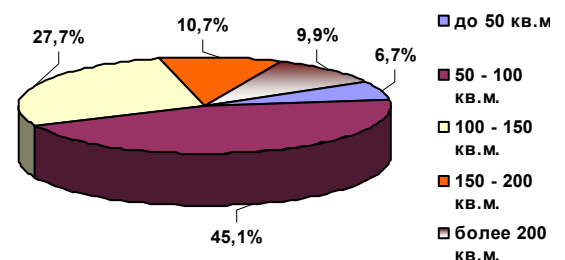
В структуре предложения элитных квартир в аренду по районам ЦАО большая часть жилых помещений (68,2%) приходится на следующие районы: Тверской, Арбат, Чистые пруды и Замоскворечье.

Заметно снизилось предложение в районе Патриарших прудов (8,7%) за счет повышенного спроса со стороны арендаторов в I полугодии 2007 г.

Структура предложения квартир в аренду по районам ЦАО.



Структура предложения по площади квартиры.



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА Спрос

Спрос на квартиры в III квартале 2007 г. несмотря на поступательное повышение уровня арендных ставок в различных сегментах не снижается. На рынке аренды не выстроена четкая система взаимоотношений «арендодатель – агентство – арендатор» в сегментах эконом- и бизнес-класса:

- отсутствует обоснованность арендной ставки, выставляемой арендодателем – ценовая политика может измениться в любой момент времени;
- арендная ставка квартиры – это субъективная оценка владельца;
- описание квартир, предлагаемых в аренду, не всегда соответствует действительности;
- владелец квартиры, за исключением подписания договора, несет только устные обязательства перед арендатором;
- большинство агентств пользуются единой базой данных, что создает дополнительную сложность для арендатора при съеме квартиры.

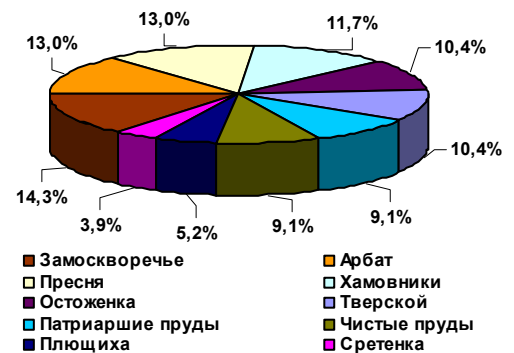
Исключением является элитный сегмент за счет меньшей подверженности ценовым колебаниям, а также договорными отношениями между владельцем квартиры и арендатором.

Также покупка квартиры с целью дальнейшей сдачи в аренду по высоким арендным ставкам является выгодным инвестиционным проектом.

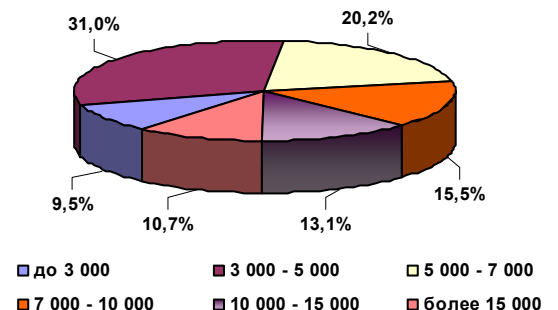
Отдельный интерес представляют жилые помещения, предлагаемые в аренду, располагающиеся в непосредственной близости от деловых районов, например ММДЦ «Москва-Сити». Создается дополнительный спрос со стороны сотрудников компаний, арендующие офисные помещения в бизнес-центрах.

Стоит отметить изменение, что сделанный прогноз специалистами компании Mayfair Properties о перемещении платежеспособного спроса в ценовой диапазон от \$ 3 000 до \$ 8 000 за месяц оправдался. В III квартале текущего года на данный диапазон приходится около 60% предъявляемого спроса.

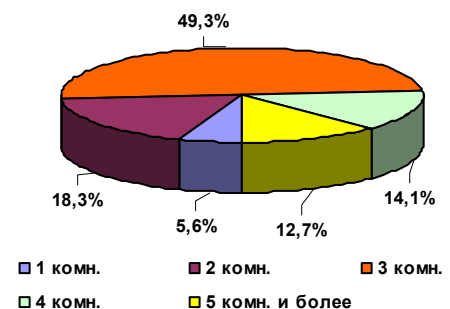
Структура спроса квартир в аренду по районам ЦАО, в % от общего числа запросов.



Структура спроса по арендной ставке за квартиру (\$).



Структура спроса по количеству комнат в квартире.



Источник: данные компании MAYFAIR



ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ АРЕНДА Цены и прогнозы

Конец III квартала 2007 г. отметился перемещением предъявляемого спроса из ближнего Подмосковья, а также «зеленых» районов столицы, таких как Серебряный Бор и Покровское-Глебово, в сторону Садового кольца.

Что касается структуры предложения по арендной ставке, то здесь ценовой диапазон подстраивается под состояние предъявляемого платежеспособного спроса, который, напомним, в текущем квартале составил от \$ 3 000 до \$ 8 000 за месяц (доля в общем объеме равна 60%).

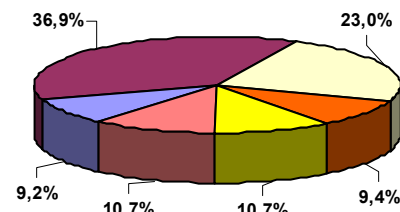
Кроме того, часть владельцев квартир ожидают роста цен в связи с наступлением сезона высокой деловой активности, как следствие этого, повышение предъявляемого спроса, несмотря на поступательное уменьшение влияния фактора сезонности на рынок жилой недвижимости.

Тем не менее, в IV квартале текущего года прогнозируется рост арендных ставок и уменьшение предложения квартир в аренды в связи с тем, что арендодатели не смогут продать квартиры по более высокой цене, так как осеннего скачка цен не предвидится. Как следствие этого, владельцы квартир увеличат объем предложения на рынке вторичной недвижимости, понизив тем самым предложение на рынке аренды.

В IV квартале текущего года прогнозируется рост арендных ставок и уменьшение предложения квартир в аренды в связи с тем, что арендодатели не смогут продать квартиры по более высокой цене, так как осеннего скачка цен не предвидится.

Как следствие этого, владельцы квартир увеличат объем предложения на рынке вторичной недвижимости, понизив тем самым предложение на рынке аренды.

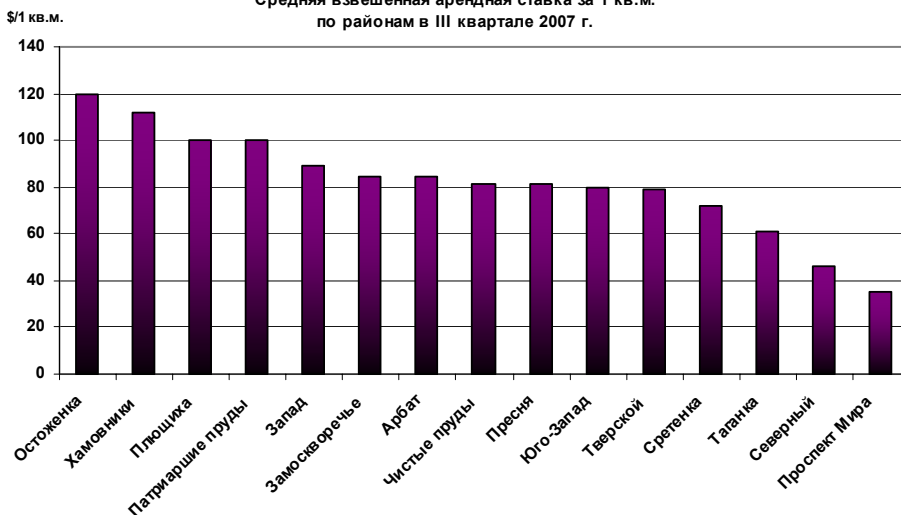
Структура предложения по арендной ставке за квартиру (\$).



- до 2 500
- 2 500 - 5 000
- 5 000 - 7 500
- 7 500 - 10 000
- 10 000 - 15 000
- более 15 000

Источник: данные компании MAYFAIR

Средняя взвешенная арендная ставка за 1 кв.м. по районам в III квартале 2007 г.



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



MAYFAIR
PROPERTIES