



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ГОРОДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЗА 2008 ГОД

Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга

Компании «Новое Качество»

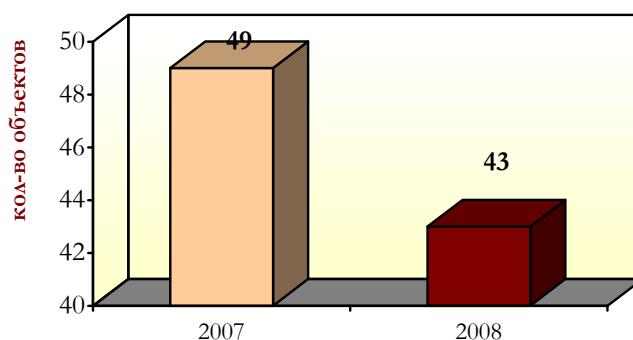
по состоянию на 31 декабря 2008 года

Предложение

Первичный рынок

По итогам 2008 года первичный рынок элитной жилой недвижимости¹ характеризовался ограниченным объемом предложения, на что, прежде всего, повлиял финансовый кризис, где в условиях отсутствия заемных средств некоторых девелоперы были вынуждены снижать объемы финансирования строительства, что соответствующим образом сказалось на темпах ввода новых объектов. Кроме того, отсутствие заемных средств, привело к «замораживанию» некоторых объектов, что в краткосрочной перспективе может иметь свое продолжение. В дальнейшем же ситуация будет зависеть, в первую очередь, от платежеспособности девелоперов и выбранной ими инвестиционной стратегии.

Распределение структуры предложения первичного рынка по объектам, находящимся на стадии строительства, шт.




НОВОЕ КАЧЕСТВО
Элитная недвижимость

Всего в течение 2008 года на первичном рынке элитной недвижимости было представлено 54 объекта, находящихся на разных стадиях строительства. 11 объектов были введены в эксплуатацию и перешли на вторичный рынок.

Таким образом, к концу 2008 года в ЦАО насчитывалось 43 недостроенных элитных новостройки, что на 6 объектов меньше, чем в конце 2007 года.

По состоянию на конец 2008 года в структуре предложения первичного рынка элитной недвижимости наибольшую долю заняли объекты класса De-luxe - порядка 37% от общего объема предложения или же 16 объектов, что на 6 объектов меньше, чем в 2007 году (здесь и далее по тексту сокращение предложения объясняется как смещением сроков открытия некоторых объектов, так и приостановлением текущих, что связано с трудностями при оформлении документации и влиянием финансового кризиса). Далее, в порядке убывания следовали объекты Premium и Business+ классов, доля предложения которых составляла 33% (14 объектов) и 30% (13 объектов) соответственно.

По итогам 2008 года из всех вышеперечисленных объектов продажи велись в 28, что составляло порядка 3.500 квартир, а наибольшее количество объектов было представлено в сегменте Business+. Далее в порядке убывания следовали Premium и De-Luxe классы, где в течение 2008 года в некоторых объектах продажи были остановлены в связи с приостановкой строительства объектов.

Наибольшее количество «замороженных» в отчетном году проектов зафиксировано в классе De-luxe. Связано это с более высокой себестоимостью их строительства, что в сложившейся ситуации отсутствия доступных заемных средств, стало серьезным бременем для застройщиков.

¹ Здесь и далее по тексту под рынком элитной недвижимости условно подразумевается совокупность объектов De-luxe, Premium и Business+ классов.

Вторичный рынок

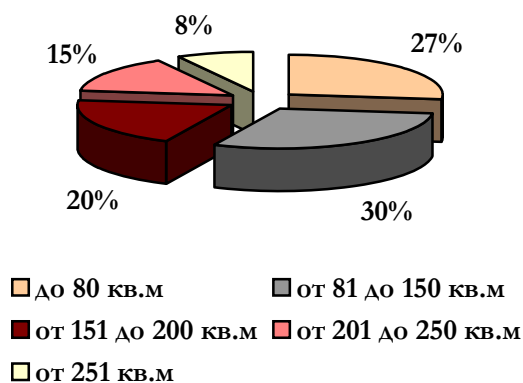
На вторичном рынке объем предложения до конца третьего квартала 2008 года находился на достаточно низком уровне, однако ориентировочно с сентября месяца 2008 года он начал увеличиваться, что, в условиях текущей ситуации финансового кризиса, было вызвано перемещением интересов потенциальных покупателей с более рискованного первичного рынка. Таким образом, по состоянию на конец 2008 года предложение начало превалировать над спросом. В связи с этим, пытаясь реализовать заметно увеличившееся предложение на вторичном рынке, продавцы, под воздействием панических настроений, давали скидки на объекты зачастую большие, нежели их реальная стоимость, не учитывая при этом, что уровень бюджета покупателя выше предполагаемого.

В целом, в 2008 году совокупный объем предложения вторичного рынка элитной недвижимости оценивался на уровне порядка 11.500 объектов, что на 3,5% больше в 2007 году. При этом, как и в структуре предложения первичного рынка, наибольшая доля приходилась на сегмент Business+, которая составляла порядка 57% или 6.500 квартир. На долю классов Premium и De-Luxe приходилось соответственно 30% (3.500 квартир) и 13% (1.500) квартир.

По состоянию на конец 2008 года в общей структуре предложения вторичного рынка элитной недвижимости по площади при сравнении с 2007 годом изменений не произошло. Наибольшую долю занимали квартиры площадью от 81 до 150 кв. м, что составляет порядка 30% от общего объема предложения. Далее в порядке убывания следовали квартиры следующих площадей: от 151 до 200 кв.м, до 80 кв.м, от 201 до 250 кв.м и от 251 кв.м, на которые от общего объема предложения приходилось 27%, 20%, 15% и 8% соответственно.

Вышеприведенные данные объясняются распределением предложения по классам, где наибольшая доля предложения приходится на класс Business+. При этом крупногабаритных квартир здесь меньше, чем на первичном рынке элитной жилой недвижимости, что также объясняется распределением предложения по классам объектов, где на вторичном рынке доля класса De-Luxe меньше чем у объектов первичного рынка.

Распределение структуры предложения вторичного рынка по площади по итогам 2008 года, кв.м, %



Спрос

По итогам 2008 года, как на первичном, так и на вторичном рынках элитной жилой недвижимости покупательская активность находилась на низком уровне, что, прежде всего, было обусловлено влиянием финансового кризиса. При этом на первичном рынке наблюдалась более значительная отрицательная динамика спроса, нежели на вторичном, в виду возросших рисков «замораживания» объектов. Тем не менее, несмотря на наблюдающееся снижение покупательской активности, спрос на первичном рынке по-прежнему превалировал над предложением, в то время как на вторичном ситуация была обратная, а именно увеличившееся к концу прошедшего года предложение начало превышать спрос. Это

произошло, главным образом, за счет выброса на рынок «инвестиционных» квартир частными инвесторами, желающими зафиксировать прибыль на фоне нестабильности курса рубля по отношению к иностранным валютам и ценовой ситуации на рынке жилой недвижимости в целом.

В конце 2008 года на первичном и вторичном рынках элитной жилой недвижимости наблюдалось уменьшение бюджетов потенциальных покупателей. Данное явление, являясь традиционным для финансового кризиса, подтолкнуло собственников элитных объектов к определенным стимулирующим спрос мерам - предоставлению больших скидок, которые, начиная с конца третьего квартала, начали увеличиваться.

В течение последующего года вероятнее всего будет наблюдаться дальнейшее уменьшение платежеспособного спроса, в связи, с чем потенциальные покупатели могут откладывать приобретение объектов элитной жилой недвижимости до момента спада кризисного влияния. При этом, спрос на уникальные эксклюзивные объекты будет стабилен.

Анализируя потребности покупателей элитных квартир по площади, можно отметить, что на первичном и вторичном рынках, по сравнению с 2007 годом структура спроса претерпела некоторые изменения. Так, основная масса спроса традиционно приходилась на квартиры площадью 81-150 кв. м, что в общей структуре спроса составляло порядка 32%. Вторую позицию, по-прежнему, занимали объекты площадью 151-200 кв.м - 29%.

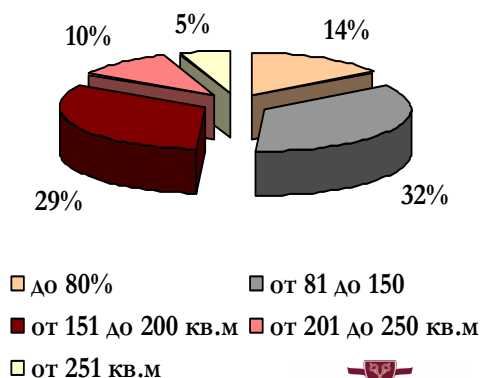
Коммерческие условия

Динамика стоимости элитных жилых объектов в анализируемом периоде характеризовалась уменьшением темпов роста из квартала в квартал. И если до конца третьего квартала 2008 года ее тренд имел положительные значения, то начиная с сентября месяца 2008 года под влиянием финансового кризиса и пониженного спроса ситуация изменилась – тренд ценовой динамики по некоторым элитным объектам стал отрицательным.

В целом, к концу 2008 года, средняя удельная цена предложения одного кв. м на первичном рынке элитной недвижимости установилась на отметке \$18.530, спад данного показателя по отношению к 2007 году составил порядка 1,0%. На вторичном рынке средняя удельная цена была зафиксирована на уровне \$22.190, цена выросла в среднем на 11%. При этом к концу 2008 года цены предложения, как на первичном, так и на вторичном рынке начали снижаться не только за счет предоставления скидок, но и путем открытого снижения цен.

Рост цен на первичном рынке наблюдался только на наиболее дорогие и качественные объекты - класс De-luxe, который наиболее устойчив к влиянию экономических факторов и является наиболее стабильным инструментом сохранения капитала. Другие же сегменты элитного рынка, как наиболее подверженные влиянию финансового кризиса, показали спад. На вторичном рынке ситуация была иная: в течение всего 2008 года наблюдался положительный тренд, что в условиях ситуации финансового кризиса объясняется меньшими рисками, чем на первичном рынке.

Распределение структуры спроса первичного и вторичного рынков по площади по итогам 2008 года, кв.м, %



Прогнозы и перспективы

Мы ожидаем, что низкая покупательская активность на рынке будет наблюдаться в течении всего следующего года, формируя отложенный спрос. Такая ситуация во многом будет связана с «выжидательной реакцией» рынка в целом. При этом спрос на первичном рынке, ввиду высоких рисков замораживания объектов, может отразиться на более явной отрицательной динамике цен, по сравнению с вторичным рынком.

Во многом изменение цен будет зависеть от качества объекта и масштабов дальнейшего развития экономического кризиса (за исключением самых качественных, эксклюзивных объектов, где какое-либо снижение цен маловероятно). В наименее подверженном кризису классе De-luxe, ввиду его качественных и эксклюзивных характеристик, возможна лишь небольшая корректировка цен в сторону уменьшения. Что нельзя сказать о классах Premium и Business+, в которых коррекция цен будет более выражена и иметь отрицательный тренд ценовой динамики, что больше всего отразится на последнем.

Рассматривая структуру заявленного к вводу в 2009 году предложения, необходимо отметить, что данный период должен был стать периодом перенасыщения рынка элитными объектами, что в свою очередь сказалось бы на их ценах. Однако в условиях текущей ситуации кризиса объемы и темпы нового строительства будут снижены ввиду возможных проблем финансирования некоторых проектов, а также, с традиционными переносами заявленных сроков ввода объектов.

Наиболее перспективными районами для строительства по-прежнему будут являться районы Хамовники и Замоскворечье. Кроме того, потенциальными элитными кварталами в перспективе могут стать земельные участки, освобожденные в результате вывода промышленных территорий из центральной части столицы в соответствии с соответствующей программой Правительства Москвы (как например, в упомянутых районах Хамовники и Замоскворечье).²

² Утверждена постановлением Правительства Москвы «О развитии и реорганизации промышленных зон» от 4 апреля 1995 года №276