

**ОБЗОР МОСКОВСКОГО РЫНКА ЭЛИТНОЙ  
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ  
ЗА 2 КВАРТАЛ 2011 года**

Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга  
Компании «Новое Качество»  
по состоянию на 30 июня 2011 года

## СОДЕРЖАНИЕ

|   |   |
|---|---|
| 1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ .....        | 3 |
| 2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПРОСА.....         | 3 |
| 3. ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....                  | 4 |
| 4. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НА 2011 ГОД ..... | 5 |

## 1. Основные тенденции на рынке

За истекший квартал на рынке не проявилось ни одной новой значимой тенденции. Как и в самом начале года, участники рынка находились в ожидании появления относительной ясности в вопросе нового строительства в центре Москвы. Одной из крупнейших компаний сегмента элитной недвижимости, которая уже пострадала от ее отсутствия, стала RGI. Компания еще недавно намеревалась провести масштабную реконструкцию принадлежащего ей в Хилковом переулке особняка. Проект реконструкция предполагал снос старого строения и возведение на его месте многоэтажного строения, в котором будут размещены как торговые площади, так и элитные апартаменты. По имеющейся у нас информации проект не прошел согласование в столичной мэрии вследствие негласно действующего запрета нового строительства. Формальным же поводом для отказа, насколько нам известно, стала этажность проекта, которая существенно превышает этажность строений, расположенных в непосредственной близости от проекта.

Другой инициативой столичной администрации стало составление “черных списков” строительных компаний, которые когда-либо нарушили условия инвестиционных контрактов с городом. На текущий момент список включает немногим более десятка компаний, которые, как ожидается, не смогут больше участвовать в тендерах на получение новых контрактов от города. Непосредственного влияния на сегмент элитного жилья данные действия властей пока что не оказывают, однако, не исключено, что в дальнейшем деятельность этих компаний в качестве подрядных организаций окажется под вопросом, что может сказаться и на девелоперах, реализующих проекты элитной жилой недвижимости.

Еще одним вопросом для компаний, занятых в сфере строительства и недвижимости, является вопрос относительно возможного изменения налоговой базы в отношении земельных участков и капитальных строений, в т.ч. жилья. На текущий момент четкого понимания того, что именно будут представлять собой изменения, нет. Однако общая концепция более или менее ясна: налоги будут исчисляться не из кадастровой, а из рыночной стоимости объектов недвижимости, что, по всей видимости, приведет к росту налогов. К налогоплательщикам, однако, будут применяться налоговые вычеты. Например, если жилое помещение является единственным, находящимся в собственности налогоплательщика, и не превышает по площади определенных норм, тогда налог с него взиматься не будет. Очевидно, что владельцы элитного жилья на вычеты рассчитывать вряд ли смогут и будут платить более существенные налоги, чем сейчас. Мы считаем, что изменение налогового законодательства может привести к заметному падению интереса инвесторов к дорогостоящему жилью, что, вероятно, будет способствовать некоторому снижению цен на рынке.

Спрос на элитное жилье продолжает набирать обороты. Анализ реальных и потенциальных сделок за прошедший квартал показал, что спрос в сегменте элитного жилья демонстрирует признаки более или менее уверенного роста. Косвенно об этом же свидетельствует и умеренно повышательная динамика цен, даже несмотря на то, что этот период времени зачастую называется “летним затишьем”, и традиционно в это время года количество сделок на рынке несколько снижается. Что касается рынка дорогого жилья, то здесь ввиду его узости (общее предложение на продажу в первичном и вторичном сегментах составляет менее 3 тыс. объектов) даже относительно небольшое количество сделок является статистически значимым, что и позволяет нам сделать эти выводы.

По всей видимости, именно на лето 2011 г. придется значительная часть сделок в сегменте элитной недвижимости. На наш взгляд, причиной тому является ожидаемое ужесточение условий ипотечного кредитования заемщиков (не секрет, что даже состоятельные покупатели довольно часто прибегают к ипотеке): цикл относительно низких ставок по кредитам практически завершен, и уже во второй половине года мы ожидаем увидеть их рост. Также нельзя исключать и ужесточения требований к документам, предоставляемым заемщиками на получение ипотечных кредитов: банки будут ужесточать требования к клиентам на волне роста кредитования, чтобы не допустить возможного ухудшения своих кредитных портфелей. Известно, что во многих случаях доходы состоятельных россиян документально не могут быть подтверждены, что, вероятно, затруднит им выдачу кредитов и может потенциально привести к снижению платежеспособного спроса.

## 2. Общая характеристика спроса

Наметившееся еще несколько кварталов назад восстановление спроса на московское элитное жилье теперь можно смело назвать тенденцией посткризисного рынка. Даже несмотря на начало периода “летнего затишья”, на рынке наблюдался довольно отчетливый интерес к жилью верхнего ценового диапазона. Среди наиболее очевидных причин, способствовавших этому можно отметить:

- Продолжающийся рост доходов высоко обеспеченных слоев населения на волне высоких цен на энергоресурсы
- Заметное укрепление рубля по отношению к доллару в начале года и, как следствие, частичная утеря иностранной валютой доверия в глазах населения в качестве надежного средства сохранения и преумножения сбережений
- Опасения потенциальных покупателей относительно возможного дефицита качественных площадей в будущем вследствие проведения городской администрацией политики по ограничению нового строительства в центре Москвы
- Рост доступности ипотеки, вызванный запуском некоторыми банками интересных ипотечных продуктов

Поскольку рынок элитного столичного жилья довольно узок, качественные характеристики спроса зачастую определяются не только факторами со стороны потенциальных покупателей, но и доступным на рынке предложением. С учетом того, что в начале года на рынок вышло несколько новых объектов площадью около 100 тыс. кв. м картина, отражающая спрос, немного изменилась по сравнению с концом 1 квартала текущего года.

Так, анализ заявок на покупку элитного жилья и средних по рынку цен в зависимости от местоположения конкретных объектов дает следующую картину. Доля квартир малой площади (квартир до 80 кв. м, которые, как правило, представляют собой квартиры-студии) в общей структуре спроса сократилась за истекший квартал на 2 п.п. до 21%. Также незначительное падение было отмечено в сегменте квартир площадью от 80 до 150 кв. м, с 41% до 38%. Напротив, довольно существенный рост спроса наблюдался на площади в диапазоне от 150 до 200 кв. м (+3 п.п. до 24% от совокупной величины спроса) и на квартиры большой площади (свыше 200 кв. м), доля которых достигла 17%.

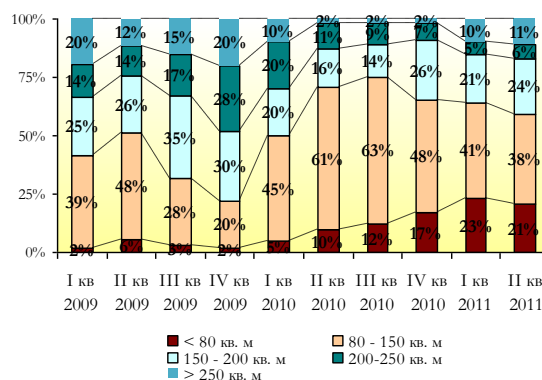
На наш взгляд, данные изменения свидетельствуют о постепенной смене модели поведения потенциальных покупателей. В условиях относительной экономической стабильности они все менее опасаются вкладывать имеющиеся у них денежные средства в такие неликвидные активы, как дорогостоящее жилье. При этом рост достатка, как правило, влечет за собой более высокие требования к покупаемому жилью, в т.ч. и по площади.

### 3. Предложение и цены

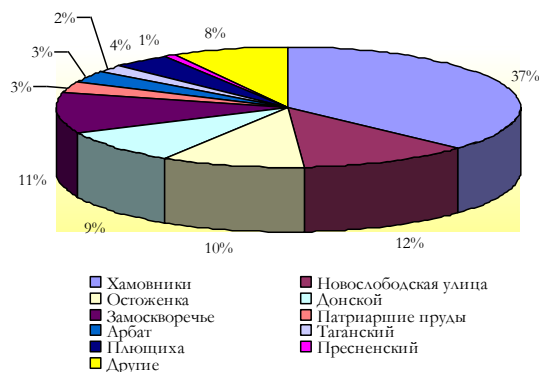
По нашим оценкам, совокупная величина предложения на первичном рынке московской элитной недвижимости и недвижимости класса “Бизнес+” складывается из предложения в четырех с небольшим десятках жилых комплексов. На момент написания данного отчета первичное предложение составляло около 1,2-1,3 тыс. квартир, апартаментов, пентхаусов и дуплексов совокупной площадью около 170 тыс. кв. м. Как и прежде, около двух третей всего объема площадей, выставленных на продажу, располагается в четырех районах ЦАО: Хамовники (37%), Новослободская улица (12%), Замоскворечье (11%) и Остоженка (10%).

Несмотря на то, что в ближайшем будущем на рынок выйдут с продажами еще несколько проектов, мы не ожидаем существенного изменения географической структуры первичного рынка. В качестве основной причины этого мы видим неравномерность плотности застройки между различными районами центральной части города. Например, в Таганском районе, на Плющихе, на Арбате и в

**Структура спроса на жилье в элитных новостройках Москвы, %**



**Предложение первичного элитного жилья в разбивке по районам, %**



районе Патриарших прудов практически отсутствуют свободные места под застройку. В этих районах новое строительство если и будет вестись, то в весьма ограниченных объемах.

Так, в настоящее время в сегменте первичного элитного жилья на Арбате открыты продажи всего в одном жилом проекте: в доме на 53 квартиры в Большом Афанасьевском переулке. После того, как продажи в этом объекте будут закрыты, новых предложений в районе в ближайшей перспективе не предвидится.

Текущее предложение на вторичном рынке московского элитного жилья включает в себя порядка 1 тыс. квартир. Их совокупная площадь составляет около 150 тыс. кв. м. Если рассматривать динамику географического распределения этих площадей, то здесь по сравнению с 1 кварталом 2011 г. заметны определенные изменения.

Хотя лидерами по объему предложения среди столичных районов все так же, как и в конце прошлого года, остаются Остоженка, Арбат, Замоскворечье, Пресня и Тверская улица, их совокупная доля за последнее время немного снизилась. На текущий момент она составляет 62% от величины предложения. Подобная динамика связана с тем, что ряд квартир в других районах, которые были построены относительно недавно уже находятся в процессе смены владельца. Мы полагаем, что в непосредственном будущем география продаж может претерпеть определенные изменения, однако, они вряд ли будут существенными.

Во 2 квартале в сегменте элитного жилья наблюдалась довольно интересная ситуация. Несмотря на то, что на рынке недвижимости в целом рост рублевых цен отставал от темпов ослабления рубля, что в итоге привело к умеренному снижению долларовых цен, в анализируемом сегменте наблюдалась противоположная картина. И на это имеется как минимум две причины. Те немногие сделки, которые были заключены за отчетный период, прошли по более высоким ценам по сравнению с аналогичными сделками в начале года, причем рост цен опережал динамику ослабления рубля. Кроме того, представляется необходимым отметить, что весьма распространенным методом расчета цен в этом сегменте рынка является их привязка к иностранной валюте, чаще всего к доллару или евро.

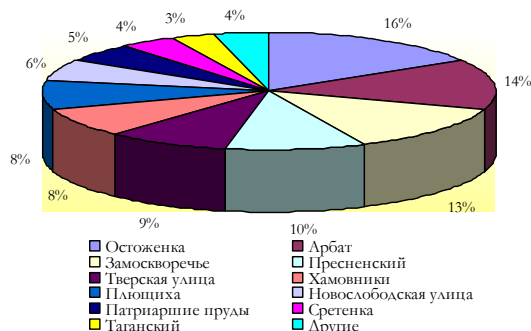
Итак, к концу первого полугодия средние по рынку цены выросли на 1-1,5% и практически достигли отметки в \$25400/кв. м на вторичном рынке и \$19200/кв. м – на первичном. Дисконт первичного рынка к вторичному незначительно сократился и составил, таким образом, 24%. Мы полагаем, что в будущем будет наблюдаться постепенная конвергенция первичных и вторичных цен, что будет способствовать дальнейшему сокращению дисконта.

Заметим, что в связи с наличием в сегменте элитного жилья довольно большого количества подсегментов, цены в которых различаются в разы, реальные предложения оказываются в весьма широком диапазоне. Например, цены в ЖК “Skuratov house” на Плющихе (первичный рынок) стартуют от 400 тыс. руб./кв. м, в доме по адресу Большой Тимшинский переулок, 30/44, стр.1 цены более демократичные: от 260 тыс. руб./кв. м. Напротив, вторичные площади в ЖК “Новая Остоженка” предлагаются к продаже по цене в 1,3 млн. руб./кв. м.

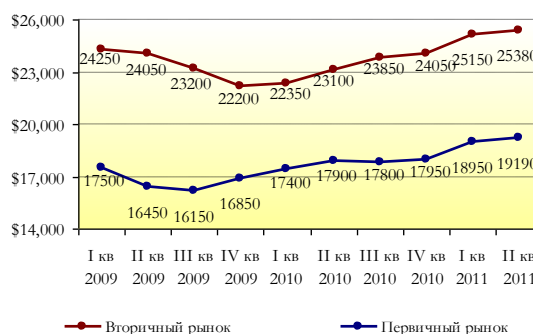
#### 4. Прогноз развития рынка на 2011 год

Исходя из сложившейся на рынке ситуации и принимая во внимание те факторы, что лежат в основе современных тенденций, мы спрогнозировали наиболее вероятный сценарий развития рынка до конца текущего года. Этот сценарий мы принимаем в качестве базового, однако, не исключаем вероятность того, что реальное положение дел может отличаться от нашего сценария в ту или иную сторону, в зависимости от совокупности ряда факторов, оказывающих существенное влияние на рынок.

#### Предложение вторичного элитного жилья в разбивке по районам, %



#### Динамика средних цен на московское элитное жилье, \$/кв.м



Очевидно, что **тенденция по восстановлению спроса** к дорогостоящим жилым площадям постепенно набирает обороты. Логично предположить, что отсутствие негативных моментов будет способствовать продолжению текущего тренда. Вероятнее всего, **рост цен продолжится**, однако, в разных сегментах он не будет одинаковым. Мы считаем, что рост цен на рынке первичного элитного жилья будет выше, чем во вторичном сегменте. Объяснением этому служит та предпосылка, что вторичное жилье зачастую бывает перекроено под предыдущего хозяина, и, таким образом, новый покупатель платит больше денег за те дополнительные качества помещения, которые ему по сути не нужны.

Что касается конкретных цифр, то мы считаем, что они будут зависеть от целого ряда факторов, например, какой будет **инфляция и курс рубля** по отношению к основным мировым валютам на конец года, **какие новые объекты недвижимости будут введены за период**, а также каково будет **финансовое положение девелоперских компаний**. Также не следует забывать и о таких непрогнозируемых факторах, как **возможное изменение градостроительной политики**.

На текущий момент мы не прогнозируем каких-либо существенных отклонений рыночной ситуации от нынешней. В этих условиях мы считаем возможным рост цен продаж по итогам года на 8-9% в среднем на 8%, что в целом соответствует инфляционным ожиданиям участников рынка. Исходя из обозначенных предпосылок, мы ожидаем увидеть к концу текущего года средние цены на вторичное элитное жилье в Москве на уровне около \$25900/кв. м, на первичную недвижимость – около \$19500/кв. м.

#### Прогноз динамики средних цен на элитное жилье в Москве, \$/кв.м

