

**ОБЗОР МОСКОВСКОГО РЫНКА ЭЛИТНОЙ
ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ
ЗА 4 КВАРТАЛ 2011 года**

Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга
Компании «Новое Качество»
по состоянию на 31 декабря 2011 года

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ И ТЕНДЕНЦИИ РЫНКА.....	3
2. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА СПРОСА.....	4
3. ПРЕДЛОЖЕНИЕ И СРЕДНИЕ ЦЕНЫ.....	4
4. ИТОГИ ГОДА И ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НА 2012 ГОД.....	5



1. Основные события и тенденции рынка

Последний квартал уходящего года стал, пожалуй, наиболее противоречивым на рынке московской элитной недвижимости за последние 2 года. Если еще в середине лета и начале осени большинство игроков рынка были уверены в том, что текущая стадия развития рынка представляет собой вполне логичное посткризисное восстановление, то к концу года оптимистам поубавилось, и многие вновь заговорили о возможности очередного спада. И дело здесь не столько в ценовых тенденциях самого рынка и соотношении спроса и предложения, сколько в общей нервозности, сопутствующей тем негативным процессам, которые имеют место в России и мире. Обычно в этом разделе мы описываем непосредственно тенденции московского рынка недвижимости (реже - российского), которые имели место за отчетный период, однако, в этот раз мы сосредоточимся преимущественно на макроэкономике, поскольку именно она оказывала решающее значение на развитие рынка, тогда как тенденции на самом рынке элитной недвижимости были довольно невнятными.

Глобальный финансовый сектор под угрозой. В июле-августе 2011 г. резко обострилась ситуация с долгами ряда стран Евросоюза, что повлекло за собой нестабильность не только в финансовом секторе самих этих, но и других стран. Ведущие мировые фондовые индексы опустились на 10-30%. Что хуже всего, пессимистические настроения посредством ожиданий участников рынка перекинулись и на реальные сектора экономики. На этом фоне любой негативный макроэкономический сигнал вел к усилению пессимистических настроений, которые к концу года нисколько не утихли.

Колебания валютных курсов. Истеκший квартал также был весьма необычным с той точки зрения, что в нем наблюдались существенные колебания валютных курсов основных мировых валют. Так, несмотря на то, что в середине квартала доллар терял по отношению к евро порядка 6%, к концу года ситуация коренным образом изменилась, и теперь уже евро завершает год в 3%-м минусе. Что касается российского рубля, то в течение анализируемого периода рубль постепенно укреплялся, а максимальный отрыв от доллара составлял в моменте около 8%. К концу года, однако, ситуация также стала противоположной: рубль растерял практически весь свой рост с начала квартала, и теперь находится вблизи минимальных значений за последние два года.

Напряженная политическая обстановка в России. В 4 квартале заметно усилилась тенденция, которая только начинала набирать обороты в середине 2011 г. Речь здесь идет о возможных кадровых перестановках в руководстве страны после президентских выборов 2012 г. Тогда опасения чиновников за свое будущее подталкивали их к вложению имеющихся у них денежных средств в различные инструменты инвестирования, в т.ч. и жилье. Теперь мы понимаем, что то, что со стороны выглядело как аномально высокая активность рынка жилой недвижимости в 3 квартале, во многом объясняется этим фактором. К концу года активность покупателей несколько снизилась, однако, все еще остается на довольно высоком уровне. И что примечательно, эта активность не обошла стороной и элитный сегмент. Можно предположить, что дополнительным стимулом для покупателей на текущем этапе является также обострившаяся политическая ситуация в стране, которая привносит в игру фактор неопределенности, заставляя их как можно быстрее избавляться от наличности, происхождение которой, как мы предполагаем, не всегда может быть документально подтверждено.

Видимое равновесие между спросом и предложением. При текущих уровнях цен на объекты недвижимости (в т.ч. и элитной) на рынке наблюдается более или менее устойчивое равновесие между спросом и предложением, что, в свою очередь, и не дает ценам существенно отклоняться в ту или иную сторону от точки равновесия. Несмотря на опасения многих игроков, что цены на элитное жилье не имеют другого выхода, кроме как вырасти вследствие запрета мэра Москвы на новое строительство в центре города, подобная картина пока не наблюдается. И этому мы находим два объяснения. Во-первых, цены наверняка бы упали вследствие глобальной нестабильности, если бы не та аномальная активность покупателей из числа чиновников, которая наблюдалась в 3-4 кварталах. Во-вторых, предложение элитного жилья практически полностью сосредоточено на вторичном рынке, тогда как первичный сегмент весьма узок, и запрет на новое строительство вряд ли может серьезно сказаться на рынке, в особенности принимая во внимание текущую макроэкономическую ситуацию. В конечном итоге мы считаем, что в среднесрочной перспективе старые стереотипы о том, что элитное жилье не может располагаться нигде, кроме как в центре города, будут забываться, и элитное жилье будет все чаще и чаще появляться за пределами ТТК, где формально запрета на новое строительство пока что нет.

Отметим, что помимо указанных факторов на развитие рынка в 4 квартале влияли и другие, однако, их влияние было либо не очевидным, либо настолько несущественным на общем фоне, что мы предпочитаем их не рассматривать вовсе.

2. Общая характеристика спроса



Повторимся, сказав, что активность на рынке в конце года, хоть и была ниже, чем кварталом ранее, все равно оставалась довольно высокой. Во многом, этому способствовала т.н. инвестиционная составляющая спроса, хотя и традиционные покупки на рынке тоже присутствовали. Говоря более подробно о покупке жилья в качестве инвестиций, можем отметить, что такие покупки связаны не только с легализацией доходов, но и с отсутствием реальных инвестиционных альтернатив, будь то в реальном или финансовом секторе, поскольку, как мы считаем, тихих гаваней сейчас не осталось. Количество же этих инвестиционных альтернатив и того меньше, принимая во внимание то, что потенциальные покупатели элитного жилья как правило не являются профессионалами в вопросах инвестирования.

Если говорить о характере спроса, то здесь прежде всего можно отметить то, что с рынка в первую очередь уходили наиболее дешевые предложения (как в плане общего бюджета покупки, так и средней стоимости квадратного метра). И это понятно: поскольку значительная часть жилья приобреталась с целью временного вложения свободных денежных средств, в перспективе она должна быть продана, а, как известно, легче продаются относительно “недорогие” квартиры (с бюджетом не более 1,5 млн. долл.) и квартиры небольшой площади.

По нашим подсчетам, на квартиры площадью менее 80 кв. м (как правило, это квартиры-студии) пришлось около четверти всего спроса, что практически совпадает с аналогичным значением 3 квартала. Квартиры средней площади (от 80 до 150 кв. м) были наиболее популярными: на них пришлось 43% спроса (вместо 42% кварталом ранее), а на квартиры площадью от 150 до 200 кв. м – 23% (против 22% в 3 квартале). Оставшаяся часть спроса (9%) пришлось на крупные квартиры, площадь которых превышает 200 кв. м (в этом отчете мы впервые объединили квартиры площадью от 200 до 250 кв. м и квартиры площадью свыше 250 кв. м в одну категорию, поскольку их доля на протяжении всего года неизменно сокращается, и рассматривать их отдельно на текущем этапе представляется нецелесообразным). Таким образом, мы видим, что спрос по всем сегментам, за исключением квартир большой площади, расширился. Продолжения этой тенденции можно ожидать и в начале 2012 г., поскольку, как мы считаем, предпочтения покупателей в основном будут формироваться под влиянием все тех же факторов, которые были описаны в предыдущем разделе.

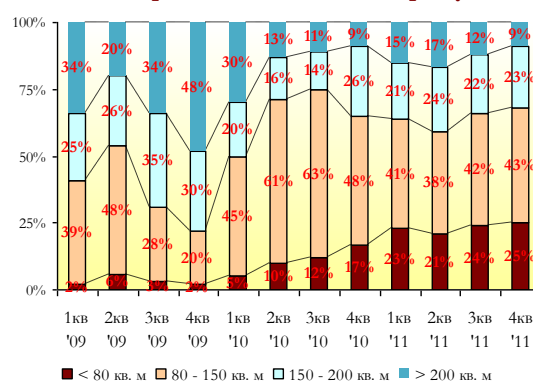
3. Предложение и средние цены

В 4 квартале предложение на первичном рынке элитного жилья было еще более узким, чем обычно. Новых значимых новостроек в эксплуатацию сдано не было, и весь объем предложения формировался за счет тех объектов, которые находились на экспозиции и кварталом ранее. Что касается времени строительства этих объектов, то это, как правило, конец 2010-начало 2011 гг., хотя, справедливости ради отметим, на рынке присутствуют и такие неликвидные первичные объекты, строительство которых было завершено еще до кризиса 2008-2009 гг.

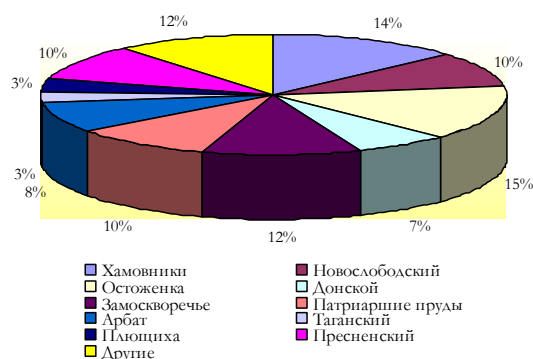
Еще одним новшеством данного отчета является то, что мы решили сконцентрироваться не на квартирах в новостройках, которые выставлены на продажу, а на самих этих новостройках. По нашим подсчетам, на текущий момент в Москве имеется немногим более 20 завершенных объектов, в которых еще остались квартиры для продажи и которые в той или иной степени относятся к элитному жилью.

В лидерах по районам города находятся Хамовники, Замоскворечье, Пресненский и Донской районы, район Новослободской улицы, Патриаршие Пруды, Арбат, а также Остоженка, на которые в сумме приходится свыше 85% всех элитных новостроек столицы. Относительно перспектив первичного рынка в ближайшем будущем мы настроены довольно скептически: новых проектов нет, в то время как старые нередко завершаются с опозданием.

Структура спроса на жилье в элитных новостройках Москвы по метражу, %



Расположение элитных новостроек в разбивке по районам, %





Что касается вторичного сегмента рынка элитного жилья, то и здесь предложение заметно сократилось за прошедший квартал. Напомним, что если в конце 3 квартала в Москве было реально выставлено на продажу 900-1000 квартир, то к концу года таких квартир не насчитывалось и 800. В качестве возможных причин этого мы видим два фактора: довольно высокую активность покупателей, которые “увели” с рынка часть квартир, а также то, что ряд продавцов, предпочли отсрочить продажу квартир, возможно, также из-за опасений того, что они своими действиями могут вызвать у властей вопросы относительно источников происхождения столь существенных денежных сумм.

Если рассматривать структуру этого предложения по районам города, то здесь нет практически никаких изменений. Здесь на 5 районов-лидеров (Сретенка, Остоженка, Хамовники, Арбат и Замоскворечье) приходится порядка 60% от общего объема предложения, что в абсолютном физическом выражении составляет около 71 тыс. кв. м.

Как отмечалось, в истекшем квартале на рынке наблюдалось почти полное соответствие спроса и предложения, что явилось фактором, обеспечившим стабильность цен, которые ни в рублевом выражении, ни в долларовом (вследствие особенностей колебания курса рубля по отношению к доллару) практически не изменились. В первичном сегменте рынка средние цены находились возле отметки в \$19800/кв. м, тогда как на вторичном рынке они держались в районе \$26200/кв. м. Тот несущественный рост, который имел место по отношению к предыдущему кварталу, был вызван прежде всего “вымыванием” наиболее дешевых предложений с рынка. Отметим, что статистику несколько “портит” тот факт, что в последнее время к элитному жилью часто относят и жилье класса Business+, цены на которое заметно ниже.

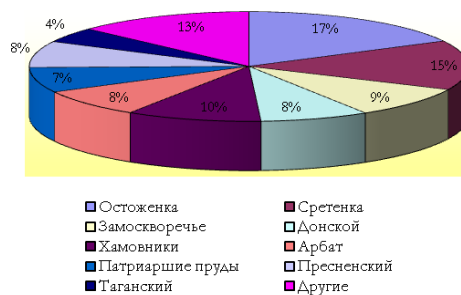
Как и прежде, в целях дать наиболее объективную картину, мы отслеживаем динамику цен на те же самые объекты недвижимости, что и в предыдущем квартальном отчете. Цены на квартиры в ЖК “Skuratov house” не выросли, оставшись на уровне 415 тыс. руб./кв. м. В Большом Тишинском переулке реальные цены на квартиры поднялись с 280 тыс. руб./кв. м до 300 тыс. руб./кв. м, что мы объясняем исчезновением наиболее дешевых квартир. Однако мы не сомневаемся, что при соблюдении определенных условий оплаты покупатели могут рассчитывать на довольно существенную скидку. На вторичном рынке “нормальный” разброс цен за один квадратный метр составляет от 350 тыс. руб (“Итальянский Квартал”) до 1,2 млн. руб (ЖК “Баркли Плаза”).

4. Итоги года и прогноз развития рынка на 2012 год

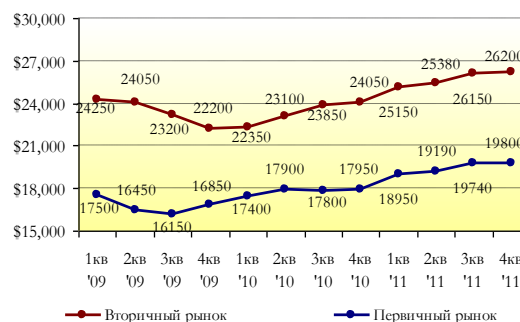
Истекший квартал, по большому счету, был неплохим для рынка жилья в целом и рынка элитного жилья в частности. Аналогичным образом можно охарактеризовать и год в целом: на протяжении всего 2011 г. мы наблюдали постепенное восстановление рынка после кризиса, сопровождавшееся всеми присущими этому процессу признаками. По итогам 4 квартала рост средних долларовых цен на вторичном рынке составил всего около 0,5%, тогда как в целом за год они прибавили 9%.

Прогнозирование ценовой динамики на следующий год, на наш взгляд, логично начинать с оценки влияния тех факторов, которые с наибольшей вероятностью будут оказывать непосредственное влияние на рынок. На наш взгляд, в первой половине года наибольшее влияние на рынок будут оказывать макроэкономические факторы и, прежде всего, ситуация с доступностью ликвидности. От того, как эта проблема разрешится, во многом будет зависеть то, каким станет год для рынка элитного жилья. Мы считаем, что только во вторую очередь рынок будет реагировать на традиционные фундаментальные факторы, которые определяют соотношение спроса и предложения. Эта группа факторов довольно обширная и включает в себя большое разнообразие более мелких факторов, таких как объемы нового строительства, ожидания потенциальных покупателей, соотношение сбережений и накоплений, доступность ипотечных кредитов и проч. Мы считаем, что эти факторы, если и выйдут на первый план, то не ранее середины следующего года.

Предложение вторичного элитного жилья в разбивке по районам, %



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





Если говорить непосредственно о прогнозе вероятного движения цен в 2012 г., то мы занимаем довольно сдержанную позицию. Мы считаем, что группа факторов, оказывающих давление на цены (макроэкономическая ситуация, нехватка ликвидности) будет уравновешиваться факторами, способствующими росту, такими как, сокращение объемов строительства на фоне предполагаемого роста населения Москвы и инфляционными ожиданиями населения. Таким образом, мы ожидаем увидеть более или менее постоянные цены на протяжении всего года с возможностью их небольшого сокращения в “низкий сезон”. Мы прогнозируем, что при относительной стабильности обменных курсов к концу 2012 г. **средние цены на вторичном рынке могут прибавить около 4%, превысив отметку в \$28800/кв. м. На первичном рынке мы ожидаем увидеть практически полное отсутствие ценовой динамики.**

Одновременно с озвученными цифрами мы смоделировали альтернативный сценарий, умеренно-оптимистический, который также представляется нам вполне вероятным. В его рамках мы видим возможность роста цен и на вторичном, и на первичном рынке, на 11% и на 8% соответственно. Что касается возможности падения цен, то, на наш взгляд, она существует, но не столь велика. По всей видимости, если подобный сценарий все же реализуется, мы увидим скорее не само падение цен, а рост дисконтов, как это было в 2009 г. В любом случае, мы считаем, что определяющим моментом, когда станет окончательно понятно, по какому именно сценарию развиваются события, станет конец 1-начало 2 квартала 2012 г., когда, как мы считаем, может получить свое решение долговая проблема Европы и завершатся президентские выборы в России.

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

