



Анализ рынка элитной недвижимости за период январь-март 2010 года.

Тенденции. Тренды. Динамика.

08 апреля 2010 г.

г. Москва

Развитие кризиса на рынке элитной недвижимости имеет свои характерные особенности обусловленные статусом эксклюзивного товара и складывающейся парадигмой потребления для соответствующих социальных групп. Основными отличиями можно назвать следующие тенденции, наблюдаемые в конце 2009- начале 2010 года:

- Снижение объёмов нового строительства и сворачивание развивающихся проектов имеет место, но не так масштабно, как в других секторах. Девелоперы, скорее по собственной инициативе, чем в силу вынуждающих обстоятельств, снизили деловую активность и занимают выжидательную позицию. В связи с тем, что многие проекты разработаны на основе профессиональных рыночных концепций, в которых оценены факторы риска, увеличенные сроки экспозиции, чувствительность проекта к резким колебаниям ценовых параметров, а также благодаря тому, что на самых начальных этапах многие проекты находятся в состоянии финансовой стабильности, девелоперы не спешат принимать резкие движения в области глобального снижения цен и изменения маркетинговой политики.
- Наблюдения за параметрами спроса в течение всего кризисного периода и особенно последних кварталов показывают, что, несмотря на ранние прогнозы о грядущих характеристических изменениях сектора элитной недвижимости структура спроса не претерпевает значительных изменений. В частности, объёмные характеристики потенциального спроса стабильны и закрытие года произошло с величинами сравнимыми с докризисным 2008 годом. С начала 2010 года активность потенциальных покупателей в поиске новых предложений на рынке элитного жилья увеличилась на 3-4,5% по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет. В настоящий момент платежеспособный спрос оценивается на уровне 2-2,1 млрд. долларов, что в целом незначительно ниже объема предложений в течение 1 квартала 2010 года.



- Снижение количества сделок связано с сокращением новых предложений на первичном рынке и незначительными скидками по сделкам на вторичном рынке. Такая ситуация может привести к кратковременным ценовым скачкам некоторых проектов элитной недвижимости в наиболее ликвидных секторах. Такой характер динамики, скорее всего, будет стимулирован краткосрочными и среднесрочными тенденциями в смежных секторах рынка и динамикой макроэкономических показателей Запада.
- В течение квартала наблюдается значительное сокращение маркетинговой активности девелоперов и их агентов. В начале прошлого года прогнозировалось, что большинство девелоперов уйдут от тактики «скрытых» скидок и перейдут к прямому активному стимулированию спроса. Во втором квартале 2009 года такая тенденция заметно укреплялась. Однако повсеместное сокращение издержек в строительном секторе привело к снижению качества маркетинговых стратегий и масштабно уйти от «скрытых» скидок не удалось. В тоже время, наименее ликвидные проекты, объекты находящиеся на стыке элитной и субэлитной недвижимости, изначально переоцененные объекты и отдельные квартиры, продемонстрировавшие в течение прошлого года наибольшие скидки и открытые маркетинговые схемы стимулирования сделок, в первом квартале этого года либо вообще не изменили своей стоимости, либо выросли в пределах десятых процента. Это говорит о том, что продавцы не адаптированы к резким и продолжительным изменениям рынка, а в своих долгосрочных прогнозах ориентируются на ожидание положительных трендов к краткосрочной перспективе и не анализируют возможные варианты развития рыночной ситуации.
- Сохраняется тенденция последних кварталов прошлого года в привязке стоимости квартиры не только к западным валютам, но и к рублю. В результате графики изменения цены стали иметь разнонаправленный характер. Период завершения прошлого года характеризовался фиксированием многих цен в рублях. В течение 1 квартала этого года эта тенденция сохраняется, однако, чередование периодов стабильности той или иной валюты привело с периодической смене валюты, в которой закреплена цена. В результате графики изменения средних демонстрировали часто меняющиеся синусоды с периодом 1-4 недели. В большей степени это характерно для рублевых кривых, западные валюты за аналогичные



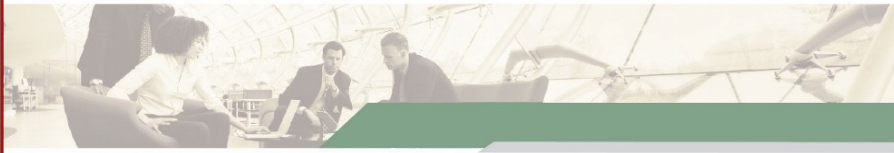
периоды демонстрировали ступенчатый рост. Тенденцией первого квартала текущего года можно назвать более гибкий подход владельцев к «котилованию» недвижимости – цена закрепляется за более стабильной валютой, а закрепление цены более осознано использует конъюнктуру валютного рынка. При этом, можно заметить, что разные агенты могут использовать разные валюты для определения цены одного объекта, что с одной стороны стимулирует клиентов, для которых в силу собственных причин выгоднее покупать в рублях, а не в долларах, или наоборот, а с другой стороны вносит некоторую неопределенность в идентификации предложения.

- Некоторые проекты, которые планировалось реализовать по традиционной схеме, будут реализовываться по схеме закрытых клубных продаж. В то же время, отмечается повышающаяся активность специализированных инвестиционных фондов по поиску высоколиквидных активов (земельные участки, проекты на разной стадии готовности).

Цены:

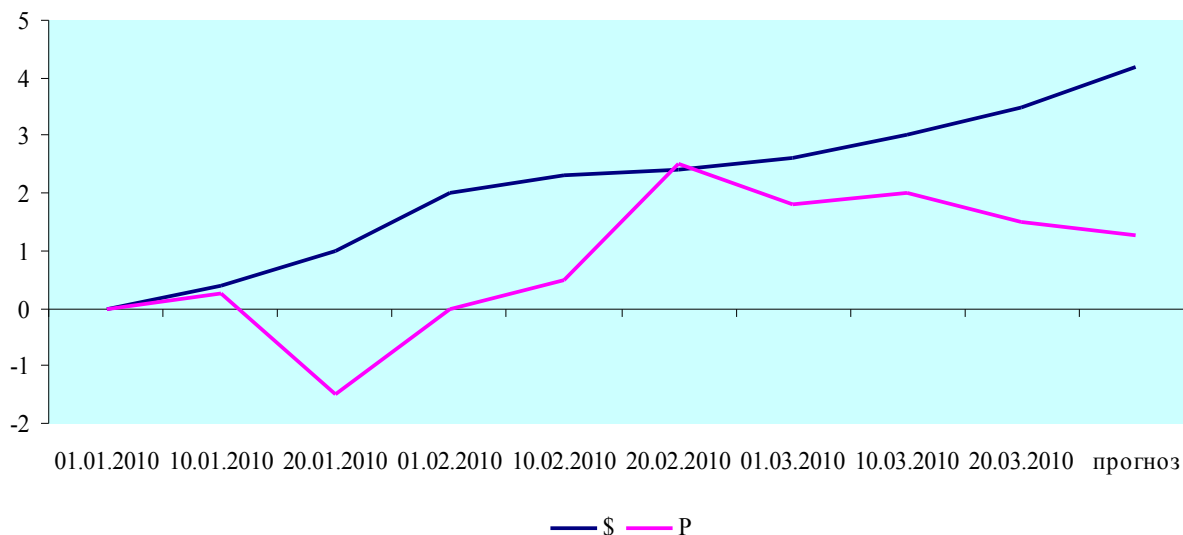
На протяжении всего квартала укрепилась тенденция разрыва максимальных и минимальных цен продаж и отклонение максимальных цен от среднего. Это объясняется с одной стороны инертностью некоторых продавцов (или незначительным влиянием кризиса на бизнес), с другой стороны значительными скидками у девелоперов и инвесторов, которые терпят наибольший убыток от кризисных явлений и испытывающих дефицит ликвидности.

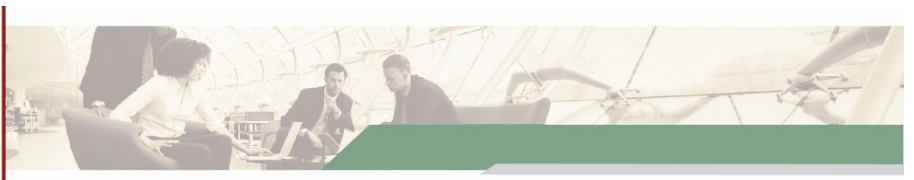
Средняя долларовая динамика изменения цен на рынке элитной недвижимости за 1 квартал 2010 года составляет около 4%. В целом рост происходил медленно, по 1,8-1,9 % в январе и марте и со стабилизацией в феврале. Рублевые цены начали год с падения на 1,5 %, а в третьей декаде января- второй декаде февраля отыграли падение и выросли на 2,5 %. Конец квартала характеризовался падением от достигнутых цен на уровень конца января на 1,5-1,6%. В среднем такая динамика является трендовой и характеризует тенденцию на всём рынке элитной недвижимости.



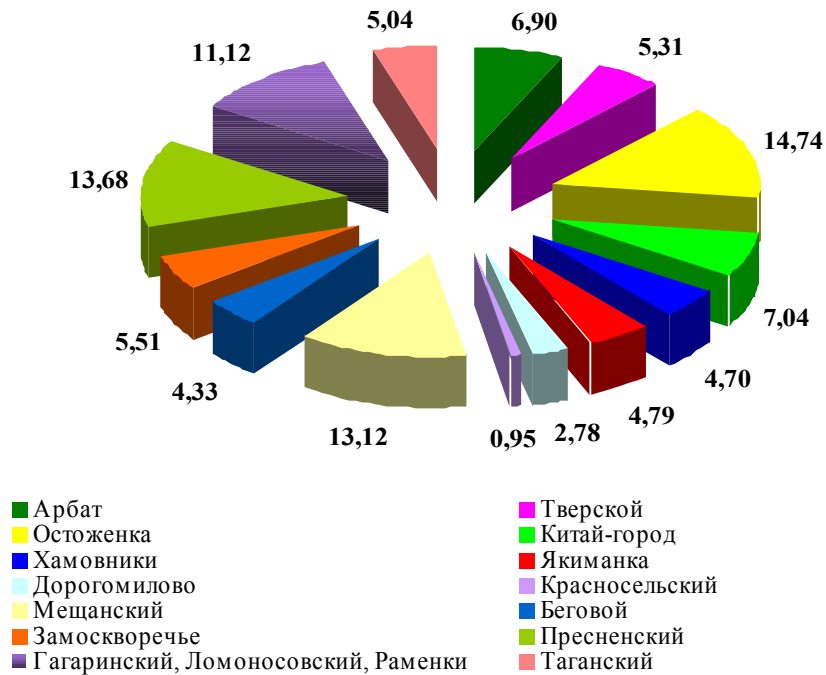
Индивидуальные характеристики отдельных районов проявляются в динамике, но не в общем тренде. При этом основные отличия проявились в долларовых кривых, рублевые параметры для всех районов отличаются на 0,5-0,8%. Лидерами устойчивой динамики долларовых цен стали районы: Тверской (6%), Замоскворечье (6%), Китай город (5,5%), Дорогомиловский (5,7%). Отрицательная динамика цен в валюте была характерна только для района Остоженки, и на середину февраля составляла 1,5%, но в последние недели марта характеризуются возвратом на уровень цен начала года.

Динамика изменения цен за 1 квартал 2010 года

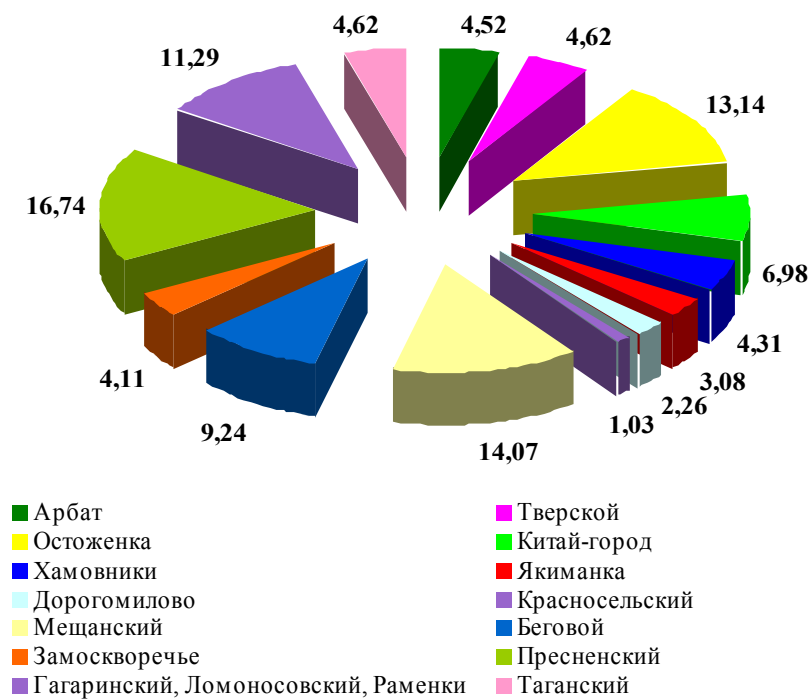


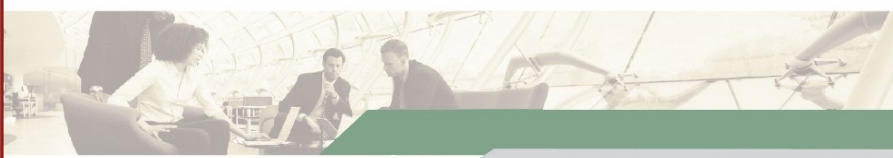


Объём рынка по районам, %

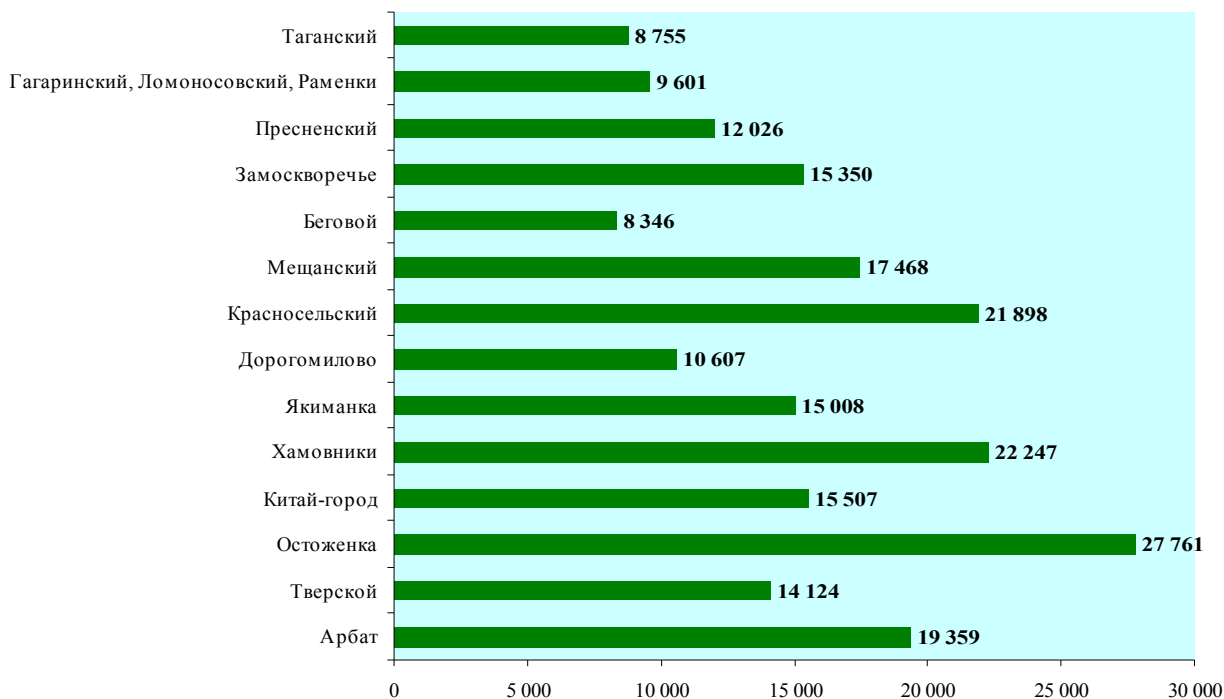


Объём рынка по количеству предложений, %

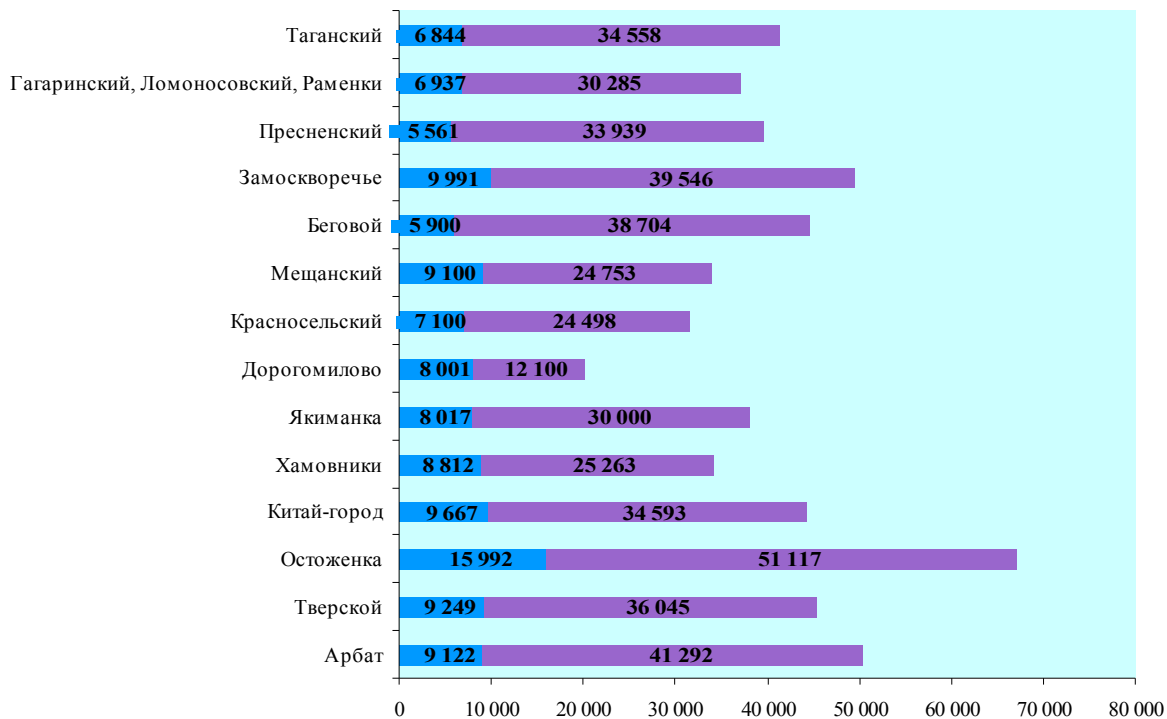


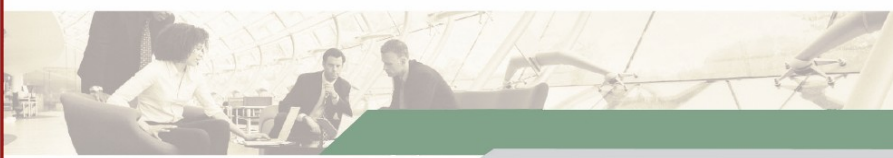


Средние значения цен по районам, \$/кв.м

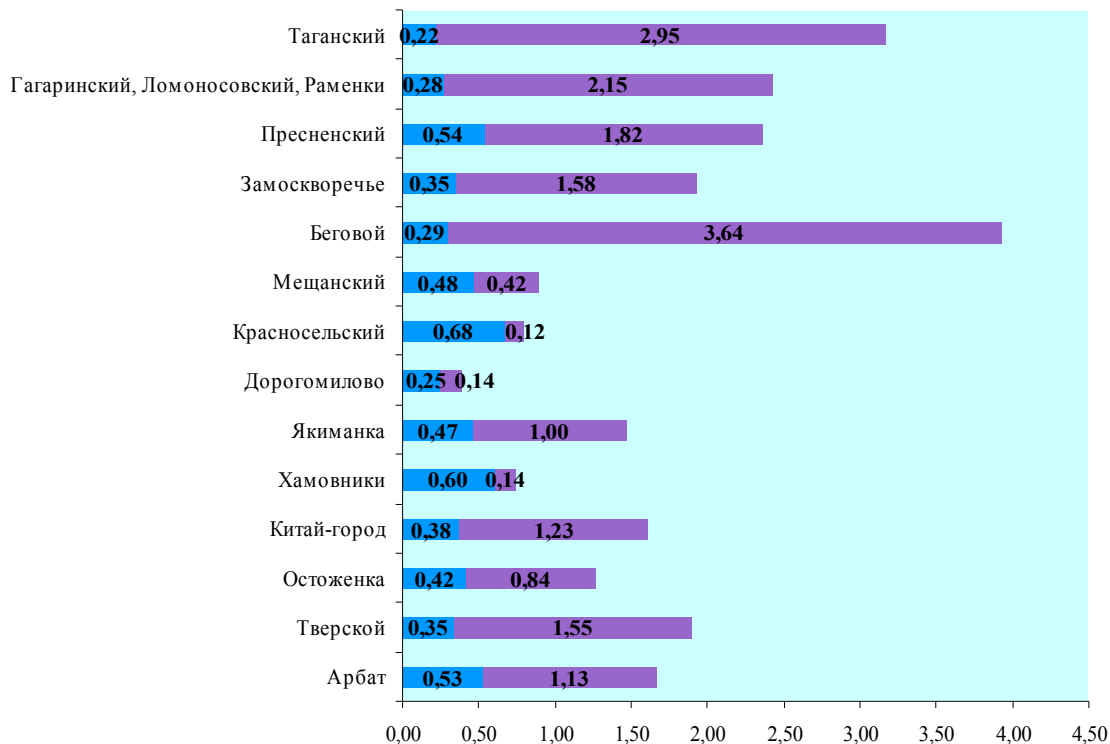


Минимальные и максимальные цены по районам, \$/кв. м





Отклонение от среднего минимальных и максимальных цен по районам



Примечание:

Районы:

Арбат – станции метро: Александровский сад, Арбатская, Библиотека им. Ленина, Боровицкая, Смоленская;

Тверской – станции метро: Маяковская, Пушкинская, Тверская, Чеховская;

Остоженка – станции метро: Кропоткинская, Парк Культуры;

Китай город – станции метро: Китай город, Кузнецкий мост, Лубянка, Охотный ряд, Площадь Революции, Театральная;

Хамовники – станции метро: Спортивная, Фрунзенская;

Якиманка – станции метро: Новокузнецкая, Полянка;

Дорогомилово – станции метро: Киевская, Кутузовская, Парк Победы, Студенческая;

Красносельский – станции метро: Комсомольская, Красные ворота, Сретенский бульвар, Тургеневская, Чистые Пруды;

Мещанский – станции метро: Проспект Мира, Сухаревская, Третьяковская, Трубная, Цветной бульвар;

Беговой – станции метро: Белорусская;

Замоскворечье: станции метро: Добрынинская, Октябрьская, Павелецкая, Серпуховская;

Пресненский – станции метро: Баррикадная, Деловой Центр, Краснопресненская, Международная, Улица 1905 года;

Гагаринский, Ломоносовский, Раменки – станции метро: Воробьевы горы, Университет;

Таганский – станции метро: Курская, Марксистская, Таганская, Чкаловская.



Новые проекты:

Дом «Андреевский» 2-ая Фрунзенская ул., д. 8 — конец 2011 года

ЖК «Найтсбридж», Кооперативная ул., вл. 16 — 2013 год

ЖК «Снегири ЭКО», Минская ул., корп. 1-26, — 2013 год

Высотный многофункциональный апартаментно-гостиничный комплекс Новый Арбат ул., д. д. 36/9 — 2012 год

Выводы и прогнозы:

Новые и укрепившиеся тенденции начала текущего года характеризуют общее состояние рынка элитной недвижимости для всех его участников, как продолжение тактики выжидания, без активных действий, с подготовкой к различным сценариям дальнейшего развития событий, разработкой новых стратегий в рамках низкого рынка, оптимизацией финансовых потоков. Мотивация участников рынка различна, а действия не всегда оптимальны, но в финансовые рамки, которые определяет кризис, диктуют соответствующие действия. Покупатели изучают ситуацию и пытаются выявить тренды и их продолжительность, мелкие инвесторы определяются со временем и необходимостью фиксации убытков и разрабатывают новые агрессивные стратегии, крупные инвесторы изучают неликвиды рынка и новые перспективные проекты, брокеры оптимизируют маркетинговые стратегии и укрепляют позиции на рынке

Основная неопределенность для участников рынка связана с трудностями среднесрочного и долгосрочного прогнозирования структурных изменений в отрасли в целом, начиная от градостроительной и земельной политики города, деловых процедур связанных с подготовкой проектов и заканчивая моделями потребления для различных социальных групп, механизмов и параметров финансирования. Судя по динамике восстановления рынка на снятие неопределенности и укрепления позитивных тенденций может уйти меньше времени, чем это прогнозировалось в начале кризиса.

