



ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Глобальный обзор. Москва. Киев

Knight Frank

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

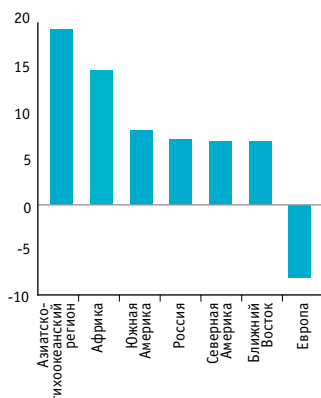
Knight Frank



Рисунок 1

Региональный обзор

Характеристика международных цен на жилье, по регионам, II квартал 2010 г. (изменение за год, %)



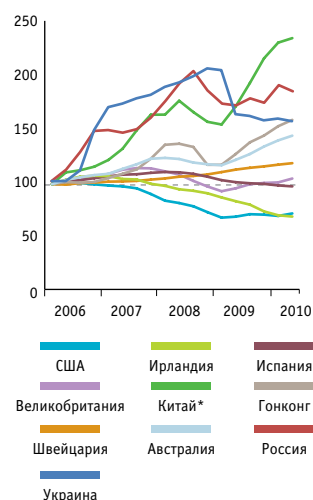
Источник: Knight Frank Research, 2010

В течение пяти лет цены резко повышались, падали и на некоторых рынках снова резко повышались.

Рисунок 2

Подъем, спад и восстановление

Характеристика цен на жилье с 2006 г. (индекс первого квартала 2006 г. = 100)



Источник: Knight Frank Research, 2010

* На основании показателей основных городов (предварительные данные)

Глобальный обзор

В данном прогнозе международного рынка жилой недвижимости Елена Юргенева, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank, анализирует, почему цены на жилье в настоящее время растут в большинстве стран по всему миру.

Для мировых рынков жилья это был нестабильный период. В течение пяти лет цены резко повышались, падали и на некоторых рынках снова росли. Чтобы понять причины последнего подъема, мы должны сделать шаг назад и вкратце рассмотреть реакцию на недавний спад.

Первые признаки глобального экономического кризиса были замечены в Израиле в начале 2006 года, когда цены начали снижаться после ужесточения доступности кредитов. Однако настоящим катализатором падения была реакция банков на зарождающийся ипотечный кризис в США. Цены там начали падать в начале лета 2006 года.

В тот момент цены достигли своего максимума и начали неумолимо снижаться по всему миру. Данный процесс продолжался в течение двух лет. В конце 2006 года кризис дошел до Португалии и Ирландии, двигаясь по Великобритании, Латвии, Новой Зеландии, Дании и Венгрии в течение 2007 года и, наконец, в 2008 году добрался до Хорватии, Чешской Республики, Финляндии, Франции, Греции, Гонконга, Исландии, Сингапура и Китая.

В среднем в течение 2007 и 2008 годов цены по всему миру упали примерно на 17%. Следующей логической фазой рыночного цикла, учитывая проблемы, захватившие в то время наиболее развитые экономики, был бы застой цен на низком уровне. Вместо этого, к большому удивлению многих, они начали приходить в норму.

С начала 2009 года мировые цены на жилье восстановились в среднем на 10%. К середине 2010 года значения были лишь примерно на 9% ниже своего пика 2006-2008 годов. После пятнадцати лет роста цен, когда мы наблюдали ежегодный 100, 200 или даже 300%-ое повышение на некоторых рынках, снижение на 9% на самом деле не кажется катастрофой.

Несмотря на недавний рост, есть несколько стран, где цены все еще значительно ниже рыночного максимума. Наиболее широкую огласку получил спад в США – 31%, но ряд европейских стран, больше всего пострадавших от спекулятивного искусственного раздувания инвесторами экономического подъема, которое происходило в преддверии кредитного кризиса, по-прежнему находятся в более худшем положении. Например, в Литве цены упали на целых 63%. В Латвии (-43%), Болгарии (-34%) и Ирландии (-31%) положение не намного лучше.

Непредвиденные последствия

В большинстве стран последний рост цен можно объяснить непредвиденными последствиями мер по стимулированию экономики, предпринятыми правительствами. Крайне низкие процентные ставки и выборочная поддержка банков воодушевили покупателей жилья, особенно богатых. Это увеличение спроса подтолкнуло цены вверх.

Так каковы же мировые последствия недавней фазы восстановления? Пожалуй, наиболее заметным трендом развития международных рынков недвижимости является их четкое разделение на группы в соответствии с географической принадлежностью. Лидирующие позиции в нашем рейтинге занимает Азиатско-тихоокеанский регион, в то время как, несмотря на недавний рост, Европа по-прежнему доминирует в нижней половине таблицы.

Наиболее очевидным признаком восстановления мирового рынка жилья является то, что к середине 2010 года 61% стран отметили положительные годовые темпы роста. Это еще далеко не 90%, отмеченные в начале 2006 года, но уже значительно выше, чем 35%, наблюдавшиеся до середины 2009 года.

Данные второго квартала 2010 года показывают, что восстановление продолжается. Анализ квартальных результатов роста предполагает, что рынки в некоторых из наиболее плохо справляющихся регионов, таких как страны Балтии и Украина, получили своего рода передышку, т.к. цены падают медленнее, чем ранее. Годовое падение цен в Эстонии, например, на июнь 2010 года составило 40%, но фактически цены выросли на 0,4% в течение второго квартала года.

В Азии цены продолжают расти, несмотря на попытки правительств контролировать и ограничивать их рост. Китайский рынок достиг прекрасных результатов в течение последних лет, но появляется все больше доказательств, что быстрое замедление роста цен стало результатом согласованных действий правительства, предпринимаемых для того, чтобы избежать искусственного раздувания экономического подъема.

Обращая внимание на последние и текущие тенденции ценообразования, на нескольких следующих страницах мы рассмотрим перспективы глобального рынка жилья с точки зрения рисков, ценообразования и стабильности рынка.

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



Рыночные риски

Мировой рынок жилья, несомненно, более стабилен, чем он был в середине 2008 или в 2009 году, но во второй половине 2010 года число рисков в этом секторе, похоже, возрастает.

Аналитики Knight Frank только что провели детальную оценку рисков на мировых рынках недвижимости.

На Рисунке 3 приведены результаты исследования: общие категории рисков расположены в порядке возрастания от 0 до 10, где 0 означает «без рисков», 5 – «умеренный риск» и 10 – «значительный риск».

Были выявлены существенные региональные различия в обзорах наших аналитиков и с учетом этого результаты исследования разделили по регионам: «Азия» и «Европа и США».

По нашей оценке, наиболее заметная тенденция заключается в том, что азиатские респонденты опроса были более пессимистичны, чем респонденты Европы и США, по всем категориям, за исключением риска роста инфляции.

Ведущим фактором более негативного отношения в Азии является обеспокоенность по поводу позиции региона в цикле рынка недвижимости. Тогда как на Западе на протяжении последних нескольких лет цены снижались, иногда весьма значительно, на большинстве азиатских рынков цены либо лишь незначительно снижались с 2006 или 2007 года, либо оставались на прежнем уровне. Почти во всех случаях уровень цен на ведущих азиатских рынках недвижимости существенно выше уровня, наблюдавшегося до того, как кредитный кризис впервые повлиял на глобальную экономику. Вкратце, отраслевые эксперты в Азии считают, что континент не сможет избежать ослабления рыночной конъюнктуры.

Детально рассматривая результаты, можно сказать, что боязнь второй волны кризиса после незначительного улучшения занимает одно из первых мест в списке – очень сильная связь между темпами роста ВВП и характеристиками цен на недвижимость указывает на риск, связанный с глобальным экономическим спадом.

В результате нашей оценки было выявлено, что проблемам кредитования уделяется повышенное внимание, как частными лицами, так и обществом. К этому вопросу мы вернемся далее в обзоре.

Результаты также показали, что существующие проблемы кредитования потенциально могут привести к снижению новых объемов кредитования. В Азии риски ипотечного рынка усугубляются новыми планами правительства по вводу кредитных ограничений.

Рисунок 3

Оценка риска

Ранжирование основных рисков глобального рынка жилья

Значительный риск

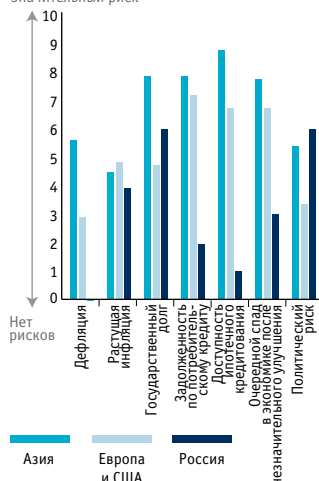


Рисунок 4

Международные инвестиции

Изменились ли правила игры на рынке инвестиций в жилую недвижимость, сделав его привлекательнее для зарубежных инвесторов?

Согласны

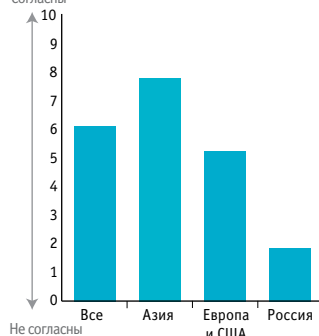
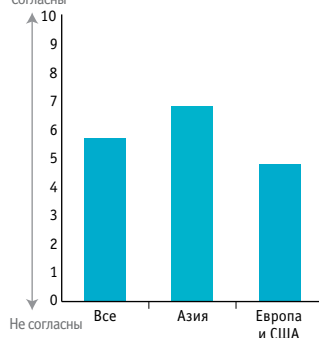


Рисунок 5

Политические риски

Число мест, не пригодных для международных инвестиций, увеличится в связи с ростом политической нестабильности

Согласны



Источник: Knight Frank Research, 2010

Например, дополнительный кредитный контроль, введенный в Китае, сокращает приток капитала в Гонконг, что замедляет развитие местного рынка.

Опасения по поводу влияния инфляции или дефляции не считаются значимыми для рынка – предполагается, что, по крайней мере, во второй половине 2010 года и в 2011 году рост стоимости ипотечного кредитования не будет решающим фактором для развития рынка недвижимости. Хотя, как минимум на одном рынке – в России – стоимость ипотечного кредитования становится все большей проблемой.

Наши аналитики в Европе и США считают, что политический риск имеет минимальное значение. Однако далее в этом обзоре мы рассмотрим вопрос о том, может ли эта тема стать более значимой.

Международная торговля

Политические риски были одной из основных движущих сил роста цен и спроса на рынке жилья на большинстве «международных» рынков. Так, в Европе, включая Лондон и основные южно-европейские рынки, в США, включая Флориду и Нью-Йорк, а также на основных азиатских и южноамериканских рынках вторичного жилья, наблюдался подъем активности в сфере международной торговли.

В качестве примера значимости данного рынка можно привести следующее: по данным на июнь этого года в течение 12 месяцев 50% всех новых квартир, строящихся в центре Лондона, были куплены иностранными гражданами. Рост мировой экономики эквивалентен сокращению ограничений на перемещение капитала. Растет количество мест, где стало проще инвестировать капиталы из одной страны в другую.

На рисунке 4 мы видим, что со временем ожидается дальнейшее упрощение регулирования перемещения капитала, а на рисунке 5 мы видим опасения, в частности, среди азиатских респондентов, что продолжающееся расширение международной торговли не следует рассматривать как данность.

На большинстве рынков желают видеть увеличение притока инвестиций, однако, это желание разделяют не все, и ярким примером этого являются отдельные регионы Швейцарии. В других странах политическая ситуация или уровень безопасности таковы, что иностранные инвестиции сокращаются, и поэтому также являются ключевой поддержкой для рынка.

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

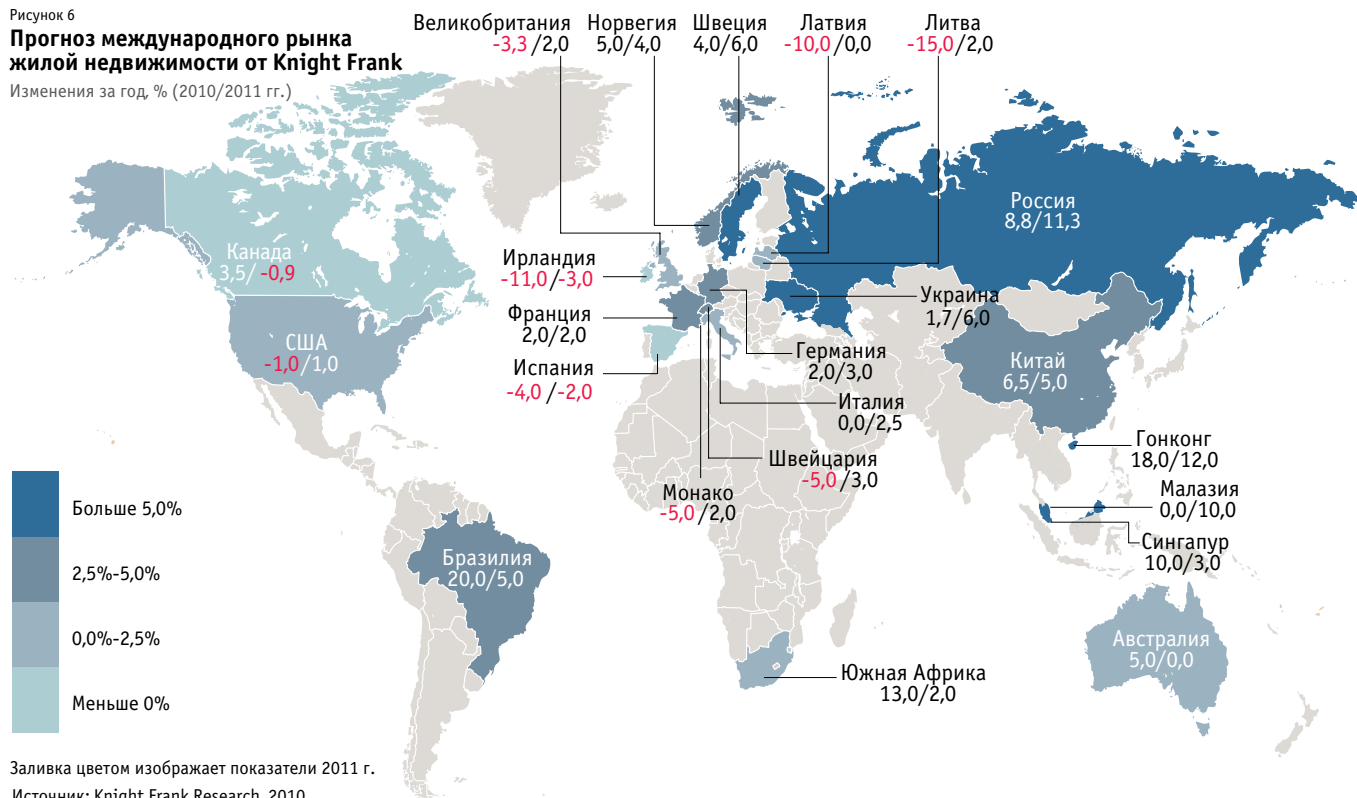
Knight Frank



Рисунок 6

Прогноз международного рынка жилой недвижимости от Knight Frank

Изменения за год, % (2010/2011 гг.)



Прогноз рынка на 2011 год

Предполагается, что резкий рост, начавшийся на мировых рынках недвижимости после спада, значительно замедлится в 2011 году. Тем не менее, снижение темпа роста цен по всему миру нивелирует улучшение состояния рынка в Европе и более устойчивый уровень развития рынков в Азии.

Страны, на которые хуже всего подействовал спад на рынке жилья, – Испания, Ирландия и часть Восточной Европы – не наблюдали периодов подъема ни в течение 2009 года, ни в начале 2010 года. На самом деле цены в некоторых районах Ирландии в настоящее время почти на 50% ниже своих пиковых значений в 2006 году.

В течение следующих 18 месяцев эти рынки будут испытывать дальнейшее падение цен, хотя темпы замедлятся с -11%, прогнозируемых в Ирландии в 2010 году, до -3% в 2011 году. В следующем году ожидается первый за три года рост цен на наиболее проблемных рынках, например, в Восточной Европе, Латвии и Литве.

Ключевым фактором в этих регионах является то, что цены на самом деле начинают возвращаться к «устойчивому» уровню. Это происходит отчасти потому, что соотношение между ценами, арендной платой и доходами все больше совпадает с их долгосрочными средними значениями.

В течение последних полутора лет в Великобритании, Франции, Австралии и Канаде уровень цен значительно снизился. В Великобритании и Франции это произошло на фоне низких кредитных ставок и стимулирующих мер. В Австралии стимулом стал рост экономики, связанный с экономическим бумом в Азии. Однако все это примеры рынков, экономика которых развивается стабильно, независимо от долгосрочных мер «умеренного ценообразования».

Мы ожидаем, что в Великобритании цены продолжат коррекцию во второй половине 2010 года по причине введения правительством жестких мер, таких как увеличение налогов и сокращение расходов, но самое главное – в связи с сокращением ипотечного рынка.

Однако скромное снижение на 3,3% за год не связано с риском более существенных изменений, в случае резкого роста процентных ставок, ожидаемого с 2011 года.

Хотя США, похоже, переживают вторую волну трудностей, связанных с невыплатами по кредитам и займам. Объемы товарооборота снова находятся на беспрецедентно низком уровне. Логично предположить, что цены останутся относительно стабильными в течение следующих 1,5 лет. Рынок США – единственный, на котором в течение последних трех лет ценообразование вернулось к намного более реалистичным и устойчивым уровням.

Обращаясь к Азии, мы выявили фактор, определяющий наш глобальный обзор изменения цен в 2011 году. Мы ожидаем значительного замедления темпов роста в Гонконге (с 18% в 2010 году до 12% в 2011), Сингапуре (с 10% до 3%), Австралии (с 5% до 0%) и Китае (с 7% до 5%).

Как указано ранее, риски данного прогноза значительны. Однако наш основной прогноз заключается в том, что в 2011 году темпы роста на мировом рынке жилья будут в целом положительными.

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



Тенденции, прогнозируемые на 2011 год

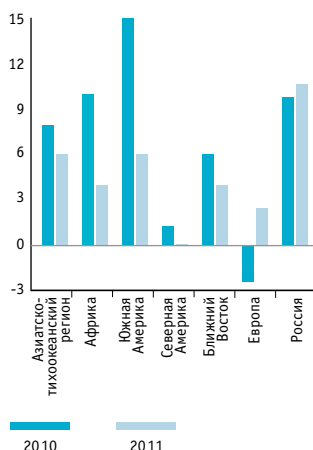
Отмена государственной поддержки рынка

Наиболее явные формы государственной поддержки рынка недвижимости, в том числе скидки первичным покупателям жилья в Великобритании и Австралии, а также налоговые льготы в США либо уже отменены, либо находятся в процессе отмены. Больше всего это заметно в США, и уже, безусловно, привело к вялости рынка недвижимости и уменьшению объемов продаж. Настоящее испытание для устойчивости рынка, особенно в Европе и США, скорее всего, наступит в 2011 году, когда процентные ставки начнут расти по сравнению с их текущим историческим минимумом. По нашей оценке, одним из рынков, подверженных наибольшему риску, является Великобритания.

Низкое предложение новостроек на Западе

Крах рынка привел к тому, что деятельность в строительном секторе фактически прекратилась в большинстве стран Европы и в США. К 2009 году началось резкое увеличение объемов строительства, в Европе, в частности, которое продолжалось в течение первой половины 2010 года. Финансовые ограничения, как для девелоперов, так и для покупателей, замедлят восстановление объемов строительства в 2011 году, означая, что структурный дефицит предложения будет способствовать росту цен с 2012 года больше, чем изменение ставок. Тем не менее, будет несколько значительных исключений из этой тенденции, связанных с излишним объемом предложения. Основными примерами являются США, Испания и Ирландия.

Рисунок 7
Глобальный прогноз
Прогноз мировых цен на жилье,
по регионам, (изменения в год, %)



Источник: Knight Frank Research, 2010

Возможность кредиторов по-прежнему финансировать рынок в условиях, когда на Западе уровни задолженности по кредитам все еще высоки, достигнет критического уровня в 2011 году.

Деятельность правительств

Не ослабевает уверенность, с которой правительства по всему миру стремятся влиять на свои национальные рынки жилья, если не контролировать их. Так, например, есть ощущение, что в Гонконге попытки правительства обуздать развивающийся чрезмерно высокими темпами рынок, начинают давать результаты.

Они включают в себя меры по увеличению объема предложений земельных участков и ограничение на соотношение между основной суммой кредита и оценочной стоимостью залога не более 60%, при выдаче ипотечных кредитов на дома элитного класса. Застройщики теперь также обязаны выпустить в продажу не менее 30% объектов на первом этапе осуществления проектов, чтобы остановить медленную сдачу объектов в продажу, которая вызывала инфляцию. Данная новая волна деятельности правительств затронула не только Азию, и мы ожидаем, что в 2011 году усилится контроль над рынками ипотечного кредитования в Европе и, возможно, в Северной и Южной Америке.

Ограничение кредитования

Наиболее значительным фактором, который будет определять характеристики мирового рынка жилья в 2011 году, будет возможность кредиторов по-прежнему предлагать финансирование рынка в условиях, когда на Западе уровни задолженности по-прежнему критически высоки. В Азии и на большинстве развивающихся рынков, с более низкой потребительской задолженностью, этот вопрос гораздо менее актуален, и задолженность на ипотечном рынке является лишь долей западных уровней. Но в Европе и США существующие задолженности и отсутствие у кредиторов возможности финансирования приведут к ограничению ипотечного кредитования, и нас не удивит введение нормирования ипотечного кредитования.



ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



Рынок элитной жилой недвижимости Москвы

Цены на вторичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы в течение первого полугодия 2010 г. показывали неоднозначную динамику.

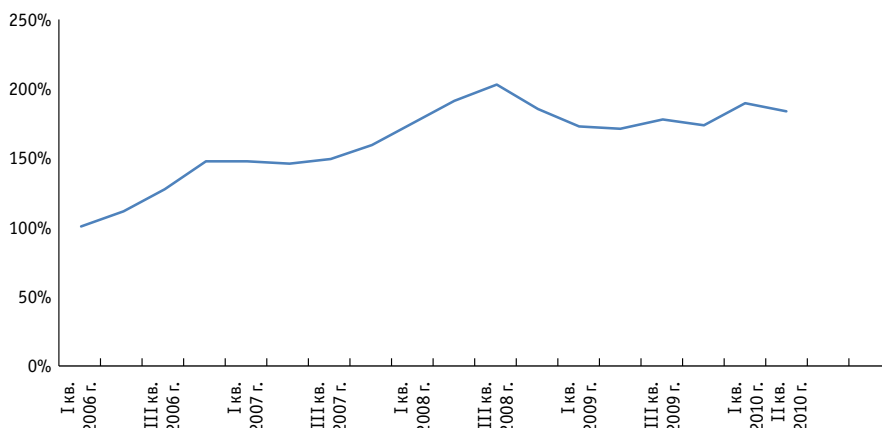
К концу первого квартала 2010 г. рост цен за квартал составил 9,2% и практически достиг пиковой докризисной цены, зафиксированной в III квартале 2008 г., отстав всего на 6,62%. Такая высокая активность на рынке обусловлена тем, что в конце 2009 г. покупатели согласились с тем, что «ценовое дно» было пройдено и дальше цены будут только расти. И средняя цена предложения, практически не менявшаяся в течение 2009 г. (колебания в течение года составляли не более 3%), начала уверенный рост. Но рост был обеспечен, в первую очередь, вымыванием с рынка более дешевых предложений, таким образом повышавшем среднюю стоимость. Как такового массового повышения цен зафиксировано не было, не считая единичных случаев.

Во II квартале 2010 г., воодушевленные оживлением рынка собственники возобновили продажи многих, ранее не проданных, объектов, что в совокупности с новыми объектами составило максимальное со II квартала 2009 г. значение нового предложения – 238 новых квартир. Это не могло не повлиять на среднюю стоимость предложения, по итогам II квартала она снизилась на 2,9%. Такой объем нового предложения, появившийся на вторичном рынке, говорит о том, что собственники считают, что рынок начал восстанавливаться и ожидают дальнейшего роста цен.

Прогноз на 2010-2011 гг.

Сокращение предложения на первичном рынке в традиционных районах сосредоточения элитного жилья, вызванное ограниченными возможностями получения площадок под застройку, будет способствовать развитию вторичного рынка. И как следствие, цены начнут расти. Вряд ли стоит ожидать бума, поскольку предложение все еще превышает спрос, поэтому рынок вторичной элитной недвижимости скорее ожидает умеренный рост. По итогам 2010 г. мы ожидаем годовой рост цен не более чем на 10%.

Динамика средних цен на вторичном рынке элитной жилой недвижимости г. Москвы



* Индекс цен предложения на вторичном рынке Москвы, за 100% приняты цены I кв. 2006 г.
Источник: Knight Frank Research, 2010

В 2011 г. продолжится сокращение ввода новых площадей. Большинство «докризисных» объектов было сдано в эксплуатацию в 2009-2010 г., а реализация проектов, размороженных после кризиса, а так же новых проектов, ожидается после 2011 г. Несмотря на это, резкого увеличения цен не прогнозируется. Рынок ждет умеренный рост цен и по итогам года он не превысит 11-12%. Основная активность на первичном рынке в 2011 г. сосредоточится в районе Хамовники, где находится большинство новых проектов в стадии строительства. На вторичном рынке повышенная активность ожидается в районах традиционного сосредоточения элитного жилья: Остоженка, Патриаршие пруды, Арбат, Тверская.

Факторы развития рынка

Государство открыто не поддерживает рынок недвижимости, но пытается регулировать его, считая, что цены на недвижимость слишком высокие из-за недостаточного объема ввода площадей. В 2010 г. в Москве был сокращен срок регистрации сделок купли-продажи с одного месяца до 14 дней, что оказало положительное влияние на вторичный рынок. В сентябре 2010 г. срок регистрации был сокращен до 12 дней. Подобные меры способствуют дальнейшему

благоприятному развитию рынка. Кроме того, Правительство с помощью фонда РЖС активно осуществляет программу обеспечения застройщикам условий для реализации недорогого жилья.

Восстановление рынка ипотечного кредитования, сделает жилье, особенно эконом-класса, более доступным, что, в свою очередь, позволит застройщикам, оперирующим в нескольких сегментах, использовать средства, привлеченные на массовом рынке для реализации проектов на рынке элитного жилья. Объемы ипотечного кредитования по итогам 2010 г. могут вырасти почти в два раза по сравнению с прошлогодним уровнем и составить более 30 млрд рублей.

Начиная с III квартала 2008 г. доля ипотечных сделок начала стремительно падать. Это было связано и с банковским кризисом, когда банки перестали давать ипотечные кредиты в связи с нехваткой денежных средств, так и с общим падением интереса населения к покупке жилья, а тем более с использованием кредитов. Многие остались без работы, но и обеспеченные работой люди не были уверены в завтрашнем дне и поэтому не стремились брать какие либо кредиты. К концу I квартала 2009 г. доля сделок с использованием ипотеки упала до уровня апреля 2005 г. и составляла всего 5,71% от общего числа сделок купли-продажи.

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



В течение 2009 г. доля ипотечных сделок уверенно росла и по итогам года составила 15,78%, что было сопоставимо с январем 2007 г. (15,20%). В феврале 2010 г. достигнув отметки 22,68%, рост остановился и, продолжает оставаться на уровне 23% с небольшими колебаниями. По нашим ожиданиям, к концу 2010 г. доля ипотечных сделок может дойти до уровня 25% («докризисный» уровень 2008 г.), а в 2011 г. – до 30% и, возможно, перейти этот рубеж, в случае, принятия государством каких либо реальных мер в сфере ипотечного кредитования, а так же, возможного уменьшения ипотечных ставок банками.

Как уже говорилось выше, на рынок элитного жилья, развитие ипотеки оказывает лишь косвенное влияние. Доля сделок с привлечением ипотечных кредитов на элитном рынке не превышает 5%. Основная причина – высокая стоимость таких кредитов, ипотечные ставки в России в несколько раз выше, чем в Европе и США.

Политические риски

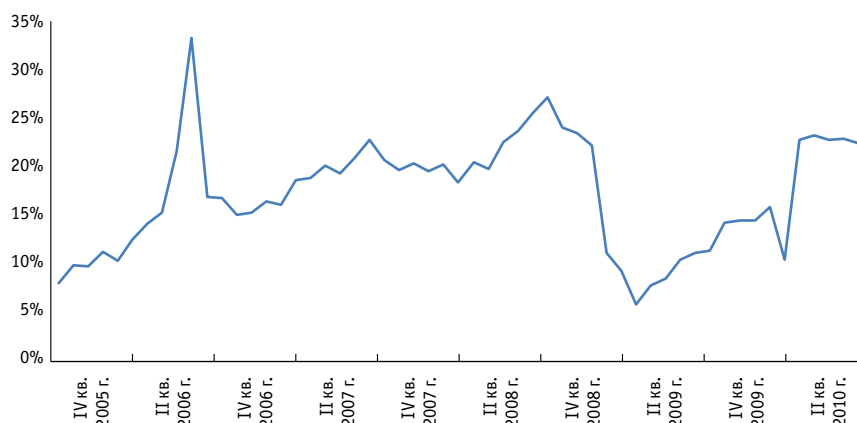
В связи с отставкой мэра Москвы Ю.М. Лужкова, не исключено, что со сменой руководства города, может измениться отношение властей к проблеме жилищного строительства. В случае сокращения бюрократических издержек, а так же упрощения прохождения различных согласований и разрешений, можно ожидать увеличение инвестиций в жилую сферу. Сейчас многие девелоперы говорят о том, что процедура выхода на площадку излишне «бюрократизирована» и усложнена.

В 2012 г. пройдут выборы Президента РФ, от них, во многом, будет зависеть инвестиционная привлекательность России для иностранных инвесторов.

Экономические риски

Тенденция к устойчивому росту экономики, которую мы наблюдаем сегодня, показывает, что ожидания «второй волны кризиса» не оправдались. Это ожидание неоднократно оказывало влияние на рынок элитного жилья в 2009 г.: ухудшения ситуации ждали к августу, в связи с этим летом 2009 г. сделок с элитной недвижимостью практически не фиксировалось. Затем, начиная с конца августа, активность резко возросла, однако продолжалась она не до декабря, как обычно, а на фоне новых прогнозов

Доля ипотеки в сделках купли-продажи



Источник: Knight Frank Research, 2010

экономического спада к концу года, начала спадать уже в октябре и к концу 2009 г. вновь практически замерла. В данный момент риски, связанные со «второй волной кризиса», оцениваются участниками рынка как минимальные.

В 2010 г. активно продолжились разговоры об изменении налога на недвижимость. В данный момент при расчете налога учитывается кадастровая стоимость недвижимости по БТИ, которая в несколько раз ниже рыночной. Новый метод подсчета налога предполагает использовать рыночную стоимость, что значительно увеличит величину налога. Это может снизить инвестиционную привлекательность вложений в недвижимость.



Иностранные покупатели

После кризиса значительно сократился интерес со стороны иностранных граждан к покупке и аренде элитных квартир в России. Это связано в первую очередь с тем, что в кризис многие компании приняли решение отказаться от услуг иностранных топ-менеджеров. А поскольку основными покупателями среди иностранцев были иностранные специалисты, работающие в Москве, то объем сделок с участием иностранных граждан практически сошел на нет.

После кризиса многие владельцы бизнеса пришли к решению, что, несмотря на западное бизнес-образование и международный опыт, большинство экспатов обходятся слишком дорого и не оправдывают, возложенных на них, надежд. Все чаще и чаще предпочтение при найме топ-менеджеров стало отдаваться россиянам. Эта тенденция говорит о том, что вряд ли количество экспатов вернется к докризисным цифрам, и увеличение доли иностранных покупателей на рынке элитного жилья скорее возможно в случае открытия новых или расширения существующих представительств международных компаний, которыми традиционно руководят иностранцы.

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



Элитная загородная недвижимость

В 2006-2008 гг. рынок коттеджной недвижимости Московского региона переживал бурный подъем:

- Строительство велось в больших объемах (в основном элитных коттеджных поселков).
- Спрос был высоким, особенно по основным направлениям элитной загородной недвижимости (Рублево-Успенское, Новорижское, Дмитровское шоссе), и на лесные участки с домами у воды.
- Все это подталкивало цены вверх, как на первичном, так и на вторичном рынках.
- В период с 2006 по 2008 гг. средняя стоимость загородной недвижимости увеличилась на 56,9%.

Эффект от экономических потрясений, затронувших практически все страны мира, на рынке коттеджного строительства Подмосквья проявился летом 2008 г.

В этот момент стали очевидны следующие тенденции:

- Спрос, ушедший на «летние каникулы», не вернется.
- Цены на готовые дома и участки в строящихся коттеджных поселках начали стремительно падать. За год в период с II квартала 2008 г. по II квартал 2009 г. они снизились на 32%.
- Однако ни снижение цен, ни дополнительные скидки и рассрочки, предлагаемые продавцами, не смогли стимулировать спрос.
- Структура предложения на загородном рынке претерпела существенные изменения:
 - Владельцы готовых домов начали снимать свои предложения с рынка, поскольку цены снизились ниже приемлемого, по их мнению, уровня.
 - Многие проекты строительства были заморожены отчасти, потому что у девелоперов не было уверенности в том, что дома найдут своего покупателя, а также ввиду остановки проектного финансирования большинством банков.

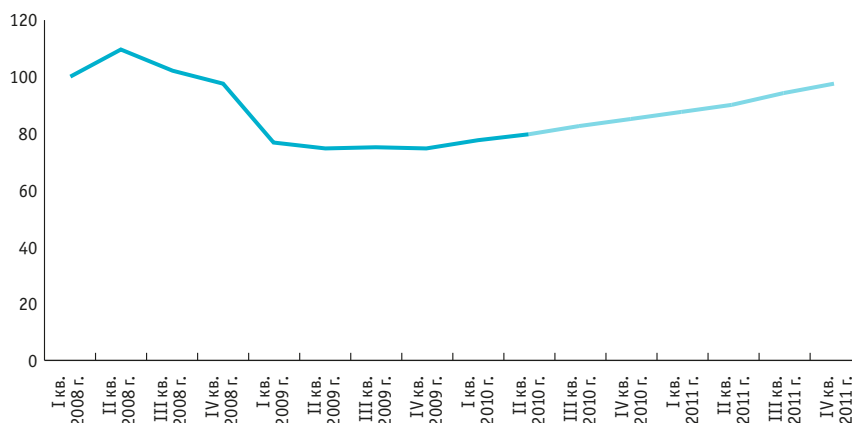
- Многие застройщики, которые продолжили развивать проекты, переориентировались на эконом-сегмент и вывели на рынок не распространенный ранее тип предложения – участки без подряда на строительство.

На протяжении всего 2009 г. на загородном рынке наблюдалась стагнация ценовых показателей, а с начала 2010 г. наметилась положительная динамика:

- Спрос на рынке элитной загородной недвижимости Москвы динамично растет, в результате за последние полгода средняя цена выросла на 6%. В конце летнего сезона в связи с экстремальными погодными условиями на рынке образовался нереализованный спрос, который вернется в III-IV квартале 2010 г., что повлечет за собой увеличение рыночной активности. К концу 2010 г. – началу 2011 г. мы ожидаем увеличение спроса на элитную загородную недвижимость за счет сезонных факторов, отложенного спроса, сезона бонусов, получаемых потенциальными покупателями по итогам года и традиционных скидок, предоставляемых продавцами в период зимних праздников. Уже весной 2011 г. спрос продолжит бурно расти и достигнет докризисных уровней.

- Некоторые девелоперы начиная с сентября 2010 г. повысили цены в коттеджных поселках на 5-10%, что повлечет за собой удорожание стоимости по всему рынку. Растущий спрос в свою очередь приведет к увеличению цен продаж к концу 2011 г. на 10-15% относительно конца 2010 г. Однако, это касается, в основном, наиболее качественного предложения. Так, в связи с лимитированным предложением готовых домовладений в коттеджных поселках премиум-класса с готовой инфраструктурой, в данном сегменте ожидается наибольший рост цен. В коттеджных поселках со стадией готовности 60-80%, девелоперы, имея достаточный объем оборотных средств на завершение проекта, уже сейчас повышают стоимость на 5-6%. В поселках, находящихся на начальной стадии реализации, подобного роста цен не наблюдается. Это связано с необходимостью быстрого получения девелопером средств на дальнейшую достройку за счет текущих продаж. В 2012 г. на рынке загородной недвижимости Подмосквья можно прогнозировать возвращение цен на докризисный уровень.

В 2011 г. цены на элитную загородную недвижимость увеличатся на 10-15% относительно конца 2010 г.



* Индекс цен предложения на первичном и вторичном рынке загородной недвижимости, за 100 приняты цены I кв. 2008 г.
Источник: Knight Frank Research, 2010

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



Уровень цен, II квартал 2010 г.		Прогноз на 2011 г.
Направление	Стоимость домовладения, \$ за 1 м ² , включая стоимость земли	Годовой рост цен
Рублево – Успенское	6400	↑ 15%
Новорижское	5100	↑ 12%
Минское	3600	↑ 8%
Дмитровское	3500	↑ 12%
Киевское	3200	↑ 5%
Калужское	3050	↑ 5%

Источник: Knight Frank Research, 2010

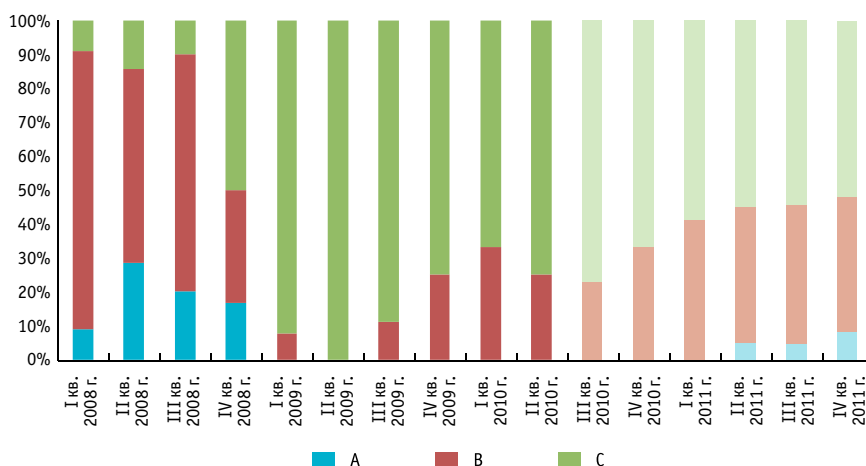
- Основную долю нового предложения в 2010 г. составляют коттеджные поселки эконом класса, предлагающие участки без подряда, и к концу года на рынке, скорее всего, так и не появится ни одного нового коттеджного поселка премиум класса. В 2011 году ожидается выход коттеджных поселков класса А. С появлением на рынке новых объектов премиум класса структура предложения начнет постепенно возвращаться к докризисному составу.
- Динамичное развитие рынка загородной недвижимости будет поддерживаться, в том числе и благодаря возобновлению финансирования со стороны ведущих российских банков. Так, например, банк ВТБ предоставил кредитное финансирование компании «Система Галс» для строительства коттеджного поселка на Рублево-Успенском шоссе.

Факторы, влияющие на восстановление и дальнейшее развитие рынка загородной недвижимости Подмосковья:

Сдерживающие:

- Возможные изменения в законодательстве. Так, Министерство Регионального Развития Российской Федерации 27 августа 2010 г. опубликовало проект федерального закона Российской Федерации «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в части уточнения правового режима использования садовых, огороднических и дачных земельных участков», согласно которому жилые дачные объекты под ИЖС могут располагаться только на дачных земельных участках в границах населенных пунктов.

В структуре нового предложения в 2011 г. ожидается появление объектов премиум класса и постепенный рост их доли в общем объеме



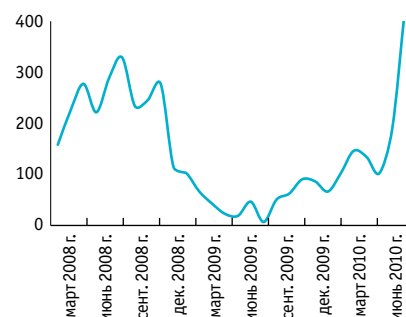
Источник: Knight Frank Research, 2010

Положительные:

- Стабилизация и рост цен на рынке элитного загородного жилья. Ценовое дно на рынке загородной недвижимости Подмосковья было достигнуто в I кв. 2009 г. и на протяжении всего года наблюдалась стагнация. Положительная динамика цен, наметившаяся в начале 2010 г., подтверждалась постепенным ростом на протяжении всего первого полугодия, и в дальнейшей перспективе мы ожидаем ее усиление.
- Увеличение объема предложения на вторичном рынке. В связи с постепенным ростом цен все больше продавцов выставляют на продажу объекты ранее снятые с рынка.
- Развитие ипотечного кредитования для покупателей загородной недвижимости. Все большим девелоперским компаниям удается заключать соглашения с банками на предоставление выгодных условий кредитования на покупку и строительство объектов.

- Постепенное восстановление финансирования девелопмента на загородном рынке Подмосковья.
- Стремительно растущий спрос со стороны покупателей.

Во II кв. 2010 г. индекс покупательского интереса вырос в 2 раза относительно предыдущего квартала



* Индекс запросов на покупку объектов элитной загородной недвижимости, за 100 принято количество запросов в январе 2009 г.

Источник: Knight Frank Research, 2009

ПРОГНОЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НА 2011 ГОД

Knight Frank



Рынок элитной жилой недвижимости Киева

Рынок жилой недвижимости Киева активно рос вплоть до кризисного 2008 года. Рост экономики страны и доступность ипотечного кредитования обусловили колоссальный рост цен в 2006-2007 гг.

В конце 2008 года под влиянием кризиса спрос на жилье резко снизился, и рынок жилья в Киеве практически встал. Первыми сдались сегменты эконом и бизнес класса – в IV квартале 2008 цены на первичном рынке упали на 26% и 22% соответственно. Элитная недвижимость была более устойчива, снижение цен той осенью не превысило 1%.

В начале 2009 года на рынке царила полная неопределенность, девелоперы замораживали один проект за другим, а эксперты делали массовые предположения о катастрофических перспективах жилого рынка. Ситуацию усугубляло значительная девальвация гривны по отношению к доллару и евро. В сегменте первичного жилья резко сократился интерес к проектам на начальных стадиях строительства, с рынка ушел спекулятивный капитал.

На фоне панических настроений участников рынка дрогнул и элитный сегмент – за 2009 год снижение составило (-16%). Но уже во втором полугодии прошлого года наметились первые признаки стабилизации – активизировался спрос, по ряду элитных объектов наблюдалось повышение стоимости.

Устойчивость элитной первичной недвижимости к кризисным явлениям подтверждается наименьшим снижением цен в сравнении с сегментами бизнес и эконом. Так, с момента кризиса элитная недвижимость в Киеве подешевела в среднем на 24% (II квартал 2010 отн-но III квартала 2008 года), снижение цен в бизнес и эконом классах за тот же период составило 41% и 38%, соответственно.

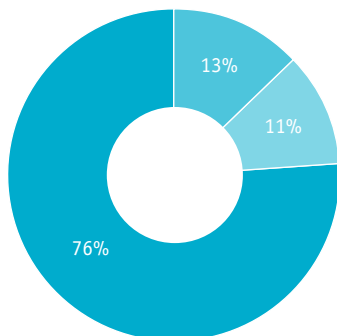
Весной 2010 рынок показал традиционное сезонное оживление – на первичном элитном рынке зафиксировано увеличение объема продаж. Таким образом, на рынок постепенно выходит отложенный спрос. Квартиры в настоящее время приобретаются преимущественно для собственного проживания, инвестиционные сделки составляют не более 5-6%. Что касается ценовой динамики, то с марта 2010 года элитный сегмент показывает небольшие, но уже положительные темпы роста цен.

Позитивные тенденции в элитном сегменте подтверждаются активным возобновлением строительства – со II полугодия 2009 года по настоящее время рынок элитных новостроек Киева пополнился 8 новыми объектами, в 2 проектах анонсировано строительство вторых очередей, а также

Рисунок 1

Структура предложения первичного элитного рынка Киева в зависимости от стадии готовности объекта

% от кол-ва квартир (по состоянию на 01.07.2010)



Источник: Knight Frank Research, 2010

возобновилась реализация одного из замороженных в кризис проектов.

Рыночные риски

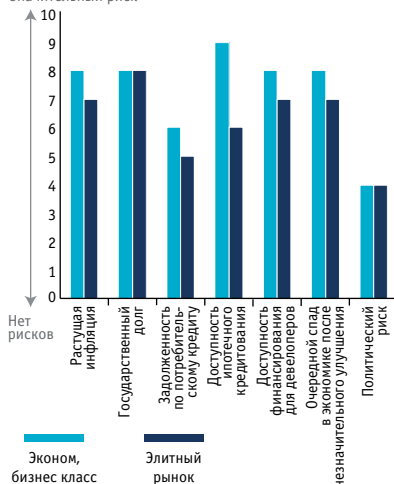
На рис. 2 приведены результаты исследования рисков, которые могут негативно сказаться на рынке жилья в Киеве. Общие категории рисков расположены в порядке возрастания от 0 до 10, где 0 означает «без рисков», 5 – «умеренный риск» и 10 – «значительный риск»

Наиболее значимыми факторами для позитивного развития рынка жилья

Рисунок 2

Оценка риска

Ранжирование основных рисков рынка жилья Киева



Источник: Knight Frank Research, 2010

является экономическая ситуация в целом в стране, поэтому рискам, ассоциированным с состоянием экономики, присвоены довольно высокие значения. Политическая ситуация в целом стабильна и прогнозируема, что отражено в уровне соответствующего риска.

Среди факторов, имеющих непосредственное влияние на рынок жилья, самыми наболевшими являются вопросы кредитования, как застройщиков, так и конечных покупателей жилья. Средние реальные ставки по ипотечным кредитам варьируются от 18% до 27% в гривнах. Вопросы финансирования застройщиков стоят еще более остро, так как спрос на строящиеся объекты минимален.

Спрос в элитном сегменте сравнительно стабилен и менее зависим от экономических потрясений. Поэтому для рынка элитного жилья часть упомянутых рисков менее существенны. Например, доступность ипотечного кредитования имеет значение лишь для четверти потенциальных покупателей элитного жилья.

Многие элитные проекты Киева реализуются в формате небольших клубных домов, и, следовательно, не требуют масштабного финансирования. Небольшое количество апартаментов обеспечивает их быструю реализацию и выход из проекта. Поэтому девелоперы в этом сегменте находятся в более выгодном положении в вопросах получения заемных средств или реструктуризации кредитной задолженности.

Прогнозы и тенденции

Выход новых объектов и возобновление развития ранее замороженных должно оказать положительное влияние на рынок – привести к стабилизации цен и повышению качества на фоне растущей конкуренции. Но отсутствие спроса на объекты на начальных этапах строительства может нивелировать эти эффекты.

Учитывая особенности текущего спроса, большинство девелоперов только что начатых элитных проектов планируют открывать продажи лишь за завершающих стадиях строительства, т.е. не раньше конца 2011 – начала 2012 годов. Таким образом, в 2011 году на элитном первичном рынке Киева сохранится ограниченность объема предложения. Этот факт, а также постепенная активизация покупателей и выход на рынок отложенного спроса будет стабилизировать и даже подталкивать цены в элитном сегменте вверх. В IV квартале этого года рост цен вероятнее всего составит 1,5-2%. Прогнозируемые темпы роста цен в 2011 году – 1-2% за квартал.

ПРОГНОЗ



Америка
США
Карибский регион

Европа
Бельгия
Чешская республика
Франция
Германия
Венгрия
Ирландия
Италия
Монако
Польша
Португалия
Румыния
Россия
Испания
Швейцария
Нидерланды
Великобритания
Украина

Африка
Ботсвана
Кения
Малави
Нигерия
Танзания
Уганда
Зимбабве
Замбия
ЮАР

Азия
Камбоджа
Китай
Гонконг
Индия
Индонезия
Япония
Малайзия
Сингапур
Южная Корея
Тайланд
Вьетнам

Австралия и Новая Океания
Австралия
Новая Зеландия



Елена Юргенева
Директор департамента
элитной недвижимости
Elena.Yurgeneva@ru.knightfrank.com



Наталья Сазонова
Руководитель отдела
исследований рынка
Natalia.Sazonova@ru.knightfrank.com



Мария Вайсман
PR Менеджер
Maria.Vaisman@ru.knightfrank.com

Отдел исследования рынка жилой недвижимости компании Knight Frank предоставляет услуги стратегического консультирования и прогнозирования для широкого круга клиентов по всему миру, включая разработчиков, инвесторов, финансирующие организации и государственные учреждения. Все наши клиенты признают необходимость независимой экспертной консультации, разработанной в соответствии с их потребностями.

Исследования компании KnightFrank можно найти на сайте <http://www.knightfrank.ru/research/>

Международная консалтинговая компания Knight Frank была основана в Лондоне 113 лет назад и является одним из самых крупных игроков на международном рынке недвижимости.

На сегодняшний день Knight Frank совместно со своим стратегическим партнером, компанией Newmark, насчитывает 207 офисов в 43 странах мира и объединяет свыше 6340 специалистов.

В России и Украине Knight Frank предоставляет полный комплекс агентских и консалтинговых услуг во всех сегментах рынка недвижимости. Наш ключевой ресурс – это сплоченная команда более чем из 330 специалистов, работающих в Москве, Санкт–Петербурге и Киеве.

За время работы в России и Украине услугами Knight Frank воспользовались более 500 крупных российских и международных компаний.

Этот и другие обзоры Knight Frank размещены на сайте www.knightfrank.ru

МОСКВА

119021,
ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корп. 2
Телефон: +7 (495) 981 0000
Факс: +7 (495) 981 0011

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

191025,
ул. Маяковского, д. 3Б
Телефон: +7 (812) 363 2222
Факс: +7 (812) 363 2223

КИЕВ

04071,
ул. Хорива, д. 39-41, офис 80
Телефон: +380 (44) 545 6122
Факс: +380 (44) 545 6122

© Knight Frank 2010

Этот отчет является публикацией обобщенного характера. Материал подготовлен с применением высоких профессиональных стандартов, однако информация, аналитика и прогнозы, приведенные в данном отчете, не являются основанием для привлечения к юридической ответственности компании Knight Frank в отношении убытков третьих лиц вследствие использования результатов отчета.

Публикация данных из отчета, целиком или частично, возможна только с упоминанием Knight Frank как источника данных.



Knight Frank
Newmark
Global