



КОНТИ

ОСНОВАНА В 1992

Обзор рынка недвижимости Москвы

2013 г.



СОДЕРЖАНИЕ

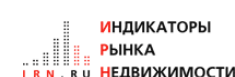
Методологическое пояснение.....	3
1. Первичный рынок жилой недвижимости Москвы.....	4
Объемы ввода нового жилья в Москве.....	4
Предложение.....	4
Спрос.....	5
Цены.....	6
Выводы и прогнозы по первичному рынку жилой недвижимости.....	7
2. Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы.....	8
Предложение.....	8
Спрос.....	8
Цены.....	9
Выводы и прогнозы по вторичному рынку недвижимости.....	13
3. Рынок офисной недвижимости Москвы.....	14
Предложение и спрос.....	14
Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А».....	16
Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В».....	17
Ставки капитализации офисной недвижимости.....	19
Выводы и прогнозы по рынку офисной недвижимости.....	19
4. Рынок торговой недвижимости Москвы.....	20
Предложение.....	20
Спрос.....	21
Арендные ставки и цены продаж торговой недвижимости.....	22
Ставки капитализации.....	23
Выводы и прогнозы по рынку торговой недвижимости.....	24
5. Рынок складской недвижимости Москвы.....	25
Предложение и спрос.....	25
Арендные ставки и цены продаж.....	26
Ставки капитализации.....	28
Выводы и прогнозы по рынку складской недвижимости.....	28
6. Рынок гостиничной недвижимости Москвы.....	29
Предложение.....	29
Спрос.....	29
Цены.....	30
Выводы и прогнозы по рынку гостиничной недвижимости.....	31

Методологическое пояснение

Представленный обзор является обобщением информации по основным сегментам рынка недвижимости Москвы в «старых» границах:

- ✓ первичный и вторичный рынок жилья,
- ✓ офисы,
- ✓ торговая недвижимость,
- ✓ склады,
- ✓ гостиницы
- ✓ (апартаменты, обзор апартаментов выделен в самостоятельное исследование, ознакомиться с которым можно на сайте www.konti.ru, www.konti.ru/userfiles/files/apart_3q_2013.pdf)

В обзоре использованы следующие основные источники данных:



Индикаторы рынка недвижимости IRN – организация, оказывающая услуги в сфере информационно-аналитического сопровождения, продвижения, рекламы и PR на рынке недвижимости (в основном, в Москве). В состав ГК ИРН входят интернет-ресурсы www.irn.ru, www.metinfo.ru, www.realsearch.ru.



Бюллетень недвижимости BN – информационный портал по рынку недвижимости (в основном, в Санкт-Петербурге), www.bn.ru.



Портал GDEETOTDOM.RU – федеральный геоинформационный интернет-портал по жилой и коммерческой недвижимости. www.gdeetotdom.ru, www.gdeetotoffice.ru.



Бюллетень R-WAY – информационно-аналитическое издание по различным сегментам рынка недвижимости (в основном, в Москве), www.rway.ru.



Агентство недвижимости МИЭЛЬ – основными направлениями деятельности компании являются брокеридж жилой и коммерческой недвижимости, консалтинг, девелопмент и инвестиции, www.miel.ru



Портал MIRKVARTIR.RU – торговая площадка, объединяющая более 1000 городов России, партнер агентства Миэль, www.mirkvartir.ru



Агентство недвижимости «Азбука жилья» – компания, работающая на рынке Москвы и Московской области, оказывающая полный спектр риелторских услуг, www.azbuka.ru



Информационно-аналитический центр «Пересвет-Инвест» – структура, входящая в состав «Пересвет Групп», проводит собственные исследования основных показателей рынка недвижимости, www.peresvet.ru



ЦБ РФ – официальный сайт Центрального банка Российской Федерации www.cbr.ru



РОСРЕЕСТР – информационный ресурс Росреестра, входящий в состав Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, www.rosreestr.ru



Blackwood — компания, предоставляющая полный спектр консалтинговых и брокерских услуг в сфере жилой и коммерческой недвижимости. www.blackwood.ru



Colliers International — международная консалтинговая компания, предоставляющая услуги в области коммерческой недвижимости; является членом Американской Торговой Палаты, Международного Совета Торговых Центров (ICSC) и Российской Гильдии Риэлторов. www.colliers.ru



Cushman & Wakefield – международная организация, оказывающая услуги в сфере недвижимости более чем в 50 странах мира. www.cushwake.ru



Jones Lang LaSalle – компания, предоставляющая финансовые и комплексные профессиональные услуги в области коммерческой недвижимости; имеет представительства более, чем в 70 странах. www.joneslanglasalle.ru



Knight Frank – международная компания, предоставляющая полный комплекс консалтинговых услуг; имеет представительства в 43 странах; член профессиональных организаций: Американская Торговая Палата (Москва), Ассоциация Европейского Бизнеса в России, Российский совет торговых центров, Гильдия управляющих и девелоперов (Санкт-Петербург), Ассоциация российских магистров оценки АРМО. www.knightfrank.ru

1. Первичный рынок жилой недвижимости Москвы

Объемы ввода нового жилья в Москве

Ежегодный ввод нового жилья в Москве в настоящий момент существенно ниже докризисного уровня 2007 г., однако, после кризиса 2008-2009 г.г., с 2010г. наблюдается рост:

Рисунок 1



В 2013 г. аналитиками отмечается снижение объемов ввода по отношению к предыдущему году (www.irm.ru/news/77955.html). По словам заместителя мэра по градостроительной политике и строительству Марата Хуснулина (www.peresvet.ru/temptext/1380777564436.pdf), в 2013 г. планируется ввести около 3 млн.м² жилья. При этом надо иметь в виду, что заявляемые объемы включают территории «Новой» Москвы.

Предложение

Важно отметить, что указанные выше статистические данные о вводе жилья имеют косвенное отношение текущему объему предложения в новостройках, поскольку стоящиеся дома, где уже идут продажи, в данную статистику не попадают. Скорее, сегодняшняя ситуация по вводу жилья свидетельствует о предложении на рынке предыдущих лет, с учетом средних сроков строительства. Таким образом, наблюдаемое снижение темпов ввода нового жилья не говорит о каких-либо кризисных явлениях. Скорее, это является отражением политики администрации города до 2011 г., направленной на сокращение и запреты строительства в центральных районах Москвы. Однако, за последние два года положение дел на рынке успешно кардинально поменяться: ревизия инвестконтрактов подошла к концу, да и в целом власти скорректировали свою точку зрения на строительство. Смягчение градостроительной политики уже успело привести к увеличению объемов предложения новостроек.

(Источник: www.irm.ru/news/77955.html)

По оценкам различных источников к концу 2013 г. объем предложения на первичном рынке жилья Москвы (в старых границах) находился в диапазоне 160 – 280 домов в экспозиции ежемесячно, показывая в среднем незначительный рост за последние два года на уровне нескольких процентов:

Рисунок 2



Источник: Оценка компаний "Миэль", "Азбука жилья", "Пересвет-инвест"

Примечание: отличие значений индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях методик обработки исходных баз данных. В данном случае предлагается принять за среднее значение округленную цифру – 220 домов, близкую к оценкам агентства «Миэль» и портала IRN (www.irn.ru/news/77955.html).

Спрос

На первичном рынке недвижимости Москвы отмечался стабильный рост спроса, подтверждаемый, в том числе, увеличением количества регистрируемых договоров долевого участия:

Рисунок 3



В качестве одной из ключевых причин данного роста аналитики рынка называют растущий дефицит предложения.

Цены

По данным информационно-аналитического издания «R-Way» и агентства «Миэль» цены на первичном рынке жилья г. Москвы за год были относительно стабильны (в рублевом исчислении), с амплитудой колебаний порядка 10%:

Рисунок 4

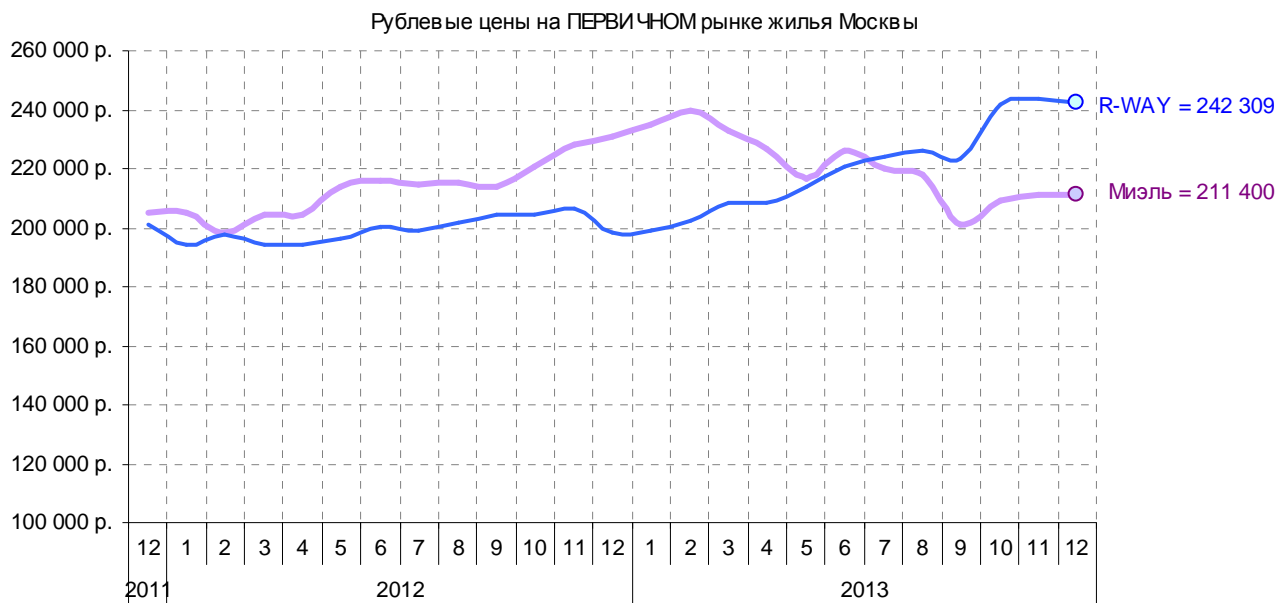
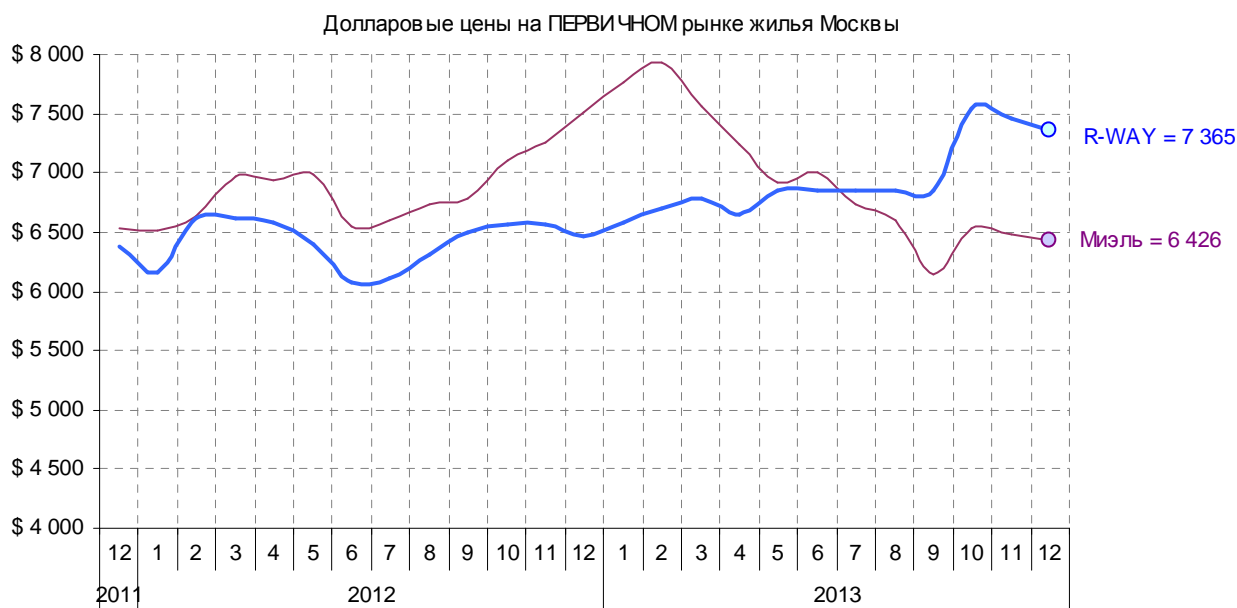
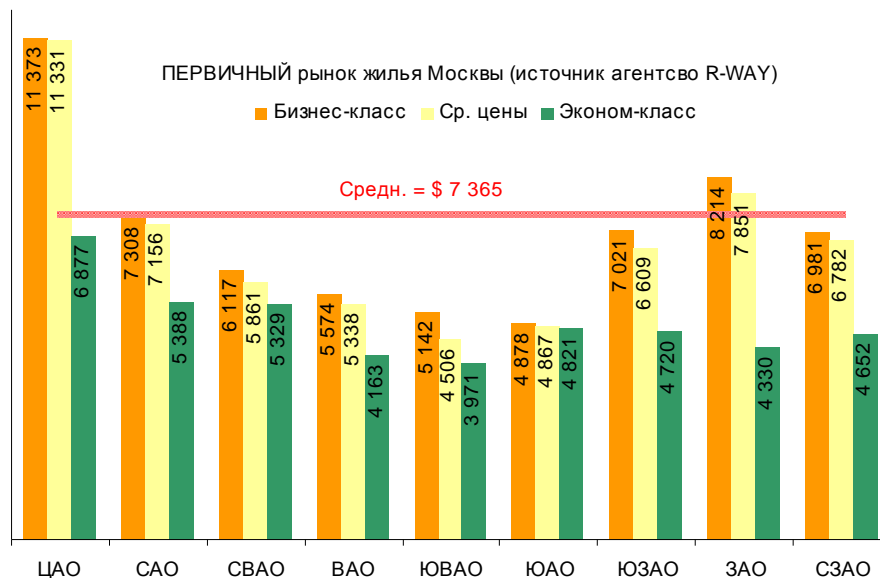
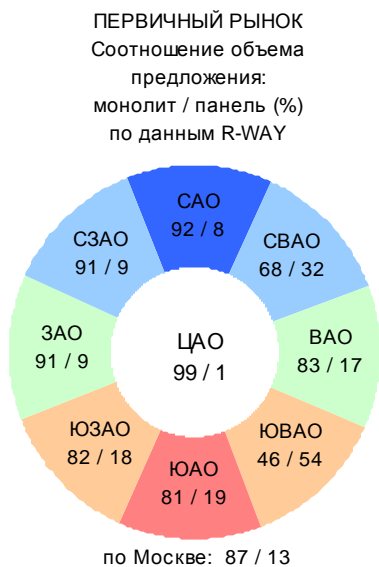


Рисунок 5



Также ниже представлено изменение цен первичного рынка жилья в зависимости от административных округов Москвы (по оценкам «R-WAY»):

Рисунок 6



Выводы и прогнозы по первичному рынку жилой недвижимости

- ✓ На рынке первичной недвижимости наблюдается стабильно высокий спрос, поддерживаемый существующим дефицитом нового предложения.
- ✓ Средние цены предложения на первичном рынке колеблются в достаточно широком диапазоне: 210 – 240 руб./м² (6 500 – 7 500 \$ /м²), при этом, средний показатель в целом за год изменился несущественно.
- ✓ В 2013 году для первичного рынка жилья была характерна относительная стабильность объемов предложения – около 200-230 домов.
- ✓ Аналитики рынка прогнозируют дальнейший рост количества сделок на первичном рынке жилья, ввод новых площадей также продолжится, дефицит нового предложения будет поддерживать положительную динамику цен.

2. Вторичный рынок жилой недвижимости Москвы

Предложение

К концу 2013 г. объем предложения вторичного рынка жилой недвижимости Москвы (в старых границах) по оценкам различных источников варьируется в диапазоне 40 – 85 тыс. квартир ежемесячно:

Рисунок 7



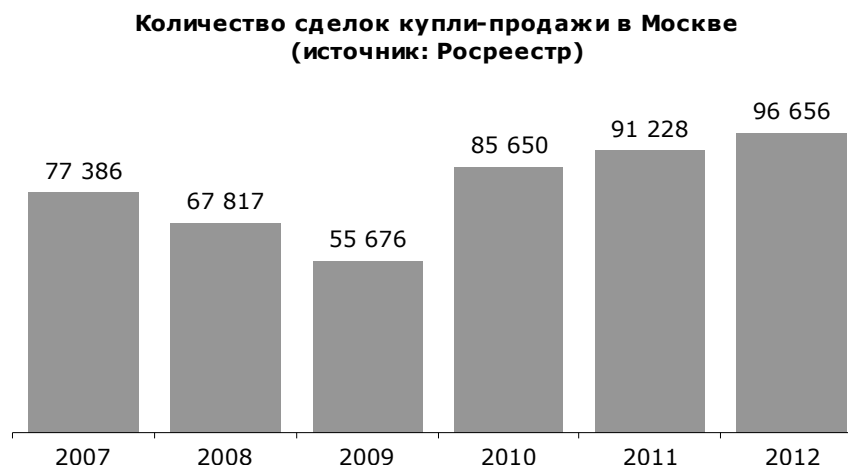
Источник: Оценка компаний "Миэль", "Азбука жилья", "Пересвет-инвест"

Примечание: разнонаправленная динамика индикаторов у разных источников свидетельствует, скорее всего, об особенностях в методиках обработки исходных баз данных. В этом случае, предлагается принять за среднее значение цифру 60 тыс. квартир/мес., наиболее близкую к оценкам агентства «Миэль».

Спрос

Одной из главных тенденций рынка жилой недвижимости Москвы в 2012-2013 г. можно считать продолжающуюся стабилизацию уровня спроса, начавшуюся еще в 2010 году после кризиса 2008-2009 годов. О восстановлении спроса свидетельствуют статистические данные. В 2010 году количество сделок на Московском рынке жилья достигло докризисных показателей. В 2011 – 2012 годах наблюдался дальнейший стабильный рост рынка, и по итогам 2012 года значение показателя достигло рекордного уровня: более 96 тыс. сделок, против 77 тыс. сделок в докризисном 2007 году. При сохранении сезонных колебаний, объем рынка с 2009 года стабильно растет. Большая часть сделок была зарегистрирована на вторичном рынке жилья «эконом» класса.

Рисунок 8



Примечание:

Указанная статистика «обрывается» 2012 годом, поскольку с 01.03.2013 отменена регистрация договоров купли-продажи (№ 302–ФЗ), государственной регистрации подлежит только переход права на отчуждаемый объект недвижимости. В связи с этим в новую статистику в последующем будут добавляться данные о договорах купли-продажи (мены) жилья, где отражено не только количество зарегистрированных сделок, но также и количество зарегистрированных прав. За 10 месяцев 2013 г. зарегистрировано 107 тыс. перехода прав, однако, судить по данной цифре о какой бы то ни было тенденции пока преждевременно, ввиду отсутствия исторических данных.

На текущий момент наблюдается относительная стабильность баланса спроса и предложения. Однако, ведущим аналитикам рынка дальнейшие тенденции рынка видятся достаточно неопределенно (Источник: www.irn.ru/news/83690.html)

Цены

Стоимость квадратного метра на вторичном рынке, являясь хорошим индикатором уровня спроса, также как и спрос демонстрировала положительную динамику в пост- кризисном периоде (2009-2012 г.г.), причем, как в долларовом, так и в рублевом исчислении. А в 2013 г. рублевые цены были относительно стабильны (рост ~1% не превышает статистическую погрешность).

Согласно данным аналитиков рынка¹, использующим различные методики расчета средних цен жилой недвижимости Москвы, к ноябрю 2013 г. цена предложения на вторичном рынке составила около 203 700 руб./м² (6 210 \$ /м²). А цена спроса², без учета элитных квартир и объектов ветхого фонда составила около 166 900 руб./м² (5 140 \$ /м²).

Следует отметить, что существенные колебания долларовых цен связаны, прежде всего, со значительными колебаниями курсов валют в 2013 г.

Ниже на диаграммах представлены динамики цен спроса и предложения:

¹ Информационно-аналитические порталы «Индикаторы рынка недвижимости», «Бюллетень недвижимости», «МетрИнфо», «gdeetotdom.ru», «Мир квартир», информационная служба агентства «Миэль», аналитическое издание R-WAY

² Ряд индикаторов вычисляется со специальными поправками, учитывающими скидки на торг

Рисунок 9

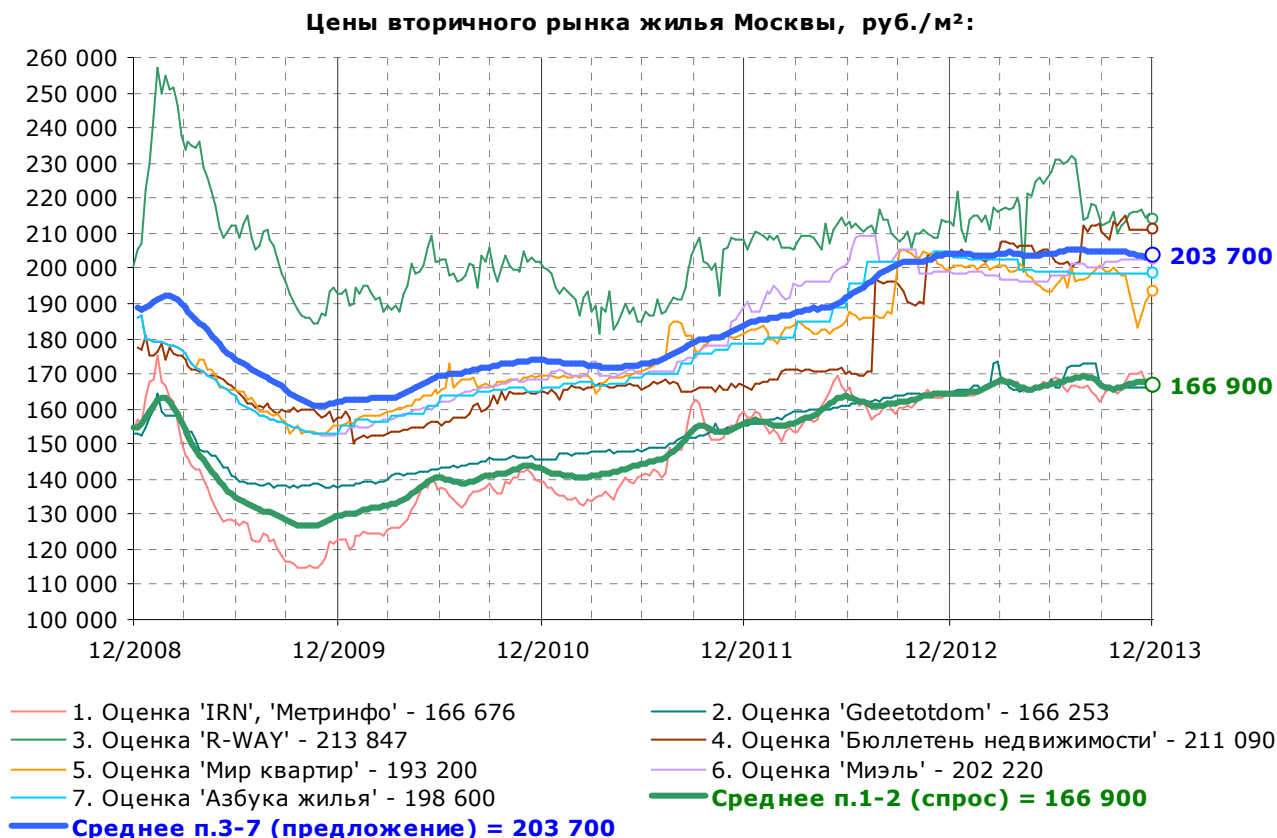
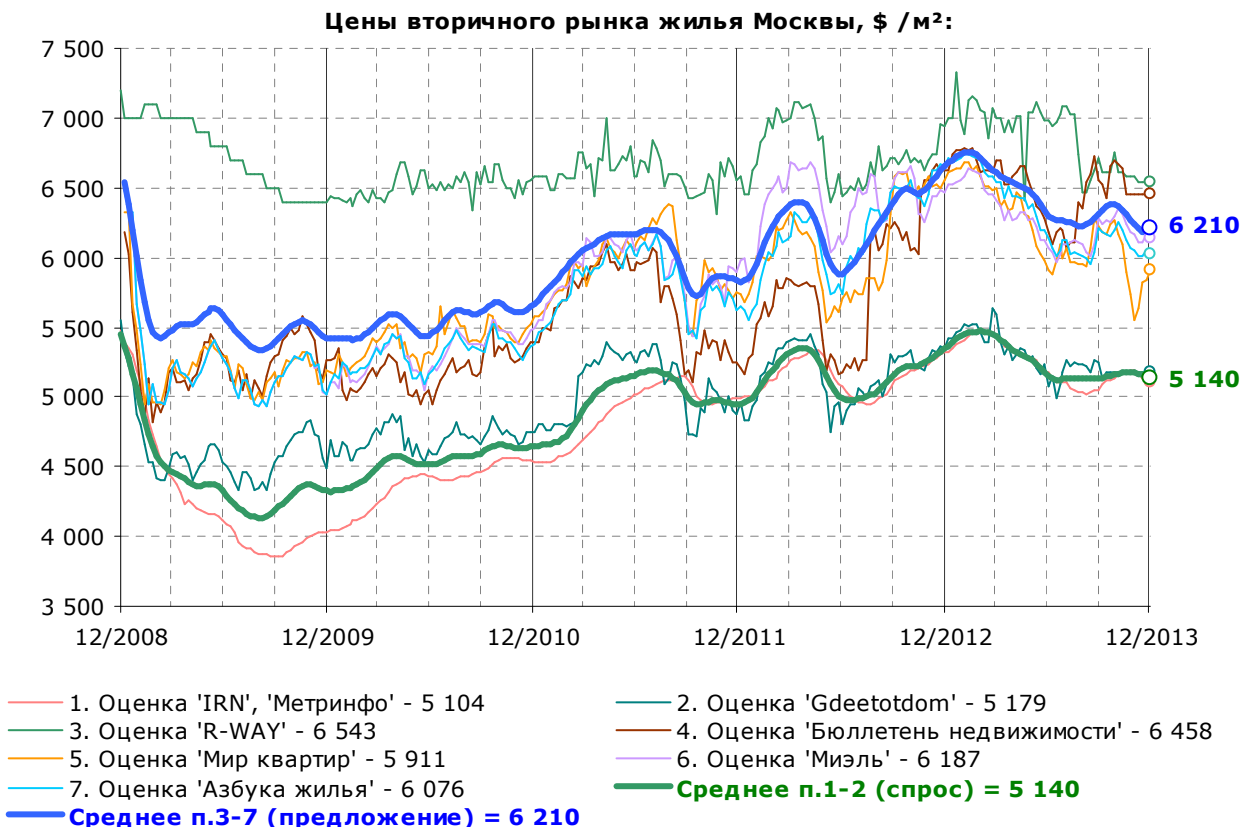


Рисунок 10



Далее представлен анализ цен вторичного рынка жилья Москвы в следующих разрезах:

- ✓ цены спроса, в зависимости от типов домов
- ✓ цены спроса, в зависимости от количества комнат в квартирах
- ✓ цены предложения в зависимости от районов
- ✓ цены предложения в зависимости от округов и форматов

Рисунок 11

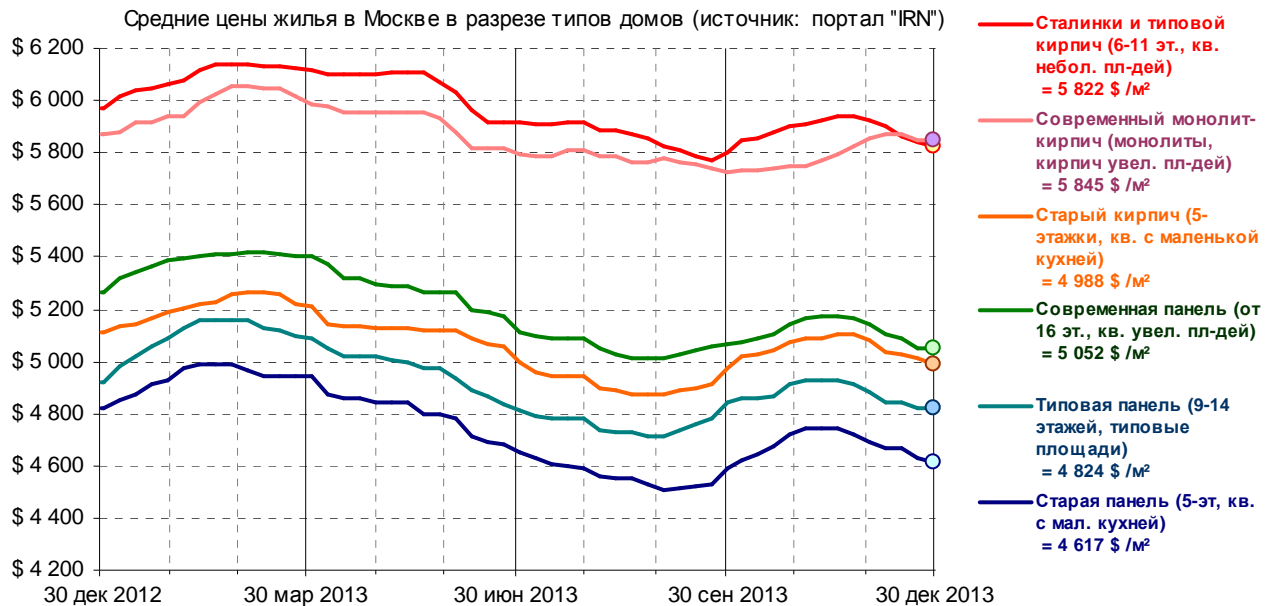
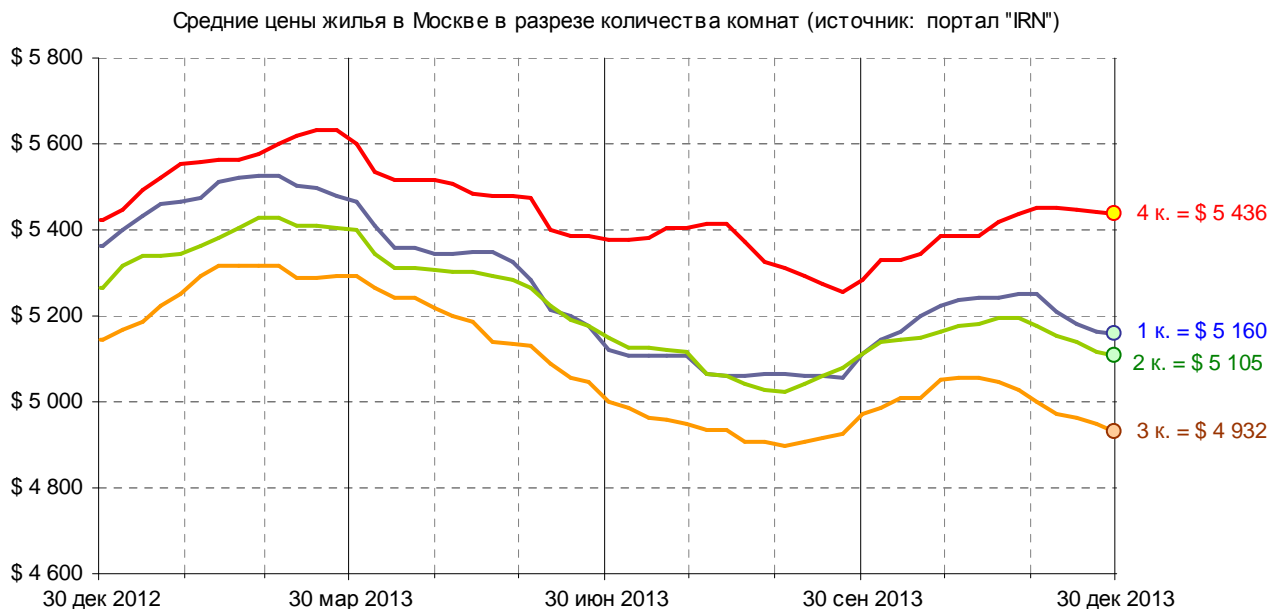


Рисунок 12



Цены предложения по районам Москвы:

Рисунок 13

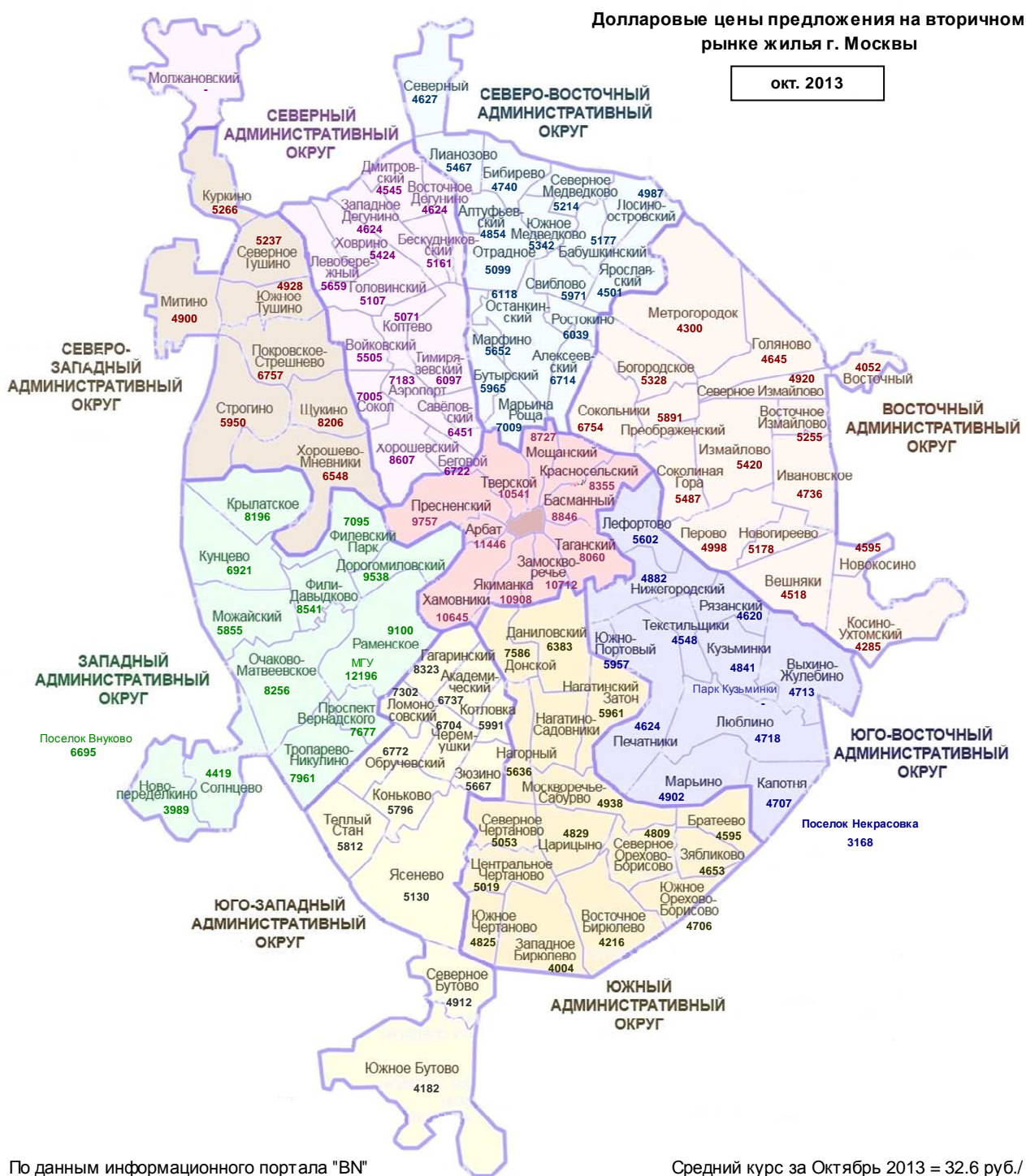
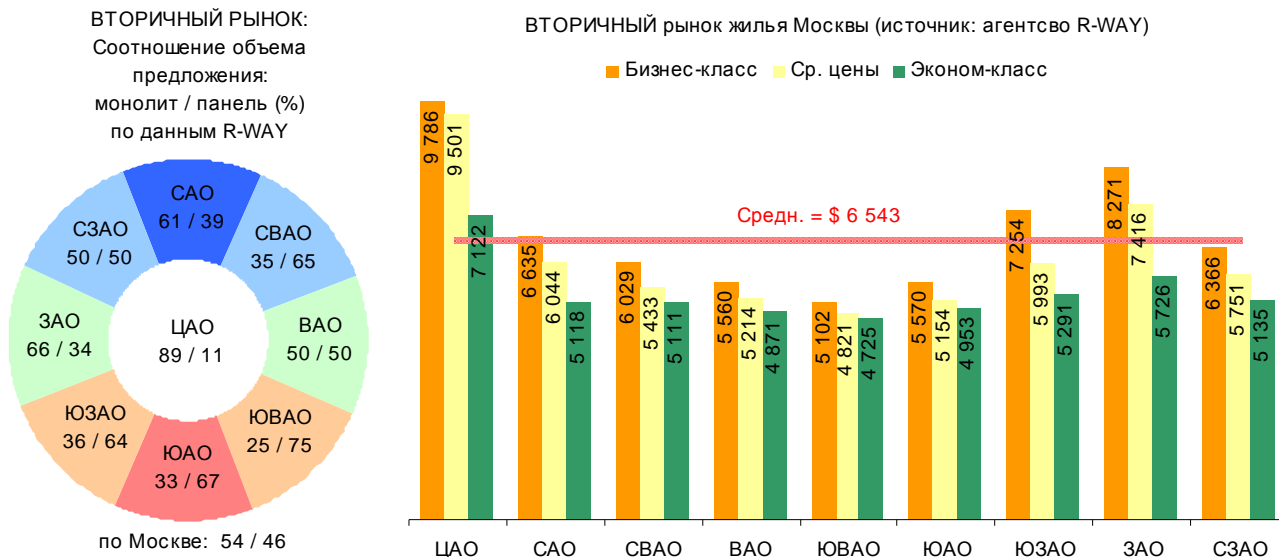


Рисунок 14



Выводы и прогнозы по вторичному рынку недвижимости

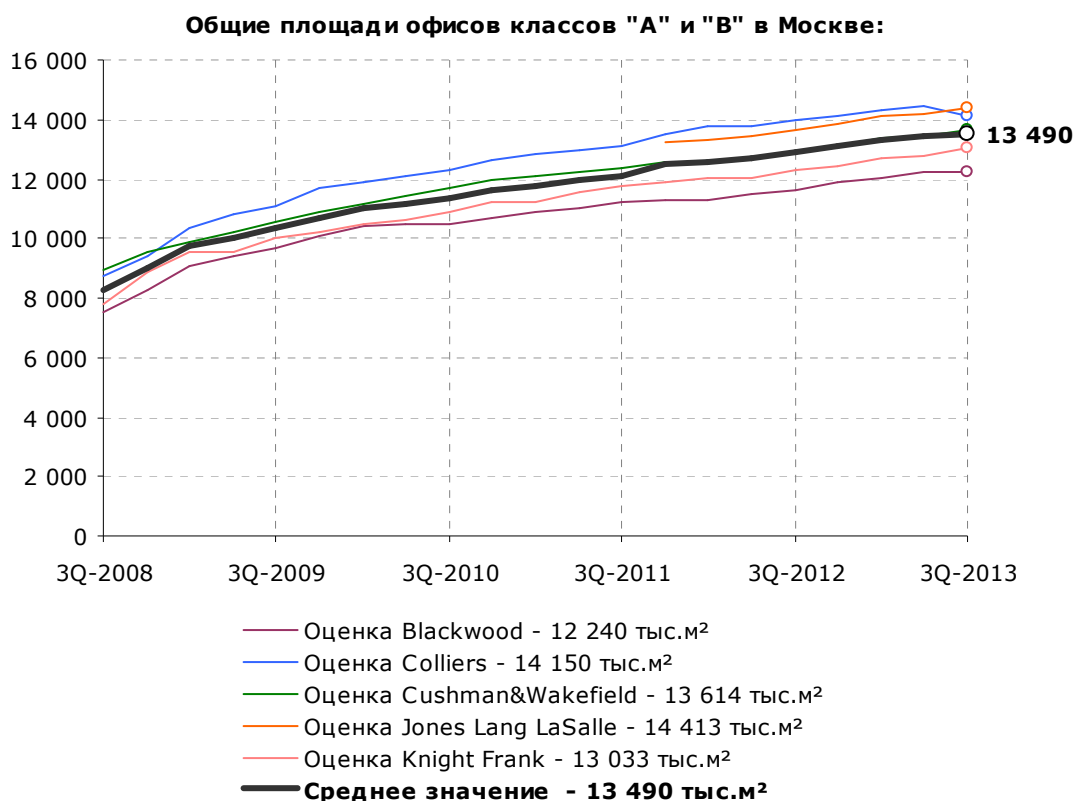
- ✓ По итогам 2013 г. можно заключить, что баланс спроса и предложения был относительно стабилен.
- ✓ В последние годы объем предложения, выраженный в ежемесячной экспозиции квартир, изменился незначительно, составляя около 60 тыс.шт./мес. (с поправкой на сезонность).
- ✓ Средний уровень цен в 2013 г. был относительно стабильным и составил к концу года в предложении ~ 203 700 руб./м² (6 210 \$ /м²) и в спросе около 166 900 руб./м² (5 140 \$ /м²).
- ✓ Относительно прогнозов по вторичному рынку жилья Москвы ведущие аналитики рынка высказываются с высоким уровнем неопределенности, а в краткосрочной перспективе можно говорить об относительной стабильности всех показателей.

3. Рынок офисной недвижимости Москвы

Предложение и спрос

Общий объем предложения качественных офисных площадей в Москве к 3 кв. 2013 г. оценивается ведущими аналитиками³ в диапазоне 12.3 – 14.4 млн.м². Прирост данного показателя за 2012 г. составил 4.7 %:

Рисунок 15



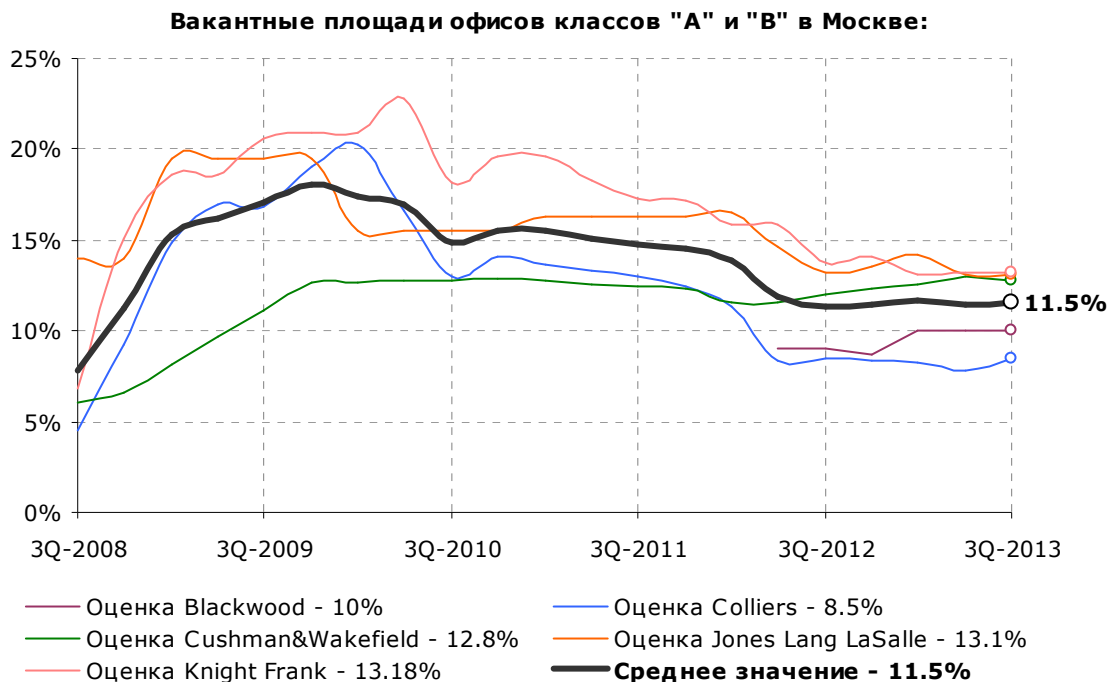
Несмотря на рост объемов предложения качественных офисов в целом, стоит отметить, что объем нового строительства качественных офисных площадей в Москве в течение последних 4 лет постепенно снижался и в 2012 г. продемонстрировал рекордно низкое (с 2004 г.) значение. Однако за 3 квартала 2013 г. данный показатель превысил на треть значения аналогичного периода прошлого года, и, согласно прогнозам, тенденция увеличения ввода площадей сохранится в последующем.

В 2013 г. усилилась децентрализация деловой жизни Москвы: более 70% нового предложения было построено за пределами Третьего транспортного кольца (JonesLangLaSalle).

Доля вакантных площадей на рынке качественной офисной недвижимости за истекший год была относительно стабильна ~ 11.5%, но достаточно далека от своего докризисного значения 2008 года – около 7-8%:

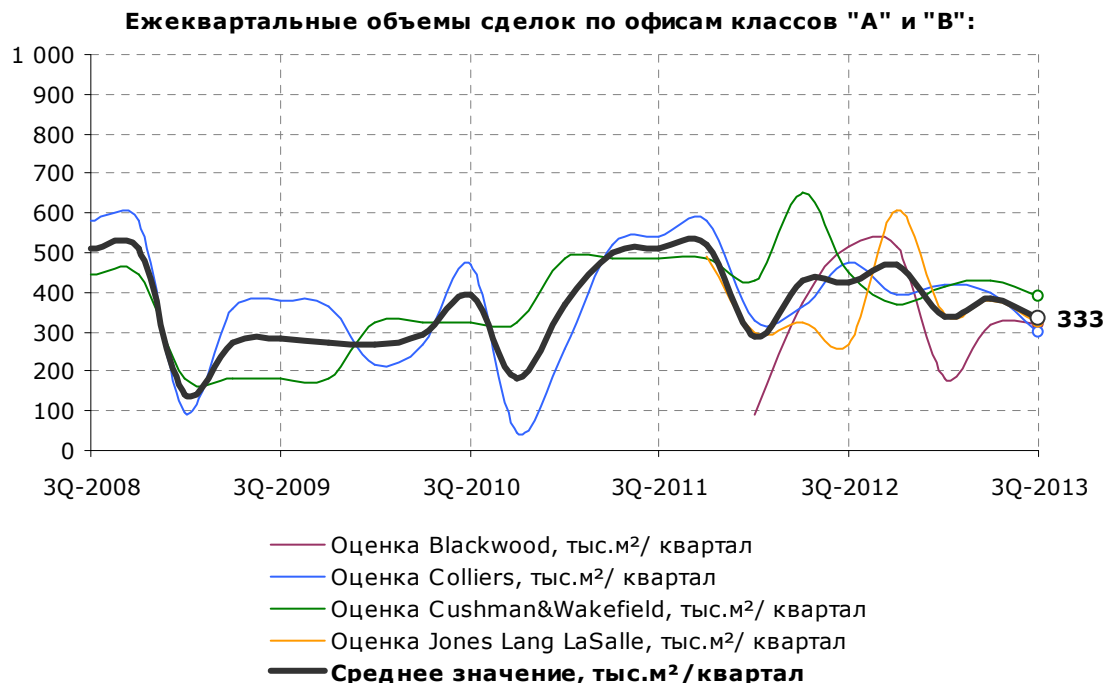
³ Здесь и далее по обзору коммерческой недвижимости используются оценки ведущих аналитиков, составляющих так называемую «большую пятерку» консультантов рынка недвижимости: Blackwood, Colliers, Cushman&Wakefield, Jones Lang LaSalle, Knight Frank. Используемые материалы представлены в открытом доступе на соответствующих официальных сайтах.

Рисунок 16



Спрос на качественные офисные помещения в Москве изменился незначительно по сравнению с предшествующими годами, что свидетельствует о продолжающейся стабилизации в пост-кризисный период с 2010 г.

Рисунок 17



Соотношение объема рыночного предложения (вакантных площадей) и рыночного спроса (ежеквартального объема сделок) представлено на диаграмме:

Рисунок 18

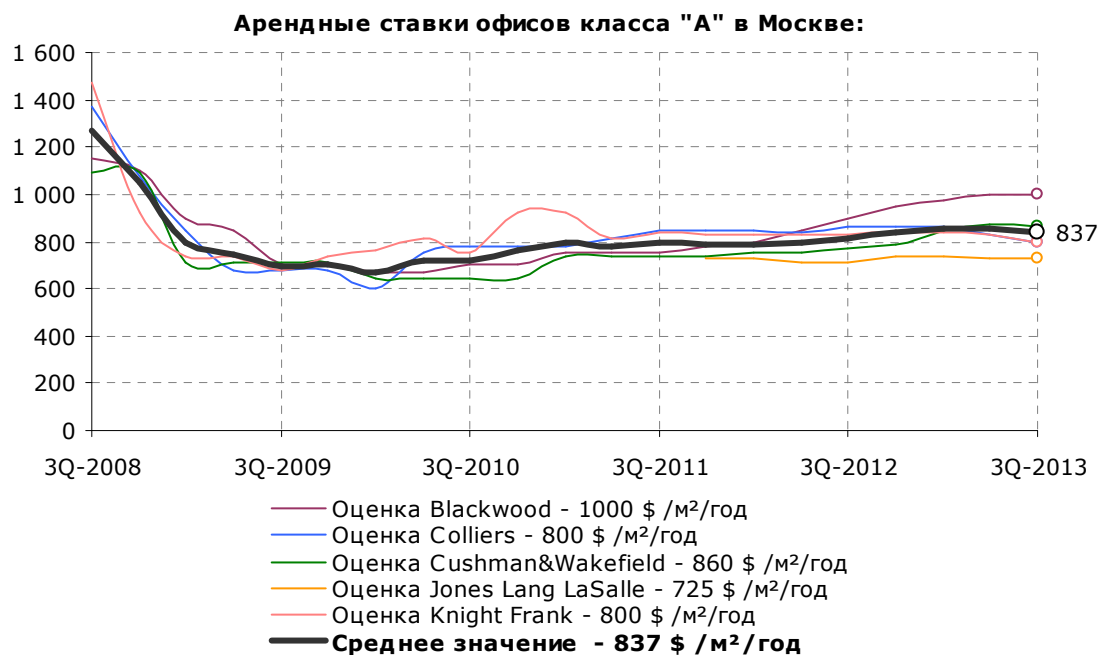


Согласно оценкам аналитиков⁴, основными потребителями качественных офисных площадей в 2013 г. были компании производственного сектора ~27 %, компании в сфере бизнес- услуг ~21%, банки и финансовые компании ~16 %, услуги населению ~16% (JonesLangLaSalle).

Арендные ставки и цены продаж офисов класса «А»

Средневзвешенные ставки аренды на офисы класса «А» по итогам года составили от 725 \$/м²/год до 1000 \$/м²/год. Рост усредненного показателя за год был незначительным –2.8 %.

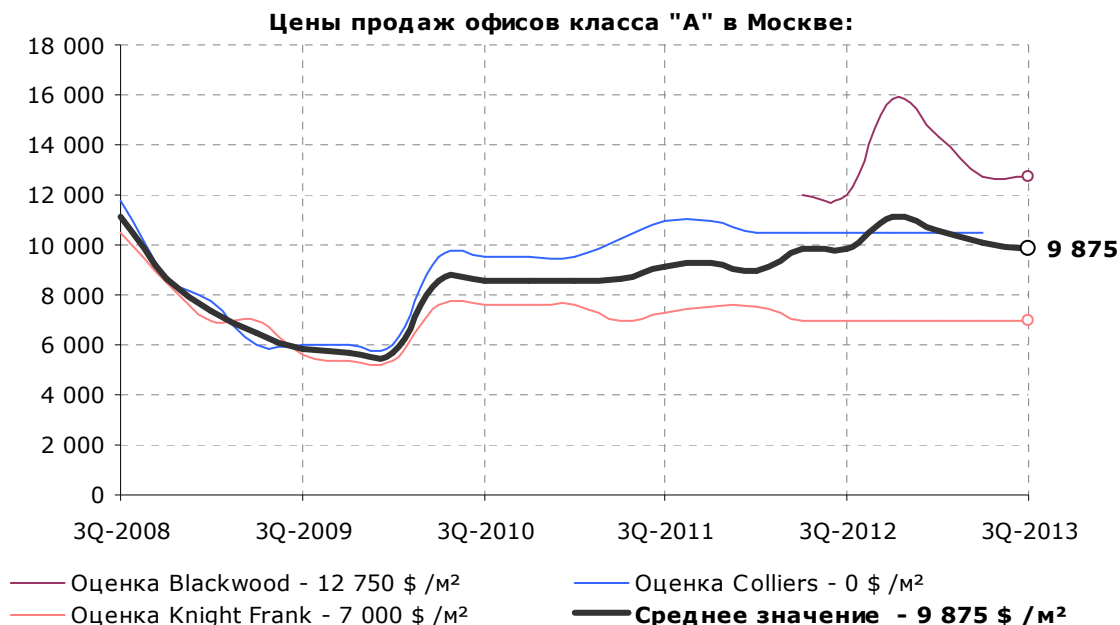
Рисунок 19



⁴ Knight Frank

Средневзвешенные цены продаж офисов класса «А» по итогам года составили, по оценкам разных аналитиков, от 7 000 \$/м² до 12 750 \$/м². Рост показателя за год был незначительным ~0.4% по усредненной оценке – в рамках статистической погрешности.

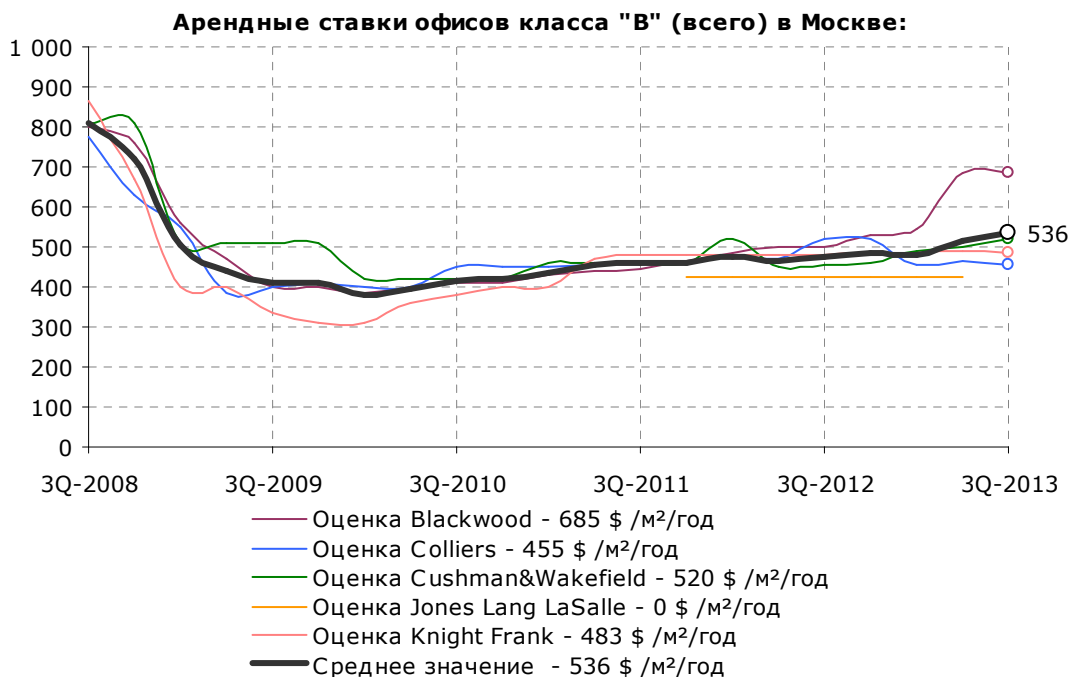
Рисунок 20



Арендные ставки и цены продаж офисов класса «В»

Средневзвешенные ставки аренды на офисы класса «В» по итогам года составили, по оценкам разных аналитиков, от 455 \$/м²/год до 685 \$/м²/год. Рост усредненного составил ~12.6%.

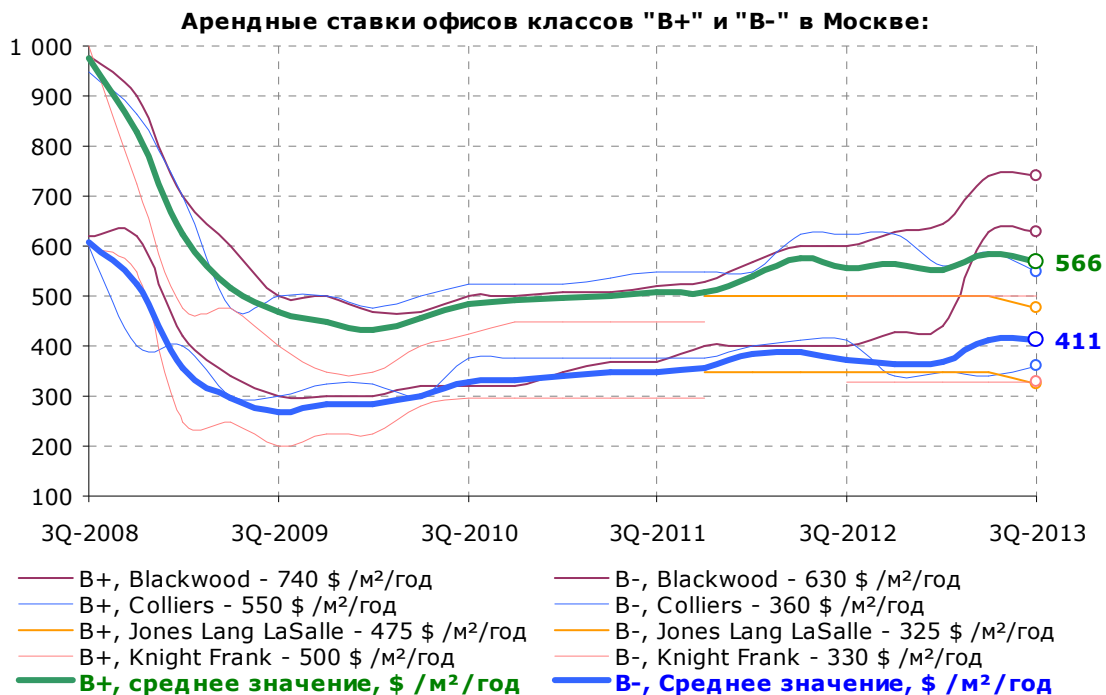
Рисунок 21



Разница в ставках аренды для офисных помещений класса «В+» и «В-» в конце года составляла порядка 155 \$/м²/год. Средневзвешенные ставки аренды на офисы класса «В +» по итогам года составили, по оценка разных аналитиков, от 500 до 740 \$/м²/год. Рост показателя за год ~1.8% по

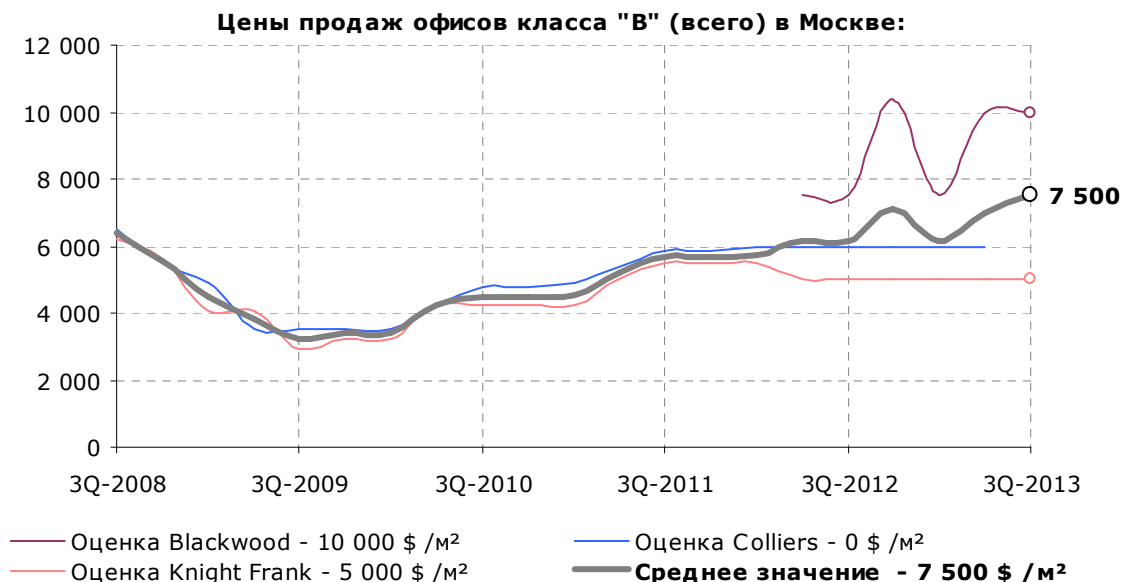
усредненной оценке. Средневзвешенные ставки аренды на офисы класса «В -» по итогам года составили от 325 до 630 \$/м²/год. Рост показателя за год ~10.2% по усредненной оценке.

Рисунок 22



Средневзвешенные цены продаж офисов класса «В» по итогам года составили, по оценкам разных аналитиков, от 5 000 \$/м² до 10 000 \$/м². Рост показателя за год составил ~21.6% по усредненной оценке.

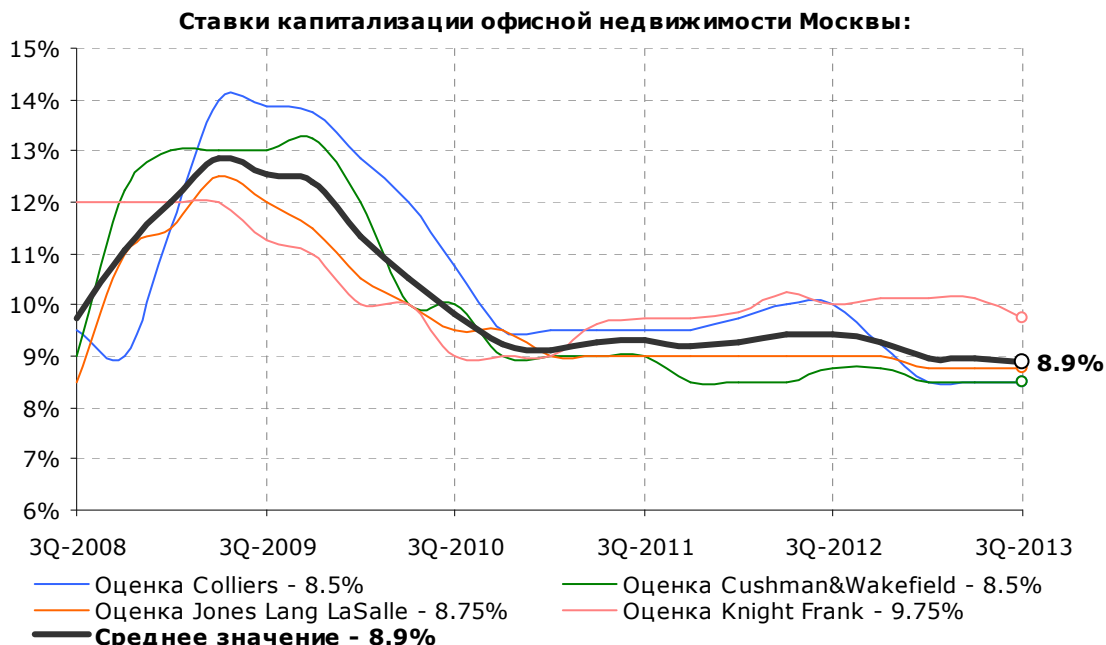
Рисунок 23



Ставки капитализации офисной недвижимости

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средневзвешенные ставки капитализации офисной недвижимости по итогам года составили, по оценкам разных аналитиков, от 8.5 % до 9.75%. Незначительное снижение данного показателя в среднем за год на 0.6% (п.п.) свидетельствует о тенденции снижения рисков в рассматриваемом сегменте рынка.

Рисунок 24



Выводы и прогнозы по рынку офисной недвижимости

- ✓ Истекший год для рынка офисной недвижимости Москвы был достаточно спокоен и характеризовался продолжающейся стабилизацией после кризиса 2008-2009 гг.
- ✓ Объемы ввода новых офисных площадей превосходят показатели предыдущего года, и по оценкам аналитиков данная тенденция продолжится.
- ✓ Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости Москвы в 2013 г. была относительно высокой, что, однако, не привело к существенному снижению доли вакантных площадей.
- ✓ Арендные ставки и цены продажи качественной офисной недвижимости за год не претерпели значительных изменений по оценкам большинства аналитиков.
- ✓ Ожидается усиления роста рынка в 2014 г. при сохранении баланса спроса и предложения.
- ✓ Активность девелоперов значительно усилится, на рынок будет выведено большее количество новых офисных площадей, общий объем предложение будет расти.

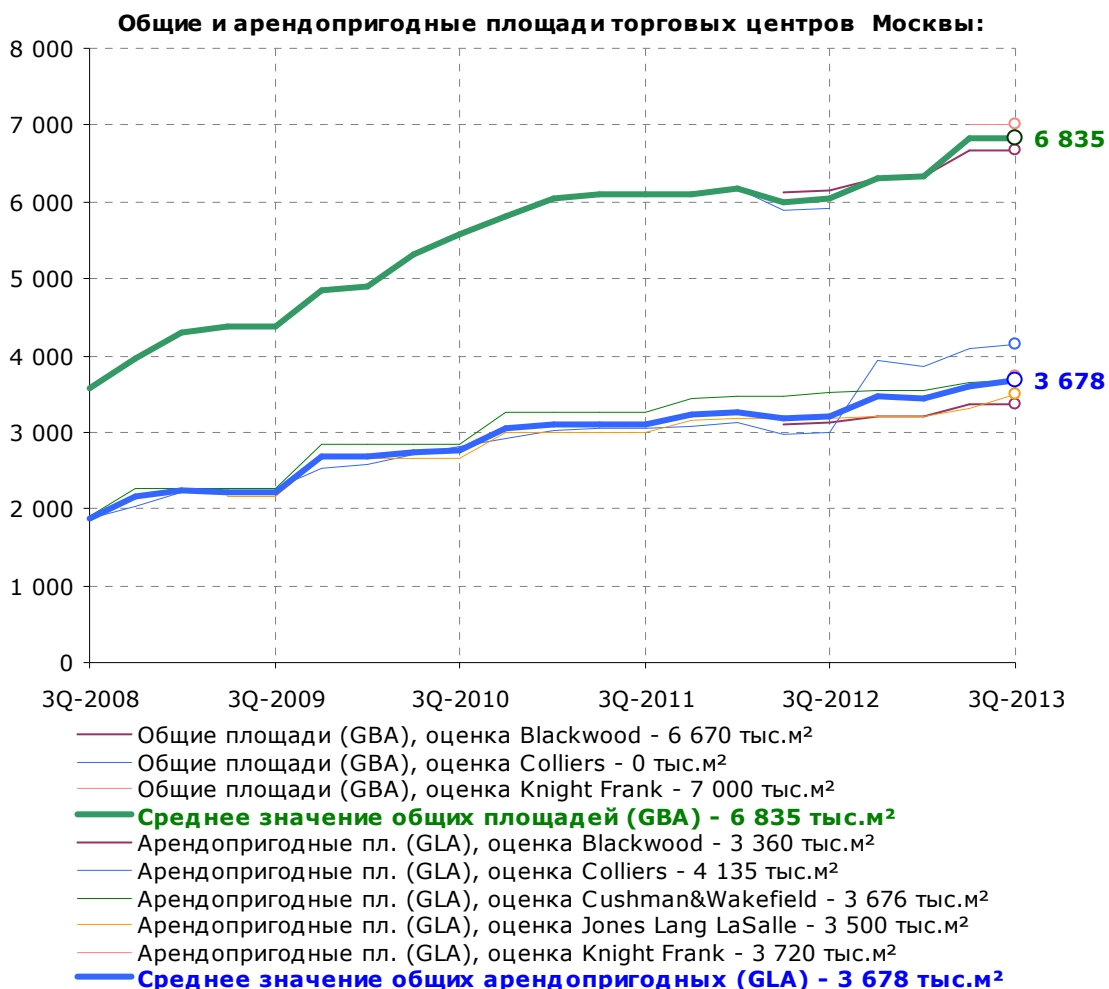
4. Рынок торговой недвижимости Москвы

Предложение

Общий объем предложения площадей торговых центров в Москве к концу 3 кв.2013 г. оценивается ведущими аналитиками на уровне 6.8 млн.м². Прирост показателя за год составил 13%, что выше аналогичных показателей прошлого года.

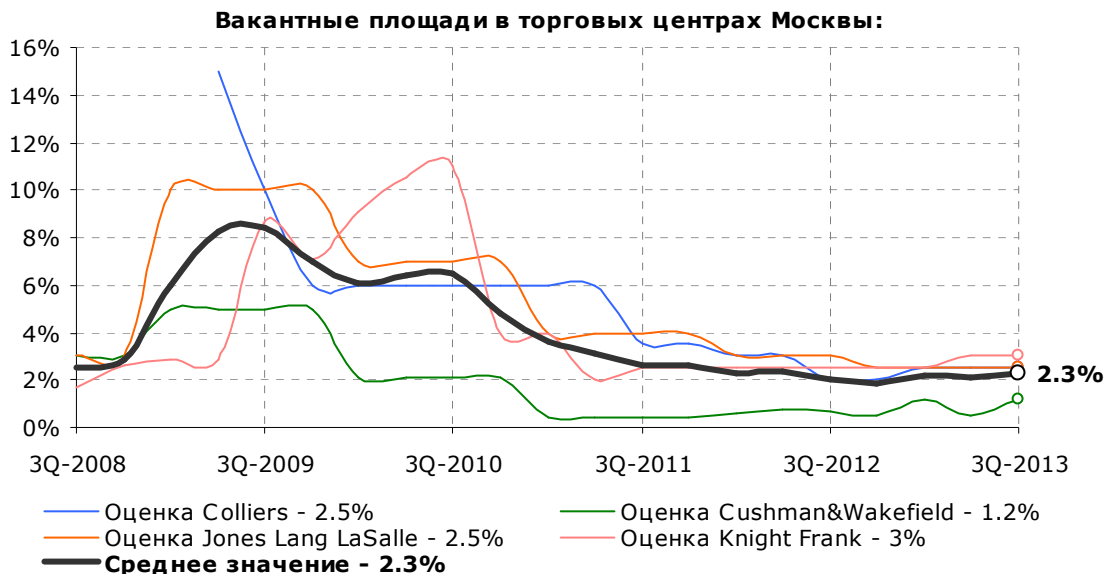
Объем предложения арендопригодных площадей оценивается в 3.7 млн.м². Прирост показателя за год составил 14.9 %:

Рисунок 25



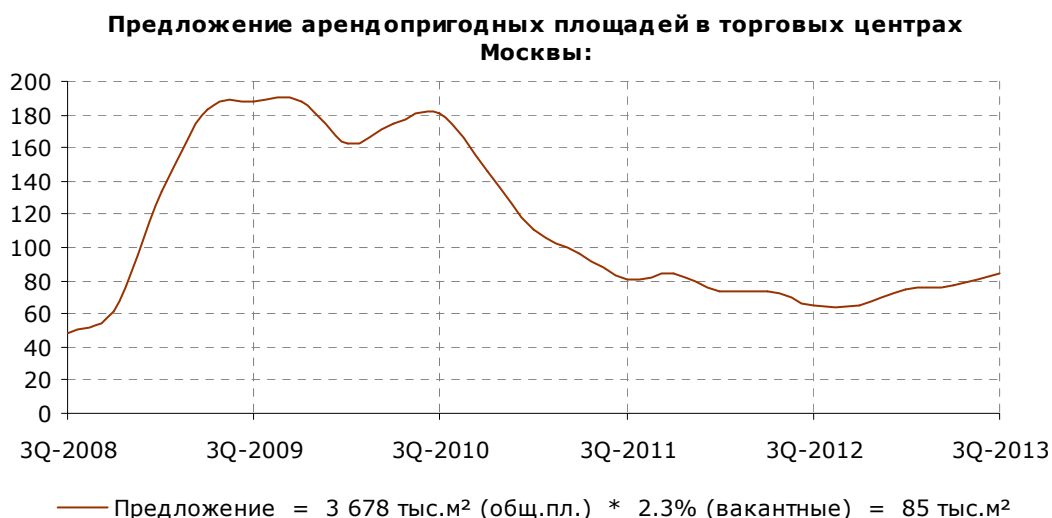
Доля вакантных (свободных) площадей в торговых центрах Москвы по итогам 2013 г. оценивалась разными аналитиками в диапазоне 1.2 – 2.5%. Значение данного показателя за год изменилось несущественно: выросло на 0.3% (п.п.)

Рисунок 26



Таким образом, по усредненной оценке объем предложения вакантных арендопригодных площадей торговых центров в Москве к концу 3 кв. 2013 г. составил 85 тыс.м² (2.3 % от общего объема предложения):

Рисунок 27



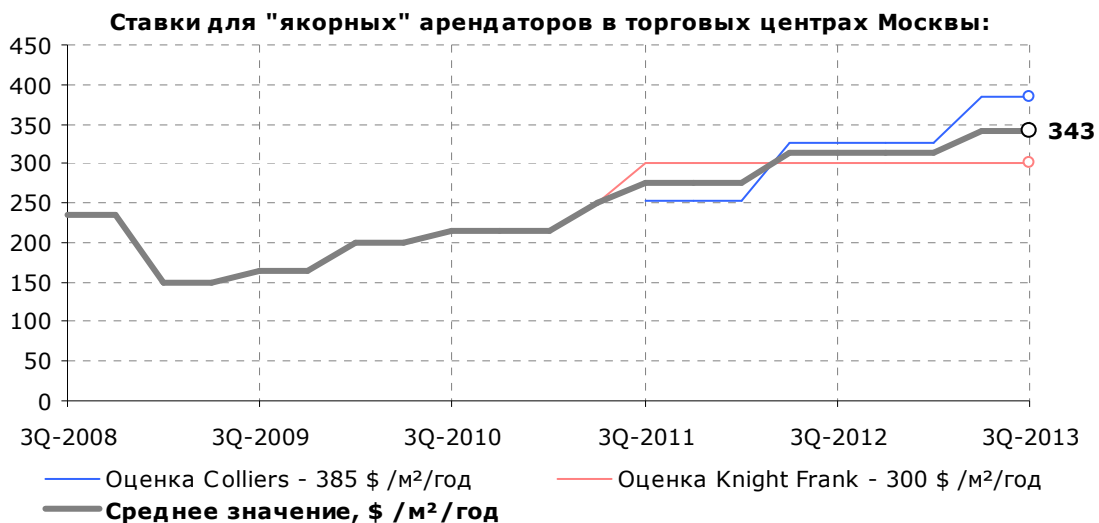
Спрос

По оценкам ведущих аналитиков рынка, активность арендаторов на рынке торговой недвижимости г. Москвы в 2013 г. была достаточно высокой. Многие сетевые компании выводили и продолжают выводить на рынок новые форматы магазинов, ориентируясь на расширение покупательской аудитории. Наиболее активными с этой точки зрения являются продуктовые операторы. (Knight Frank). Также Москва остаётся приоритетным регионом для развития международных операторов: в 2013 г. были открыты ряд магазинов и объектов общепита. (Knight Frank). Благодаря стабильно высокой активности покупателей, наблюдался значительный рост ставок аренды качественных площадей торговых центров (см.далее).

Арендные ставки и цены продаж торговой недвижимости

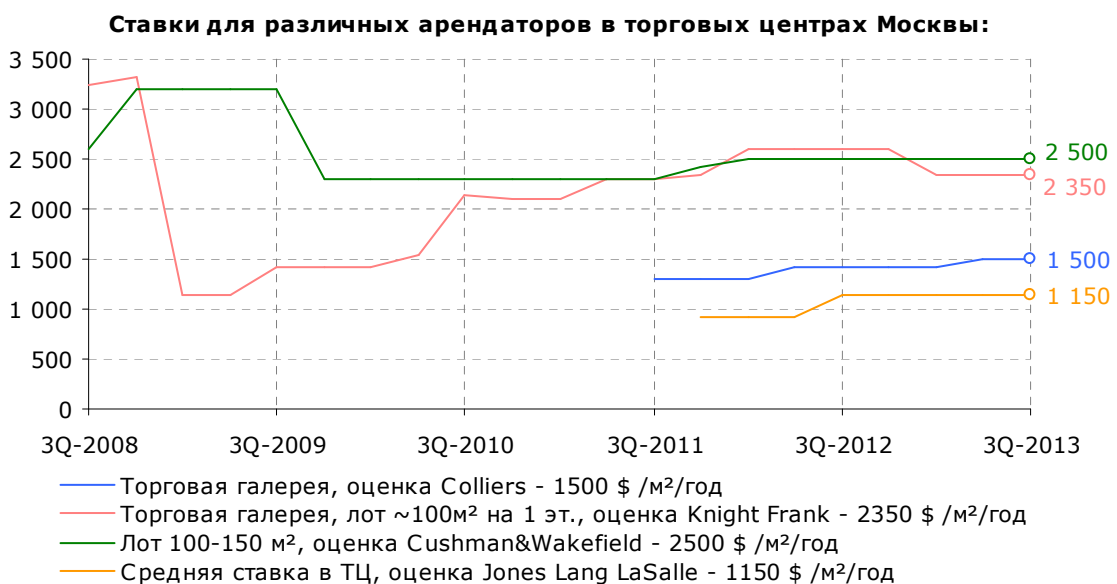
Средневзвешенные ставки аренды для «якорных» арендаторов в торговых центрах по итогам года показали рост на 9.6%:

Рисунок 28



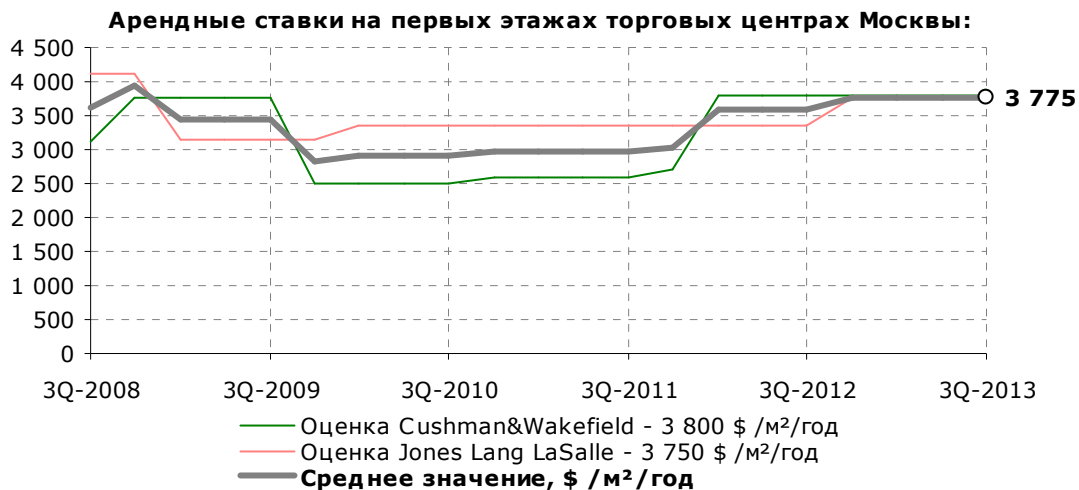
Средневзвешенные ставки аренды для различных (не якорных) арендаторов в торговых центрах (торговая галерея) по итогам года были относительно стабильны:

Рисунок 29



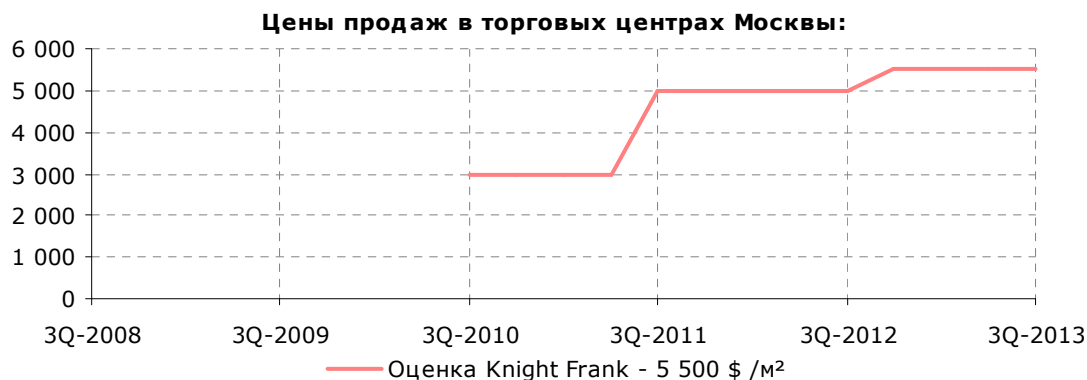
Средневзвешенные ставки аренды на первых этажах торговых центров по итогам года были относительно стабильны:

Рисунок 30



Цены продаж площадей в торговых центрах в 2012 г. показали рост на 10%:

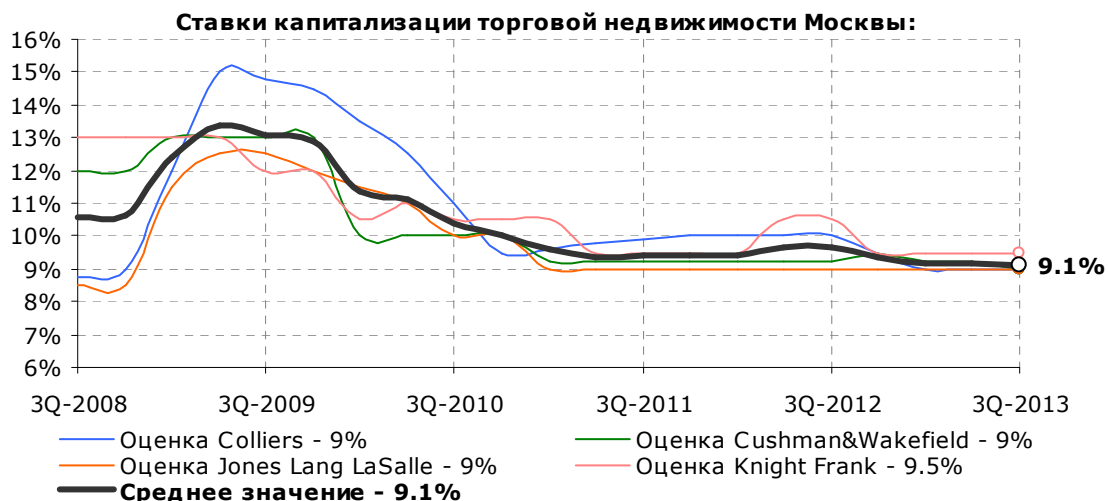
Рисунок 31



Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Средневзвешенные ставки капитализации торговой недвижимости по итогам года составили 9 – 9.5%, снизившись на 0.6% (п.п.), что свидетельствует о тенденции снижения рисков в данном сегменте рынка.

Рисунок 32



Выводы и прогнозы по рынку торговой недвижимости

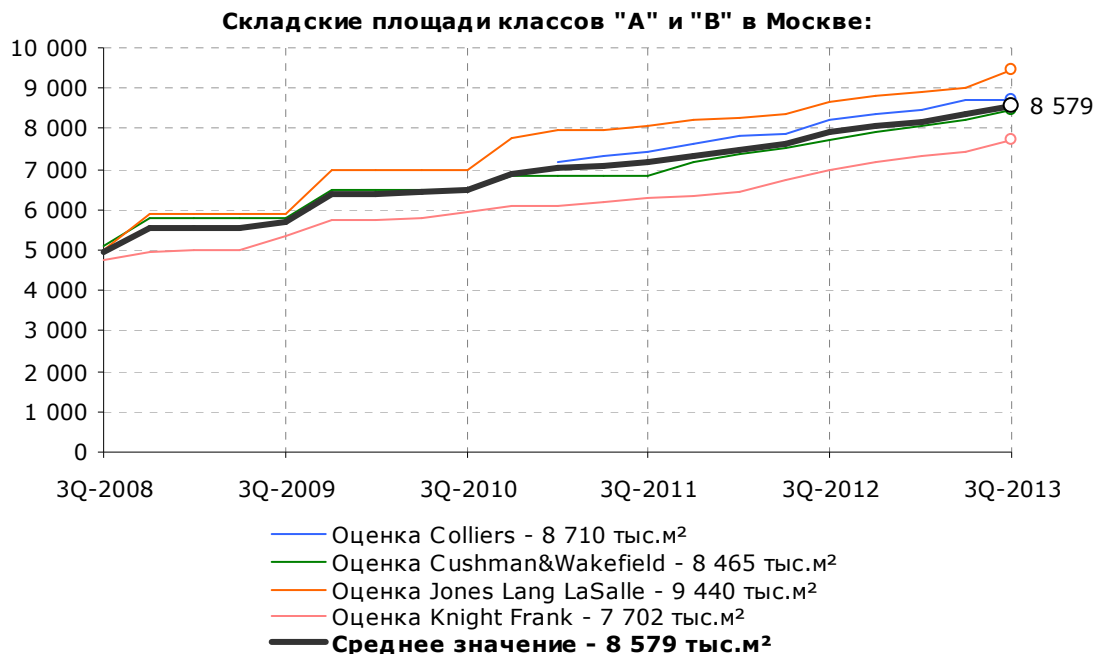
- ✓ Рынок торговой недвижимости Москвы в 2013 г показал относительно высокий объем нового строительства качественных торговых площадей: объем общих площадей торговых центров увеличился по средневзвешенной оценке на 13% за год и составил 6.8 млн.м², включая 3.7 млн.м² арендопригодных площадей.
- ✓ Активность арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости Москвы в 2013 г. была высокой, а доля вакантных (свободных) площадей была относительно стабильна, на уровне 2.3%, а незначительное увеличение свободных площадей в абсолютном выражении (до 85 тыс.м²) возникло вследствие высоких темпов ввода новых объектов.
- ✓ Арендные ставки и цены продаж качественной торговой недвижимости за год выросли.
- ✓ В ближайшей перспективе аналитики ожидают высоких темпов прироста нового предложения на рынке профессиональной торговой недвижимости, в том числе по причине отложенных ранее вводов объектов.
- ✓ Активность торговых операторов на рынке останется высокой, продолжится выход международных сетей на российский рынок.
- ✓ На фоне активности покупателей в ближайшие годы прогнозируется рост ставок аренды и сохранение минимальных значений вакантных (свободных) площадей.

5. Рынок складской недвижимости Москвы

Предложение и спрос

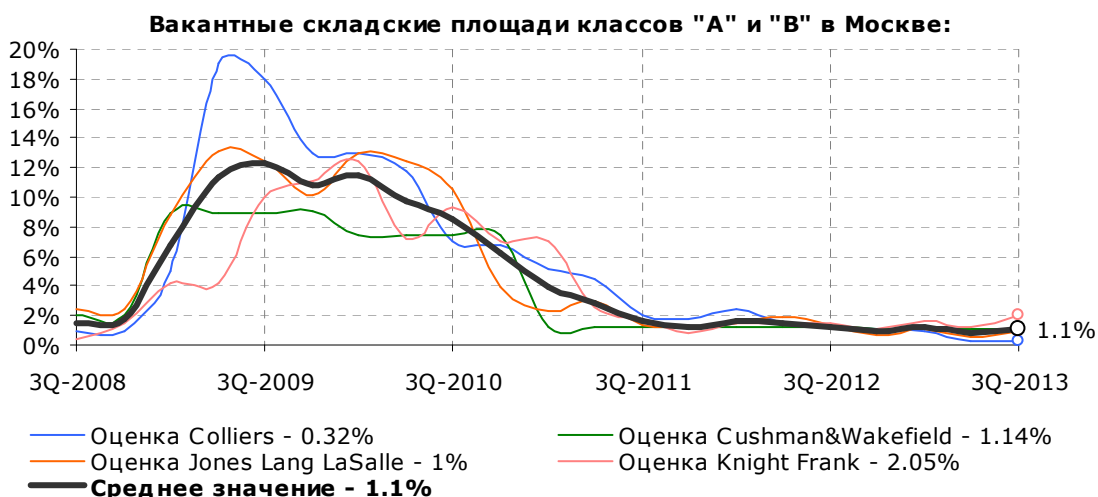
Общий объем предложения качественной складской недвижимости в 2013 г. составил около 7.9 млн.м². Прирост объемов предложения за год по средневзвешенной оценке составил – 8.6 %.

Рисунок 33



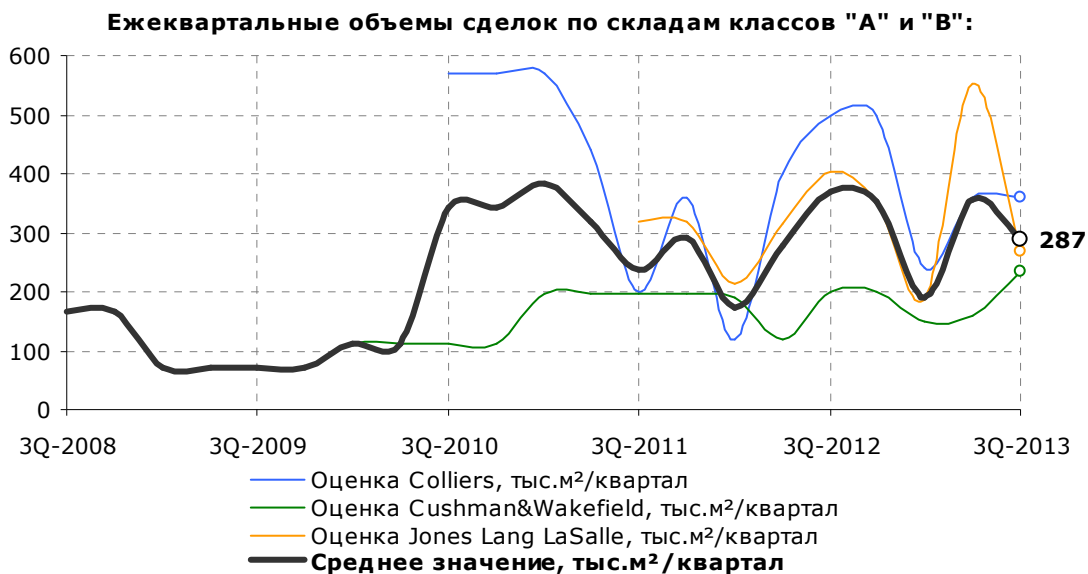
Доля вакантных помещений на рынке продолжает находиться на стабильно низком уровне: от ~1.1%, что свидетельствует о дефиците предложения

Рисунок 34



За истекший год зафиксирован относительно высокий объем поглощения качественных складских площадей – в среднем около 300 тыс.м² в квартал:

Рисунок 35



Соотношение объема вакантных площадей (рыночного предложения) и ежеквартального объема сделок (рыночного спроса) представлено на диаграмме:

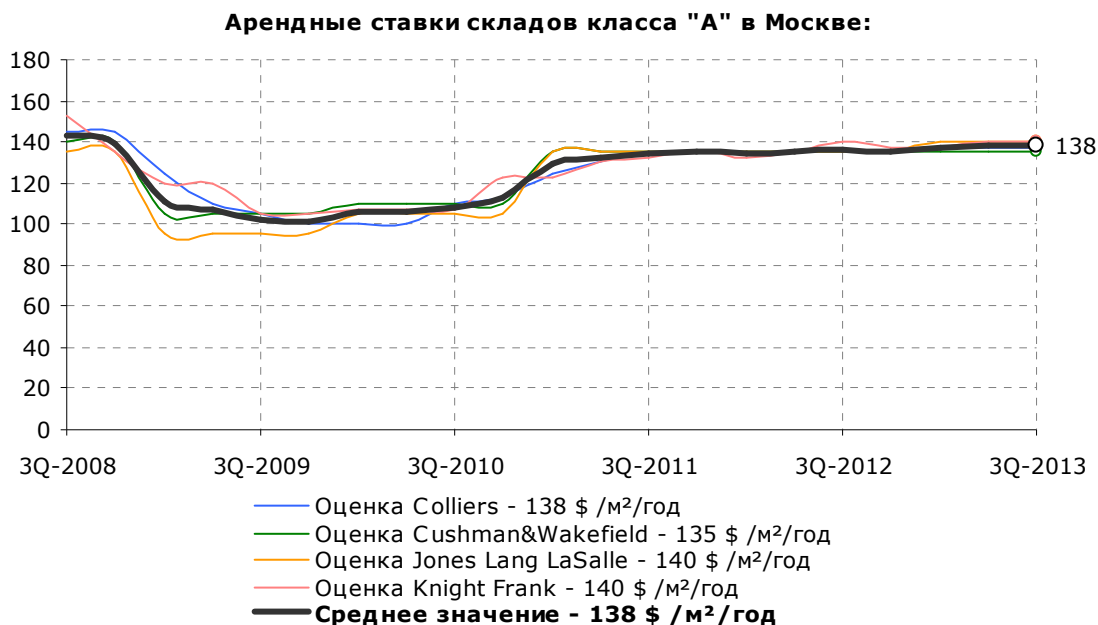
Рисунок 36



Арендные ставки и цены продаж

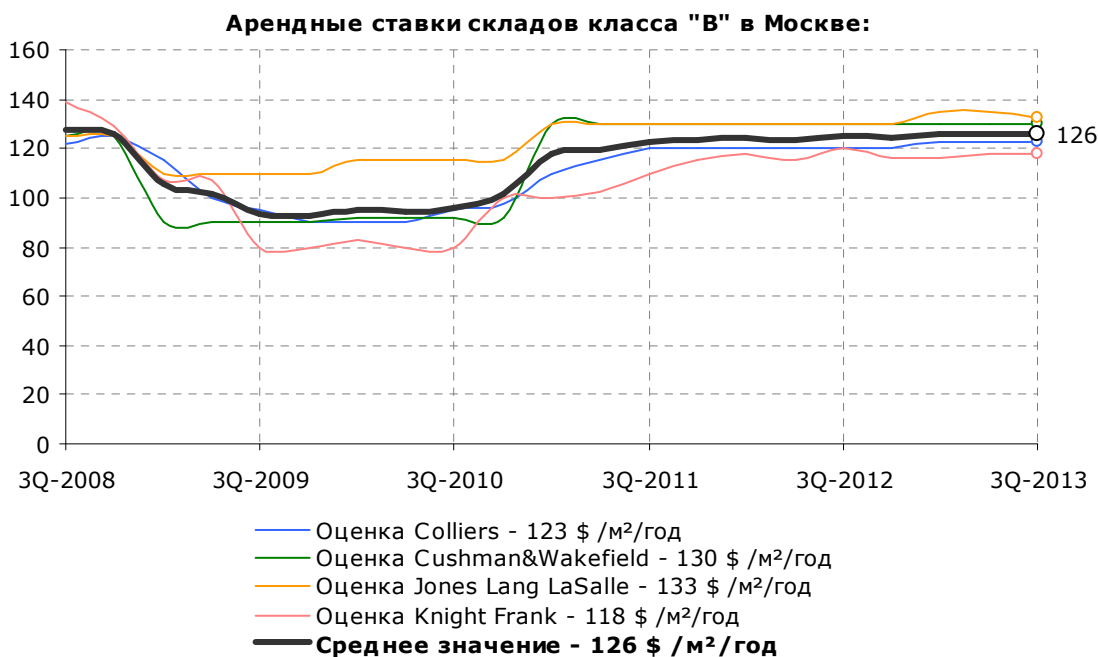
Средние арендные ставки на складские помещения класса «А» за истекший год выросли незначительно, на 1.4 % по средневзвешенной оценке:

Рисунок 37



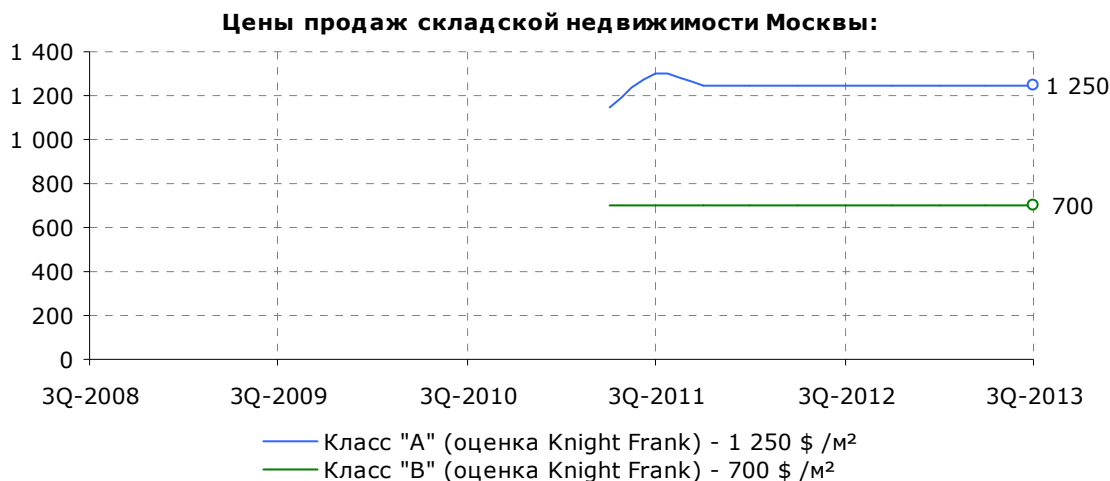
Средние арендные ставки на складские помещения класса «В» также незначительно выросли – на 0.5%:

Рисунок 38



Средняя цена продажи складской недвижимости по оценке компании «Knight Frank» не претерпели изменений:

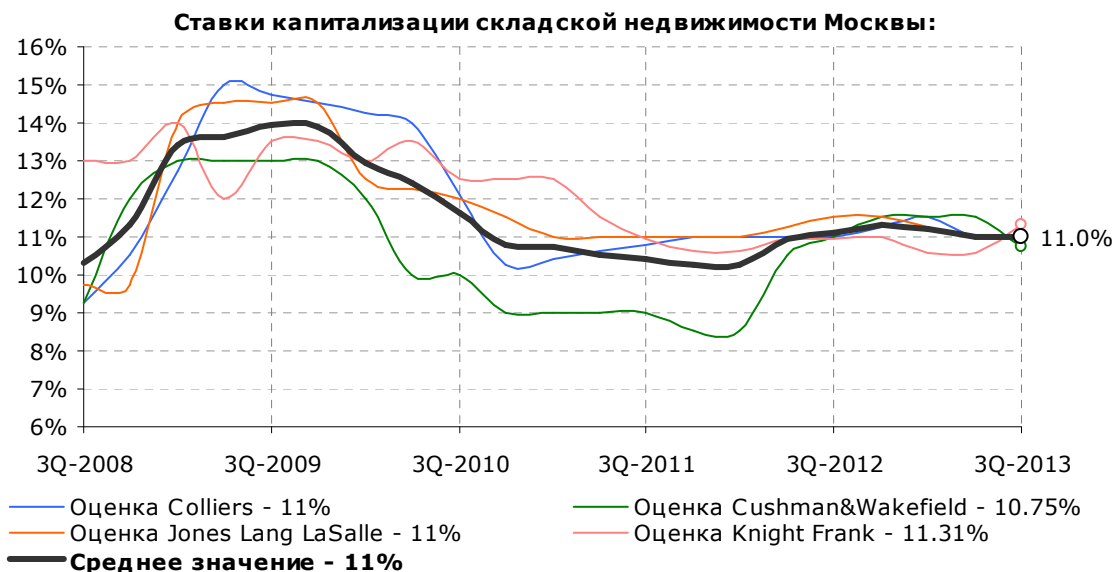
Рисунок 39



Ставки капитализации

Ставка капитализации является одним из индикаторов уровня рисков в рассматриваемом сегменте рынка. Ставки капитализации для объектов складской недвижимости относительно стабильны и находятся на уровне 11 %, что свидетельствует об умеренном уровне рисков в данном сегменте рынка.

Рисунок 40



Выводы и прогнозы по рынку складской недвижимости

- ✓ Темпы ввода новых объектов складской недвижимости в 2013 г. были невысоки, объем предложения на рынке качественной складской недвижимости вырос за год на 8.6%.
- ✓ Уровень спроса стабильно, что является причиной низкого уровня доли вакантных (свободных) площадей, которая на текущий момент не превышает 1%.
- ✓ Цены продажи и ставки аренды не претерпели значительных изменений за истекший год.
- ✓ В среднесрочной перспективе ведущие аналитики не ожидают значительных изменений на рынке складской недвижимости.
- ✓ Объемы нового строительства увеличатся, но незначительно, при этом, активность арендаторов и покупателей останется на высоком уровне, что усилит дефицит предложения в данном сегменте рынка.

6. Рынок гостиничной недвижимости Москвы

Предложение

По данным компании KnightFrank на текущий момент в Москве насчитывается 165 гостиниц уровня 3-4-5*, общий номерной фонд которых составляет ~31.8 тыс. номеров (в среднем ~200 номеров на одну гостиницу). Таким образом, прирост за год (с 3 кв.2012 г.) составил 5 новых гостиниц.

Рисунок 41

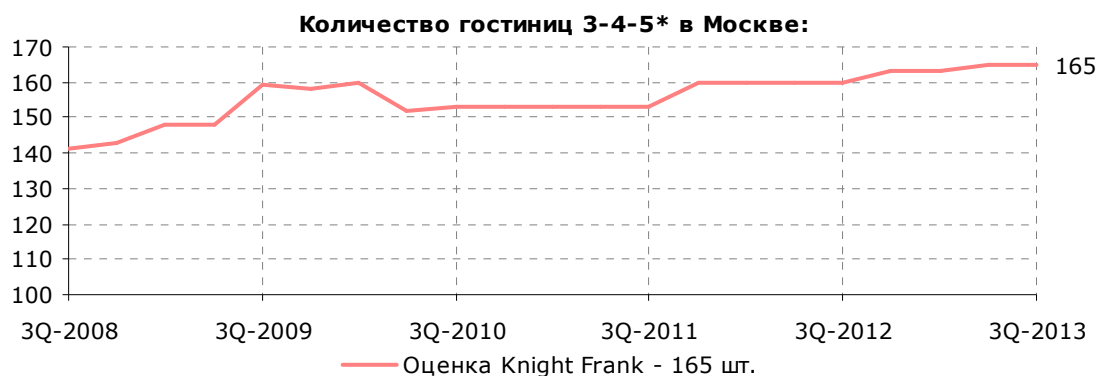
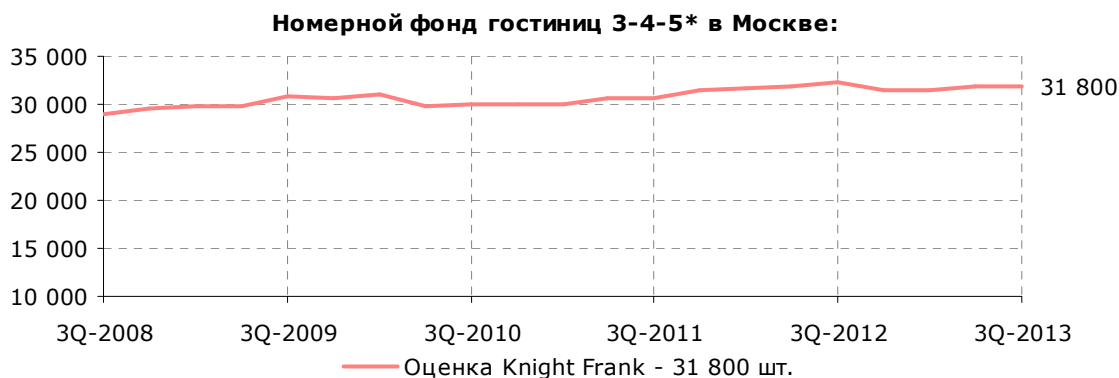


Рисунок 42

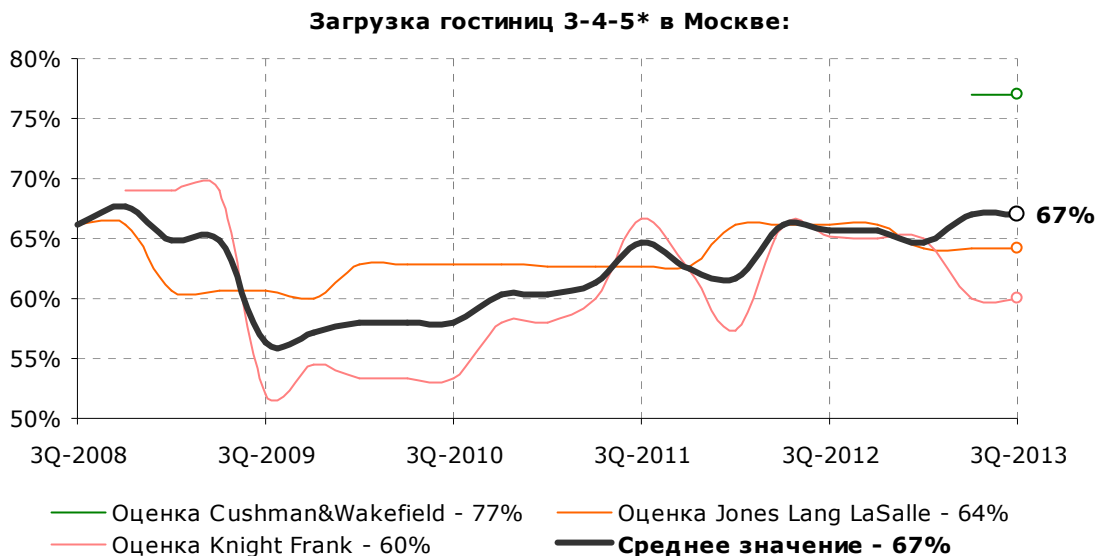


По прогнозам компании Jones Lang La Salle в течение 2013 – 2016 г. гостиничное предложение пополнится около 4 тыс. новых номеров, причем, в основном, в брендированном сегменте, который на текущий момент представлен 11 тыс. номерами.

Спрос

Средний по году показатель загрузки гостиниц составляет ~67%, показывая положительную динамику начиная с кризисного 2009 г.:

Рисунок 43

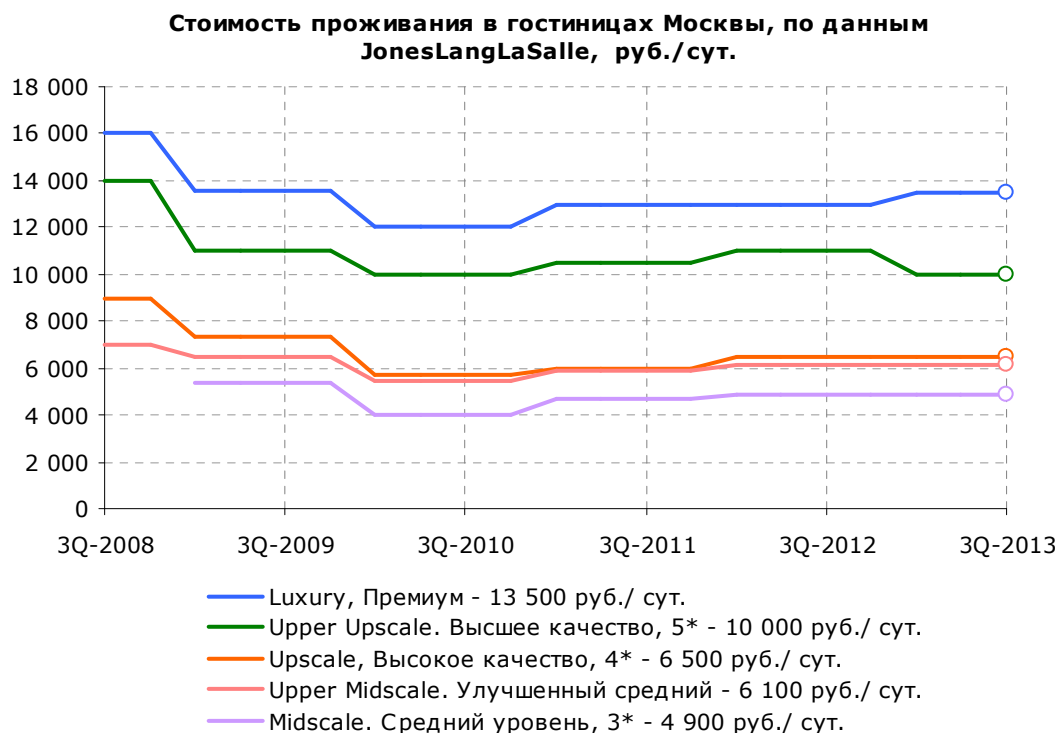


Основной спрос на гостиничное размещение в Москве обеспечивают бизнес-клиентура (около 40% спроса). При этом потенциал данного сегмента потребителей может обеспечить до 80% от средней загрузки. Таким образом, с точки зрения спроса Москва представляется, скорее, не туристическим центром, а рассматривается для бизнес- поездок (источник: Jones Lang LaSalle Hotels).

Цены

Средняя стоимость проживания в Московских гостиницах среднего уровня в прошедшие несколько лет остается на относительно стабильном уровне, показывая рос по ряду сегментов, не превышающий уровня официальной инфляции:

Рисунок 44



Выводы и прогнозы по рынку гостиничной недвижимости

- ✓ Прирост нового предложения в сегменте гостиниц уровня 3-4-5* незначителен: 5 новых гостиниц за год.
- ✓ Сохраняется значительный дефицит гостиниц среднего уровня (3*).
- ✓ Средний уровень загрузки гостиниц Москвы последние годы незначительно, но стабильно увеличивается, на текущий момент загрузка составляет ~67%.
- ✓ Средняя стоимость проживания за последние годы относительно стабильна и подвержена лишь сезонным колебаниям.
- ✓ В дальнейшем аналитиками ожидается рост номерного фонда Москвы в основном за счет гостиниц верхнего ценового уровня, дефицит гостиниц среднего уровня сохранится.
- ✓ В будущем ожидается рост уровня загрузки гостиниц и средней стоимости проживания.