

Октябрь 2009 ДЕПАРТАМЕНТ КОНСАЛТИНГА, АНАЛИТИКИ И ИССЛЕДОВАНИЙ

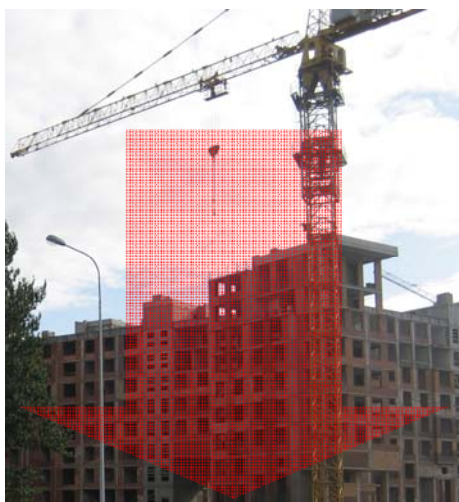


Элитное жилье Москвы: как изменился рынок за год кризиса

Содержание

Введение	3
Развитие кризиса.....	3
Влияние кризиса на российский рынок жилья	4
Влияние кризиса на элитный рынок Москвы: итоги года.....	8
<i>Изменение объемных показателей рынка</i>	8
<i>Изменение ценовых показателей рынка</i>	11
<i>Влияние кризиса на спрос</i>	14
Выводы и прогнозы	16

Введение



К настоящему моменту прошел год с начала активного влияния текущего финансового кризиса на рынок недвижимости России. В течение этого года каждый участник рынка по-своему испытывал трудности и искал варианты «выживания» на рынке в сложившихся реалиях. Застройщики концентрировались на уже начатых проектах, откладывая планируемые до лучших времен, предлагали скидки на квартиры, снижали уровень цен, искали все возможные варианты стимулирования спроса и т.д. Покупатели занимали выжидательную позицию из-за неопределенности дальнейшего развития рынка и нестабильной ситуации на рынке труда. Под влиянием кризиса оказались все отрасли экономики и в частности все сегменты рынка недвижимости. Рынок элитного жилья Москвы не стал исключением. В настоящее время на рынке отмечается относительная стабилизация, однако кризис еще не локализован, поэтому делать какие-либо заключительные выводы пока преждевременно.

Тем не менее, на рынке уже произошли изменения, заслуживающие внимания всех его участников. В данном исследовании проведен анализ развития финансового кризиса на рынке элитной недвижимости Москвы, а также подведены итоги годового влияния кризиса на основных его участников.

Развитие кризиса

Международный финансовый кризис, который в настоящее время оказывает влияние на функционирование всех основных рынков по масштабу и глубине сравним с Великой депрессией 30-х годов, а по глобальности не имеет исторических прецедентов.

Зарождение текущего кризиса произошло в США, где в 2007 г. разразился коллапс на рынке ипотечного кредитования. Причиной возникновения ипотечного кризиса в США явилась невозможность погашения ипотечных кредитов значительной долей заемщиков на так называемом «subprime market».

Дело в том, что вследствие достижения американским рынком ипотеки высокой степени зрелости и насыщения, на нем появился такой продукт как «subprime credit» - *кредит* для заемщиков, которые не могли получить ипотечные кредиты, выдаваемые по стандартам основных ипотечных агентств, поддерживаемых Правительством США. К таким заемщикам относились, например, люди с недостаточно высоким уровнем доходов, люди, имевшие в прошлом просрочки по кредитным платежам, заемщики, в отношении которых ранее производились процедуры банкротства. Очевидно, что данные кредиты отличались наиболее высокой степенью рискованности, тем не менее их доля в общем объеме выданных кредитов увеличивалась быстро – с 6% в 2002 г. до 20% в 2006 г. Именно с сегмента subprime начался подрыв рынка ипотеки, когда вследствие повышения инфляционного давления в США были подняты ставки по кредитам.

В 2007 г. события в США развивались по печальному сценарию: отказ заемщиков от погашения кредитов, разорение компаний, работающих преимущественно в сегменте subprime, массовое выставление залоговых домов банками и, как следствие, резкое увеличение объемов предложения, дальнейшее ужесточение условий ипотечного кредитования и, как следствие, снижение спроса. В конце концов, все это привело к развитию кризиса на рынке жилой недвижимости США и активному снижению цен на жилье.

Таким образом, рынок ипотечного кредитования, а также тесно связанный с ним рынок жилой недвижимости в США оказались первыми пораженными кризисом. Тем не менее развитие кризиса не замкнулось на данных сегментах. Ипотечный коллапс в США разразился на фоне неблагоприятных макроэкономических факторов, что спровоцировало его перерастание в глубокий финансовый кризис, затронувший все основные отрасли экономики страны. Распространившийся кризис еще больше усугубил ситуацию на рынке жилья и ипотеки в первую очередь вследствие вызванного им падения платежеспособного спроса.

На фоне усиления кризисной ситуации внутри США, начался переход кризиса и на другие страны. Глобальное распространение кризиса связано с ролью американской экономики и американской финансовой сферы в мировой экономике и мировой финансовой системе, а также с открытостью экономик и финансовых рынков развитых и большинства развивающихся стран. В итоге кризис затронул не только американские банки, но и финансовые структуры других государств, приведя к серьезному глобальному кризису ликвидности.

Возникший в большинстве стран кризис ликвидности, так же как и в США, спровоцировал значительное сужение объемов финансирования различных областей экономики. В числе рынков, на которых влияние кризиса отразилось быстрее всего, оказался и рынок жилой недвижимости, где возникли проблемы с кредитованием строительства, а также резко снизился спрос вследствие ужесточения условий на рынке ипотеки, а также общего снижения уровня жизни населения. Одним из показателей развития кризисной ситуации на рынках жилой недвижимости стало глобальное падение цен.

Влияние кризиса на российский рынок жилья

Россия на протяжении довольно длительного периода оставалась «тихой гаванью», куда доходили только отдельные отголоски кризиса, уже бушевавшего в развитых странах. Тем не менее, в конце 3-го квартала 2008 г. Россия, так же как и большинство других стран, «державшихся на плаву» в первой половине года, не устояла, буквально в считанные дни оказавшись в эпицентре кризисных событий. Одним из объяснений столь резкой смены настроений на российском рынке явились неоправдавшиеся ожидания: большинство прогнозов относительно устойчивости экономики и финансовой сферы России в условиях мирового кризиса строились на **скорой локализации этого кризиса**. Основные надежды возлагались на осень 2008 г. как период традиционной активизации бизнеса. Однако к середине сентября стало очевидно, что подобные ожидания были напрасными. Мировой кризис к этому моменту не только не был локализован, но, напротив, продолжал набирать обороты и затрагивать все новые отрасли и страны. В их числе оказалась и Россия и, в частности, российский рынок жилой недвижимости, на котором влияние кризиса, так же как и в других странах, сказалось быстрее всего.

Российский рынок жилой недвижимости как «рынок» начал формироваться относительно недавно - в 90-е годы, когда страна перешла от исключительного государственного заказа в строительстве к производству жилья на коммерческой основе. Таким образом, история развития рынка жилья в стране, как и современная история российской рыночной экономики, насчитывает менее 20 лет (для сравнения рынок США функционирует уже более 70 лет). Тем не менее, за сравнительно недолгий период своего развития рынок уже пережил несколько тяжелых фаз.

Один из самых сложных периодов развития рынка – кризис, начавшийся в 1998 г. и выразившийся в обесценивании накоплений, оттоке капитала, а также общей дестабилизации ситуации в стране. В период данного кризиса на рынке недвижимости наблюдалось значительное падение объемов продаж, а также снижение ценовых показателей. Тогда средние цены на жилье в новостройках Москвы снизились на 45%. Для выхода на траекторию роста после кризиса рынку потребовалось более 1,5 лет, а для достижения докризисных уровней – более 3,5 лет. Тем не менее, по прошествии данного периода началось активное развитие рынка.

Позже на рынке наблюдались и другие довольно тяжелые ситуации, в частности стагнация, вызванная банковским кризисом 2004 г., а также кризис 2006 г., выразившийся в беспрецедентном росте цен и уходе с рынка значительного числа строительных компаний, не сумевших «выстоять» в условиях изменения правового поля. Тем не менее, данные кризисные ситуации не изменили траекторию развития рынка. В целом в последние два года до начала кризиса рынок переживал фазу активного роста, в основе которого лежали такие факторы, как дефицит качественного предложения, устойчиво растущий спрос со стороны как бизнеса, так и конечных потребителей, а также растущая доступность кредитных ресурсов. Текущий финансовый кризис скорректировал оценки всех этих факторов, чем и вызвал столь острую реакцию рынка.

В отличие от предыдущих кризисных ситуаций, в текущий кризис рынок вошел **значительно более развитым** – роль заемного капитала на рынке в последние годы существенно усилилась. Кроме того, текущий кризис не просто задел отдельные элементы рынка, а поразил сложившуюся рыночную систему в целом: затронутыми оказались почти все факторы, формирующие спрос и предложение на рынке (см. схему «Влияние кризиса на динамику спроса и предложения на рынке жилья»). Вне влияния оказался только один фундаментальный фактор – обеспеченность населения жильем. По этому показателю Россия по-прежнему существенно отстает как от развитых, так и от ряда развивающихся стран. Действие именно этого фактора в долгосрочной перспективе будет лежать в основе восстановления рынка жилья в России.

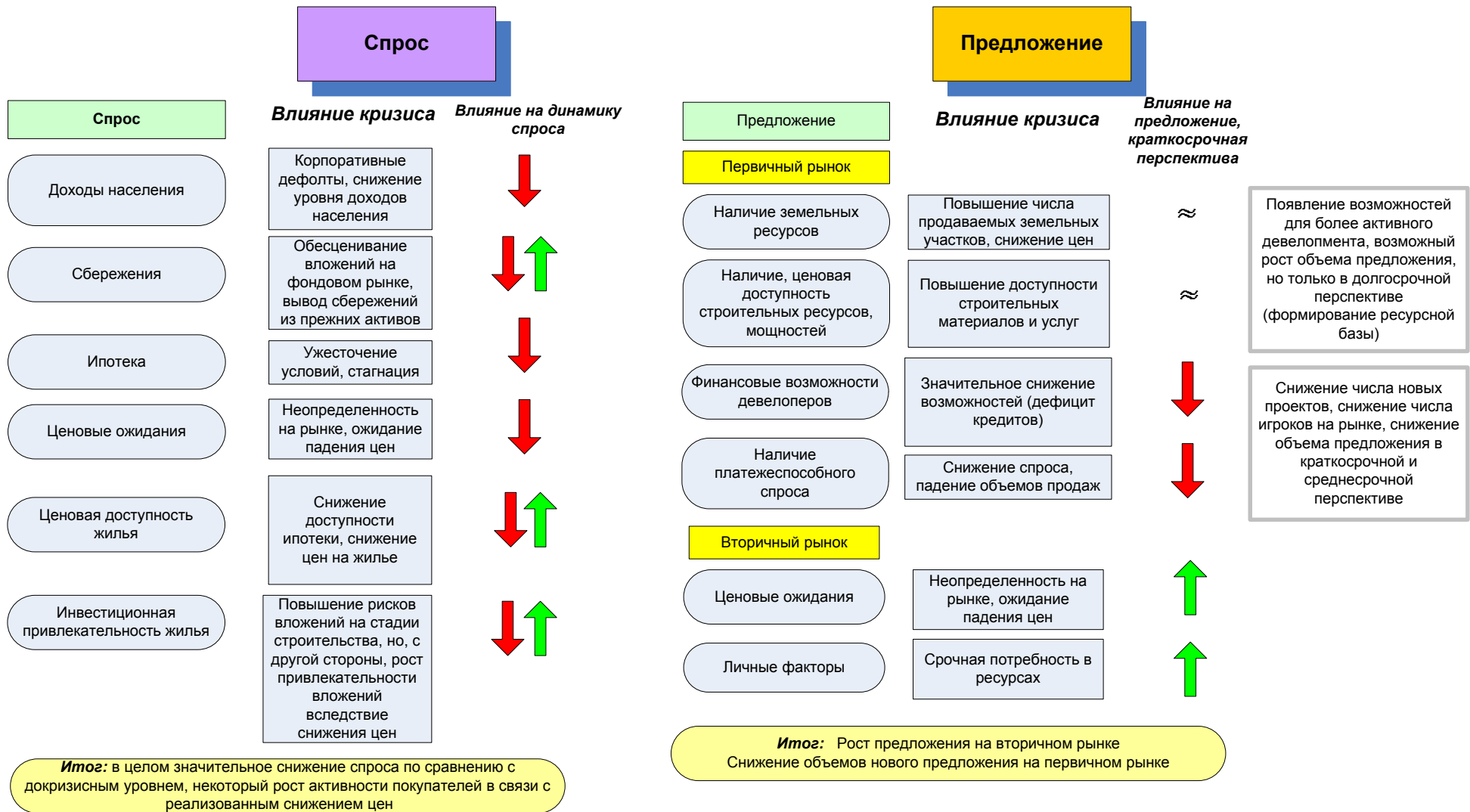
Развитие кризиса на рынке жилья в России происходило по тем же каналам, что и в других странах (см. схему «Развитие кризиса на первичном рынке жилья в Москве»). Возникший кризис ликвидности привел к пересмотру банками политики в отношении кредитования как строителей (проектное финансирование), так и покупателей (ипотечное кредитование). В целом пересмотр политики выразился в ужесточении условий андеррайтинга (оценка платежеспособности клиентов), а также повышении ставок по кредитам. Кроме того, ряд банков и вовсе «свернул» программы по кредитованию строительной отрасли, а также выдаче ипотечных кредитов.

Ставки по кредитам для строителей выросли с 8-16% до 25-30% годовых. Девелоперы, обремененные значительной задолженностью и не имеющие возможности пролонгировать текущие кредиты или перекредитоваться на приемлемых условиях, начали отказываться от реализации проектов, находящихся на начальной стадии реализации. В считанные дни десятки миллионов заявленных квадратных метров превратились в сотни тысяч.

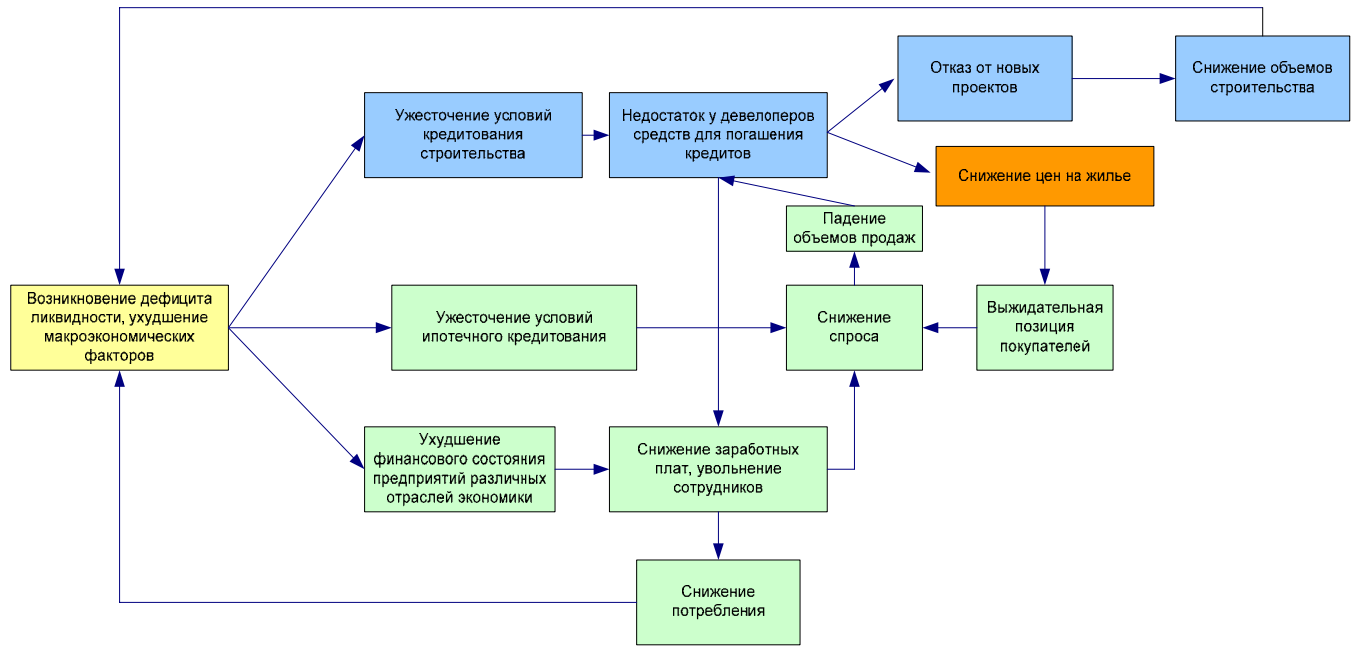
С другой стороны, ужесточение условий по ипотечному кредитованию, начавшееся еще в 2007 г. в ответ на кризис ипотеки в США, привело к значительному сужению платежеспособного спроса. Банки прекратили реализацию ипотечных программ с минимальным и нулевым взносом. Несмотря на то, что ставки по ипотеке и в докризисный период были значительно выше, чем в развитых странах, в 2008 г. ставки по кредитам выросли значительно: отдельные банки подняли стоимость кредитов до 25-30% годовых. Ужесточились и условия относительно подтверждения дохода. В итоге взять ипотечный кредит стало не только архисложно, но и просто невыгодно.

Покупательская активность, в первую очередь инвестиционная, снизилась и вследствие возникновения неопределенности на рынке жилья и появления предпосылок для возможного падения цен. Часть покупателей в условиях нехватки финансовых ресурсов для приобретения собственного жилья перешла на рынок аренды.

Влияние кризиса на динамику спроса и предложения на рынке жилья

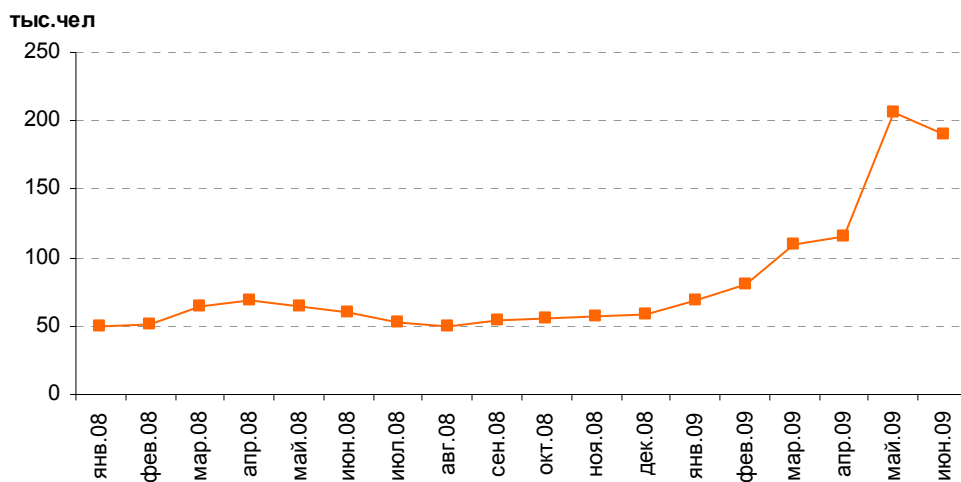


Развитие кризиса на первичном рынке жилья в Москве



Ситуация с платежеспособным спросом еще больше усугубилась вследствие ухудшения положения в различных отраслях экономики: сначала банки, финансовые, страховые, инвестиционные, строительные компании, а затем компании, работающие и в других отраслях, в целях снижения затрат начали проводить сокращение штата, а также уровня зарплатных плат. За второе полугодие 2008 г. уровень безработицы по России вырос, по данным Росстата, почти на 40%. С февраля 2009 г. этот показатель начал снижаться, однако все еще превышает докризисный уровень на 28%. В Москве основной рост численности безработных пришелся на первую половину 2009 г., с января по июнь¹ количество безработных увеличилось в 4 раза.

Динамика числа безработных, Москва



Источник: данные Правительства Москвы

В итоге произошедших изменений темпы продаж жилья упали в рамках всех классовых категорий.

¹ Последние актуальные данные в открытом доступе на момент написания исследования

Влияние кризиса на различные классы жилья

	Негативные факторы	Сдерживающие факторы
<p>Эконом-класс</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Снижение доходов населения • Сужение ипотечного кредитования 	<ul style="list-style-type: none"> • Возможный переход покупателей из сегмента бизнес-класса • Поддержка государства
<p>Бизнес-класс</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Снижение уровня жизни среднего класса • Сужение ипотечного кредитования • Наибольшая зависимость от кредитных ресурсов 	<ul style="list-style-type: none"> • Поддержка на локальном уровне значимых проектов
<p>Элитный класс</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Выжидательная позиция покупателей 	<ul style="list-style-type: none"> • Меньшая зависимость от кредитных ресурсов • Более стабильный покупательский спрос

Сегмент элитной недвижимости традиционно более устойчив к любым потрясениям: предложение подобной недвижимости в любой экономической и финансовой ситуации относительно ограничено, а спрос на нее – более стабилен. Кроме того, элитный сегмент в наименьшей степени зависим от кредитных ресурсов (как с точки зрения кредитов на строительство, так и с точки зрения ипотечного кредитования). Тем не менее, финансовый кризис оказал влияние и на данный сегмент рынка.

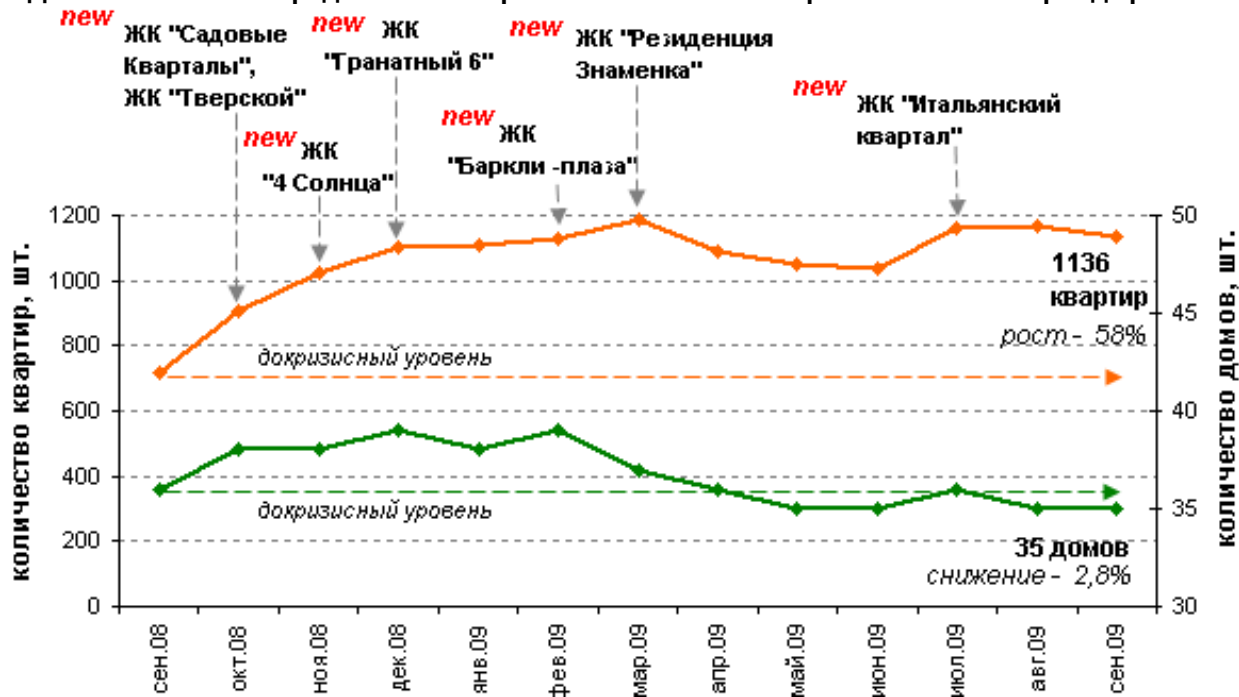
Влияние кризиса на элитный рынок Москвы: итоги года

Изменение объемных показателей рынка

Год назад объем предложения на рынке элитных новостроек составлял около 720 квартир по 36 адресам. Год спустя он изменился до 1 136 квартир в 35 новостройках. В настоящее время на рынке отмечается тенденция сокращения вывода новых объектов на рынок. За последние полгода на рынок вышел только 1 объект ЖК «Итальянский Квартал». В целом за прошедший год рынок пополнился 7 новыми новостройками, однако их появление слабо компенсировало уход с рынка других объектов. В ряде новостроек, в которых к сентябрю 2008 г. оставались единичные предложения, продажи на первичном рынке были завершены. Среди них можно выделить: Хилков пер., вл. 5, Голутвинский 1-й пер, 11-15 и др.

В то же время количество квартир в предложении в течение года росло. Это связано с тем, что в период кризиса на рынок вышли такие крупные проекты как: ЖК «Садовые Кварталы», «4 Солнца» и «Итальянский квартал». В итоге объем предложения вырос на 58%.

Динамика объема предложения на рынке элитных новостроек Москвы в период кризиса



Источник: данные компании Blackwood

Элитные новостройки, продажи в которых открылись в период кризиса

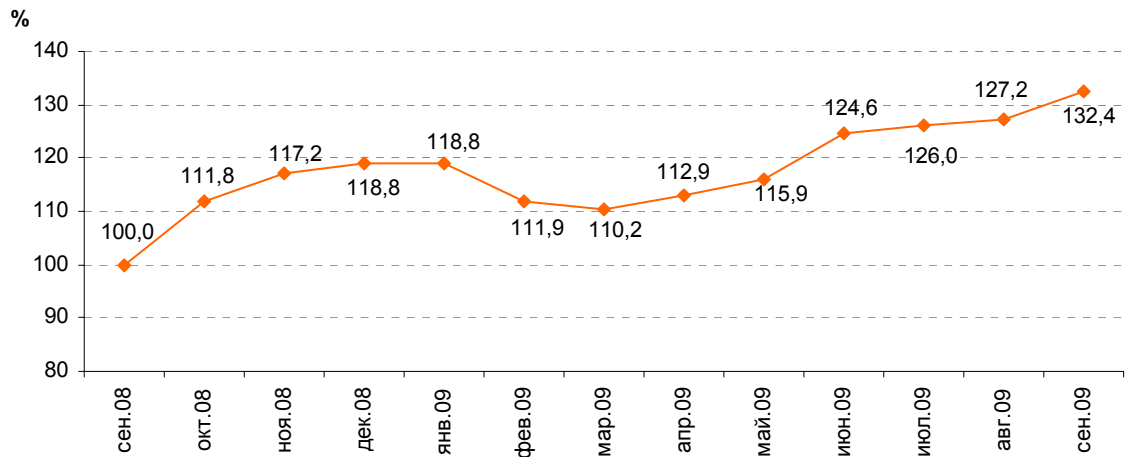
Название комплекса	Адрес	Стадия на момент открытия продаж	Фото
Тверской	Тверская-Ямская 3-я, вл. 4-10	Активное строительство	
Садовые кварталы	Ефремова ул., 12/ М. Трубецкая ул., д.28	Подготовка площадки, снос ветхих строений	
4 Солнца	Б. Татарская ул., вл.13	Начало активного строительства	

Название комплекса	Адрес	Стадия на момент открытия продаж	Фото
Гранатный 6	Гранатный пер., 6, стр.2	Начало активного строительства	
Баркли-Плаза	Пречистенская наб., вл.17-19	Сдан	
Резиденция Знаменка	Знаменка ул., 9/12	Реконструкция	
Итальянский квартал	Долгоруковская ул., вл.21	Котлован	

Что касается вторичного рынка, то кризисная ситуация спровоцировала ажиотажный «выброс» объектов на рынок, который наблюдался в октябре-декабре 2008 г. В след за этим первые три месяца 2009 г. характеризовались снижением объема предложения. Несмотря на то, что в первом квартале была отмечена традиционная активизация продавцов, существенного роста все же не было.

Начиная со 2-ого квартала 2009 г. продавцы стали более взвешенно подходить к продаже своих активов. Ряд собственников, заинтересованных в быстром получении денег, продолжало выставлять в предложение квартиры по сниженным ценам. Оставшаяся часть продавцов зафиксировала границу цен, при этом некоторые квартиры были сняты с продаж в ожидании роста цен.

В целом за период кризиса объем предложения на вторичном рынке элитного жилья увеличился более чем на 30%.

Динамика темпов роста объемов предложения на вторичном рынке элитного жилья Москвы

Источник: данные компании Blackwood

Что касается нового предложения на рынке новостроек, то перспективы его роста по-прежнему крайне ограничены. В очередной раз было объявлено о том, что в связи с кризисом реализация одного из наиболее известных элитных проектов в центре Москвы «Золотой остров» (более 200 тыс. кв. м жилья) будет отложена на 3-4 года. В сентябре стало известно о запрете использования московской земли в пределах ЦАО на инвестиционные цели - строительство на подобных участках будет осуществляться за счет средств бюджета города, скорее всего для муниципальных нужд. Однако при этом было отмечено, что коммерческие жилые дома в центре, строительство которых уже началось, все же будут достроены.

В настоящее время в условиях насыщенного рынка покупатель имеет возможность выбрать квартиру на любой вкус. Естественно, самыми первыми раскупаются квартиры с благоприятным соотношением «цена/качество»: в домах, расположенных в популярных районах города, отвечающих всем критериям качества, владельцы которых готовы предоставлять значительные скидки.

В итоге, с рынка начинают вымываться наиболее качественные объекты и интересные предложения, и восполнять этот пробел продавцы пока не спешат. А это значит, в ближайшей перспективе, при отсутствии каких-либо существенных потрясений на рынке, дефицит качественного жилья неминуем.

С другой стороны, выгодные качественные предложения на рынке элитного жилья пока найти можно – и момент для покупки квартиры сейчас достаточно благоприятный, так как под влиянием кризиса цены на квартиры были существенно снижены.

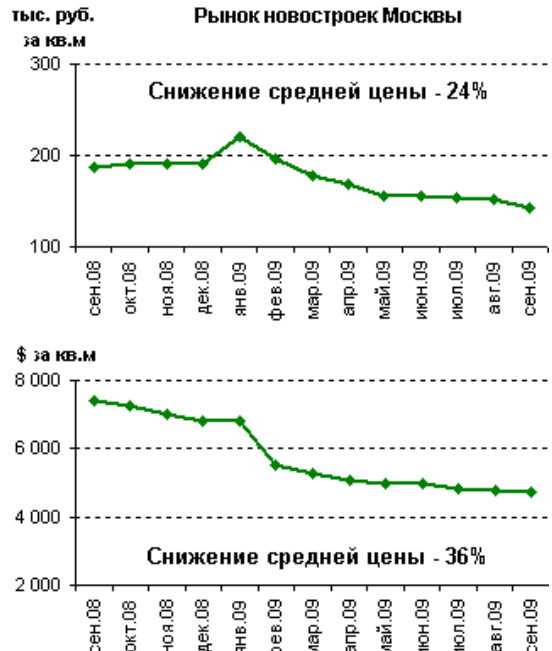
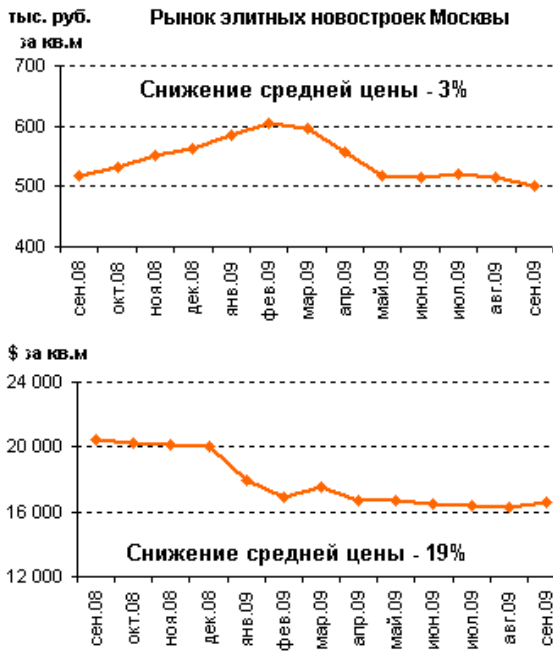
Изменение ценовых показателей рынка

В докризисный период цены на рынке элитного жилья Москвы постоянно росли. В сентябре 2008 г. средняя цена на рынке элитных новостроек находилась на уровне \$20 490 за кв. м.

В результате влияния кризиса средний уровень цен на рынке элитных новостроек снизился на 19% по сравнению с пиковым уровнем, достигнутым в сентябре 2008 г., и составил к концу сентября 2009 г. \$16 600 за кв. м. Снижение рублевых цен не превысило 3%.

При этом снижение цены в целом по первичному рынку Москвы более существенно: 36% в долларах и 24% в рублях.

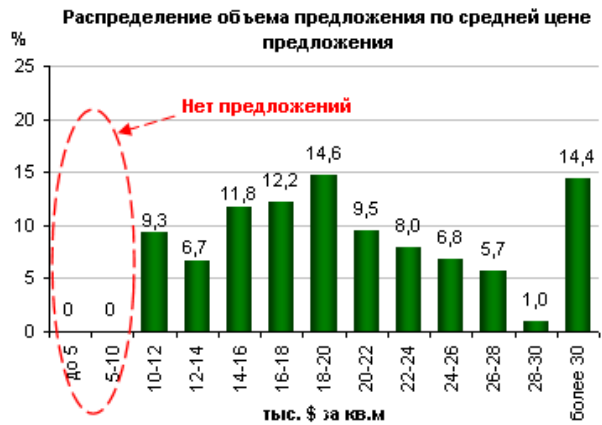
Динамика цен на жилье на первичном рынке в период кризиса



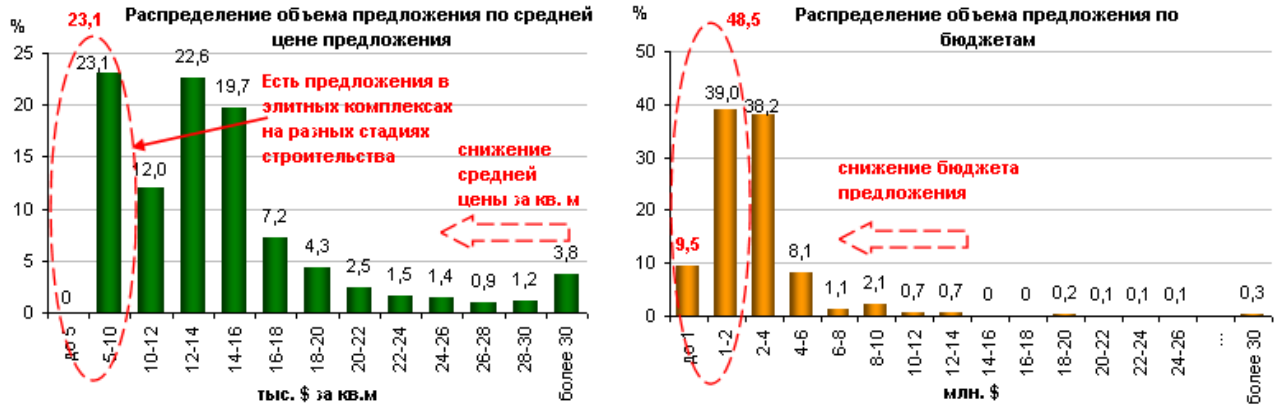
Источник: данные компании Blackwood

В докризисный период в связи с ростом цен на элитное жилье предложение постоянно смещалось в более высокие бюджеты. При этом цены на первичном рынке начинались от \$10 000 за кв. м, а доля предложений в бюджете до \$1 млн. составляла всего 1,3%. В то время по минимальным ценам можно было купить преимущественно малоликвидные квартиры в комплексах на начальной стадии строительства.

Сентябрь 2008 г.



Сентябрь 2009 г.

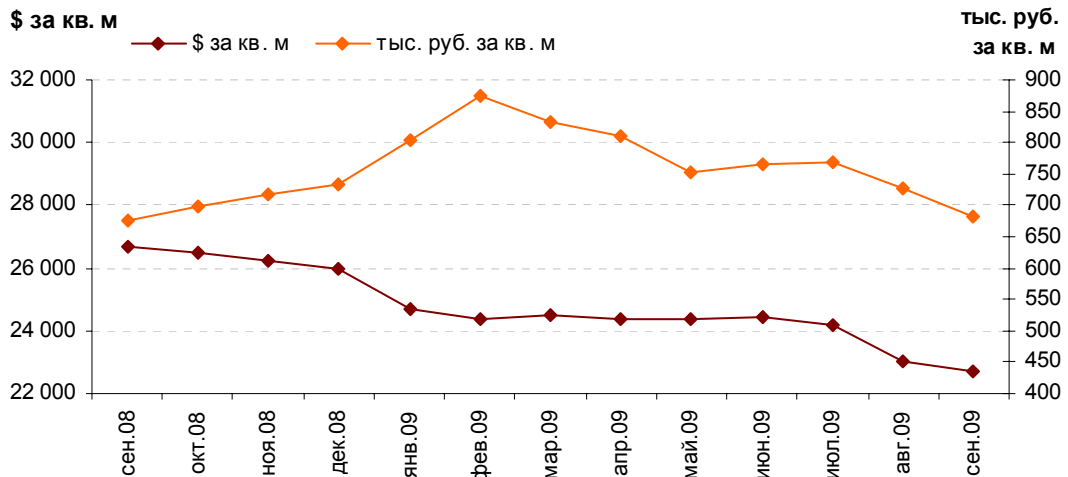


Источник: данные компании Blackwood

В результате влияния кризиса на рынок недвижимости в предложении появились квартиры в качественных элитных комплексах на высокой стадии готовности по цене ниже \$10 000 за кв. м. В качестве примера можно привести построенный ЖК «Шоколад» (от \$7 800 за кв. м) и активно строящийся ЖК «4 Солнца» (от \$6 700 за кв. м).

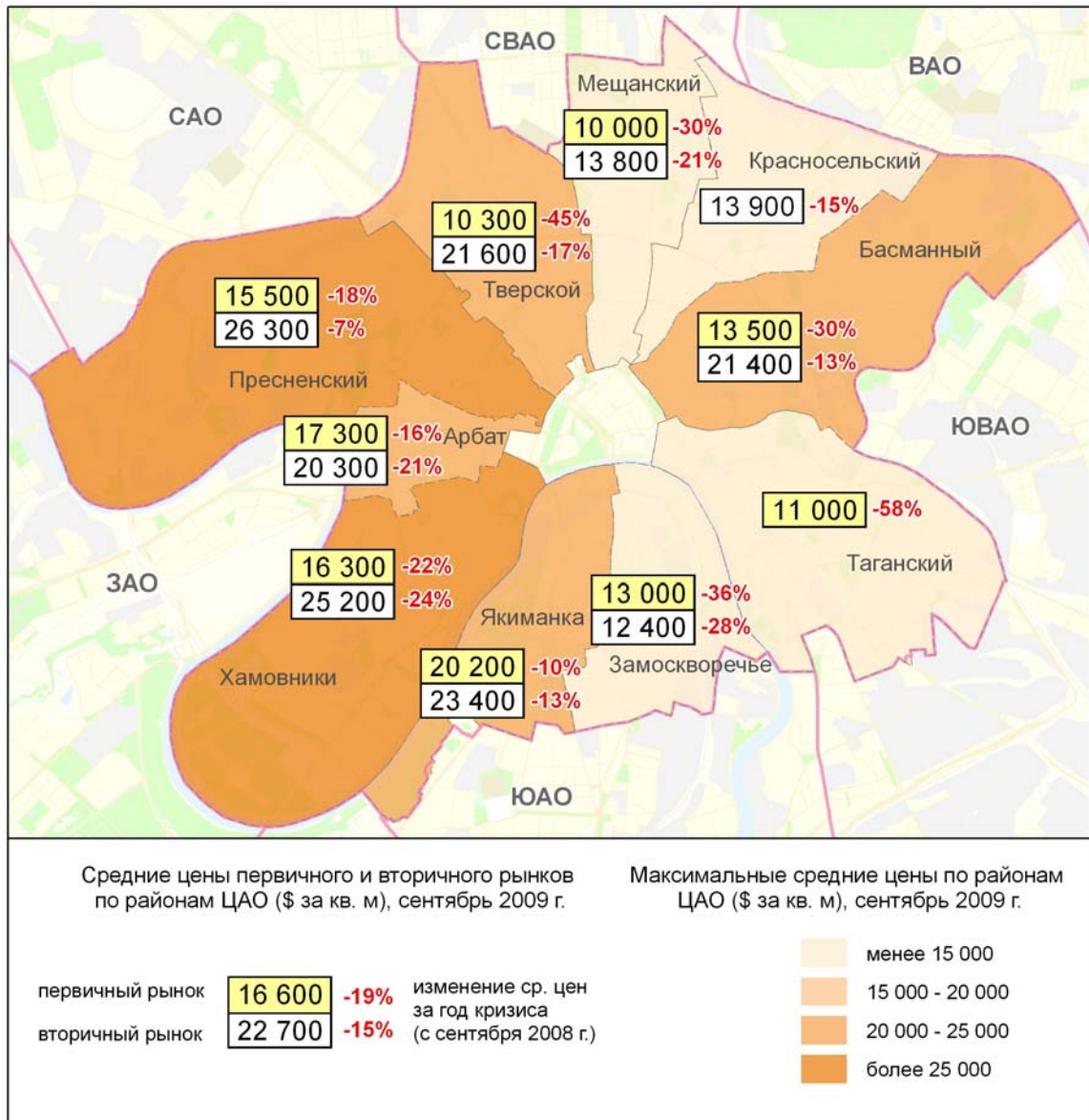
Что касается вторичного рынка, то влияние кризиса на этот сегмент оказалось меньше. Долларовая цена предложения снизилась на 15% до уровня \$22 700 за кв. м.

Динамика цен на жилье на вторичном рынке в период кризиса



Источник: данные компании Blackwood

Средние цены на элитное жилье Москвы по районам ЦАО, сентябрь 2009 г.



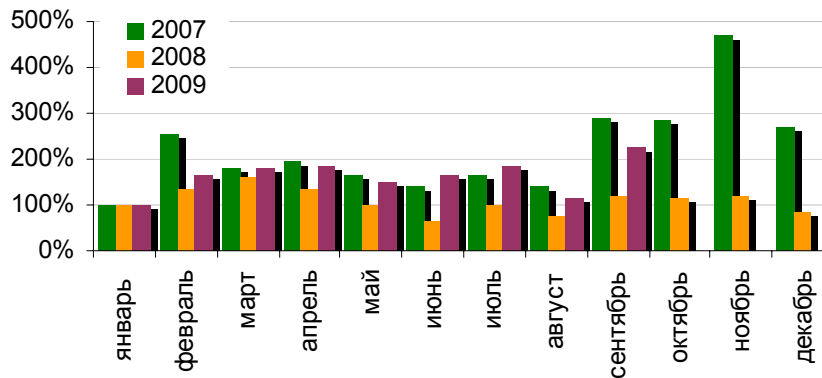
Источник: данные компании Blackwood

В период кризиса помимо прямого снижения цен по прайсу продавцы использовали индивидуальный подход к каждому потенциальному покупателю: предлагали скидки, рассрочки, подарки, проводили различные акции и т.д. При этом скидки на вторичном рынке предоставлялись в значительно меньших размерах, чем на первичном. В настоящее время размер скидок, а также предложение других дополнительных бонусов при покупке квартир значительно сократилось. Тем не менее, следует отметить, что в период кризиса все эти меры, предпринимаемые продавцами служили действенным средством привлечения покупателей, поскольку спрос на жилье значительно снизился.

Влияние кризиса на спрос

Осенью 2008 г. активность покупателей начала постепенно снижаться. Но подобная реакция была характерна, в первую очередь, для инвестиционных покупателей, которые в ожидании снижения цен откладывают планы покупки квартиры до того момента, когда рынок недвижимости достигнет «ценового дна». Спрос же среди «обычных» покупателей, приобретающих жилье для собственного проживания, остался на практически неизменном уровне. Единственным важным изменением в связи с развернувшимся финансовым кризисом стала переориентация спроса на более готовое жилье.

Динамика спроса* на рынке высокобюджетного жилья, в %



* - заявки на покупку жилья, поступившие в компанию Blackwood, январь соответствующего года - 100%
 Источник: данные компании Blackwood

Однако дальнейшее развитие ситуации на рынке все же привело к тому, что многие потенциальные покупатели заняли выжидательную позицию в связи с нестабильностью на рынке. Наиболее низкая активность покупателей отмечалась в конце 2008 г. – начале 2009 г.

С начала 2009 г. явно прослеживалась тенденция роста объемов спроса, характерная для начала года, и в количественном выражении число заявок находилось практически на уровне прошлогодних показателей, что в целом свидетельствовало о стабильности спроса в элитном сегменте. Кризис, несмотря на все свое отрицательное влияние, существенно расширил возможности потенциальных покупателей: в условиях, когда продавцы готовы идти на уступки по ценам, возможно приобрести более качественное жилье в рамках более низкого бюджета. Кроме этого в начале 2009 г. проявился «отложенный» спрос. Однако несмотря на то, что многие покупатели исходили из предположения, что «дно» кризиса уже достигнуто, спрос часто оказывался нереализованным, так как некоторые покупатели по-прежнему предпочитали занимать «выжидательную» позицию и откладывать совершение сделок.

Примечательно, что сезонного снижения активности покупателей, связанного с наступлением «периода отпусков», практически не было отмечено. Основным фактором привлечения покупателей в течение всего I полугодия служила цена и возможные скидки при заключении сделки, параметры спроса по местоположению и качеству квартир практически не снижались.

В 3 квартале 2009 г. спрос продолжил постепенно восстанавливаться. В данном случае можно говорить о постепенном возрождении инвестиционного спроса. Покупатели, привлеченные значительно снизившимися ценами, начали рассматривать вариант покупки первичного жилья. Однако говорить о глобальной тенденции пока рано: покупатели по-прежнему очень жестко подходят к выбору новостроек. Важными факторами остаются: степень готовности объекта, соблюдение графиков строительства, надежность застройщика, наличие скидок или специальных условий покупки.

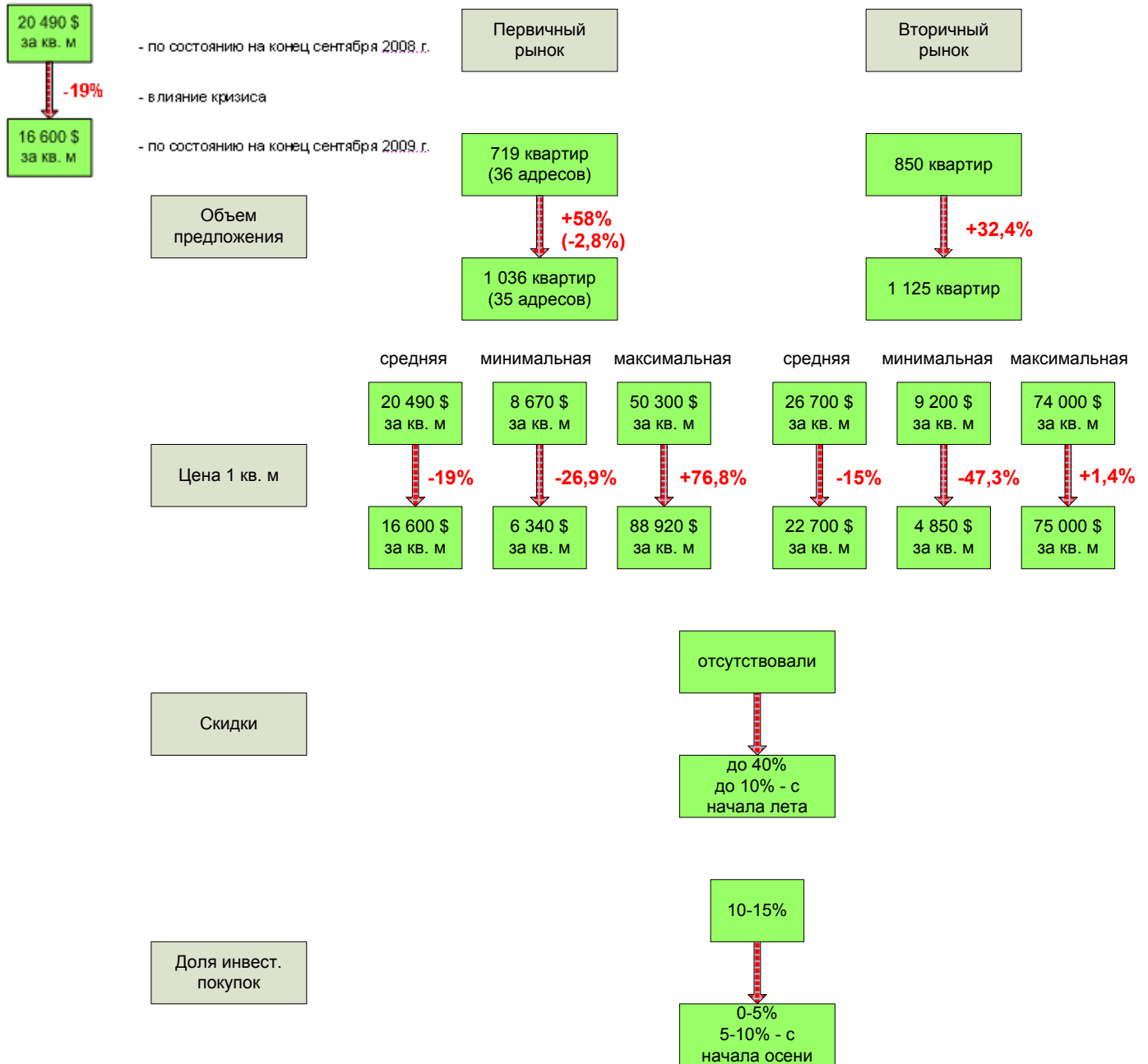
В целом же требования покупателей остались по-прежнему высокими, причем это касается как домов в целом (удачное окружение, развитая инфраструктура, современная инженерия, достаточное количество машиномест, наличие сервисного обслуживания и т.п.), так и квартир (грамотное внутреннее зонирование, хорошие видовые характеристики, а также качественный ремонт - для квартир на вторичном рынке).

Структура спроса по бюджетам в 3 квартале 2009 г. выглядела следующим образом: основной спрос - порядка 70% - был сосредоточен в диапазоне до \$2 млн. (для сравнения: до кризиса на данный диапазон приходилось не более 50% запросов). Интересно, что за 3 квартал несколько выросла доля запросов на наиболее дорогие квартиры (стоимостью более \$5 млн.) - с 3% до 6%, что свидетельствует о росте активности покупателей в различных сегментах элитного жилья.

Выводы и прогнозы

Анализ рынка элитного жилья Москвы в течение последнего года показал, что кризис не прошел незаметно для этого сегмента. На схеме ниже представлено влияние кризиса на показатели рынка элитного жилья.

Влияния кризиса на показатели рынка элитного жилья Москвы



Источник: данные компании Blackwood

С начала лета на рынке отмечается относительная стабилизация: спрос на недвижимость начал восстанавливаться, темпы снижения цен сократились. С приходом осени ситуация на рынке не изменилась. Нынешнее состояние рынка и экономики в целом дает возможность предполагать, что в ближайшее время существенных корректировок рынка происходить не будет, наиболее вероятна стабилизация до конца 2009 г., с традиционным сезонным спадом в декабре-январе, и восстановление тенденций роста на рынке в начале 2010 г.