

# Рынки недвижимости и капитального строительства в России

Андрей Мануковский,  
Moscow Sotheby's International Realty

22 Марта 2016

# Особенности национальной охоты...

- Отсутствие общенационального рынка недвижимости как такового
- Рынок инвестиционной коммерческой недвижимости представлен 2 городами
- Региональные рынки жилой недвижимости отличается сильной спецификой
- Москва – национальный пылесос
- Исторически сложившаяся деноминация цен в иностранной валюте
- Низкая прогнозируемость условий бизнеса
- Непредсказуемость государственных налоговых и арендных ставок
- Отсутствие масштабных общенациональных проектов по аналогии с программой "New Deal" Рузвельта/Эйзенхауэра
- Отсутствие на рынке категории distressed assets
- Конкуренция между девелоперами и банковским сектором
- Низкие ставки капитализации на рынке жилой недвижимости и высокие на офисном
- Инвестиционных квартиры как способ хеджирования
- Высокий уровень износа жилого фонда

# Макроэкономические и политические факторы

- Волатильность цен на нефть и курса рубля – трудности финансирования, недоступность импортных материалов, импортозамещение
- Отток трудовых мигрантов из Средней Азии, сокращение предложения дешевой рабочей силы
- Санкции и контр-санкции – прекращение внешнего финансирования, высокая конкуренция за внутренние финансовые ресурсы
- Конфликт с Турцией – уход с рынка турецких компаний, снижение конкуренции на рынке строительных услуг
- Переход рынка недвижимости из валютной зоны в рублевую
- Государственная программа субсидирования ипотеки
- Проблемы валютных ипотечных заемщиков

# Индустрия капитального строительства

- Одна из ключевых отраслей российской экономики
- Инертность девелоперских проектов поддерживает активность в строительной отрасли
- Санкции и импортозамещение - стимул развитие отечественных производителей строительных материалов
- Высокий уровень износа жилого фонда и государственная программа субсидирования ипотеки как факторы поддержки отрасли
- Проекты по строительству спортивных объектов и инфраструктуры в рамках Олимпиады и подготовки к Чемпионату Мира по футболу 2018
- Государственные и муниципальные заказы, в особенности в инфраструктурных проектах; в бюджете правительства Москвы зарезервирован 1 трлн рублей на инфраструктурные проекты;

# Законодательные тенденции и их влияние на рынок

- Привязка налога на имущество к кадастровой стоимости – увеличение стоимости владения недвижимостью защищает от ценовых перегревов
- Сборы на капитальный ремонт – непрозрачность механизмов и объема сборов
- Программа государственного субсидирования ипотеки – оказывает серьезную поддержку рынку
- Изменения в ФЗ-214 о долевом участии в строительстве – направлен на защиту интересов дольщиков, но может оказать отрицательный эффект на рынок в целом
- Требования по минимальному объему уставного капитала застройщиков и по обязательному страхованию, (а также планы по уголовной ответственности юридических лиц)
- Создание новых прецедентов со стороны правительства Москвы по внесудебному порядку «отъема» частной собственности

# Новые практики на рынке, продиктованные кризисными явлениями

- Трансформация рынка коммерческой недвижимости в “рынок арендатора”:
  - ценовая гибкость
  - снижение арендных ставок и их номинирование в рублях
  - предоставление дополнительных бонусов, таких как арендные каникулы
  - отделка помещений за счет собственника и отказ от практики shell & core
- Массовый пересмотр концепции проектов:
  - снижение средней площади квартир и увеличение общего числа квартир в жилых объектах;
  - переформатирование офисных комплексов в апартаменты.
- Диверсификация деятельности застройщиков и девелоперов:
- Ценовая война между застройщиками и связанные с этим риски
- Новые сектора и рост интереса к проектам за рубежом

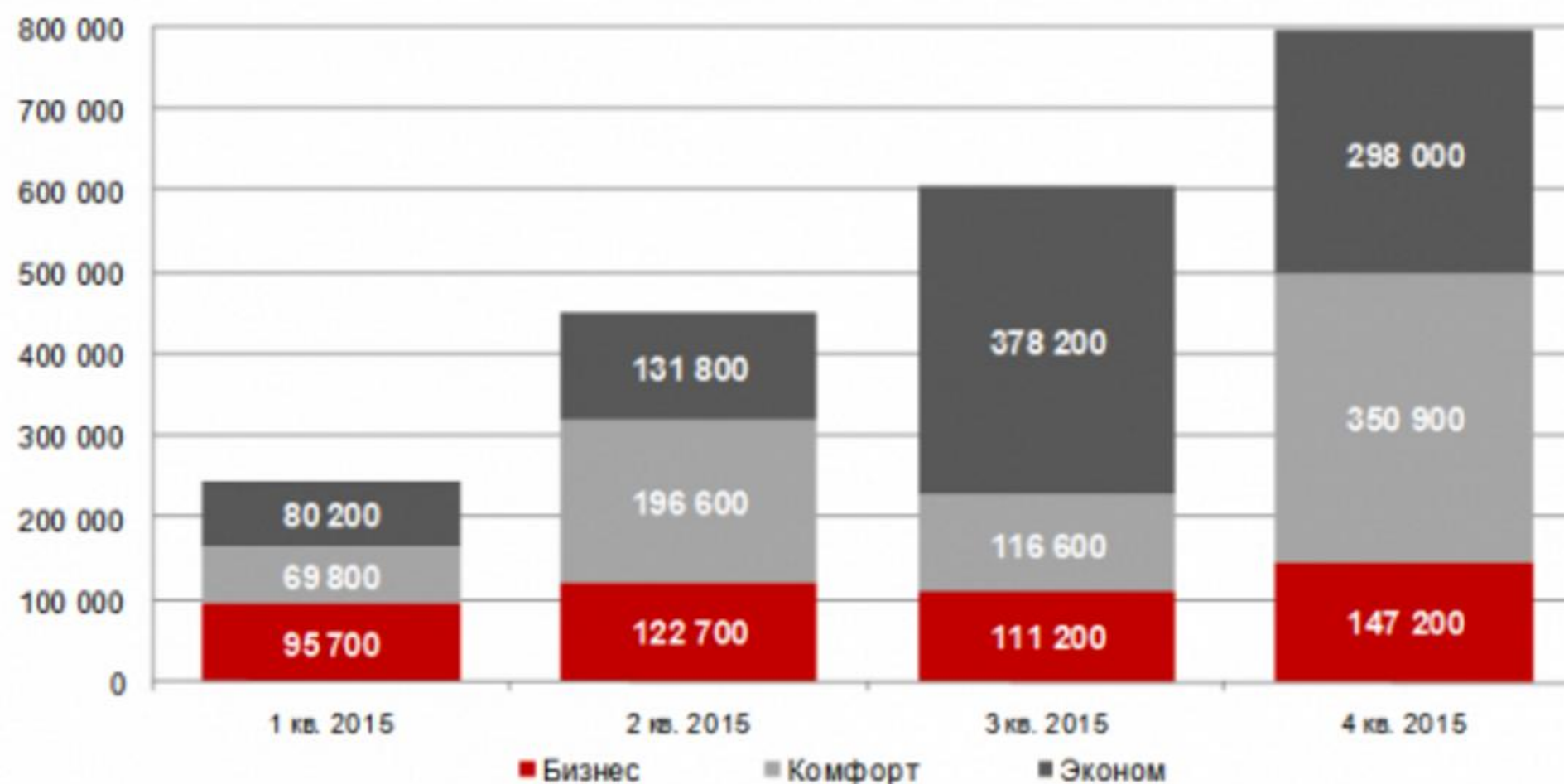
# Рынок жилой недвижимости Москвы

- Рекордный объем ввода в эксплуатацию новых площадей
- Увеличение объема предложения на вторичном рынке на 33% по сравнению с 2014 годом
- Снижение спроса в 2015-2016 за счет вымывания платежеспособного спроса двумя волнами ажиотажного спроса 2014 года
- Конкуренция со стороны рынка апартаментов
- Увеличения разрыва в оценке стоимости объекта со стороны покупателя и продавца
- Поддержка спроса благодаря государственной программе по субсидированию ипотеки
- Тенденция к снижению цен: снижение долларового индекса цен на квартиры в Москве в 2015 году составило 33,6%
- Цена за кв метр в 2013 г - \$5000-\$5200; в декабре 2015 - \$2500-\$2600
- В рублевом выражении индекс цен в 2015 снизился на 10%-15% по сравнению с 2014 годом



# Первичный рынок жилой недвижимости Москвы

Общая площадь квартир в новостройках разных классов, стартовавших в 2015 г., кв. м  
Москва от ТТК до МКАД



По данным «ИРН-Консалтинг»



# Обзор рынка торговой недвижимости

## Москва

- Рекордный уровень доли вакантных площадей (в 3 раза выше чем в 2009 году в абсолютном выражении)
- Более чем двукратный рост доли вакантных площадей по отношению к 2014 году
- Уровень вакантных площадей в новых ТЦ 66%
- Ставки капитализации в 2015 году составили в среднем 10.4%

## Санкт-Петербург

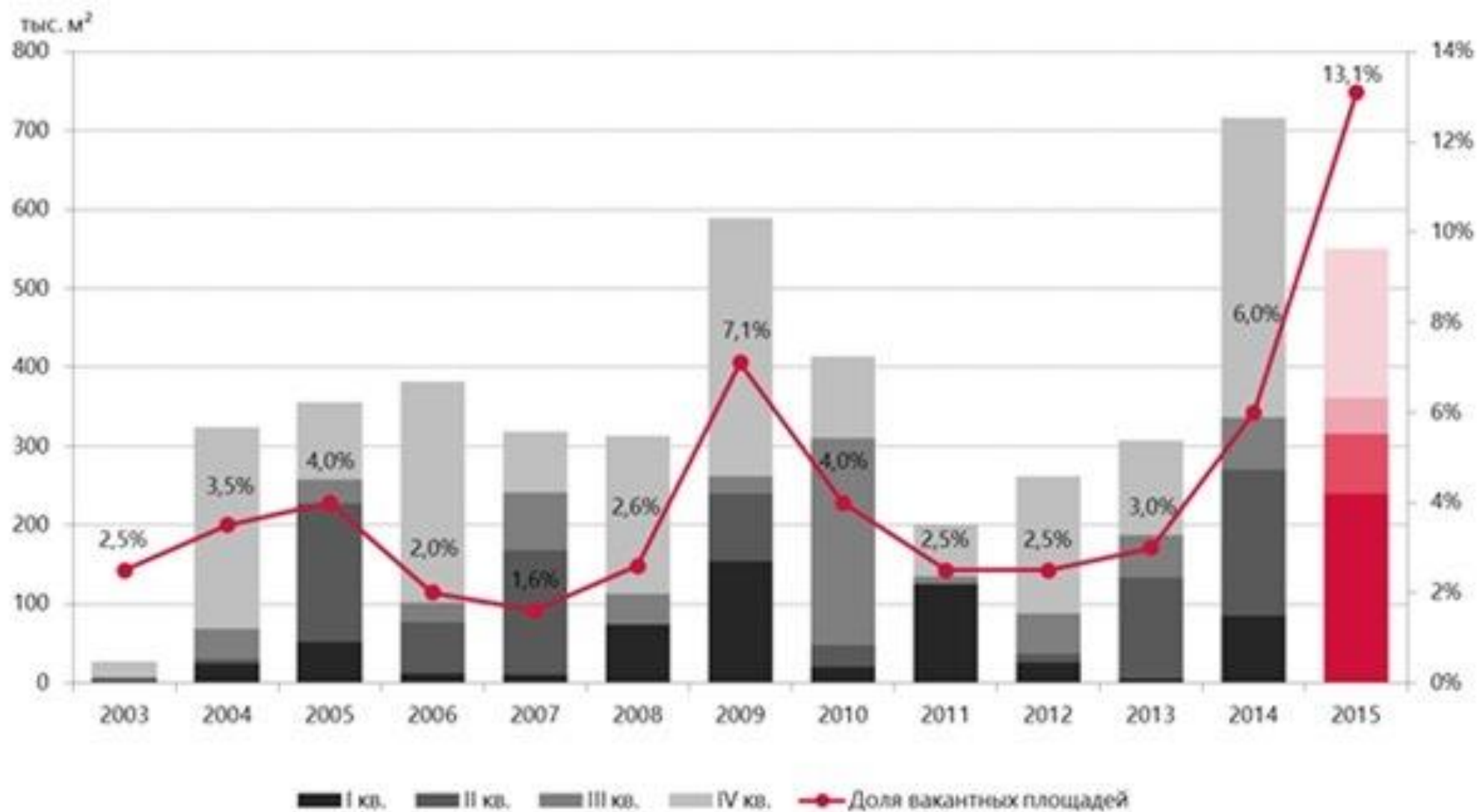
- Рынок близок к насыщению - минимальный объем прироста торговых площадей
- Увеличение доли вакантных площадей на 60% по отношению к показателям 2014 года

## Факторы влияния

- Падение реальных доходов населения и сокращение потребительских трат
- Существенное удорожание импортных товаров на фоне обвала курса рубля
- Уход с рынка международных брендов и российских торговых операторов

# Обзор рынка торговой недвижимости

Динамика ввода в эксплуатацию торговых площадей и доли вакантных площадей, Москва



Источник <http://zdanie.info/2393/2466/news/6213>

# Обзор рынка складской недвижимости

## Тенденции

- Тесная взаимосвязь с рынком торговой недвижимости
- Схожие показатели и динамика с рынком торговой недвижимости
- Тенденция к росту доли вакантных площадей в Санкт-Петербурге
- Ставки капитализации в 2015 году составили в среднем 12.5%, увеличившись на 1.2 п.п. по отношению к 2014 году

## Особенности рынка

- Высокая доля рынка под контролем небольшого количества крупных игроков
- Высокая доля проектов по принципу built-to-suit
- Уровень вакантных площадей в спекулятивных проектах существенно выше, чем в проектах built-to-suit

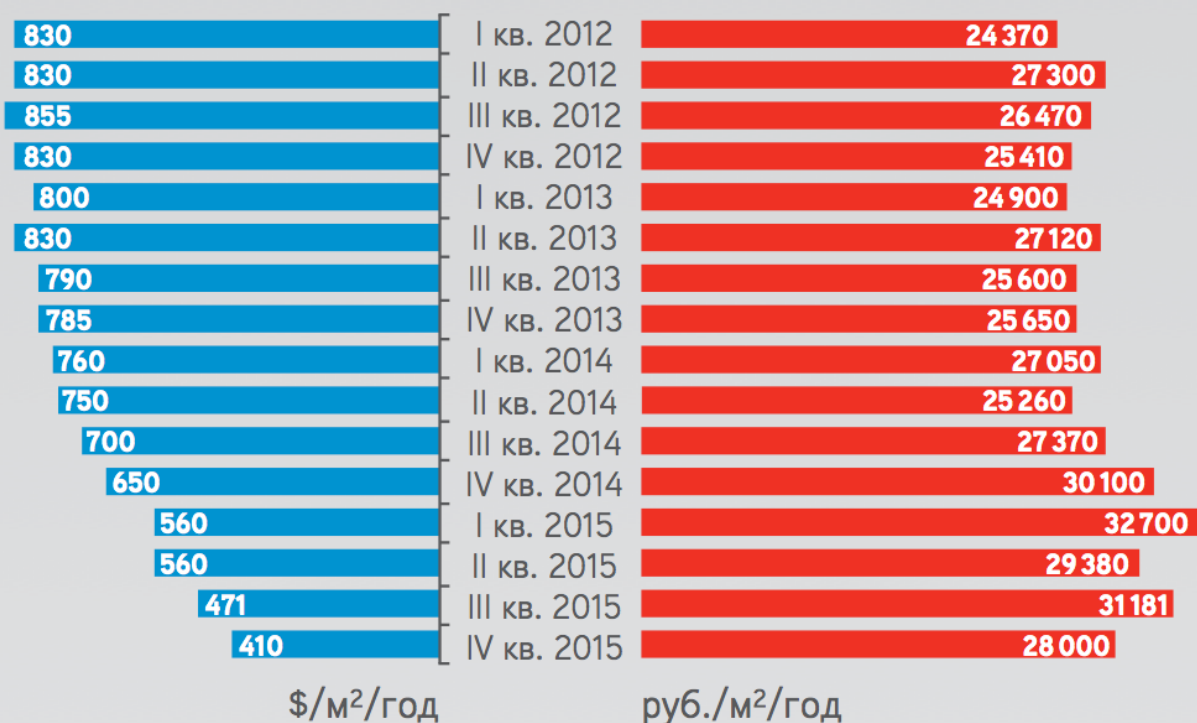
# Обзор рынка офисной недвижимости

- Снижение объема ввода в эксплуатацию новых площадей
- Небольшая коррекция доли вакантных площадей в сторону снижения
- Снижение ставок и предоставление дополнительных льгот для арендаторов
- Перевод договоров аренды в рубли, либо фиксирование коридора обменного курса в валютных договорах
- Фиксирование уровня индексации ниже инфляции
- Перепрофилирование строящихся объектов в апартаменты
- Специфика рынка Санкт-Петербурга - наличие неудовлетворенного спроса в силу несоответствия характеристик офисных площадей требованиям арендаторов, в особенности крупных компаний
- Ставки капитализации в 2015 году составили в среднем 10.3%, наравне с показателями 2014 года

# Обзор рынка офисной недвижимости

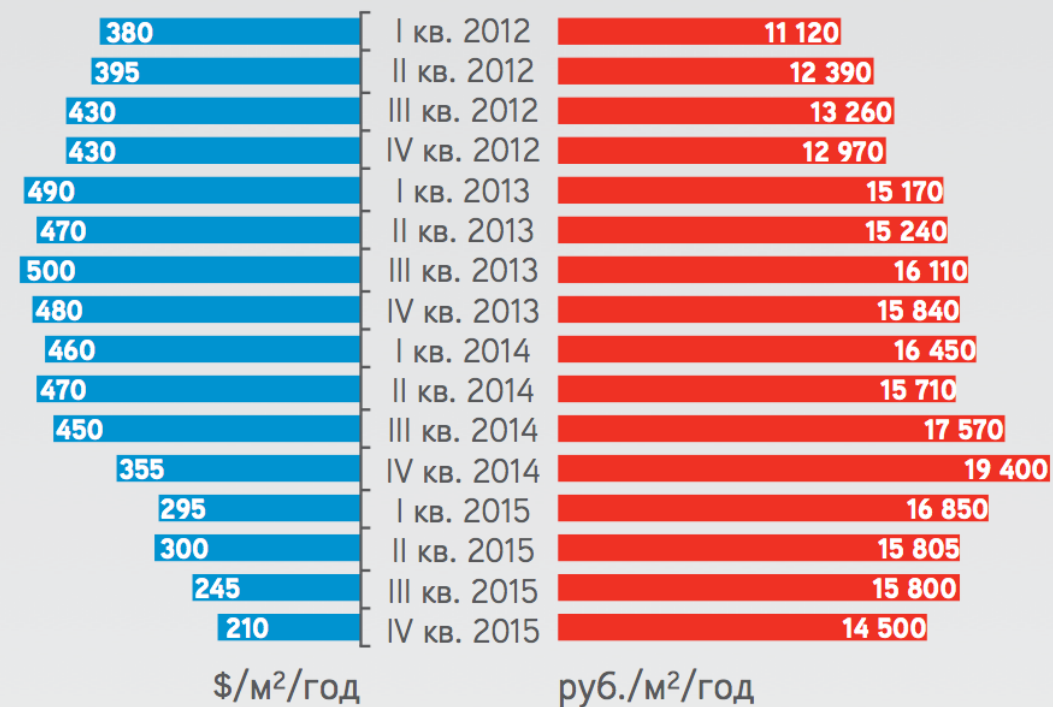
## Динамика изменения арендных ставок на офисную недвижимость Москвы

### Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс А



Источник: Colliers International

### Динамика приведенной базовой ставки аренды, класс В



Источник: Colliers International

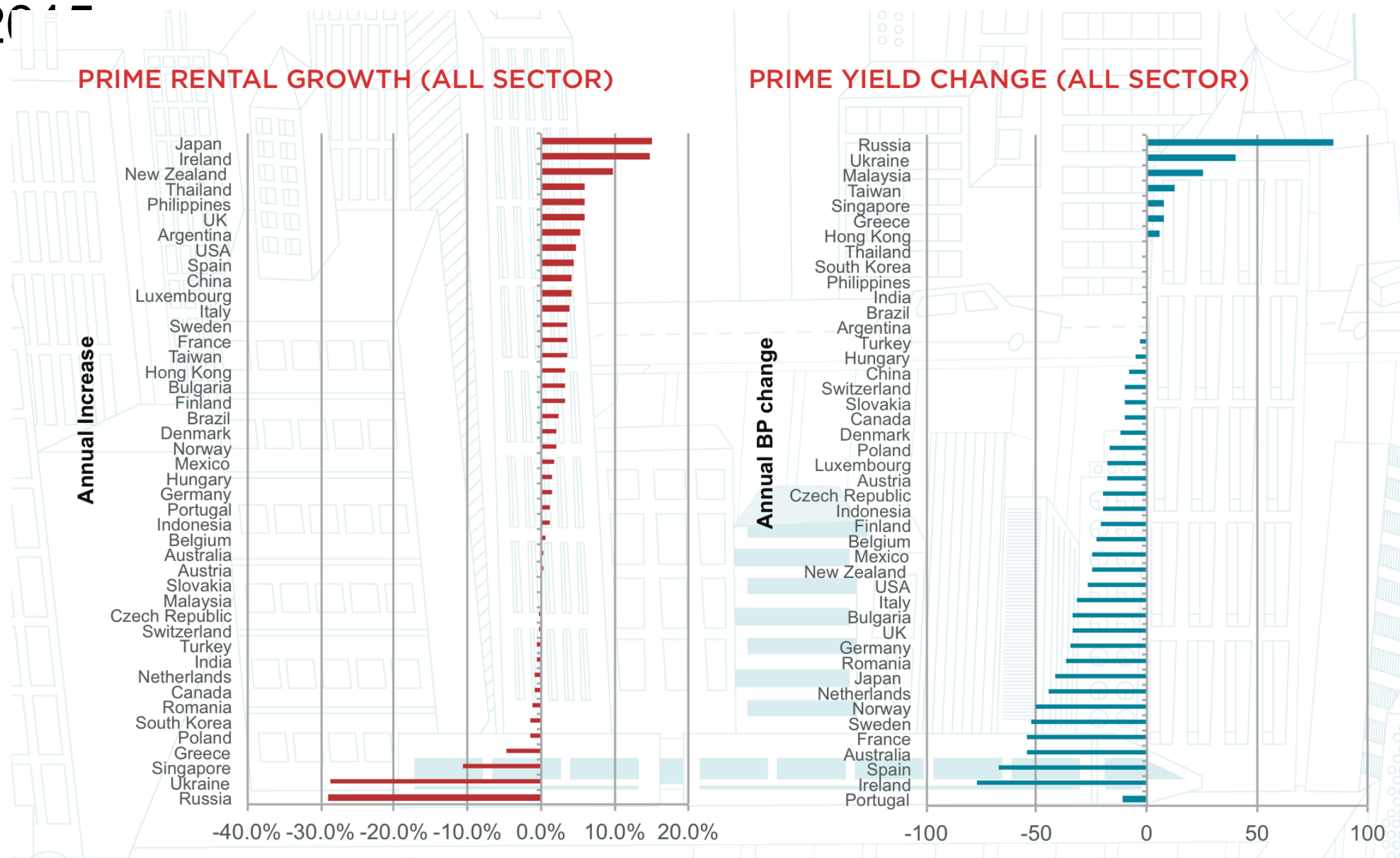
MOSCOW

Sotheby's  
INTERNATIONAL REALTY





# Ценовые тенденции рынка коммерческой недвижимости 2011



Источник Cushman & Wakefield

MOSCOW

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



# Россия в мировом контексте

- Отсутствие в России ряда сегментов – комплексы для пенсионеров, сочетание собственности на объект с арендой на землю в ИЖС
- Сохранение повышенных инвестиционных рисков
- Сокращение иностранных инвестиций в рынок коммерческой недвижимости
- Доля России в мировом контексте остается ничтожной
- Рынок недвижимости США приблизился к уровню, предшествовавшего ипотечному кризису 2007-2008 годов; признаки возможного перегрева
- Рынки недвижимости Европы характеризуются дефицитом качественных объектов и завышенной стоимостью, что определяет низкие ставки капитализации;



# Россия в мировом контексте

## Pax Americana

The world according to free-float equity market capitalization (\$bn)

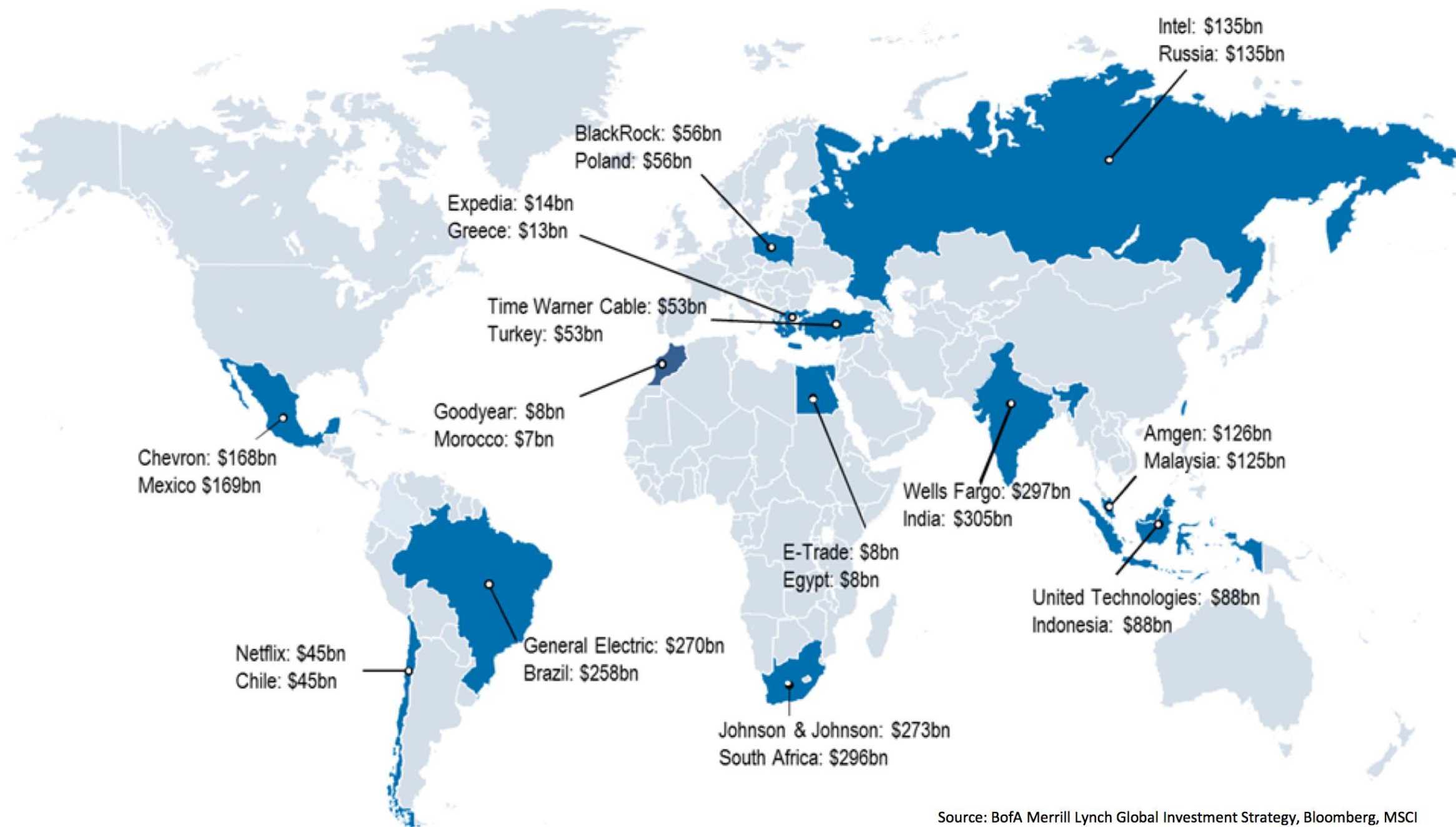


Source: Mapping Worlds, Bloomberg

# Россия в мировом контексте

## The Map of Hubris & Humiliation

US companies vs. EM countries in free-float market capitalization terms



Source: BofA Merrill Lynch Global Investment Strategy, Bloomberg, MSCI  
As of July 27, 2015

MOSCOW

**Sotheby's**  
INTERNATIONAL REALTY



# Прогноз краткосрочных и среднесрочных тенденций

- Увеличение расхождения в оценке активов со стороны собственников и потенциальных покупателей
- Сокращение объемов ввода в эксплуатацию новых объектов коммерческой недвижимости
- Сохранение объемов ввода в эксплуатацию новых жилых площадей в столичных регионах до середины 2016 года и последующее их снижение
- Заморозка "бумажных проектов" в столичных регионах
- Переключение активности девелоперов на региональные рынки и зарубежье
- Интерес со стороны институциональных инвесторов из Азии и с Ближнего Востока
- Ожидания со стороны инвесторов появления точечных стрессовых активов
- Российский рынок демонстрирует высокий потенциал роста из-за эффекта низкой базы после двукратного снижения валютных цен;
- Ставки капитализации на уровне  $>10\%$  и будет расти
- Возврат к повышательным тенденциям на российском рынке через 2-3 года

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ