

## Состояние российского рынка недвижимости



### Контакты

Группа по работе с компаниями  
в области недвижимости  
и строительства



**Светлана Фонарева**  
Руководитель Группы  
Партнер, Аудит



**Светлана Скрипник**  
Партнер  
Налоговое консультирование



**Свен Осмерс**  
Директор  
Консультационные услуги

T: +7 495 937 44 77

[www.kpmg.ru](http://www.kpmg.ru)

### Макроэкономический обзор

Как и в последние четыре года, в 2014 году в России, скорее всего, опять будет зафиксировано замедление роста ВВП. По оценке Всемирного банка, согласно основному сценарию (с тем допущением, что геополитические риски не вырастут и международное сообщество не окажется перед фактом введения новых санкций в отношении России) в 2014 году российская экономика вырастет всего на 0,5%, в то время как рост по итогам 2013 года составил 1,3%. Предполагаемый рост ВВП на 2015 год составляет 1,3%, однако отметим, что из-за геополитической нестабильности, сложившейся в результате украинского кризиса, прогнозы на ближайшие периоды нельзя считать достаточно надежными.

Несмотря на все эти факторы, крупные иностранные инвесторы по-прежнему придерживаются своих прогнозов по российской экономике, сделанных в конце 2013 года. В то же время новая волна кризиса в еврозоне замедлила экономический рост развивающихся стран, повлияла на объем деятельности экспортного рынка и ослабила инвестиционную активность. Тенденция к снижению объема торговли на российском оптовом рынке, прежде всего сокращение экспорта нефти и газа, и рецессия

в строительном секторе стали одними из причин спада экономической активности в первой половине 2014 года.

Во второй половине 2013 года из-за значительного оттока капитала из страны и нестабильности зарубежных рынков произошло ослабление курса рубля. В первой половине 2014 года чистый отток капитала достиг 80 млрд долларов США, что в 2 раза превысило этот показатель предыдущего года. По прогнозу Минэкономразвития, чистый отток средств к концу этого года может достичь 120 млрд долларов США, кроме того, слабый экономический рост в сочетании с высокой инфляцией продолжает негативно сказываться на курсе национальной валюты.

#### Краткая экономическая информация

	2014	2015 П	2016 П	2017 П
Курс обмена валют рубль/доллар США (среднегодовой)	35,5	37,0	38,0	38,8
Торговый баланс, млрд долларов США	153	140	134	148

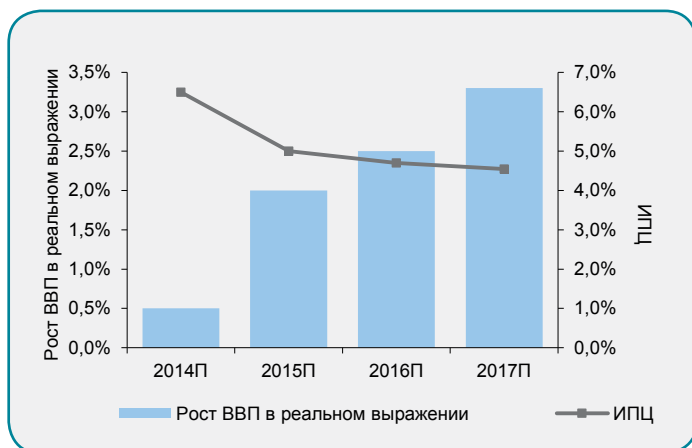
Примечание: П — прогноз.

Источник: данные Минэкономразвития.

Ускорение экономического роста страны в краткосрочной перспективе – одна из приоритетных задач правительства. По прогнозу Минэкономразвития, рост промышленного производства за 2014 год достигнет 2,2% (за 2013 год он составил 0,7%).

Прогнозы ослабления экономического роста и стабилизация объема потребления на более низком уровне приводят к снижению возможностей для прогнозирования благоприятных экономических изменений в стране. Последние события, вызванные кризисом на Украине, только обострили существующую проблему и обозначили слабые места экономики. Долгосрочные перспективы российской экономики зависят в первую очередь от позитивных изменений в поведении инвесторов и потребителей.

### Экономические показатели



Источник: данные Минэкономразвития.

Согласно последним прогнозам, общий объем инвестиций в российский рынок недвижимости в 2014 году составит 5 млрд долларов США, что на 50% меньше, чем прогнозировалось ранее (7,5 млрд долларов США). В первой половине 2014 года по сравнению с тем же периодом предыдущего года объем инвестиций в коммерческую недвижимость снизился почти на 60% и остановился на уровне 1,58 млрд долларов США. Отчасти это объясняется тем, что предыдущий год по этому показателю задал достаточно высокую планку, но, даже с учетом этого, сокращение объема инвестиций в сектор недвижимости неоспоримо.

Уровень доходности высококачественной недвижимости в двух крупнейших российских городах – Москве и Санкт-Петербурге – с 2013 года остался без изменений, при этом доходность офисной недвижимости премиум-класса составила 8,5–11%, доходность коммерческой недвижимости такого же класса – 9–11%, доходность промышленных зданий того же уровня составила 11–12%.

## Рынок офисной недвижимости

Для рынка офисной недвижимости первой половины 2014 года характерна тенденция спада, которая появилась в результате неблагоприятных внутриэкономических изменений и развития геополитической напряженности. Из-за слабого спроса стоимость аренды также стала снижаться.

Однако строительство по-прежнему ведется в больших масштабах – в текущем году построено 533 000 м<sup>2</sup> офисных площадей, что на 36% больше, чем за соответствующий период 2013 года. При этом только 7% офисных помещений, поступивших на рынок в первом полугодии 2014 года, расположены внутри Садового кольца, что свидетельствует об успешной реализации проводимой Правительством Москвы политики перемещения центра деловой активности из исторического центра к более удаленным районам города. Аналитики отмечают, что такое перемещение делового центра в нецентральные районы города набирает обороты, приобретая все большую популярность как у застройщиков, которые предпочитают избегать ограничений, накладываемых на сооружения, возводимые в центре города, так и у арендаторов, которые со своей стороны стремятся арендовать помещения более высокого качества и большей площади за меньшую стоимость.

Участники рынка сейчас очень осторожно подходят к приобретению и аренде новой офисной недвижимости, стараясь минимизировать связанные с этим риски, а владельцы недвижимости в свою очередь готовы идти им на уступки – разрыв между спросом и предложением ощущается все сильнее: в первой половине 2014 года объемы строительства выросли до новых рекордных отметок, а потребительская активность снизилась. Договоры аренды теперь подписываются на более короткий срок и включают специальные положения для защиты арендатора от колебаний курсов валют. Общий объем сделок, совершенных в первой половине 2014 года, по сравнению с тем же периодом 2013 года, упал на 28%, а общая площадь переданных в аренду и приобретенных помещений составила 523 000 м<sup>2</sup>. При этом доля крупных сделок сильно сократилась, и увеличилось количество продлеваемых договоров аренды и повторно заключаемых сделок с пересмотром условий договоров.

### Средняя стоимость аренды в Москве (долл. США/м<sup>2</sup>)

Премиум-класс А+	Класс А	Класс Б/Б+
1 050–1 200	650–750	400–450

Источник: Colliers.

Аналитики подсчитали, что в первом квартале 2014 года арендная плата в пересчете на иностранную валюту снизилась на 2–4%. Это снижение вызвано одновременно девальвацией внутренней валюты и ростом предложения новых офисных площадей на рынке. Эскалация геополитической напряженности отразилась на ценовой динамике 2-го квартала, по итогам которого отмечено снижение стоимости аренды на 3% по сравнению с 1-м кварталом.

Стоимость аренды снизилась по всем сегментам, при этом стоимость аренды офисов класса А из-за перенасыщения рынка этими площадями в первой половине 2014 года упала приблизительно на 8%. Рынок офисов класса Б пострадал меньше, стоимость аренды в этом сегменте в среднем упала на 2%. В краткосрочной перспективе можно ожидать дальнейшего снижения цен, но аналитики все же склонны думать, что к концу 2014 года спрос несколько восстановится. В первой половине 2014 года резко возросло количество незанятых высококачественных площадей, главным образом офисов класса А.

Средние цены на офисную недвижимость в Москве (долл. США/м <sup>2</sup> /год)		
Премиум-класс А+	Класс А	Класс Б/Б+
10 300	8 300	6 300

Источник: Colliers.

### Динамика изменения ставок аренды и капитализации



Источник: JLL, Cushman & Wakefield, Colliers, CBRE, Knight Frank.

### Рынок торговой недвижимости

За последние 10 лет в России существенно увеличилось количество предлагаемой на рынке торговой недвижимости. Несмотря на экономический спад и политическую нестабильность, Россия по-прежнему остается лидером в Европе по объему строящихся торговых площадей. Согласно прогнозам, в России в 2014 году будет построено более 3 млн м<sup>2</sup> общей арендопригодной площади торговых помещений, включая крупнейший в Европе торговый центр «Авиа Парк» (общая площадь застройки которого составляет 400 000 м<sup>2</sup>, а общая арендопригодная площадь – 225 000 м<sup>2</sup>). Учитывая относительно небольшой объем новой торговой недвижимости, вводимой в эксплуатацию (только около 800 000 м<sup>2</sup>), эксперты рынка, как и прежде, настроены скептически и прогнозируют, что к концу года будет завершено строительство только 2,2 млн м<sup>2</sup> площадей. Кроме того, растущая неопределенность вследствие геополитической ситуации может привести к задержке сдачи ряда объектов.

### Объемы строительства качественных торговых площадей в России, 1 000 м<sup>2</sup> общей арендопригодной площади



Источник: анализ КПМГ, Cushman & Wakefield, Colliers Int., JLL.

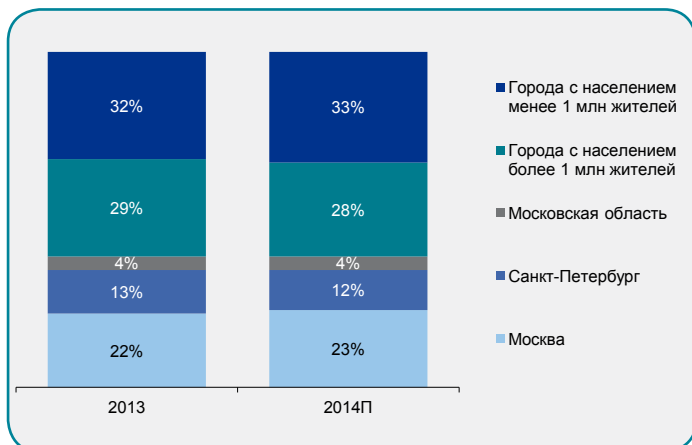
В России в первой половине текущего года было введено в эксплуатацию 18 новых торговых центров общей площадью более 682 000 м<sup>2</sup>. В результате общая арендопригодная площадь торговой недвижимости в России составила приблизительно 17,1 млн м<sup>2</sup>.

В Москве сосредоточена большая часть торговых площадей, поступивших на рынок в период 2008–2013 гг. Среди крупнейших торговых центров в Москве, которые были отстроены с начала 2014 года, можно назвать «Вегас Крокус Сити» (общая площадь застройки – 283 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 111 000 м<sup>2</sup>), «Гудзон» (общая площадь застройки – 145 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 56 000 м<sup>2</sup>) и «Весна!» (общая площадь застройки – 126 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 56 000 м<sup>2</sup>). Крупнейшие торговые центры в российских регионах включают «Гринвич» в Екатеринбурге (4-я и 5-я очереди строительства, общая площадь застройки – 80 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 40 000 м<sup>2</sup>) и «Сити Молл» в Новокузнецке (общая площадь застройки – 87 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 68 000 м<sup>2</sup>).





## Распределение площадей торговой недвижимости по регионам



Примечание: П – прогноз.

Источник: JLL.

Также к концу текущего года на российский рынок недвижимости могут поступить еще 60 новых торговых центров, общей арендопригодной площадью приблизительно 1,4 млн м<sup>2</sup>. Кроме того, на этапе застройки сейчас находятся крупные проекты в Екатеринбурге («Глобус 2», общая площадь застройки – 182 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 82 000 м<sup>2</sup>) и Самаре («Аврора 3» (общая площадь застройки – 180 000 м<sup>2</sup>, общая арендопригодная площадь – 100 000 м<sup>2</sup>), «Амбар» (общая площадь застройки – 128 000 м<sup>2</sup> и общая арендопригодная площадь – 90 000 м<sup>2</sup>)). В результате среднее количество торговых площадей в этих городах достигнет почти 630 м<sup>2</sup> на каждую 1 000 человек, тогда как в Москве к концу текущего года этот показатель может достичь 440 м<sup>2</sup> на 1 000 человек.



Несмотря на волатильность российской валюты, стоимость аренды в 1-м и 2-м кварталах 2014 года осталась без существенных изменений. Застройщики скорее готовы рассмотреть альтернативные меры компенсации, чем снизить стоимость аренды. Некоторые владельцы недвижимости воздерживаются от проведения годовой индексации, а большинство арендаторов стараются либо заморозить валютный коридор по существующим договорам аренды, либо в качестве компромисса соглашаются на краткосрочные скидки. Аренда площадей премиум-класса в центральных торговых галереях Москвы составила 4 000 долларов США за м<sup>2</sup> в год (без учета НДС и операционных расходов); эта сумма может различаться в зависимости от местоположения, площади и концепции помещения. В других городах уровень арендной платы, как правило, был на 30–60% ниже, чем в Москве. Хотя стоимость аренды в Москве оставалась стабильной, в регионах была тенденция к снижению данного показателя. К концу 2014 года увеличение стоимости аренды, по всей вероятности, останется ниже уровня инфляции.

Количество свободных площадей в успешно действующих торговых центрах Москвы сохранилось на уровне 2013 года и было минимальным, при этом самые популярные торговые центры вообще не имеют свободных площадей и даже ведут листы ожидания. Дефицит качественных торговых площадей привел к заключению большого количества договоров предварительной аренды в строящихся торговых центрах. Однако к концу этого года количество свободных торговых площадей в Москве может несколько увеличиться в результате планового введения в эксплуатацию ряда крупных торговых центров.

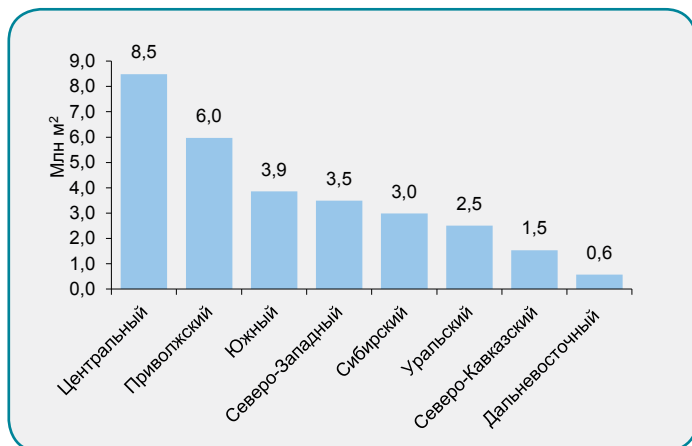
Если политическая ситуация усугубится и произойдет макроэкономический спад, вероятно, снизится и стоимость аренды. Тем не менее основные проекты, скорее всего, по-прежнему будут пользоваться высоким спросом – рост розничного оборота в стране остается высоким, а это означает, что компании готовы будут арендовать новые качественные торговые центры по тем же высоким ценам.

## Рынок жилой недвижимости

Согласно данным Федеральной службы государственной статистики (Росстат), в первой половине 2014 года было введено в эксплуатацию 29,4 млн м<sup>2</sup> жилых площадей, что на 30% больше, чем за тот же период 2013 года. Ожидается, что во второй половине 2014 года в эксплуатацию будет введено еще 49,6 млн м<sup>2</sup> жилых площадей.

Самое масштабное жилищное строительство было проведено в Московской области, Краснодарском крае и Санкт-Петербурге, что в общей сложности составляет почти треть всего объема жилых площадей, введенных в эксплуатацию в этот период. Если говорить об остальных регионах страны, ведущие позиции по этому показателю сохраняют Центральный и Приволжский федеральные округа – здесь находится около половины недавно отстроенных и введенных в эксплуатацию жилых площадей.

## Площадь новых жилых зданий, поступивших на рынок недвижимости в первой половине 2014 г., по федеральным округам



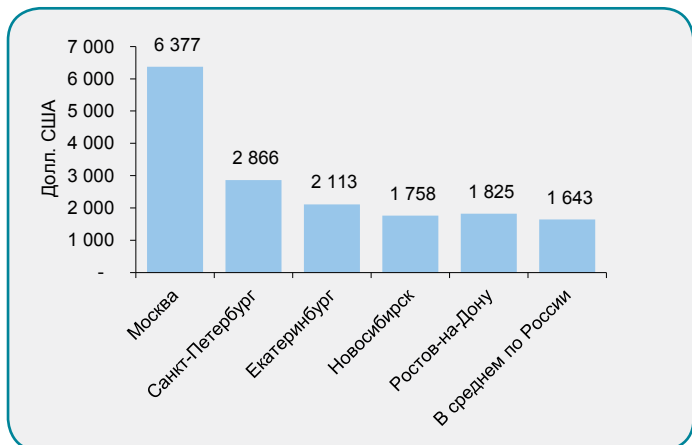
Источник: данные Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

В Москве (за исключением территорий, недавно включенных в черту города) предложение на первичном рынке жилья по сравнению с первой половиной 2013 года увеличилось на 14%, достигнув в июне 2014 года 1,76 млн м². Согласно данным Правительства Москвы, в первой половине 2014 года в Старой и Новой Москве было отстроено в общей сложности около 1,5 млн м² жилых площадей, при этом около 53% этого количества будет отражено в отчетности за более поздний период.

В России в первой половине 2014 года средние цены продажи в рублях увеличились как на первичном, так и на вторичном рынке жилья. Однако из-за девальвации рубля рост цен в рублях был скорректирован.

С начала текущего года средняя цена в рублях на первичном рынке поднялась на 3,25% и достигла 48 108 рублей за квадратный метр, при этом в пересчете на доллары США было отмечено снижение средней цены на 1%. На вторичном рынке жилья цена в рублях достигла почти 59 000 рублей за квадратный метр, увеличившись на 1,71%, а в пересчете на доллары США цена снизилась на 2%.

## Средняя стоимость 1 м² вторичного жилья в России (долл. США)



Источник: rosrealt.ru.

В Москве цена в рублях за квадратный метр жилплощади на первичном рынке выросла на 2,2%, а на вторичном рынке на 3,8%, достигнув 231 000 руб. и 216 000 руб. соответственно. В долларовом эквиваленте цены на первичном рынке снизились на 2,5% и на 1% на вторичном.

На первичном рынке Санкт-Петербурга средняя стоимость квадратного метра увеличилась почти на 2%, достигнув 93 000 рублей, в то время как рост цен на вторичном рынке составил 3%, и цена здесь достигла 100 000 рублей. В то же время цены в долларах США снизились на 2,8% и 1,7%, соответственно.

Несмотря на наличие положительных тенденций в первой половине 2014 года, по всей вероятности на российском рынке жилья в ближайшем будущем ожидается спад. В первом квартале существенный до этого уровень спроса снизился, и дальнейшее увеличение цен, вероятнее всего, будет практически полностью скорректировано растущей инфляцией, сопровождающейся одновременным замедлением роста доходов населения. В результате этого цены на жилье на таких «перегретых» рынках, как московский рынок жилья, могут упасть и приблизиться к устойчивым значениям.

Согласно рейтинговому агентству Standard and Poor's, во второй половине 2014 года средняя цена в рублях за квадратный метр с корректировкой на инфляцию будет колебаться где-то на уровне отметки 3%, в то время как в долларах США цены могут снизиться вследствие продолжающейся девальвации рубля.

## Средние цены на жилье в Москве, долл. США за м²

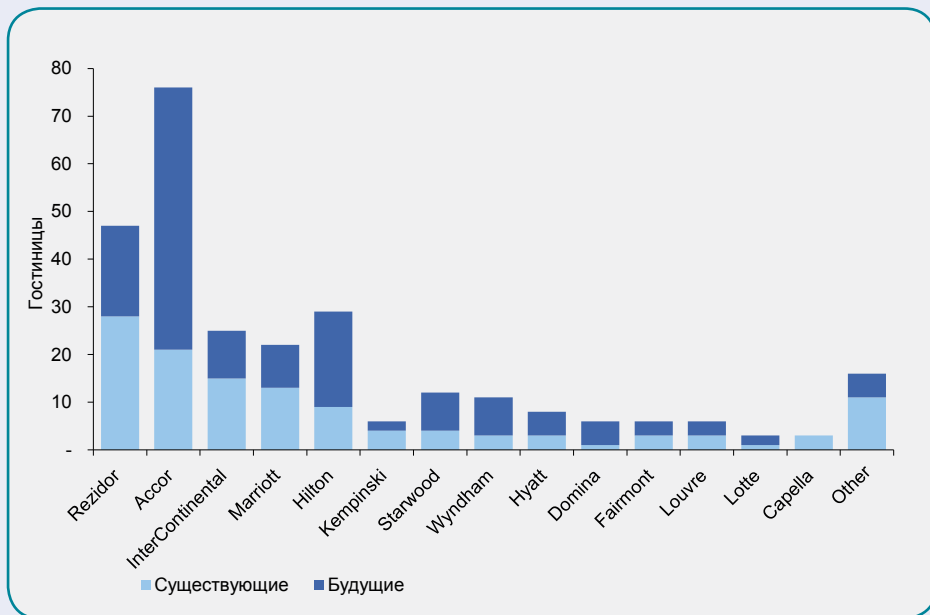


Источник: www.irn.ru.

## Рынок инвестиций в гостиничную недвижимость

По сравнению с другими странами СНГ Россия располагает наиболее развитой гостиничной сетью, которая насчитывает более 120 действующих отелей и более 155 отелей на стадии строительства. Последние политические и экономические события ухудшили прогноз в отношении хозяйственной деятельности страны, а в результате введенных в отношении банков санкций затраты на финансирование могут возрасти. Тем не менее, согласно информации, полученной в ходе проведения интервью с представителями крупнейших международных гостиничных сетей, до настоящего времени ослабления интереса инвесторов к развитию гостиничного бизнеса не наблюдается.

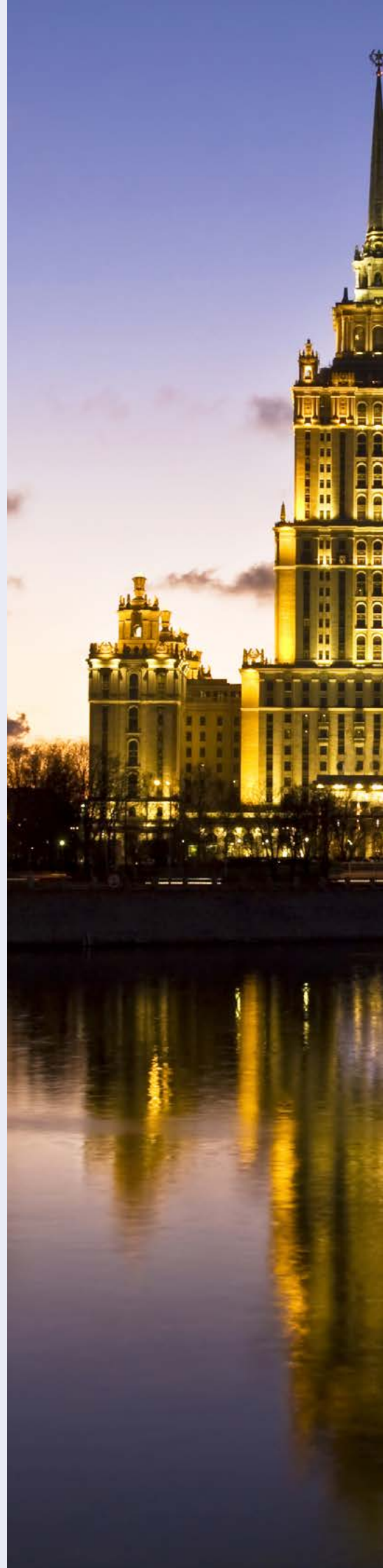
### Международные гостиничные операторы, имеющие присутствие на российском рынке



Источник: анализ КПМГ.

Несмотря на текущую экономическую и политическую ситуацию и наблюдаемый в результате этих событий спад туристической активности, Москва остается самым привлекательным рынком в стране для развития гостиничного бизнеса, но региональные рынки, как уже было отмечено, сейчас также весьма активно развиваются. Раньше гостиничные операторы предпочитали расширять свое присутствие в городах с населением более миллиона человек, теперь же они активно рассматривают региональные центры с населением более 300 000 человек.

Большинство действующих в России гостиниц и сервисных апартаментов международных брендов сосредоточены в Москве (38% от общего предложения на российском рынке). В настоящее время 42 из 343 отелей в Москве, или 10 754 из 46 989 номеров, находятся под управлением международных брендов. На рынке Москвы превалирует предложение гостиниц высшей ценовой категории, а также класса люкс. Все острее ощущается нехватка гостиниц международного уровня в среднем ценовом диапазоне. Несмотря на то что рынок бюджетных отелей и отелей средней ценовой категории представлен всего 12 отелями, общее число номеров и апартаментов в которых составляет 2 700, открытия новых отелей среднего класса в этом году не ожидается.







Каждый год в Москве открывается все больше новых отелей международных гостиничных сетей как от широко известных брендов, таких как Marriott и Radisson, так и от пока еще относительно новых, таких как Four Seasons. Гостиница «Никольская», которая была открыта прошлой весной в рамках сети отелей Kempinski, сменила оператора на Starwood Hotels & Resorts и запустила на российском рынке новый бренд St. Regis.

После Москвы и Санкт-Петербурга следующим городом в стране по уровню развития гостиничной инфраструктуры является Сочи. Сочи занимает одну из лидирующих позиций благодаря недавнему проведению Олимпийских игр, из-за чего здесь и возник высокий спрос на отели международного уровня. Удивительно то, что инфраструктурное развитие города не закончилось с окончанием Олимпиады – скоро к 18 действующим отелям под управлением международных операторов Starwood Hotels & Resorts, Marriott International Inc., Hyatt Corporation, Hilton Worldwide, Accor Hotels и Carlson Rezidor Hotel Group добавятся еще 8 отелей уже знакомых здесь брендов.

Среди региональных городов с населением, превышающим 1 миллион человек, гостиничная инфраструктура наиболее развита в Екатеринбурге, Самаре и Казани – в этих городах уже действуют 4 и более отелей известных брендов. В 10 других крупных российских городах (с населением более 1 миллиона) на стадии строительства находится больше гостиничных объектов, чем уже действует на настоящий момент. На региональном уровне самое масштабное гостиничное строительство ведется в Ростове-на-Дону, где в течение следующих 4–5 лет планируется открыть 7 отелей таких брендов, как Ibis, Mercure, Hyatt Regency, Holiday Inn, Le Meridien, Sheraton и Ramada, но на данный момент в городе нет ни одного отеля международного уровня. На втором месте по количеству строящихся гостиничных объектов (5) находится Нижний Новгород, здесь в настоящее время действует только одна гостиница международного уровня – Courtyard by Marriott. До 2019 года в городах с населением, превышающим 1 миллион жителей, планируется ввести в эксплуатацию от 3 до 8 отелей международного уровня.

Информация, содержащаяся в настоящем документе, носит общий характер и подготовлена без учета конкретных обстоятельств того или иного лица или организации. Хотя мы неизменно стремимся представлять своевременную и точную информацию, мы не можем гарантировать того, что данная информация окажется столь же точной на момент получения или будет оставаться столь же точной в будущем. Предпринимать какие-либо действия на основании такой информации можно только после консультаций с соответствующими специалистами и тщательного анализа конкретной ситуации.

© 2014 ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative (“KPMG International”), зарегистрированную по законодательству Швейцарии. Все права защищены.

KPMG, логотип KPMG и слоган “cutting through complexity” являются зарегистрированными товарными знаками ассоциации KPMG International.