



НОВОЕ КАЧЕСТВО

Элитная недвижимость

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА 2008 ГОД

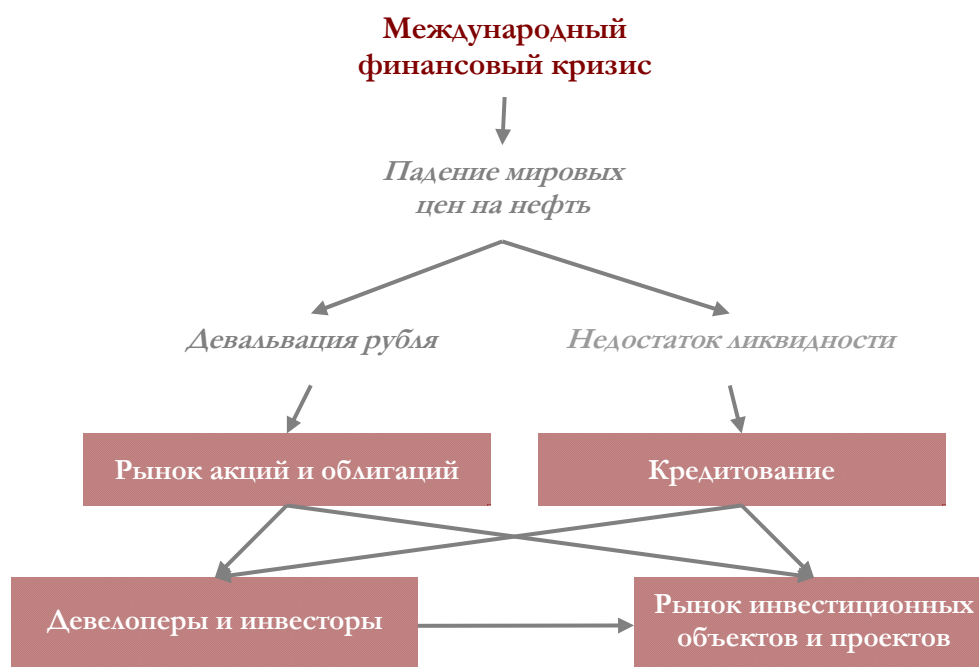
Подготовлено Департаментом аналитики и консалтинга

Компании «Новое Качество»

по состоянию на 31 декабря 2008 года

Прошедший год стал переломным для рынка инвестиций в Российскую недвижимость. Основным событием, определившим ситуацию на рынке в 2008 году и вектор его развития на последующие годы, стал приход в Россию международного финансового кризиса. Сфера инвестиций в недвижимость оказалась одной из наиболее уязвимых областей российской экономики, которая одной из первых отреагировала на изменение финансово-экономической ситуации в стране, что объясняется, в первую очередь, сложной схемой взаимосвязей участников данного рынка, а так же сильной зависимостью данного вида бизнеса от кредитных ресурсов и от ситуации на мировых фондовых площадках (см. рис. 1).

Укрупненная схема взаимосвязей элементов, участников и процессов на рынке инвестиций в недвижимость



Приведенная схема укрупнено описывает влияние текущей экономической ситуации на рынок инвестиций в недвижимость и позволяет выделить ключевые группы изменений, произошедших на рынке в 2008 году с наступлением финансового кризиса в России:

1. Изменения в сфере финансирования недвижимости

В 2008 году кризис в банковской сфере привел к практически полной «парализации» рынков акций и облигаций, а так же сферы кредитования, в том числе к появлению ограничений для проектного финансирования, сужению возможностей для рефинансирования существующих долгов, для пополнения оборотных средств компаний для развития бизнеса.

Основными тенденциями в сфере финансирования недвижимости являлись:

- Остановка проектного и мезонинного финансирования;
- Сокращение возможностей для рефинансирования;
- Рост количества margin calls компаниям-участникам рынка недвижимости от банков-кредиторов;
- Рост невыплат по кредитам на финансирование инвестиционных планов;
- IPO перестало быть эффективным инструментом привлечения средств в новые проекты;
- Рынок облигаций перестал быть выгодным и доступным долговым инструментом.

2. Изменения в сфере девелопмента

В связи с вышеуказанными факторами во второй половине 2008 года произошло ослабление финансового положения большинства участников рынка инвестиций в недвижимость: инвесторов, девелоперов, торговых операторов, что привело к существенной корректировке их инвестиционных стратегий и планов.

Основными тенденциями в сфере девелопмента являлись:

- Рост интереса к альянсам;
- Замораживание текущих проектов, отказ от реализации новых проектов;
- Продажа активов;
- Выкуп акций с рынка;
- Передел рынка;
- Режим строгой экономии;
- Снижение стоимости услуг подрядчиков и стройматериалов.

Таким образом, по итогам 2008 года отмечается ряд существенных изменений на девелоперском рынке: усугубление финансового положения большинства девелоперских структур, проявившееся в отказе от новых проектов, замораживании некоторых текущих проектов, экономии издержек, начале процесса консолидации девелоперской отрасли. Следует ожидать, что если не произойдет существенного улучшения ситуации на рынке финансовых инструментов, в 2009 году вышеуказанные тенденции могут получить большее распространение.

3. Изменения на рынке инвестиционных активов

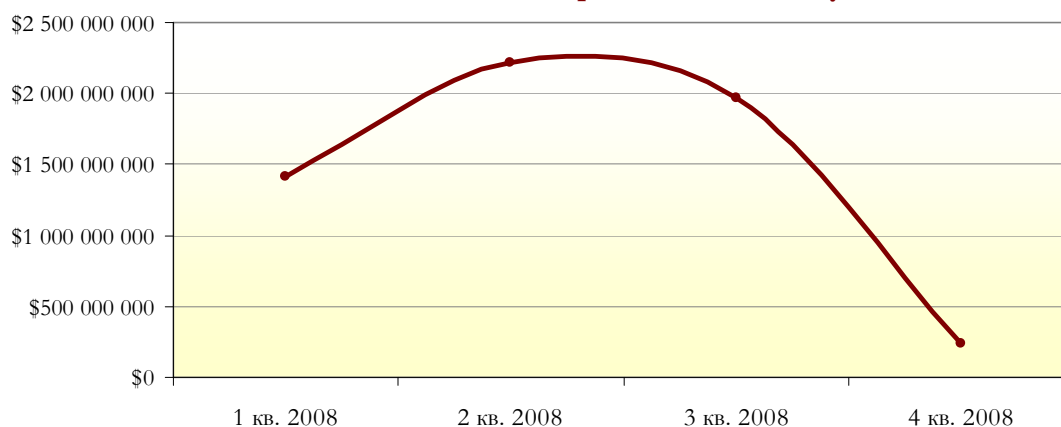
В 2008 году произошло изменение основных тенденций и направлений развития инвестиционного рынка, проявившееся в резком скачке предложения при одновременном снижении интереса к нему со стороны российских и иностранных инвесторов, пересмотре уровня принимаемых рисков и изменении их финансовых возможностей.

В результате вышеописанных событий, наблюдавшийся в последние несколько лет рост притока национальных и иностранных инвестиций в недвижимость в 2008 году сменился спадом. По нашим оценкам, по итогам 2008 года объем прямых инвестиций в недвижимость

Росси и Московского региона сократился более чем на 30% по сравнению с 2007 годом (в 2007 году в недвижимость России было инвестировано порядка \$15-18 млрд., из которых на Московский регион пришлось более \$5 млрд.).

Общий объем инвестиционных сделок, совершенных с объектами недвижимости Московского региона, в 2008 году по нашим оценкам составил более 6 млрд. долл. США.

**Объемы инвестиционных сделок на рынке недвижимости
Московского региона в 2008 году**



Таким образом, в 2009 году мы не ожидаем большого количества крупных сделок по покупке объектов недвижимости. Кроме того, может произойти дальнейшая коррекция цен на рынке инвестиционных активов и еще более существенный откат ставок капитализации. В наиболее выигрышном положении окажутся компании, реализующие знаковые высококлассные проекты небольшой площади и отдельно стоящие особняки (до 10 тыс.кв.м) в центре Москвы, так как спрос на них со стороны инвесторов будет возрастать, тогда как небольшие девелоперские структуры вряд ли найдут возможность быстро и выгодно их продать.