

Дайджест рынка недвижимости России и зарубежных стран в условиях финансового кризиса. 01 – 12 декабря 2008 г.

Данный документ представляет собой срез основных событий по рынку недвижимости, основанный на данных компании «Новое Качество» и информации из открытых источников.*

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

За период с 1 по 12 декабря на рынке недвижимости в связи с кризисом произошло несколько значимых изменений: правительство приняло решение о поддержке ипотечных заемщиков, тогда как банки вновь ужесточили условия ипотечного кредитования; власти города снова проведут аукцион по выкупу жилья у застройщиков. Как это повлияет на рынок жилой недвижимости, мы будем отслеживать в наших следующих новостных выпусках.

Органы власти – государство протягивает «руку помощи»

РФ:

➤ С 1 декабря 2008 года ставка рефинансирования Банка России установлена в размере 13% годовых.



Вместе с ней вырастут на 1 п.п все основные ставки: по рублевой части сделок «валютный своп» - до 13% годовых; по кредитам, обеспеченным активами и предоставляемым на срок до 90 дней, – до 11% годовых. Кредиты, предоставляемые на 91-180 дней, могут быть обеспечены залогом только «рейтинговых» активов, а процентная ставка по ним установлена в размере 12% годовых. Решение ЦБ призвано дестимулировать отток капитала.

➤ Государство поможет лишившимся работы заемщикам: АИЖК будет предоставлять банкам поручительства за заемщиков, которые в 2009 г. не смогут обслуживать ипотечные кредиты из-за потери работы или сокращения дохода. Если банк откажется от реструктуризации долга, агентство будет готово выкупить кредит и само помочь заемщику.

Москва:

➤ 18 декабря власти Москвы в рамках аукционов определяют застройщиков, у которых под социальные нужды будет выкуплено более 660 тыс. кв. м жилья. Стартовые цены: 65 тыс. руб. за 1 кв. м в Москве и 54 тыс. руб. за 1 кв. м в Московской области.

➤ Москва не сможет выполнить план по строительству 5,3 млн кв. м жилья в 2008г. В 2008 году в Москве будет сдано 4 млн кв. м жилья.

➤ В 2009 году расходы Московского бюджета сократятся на 202 млрд. рублей по сравнению с предыдущими прогнозами и составят 1,462 трлн. рублей. В первую очередь, снизятся затраты на строительство жилья, больниц, школ, дорог и развитие метро.

Источники: Интерфакс, РИА Новости, Guide to Property, РБК daily, CRE news, Коммерсант, Reuters, sob.ru, IRN.ru, Finnews.ru, Prian.ru, ZagranDom.ru, arendator.ru



АФОРИЗМ НЕДЕЛИ:

“В делах подстегивает не столько удача, сколько надежда на встречу с ней” (Г.Тэйлор)

Финансовые структуры – куда движется ипотечный рынок

➤ В рамках принятого правительством РФ плана действий по оздоровлению ситуации в финансовом секторе, банк ВТБ поддержит компании, ведущие строительство многоквартирных домов эконо-класса. Объем кредитных лимитов, установленных ВТБ на такие компании – свыше 33 млрд. рублей.

➤ Банки DeltaCredit и «КИТ Финанс» переводят рублевые ипотечные кредиты на фиксированный процент, т.к. из-за резкого роста индекса MosPrime, к которому привязаны плавающие ставки, заемщики утрачивают способность платить по таким кредитам.

➤ «Росевробанк» ужесточил условия ипотечного кредитования: из 8 программ ипотечного кредитования осталось только 2; ставки по ним увеличены на 2-3% и составляют 17% и 19%; сокращен максимальный срок кредитования до 25 лет (ранее 40 лет) и увеличен первоначальный взнос до 30% (ранее 10%).

➤ «Альфа-Банк» снизил процентные ставки по ипотечным кредитам: минимальные ставки по кредиту на приобретение квартиры на вторичном рынке составляют 14,4% в долл. США (ранее — 16,4%) и 19,4% в рублях (ранее 21,4%), на приобретение коттеджа — 15,9% в долл. США (ранее 17,9%) и 20,9% в рублях (ранее 22,9%).



В ноябре ставки по ипотеке продолжили расти и, не снижая темпов, преодолели рубеж в 16% годовых по рублевым кредитам.

Рейтинги – прогноз «негативный»

•Агентство Standard & Poor's понизило долгосрочный кредитный рейтинг России с BBB+ до BBB. Прогноз остался на уровне «негативный». Снижение рейтинга отражает риски, связанные с резким уменьшением валютных резервов и других инвестиционных потоков, что привело к трудностям с удовлетворением потребностей страны во внешнем финансировании.



Дайджест рынка недвижимости России и зарубежных стран в условиях финансового кризиса. 01 – 12 декабря 2008 г.

Данный документ представляет собой срез основных событий по рынку недвижимости, основанный на данных компании «Новое Качество» и информации из открытых источников.*

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

Новости компаний – урезать «COSTы» по всем фронтам

Девелоперы:

- По официальному заявлению Российского совета торговых центров, владельцы торговой недвижимости не согласны перейти на предлагаемую ритейлерами схему по замене фиксированных арендных платежей в ТЦ на процент с оборота от их продаж на период преодоления последствий мирового финкризиса.
- ГК ПИК получила от ВЭБ в рамках программы господдержки 262 млн. долл. на 1 год для рефинансирования внешнего краткосрочного долга (всего долг ПИК составляет \$1,3 млрд, из них \$900 млн — краткосрочный).
- «Система-галс» подписала кредитный договор с ВТБ на 7 млрд руб. (около \$250 млн) на 2 года.
- Московская городская служба недвижимости (МГСН) предлагает клиентам проект «Инвестиционное партнерство»: компания обязуется через год после подписания предварительного договора купли-продажи по требованию покупателя вернуть уплаченную сумму плюс 15%.
- ГК «СУ-155» разработала новую программу рассрочки: после внесения не менее 40% от стоимости квартиры, покупателю предоставляется рассрочка на 15 лет под 15-18% годовых.
- Mirax Group предоставит покупателям жилой недвижимости скидки в размере до 25% от первоначальной стоимости.
- Marshall Capital Partners формирует фонд инвестиций в недвижимость объемом \$500 млн. для вложений в покупку подешевевших из-за кризиса объектов в России.
- Из-за финансового кризиса компания «МТ Девелопмент» перенесла начало строительства «Фристайл Парка».
- «Система-Галс» откорректировала стратегию развития, сконцентрировавшись на реализации проектов, под которые уже имеется финансирование: БЦ Leningradsky Towers (Siemens), ЖК «Изумрудная долина», ТРЦ «Лето», курортный комплекс «Камелия» в Сочи, реконструкция ТЦ «Детский-мир». Также компания объявила об оптимизации расходов на 2009 год и о сокращении 40% штата.

Торговые операторы:

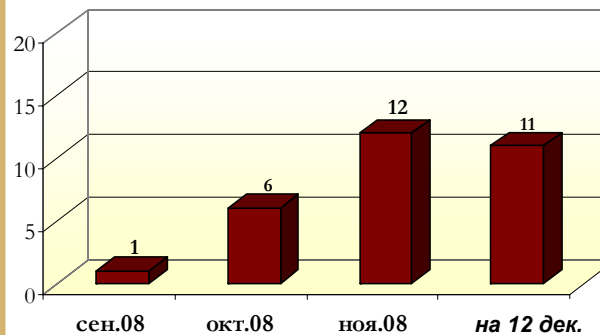
- Петербургская сеть «Первая помощь» закрыла около 20% своих аптек, в основном в Москве (сеть сократилась с 200 до 166 аптек)
- Закрывается сеть магазинов «Смак», состоящая из 30 торговых точек.

Источники: Интерфакс, РИА Новости, Guide to Property, РБК daily, CRE news, Коммерсант, Reuters, sob.ru, IRN.ru, Finnews.ru, Prian.ru, Zagrando.ru, arendator.ru

- ОАО «Седьмой континент» снизило план инвестиций на 2009 год до \$140 млн.
- X5 Retail Group вложит в развитие в 2009 г. вдвое меньше, чем в 2008 г. - около \$500 млн (не включая затраты на сделки M&A)
- Инвестиции на развитие сети «Виктория» в следующем году не превысят 10% от объема инвестиций 2008 г. (около \$200 млн, т. е. в 2009 г. инвестиции составят \$20 млн).
- X5 Retail Group в целях снижения издержек планирует сокращение ассортимента: в магазинах «Перекресток» количество товарных позиций сократится вдвое — с 20 000 до 10 000, в сети «Пятерочка» — с 5000 до 3500 позиций.
- Сеть «Букбери» закрыла 3 из 17 магазинов, включая центральный на 1-й Тверской-Ямской, и вдвое сократила инвестиционный бюджет на 2009 год.
- «Топ-книга» не может полностью расплатиться с облигационным займом (четырёхлетние облигации на 1,5 млрд руб.), оферта по которому предстоит 17 декабря. Собранных средств хватит лишь на выплату 25% задолженности.
- «Красный куб» может в 2009 году закрыть треть своих магазинов (всего сеть включает 265 магазинов). Также за 2008 год компания недовыполнит план по открытию на 30 магазинов.

Рубрика «ЖЕРТВЫ КРИЗИСА»

Количество ритейлеров, столкнувшихся с трудностями в сентябре - декабре 2008 г.*



Представленная динамика свидетельствует о продолжении распространения кризиса в России. Уже сегодня ритейлеры требуют снижения ставок на торговые помещения или вовсе закрывают торговые точки. В перспективе такая ситуация приведет к существенной коррекции ставок на торговую недвижимость, до 45% в 2009 году (на помещения в ТЦ и стрит-ритейл).

* Примечание: ритейлеры, испытывающие проблемы с погашением займов, кредитов, оплатой за товар, вынужденные закрывать торговые точки, сокращать текущие затраты и персонал, пересматривать планы и уменьшать инвестиционный бюджет развития.



Дайджест рынка недвижимости России и зарубежных стран в условиях финансового кризиса. 01 – 12 декабря 2008 г.

Данный документ представляет собой срез основных событий по рынку недвижимости, основанный на данных компании «Новое Качество» и информации из открытых источников.*

ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ ЗАРУБЕЖНЫХ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Прошедшая неделя не сильно отличалась от нескольких предыдущих: во многих развитых странах продолжается спад на рынке жилой недвижимости, связанный с недоступностью ипотеки, а так же снижение спроса на коммерческую недвижимость в связи с ухудшением финансового положения большинства финансовых и прочих компаний.

Основные события – спад на рынках недвижимости продолжается

- **Ирландия:** объемы жилищного ипотечного кредитования в октябре снизились до 7,6%. Это самая низкая цифра с 1986 года.
- **Лондон:** стоимость жилья класса «люкс» в центре Лондона – втором по дороговизне недвижимости премиум-класса городе мира после Монако – в ноябре снизилась восьмой месяц подряд. По сравнению с аналогичным периодом 2007 года цены на элитное жилье в Лондоне снизились на 14%.
- **США:** по мнению аналитиков Industry Watch, в 2009 году в США могут обанкротиться более 6 тыс. строительных компаний и 3,2 тыс компаний сферы недвижимости.
- **США:** жилая недвижимость в США за первые девять месяцев 2008 года потеряла в цене \$1,9 трлн. К концу года эта цифра преодолет отметку в \$2 трлн.
- **США:** Банк Credit Suisse повысил прогноз количества отчуждений жилья у заемщиков-неплательщиков до 16% выданных ипотечных кредитов.
- **Токио:** сегмент офисной недвижимости пока остается на плаву, однако аналитики прогнозируют его падение к 2010 году из-за снижения спроса на аренду офисов.
- **Швеция:** цены на квартиры и дома в Швеции в ноябре 2008 года продолжили свое снижение, однако темпы спада замедлились: средняя стоимость квартиры снизилась на 4%, по сравнению со спадом на 10% в октябре, шведские дома в ноябре подешевели на 3%, по сравнению с октябрьским спадом на 5%.
- **Эстония:** цены на жилье в стране снизились до уровня 2005 года. Текущая рыночная стоимость примерно 30 тыс. объектов недвижимости, приобретенных с середины 2006 года по начало 2008 года, упала на 20 % в сравнении с ценой покупки.
- **Болгария:** объем вакантных офисных площадей в Болгарии может к концу года достичь 10%.
- **Латвия:** по данным Земельной книги Латвии, с начала 2008 года число сделок с недвижимостью упало на 30% по сравнению с аналогичным периодом 2007 года.

Аналитика и мнения участников рынка – мнения расходятся

- **ООН:** рост мировой экономики в 2009 году снизится до 1% по сравнению с 2,5% в 2008 году.
- **МВФ:** мир отошел от края финансовой катастрофы, то есть краха глобальной финансовой системы. В то же время, кризис начал оказывать гораздо более глубокое воздействие на реальную экономику, поэтому экономический рост в наиболее развитых державах в 2010 году может и не возобновиться.
- **Французский экономист Тьерри Апотекар:** США и еврозона начнут оправляться от кризиса во втором квартале 2009 г. Азия последует за ними в третьем квартале.
- **Премьер-министр Люксембурга Жан-Клод Юнкер:** Финансовый кризис в ЕС продлится по крайней мере до 2011 года.

**Мы будем следить за дальнейшим развитием ситуации и знакомить Вас с основными событиями рынка недвижимости.
В случае необходимости индивидуальных консультаций, мы будем рады Вам помочь.**

Контакты:

Департамент аналитики и консалтинга
Руководитель департамента аналитики и консалтинга
Ольга Косенкова
Моб.тел. +7 495 725 06 85
e-mail: kosenkova@elitehome.ru



Новый пакет «Антикризисных» услуг:

- Оперативная оценка и оптимизация арендных отношений
- Оптимизация расходов девелоперских компаний
- Анализ и оценка рисков проекта, определение финансовой устойчивости проектов
- Разработка оптимальной стратегии реализации, управления недвижимым имуществом
- Аудит, оптимизация и сопровождение сделок по продаже инвестиционных проектов
- Консалтинговое и юридическое сопровождение, лоббирование интересов сторон в сделках с недвижимостью
- И др.