

Дайджест рынка недвижимости России и зарубежных стран в условиях финансового кризиса. 24 - 28 ноября 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

Прошедшая неделя ознаменовалась сразу несколькими важными для рынка событиями: вновь повышена ставка рефинансирования ЦБ, одобрен «антикризисный» пакет законов в налоговой сфере, банки для стимулирования ипотеки начали предлагать более удобные для заемщиков схемы. Что касается девелоперов и ритейлеров, то тенденции прошедших двух месяцев – «замораживание» проектов, проблемы с погашением займов, сокращение издержке и персонала - продолжают свое развитие.

Органы власти – и снова «антикризисные» меры

РФ:

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



Напомним, что это уже шестое повышение ставки рефинансирования с начала 2008 года. До этого, четыре раза ЦБ поднимал ее на 0,25% и один раз в ноябре на 1%. С середины ноября ставка составляла 12%.

➤ Госдума одобрила во втором и третьем чтениях «антикризисный» пакет законов: о сокращении ставки налога на прибыль с 24 до 20% с 2009 года, об утроении амортизационной премии (10 до 30%) для производств, об удвоении размера налогового вычета для покупателей жилья (с 1 до 2 млн руб.), о предоставлении компаниям права при определении налогооблагаемой базы по налогу на прибыль до конца 2009 года относить на расходы все проценты, уплаченные банкам.

➤ **Власти не признали ритейл стратегической отраслью:** ВЭБ отказал в рефинансировании долгов владельцам двух розничных сетей — X5 Retail Group и «Седьмого континента».

Москва:

➤ **Принято постановление о выделении субсидий на уплату процентов** по кредитам компаниям, строящим высокотехнологичные производства и объекты социальной инфраструктуры.

➤ В 2009 году в 2 раза (с 60 млрд. рублей до 30-35 млрд. рублей) будет **сокращен бюджет на жилищное строительство.**



АФОРИЗМ НЕДЕЛИ:

**“Деньги стоят слишком дорого”
(Р.Эмерсон)**

➤ **Московское правительство отказалось от планов по выкупу жилья у застройщиков** под социальные нужды в 2008 году и отменило результаты ранее проведенных конкурсов (победители — «ПИК-регион», «СУ-155» и «Главстрой»). Новые аукционы по сниженным ценам должны состояться в 2009 году.

Финансовые структуры – ипотека станет доступнее

➤ По информации Банка России, **банковский бизнес в России перестает приносить прибыль:** в октябре каждый третий банк получил убыток, а в целом по банковской системе потери составили почти 40 млрд. рублей. Отрицательного результата деятельности банковская система России не показывала с 1999 года.

➤ **«ВТБ 24» вводит новую схему ипотечного кредитования:** первоначальный взнос по ипотеке в размере 30% от стоимости жилья будет накапливаться на депозитном счете банка, банк будет выдавать кредит на ту же сумму по ставке примерно на 20% ниже рыночной, а на оставшуюся часть стоимости жилья (40%) заемщик получает обычный ипотечный кредит по рыночной ставке.

➤ **Банки начинают корректировать свои кредитные программы в соответствии с колебаниями валютного рынка:** «ВТБ 24» предложил заемщикам перевести взятые в долларах потребительские кредиты в рублевые.

Аналитика и мнения участников рынка – первые свидетельства всеобщего спада экономики

➤ По данным Минэкономразвития, темпы роста ВВП в октябре упали по сравнению с сентябрем на 0,4% (+0,3% в сентябре), а за 10 месяцев оказались ровно вдвое ниже того же периода 2007 г. (+0,4% в среднем в месяц против +0,8%). Минэкономразвития прогнозирует рост ВВП по итогам 2008 года на уровне 6,8-7%



Дайджест рынка недвижимости России и зарубежных стран в условиях финансового кризиса. 24 - 28 ноября 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 – новые «жертвы кризиса»

Девелоперы:

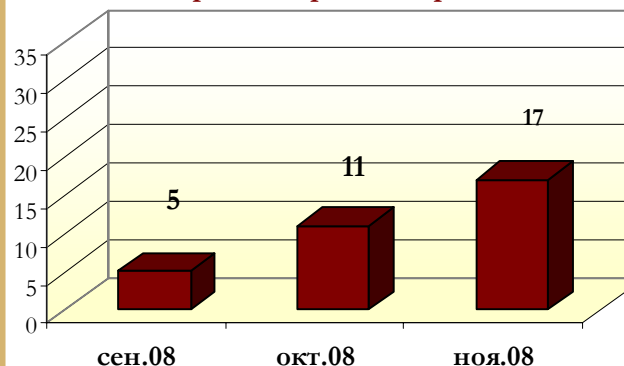
- В рамках мер по борьбе с кризисом **Союз производителей цемента предложил** Российскому союзу строителей и Ассоциации строителей России подписать соглашение с указанием точных объемов поставок до 2012 года и ценой продаж.
- **ГК «ПИК» станет вторым девелопером, получившим финансовую поддержку государства:** до \$300 млн ей может предоставить Банк развития (ВЭБ).
- **«Росевродевелопмент» приостанавливает реализацию всех неначатых проектов**
- Один из крупнейших европейских девелоперов торговой недвижимости — **ECE Projektmanagement GmbH — сообщил о приостановлении реализации двух проектов в России** - Golden Ring Gallery в Ярославле и Volga Mall в Тольятти - стоимостью 230 млн. евро.
- **Strabag в 2009 году сократит объемы инвестиций** более чем в половину.
- **«Эталон-ЛенспецСМУ» приостановил строительство двух БЦ в Санкт-Петербурге** (60 тыс.кв.м и 18 тыс.кв.м.) на стадии котлована, при этом, строительство всех начатых объектов продолжается.
- **«Базэл» прекратил финансирование ряда проектов в Сочи и продает 700 га земли в районе Геленджика**, где компания собиралась совместно с Evraz Group построить курортный город.
- **Russian Land заморозила проекты**, находящиеся на ранней стадии реализации (в том числе строительство 600-метровой башни «Россия» в ММДЦ «Москва-Сити» и небоскреба «Кристалл» в Ханты-Мансийске).
- **«Заморожено» строительство стадиона футбольного клуба «Спартак»** в Тушино.
- **Parkridge Holdings перенесла начало строительства складского комплекса** класса А вблизи Краснодара с декабря 2008 года на весну 2009 года.

Торговые операторы:

- **ГК «Дикси»** в ходе 100% допэмиссии акций **привлекла \$52 млн.** Средства направят на погашение долгов компании (около \$308 млн.)
- **"Седьмой континент" получил отказ от ВЭБ** в рефинансировании долга на \$560 млн перед Deutsche Bank, по которому ритейлер получил margin call. Заложеными в Deutsche Bank акциями ритейлера заинтересовались фонды Baring Vostok Capital Partners, TPG, Arah Partners., а так же "Альфа-групп".
- **Аптечная сеть «36,6» обратилась за кредитом в ВТБ**, чтобы погасить существующие долги в размере порядка \$130 млн. (кредиты и облигационные займы). Проблемы «36,6» объясняются активной региональной экспансией. Ранее сеть обращалась за кредитом в Сбербанк.
- **ВТБ выделит «Магниту» и «Х5» порядка 10 млрд рублей на покупку других сетей.**
- Сеть **«Виктория» сократила 25% персонала** (около 3,5 тыс. сотрудников) и **заморозила все инвестиционные проекты**, сэкономив \$42 млн, которые пойдут на выполнение долговых обязательств (общий долг составляет \$170 млн.).

ИТОГИ МЕСЯЦА: НОЯБРЬ 2008

Количество девелоперов, "заморозивших" свои проекты и откорректировавшие планы, в сентябре, октябре и ноябре 2008 г.*



Вывод:

Количество девелоперов, отказавшихся от проектов или заморозивших свои проекты до стабилизации ситуации на рынке, в последние 3 месяца неуклонно растет. Через полтора – два года это неизбежно приведет к резкому сокращению нового предложения, преимущественно, в секторе коммерческой недвижимости, что станет одним из стимулов к возобновлению роста ставок и цен.



Дайджест рынка недвижимости России и зарубежных стран в условиях финансового кризиса. 24 - 28 ноября 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: из европейских стран и США продолжают поступать сообщения о снижении спроса, падении цен на недвижимость, проблемам в ипотечной сфере. С каждой неделей звучат все более резкие высказывания о перспективах мировой экономики, все дальше отодвигающие надежды на ее восстановление. Это говорит только об одном – пока мировой рынок не нащупал дна.

Основные события – спад повсеместно

- **ЕС:** Еврокомиссия одобрила пакет стимулов для экономики Европейского союза на сумму около 200 млрд. евро.
- **Великобритания:** торговая сеть Woolworths (супермаркеты дешевых товаров) оказалась на грани банкротства и ведет переговоры о продаже бизнеса.
- **Великобритания:** в ноябре падение цен на жилье в стране составило 0,4%, что существенно ниже падения на 1,3% в сентябре.
- **Великобритания:** в 3 квартале число ипотечных должников увеличилось на 12%.
- **Лондон:** в 2008 году недвижимость в Лондоне подешевела в среднем на 100 тыс. фунтов. Фактические цены упали на 20% по сравнению с прошлым годом.
- **Нидерланды:** цены на жилую недвижимость, включая расположенные на берегах амстердамских каналов таунхаусы 17 века, в 3 квартале упали впервые с 1980 года (в Амстердаме цены в 3 квартале снизились на 4%, в Нидерландах – на 0,3%).
- **Испания:** в 4 квартале снижение цен на недвижимость прекратилось, что свидетельствует о том, что рынок достиг своего ценового «дна».
- **Болгария:** цены на жилье в элитных районах болгарской столицы снизились на 5% за последние 6 месяцев.
- **США:** ФРС объявила о программе поддержки ипотечного рынка, в рамках которой она выкупит обязательства на \$600 млрд.
- **Китай:** ключевая процентная ставка (по годовым кредитам) снижена на 1,08 п.п. до 5,58%. Больше снижение было 11 лет назад во время азиатского финансового кризиса. С начала осени Народный банк Китая вынужден понижать ставку уже в четвертый раз.
- **Израиль:** в ноябре объемы спроса на квартиры упали на 10%. Цены в 3 квартале в разных городах страны снизились на 2-9%. По прогнозам Geocartography, цены на жилье в Израиле в течение ближайших нескольких месяцев снизятся на 15%.

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

Аналитика и мнения участников рынка – назад в тридцатые?

- **Merrill Lynch:** текущий кризис хуже Великой депрессии 30-х годов (напомним, что ранее многие эксперты говорили о том, что крупнейшие страны мира с развитой экономикой испытывают самый резкий спад со времен Второй мировой войны).
- **МВФ:** пик нынешнего финансового кризиса еще не пройден, и связанные с ним проблемы могут еще усилиться. Экономический рост возобновится лишь в 2010 году, а ситуация в мировой экономике в целом войдет в норму в 2011 году.
- **Fitch** отмечает усиление негативной динамики по рейтингам компаний в мире в 3 квартале 2008 года: понижения рейтингов превышали повышения в соотношении 3,6 к 1, увеличившись по сравнению с 1,8 к 1 во 2 квартале.

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.