

Драфт квартального обзора по недвижимости

для управления консалтинга компании
Panorama Estate



Фомин Семен
Старший аналитик компании
Clever Lab,
Консультант по недвижимости
Консультационного Центра
Финансовой Академии

Макроэкономика: глобальная рецессия

На фоне глобального замедления в экономике, макроэкономические тенденции в России характеризуются растущей ставкой рефинансирования (с дек.08 выросла до 13%), что оказывает сильное сдерживающее влияние на банковское кредитование. Кроме того, примечательно, что в отличие от отрицательных показателей фондовых рынков развитых стран, российские торговые площадки в 1кв09 уверенно росли (ММВБ +24,76%; РТС +9,14%). По мнению некоторых экспертов это могло бы означать разворот тенденции падения рынка, однако отрицательная динамика показателей Европы и США говорит о том, что до роста еще далеко/

Рецессия охватывает новые рынки

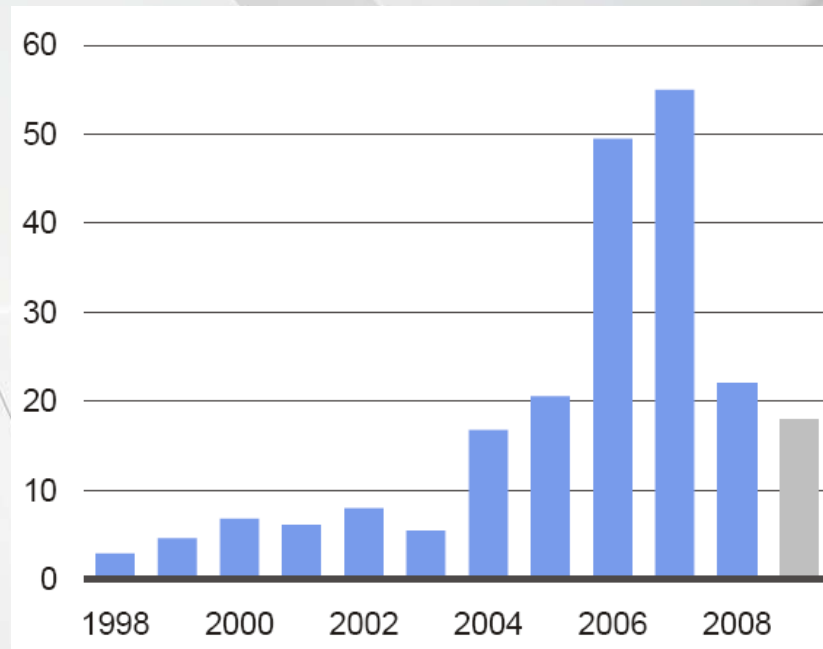
	США	Великобритания	Германия	Франция	Япония	Китай	Австралия	Общий тренд
Официальная процентная ставка	0,13%	0,50%	1,50%	1,50%	0,10%	5,31%	3,25%	Снижение, замедление
ВВП, в квартальном исчислении	4кв.08г.	4кв.08г.	4кв.08г.	4кв.08г.	4кв.08г.	Н.Д.	4кв.08г.	Рецессия
	-1,60%	-1,50%	-2,10%	-1,20%	-3,30%		-0,50%	
Индекс цен на потребительские товары, в годовом исчислении	янв.09	янв.09	фев.09	янв.09	янв.09	фев.09	4кв.08г.	Замедление
	0,00%	3,00%	1,00%	1,00%	-0,50%	-1,60%	3,70%	
Потребительские ожидания, в месячном исчислении	фев.09	фев.09	мар.09	фев.09	Н.Д.	янв.09	мар.09	Смешанный тренд
	-33,20%	4,90%	13,00%	-2,40%		-0,60%	-0,20%	
Занятость, в годовом исчислении	фев.09	4кв.08г.	янв.09	4кв.08г.	янв.09	дек.08	янв.09	Слабеющий тренд
	-3,00%	0,00%	0,30%	-0,70%	0,10%	0,60%	0,90%	
Розничная торговля, в месячном исчислении	фев.09	янв.09	янв.09	дек.08	янв.09	дек.08	янв.09	Смешанный тренд
	-0,10%	1,10%	-0,50%	-0,20%	0,60%	9,60%	0,20%	
Начало строительства жилых домов, в годовом исчислении	янв.09	2кв.08г.	Н.Д.	янв.09	янв.09	дек.08	3кв.08г.	Резкое падение
	-56,20%	-17,60%		-28,70%	-18,70%	1,40%	-9,40%	
Фондовый рынок, в месячном исчислении (на 1 мар.09)	-11,00%	-7,70%	-11,40%	-9,10%	-5,30%	4,60%	-5,20%	Падение
Общий тренд	Рецессия	Рецессия	Рецессия	Рецессия	Рецессия	Медленный рост	Близко к рецессии	Глобальная рецессия

Коммерческая недвижимость: поворот не туда

- Инвестиции сокращаются
- Отложенный спрос на рынке купли-продажи
- Арендная доходность растет

Инвестиции в коммерческую недвижимость (1): роста не будет

Сделки с европейской коммерческой недвижимостью, млрд. евро



133 млрд. евро - предварительная оценка объема инвестиций в европейскую коммерческую недвижимость в 2008г. Сделок с недвижимостью проходило в семь раз меньше. По оценкам аналитиков Deutsche Bank, активность на рынке купли-продажи начнет восстанавливаться только после 2010г.

Инвестиции в коммерческую недвижимость (2): новые лидеры

Рейтинг наиболее привлекательных городов для инвестиций

- 1: Вашингтон**
- 2: Лондон**
- 3: Нью Йорк**
- 4: Токио**
- 5: Шанхай**
- 6: Сан Франциско**
- 7: Лос-Анжелес**
- 8: Париж**
- 9: Хьюстон**
- 10: Сингапур**

По итогам 2008г. Москва вошла в двадцатку крупнейших городов по объему инвестиций с показателем почти 3 млрд евро. Однако по мнению Ассоциации иностранных инвесторов в недвижимость и американской версии журнала Форбс, в 2009г. картина изменится. Карта Европы для инвесторов в этом году ограничится Великобританией и Францией.

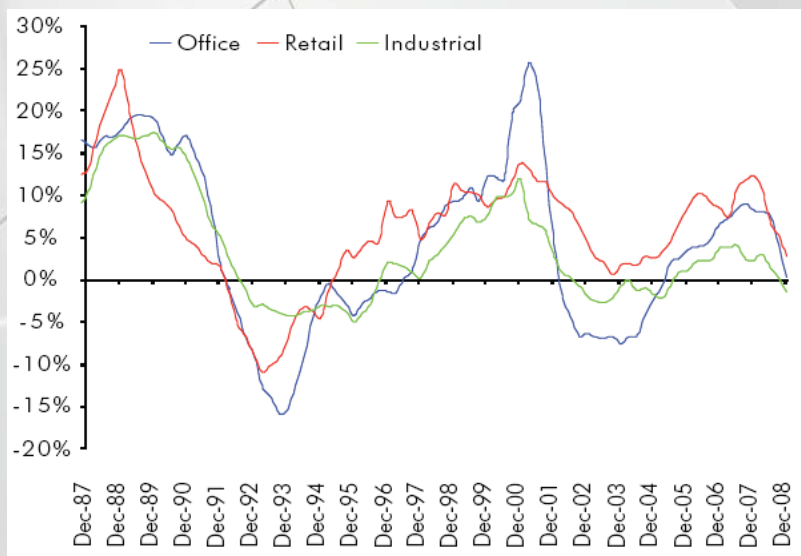
Инвестиционные сделки на рынке коммерческой недвижимости Москвы

Сделки в 1кв09

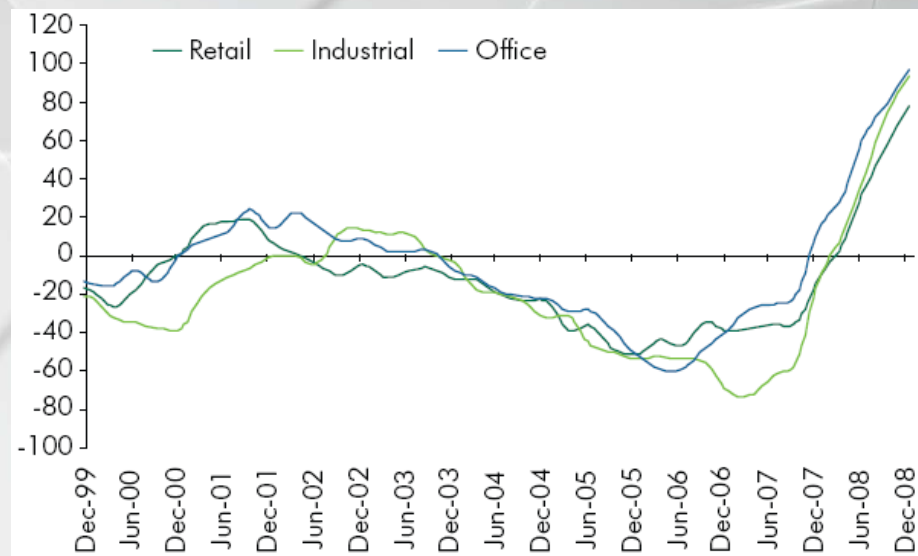
	Общая площадь, тыс. м2	Пакет акций, %	Цена покупки, млн. долл.	Покупатель
ТК Миллион мелочей	27		28	Midland
Гостиница Будапешт		55	60	MCG
БЦ Sweden House		49	14	CA Fastigheter
ТК Центр Обувь		33	40	Sun Investments Partners

Цены на коммерческую недвижимость снижаются больше арендных платежей

Динамика арендной ставки



Динамика ставки доходности

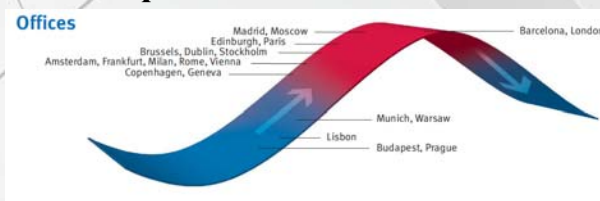


Источник: данные компании CBRE

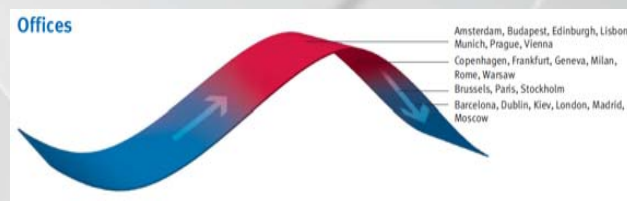
Снижение арендных ставок во всех сегментах коммерческой недвижимости крупнейших европейских городов происходит медленнее снижения цен. Это приводит к росту ставки доходности и следовательно росту привлекательности коммерческой недвижимости как арендного бизнеса

Арендный цикл (1): осень 08 – весна 09

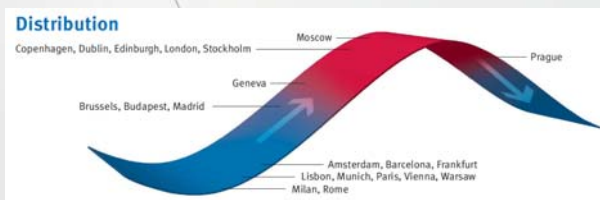
Офисная недвижимость



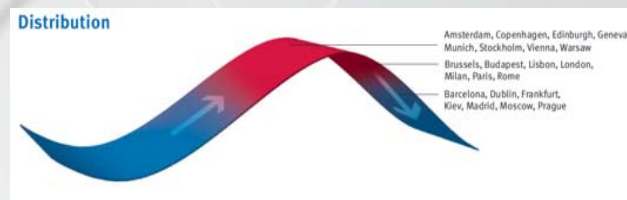
Источник: данные компании Knight Frank



Складская недвижимость



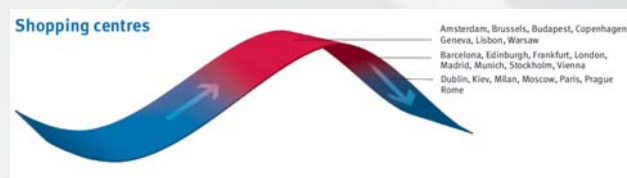
Источник: данные компании Knight Frank



Торговая недвижимость



Источник: данные компании Knight Frank



Арендный цикл (2): показатели некоторых рынков- аналогов в 1кв09

	Торговая недвижимость	Офисная недвижимость	Складская недвижимость
Франция	2,6	1,5	2,8
Германия	6	1,7	0
Чехия	1,7	9,4	-1,8
Польша	10,4	4,9	28,8
Россия	-1,1	-7	-2
Украина	11,1	7,1	0

Источник: данные компании Cushman & Wakefield

Жилая недвижимость:

- Будущие проекты замораживаются
- Цены в иностранной валюте снижаются
- Значительный отложенный спрос

Мировой рынок жилой недвижимости: коррекция и в 2009г.

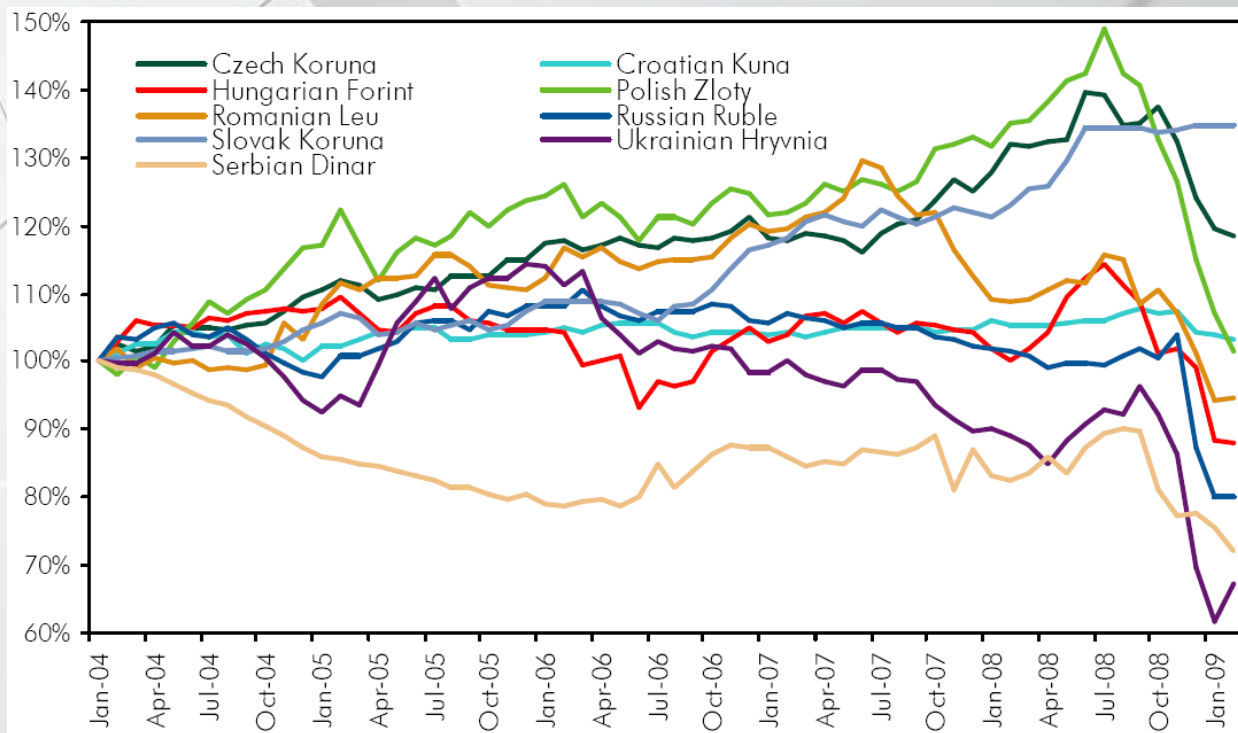
Страна	Изменение индекса за 2008 года (%)	Изменение индекса за IV квартал 2008 года (%)
Великобритания	-14.7	-5.1
США	-12.1	-3.5
Франция	-3.1	-6.5
Германия	-0.7	0
Китай	1,6	-1.1
Украина	3,9	-9.3
Россия	19,7	-1.1

Ценовые драйверы рынка недвижимости разделились на две группы:

- на снижение цен играет: сокращение платежеспособного спроса и падение цен на стройматериалы;
- в сторону повышения рынок двигает: падение объемов строительства и государственная поддержка умеренно высоких цен в крупных городах (Москва, Санкт-Петербург).

По результатам 1кв. 2009г. текущая динамика цен на жилую и коммерческую недвижимость продолжает медвежий тренд, - в основном из-за слабого спроса.

Против цен вместо девальвации будет играть слабый спрос



В 4кв08-1кв09 основную коррекцию цены на российскую жилую недвижимость испытали в результате девальвации национальной валюты, которая сильно обесценилась на фоне других валют стран Центральной и Восточной Европы. Процесс девальвации сделал инвестиции в жилую недвижимость выгоднее для держателей валютных счетов в долларах и евро. Однако это не привело к значительному росту числа сделок. В среднесрочной перспективе спрос остается слабым из-за отсутствия банковского финансирования и дорогой ипотеки.

Спасибо за внимание!

Буду рад вопросам и
комментариям

Фомин Семен

8-926-182-1372

ssfomin@mail.ru