



**SWISS
APPRAISAL**

Аналитический отчет

**Выдача кредитов под залог
недвижимости – кризис на
рынке девелопмента в России?**

**Российская Федерация
Октябрь, 2008**

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ВЫДАЧА КРЕДИТОВ ПОД ЗАЛОГ НЕДВИЖИМОСТИ – КРИЗИС НА РЫНКЕ ДЕВЕЛОПМЕНТА В РОССИИ?

Период проведения исследования

- I-IV кварталы 2008 года

Объект исследования

- Девелоперские компании
- Торговые сети
- Банки
- Инвестиционные компании
- Управляющие компании

Регион исследования

- Российская Федерация

Вопросы исследования

- Почему мировой кризис ликвидности вызвал «лихорадку» в российском банковском секторе?
- Как кризис ликвидности мировой банковской системы отразится на рынке девелопмента?
- Когда начался кризис?
- Как кризис отразится на развитии рынка недвижимости?
- Что произойдет со ставками по кредитам под девелоперские проекты?
- Каким образом будет осуществляться финансирование проектов? Каков максимально эффективный объект залога?
- Где получить финансирование девелоперских проектов?
- Результаты и выводы

Методы исследования

- Анкетный анализ участников рынка
- Глубинные интервью менеджеров участников рынка
- Официальные данные
- Данные статистики

Характеристики объектов исследования

- Количество участников-респондентов – 193

ВОПРОСЫ АНАЛИТИЧЕСКОГО ОТЧЕТА

Почему мировой кризис ликвидности вызвал «лихорадку» в российском банковском секторе?

Обеспокоенность российской банковской системы по поводу мирового кризиса ликвидности в целом соответствует мировым тенденциям. Однако российская банковская система имеет ряд особенностей, по причине которых она является в высокой степени зависимой от мирового кризиса: ранее менеджмент российской банковской системы делал акцент на рыночных рисках (ценные бумаги, курсы валют и прочее) и не обращал внимание на качество управления рисками, что привело к последствиям, свидетелями которых мы являемся на текущий момент.

Swiss Appraisal отмечает высокую степень волатильности российской банковской системы от следующих факторов

- Фондовый рынок: эксперты Swiss Appraisal отмечают высокую степень зависимости российской банковской отрасли от ситуации на мировых рынках ценных бумаг
- Проценты по кредитам: Swiss Appraisal выделяет зависимость российской банковской системы от резких колебаний процентных ставок по привлекаемым кредитам
- Инфляция: следует также отметить высокую степень зависимости российской банковской системы как от рублевой, так и от долларовой инфляции
- Несмотря на «эффект лихорадки», Swiss Appraisal отмечает слабую зависимость российской банковской системы от колебаний на сырьевых рынках и рынках драгоценных металлов – несмотря на высокую степень зависимости России на сырьевых рынках на макроэкономическом уровне

Как кризис ликвидности мировой банковской системы отразится на рынке девелопмента?

- Кризис в банковском секторе не мог не коснуться рынка девелопмента. Как на столичном, так и на региональных рынках большинство крупных игроков заморозило в III-IV кварталах 2008 года ряд заявленных проектов, объясняя это недостатком финансирования
- Swiss Appraisal отмечает резкое снижение стоимости земельных участков, находящихся в собственности у девелоперов ввиду снижения их ликвидности
- Swiss Appraisal выделяет высокую степень незащищенности небольших девелоперских компаний как от развития ситуации на международной финансовой арене, так и от настроения участников локального финансового рынка
- По оценкам Swiss Appraisal, в среднесрочной перспективе может произойти «монополизация» рынка девелопмента в России
- В качестве основной инвестиционной стратегии для крупных игроков Swiss Appraisal рекомендует стратегию «Держать»
- Стратегия «Продавать» актуальна только в случае, когда девелопмент не является основным направлением бизнеса

Когда начался кризис?

Исследование Swiss Appraisal показало, что кризис на банковском рынке начался еще в первом квартале 2008 года, когда иностранные кредитные организации начали выводить средства из российской банковской системы, локальные банковские структуры начали увеличивать ставки по ипотечным кредитам (смотри Аналитическую статью Swiss Appraisal «Рынок ипотеки в России – будет ли кризис?», январь 2008), а также сворачивать программы по кредитованию застройщиков ввиду дефицита финансовых средств.

Как кризис отразится на развитии рынка недвижимости?

- Финансовый кризис выявил основные симптомы кризиса локального рынка недвижимости: очевиден «перегрев» рынка из-за несоответствия предложения спросу, так, ставки аренды и продажи коммерческой недвижимости стремительно росли, однако качество заявленных проектов не улучшалось
- Вероятен также эффект «оздоровления» рынка недвижимости – с рынка уйдут те девелоперские и строительные компании, которые неуверенно стоят на ногах
- Swiss Appraisal прогнозирует незначительное снижение ставок на рынке коммерческой и жилой недвижимости в среднесрочной перспективе

Что произойдет со ставками по кредитам под девелоперские проекты?

По оценкам Swiss Appraisal в краткосрочной перспективе доступность финансовых средств под девелоперские проекты снизится. В частности, будет наблюдаться рост ставок по кредитам, а также ужесточение требований к объектам залога.

Каким образом будет осуществляться финансирование проектов? Каков максимально эффективный объект залога?

Swiss Appraisal прогнозирует изменение условий финансирования девелоперских проектов в среднесрочной перспективе: традиционно, объектом залога выступал земельный участок, для которого определялась как рыночная, так и ликвидационная стоимость – по оценкам Swiss Appraisal для финансирования девелоперских проектов в текущих условиях финансовые организации будут требовать вход в проект, а также долю в выручке от реализации проекта.

Где получить финансирование девелоперских проектов?

Swiss Appraisal рекомендует частное размещение акций для обеспечения прироста делового капитала, несмотря на высокий уровень затрат при подготовке к частному размещению. По мнению Swiss Appraisal, убедить нескольких профессионалов рынка намного эффективнее, чем пытаться получить кредит в банке, испытывающем недостаток ликвидности.

ФАКТЫ И ТОЛЬКО ФАКТЫ

- Группа «Корстон» обратилась к нижегородским властям с просьбой на год отсрочить инвестиционные платежи в бюджет
- Компания «Интеко» временно приостанавливает строительство своих объектов на Украине. Компания собирается пересмотреть проекты в других странах, в том числе проект курорта на 1 500 Га в Марокко
- Midland Development сокращает строительство почти на треть
- Австрийский концерн Strabag приостановил строительные работы в рамках российских проектов на 150 млн. Евро
- «Система-галс» заявила о сокращении портфеля проектов на 25%. Компания выставила на продажу часть объектов, в частности, программы по редевелопменту зданий МГТС. У АФК «Система» самая высокая долговая нагрузка среди российских девелоперов, чьи акции торгуются на бирже. Долг компании составляет 1,2 млрд. долл. США, что составляет 34% от стоимости девелоперского портфеля
- «Миракс групп» объявила о замораживании проектов, ещё не запущенных в жизнь (около 10 млн. кв. м). Компания также объявила о приостановке строительства в Киеве
- Компания «Строймонтаж» заявила, что в течение ближайшего года не будет начинать новых проектов
- Московское правительство объявило о готовности выделить 2 млрд. долларов на поддержку девелоперов на время кризиса
- По расчетам «Ренессанс капитала», на конец 2008 г. общая задолженность российских девелоперов составит
 - Система-Галс – 1,52 млрд. долларов США
 - ЛСР – 1,26 млрд. долларов США
 - ГК ПИК – 1,57 млрд. долларов США
- По данным отчетности компаний на II квартал 2008 г.
 - «Главмосстрой» за год увеличил кредиторскую задолженность почти на 50% (с 24,86 млрд. до 37,1 млрд. руб.)
 - «Моспромстройматериалы» (входит в «Главстрой») – на 84% (с 7,68 млрд. до 14,15 млрд. руб.)
 - ДСК-1 – на 45% (с 22,66 млрд. до 32,97 млрд. руб.)
- X5 Retail Group откладывает строительство долгосрочных торговых объектов
- Торговая сеть «В двух шагах» (Ростов-на-Дону) замораживает выход на соседние рынки
- Национальная резервная корпорация (НРБ) заявила о сокращении на 20-30% инвестпрограммы проекта по строительству малоэтажного доступного жилья и сворачивании ипотечного проекта

РЕЗУЛЬТАТЫ И ВЫВОДЫ

- Исходя из базовых законов макроэкономики, подчиняющейся принципам цикличности, кризис на рынке недвижимости и девелопмента – вполне закономерное явление, учитывая его развитие: Swiss Appraisal прослеживает закономерность кризиса на рынке недвижимости, ввиду несоответствия качества предложения спросу
- Так, по причине высокого спроса на рынке коммерческой недвижимости Москвы, ставки на аренду и продажу последние кварталы стремительно росли, однако это никак не отражалось на качественном развитии рынка – несмотря на множество заявленных проектов класса «А» и «В», на рынке наблюдался дефицит качественных проектов
- На китайском языке слово «кризис» состоит из двух иероглифов, один из которых означает «опасность», а другой – «возможность» – именно поэтому текущий кризис на рынке недвижимости и ужесточение требований финансовых институтов к кредитованию девелоперских проектов является поводом к качественному развитию рынка
- Swiss Appraisal рекомендует девелоперам начать политику повышения качества уже заявленных проектов, близких к сдаче в эксплуатацию. Повышение качества проектов на фоне падающих ставок поможет быстрой реализации площадей, и соответственно, снижению сроков окупаемости
- Swiss Appraisal рекомендует приостановить деятельность над проектами, находящимися на стадии предварительного проекта – работа над проектами может быть продолжена после снижения «эффекта паники» локальных финансовых структур

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен сотрудниками офиса Swiss Appraisal в Российской Федерации по заданию и под руководством Директора регионального офиса Swiss Appraisal Татьяны Панфиловой.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.com

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2006 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке любых объектов во всех крупнейших городах и регионах Российской Федерации, как правило, в срок до 24 часов.

Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае и России.

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакой ответственности за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.com