



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Прогнозы лета 2009 года.

Бизнес-встречи Московского Бизнес Клуба давно стали привычным инструментом общения профессионалов рынка недвижимости, а так же тесно связанных с ней банковских и строительных секторов. Отвечая требованиям сегодняшнего дня, Московский Бизнес Клуб открывает новый проект – виртуальные встречи. Представляем Дискуссионный клуб – встречу лидеров рынка на страницах печатных и Интернет изданий. Это дискуссии в формате клубной встречи, в которых отразятся не только опыт, мнения, прогнозы ведущих экспертов, аналитиков и представителей бизнеса, но и практическая информация о рынке, сделках и планах компаний, а также рекомендации и советы от лидеров рынка.

Лето – традиционная пора спада деловой активности. Но этот год обещает стать исключением. Вынужденное бездействие, с которым столкнулись многие бизнесмены прошедшей зимой, привело к тому, что летом они не планируют уходить в отпуск.

Кроме того, дает себе знать отложенный спрос – на лето переносится решение многих вопросов продажи и покупки, которые не были решены в зимне-весенний период.

Итак, какова текущая ситуация на рынке недвижимости – жилой, загородной, коммерческой? Что ждет рынок этим летом? Будут ли еще падать цены на недвижимость или рынок достиг дна?. Какова ситуация в секторах, непосредственно связанных с недвижимостью – банковском и страховом? И самый горячий вопрос - следует ли ожидать «второй волны кризиса»?

Гостями первого дискуссионного клуба стали: Хлестаков Ю.В., Генеральный директор, «Русский Дом Недвижимости»; Дзагуров Г.Б., Генеральный директор, Penny Lane Realty; Иванушко П.Н., Генеральный директор, СК «Отечество»; Аксаков А.Г., депутат Государственной Думы РФ, член Национального банковского совета Банка России, Президент Ассоциации Региональных Банков России; Сапунов А.А., Управляющий активами, инвестиционный холдинг ФИНАМ.



Текущую ситуацию на рынке недвижимости все игроки оценивают однозначно: ушли спекулянты и те, кто покупал недвижимость с инвестиционными целями. Так же специалисты единодушны и по поводу достижения «дна».

«На взгляд Русского Дома Недвижимости снижения цен больше не будет, поскольку рынок итак достиг своего дна. И занимать больше выжидательные позиции просто не представляется интересным.



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

Безусловно, в этом году рынок развивается по ниспадающей линии, что позволяет потребителям думать, что падение цен на недвижимость еще не прекратилось», - говорит Юрий Хлестаков, Генеральный директор «РУССКИЙ ДОМ НЕДВИЖИМОСТИ».

«В ситуации, когда реальных покупателей немного, отсутствуют опасения потенциального покупателя касательно того, что объект может быть реализован другому заинтересованному, - замечает Георгий Дзагуров, Генеральный директор PENNY LANE REALTY. - Мы отметили, что целый ряд таких покупателей, уверенных в своей исключительности, недооценили, насколько рынок жив и упустили уникальные возможности».

А вот Аксаков Анатолий Геннадьевич, Президент АССОЦИАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ БАНКОВ РОССИИ не исключает возможность снижения стоимости жилья: «По мере возрастания объемов просроченной задолженности по ипотеке, банки будут активизировать работы по ее взысканию. Возрастет количество изъятых по суду квартир. Многие заложенные квартиры выставят на продажу. Безусловно, возрастание количества выставленных на рынке квартир приведет к снижению цен». Хотя никаких хотя бы приблизительных оценок (каково ожидание по просроченной задолженности и действительно ли доля квартир реализуемых банками такова, что может привести к снижению цен) г-н Аксаков не приводит.

На рынке страховых продуктов ситуация обстоит следующим образом. По данным Павла Иванушко, Генерального директора СК «ОТЕЧЕСТВО» «Рынок кредитных машин рухнул, поэтому поступления страховых премий при партнерстве с банками существенно снизился. Вместе с тем, в области добровольного автострахования (КАСКО) сегмент страхователей увеличивается. Водители, имеющие большой безаварийный стаж вождения приобретают страховку «от дурака на дороге». На многих предприятиях сокращено или совсем вычеркнуто из социального пакета добровольное медицинское страхование. Персонал, привыкший получать качественные медицинские услуги, самостоятельно оформляет медицинскую страховку как индивидуальный клиент. Наблюдается повышение активности среди владельцев квартир (в марте-апреле нашими аналитиками был отмечен 20% рост).

С наступлением кризиса риски утраты, гибели или повреждения имущества вследствие пожаров, аварий систем жизнеобеспечения, противоправных действий третьих лиц, стихийных бедствий не изменились.

Хотя в связи с рецессией экономики, юридические и физические лица пытаются экономить на страховании имущества. Сложности в банковской сфере и существенный спад объемов кредитования существенно влияют на снижение объемов страхования имущества и риска потери имущества в результате прекращения права собственности (титула)».

Что касается рынка финансовых услуг, то, по мнению Андрея Сапунова, управляющего активами инвестиционного холдинга ФИНАМ «появилось довольно приличное количество доступных производных продуктов, в частности, для клиентов с небольшими счетами, были разработаны и внедрены контракты на разницу CFD, а также возможность торговать ETF через различные сервисы, которые сегодня предоставляют брокеры. Дешевые цены, а также отсутствие доходных инструментов на рынке оказывают положительное влияние на решения граждан России прийти на фондовый рынок со своими сбережениями».

Наибольшее разногласие вызывает вопрос о возможном втором витке кризиса. Г-н Сапунов считает, что ничего подобного не будет. А вот, по мнению г-на Аксакова, «новый виток вполне возможен. На ухудшение ситуации в экономике страны могут повлиять несколько факторов. Основной из них – коррекция котировок на нефть. На данный момент, цены взвинчиваются спекулянтами. Они могут зафиксировать прибыль в июле-августе, и тогда начнется свободное падение цен на нефть и, как следствие, фондовых индексов. В общем, все те проблемы, с которыми столкнулись банки осенью прошлого года останутся, а их объем может возрасти».

Г-н Дзагуров же считает, что выделять какие-то «волны» в кризисе вообще не совсем корректно. «Все, что будет происходить летом и осенью, не просто случится в некий пасмурный день. Это все происходит уже сейчас. Или банки, например, фиксируют рост кредитоспособности своих заемщиков? Или растут возвраты по кредитам? Если кому-то это станет понятно только осенью, то пока пусть ждет волну».

С ним солидарен г-н Хлестаков: «В недвижимости вторая волна, на мой взгляд, уже идет. В декабре ставили



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,
Денисовский пер., д.23, стр. 1
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru
www.mosbizclub.ru

окончательную точку по прогнозам на март-апрель. Сейчас же ее уже перенесли на сентябрь-октябрь. Скорее всего, и осенью окончательные прогнозы перенесут на зимние месяцы. О взаимосвязи цены нефти и квадратного метра можно сказать следующее. Чем дороже нефть, тем больше приток денежной массы в нашу страну, которая влияет на рынок недвижимости. Если ранее и наблюдались совпадения в колебаниях цен на нефть и цен на недвижимость, то это скорее исключение, нежели правило».

И завершить наш Дискуссионный клуб мы хотели бы оптимистичным замечанием Георгий Дзагурова: «Мы же воочию наблюдаем, как активнейшая группа населения в лице бизнесменов – предпринимателей, покидает рынок. Причем они не уходят в иные сферы, а в значительном большинстве уходят в никуда: сниму за гроши дом в Америке, там все дешево. Поживу пока, пережду, а то здесь что-то тревожно. Так стремительно сократился круг лиц, с которыми в период кризиса и осталось вести реальные дела. Это, конечно, не утечка мозгов, но точно слив энергии. Освобождение поля для новых лиц и имен».