



Московский БизнесКлуб  
Присоединяйтесь к лидерам!

тел: +7 (495) 507-46-60  
факс: +7 (495) 625-83-94

107 078 Россия, г. Москва,  
Ул. Новая Басманная, д.10,  
6 подъезд, 2 этаж, офис 403.

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

## Новая диспозиция на рынке недвижимости.

Последние месяцы деловое сообщество России активно обсуждает вопрос глобальной смены ключевых фигур на рынке недвижимости. С начала 2009 г. идут разговоры о том, что к осени многие компании столкнутся с катастрофической нехваткой финансирования и будут вынуждены передавать банкам объекты недвижимости – от действующих бизнес-центров, до «бумажных» проектов. Соответственно, банки станут крупнейшими собственниками недвижимости (львиную долю которой составят объекты недостроя) и столкнутся с необходимостью ею управлять. Насколько реален подобный сценарий? Московский Бизнес Клуб не остался в стороне от животрепещущей темы.

В обсуждении данного вопроса приняли участие: Алексей Пашкевич, Генеральный директор «МИЭЛЬ-инвестиции в регионы»; **Михаил Кудрявцев**, Председатель правления, УК Иткол, **Некрасова Марина**, Генеральный директор «БЕСТ-Недвижимость, отделение на Проспекте Мира», **Радий Сулейманов**, начальник отдела страхования технических рисков ОСАО «Ингосстрах», **Олег Репченко**, руководитель аналитического центра IRN, **Сергей Козловский**, Президент Корпорации «ИНКОМ», и **Екатерина Тейн**, Партнер, Директор департамента элитной недвижимости компании Knight Franck, **Юрий Хлестаков**, Генерального директора компании «Русский Дом Недвижимости» и **Наталья Грязнова**, Директор Блока корпоративного кредитования КБ «Юниаструм Банк».



Станут ли банки крупнейшими собственниками недвижимости? Интерес к этому вопросу понятен: новые собственники – это новый рынок для риэлторов, управляющих, страховых, оценочных компаний и многих других. Не надо сбрасывать со счетов тот факт, что новые крупные собственники могут установить свои правила игры. Или, чего боятся некоторые игроки, массово слить недвижимые активы.

Правда, банки отказываются давать свои комментарии по данному вопросу. Что, впрочем, тоже вполне объяснимо: недвижимость сейчас считают проблемным активом, признаваться в



Московский БизнесКлуб  
Присоединяйтесь к лидерам!

тел: +7 (495) 507-46-60  
факс: +7 (495) 625-83-94

107 078 Россия, г. Москва,  
Ул. Новая Басманная, д.10,  
6 подъезд, 2 этаж, офис 403.

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

увеличении доли которого финансовым организациям невыгодно. Не будут банки заявлять и о наличии у них неплатежеспособных заемщиков – подобные признания могут подорвать деловую репутацию.

Поэтому, прежде чем обсуждать вопрос «что будут делать банки со свалившейся на них недвижимостью», мы решили выяснить – насколько велики «масштабы бедствия». Действительно ли строительная отрасль находится в коллапсе и застройщики массово вынуждены избавляться от недостроенных объектов. Чем чревато для рынка накопление объектов недостроя? К нашему удивлению, даже в простом вопросе констатации факта (существует проблема недостроя или нет), эксперты не проявили единодушия.

Самые пессимистичные данные приводит Алексей Пашкевич, Генеральный директор «МИЭЛЬ-Инвестиции в регионы»: «По нашим оценкам, заморожено порядка 95% российских проектов, находящихся на «бумажной» стадии, на уровне котлована заморожено – 80%, на уровне «коробки», не заведенной под крышу, - 80%, на уровне готовой «коробки» (с окнами, без внутренней отделки) – 15-20%.» Схожие данные у Михаила Кудрявцева, Председателя правления, УК Иткол: «на текущий момент заморожены порядка 80% всехстроек Москвы и Московской области». Некрасова Марина, Генеральный директор «БЕСТ-Недвижимость. Отделение на проспекте Мира» говорит о том, что заморожено около 25% коттеджных поселков и около 50% проектов жилой недвижимости в Подмосковье. По ее словам, проблема недостроя существовала всегда, а на текущий момент ее доля значительно выросла. Ситуация усугубляется тем, что через 6-8 месяцев начинается процесс разрушения несущих конструкций, если здание было оставлено на стадии строительства до 50%. И, если вовремя не будут найдены новые инвесторы, то наш город постепенно превратится в «хранилище недостроев».

Радий Сулейманов, начальник отдела страхования технических рисков ОСАО «Ингосстрах» говорит о «серьезном сокращении программ строительства коммерческой недвижимости как в капитальном строительстве, так и в связи с перевооружением основных средств промышленных предприятий» (и соответственно о сокращении рынка страхования строительно-монтажных работ). По его данным строительные проекты на начальном этапе их реализации, как правило, замораживаются на неопределенное время.

А вот Олег Репченко, руководитель аналитического центра IRN заявляет, что «слухи о скорой «смерти» рынка недвижимости, которые активно распространялись по мере развития финансового кризиса, пока оказываются преувеличенными. Так объемы построенного жилья в России почти не уступают прошлому году, стабильно оставаясь на уровне 3-5 млн. кв.м. в месяц. При этом вполне можно ожидать, что даже при худшем сценарии по итогам 2009 года будет построено не менее 80% прошлогоднего объема. Такую динамику можно назвать стагнацией, но не коллапсом.». Схожее мнение у Сергея Козловского, Президента Корпорации «ИНКОМ». По его данным «в Москве остановлены не более 20 из 158 стройплощадок» (иными словами – не более 12% объектов). «Надуманной» называет проблему недостроя и Екатерина Тейн, Партнер, Директор департамента элитной недвижимости компании Knight Franck.

Впрочем, прав Юрий Хлестаков, Генеральный директор компании «Русский Дом Недвижимости», который считает, что «никто афишировать заморозку строительства не станет». А значит, оценить объемы недостроя можно только «на глазок».



Московский Бизнес Клуб  
Присоединяйтесь к лидерам!

тел: +7 (495) 507-46-60  
факс: +7 (495) 625-83-94

107 078 Россия, г. Москва,  
Ул. Новая Басманная, д.10,  
6 подъезд, 2 этаж, офис 403.

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

Ведь, как говорит Марина Некрасова, «если здание остановлено на стадии строительства до 50% готовности, то через 6-8 месяцев начинается разрушение несущих конструкций».

Как бы то ни было, проблема недостроя касается, в первую очередь, коммерческой недвижимости и жилой недвижимости эконом-класса. А вот элитное жилье не страдает. «В отличие от других сегментов, где в связи с кризисом явно прослеживается тенденция существенного замедления темпов строительства, на элитном рынке многие девелоперы несмотря на неблагоприятные экономические условия продолжают строить и завершать свои проекты,» - считает Константин Ковалев, управляющий партнер компании Blackwood

«Более того, можно сказать, что проблема на этом рынке совсем другая: если в начале строительства застройщики при продаже объектов предлагали скидки и специальные условия, то теперь, когда проекты находятся на стадии завершения, и объектов, выставленных на продажу, осталось немного, они перестали идти на уступки и прямо заявляют о том, что будут продавать по той, цене, которая их устраивает,» - вторит ему Екатерина Тейн.

Как повлияет на рынок недвижимости сложившаяся ситуация в строительной отрасли? Ведь на конечный результат влияет разнонаправленное действие нескольких факторов.

С одной стороны – уменьшение предложения, что должно способствовать повышению цены, а так же повышение себестоимости строительства за счет удлинения сроков строительства и затрат на консервацию объекта. С другой стороны, на рынок могут массово выйти объекты, которые вынуждены продавать их неплатежеспособные владельцы. Что, соответственно, обрушит цену.

Впрочем, участники рынка обвала не ждут.

По данным Екатерины Тейн количество новых проектов, поступивших в продажу в 2009 г., сократится в 10 раз по сравнению с прошлым годом. При этом спрос в июне-июле этого года стал оживать. Цены прекратили снижение и продемонстрировали положительную динамику. Таким образом, если в сентябре не возникнет новых экономических проблем, можно прогнозировать рост цен на элитное жильё во втором полугодии.

Юрий Хлестаков отмечает, что сроки строительства не влияют существенно на его себестоимость: «Сроки строительства могут быть разные, но они должны соответствовать бизнес плану проекта, чем меньше эти сроки, тем больше факт соответствует прогнозу. Затягивая со строительством, девелопер может столкнуться с изменением цен на стройматериалы, комплектующие, на сам продукт строительства, что может привести к изменению показателей проекта, что в свою очередь ведет к изменению стратегии.»

Возможная «заморозка» так же не должна сильно влиять на себестоимость. По данным Алексея Пашкевича, стоимость консервирования составляет 3-5% от стоимости объекта.

Не воспринимаются серьезно специалистами и сценарий, по которому рынок наводнят объекты по демпинговым ценам. «Если предположить, что все квартиры приобретенные на кредитные деньги одновременно появятся в продаже (правда не совсем понятно почему это должно произойти осенью?), то конечно их влияние на рынок будет однозначно, и приведет к снижению стоимости, но такое возможно только в той ситуации, когда кредитные организации абсолютно осознанно решат «рыть себе яму, - считает Юрий Хлестаков. - Дело в том, что уже сейчас, в результате падения рыночной стоимости недвижимости, по многим объектам залоговая стоимость, выше рыночной, и никто не заинтересован эту ситуацию усугублять. Т.к. управлением непрофильных активов т.е. продажами квартир, банки заниматься не будут, то скорее всего они будут пытаться реструктуризировать задолженность, и никакого выплеска не произойдет». Сергей Козловский добавляет, что «вероятность



Московский БизнесКлуб  
Присоединяйтесь к лидерам!

тел: +7 (495) 507-46-60  
факс: +7 (495) 625-83-94

107 078 Россия, г. Москва,  
Ул. Новая Басманная, д.10,  
6 подъезд, 2 этаж, офис 403.

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

обрушения рынка ипотечными квартирами очень мала. Это все равно, что прогнозировать, что рынок рухнет из-за массовой реализации подрядчиками бартерных квартир в новостройках по бросовым ценам. Слишком малы масштабы что в одном, что в другом случае. Во-первых, в нашей стране ипотека не получила широкого распространения, и по разным оценкам занимает от 3 до 10% рынка – уже поэтому «американский сценарий» у нас невозможен. Кроме того, за год долларové цены на квартиры снизились в среднем на 30%, а это означает, что для того, чтобы быстро избавиться от квартир, банкам придется продавать их вдвое дешевле по сравнению с их оценочной стоимостью. В существующих условиях вряд ли можно представить, что банки готовы пойти на такой шаг в массовом порядке.»

Кстати, несмотря на все разговоры о низкой ликвидности недвижимости, она по-прежнему служит самым надежным обеспечением кредита. Сегодня банки практически закрыли проектное финансирование, очень неохотно рассматривают кредитование под залог ценных бумаг. «Получить сейчас кредит в большинстве банков можно как раз только под залог недвижимости, - поясняет Наталия Грязнова, Директор Блока корпоративного кредитования КБ "Юниаструм Банк". - Если раньше суть рефинансирования сводилась к улучшению условий для заемщика, прежде всего к увеличению суммы (за счет положительной переоценки объекта на растущем рынке), снижению ставки и незначительному увеличению срока, то сейчас при перекредитовке речь об увеличении суммы заимствования не идет, основной целью для клиента становится увеличение срока, причем чем больше, тем лучше. Снижение процентной ставки при рефинансировании, нельзя сказать что редкость, но тем не менее это уже не настолько приоритетная цель для клиента при рефинансировании.»

Кстати, по информации Михила Кудрявцева «многие банки, рассматривают залоговые, уже поступившие в собственность кредитной организации, квартиры, как активы для создания ЗПИФов недвижимости.»

Между прочим, г-н Кудрявцев предлагает интересный способ улучшить ситуацию с недостроем – привлекать на отечественный рынок зарубежные подрядные организации, которые сами смогут получить финансирование по экспортным программам своих государств. Это могут быть как китайские и турецкие подрядчики, так и многие европейские организации, заинтересованные в получении объемов работ на достаточно большом российском рынке.

Таким образом, можно сказать, что пессимистичные прогнозы, высказывавшиеся в начале 2009 г. не сбываются. Хотя, безусловно, все застройщики испытывают финансовые трудности, массового обрушения строительного рынка не происходит. В некоторых сегментах недвижимости даже в 2009 г. ожидается рост цен.