

Обзор по ситуации на рынке Capital Markets на начало июля 2009г.

ПОДГОТОВЛЕНО КОМПАНИЕЙ
«КАЛИНКА-РИЭЛТИ»



Риэлтерская и Консалтинговая Компания
Основана в 1999 году.



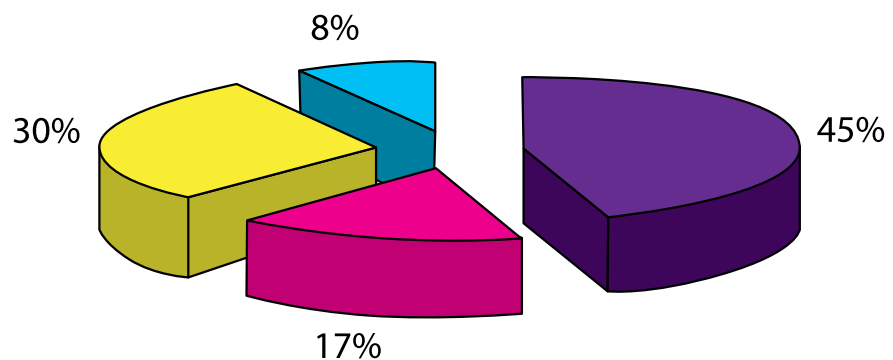
Начавшийся осенью 2008 года экономический кризис в России послужил отправной точкой для активного развития рынка Capital Markets.

Бурное развитие рынка российской недвижимости, наблюдаемое в последние годы, привело к появлению огромного числа новых проектов в сегментах, как жилой, так и коммерческой недвижимости, находящихся сегодня на различных стадиях реализации. При этом преобладающее большинство этих проектов финансировалось застройщиками за счет использования кредитных ресурсов, поэтому, возникшие в связи с кризисом трудности с кредитованием, вынудили собственников искать покупателей и инвесторов на свои проекты, что привело к резкому увеличению предложения на рынке Capital Markets.

Предложение

По экспертной оценке Компании «Калинка-Риэлти» сегодня на московском рынке Capital Markets предлагается несколько сотен инвест-проектов в сегментах жилой, коммерческой и гостиничной недвижимости, находящихся на различных стадиях реализации — от стадии проектирования до полностью построенных и функционирующих объектов.

Структура распределения предлагаемых на рынке инвест-проектам по сегментам недвижимости.



■ Жилая недвижимость	■ Торговые центры
■ Бизнес - центры	■ Гостиничная недвижимость

* Деление проектов по сегментам достаточно условно, т.к. многие из них включают в себя различные сегменты недвижимости.



Как видно из диаграммы, преобладающее число предлагаемых проектов (45%) относится к сегменту жилой недвижимости.

В то же время, предложения наиболее востребованных инвесторами проектов высококлассной жилой недвижимости на рынке единичны, а основная структура предложения жилой недвижимости представлена жилищными проектами эконом и бизнес классов.

Вторым преобладающим в структуре предложения на рынке Capital Markets сегментом являются офисные центры (их доля составляет 30%). Среди них значительная доля готовых, но простаивающих без арендаторов объектов, или объектов расположенных за пределами центра Москвы. В то время как у инвесторов наибольший интерес вызывают действующие бизнес-центры, расположенные в пределах Садового кольца.

При этом многие собственники официально не выставляют на продажу свои проекты, но готовы обсуждать возможность их продажи, в случае наличия реального интереса со стороны покупателей.

Отметим также, что, несмотря на кажущееся многообразие представленных на рынке проектов, по настоящему интересных для потенциальных инвесторов предложений совсем не так много. Многие продаваемые проекты не располагают полной юридической документацией, неудачно расположены, или же предлагаются их владельцами на неприемлемых для инвесторов условиях – их цена предложений не скорректирована с учетом текущей экономической ситуации в стране.

Спрос

Сегодняшний рынок Capital Markets можно охарактеризовать как «рынок покупателя». Несмотря на заметный интерес ряда крупных и частных инвесторов к приобретению новых активов по сниженным ценам, реальные сделки на рынке пока единичны.

Связано это во многом со сложной текущей экономической ситуацией в стране, в результате изменения которой происходит корректировка финансовых показателей проектов и условий их реализации. А учитывая, что выбор инвестиционных проектов инвестором в отличие, к примеру, от выбора квартиры, происходит исходя не из субъективных ощущений покупателя, а основан на тщательных экономических расчетах, результат которых претерпевает изменение в зависимости от ситуации в стране,



процесс заключения сделки на рынке Capital Markets в текущих условиях занимает достаточно длительный период времени.

Отметим, что **текущий покупательский спрос в большей степени смещен в пользу проектов жилой и гостиничной недвижимости.**

При этом, при рассмотрении предложений, находящихся в стадии проекта, покупателю очень важно видеть максимально полную разрешительную документацию, а при рассмотрении инвестирования в готовый бизнес для покупателя важно удачное расположение объекта и хороший набор арендаторов (для объектов коммерческой недвижимости).

Приемлемые финансовые показатели проектов в каждом отдельном случае оцениваются покупателями индивидуально, но в среднем в текущих рыночных условиях инвесторами рассматриваются проекты с доходностью не ниже 20% годовых.

В тоже время, подходы собственников и инвесторов в оценке рыночной стоимости активов сильно разнятся. За последние 8 месяцев сближения позиций сторон не произошло, и спреды не только не уменьшились, но и увеличились - по нашей оценке до 5-10 процентных пунктов.