



В начале недели мировой финансовый кризис получил новое развитие. Федеральная резервная система (ФРС) США в борьбе с рецессией американской экономики в очередной раз понизила ставку по первичным кредитам, на этот раз на 0,25% – до 3,2%. Вторым не менее шокирующим событием стала покупка банком J.P.Morgan Chase & Co американской инвесткомпании Bear Stearns по цене ниже рыночной стоимости ее акций (2 доллара за акцию), что фактически означает банкротство инвесткомпании. Мировые финансовые рынки отреагировали на это падением основных индексов, что также вызвало ослабление доллара. По мнению экспертов, последствия финансового кризиса будут актуальны еще как минимум 3 года, но для российского сектора недвижимости могут оказаться позитивными.

Российские компании, работающие в сфере недвижимости, начали готовиться к последствиям кризиса, пересматривая стратегии продаж и прогнозируемые прибыли. Вчера MIRAX Group опубликовала свою финансовую отчетность, согласно которой прибыль компании по сравнению с 2006 годом выросла на 150% – до 1,3 млрд долларов. Однако в условиях мирового кризиса и падения курса доллара председатель совета директоров компании Сергей Полонский заявил, что готов пересмотреть долгосрочную стратегию развития компании и даже, возможно, приостановить продажи по проектам.

Уйти от доллара в получении прибылей не составляет труда, поэтому кризис американской валюты не может быть существенным для рынка недвижимости, считает директор по привлечению проектов инвестиционного фонда Baltic Property Trust Илья Кутнов. Скорее, по его мнению, приостановка продаж может быть связана с тем, что цены, указанные на проекты, не дают доходности, на которую рассчитывали компании, и поэтому бизнес-планы требуют пересмотра. Компания MIRAX Group могла столкнуться с проблемой, общей для рынка и вызванной американским кризисом subprime – дефицитом финансирования и его удорожанием, считает г-н Кутнов. "Основа кризиса в том, что банки не доверяют друг другу. Процедура кредитования занимает больше времени, и ставки для российских заемщиков стали выше, несмотря на коррекции ставки ФРС США", – считает эксперт.

По словам управляющего партнера Colliers International Сергея Гипша, если полгода назад во время первой волны кризиса на российском рынке недвижимости было отмечено удорожание проектного финансирования, то сейчас его реализация крайне сложна. Поэтому владельцы проектов, особенно те, кто находится на ранней стадии их запуска, готовы продавать часть своих активов западным фондам или девелоперским компаниям, что позволит, во-первых, увеличить шансы привлечь финансирование, а во-вторых, поделить риски.

При этом, по мнению Сергея Гипша, падение курса доллара слабо отразится на местном

рынке, так как игроки постепенно уходят в другие валюты: евро, рубли или синтетическую валюту "доллар плюс евро".

Мировой финансовый кризис однозначно имеет влияние на российский сектор недвижимости, это связано как с падением доллара, так и с глобальной проблемой ликвидности, считает управляющий директор Jones Lang LaSalle Владимир Пинаев. С ослаблением курса доллара общая доходность проектов снижается, генерируются большие расходы в рублях при стабильном росте стоимости активов. Вряд ли можно решить данную проблему приостановлением продаж, так как экономика проекта от этого расти не будет, считает эксперт.

Однако в целом для российского рынка развитие событий может оказаться благоприятным. Американская газета Wall Street Journal в своей публикации в начале недели назвала Россию одной из наиболее стабильных и наименее подверженных кризису стран, что стало сигналом для инвесторов со всего мира перенаправлять капиталы в местную экономику, в том числе в сектор недвижимости.

Илья Кутнов согласен с тем, что в целом в условиях мирового финансового кризиса российская экономика одна из наиболее перспективных, что способствует притоку инвестиций: "Россия в какой-то степени обладает иммунитетом, так как российские банки практически не вкладывали средства в американские ипотечные бумаги и их производные инструменты, поэтому в условиях кризиса приток инвестиций в российский сектор, в том числе недвижимости, увеличится".

Мировой финансовый кризис угрожает российскому рынку недвижимости в меньшей степени, чем любому другому сегменту экономики, согласен директор аналитического консалтингового центра холдинга МИЭЛЬ Владислав Луцков. "Недвижимость – это альтернатива для инвестиций. Финансовый кризис стимулирует инвестиционный спрос на рынке недвижимости, в том числе и российском", – считает эксперт.

Заявления о возможном притоке инвестиций на фоне кризиса г-н Гипш считает достаточно противоречивыми. "Пока финансовый кризис затронул Россию меньше, чем страны с большими объемами ипотечного кредитования. Здесь все еще более перспективный сектор недвижимости с более высокой доходностью по проектам, чем в Европе. Если местные девелоперы умерят аппетиты и предложат инвесторам более высокую доходность, то только в этом случае инвестиционные потоки действительно могут увеличиться", – считает эксперт.

Любая в целом негативная ситуация рынком воспринимается неоднозначно, согласен Владимир Пинаев. "Есть целый ряд компаний, у которых достаточно финансовых ресурсов при качественном портфеле проектов, которым по-прежнему несложно привлечь кредитное финансирование. Такие компании от кризиса скорее выиграют", – считает эксперт. Например, MIRAX Group занимается знаковыми проектами, которые нравятся инвесторам. Однако значительная трудность в том, что такие проекты требуют большего финансирования, чем в среднем по рынку, поэтому однозначно говорить о выигрыше компании в условиях кризиса сложно, считает г-н Пинаев.

## Благоприятный финансовый кризис

Автор: Administrator  
22.10.2012 16:19 -

---

Арина Ковина