



ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ ДО 2013 ГОДА

Москва 2009

Системообразующий фактор – цена на нефть

Несомненно, что продолжающийся экономический и социальный спад и ускоряющиеся темпы стагнации мировой экономики предопределяют дальнейший спад и российской экономики. Спаду будут подвержены все основные направления – промышленное производство, оборот розничной торговли, реальные доходы населения, объемы инвестиций, экспорт товаров.

Последнее имеет для России определяющее значение, т.к. основное наполнение казны в ближайшее десятилетие, очевидно, также будет происходить за счет поступлений от экспорта углеводородов. Альтернативы в обозримом будущем просто нет. Не секрет, что отрицательные изменения в динамике экономического развития нашей страны, в первую очередь, связаны с существенным падением цен на нефть, а уж затем с прочими сопутствующим негативными внешними факторами кризиса.

Следовательно, одним из стабилизирующих факторов экономики РФ в период кризиса может послужить положительная динамика роста цен на экспортируемые углеводороды.

Надо признать, что нефте-долларовая артерия в нашей экономике сильно гипертрофирована, в лучшие годы она кормила всех и досыта, в том числе и всех паразитирующих на теле экономики. Но в условиях кризиса и сложившейся конъюнктуры на рынке углеводородов она существенно ослабила подпитку всех элементов, в том числе жизнеобеспечивающих и системообразующих. Неоспоримый факт – период безудержного потребления, безумных и экономически необоснованных трат средств как государственных, так и частных, закончилась.

Так что же с ценой на нефть? Все крупные нефтедобывающие страны, концерны и синдикаты продолжают проводить комплексные меры по недопущению дальнейшего снижения сильно «провалившихся» цен с начала кризиса. В результате чего падение, по-видимому, прекратилось, и цена несколько стабилизировалась. Даже отмечается небольшой положительный тренд, который может сохраниться и в ближайшее время.

Вместе с тем, по мнению директора Международного энергетического агентства (МЭА) Нобуа Танака в 2013 году мир может столкнуться с еще более серьезными экономическими проблемами – нехватка нефти может стать причиной нового мирового кризиса, но уже нефтяного. Причина тому резкая «заморозка» всеми нефтяными концернами инвестиций в разработку новых и самых капиталоемких проектов. По прогнозу МЭА, в случае резкого всплеска спроса на «черное золото», стоимость нефти может взлететь до \$200 за баррель.

Отраслевые эксперты не исключают резкого роста нефтяных цен к этому сроку, но перспективу появления нового кризиса они считают весьма сомнительной. По их мнению, уже при \$70-80 за баррель произойдет быстрый «переток» инвестиций в нефтяную отрасль и ситуация в ценообразовании будет управляемой. А пока они придерживаются умеренно-оптимистичного сценария развития кризиса, согласно которому уровень цены нефти в ближайшие годы будет находиться в районе \$40-50 за баррель, а ее падение и удержание в районе \$30 за баррель уже считают маловероятным.

Негативные тренды в экономике РФ (сильно зависящей от экспорта углеводородов) в ближайшие 2-3 года сохранятся, а ее оздоровление следует ожидать лишь через 4-5 лет, при условии значительного роста цен на нефть.

Приведенный уровень цен на нефть означает, что Россия в ближайшие годы будет экспортировать углеводородов на сумму примерно \$200 миллиардов, что наблюдалось при аналогичной цене нефти и металлов в 2004 году. Есть еще сценарий, благодаря которому номиналь-

ные цены нефти могут резко вырасти. Этот сценарий – обесценение доллара, но это маловероятно, т.к. мировая финансовая система не заинтересована в этом.

Специалисты считают, что страны, у которых нет большого внешнего долга и сильной рецессии (падения ВВП), в конечном итоге, окажут главную роль в решении задачи по выходу из кризиса. Россия под эти критерии отлично подходит.

Кризис отбросит страну как минимум на уровень 2004 года и с этого уровня начнется новое медленное развитие российской экономики.

По нашему мнению, цена на нефть, несомненно, ключевой фактор, который оказал и будет оказывать влияние на развитие и строительной отрасли, в том числе и на формирование цен на рынке недвижимости, как в России, так и за ее пределами. Денег, благодаря высокой цене за баррель нефти, до кризиса было много, и они были дешевыми. В недвижимость не инвестировал только ленивый, в выгоде оказывались все, и инвесторы, и девелоперы, и продавцы, и покупатели.

Мировой экономический кризис внес существенные коррективы. Психология покупателей перевернулась, теперь они больше не приобретают квартиры «на вырост» или огромный загородный дом просто «чтобы было как у нормальных людей». Вне всякого сомнения, кризис заставил практически всех без исключения взглянуть на жизнь под новым углом зрения. Доходы уменьшились, многие потеряли престижную работу. Те же, кто продолжают работать или имеют значительные накопления, не спешат тратить деньги и инвестировать их в недвижимость. Потребители стали бояться жить в кредит и ответственнее подходят к серьезным приобретениям. Как результат – продажи на рынке недвижимости сократились в геометрической прогрессии, спрос как таковой исчез, хотя цены в отдельных сегментах уже составляют всего лишь 30-40% от докризисных. При этом, нет основания полагать, что это «дно».

Для девелоперов кредиты стали не просто дорогими, а очень дорогими (фактически недоступными). В большинстве своем они были не в состоянии погасить ранее взятые кредиты – кризис неплатежей крупнейших строительных компаний был потушен лишь благодаря активному вмешательству государства. В сложившейся ситуации девелоперам придется приложить все усилия, чтобы хоть как-то удержаться на плаву. Другими словами, им придется адаптировать свои предложения под новые пожелания покупателей, то есть уловить настроения последних и предложить им то, что заставит их тратить деньги даже в условиях кризиса.

Продолжительность кризиса. Области потерь

Другой немаловажный вопрос, а сколько продлится кризис?

Для более глубокого понимания ситуации и прогноза развития кризиса в России воспользуемся данными проведенного г-ном И. Зыряновым анализа продолжительности крупных и международных финансовых кризисов (http://www.abird.ru/articles/financial_crisis) и главной области потерь в них. Анализу было подвержено более десятка крупных кризисов и мировых депрессий, начиная с 1797 года. Если пренебречь крайними значениями и исключить великие депрессии, то средняя продолжительность кризисов составит около 3-4 лет.

В рассмотренных кризисах главные области потерь были следующие: банкротства банков; крах или кризис валют; падение производства; торговля; железные дороги; недвижимое имущество, неликвидность; крах фондовой биржи; ипотечный кризис.

Прогноз большей части аналитиков и экспертов – продолжительность кризиса составит не менее 2-3 лет (его активной фазы).

В текущем финансовом кризисе также следует планировать значительное временное падение значительной части активов (кроме кэш, золота), банкротство банков и ипотечный кризис, падение производства, торговли, неликвидность недвижимого имущества, кризис валют и пр.

Кроме продолжительности кризисов и основных секторов потерь в них также важно понимать их закономерность, цикличность и периодичность появления, перспективы и темпы восстановления экономики в посткризисный период и прочее.

Но коль мы заговорили о некоей цикличности, перспективе и темпах восстановления экономики, то обойтись без прогнозов никак нельзя.

Подходы к прогнозированию

Сегодня, как и прежде, долгосрочные и среднесрочные прогнозы и перспективные планы в России и за рубежом разрабатываются преимущественно на основе линейной экстраполяции – продления в будущее сложившихся в прошлом тенденций, без учета социально-экономических циклов и кризисов. «Линейность», отражающая логику экономической статистики, вне всякого сомнения, отрицательно сказывается на достоверности и надежности предлагаемых прогнозов. Любой перелом тенденций, смена фаз циклов и самих циклов опрокидывают заложенные в такие прогнозы «линейные» тенденции и показатели. К сожалению, этот недостаток присущ всем прогнозам и программам на долгосрочную перспективу, предложенным в последние годы Минэкономразвития России, Институтом экономики РАН и прочими профильными институтами, что подтвердила и практика.

Отличительным подходом в данном вопросе можно считать труд выдающегося экономиста XX века Н.Д. Кондратьева – теорию больших циклов конъюнктуры или длинных волн социально-экономической динамики. Он также создал теорию предвидения и методологию прогнозирования и перспективного планирования, основанные на познании и использовании закономерностей статистики, циклической динамики и социально-экономической генетики.

Его труды – тренд как теория экономической динамики, большие колебания, малые циклы, кризисы, синтетическая теория социально-экономической генетики или развития – отличаются новизной и уникальностью взгляда, и в то же время системностью и целостностью подхода.

Особое место в своих трудах он отвел социально-экономической генетике, которую, по его мнению, игнорирует современная методология экономической науки, базирующаяся в основном на статике и динамике. Именно социально-экономическая генетика в его теории является высшей ступенью познания, которая раскрывает закономерности наследственности, изменчивости и отбора в развитии общества, помогает понять их механизмы и пределы трансформации при смене социально-экономических циклов.

Ядро научного наследия Кондратьева составляет учение о циклической динамике, которая служит научной основой долгосрочного и стратегического прогнозирования. По его теории все время экономического развития представляет собой циклы (волны) большого цикла (по 50-60 лет), которые включают в себя циклы (волны) малых циклов и кризисы. По существенным признакам им были выделены большие циклы конъюнктуры и даны их характеристики, начиная с XVII века.

В конце XX века «Циклы Кондратьева» получили широкое признание за рубежом, в т.ч. были подтверждены на практике. Мировой экономический кризис 70-х годов ознаменовал переход от четвертого к пятому циклу, в котором мы, согласно данной теории, пребываем сегодня.

В 2000 г. на XI Междисциплинарной дискуссии «Прогнозирование циклов и кризисов» было определено время, место и ядро экономического кризиса и перехода к спадающей волне пятого Кондратьевского цикла. Была обозначена дата 2001-2002 гг., хотя реально перелом наступил лишь в 2008 году. Можно считать, что этот прогноз и положения теории находят реальное подтверждение.

Согласно теории больших циклов в ближайшие десятилетия нас ждет в целом ниспадающая волна (снижение темпов роста экономики), в рамках которой ожидаются подъемы и кризисы малых циклов, которые будут более резкими, а периоды депрессии более длительными.

Подтвердится ли данная гипотеза – покажет время.

Текущая ситуация

Текущая кризисная ситуация в целом характеризуется разрывом цепочек, переходом на предоплату, уменьшение ликвидности и панической реакцией большинства игроков. В базовой для экономики отрасли – строительстве – кризис неплатежей. Началась торговля долгами, как было в 90-ые годы в России.

Пик кризиса на рынке девелопмента в России может прийти на конец первого полугодия 2009 года, когда у большинства строительных компаний наступит кассовый разрыв между поступлениями от продаж уже построенной недвижимости, платежами поставщикам и подрядчикам и окончанием резерва. Это объясняется тем, что продажи практически прекратились, а ипотека как фактор, поддерживающий спрос на жилье, практически умерла. Это уже привело к обвалу стоимости акций ряда девелоперов (например, акций «ПИК», Evraz Group до 95% от максимума, на май 2008 г.).

Утвердилось мнение, что в конечном итоге большинство выживших строительных компаний в течение ближайших 5-ти лет выстроятся в цепочку: Государство – Госбанки – Строители (как подчиненный элемент). Заказывать и покупать будет, как правило, государство.

Что касается стоимости аренды, то ожидается, что аренда офисов в 2009 подешевеет в среднем на 45-50%. Такие же тенденции можно ожидать и прочих сегментах. Так за три-четыре месяца волна финансового кризиса уже обесценила офисные помещения класса А и В как минимум на 30-35%.

Прогнозируется, что стоимость коммерческой недвижимости может понизиться также до 50%, а жилой еще больше, до 65%, особенно в классе премиум. К примеру, элитные загородные дома уже выставаются на продажу с дисконтом в 50-60% к докризисным значениям, а спрос на них этими показателями, тем не менее, не провоцируется.

Прогноз величины падения цены на недвижимость (к докризисной) – коммерческой до 50%, жилой до 65%.

Рынок в целом по России весьма разнороден, поэтому сложно говорить о едином для всей страны тренде, но явное падение доходности недвижимости, как и ее будущее восстановление, будет наблюдаться, в первую очередь, в городах-миллионниках. Считается, что изменение роста доходов торгово-развлекательных комплексов может стать одним из индикаторов начала выхода из кризиса и роста доходов населения.

Выход на траекторию роста для России зависит (помимо цен на углеводороды) от многих факторов, в том числе от решений и действий правительства, однако у него (и не только) отсутствует как таковая модель оздоровления экономики. Первоначально правительством был выбран метод поддержки экономики государством не прямо, а через консервативную банковскую систему, которая, по мнению большинства аналитиков, в большей степени тормозит

решение проблем кредитования и поддержки реального сектора экономики, в том числе и строительной отрасли.

Прогнозы развития

Если аккумулировать, проанализировать и систематизировать все выше приведенные данные и выводы, другие подходы и прогнозы экономистов¹ по развитию кризиса в России, и отбросить экстремальные мнения, то можно смоделировать два «пограничных» сценария развития кризиса – оптимистический и пессимистический.

Как было указано выше, ключевым фактором формирования прогноза является среднегодовая цена нефти.

По оптимистическому сценарию, нефть в 2009-2010 гг. будет стоить около 40-50 долларов за баррель, а за доллар будут давать 32-35 рублей, в апреле-июне 2009 года может начаться пошаговое кредитование и последовательный запуск экономики в России.

По пессимистичному сценарию, нефть в ближайшие годы будет стоить 30-35 долларов за баррель, а за доллар будут давать 42 рубля. Начало роста (стабилизации) экономики в России можно ожидать не ранее осени 2010 - начала 2011 г.

Таблица 1. Оптимистический и пессимистический прогноз основных макроэкономических параметров на 2009-2013 годы (оптим/пессим)

Показатель	2008 г.*	2009 г. *	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.
Среднегодовая цена нефти Urals, \$/барр.	94,6*	41*	50/30	60/35	90/45	До 150/75
ВВП,%	6*	-2*	3/-5	4/-3	5/0	7/5
Инфляция, %	13,3*	13*	15/20	14/17	13/15	12/14
Промпроизводство, %	2*	-5,7*	-5/-20	0/-10	3/0	4/2
Инвестиции в осн. капитал, %	9,2*	-1,7*	-/-15	3/-5	7/5	15/10
Рост реальных зарплат, %	11,6*	-4,1*	-5/-10	0/-5	5/0	12/10
Среднегодовой курс руб. к \$	24,8*	35,1*	32/42	27/37	25/33	25/30

Ист. информации: * Министерство экономического развития Российской Федерации, ЦБ.
<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/myconnect/economylib/mert/welcome/main/>

Сценарий развития рынка недвижимости

Чтобы спрогнозировать развитие рынка недвижимости специалисты «BusinessPartner» разработали модель интегрального показателя (индекса) стоимости 1 кв.м. коммерческой и жилой недвижимости. При определении его величины учитывались практически все макроэкономические показатели, в том числе ВВП, инвестиции в основной капитал, промпроизводство, оборот розничной торговли, инфляция, рост зарплат и другие факторы.

За наибольшее значение индекса (единицу) принято максимальное докризисное значение стоимости 1 кв.м (на октябрь 2008 года). По нашим прогнозам возможные сценарии изменения величины интегральных показателей (коэффициентов) будут следующие.

¹ Максима Грекова (директор Кит Траст), Евгения Гавриленкова (главный экономист ГК «Тройка Диалог»), Влада Боркуса (директор по консалтингу и исследованиям компании «Konnasi»), Оливье Бланишара (американский экономист, доктор философии Массачусетского технологического института) и др.

Коммерческая недвижимость

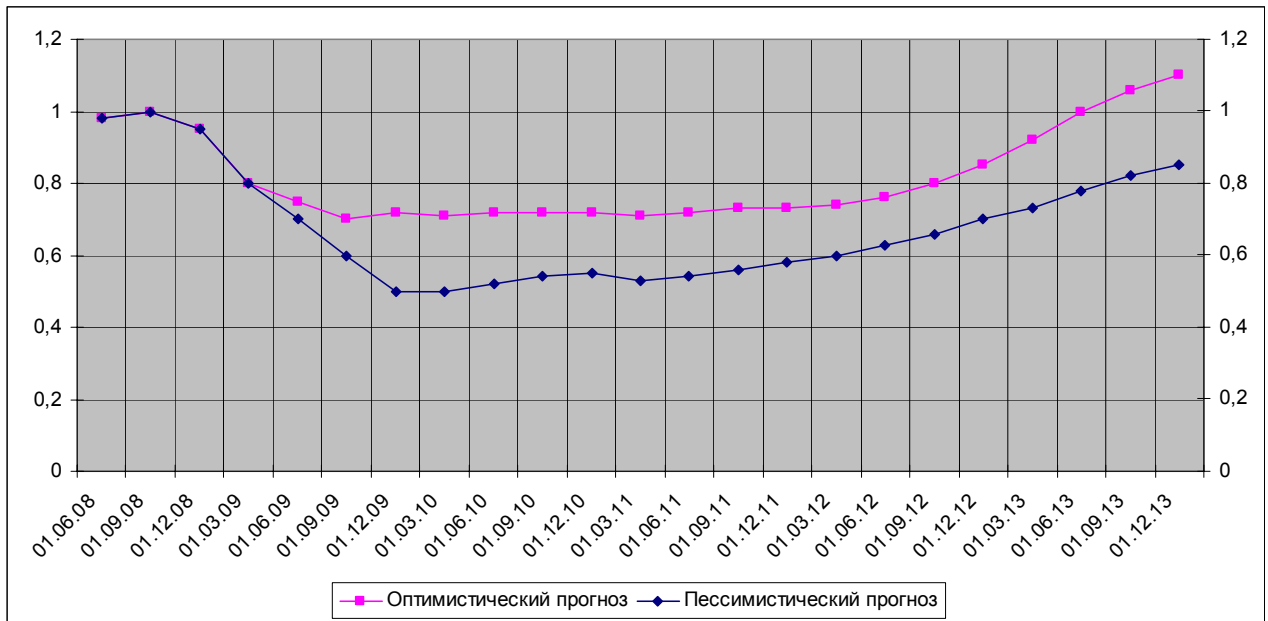


Рисунок 1. Прогноз изменения величины интегрального показателя (индекса) стоимости 1 кв.м коммерческой недвижимости до 2013 г.

Жилая недвижимость

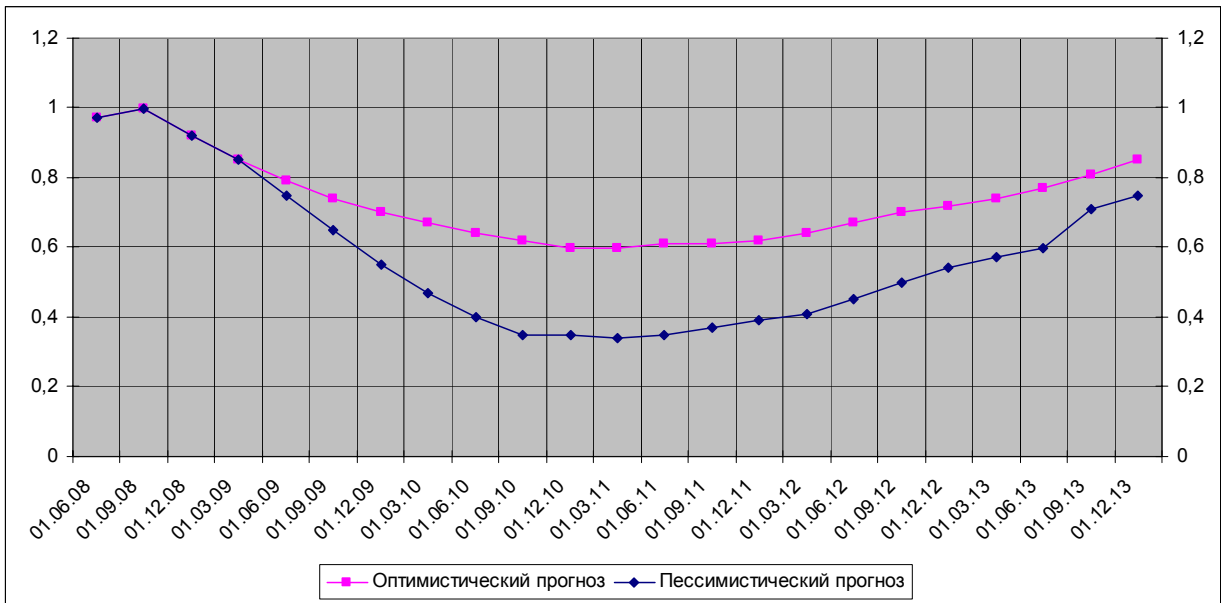


Рисунок 2. Прогноз изменения величины интегрального показателя (индекса) стоимости 1 кв. м жилой недвижимости до 2013 г.

Ответы, на вопросы, поступившие в компанию BusinessPartner относительно прогноза рынка недвижимости

1. В чем проявляется генетика (по Кондратьеву) развития российского рынка недвижимости? Основные факты.

Ответ

Генетика по Кондратьеву, с нашей точки зрения, проявляется в том, что экономика как некая производная от социума подвержена таким же колебаниям, цикличности и прочим свойствам, характерным для существования и развития любого социума. К ним (свойствам) можно отнести болезни (кризисы), периоды депрессии и расцвета, активности и упадка, все как в живом организме.

Что касается российского рынка недвижимости, то и ему присуще все выше перечисленное. Рынок недвижимости в последние годы тандемом за общими экономическими тенденциями помимо набора веса и объема приобрел массу болячек (например, гипертрофированные цены в ряде сегментов, большая кредитозависимость всех игроков рынка и пр.), которые в ближайшее время, по нашему мнению, определенным образом «излечатся».

Более того, все тренды изменения основных экономических показателей практически зеркально передаются на показатели стоимости жилой и коммерческой недвижимости с небольшой временной и пропорциональной коррекцией. И для выявления этих зависимостей не нужно быть провидцем, стоит лишь сравнить графики динамики изменения этих показателей за последние лет пять-семь.

Вместе с тем, следует отметить, что рынок недвижимости может не только следовать общим тенденциям, но и определенным образом формировать их.

Вне всякого сомнения, позитивные изменения на российском рынке недвижимости могут прийти исключительно вслед за оздоровлением российской экономики в целом. Каковы будут сроки и темпы ее оздоровления, таковыми они будут и на данном рынке с небольшой коррекцией. В этом «следовании» за первоосновой и неким подражанием ее процессов и тенденций мы и видим проявление генетики развития российского рынка недвижимости.

2. Считаете ли Вы, что снижение доходов российских сильных игроков рынка на мировом рынке послужило первопричиной кризисных явлений в России?

Ответ

В целом, да. Но следует сразу оговориться, что все же первопричиной кризисных явлений в России послужило разрастание и проникновение в российскую экономику всего перечня «вирусного» компонента мирового кризиса, зародившегося изначально в недрах американской экономики. А снижение доходов российских сильных игроков можно и нужно рассматривать уже как следствие влияния мирового кризиса.

С вою очередь снижение доходов российских сильных игроков, и, в первую очередь, экспортирующих углеводороды и метал, факторами второго порядка, несомненно, также усугубило и обострило кризисные процессы в стране. Очевидно, что болезнь столпов нашей экономики автоматически перекинулась на все остальные отрасли и сегменты экономики. Если говорить об этом образно, то, что было поплачком, обеспечивающим устойчивость или «плавучесть» нашей экономики в прежние годы, преобразовалось в якорь.

Считаем, что в ближайшее время только высокие цены на экспортируемое сырье могут улучшить ситуацию как в самих компаниях-экспортерах, так и в российской экономике в целом, т.к диверсификация нашей экономики в относительно короткие сроки невозможна.

ООО «БизнесПартнер-Групп»

B u s i n e s s P a r t n e r

ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ • ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОНСАЛТИНГ • МАРКЕТИНГ • ИС АВТОМАТИЗАЦИЯ • РИЕЛТОРСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

109012, г. Москва, Большой Черкасский пер., д.4, корп. 1

Телефон: +7 (495) 621-13-48 +7 (495) 772-15-99 Факс: +7 (495) 621-13-48, info@bp-g.ru, www.bp-g.ru