

 14 апреля 2020



Кейсориум

Как ведет себя залоговая недвижимость во время кризиса

ОНЛАЙН



Екатерина
Супрунович



Алексей
Шаров



Елена
Денисюк

Кейсориум

Как ведет себя залоговая недвижимость во время кризиса



Алексей Шаров

Генеральный директор «АВЕРТА ГРУПП»



Alexey Sharov



АВЕРТА ГРУПП®

ОЦЕНКА • КОНСАЛТИНГ

СПИКЕРЫ



Супрунович Екатерина

Руководитель проекта МБК Interbankclub.com, администратор групп «Залоги успешного кредитования», «Банки и МСБ: финтех, любовь и господдержка»



Шаров Алексей

Управляющий партнер АВЕРТА ГРУПП (компании в этом году 10 лет), инвестиции в денежный поток, опыт управления доходной недвижимостью. Эксперт pro bono
Компетенции: Стоимостной консультант, бизнес-планирование, финансово-экономический анализ предприятий, судебная экспертиза.



Денисюк Елена

Руководитель отдела оценки «АВЕРТА ГРУПП»
Входит в экспертный состав СРО. Опыт в оценке и консалтинге более 18 лет. Существенный опыт работы с предприятиями среднего и крупного уровня, компетенции в области финансово экономической экспертизы, разработка бизнес-планов, инвестпланирование, финансовый DD.



Более

10 лет

на рынке оценки
недвижимости Москвы



Около

4 500 объектов

в год оценивается
нашими экспертами



Свыше

30 банков

партнеров



Собственное ПО, обработка
больших баз данных

Пакет антикризисных услуг

Стратегический
консалтинг

Налоговый
консалтинг

Бизнес
планирование

Оценка
активов

Финансовый
контроль
и оптимизация

Банкротство



Простое решение
непростых задач
avertagroup.ru

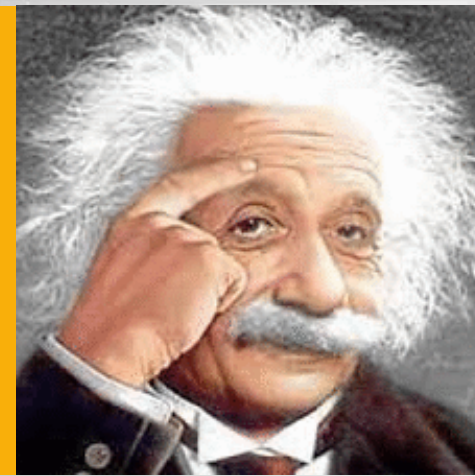
ВАРИАНТЫ РАЗВИТИЯ СОБЫТИЙ ДЛЯ РЫНКА ТОРГОВЛИ И ОФИСОВ

Вариант 1 «более стандартный»

Пандемия отступает в условный срок до 6 месяцев
– экономический кризис

Не будет существенных изменений в продуктах

- «Удаленка» не укрепится глобально, локально произойдут изменения
- Внедрение на практике «Бережливого производства»
- Снижение арендуемых площадей
- Сокращение персонала
- Оптимизация процессов внутри
- Смена более дешевой локации/коворкинги
- Иные причины





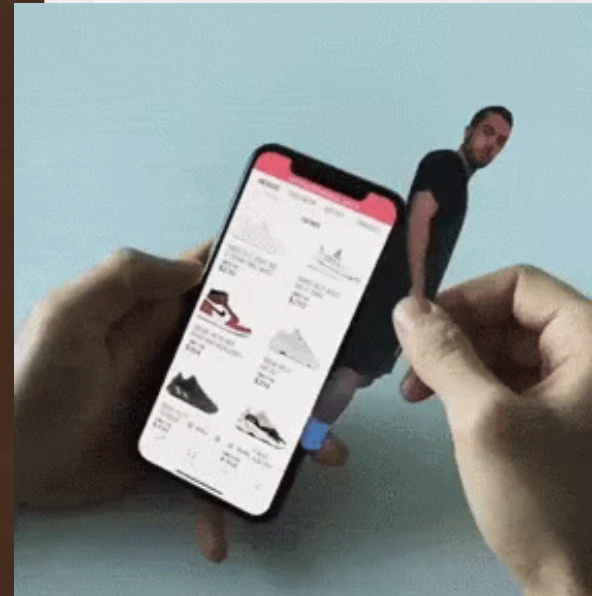
ЭТО РОССИЯ УЖЕ ПРОХОДИЛА

- Снижение спроса и ставок аренды
- Рост стоимости строительства и финансирования
- Замедление ввода новых объектов

ОФИСЫ

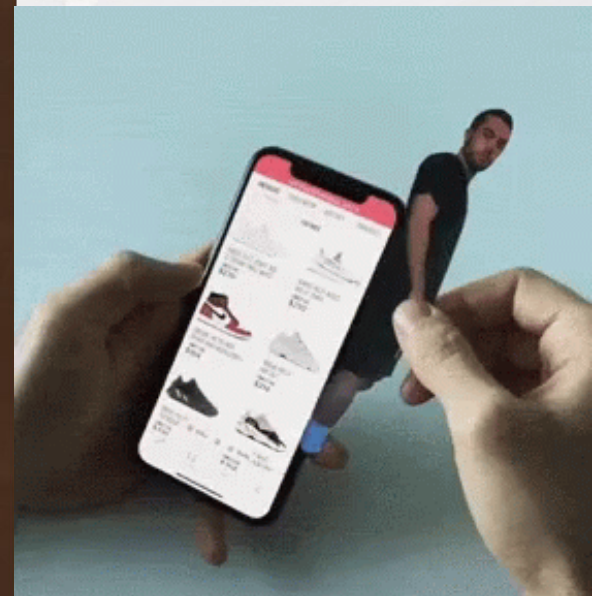
Удаленная работа не успеет прижиться глобально, но может использоваться частично

- Стратегия контроля расходов и оптимизация (как в других кризисах)
- Снижение арендуемых площадей
- Сокращение персонала
- Оптимизация процессов внутри предприятий
- Переезды с уменьшением арендной ставки
- Банкротство некоторых компаний, которые не смогут пережить текущую ситуацию



ТОРГОВЛЯ

- Постепенный возврат трафика в торговые центры
- Покупки on-line (Lamoda, WildBerries)
- Переход в эконом сегмент, подвалы
- Снижение спроса
- Падение товарооборота ритейлеров
- Банкротство некоторых ритейлеров за время самоизоляции



ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

2008

Кризис Мировой

- Валюта
- Перегрев рынка (ставки и ввод росли)
- Падение ВВП
- Вывод из кризиса офисов в периоде 1-2 года, но спрос безвозвратно упал в 2-2,5

2014

Кризис национальный
(конфликт с Украиной)

- Перегрев на ввод
- «Переобувка с долларов на рубли»
- развитие внутреннего производства прод. питания
- длинный выход из кризиса – 4 года

2020 COVID-19



- Вход с дефицитом вакансий менее 10%
- рублевый рынок
- низкая обеспеченность качественными офисами



- Кризис мировой и национальный
- Остановка экономики на период карантина
- Микро, малый бизнес, банкротство высокий %
- -ОПЭК, ситуация с нефтью

ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Сравнение обеспеченности качественными
офисными площадями
(кв.м / 1000 чел. 15-64), 2019 г.



В 2020 г. Многие
заявленные офисные
проекты будут
отменены/перепрофилиро-
ваны (около 50%), поэтому
есть шанс войти в 2023 г. на
дефицитный рынок



СДЕЛКИ В КРИЗИС

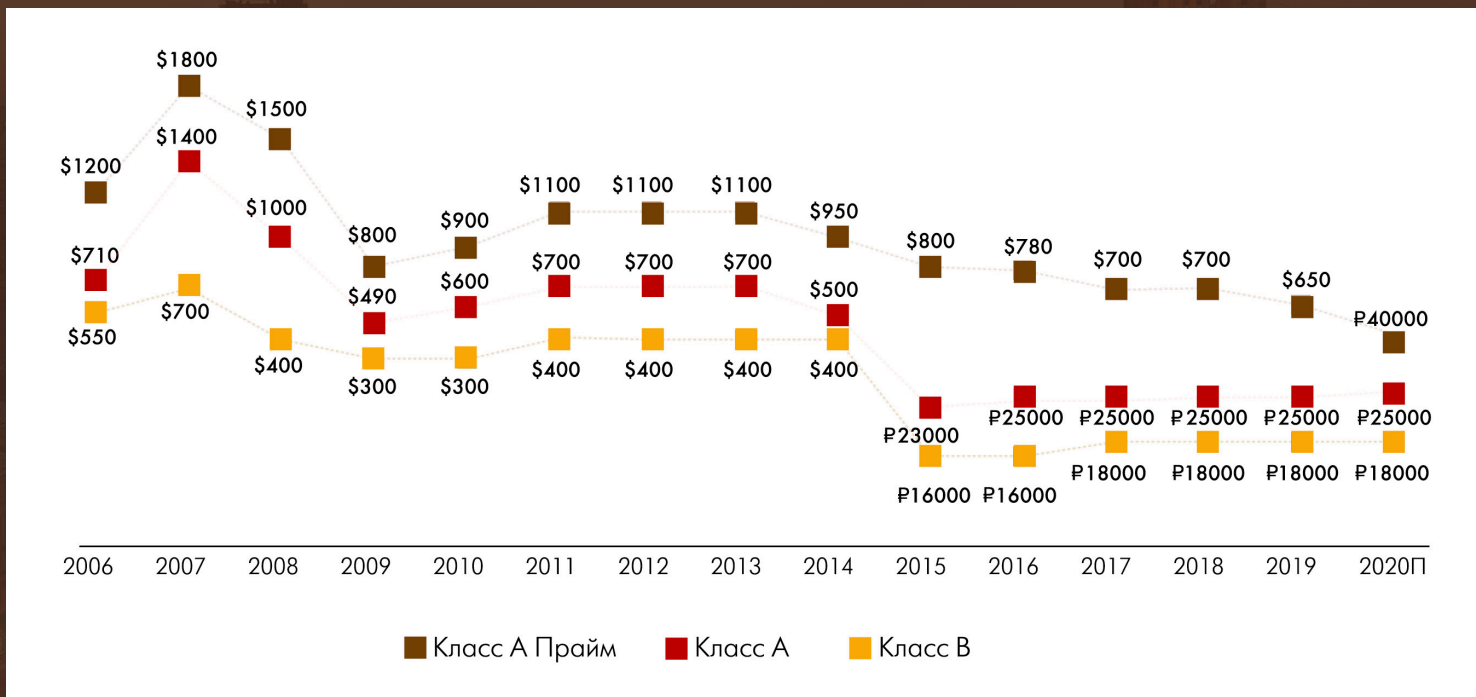
Примеры крупных сделок, заключенных во время финансового кризиса 2008 г. и локального кризиса 2014 г.

Компания	Площадь, кв.м.	Объект	Класс	Год
Unilever	9 300	Март Плаза	A	2009
Deutsche Bank	7 900	Nordstar	A	2009
ABBYY Lingvo	7 400	Отрадное Хаус	A	2009
ТНК-ВР	37 700	Nordstar Tower	A	2010
Россельхозбанк	46 000	IQ-квартал	A	2016
Правительство Московской области	33 000	Орбита II	B	2015
Автодор.	16 000	Пушкинский Дом	A	2015

СТАВКИ АРЕНДЫ

Средние запрашиваемые ставки аренды без учета эксплуатационных расходов и НДС

Средние заращаемые ставки аренды, без учета эксплуатационных расходов и НДС



Источник: CBRE

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Кризис каждые 6 лет, выход через 3 года?

2008

Кризис Мировой

- перегрев ставок
- ввод огромного количества площадей в кризисный год
- выход после 12 месяцев

2014

Кризис национальный

- Перегрев(ввод)
- Переход из доллара в рубли
- Выход после 24 месяцев

2020 COVID-19

+

- Выход из перегрева
- Живем в рублевой реальности
- Выживут сильнейшие/обновление площадей
- Премиальный сегмент просел
- Узкие ниши: продукты, аптеки, пункт выдачи

—

- Кризис мировой и национальный
- Падение показателей может быть более глубоких
- Новая реальность нефти
- Дробление бизнеса
- Снижение инвестиционной окупаемости

ВАРИАНТЫ РАЗВИТИЯ СОБЫТИЙ ДЛЯ РЫНКА ТОРГОВЛИ И ОФИСОВ

Вариант 2 «Новый»

Вирус остается дольше (сезонное обострение/
перманентное состояние ЧС, периоды социального
дистанцирования/новые эпидемии??

Итог: Экономический кризис

изменение продукта

первичный продукт

меняется

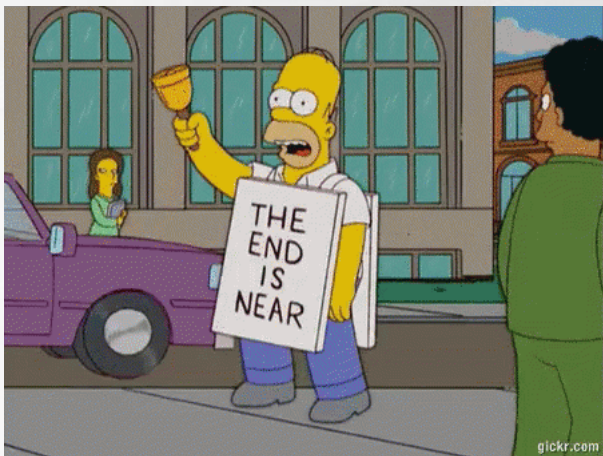


ОФИСЫ

Опыт удаленной жизни приживается:

- Необязательное закрепление рабочего места за сотрудником. - «hotdesking»
- Офисные площади пользуются больше для «митингов», корпоративной социализации
- Пользуются спросом офисы, гибкие офисы и коворкинги, но офисный формат не умирает
- COVID safe environment

ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ



Люди больше не проводят время в ТЦ, а приходят туда исключительно только по делу, ТЦ меняются частично или полностью:

- Основная доля товаров потребляется он-лайн
- Падение покупательской способности,
- Переосмысление «потребительской корзины»
- Многие ритейлеры уходят или переориентируются на он-лайн
- Монополизация рынка – правят только крупный бизнес, малый и средний умер.

КАК СЛЕДСТВИЕ НОВАЯ РЕАЛЬНОСТЬ:

- Кардинальное снижение спроса
- Потребность в новых продуктах и форматах
- Реконцерт объектов и DISTRESSED ASSETS(проблемные активы)



КРИЗИС В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЖН 2020

- Обвал спроса на 50-80%
- Застройщикам смягчили меру за нарушение сроков
- Девелоперы ждут финансовых мер поддержки:
 - компенсация ФОТ
 - разрешение поэтапного раскрытия эскроу-счетов
 - отсрочка аренды на землю
 - «налоговые каникулы» и отмена плановых проверок
- Банкротство застройщиков

Предложения девелоперов:

- Госзаказ на соц. жилье (лизинг или долгосроч. Аренда)
- Государственный ипотечный банк



Алексей Шаров

 Alexey Sharov

 sharov@avertagroup.ru



<http://www.avertagroup.ru/>