

Аналитический бюллетень рынка недвижимости Украины

июль 2011



Ольга Архангельская,
Руководитель отраслевой группы по недвижимости, строительству и гостиничному бизнесу в странах СНГ



Элеонора Мельник,
Менеджер отдела консультаций по недвижимости, Украина

Уважаемые дамы и господа!

Предлагаем вашему вниманию пятый выпуск аналитического бюллетеня рынка недвижимости Украины, подготовленный специалистами отдела консультационных услуг по недвижимости компании «Эрнст энд Янг».

Сотрудничая с крупнейшими компаниями в области недвижимости в СНГ (девелоперами, инвесторами и пользователями недвижимости), мы активно участвуем в происходящих на рынке событиях, следим за изменением ситуации как в рыночной, так и законодательной сферах, а также проводим собственный анализ всех сегментов рынка, включая офисную, торговую, складскую и гостиничную недвижимость.

В данном выпуске мы попытались обобщить основные события и тенденции развития всех сегментов коммерческой недвижимости в пост-кризисном периоде, определить вероятные приоритеты их дальнейшего развития, а также осуществить анализ изменений в национальной законодательной базе.

С уважением,
Ольга Архангельская

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arkhangelskaya'.

Элеонора Мельник

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Melnik'.

Содержание

Краткий обзор экономической ситуации Украины	3
Рынок торговой недвижимости	5
Рынок офисной недвижимости	7
Рынок складской недвижимости	8
Рынок гостиничной недвижимости	9
Изменения в законодательстве	10
Перспективы дальнейшего развития	11
Услуги «Эрнст энд Янг» в области недвижимости	14
Наши контакты	16

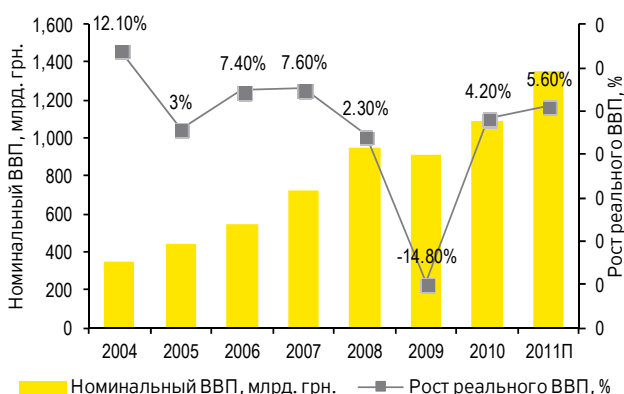
Краткий обзор экономической ситуации Украины



В 2010 году, после довольно длительного периода негативного влияния мирового финансового кризиса, в экономике Украины начали наблюдаться положительные изменения. По мнению большинства экспертов, они свидетельствуют о том, что экономика Украины вышла из острой фазы экономического и финансового кризиса и перешла к этапу пост-кризисного восстановления.

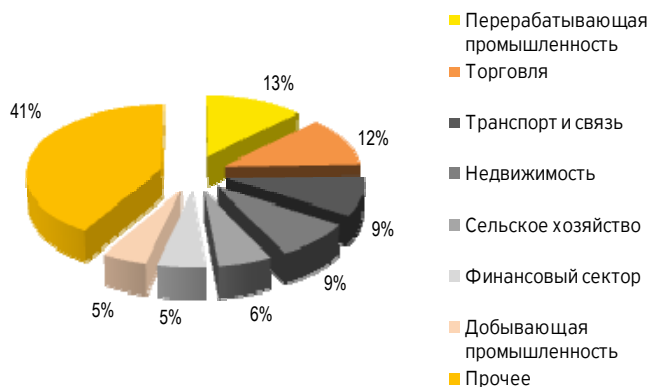
После падения в 2009 г. на 3,7%, номинальный ВВП Украины в 2010 г. продемонстрировал рост на уровне 20%. В то же время, рост реального ВВП в 2010 г. составил 4,2%. Согласно данным Государственного комитета статистики Украины (ГКСУ), к наиболее весомым ВВП-образующим секторам экономики страны относились: перерабатывающая промышленность, торговля, транспорт и связь, а также операции с недвижимостью, которые в 2010 году суммарно составили более половины общего ВВП Украины.

Динамика объемов ВВП, Украина



Источник: анализ рынка, «Эрнст энд Янг», Госкомстат

Объемы ВВП по секторам, 2010, Украина



Источник: анализ рынка, «Эрнст энд Янг», Госкомстат

В целом, в 2010 году экономика Украины демонстрировала положительную динамику. Наиболее активный темп роста в 2010 г. наблюдался в секторе перерабатывающей промышленности, который составил 15%. Достаточно активные темпы роста в 2010 г. были характерны и для экспортно-ориентированных отраслей, что было вызвано благоприятной внешнеэкономической конъюнктурой. К примеру, рост производства в металлургии в 2010 г. составил 12,2%, в машиностроительной отрасли - 36,1%, в химической - 22,5%.

Торговля, транспорт и связь, добывающая промышленность также продемонстрировали рост в 2010 г. - на 4%, 5,1% и 3,3% соответственно. В то же время, в таких секторах экономики, как операции с недвижимостью, сельское хозяйство и сектор финансовой деятельности, отмечался спад, однако его темпы значительно замедлились по сравнению с 2009 г.

Динамика объемов ВВП по секторам, Украина

Показатель	2007	2008	2009	2010
ВВП	7.6%	2.3%	-14.8%	4.2%
Сельское хозяйство	-5.9%	16.6%	-2.0%	-1.3%
Добывающая промышленность	2.0%	3.6%	-11.5%	3.3%
Перерабатывающая промышленность	10.2%	-4.9%	-20.9%	14.5%
Строительство	14.2%	-29.1%	-42.5%	-1.7%
Торговля	15.9%	2.4%	-17.5%	4.0%
Транспорт и связь	9.4%	9.6%	-7.2%	5.1%
Финансовая деятельность	22.6%	-3.8%	-20.5%	-3.0%
Недвижимость	20.1%	17.5%	-8.4%	-0.7%

Источник: анализ рынка, «Эрнст энд Янг», Госкомстат

В течение 2009-2010 гг. валовые инвестиции в основной капитал в среднем составляли 18% от ВВП Украины.

В 2009 г. инвестиции в основные средства составили 167,6 млрд. грн., что на 33% ниже аналогичного показателя в предыдущем году. В фактическом выражении данное падение составило 57,4%. Основными факторами, которые повлияли на низкую инвестиционную деятельность, являлись спад рыночной активности и усложненный доступ к финансовым ресурсам.

В 2010 г. валовые инвестиции в Украину составили 208,3 млрд. грн., что больше на 24% по сравнению с 2009 г. (в фактическом выражении рост составил 14%). Данная положительная динамика свидетельствует об улучшении экономической ситуации в стране.

В целом, по результатам 2010 года Украина, вместе с Россией и Казахстаном, входит в тройку самых крупных среди стран СНГ получателей прямых иностранных инвестиций. Объем прямых инвестиций в экономику Украины в 2010 году увеличился на 35%, по сравнению с 2009 годом - до 6,5 миллиардов долларов.

Согласно данным ГКСУ, индекс потребительских цен в Украине в 2010 г. вырос на 9,4% (по сравнению с предыдущим годом). То есть, в 2010 г. данный показатель был почти вдвое меньше, чем аналогичный показатель 2009 г., который составлял 15,9%.

Индекс цен производителей продемонстрировал противоположную динамику: данный показатель составил 20,9% в 2010 г. по сравнению с 6,5% в 2009 г. Динамика роста индекса цен производителей в Украине

Динамика индексов цен, Украина

обусловлена, главным образом, существенным колебанием цен на металлургическую продукцию в результате восстановления спроса на мировом рынке.

Indicator	2007	2008	2009	2010
Индекс потребительских цен	12.8%	25.2%	15.9%	9.4%
Индекс цен производителей промышленной продукции	19.5%	35.5%	6.5%	20.9%

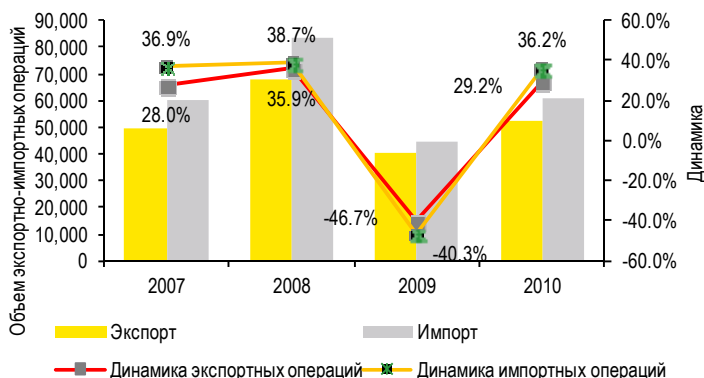
Интенсивный рост мировой экономики, рост цен на сталь на мировых рынках и постепенное восстановление экономической активности стран - основных торговых партнеров Украины - положительно повлияли на экспорт украинских товаров и услуг в 2010 г. Экспорт товаров в 2010 г. увеличился на 29,2%, тогда как в 2009 году было зафиксировано его падение на 40,3%. Однако увеличение внутреннего потребительского спроса способствовало росту импорта товаров, в результате чего сформировалось отрицательное сальдо торгового баланса по товарам в размере 8,7 млрд. дол. США.

При этом сальдо торгового баланса по услугам было положительным на протяжении всего рассматриваемого периода, что объясняется значительными поступлениями от сектора транспортных услуг.

Таким образом, после значительного ухудшения экономической ситуации в конце 2008-2009 гг, в 2010 году макроэкономические показатели Украины начали характеризоваться положительными изменениями.

Кроме того, в 2010 г. в Украине наблюдалось увеличение внутреннего спроса, инвестиций в основные фонды, рост объемов экспорта и импорта, улучшение сальдо текущего счета платежного баланса, увеличение национальных валютных резервов.

Динамика объемов экспорта/импорта, Украина



Основные показатели экспорта/импорта, Украина

Показатель	2007	2008	2009	2010
Экспорт	49,840	67,717	40,394	52,191
Динамика экспортных операций	28.0%	35.9%	-40.3%	29.2%
Импорт	60,412	83,808	44,701	60,903
Динамика импортных операций	36.9%	38.7%	-46.7%	36.2%
Сальдо торгового баланса по товарам	-10,572	-16,091	-4,307	-8,712
Сальдо торгового баланса по услугам	2,420	1,741	2,354	4,862
Сальдо текущих операций	-5,272	-12,763	-1,732	-2,884

Учитывая тот факт, что в экономике Украины с 2010 года отмечались положительные тенденции (впервые за весь период мирового финансового кризиса), сложившуюся в Украине ситуацию можно охарактеризовать как стадию пост-кризисного восстановления. Согласно прогнозам агентства Global Insight, в 2011-2015 гг. рост реального ВВП Украины будет находиться на уровне 5-6% ежегодно.

Рынок торговой недвижимости



Наиболее динамично развивающимся сегментом коммерческой недвижимости является рынок торговых помещений. Это обусловлено нехваткой качественных и профессиональных объектов и достаточно высоким уровнем спроса со стороны как международных, так и национальных игроков рынка.

По итогам 2010 года насыщенность Киева качественными торговыми помещениями составляла около 200 кв.м. на 1 000 жителей, что, по сравнению с аналогичным показателем в столицах центральной и восточной Европы, является одним из самых низких. Как следствие, средний

уровень вакантности на торговые помещения (профессиональные ТЦ) в Киеве составляет 3-5%, а в наиболее успешных ТЦ и ТРЦ доходит до 0%.

В первом полугодии 2011 года, на рынке столицы ввод в эксплуатацию новых объектов торговой недвижимости не был зафиксирован. В 2010 году рынок столицы пополнился только одним торговым центром - SkyMall на проспекте Ватутина. В июле 2011 года состоялось открытие второй очереди ТРЦ Dream town.

До конца 2011 года планируется открытие нескольких торговых центров, в частности ТОЦ Мега-сити (1-я очередь), Promenada Park (2-я очередь), ТЦ Silver, площадь которых суммарно составит более 85 000 кв. м.

На данный момент спрос на качественные торговые площади все еще превышает предложение, что стимулирует дальнейший рост арендных ставок.

По состоянию на июль 2011 г., средние базовые арендные ставки в торговых центрах Киева составляли:

- ▶ для якорных арендаторов и магазинов, занимающих большие площади (как правило, от 1 000 кв.м.) - 10-25 дол./кв. м в месяц (triple net),
- ▶ для магазинов средних размеров (от 200 кв.м) арендные ставки составляли 30-70 дол./кв. м в месяц (triple net),
- ▶ арендные ставки для небольших торговых помещений (до 100 кв. м.) могут составлять около 100 дол./кв. м в месяц (triple net) и выше, в зависимости от ассортимента и местоположения.

Как следствие кризиса, в настоящий момент многие арендаторы помимо фиксированной арендной ставки платят также определенный процент от оборота.

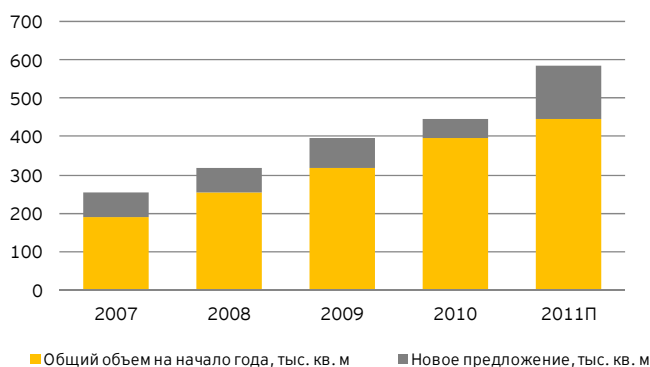
Как и ранее, наиболее низкие арендные ставки предоставляются якорным арендаторам в торговых центрах - гипермаркетам и супермаркетам, а также операторам развлекательного сегмента.

До конца 2011 года, вероятнее всего, на рынке торговой недвижимости, будет по-прежнему наблюдаться дефицит качественных площадей, что окажет влияние на возможное дальнейшее повышение арендных ставок. В первой половине 2011 года, рост арендных ставок составил порядка 5%, и при сохранении текущих тенденций рынка, до конца года их рост может составить около 10% (за год).

В первом полугодии 2011 года на рынок торговой недвижимости вышли новые ритейлеры, в том числе и международные. К примеру,

- ▶ в Киеве был открыт первый в Украине магазин одежды и аксессуаров (площадью 1 000 кв.м) под американским брендом GAP, до конца года планируется открыть еще два магазина под этим брендом - в Киеве и Днепропетровске.
- ▶ в торговом центре Sky Mall, за этот период появились первые в Украине магазины под брендами New Yorker (Германия) и Oysho (Испания, Inditex Group).
- ▶ в результате приобретения двух национальных сетей - Brocard и Bonjour, на украинском рынке появилась одна из самых крупных российских сетей косметических товаров - L'Etoile.

Объем профессиональных торговых площадей, Киев



- ▶ израильская сеть Watsons поглотила торговую сеть DЦ – сеть специализированных магазинов красоты, здоровья и удобного быта – компанию, которая была лидером на рынке розничных продаж косметики, парфюмерии и бытовой химии
- ▶ кроме того, такие ритейлеры как New Look и River Island, открывшие свои первые в Киеве и в Украине, в целом, магазины в прошлом году, в первом полугодии 2011 года, расширили свою сеть открытием новых магазинов в ТЦ Глобус и Караван.

Рынок офисной недвижимости



Благодаря постепенному улучшению основных макроэкономических показателей, а также увеличению бизнес-активности, в первом полугодии 2011 года офисный сегмент коммерческой недвижимости Киева также демонстрировал положительные тенденции развития. По сравнению с 2009 годом, в офисном сегменте увеличилась активность арендаторов и девелоперов, что повлияло, как на вакантность существующих площадей, так и на объем нового предложения.

Так, на протяжении первой половины 2011 года было введено в эксплуатацию ряд объектов офисной недвижимости, а также возобновлено строительство ранее замороженных проектов. Большую часть нового предложения составляют бизнес-центры класса «В», расположенные в правобережной части Киева. Наибольшую площадь, среди введенных в 2011 году объектов, имеет бизнес-центр Риальто, расположенный на ул. Новоконстантиновской 18 (площадь составляет 15 000 кв. м). Таким образом, на середину 2011 года общее предложение качественных офисных площадей Киева составляет более 1 миллиона кв. м.

Поскольку, объем нового предложения качественных офисных помещений в первом полугодии 2011 года составил около 25 000 кв.м, общая структура рынка профессиональных офисных площадей не претерпела существенных изменений. На данный момент классу А соответствует около 15% действующих бизнес-центров, классу В+ - 30%, а объекты, которые относятся к классу В/В, занимают основную долю рынка, и составляют около 55%.

На второе полугодие 2011 года запланировано к вводу в эксплуатацию еще ряд бизнес-центров, площадь которых суммарно составит около 30 000 кв.м. Однако, следует учитывать все еще ощутимое влияние мирового финансового кризиса, и ограниченную доступность инвестиционных средств, необходимых большинству девелоперов для завершения заявленных проектов. Вероятнее всего, не все запланированные к вводу до конца года проекты будут завершены в срок, и открытие большинства из них будет перенесено на 2012 год.

Таким образом, можно предположить, что во второй половине 2011 года, значительного увеличения качественных офисных площадей не произойдет, что, вероятнее всего, не вызовет каких-либо существенных колебаний ставок аренды и вакантности.

В целом, в первой половине 2011 года, наблюдалась постепенная активизация рынка аренды офисных помещений. Постепенное увеличение спроса на профессиональные офисные площади, в основном, происходило за счет переезда или расширения уже действующих на рынке компаний. Однако, учитывая сравнительно небольшие объемы такого спроса, и практически полное отсутствие новых компаний, которые выходили бы на рынок Киева, существенного влияния на изменение основных показателей рынка офисной недвижимости данная тенденция не оказала.

Наибольшую группу генераторов спроса в первом полугодии 2011 года составили компании, работающие в финансовом и рекламном секторах экономики, которые занимают более трети всех профессиональных офисных помещений Киева.

Тем не менее, активизация существующих арендаторов внутри рынка, привела к постепенному снижению уровня вакантности (2-3%) и незначительному росту арендных ставок (5-7%), что позволяет говорить о положительных прогнозах и дальнейшего развития рынка. Можно предположить, что данная тенденция продолжится и до конца года, и рост арендных ставок составит суммарно около 10% за год, а уровень вакантности снизится еще на порядка 1-2%.

В среднем, на начало второго полугодия 2011 года, ставки аренды на профессиональные офисные помещения составляют: класс А - 30-50 долларов кв. м, класс В - 15-30 долларов кв. м в месяц с НДС, средний уровень вакантности в киевских офисных помещениях составляет 13%.

Объем профессиональных офисных площадей и вакантность, Киев



Рынок складской недвижимости



Наиболее уязвимым для последствий мирового финансового кризиса явился сегмент складской недвижимости, где с начала 2009 года практически не было зафиксировано каких-либо положительных изменений.

В первой половине 2011 года наблюдалось некоторое увеличение количества сделок по аренде в сегменте складской недвижимости. По сравнению с началом прошлого года активность арендаторов выросла, однако показатель незанятых площадей еще достаточно высок, что пока не вызывает роста арендных ставок.

Наибольшее количество профессиональных складских комплексов в Киевской области расположено на Житомирской трассе (М-06, Е-40), а именно около 30% объектов. 25% объектов складской недвижимости расположено на трассе М-01, Е-95 (Москва). В харьковском направлении (трасса М-03, Е-40), находится порядка 20% складских комплексов.

В целом, общее предложение профессиональной складской недвижимости на начало второго полугодия 2011 в Киеве составляет около 1 000 тысяч кв. м. В структуре представленных на рынке объектов складской недвижимости преобладают склады класса С и D, которые занимают около 55% рынка. Кроме того, зачастую, к данной группе объектов относят складские помещения времен старой постройки, которые не отвечают основным требованиям к указанным классам.

Среди объектов складской недвижимости наибольшим спросом пользуются склады, расположенные на правом берегу Днепра (около 60% сделок). Основными генераторами спроса складских услуг являются компании оптовой и розничной торговли. Наибольшим спросом пользуются складские помещения, площадью до 5 000 кв. м, менее популярны среди арендаторов помещения площадью от 10 000 кв. м.

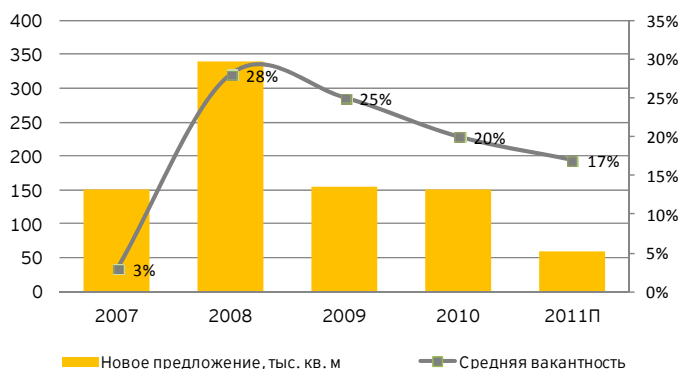
Вследствие мирового финансового кризиса, начиная с октября 2008 года арендные ставки на складские помещения характеризовались значительным спадом, который остановился в конце 2009 года. С того момента значительных изменений на рынке складской недвижимости практически не произошло. По состоянию на конец первого полугодия 2011 года ставки аренды на профессиональные складские помещения Киева колеблются в пределах 5-10 дол. за кв. м в месяц с учетом НДС.

Учитывая положительные тенденции в производстве и более активное развитие розничной торговли, а также тот факт, что темпы ввода новых складских площадей были очень невысоки, уровень вакантности качественных складских помещений в первом полугодии 2011 года снизился и составил, в среднем, 15-18% (в 2010 году данный показатель составлял 23-25%). Однако и такой уровень вакантности является довольно высоким и свидетельствует о большой недозагрузке площадей. Учитывая данные тенденции, среди всех сегментов коммерческой недвижимости, развитие проектов складской недвижимости является наименее популярным, возобновление активности со стороны девелоперов на данный момент не наблюдается.

К перспективному направлению развития данного сегмента недвижимости в текущих условиях можно отнести модернизацию/редевелопмент складов С и D классов, которые в общей структуре предложения объектов складской недвижимости составляют существенную долю (около 55%).. Увеличение доли качественных складских площадей, таким путем (реконструкция существующих объектов) позволит избежать рисков связанных с "green field"-строительством, т.е. реализацией проектов «с нуля» и, в свою очередь, позволит продолжить развитие рынка качественной складской недвижимости (особенно, в регионах, где доля непрофессиональных помещений может достигать до 80%-90%).

Кроме того, в сложившейся ситуации значительно увеличилась доля "built to suit" проектов. Данный тип складов предназначен для конкретного арендатора/арендаторов, что изначально позволяет снижать операционные риски для инвесторов и позволяет учесть особенности и пожелания конечных пользователей складских помещений.

Структура предложения складских помещений по классам, Киев, 2011



Рынок гостиничной недвижимости



Негативные явления, вызванные мировым финансовым кризисом, в сегменте гостиничной недвижимости проявлялись до конца 2009 года. С начала 2010 года, в результате улучшения общей экономической ситуации в стране, постепенного возобновления деловой активности, а также увеличения объемов туристических потоков, на рынке гостиничной недвижимости страны наблюдается постепенное возобновление и восстановление этого сегмента. Благоприятным фактором для выздоровления сферы гостиничных услуг является общий невысокий уровень развития гостиничного рынка Украины и его

значительный потенциал для дальнейшей экспансии.

Значительное влияние на активное развитие сегмента гостиничной недвижимости оказывает предстоящий чемпионат по Европы по футболу в 2012 году, по требованиям организаторов которого, города, принимающие данный чемпионат (Киев, Харьков, Донецк, Львов), должны быть обеспечены определенном количеством гостиничных номеров в различных категориях. Однако, на настоящий момент, принимающие города не соответствуют заявленным требованиям.

В первом полугодии 2011 года количество объектов гостиничной недвижимости на столичном рынке не изменилось, ввод в эксплуатацию новых объектов зафиксирован не был.

В 2010 году в Киеве был введен в эксплуатацию только один отель - Royal City Hotel, (гостиничный оператор Royal Hotels and Spa Resorts). В целом, ранее на 2010 год планировалось к вводу более 5 объектов гостиничной недвижимости, но в результате приостановки их строительства, сроки реализации данных проектов были перенесены.

По количеству введенных объектов, самым успешным для гостиничной индустрии был 2009 год, несмотря на то, что последствия мирового финансового кризиса были наиболее ощутимы. Таким образом, рынок столицы в 2009 году пополнился тремя объектами гостиничной недвижимости, а именно, пятизвездочной гостиницей InterContinental, бутик-отелем City Park Hotel Kiev, а также арт-гостиницей Баккара, и новое предложение, суммарно составило более 500 гостиничных номеров, что является наивысшим показателем за последние несколько лет.

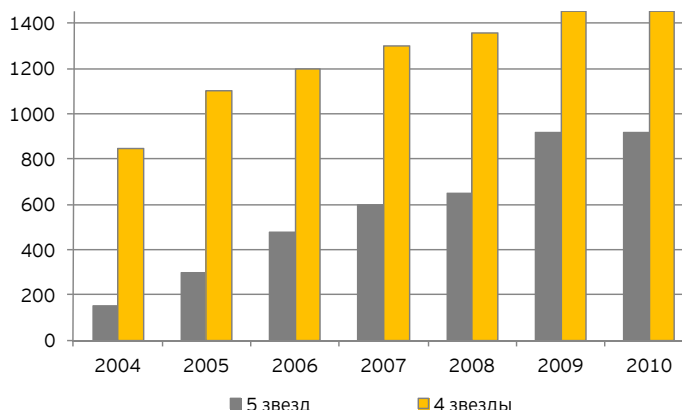
В целом, по итогам первого полугодия 2011 года на рынке гостиничной недвижимости Киева представлено более чем 140 объектов гостиничного типа, общий номерной фонд которых превышает 10 000 номеров.

На момент анализа в Киеве функционируют три гостиницы под международным управлением - InterContinental, Hyatt Regency, Radisson Blu, остальные отели находятся под местным управлением. В частности из национальных компаний, следует упомянуть компанию «Premier International», гостиничного оператора созданного для объединения украинских гостиниц среднего и высокого класса, которая состоит на сегодняшний день из гостиничных сетей «Premier hotels» (гостиницы класса люкс) и «Accord hotels» (бизнес - отели среднего уровня). Киевский отель «Премьер Палас», входит в гостиничную сеть «Premier hotels», гостиницы «Баккара» и «Русь» - в «Accord hotels».

До конца 3 квартала 2011 года планируется открытие гостиницы под международным управлением средней категории Ibis (французская гостиничная корпорация Accor hotels). Таким образом, в ближайшем будущем в Киеве будет функционировать четыре международных гостиничных оператора. До конца года планируется открытие четырехзвездочного отеля под местным управлением «Предславинский». Но, основная часть новых гостиниц в столице, как ожидается, появится в 2012 году, до начала Евро-2012.

Также, ведутся работы по реконструкции существующих гостиниц «Спорт» и «Братислава», которые после реконструкции должны соответствовать уровню 4 звезды. Кроме того, значительное количество проектов в области гостиничной недвижимости находится на стадии разработки.

Динамика роста количества гостиничных номеров (категория 4-5 звезд), Киев



Изменения в законодательстве

Верховная Рада Украины утвердила внесение изменений в Закон Украины "О туризме" относительно обязательности установления категорий объектам туристической инфраструктуры.

Данным законом предусмотрено, что установление объектам туристической инфраструктуры (гостиницам, другим объектам, предназначенным для предоставления услуг по размещению, заведениям питания, курортным заведениям и т.п.) соответствующей категории является обязательным с начала 2012 года.

Также предусматривается норма, в соответствии с которой запрещается предоставление услуг по размещению без наличия свидетельства об установлении соответствующей категории.

В связи с этим Совет по вопросам туризма и курортов Украины по соглашению со Швейцарской федерацией туризма начинает программу внедрения в стране европейской системы оценки качества услуг Q-label.

Данная программа рекомендована Hotrec для всех стран-членов ЕС, ее внедрение является одним из критериев общеевропейской системы категоризации отелей Hotelstars Union, которая взята за основу для новых национальных стандартов.



Союз профессиональных ассоциаций отельеров и рестораторов Европейского союза. В Союз входят 43 национальные отельные организации в 26 странах Европы.



Унифицированная система критериев категоризации отелей. Классификация состоит из 270 различных критериев оценки.

В данный момент применяется в Австрии, Швейцарии, Германии, Швеции, Чехии, Эстонии, Венгрии, Латвии, Литве, Дании и Нидерландах.

Введение обязательной категоризации с применением унифицируемых критериев позволит внести ясность в гостиничный сегмент страны.

Применение европейских критериев категоризации отелей позволит:

- ▶ повысить привлекательность гостиниц среднего класса для туристов (в частности, иностранных), прежде всего, за счет прозрачности предлагаемого уровня сервиса. На данный момент существуют вполне обоснованные опасения со стороны потребителей гостиничных услуг не получить качественного сервиса, т.к. заявленный уровень может не соответствовать общепринятым стандартам.
- ▶ четко сегментировать рынок гостиничной недвижимости и создать равные конкурентные условия, как для существующих игроков, так и для игроков, только планирующих выход на рынок Украины. Четкое понимание структуры спроса-предложения, характерных для различных рыночных ниш (а также четкое представление о конкурентах, с которыми придется «соперничать» в том или ином сегменте), даст возможность более корректно оценить целесообразность и уровень потенциальной прибыли для принятия различных инвестиционных решений и выбора оптимальной схемы управления отелем.

Однако, потенциально, при осуществлении категоризации отелей могут возникнуть определенные проблемы, которые в будущем могут оказать влияние на успешность бизнеса.

Перспективы дальнейшего развития

Компания «Эрнст энд Янг» на постоянной основе проводит опрос представителей высшего руководства компаний, работающих во многих странах мира в различных секторах экономики. По результатам данного опроса, специалисты компании готовят обзор основных прогнозов и перспектив дальнейшего развития, как отдельных сегментов экономики, так и мирового рынка, в целом.

В феврале-марте 2011 года компания «Эрнст энд Янг» выпустила очередной обзор, который был составлен по данным опроса более чем 1 000 респондентов – представителей высшего звена (559 генеральных директоров, финансовых директоров и иных специалистов, занимающих руководящие позиции), работающих в 62 странах мира и 40 секторах экономики.

В рамках данного аналитического бюллетеня мы бы хотели привести основные результаты, полученные в ходе проведения этого опроса, на основании которых, можно оценить текущую ситуацию на мировой экономической арене и сделать выводы относительно перспектив ее дальнейшего развития.

Общая экономическая ситуация в мире

В результате стабилизации рынка капитала, а также снижения процентных ставок, по состоянию на апрель 2011 года, впервые за предыдущие 18 месяцев, наблюдалось значительное повышение уверенности респондентов в восстановлении мировой экономики. По данным опроса, около 60% управляющих компаний считают, что мировая экономика восстановится к апрелю 2012 года, около 17% опрошенных считают, что мировой финансовый кризис уже закончился.

Еще более оптимистичны прогнозы респондентов в разрезе секторов экономики, в которых они работают. Треть респондентов – 33% утверждает, что мировой финансовый кризис в их секторе закончился, а 78% респондентов ожидают, что окончательное восстановление их сектора будет происходить на протяжении ближайших 12 месяцев.

48% респондентов из сектора «технологий» и 45% - из «нефти и газа» считают, что мировой финансовый кризис в их секторах закончился.

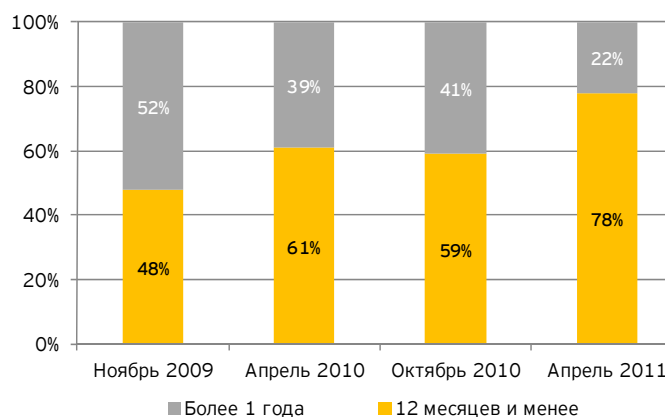
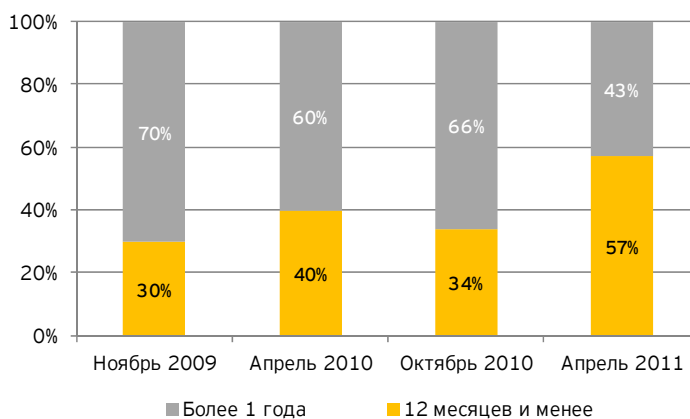
Участники опроса по-прежнему выражают оптимистичную позицию относительно дальнейшего развития локальных рынков. По итогам опроса две трети респондентов, а именно 66%, оптимистичны касательно развития их локальной экономики, по сравнению с 64% в октябре 2010 года.

Как и ранее, представители Германии и Китая наиболее оптимистичны в отношении скорого восстановления мировой экономики.

По состоянию на апрель 2011 года 64% компаний в США настроены более оптимистично, по сравнению с 54% в октябре 2010 года.

Респонденты из Индии и России, наоборот, стали менее оптимистичны относительно восстановления мировой экономики. Среди всех стран мира, представители Великобритании и Испании наименее оптимистичны – 48% и 40% опрошенных, соответственно.

Сколько по мнению вашей компании будет продолжаться глобальный финансовый кризис в мировой экономике?



Мировые рынки капитала

Почти 60% компаний утверждают, что условия на рынке капитала продолжают улучшаться. 38% из опрошенных респондентов ответили, что доступ к источникам финансирования проектов становится менее проблематичным. Соотношение заемного и собственного капитала остается на достаточно низком уровне: только у 13% компаний, принимавших участие в опросе, это соотношение превышает 50% (более половины собственных средств), у остальной части компаний данный показатель составляет меньше 25%.

В результате пересмотра банками своих политик кредитования и снижения процентных ставок, финансирование проектов становится более доступным.

По данным опроса, на протяжении следующих 6 месяцев, предпочтительными

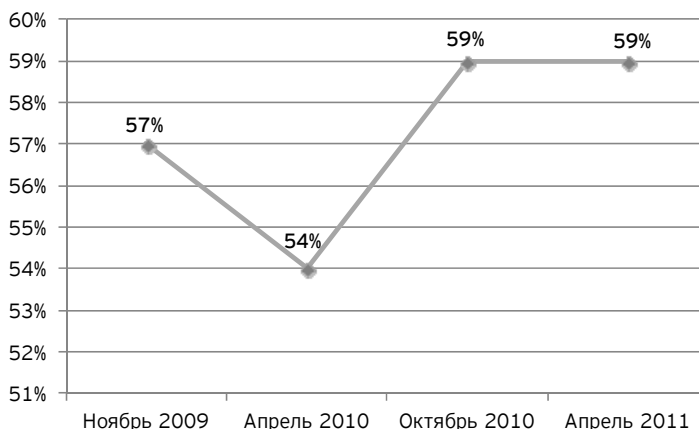
источниками для финансирования останутся наличные денежные средства (59%) и банковские кредиты (36%).

В целом, за последнее полугодие, число рефинансированных компаний значительно возросло. 80% респондентов подтвердили факт завершения процесса рефинансирования, по сравнению с 52% в октябре 2010 года. Однако, для тех компаний, которые все еще нуждаются в рефинансировании, необходимость в получении средств возрастает достаточно быстрыми темпами. Почти две трети компаний, а именно 63%, нуждаются в рефинансировании в течение следующего полугодия, что в три раза больше, чем в октябре 2010 года.

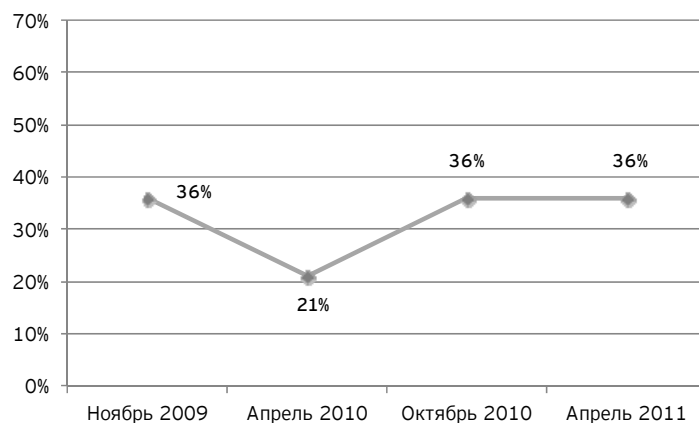
Результаты опроса свидетельствуют о том, что доступность средств финансирования является неким поляризационным фактором, который делит компании на две группы: в первую входят преуспевающие компании с предпосылками к дальнейшему росту - органическому или путем слияния/поглощения, вторую группу формируют компании, которые ощущают значительную нехватку капитала и, соответственно, не могут конкурировать на рынке.

Какие источники финансирования проектов будут для вас предпочтительными в следующие 6-12 месяцев?

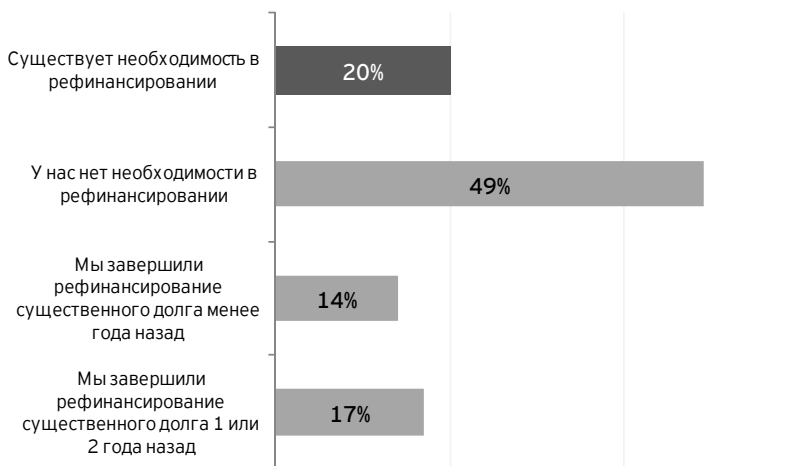
Наличные денежные средства



Банковские кредиты



Какой из предоставленных вариантов наиболее точно описывают ситуацию с задолженностью/рефинансированием в вашей компании



Мировой рынок недвижимости и сферы гостеприимства

По состоянию на апрель 2011 года около 80% представителей высшего руководства сегмента недвижимости и гостеприимства более оптимистичны касательно перспектив развития экономики, что значительно превышает аналогичный показатель в октябре 2010 года, который составлял 57% из опрошенных респондентов.

В результате ожидаемого периода длительного роста и увеличения количества транзакций на рынке недвижимости, 42% компаний данного сегмента ориентированы на привлечение заемного или инвестиционного капитала.

Более оптимистичны прогнозы респондентов относительно активности сделок по слиянию и поглощению компаний в сегменте недвижимости. По сравнению с октябрём 2010 года, процент компаний, которые планируют заключить сделки на протяжении следующего полугодия, увеличился с 20% до 44%.

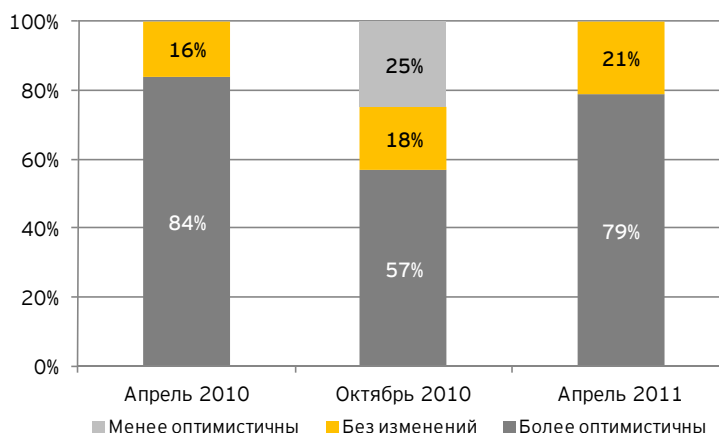
Как и ранее, респонденты выразили достаточно активные планы относительно выхода на рынки развивающихся стран, а также касательно инвестирования в необесцененные активы. Число компаний, которые планируют экспансию развивающихся рынков, по данным опроса, составляет 50%, что значительно выше, чем в октябре 2010 года. Поскольку, на протяжении последних нескольких лет (с начала глобального финансового кризиса) обесцененные активы не являются инвестиционно привлекательными, значительно возрос интерес к необесцененным активам, который по итогам данного обзора на 75% выше, чем в октябре 2010 года.

Почти 66% компаний, работающих в сегменте недвижимости, отмечают отсутствие проблем с получением финансирования. Около 70% компаний, принимавших участие в опросе, утверждают, что показатель отношения заемного и собственного капитала в их компаниях находится на уровне ниже 50%. Наиболее предпочтительными источниками финансирования на последующие 12 месяцев остаются наличные денежные средства (42%) и банковские кредиты (32%).

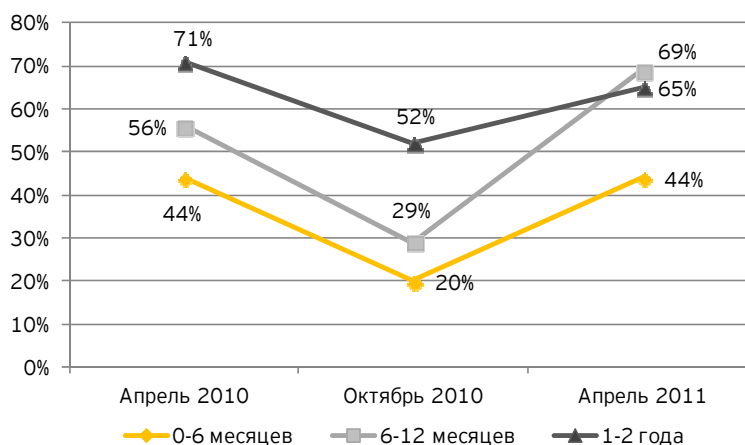
В то же время, 32% компаний по-прежнему ориентированы на оптимизацию капитала, а 26% - на его накопление.

Компании продолжают проводить улучшения в своих бизнес-процессах. В ближайшее время, наибольшее внимание руководства компаний будет направлено на следующие области: денежные потоки/ликвидность, операционная эффективность/сокращение затрат, а также мониторинг деятельности дочерних предприятий.

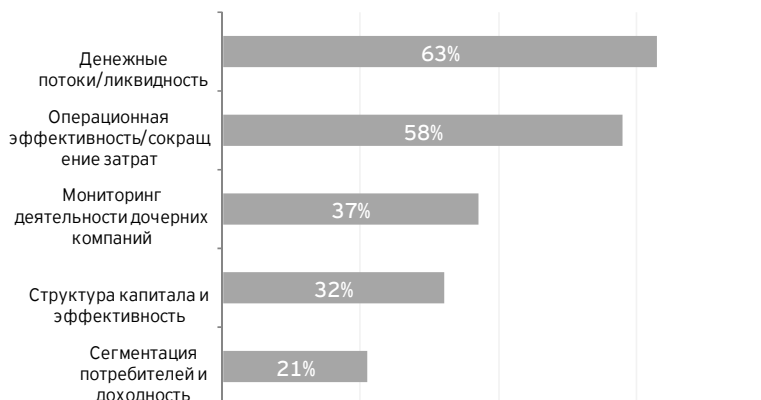
Мнения представителей сегмента недвижимости и гостиничной индустрии относительно перспектив развития



Компании, которые выражают готовность к заключению сделок



Основные направления, на которых будут сконцентрированы компании в сфере недвижимости



Услуги «Эрнст энд Янг» в области недвижимости

Краткая информация о компании

«Эрнст энд Янг» является международным лидером в области аудита, налогообложения и права, сопровождения сделок и консультирования. Коллектив компании насчитывает 141 000 сотрудников в разных странах мира, которых объединяют общие корпоративные ценности, а также приверженность качеству оказываемых услуг. Мы создаем перспективы, раскрывая потенциал наших сотрудников, клиентов и общества в целом.

«Эрнст энд Янг» представляет собой глобальную организацию, объединяющую фирмы, входящие в состав Ernst & Young Global Limited, каждая из которых является отдельным юридическим лицом. Ernst & Young Global Limited, британская компания, ограниченная гарантиями ее участников, не оказывает услуг клиентам. Более подробная информация представлена на нашем сайте: ey.com

О международной практике консультационных услуг по сделкам «Эрнст энд Янг»

Конкурентная позиция компании в будущем во многом зависит от успеха управления ее капиталом в настоящем. Мы взаимодействуем с клиентскими организациями, содействуя им в выработке эффективных решений на основе комплексной информации о стратегии управления капиталом и сделками в изменчивых экономических условиях. Специалисты международной практики консультационных услуг по сделкам обладают профессиональными знаниями и опытом, необходимыми для оказания клиентам поддержки в области сохранения, оптимизации, привлечения и инвестирования капитала с учетом их индивидуальных потребностей. Мы поможем вам получить конкурентные преимущества и обеспечить рост прибыли на акционерный капитал благодаря совершенствованию процесса принятия решений по любым вопросам, связанным с привлечением капитала и управления им.

Консультационные услуги в области недвижимости:

- ▶ Оценка недвижимости
- ▶ Подготовка экономических обоснований и концепций
- ▶ Предварительная надлежущая проверка (финансовая, юридическая, налоговая)
- ▶ Консультации в области гостиничного бизнеса и создание концепций гостиниц
- ▶ Финансирование недвижимости, разработка оптимальной структуры финансирования
- ▶ Услуги по корпоративной недвижимости, оптимизация портфеля недвижимости
- ▶ Девелопмент и управление проектами, составление бюджетов, контроль сроков и затрат
- ▶ Определение оптимального расположения бизнеса
- ▶ Оптимизация бизнес-процессов, организационной структуры и разработка стратегий.

Консультационные услуги в области гостиничного бизнеса

Мы обеспечиваем оптимизацию всех этапов проекта - от разработки концепции, рыночного позиционирования и прогноза операционных характеристик до содействия в выборе операторов и проведении переговоров с целью заключения договоров на управление гостиницами на лучших условиях.

Услуги по сопровождению сделок

Знание рынка, контакты с ведущими инвесторами и опыт по сопровождению сделок помогают нам принимать эффективные решения как в отношении финансирования отдельных проектов, так и для создания долгосрочной стратегии по привлечению инвестиций. Услуги по налоговому структурированию, финансовые и юридические проверки и структурирование сделок помогают снизить риски при проведении трансакций.

Налоговое консультирование в области недвижимости

- ▶ Анализ и повышение налоговой эффективности девелоперов и инвесторов, рекомендации по повышению эффективности, включая подготовку рекомендаций по совершенствованию налоговой учетной политики, а также содействие в процессе внедрения этой политики
- ▶ Помощь в выработке стратегии возврата НДС из бюджета
- ▶ Налоговое планирование и сопровождение предстоящих сделок по приобретению активов в сфере недвижимости
- ▶ Налоговый и юридический due diligence
- ▶ Анализ и разработка механизмов устранения/снижения налоговых рисков применительно к различным договорам, часто используемым в сфере недвижимости, включая договоры долевого участия в строительстве, договоры соинвестирования
- ▶ Содействие в процессе подтверждения права на вычет НДС по приобретенным/построенным объектам и получения возмещения НДС из бюджета, включая анализ документов, подтверждающих вычеты НДС.

Наши контакты

Ольга Архангельская,

Партнер, Руководитель отраслевой группы по недвижимости,
строительству и гостиничному бизнесу в странах СНГ

Тел.: +7 (495) 755 9854

E-mail: Olga.Arkhangelskaya@ru.ey.com

Элеонора Мельник, Украина

Менеджер, Руководитель отдела консультаций по недвижимости в Украине

Тел.: +38 (044) 499-2017

E-mail: Eleonora.Melnyk@ua.ey.com