



27.10 – 4.11.2008

Финансовый кризис: отраслевые тенденции

Елена Старостенкова

1. Агропромышленный комплекс

Тенденции

На зерновом рынке в Европейской части России сохраняется тенденция к снижению цен на пшеницу 3 и 4 и 5 класса, а также на рожь группы А и фуражный ячмень

По данным Минсельхозпрода средняя цена на продовольственную пшеницу 3 класса составляет в Европейской части - 5439 руб./т, а в Азиатской - 5519 руб./т.

Цена на продовольственную пшеницу в Ростовской области в последнюю неделю октября опустилась ниже 5000 руб./т, сообщает Интерфакс. По данным агентства, это уровень себестоимости зерна 3 класса.

Однако даже по этой цене зерно продавалось крайне медленно. С 1 по 25 октября кукуруза, пшеница 3 и 4 класса подешевела на 1000-1500 руб./т, ячмень и фуражная пшеница - на 800-1100 руб./т, подсолнечник - 1000 руб./т.

В интервенционный фонд России всего было закуплено 2700 т пшеницы 3 класса (план - около 5 млн. т продовольственного и 3 млн. т фуражного зерна).

Обостряется проблема хранения зерна в Европейской части страны

С этой проблемой уже столкнулись в Краснодарском крае и в Саратовской области, где собран рекордный за последние годы урожай. У трейдеров недостаточно средств для покупки больших объемов зерна, а крестьянам негде его хранить: элеваторы в центре, Поволжье и на юге страны забиты до отказа. Банки опасаются кредитовать трейдеров на покупку зерна, в том числе потому, что дешевет залоговая база.

В Сибири сложилась иная ситуация: урожай зерновых там меньше ожидаемого, и элеваторы заполнены лишь наполовину.

Эксперты предлагают снизить тарифы на железнодорожные перевозки зерна для переброски избытка зерна в сибирские элеваторы и разгрузить мощности элеваторов европейской части страны для приема подсолнечника.

Решения

Государство повысило закупочные цены на зерно

С 1 ноября поднялись закупочные цены на продовольственную пшеницу, которую правительство приобретает в государственный интервенционный зерновой фонд, Интервенционная цена на продовольственную пшеницу 3-го класса будет повышена с 5100 до 5500 руб./т.

2. Строительство и операции с недвижимостью

Тенденции

Цены на недвижимость проявили первые, робкие признаки снижения. Однако инвесторы ожидают существенного падения, к которому девелоперы не готовы

Цены на элитную недвижимость, по данным «Агентства развития и исследований в недвижимости», снизились по результатам прошедшей недели на 8%. По информации «Ведомостей», агентство Kalinka Realty отмечает в отдельных случаях снижение цен на 30%. Эту же цифру подтверждают в Penny Lane Realty. По экспертным оценкам риэлторов, падение спроса составляет около 50%, рост предложения доходит до 200%.

Инвестиционные компании начинают относиться к коррекции цен на недвижимость как к долгосрочному тренду. Наиболее активные уже переформируют свои портфели, замещая объекты недвижимости подешевевшими акциями.

Председатель совета директоров «Миэль-Недвижимость» Григорий Куликов прогнозирует два варианта развития событий – «стагнационный» (наиболее вероятный), когда цены на недвижимость снизятся на 10-15% , и «рецессионный», когда цены снизятся на 25-30%».

Эксперты предвещают в краткосрочной перспективе сокращение объемов строительства примерно на 30%, и сокращение персонала в отрасли на 15-20%.

Девелоперы активизируют привлечение со-инвесторов к реализуемым проектам

Mirax Group продала 100% акций ЗАО «Смоленка» инвестиционной группе «Создание». Проект компании включает сооружение новой станции «Смоленская» и комплекса на 32 тыс. кв. м., инвестиции – 100 млн. долл.

Компания «Снегири Девелопмент» Александра Чигиринского и израильская Plaza Centers Group подписали соглашение о создании совместного предприятия (СП) для строительства в регионах России сети торговых центров под брендом Plaza. "Снегири" будут заниматься поиском и приобретением площадок в регионах (участки в четыре - пять гектаров), а также оформлением документации, а Plaza Centers Group - девелопментом и строительством.

Развивается тенденция замораживания региональных девелоперских проектов

Гендиректор петербургской девелоперской группы ЛСР Игорь Левит прогнозирует сокращение реализуемых группой проектов с 10 до 3-4. Однако снижение цен на сдаваемые объекты, по его словам, для компании неприемлемо.

Финский девелопер YIT останавливает строительство нескольких жилых домов (2400 квартир) в Петербурге, Москве и Казани, перенося завершение на более поздний срок. Это примерно половина проектов YIT в России.

Петербургский «Макромир» заморозил два крупных объекта («Граф Орлов» и «Лондон-парк») площадью около 230 тыс. кв. м. При этом штат компании будет кардинально сокращен.

Впервые с 2002 г. программа Правительства Москвы по освоению столичными застройщиками регионов (в программе участвует около 30 московских девелоперских компания) не будет реализована в полном объеме. По итогам 2008 г. в регионах вместо 1,7 млн. кв. м. жилья будет сдано максимум 1,3 млн. кв. м.

Наметилась переориентация некоторых крупных строительных компаний на проекты строительства жилья по заказу региональных властей

СУ-155 намерено довести долю госзаказа в своих проектах с 50% до 80% и готова к снижению рентабельности своей коммерческой деятельности до 7-10%.

В частности, «СУ-155» заключила с правительством Вологодской области долгосрочное соглашение по реализации инвестиционных проектов в регионе. Первым крупным проектом «СУ-155» в Вологде станет застройка Третьего южного района Вологды. Здесь компания планирует возвести свыше 600 тыс. кв. м. жилья на территории более 60 га. Инвестиции в проект составят 19,2 млрд. рублей.

Кроме того компания начала строительство в Обнинске нового жилого района эконом-класса (130 тыс. кв. м, инвестиции – 4 млрд. руб.). Также компания планирует участие в городской программе застройки правого берега Оки в г. Калуге (объем программы – около 1 млн. кв. м жилья).

Решения

Принимаются программы дополнительной поддержки жилищного строительства за счет бюджетов Москвы и С.-Петербурга

В 2009-2010 гг. Правительство Москвы намерено построить на Люберецких полях аэрации не 1,5 млн. кв. м жилья, как планировалось ранее, а 5 млн. кв. м. Работы уже ведутся, строительство домов начато. Правительство ведет переговоры о приобретении дополнительных земельных участков.

Кроме того, Правительство Москвы намерено использовать профицит городского бюджета 2008 г. для помощи девелоперам. На эти цели планируется выделить около 2 млрд. долл. Город будет покупать квартиры и участки для реализации городских социальных программ. Городские власти будут также стимулировать банки пролонгировать строителям уже выданные кредиты.

Правительство Санкт-Петербурга намерено выступать в качестве со-инвестора проектов, реализуемых на землях, находящихся в собственности у застройщиков, или выигранных ими в торгах на право аренды под строительство. Построенные квартиры будут оценены по рыночной стоимости и разделены между городом и застройщиком – пропорционально той сумме, которую они вложили в проект. На инженерно неподготовленных участках будет использоваться другая схема: город за свой счет проведет инженерные сети, а в обмен получит от застройщика часть квартир. Из 24 млрд. руб., которые петербургской бюджет 2009 г. планирует потратить на строительство социального жилья, 4-5 млрд. руб. будут вложены таким образом.

Группа ПИК станет первой девелоперской компанией, которой будет предоставлена государственная финансовая поддержка

Внешэкономбанк (ВЭБ) может предоставить группе ПИК кредит на сумму до 300 млн. долл. для осуществления выплат по ранее привлеченным зарубежным займам.

Согласно отчету компании за второй квартал 2008 г., в июне текущего года ПИК получила два краткосрочных кредита от зарубежных банков на 300 млн. долл. под обеспечение акций компании со сроком погашения в октябре 2008 г. Сроки погашения кредита перенесены на более поздние сроки, однако группе необходимо увеличить залог по кредиту в связи с падением курса акций компании почти в шесть раз от уровня на момент получения кредита.

Кроме того, 30 сентября представители ПИК сообщали, что в течение шести месяцев им необходимо выплатить еще 900 млн. долл. по ранее привлеченным долгам.

3. Розничная торговля

Тенденции

Согласно прогнозам Goldman Sachs, ожидается некоторое снижение темпов роста выручки российских ритейлеров

Goldman Sachs в отчете о перспективах розничной торговли в России в 2009-2011 гг. прогнозирует снижение темпов роста выручки, а также прибыли до налогов, процентов и амортизации (ЕБИТДА) российских ритейлеров.

Тем не менее, аналитики банка не видят оснований для более драматических сценариев.

По оценкам Goldman Sachs, в 2009 г. средняя стоимость российских ритейлеров достигнет «своего исторического минимума» - 5-5,8 ЕБИТДА, в то время как европейские ритейлеры в среднем будут стоить 7 ЕБИТДА, а американские — 8 ЕБИТДА.

Ранее Goldman Sachs прогнозировал рост выручки «Дикси» в 2009-2011 гг. на 29% ежегодно, а теперь — на 18%, ожидания по темпам роста ЕБИТДА снижены с 31% до 17%. Для «Магнита» прогнозы снижены с 32% до 27% по выручке и с 25% до 26% по ЕБИТДА. Выручка «Седьмого континента» будет расти не на 20% в год, а на 19%, ЕБИТДА — на 11% вместо 15%. X5 Retail Group снизит темпы роста выручки на пять процентных пунктов до 26%, а ЕБИТДА — с 30% до 26%.

Наращение задолженности крупных ритейлеровых сетей в расчетах с поставщиками в отдельных случаях начинает вести к сужению ассортимента товаров

По информации из Новосибирской области («Ведомости»), местные ритейлеры просят у поставщиков все более длительных отсрочек при оплате товара. Наиболее напряженная ситуация складывается у крупнейших новосибирских ритейлеров — «Холидея» и «Новых торговых систем». У последних уже отмечено сокращение ассортимента продукции. Кроме того, эксперты отмечают возможность повышения поставщиками цен в ответ на финансовую необязательность ритейлеров.

Крупные розничные сети пытаются активизировать привлечение кредитов от государственных банков

- ВТБ одобрил предоставление кредитов «Магниту» (2,5 млрд. руб. на полгода) и «Седьмому континенту» (сумма официально не объявлена).
- Десять российских продуктовых ритейлеров (X5 Retail Group, «Магнит», «Дикси», «Лента», «О'кей», «Седьмой континент», «Холидей», «Мосмарт», «Виктория» и «Копейка») попросили у Сбербанка и ВТБ кредиты на 50 млрд. руб. (в том числе у ВТБ – на 18 млрд. руб.)

Несколько сетей федерального масштаба, несмотря на возникающие проблемы, намерены продолжать экспансию в регионы

- X5 Retail Group до конца 2008 г. намерена открыть еще 70-90 магазинов (справочно: в настоящее время в сети более тысячи магазинов). На прошлой неделе сеть открыла новый супермаркет «Перекресток» в Саратове. Стратегия развития компании на более длительную перспективу предусматривает увеличение удельной доли дискаунтеров и сокращение гипермаркетов и супермаркетов.
- «Лента» в декабре 2008 г. откроет в Пензе новый торговый комплекс, строительство которого было начато полгода назад. «Лента» станет вторым федеральным ритейлером, пришедшим в Пензу за последние месяцы: 8 октября в городе уже открылся гипермаркет «Metro cash & carry». По сведениям «Кроммерсанта», в следующем году в Пензу намерен прийти гипермаркет «Ашан».
- Финская Stockmann не отказывается от открытия новых точек, но лишь переносит в среднем на квартал сроки их открытия. Это решение компания объясняет задержками с вводом новых торговых центров в регионах.
- Компания «Норма» закрывает все магазины в Москве (5 объектов), хотя планировала к 2010 г. построить в столице сеть из 60 магазинов. Тем не менее, «Норма» намерена инвестировать вырученные средства (примерно 17 млн. долл.) в развитие сети в Петербурге, где «Норма» в настоящее время владеет 17 магазинами.

Сложность финансового положения толкает ритейлеров к продаже бизнеса или поиску стратегических-инвесторов

- ООО «Банана-мама» допустило технический дефолт, не выплатив доход по 4-му купону облигаций 1-й серии на сумму в 60 млн. руб. В конечном счете деньги на выплаты, хоть и с опозданием, нашлись. Тем не менее, этот эпизод, по сведениям «Ведомостей», подталкивает руководство компании рассматривать возможность продажи части бизнеса стратегическому инвестору.
- Московская сеть «Ням-Ням» (12 магазинов) продана примерно за 100 млн. долл. немецкой REWE Group (владеет розничной сетью Billa).

Продолжается охлаждение рынка потребительского кредитования

Один из лидеров рынка потребительского кредитования банк «Ренессанс Кредит» официально заявил о полной приостановке кредитной деятельности (с минувшей недели), объясняя решение возросшими рисками при выдаче кредитов.