

**Коммерческая недвижимость:  
куда мы движемся?**

**Сергей Дьячков, DSO Consulting**  
[www.dso-consulting.ru](http://www.dso-consulting.ru)

Коммерческая недвижимость:  
куда мы движемся?

DSO Consulting

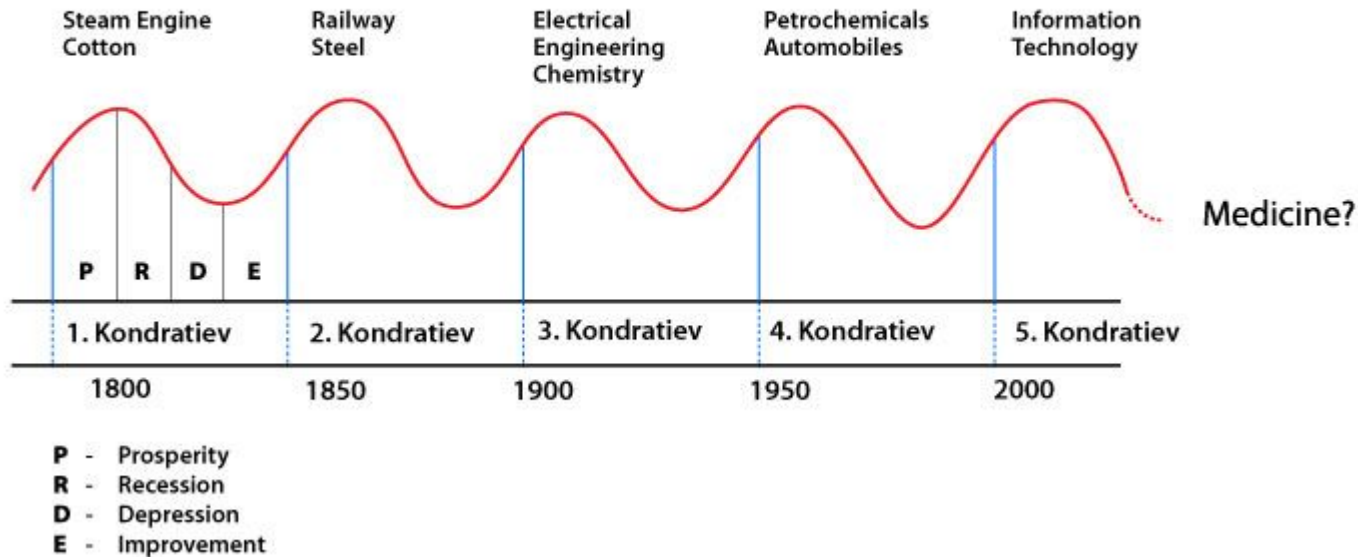
Где мы находимся?

Новосибирск, 26 мая 2016 г.

## Пятый цикл Кондратьева, драйверами которого были IT-индустрия и транснационализация производств, завершился

### Kondratiev Waves

A schematic drawing showing the "World Economy" over time according to the Kondratiev theory



Одно из представлений цикличности мировой экономики по Николаю Кондратьеву  
(<http://mcc-hockey.de/cgi-bin/kontakt/kondratiev-wave>)

**На рубеже уходящего и нового К-циклов в мировой экономике происходит десятилетие волатильности и неопределенности**

**1873-1890-е гг. – «Долгая депрессия»**

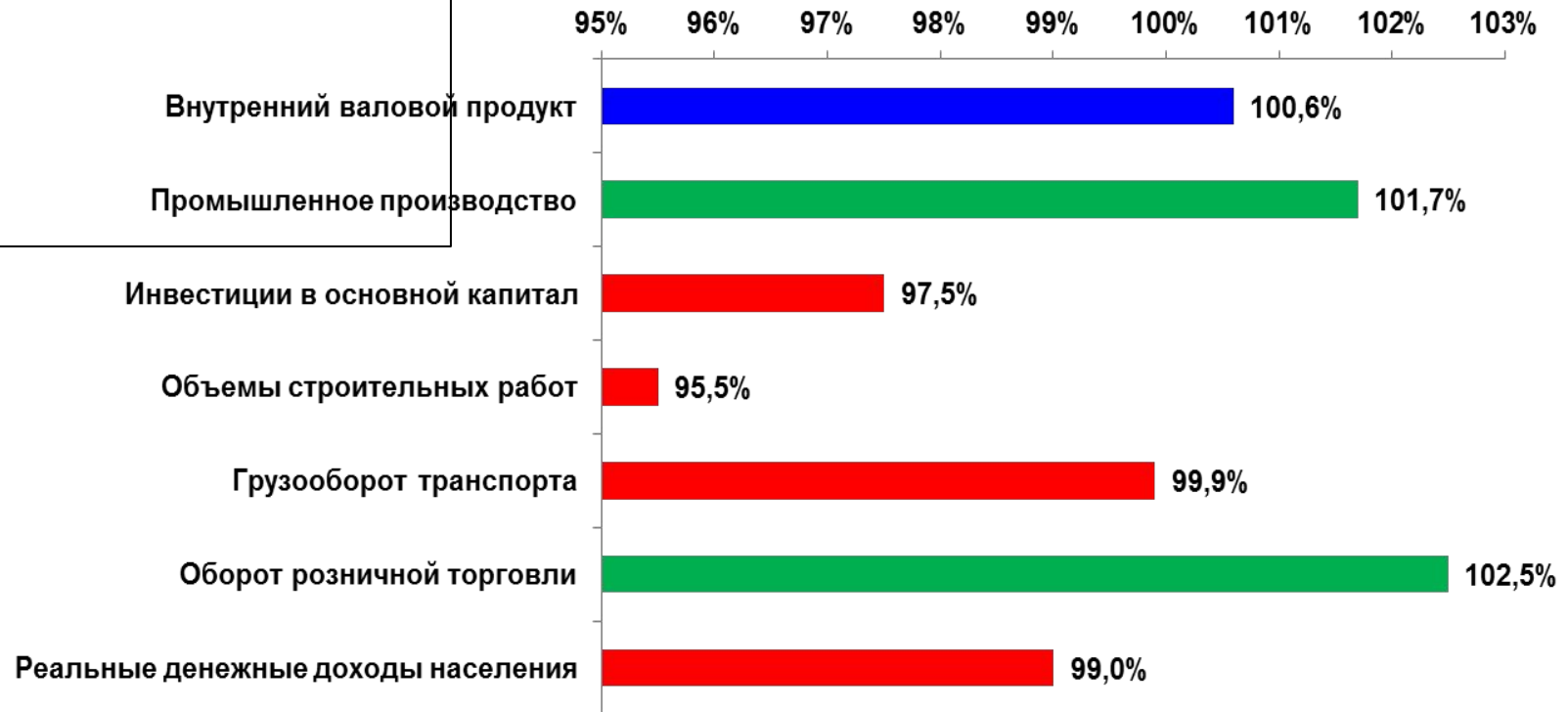
**1929-1939 гг. – «Великая депрессия»**

**1973-1985 гг. – «энергетические» кризисы**

**2007-2017 (?) гг. – «Великая рецессия»**

**В экономике России продолжается кризис**

**2014: «экономика страны в стагнации,  
драйверов роста в ней практически не осталось»**



**Динамика ключевых экономических показателей России в 2014 г.,  
в % к показателям 2013 г. (Росстат)**

**2015: экономика страны в кризисе,  
этот кризис – уже не циклический, а структурный**



**Динамика ключевых экономических показателей России в 2015 г.,  
в % к показателям 2014 г. (Росстат)**

**Новосибирск, 26 мая 2016 г.**

## Некоторые практические уроки прошлых междуциклов

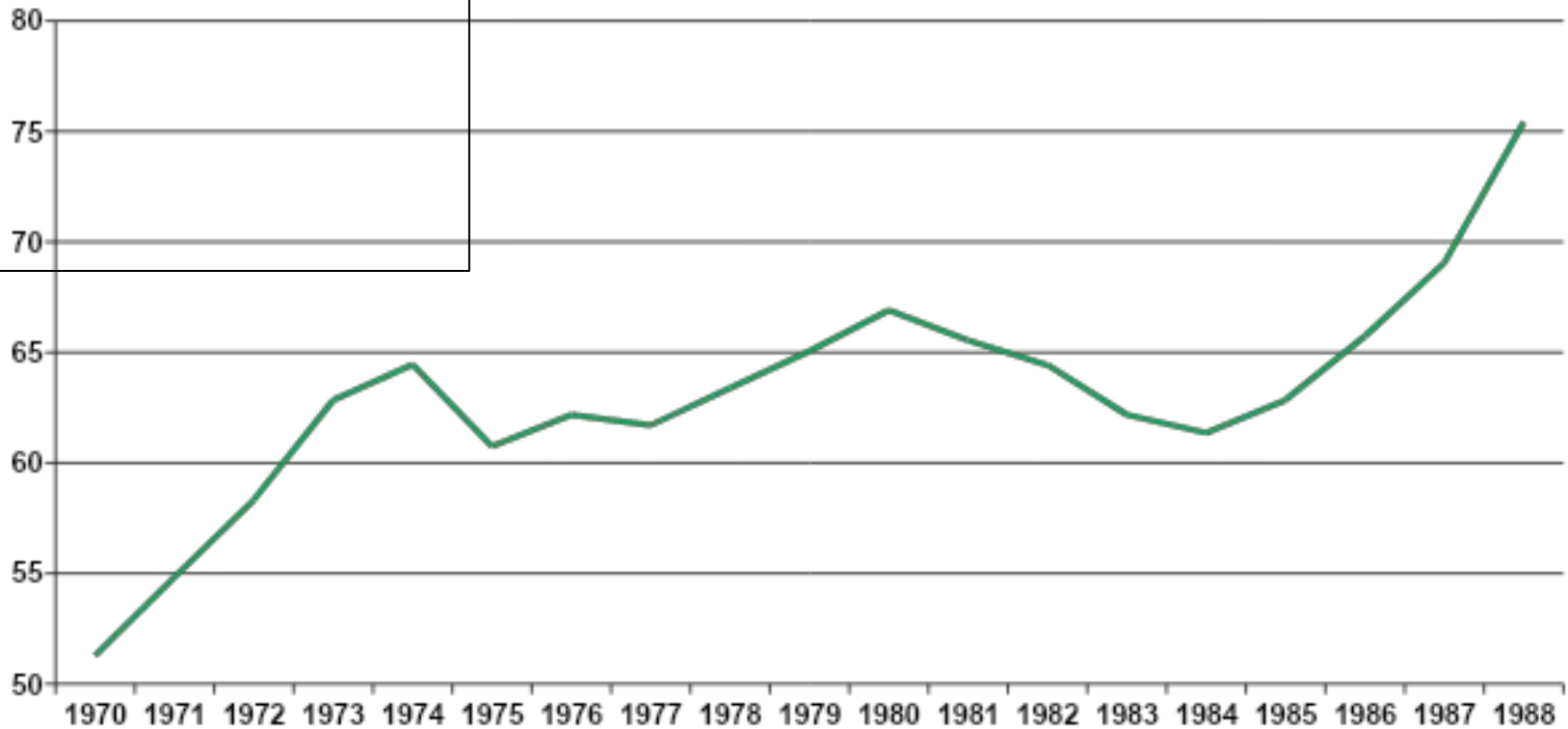


**Средний россиянин в конце Пятого Кондратьева был сравним по уровню благосостояния со средним американцем в конце Третьего Кондратьева**



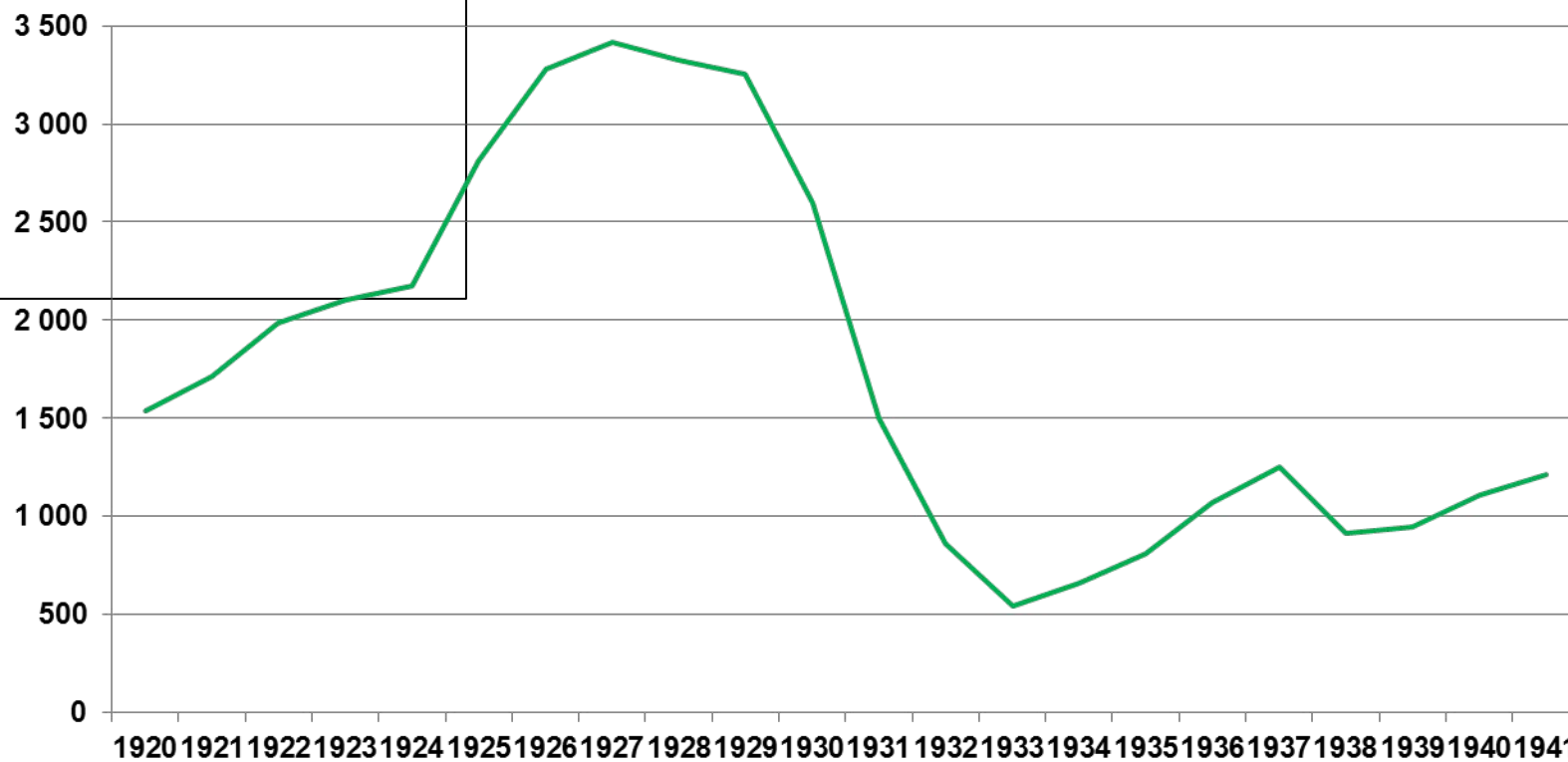
**Сопоставление финансовых показателей благосостояния населения США в 1928 г. и России в 2007 г. (DSO Consulting)**

**Во времена кондратьевских междуциклов рынки инвестиций испытывают сильные колебания и проходят «второе дно»**



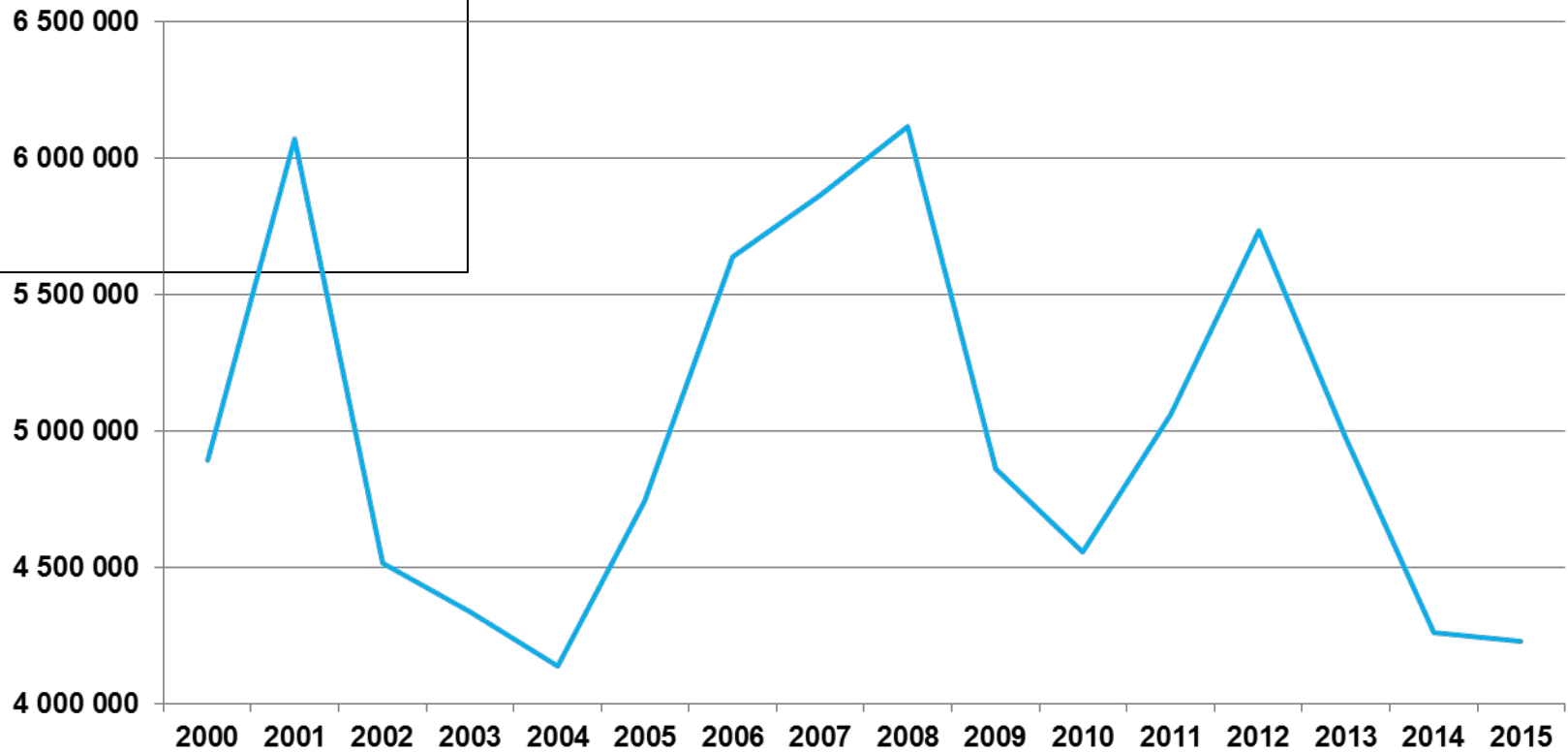
**Динамика инвестиций в основной капитал во Франции в 1970-1988 гг.  
(2000 = 100; Institut National de la Statistique et des Études Économiques, INSEE)**

## «Второе дно» проходят и рынки коммерческой недвижимости



Ввод частной коммерческой недвижимости в США в 1920-1941 гг., млн. долл. 1957-1959 гг. в год  
(U.S. Census Bureau)

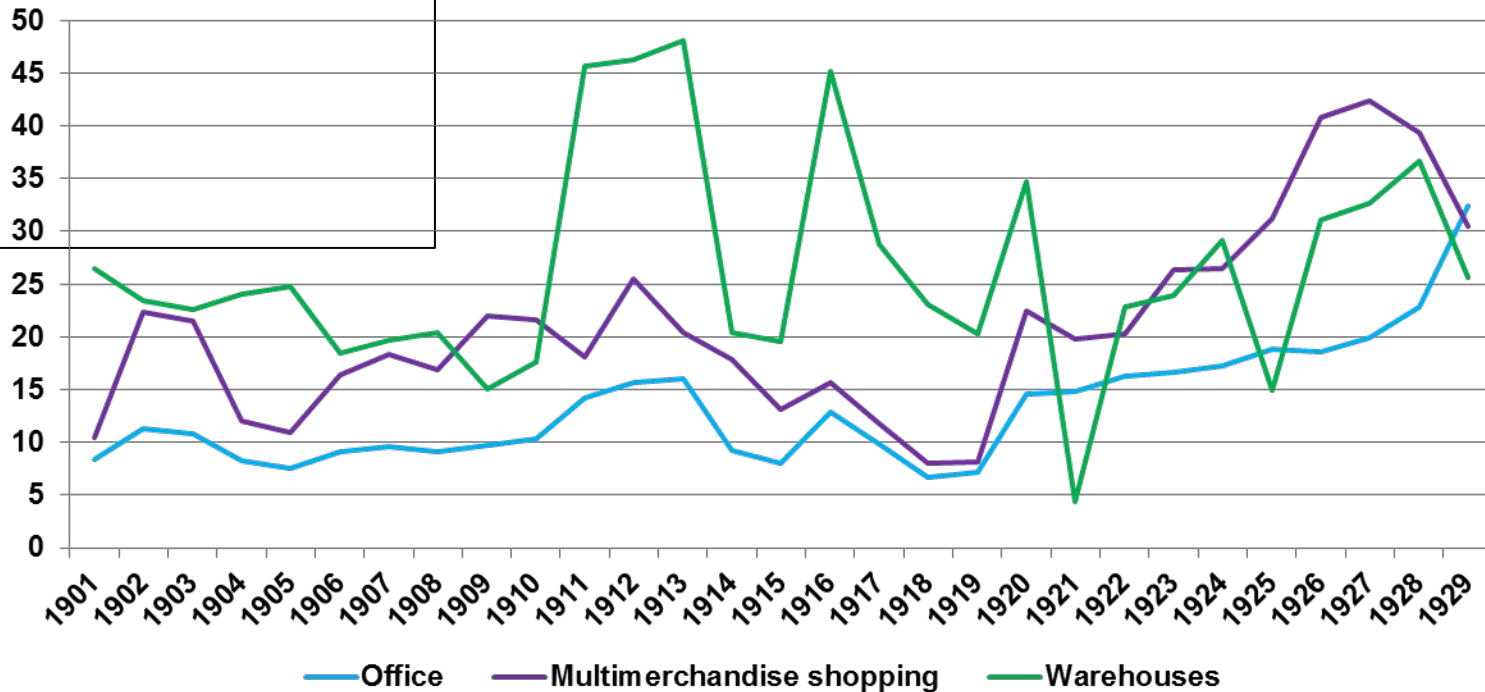
**Фазы оживлений на таких рынках могут оказываться весьма короткими**



**Ввод офисных площадей во Франции в 2000-2015 гг., кв. м в год (INSEE)**

## История одного рынка коммерческой недвижимости

**В Третьем К-цикле цикличность на разных сегментах рынка коммерческой недвижимости США различалась, девелоперский капитал маневрировал**



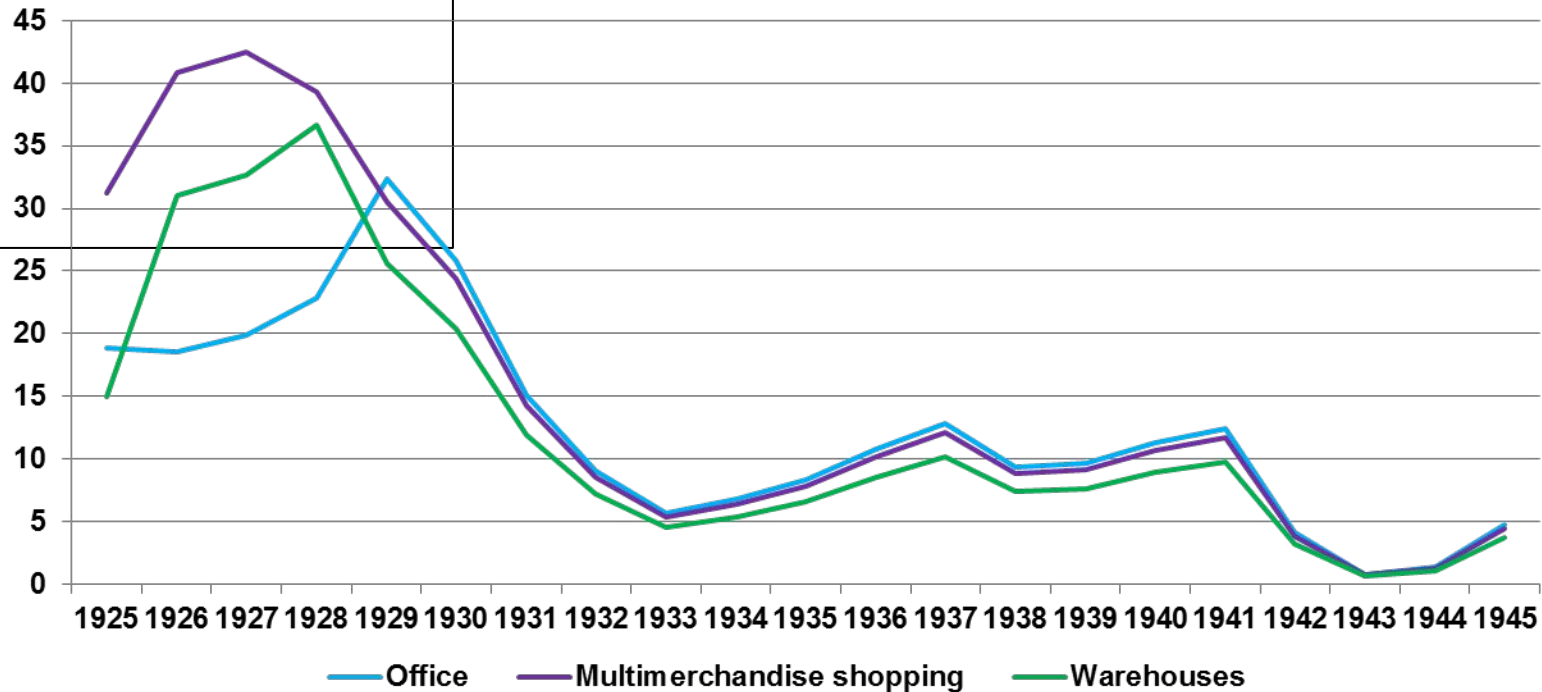
Индексы инвестиций в частные коммерческие объекты в США в 1901-1929 гг. (2009 = 100)  
(Bureau of Economic Analysis)



### Притча об Empire State Building

**«Когда 1 мая 1931 года состоялось официальное открытие Эмпайр-стейт-билдинг, Соединенные Штаты Америки переживали эпоху экономической депрессии. Поэтому сдать удалось далеко не все помещения, а здание получило название «Пустой-стейт-билдинг» (англ. Empty State Building). Прошло десять лет, пока все помещения, наконец, были сданы. Здание не приносило дохода владельцам до 1950 года. Только в 1951 году, после продажи Роджеру Стивенсу и его партнерам за 51 млн долларов (рекордная для тех времен цена, уплаченная за одиночное сооружение), здание перестало быть убыточным» (текст и фото – «Википедия»)**

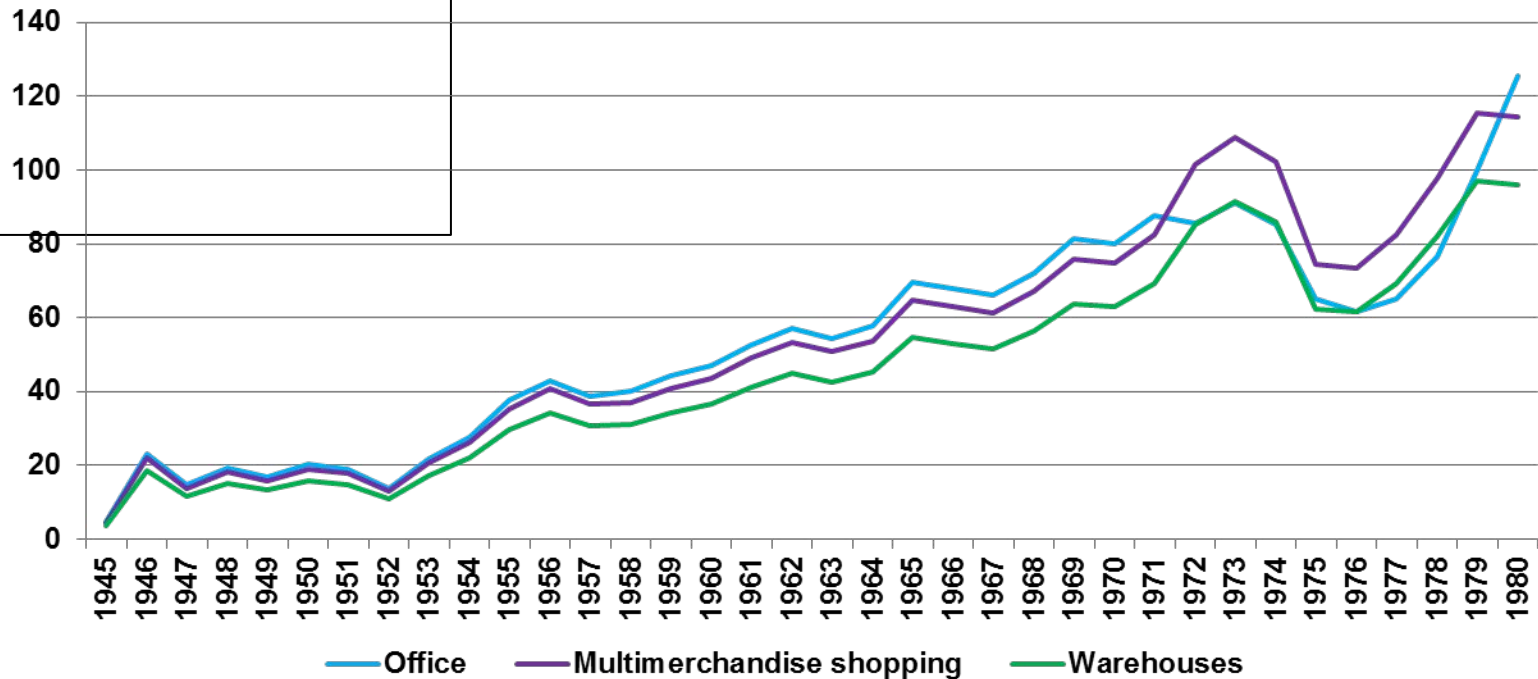
Третий К-цикл завершился «пузырями», ритмы сегментов синхронизировались. После окончания Великой депрессии состоялся «странный» кризис 1937-1938 гг.



Индексы инвестиций в частные коммерческие объекты в США в 1925-1945 гг. (2009 = 100)  
(Bureau of Economic Analysis)

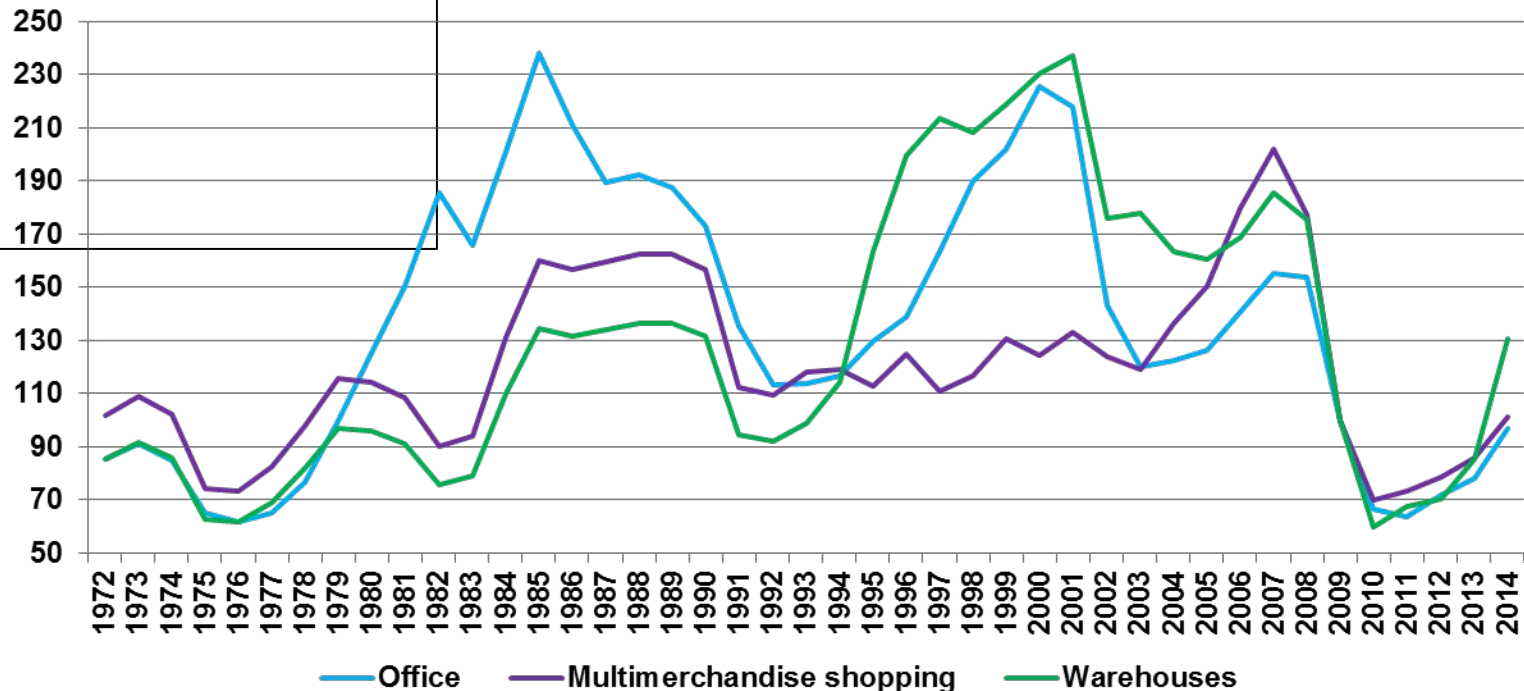


**Четвертый К-цикл дал офисному рынку США «прекрасные» 1950-е-1960-е гг.  
На повышательной волне кризисы перепроизводства были короткими и неглубокими.  
Но в конце цикла «вздулись пузыри», это было неизбежно**



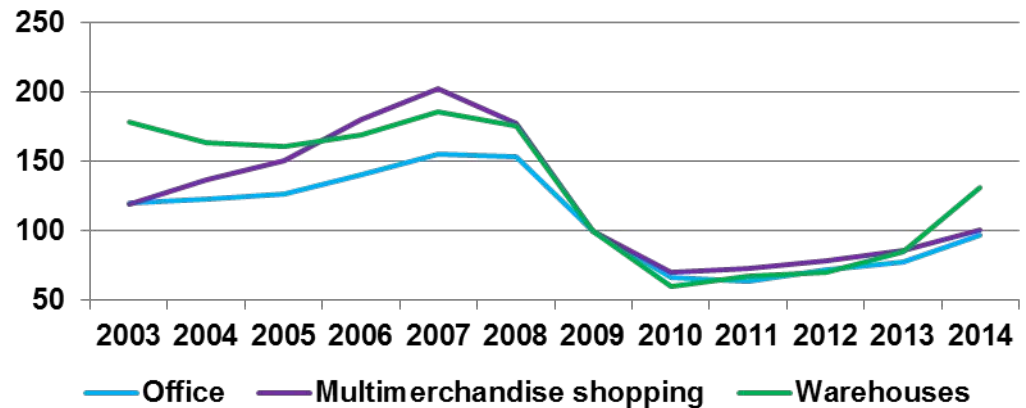
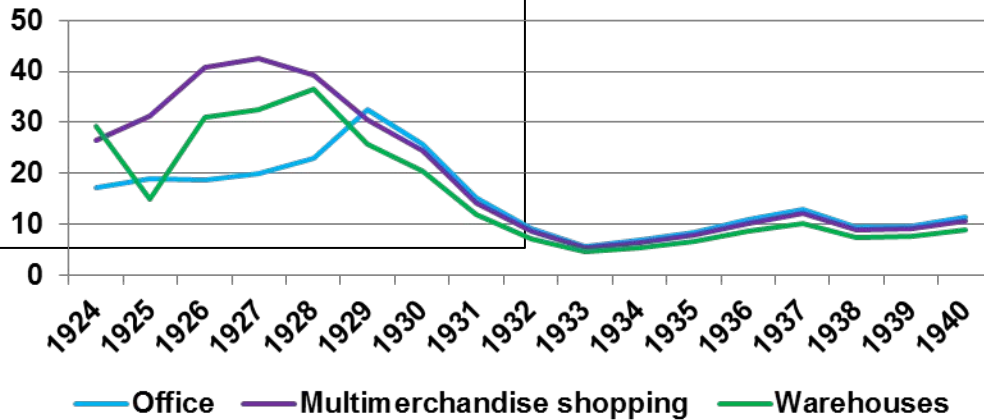
Индексы инвестиций в частные коммерческие объекты в США в 1945-1980 гг. (2009 = 100)  
(Bureau of Economic Analysis)

**Либерализация рынков дала импульс к росту объемов инвестирования.  
Новая синхронизация ритмов сегментов наступает во время Великой рецессии**

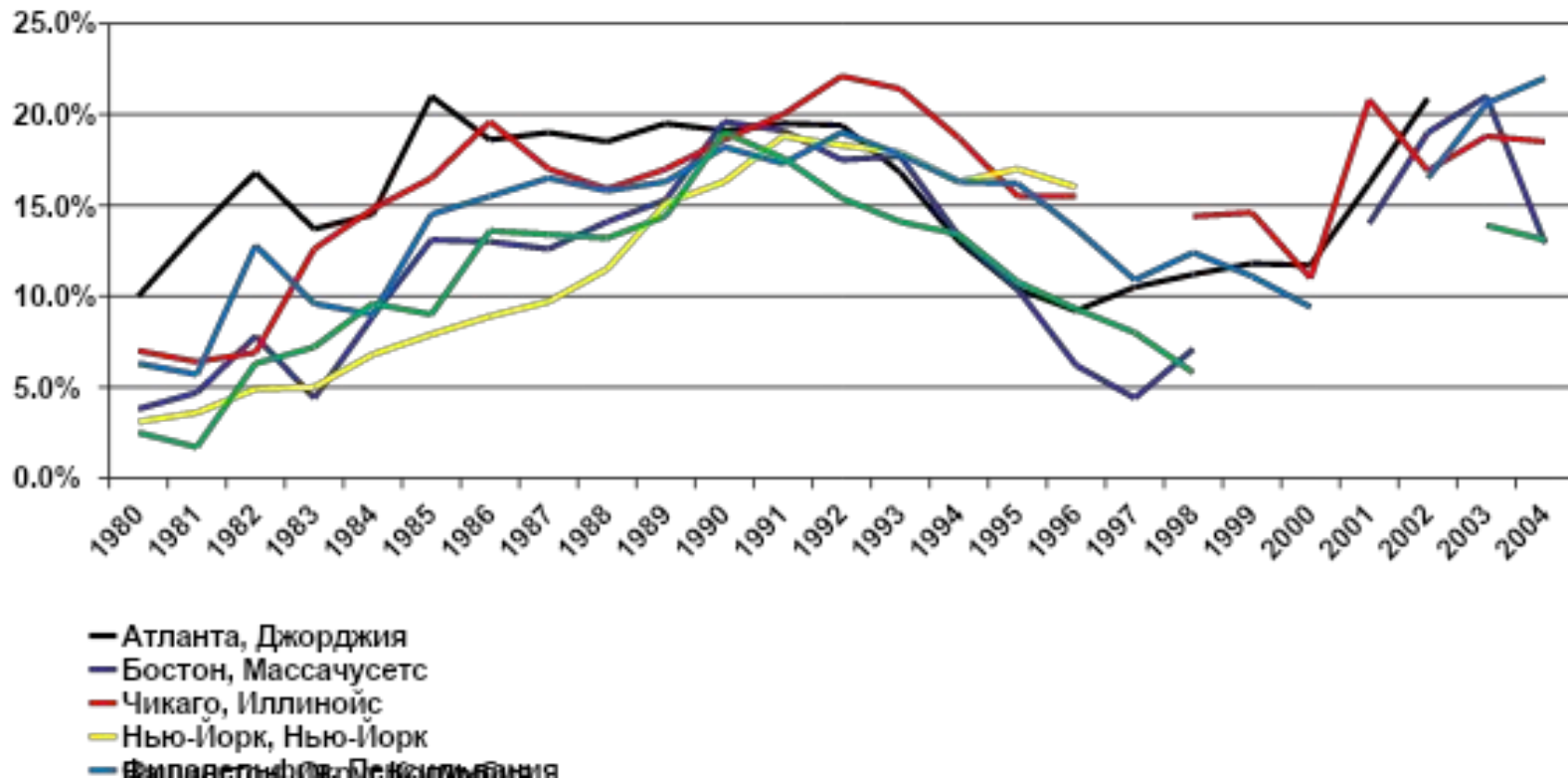


Индексы инвестиций в частные коммерческие объекты в США в 1972-2014 гг. (2009 = 100)  
(Bureau of Economic Analysis)

**После Великой депрессии состоялся «странный кризис».  
Великая рецессия, похоже, завершилась. Что будет дальше?**



**Процент свободных площадей у многих объектов рынка  
может оставаться высоким даже в годы действия повышательных волн**



Процент свободных площадей на офисных рынках некоторых городов США в 1980-2004 гг. (U.S. Census Bureau)

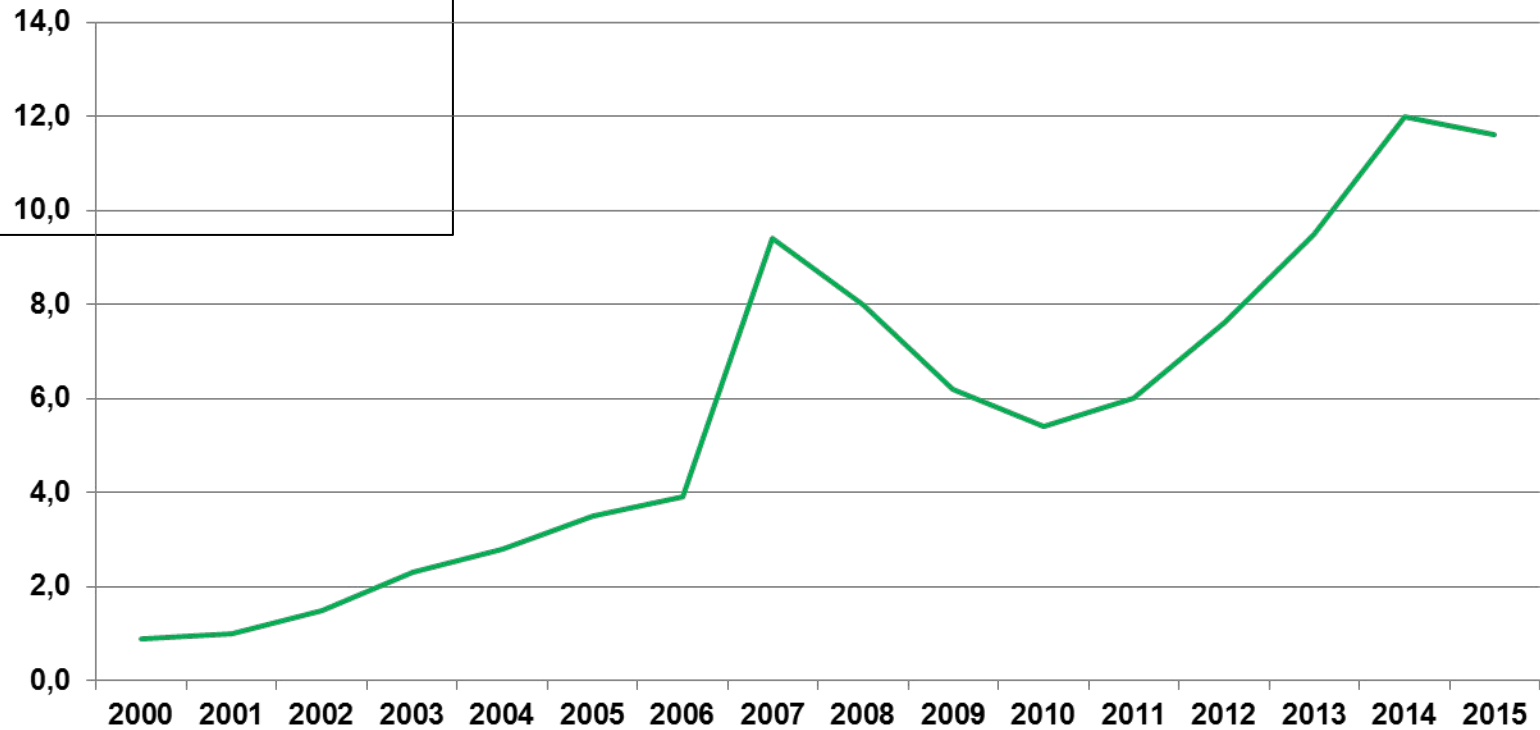
Коммерческая недвижимость:  
куда мы движемся?

DSO Consulting

**Адаптируйтесь**

Новосибирск, 26 мая 2016 г.

**Как Вы думаете, что будет происходить с вводом коммерческой недвижимости в России в предстоящие годы?**



**Ввод коммерческих зданий в России в 2000-2015 гг., млн. кв. м в год (Росстат)**

## **Неполный сборник правил ответственного участника рынка (2012)**

- 0. Ориентироваться на долгосрочные взаимовыгодные отношения с клиентами, то есть не жадничать.**
- 1. Каждый день четко представлять себе, в каких фазах каждого из экономических циклов находятся макроэкономика, экономика страны и экономика города.**
- 2. Не предаваться иллюзиям относительно завтрашнего «счастья».**
- 3. Минимизировать кредитную нагрузку, стремиться жить по средствам.**
- 4. Использовать кратковременные улучшения конъюнктуры для пополнения сбережений – эти сбережения могут пригодиться при ухудшении конъюнктуры.**
- 5. Понимать, что цены продаж и арендные ставки всегда имеют потенциал снижения ввиду постоянно обостряющейся конкуренции.**

## **Неполный сборник правил ответственного участника рынка (2012)**

- 6. Осуществлять преимущественно «поддерживающие» инвестиции; всякое расширение бизнеса в эти годы таит опасности. Имеет смысл также инвестировать по-настоящему инновационные производства (то есть производства продуктов, которых еще нет на рынках) и увеличение производительности труда.**
- 7. Самый «убойный» маркетинг – сформированное мнение клиентов о Ваших товарах и услугах.**
- 8. Главные авторы книг и статей для чтения на эти годы: Кондратьев, Маркс, Шумпетер, Айвазов, Акаев, Митяев, Талев, Шиллер.**
- 9. Ни в коем случае не верить словам чиновников – менее квалифицированного класса участников экономики в России нет.**



Коммерческая недвижимость:  
куда мы движемся?

DSO Consulting

Чего ждать завтра?

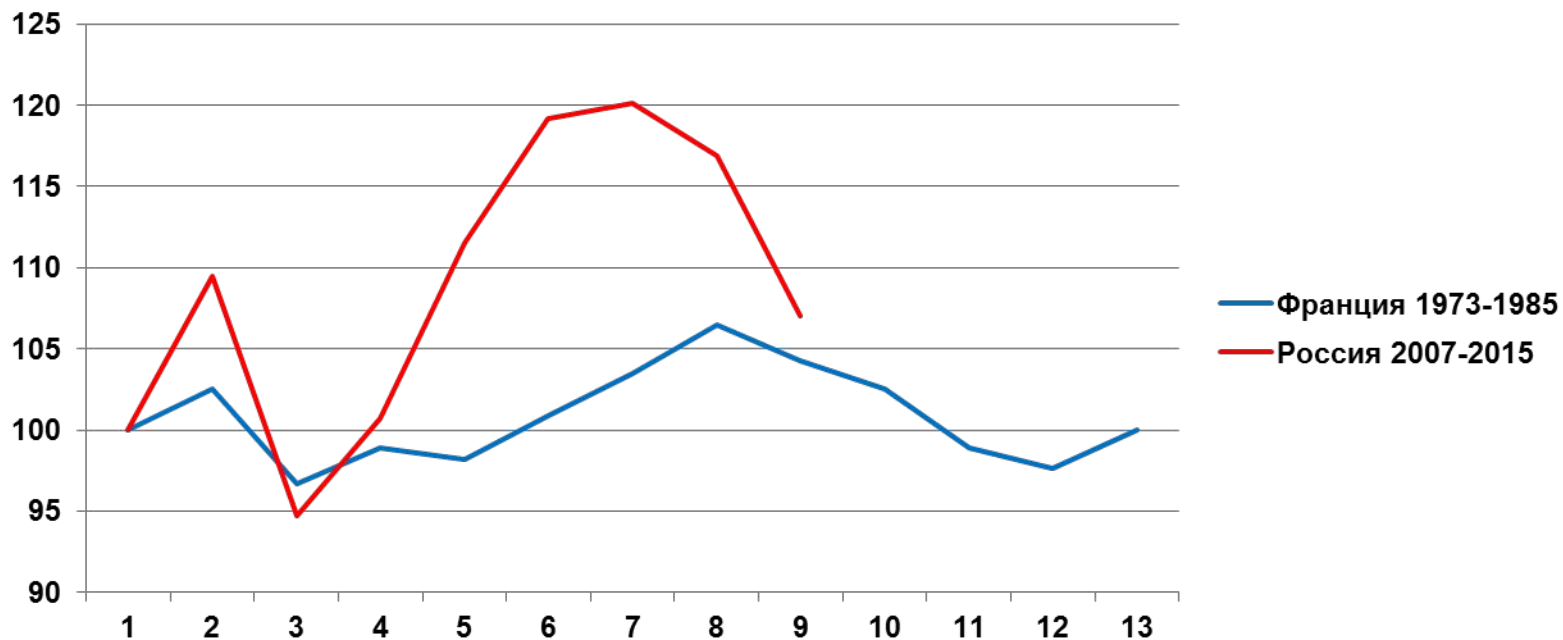
Новосибирск, 26 мая 2016 г.

**Структурный кризис в России в сочетании с ужесточением внешнеполитических отношений не дал российской экономике начать расти ни в прошлом, ни в этом году. К сожалению, продолжающийся кризис имеет потенциал дальнейшего усугубления в течение как минимум первой половины 2016 г.**

**Масштабы потерь участников рынков недвижимости и смежных рынков в этом кризисе могут превзойти масштабы потерь в 2009 г.**

**Либерализация и демонополизация отечественной экономики, восстановление нормальных отношений России со странами-соседами – вот необходимые условия для начала нового устойчивого экономического роста в нашей стране.**

Как это было во Франции.  
Как это идет в России



Сравнение динамики инвестиций в основной капитал (в сопоставимых ценах) во Франции в 1973-1985 гг. и России в 2007-2015 гг. По оси времени – годы; первый год периода = 100 (DSO Consulting)

Коммерческая недвижимость:  
куда мы движемся?

DSO Consulting

**Удачи!**

**DSO Consulting**  
[www.dso-consulting.ru](http://www.dso-consulting.ru)

**Новосибирск, 26 мая 2016 г.**