

ПОСЛЕ КОРОНАВИРУСА: что ждет рынок



ЭКОНОМИКА

- **Снижение цен на нефть будет носить длительный характер** не только вследствие отсутствия договоренностей, но также и из-за спада производства в Китае и уменьшения глобального спроса на товары и услуги. В феврале потребление нефти в Китае снизилось на 25–30%, возобновление основных производств не восстановит спрос как минимум до мая.
- **Снижение потребления товаров и услуг в краткосрочной перспективе.** Потребительские расходы составляют 70% мировой экономики, карантин и приостановка работы предприятий ведут к их падению, отсутствию роста экономики. В условиях пандемии предпочтение отдается товарам первой необходимости. Задержка в поставке комплектующих ведет к перебоям в производстве и дистрибуции.
- **Рост экономики онлайн-сервисов**, в т. ч. дистанционного обучения, доставки, подстегиваемая ситуацией с коронавирусом.
- **Снижение прогнозов по глобальному экономическому росту**, начало цикла экономической рецессии.
- **Длительное снижение курса рубля.** Снижение потребления экспортных товаров (в т. ч. нефти), вызванное общим снижением спроса, не позволит восстановиться курсу рубля в течение значительного времени.
- **Рост инфляции в связи с изменением курса валют.** Общее подорожание товаров, поскольку при производстве используются импортные комплектующие.



НЕДВИЖИМОСТЬ

- **Колебания валютного курса привели к оживлению на рынке.** Привлекательность недвижимости как стабильного актива для защиты сбережений и средств – тенденция текущего момента.
- **Низкая вероятность резкого падения цен на недвижимость** по образцу событий 2008–2009 годов, так как отсутствует «пузырь» на рынке.
- **Возможное снижение цен на недвижимость в отдельных сегментах, в перспективе до конца 2020 года** в связи с негативными явлениями в экономике, снижением ставок аренды, падением спроса и предложения, пандемией.
- **Наиболее пострадали от распространения коронавируса рынки гостиничной недвижимости и краткосрочной аренды.** Доходы апарт-отелей и гостиниц, ориентированных на краткосрочную аренду, серьезно упали.
- **Рынок жилой недвижимости нестабилен.** Скачок курса доллара неизбежно вызовет рост цен на квартиры. Рост количества запросов на покупку квартир на первичном и вторичном рынках. Часть участников рынка временно отложила сделки и наблюдает за развитием ситуации. Другие принимают эмоциональные решения и совершают сделки, стремясь сохранить накопления. В ближайшее время прогнозируется рост цен на новостройки в размере 3–5%.
- **В период рецессии бизнес-центры вряд ли смогут рассчитывать на приток арендаторов.** Офисный сегмент был лидером в общем объеме инвестиций несколько лет подряд, однако в настоящий момент эта тенденция может пойти на спад.
- **Сегмент качественной складской недвижимости демонстрировал рост последние несколько лет и сохранит позиции.** В 2019 году спрос на склады в России достиг максимального уровня за 10 лет. Развитие интернет-торговли и возможность доставки товаров из торговых сетей и общепита дали значительный толчок развитию рынка.



ПРОГНОЗЫ

- В настоящий момент ожидается краткосрочный рост инвестиций в наиболее ликвидные объекты с целью сохранения средств.
- Сегмент рынка складской недвижимости пострадает менее всего ввиду устойчивого развития в предыдущие годы и роста онлайн-торговли.
- Наиболее пострадавшими от коронавируса и экономического спада станут сегменты гостиничной и торговой недвижимости. Восстановление рынка займет время.
- Рост на рынке офисной недвижимости после нескольких лет подъема может замедлиться.



Необходима реклама наиболее ликвидных активов из-за роста интереса к недвижимости в краткосрочном периоде.

КОРОНАВИРУС И ЕГО ПОСЛЕДСТВИЯ

Шоковые явления в спросе на товары и услуги	Шоковые явления в предложении	Шоковые явления на финансовых рынках
Снижение потребительского спроса вследствие распространения коронавируса	Перебои в поставках вследствие ограничений	Волатильность на финансовых рынках (скачки и нестабильность цен)

Отрасли, страдающие от коронавируса

Туризм/ путешествия	Торговля и производство	Логистика и дистрибуция	Здраво-охранение	Финансовые рынки
Отмена рейсов, отмена путевок, отмена крупных событий	Карантин на предприятиях, в торговых сетях. Страх посещения публичных мест	Задержка в поставке комплектующих ведет к перебоям в производстве и поставках товаров	Необходимость оплаты больничных	Рост риска просрочек в платежах, снижение возможностей для кредитования
НЕГАТИВНОЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ				
Гостиницы, авиакомпании, турфирмы	Услуги, торговля, транспорт	Все производящие отрасли, завязанные на импортные комплектующие	Страховые компании	Банки