

Business

I квартал 2011



Юридическая компания «Дельфи»

Обзор рынка купли-продажи готового бизнеса



- Юридическое сопровождение покупки-продажи бизнеса
- Юридическое сопровождение сделок с коммерческой недвижимостью

Delphi Law Company

+7 (495) 507 44 64

www.dellc.ru

ВВОДНЫЕ ДАННЫЕ И ОГОВОРКИ

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ГОТОВОГО БИЗНЕСА

ОБЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ПОКУПКИ И ПРОДАЖИ СРЕДНЕГО БИЗНЕСА В ПЕРВОМ КВАРТАЛЕ 2011 ГОДА

СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ БИЗНЕСА

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ О ПРОДАЖЕ БИЗНЕСА ПО ФЕДЕРАЛЬНЫМ ОКРУГАМ

- ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
- СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
- ПРИВОЛЖСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
- ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
- УРАЛЬСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
- СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ
- ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В настоящем обзоре анализируются предложения о продаже бизнеса **стоимостью от 15 млн. рублей, находящегося в России.**

При подготовке настоящего обзора были использованы собственные данные компании, а также данные, полученные из открытых источников, от экспертов, бизнес-брокеров и иных участников рынка купли-продажи бизнеса.

Для целей анализа использовалась только находящаяся в открытом доступе информация о продаже бизнеса стоимостью от 15 млн. рублей.

ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ ГОТОВОГО БИЗНЕСА

Основные тенденции на рынке купли-продажи бизнеса в первом квартале 2011 года

1

Увеличение активности покупателей бизнеса

В целом по России рост предложений о продаже бизнеса в диапазоне от 15 млн. руб. по состоянию на конец марта 2011 года вырос на 7,7 % по отношению к началу января 2011 года.

2

Сложность привлечения долгового финансирования для приобретения бизнеса

Основными драйверами в I квартале 2011 года роста стали предложения о продаже деревообрабатывающих предприятий, кафе и ресторанов, гостиниц, баз отдыха и торговых центров.

3

Увеличение количества выставяемых на продажу банками залоговых активов

Большинство предложений о продаже бизнеса в I квартале 2011 года наблюдалось в низшем ценовом диапазоне (от 15 млн. руб. до 50 млн. руб.)

4

Увеличение количества продаваемых бизнесов за счет регионов

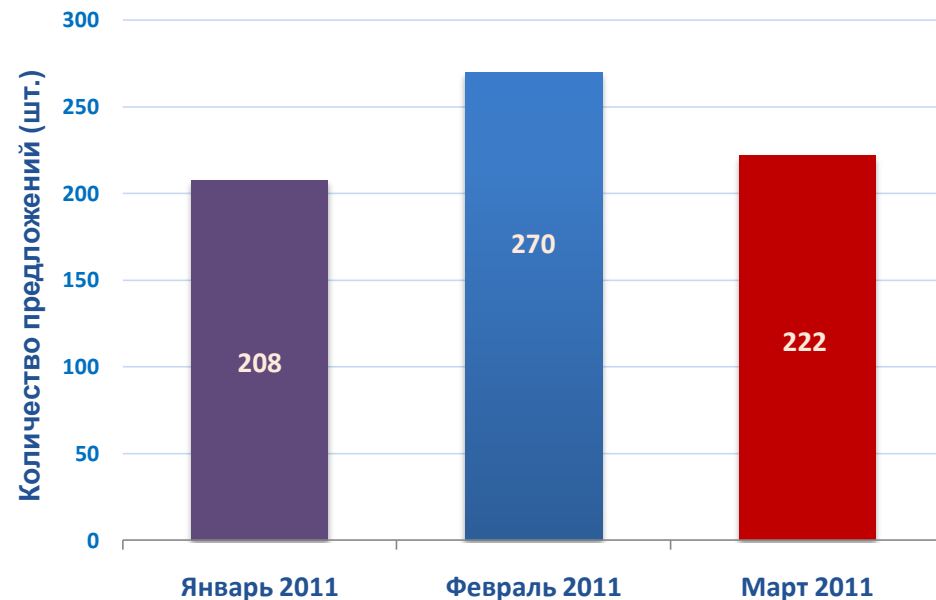
Лидирующее положение по количеству предложений о продаже бизнеса занимает Центральный федеральный округ, второе место занимает Южный федеральный округ, за ним с отставанием на 1 п.п. следует Приволжский федеральный округ.

5

Несовпадение ожиданий покупателей и продавцов в отношении цены бизнеса

Динамика предложений о продаже бизнеса в I квартале 2011 года не выявила какой-либо определённой тенденции. Итоги первого месяца 2011 года традиционно продемонстрировали снижение активности среди продавцов и покупателей бизнеса, что связано с новогодними и рождественскими праздниками, наибольшее же количество заявок на продажу пришлось на февраль 2011 года. Мартовское снижение совокупного по России предложения мы не связываем с какими-либо макроэкономическими факторами, однако, в краткосрочной перспективе прогнозируем увеличение предложения со стороны продавцов, испытывающих трудности с финансовыми средствами на развитие бизнеса. Данное предположение связано с возросшим налоговым давлением на бизнес, ростом коммунальных расходов и увеличением, хотя и незначительно, ставки рефинансирования ЦБ РФ, что может, впрочем, быть частично нивелировано ростом денежной массы связанным с предстоящим индексированием зарплат в бюджетной сфере во 2-м квартале 2011 года и увеличившимся притоком нефтедолларов в страну.

Динамика предложений о продаже бизнеса



Основными драйверами роста количества предложений о продаже бизнеса в I кв. 2011 году стали следующие секторы:

- деревообрабатывающие предприятия;
- кафе и рестораны;
- гостиницы и базы отдыха ;
- торговые центры.

Значительный рост заявок на продажу компаний связанных с пищевым производством и производством металлоконструкций наблюдался в феврале 2011 года, сменившийся в марте стабилизацией к уровню января 2011 года.

Количество предложений по отраслям

Отрасли	Количество предложений, шт.		
	Январь 2011	Февраль 2011	Март 2011
Деревообработка	11	18	23
Машиностроение	4	5	3
Пищевое производство	24	45	19
Производство металлоконструкций	2	8	2
Приборостроение	1	2	0
Производство мебели	3	5	3
Производство стройматериалов	14	16	11
Топливо и полезные ископаемые	12	10	2
Химия	2	4	2
Швейное производство	2	2	4
Производство электрооборудования	2	1	3
Металлургия	0	2	2
Сельское хозяйство	25	20	16
Транспорт	3	5	3
Строительство и девелопмент	3	6	0
Торговля	16	18	16
Услуги, отдых, здоровье	45	56	48
Общепит	17	25	28
Развлечения	5	4	6
IT	2	2	1
Финансовые компании	0	1	3
СМИ	0	0	1
Арендный бизнес ¹	15	15	26
Общее количество сделок	208	270	222

Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)

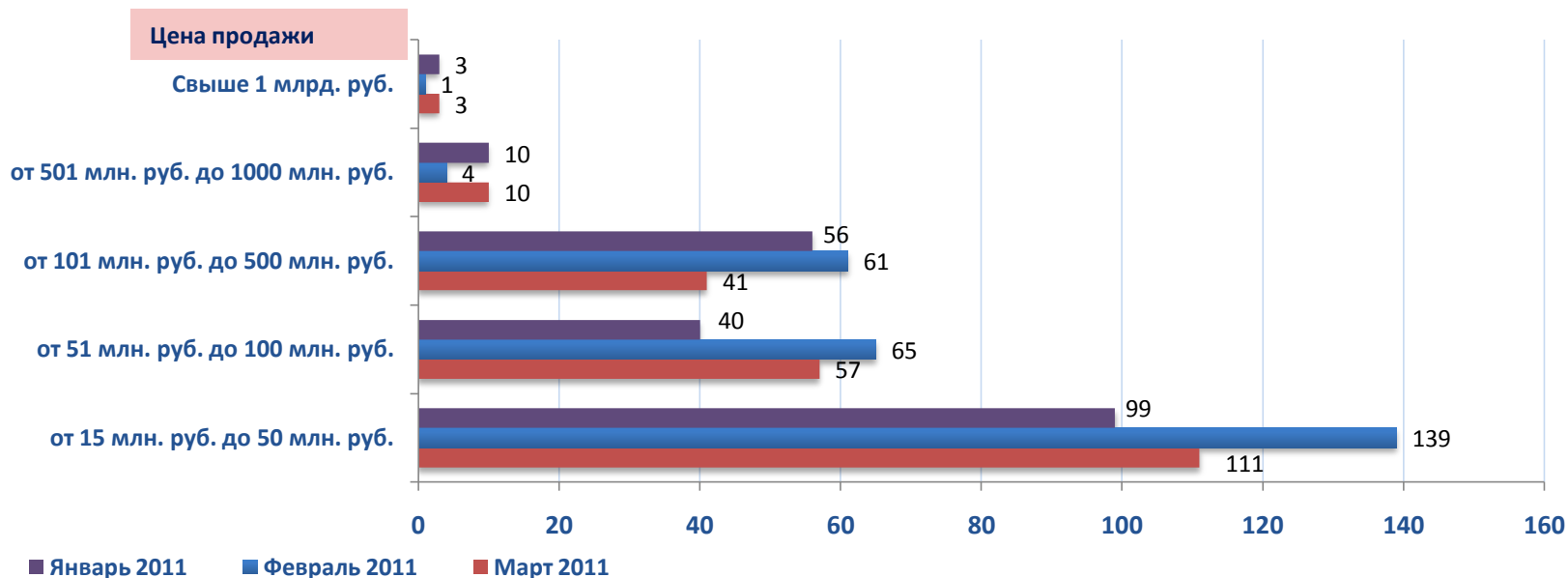


В стоимостном выражении суммарный объём предложений о продаже бизнеса в феврале 2011 года снизился на 28% по сравнению с январём 2011 года. Мы связываем это с рядом крупных заявок на продажу, зафиксированных в январе 2011 года.

Март 2011 года по сравнению с февралём 2011 года ознаменовался умеренным ростом суммарного количества предложения, основными составляющими которого явились крупные объекты в секторе продажи арендного бизнеса (торговые и бизнес центры).

¹ Под **арендным бизнесом** в целях настоящего обзора понимается коммерческая недвижимость, которая сдана в долгосрочную аренду и приносит постоянный положительный доход от такой аренды собственнику недвижимости.

Количество предложений о продаже бизнеса, шт.

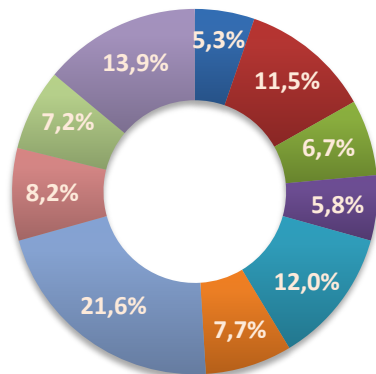


Большинство предложений о продаже бизнеса в I квартале 2011 года наблюдалось в низшем ценовом диапазоне (от 15 млн. руб. до 50 млн. руб.), преимущественно за счёт большого количества заявок на продажу кафе и ресторанов, небольших баз отдыха и бизнеса, связанного с оптовой и розничной торговлей товарами повседневного спроса.

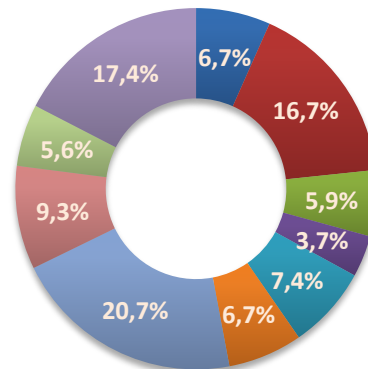
В феврале 2011 года наблюдался прирост количества предложений в ценовых диапазонах от 15 млн. руб. до 500 млн. руб., который в марте 2011 года сменился снижением.

В ценовом диапазоне от 501 млн. руб. до 1000 млн. руб., в первый месяц весны, увеличение заявок наблюдалось в основном за счёт предложений торговых и деловых центров в Московском регионе и Санкт-Петербурге. В диапазоне свыше 1 млн. руб. увеличение зафиксировано за счёт предложения крупного Торгового центра общей площадью 56000 кв. м. с парковкой на 3000 машино-мест, стартовой стоимостью 75 млн. долл. и бизнес центра класса В+ общей площадью более 17000 кв. м., стоимостью 41 млн. долл. в Краснодарском крае.

Распределение предложений о продаже бизнеса в январе 2010 г.

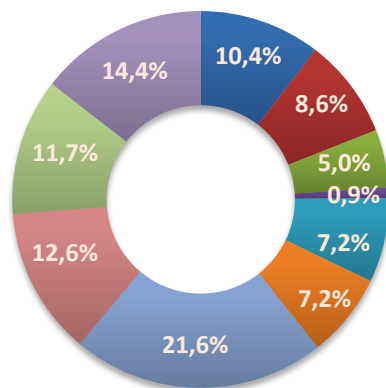


Распределение предложений о продаже бизнеса в феврале 2011 г.



Относительное распределение предложений о продаже бизнеса по отраслям в феврале 2011 года по сравнению с первым месяцем года не претерпело радикальных изменений по большинству исследуемых отраслей. Тем не менее, наиболее значимые изменения претерпели предложения о продаже компаний, ведущих свою деятельность в области сельского хозяйства и пищевого производства, снижение доли на 4,6 п.п. и увеличение доли на 5,1 п.п., соответственно.

Распределение предложений о продаже бизнеса в марте 2011 г.



- Деревообработка
- Производство стройматериалов
- Сельское хозяйство
- Услуги, отдых, здоровье
- Арендный бизнес
- Пищевое производство
- Топливо и полезные ископаемые
- Торговля
- Общепит
- Прочие

Март 2011 года характеризовался значительным увеличением количества предложений о продаже бизнеса в секторе деревообрабатывающей отрасли, предприятий общественного питания (в основном за счёт Московского региона), а также различного масштаба торговых и деловых центров.

По сравнению с февралем в марте 2011 года зафиксировано снижение доли заявок на продажу предприятий пищевой промышленности на 8,1 п.п. Также в марте 2011 года до 0,9 % сократилось количество выставленных на продажу предприятий, занимающихся разведкой и добычей полезных ископаемых и разработкой карьеров строительного назначения. К слову, в январе 2011 года количество таких предложений составляло 5,8 % от общего количества предложений.

В феврале 2011 года в 65% отраслей можно было наблюдать снижение средней стоимости бизнеса, предлагаемого к продаже, по сравнению с январём 2011 года.

В марте 2011 года данный показатель снизился до 43 % по отношению к февралю 2011 года.

Средняя стоимость бизнесов в январе 2011 г., млн. руб.



Средняя стоимость бизнесов в феврале 2011 г., млн. руб.



Скачкообразное увеличение по ряду отраслей средней стоимости выставленных на продажу бизнесов, как правило, связано с продажей крупных объектов бизнеса. Так значительный рост средней стоимости в химической отрасли в феврале 2011 года связан с продажей крупного промышленного комплекса в Красноярском крае стоимостью 1800 млн. руб.

Существенное увеличение средней стоимости выставленного на продажу готового бизнеса в марте 2011 года по сравнению с февралём 2011 года зафиксировано в сегменте производства электрооборудования. Это стало следствием продажи группы электротехнических компаний за 678 млн. руб. находящихся в Белгородской области.

Средняя стоимость бизнесов в марте 2011 г., млн. руб.



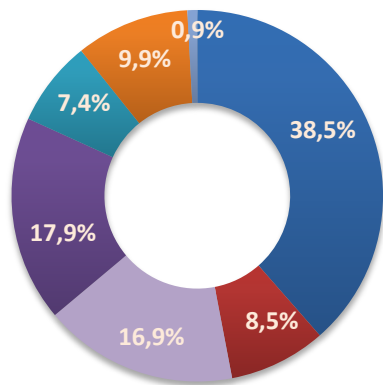
Средняя стоимость бизнесов в первом квартале 2011 г., млн. руб.



Основная доля предложений о продаже бизнеса зафиксирована в Центральном федеральном округе, более половины из которых приходится на Москву и Московскую область.

Второе место по количеству выставленного на продажу готового бизнеса по итогам I квартала 2011 года занимает Южный федеральный округ, за ним с отставанием на 1 п.п. следует Приволжский федеральный округ.

Распределение предложений о продаже бизнеса по федеральным округам в первом квартале 2011 г.



- Центральный федеральный округ
- Северо-Западный федеральный округ
- Приволжский федеральный округ
- Южный федеральный округ
- Уральский федеральный округ
- Сибирский федеральный округ
- Дальневосточный федеральный округ

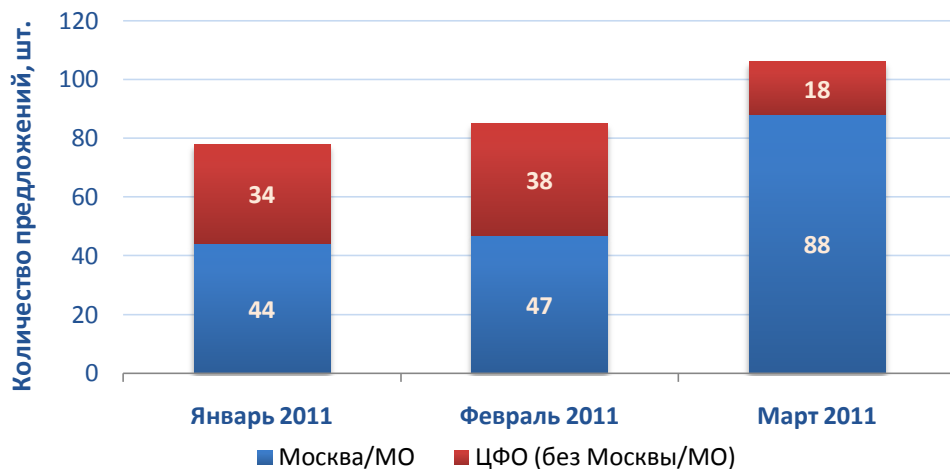
Количество предложений по округам

Федеральные округа	Количество предложений, шт.		
	Январь 2011	Февраль 2011	Март 2011
Центральный федеральный округ	78	85	106
Северо-Западный федеральный округ	19	23	17
Приволжский федеральный округ	24	63	31
Южный федеральный округ	43	46	36
Уральский федеральный округ	19	18	15
Сибирский федеральный округ	22	32	15
Дальневосточный федеральный округ	1	3	2
Общее количество предложений	206	270	222

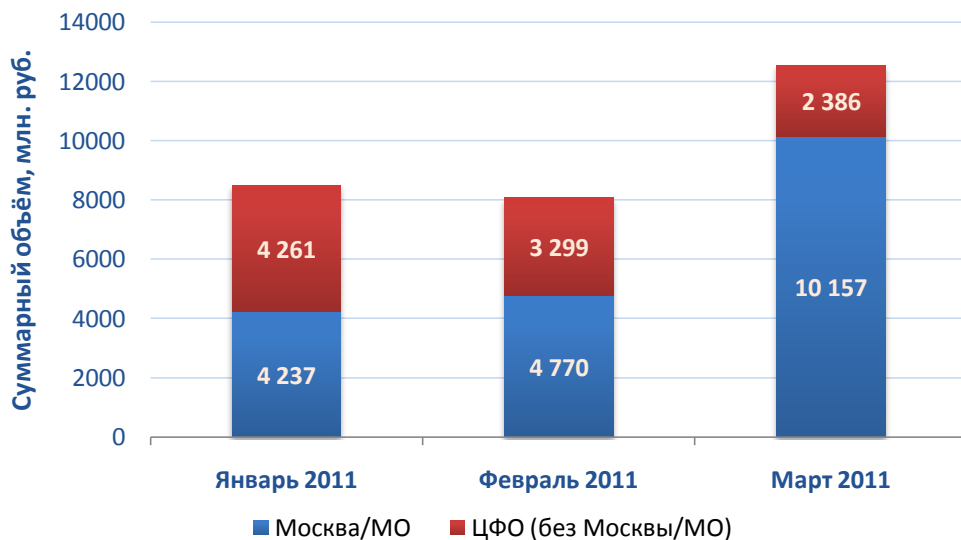
Соотношение количества заявок на продажу месяц к месяцу изменяется незначительно по большинству федеральных округов. Тем не менее, доля Центрального федерального округа в общем количестве предложений в марте 2011 года выросла на 16,2 п.п. по сравнению с февралём 2011 года.

На 11,6 п.п. выросла доля Приволжского федерального округа в феврале 2011 года по сравнению с январём 2011 года, преимущественно за счёт увеличившегося предложения предприятий пищевой промышленности, сельхозпредприятий и животноводческих комплексов, гостиниц и баз отдыха.

Динамика предложений о продаже бизнеса



Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)



Значительный рост количества выставленного на продажу готового бизнеса пришёлся на март 2011 г., что связано с активизацией продаж кафе и ресторанов, гостиниц, предприятий торговли, а также торговых центров, преимущественно в Московском регионе.

Доля предложений в Москве и Московской области в Центральном федеральном округе в марте 2011 года по сравнению с февралём 2011 года увеличилась на 28 п.п.

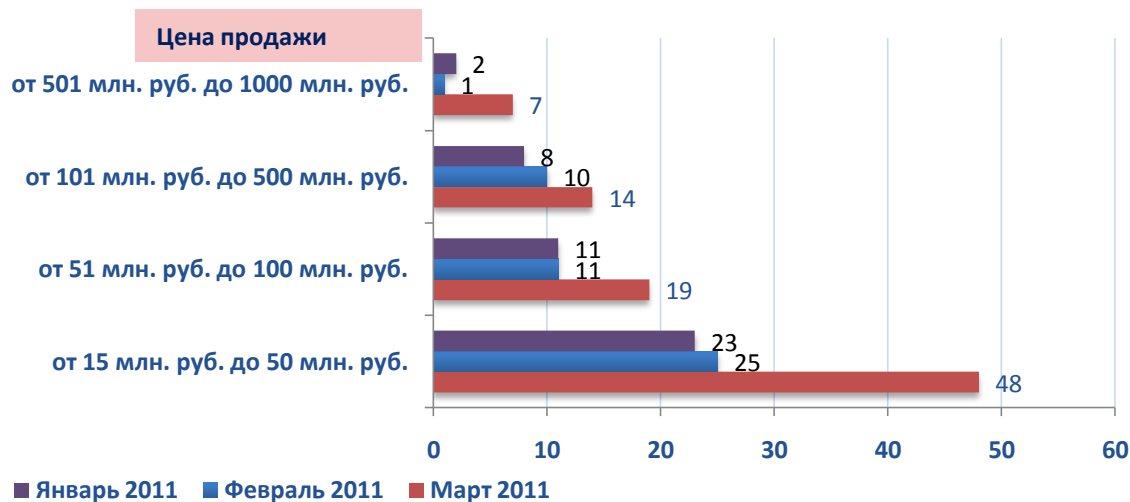
Суммарная стоимость выставленного на продажу готового бизнеса в марте 2011 г. увеличилась до 12543 млн. руб. по сравнению с 8069 млн. руб. в феврале 2011 года. Столь значительный рост явился следствием увеличения суммарного стоимостного предложения крупных торговых и бизнес центров в Москве и Московской области, таких как офисный центр по адресу ул. Каланчевская, д. 15А (м. Красные ворота, м. Комсомольская), общей площадью 5853,1 кв. м., стоимостью 790 млн. руб.; офисный центр класса С в районе ТТК общей площадью 9000 кв. м., стоимостью 720 млн. руб.; торговый центр в Одинцовском районе Московской области (300 м. от МКАД) общей площадью 6258,7 кв.м., стоимостью 664 млн. руб.

Значительный рост предложений о продаже бизнеса пришёлся на март 2011 г., что связано с активизацией продаж кафе и ресторанов, гостиниц, предприятий торговли, а также торговых центров, преимущественно в Московском регионе.

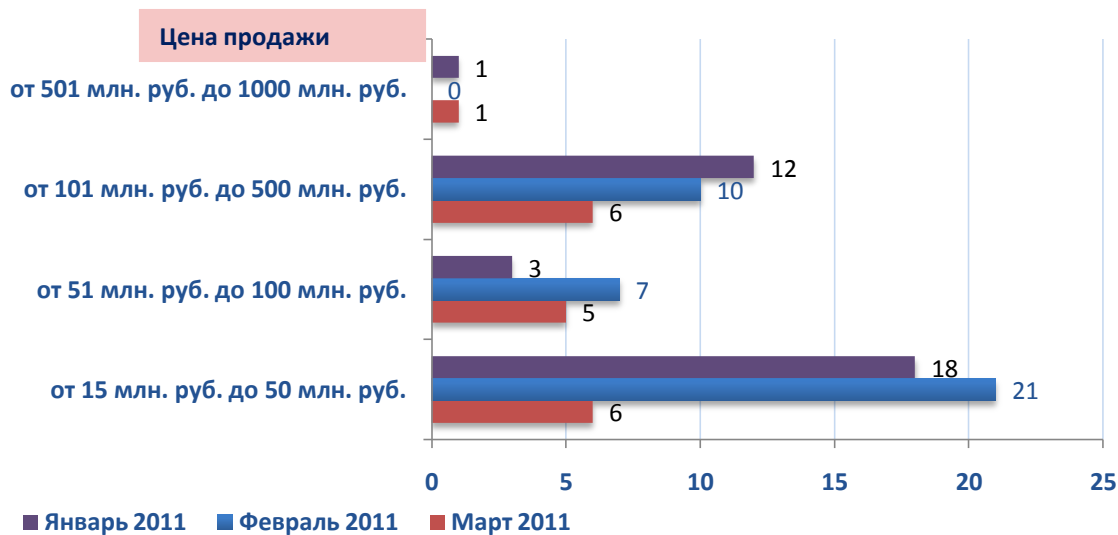
Доля предложений Москвы и Московской области в Центральном федеральном округе в марте 2011 года по сравнению с февралём 2011 года увеличилась на 28 п.п.

Суммарная стоимость заявок на продажу бизнеса в марте 2011 г. увеличилась до 12543 млн. руб. по сравнению с 8069 млн. руб. в феврале 2011 года. Столь значительный рост явился следствием увеличения количества предложений в Москве и Московской области, главным образом за счёт продажи крупных торговых центров.

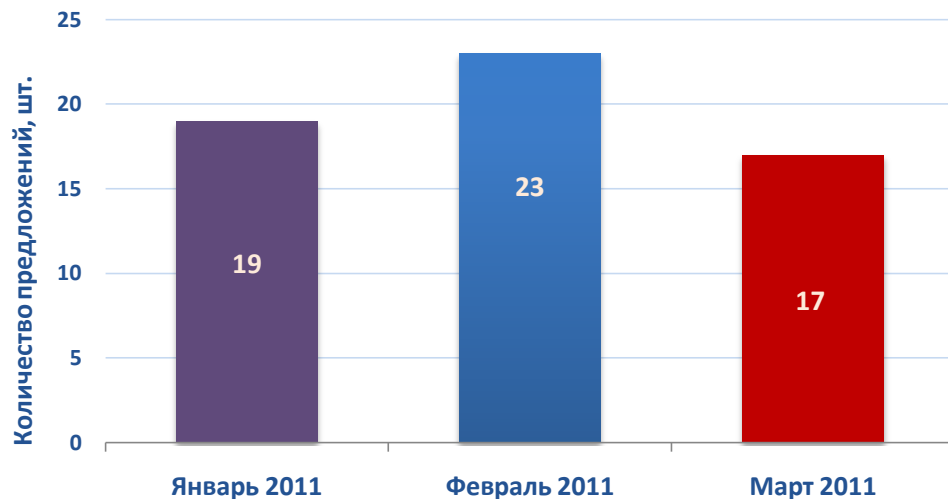
Количество предложений о продаже бизнеса в Москве и Московской области, шт.



Количество предложений о продаже бизнеса в ЦФО (без Москвы/МО) , шт.



Динамика предложений о продаже бизнеса

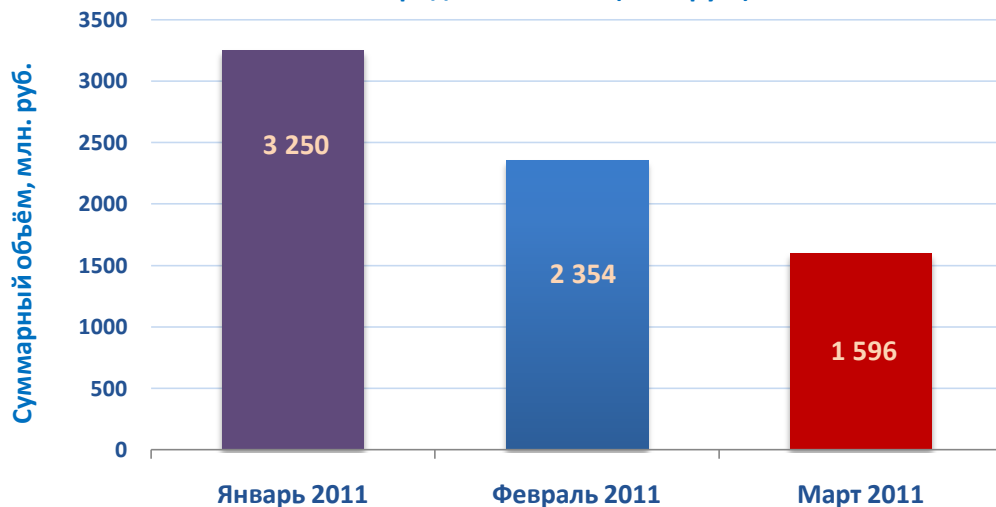


Распределение предложений о продаже бизнеса в первом квартале 2011 г.



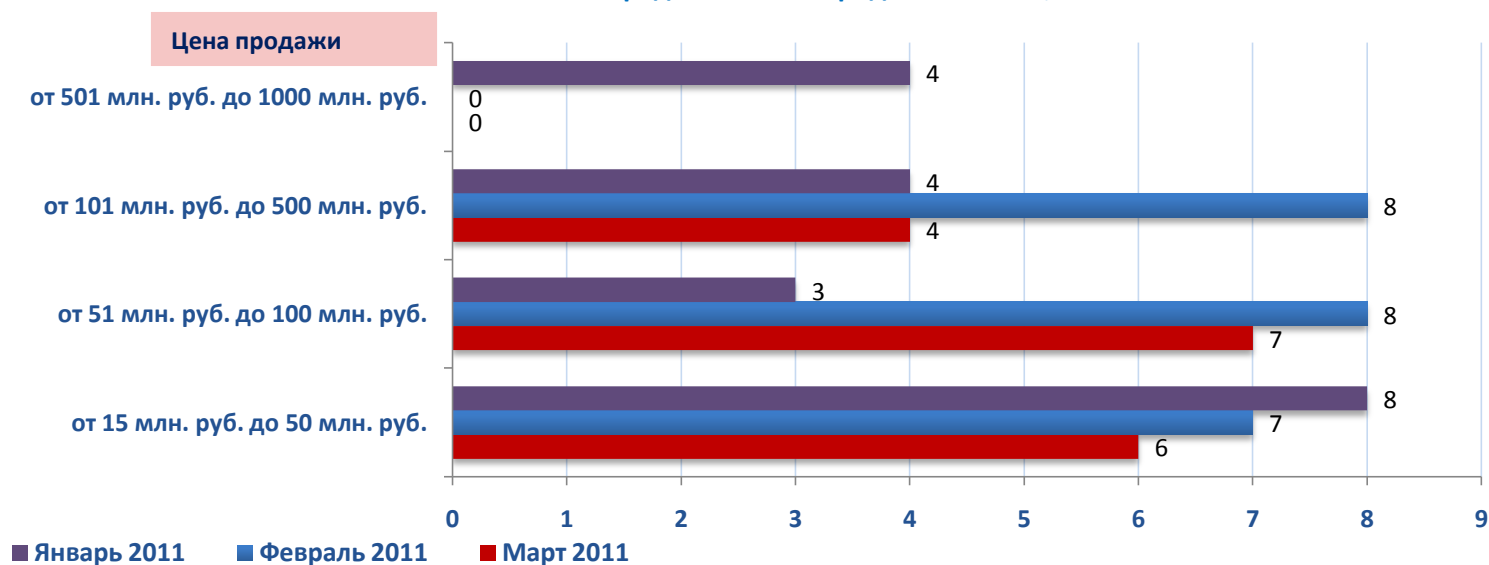
Пик активности продавцов готового бизнеса пришёлся, как и в целом по России, на февраль 2011 года. Помесячный количественный разброс предложений незначителен. Львиная доля всего выставленного на продажу бизнеса относится к Санкт-Петербургу и Ленинградской области, традиционно для региона основная доля заявок приходится на продажу гостиничного бизнеса.

Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)

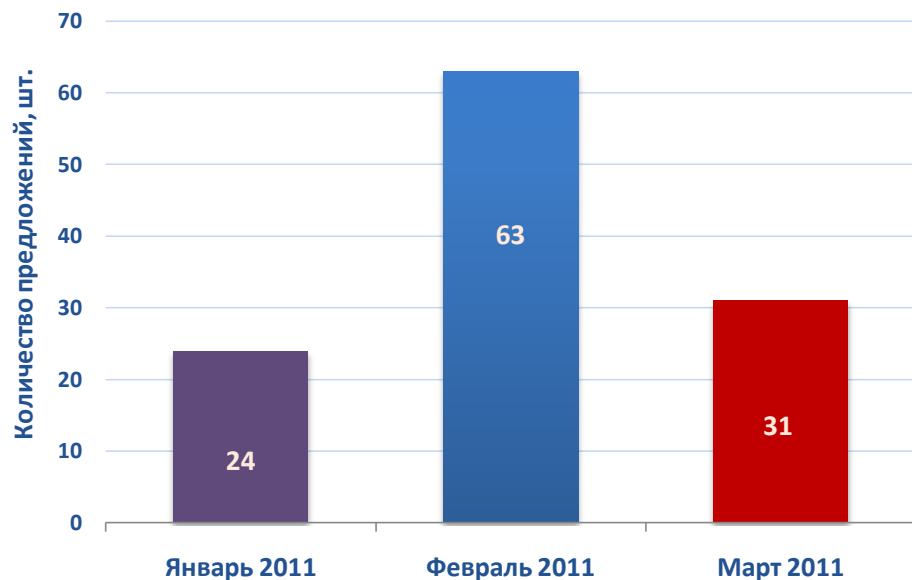


В первом квартале от месяца к месяцу наблюдается снижение совокупной стоимости выставленного на продажу готового бизнеса, что связано с предложением двух торговых центров и крупной торгово-розничной сети Adilisik в январе 2011 года.

Количество предложений о продаже бизнеса, шт.



Динамика предложений о продаже бизнеса

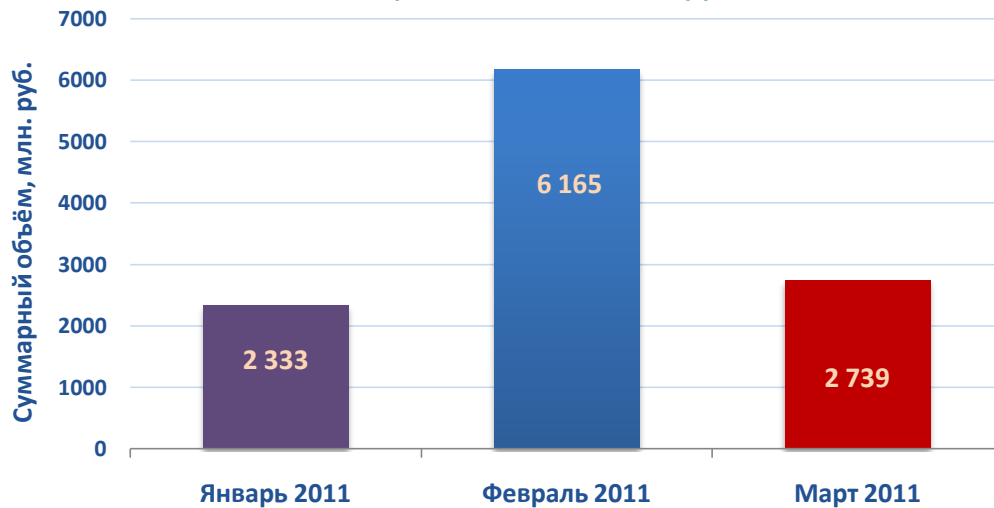


Распределение предложений о продаже бизнеса в первом квартале 2011 г.



В Приволжском федеральном округе значительный рост заявок на продажу бизнеса пришёлся на февраль 2011 года, снизившись в два раза к марту 2011 года. Рост активности наблюдался в характерных для округа областях – гостиничном бизнесе, сельском хозяйстве и пищевом производстве.

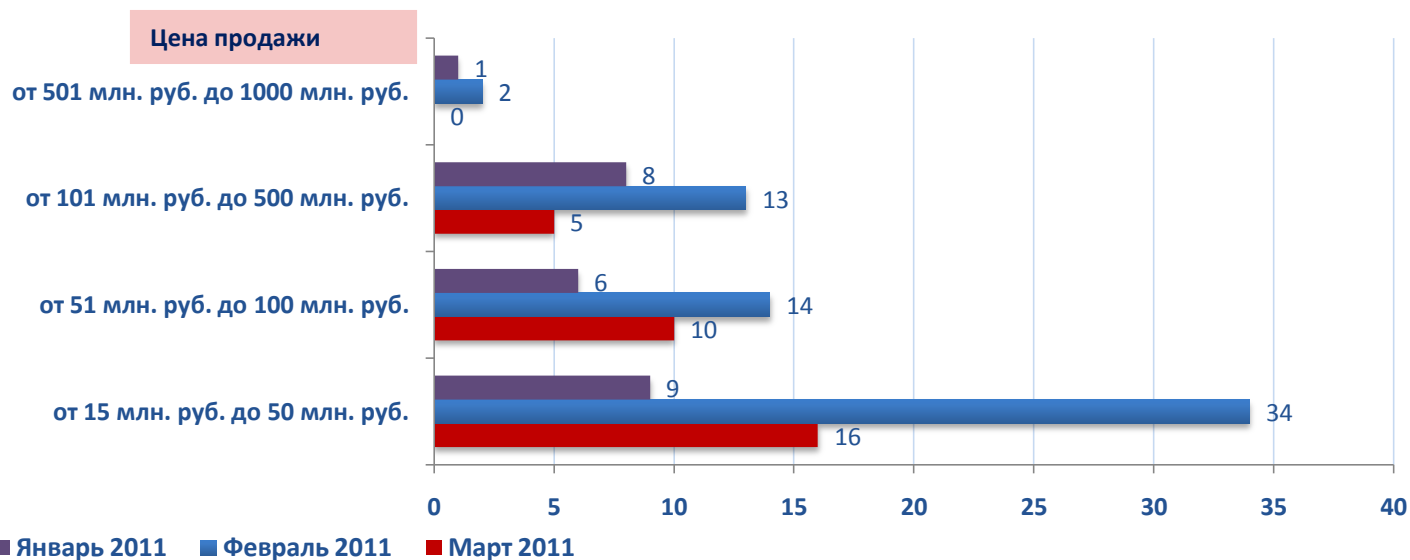
Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)



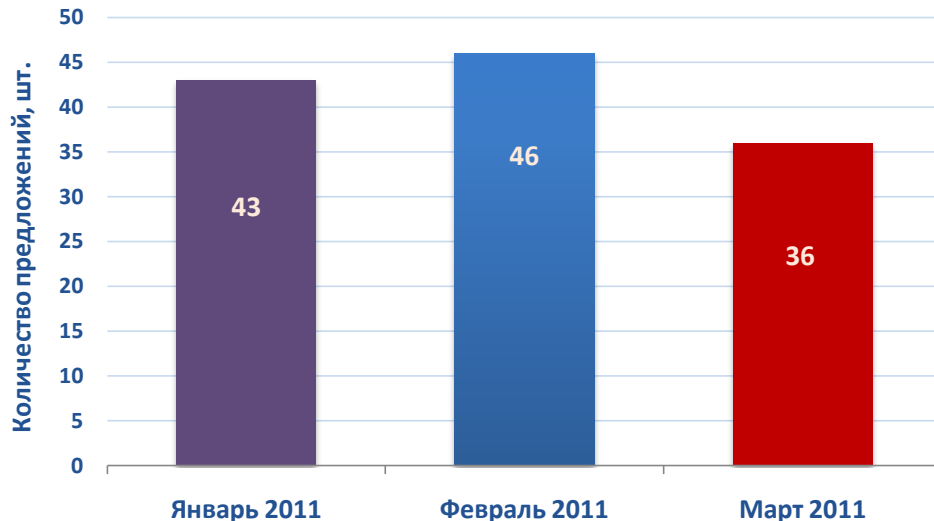
Максимальная суммарная стоимость бизнеса на продажу зафиксирована также в феврале 2011 года, превышая показатель января более чем в 2,5 раза.

В первом квартале 2011 года около 50% предложений о продаже бизнеса наблюдалось в низшем ценовом диапазоне от 15 млн. руб. до 50 млн. руб., порядка 25% пришлось на диапазон цен от 51 млн. руб. до 100 млн. руб.. В диапазоне от 101 млн. руб. до 500 млн. руб. наибольшая доля предложений зафиксирована в январе 2011 года.

Количество предложений о продаже бизнеса, шт.



Динамика предложений о продаже бизнеса

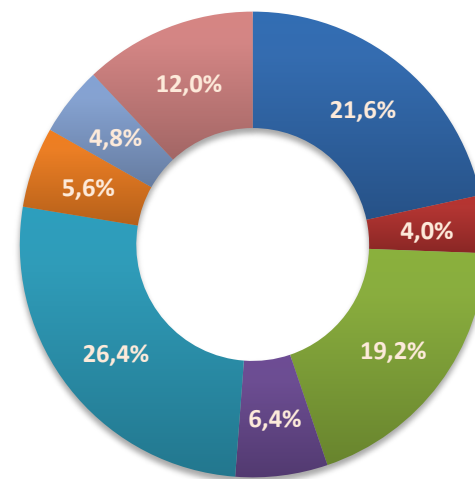


В январе 2011 года в Южном федеральном округе активно выставлялись на продажу сельхозпредприятия, колхозы, фермерские хозяйства и животноводческие комплексы, собственники которых по окончании сельхозцикла и финансового года приняли решение по тем или иным причинам продать свой бизнес.

На протяжении всего квартала в Краснодарском крае наблюдался стабильно высокий уровень предложений в сфере продаж гостиниц, баз отдыха и санаторных комплексов.

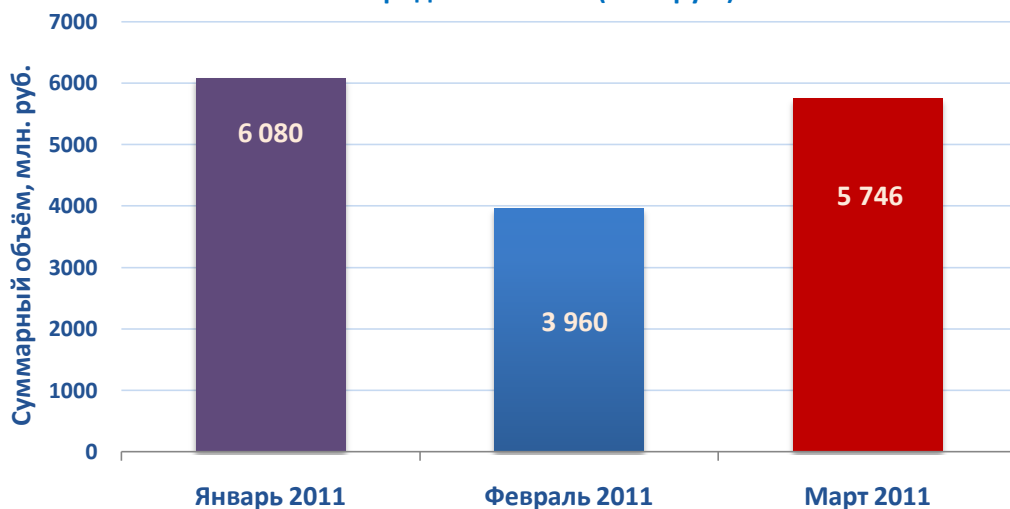
Как и в целом по России, февраль 2011 года стал наиболее емким по количеству предложений на продажу бизнеса и в Южном федеральном округе. Наибольшее количество представленного на продажу бизнеса пришлось на пищевое производство, сельское хозяйство и гостиничный бизнес.

Распределение предложений о продаже бизнеса в первом квартале 2011 г.



- Пищевое производство
- Производство стройматериалов
- Сельское хозяйство
- Торговля
- Услуги, отдых, здоровье
- Общепит
- Арендный бизнес
- Прочие

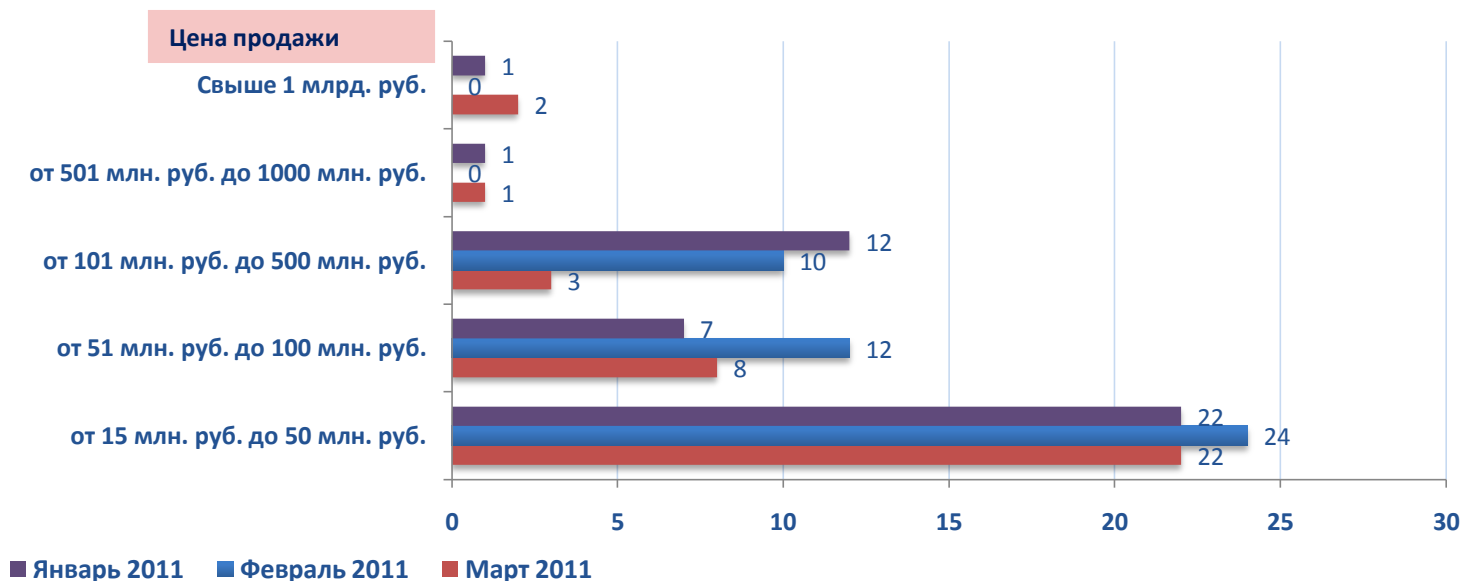
Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)



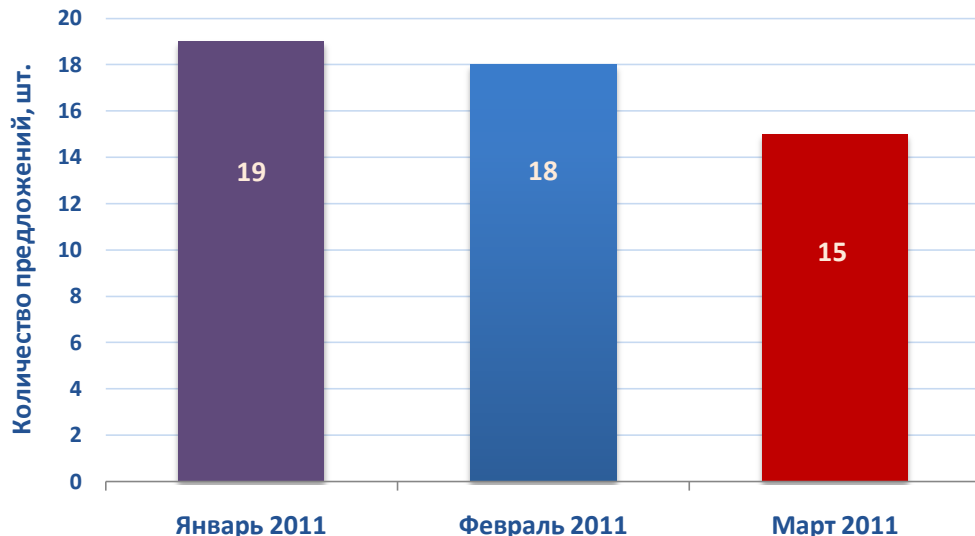
Суммарная стоимость бизнеса на продажу по округу в феврале 2011 года снизилась на 35 % по сравнению с январем 2011 года, однако первый весенний месяц вывел показатель почти к уровню января.

Как и в целом по России большинство предложений на продажу находятся в ценовом диапазоне от 15 млн. руб. до 50 млн. руб. В первые два месяца 2011 года зафиксировано значительное количество предложений в ценовом диапазоне от 101 млн. руб. до 500 млн. руб., в марте 2011 года на продажу были выставлены два крупных объекта в Краснодарском крае: Торгово-развлекательный центр стоимостью 2250 млн. руб. и Бизнес-центр класса В+ стоимостью 1230 млн. руб.

Количество предложений о продаже бизнеса, шт.



Динамика предложений о продаже бизнеса

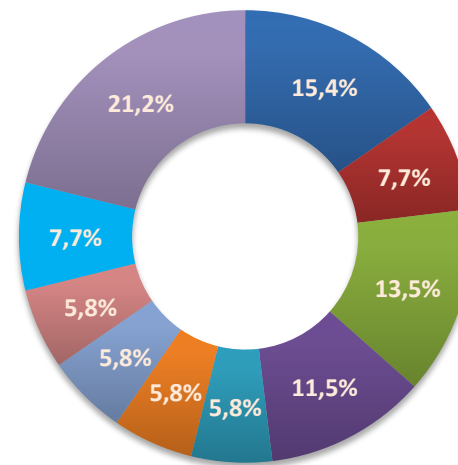


В первом квартале 2011 года распределение предложений о продаже бизнеса от месяца к месяцу было стабильным, незначительно снизившись в марте 2011 года. Снижение количества выставленных на продажу бизнесов подтверждается снижением совокупной стоимости предложений.

Можно выделить для округа отрасли с наибольшим количеством предложений о продаже бизнеса:

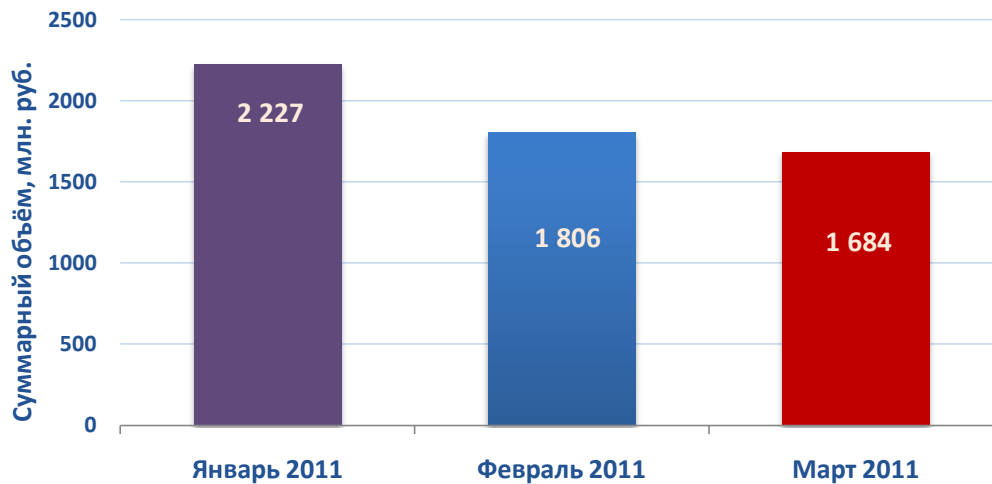
- деревообрабатывающее производство,
- металлургия;
- добыча полезных ископаемых.

Распределение предложений о продаже бизнеса в первом квартале 2011 г.



- Деревообработка
- Производство стройматериалов
- Металлургия
- Услуги, отдых, здоровье
- Арендный бизнес
- Пищевое производство
- Топливо и полезные ископаемые
- Торговля
- Общепит
- Прочие

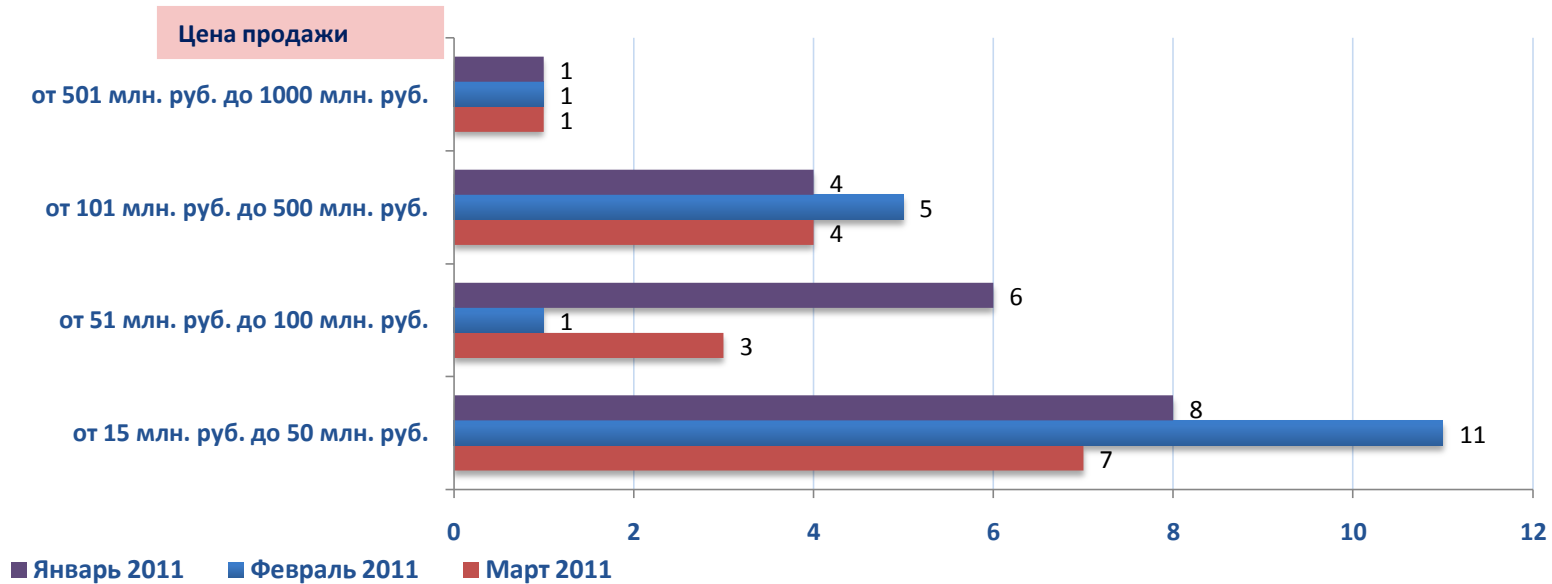
Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)



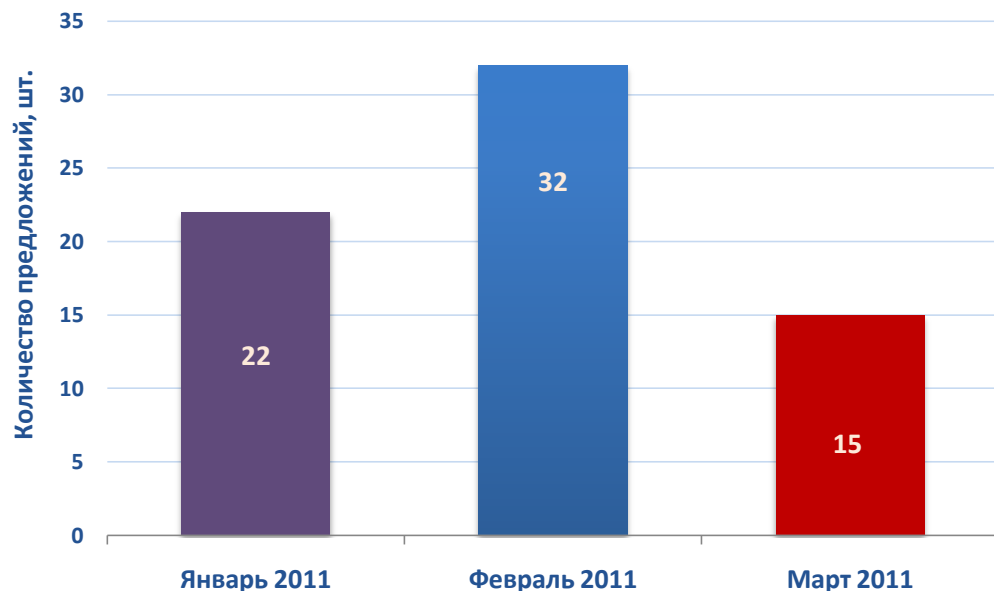
Большая доля бизнеса, выставленного на продажу, традиционно находится в низшем ценовом диапазоне (от 15 млн. руб. до 50 млн. руб.).

К крупным объектам следует отнести лесопромышленный комплекс стоимостью 600 млн. руб., находящийся в Свердловской области, завод по производству щебня стоимостью 580 млн. руб., находящийся в Свердловской области, завод ЖБИ стоимостью 650 млн. руб., находящийся в Тюменской области.

Количество предложений о продаже бизнеса, шт.



Динамика предложений о продаже бизнеса

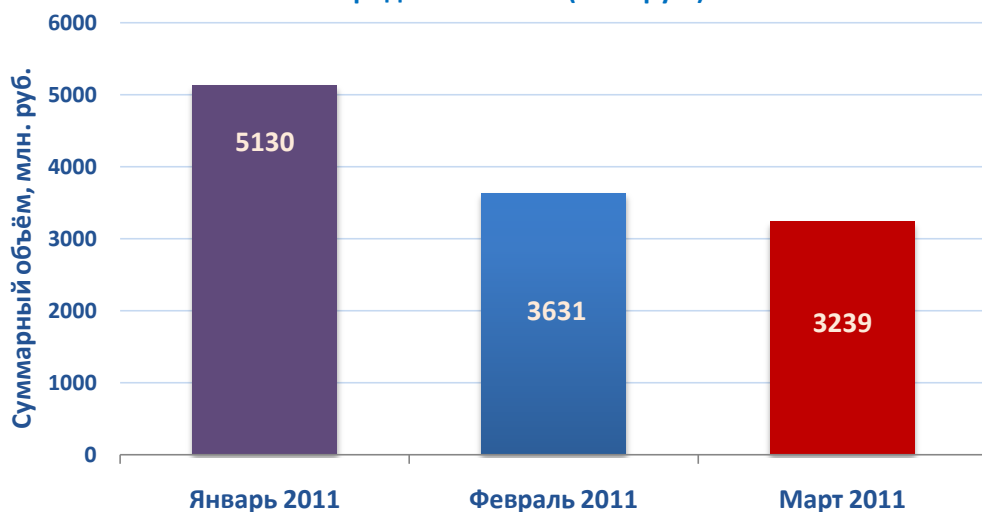


Распределение предложений о продаже бизнеса в первом квартале 2011 г.



Как и в целом по России, в Сибирском федеральном округе активность продавцов бизнеса пришлась на февраль 2011 года, снизившись в марте более чем в 2 раза. Однако в сегменте продаж гостиничного бизнеса рост активности пришёлся на первый месяц года. Февраль 2011 года ознаменовался значительным количеством предложений в пищевом производстве и деревообрабатывающей промышленности.

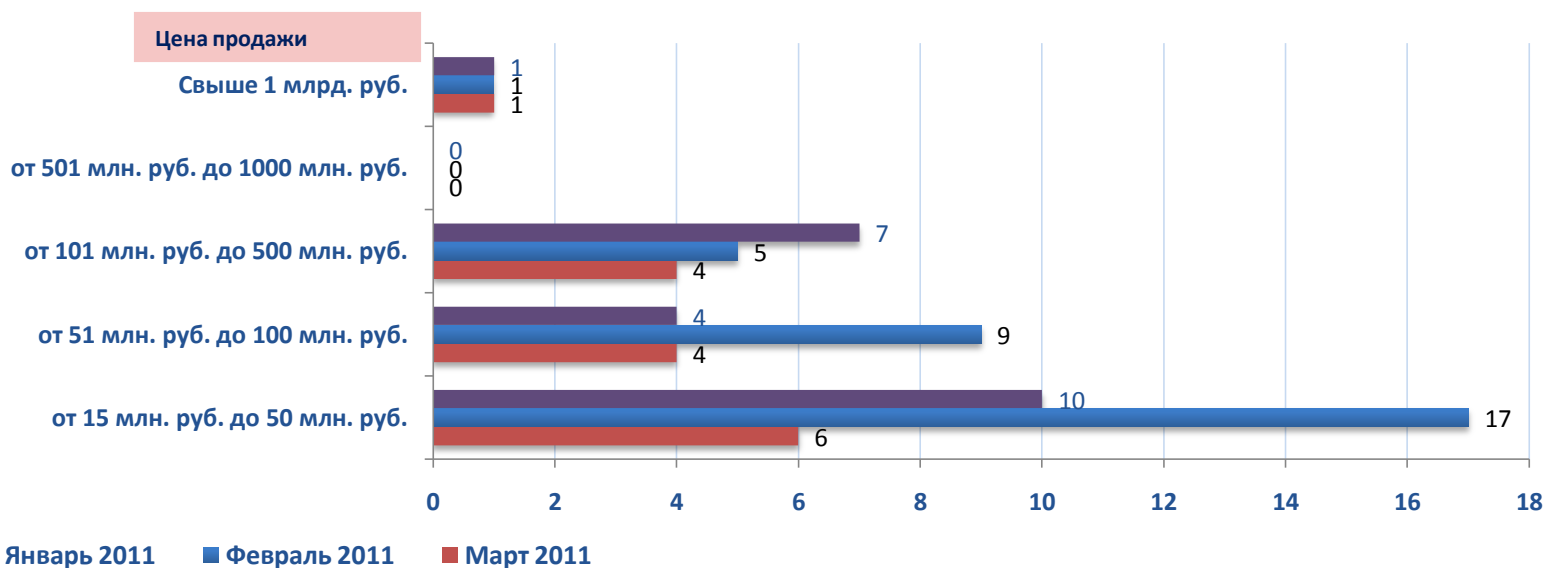
Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)



Крупнейший бизнес-объект, выставленный на продажу в первом квартале 2011 года в Сибирском федеральном округе, – Спа-отель стоимостью 83 млн. долл., находящийся на берегу реки Катунь в Алтайском крае.

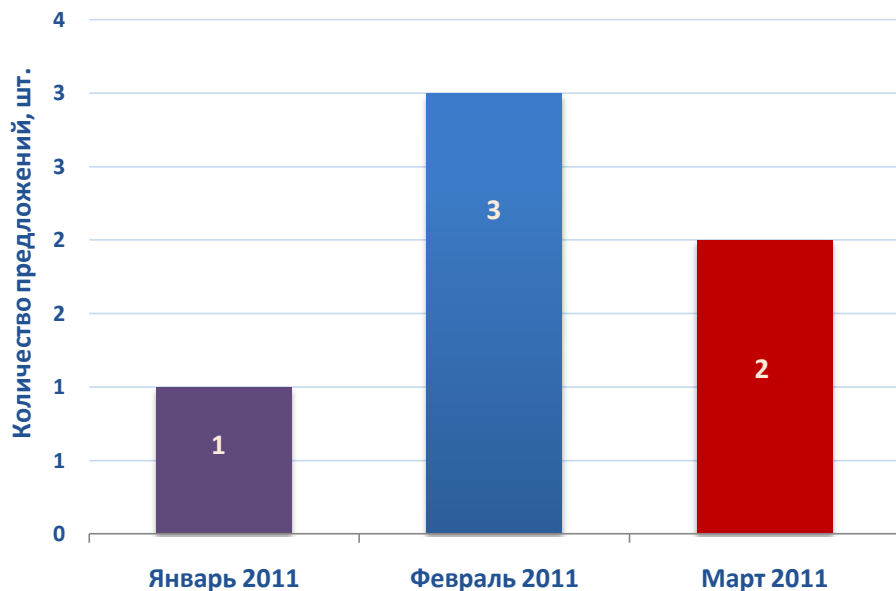
Другие крупные предложения бизнеса зафиксированы в Красноярском крае (шинный завод – 1800 млн. руб.) и Иркутской области (торгово-производственный холдинг «Монополия» – 2010 млн. руб.).

Количество предложений о продаже бизнеса, шт.

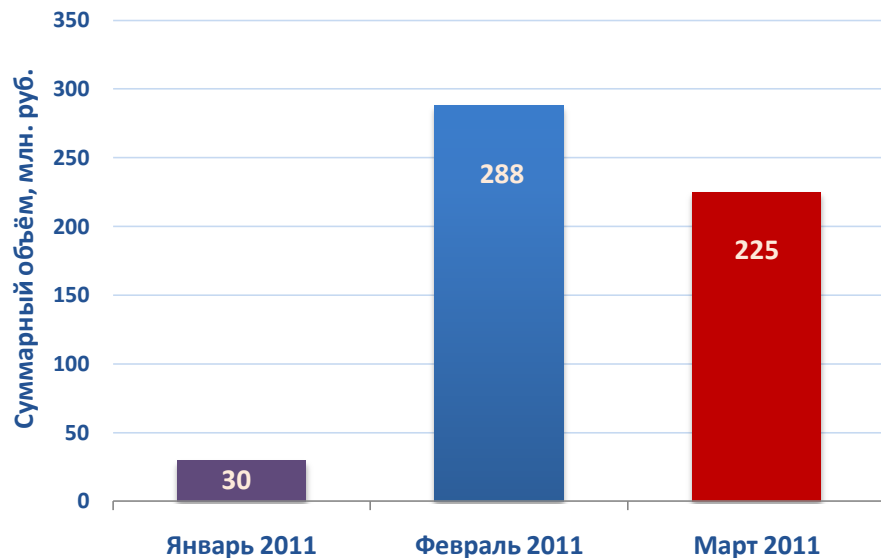


В Дальневосточном федеральном округе наблюдается самая низкая активность по продаже бизнеса, открытый рынок купли-продажи развит слабо.

Динамика предложений о продаже бизнеса



Динамика суммарной стоимости предложений о продаже бизнеса (млн. руб.)



Отказ от ответственности

Настоящий обзор не претендует на абсолютную объективность и достоверность сделанных выводов в связи с тем, что рынок купли-продажи бизнеса является достаточно закрытым и более 60% сделок совершаются без обнародования информации об этом в открытых источниках.

Настоящий документ преследует исключительно информативные цели и не является публичной офертой к купле/продаже какого-либо бизнеса или осуществлению любых иных инвестиций.

Информация, содержащаяся в данном документе, была получена из источников, которые Delphi Law Company считает заслуживающими доверия. При этом компания Delphi Law Company и авторы документа не несут ответственности за возникшие убытки в связи с использованием содержащейся в документе информации или отсутствием в данном материале каких-либо важных сведений.

Все оценки и мнения, представленные в данном исследовании, являются независимым мнением сотрудников Delphi Law Company на дату выхода документа. Delphi Law Company оставляет за собой право вносить или не вносить в данный документ изменения без предварительного уведомления.

Перепечатка, распространение или публикация настоящего исследования не допускается без получения предварительного письменного согласия Delphi Law Company.

© 2011 Delphi Law Company. Все права защищены.

Юридическая компания «Дельфи»

Россия, 121099, Москва, ул. Смоленская площадь, дом 3

тел.: + 7 (495) 507 44 64

e-mail: office@dellc.ru

www.dellc.ru

Андрей Эйрих

Руководитель отдела аналитики

коммерческой недвижимости и бизнеса

andrey.eirich@dellc.ru

[В начало](#)