

Инвестиции в недвижимость в регионах России



Андрей Бриль,
Полномочный
представитель РГUD в
Екатеринбурге и
Свердловской области



Михаил Хорьков,
Руководитель аналитического
отдела Риэлтерского
информационного центра УПН



УРАЛЬСКАЯ ПАЛАТА
НЕДВИЖИМОСТИ



Максим Котляров, доктор
экономических наук,
кандидат философских
наук, профессор, MBA, LL.M

14 сентября 2016 года

Существующая повестка дня

1. Административные барьеры и поведение региональных администраций.
2. Как привлечь иностранного инвестора.
3. Дефицит «хороших» проектов в регионах.

ИНВЕСТОРЫ

Государство



Частные

Иностранные



Российские

Инорегиональные



Региональные

Крупные



Малые и средние

Уровень инвестиционной активности в стране

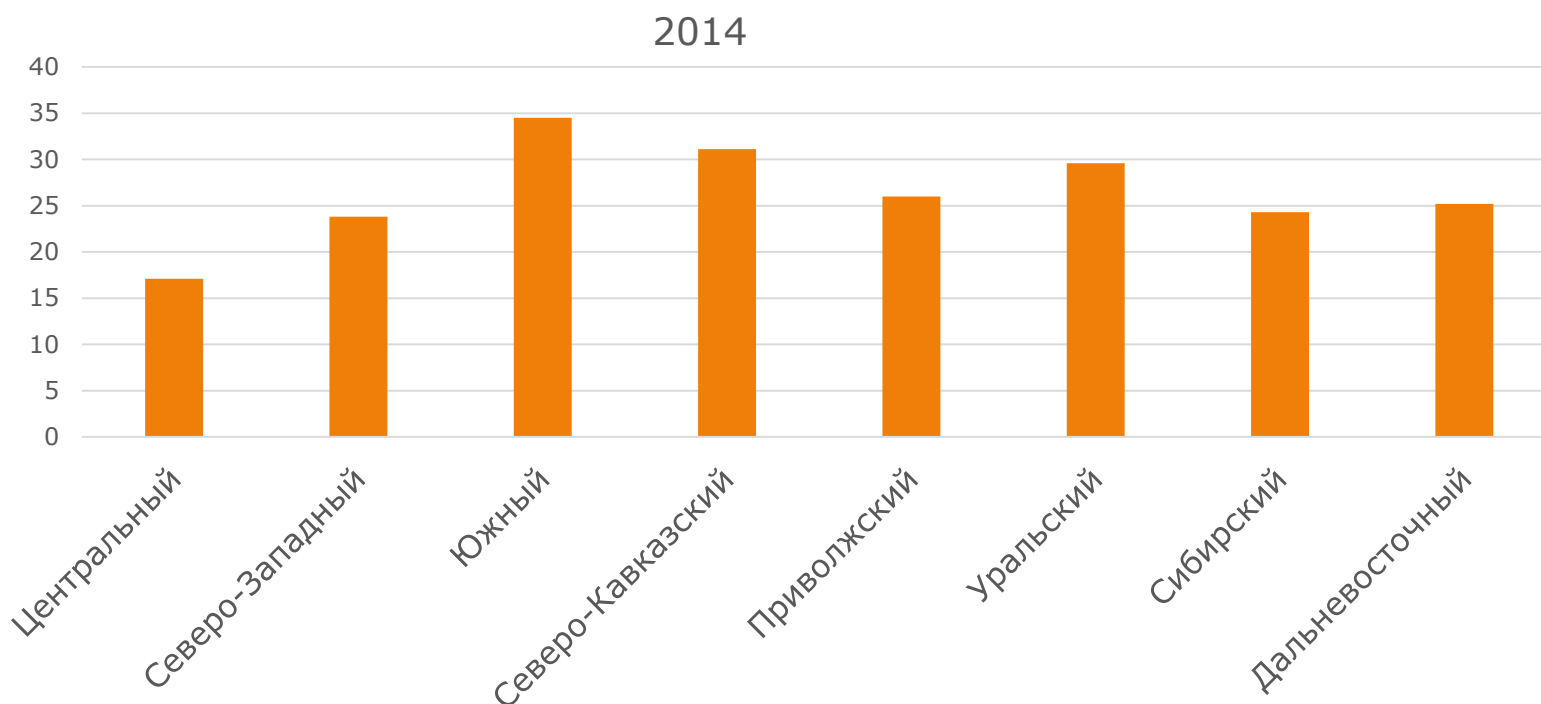
Мы можем судить об уровне инвестиционной активности по двум показателям официальной статистики:

- Инвестиции в основной капитал
- Прямые инвестиции

Доля инвестиций в основной капитал в ВВП (в текущих ценах, в процентах к итогу) в 2015 году составила 20,7% (2014 – 20,6%).

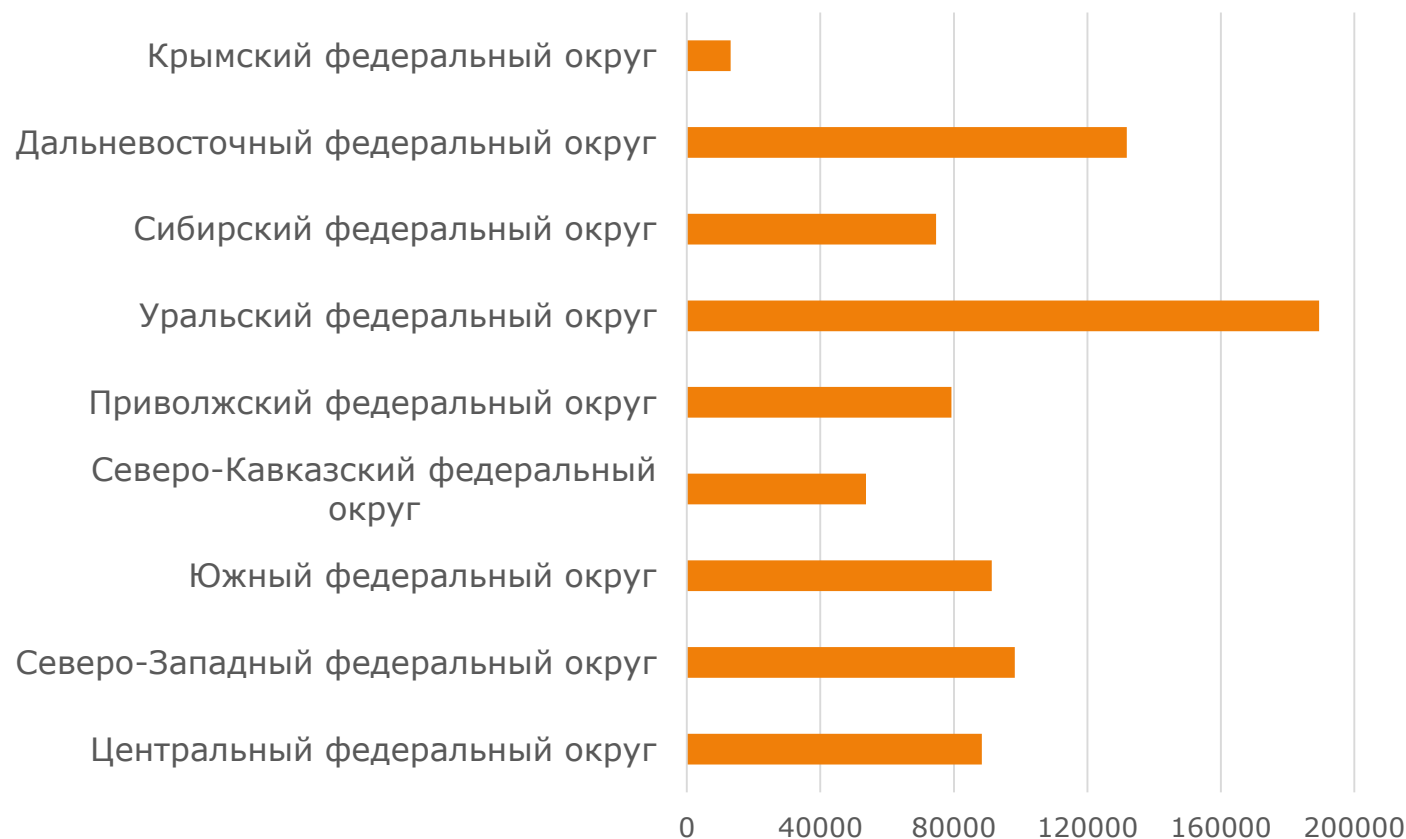
Уровень инвестиционной активности в стране

Доля инвестиций в основной капитал к ВРП по федеральным округам



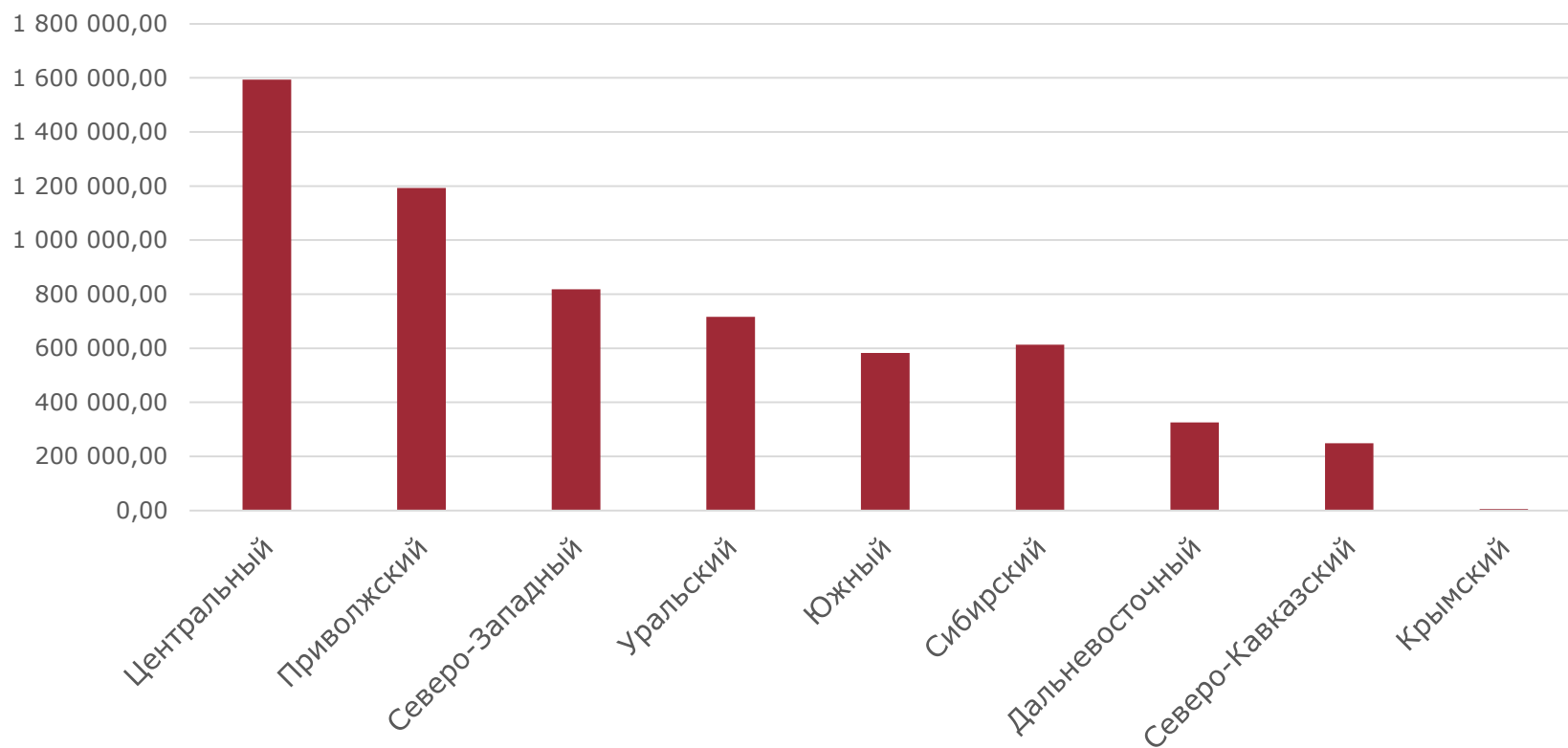
Уровень инвестиционной активности в стране

Инвестиции в основной капитал по федеральным округам на душу населения в 2014 году (руб.)



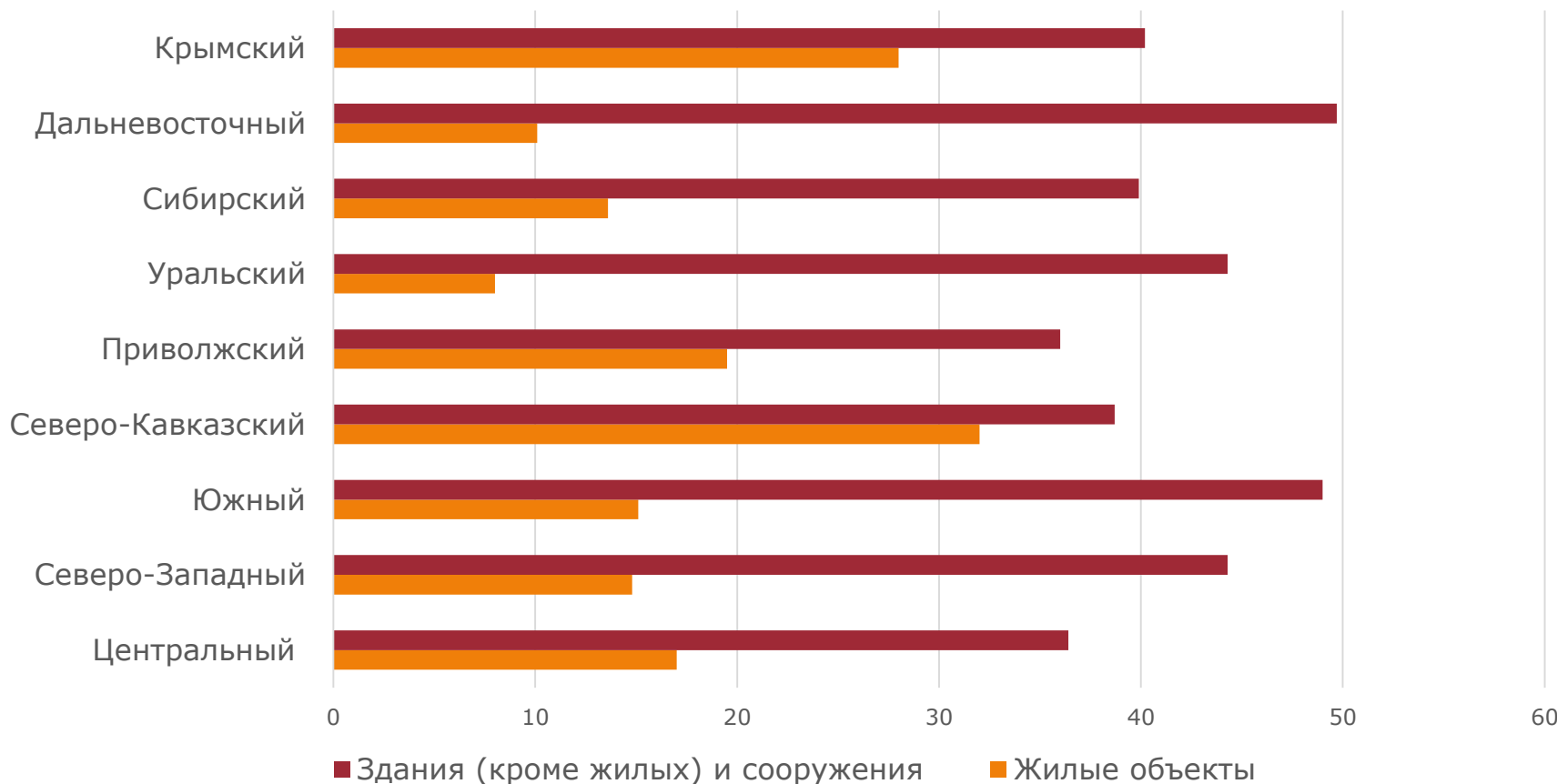
Уровень инвестиционной активности в стране

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в 2014 году
(в фактически действовавших ценах), млн. руб.



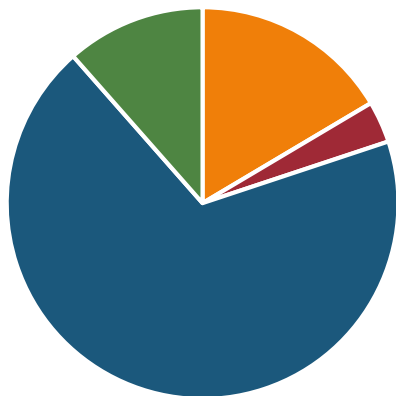
Инвестиции в недвижимость

**Инвестиции в жилые объекты, а также здания и сооружения (кроме жилых) в 2014 г.,
в % от общего объема инвестиций**

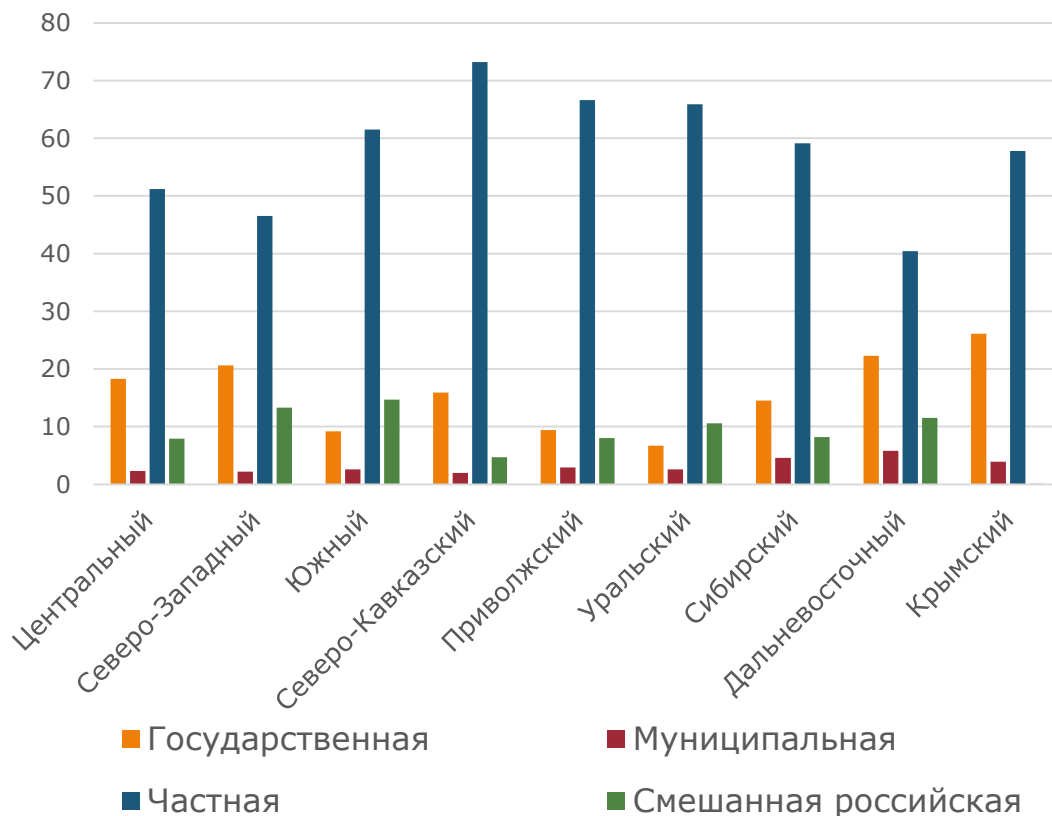


Субъекты инвестиционной деятельности

Распределение инвестиций в основной капитал по формам собственности по итогам 2014 года, в %
(в целом по РФ и по федеральным округам)

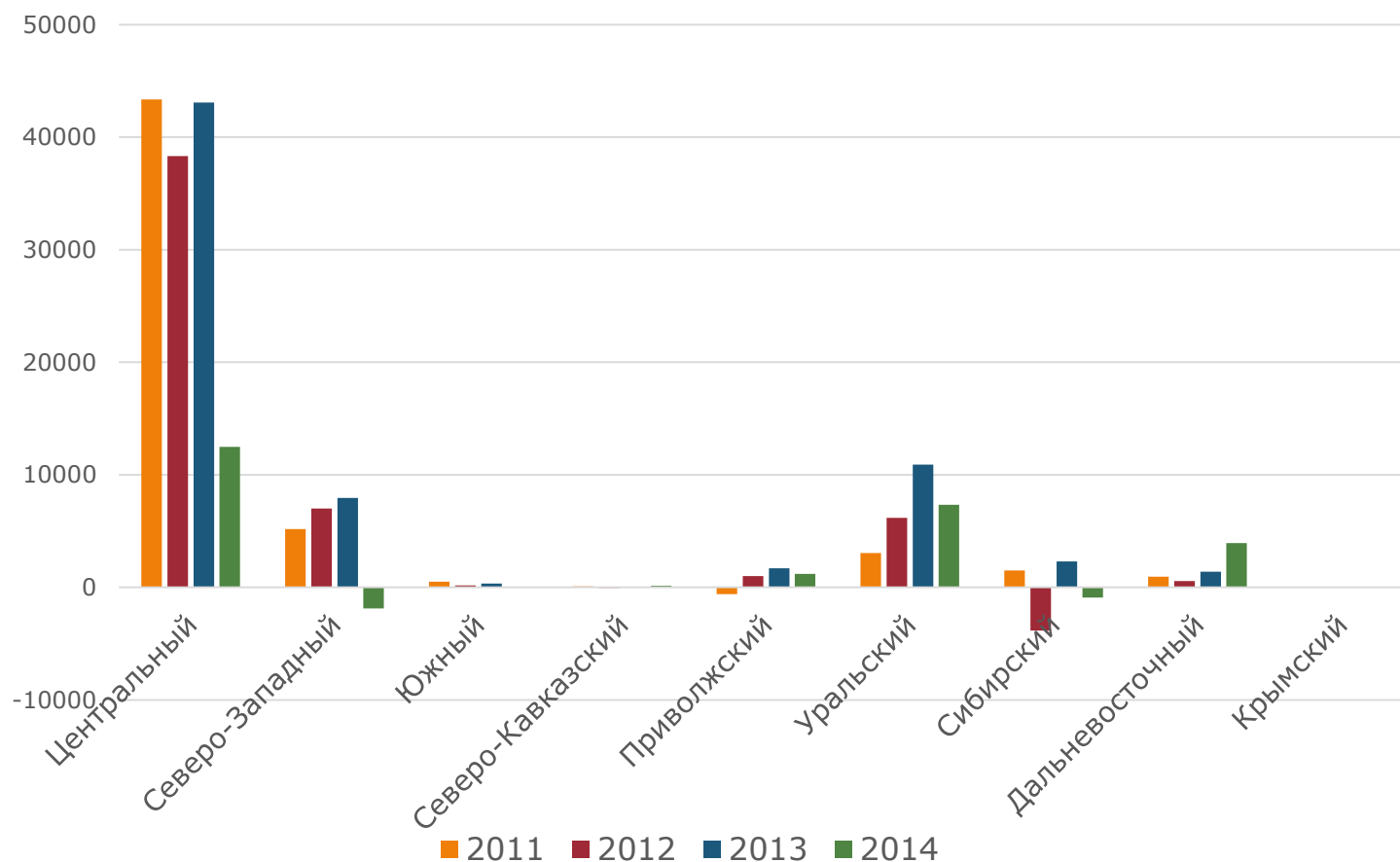


- Государственная - 13,9%
- Муниципальная - 2,9%
- Частная - 57,9%
- Смешанная российская - 9,7%



Иностранные инвестиции

**Поступление прямых иностранных инвестиций
(сальдо операций платежного баланса, млн. долл.)**



Ввод многоквартирного жилья в Екатеринбурге в 2015 году

Всего – 1018 тыс.кв.м

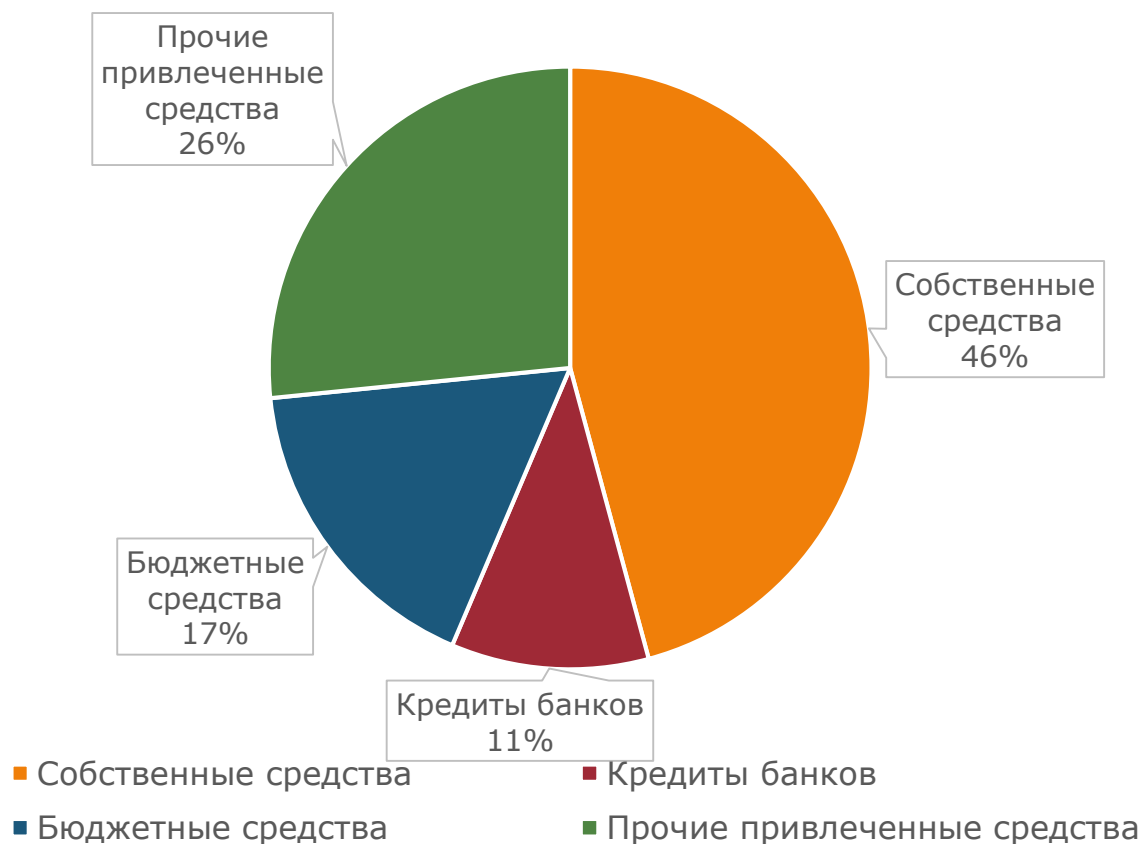
Топ-28 – 89,6%

Топ-10 – 67,9%

Топ-5 – 51,8%

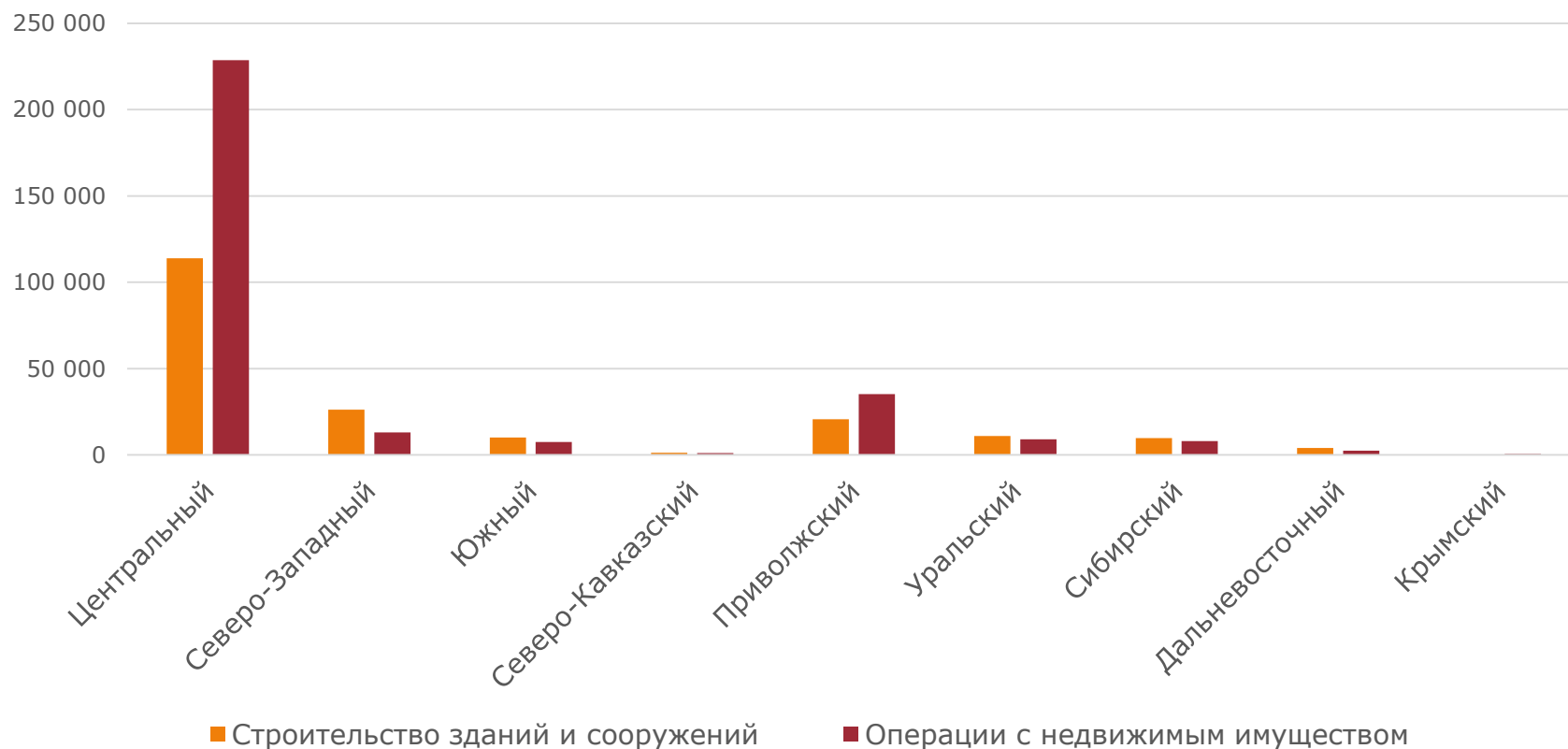
Источники финансирования

Распределение инвестиций в основной капитал по источникам финансирования в 2014 году (без субъектов малого предпринимательства)



Кредитование

Объем кредитов, предоставленных юридическим лицам - резидентам и индивидуальным предпринимателям в рублях (строительство зданий и сооружений и операции с недвижимым имуществом) на 1.04.2016, млн. руб.



ИНВЕСТОРЫ

Государство



Частные

Иностранные



Российские

Инорегиональные



Региональные

Крупные



Малые и средние

Кто инвестирует в регионы

1. Крупные промышленные (сырьевые) холдинги (частные).
2. Крупные региональные девелоперы (частные).
3. Мелкие и средние региональные девелоперы (частные)
4. Крупные федеральные девелоперы (частные)
5. Частные инвесторы – физлица (квартиры, апартаменты, стритритэйл, офисы в нарезку).
6. Иностранные инвесторы (ритэйл).

Кто конкурирует за деньги инвесторов

1. Регионы.
2. Виды недвижимости (офисы, жилье, склады, гостиницы, торговля).
3. Проекты
4. Недвижимость – финансовые спекуляции (валюта, фондовые инструменты, депозиты).

Реальная повестка дня для региональных инвестиций

1. Объем предложения, объем спроса, цены.
2. Возможности и условия финансирования.
3. Поддержка Российских и, в первую очередь, региональных частных инвесторов



Отраслевая и региональная
(муниципальная)
статистика и аналитика

Отраслевая и региональная (муниципальная) статистика и аналитика

1. Обращение претензий к профсообществу, а не к органам госстатистики.
2. Задачи профсообщества:
 - ТЗ на статистику и аналитику в сфере недвижимости и девелопмента;
 - организация работы по созданию системы статистики и аналитики нашей отрасли в РФ.
3. Партнеры в Госорганах: Росстат, Росреестр, Минстрой.
4. Партнеры в бизнессообществе: РГУД, РСПП, РГР, Ассоциация российских банков.
5. Необходимость научного партнера.

Взаимодействие с банками

1. Изменение функций банков на современном этапе.
2. Создание совместной площадки с банками для обсуждения взаимодействия (союзники: РСПП, Деловая Россия, Столыпинский клуб, РГР).
3. Выработка консенсуса с банками по оценке рисков и условиям кредитования.

Межбюджетные отношения и региональные проблемы

1. Дефицит региональных и муниципальных бюджетов. Фактическое отсутствие защищенных и значимых бюджетов развития.
2. Отсутствие понимания приоритетной важности частных региональных инвесторов.

Задачи профсообщества:

1. Создание системы отраслевой статистики и аналитики в РФ в сфере недвижимости и девелопмента (федеральный, региональный, муниципальный уровни).
2. Организация взаимодействия с банковским сообществом в формировании источников финансирования инвестиционного процесса и выработке адекватной оценки рисков и условий кредитования в сфере девелопмента.
3. Определение стратегии участия РГУД в процессе формирования межбюджетных отношений в РФ.
4. Определение стратегии работы РГУД в вопросе защиты и представления интересов частных региональных инвесторов как основной группы инвесторов в сфере девелопмента в РФ.

Благодарим за внимание!



Андрей Бриль, FRICS,
Полномочный
представитель
РГУД в Екатеринбурге и
Свердловской области
+7 (343) 253-12-01
<http://www.gud-estate.ru/>
Lfs@quorus-ms.ru

Максим Котляров,
доктор экономических
наук,
профессор УрГЭУ,
MBA, LLM

www.kotlyarov.org
kotlyar2005@list.ru



Михаил Хорьков,
Руководитель
аналитического отдела
РИЦ УПН
+7 (343) 367-67-61,
+7 (343) 367-67-62
www.upn.ru,
www.index.estate
analitic@upn.ru