

Технологии восстановления инвестиционных процессов в недвижимости. Ожидания регионов.



Андрей Бриль,
Полномочный представитель РГУД
в Екатеринбурге и Свердловской
области

15 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

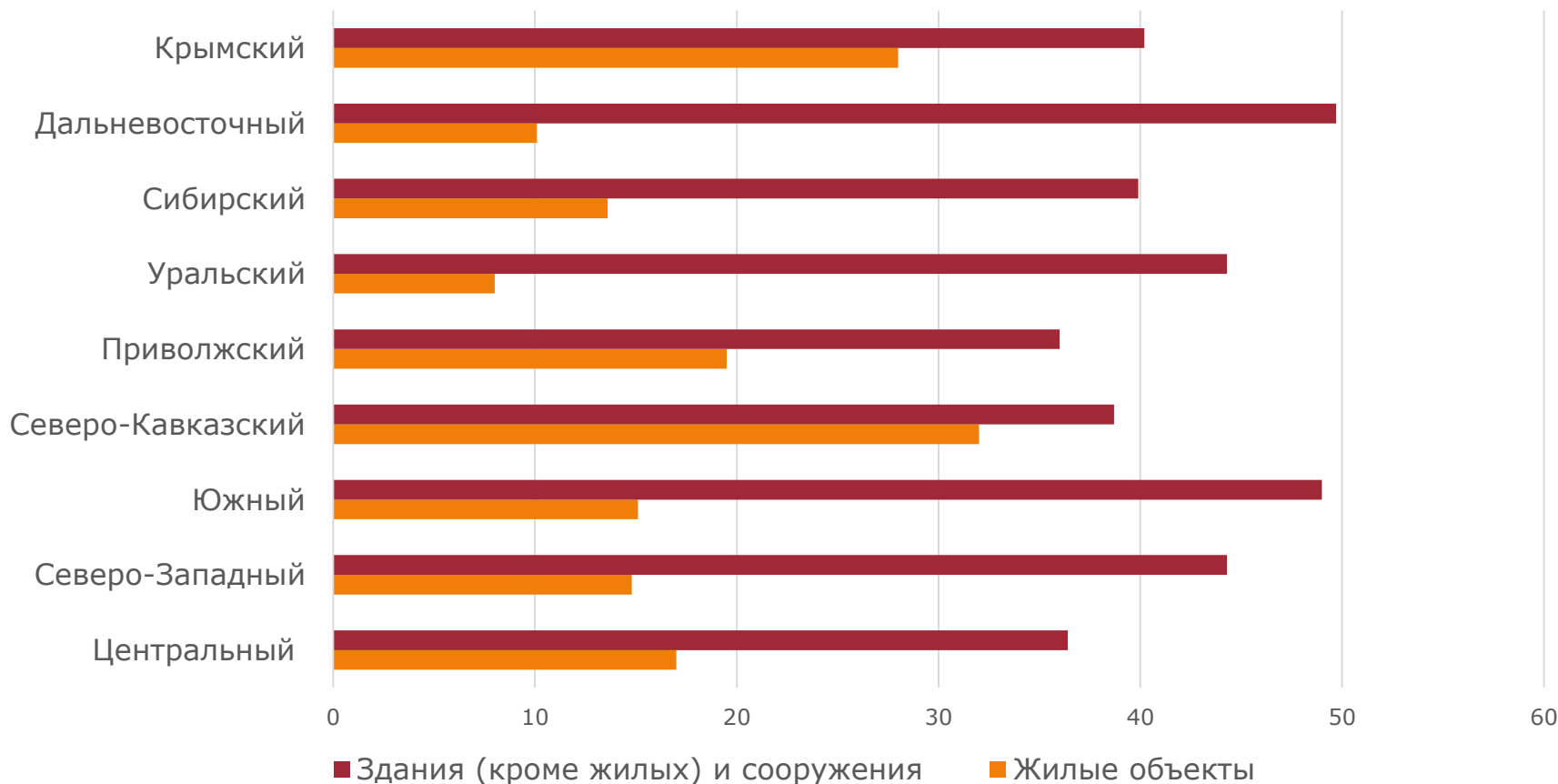
Мы можем судить об уровне инвестиционной активности по двум показателям официальной статистики:

- 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%).

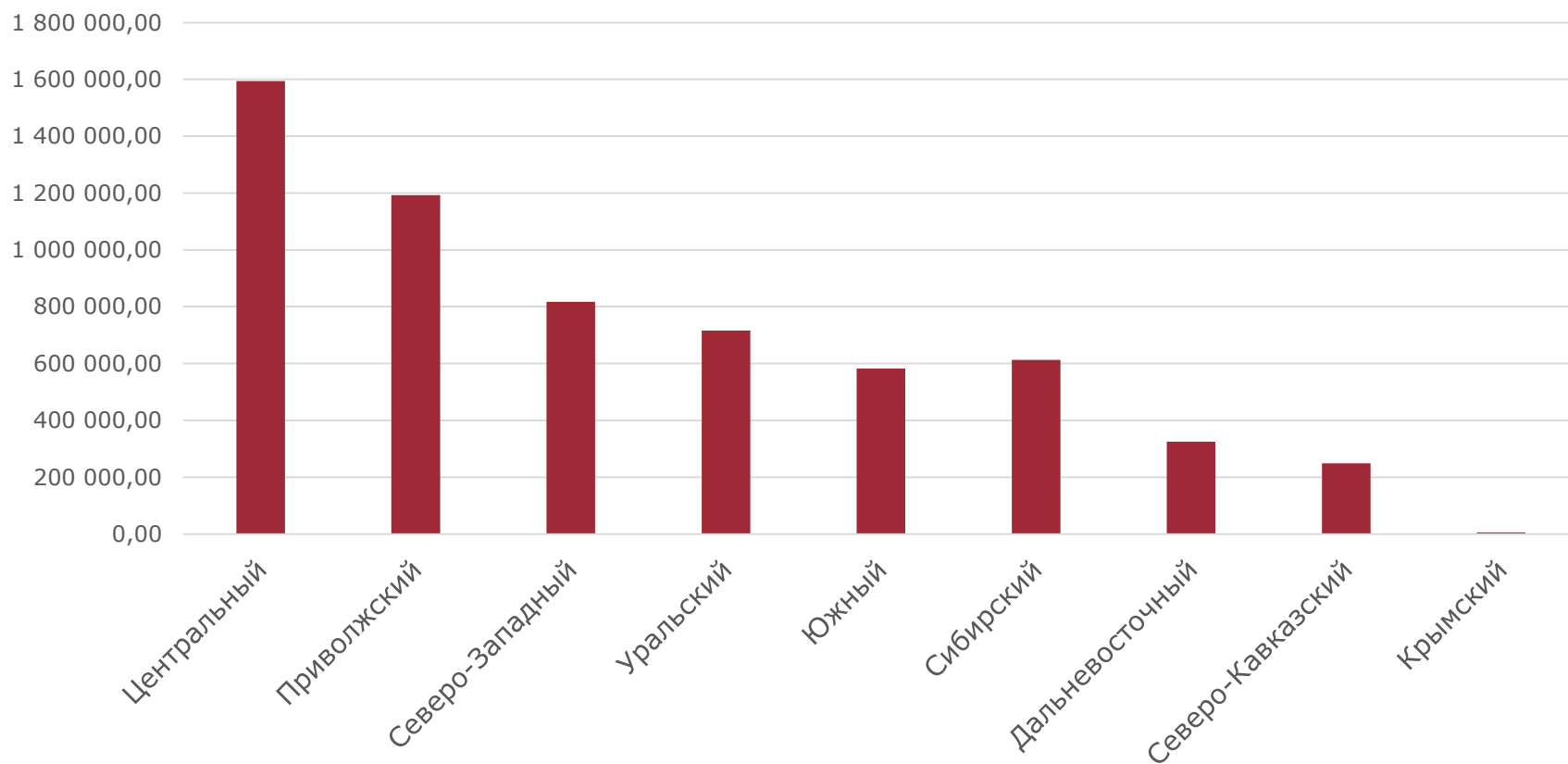
Инвестиции в недвижимость

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



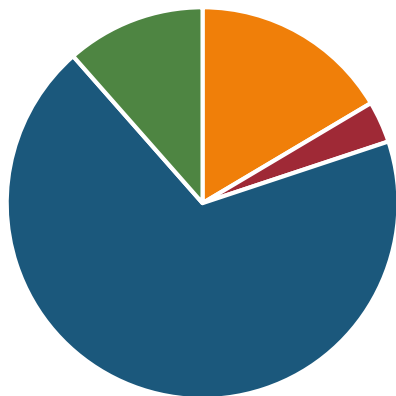
Уровень инвестиционной активности в стране

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

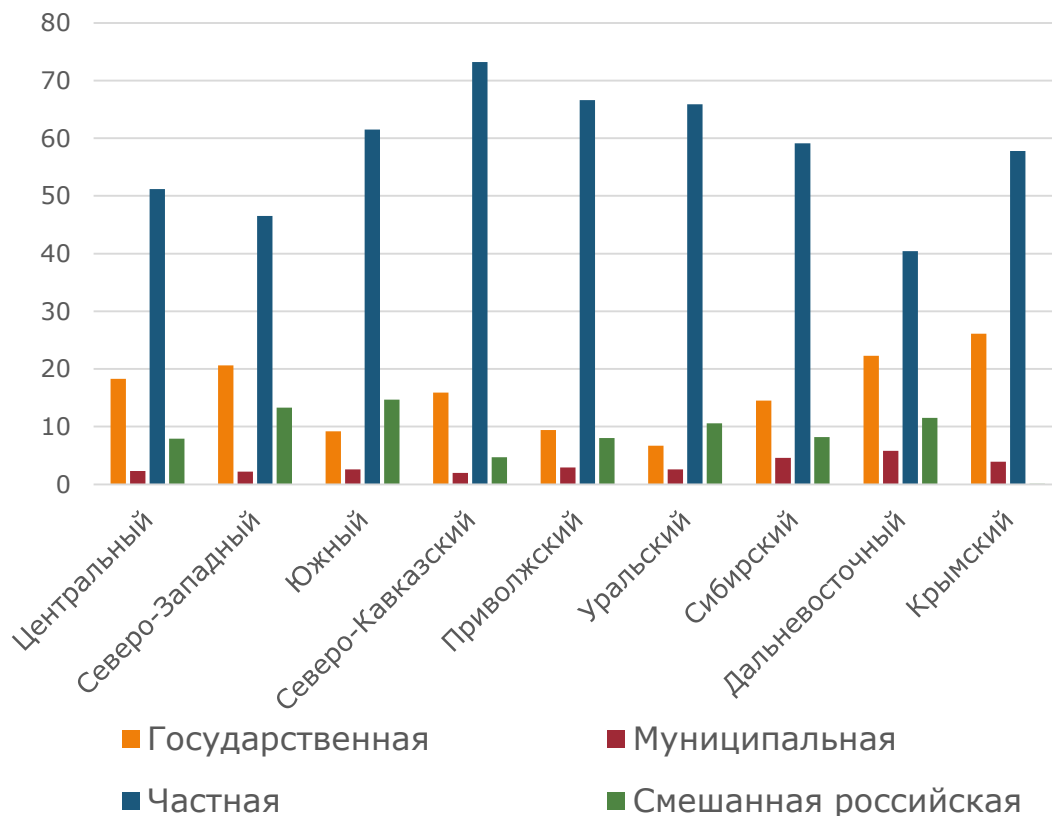


Субъекты инвестиционной деятельности

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%



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%

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 инвестора

Макроуровень

1. Объем рынка.
2. Его потенциал и перспективы развития.
3. Платежеспособный спрос и его динамика.
4. Стоимость входа на конкретном региональном рынке.

Уровень проекта

1. Ситуация в отдельных видах недвижимости в регионах.
2. Объемы поглощения (и объемы предложения).
3. Конкретный проект (costs и доходность).
4. Потенциал роста капитализации.
5. Ликвидность.

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



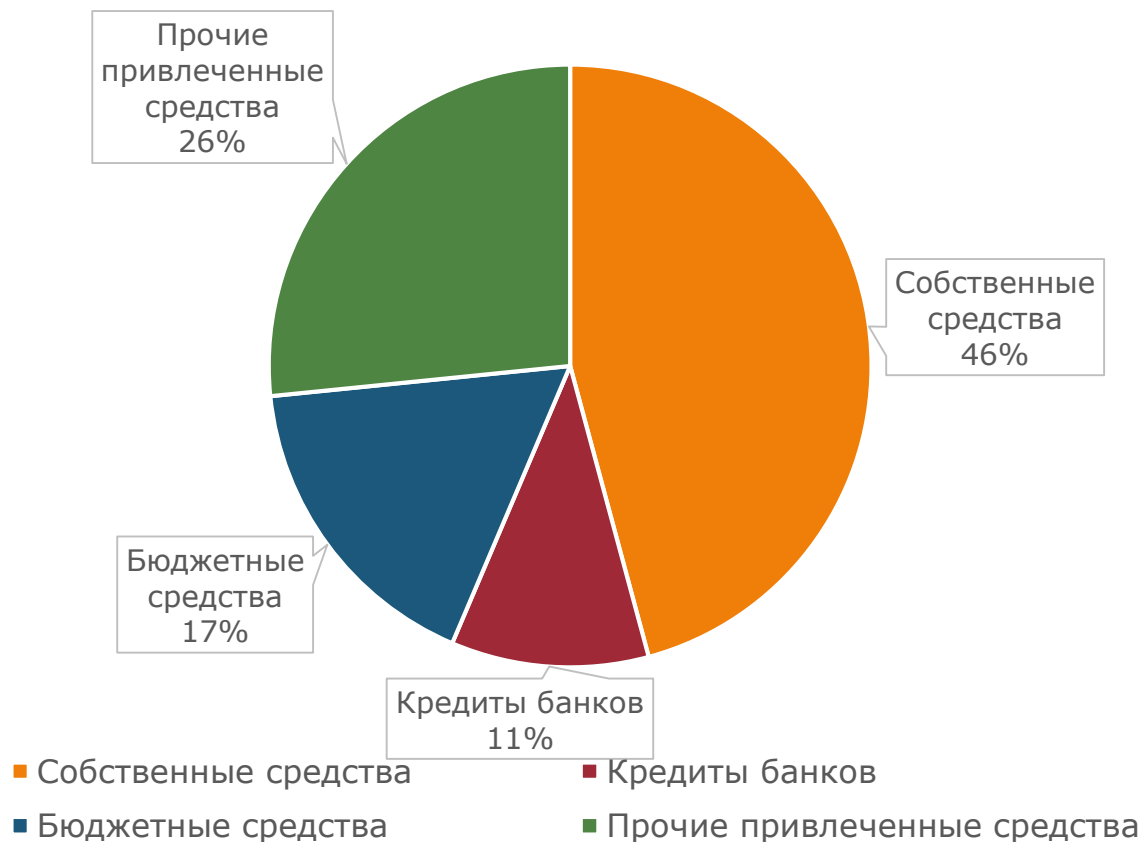
Отраслевая и региональная
(муниципальная)
статистика и аналитика

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.

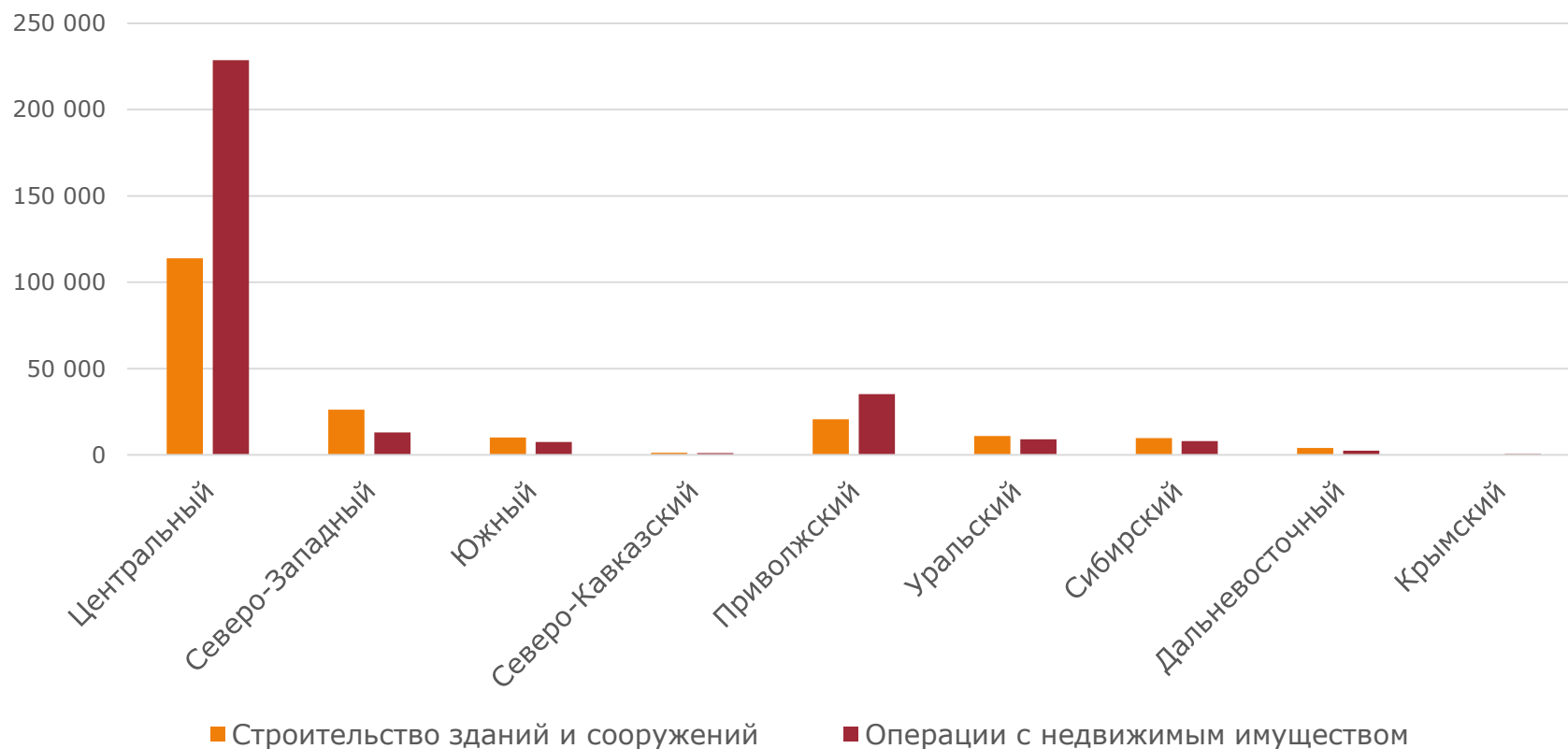
Источники финансирования

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.



Вопросы финансирования инвестиционного процесса в девелопменте

- 1.** Источники финансирования.
- 2.** Взаимодействие с наукой (аналитика).
- 3.** Взаимодействие с банками.

Необходимая аналитика

1. Основные параметры инвестпроектов (сроки, маржинальность, объемы, требования к параметрам финансирования).
2. Платежеспособный спрос.
3. Отношение к инфляции и борьбе с ней.
4. Оценка рисков.
5. Соответствие рисков, процентных ставок и условий кредитования.

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 РГУД:

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.



**Благодарю
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