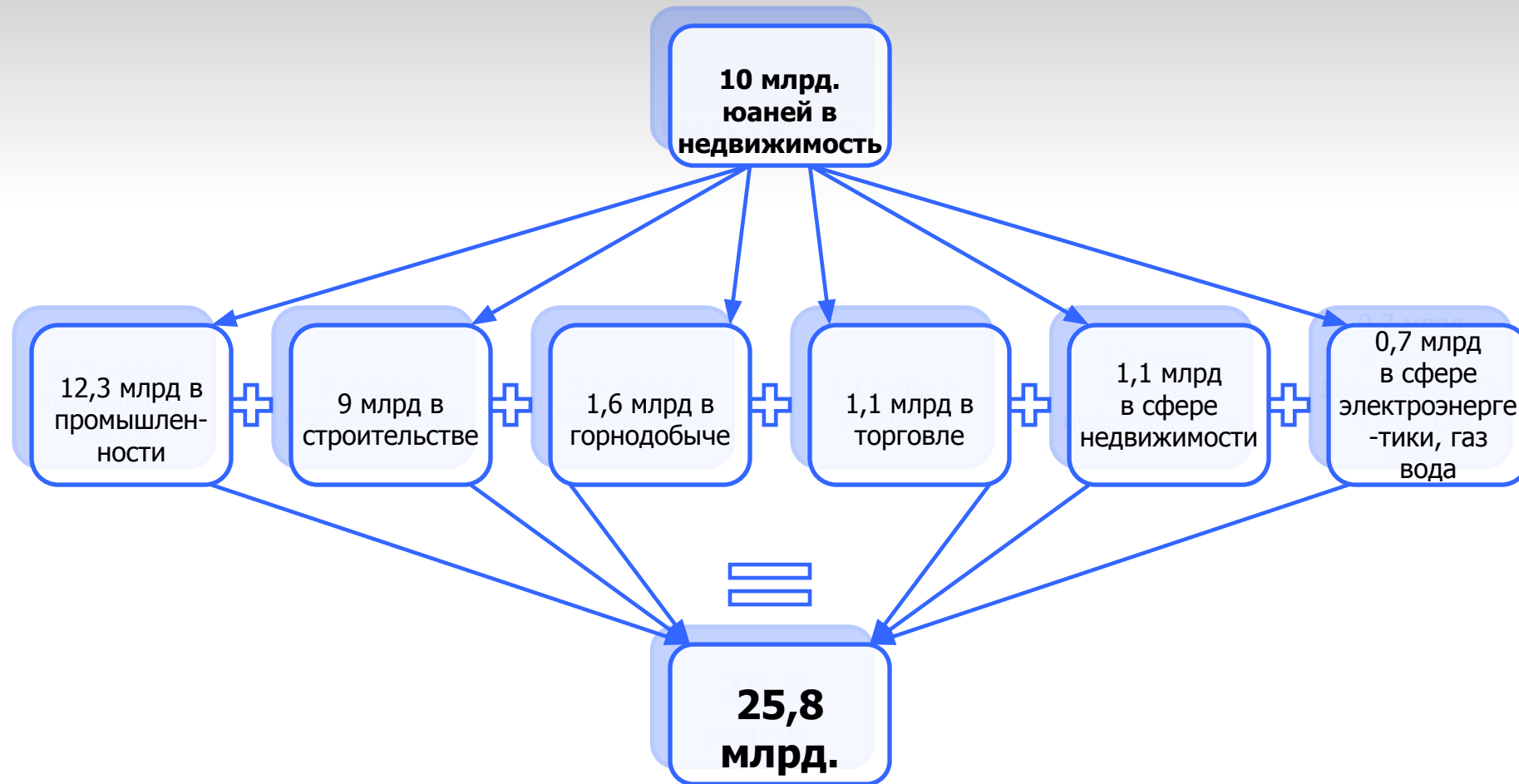


***РАЗВИВАЮЩИЕСЯ РЫНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
В ГЛОБАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКЕ:
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ И
ПЕРСПЕКТИВЫ РОСТА***

Максимов Сергей Николаевич
Бачуринская Ирина Анатольевна

Почему недвижимость?



Направления глобализации рынков недвижимости

приход на рынки стран с развивающейся рыночной экономикой иностранных частных инвесторов;

приход частных и институциональных инвесторов из развивающихся стран на рынки недвижимости развитых стран (Западной Европы, США);

интернационализация деятельности ведущих мировых компаний - профессиональных участников рынков недвижимости и активное вовлечение в их сферу деятельности развивающихся рынков;

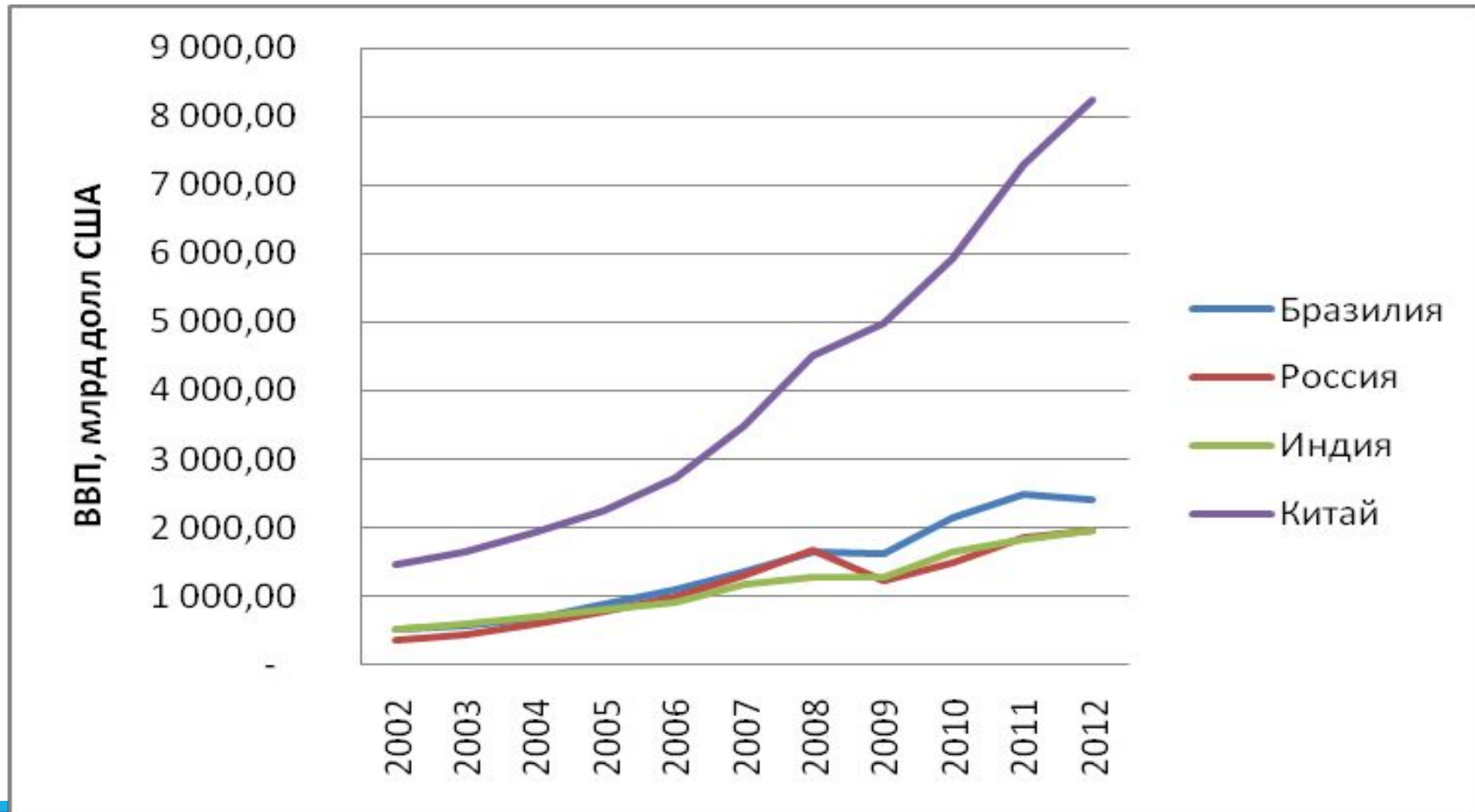
обратный процесс выхода профессиональных участников рынков недвижимости из развивающихся стран на рынки развитых стран;

участие международных компаний - профессиональных участников рынков недвижимости в процессах слияния и поглощения компаний;

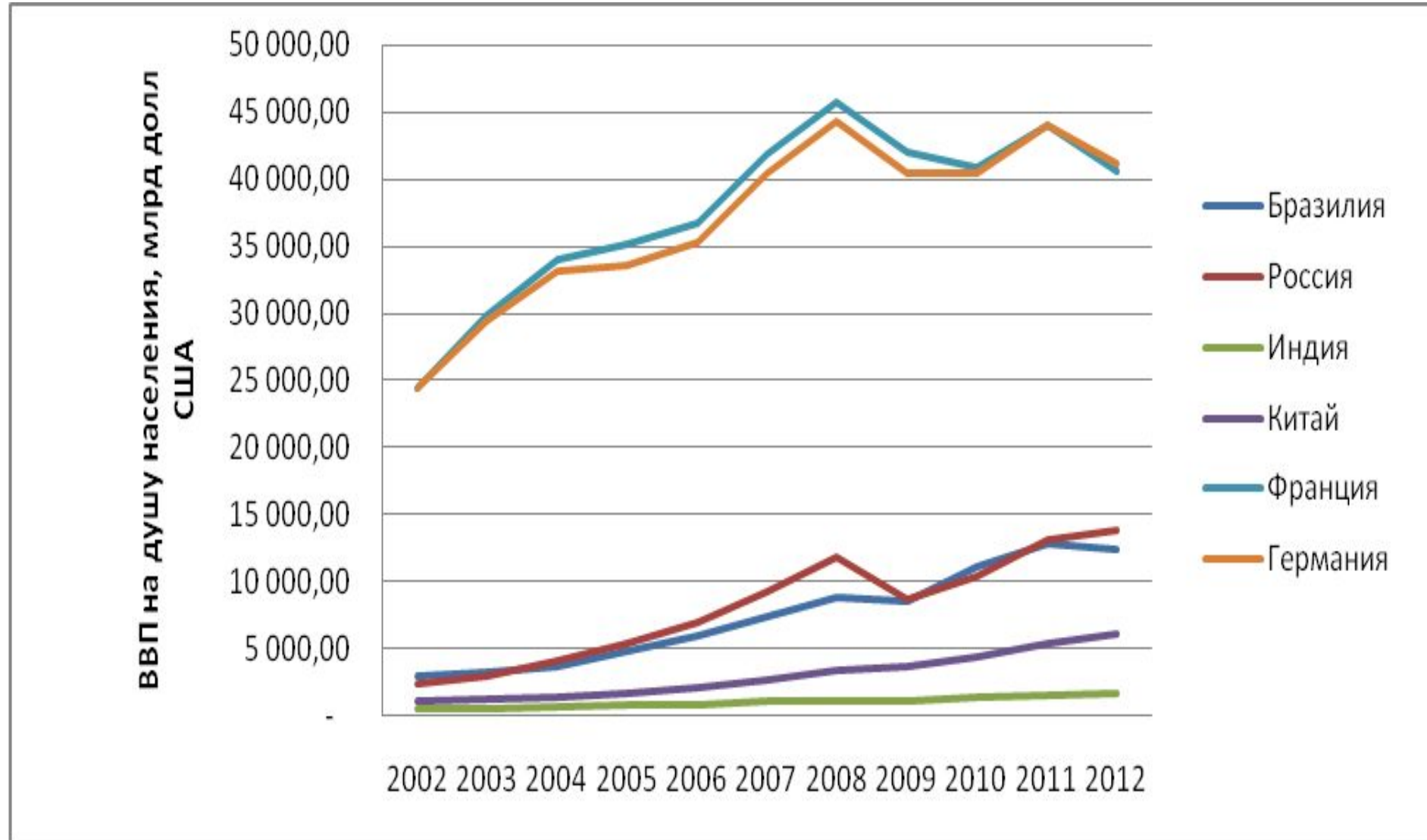
включение профессиональных участников рынка из развивающихся стран в международные объединения и организации (ФИАБСИ, СЕРЕАН, ТЕГОВА);

разработка, согласование и применение международных стандартов профессиональной деятельности (по оценке, анализу проектов, предоставлению статистической информации и др.) (Еврокоды, Стандарты оценки, образования)

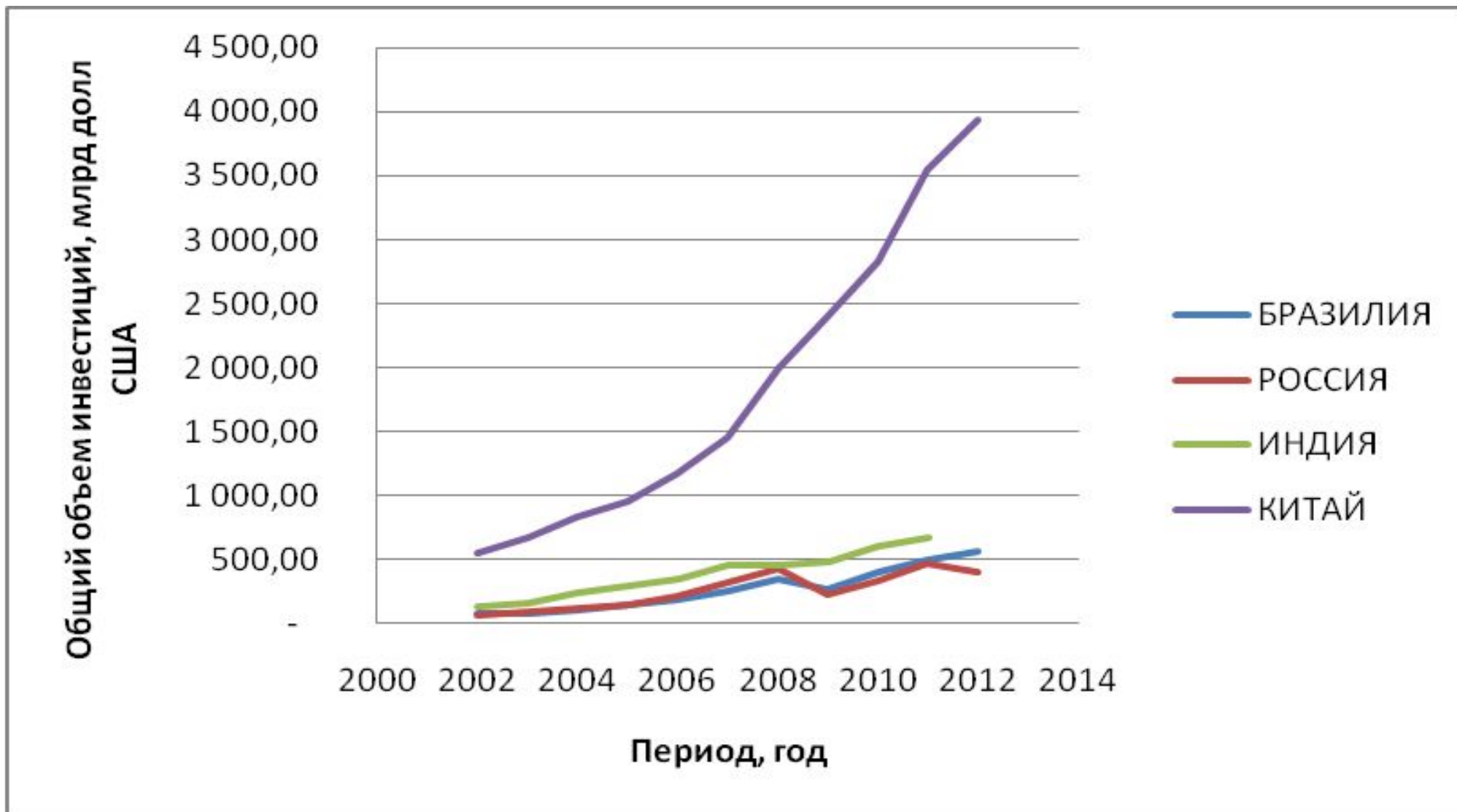
Динамика роста ВВП в странах БРИК за период с 2002 по 2012 гг.



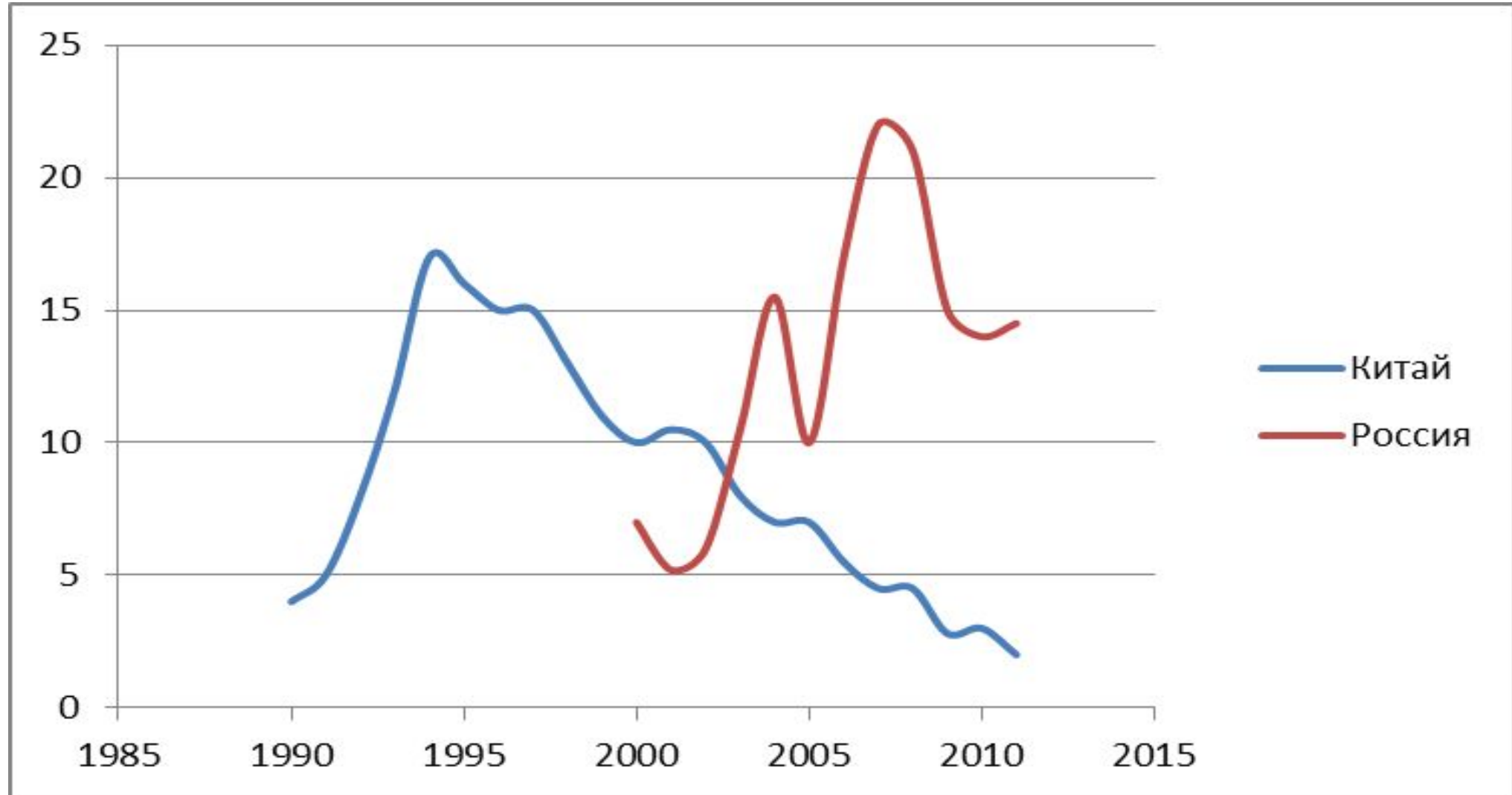
ВВП на душу населения в развитых странах и странах БРИК



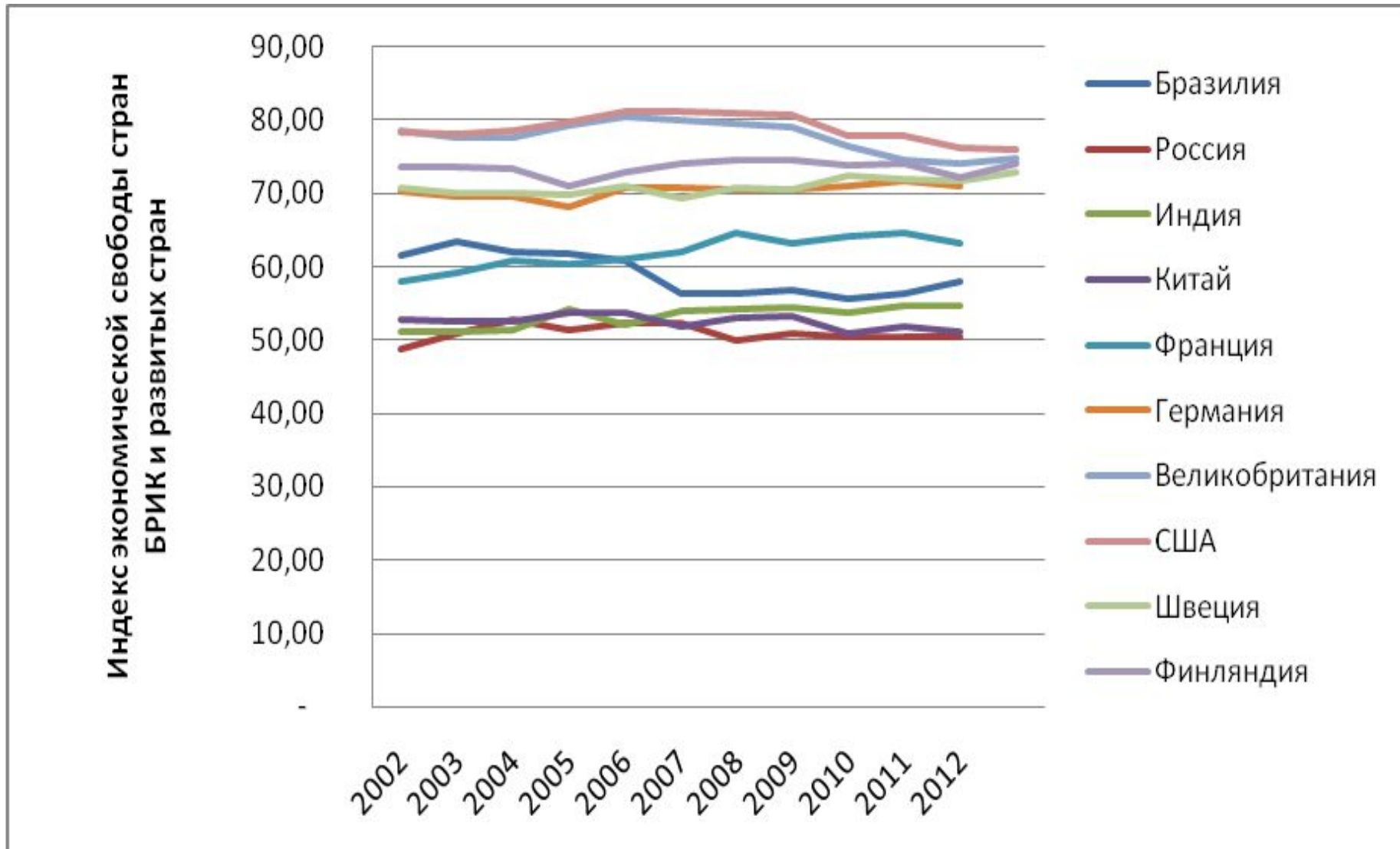
Динамика общего объема инвестиций в странах БРИК



Доля (%) прямых иностранных инвестиций в общем объеме инвестиций в основные фонды Китая и России



Динамика индекса экономической свободы стран БРИК и развитых стран

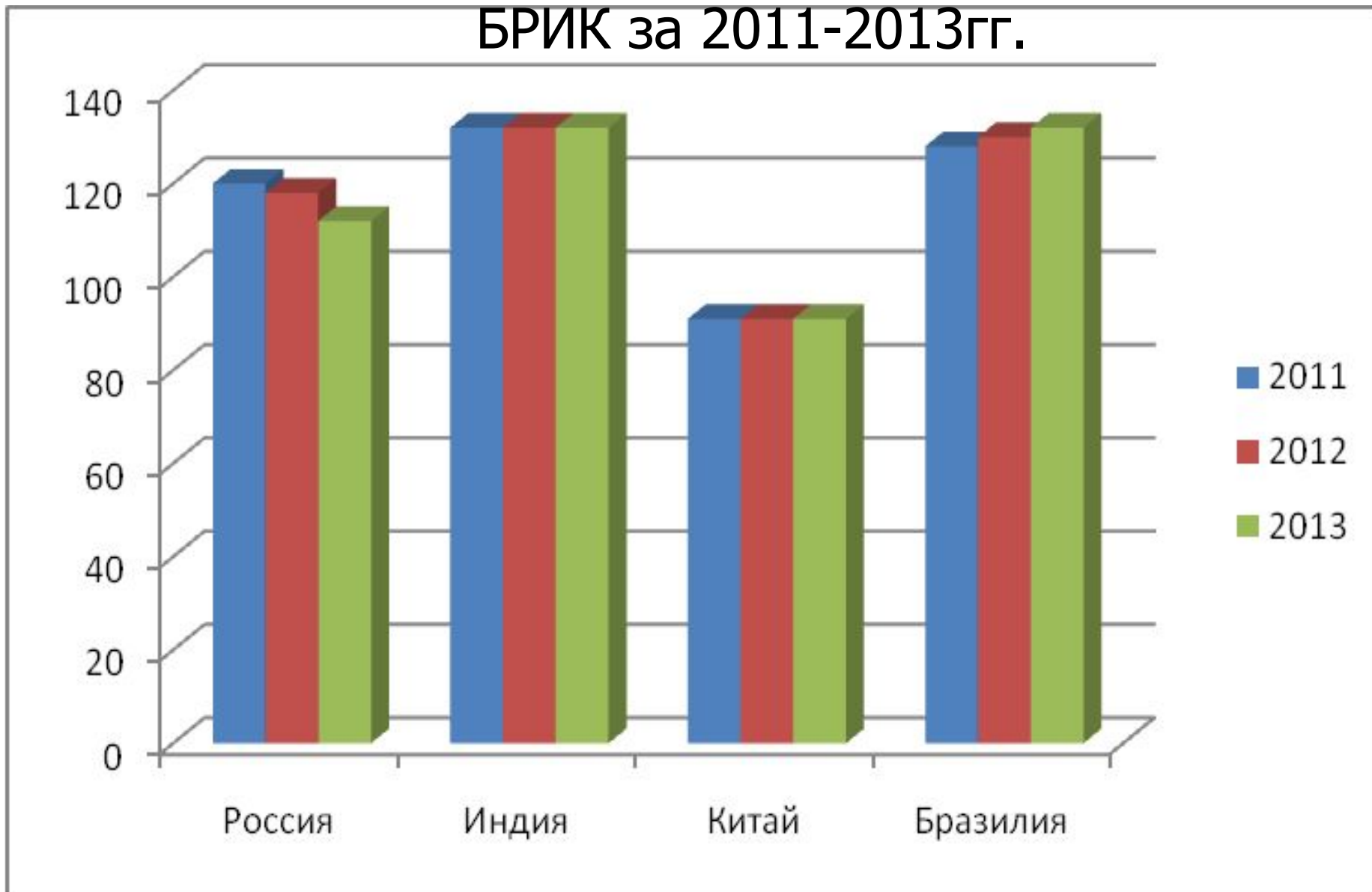


Страны БРИК в рейтинге легкости ведения бизнеса

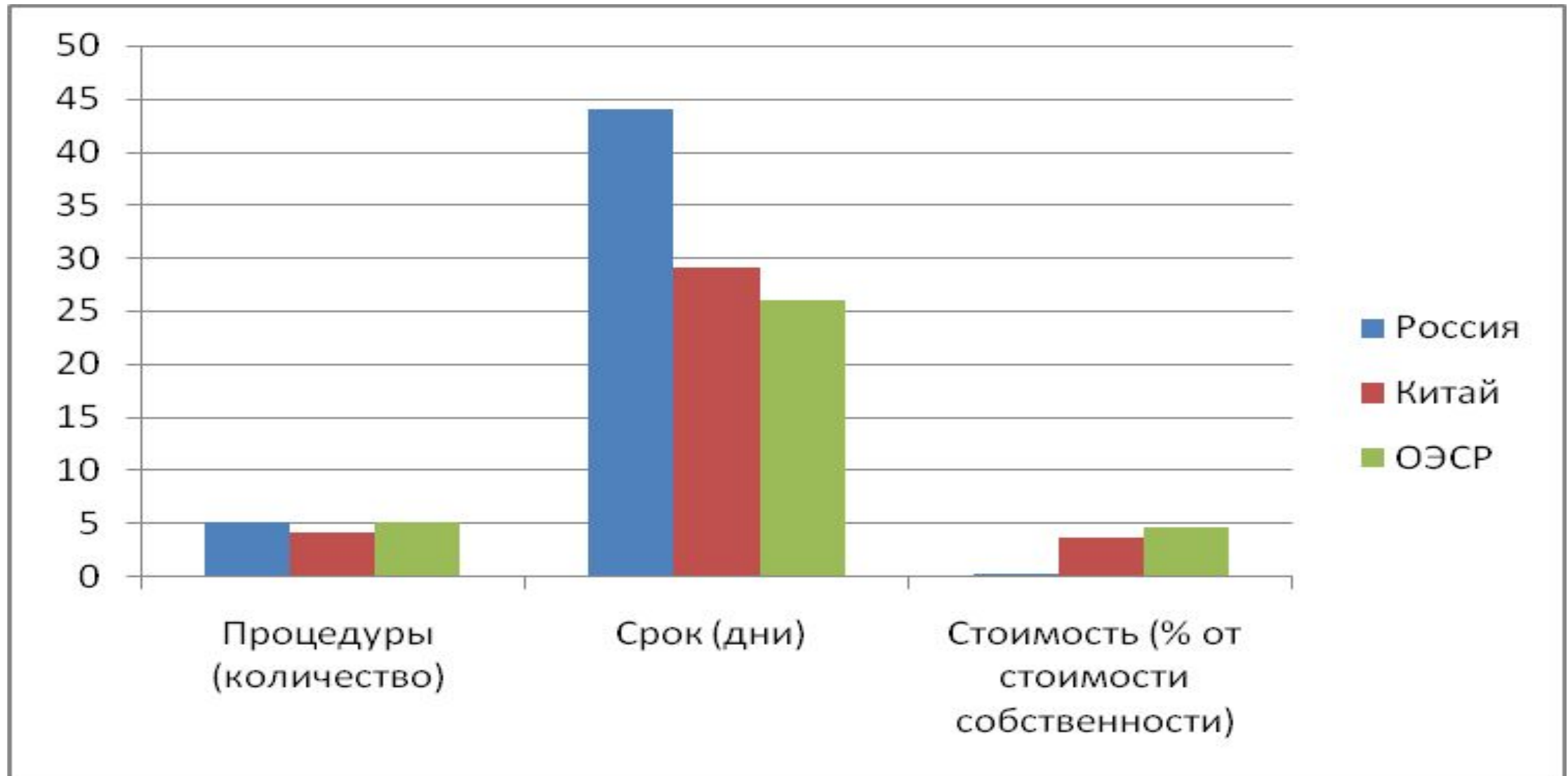
Страна	Рейтинг легкости ведения бизнеса (общий рейтинг)	Регистрация предприятий	Получение разрешений на строительство	Подключение к системе электроснабжения	Регистрация собственности	Кредитование	Защита инвесторов	Налогообложение	Международная торговля	Обеспечение исполнения контрактов	Разрешение неплатежеспособности
Бразилия	130	121	131	60	109	104	82	156	123	116	143
Россия	112	101	178	184	46	104	117	64	162	11	53
Индия	132	173	182	105	94	23	49	152	127	184	116
Китай	91	151	181	114	44	70	100	122	68	19	82

Составлено по: <http://russian.doingbusiness.org/data/exploreeconomies>

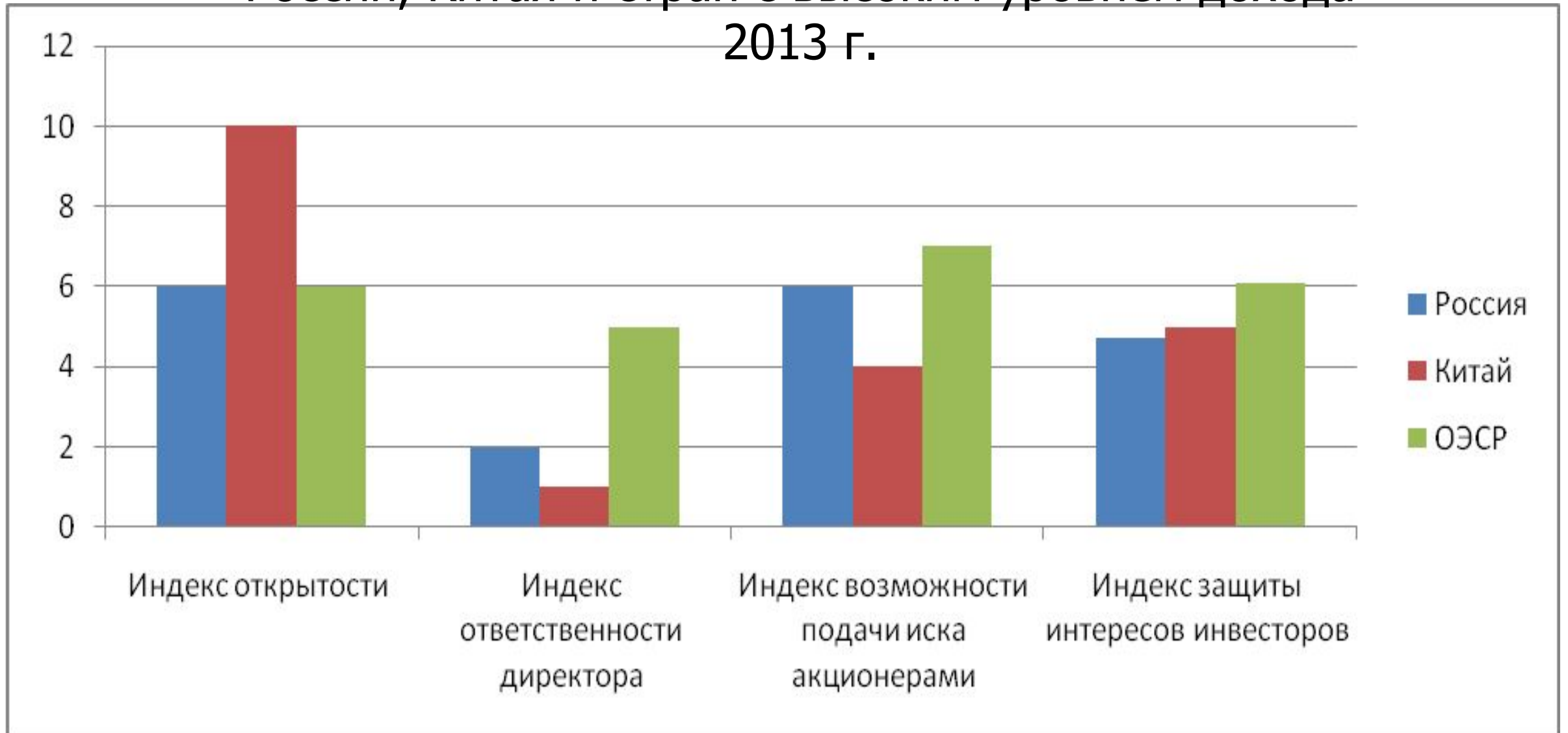
Динамика рейтинга легкости ведения бизнеса стран БРИК за 2011-2013гг.



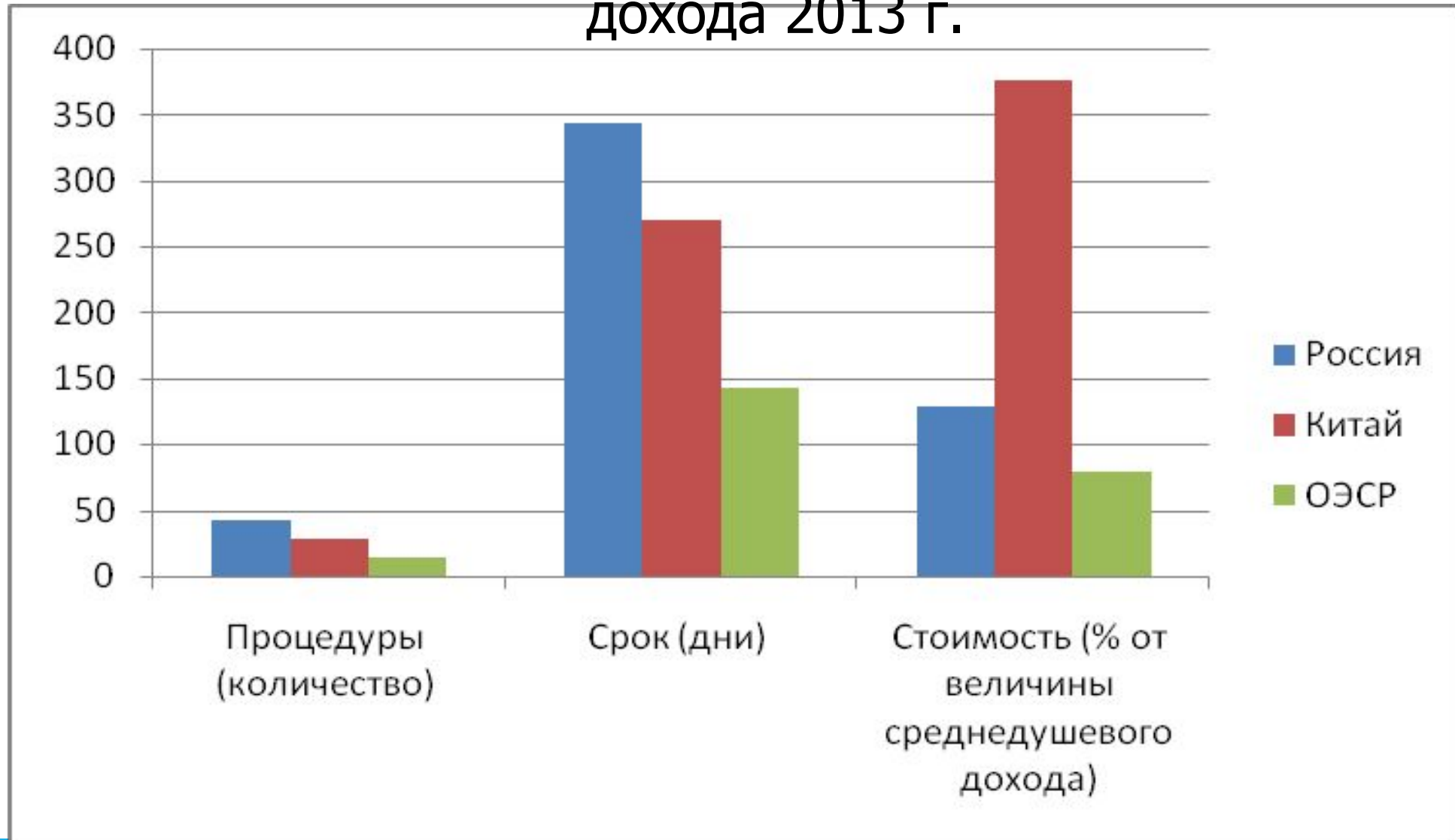
Индикатор показателя регистрация собственности для России, Китая и стран с высоким уровнем дохода 2013 г.



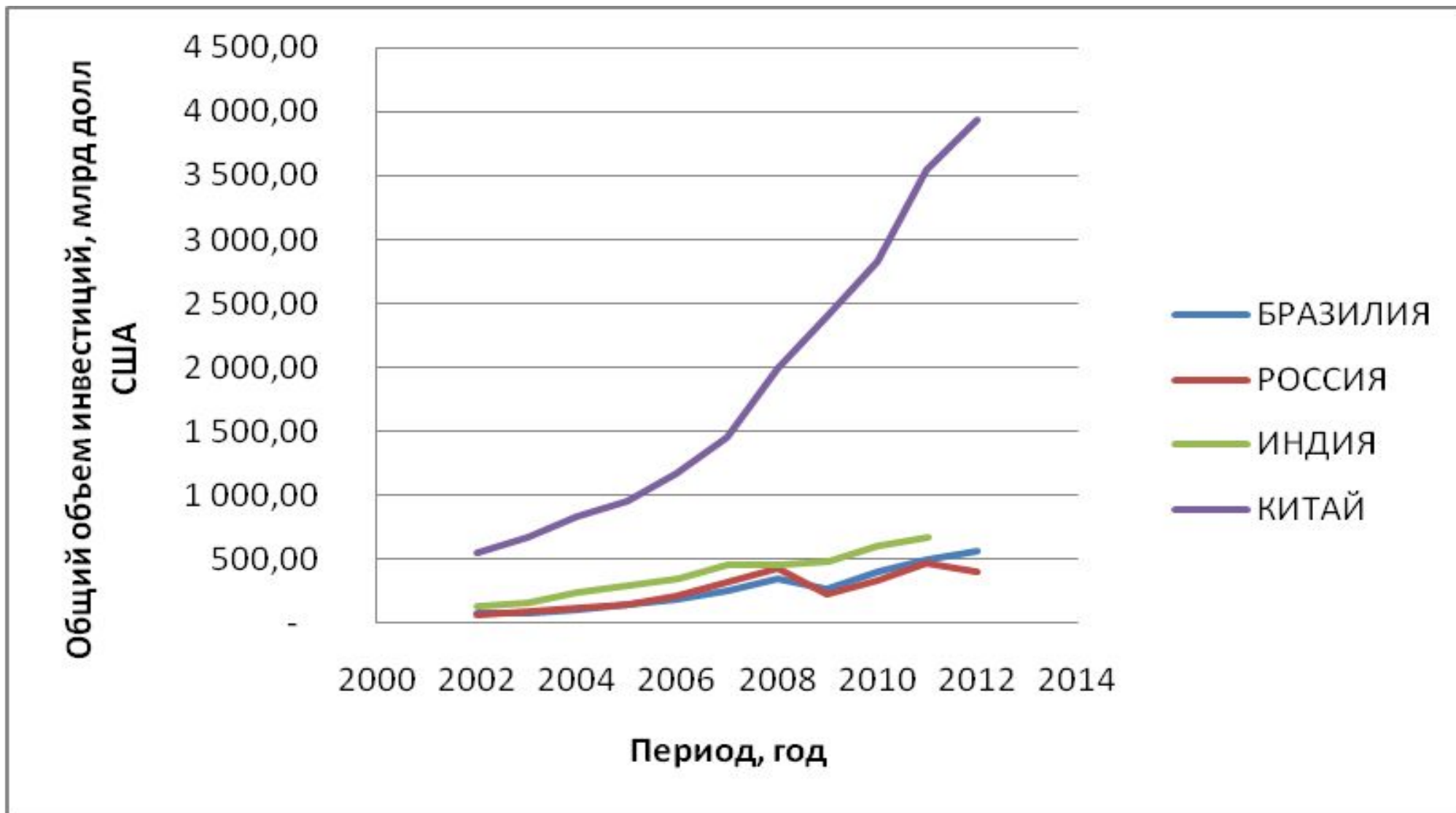
Индикатор показателя защита инвесторов для России, Китая и стран с высоким уровнем дохода 2013 г.



Индикатор показателя получение разрешений на строительство для России, Китая и стран с высоким уровнем дохода 2013 г.



Динамика общего объема инвестиций в странах БРИК



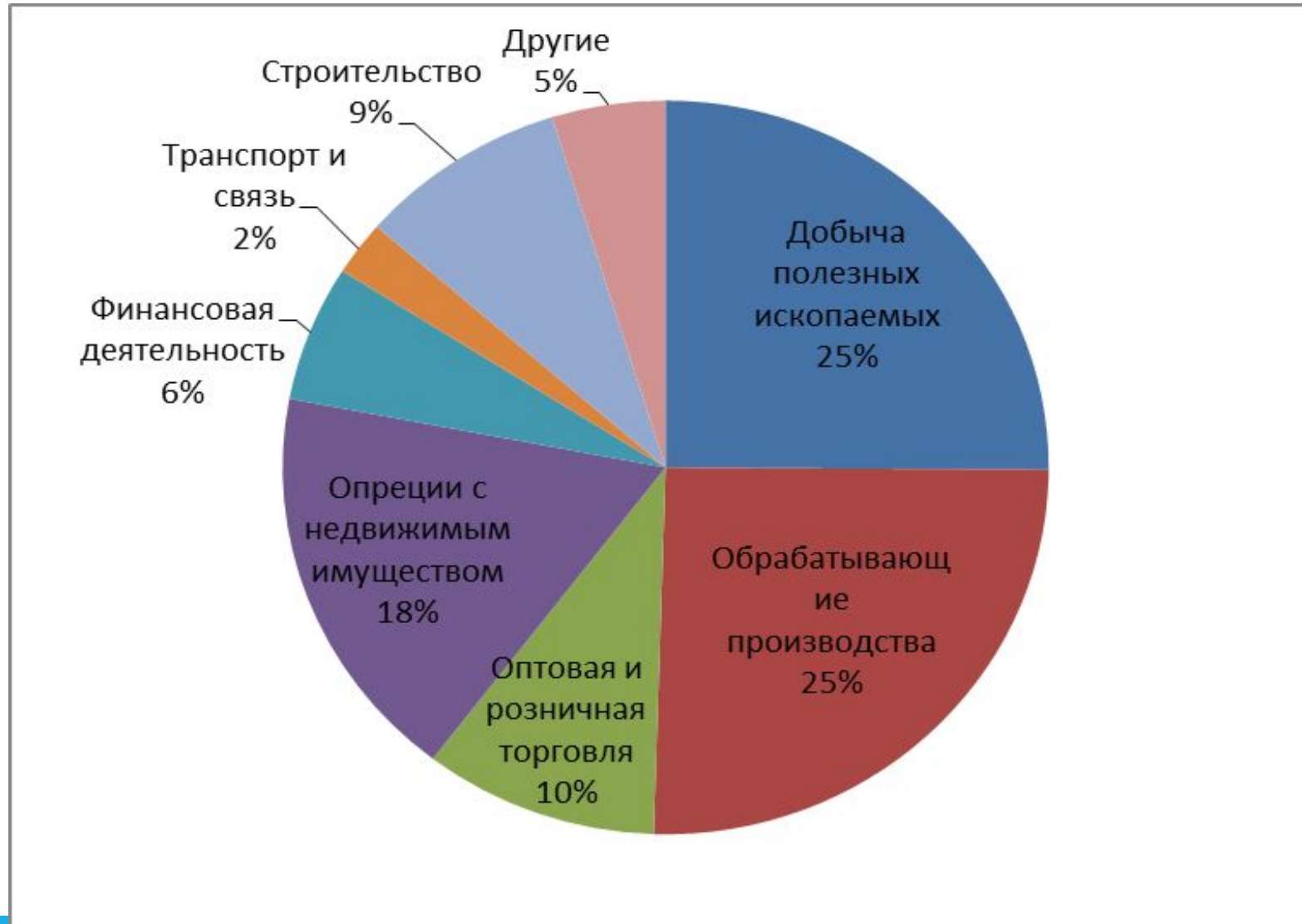
Место России в мировых рейтингах

- **Индекс защиты прав собственности** – 96 из 129 стран (2011) (Индия – 56, Китай – 60, Бразилия – 65)
- **Индекс человеческого развития** -55 из 186 (Бразилия – 85, Китай – 101, Индия – 136)
- **Рейтинг счастья** - 122 из 151 (Китай – 60, Индия – 32, Бразилия – 21)

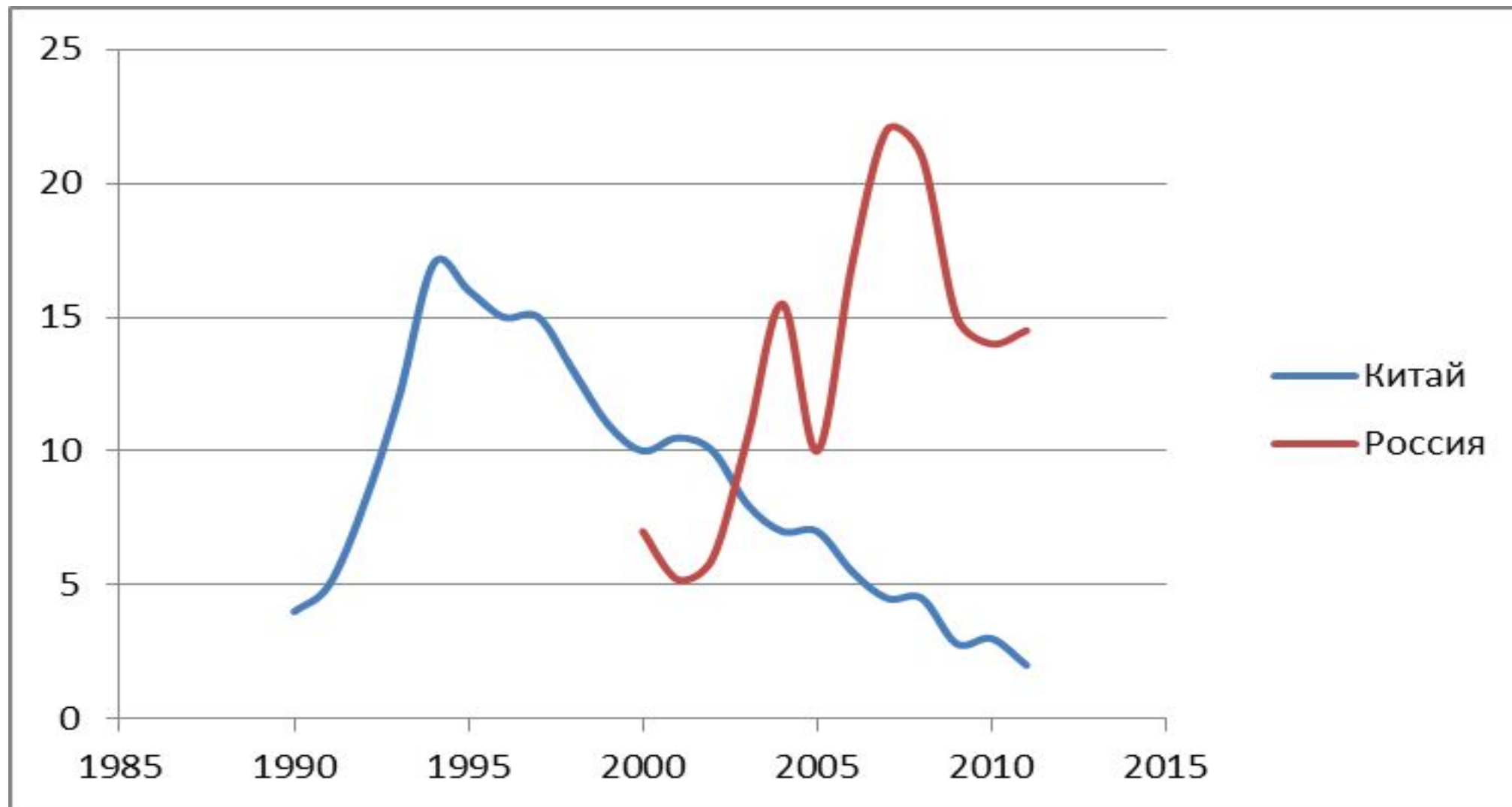
Распределение иностранных инвестиций в РФ по видам экономической деятельности 2010 г.



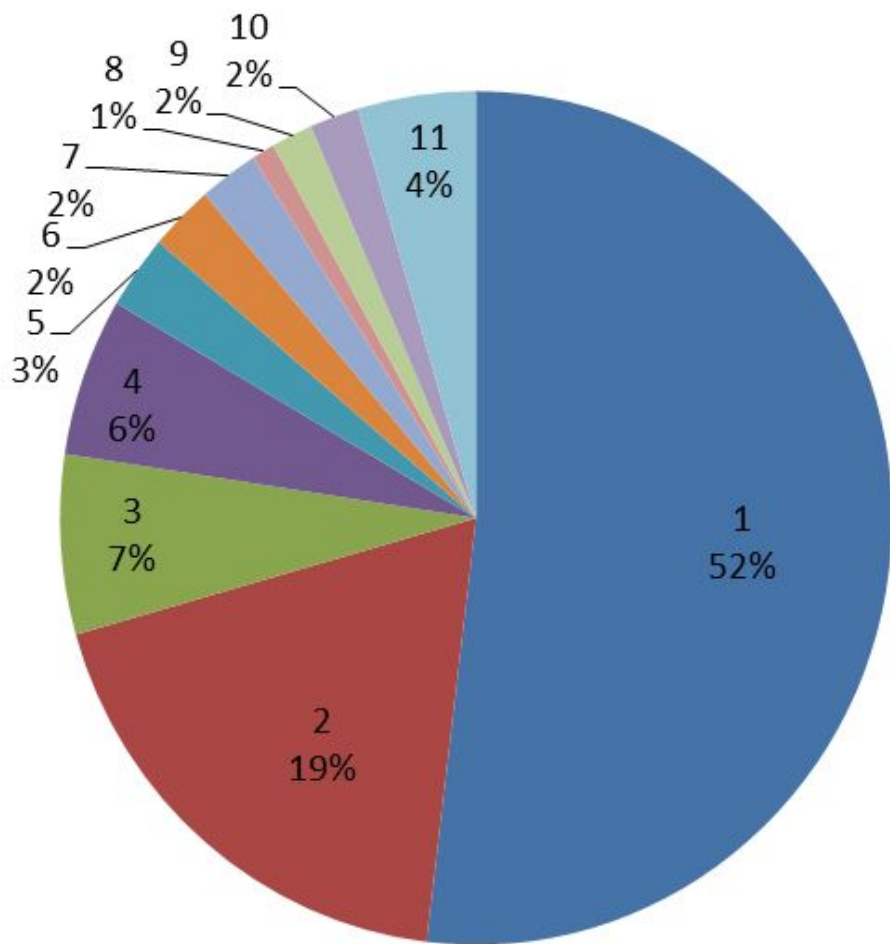
Распределение прямых иностранных инвестиций в РФ по видам экономической деятельности в 2011 г.



Доля (%) прямых иностранных инвестиций в общем объеме инвестиций в основные фонды Китая и России

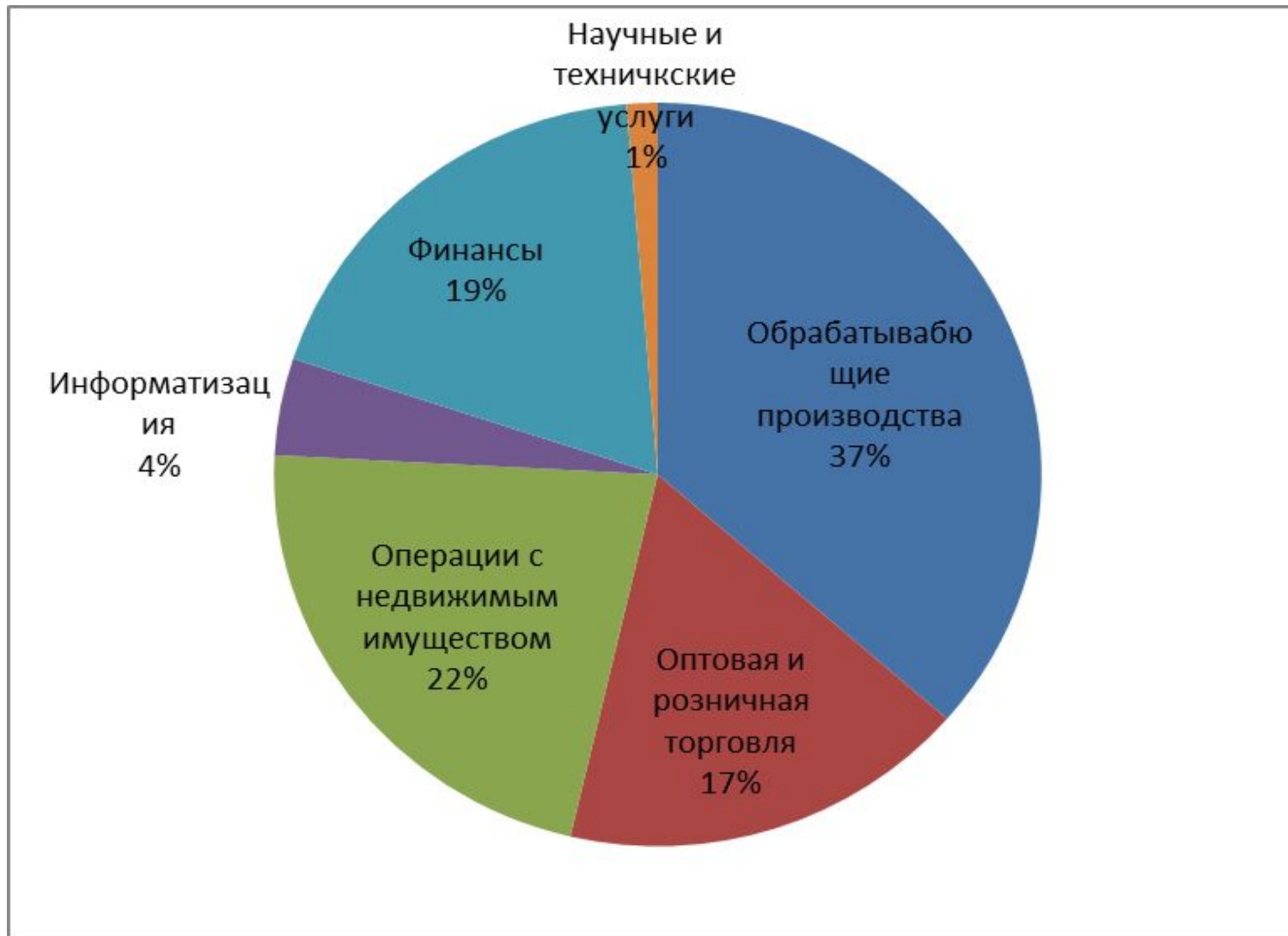


Объем поступивших прямых иностранных инвестиций в Китае по видам экономической деятельности в 2009 г., %

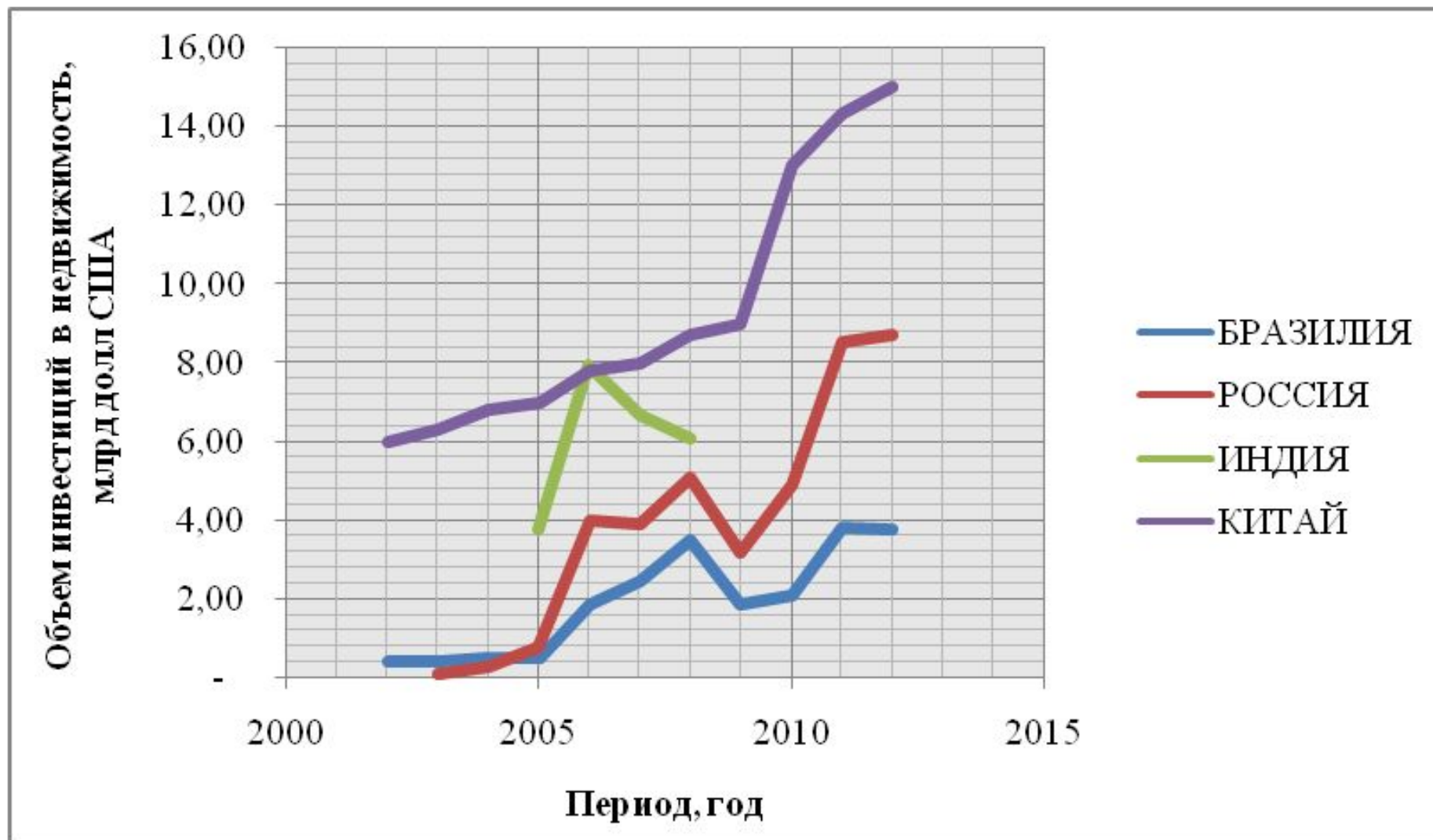


№	Отрасль	2009
1	Обрабатывающие производства	52%
2	Недвижимость	19%
3	Лизинг и бизнес услуги	7%
4	Оптовая и розничная торговля	6%
5	Транспорт, складирование, связь	3%
6	Передача информации, компьютерные услуги, программное обеспечение	2%
7	Производство и распределение электроэнергии, газа и воды	2%
8	Гостиницы и предприятия питания	1%
9	Сельское хозяйство, охота и рыболовство	2%
10	Научные исследования, технические услуги, геологоразведочные изыскания	2%
11	Другое	4%
	Итого	100%

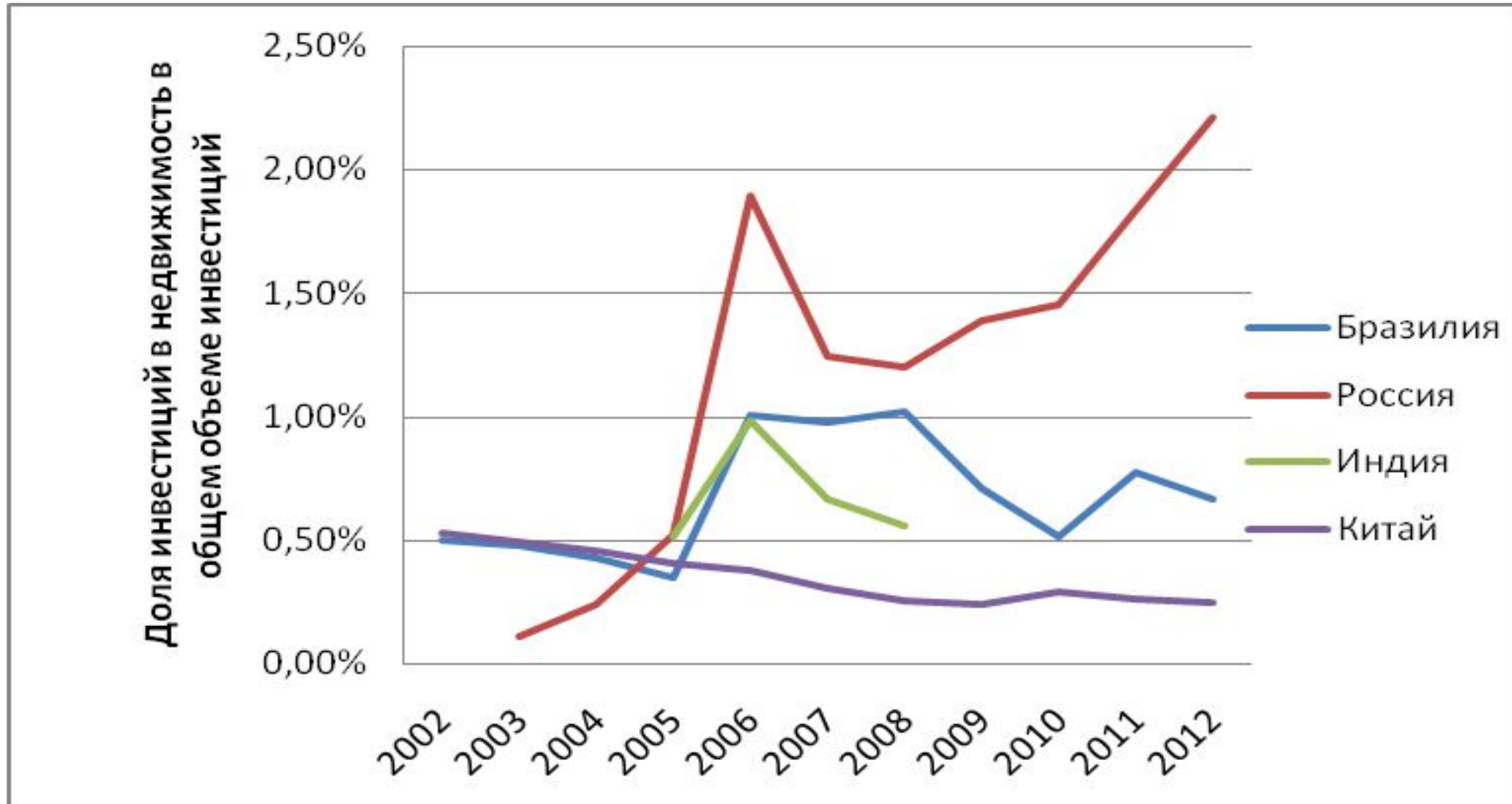
Объем поступивших прямых иностранных инвестиций в США по видам экономической деятельности в 2010 г, %



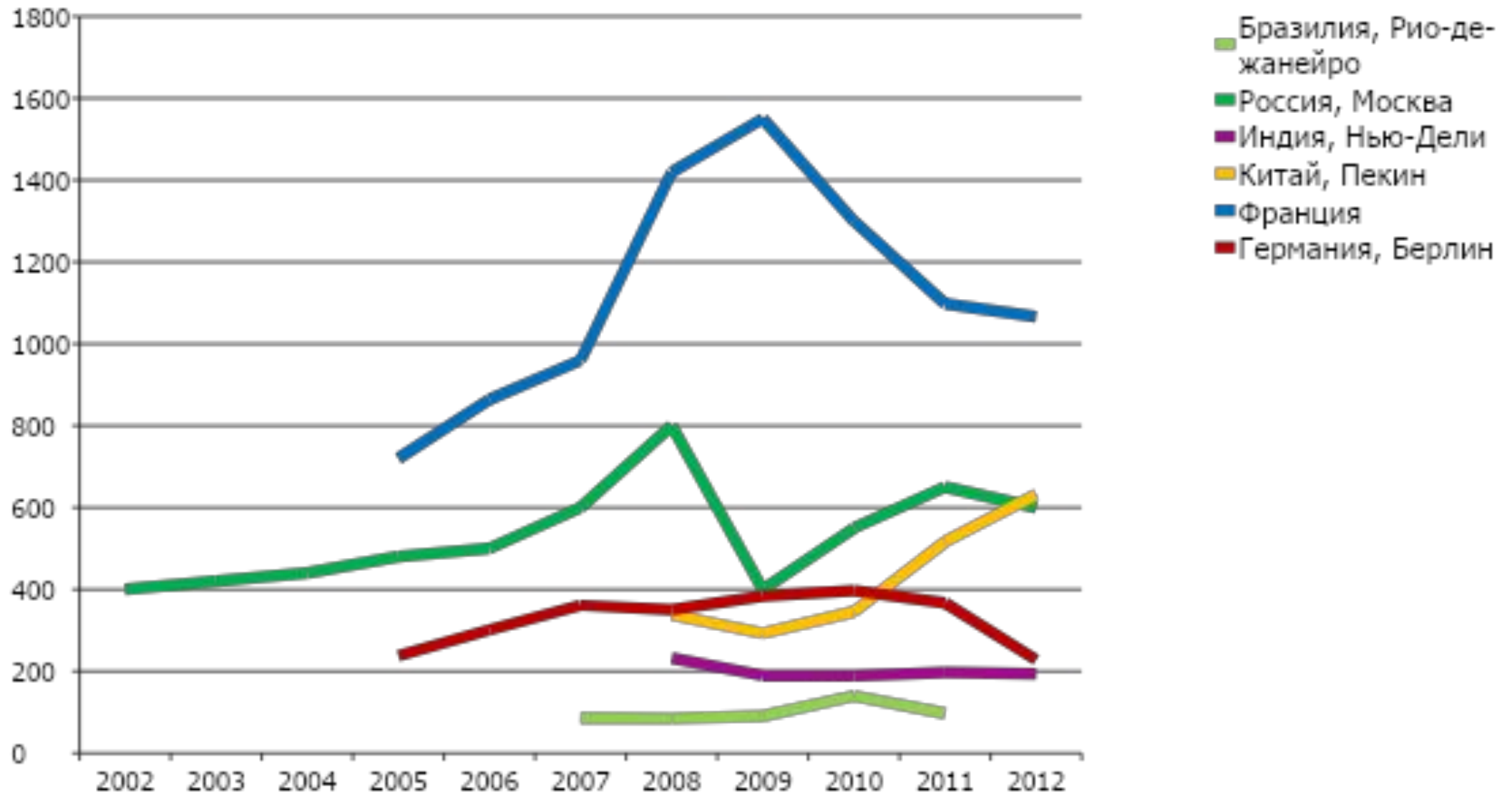
Динамика инвестиций в недвижимость в странах БРИК



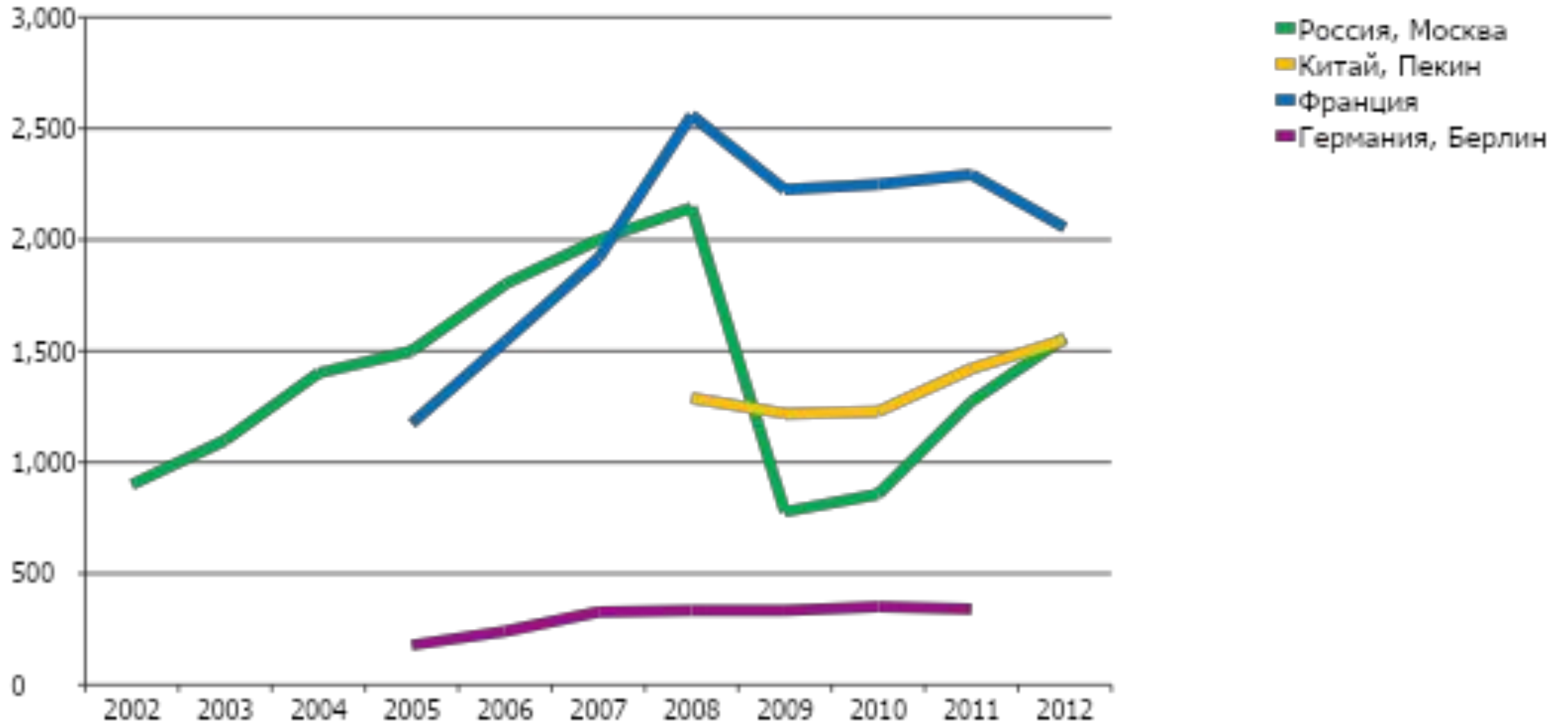
Доля инвестиций в недвижимость в общем объеме инвестиций в странах БРИК



Динамика ставок арендной платы - офисы (кв.м./год/долл)



Динамика ставок арендной платы - торговля (кв.м./год/долл)



ВВП и инвестиции в недвижимость: Россия, Китай, Германия

Россия:

- ВВП = 1850 млрд. долл
- Инвестиции в недвижимость = 8,7 млрд. долл

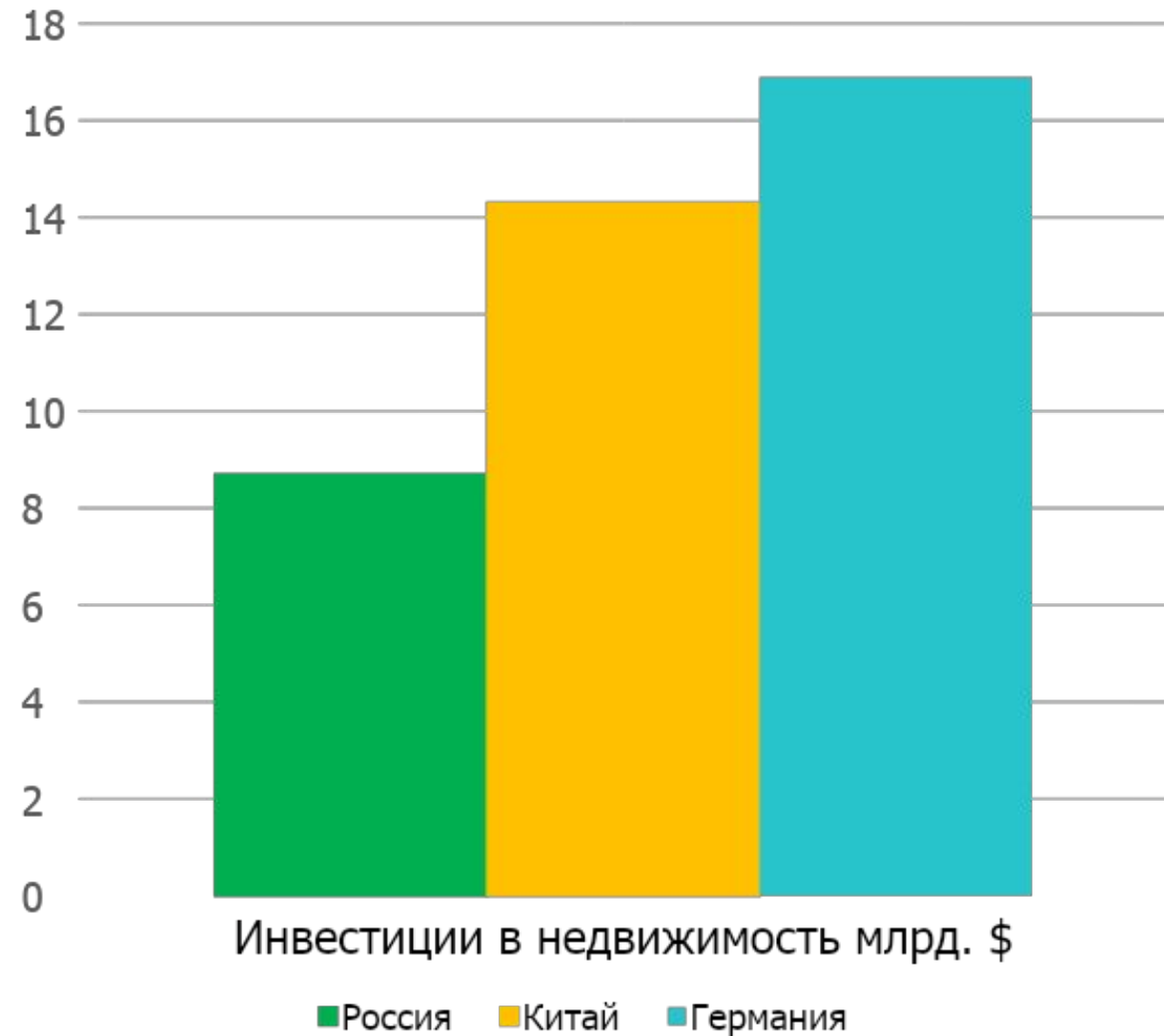
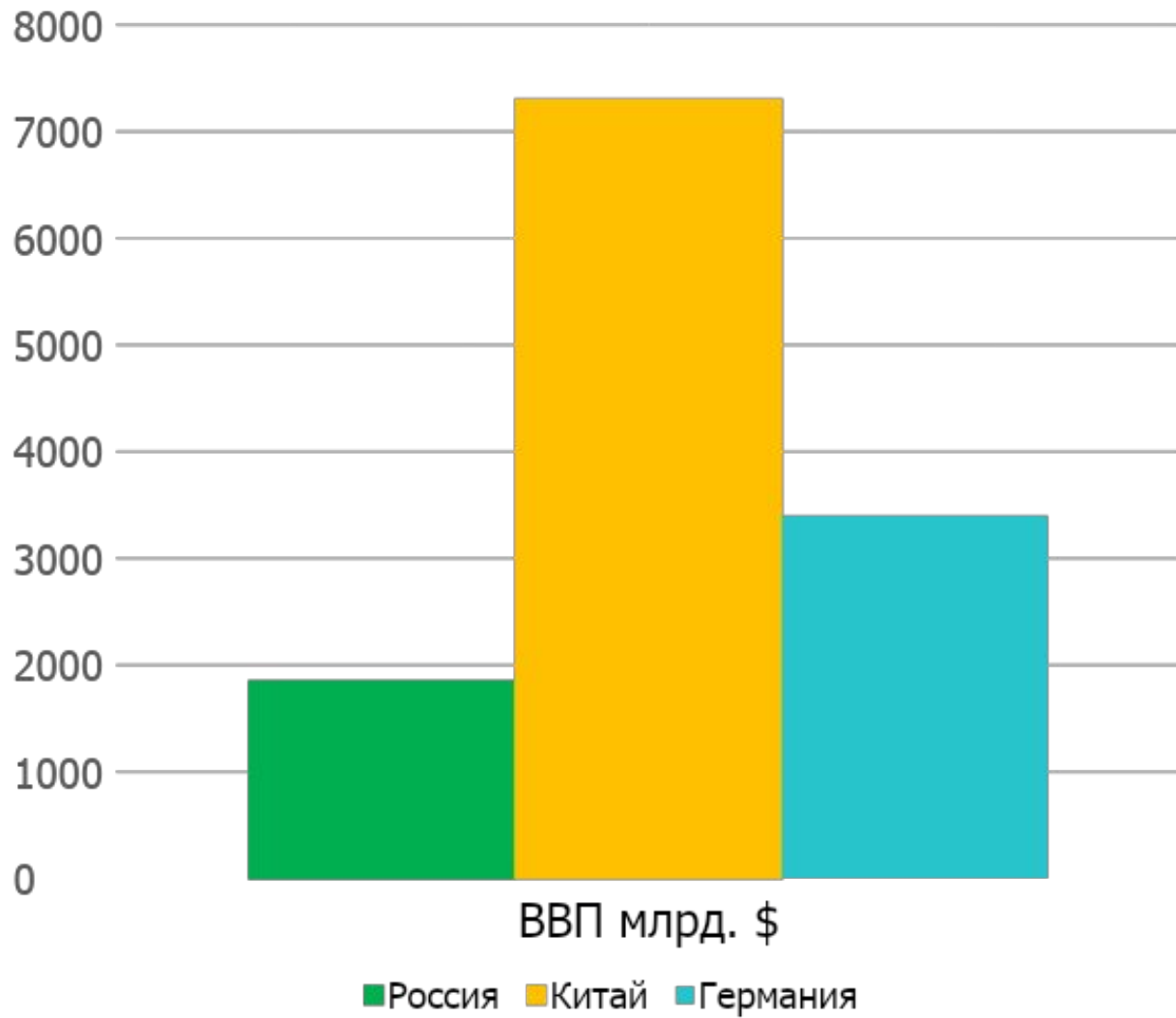
Китай

- ВВП = 7300 млрд. долл.
- Инвестиции в недвижимость = 14,3 млрд. долл.

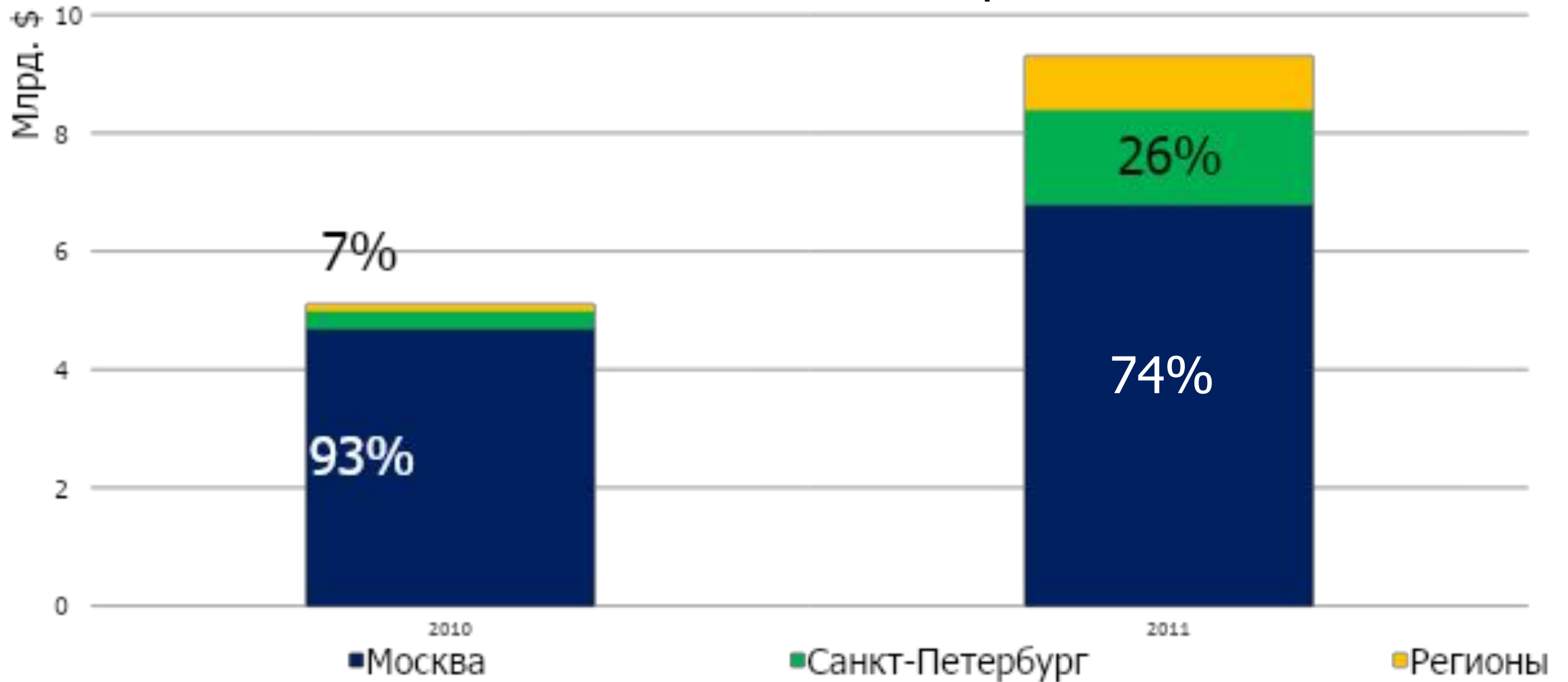
Германия

- ВВП – 3400 млрд.долл
- Инвестиции в недвижимость = 16,9 млрд. долл

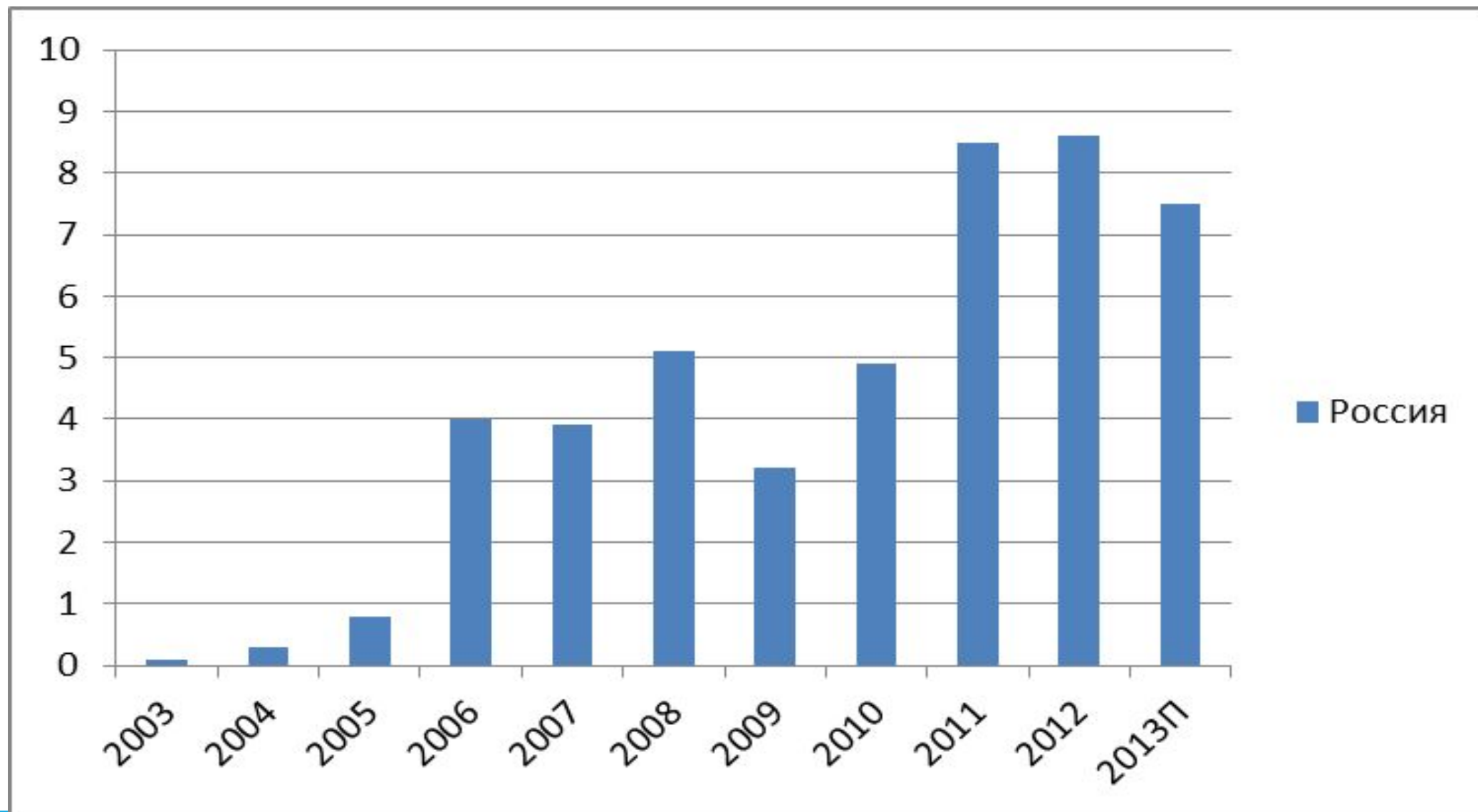
ВВП и инвестиции в недвижимость: Россия, Китай, Германия



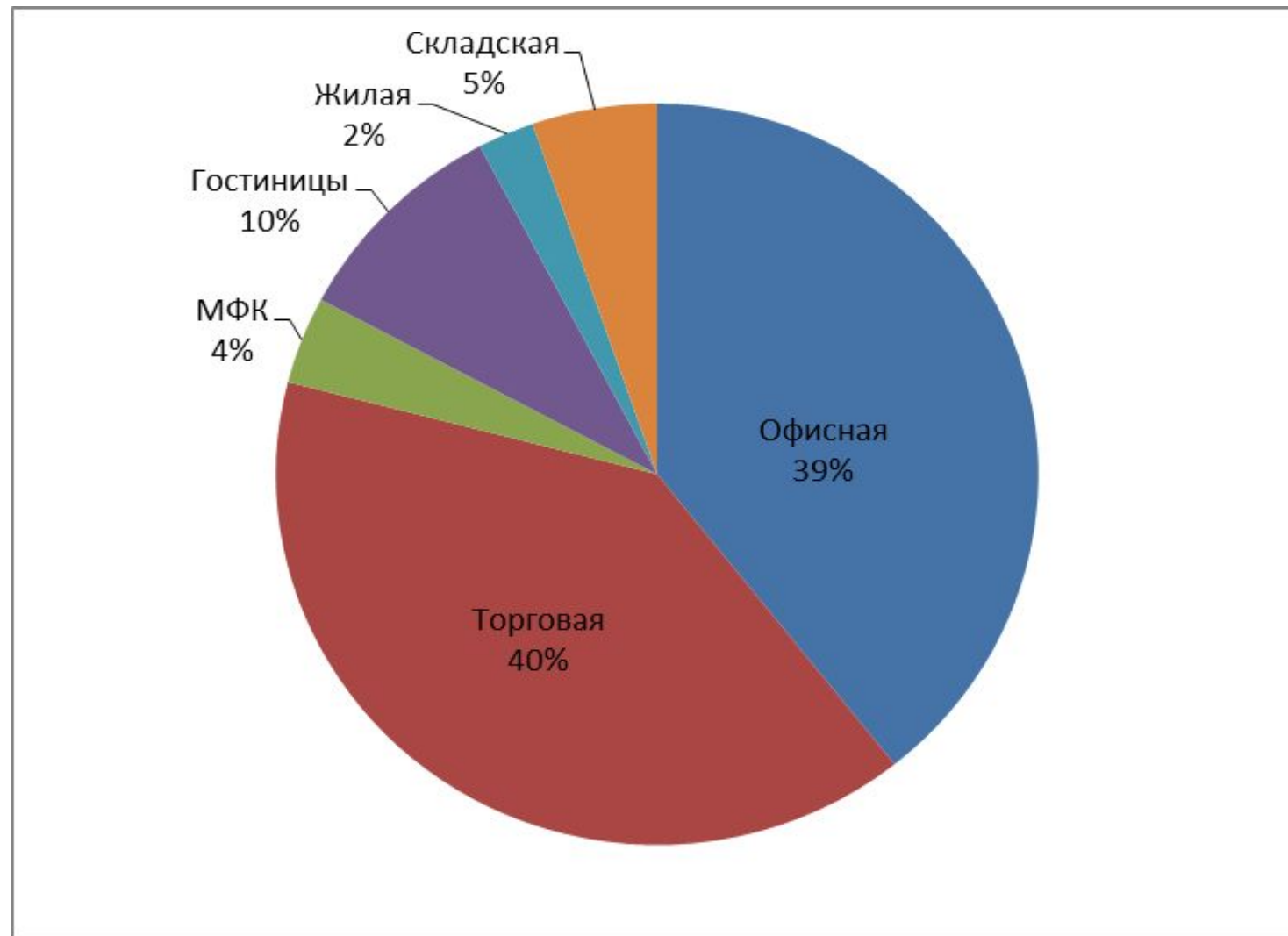
Соотношение объема инвестиций в коммерческую недвижимость Москвы и регионов



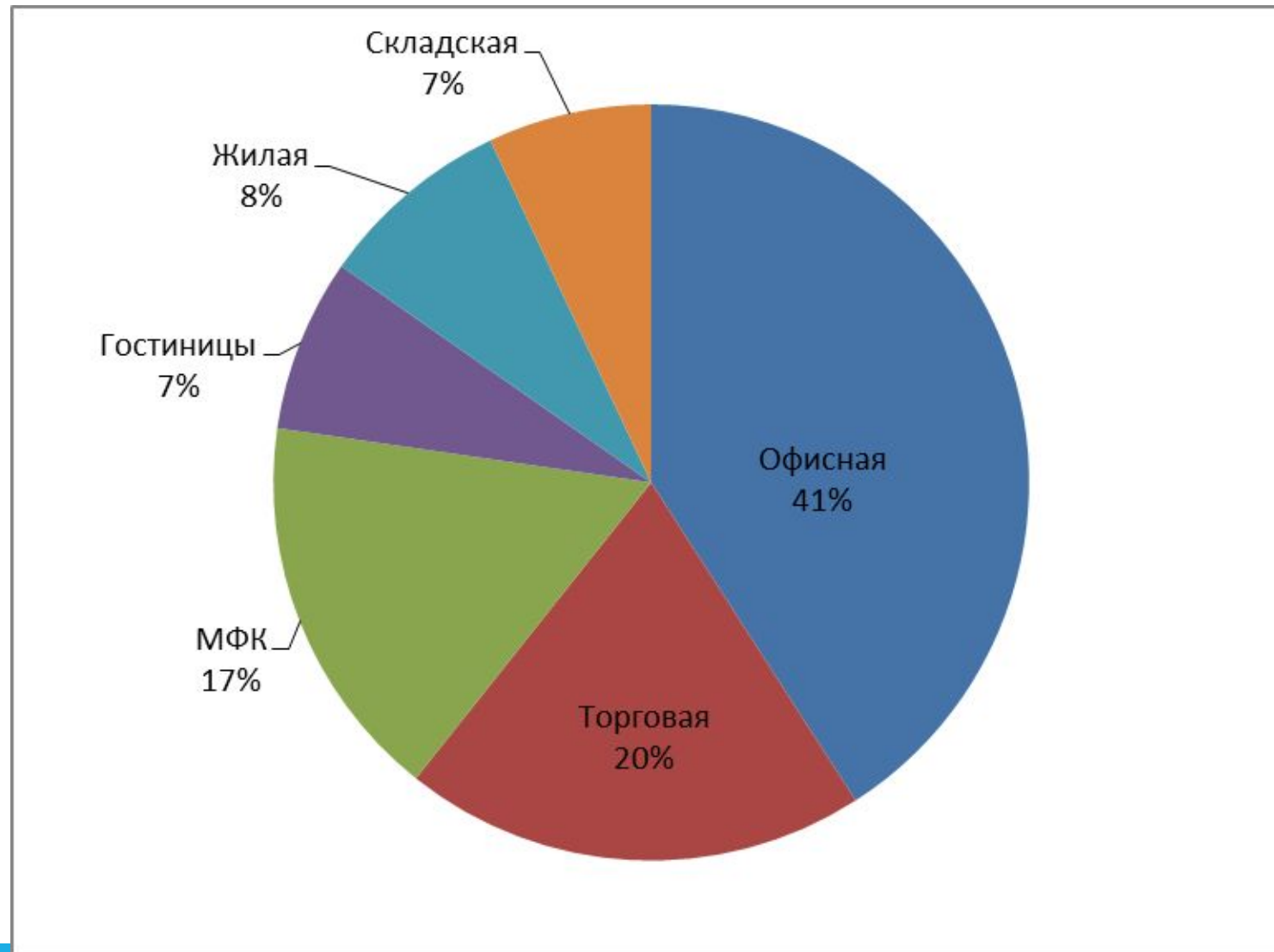
Динамика инвестиций в недвижимость в России, млрд. долл. США



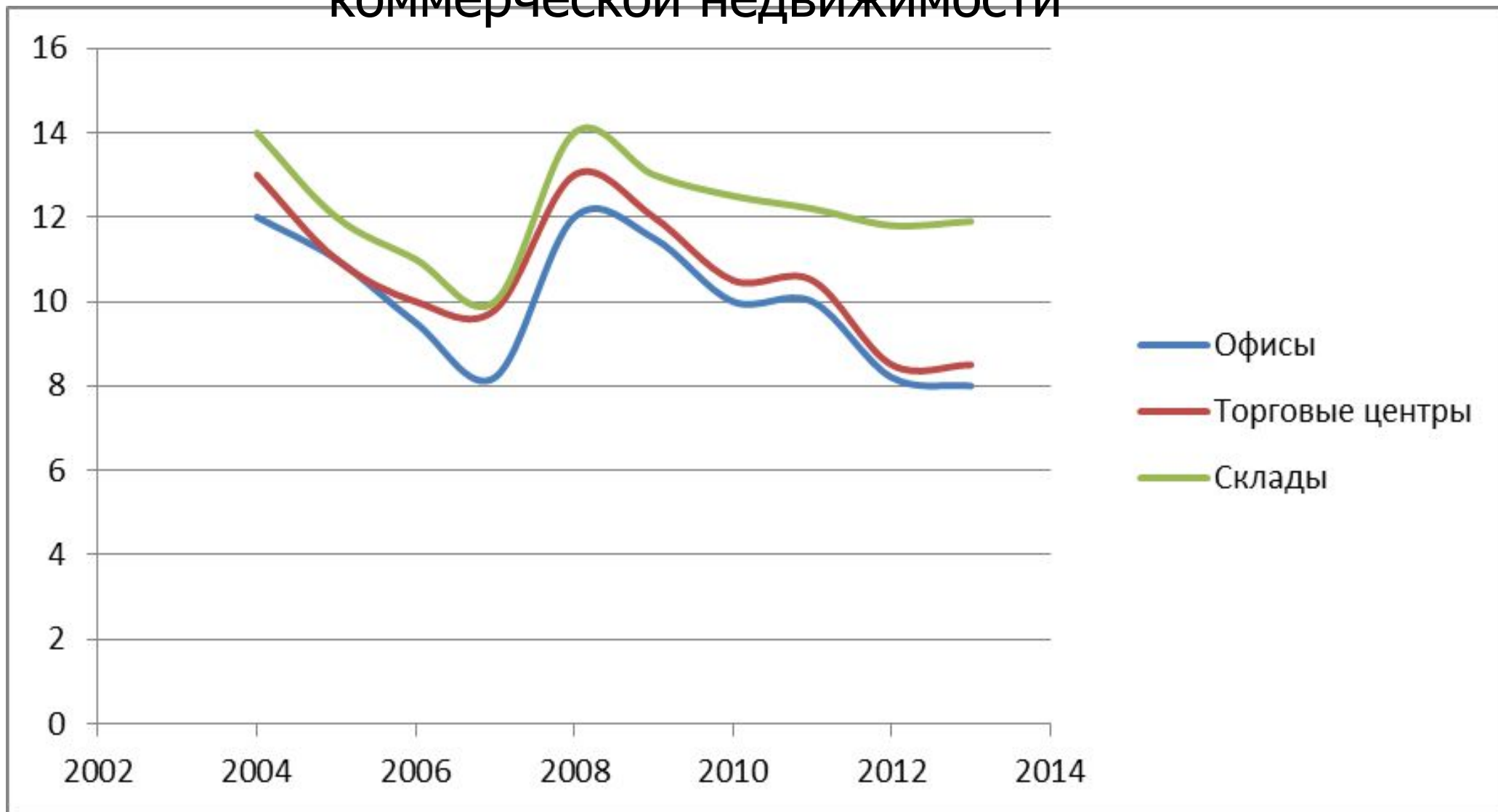
Доля иностранных инвестиций по секторам рынка недвижимости в 2011 г., %



Доля иностранных инвестиций по секторам рынка недвижимости в 2012 г., %



Минимальные ставки капитализации для качественных объектов коммерческой недвижимости



Санкт-Петербург

Доходность инвестиций в различные сегменты коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, 2012 г.

Сегмент рынка	Доходность инвестиций, %	Срок окупаемости, лет
Офисный	8-11%	8-10
Торговый	10-13%	8-11
Производственно-складской	9-14%	6-9
Гостиничный	до 20%	от 7

Учитывая проведенный анализ, можно сделать следующие выводы:

- Российский рынок недвижимости по своим основным характеристикам занимает вполне достойное место среди развивающихся рынков недвижимости (При этом, однако, доля российского рынка недвижимости в его общем объеме остается достаточно низкой – около 1процента)
- По доле инвестиций в недвижимость в общем объеме инвестиций Россия занимает среди стран БРИКС первое место, вместе с тем существенно уступая развитым странам по их объемам.
- Одним из основных факторов, сдерживающих приток инвестиций в Российскую недвижимость, являются условия бизнеса, особенно те из них, которые непосредственно связаны с рынком недвижимости.

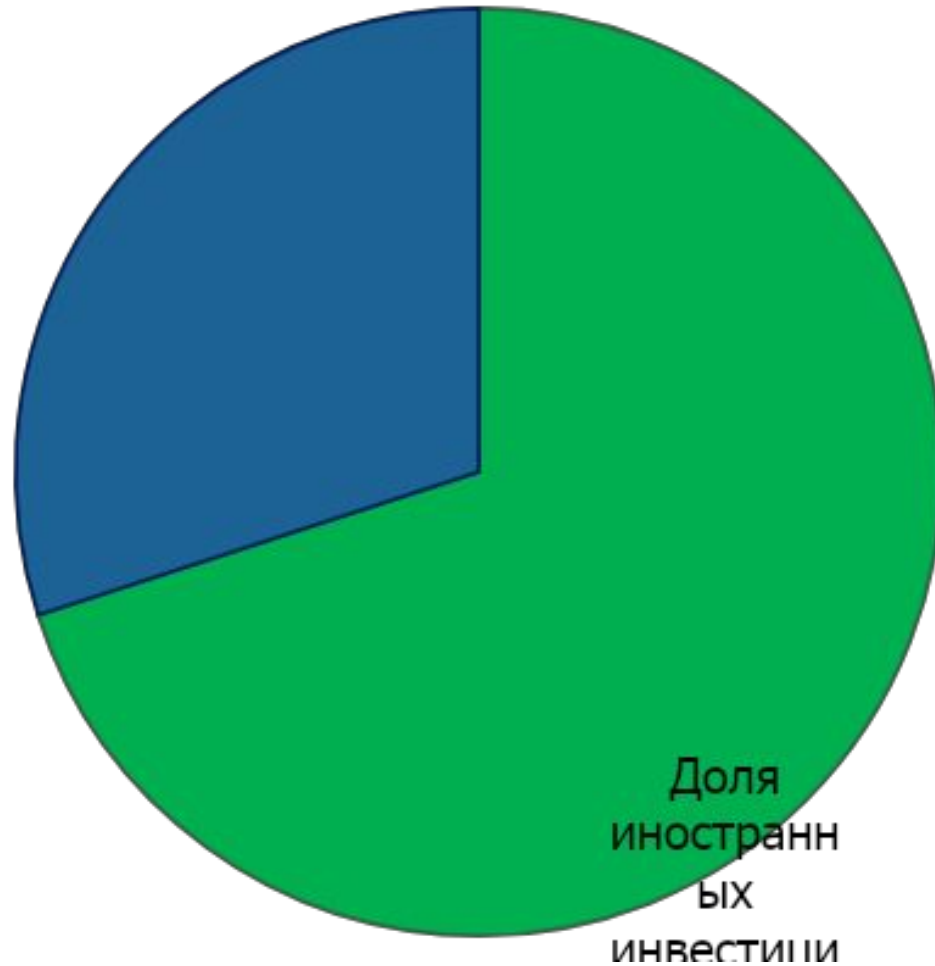
- Довольно низкой остается доля прямых иностранных инвестиций в их общем объеме, что, по-видимому, отражает настороженное отношение инвесторов к длительному присутствию на российском рынке
- Характерной чертой инвестиций в российскую недвижимость является крайняя неравномерность их распределения по регионам страны: из общего объема инвестиций в недвижимость больше 70% приходится на Москву.
- Характеризуя ситуацию с инвестициями в недвижимость в Санкт-Петербурге необходимо отметить, что по условиям ведения бизнеса по методике Doing Business он находится на 22 месте среди 30 городов страны

Вопросы для обсуждения:

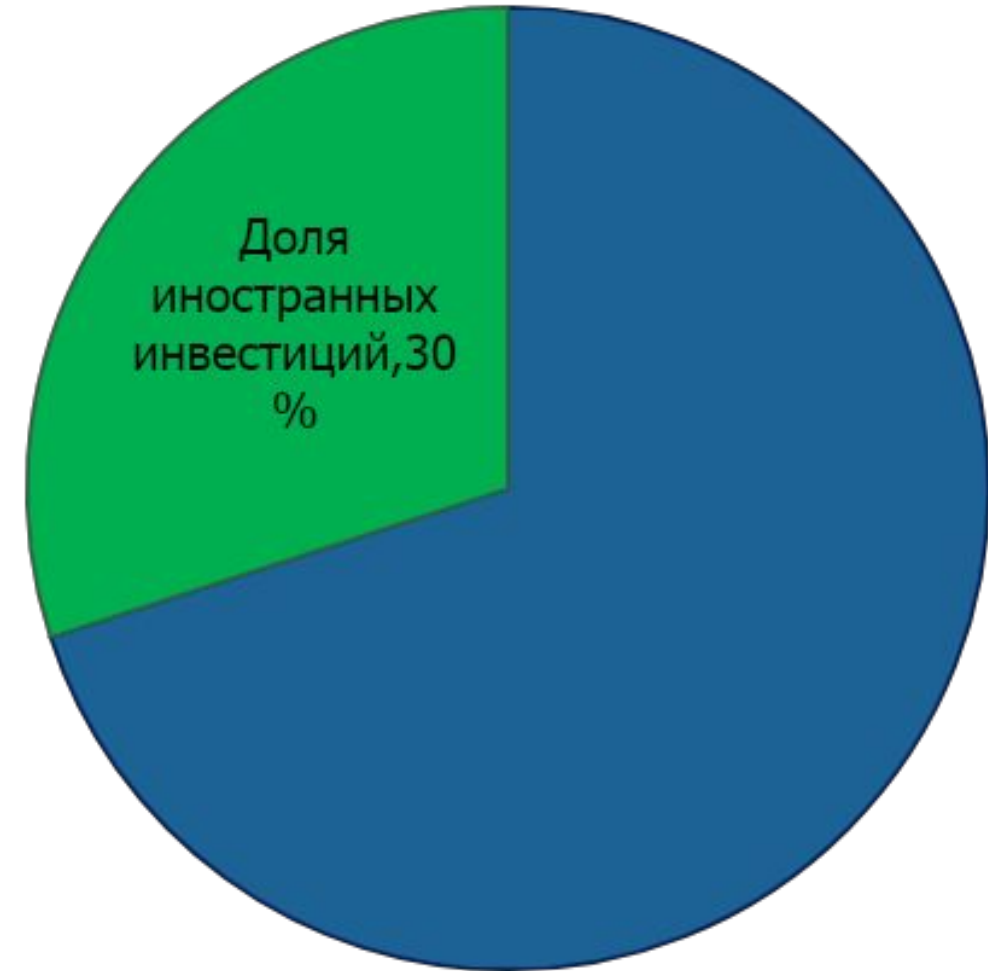
- Является ли сегодня глобализация реальным фактором развития российского рынка недвижимости? Ощущается ли это влияние на практическом уровне?
- По каким параметрам российский рынок недвижимости в настоящее время уступает своим конкурентам из стран БРИКС, из стран Восточной Европы?
- Отражают ли те показатели и индексы, которые занимает Россия в международных сопоставлениях, условия бизнеса и оказывают ли они реальное влияние на инвестиционную привлекательность страны?
- Как можно оценить состояние и перспективы российского рынка недвижимости в контексте глобальных экономических процессов?
- Какие условия и институты, влияющие на развитие российского рынка недвижимости, более всего тормозят его развитие и нуждаются в изменении и модернизации?
- Можно ли и в какой степени улучшить инвестиционную привлекательность рынка недвижимости на региональном уровне?

Доля иностранного инвестирования в недвижимость в общем объёме от инвестиций в недвижимость в России

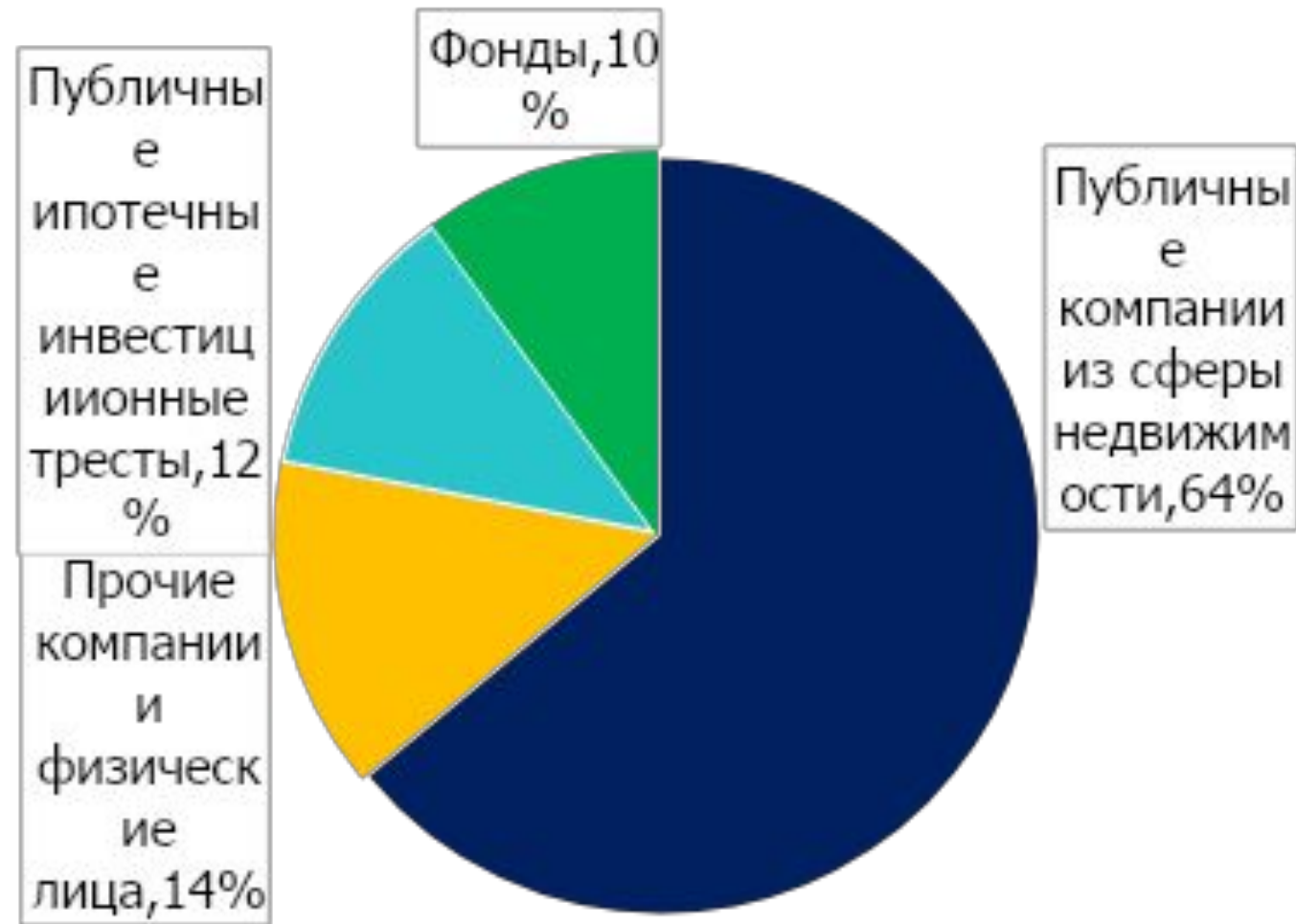
2008



2012



Типы иностранных инвесторов в недвижимость



Типы российских инвесторов в недвижимость

