



ПРИВЛЕЧЕНИЕ ФИНАНСИРОВАНИЯ В ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ:  
КАК КУПИТЬ ДЕШЕВО И ПРОДАТЬ ДОРОГО -  
РЕАЛИИ ИНВЕСТИЦИОННОГО РЫНКА В РОССИИ

Москва 2013

## Содержание



- Россия «в цифрах»
- Основные факторы, влияющие в России на объемы инвестиций и стоимость недвижимости
- Мировые тренды инвестиций в недвижимость
- Цикл рынка недвижимости «Часы» 2008 - 2013
- Карта ожидаемой внутренней доходности инвестиций мирового рынка (IRR)
- Инвестиции в недвижимость в экономике России
- Типы инвесторов в недвижимость
- Распределение инвестиций по регионам
- Инвестиционная привлекательность, ставки капитализации - регионы России
- Факторы, стимулирующие привлечение инвестиций
- Мнение международного рынка: факторы влияющие на принятие решения о вложении денежных средств в Россию
- Необходимые шаги для подготовки Проекта к привлечению инвестиций или Продаже площадки
- Прибыль девелопера на стадии «площадки» и «прибыль девелопера на стадии Проекта»

## Россия в «цифрах»

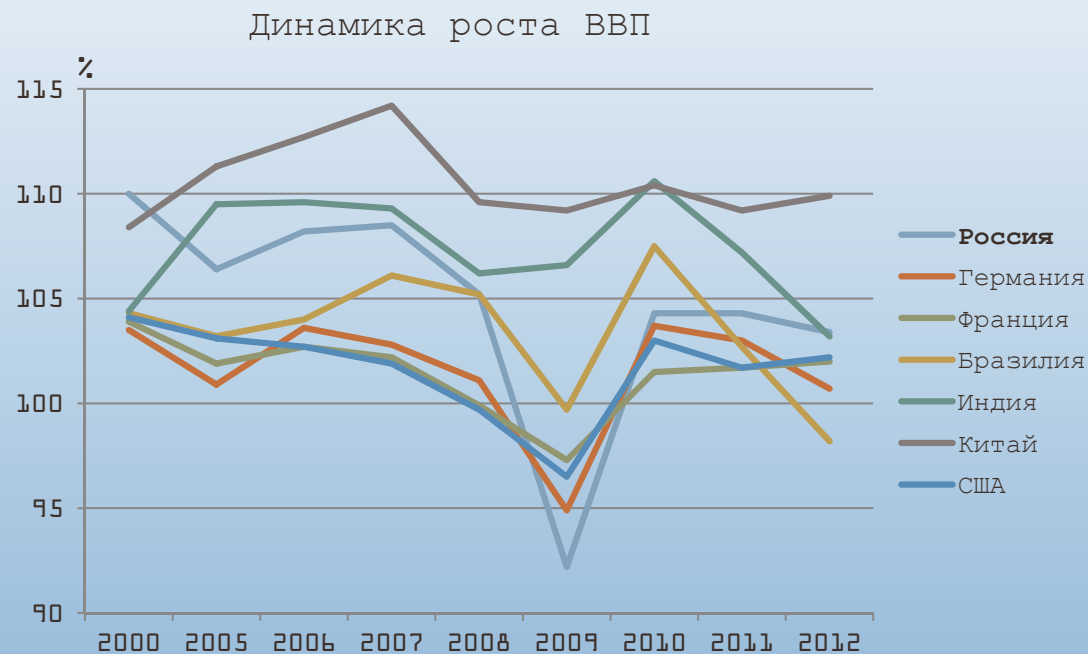


- Начало **2013** года оказалось непростым для экономики России: в **1** кв. рост ВВП замедлился до **1,6%**, а во втором - до **1,2%**. Прогноз по росту ВВП был понижен МФВ до **1,5%**.
- В течение последних **10** месяцев рост инвестиций близок к нулевому, а показатели (индикаторы) потребительского спроса уменьшились по сравнению с **2012** годом, хотя именно потребление частного сектора остается одним из основных источников роста ВВП.
- Замедление экономического роста негативно сказывается на национальной валюте, провоцируя отток капитала.
- Ставки капитализации с начала **2013** года не претерпели значительных изменений и остаются высокими по сравнению с показателями более развитых европейских рынков.
- В Европе, впервые за последние **1,5 - 2** года был отмечен рост экономики Еврозоны, хотя показатели остаются ниже уровня периода **2012** года.
- ПОЭТОМУ: состояние продолжающееся состоянии рецессии в России и оживление активности в Европе и США будет безусловно способствовать росту экспорта развивающихся стран, в т.ч. и росту экспорта России, а также поддерживать новые инвестиции в производство в экспортно-ориентированных отраслях. Однако, только цены на нефть остаются высокими, цены на цветные металлы, золото достигли исторического минимума, поэтому в целом на экспорт рассчитывать в долгосрочной перспективе как на источник экономического роста становится опасно.

## Ожидания и настроения: мировые тренды инвестиций в недвижимость на конец 2013 - I полугодие 2014 года

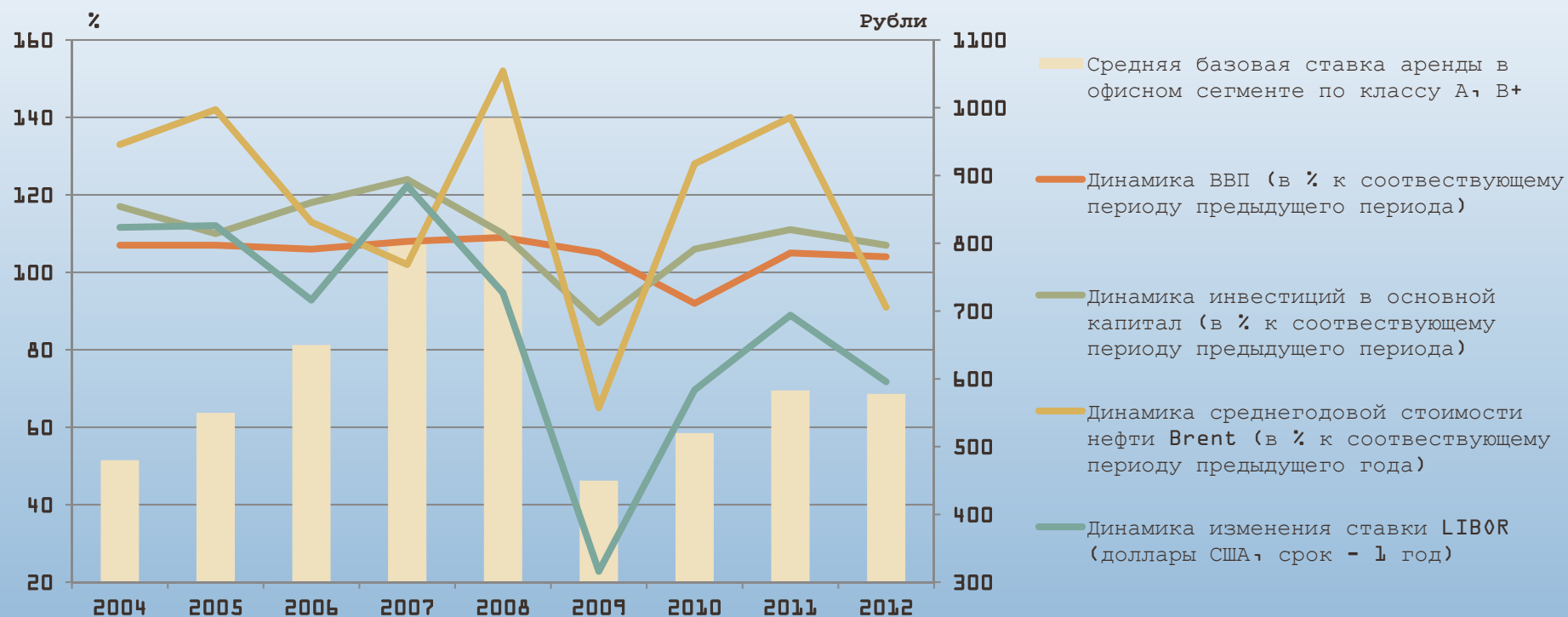


- Ориентация в первую очередь на сохранение капитала
- Фокус на местных рынках или специализированных секторах
- Более жесткие условия привлечения заемного капитала: LTV, требования к заемщику - возможности для развития венчурных фондов, мезонинного финансирования
- Наиболее привлекательные регионы США, Азия, Западная Европа
- Города: Лондон, Нью-Йорк, Москва



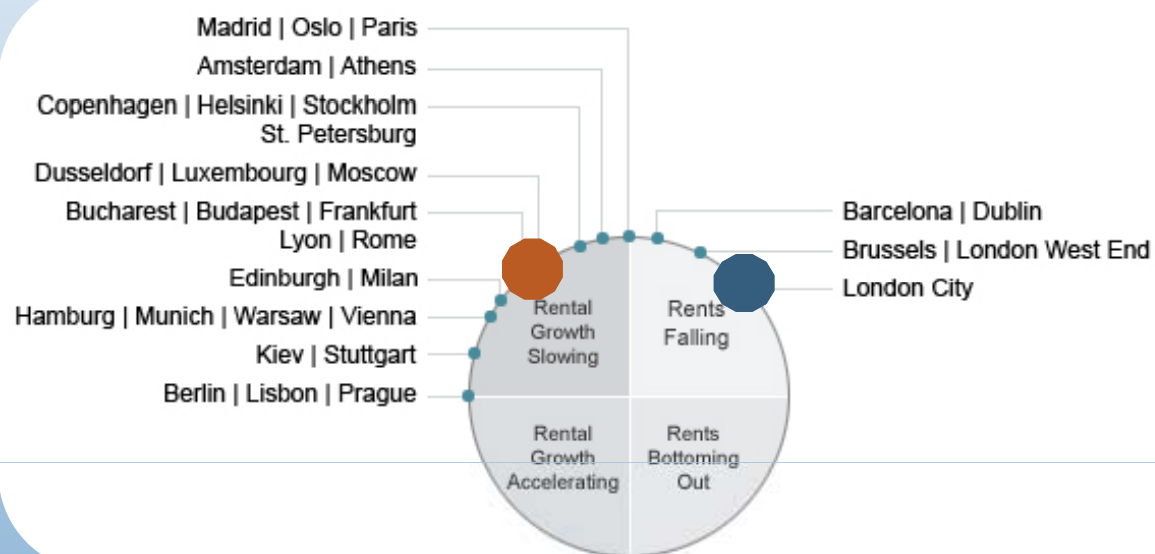
Источник: Росстат, Минфин РФ

## Россия «в цифрах» – факторы влияния на объем инвестиций и стоимость недвижимости



Источник: Росстат, BBA Libor

## Цикл рынка недвижимости 2008



# Цикл рынка недвижимости 2008

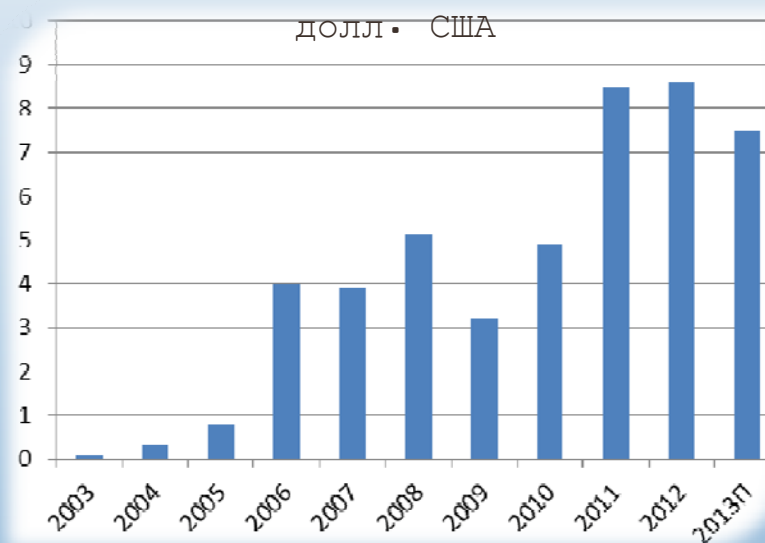


## Инвестиции в недвижимость в экономике России



- В структуре прямых иностранных инвестиций доля недвижимости остается на довольно высоком уровне и составляет последние 2 года по разным оценкам от 18 до 25%.
- За первое полугодие 2013 года по данным аналитического агентства **Real Capital Analytics** в России было зарегистрировано 65 инвестиционных транзакций на рынке недвижимости:
  - 25 из них - в Москве
  - 17 - в Санкт-Петербурге
  - и 23 - в регионах
- Инвесторы - преимущественно российские компании или же офшорные дочки российских компаний.
- Среди международных инвесторов - Morgan Stanley, YIT corporation, IQ, Property management, IKEA, Norman Asset Management, Stone Hedge Fund, Radius Group

Динамика инвестиций в недвижимость в России, млрд.



Источник: Госкомстат



## Инвестиции в недвижимость в экономике России



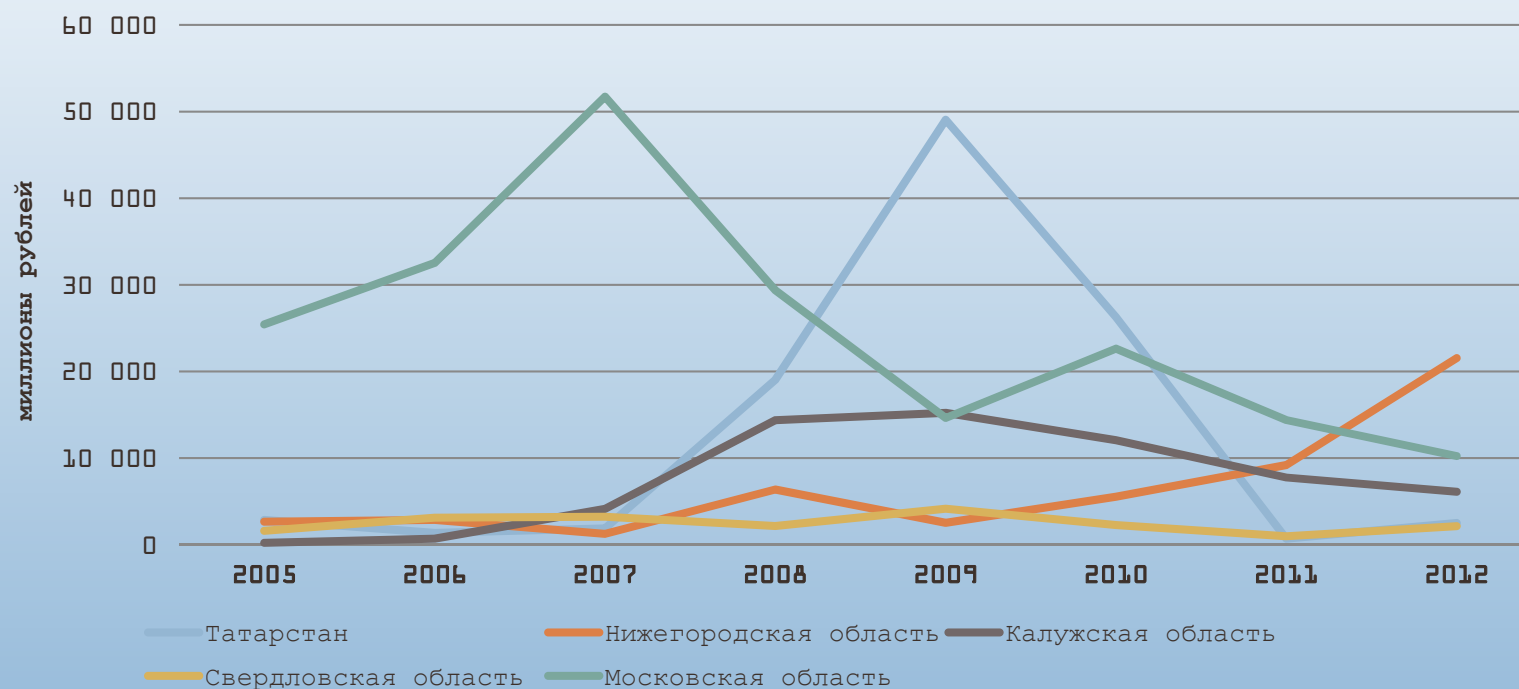
Типы российских инвесторов в недвижимость



Типы иностранных инвесторов в недвижимость

- Институциональные Фонды
- Венчурные компании и частные лица
- Компании, работающие в сфере недвижимости (торговые операторы, в специализированных секторах девелопмента)
- Компании сферы производственной сферы

## Распределение инвестиций по регионам



Источник: Росстат

## Стимулирующие факторы для привлечения инвесторов



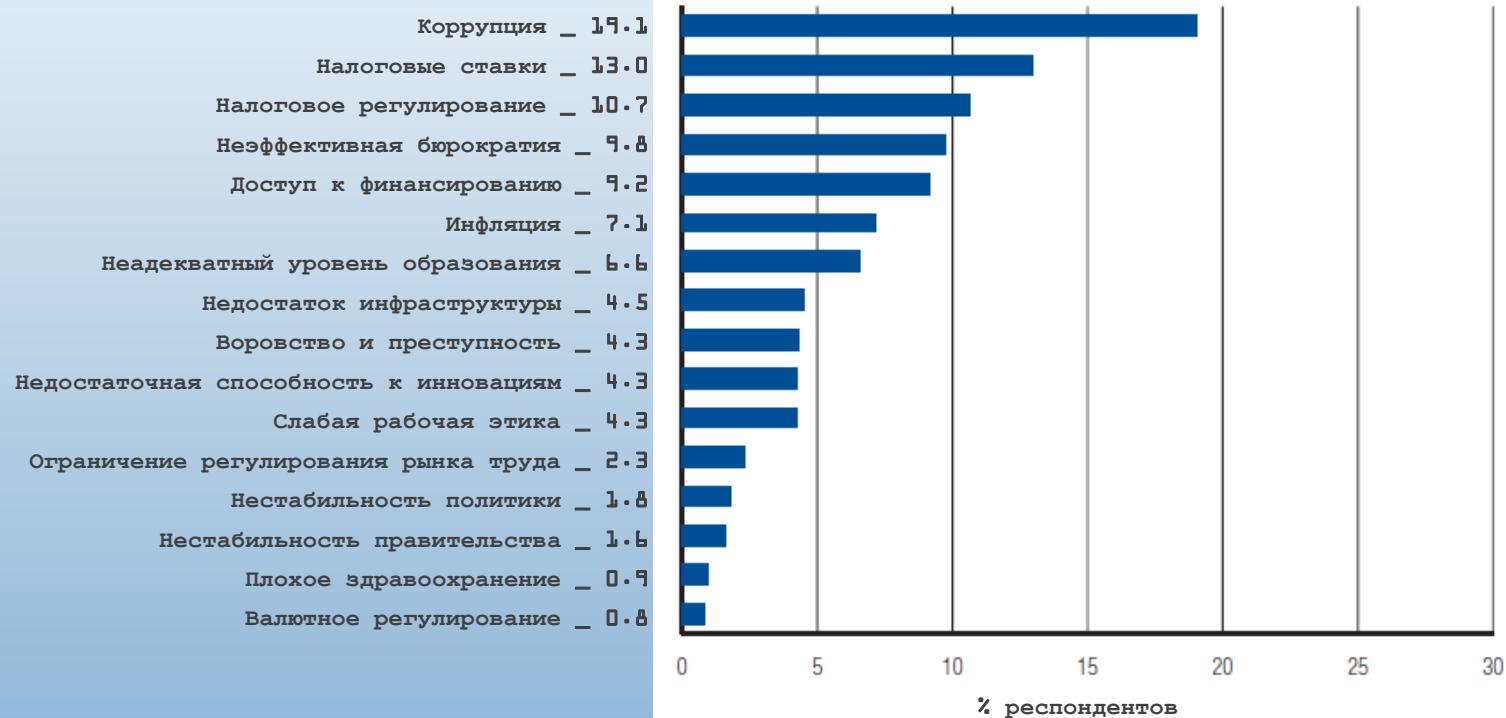
### **Основные факторы стимулирующие приток инвестиций** в регионы России:

1. Поддержка региональных властей – организация работы с инвесторами, девелоперами, прозрачные процедуры согласования проектов, подключение коммуникаций, налоговые льготы и преференции
2. Наличие в регионе подготовленных и привлекательных по местоположению, но недорогих земельных участков, с возможностью подключения коммуникаций
3. Для инвесторов – производителей: наличие квалифицированной и недорогой рабочей силы, возможность организации удобного транспортного сообщения с поставщиками и рынком сбыта
4. Для инвесторов – девелоперов коммерческой недвижимости: рост покупательской способности в регионе, наличие развивающихся производственных мощностей
5. Низкая конкуренция среди недвижимости высокого качества и возможность занять значительную долю на рынке

## Факторы влияющие на принятие решение о вложении денежных средств в Россию



### Факторы, мешающие развитию бизнеса



Источник: WEF Global Competitiveness Report 2011-2012

## Необходимые составляющие подготовки Проекта к привлечению инвестиций или продаже



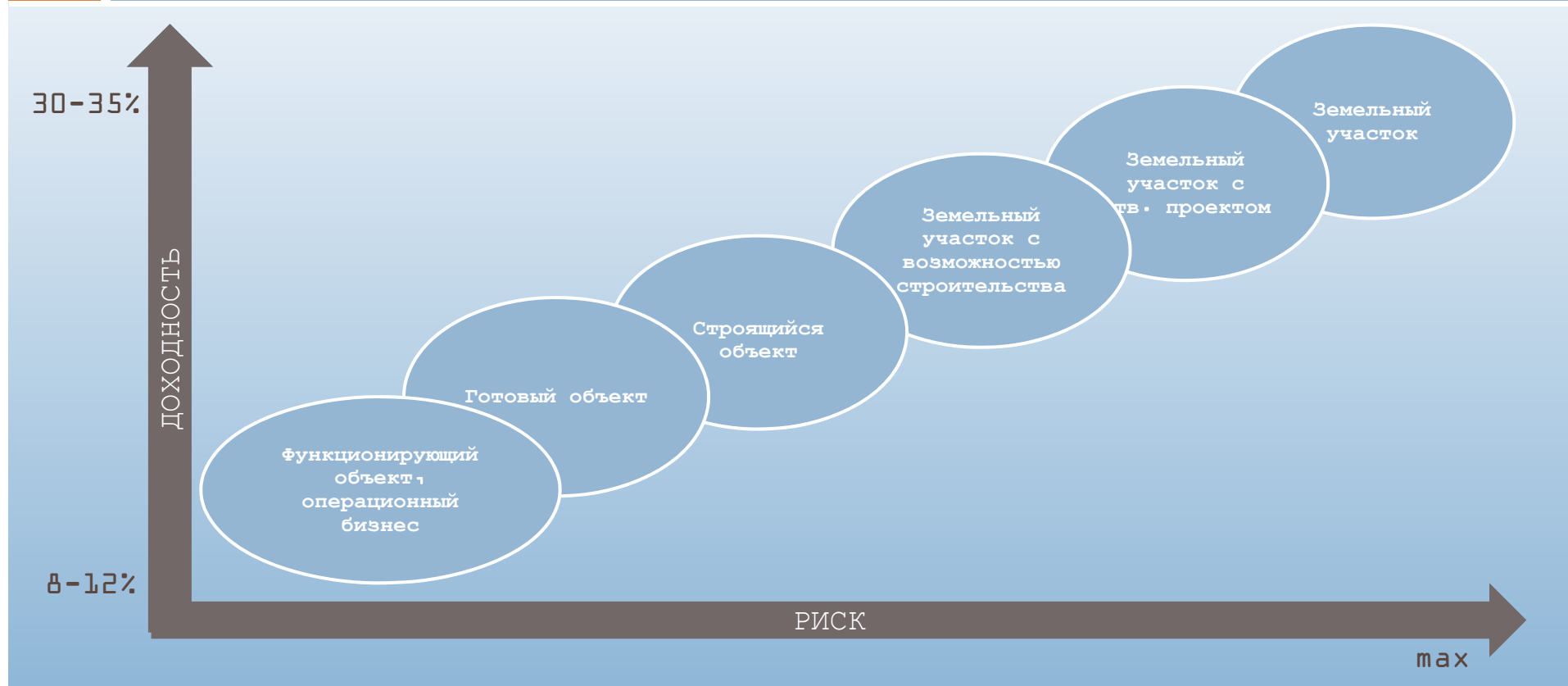
### НЕОБХОДИМЫЕ

- Юридическая чистота прав на земельный участок и его застройку.
- Наличие опыта работа с местными властями или участие местного партнера в Проекте.
- Транспортная инфраструктура, существующая или планируемая (утвержденная по градостроительным документам и срокам).
- Наличие ТУ на подключение коммуникаций, или утвержденного плана инженерных сетей в соответствии Проектом планировки территории.
- Обоснованная и подтвержденная маркетингом концепция проекта, понимание источников стабильного платежеспособного спроса в регионе.

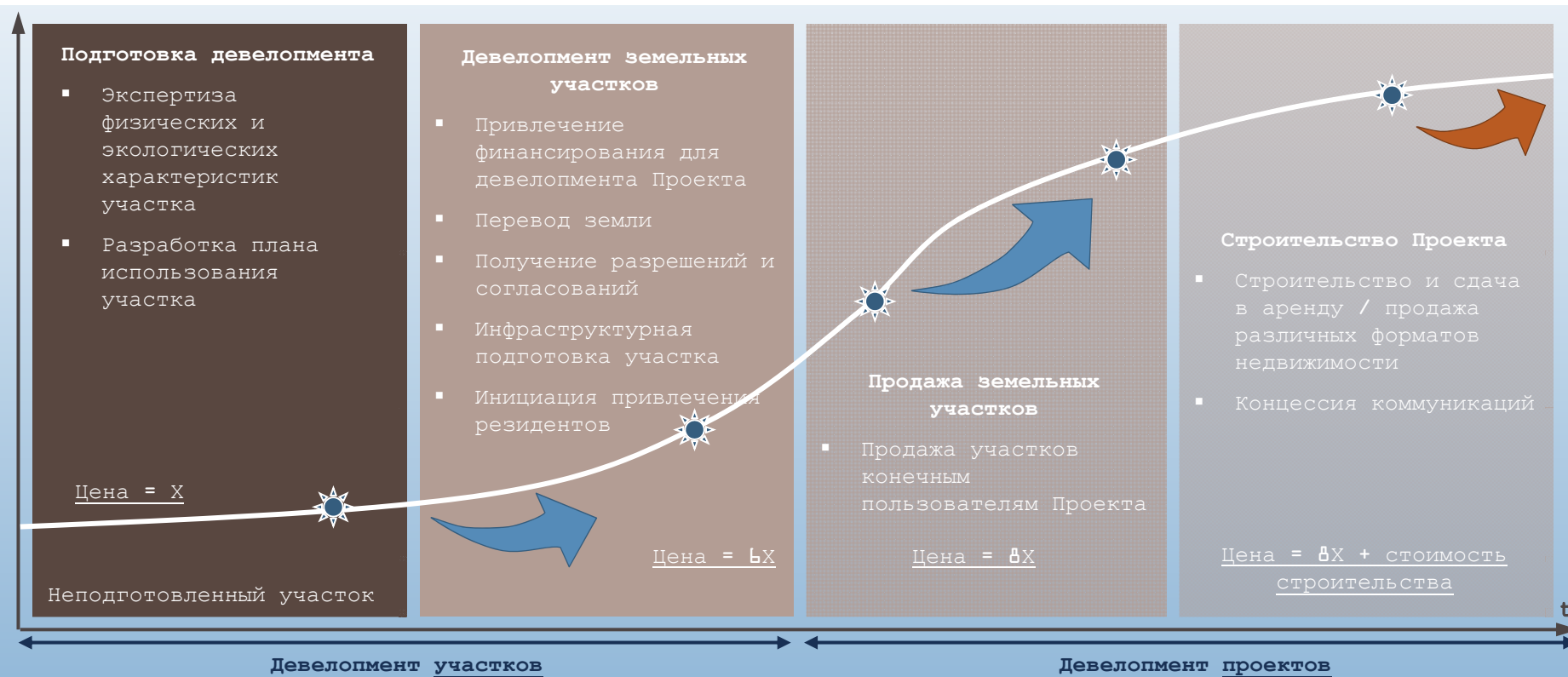
### ЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ

- Профессиональный девелопер, способный осуществлять надзор за проектированием, а также способный грамотно управлять процессом строительства.
- Наличие предварительных договоров или писем о намерениях от якорных арендаторов и операторов.
- Структурированный бизнес-план. Грамотная финансовая модель. Реалистичность показателей.
- Возможность привлечения к управлению зданием профессиональной компании (для институциональных инвесторов).

## Необходимые составляющие подготовки Проекта к привлечению инвестиций или продаже



## Изменение стоимости земельного участка на разных этапах девелопмента



## Примеры проектов на разных стадиях реализации. Утвержденный проект.



Информация о проекте

**Московская Область, Балашихинский район**

**Общая площадь участка: 13 га**

Общая продаваемая площадь жилья: около 150 000 - 200 000 кв.м  
в соответствии с возможной плотностью застройки  
Назначение земли - под организацию базы отдыха

Обсуждаемая стоимость продажи: 10 млн. долл. США или **60-70 долл. США за кв.м. продаваемой площади**



Информация о проекте

**Московская Область, Солнцево**

Земля в собственности, жилое назначение, проект планировки, ГПЗУ

В окружении: будущая станция метро

**Общая площадь участка: 7 га**

**Общая продаваемая площадь жилья: 110 000 кв.м**

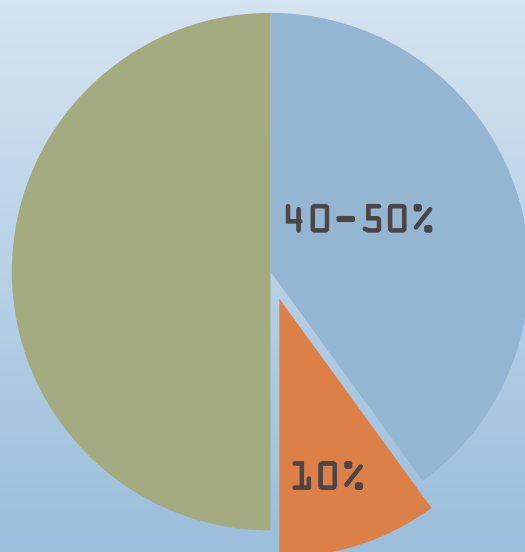
Обсуждаемая цена продажи 45 млн. долл. США или **409 долл. США за кв.м. продаваемой площади**



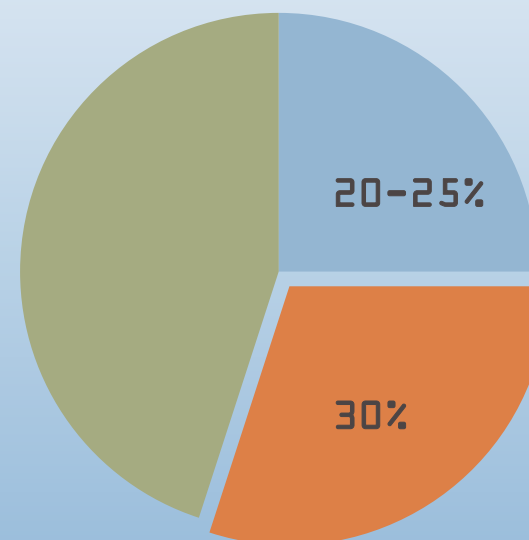
Примеры проектов на разных стадиях реализации.  
Утвержденный проект.



Неподготовленный земельный участок



Земельный участок с ГПЗУ, утвержденным Проектом



- Прибыль девелопера
- Стоимость земельного участка
- Проектирование СМР Сети Финансирование



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!