



Аналитическое исследование

**Инвестиции в Сочи – средство
воплощения политических
амбиций**

**Российская Федерация
2008 год**

ИНВЕСТИЦИИ В СОЧИ – СРЕДСТВО ВОПЛОЩЕНИЯ ПОЛИТИЧЕСКИХ АМБИЦИЙ

Период проведения исследования

- I квартал 2008 года

Регион исследования

- Город Сочи, Краснодарский край, Россия

Предмет исследования

- Рынок земельных участков и недвижимости Сочи
- Государство и бизнес
- Текущее и прогнозное состояние рынка недвижимости в Сочи
- Тенденции развития

Методы исследования

- Официальные данные
- Анкетный анализ участников рынка
- Личные глубинные интервью

Основные вопросы исследования

- Стоимость земли
- Транспортная инфраструктура
- Энергообеспечение
- Рынок недвижимости и смежные рынки
- Государственное регулирование

Выводы и результаты

- Результат проведенного оценочной компанией Swiss Appraisal исследования показал, что на текущий момент тенденции развития рынка недвижимости Сочи в долгосрочной перспективе не поддаются прогнозам как со стороны бизнес структур, так и со стороны государства, прежде всего, ввиду отсутствия четкого бизнес-плана развития города после проведения Олимпиады
- Строительство ряда крупнейших проектов в пределах Сочи является в первую очередь имиджевой задачей, имеющей малое отношение к экономической эффективности проектов как в среднесрочной, так и в долгосрочной перспективе

- По мнению экспертов Swiss Appraisal, главной задачей государственной корпорации «Олимпстрой», заявленной в качестве основного регулятора девелопмента в Сочи, является воплощение политических амбиций государства на международной арене
- Инвесторы и девелоперы действуют реактивно, ожидая высокую норму доходности вложенных средств, ориентируясь на имиджевые параметры, не принимая в расчет определение эффективности проектов после проведения Олимпиады
- Swiss Appraisal ожидает существенное снижение текущей доходности проектов в долгосрочной перспективе

Детали

- Стоимость земли
 - Стоимость земельных участков, расположенных не более 1 км от моря – 1 000-5 000 долларов США / кв. м
 - Стоимость земельных участков, расположенных в центральном районе – 6 00 – 900 долларов США / кв. м
 - Стоимость земельных участков, расположенных в Лазаревском районе – 210 – 450 долл. США /кв. м
- Транспортная инфраструктура
 - Более 50% сочинских дорог требуют дополнительного асфальтирования
 - Увеличение темпов строительства требует расширения дорожной сети Сочи до 125% в краткосрочной перспективе
- Энергообеспечение
 - Текущее энергообеспечение Сочи базируется на двух высоковольтных линиях, построенных в 1960-х годах, систематически подверженных обрывам в зимнее время
 - Для проведения Олимпиады требуется минимум 85 МВт электроэнергии и запасные генераторы, которые должны быть возведены в краткосрочной перспективе
- Рынок недвижимости и смежные рынки
 - Традиционно, ввиду сокращения рисков увеличения сроков строительства, девелопмент крупнейших проектов требует вовлечения крупнейших представителей рынка строительного подряда
 - Объем рынка строительного подряда в Сочи составляет порядка 1 000 (одной тысячи) компаний, 95% из которых являются представители малого бизнеса, не способных гарантировать соблюдение всех норм и требований,

предъявляемых к возведению масштабных проектов – параметр, существенно влияющий на величину капитальных вложений проекта

- Девелопмент крупнейших гостиничных и инфраструктурных проектов предполагает наличие квалифицированного персонала – порядка 3-5 человек на 1 посетителя – получение соответствующей квалификации занимает порядка 3-5 лет
- На текущий момент рынок трудовых ресурсов Сочи не способен обеспечить потребность заявленных проектов в персонале – как следствие, на реализацию инвестиционных проектов накладывается дополнительный риск, снижающий уровень чистого операционного дохода инвестора
- Государственное регулирование
 - В ноябре 2007 года была создана государственная корпорация «Олимпстрой», основной задачей которой является регулирование процессов строительства девелоперских проектов, распределение и контроль денежных средств, направляемых на финансирование олимпийских проектов в Сочи
 - На практике, цели создания государственной корпорации сводятся к развертыванию широкой политической игры – «Олимпстрой» является средством достижения целей государства как во внешней, так и во внутренней политике, целей, не имеющих отношение к развитию рынка недвижимости Сочи

Swiss Appraisal обращает особое внимание инвесторов и девелоперов на следующие моменты

- Возможность «перегрева» рынка Сочи и, как следствие, снижение доходности проектов
- Проблемы с переводом земельных участков из одной категории в другую в связи с несовершенством законодательства и высокими административными барьерами, вызванными коррумпированностью органов государственного управления
- Повышение себестоимости строительства ввиду недостаточной пропускной способности объектов инфраструктуры и формирования государственной монополии на ресурсы строительства

КОНТАКТЫ

Настоящий аналитический материал подготовлен сотрудниками офиса Swiss Appraisal в Российской Федерации по заданию и под руководством Директора регионального офиса Swiss Appraisal Татьяны Панфиловой.

Swiss Appraisal разрешает использование информации настоящего аналитического материала с обязательной ссылкой на Swiss Appraisal.

Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данный материал по электронной почте pr_russia@swissap.com.

Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Appraisal.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим региональным офисом в Российской Федерации или оставить информацию на сайте:

Телефон регионального офиса	+7 800 200 7444
Факс регионального офиса	+7 800 200 7444
Для звонков в России (звонок бесплатный)	8 800 200 7444

Адрес электронной почты	info_russia@swissap.com
Адрес электронной почты для СМИ	pr_russia@swissap.com
Адрес в сети Интернет	www.swissap.com

О КОМПАНИИ SWISS APPRAISAL

Swiss Appraisal – одна из самых динамичных оценочных компаний на рынке профессиональных услуг оценки в России.

Swiss Appraisal входит в структуру швейцарского холдинга SRG Holding, SA (Geneva), обладающего многолетними традициями качества и надежности, работающего как единое целое во многих странах мира, оказывающего услуги самого высокого качества в соответствии с европейскими стандартами. SRG Holding, SA (Geneva) владеет различными активами по всему миру и объединяет компании, существующие с 1869 года.

До появления Swiss Appraisal в России услуги по профессиональной оценке могли позволить себе только крупные корпорации. Для решения небольших и средних задач приходилось обращаться в небольшие и не всегда профессиональные локальные компании.

Появление Swiss Appraisal в России в 2006 году стало возможным благодаря интеграции профессиональных знаний, международных стандартов и технологий.

Использование современных технологий и информационных систем, соответствие Отчетов об оценке Swiss Appraisal всем международным стандартам, самые низкие на рынке цены, высочайшая скорость и точность работы позволяют нам получать выдающиеся результаты.

Swiss Appraisal – единственная компания, оказывающая профессиональные услуги по оценке любых объектов во всех крупнейших городах и регионах Российской Федерации, как правило, в срок до 24 часов.

Офисы Swiss Appraisal открыты в Швейцарии, Великобритании, Нидерландах, США, Китае и России.

Более подробно Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Appraisal на сайте компании в сети Интернет по адресу: www.swissap.ru

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Результаты настоящего аналитического материала Swiss Appraisal предназначены для публичного использования. Аналитический материал не предназначен для целей принятия окончательных или иных решений.

Swiss Appraisal, руководство компании, ее сотрудники или уполномоченные третьи лица не несут никакую ответственность за решения, принятые или не принятые на базе данных, содержащихся в настоящем аналитическом материале.

Несмотря на тот факт, что информация, использованная в настоящем аналитическом материале, может считаться достоверной, Swiss Appraisal снимает с себя всякую ответственность за точность или полноту данных.

Любая информация и любые суждения, приведенные в настоящем аналитическом материале, могут быть изменены без предупреждения. Swiss Appraisal не дает заверений и не заявляет, что упомянутые в данном материале данные могут быть классифицированы к качеству публичной оферты к заключению контракта.

Данный аналитический материал Swiss Appraisal и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер.

Swiss Appraisal может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с оценкой объектов оценки, в форме письменных Отчетов об оценке. Отчеты об оценке Swiss Appraisal соответствуют всем российским и мировым стандартам, Отчеты могут быть выполнены на любом языке.

Под Swiss Appraisal понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Appraisal.

Полная информация о Swiss Appraisal может быть найдена на сайте Swiss Appraisal в сети Интернет по адресу: www.swissap.com