



UNDERSTANDING THE CURRENT RUSSIAN BUSINESS LANDSCAPE

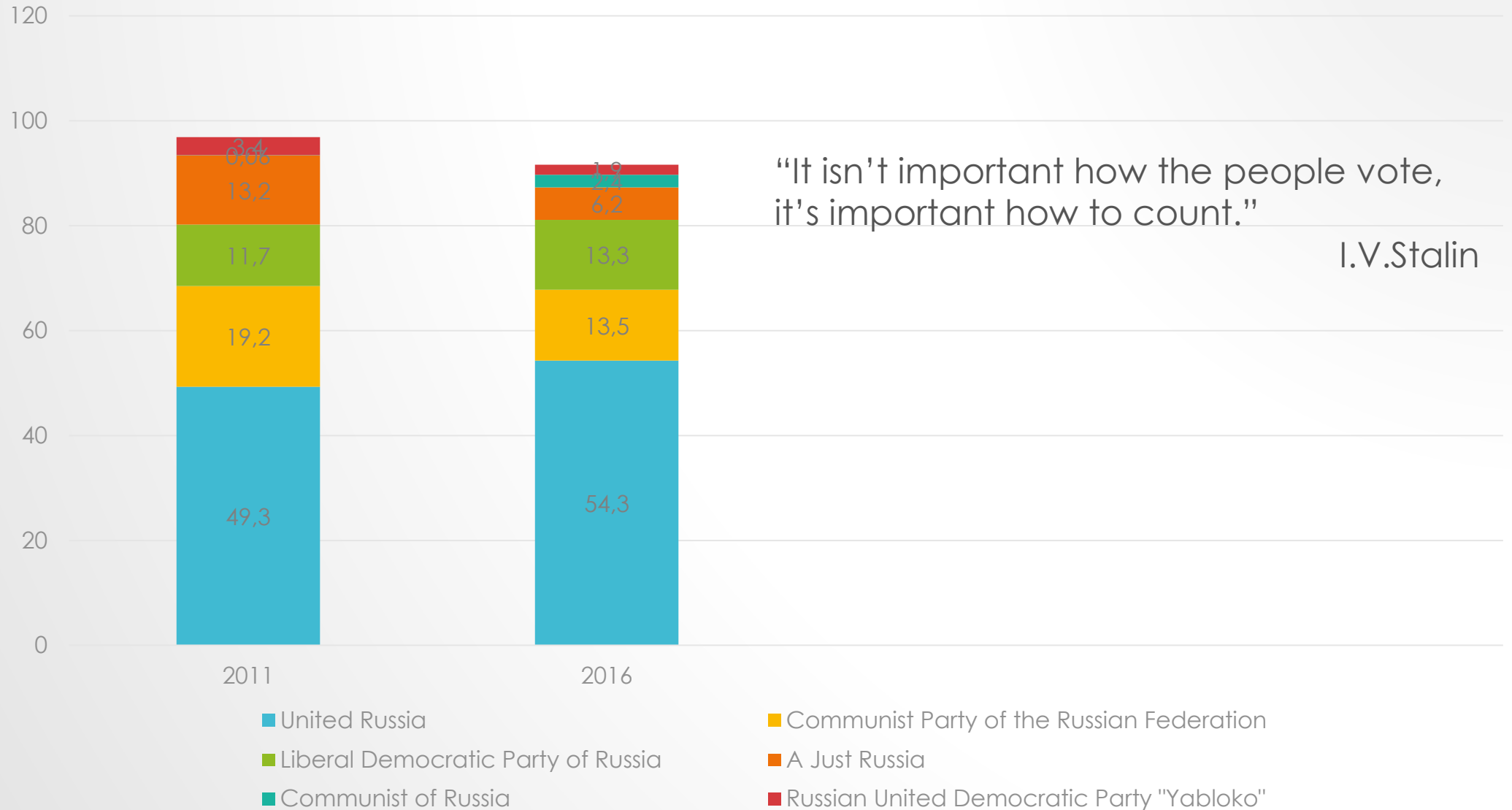
ОТЛИЧИЕ В ПОНИМАНИЕ
РИЭЛТОРСКОЙ УСЛУГИ НА РАЗНЫХ
РЫНКАХ И ЕЕ ПЕРСПЕКТИВЫ В
РОССИИ



Alexander Romanenko
ADVECS Real Estate Corp.

2017

Duma elections in 2011 and in 2016





№4

ГОЛОСУЙ

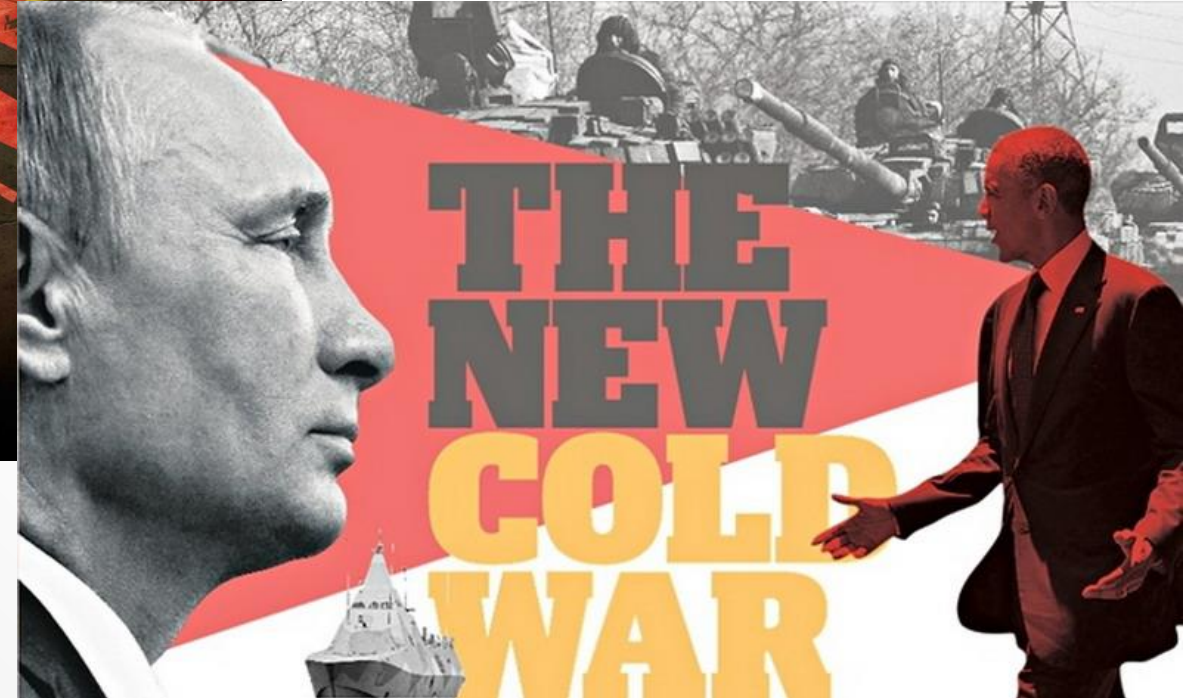
**ЗА ПАРТИЮ ПРЕЗИДЕНТА
ЗА «ЕДИНУЮ РОССИЮ»!**

18 СЕНТЯБРЯ 2016 ГОДА

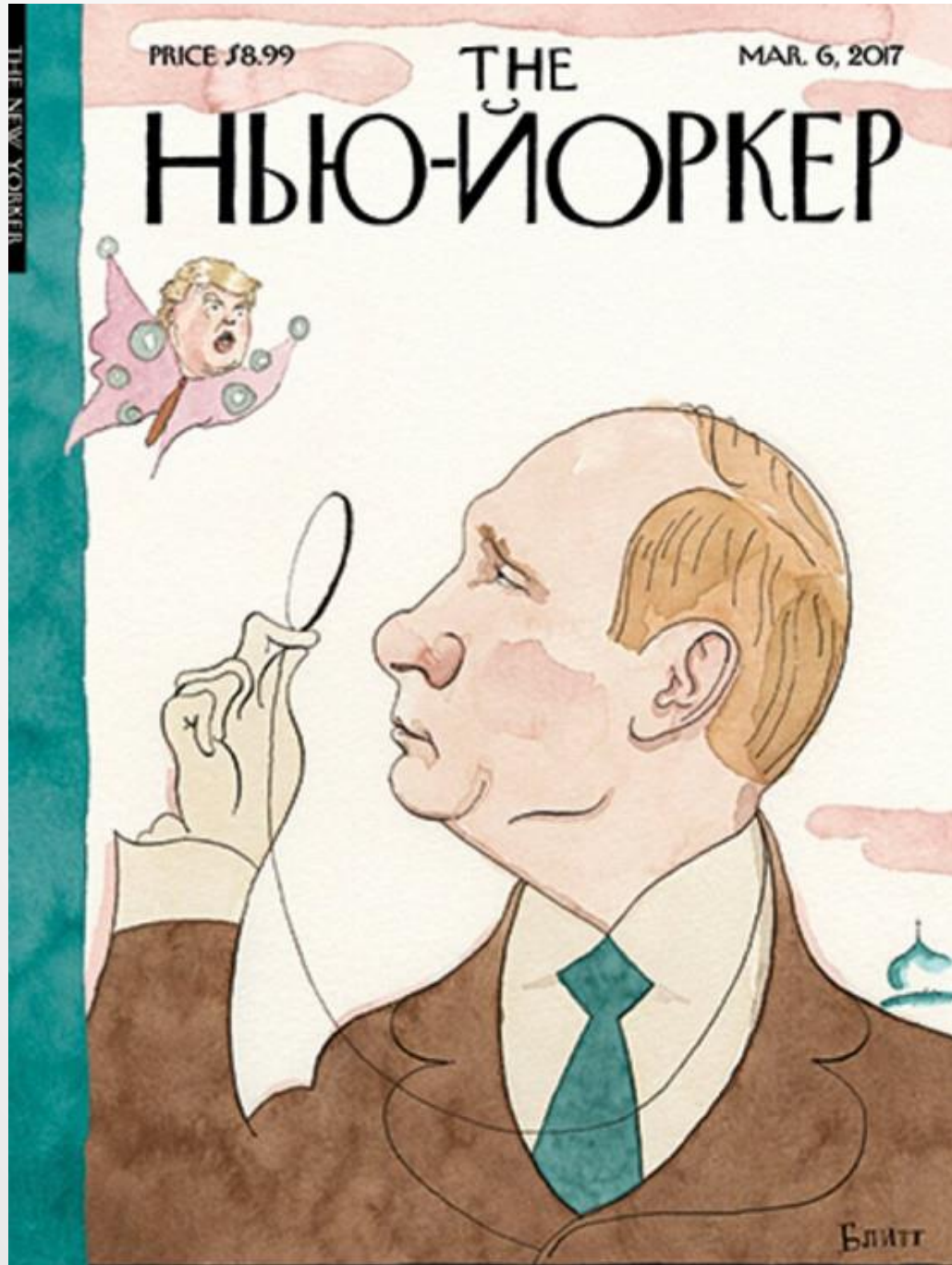
Оплачено из средств избирательного фонда Тверского регионального отделения
Всероссийской политической партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ"



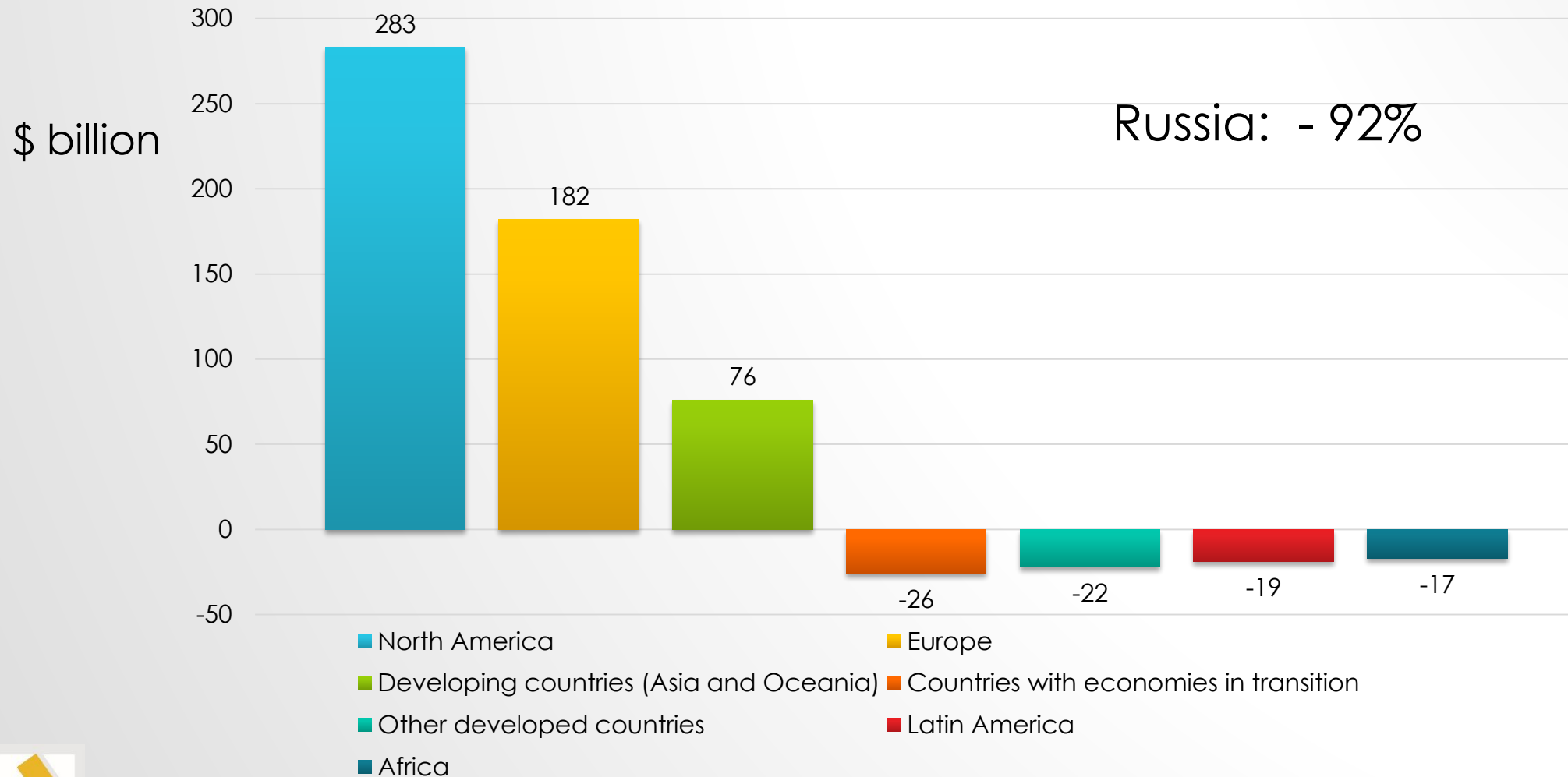
THE NATIONAL SECURITY STRATEGY CONSOLIDATION STATUS OF RUSSIA AS A LEADING WORLD POWER







FOREIGN INVESTMENTS IN 2015



“Politics is a concentrated manifestation of economics.”
V.I. Lenin

- «Nationalization of the elite»: a system of restrictions, concerns possession of foreign assets, accounts and real estate.
- The ban on travelling to EU, USA and a number of other countries for the employees of law enforcement agencies: Ministry of Internal Affairs, Directorate of the Federal Penitentiary Service, Ministry of Defence, etc.



AS RESULT

- I. The developments in the foreign exchange market led to the temporary suspension of operations in the real estate market
- II. Ultimately ousted the «long» money from the market
- III. It placed dozens of thousands of foreign-currency mortgage holders in a critical situation
- IV. Credit resources (project funding) became inaccessible for most medium-size and small companies, and too expensive for large ones
- V. The programme of government subsidizing of the mortgage rate.
→ It stimulates acquisition of objects in new houses
- VI. Stimulation of investments within the country and promoted the domestic tourism



За 2 года 90% россиян стали беднее

3% - богатых

31% - средний класс

66% - за порогом бедности



DYNAMICS OF NEW RESIDENTION CONSTRUCTION (ST. PETERSBURG)



A NEW PRODUCT – RENTAL APARTMENTS

BUDGET DEFICIT. THE DEVELOPERS ARE REQUIRED TO ERECT SOCIAL FACILITIES, TO LAY ROADS (AT THEIR EXPENSE), ETC.

But the market is a flexible system: next to residential buildings one can see the increasingly appearing apart-hotels and multi-functional apartment complexes.

→ Moscow – 30%

→ Saint-Petersburg – 7%



CREATE THE SEMI-CLOSED MARKET

EXTERNAL INVESTMENTS ARE MINIMUM, STRATEGY OF CENTRAL BANK, MINISTRY OF FINANCE

- suppression of inflation
- constraint of the money supply

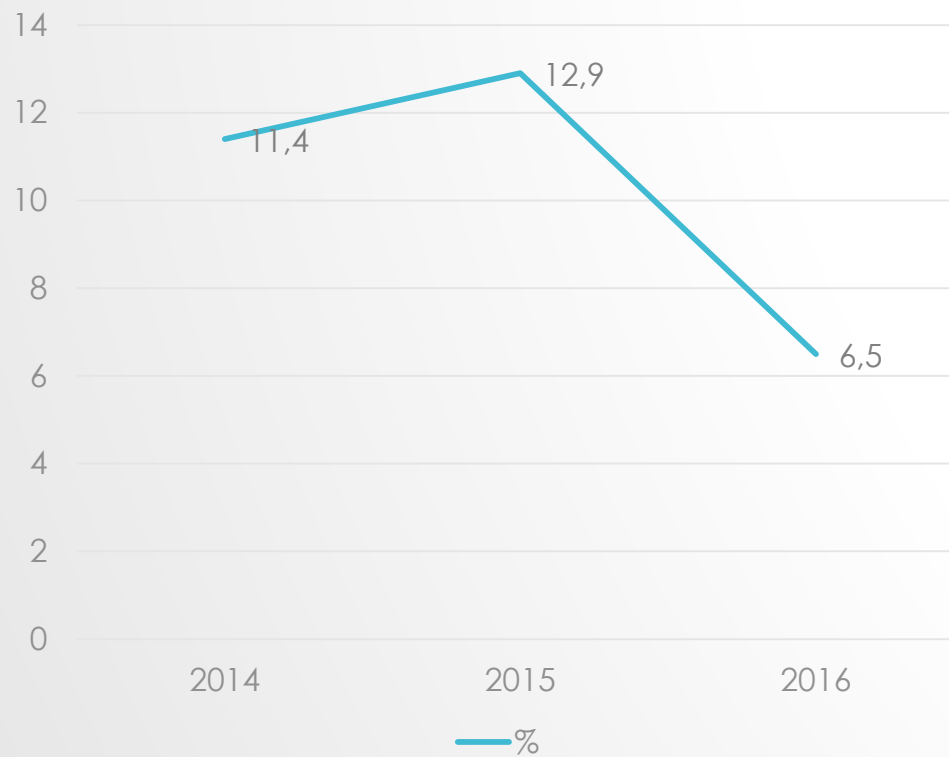
MONEY ISN'T ENOUGH AND IT IS VERY “EXPENSIVE”.

The development of the scenario of «mortgage crisis» (USA, 2008 and further - worldwide), or the Chinese version of the market «overheated» with affordable market loans is impossible even in theory.

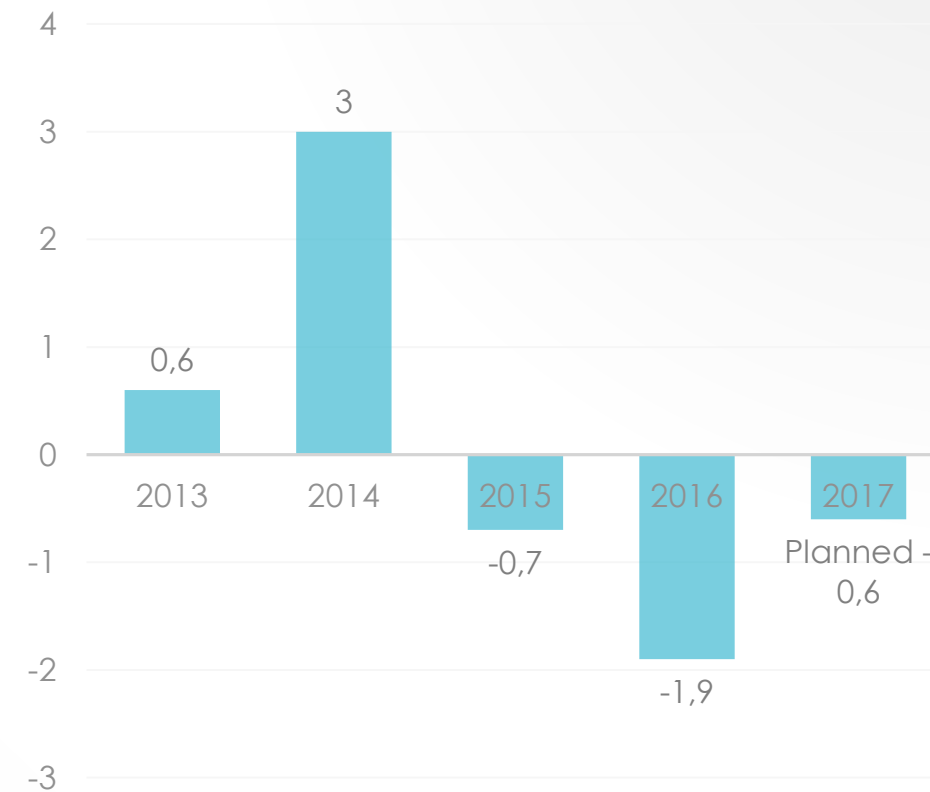
MAIN THREAT - The steady decline in the real income of the population.



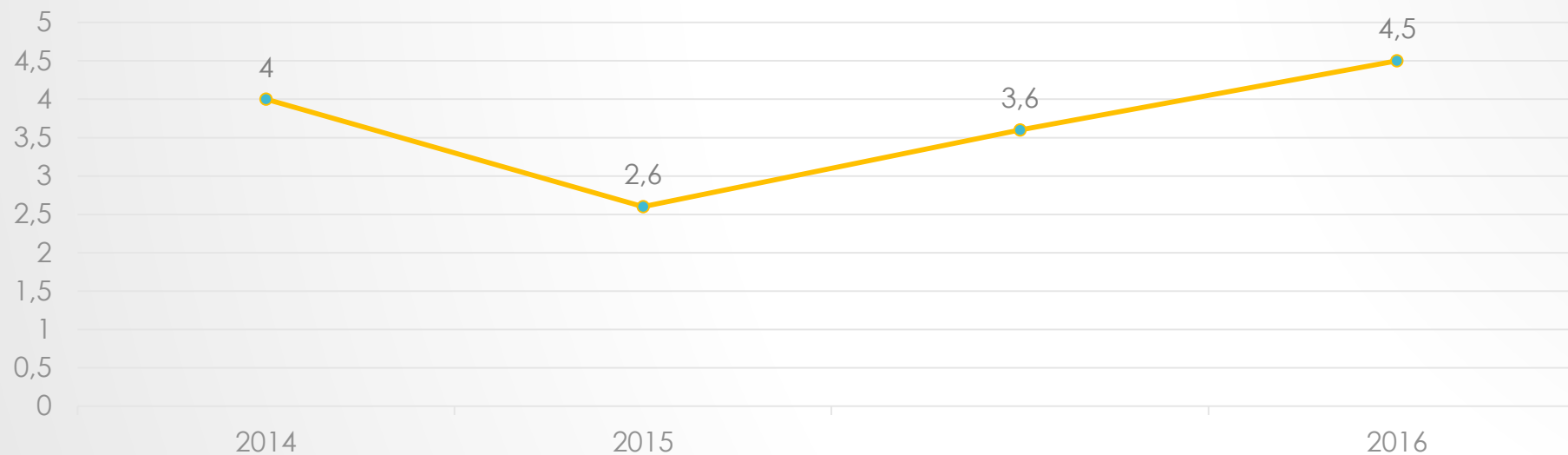
Diagram inflation in Russia



GDP, %



COMMERCIAL REAL ESTATE INVESTMENTS



Indicator	Relevance, \$	Profitability rate, %	2016	2015
Office	2.130.000.000	9,5-10	88 %	44%
Warehouse real estate	147.000.000	12-13	6,3 %	
Hotel real estate	112.000.000	4-5	4,7 %	
Trade real estate	24.000.000	9,5-10	1%	



Moscow International Business Center "Moscow City"



Eurasia Tower - \$650 mln



Business Center "President Plaza"



Evolution Tower



Warehouse real estate

The most large deals: Russian Direct Investment Fund and Arabian Fund Mubadala Development - **PNK Chehov-3**", **PNK- North Sheremetyevo**" and Forwarding and chartering services «MODUL» - **Eurosib**" (St. Petersburg)



"PNK Chehov-3"



"PNK- North Sheremetyevo"

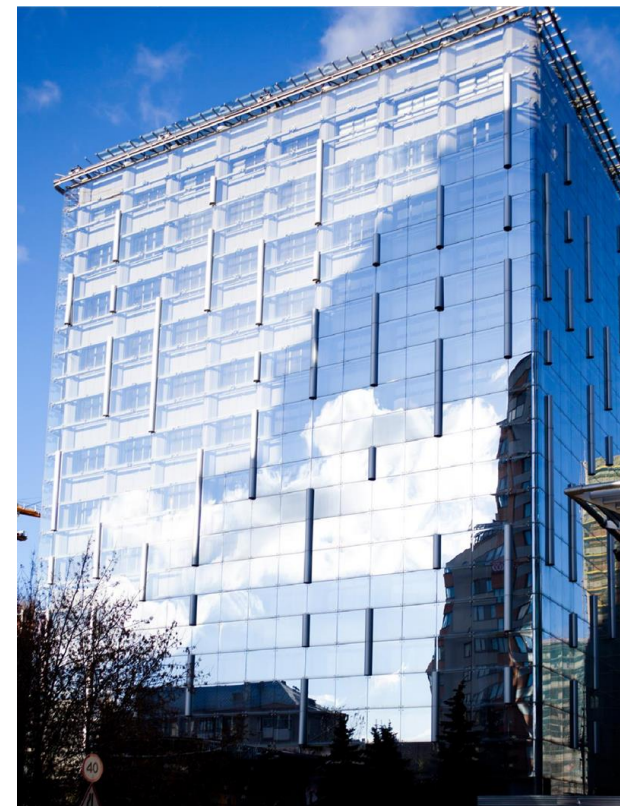


"Eurosib"

REAL ESTATE INVESTMENT: HOTELS AND OFFICE



*Hotel Baltshug Kempinski,
Moscow, 227 rooms, \$200 mln*



*Class-A business Center Efremova, 10,
Moscow, 11360 m2, \$80 mln*



4 ФАКТОРА РОССИЙСКОГО БИЗНЕСА

- Имидж профессии
- Доля рынка, занимаемая риэлторами
- Размер комиссионных и рентабельность
- Способность противостоять угрозам



ЧТО ПРОИСХОДИТ?

ЦИФРЫ:

- Более 10000 специалистов имеют сертификат
- ~ 50000 специалистов входят в профобъединения
- ~100000 специалистов работают на рынке недвижимости

РИСКИ:

- Информационные компании
- Банки
- «Псевдо-риэлторы»

«ОТЦЫ И ДЕТИ»:

- Смена поколений в риэлторском бизнесе



К ЧЕМУ ЭТО ПРИВЕДЕТ?

- Дальнейшее сокращение доли рынка за счет выхода на рынок банковских структур и информационных компаний
- Полная дискредитация профессии и потеря имиджа
- Размер комиссии: демпинг оплаты риэлторских услуг
- Снижение рентабельности и как результат уход в «теневой» рынок



К 2020 мы потеряем свой бизнес!



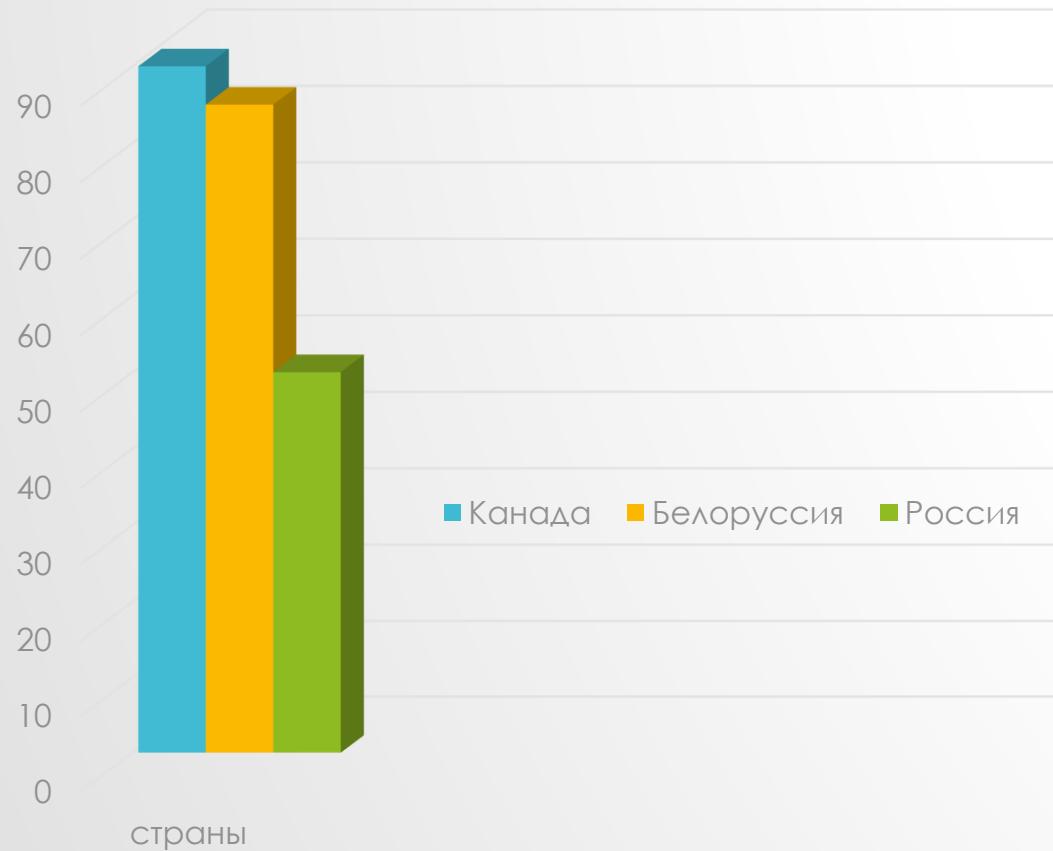
ЧТО ДЕЛАТЬ? НУЖЕН ЗАКОН!

- **Как:** Жесткое государственное регулирование доступа на рынок услуг специалистов по недвижимости
- **Что: Обязательное** обучение; страхование ответственности; защита прав потребителей; неотвратимое наказание за недобросовестную предпринимательскую практику
- **Цель:** удаление с рынка всех «серых» элементов и схем

НО! Совершенного Закона не будет
Без Закона не будет нас!



ПРИМЕРЫ ДОЛИ РЫНКА У РИЭЛТОРОВ



Возможно? **100%, ДА!!!**

Пример **Екатеринбурга**

Доля рынка: МЛС – **90%** компаний
и **85%** объектов

Остальные города РФ (включая
Москву и Санкт-Петербург –
менее 50%)

ПРОШЛОЕ: ЦЕННОСТЬ РИЭЛТОРСКОЙ УСЛУГИ

- ИНФОРМАЦИЯ
- БЕЗОПАСНОСТЬ



В ИДЕАЛЕ: ЦЕННОСТЬ РИЭЛТОРСКОЙ УСЛУГИ

КОМФОРТ и

**ЭКОНОМИЯ ВРЕМЕНИ
КЛИЕНТА:**

- ЦЕНООБРАЗОВАНИЕ
- ПРОДВИЖЕНИЕ
- УСЛУГА



В РЕАЛЬНОСТИ: НАСТОЯЩЕЕ

Отсутствие достоверной
статистики продаж

Отсутствие МЛС/СПП

Неумение обосновать
правильную стартовую
стоимость объекта.

ПОСЛЕДСТВИЯ:

Объект не продается по max цене

Увеличение срока экспозиции

Падение доверия к риэлтору



В РЕАЛЬНОСТИ: НАСТОЯЩЕЕ

Отсутствие:

Порога входа в профессию;

Обязательного профессионального образования

ПОСЛЕДСТВИЯ:

Низкий профессиональный уровень

Отсутствие доверия к профессии риэлтор





"Если человек пользуется услугами риелторов, обычно весь процесс стоил 150 тысяч рублей - от начала до конца, до оформления прав собственности. Сегодня этот процесс стоит примерно 10 тысяч", - подсчитал Герман Греф, президент и председатель правления Сбербанка России.

22.02.2017



НАСТОЯЩЕЕ/БУДУЩЕЕ

Нет единства в понимании:

- сущности риэлтерской услуги
- Что должно быть в законе?
- Необходимости сплочения для защиты профессии риэлтор

Необходимо:

- Принять закон о лицензировании риэлторской деятельности
- Создание локальных МЛС
- Продолжать работу по сертификации





СПАСИБО ЗА ВАШЕ ВНИМАНИЕ!

Alexander Romanenko

FIABCI Past World President,
President of ADVICS Real Estate Corporation,
43, Furshtatskaya str., St. Petersburg, 191123, Russia

referent@advics.com