

ИССЛЕДОВАНИЕ РЫНКА ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

2017 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. АНАЛИЗ ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	4
1.1. ОБЪЕМ И ДИНАМИКА РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	4
1.2. ОЦЕНКА СБЫТА И ОБЪЕМОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ИНОСТРАНЦАМИ	11
1.3. КОНЪЮНКТУРА РЫНКА - СООТНОШЕНИЕ СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	15
1.4. УРОВЕНЬ НАСЫЩЕНИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	16
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	17
1.6. ДИНАМИКА ЦЕН НА ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО 2012-2016Р.....	17
2. АНАЛИЗ АГЕНТСТВ (КОНКУРЕНТОВ) ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ УСЛУГ НЕДВИЖИМОСТИ В ТУРЦИИ И ИСПАНИИ.....	17
2.1. ХАРАКТЕР КОНКУРЕНЦИИ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТУРЦИИ И ИСПАНИИ	17
2.2. ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ КОНКУРЕНТОВ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ТУРЦИИ И ИСПАНИИ.....	19
3. АНАЛИЗ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПАРТНЕРОВ В ИССЛЕДУЕМЫХ СТРАНАХ	20
3.1. СПИСОК ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПАРТНЕРОВ И ПРЯМЫЕ КОНТАКТЫ ЛИЦ, ПРИНИМАЮЩИХ РЕШЕНИЯ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ.....	20
3.2. РЕЙТИНГ ИССЛЕДУЕМЫХ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ПАРТНЕРОВ.....	20
4. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА, ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ	21
4.1. ПЕРСПЕКТИВЫ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
4.2. ПРОГНОЗ РАЗВИТИЯ РЫНКА НА 2017-2019 ГГ.....	22
4.3. ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	22

ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью данного исследования является проведения анализа рынка зарубежной недвижимости, а так же в частности рынков Турции и Испании.

Объект исследования: потенциальные украинские покупатели зарубежной жилой недвижимости

Для этого в данной работе исследование разделено на четыре этапа:

- 1 Этап:** Анализ текущей ситуации на рынке жилой недвижимости;
- 2 Этап:** Анализ конкурентов в Турции и Испании;
- 3 Этап:** Анализ потенциальных партнеров в исследуемых странах;
- 4 Этап:** Перспективы и прогноз развития рынка

Методология исследования:

1. Анализ вторичной информации путем обработки публикации в специализированных СМИ, отчетностей компаний и других источников. Ссылки на данные источники указаны в конце проведенного исследования и в ходе отчета обозначаются, как «(Ист.-1)».
2. Проведение обширных интервью с:
 - сотрудниками агентств, которые предоставляют услуги в Украине;
 - сотрудниками потенциальных партнеров в сфере недвижимости на рынках Испании и Турции;
 - экспертами рынка недвижимости в Испании и Турции (агентства, строительные компании и риэлторы, которые специализируются на анализируемых рынках).

1. Анализ текущей ситуации на рынке жилой недвижимости

1.1. Объем и динамика рынка жилой недвижимости

❖ Мировой рынок недвижимости

Согласно исследованию британской компании Savills Plc совокупная стоимость всех объектов недвижимости в мире составляет 200 трлн. долл. Исходя из отчета компании, 84% общей стоимости мировой недвижимости приходится на жилье (168,5 трлн. долл.), остальное составляет коммерческая недвижимость.

Более 70% всей недвижимости в мире в стоимостном выражении (141,5 трлн. долл.) расположено в десяти странах:

1. Китай
2. США
3. Япония
4. Великобритания
5. Индия
6. Германия
7. Франция
8. Бразилия
9. Италия
10. Россия

На первом месте в списке находится Китай (42,7 трлн. долл.), второе - США (42,1 трлн. долл.) (Ист.-1).

Крупнейшими мировыми рынками недвижимости в 2017 году станут Вьетнам, Германия, Индия и США. Среди городов продолжают активно развиваться Барселона, Бангалор, Бангкок, Будапешт, Лос-Анджелес, Мадрид, Манила, Мумбаи, Стамбул, Хошимин, Шанхай и Шэньчжэнь.

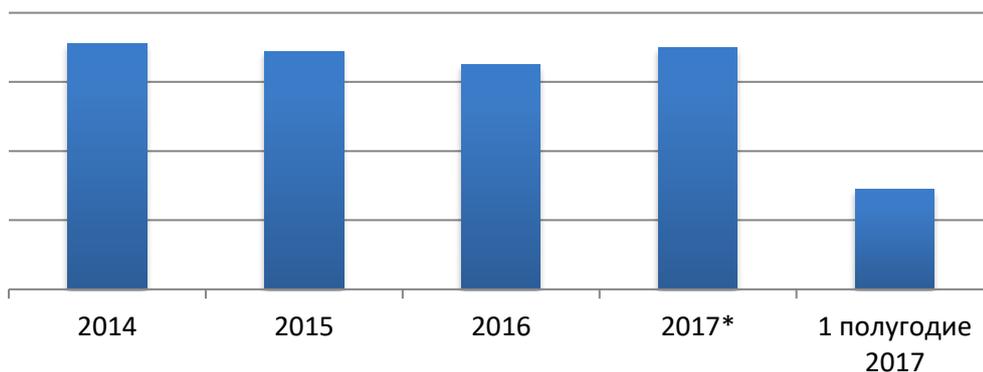
Рынок США будет привлекать новых инвесторов, поскольку с укреплением доллара будет расти прибыль от капитала. При этом недвижимость останется одним из лучших инструментов хеджирования инфляционных рисков.

В активно растущем азиатском регионе следует выделить Индию: экономика страны с одним из самых высоких темпов роста в мире привлекает крупнейших инвесторов. Среди других аргументов в пользу выбора местного рынка для инвестиций — рост домохозяйств, сравнительно низкая задолженность по кредитам среди населения, укрепление финансового рынка и снижение процентных ставок.

Что касается европейских рынков, то, по прогнозам экспертов, ставки здесь будут оставаться низкими еще долго. Это привлечет не только новых международных инвесторов, но и большее количество местных покупателей.

По предварительным оценкам аналитиков компании JLL, глобальный объем инвестиционных сделок в долларовом выражении в 2015 году снизился по сравнению с 2014 годом на ___% — до ___ млрд. долл.

Объем инвестиционных сделок на мировом рынке недвижимости, млрд. долл.



В то же время в локальных валютах объем сделок за 2015 год увеличился на ___% — до ___ млрд. долл. (при пересчете по фиксированному курсу). Таким образом, снижение долларовой значимости инвестиционного показателя по регионам является следствием укрепления американской валюты. В свою очередь рынок недвижимости США продемонстрировал рекордный результат в 2015 году — 294 млрд. долл. инвестиционных сделок, рост на 9% к 2014 году (Ист.-2).

Несмотря на экономическую неопределенность и геополитические вызовы, активность инвесторов на мировом рынке недвижимости остается высокой. По прогнозу экспертов компании JLL, глобальный объем инвестиционных сделок с недвижимостью увеличится с 650 млрд. долл. по итогам 2016 года до 700 млрд. долл. в 2017 году, восстановившись до уровней 2014-2015 годов (Ист.- 3).

Глобальный объем инвестиционных сделок на рынке недвижимости в 1-м полугодии 2017 года достиг 289 млрд. долларов, что соответствует показателям за 1-е полугодие 2016 года. Об этом говорится в статье Минфин Украины со ссылкой на отчет компании JLL (Ист.-4). Рассмотрим в разрезе географических регионов объемы инвестиций в недвижимость:

- **Азиатско-Тихоокеанский регион**

За 1-е полугодие 2017 года объем сделок в Азиатско-Тихоокеанском регионе достиг отметки в ___ млрд. долл., как в результате полугодовой показатель увеличился на 2% к аналогичному периоду 2016 года.

В Китае объемы инвестиций в местный рынок недвижимости за 2-й квартал достигли ___ млрд. долл. Динамика рынка Японии за первые шесть месяцев зафиксировала увеличение показателей на 10%. В Сингапуре так же наблюдается за 1-е полугодие 2017 года рост показателя на 10%, который составил ___ млрд. долл. инвестиций. В Австралии 2-й квартал на 92% превысил неутешительный результат первых месяцев года, но в целом за полугодие объем сделок сократился на 10%.

- **Европейский регион**

Благодаря высокому результату 2-го квартала – ___ млрд. долл., объем инвестиционных сделок в Европе в 1-м полугодии увеличился на 5% по сравнению с прошлым годом и составил ___ млрд. долл.

В европейском регионе лидирует Германия, где объем инвестиций за 1-е полугодие увеличился на 38% и стал вторым по величине за всю историю рынка. В Нидерландах был

зарегистрирован третий по величине объем инвестиций за 1-е полугодие 2017 года - ___ млрд. долл., а рост по отношению к 1-му полугодию 2016 года составил ___%.

Рост инвестиций в недвижимость в 1-м полугодие 2017 года показали такие страны: Россия (+___%), Швеция (+___%) и Испания (+___%). В то же время показатели снизились во Франции (-___%), Финляндии (-___%) и Польше (-___%). Необходимо так же отметить, что политическая ситуация не повлияла на рынок Великобритании, где был зарегистрирован рост рынка недвижимости на 10% в локальной валюте.

- **Северная и Южная Америка**

Единственным регионом, показавшим отрицательную динамику по итогам 1-го полугодия, стали Северная и Южная Америка. Здесь объем инвестиций во 2-м квартале составил ___ млрд. долл., вследствие чего результат за полугодие оказался на 6% хуже показателя 2016 года и составил ___ млрд. долл.

В США объем сделок в январе-июне снизился на 10% — до ___ млрд. долл., однако показатели остальных стран региона превысили уровень 1-го полугодия 2016 года. Самым активным ростом в регионе отличилась Мексика, где объем инвестиционных сделок в стране вырос вдвое. Помимо этого значительный рост зафиксирован на рынке Бразилии — до ___ млн. долл. в 1-м квартале 2017 года. Показатель Канады в 1-м квартале 2017 года остался на уровне предыдущего года — ___ млрд. долл..

- ❖ **Рынок недвижимости Испании**

Американское издание Wall Street Journal сообщает, что спустя почти десять лет с начала затяжной рецессии в Испании вырос объём инвестиций в недвижимость. Газета отмечает улучшения на рынке испанской недвижимости и прогнозирует, что объём инвестиций в 2017 году может быть самым высоким за последние несколько лет при условии сохранения высокого спроса во второй половине 2017 года.

Кроме того, Wall Street Journal дает положительную оценку росту спроса на недвижимость, который свидетельствует о стабильном восстановлении экономики. В 2014 году рынок недвижимости в Испании уже проявлял некоторые признаки восстановления, однако на тот момент инвесторы искали относительно надёжные активы в Мадриде и Барселоне. Сейчас, когда испанская экономика демонстрирует один из самых высоких темпов роста в Европе, инвесторы готовы рассматривать более широкий спектр активов, включая отели, студенческое жильё и торговые центры. Как сообщает американское издание, процесс восстановления экономики также привлекает такие учреждения, как пенсионные и страховые фонды, которые предпочитают недвижимость с меньшими рисками.

В то же время, по сравнению с другими частями Европы испанская недвижимость по-прежнему остаётся довольно дешёвой, а также на испанском рынке наблюдается некоторый дефицит предложения (Ист.- 45).

Согласно опросу консалтинговой компании PwC, в 2016 году Испания вошла в рейтинг 15 рынков недвижимости Европы с лучшими инвестиционными перспективами. Помимо моря, тёплого климата, оригинальной кухни, культурного разнообразия и развитой индустрии развлечений, есть объективные причины, указывающие на то, что Испания оправилась от кризиса 2008 года и стала перспективным рынком для инвестиций в недвижимость. К этим факторам консалтинговая компания PwC относит (Ист.-6):

- низкие процентные ставки;
- наличие на рынке недорогой недвижимости с потенциалом роста цен;

- спрос, превышающий предложение;
- растущий туристический поток.

В анализе, подготовленном компанией «La Erosa Real S.L.» отмечается, что в целом в 2016 году закрепились положительные тенденции, наметившиеся в 2015 году, улучшились макроэкономические показатели, активизировались местные и зарубежные инвесторы.

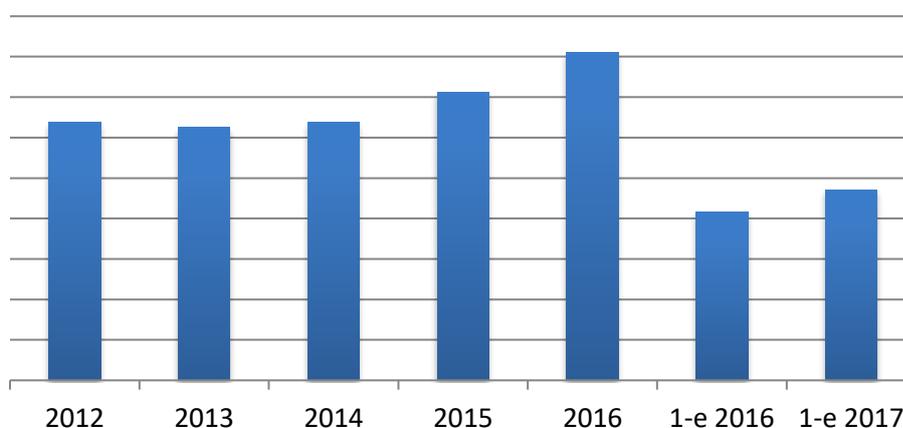
Рассмотрим тенденции, которые сложились по итогу 2016 года:

- *Стабилизация цен.* Восстановление рынка началось еще в 2015 году, когда средние цены начали расти, впервые с начала кризиса в 2008 году. В 2016 году ценовая планка в среднем по Испании превысила прошлогодний уровень на 1%, причем стоимость квадратных метров стабильно прибавляла на протяжении всех 4 кварталов.
- *Восстановление строительного сектора.* В Испании выросло количество выданных разрешений на строительство, особенно в крупных городах страны.
- *Ажиотажный спрос в крупных городах.* В столицах многих автономных сообществ (Барселона, Мадрид, Малага, Валенсия) цены ежегодно прибавляют по 5-10%, строятся новые объекты, растет уровень продаж.
- *Сокращение запасов банковской недвижимости.* На рынке появляется много новой и вторичной недвижимости, в то время как запасы конфискованных у неплательщиков банковских объектов постепенно сокращаются.
- *Снижение ставок по ипотеке и рост числа заемщиков.* Повсеместно в ЕС происходит снижение процентов по депозитам и стоимости ипотечных кредитов. Стоимость ипотечного кредита в испанских банках колеблется от 2,5-4,5%, а ставки по депозитам до 3%. В то же время доходность жилой и коммерческой недвижимости в городах превышает 6%.
- *Макроэкономическая стабилизация.* Начиная с 2014 года, темпы экономического роста ежегодно превышали прогнозируемые МВФ показатели. В 2016 году был зарегистрирован 3,2-процентный рост ВВП, в против 2,8%, прогнозируемых Европейской Комиссией. На 2017 год прогнозируется рост ВВП на уровне 2,8-3,0%. Уровень безработицы в 2016 году впервые за 8 лет опустился ниже 20% и составил 18,75%. Согласно прогнозам экономистов, в 2017-2018 гг. уровень безработицы будет уменьшаться на 1-2% ежегодно.
- *Стабильный рост количества туристов.* На протяжении нескольких лет подряд туристические потоки в Испанию растут на 5-10% ежегодно. В 2016 году количество туристов достигло 75 млн., на 9,9% увеличившись по сравнению с прошлогодними показателями.
- *Портрет покупателя.* Количество сделок с участием иностранных покупателей увеличивается. В 2016 году каждая 6 сделка осуществлялась с участием иностранцев, в курортных регионах страны этот показатель еще выше. Самые активные зарубежные инвесторы 2016 года – граждане Великобритании, Франции, Германии, Бельгии и Италии и Российской Федерации (Ист.-7).

С 2014 года объемы продаж недвижимости в Испании увеличились на 2% по отношению к 2013 году и восстановились к показателям 2012 года. По данным Института Национальной

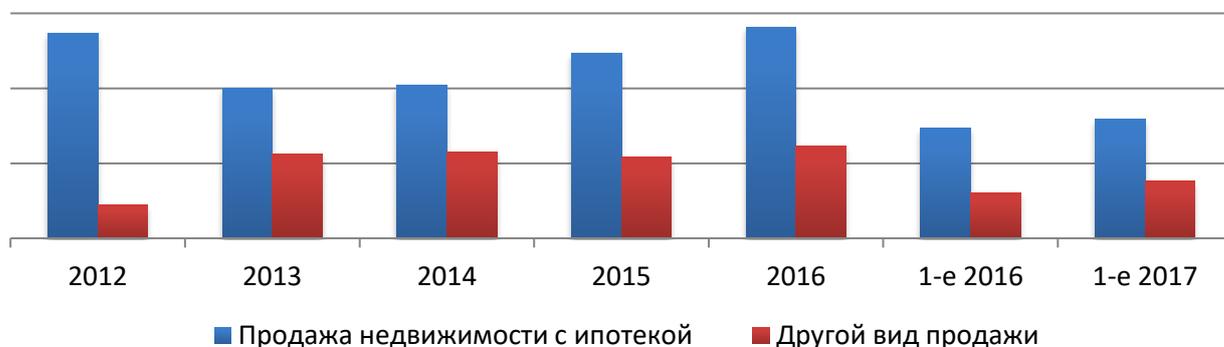
Статистики Испании к 2016 году увеличение продаж произошло почти на 30% к 2013 году и достигло рекордной отметки в ___ тыс. объектов с 2008 года (Ист.-8).

Объем продаж недвижимости в Испании, тыс. объектов



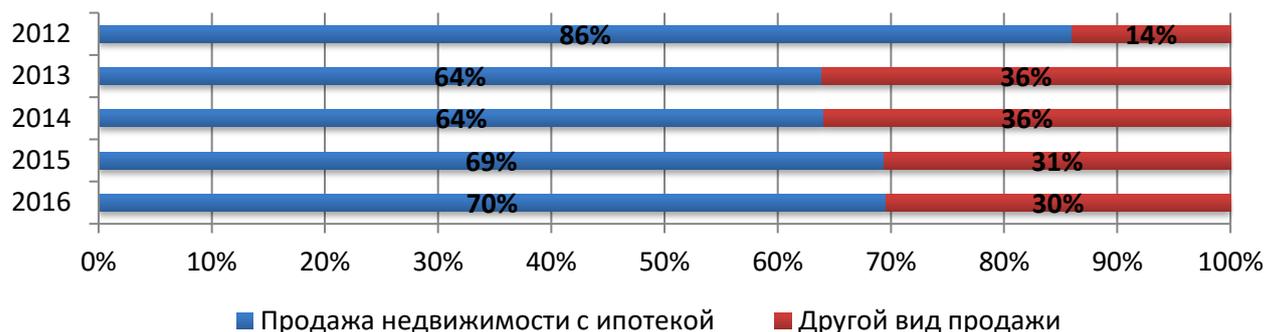
По данным банка Bankinter, в 2017 году будет продано в общей сложности от ___ тыс. до ___ тыс. объектов жилья, а в 2018 году эксперты банка ожидают рост до ___ тыс. объектов, и если подобный результат будет достигнут, то он обновит рекордную отметку с 2008 года (Ист.-9).

Объем продаж недвижимости в Испании в разрезе типа продажи, тыс.



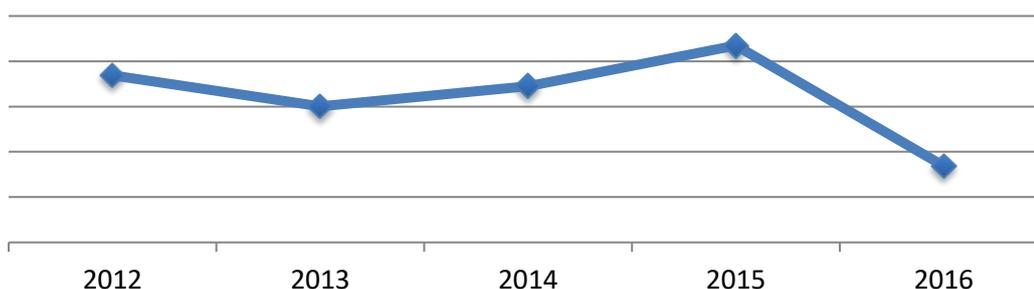
Анализируя объемы продаж недвижимости в Испании в разрезе вида продаж жилья, можно отметить, что количество ипотечного жилья в 2016 году превысило показатели 2012 года и около ___ тыс. объектов недвижимости было приобретено в кредит. Показатель за 2016 год вырос по отношению к 2015 году на 14,2% (Ист.-8, Ист.-10).

Процентное соотношение недвижимости в Испании за видом продаж



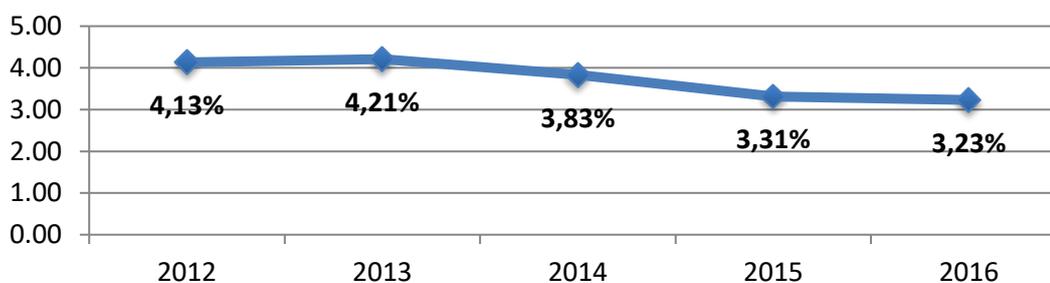
На протяжении всего анализируемого периода показатель продажи других видов недвижимости в Испании существенно уступает показателю приобретенной недвижимости в ипотеку, но с 2012 года он показывает стабильный рост и достиг отметки в ___ тыс. объектов в 2016 году (+177% к 2012 году). Процентное соотношение между видами продаж жилья в 2016 году составляет 70% : 30% (Ист.-10).

Динамика средней суммы выданной ипотеки в Испании, тыс. евро



В 2016 году произошло снижение среднего показателя выданной ипотеки в денежном эквиваленте по Испании на 12,5% или до ___ тыс. евро. Данный показатель может быть обусловлен в связи с улучшением макроэкономических показателей страны, снижением процентной ставки по ипотеке и повышением покупательской способности населения страны. Показатель средней процентной ставки по ипотеке снизился с 2012 года по 2016 год на 0,9% (Ист.-10).

Динамика средней процентной ставки по ипотеке в Испании



Несмотря на снижение показателя среднего выданного кредита на недвижимость в 2016 году, объем выданных ипотек в Испании составил почти ___ млрд. евро, что больше показателя 2015 года на 17,4% и превысил показатель 2012 года в 9,1% (Ист.-10).

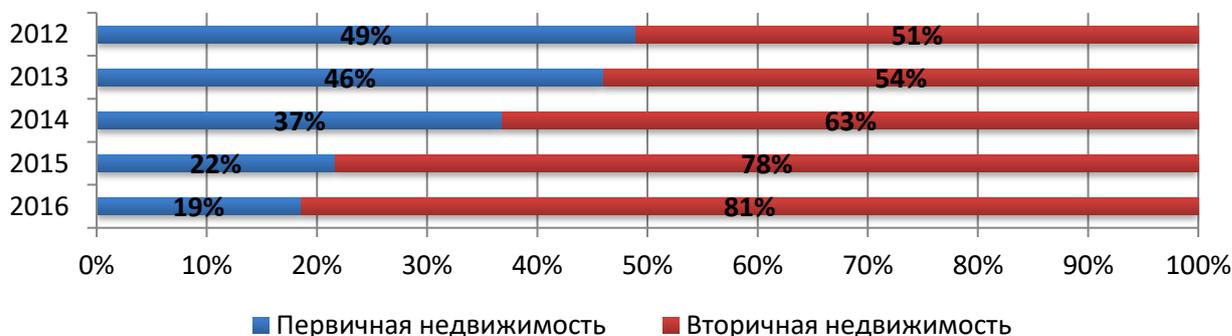
Исходя из данных Института Национальной Статистики Испании, продажа готовой недвижимости с 2012 года снижается, так объем в 2016 году составил __ тыс. объектов, что на 2,3% ниже показателя 2015 года и на 52,8% ниже показателя 2012 года. Но, несмотря на отрицательную динамику 2016 году, показатель за 1-ое полугодие 2017 года оставляет предпосылки для изменения сложившейся тенденции на рынке в 2017 году.

Объем продаж недвижимости в Испании в разрезе вида жилья на рынке, тыс.



Доля продаж первичной недвижимости в Испании от всей совокупности продаж за 2016 год составляет лишь 19%, а вторичной недвижимости соответственно 81%. Продажа вторичных объектов недвижимости в 2016 году составила более __ тыс. объектов, что больше показателя 2015 года на 18,5% (Ист.-8).

Процентное соотношение недвижимости в Испании за видом жилья на рынке



❖ Рынок недвижимости Турции

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

1.2. Оценка сбыта и объемов потребления жилой недвижимости иностранцами

❖ Международная жилая недвижимость

Анализируя вторичные источники и проведенные опросы в рамках проекта, можно отметить, что официальной статистики по количеству сделок или объему продаж в денежном эквиваленте зарубежной недвижимости в Украине никто не ведет, так как нет даже официального реестра компаний, осуществляющих риэлтерскую деятельность.

Согласно проведенному опросу и данным из вторичных источников, популярностью среди украинцев пользуются те страны, которые могут предложить недорогую цену за квадратные метры. Особой популярностью пользуются такие Топ-4 страны:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

Помимо приемлемых цен на недвижимость они радуют теплым морем. Также рассматриваются и такие варианты, как _____, _____, _____, _____, _____, _____, _____, а также страны _____, но данные страны уступают в объеме покупок недвижимости украинцами вышеуказанным регионам.

Принято считать, что для комфортных условий жизни предпочтительнее приобретать недвижимость в Европе. Размеренность ритма жизни на средиземноморских курортах – создает идеальную предпосылку для покупки апартаментов или виллы. Покупка недвижимости в развивающихся странах, таких как Египет или Марокко, является хорошей возможностью для получения прибыли.

По данным из проведенного опроса, респондент-компания «_____», которая является организатором выставочных мероприятий, отмечает, что украинцами в 2016 году было потрачено более _____ млн. евро на приобретение недвижимости за границей.

Причинами покупок недвижимости за границей экспертами, в ходе проведенного опроса, были названы:

1. Покупка для отдыха;
2. Покупка для детей, которые учатся за границей;
3. _____;
4. _____;
5. _____;

Средняя стоимость покупки украинцами недвижимости за границей составляет:

- _____;
- _____;
- _____;
- Греция – от 50 до 70 тыс. евро.

Респонденты отмечают, что на недвижимость в Болгарии украинцы потратили более _____ млн. евро (около _____% от общей суммы) в 2016 году, а в компании «_____» оценили объем сделок за последние 5 лет в Болгарии около _____ млн. евро. Болгария находится на 14

месте в рейтинге самых популярных стран среди зарубежных инвесторов. Она наравне конкурирует с Испанией, Аргентиной, Францией, Бразилией и другими государствами.

Показатели объемов покупок на рынках недвижимости Испании и Турции будут рассмотрены отдельно.

Среди предпочтений украинского потребителя эксперты, участвовавшие в опросе, отмечают, что все зависит от целей, которых они хотят купить, но можно выделить и общие факторы, такие как:

1. Месторасположение недвижимости (_____);
2. _____;
3. _____;
4. _____.

Экспертами так же были составлены портреты потенциальных потребителей недвижимости за рубежом:

1. _____;
2. Программисты с доходом от _____ до _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____.

Необходимо отметить, что для получения вида на жительство потенциальный потребитель должен иметь официальный доход.

Так же стоит отметить увеличившийся интерес украинцев к Польше. По официальным данным за 2016 год, более __ тыс. (на 24% больше, чем годом ранее) квартир и офисных помещений было продано иностранцам. Наибольшую группу составляют украинцы, затем идут немцы и британцы. И тенденция растет. Представитель фирмы _____ отмечает, что в скором времени украинцы будут покупать каждую _____ квартиру, доступную на рынке.

По данным ГУС (Главного Управления Статистики), застройщики в Польше в 2016 году отдали в пользование более __ тыс. квартир. Около ___% от этого количества было приобретено иностранцами. Больше всего, в связи с возрастающей эмиграцией, покупают украинцы, прежде всего - в крупных городах (в общей сложности - около __ тыс. м2).

По данным МВДиА, больше всего недвижимости иностранцы приобрели на территории следующих воеводств: Мазовецкого (около __ тыс м2), Малопольского (___ тыс м2), а также Нижнесилезского (__ тыс м2). Наибольший спрос на квартиры отмечается в Варшаве и Кракове (Ист.- 44).

Во многих странах действует программа предоставления вида на жительство (ВНЖ) или гражданства для иностранцев, которые купили недвижимость не дешевле определённой суммы или вложили эту сумму в другие активы. Перечень стран, дающих вид на жительство при покупке недвижимости, был взят из портала «МОЛНЕТ.РУ» (Ист.-12), в котором можно ознакомиться с условиями стран для получения ВНЖ.

13 стран, дающих вид на жительство при покупке недвижимости:

1. Испания
2. Латвия
3. Чехия

4. Болгария
5. Греция
6. Республика Кипр
7. Великобритания
8. Княжество Андорра
9. Португалия
10. Турция
11. Панама
12. Доминиканская Республика
13. Литва

Большинство украинцев (___%) используют приобретенную за рубежом недвижимость для отдыха. Еще ___% приобретают заграничные апартаменты для совершения инвестиций. Такие выводы сделало международное агентство зарубежной недвижимости и инвестиционно-строительная компания Nayat Estate в ходе проведенного исследования на момент июля 2016 года.

Компанией отмечается, что в 2016 г. портрет украинского покупателя зарубежной недвижимости изменился, так в 2014-2015 гг., недвижимость в других странах покупали преимущественно жители восточных регионов страны с целью потенциальной эмиграции. Доля этой категории покупателей уменьшилась до ___% в первой половине 2016 г. Управляющий партнер Nayat Estate Вячеслав Фоменко так же отметил, что период панических покупок в целях эмиграции закончился и украинцы покупают неспешно, вдумчиво, требовательно, цена каждую гривну (Ист.-13).

За последние 4 года эксперты из проведенного опроса отмечают, что на рынках недвижимости за границей, которую покупают украинцы, произошли изменения в росте цен на жилье, но которые все равно остаются невысокими в сравнении с другими странами.

На основе полученных ответов экспертов зарубежного рынка недвижимости на сегодняшний день сложились две тенденции:

1. Украинский потребитель отдает предпочтение вложению личных средств в зарубежную недвижимость, так как стоимость в Украине схожа с зарубежной и имеет возможности для получения вида на жительство;
2. Покупка с целью инвестиций среди зажиточного населения страны на рынках, где произошел кризис в отрасли.

При введении поискового запроса «поиск недвижимости за рубежом» на русском языке можно выделить основные порталы, которые имеют широкую базу недвижимости за границей:

1. Prian.ru;
2. Tranio;
3. EE24;
4. Prorealproperty.com;
5. HomesOverseas.ru.

При введении поискового запроса «поиск недвижимости за рубежом» на английском языке можно выделить основные порталы, которые имеют широкую базу недвижимости за границей:

1. Rightmove.co.uk
2. Realtor.com

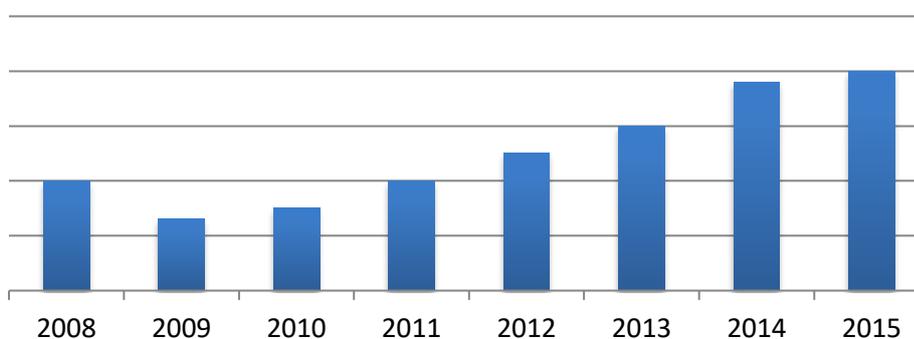
3. Zoopla.co.uk
4. Holprop.com
5. Propertiesabroad.com

❖ Рынок недвижимости Испании

По мнению опрошенных экспертов рынка количество внутренних покупателей в Испании снизилось, в то время как количество зарубежных покупателей наоборот увеличилось с 2008 года благодаря снижению цен на недвижимость.

На основе данных статистики Centro de Informacion Estadistica del Notariado в сентябре 2016 года компанией Estate Spain отмечается, что иностранные покупатели, не являющиеся резидентами Испании, стремительно возвращаются на рынок.

**Объем количества сделок по покупке
иностранцами недвижимости в Испании, тыс.**



Так в 2015 году по данным Estate Spain, количество сделок по сравнению с 2009 годом, когда был наибольший спад в совершении сделок иностранцами, вырос в более чем 3 раза (Ист.-14).

Наиболее частыми причинами для покупки недвижимости за рубежом, и в Испании, в частности можно отметить:

- Инвестиционная составляющая (вложение денег в недвижимость и возможность получения дохода от ее сдачи в аренду);
- Возможность сезонного отдыха в европейской стране с хорошим климатом;
- Переезд на постоянное место жительства.

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

❖ Рынок недвижимости Турции

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

1.3. Конъюнктура рынка - соотношение спроса и предложения на рынке жилой недвижимости

❖ Рынок недвижимости Испании

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

❖ Рынок недвижимости Турции

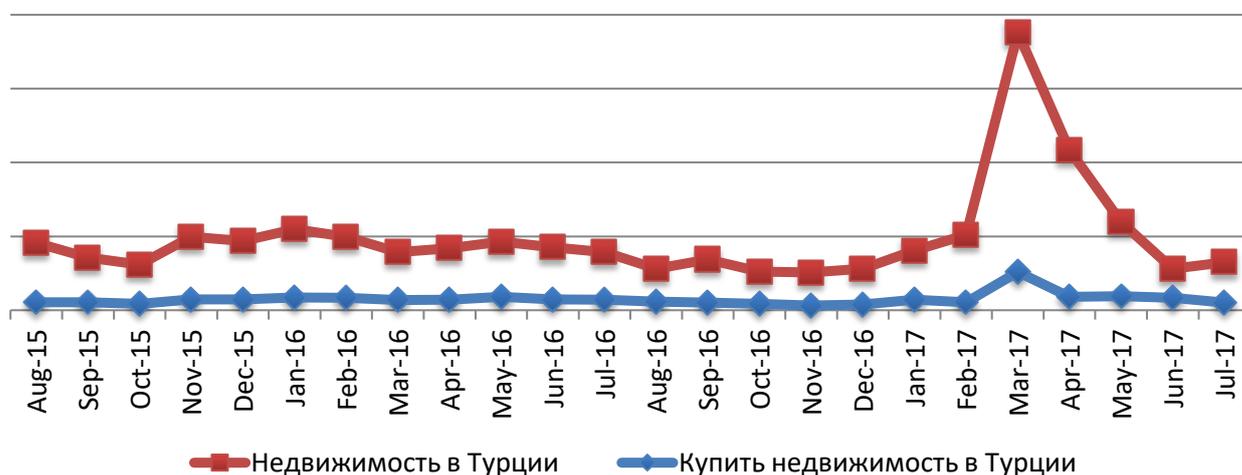
Турецкий сектор недвижимости предлагает все более широкие возможности для инвесторов каждый год. Хотя с недавним экономическим и политическим кризисом, рынок недвижимости в Турции по-прежнему многообещающий. Количество проданных в Турции единиц квартир увеличивается с каждым годом исходя из пункта исследования 1.1 и 1.2, что объясняется наличием в стране огромного потенциала роста сектора недвижимости.

За последние 3 года рост стоимости недвижимости в среднем составляет ___% ежегодно. Для некоторых регионов эти показатели достигают __%. В основном это вызвано спросом местного населения, который, как прогнозируют, в 2018 году будет расти.

Проведя анализ спроса на недвижимость в Турции среди украинцев, через поисковые запросы Google и Яндекс было составлено динамику по двум формулировкам запроса:

1. Недвижимость в Турции;
2. Купить недвижимость в Турции.

Динамика поискового запроса в Яндекс



Количество запросов в Яндексе в 2016 году составило 4,5 тыс. запросов, а за 7 месяцев 2017 года – 5 тыс. запросов по параметру «Недвижимость в Турции», что уже превышает показатель 2016 года на 11,1% (Ист.-24).

Ввиду наличия платной услуги по статистике поискового запроса в Google было взята лишь общая информация по запросам. Так по параметру «Недвижимость в Турции» в среднем в месяц число запросов достигает от 100 до 1 тыс., а по параметру «Купить недвижимость в Турции» — 10-100 запросов.

Все опрошенные эксперты, которые предоставляют услуги по продаже недвижимости за границей, отмечают, что украинцы все чаще стали выбирать рынок Турции для вложения инвестиций в сравнении с другими странами.

1.4. Уровень насыщения рынка жилой недвижимости

❖ Рынок недвижимости Испании

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

❖ Рынок недвижимости Турции

Анализируя конъюнктуру рынка недвижимости Турции, можно выделить две тенденции которые влияют на уровень насыщенности рынка:

1. Снижение количества строящихся объектов стимулирует рост цен на первичном и вторичном рынке
2. Рост спроса на недвижимость местным населением в 2016 году, благодаря улучшению макроэкономических показателей в стране (несмотря на политический кризис), ростом минимальной заработной платы и активизации коммерческих банков на выдачу ипотечных кредитов в сравнении с 2015 годом на 70%.

В результате данных факторов рынок недвижимости в Турции начинает насыщаться в связи с уменьшением на нем количества предложений и постоянным ростом спроса, если темп реализации недвижимости в последующие несколько лет останется на том же показателе, что и в 2016 году, на рынке образуется дефицит предложения.

1.5. Основные факторы ценообразования на рынке жилой недвижимости

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

1.6. Динамика цен на жилую недвижимость по 2012-2016р.

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

2. Анализ агентств (конкурентов) по предоставлению услуг недвижимости в Турции и Испании

2.1. Характер конкуренции на рынке жилой недвижимости Турции и Испании

В двух исследуемых городах (Киев и Днепр) насчитывается около 20 компаний, которые занимаются подбором недвижимости в Турции и Испании для украинского потребителя со средним количеством сделок в 2016 году по каждому из рынков: от 1 до 1,5 тыс. сделок - Испания и до 1,5 тыс. сделок - Турция.

Потенциальный украинский потребитель выбирает агентство для покупки недвижимости за рубежом за такими критериями:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. Обращают внимание на рекламу компании и на услуги, которые предоставляет;
5. Обращают внимание на сайт компании и его информативность

В ходе проведения опроса было выделено Топ-6 компаний, которые оценочно занимают около ___% рынка по предоставлению услуг зарубежной недвижимости в Турции и Испании:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. _____;

Способами продвижения своих услуг и привлечения новых клиентов по продаже недвижимости за границей отмечали использование:

1. Различных видов рекламы (телевидение и радио);
2. _____;
3. _____;

4. _____;
5. _____;
6. _____;
7. Контекстной рекламы;
8. _____;
9. _____;
10. Холодные звонки.

При проведении опроса потенциальных конкурентов было выявлено, с какими наиболее часто препятствиями приходится сталкиваться агентствам в работе с рынками Турции и Испании:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. _____;
6. Заключение сделки с некоторыми клиентами требует особых усилий, что занимает много времени.

Основным залогом успеха агентства недвижимости заключается в:

1. _____;
2. наличие широкого сервиса;
3. _____;
4. широкой базе предложений;
5. _____;
6. помощи с организацией поездки в страну;
7. _____;
8. _____;

На вопрос, каких услуг на украинском рынке нет или не хватает для клиентов, которые хотят купить зарубежную недвижимость, эксперты ответили, что не хватает:

1. ознакомительных туров (они есть, но не во всех странах);
2. _____;
3. _____;
4. помощи с взятием кредита на недвижимость;
5. _____;
6. _____;

Эксперты так же отмечают, что украинским агентствам необходимо создавать или расширять _____, для того чтобы _____ . Так же благодаря _____ это поможет проще устраивать сделки и повысить к себе уровень доверия среди украинских потребителей. А основной проблемой украинских агентств являются сами работники, которые не умеют преподносить материал и вести корректно переговоры.

3. Анализ потенциальных партнеров в исследуемых странах

3.1.Список потенциальных партнеров и прямые контакты лиц, принимающих решения о сотрудничестве

Проведя опрос, среди потенциальных партнеров Испании и Турции, был составлен список компаний, которые готовы рассмотреть вопрос о сотрудничестве с их компанией:

Список потенциальных партнеров Испании:

Название компании	Вид деятельности	ФИО (ответственного)	Номер телефона	E-mail
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----

Список потенциальных партнеров Турции:

Название компании	Вид деятельности	ФИО (ответственного)	Номер телефона	E-mail
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----
-----	-----	-----	-----	-----

3.2.Рейтинг исследуемых потенциальных партнеров.

❖ Испания

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

❖ Турция

В связи с подписанным соглашением о неразглашении информации отчет представлен в урезанном виде. Спасибо за понимание!

4. Перспективы развития рынка, выводы и рекомендации

4.1. Перспективы и тенденции развития рынка жилой недвижимости

❖ Рынок недвижимости Испании

❖ Рынок недвижимости Турции

По мнению экспертов турецкой недвижимости, предполагается, что спрос возрастет с сентября 2017 года. Так _____, председатель _____, ожидает, что спрос будет разнообразным, в зависимости от районов, но наибольшую заинтересованность среди иностранцев будут привлекать Черноморские провинции, например, Трабзон, а также Бурса и Сакарья.

_____, владелец агентства недвижимости _____, отметил, что экономика каждой страны переживает взлеты и падения. Для экономики Турции 2016 год был именно таким, но статистика за первый квартал 2017 года показала результаты роста, что, безусловно, доказывает, что у Турции большой потенциал и по-прежнему может предложить большие возможности для инвесторов в сфере недвижимости.

Операторами рынка Турции, которые участвовали в опросе, были отмечены тенденции на следующие три года:

1. Ожидается, что рост цен в будущем не повлияет на количество сделок в связи с тем, что цена будет в сравнении с другими рынками невысокой;
2. _____;
3. _____.

В то же время операторами рынка Украины, которые предоставляют услуги по продаже недвижимости за границей, отмечают среди украинского потребителя такие тенденции на рынке Турции:

1. _____;
2. _____;
3. _____.

4.2. Прогноз развития рынка на 2017-2019 гг.

4.3. Выводы и рекомендации по результатам исследования

По результатам проведенного исследования, анализу вторичных источников, опроса экспертов и собственных расчетов, рынок недвижимости покупаемой украинцами оценивается в 2016 году в ____ млн. евро.

По оценкам украинских экспертов на рынке недвижимости Турции, граждане Украины приобрели в 2016 году до __ тыс. объектов недвижимости на общую сумму около ____ млн. евро. За последние четыре года экспертами было отмечено, что произошел рост спроса среди украинцев на недвижимость в Турции в связи с упрощением законодательных норм и стабильным ростом цен для вложения средств.

Рынок сделок украинцами по Испании оценивается до __ тыс. сделок в 2016 году. В денежном эквиваленте эксперты компаний _____, _____ и _____ оценивают объем покупок украинцами недвижимости в Испании до _____ млн. евро.

Так же по результатам анализа вторичных источников, рекомендуется обратить внимание на столицу ____ - ____, где цены на жильё во время кризиса не падали и согласно прогнозу Trading Economics, жильё на этом рынке продолжит дорожать как минимум до 2020 года.

Бум на недвижимость в ____ в последние годы был вызван несколькими факторами: население росло, безработица сокращалась, ставки по ипотеке опустились до рекордно низкого уровня (1% годовых), а объёмы строительства не удовлетворяли растущий спрос.

По прогнозам экспертов рынка, которые были опрошены в ходе проведения исследования, отмечается рост количества сделок по покупке недвижимости украинцами в Турции на ____% в 2017-2018 году. Оценочно емкость рынка недвижимости Турции к концу 2018 года в денежном выражении составит около __ млн. евро, а в количественном около __ тыс. сделок.

По мнению экспертов рынка, рынок сделок по продаже недвижимости в Испании увеличится на ____% в период 2017-2018 года. Оценочно емкость рынка недвижимости Испании в денежном выражении составит около ____ млн. евро и увеличится в количественном до ____ тыс. сделок в год.

Подводя итоги проведения анализа на рынках Турции и Испании можно выделить общие сложившиеся тенденции на сегодняшний день, которые были заложены в 2016 году и влияющие на рынки в будущем:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____;
5. Низкий рост количества строящихся и введенных объектов в эксплуатацию.

Три причины, почему украинскому потребителю рынки Испании и Турции будут интересна недвижимость как вид инвестиций:

1. Сравнительно низкие цены, которые не достигли показателей 2008 года, но умеренно растут, что позволит им за один год увеличить стоимость своих инвестиций до 10%;
2. _____;

3. _____;

Рекомендации по результатам исследования:

1. Учесть результаты опроса, в которых компании отмечали:
 - a. на каких условиях зарубежные компании готовы работать с партнерами из Украины;
 - b. способы привлечения новых клиентов, как зарубежными компаниями, так и внутренними;
 - c. каких услуг на украинском рынке нет или не хватает для клиентов.
2. Провести анализ рынка недвижимости в таких странах, как _____ и _____ в связи с их наибольшими долями в объектах недвижимости, которая приобретается украинцами за рубежом.
3. Провести анализ рынка _____, _____ и _____ в связи с тем, что на них приходится около ____% общих потоков краткосрочных и долгосрочных трудовых мигрантов из Украины. А количество запросов на предоставление убежища в данных странах в 2015 году составило 22 тыс. человек (Ист.-42).

Так же одной из рекомендаций, является установление партнерских отношений с агентствами, которые помогают с трудоустройством, учебой или переездом.

4. Провести анализ рынков стран, которые считаются самыми безопасными для проживания в мире и проведение опроса на спрос среди украинского потребителя.

Эксперты компании InterNations провели опрос более 14 тысяч эмигрантов разных национальностей. Таким образом, специалисты определили, что самой безопасной страной для жизни эмигрантов является Люксембург. Топ-10 самых безопасных стран для эмиграции выглядит так: Люксембург, Сингапур, Япония, Канада, Мальта, Швейцария, Норвегия, Новая Зеландия, Финляндия, Тайвань (Ист.-43).

5. Проведение тайного покупателя в агентствах, которые предоставляют услуги по продаже недвижимости за границей, для выявления: слабых и сильных сторон, возможностей агентств, наличия партнеров, качества предоставления услуг и соответствия уровня репутации на рынке.
6. Проведение рекламной и организаторской компании среди украинского населения для популяризации самого агентства, так и возможностей от вложения инвестиций в недвижимость за границей.

Рекомендованный первоочередной план мероприятий для увеличения объема заключенных сделок по продаже украинцам недвижимости за рубежом:

Этап 1: проведение таргетинговой и контекстной интернет-рекламной компании для донесения рекламной информации о зарубежной недвижимости конкретной целевой аудитории с набором четких параметров.

Этап 2:

Этап 3:

Этап 4:

Этап 5:

Список использованных источников

1. <http://ubr.ua/market/real-estate/stala-izvestna-stoimost-vsej-nedvizhimosti-na-planete-3852449>
2. <http://retailers.ua/news/partneryi/3199-obyem-investitsiy-v-mirovoy-ryinok-nedvijimosti-v-2015-godu-sostavil-689-mlrd>
3. <http://www.jll.ru/russia/ru-ru/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8/1059/%D0%B2-2017-%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BC-%D0%B8%D0%BD%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D1%81%D0%B4%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA-%D0%BD%D0%B0-%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%BC-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B5-%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8-%D0%B2%D1%8B%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%82-%D0%B4%D0%BE-700-%D0%BC%D0%BB%D1%80%D0%B4-%D0%B4%D0%BE%D0%BB%D0%BB%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2>
4. <http://minfin.com.ua/2017/07/14/28905572/>
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.