

Мнение экспертов: «Путь азиатских инвесторов на строительный рынок России будет долгим»

Место европейских инвесторов, которые покидают рынок российской недвижимости, занимают капиталисты Ближнего и Дальнего Востока. Правда, российский бизнес не умеет привлекать восточный капитал, поэтому путь денег из Азии в Россию ожидается долгим, считают в редакции [«Делового Петербурга»](#).

Дружественные российской экономике регионы — Азия и Ближний Восток — могут стать альтернативными источниками иностранных инвестиций для российских девелоперских проектов, которые уже испытывают дефицит ликвидности. К такому выводу пришли эксперты на форуме PROEstate-2015, который состоялся на прошлой неделе в Москве.

В 2014 году общий объем инвестиций в российскую недвижимость составил \$3,5 млрд, при этом доля иностранного капитала за год сократилась с 45 до 25%. Прогноз на этот год еще печальнее: российский рынок недвижимости недосчитается минимум \$0,5 млрд к показателям 2014 года, а доля иностранных инвестиций сократится еще на 5%.

«Ни один из секторов российской недвижимости в виде девелоперского проекта сейчас не может обеспечить иностранным инвесторам необходимое соотношение доходности и риска. Прибавьте к этому отсутствие у многих реального опыта работы в России, и вы получите ответ на вопрос, почему иностранцы не активны», — говорит руководитель отдела финансовых рынков и инвестиций компании JLL Сайдам Салахеддин.

«Иностранцы стали гораздо осторожнее планировать вложения в России. Новичков почти нет. Сделки заключают лишь те, кто уже присутствует на рынке. Но и они редкость», — говорит партнер Goltsblat BLP LLP Рустам Алиев.

Опрошенные «ДП» девелоперы тренд подтверждают. «Мы очень осторожно планируем вложения в Россию. Для этого нужно видеть ситуацию на 2-3 года вперед. Но сейчас горизонт в тумане», — говорит гендиректор шведской Hansa Group Олег Барков. «После девальвации рубля прибыль от российской недвижимости резко снизилась, и она потеряла привлекательность в глазах многих инвесторов», — добавляет глава финской компании SRV Илпо Коккила.

Образовавшуюся брешь в потоке инвестиций россияне пока пытаются заполнить своими деньгами. «Стали активны частники, а также бизнес из других отраслей, который вкладывает в недвижимость ради диверсификации. Много надежд на пенсионные и страховые фонды. Но это не совсем прозрачные истории. Так что альтернативы ушедшим с рынка инвестициям пока не видно», — констатирует гендиректор Artbroker&Development Артем Бельцев.

Девелоперы с надеждой смотрят на Восток. «Это единственное окно, через которое иностранный инвестиционный капитал может сегодня войти в РФ. Европейцы и американцы, конечно, знают, как обойти препоны. Но формально все остальные пути, кроме восточного, закрыты», — говорит Максим Тууль из Делового клуба ШОС.

Во многих регионах инвестиционный вектор уже смещается с Запада на Восток. «Если 90% девелоперских проектов, которые реализуются в регионе, с европейским и американским капиталом, то 80% новых новых заявленных строек — с азиатскими деньгами», — сообщил первый замгендиректора Корпорации развития Ульяновской области Игорь Рябиков.

Однако перестройка российского рынка недвижимости на восточный лад быстрой не будет. Причина тому — различия в менталитете и стиле ведения бизнеса. «Инвесторы с Востока

долго ходят вокруг да около: 2–3 года на изучение проекта — это для них норма. Бизнесу предшествуют многочисленные личные встречи», — говорит Рустам Алиев.

«Надо помнить, что азиатские инвесторы — это часто конгломераты. Им интересны проекты, куда можно войти и деньгами, и технологиями, и даже стройкой. Это надо учитывать, формулируя предложение», — подмечает Евгений Панасюк из компании EY.

«Восточным инвесторам очень важно участие в проекте государства. Они воспринимают это как дополнительный статус и снижение рисков. Кроме того, они конкретнее европейцев: им нужны цифры и факты, а многие наши девелоперы едут на переговоры с красивыми картинками и надеждой на авось. Это подрывает доверие ко всему российскому рынку», — отмечает Николай Михайлов из QB Finance LLC.

«Восточные инвесторы активно работают через ассоциации. Их возглавляют выходцы из профильных министерств. Они организуют четкое взаимодействие с рынками капиталов. А мы этим инструментом пренебрегаем», — заключает Евгений Панасюк.

Издание приводит ещё несколько экспертных мнений по поводу особенностей восточного инвестирования.

Вячеслав Семененко, управляющий партнер КБ ВипС:

«Китайские компании проявляют заинтересованность, которой раньше не было, но они очень медленно принимают решения. Принципиальных сложностей я не вижу — просто у нас другое законодательство, менталитет, особенности делового оборота, рынка недвижимости. Это требует осознания и наработки инфраструктуры, например, сейчас сложно найти юристов, говорящих на китайском. Финские компании начали знакомиться с Петербургом лет за пять до начала работы — проводили исследования, опросы. Потом зашли и успешно работают, и это притом, что финский менталитет нам ближе, понятнее».

Алексей Юрьев, генеральный директор «Агрополис Северо-Запад»:

«Мы хотим пойти по пути привлечения китайского финансирования. Китайские банки готовы финансировать проекты с участием китайских компаний. В сентябре мы подписали договор с китайским генподрядчиком на строительство нашего комплекса, по которому он готов способствовать привлечению финансирования со стороны китайских банков. Китайцы очень прагматичны и риски на себя не берут: они готовы фондировать российские банки,

а российские банки на себя берут риски. Дело остается за принятием решений российскими банками, и тут большую роль играет политическая составляющая».

Алексей Шаскольский, заместитель руководителя Департамента оценки Института проблем предпринимательства:

«По объему зарубежных инвестиций мы сейчас уступаем Боснии и Герцеговине. Портрет инвестора очень изменился, "западники" ушли, причем не только из России, а с большинства развивающихся рынков, они сосредоточились на домашних делах. На китайские инвестиции тоже очень рассчитывать не стоит. Восток дело тонкое, например, они видят, что Казахстан нормально развивается, и инвестировали туда в 10,5 раза больше, чем в Россию. У арабского Востока сейчас слишком много своих проблем. Поэтому рассчитывать мы будем прежде всего на внутренние ресурсы».