



ideas.  
knowledge.  
experience.

# ИССЛЕДОВАНИЕ КОРРУПЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Россия и страны СНГ

Q3 2007



## ИССЛЕДОВАНИЕ КОРРУПЦИИ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ И СТРАН СНГ

ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ИССЛЕДОВАНИЯ – Q3 2007 (ТРЕТИЙ КВАРТАЛ 2007 ГОДА)

Рынки – Россия, Украина, Казахстан

### *Методы исследования*

- Анкетный анализ
- Личные глубинные интервью

### *Цель исследования*

- Отношение участников рынка недвижимости к коррупции со стороны чиновников, а также оценка влияния коррупции на их бизнес

### *Участники исследования*

- Компании – 388 (из 1 000 респондентов)
- Представители компаний – 561 (из 2 000 респондентов)
- Частные инвесторы – 155 (из 2 000 респондентов)

### *Распределение по видам деятельности*

- Инвесторы – 47% (Преимущественная роль)
- Девелоперы – 28% (Самостоятельно реализуют проекты)
- Строители и подрядчики – 25% (Участвуют только как подрядчики)

### *Распределение по масштабу бизнеса*

- Крупный бизнес – 8% (Оборот более 100 миллионов USD в год)
- Средний бизнес – 70% (Оборот 20 – 100 миллионов USD в год)
- Небольшой бизнес – 22% (Оборот до 20 миллионов USD в год)

### *Присутствие на рынках России и стран СНГ*

- Уже присутствуют – 83%
- Планируют выйти на рынок в течение года – 17%

### *Вопросы исследования*

- Доверие к власти – насколько респондент доверяет чиновникам
- Реальное налогообложение – процент реально уплачиваемых налогов от полного объема

- Зависимость от чиновников – оценочная степень зависимости бизнеса от чиновников
- Рентабельность на «белом рынке» – оценка способности работать на рынке без коррупции
- Отношения с властью – оценка отношений компании респондента с чиновниками
- Страх перед коррупцией – оценка страха респондента перед коррупцией
- Коррупция в процентах от оборота – оценка отношения затрат на коррупцию к обороту
- Коррупция в процентах от прибыли – оценка отношения затрат на коррупцию к прибыли
- Готовность к публичности – анонимность ответов

#### *Ограничения*

- Swiss Realty Group изначально не ставила своей задачей сделать рейтинг уровня коррупции на рынке недвижимости в различных регионах стран СНГ, так как количество участников опроса не могло дать репрезентативные данные для каждого из регионов.
- Swiss Realty Group не учитывала, в каком регионе реализует проекты та или иная компания, так как мнение эксперта зачастую формируется эмоционально, но общее отношение к проблеме дает серьезную почву для анализа.

#### *Выводы и результаты*

- В целом, эксперты пока склонны считать, что уровень коррупции на рынке недвижимости в России, Украине и Казахстане остается стабильно высоким.
- При этом существенная часть экспертов считает адекватной подобную ситуацию и не уверена, что смогла бы работать в других условиях.
- Учитывая тот факт, что Swiss Realty Group проводит данное исследование для рынков России и стран СНГ в первый раз, показательными будут изменения в результатах исследования через год и несколько лет.
- На базе последующих исследований Swiss Realty Group сможет сделать выводы и понимать тренд, в котором находится рынок в определенный момент или промежуток времени.

#### *Детали*

- Доверие к власти
  - Уровень доверия к чиновникам можно оценить как «Достаточно высокий» – более половины опрошенных экспертов считают, что могут доверять чиновникам.

- Уровень доверия среди инвесторов ниже, чем у девелоперов и строителей.
- Самый низкий уровень доверия к власти у компаний, не представленных на рынке, что косвенно объясняет их инвестиционную стратегию.
- **Реальное налогообложение**
  - Только 37% респондентов посчитали необходимым ответить на данный вопрос.
  - Подобные результаты Swiss Realty Group оценивает как косвенное подтверждение существенной доли компаний, которые пока не отказались от серых и черных схем ведения бизнеса на данном рынке.
  - Подавляющее большинство международных компаний не планирует минимизировать налогообложение, за исключением международного налогового планирования.
  - Существенная часть иностранных инвесторов планирует инвестиции через холдинги в Нидерландах и республике Кипр.
- **Зависимость от чиновников**
  - 62% девелоперов оценивают зависимость собственного бизнеса от чиновников как «Высокую» и только 27% инвесторов разделяют их точку зрения.
  - Исследование не показало зависимости между данным показателем и масштабом бизнеса респондента.
- **Рентабельность на «белом рынке»**
  - Способными эффективно работать на рынке без коррупции считают себя только 33% девелоперов, 40% инвесторов и всего 15% строителей и подрядчиков.
  - Подавляющее число респондентов считают, что их бизнес перестанет быть рентабельным в случае устранения коррупции.
- **Страх перед коррупцией**
  - Работающие на рынке компании не боятся коррупции, о существенном страхе перед коррупцией заявили только 15% респондентов, о незначительном страхе – 18%, более 40% вообще не испытывают страха перед коррупцией.
- **Коррупция в процентах от оборота**
  - Только 27% респондентов согласились оценить отношения коррупции к обороту их бизнеса.
  - Из ответивших на данный вопрос, более 50% оценивают отношение коррупции к обороту бизнеса как 5-10%, около 30% как более 10% и только 18%, как – менее 5% от оборота бизнеса.

- Коррупция в процентах от прибыли – оценка отношения затрат на коррупцию к прибыли
  - Опять же более 50% респондентов считают, что коррупция съедает от 25 до 50% от чистой прибыли, 32% считают, что коррупция отнимает у них более 50% прибыли и 14% считают, что коррупция занимает не более 25% от чистой прибыли компании.
- Готовность к публичности
  - Существенная часть респондентов пожелали сохранить анонимность, при этом наиболее открытыми были инвесторы, крупные компании и компании, не представленные на рынке недвижимости России и стран СНГ.

## КОНТАКТЫ



- Настоящее исследование подготовлено сотрудниками офиса Swiss Realty Group в Российской Федерации по заданию и под руководством Аарона Хабера (Aaron Haber), руководителя инвестиционного подразделения Swiss Realty Group.
- Swiss Realty Group разрешает использование информации настоящего исследования с обязательной ссылкой на Swiss Realty Group.
- Мы также будем признательны Вам, если Вы пришлете нам информационные материалы, в которых содержится ссылка на данное исследование по электронной почте [pr\\_russia@srgmail.com](mailto:pr_russia@srgmail.com)
- Мы будем искренне рады видеть Вас среди клиентов и партнеров Swiss Realty Group.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, Вы можете связаться с нашим офисом в Москве:

- |                                           |                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| • Телефон офиса в Москве                  | +7 (495) 660-3666                                                        |
| • Факс офиса в Москве                     | +7 (495) 660-3666                                                        |
| • Для регионов России (звонок бесплатный) | 8 (800) 200-3666                                                         |
|                                           |                                                                          |
| • Адрес электронной почты Москва          | <a href="mailto:moscow_russia@srgmail.com">moscow_russia@srgmail.com</a> |
| • Адрес электронной почты для прессы      | <a href="mailto:pr_russia@srgmail.com">pr_russia@srgmail.com</a>         |
| • Адрес в сети Интернет                   | <a href="http://www.swissrealty.ru">www.swissrealty.ru</a>               |

## О КОМПАНИИ SWISS REALTY GROUP

Swiss Realty Group – одна из ведущих инвестиционных компаний на рынке недвижимости России и стран СНГ.

Swiss Realty Group входит в структуру SRG Holding, SA (Geneva) и оказывает своим партнерам и клиентам полный комплекс профессиональных услуг в области недвижимости.

Swiss Realty Group работает в соответствии с принципом Know Your Client (Знай своего клиента) и очень тщательно относится к выбору партнеров при реализации проектов.

На территории Российской Федерации и стран СНГ Swiss Realty Group предлагает полный комплекс решений в области девелопмента недвижимости: от идеи проекта до ее финансирования, воплощения и последующей продажи институциональным инвесторам.

Swiss Realty Group работает на рынке стран СНГ с 2001 года, когда был открыт офис компании в городе Москва. С 2005 года функционируют офисы компании в Санкт-Петербурге и Киеве.

Общая численность сотрудников компании в России и странах СНГ составляет более 200 человек. Мы имеем большой опыт в реализации проектов на всей территории региона и можем сформировать рабочую группу для реализации проекта в любой точке в течение короткого периода времени.

Swiss Realty Group участвует в девелопменте проектов во всех сегментах рынка недвижимости и обладает достаточным количеством штатных специалистов для реализации всех этапов проекта.

Вы можете ознакомиться с информацией о Swiss Realty Group и реализованных проектах на сайте компании в сети Интернет по адресу: [www.swissrealty.ru](http://www.swissrealty.ru)

## ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Настоящий отчет предназначен Swiss Realty Group для публичного использования. Он не предназначен для целей принятия окончательных решений об инвестировании в недвижимость.

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

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

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

Данный отчет и содержащиеся в нем сведения носят исключительно информативный характер и не могут рассматриваться в качестве предложения купить или продать объекты недвижимости или другие финансовые инструменты, или осуществить какую-либо иную инвестиционную деятельность.

Инвестиции в недвижимость сопряжены с существенным риском, и Swiss Realty Group рекомендует не принимать инвестиционные решения исключительно на базе настоящего или других подобных отчетов.

Swiss Realty Group может предоставить экспертное мнение или оказать иные услуги, связанные с недвижимостью, строительством и девелопментом, в форме устных консультаций или письменных отчетов. Такие консультации и отчеты могут быть выполнены на английском или русском языках, а также дополнительно переведены на любой другой язык.

Под Swiss Realty Group понимаются все компании, входящие в SRG Holding, SA (Geneva) и работающие под товарным знаком Swiss Realty Group. Полная информация о Swiss Realty Group может быть найдена на сайте Swiss Realty Group в сети Интернет по адресу: [www.swissrealtygroup.com](http://www.swissrealtygroup.com)