

Маркетинговый отчет по девелопменту в Австралии



Австралия, помимо общих благоприятных экономических факторов, имеет и специфические преимущества в девелопменте по строительству жилья: относительно низкий порог входа на этот рынок, стабильный рост цен на жилую недвижимость, ее относительный дефицит. Перемещение мирового финансового центра в тихоокеанский регион и усилившийся переток сюда капиталов из стран Европы и США из-за политических катаклизмов, ведет к росту инвестиций в сектор девелопмента Австралии.

Общая ситуация в строительном бизнесе в Австралии

Недвижимость в Австралии дорогая, что закономерно для стран с высоким уровнем жизни. По этому показателю аналитики Global Property Guide позиционируют страну где-то между Францией и Германией. Казалось бы, что здесь много свободных земель, но это не так – земля в крупных городах дорогая и даже ощущается ее дефицит. Рентабельность строительных фирм, работающих по классической схеме (заказ-кредит-расчет) в среднем составляет 30%, и они строят основной объем жилья. В то же время, девелоперы, которые строят всего десятую часть, имеют рентабельность более 50%. Это не предел при правильных операциях с землей и использовании современных технологий строительства.

Важные факты по Австралийскому строительному рынку:

- Доход строительной отрасли превысил \$39 миллиардов в 2015 г., с увеличением на 1,1% по сравнению с предыдущим годом,
- Рентабельность строительных фирм, работающих по классической схеме (заказ-кредит-расчет) в среднем составляет 30%. В то же время, девелоперы, которые строят всего десятую часть общего объема, имеют рентабельность более 50%;
- Самая высокая доходность на ближайшие годы - в секторе недвижимости для инфраструктуры туризма;

- Доход архитекторов и проектировщиков составил \$1,8 миллиарда в 2015 г., с увеличением на 0,9% по сравнению с предыдущим годом,
- Цены на строительные материалы высоки. Также, по данным Строительной Ассоциации Австралии в 2015 г. 40,6% строительных компаний сообщили о трудностях в закупке материалов и конструкций. При этом, зарубежные поставки на австралийском строительном рынке составляют 3,5% всего строительного дохода в 2015 г. (по объему поставок этот сектор находится на десятом месте из 16 секторов экономики со сложившимся импортом). Прирост импорта материалов на австралийский строительный рынок составляет порядка 4% в год. Рентабельность импорта в Австралию строительных материалов и изделий достигает 80%;

Состояние австралийского рынка жилья

Предпочтительный тип австралийского дома – одноэтажный, на достаточно большом земельном участке, уходит в прошлое. Сегодня отмечена долгосрочная тенденция на австралийском рынке недвижимости к строительству жилья более высокой плотности - таунхаузы и многоквартирные дома (при этом, таунхаузы здесь по определению относятся к экономклассу). Эти типы жилья отражают предпочтение городского образа жизни, небольших домашних хозяйств и рост стоимости земли. Статистическое ведомство Австралии подтверждает рост неудовлетворенной потребности в жилье. В 2015 г. нехватка составит 308 000 единиц жилья (рассчитано на основе предположений о среднем росте строительства и спроса). К 2029 г. при тех же самых предположениях предсказывается дефицит в 604 000 единиц жилья.

Независимая оценка Национального Жилищного Совета подтверждает, что Австралия имеет недостаток жилья в размере больше чем 200 000 домов прямо сейчас. В результате, по прогнозу Reserve Bank, Австралию в ближайшее время ожидает бум в секторе жилищного строительства. Символично, что впервые этот прогноз был обнародован на инвестиционной конференции в Гонконге (можно рассматривать его как неявное приглашение инвесторам).

Специфика жилищного строительства в Австралии

Современные жилые дома должны соответствовать духу времени, т.е. быть построены из безопасных для здоровья материалов, иметь солнечные энергетические панели на крыше и соответствовать принципам природоохранного проектирования, т.е. минимизировать нагревание и охлаждение и положительно воздействовать на окружающую среду. Некоторые из этих принципов включают:

- теплоизоляцию стен и потолков;
- северную ориентацию домов, чтобы получить максимальное преимущество от солнечной энергии;
- систему внутреннего и внешнего затенения окон и стен летом;
- наличие баков для сбора дождевой воды.

Все это является факторами удорожания, а для их нивелирования нужны факторы экономии. В Австралии присутствуют практически все известные технологии строительства. Из соображений удешевления строительства в моду постепенно вошли SIP-панели. В последние годы во всех штатах активно строятся заводы по производству SIP-панелей (до этого они импортировались). Для использования в строительстве сборных комплектных домов, ввезенных из-за рубежа, правила достаточно мягкие. Необходимо иметь сопроводительные документы с инженерными обоснованиями осевых и поперечных нагрузок. Согласно Акту 1993 г. по девелопменту, требуется получение одобрения строительства, чтобы гарантировать выполнение строительных норм и правил Австралии. Для выдачи одобрения,

муниципалитет или частная уполномоченная компания оценивают дизайн новых домов и их соответствие строительным нормам и правилам Австралии.

В Австралии действует система кадастрового зонирования земель ALUM. Назначение земель, существующее в ALUM в форме шести основных категорий и десятков подкатегорий, действует на период до 25 лет. Пересмотр назначения земель происходит в соответствии с планами развития штата. Под инвестиционные предложения земли девелоперам выделяются как участками от 50 га до 250 га, так и небольшими участками до 0,5 га (в зоне существующей застройки). Перевод земель сельскохозяйственного назначения под жилую застройку практикуется регулярно, хотя в процедуре есть свои know-how. Кроме того, при ощущении дефицита земли в некоторых районах, под девелопмент выделяются, т.е. продаются девелоперам, государственные земли (Crown Lands). Мелкие девелоперы покупают на свободном рынке участки, пригодные под строительство таунхаузов на 6-10 секций (чаще всего со старыми домами, которые они сносят). В документах (Torrens Title) на такие участки прописана возможность subdivision – разделения участка для строительства на нем и последующей продажи нескольких объектов.

Эффективная схема девелопмента (Smart Development)

Основные компоненты эффективная схема девелопмента включают (для увеличения доходности до максимума целесообразно наличие их всех):

1. Выбор участков по которым заранее проработаны вопросы перевода в другие категории (земли сельскохозяйственного назначения – разрешение для жилищного строительства – разрешение для коммерческого строительства (отели). Возможность subdivision – разделение участка для строительства на нем и продажи нескольких объектов.
2. Строительство сооружений из деталей высокой заводской готовности (минимизация использования тяжелой техники, быстрый монтаж, и минимизация отделочных работ).
3. Импортная поставка некоторых материалов и комплектующих.
4. Использование финансовых инструментов банков и специальных финансовых возможностей для повышения доходности проекта:
 - Возможность не платить GST (аналог НДС 10%) при импорте стройматериалов и оборудования в Австралию, а списывать по зачетной схеме;
 - Возможность кредитоваться в банке в процессе исполнения проекта (после достаточной, с позиции банка, капитализации проекта).

Временные рамки:

A. Стадия *seed*:

- Маркетинговый анализ рынка;
- Предварительный анализ земли (Preliminary Land Allocation);
- Предварительное обоснование инвестиций (Feasibility study) с согласованием с банком (венчурным фондом);
- Написание бизнес-плана и инвестмеморандума проекта.

Б. Стадия *start-up* занимает порядка трех месяцев, включая:

- Окончательное согласование концепции проекта с инвестором, учитывающая маркетинговые, архитектурные, и будущие эксплуатационные аспекты проекта;
- Подготовка юридических документов с целью обеспечения легализации финансовых потоков;
- Приобретение земельного участка и запуск процедур его надлежащего оформления;

- Разработка архитектурной концепции и эскизного проекта;
- Подача эскизного проекта в Council и запуск процедур поручения разрешений на строительство объекта.

В. Стадия implementation проекта занимает порядка 12-16 месяцев, в т.ч.:

- Подготовка архитектурно-строительной документации (design project);
- Подготовка проекта комплектации объекта стройматериалами и изделиями и расчет строительных затрат (cost estimate);
- Окончательное обоснование инвестиций и корректировка бизнес-плана с учетом design project and cost estimate;
- Оформление архитектурно-строительной документации в лицензированном бюро;
- Получение разрешений и согласований;
- Комплектация объекта стройматериалами и изделиями;
- СМР;
- Комплектация объекта оборудованием;
- Эксплуатация или реализация объекта.

Если Вам нужна консультация по девелопменту в Австралии, пишите нам на info@transfinancesolutions.com