



Геннадий Федотов,
генеральный директор
ООО «ТОР РИЭЛТИ», Группа ТНОР

Критерии инвестиционной привлекательности городов России

❖ Бум на рынке коммерческой недвижимости в региональных городах России заставляет девелоперов более внимательно изучать инвестиционную привлекательность конкретного города. В этой статье приводятся основные положения методики первоначальной оценки города с точки зрения его потенциала для инвестора, а также описываются основные критерии, опираясь на которые, можно судить об общем развитии той или иной территории.

Важно отметить, что в зависимости от целей инвестиционная привлекательность будет меняться. Если, например, инвестор хочет вкладывать средства в строительство жилой недвижимости, то существенными для него будет один набор критериев, для инвестирования в складскую недвижимость – другой, а для проекта строительства торговой недвижимости – третий.

Главными в этом процессе являются количественная оценка каждого критерия и его максимальные значения в современных условиях. Решение этих вопросов сопряжено с серьезной аналитической работой и информационным поиском, определением оценок (в том числе и экспертных) и созданием обобщающей картины инвестиционной привлекательности города.

Географическое положение

Местоположение города на карте, его климатические условия, соседство с другими регионами и странами – один из основных критериев инвестиционной привлекательности.

Административный статус города: федерального значения, республиканского, краевого, областного, районного.

Группа демографических критериев

Одним из важнейших критериев, определяющих инвестиционную привлекательность города, является численность населения. Города РФ делятся на группы (табл. 1), наивысшую привлекательность имеют три первые группы. Последнее время участились инвестиции в города-полумиллионники.

Следующий критерий – прирост численности населения. Он оценивается в процентах и может быть положительным и отрицательным, зависит от рождаемости, смертности и миграции населения. Если рождаемость превышает смертность, то это говорит о позитивной демографической тенденции в городе. Положительный миграционный прирост не всегда позитивен, например, возвращение ранее депортированных лиц часто ведет к ухудшению социальной обстановки в городе, обострению криминогенной обстановки.

Существенными определяющими признаками являются средний возраст, процент трудоспособного населения и средний уро-

вень образованности. В настоящее время во многих городах отмечается «старение» и снижение доли работоспособного населения, что существенно снижает инвестиционную привлекательность города.

Основные показатели социально-экономического развития города

Важным критерием является средний доход населения. Обычно используют официальные сведения Госкомстата как относительную качественную характеристику.

Существенными являются факты включения города в федеральную или иную программу развития, под которую выделяются бюджетные средства. Немаловажным для инвестора является лояльность руководства города к девелоперскому проекту и компании, которая его представляет.

Приведенный выше список критериев не является исчерпывающим. При рассмотрении конкретных проектов могут появиться такие как: средняя обеспеченность жильем, обеспеченность торговыми или офисными площадями, состояние жилого фонда, предложение/спрос на различные виды недвижимости и др. При оценке инвестиционной привлекательности города следует рассматривать все критерии в совокупности. Мы используем таблицу, в которой параметры инвестиционной привлекательности города представлены в виде цветовых качественно-количественных оценок.

Общая характеристика города Белгорода представляется позитивной. Следовательно, можно рассматривать конкретные проекты в этом городе. Если предложение соответствует критериям отбора проектов, то проводится

полноценная экспертиза проекта, которая предполагает:

- проведение маркетинговой экспертизы с доскональным изучением специфики региона;
- создание финансовой модели проекта и ее анализ;
- экспертизу юридической чистоты и подготовленности проекта;
- оценку технической грамотности проекта.

По окончании работы экспертной группы формируется сводный отчет по экспертизе проекта, который является основой для принятия решения о вхождении в проект. **С** | **R** | **E**



Табл. 1 / Table 1

Группа городов / City groups	Численность населения / Population	Кол-во / Number	Города / Cities
Мегалополисы / Megalopolises	> 3 млн. > 3 m	2	Москва, Санкт-Петербург / Moscow, St. Petersburg
Миллионники / Million-plus	1–3 млн./ 1–3m	10	Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Омск, Самара, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград / Novosibirsk, Yekaterinburg, Nizhny Novgorod, Omsk, Samara, Kazan, Chelyabinsk, Rostov-on-Don, Ufa, Volgograd
Подмиллионники / Close-to-million	Около 1 млн. / Half-million	4	Пермь, Красноярск, Саратов, Воронеж / Perm, Krasnoyarsk, Saratov, Voronezh
Полумиллионники / nearly 1m	От 0,5–0,8 млн. /From 0.5 to 0.8m	18	Краснодар, Тольятти, Барнаул, Ижевск, Ульяновск, Ярославль, Владивосток, Иркутск, Хабаровск, Новокузнецк, Оренбург, Тюмень, Кемерово, Рязань, Пенза, Набережные Челны, Липецк, Астрахань /Krasnodar, Togliatti, Barnaul, Izhevsk, Ulyanovsk, Yaroslavl, Vladivostok, Irkutsk, Khabarovsk, Novokuznetsk, Orenburg, Tyumen, Kemerovo, Ryazan, Penza, Naberezhnye Chelny, Lipetsk, Astrakhan
Крупные / Great	От 250 тыс. до 0,5 млн.	41	Томск, Тула, Махачкала, Киров, Чебоксары, Калининград, Брянск, Иваново, Магнитогорск, Тверь, Курск, Нижний Тагил, Ставрополь, Улан-Удэ, Архангельск, Белгород, Курган, Калуга, Орел, Сочи, Мурманск, Смоленск, Владикавказ, Владимир, Волжский, Череповец, Чита, Саранск, Сургут, Вологда, Тамбов, Комсомольск-на-Амуре, Кострома, Нальчик, Таганрог, Петрозаводск, Стерлитамак, Братск, Дзержинск, Йошкар-Ола, Шахты / Tomsk, Tula, Makhachkala, Kirov, Cheboksary, Kaliningrad, Bryansk, Ivanovo, Magnitogorsk, Tver, Kursk, Nizhny Tagil, Stavropol, Ulan-Ude, Arkhangelsk, Belgorod, Kurgan, Kaluga, Orel, Sochi, Murmansk, Smolensk, Vladikavkaz, Vladimir, Volzhsky, Cherepovets, Chita, Saransk, Surgut, Vologda, Tambov, Komsomolsk-on-Amur, Kostroma, Nalchik, Taganrog, Petrozavodsk, Sterlitamak, Bratsk, Dzerzhinsk, Yoshkar-Ola, Shakhity
Большие / Big	От 100 до 250 тыс. / from 100 to 250 thousand	94	
Средние / Medium	От 50 до 100 тыс. / From 50 to 100 thousand		
Малые / Small	До 50 тыс. / Below 50 thousand		



The Appeal of Russian Cities to Investors: General Criteria

Gennady Fedotov, CEO Top Realty

❖ Booming regional markets make developers of commercial properties weigh the attractiveness of a particular place for investors more carefully. This article will recount the initial estimation procedure used to assess the potential of any city in terms of investment attraction and to describe primary development criteria.

It is important that depending on investment goals the appeal of any place to investors may change. Those who invest in residential functions are guided by one set of criteria while warehouse investors study a different set of criteria. Specific figures and their general interdependence will also alter.

A set of criteria, quantitative assessment of each criterion and its upper bounds under present conditions really matter. These issues call for serious analytics and information search, estimations (including expert ones) and a generalized picture of the city's appeal to investors.

Geographical location

Mapped location, weather conditions, closeness to other regions and countries are the main criteria defining the investment appeal. The milder the climate is, the greater the appeal. A close proximity to highly developed regions creates favorable conditions for the development of economic ties with other regions and states.

The administrative status:

- national;
- republican;
- territorial;
- regional or
- district

is also very important.

Demographic criteria

One of the most important criteria defining the investment appeal is the city's population. Appendix 1 lists Russian cities in the descending order of their population numbers. Table 1 cites the established division of cities into groups that normally determine their investment appeal. The top three groups boast the highest attractiveness, although investments in cities with half a million population have become more frequent of late.

The next criterion is natality estimated in per cent; it can be positive or negative. If natality is negative the reasons for waning population are to be pondered.

Natality depends on birth rate, death rate and migration. Whenever birth rate exceeds death rate it shows a positive demographic trend in a city. A positive migratory population growth is not

always a favorable factor; thus a return of forcibly replaced persons often strains the situation in town and leads to growing crime.

The average age of the population, the percentage of able-bodied citizens and the average educational level are significant criteria. Many Russian cities see the "ageing" of the population and a drop in the share of able-bodied citizens, which certainly lowers the investment appeal of such places.

The rate of unemployment shows what share of able-bodied citizens cannot find an official job and is therefore dependent on unemployment allowances, contributing nothing to urban economy.

Socio-economic showing

The most important criterion is population's average income. They normally use the official information of GosKomStat as a relative quality characteristic.

Availability of big functioning production facilities, especially those manufacturing construction materials and equipment, is a rather beneficial factor enhancing the investment appeal.

The fact that a city is included in the nationwide development programme and therefore subsidized from the national treasury is also quite significant.

Investors appreciate the loyalty of the local administration to a development project and a company that represents it.

Administrative backing greatly simplifies any project promotion.

The above-stated list is in no way exhaustive. Some specific criteria, such as the average provision with housing, retail or office space, the state of housing stock, supply/demand for various types of real properties etc., might be of paramount importance in implementing certain projects.

All criteria in their totality are to be considered for investment appeal assessment. We use a table where the parameters of investment appeal are presented in the form of coloured qualitative-quantitative estimations.

As an example, we cite a summary table of investment appeal factors for the city of Belgorod (see Table 2). ©IRIe

Табл. 2. Факторы инвестиционной привлекательности г. Белгорода для реализации проектов жилого домостроения / table 2 of investment appeal factors for the city of Belgorod	
Параметр / Parameter	0 Max/ 0 Max
Федеральный округ / Federal district	Центральный федеральный округ / Central Russia
Статус города / City status	Крупный / big
Административный статус / Administrative status	Областной / territorial
Численность населения / Population	341 тыс. / 341 thousand / 50 город по численности / Ranks 50th in terms of population
Естественная убыль населения / Natural population loss	- 6,7
Миграция / Migration	
Средний доход населения / Average income	7946 руб./7,946 roubles (27 375 руб. Москва) / 27,375 roubles for Moscow
Средний возраст населения / Average age	38,5 года, в том числе мужчин – 35,6, женщин – 41 год / 38.5 including 35.6 for men and 41.0 for women
Доля экономически активного населения / The share of economically active population	23,8% населения от 15 лет и старше имеют высшее образование, включая неполное (в среднем по РФ 26,3%) / 23.8% of population from 15 years and older have higher education including incomplete higher education Russia's average is 26.3%
Уровень безработицы / Rate of unemployment	1,6%
Экономическая оценка города / Economic estimation	«Лучший город РФ по экономическим показателям развития» по ЦФО за 2006 г. / Best city of central Russia in terms of economic showing in 2006
Предприятия города / Urban works	Цементный завод, асбоцементный и мелкоизвестковый комбинаты, АО «Белгородский завод энергетического машиностроения», электротехнический завод, радиоэлектронные предприятия / Cement works, asbestos-cement, chalk and lime works, Belgorod power engineering factory, electrotechnical plant, radioelectronic plants
Железнодорожный транспорт / Railways	Узловая станция, линии Москва – Харьков, Куянск – Брянск / A junction of Moscow – Kharkov and Kupyansk – Bryansk lines
Воздушное сообщение / Airlines	Международный аэропорт / International airport
Автомобильные магистрали / Motorways	Магистраль Москва – Орел – Курск – Харьков – Симферополь / Moscow – Orel – Kursk – Kharkov motorway
Уровень образования населения / Educational level	23,8%
Высшие и средние образовательные учреждения / Higher and secondary educational institutions	Профессиональное, среднее и высшее / Professional, secondary and higher
Учреждения культуры / Places of culture	Театры – драматический им. М.С. Щепкина и кукольный; музеи – художественный, краеведческий и музей-диорама «Курская битва» / theatres: drama theatre named after M.S. Shchepkin and a puppet show; museums: art gallery, regional museum and diorama museum Battle at Kursk

Принятые обозначения

- Основные критерии
- Положительные
 - Отрицательные

- Вспомогательные критерии
- Положительные
 - Отрицательные