

Florida Dream Realty & Mortgage

представляет

доклад - презентацию

Владимира Давыдова

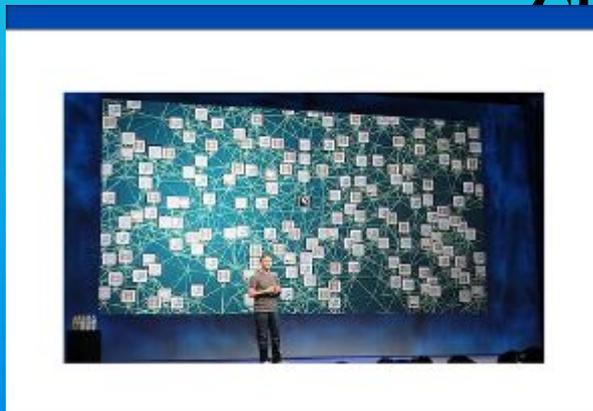
**«Организация и развитие
международного сотрудничества
риэлторов через социальные сети»**



Первые социальные сети

Термин «социальная сеть» был введен впервые в 1954 году социологом из Манчестерской школы Джеймсом Барнсом. Основная социальная функция сети – установление новых контактов путем общения.

Первые социальные сети (по году основания):



Classmates (1995)

Friendster (2002)

LinkedIn (2003)

MySpace (2003)

Orkut (2004)

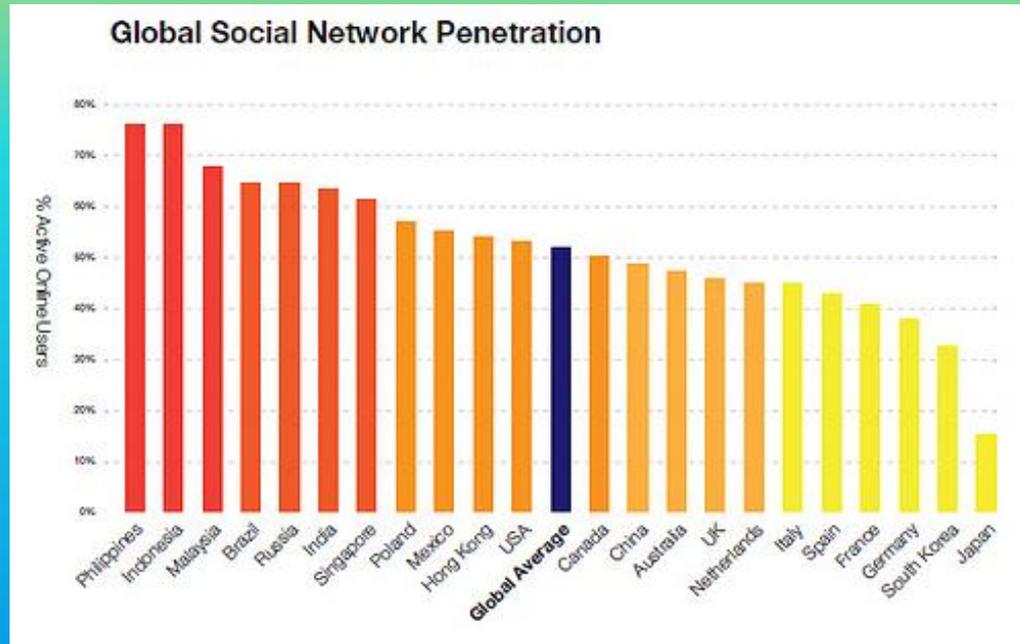
Facebook

2006 год. В России стартовали проекты **Vkontakte.ru** и **Odnoklassniki.ru**

На март 2012г. в мире насчитывается уже более 100 социальных сетей и свыше **2.8 млрд. активных пользователей**



Проникновение социальных сетей по странам



Географические предпочтения (согласно blogspot.com):
Россия и Средняя Азия – Vkontakte, Odnoklassniki,
США, Европа, Австралия – Facebook, LinkedIn,
Бразилия, Индия – Orkut,
Азия, Китай – Q-zone



Большинство людей в мире связаны через email и социальные сети

В среднем 85% людей нашей планеты отправляют и получают электронную почту, а 62% общаются через сайты социальных сетей.



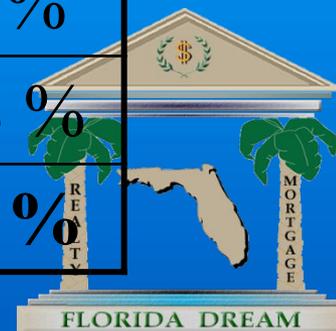
и, Аргентине и России
ий процент пользователей Интернета.
ения России и Аргентины
ют социальные сети (согласно опросу
Reuters).

Среднемесячная российская интернет-аудитория достигла **54,5 млн.** пользователей, продемонстрировав рост за 2011г. на **17⁰%**.



В соответствии с данными ComScore
 на ноябрь 2011г. число пользователей
в социальных сетях-мировых лидерах:

| <u>Социальная сеть:</u> | Число пользователей, млн. | % |
|-------------------------|---------------------------|---------------|
| Facebook.com | 792,999 | 55.1 % |
| Twitter.com | 167,903 | 11.7 % |
| LinkedIn.com | 94,823 | 6.6 % |
| Google Plus | 66,756 | 4.6 % |
| MySpace | 61,037 | 4.2 % |
| Others | 255,539 | 17.8 % |
| Total | 1,438,877 | 100 % |



Самая популярная социальная сеть в Мире - Facebook

Если бы Facebook был бы страной, то такая страна по количеству жителей была бы 3-й в мире.

Каждый 12-й человек на земле зарегистрирован на Facebook.

В среднем пользователь Facebook тратит 700 минут в месяц.

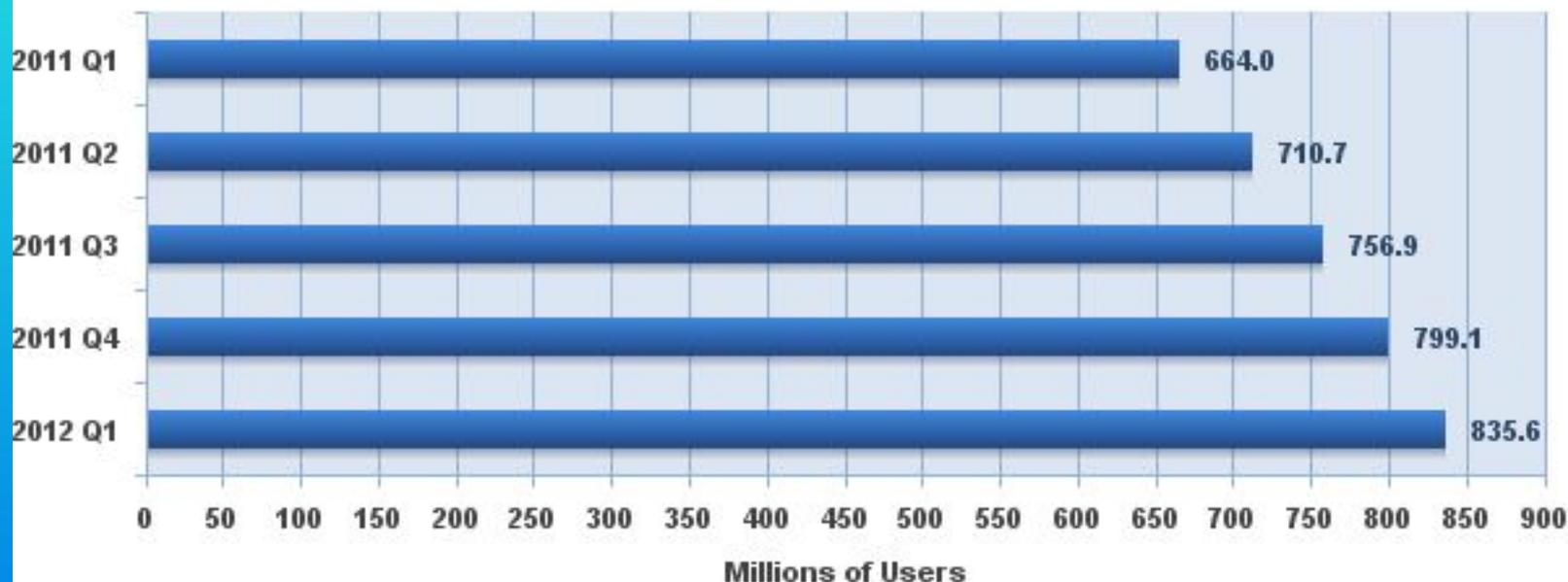


Facebook Россия, Япония и наиболее популярны в мире. Показывает eMarketer, что использование Facebook в России вырастет на 62% в 2012 году, тогда как общее пользование социальными сетями в стране увеличится только на 11,1%. Свою главную цель крупнейшая социальная сеть в интернете видит в 100%-м охвате всех двух миллиардов пользователей в мире.



Рост пользователей Facebook

**Facebook Growth in the World
between 2011 Q1 and 2012 Q1**



Source: Internet World Stats - www.internetworldstats.com/facebook.htm

Facebook users worldwide are 835,525,280 on March 31, 2012

Copyright © 2012, Miniwatts Marketing Group

Социальный гигант предполагает преодолеть планку в 1 млрд. пользователей уже в 2013 году.



По оценке российского эксперта Надежды
Емельяновой лучшие социальные сети:

Facebook

LinkedIn

LiveJournal

Twitter

My Space

Google+

Вконтакте

Одноклассники

Friendster

Badoo



Мировые лидеры- лучшие социальные сети для налаживания международных контактов и бизнеса



№1 Facebook

№2 Twitter

№3 LinkedIn



На март 2012 г. количество пользователей

Facebook – 845 млн.

Twitter - 465 млн.

LinkedIn – 143 млн.



Социал-медийный маркетинг



Your resource bank for
everything about
Social Media in business

Компании, которые успешно используют социал-медийный маркетинг, привлекают в среднем на **17% больше** потенциальных клиентов (данные Aberdeen Group).

ИСП



книжков школ 2011года

сети в

поиске работы.

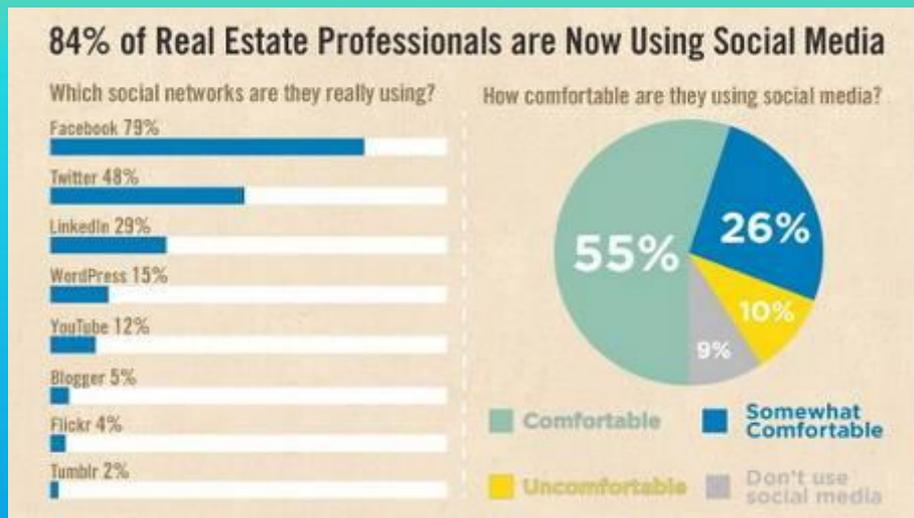
2 из 3-х пользователей

Twitter считают, что

то помогает в продажах.



84% профессиональных агентов по недвижимости используют социальные сети



Наиболее популярные социальные сети для них:

Facebook
Twitter
LinkedIn
WordPress
You Tub



Первые международные социальные группы русскоговорящих агентов по недвижимости в мировых социальных сетях

1997г. – **Виртуальный Клуб Риэлторов**

(сначала в России, затем в Facebook)

2009г. – **Russian American Real Estate Association**

(Facebook)

2009г. – **Russian American Association of Realtors**

(LinkedIn)

За последние годы произошел большой всплеск создания новых групп в Вконтакте, Одноклассниках.



Топ-10 групп-сообществ русскоговорящих риэлторов в крупнейшей социальной сети Facebook

№1 Школа профессионального мастерства риэлторов

№2 Виртуальный Клуб Риэлторов

№3 Фестиваль Вдохновение

№4 Russian American Real Estate Association

№5 Риэлторы Киева

№6 Риэлторы: информация и аргументы для клиентов

№7 Недвижимость в России и за рубежом

№8 Ners.ru

№9 РГР – сообщество профессиональных риэлторов

№10 Национальная ассоциация риэлторов (Украина)



Топ-10 бизнес-страниц русскоговорящих риэлторов в Facebook

№1 Russian Speaking Realtor – Vladimir Davydov

№2 Частный риэлтор Поздняков Вячеслав

№3 ГдеЭтотДом.Ру

№4 Russian Real Estate Agent

№5 Российско-Болгарское сообщество риэлторов

№6 Russiann Realtor Miami. Риэлтор Майами

№7 Русские риэлторы в США

№8 Гильдия риэлторов Магнитогорска

№9 Гильдия риэлторов Московской области

№10 Уральская палата недвижимости



Крупнейшая Социальная сеть Facebook – это уже часть жизни Ваших клиентов, друзей и коллег

Чем позже Ваш бизнес будет представлен на Facebook, тем будет труднее и сложнее привлечь к себе Вашу аудиторию и новых клиентов в будущем.

Создание групп поможет Вам в первую очередь в общении с Вашими коллегами, а создание бизнес-страниц должно помочь Вам в продвижении Вашего бизнеса и поиске клиентов.



и Вам в социальных сетях,
друзей и клиентов,
и Вашему бизнесу!!!



Новая Эра на рынке недвижимости Майами и Sunny Isles: **Взлет, падение и снова подъем**

- **С 2001 г.** в Майами начался самый большой строительный бум со времен строительного бума во Флориде 1920-х, при котором в городе Майами было разработано **более ста проектов небоскребов высотой более 122 м**, из которых 59 построены на данный момент. Из них- 9 самые высокие небоскребы штата Флорида, с самым высочайшим 240 метров- Отелем-башней **«Four Seasons»**. Стремительный рост небоскребов повлек за собой рост численности населения пригородов, в основном в **Downtown, Brickell**.
- В Майами прошла так называемая "**Манхэттенская волна**": **45 из ныне существующих 59 небоскребов Майами** (не менее 400 футов/122 метров высотой) **были построены за последние 8 лет**, при этом строительство **41 небоскреба** пришлось на **2004-2008 г.г.**, а **31 небоскреб** на **2007-2008 г.г.**



Новая Эра на рынке недвижимости Майами и Sunny Isles: **Взлет, падение и снова подъем**

- **За последние 10 лет было построено 20 жилых комплексов в Sunny Isles:** Oceania V, Trump International, Porto Bellagio, Ocean Three, Acqualina, Trump Palace, Marenas, La Perla, Ocean 4, Tumberry Ocean Colony North, Tumberry Ocean Colony South, Sayan, Jade Beach, Sole, Trump Tower 1, Trump Royale, St. Tropez, Trump Tower 2, Jade Ocean, Trump Tower 3.



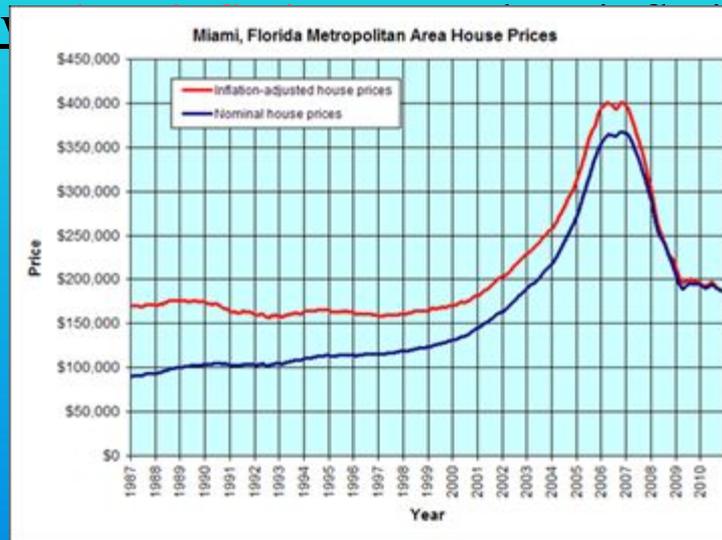
- Появилось большое количество инвесторов, покупающих недвижимость с помощью ипотеки по 4-5 объекта с целью последующих перепродаж.



Новая Эра на рынке недвижимости Майами и Sunny Isles: Взлет, падение и снова подъем

Изменение цены по годам в сравнении с рынками недвижимости в Майами и США

(www.wwww.wwww.com on www.aboutinflation.com)



Однако бум с 2007 года стал замедляться и рынок недвижимости с 2008 года пошел вниз.

- Ценовой пик цены на недвижимость пришелся на 2007 год.



Новая Эра на рынке недвижимости Майами и Sunny Isles: Взлет, падение и снова подъем

- С начала 2009 года рынок недвижимости Майами, "Пальмового Рая" обрушился почти на треть.
- 2010 год - почти каждая третья сделка в Майами была совершена по цене ниже покупки.

Изменение цен на недвижимость в Sunny Isles за последние 5 лет (Zillow)

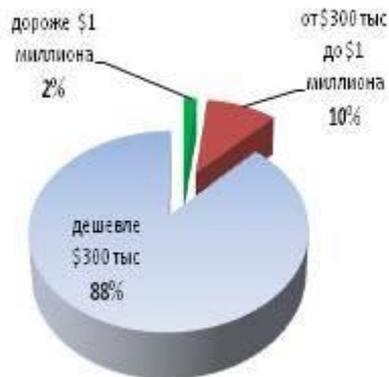


Недвижимость в Южной Флориде в 2011-2012 г.г.

- В 2011 году рынок недвижимости Южной Флориды превзошел даже самые оптимистичные ожидания, опережая страну и восстанавливаясь быстрее и сильнее, чем любой другой рынок в США. По данным FHFA, средний дом в США стоит примерно на 40 % дороже, чем стоил в начале 2000 года. В Broward средний дом стоит дороже на 49 %, в Miami-Dade- на 56 %.
- Флорида и Майами являются ведущими рынками для иностранных покупателей в США. Иностранные покупатели, благодаря которым совершается приблизительно 60% всех местных продаж, сыграли большую роль в укреплении рынка недвижимости Южной Флориды.

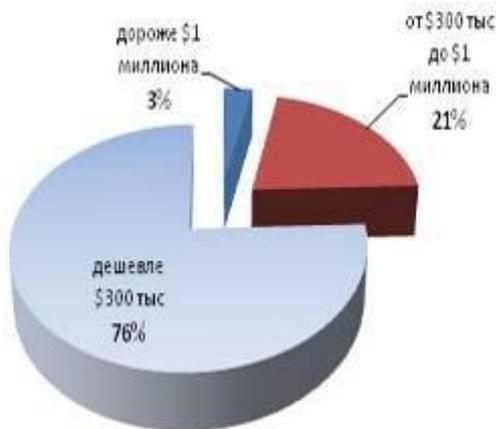


Сделки по квартирам и домам в 2011 году в Miami-Dade и Broward



Всего за 2011 год число сделок по квартирам в Юго-Восточной Флориде (Miami-Dade и Broward) составило **36103** (88% сделок по цене менее 300 тыс. долл.), а по домам **25891** (76% сделок по цене менее 300 тыс. долл.). При этом более половины сделок прошли через процесс Short Sale или через продажу от залогодержателя. Общий объем сделок на рынке недвижимости в Майами по квартирам составил более \$6 млрд. (floridare.ru).

Проданные дома 2011



По данным Ассоциации Риэлторов Майами в настоящее время на продажу в Майами выставлены **13 199** объектов недвижимости. Средняя цена такого объекта составляет **310 000 долл., 2380 долл. /кв. м.**



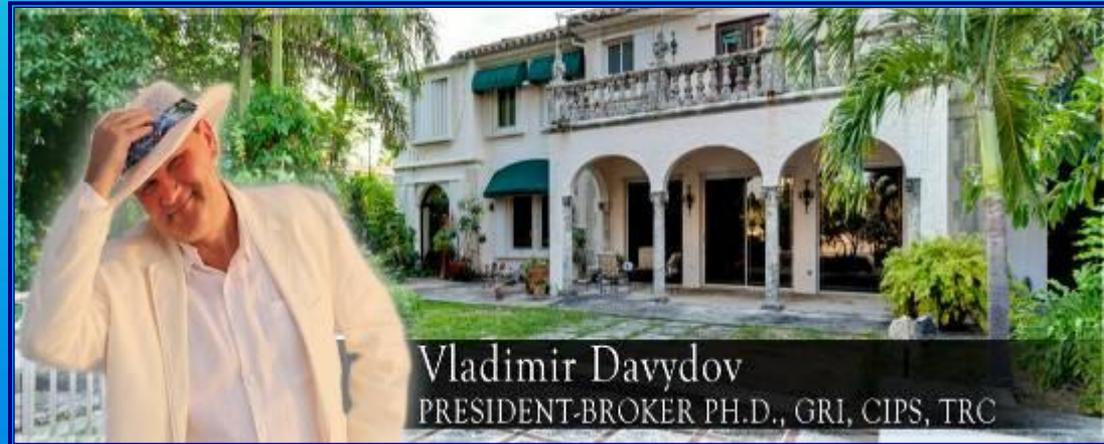
Элитная недвижимость в Майами Бич за 2011г.

Продажи увеличились на 41%

- В 2011 году было продано огромное количество прибрежных домов в Майами Бич - **75 объектов**, для сравнения - в 2010 году было продано 53 объекта недвижимости. Из этого следует, что **продажи увеличились на 41%** (по данным **GlobalRealtyPartners**)

Наибольшая часть продаж в 2011 году пришлась на:

- Venetian Islands – 25
- North Bay Road – 11
- Palm и Hibiscus Islands – 11
- Sunset Islands – 8
- Flamingo и Pine Tree Drives – 8
- Star Island – 4



Южная Флорида снова рынок № 1 для зарубежных покупателей!

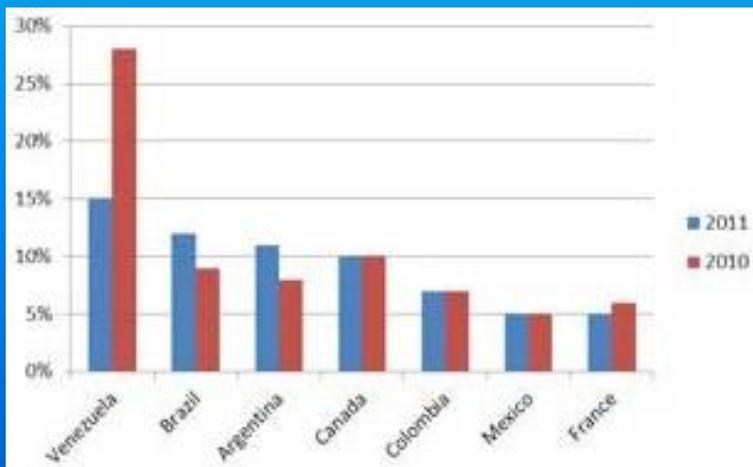
- Несмотря на значительное укрепление рынка, на рынке недвижимости Майами предлагается недвижимость по самым выгодным ценам за много лет.
- Недвижимость, которая продавалась в **2006 г. за 500 000 долл.**, теперь может стоить **на 35 % меньше**, по запрашиваемой цене в **325 000 долларов**.
- Ныне на Флориду приходится **31 % продаж** зарубежным покупателям. Калифорния с большим отрывом на втором месте с **12 %**, на третьем – Техас с **8 %**.

Флорида всё больше привлекает зарубежных покупателей и является рынком № 1 для зарубежных покупателей в стране.



Иностранные покупатели в 2011г.

- Список стран происхождения покупателей в 2011 году возглавляли: **Венесуэла (15 %)**, **Бразилия (12 %)**, **Аргентина (11 %)**, **Канада (10 %)**, **Колумбия (8 %)**, **Мексика (5 %)** и **Франция (5 %)**. Иностранные покупатели, которые способствовали восстановлению местного рынка, покупают более дорогую недвижимость, чем отечественные покупатели, и в значительной степени предпочитают кондоминиумы домам на одну семью (из доклада «Miami International Market Report»

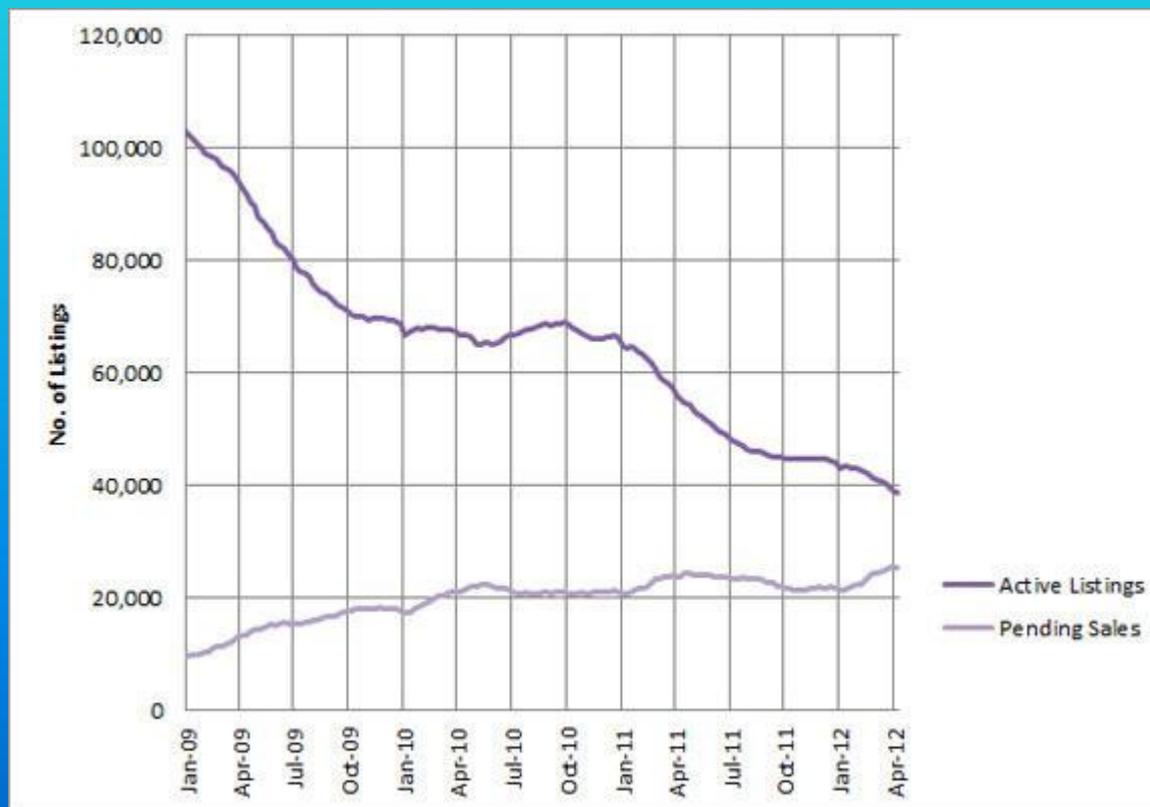


риэлторов® Майами).



Рынок сменился от рынка покупателя к рынку продавца

Количество предложений на рынке недвижимости Южной Флориды с 2009 года уменьшилось более чем в 3 раза.



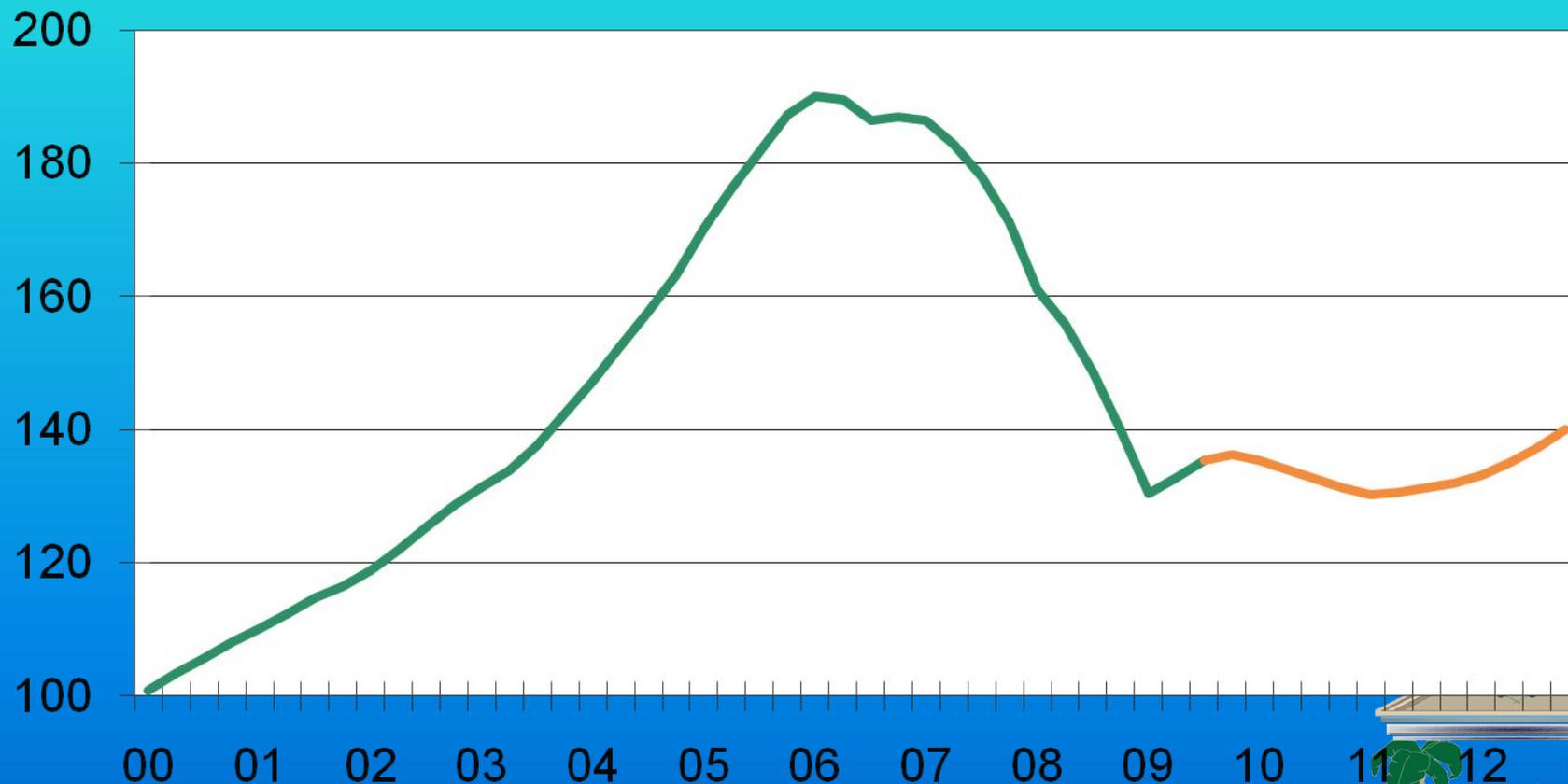
Compiled by Condo Vultures Realty using the South Florida Multiple Listing service

Рынок недвижимости Южной Флориды снова на подъеме!



Цены на недвижимость в США сейчас находятся на нижней ценовой границе

Case Shiller® Home Price Index: 2000Q1 = 100



Sources: Fiserv, Moody's Economy.com



В соответствии с последними данными от Zillow (от 25 апреля 2012г.) **цены на жилую недвижимость в Южной Флориде достигли дна** и ожидается их существенный рост в 2012г..

По данным Prian.ru (от 20 апреля 2012г.) цены на жилую недвижимость в Майами растут уже 4 месяца подряд. Такая тенденция продолжится, поскольку Майами привлекает все больше иностранных инвесторов и покупателей, пишет World Property Channel.

Резкий ценовой рост на предлагаемую к продаже недвижимость на вторичном рынке в Sunny Isles за последний месяц (апрель 2012г.) подтверждает эти предположения.



Будущие новостройки в Майами

- В мае 2010 года началась реализация проекта, известного как «Туннель порта Майами» с общей сметной стоимостью в один миллиард долларов США, который планируется завершить в **2014 г.**
- В ближайшие **5-6 лет** ожидается строительство в Майами **34 небоскребов.**
- "**Манхэттенская волна**" будет снова усиливаться.
- Если проект в 3.8 млрд. долл.- **Resorts World Miami** (несколько небоскребов в стиле коралловых рифов, четыре отеля на 5200 мест, две башни для жилья в виде скульптурных форм (будут выглядеть по-разному в зависимости откуда на них смотреть) на 1000 квартир, свыше 50 ресторанов, развлекательный центр, шопинг, самое большое казино в мире, крупнейший в США конференц-зал) будет окончательно согласован, то это будет самый крупный строительный комплекс в Майами за всю историю.

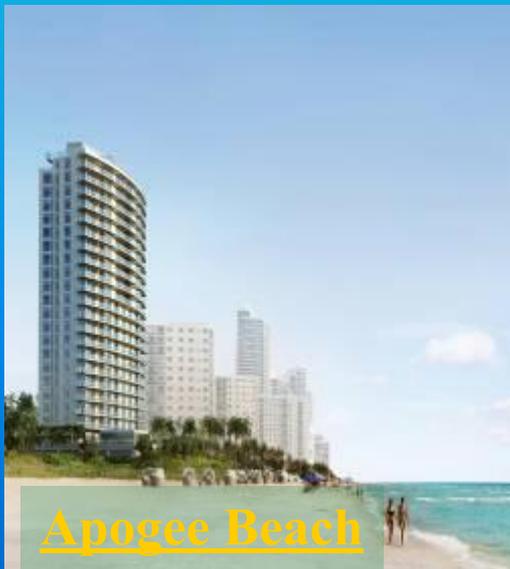


В Sunny Isles – Aventura - Hollywood ожидается строительство 6 новостроек в ближайшие 3-4 года

| Название проекта | Кол-во этажей | Кол-во квартир | Цена за апартаменты, \$ | Стоимость \$/ кв.м | Намечаемый срок завершения строительства |
|--|---------------|----------------|--------------------------------|--------------------|--|
| Porsche Design Tower 18555 Collins Ave | 57 | 132 | \$ 3,000,000 – \$ 9,000,000 | от 12'000 | 2014-2015 |
| Mansions at Acqualina 17749 Collins Ave | 47 | 79 | \$ 5,500,000 – \$ 9,000,000 | от 13'000 | 2015 |
| Regalia 19505 Collins Ave | 43 | 39 | \$ 6,500,000 – \$ 9,200,000 | от 8'500 | 2014-2015 |
| CHÂTEAU Beach Residences 17475 Collins Ave | 33 | 84 | \$1,100,000 - \$3,700,000 | от 8'500 | 2015 |
| Bellini Aventura at Williams Island | 24 | 70 | \$ 1,050,000 – \$ 4,000,000 | от 5'050 | 2013-2014 |
| Apogee Beach Hollywood | 22 | 49 | \$ 1,800,000 – \$ 2,000,000 | от 6'100 | Конец 2013 |



Новостройки в Sunny Isles – Aventura - Hollywood



В Sunny Isles – Aventura - Hollywood -ожидается строительство 6 новостроек в ближайшие 4 года



Vladimir Davydov
PRESIDENT-BROKER PH.D., GRI, CIPS, TRC

- **По всем вопросам обращайтесь к:**
Vladimir Davydov, President-Broker, Ph.D., GRI, CIPS, TRC
Florida Dream Realty & Mortgage
Cell.: (305) 407-1715, e-mail:
vladimirvladimir@vladimir@fdramvladimir@fdram.vladimir@fdram.com
- **Вся недвижимость Майами** в режиме Online:
[www.www.CondoHomesMiamiwww.CondoHomesMiami,wwww.CondoHomesMiami.com](http://www.www.CondoHomesMiamiwww.CondoHomesMiami.www.CondoHomesMiami.com)
- Посетите самый популярный сайт (на русском языке) по недвижимости во Флориде:
www.www.RussianFloridaHomeswww.RussianFloridaHomes.s.www.RussianFloridaHomes.com