РЕНТНАЯ ЖИЗНЬ

ОДИН ИЗ СПОСОБОВ ЗАРАБОТАТЬ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ — ЭТО СТАТЬ ПАЙЩИКОМ РЕНТНОГО ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ. ПАИ КАКИХ РЕНТНЫХ ФОНДОВ СТОИТ ПОКУПАТЬ СЕГОДНЯ?

ЕЛЕНА КОВАЛЕВА

НА ПАЯХ Рентные ЗПИФы недвижимости давно стали любимым инструментом крупных инвесторов, готовых инвестировать в фонд $250–500 тыс. и больше. Однако в последние два года на рынке стали появляться и демократичные предложения с входным порогом от $1 тыс. до $10 тыс. В частности, рентные продукты для мелких инвесторов есть у управляющих компаний (УК) «Тройка Диалог», «Финам Менеджмент», «Свиньин и Партнеры» и других. При этом многие рентные ЗПИФы даже котируются на бирже, хотя активно торгуется из них всего несколько фондов.

По мнению заместителя директора по инвестициям департамента недвижимости УК «Финам Менеджмент» Данила Зарубина, популярность рентных фондов у инвесторов в ближайшие годы если и не вырастет, то как минимум не упадет. «Негативные прогнозы развития ситуации на рынке акций могут вызвать всплеск интереса к рентным ЗПИФам со стороны инвесторов. Это, в свою очередь, может подстегнуть многие управляющие компании к созданию новых фондов»,— говорит господин Зарубин.

Впрочем, рентных ЗПИФов в России пока немного, а ЗПИФов, ориентированных на розничных клиентов, еще меньше. В прошлом году на рынке было зарегистрировано только 13 новых фондов. Это больше чем в 2005 и 2004 году, но меньше чем в 2006-м, когда количество новых рентных ЗПИФов недвижимости достигло 20. Причем из 13 новых фондов меньше половины ориентированы на розничных клиентов «с улицы».

«Дело в том, что создать рентный ЗПИФ недвижимости для розничного клиента может позволить себе только крупный инвестиционный холдинг с наработанной клиентурой и большим опытом продвижения своих продуктов на рынке. Поскольку многие инвесткомпании уже включили в свою линейку такие фонды, новых рентных ЗПИФов появляется на рынке немного»,— объясняет Данил Зарубин.

ДЛЯ СВОИХ В отличие от других закрытых ПИФов недвижимости, рентные ЗПИФы имеют ряд специфических особенностей. В частности, они предполагают два источника заработка. Фонды инвестируют в недвижимость, которую затем сдают в аренду. Увеличение стоимости чистых активов фонда происходит не только за счет арендных платежей, но и за счет удорожания самих объектов недвижимости.

В итоге средняя доходность рентных фондов по итогам 2007 года, по словам управляющего директора Группы управляющих компаний УРАЛСИБ Салавата Халилова, составляла от 12 до 15% годовых. «Рентные фонды интересны в первую очередь консервативным инвесторам. Хотя они малодоходны, зато и риски здесь не такие высокие, как в строительных или земельных фондах,— отмечает Салават Халилов.— С другой стороны, рентные фонды — пока единственные из закрытых ПИФов недвижимости, где инвесторы могут получать промежуточный доход, не продавая свои паи».

Безусловно, во многом именно возможность получить промежуточный доход и привлекает многих инвесторов. Как правило, промежуточная выплата доходов происходит ежеквартально или ежемесячно. Так, в прошлом году доходы по итогам 2006 года выплачивали 12 фондов. Самой щедрой оказалась УК «Серебряный век», выплатившая пайщикам фонда «Новый Нижний» доход в размере 25,5% по отношению к стоимости пая на конец 2006 года. Правда, указанный фонд на розничных клиентов не рассчитан.

Чуть меньше выплатила компания «Регионгазфинанс»: 23,9% и 23,3% по своим фондам «Регионгазфинанс — пятый фонд недвижимости» и «Регионгазфинанс — третий фонд недвижимости» соответственно. Неплохие результаты были у «Тройки Диалог» и «Солид Менеджмент». Пайщики «Коммерческой недвижимости» заработали 12,7%, а пайщики «Солид Менеджмент» — 12,9% стоимости пая конца 2006 года. Доходы по 2007 году управляющие компании выплачивают уже в 2008 году.

КУДА ИНВЕСТИРОВАТЬ Около половины рентных фондов сегодня инвестируют в региональную коммерческую недвижимость, что вполне объяснимо. «Рынок коммерческой недвижимости Москвы по степени насыщения близок к рынкам ведущих европейских столиц,— считает директор управления фондами недвижимости УК „Тройка Диалог“ Сергей Васин.— В настоящее время основной запас роста сосредоточен именно в регионах с высоким экономическим потенциалом и населением, приближающимся к миллиону человек, особенно в сегменте офисной недвижимости класса В».

«В Москве арендные ставки выше, чем в регионах, но при этом цена столичных объектов в несколько раз превышает стоимость региональной недвижимости. Поэтому вложив в Москве $1000, мы получим, допустим, $90–100, а в регионах это будет $150–250 в зависимости от объектов,— рассказывает инвестиционный аналитик УК „Финам Менеджмент“ Дмитрий Ланцов.— В то же время, несмотря на более высокую доходность регио-

ИТОГИ РАБОТЫ РЕНТНЫХ ПАЕВЫХ ФОНДОВ В 2007 ГОДУ

МЕСТО	ФОНД	УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ	ОКОНЧАНИЕ ФОРМИРОВАНИЯ	СЧА (МЛН РУБ.)*	СТОИМОСТЬ ПАЯ (РУБ.)	ИЗМЕНЕНИЯ (%)		ВЫПЛАТЫ ДОХОДА ** В 2007 ГОДУ (%)	АРЕНДНЫЕ ПЛАТЕЖИ (МЛН РУБ.) В 2007 ГОДУ	ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ	
						ЗА 1 ГОД	ЗА 2 ГОДА			НАЗНАЧЕНИЕ	АДРЕС (ОБЛАСТЬ, ГОРОД)
1	«СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	«ПРОГРЕСС-ФИНАНС»	14.07.06	429,7	2148329,8	303,62	–	–	334,0	НЕЖИЛАЯ	МОСКВА
2	«МЕТРОПОЛЬ ОЛИМП»	«МЕТРОПОЛЬ»	27.09.06	7282,6	1040365,5	4,14	–	–	237,8	Н.Д.	МОСКВА
3	«ОКЕАН»	«ПАНОРАМА»	19.01.07	1041,5	171011,6	–	–	–	196,8	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	МОСКВА
4	«КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	«ТРОЙКА ДИАЛОГ»	16.12.04	3347,5	347,3	-0,57	6,88	12,7	187,0	ТОРГОВАЯ	МОСКВА, КАЗАНЬ, ЕКАТЕРИНБУРГ, САМАРА, УФА
5	«МОНОЛИТ»	«ТРИНФИКО ПРОПЕТИ МЕНЕДЖМЕНТ»	28.02.06	1652,8	363,2	23,14	–	–	127,9	ОФИСНАЯ	МОСКВА
6	«АТРИУМ»	«ТРИНФИКО ПРОПЕТИ МЕНЕДЖМЕНТ»	23.11.06	507,4	659,0	423,74	–	–	116,8	ОФИСНАЯ	МОСКВА
7	ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ БКС	«БРОКЕРКРЕДИТСЕРВИС»	28.02.05	820,7	4103307,6	131,94	246,62	–	116,8	ОФИСНАЯ	КРАСНОЯРСК
8	«АТЛАНТ»	«ОЛМА-ФИНАНС»	01.12.06	999,5	5522247,8	-0,61	–	7,5	106,2	ТОРГОВАЯ	МОСКВА
9	«КРАСНОПРЕСНЕНСКИЙ»	«РЕАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»	03.07.06	394,9	149014,7	15,49	–	1,8	56,1	НЕЖИЛАЯ	МОСКВА
10	«САРАТОВСКИЙ»	«ИТБ ФИНАНС»	05.10.06	327,1	26776,0	-2,86	–	5,1	55,7	ТОРГОВАЯ	САРАТОВ
11	«СОЛИД НЕДВИЖИМОСТЬ»	«СОЛИД МЕНЕДЖМЕНТ»	28.02.05	341,8	1266035,7	23,44	21,87	12,9	49,7	ОФИСНАЯ	МОСКВА
12	«РЕНЕССАНС — БИЗНЕС-НЕДВИЖИМОСТЬ»	«РЕНЕССАНС КАПИТАЛ»	20.04.07	1613,4	161342,5	–	–	–	46,6	ТОРГОВАЯ	МОСКВА
13	«РОСТ-ФОНД»	«ПАНОРАМА»	03.03.07	331,3	82833,5	–	–	–	46,1	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	МОСКОВСКАЯ ОБЛ.
14	«ОРДЫНКА — ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ»	«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»	25.11.05	312,6	2829,2	29,38	183,45	0,0	45,5	ОФИСНАЯ	МОСКВА
15	«НОВЫЙ НИЖНИЙ»	«СЕРЕБРЯНЫЙ ВЕК»	07.07.05	527,2	52716582,5	14,14	57,82	25,5	42,7	ОФИСНАЯ	НИЖНИЙ НОВГОРОД
16	«ЮГРА РЕНТНЫЙ ФОНД»	«РЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	28.03.06	244,8	11655,3	0,02	–	8,2	42,0	ТОРГОВАЯ	СУРГУТ
17	«ЕРМОЛАЕВСКИЙ»	«ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ»	09.09.05	286,9	2939,3	34,12	116,94	–	37,6	ОФИСНАЯ	МОСКВА
18	«АНТЕЙ ЮГ»	«ОЛМА-ФИНАНС»	06.07.07	278,9	5468851,3	–	–	–	31,8	ТОРГОВАЯ	МОСКВА
19	«РЕНЕССАНС НЕДВИЖИМОСТЬ»	«РЕНЕССАНС КАПИТАЛ»	20.10.06	1849,0	369791,9	24,08	–	2,3	26,9	НЕЖИЛАЯ	КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛ., КАЛИНИНГРАД
20	«АНТЕЙ СЕВЕР»	«ОЛМА-ФИНАНС»	06.07.07	298,4	5850254,5	–	–	–	23,6	ТОРГОВАЯ	МОСКВА
21	«АНТЕЙ ВОСТОК»	«ОЛМА-ФИНАНС»	04.07.07	364,8	7152742,0	–	–	–	20,5	ТОРГОВАЯ	МОСКВА
22	«КАМСКИЕ ОГНИ»	«ВИТУС»	22.11.06	300,7	15036,8	49,17	–	–	15,1	НЕЖИЛАЯ	ПЕРМЬ
23	«РЕГИОНГАЗФИНАНС — ПЯТЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ»	«РЕГИОНГАЗФИНАНС»	24.06.05	51,9	19952,7	33,47	54,00	23,9	13,0	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	ТУЛЬСКАЯ ОБЛ.
24	ПЕРВЫЙ ПЕТЕРБУРГСКИЙ ФОНД ПРЯМЫХ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ	«СВИНЬИН И ПАРТНЕРЫ»	10.03.04	315,9	292540,1	39,24	-82,47	6,5	12,2	ОФИСНАЯ	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
25	«НОВЫЙ КАПИТАЛЪ»	«ОБЪЕДИНЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ»	18.04.06	65,1	12634,7	-3,43	–	2,4	11,5	ОФИСНАЯ	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
26	«ДЕЛОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	УСПЕШНАЯ УК РТ	15.01.07	491,0	454198,6	–	–	–	10,8	ТОРГОВАЯ, ОФИСНАЯ, СКЛАДСКАЯ	КАЗАНЬ
27	«РЕГИОНГАЗФИНАНС — ТРЕТИЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ»	«РЕГИОНГАЗФИНАНС»	16.12.04	63,7	24509,6	-0,92	50,64	23,3	7,4	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	ТУЛЬСКАЯ ОБЛ.
28	«ПЕТЕРБУРГСКАЯ ПРОМЫШЛЕННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	«ОБЪЕДИНЕННЫЕ ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ФОНДЫ»	19.12.05	62,6	15658,8	19,47	56,03	–	6,5	ОФИСНАЯ	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
29	«ВИКТОРИЯ»	«НР КАПИТАЛ»	18.10.06	844,1	649308,2	163,23	–	–	5,8	ОФИСНАЯ, ТОРГОВАЯ	МОСКВА, ЯКУТСК
30	«КВАРТИРНЫЙ ОТВЕТ»	«СМ.АРТ»	07.09.06	121,6	2432789,0	–	–	–	4,3	НЕЖИЛАЯ	КРАСНОЯРСК
31	«ФРЕШ СТАЙЛ»	«ИВАН КАЛИТА»	13.12.06	743,6	7436053,0	59,01	–	–	4,2	ЖИЛАЯ, ОФИСНАЯ	МОСКВА, БЕЛГОРОД, СОЧИ
32	«РЕГИОНГАЗФИНАНС — ВОСЬМОЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ»	«РЕГИОНГАЗФИНАНС»	15.06.06	208,3	7575,4	-24,08	–	–	4,1	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	Н.Д.
33	«НЕВО-ИНВЕСТ»	«МУЗЕЙ»	29.11.04	827,9	8279,1	5,13	186,63	–	4,0	ОФИСНАЯ	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
34	«ВИТУС — НОВОСТРОЙКА»	«ВИТУС»	16.04.07	427,9	10697,8	–	–	–	3,2	НЕЖИЛАЯ	ПЕРМСКИЙ КРАЙ
35	СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ	СЕВЕРО-ЗАПАДНАЯ УК	30.09.06	277,6	1262,0	9,42	–	–	2,9	Н.Д.	САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД, ПСКОВ
36	«ДЕМИДОФФ — РЕНТНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	«МАЯК ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»	24.05.06	97,3	972886,3	2,24	–	–	2,7	ОФИСНАЯ, СКЛАДСКАЯ	СВЕРДЛОВСКАЯ ОБЛАСТЬ
37	«РЕГИОНГАЗФИНАНС — ШЕСТОЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ»	«РЕГИОНГАЗФИНАНС»	24.01.06	39,3	9141,5	0,65	–	–	2,7	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	Н.Д.
38	«КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ»	«ФИННАМ МЕНЕДЖМЕНТ»	05.05.06	271,1	104287,4	-6,18	–	–	2,2	ЗЕМЛИ С/Х НАЗНАЧЕНИЯ, НЕЖИЛАЯ	КРАСНОДАРСКИЙ КРАЙ, РОСТОВСКАЯ ОБЛ., МОСКВА
39	СТРАТЕГИЧЕСКИЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ	«АСТЕРКОМ»	16.10.06	52,1	433876,9	-13,97	–	–	2,2	ОФИСНАЯ	МОСКВА
40	«АТЛАС-ПЕРВЫЙ»	«АТЛАС-КАПИТАЛ»	31.01.07	49,6	496263,4	-0,42	–	–	1,6	СКЛАДСКАЯ	ТУЛЬСКАЯ ОБЛ.
41	«ДЕМИДОФФ — КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	«МАЯК ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»	01.09.06	54,1	1081751,4	10,94	–	–	1,4	ОФИСНАЯ	ЕКАТЕРИНБУРГ
42	«ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ»	МЦКМ	15.05.05	53,7	268583,1	17,97	127,23	–	1,4	ЖИЛАЯ	МОСКОВСКАЯ ОБЛ.
43	«ВЕКТРА-АКТИВ НЕДВИЖИМОСТЬ»	«ВЕКТРА»	10.07.07	1079,0	1013,2	–	–	–	1,2	ОФИСНАЯ	ИРКУТСКАЯ ОБЛ.
44	«РЕГИОНГАЗФИНАНС — СЕДЬМОЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ»	«РЕГИОНГАЗФИНАНС»	02.06.06	48,1	8750,7	-19,07	–	–	0,3	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ	Н.Д.
45	РЕНТНЫЙ ФОНД «ЮГРА»	«СТРОЙИНВЕСТПРОЕКТ»	26.02.07	361,5	9770,5	–	–	–	0,2	ЖИЛАЯ	ХМАО
46	«ЧЕРЕМШАНКА»	«СМ.АРТ»	25.09.07	195,0	1,0	–	–	–	0,2	Н.Д.	КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ
47	«САВВИНСКИЕ ПАЛАТЫ»	«НРК-КАПИТАЛ»	31.05.07	558,8	23230,8	–	–	–	Н.Д.	Н.Д.	Н.Д.

ФОНДЫ РАНЖИРОВАНЫ ПО ВЕЛИЧИНЕ ДОХОДА, ПОЛУЧАЕМОГО ОТ СДАЧИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В АРЕНДУ. *ПО СОСТОЯНИЮ НА 29.12.07. **ПО ОТНОШЕНИЮ К СТОИМОСТИ ПАЯ НА КОНЕЦ 2006 ГОДА. СЧА — СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ. ПО ОФИЦИАЛЬНОЙ ОТЧЕТНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ.