МАГАЗИН НА ДИВАНЕ

ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СТОЛИЦЫ В ЛУЧШЕМ СЛУЧАЕ ПРИНОСЯТ ДОХОД, НЕМНОГО ПРЕВЫШАЮЩИЙ ИНФЛЯЦИЮ. ПРИ ЭТОМ В МОСКВЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ СОХРАНЯЕТСЯ ОСТРЫЙ ДЕФИЦИТ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И ЦЕНЫ НА НЕЕ РАСТУТ НЕ МЕНЕЕ ЧЕМ НА 20–30% В ГОД. BG ВЫЯСНИЛ, КАКАЯ СУММА ПОНАДОБИТСЯ ЧАСТНОМУ ИНВЕСТОРУ, ЧТОБЫ НАЧИНАТЬ ДЕЛАТЬ ВЛОЖЕНИЯ НА ЭТОМ РЫНКЕ, И С КАКИМИ ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ ОН СТОЛКНЕТСЯ. АЛЕКСАНДРА КАРПОВА

ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

БИЗНЕС-ПАРК ORIENTAL PARK

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «ВОЛЫНСКИЙ»

Минимальная сумма инвестиций зависит от вида коммерческой недвижимости, в которую планирует вкладывать денежные средства частный инвестор. На сегодняшний день для частного инвестирования наиболее доступна недвижимость формата стрит-ритейл. Минимальная цена по Москве за квадратный метр недвижимости такого формата составляет порядка $5 тыс. Но это минимум. «И найти такое помещение будет нелегко, понадобится много времени и усилий. А в итоге это будет менее качественное и востребованное предложение»,— отмечает Елена Шевчук, вице-президент по коммерческой недвижимости, партнер компании GVA Sawyer. Но главный недостаток, присущий в основном таким предложениям,— это отсутствие достаточного количества парковочных мест. Соответственно, собственник не сможет сдавать в аренду офисы по максимально возможным для данного сегмента ставкам, что сильно влияет на показатель доходности.

Небольшие помещения стрит-ритейла пользуются повышенным спросом. Соответственно, доля вакантных площадей чрезвычайно мала. Минимальная цена предложения, которое сейчас есть на рынке, составляет порядка $450 тыс. За эти деньги можно приобрести небольшое помещение (87 кв. м) около станции метро «Царицыно» на первом этаже жилого дома. За $880 тыс. можно стать собственником аналогичного помещения — правда, площадь его будет почти в два с половиной раза больше (220 кв. м) — у метро «Свиблово».

В качестве альтернативного варианта обладатели $300 тыс. могут взять ипотечный кредит на покупку коммерческой недвижимости. «В России пока эта банковская услуга развита достаточно слабо, но тем не менее такая возможность существует. В этом случае имеющиеся $300 тыс. составят, к примеру, 30% от общей стоимости будущей инвестиционной покупки, а остальные деньги будут получены в кредит. $1 млн является оптимальной суммой, с которой стартуют более или менее крупные инвестиционные проекты, в которых может участвовать частное лицо. В случае если используется эта схема, можно купить достойный офис (150 кв. м) на первом этаже в новостройке»,— рассказывает Владимир Журавлев, коммерческий директор NAI Russia.

ОТ МИЛЛИОНА И БОЛЬШЕ Располагая бюджетом в $1–1,5 млн можно заняться размещением средств в офисную недвижимость. Например, купить помещение площадью 258 кв. м в БЦ «Зенит-Интер V» за $1 млн 250 тыс. Подобной суммы будет достаточно для покупки помещений и в других строящихся бизнес-центрах. Участники рынка отмечают, что были случаи приобретения площадей поэтажно или небольшими блоками по цене около $1 млн, например блоков по 200 кв. м. в БЦ «Поллярис». На сегодняшний день цена 1 кв. м в БЦ «Поллярис» составляет уже $7,8 тыс.

Нужно иметь в виду, предупреждает руководитель департамента офисной недвижимости «ДС Девелопмент» Кирилл Субботин, что частный инвестор, даже вкладывающий в недвижимость миллион, никак не застрахован и практически бесправен. Имея на руках двухстраничный договор инвестирования, зачастую без серьезных гарантий по качеству помещений и срокам, такой инвестор вынужден пассивно ждать окончания строительства объекта, которое может быть задержано на значительный срок. С другой стороны, для частного инвестора, не имеющего опыта работы в недвижимости, позиции младшего партнера являются оптимальными.

Вообще инвестиции в офисную недвижимость в строящемся объекте на практике оборачиваются большими хлопотами и рисками. Прибыль тут может быть несколько больше, чем при инвестициях в офисы стрит-ритейл, но нужно помнить о том, что здесь существует множество подводных камней. Тут могут возникнуть проблемы с прохождением госкомиссии, со сдачей в эксплуатацию, с административным ресурсом, финансированием строительства (в случае если покупается недвижимость на стадии котлована). Прибыль будет зависеть от того, насколько быстро будут заселены арендаторы, от ремонта (он чаще всего делается арендатором в счет арендной платы). Также инвесторы сталкиваются с земельными проблемами, сложностями, связанными с общественностью и коммерческим управлением. От этого никто не застрахован, и все вышеперечисленное может отразиться на размере получаемой прибыли.

При этом с учетом всех рисков и недостатков у частного инвестора выбор объектов в столице среди недорогих

РАСПОЛАГАЯ СУММОЙ В $1–1,5 МЛН, МОЖНО ЗАНЯТЬСЯ РАЗМЕЩЕНИЕМ СРЕДСТВ В ОФИСНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ. НАПРИМЕР, КУПИТЬ ПОМЕЩЕНИЕ ПЛОЩАДЬЮ 258 КВ. М В БЦ «ЗЕНИТ-ИНТЕР V»

РЕАЛЬНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Жилой дом (новостройка), метро «Царицыно», ул. Медиков, д. 68, 1-й этаж. 87,7 кв. м, 253,3 кв. м, 251,5 кв. м. Стоимость: $5150 за 1 кв. м.

Жилой комплекс, метро «Университет», Мичуринский просп., вл. 3. Продажа от 110 кв. м до 2500 кв. м. Стоимость: $10,5 тыс. за 1 кв. м.

Первый этаж элитного жилого комплекса «Волынский», Староволынская ул., метро «Университет». 555 кв. м. Стоимость: $8 тыс. за 1 кв. м.

Первый этаж жилого дома, метро «Свиблово». 220 кв. м. $880 тыс.

Бизнес-парк класса B Oriental park, метро «Бауманская», Переведеновский пер., д. 13. Продажа от 1000 кв. м. Стоимость: $5 тыс. за 1 кв. м.

Трехэтажный особняк класса А, метро «Добрынинская». Общая площадь 779 кв. м. Стоимость: 11 100 у. е. за 1 кв. м (у.е. = 26 руб.).

Особняк, метро «Таганская». Общая площадь 1416 кв. м. Стоимость: $9,5 тыс. за 1 кв. м, не включая НДС.

Административное здание класса А, метро «Бауманская». Общая площадь 4803 кв. м. Стоимость: 4373 у. е. за 1 кв. м.

По данным NAI Russia — российского представительства международной сети NAI Global — услуги в сфере брокериджа, инвестиций в коммерческую недвижимость, консалтинга и т. д.

ЛИЧНЫЕ ОПЫТЫ

Сергей Лобанов, директор департамента управления активами компании «Миэль-Коммерческая недвижимость»:

— В 2004 году специалисты компании «Миэль-Коммерческая недвижимость» помогли частному лицу эффективно инвестировать денежные средства в продовольственный магазин. Он располагается на первом этаже давно построенного жилого дома на оживленной улице столицы. Стоимость квадратного метра составляла около 60 тыс. руб., а все помещение обошлось инвестору в 10 млн руб.

На повышение качества объекта собственник потратил около 100 тыс. руб. На получение дополнительных электромощностей — 500 тыс., обустройство парковки — 1 млн, ремонт помещения — еще около 1,5 млн. Завершив все необходимые мероприятия, специалисты компании «Миэль-Коммерческая недвижимость» подобрали арендатора, который занял помещение за 2,5 млн руб. в год. Окупаемость объекта — около четырех лет, а его стоимость с учетом роста рынка и проделанных работ на конец 2007 года составила 35 млн руб.

В дальнейшем собственник реконструировал прилегающую территорию, потратив около 0,5 млн руб., и по сей день получает стабильный доход.

Совсем свежий пример: весной 2007 года частный инвестор вложил средства в 180 кв. м нежилого помещения на первом этаже новостройки, которые обошлись ему в $990 тыс. ($5,5 тыс. за 1 кв. м). Стоимость оформления разрешения на получение необходимой электроэнергии составила около $10 тыс. В мае 2008 года собственник предположительно сдаст площади в аренду, а ставка достигнет $1 тыс. за 1 кв. м. С учетом арендных каникул окупаемость объекта составит около шести лет. А стоимость квадратного метра после оформления всей документации и получения прав собственности приблизится к $8 тыс.