

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Вложить по-питерски

северная столица

Прошлогодний скачок цен привел к некоторым пере-косам на рынке недвижимости Петербурга. Спустя год после наступления стагнации это становится все более очевидным. Вернуть вложенные в жилье средства пос-редством сдачи его в аренду теперь стало несравнимо сложнее. Хотя, если вкладываться в жилье с целью его дальнейшей перепродажи, инвестиции в строящиеся дома по-прежнему могут быть привлекательны.

Элита навсегда

Рынок строящегося жилья Петербурга, по разным оценкам, на 30–40% финансирует-ся за счет средств частных инвесторов, ко-торые приобретают квартиры на началь-ной стадии возведения дома и продают, когда работы на объекте подошли к фина-лу. Прошлый год для такой категории ин-весторов стал крайне удачным. Прибыль инвесторов, вложивших средства в квар-тиры в строящихся домах в начале 2006 года, через 12–16 месяцев (к моменту на-ступления стагнации на рынке) могла до-стигать 150–200%. Впрочем, аналитики считают, что и в спокойном 2007 году ос-тавалась возможность заработать на инве-стициях в недвижимость. Конечно, о та-ких барышах, как в прошлом году, речь уже не идет.

Безусловно, самым привлекательным для инвестиций сегментом жилья остае-ся элитная недвижимость. Рост цен на нее практически никогда не прекращался, и в отличие от типового жилья цена на такую недвижимость менее зависима от внешних факторов. Причина этого в том, что спрос на этот вид жилья по-прежнему превышает предложение.

Сергей Дроздов, генеральный директор агентства «Петербургская недвижимость», подтверждает, что на сегодняшний день вложения в элитное жилье в Петербурге наиболее интересны. По его оценкам, рост цен в элитном сегменте в первом полугодии 2007 года превысил темпы роста всех остальных сегментов рынка и составил 16,76% в долларовом и 15,16% в рублевом эквиваленте. По состоянию на сентябрь средняя цена предложения в сегменте элитной недвижимости составила 162,5 тыс. руб. за кв. м. «При этом сейчас уже никого не удивит покупкой квартир по ценам свыше 400 тыс. руб. за кв. м. К кон-цу 2007 года, скорее всего, на первичном рынке появится несколько объектов с це-

нами на эксклюзивные квартиры около 500 тыс. руб. за кв. м», — отмечает госпо-дин Дроздов.

Руководитель отдела элитной недвижимо-сти «Knight Frank Санкт-Петербург» По-лина Яковлева согласна с мнением, что на-иболее привлекательным был и остается сектор элитной недвижимости. «Исходя из опыта предыдущих лет это единственный сегмент, где всегда идет рост цен — либо активный, как в 2006-м (105% в год), либо пассивный, как в нынешнем 2007 году (25%)», — говорит Полина Яковлева.

По словам госпожи Яковлевой, в некото-рых проектах рост цен был еще выше. На-пример, в жилом комплексе «Ле-Гранд» на Невском проспекте цены за последние пол-года выросли на 40%. «На данный момент в связи с дефицитом объектов в Центральном районе любое вложение в строительство элитного дома, например, на Тверской ули-це или на Суворовском проспекте, где появ-ляются элитные жилые комплексы, будет экономически выгодным», — говорит она.

По данным «Петербургской недвижимо-сти», на рынке строящегося элитного жилья сейчас предлагается 47 объектов общей площадью 518,1 тыс. кв. м. Наи-большой объем элитного жилья возводит-ся в Петроградском районе, при этом око-ло трети предложения района приходит-ся на территорию Крестовского острова. «Петроградский район неоднороден, ло-кальное положение каждого объекта эли-тной недвижимости сильно влияет на це-ны квартир в нем и позиционирование дома на рынке. В целом район имеет пер-спективы для дальнейшего наращивания объемов строительства, в первую очередь за счет наличия большого числа промыш-ленных территорий, которые постепенно будут выводиться за пределы историческо-го центра», — отмечает господин Дроздов.

По словам Полины Яковлевой, инве-стиционно привлекательным становится



Дом «Ле-Гранд» — лидер ценового роста в Петербурге (40% за полгода) ФОТО СЕРГЕЙ СЕМЕНОВА

и рынок загородной элитной недвижимо-сти. «Например, всего полгода назад можно было приобрести дом в элитном поселке „Горки СПб“ за €1,2 млн. На данный момент цена его продажи возросла до €1,5 млн», — рассказывает госпожа Яковлева.

Дешевое тоже доходно

Эксперты считают, что и рынок массо-вого жилья пока может быть интересен частному инвестору. Сейчас средняя сто-имость типового жилья на первичном рынке Петербурга составляет 59 173 руб. за кв. м. До конца года рост в этом сег-менте может составить 3–3,5%. «При этом жилье на первичном рынке вне зависи-мости от сегмента дорожает после оформ-ления собственности на квартиру как ми-нимум на 30%», — подчеркивает госпо-дин Дроздов.

Например, по данным группы ком-паний «УНИСТО Петrostаль», вложения в квартиры в Колтушах (Всеволожский район Ленобласти, примыкающий к гра-нице Петербурга) могут приносить инве-сторам до 70% прибыли.

Среди будущих перспективных новост-роек в Ленобласти можно также выделить Кудрово (также у самой черты города), где планируется ввод более 1 млн кв. м жилья.

Риэлтеры предлагают и такой способ за-работка на квартирах в строящихся домах среднеценового сегмента: приобретается жилье на первом этаже новостройки и пере-водится в нежилой фонд. Вложения в ком-мерческую недвижимость в последнее вре-мя более привлекательны, а потому отдача от такой операции может составить 30–40%.

Не сдаваться

Все эти вложения имеют смысл лишь в том случае, если инвестор в будущем планирует продавать жилье. Сдача жилья в аренду перестала быть выгодной.

«Этот вид бизнеса постепенно теряет привлекательность. Предложение огром-но, и с учетом цен на аренду массового жилья доход в итоге равен банковскому проценту. Кроме того, требования к эли-тному сегменту недвижимости постоянно растут. Сейчас обязательны престижное местоположение в центре, охраняемый подъезд, парковка, видовые характери-стики», — рассказывает Татьяна Чурсина, стар-ший консультант департамента инвести-ционного консалтинга Colliers International.

Срок окупаемости элитного жилья, сда-ваемого в аренду, по оценкам участников рынка, может составить 20 лет.

Леонид Сандалов, заместитель директо-ра АН «Бекар», считает, что «в настоящее вре-мя жилая недвижимость для инвестирова-ния непривлекательна. Ставки аренды под-нялись недостаточно, поэтому годовой про-цент на вложенные средства получается значительно меньше, чем в ПИФ или на де-позициях в банках. Произошел отток средств инвесторов на другие рынки — коммерче-ской недвижимости, рынок земли (ежегод-ный рост до 50–60%)».

Бросок на север

Впрочем, особое географическое положе-ние Петербурга дает местным инвесторам возможность вкладывать средства в сосед-ней Финляндии. Там пока доходность от сдачи недвижимости в аренду растет. Рынок недвижимости этой страны сейчас понем-ногу набирает обороты после кризиса, слу-чившегося несколько лет назад. По данным финской исследовательской группы КТП,

стоимость жилья в стране по итогам 2006 го-да выросла на 4%. Это неплохой показатель с учетом того, что в 2002 году местная недви-жимость упала в цене на 0,4%. Сейчас, уве-ряют финские аналитики, доходность жи-лой недвижимости страны составляет поч-ти 10% в год (доходность рассчитывается пу-тем сложения показателей роста стоимости недвижимости и доходности от ее аренды).

Как ни странно, в Финляндии недвижи-мость дорожает совсем не так, как у нас. На-иболее медленный рост цен и доходности компания КТП зафиксировала в Хельсинки и пригородах (9,5%), а максимальный рост и доходность отмечены в 2006 году в горо-дах центра страны (12,5%). Это, впрочем, легко объяснимо. Цены в столице, как во-дится, достигают потолка быстрее, но в от-личие от России финансовые потоки рас-пределяются по стране равномерно — ин-фраструктура налажена везде одинаково, а потому мечтой жить в столице заражен го-раздо меньший процент жителей.

Сейчас самая дорогая недвижимость в Финляндии — постройки начала XX ве-ка в центре Хельсинки. А на втором месте дома, построенные в последние десятиле-тия. Здания, возводившиеся в 50–90-х го-дах XX века, стоят дешевле. Это распро-страняется как на городские квартиры, так и на жилье в таунхаусах и особняках. Разу-меется, стоимость недвижимости зависит так-же от региона — в городах, расположенных далеко от столицы и курортов, цены значи-тельно ниже. Кроме того, популярностью пользуется недвижимость в Лапландии и на лыжных курортах Леви, Вуокатти, Пуо-ха. Зимой в этих местах наплыв туристов, же-лающих снять жилье.

Цены на недвижимость в крупных го-родах-спутниках Эспоо и Вантаа сопоста-вимы с ценами в Хельсинки, но несколь-ко ниже, а предложений на рынке больше. В небольших городках вокруг Хельсинки однокомнатную квартиру можно приоб-рести за €27 тыс. Цены на недвижимость в двух других крупнейших городах Фин-ляндии — Тампере и Турку — сопостави-мы между собой и немного ниже, чем в столице. Стоимостной диапазон на жилье в этих городках составляет от €59 тыс. за од-нокомнатную квартиру до €450 тыс. за ше-стикомнатную в центре. Цена на кварти-ры, расположенные на окраинах, ниже — от €39 тыс. (за однокомнатную) до €55 тыс. (за трехкомнатную). И в том и в другом го-роде можно купить и собственный дом. Особняк площадью 45 кв. м в Турку обой-дется в €69 тыс., а 430-метровые апарта-менты — в €992 тыс.

Валерий Грибанов

консалтинг

инвестиции

девелопмент

ПРЕВРАЩАЕМ ИДЕИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

МИЭЛЬ

WWW.MIEL.RU

СПЕЦАКЦИЯ * Новости Контакты Карта сайта

РАСПОЛОЖЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРА АРХИТЕКТУРА ГЕНПЛАН СИСТЕМЫ ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЯ

О КОМПАНИИ УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ СХЕМА ПРОЕЗДА ФОТОГАЛЕРЕЯ КОНТАКТЫ

ЕВРОПА

О Европе:
Территория: 30 Га
Население: 105 домовладений
Месторасположение:
МО, Красногорский район,
Николина Гора

подробнее

Быстрый переход по Европе

Коттеджный поселок **ЕВРОПА**

* подробности по телефонам

+7 495 500 2305
+7 495 232 3501

www.poselok-evropa.ru

РЕКЛАМА

красиво жить + **легко доехать**

Одни плюсы

- + Монолитно-кирпичный жилой комплекс переменной этажности (10–24 этажа)
- + Свободная планировка квартир, площадь от 53 до 169 м², высота потолков — 3 м
- + Удачное расположение: в непосредственной близости просп. Вернадского, 2–3 минуты на машине до Мичуринского и Ленинского просп., 5–7 минут пешком до м. Юго-Западная
- + Собственная инфраструктура, подземный паркинг, охраняемая территория
- + Профессиональная управляющая компания
- + Застройщик — ЗАО «ПРОМИНДУСТРИЯ АГ», Генподрядчик — Strabag, Проектировщик — Архитектурное бюро «АПБ ЭЛИС»
- + ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРОВ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ

АКАДЕМИЯ ЛЮКС
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС БИЗНЕС-КЛАССА

м. Юго-Западная

363-75-45

www.academy-lux.ru

Проектная декларация опубликована на сайте www.academy-lux.ru Лицензия ГС-1-99-02-27-0-7706194960-020143-2 от 20 декабря 2004 г.