

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 25 мая 2006 №92 (№3423 с момента возобновления издания)

Как в воду глядели

природопользование

Уже не первый год Росприроднадзор держит в тонусе всех владельцев «водной» недвижимости. А тут на подходе еще и новый Водный кодекс, рассмотрение которого в Совете федерации запланировано на 26 мая. Возможно, стоит дожидаться его принятия, прежде чем решаться на покупку жилья у воды, а ранее приобретенную недвижимость, напротив, начать сбывать с рук?

Километр на каждого

Объекты у воды в равной степени любят и покупатели недвижимости, и застройщики. Для застройщика такие объекты — показатель статуса. «Далеко не каждая компания способна приобрести участок у воды, а лишь те, которые обладают сильными административными и финансовыми ресурсами», — уверяет директор по маркетингу группы компаний «Контин» Юрий Сиячев. «Кроме того, в России, как и во всем мире, вид на воду повышает ликвидность жилья», — говорит генеральный директор ЗАО «ПИК-Регион» господин Канаев. — Человек испокон веков был склонен к романтике и любил смотреть на огонь и воду. Соседство с водоемом позволяет получить дополнительную маржу за вид из окна. Даже при проектировании многоэтажных зданий на берегу архитекторы стараются расположить комнаты и окна так, чтобы жильцам обязательно была видна вода».

Этот принцип срабатывает потому, что водоемов за окном на всех не хватит. Но так ли это на самом деле? Согласно данным последней переписи населения, в России проживает немногим менее 150 млн человек. По иронии судьбы протяженность береговой линии всех российских водоемов нашей страны тоже 150 млн — но километров. То есть по одному километру на каждого. Чисто теоретически, места предостаточно не то что для индивидуальной жилплощади с видом на водоем в многоквартирном доме, но и на собственный гигантский коттедж у воды. Практически таких возможностей, по сути, нет. Потому что в эти 150 млн километров входят и ручейки, и даже болота. Берега же самых «вкусных» водных объектов куда менее масштабны. Например, общая длина морского побережья России составляет всего 60 тыс. км. «Всего» — так как основная их протяженность приходится на малоинтересные для застройки северные моря; российский же берег Черного моря составляет каких-то 400 км.

(Окончание на стр. 32)

На российском рынке коллективных инвестиций в настоящее время работает 100 фондов недвижимости. Сегодняшние инвесторы предпочитают потенциально высокий доход, поэтому управляющие компании инвестируют в строительство московской жилой и офисной недвижимости, а также в подмосковные земли. В этом номере «„Б“-Дом» впервые представляет структуру активов паевых фондов недвижимости.

Вложенческие настроения

Сто профессиональных инвесторов в недвижимость

ПИФы

Первая сотня

Нынешний обзор «„Б“-Дома», посвященный фондам недвижимости, совпал со знаменательным событием. 11 мая Федеральная служба по финансовым рынкам (ФСФР) зарегистрировала правила двух фондов недвижимости — «Демидов» — коммерческая недвижимость (УК «Маяк Эссет Менеджмент») и «Велес Подмосковье» (УК «Велес Менеджмент»). В результате число действующих паевых фондов недвижимости достигло 100. В это число, естественно, не вошли фонды, покинувшие ряды в первом квартале 2006 года. Впрочем, их было не так уж много: «Истра» (УК «Агана») и «Кубань» (УК «Лидер»). Кроме того, фонд «Строй капитал» (УК «Энергокапитал») сменил ориентацию — стал фондом акций.

Еще одним событием на этот раз отчетного первого квартала стало превышение стоимости чистых активов фондов на \$1 млрд (более 28 млрд руб.). Результат впечатляющий, однако недвижимости в фондах оказалось лишь на \$500 млн. К тому же из более чем 70 фондов, завершивших формирование до 31 марта, объекты недвижимого имущества, в том числе инвестиционные контракты, имели лишь 45 фондов. Отчасти это объясняется молодостью рынка. Лишь половина из этих фондов проработали на рынке более 12 месяцев. Между тем соответствие структуры активов фонда нормам ФСФР в части приобретения объектов недвижимости вступает в силу лишь по истечении года. Так что нередко фонды не спешат с поиском активов. По сравнению с данными на 1 января чистые активы фондов недвижимости выросли на 15%, тогда как «недвижимые активы» выросли всего на 6%. Это объясняется реализацией нед-



вижимости фондом «МОРЕ-Плаза Инвестментс» (Национальная УК), отсутствием больших переоценок в других фондах, а также появлением ряда крупных фондов, еще не проинвестировавших свои проекты.

Структурные изменения

Впервые «„Б“-Дом» в этом обзоре предпринял попытку оценить структуру недвижимости паевых

фондов. Причем не декларированной, а реальной, по сумме активов, составляющих те или иные объекты недвижимости. Всего было проанализировано более 100 объектов оценочной стоимостью 15,2 млрд руб. К сожалению, по ряду компаний не удалось идентифицировать их собственность. Однако в общем объеме на эти фонды пришлось не более 3% общей стоимости. Так что

полученные результаты можно считать вполне приемлемыми. Тем более что рынок фондов недвижимости продолжает бурно развиваться. И фонды выступают не только покупателями недвижимости, но и начинают ее реализовывать. Так, за первый квартал они продали как минимум пять объектов, в основном объекты жилой недвижимости, на сумму около 900 млн руб.

Из общей структуры вложений фондов на строительные объекты пришлось около 73% (более 11 млрд руб.). Чуть более 16% (2,4 млрд руб.) пришлось на вложения в земельные участки, прежде всего подмосковные. 11% пришлось на вложения в коммерческую недвижимость. И такое распределение вполне объяснимо. Пока у рынка мало истории, и инвесторы хотят заработать побыстрее. А это можно сделать лишь в строительстве. Благо рост цен на недвижимость, как московскую, так и региональную, бьет все рекорды. По оценке управляющего партнера УК «Конкордия» — Эссет Менеджмент Марини Кислицкой, «в среднем фонды недвижимости, вкладывающиеся в девелоперские проекты, приносят своим пайщикам до 30% годовых, а рентные фонды — всего 15–20%». Оценка руководителя дирекции инвестиций в недвижимость ФК «Уралсиб» Максима Данилова чуть ниже, хотя соотношение в доходностях совпадает: для рентных фондов норма доходности составляет 10–12% годовых, для строительных — 16–20% годовых. Как отметил директор по развитию УК Промышленно-строительного банка Юлий Новиков, «инвестиции в строительство лидируют, так как этот рынок более „прогнозируемый“». К тому же такие инвестиции технологически значительно проще, законодательство для них наиболее проработано».

Основную долю вложений в строительных фондах составляют объекты жилищного строительства. Причем управляющие компании активно инвестируют не только в Москве и Санкт-Петербурге. Они строят жилые дома и в Подмосковье, Рязани, Пензе, Перми, Челябинске, Сургуте, Тюмени, Новосибирске.

(Окончание на стр. 27)

28

страница

Новые
строительные
проекты

35

страница

Оценка квартиры
по интернету

37

страница

Клубные дома
уходят в прошлое

39

страница

Коттеджи
с посуточной
оплатой

42

страница

Персональные
теннисные
корты

Английский
Квартал

ППК
ГРУППА

куПИКВАТИРУ!
105-77-10 www.pik.ru