

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

«Ренова» тренируется на швейцарцах

ОБМЕН ОПЫТОМ

Рост цен на недвижимость в Европе делает ее все более привлекательной для российских инвесторов. Причем речь идет о профессиональном инвестировании, а не о покупке квартиры на случай «спланированного отступления» из страны. В конце прошлого года Виктор Вексельберг, совладелец СУАПа, второй по величине алюминиевой компании России, купил 12,77% акций швейцарской Zueblin Immobilien Group AG, специализирующейся на инвестициях в объекты недвижимости. Компания «Ренова», которой также управляет господин Вексельберг, планирует изучить технологии работы Zueblin, чтобы потом использовать их на российском рынке.

В течение декабря Виктор Вексельберг оплатил две сделки, по итогам которых он стал вторым по величине совладельцем Zueblin Immobilien Group AG. Официально сумма сделки не разглашается, по мнению независимых аналитиков, 12,77% акций могли обойтись покупателю в \$35 млн. Крупнейшим владельцем Zueblin остается голландская Co-operative Investment Fund Westblaak UA (ей принадлежит 29,3%).

Формально владельцем ценных бумаг Zueblin стала панамская компания Lamesa Holding, оформлением сделки занималась цюрихская компания Renova Management (ее капитал составляет \$1,5 млн), а согласно официальному сообщению, бенефициаром офшора является Виктор Вексельберг. Бумаги были приобретены у двух швейцарских компаний — швейцарской SUVA и фармацевтической Hoffmann-La Roche. «Эти компании продали не все свои акции и остаются совладельцами группы», — заявил «Ъ» исполнительный управляющий Zueblin Immobilien Group AG Бруно Шефер. — Вероятно, в соответствии со своей стратегией портфельных инвестиций они предпочли обменять акции на конвертируемые облигации Zueblin».

По словам господина Шефера, хотя господин Вексельберг является крупным акционером, он не сможет влиять на политику компании. «Безусловно, мнение столь крупного акционера будет приниматься во внимание, и в ближайшее вре-



Виктор Вексельберг (справа) не пожалел \$35 млн на то, чтобы набраться знаний у исполнительного управляющего Zueblin Immobilien Group AG Бруно Шефера

мя мы намерены обсудить с господином Вексельбергом, чего он хочет и каковы его дальнейшие намерения», — уточняет господин Шефер.

По словам Андрея Шторха, представителя компании «Ренова», покупку бумаг Zueblin следует рассматривать исключительно как портфельную инвестицию. «Ренова», по его словам, не собирается влиять на стратегию ведения бизнеса компанией,

а скорее наоборот, хочет изучить технологии работы швейцарцев на рынке real estate и потом, возможно, использовать их в России. «Мы понимаем, что доходность от вложений на российском рынке недвижимости может быть выше, чем от швейцарских инвестиций, но не хотим, не имея никакого опыта, заниматься неизвестным нам сектором», — говорит господин Шторх.

ИГОРЬ СЕДЫХ, ЖЕНЕВА

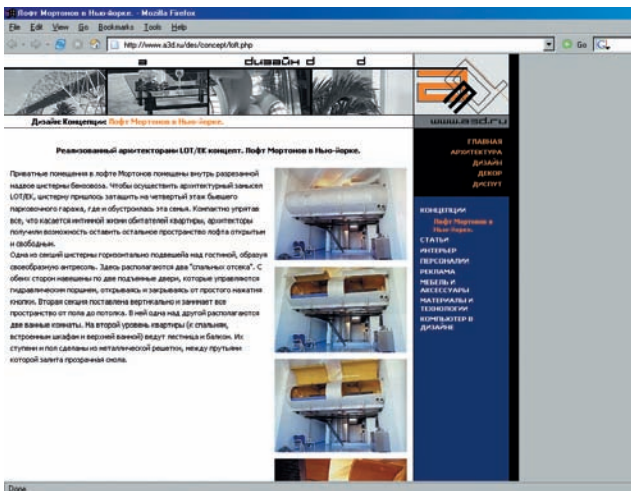
Что купил Виктор Вексельберг

Рыночная капитализация Zueblin Immobilien Group AG составляет 283,9 млн швейцарских франков (\$240,5 млн). В группу входят компании Zueblin Immobilien AG, действующая в Швейцарии, и European City Estates NV, которая управляет недвижимостью в других странах Европы. В целом группе принадлежит 89 объектов недвижимости в Европе общей рыночной стоимостью \$1,44 млрд. Кроме того, группа владеет 33,9% долей в инвестиционном фонде CI Contractors Investors AG. Zueblin специализируется на коммерческой недвижимости и известна тем, что воздерживается от участия в проектах, связанных с новой застройкой. Zueblin входит в пятерку ведущих компаний рынка недвижимости в Швейцарии. За первое полугодие 2004–2005 финансового года производственная прибыль группы выросла на 10% и составила \$43,2 млн.

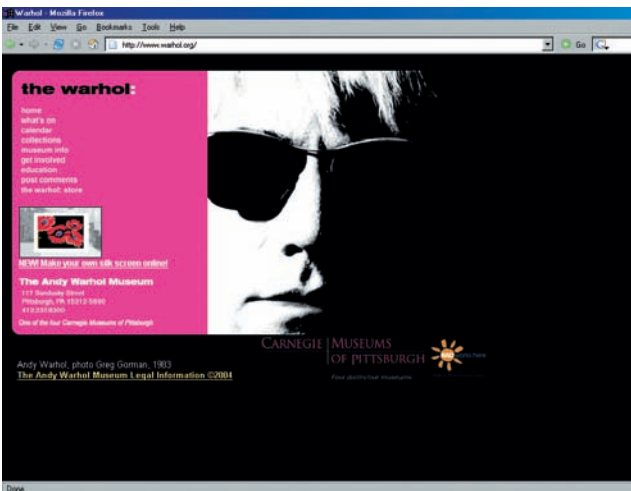
По мнению исполнительного управляющего Zueblin Immobilien Group AG Бруно Шефера, к марту 2006 года группа планирует довести стоимость своих активов до \$1,69 млрд.

Промзона. Перегрузка

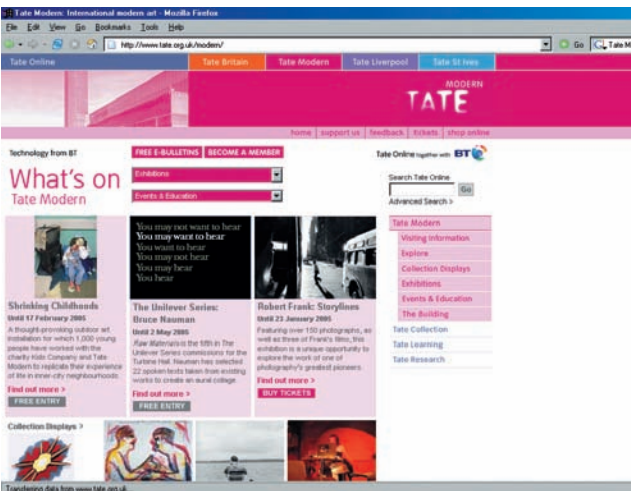
интернет



Архитектурный сайт www.a3d.ru содержит редкий пример проекта, выполненного в стиле лофт



Движение по реконструкции промышленных зданий в жилые помещения сделал популярным Энди Уорхол



Здание теплостанции в Лондоне, где разместилась галерея Tate Modern, само является музейной достопримечательностью

Переделка промышленных зданий под жилые помещения, набравшая популярность в Америке и Западной Европе в середине прошлого века, обозначается лаконичным словом «лофт». В американском английском оно означает «верхний этаж промышленного здания», в классическом английском — «чердак» или просто «жилье на верхнем этаже». Именно в последнем значении лофт в изобилии присутствует на сайтах в российском интернете. Однако среди незамысловатых страниц и неверных ссылок находятся и довольно интересные ресурсы.

Лофт — предел мечтаний владельца даже элитного жилья. Представьте себе квартиру на всей площади здания фабрики «Красный Октябрь» или завода имени Орджоникидзе, и это будет лофт. Понятно, что поиск в интернете в основном дает сюжеты из светской хроники — в стиле лофт, например, сделана квартира Роберта Де Ниро в Лондоне. Кстати, это здание бывшей кондитерской фабрики. Отдельного сайта, пос-

вященного этому проекту, нет, поэтому обратимся к более доступным вещам.

Среди них, пожалуй, наиболее популярным стоит признать здание картинной галереи Tate Modern в Лондоне (www.tate.org.uk/modern/building/default.htm). Оно разместилось в помещении, которое когда-то было электростанцией Баттерси, построенной по проекту сэра Джэйлса Гилберта Скотта. Не тронутое реконструкцией здание можно увидеть на обложке альбома Animals британской группы Pink Floyd. Авторы сайта http://pinkfloyd.ru, например, считают, что именно поэтому недвижимость, доставшаяся в наследство Tate Modern, стала такой знаменитой. Впрочем, существует и иное мнение, которого придерживаются авторы проекта, швейцарские архитекторы Герцог и Мюрон, осуществившие реконструкцию: электростанция стала популярной лишь после того, как превратилась в гигантский музейный экспонат. Увидеть панораму здания Tate Modern можно по адресу: www.tate.org.uk/modern/building/panorama/pano.htm.

Пример экстремального варианта лофта можно найти на российском архитектурном сайте www.a3d.ru. В разделе под названием «Лофт Мортон» в Нью-Йорке (www.a3d.ru/des/concept/loft.php) демонстрируется жилье, размещенное в разрезанной надвое цистерне бензовоза. «Компактно упрятав все, что касается интимной жизни обитателей квартиры, архитекторы получили возможность оставить остальное пространство лофта открытым и свободным. Одна из секций цистерны горизонтально подвешена над гостиной, образуя своеобразную антресоль. Здесь располагаются два «спальных отсека». С обеих сторон навешаны по две подъемные двери, которые управляются гидравлическим поршнем, открываясь и закрываясь от простого нажатия кнопки. Вторая секция поставлена вертикально и занимает все пространство от пола до потолка. В ней одна над другой располагаются две ваннные комнаты. На второй уровень квартиры (к спальням, встроенным шкафам и верхней ванной) ведут лестница и балкон», — комментируют авторы сайта. Предста-

вить это довольно трудно, поэтому предлагаю взглянуть на подробные фотографии. Из них становится ясно, что концептуально именно открытое неограниченное пространство лежит в основе лофта.

Примером отечественных проектов, выполненных в стиле лофт, может послужить коттеджный поселок «Эдем», построенный недалеко от Митина, или аналогичный комплекс «Х-парк», выстроенный на Рублевском шоссе. Хотя лофтом в строгом смысле оба проекта не являются, один из них не лишен технологических черт: поселок «Эдем» имеет собственный сайт www.edem-invest.ru с не менее пафосной, чем название поселка, первой страницей. Сайт открывается четверостишием, созданным в нарушение принципов силлаботонического стихосложения: «Все не могу поверить яви той, / Словно в раю прописан я отныне, / В цветущей солнечной долине / «Эдема» я люблюсь красотой». Любитель поэзии, как, пожалуй, и поклонник творчества Pink Floyd, очевидно, «Эдем» не ждет. ДМИТРИЙ ЗАХАРОВ

Фонды Подмоскovie

ПИФы хотят вкладываться в коттеджное строительство

КОЛЛЕКТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

В ближайшее время на рынке загородной недвижимости Подмоскovie появятся несколько новых объектов, которые принесут инвесторам серьезные дивиденды. Речь о проектах, в которых участвуют паевые инвестиционные фонды недвижимости.

ПИФы недвижимости появились на российском финансовом рынке относительно недавно — в 2003 году. Мировая практика показывает, что фонды недвижимости приносят инвесторам стабильный доход. Рынок загородного жилья — наиболее доходный и перспективный для фондов на сегодняшний день. Об этом говорит хотя бы динамика роста цен в этом сегменте в прошлом году. В 2004 году цены на дома и коттеджи в зависимости от направления выросли на 20–45%, на земельные участки под строительство — на 20–50%.

«Рынок недвижимости остается очень привлекательным для личных инвестиций. И все, что на нем происходит, в принципе понятно многим, в отличие от эмоциональной игры на фондовом рынке, которая под силу только профессионалам», — говорит Сергей Храмов, директор по развитию компании 4Rent Estate. — Что касается рынка загородного жилья, он уже сформировался настолько, чтобы стать инвестиционно привлекательным. Число желающих приобрести землю с каждым годом растет и к весне 2005 года, думаю, достигнет своего пика. Но серьезный сдерживающий фактор для частных инвесторов — необходимость располагать стартовым капиталом от \$70 тыс. до \$90 тыс.». Только наличия денег недостаточно.

Чтобы заниматься инвестициями в загородное строительство, надо разбираться и в макроэкономических процессах, и конкретно в рынке недвижимости. Рынок этот специфический, зависящий от многих не только объективных, но и субъективных факторов. Держать в голове все это и быть в курсе всего неподготовленному человеку очень сложно. Один из вариантов управления деньгами — отнестись к нему в паевой инвестиционный фонд.

У паевых фондов недвижимости есть несколько неоспоримых плюсов: профессионализм менеджеров, ликвидность паев, диверсификация средств и доступность ПИФов большинству россиян. Специалисты утверждают, что через ПИФ в инвестиционных операциях на рынке недвижимости может участвовать даже человек, имеющий всего \$2–3 тыс.

Однако при ближайшем рассмотрении все оказалось не так-то просто, у паевых фондов обнаруживается как минимум два минуса.

Минус первый: закрытость. Речь не о том, что с недвижимостью работают толь-

ко закрытые ПИФы (ЗПИФН). Увы, но зачастую они закрыты не только организационно, но и информационно. Сведения о фондах закрыты и очень скупы в силу их особенности: после того, как управляющая компания собрала деньги и вложила их в конкретный проект, ей просто нет смысла афишировать и рекламировать себя в целях привлечения новых инвесторов — ведь дело уже сделано, и остается только ждать окончания строительства, сдачи объекта, чтобы вернуть инвесторам их деньги с полученным доходом. Так что если вы решили стать пайщиком ПИФа недвижимости, вам придется изрядно потрудиться, чтобы сначала найти один из них, а потом «накоптать» информацию о нем.

Минус второй: законодательные ограничения. Согласно письму Федеральной комиссии по ценным бумагам, работа ПИФов недвижимости со строящимися объектами через инвестиционные контракты ограничена. Именно по этой причине в настоящее время вообще не работает с загородными объектами один из ведущих игроков инвестиционного рынка — УК «Тройка Диалог». Хотя, как сообщали в компании, несколько проектов коттеджных поселков на востребованных Новорижском и Дмитровском направлениях все же выбрано и рассматриваются возможности участия в них.

Ограничение работы ПИФов в сфере строительства — общемировая практика. Ведь любой девелопмент — более рискованное занятие, чем вложения в уже построенную недвижимость. Поэтому большинство фондов инвестируют в строительство очень ограниченно и в основном покупают готовые объекты и получают доход от сдачи в аренду, — говорит Алексей Языков, аналитик сектора недвижимости ИГ «Атон». — Коттеджное строительство — пока один из наиболее живых секторов на инвестиционном рынке, доходные ставки там достаточно высоки, но главная проблема, сдерживающая рост, — недостаток земель для строительства объектов. Поэтому далеко не все ПИФы участвуют на строительных проектах, а если и решаются, то приобретают не более половины инвестиционного портфеля объекта и привлекают еще двух-трех соинвесторов».

По оценкам экспертов, пока в России не более десяти ПИФов работают с объектами загородной недвижимости. При этом среди них нет в чистом виде «коттеджных» фондов, нацеленных исключительно на инвестиции в загородную недвижимость. Серьезная управляющая компания заинтересована в минимизации своих рисков, а потому, инвестируя в коттеджные проекты, активно работает и в других сегментах рынка недвижимости, включая жилую и коммерческую.

НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА

«Объектов для инвестиций не хватает»

О возможности инвестирования ПИФов корреспонденту «Ъ» «Б»-Дома» НАТАЛЬЯ ПАВЛОВА рассказала директор Фонда недвижимости УК «Тройка Диалог» ЕКАТЕРИНА КОНСТАНТИНОВА.



от своих внутренних ощущений: готов ли он рискнуть, пойти в строящийся объект и сразу получить доход в 22–25%, или он хочет просто приумножить свои сбережения и спокойно получать доход в 14–15% от сдачи в аренду готового объекта.

— Чем вложения денег в ПИФ лучше прямых инвестиций в объект недвижимости?

— Человек, отдающий свои деньги управляющей компании, по сути, покупает сразу целую команду специалистов, которые за него могут провести исследование рынка, сделать анализ собранной информации и решить, в какой из них стоит вкладывать деньги пайщика. Проанализировать самому ситуацию на рынке коттеджных поселков, не очень эффективным и прозрачным, выбрать 10–15 объектов и оценить их, проверить юридическую чистоту довольно сложно. Кроме того, никто из девелоперов и застройщиков не даст вам полной информации.

Фондам в этом смысле проще, они работают только с максимально прозрачными проектами. Фонд может выбрать пять объектов и диверсифицировать даже совсем небольшие средства пайщика, а действуя самостоятельно, частному инвестору придется вкладывать в каждый проект по \$100 тыс. Это под силу немногим.

— Как вы оцениваете перспективность вложений в ПИФы, работающие с загородной недвижимостью?

— На мой взгляд, рынок перспективен, но уже немного перегрет. Надо вкладываться только в хорошие с точки зрения девелопмента, как, например, поселок Павлово, которые всегда будут востребованы. С одной стороны, строится очень много, а с другой — объектов хорошего инвестиционного уровня за последнее время на рынке появилось совсем немного.

— Доходность каких вложений выше — в загородную, коммерческую или городскую недвижимость?

— Я бы не стала давать конкретных советов людям, во что им вкладывать деньги. Здесь все индивидуально и зависит от предпочтений инвестора. Если вы идете в девелоперский проект, у вас выше риск, но и выше ожидания по доходности. Если в готовый — риски меньше и, соответственно, меньше ожидание доходности. И человек делает выбор в зависимости