

Стройплощадка для избранных

инвестирование

(Окончание. Начало на стр. 17)

На разницу сумм потенциальный соинвестор получал гарантийное письмо от застройщика, по которому в случае наступления форсмажорных обстоятельств последний должен был вернуть соинвестору полученные денежные средства. И совершенно естественным было то, что после завершения строительства квартира перепродавалась соинвестором по более высокой цене. В договоре же купли-продажи фигурировала инвестиционная стоимость, указанная в ранее заключенном договоре. Сейчас в связи с изменениями законодательства действуют иные нормы.

Как отмечает Геннадий Стерник, директор аналитического центра компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», закон о долевом строительстве, вступивший в силу 1 апреля 2005 года, безусловно, серьезно затронул застройщиков. «Так как инвестирование в строительство теперь может начинаться гораздо позже относительно начала проекта, чем прежде, это снизит прибыль инвестора к моменту окончания строительства. Если ранее доходы от инвестирования составляли порядка 40%, сегодня это порядка 10–20%, то в ближайшее время эта цифра может снизиться до 10–15% и менее. Кроме того, трудности с привлечением инвесторов заставят застройщика сразу выставлять квартиры по цене, близкой к конечной, что может окончательно закрыть вопрос об инвестиционных вложениях», — считает господин Стерник.

Однако Ирина Добашина, начальник риэлтерского управления концерна «Крост», уверена, что инвестиции в жилье по-прежнему несоизмеримо выгоднее, чем, например, банковские вклады: выплаты по ним не превышают

10–12%, тогда как индекс доходности вложений в жилую недвижимость может составлять от 20 до 50% годовых.

«Конечно, доходность в 50% была возможна в период резкого роста цен, который закончился больше года назад. Но повышение стоимости строящегося жилья и, соответственно, возможность получения 15–20% годового дохода вполне реальны. Сейчас нет предпосылок для уменьшения этих цифр — жилье стабильно растет в цене», — подчеркивает госпожа Добашина.

Доходное место

По словам специалистов компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», наиболее выгодными с точки зрения инвестиций сегодня считаются новостройки бизнес-класса ценой от \$250 тыс. — именно в этот сектор рынка люди предпочитают вкладывать средства. Ликвидное жилье среднего ценового сегмента, как правило, представляет собой комплексную застройку с развитой инфраструктурой, удачным местоположением, продуманной концепцией и благоприятной экологической обстановкой.

Как отмечает Ирина Добашина, самыми ликвидными по-прежнему остаются квартиры среднего размера в хорошем районе и в хорошем доме. «Индекс доходности при инвестициях в недвижимость бизнес-класса ниже, чем при вложениях в элитное жилье, но оборачиваемость средств, несомненно, более высокая», — утверждает она.

Чтобы получить доход от инвестиций в дорогую недвижимость, говорит Ольга Павлова, сегодня необходимо иметь около \$1 млн, причем вложения должны быть не в одну большую квартиру. «Если говорить об инвестициях в элитную недвижимость, например инвестирование



По данным Нины Кузнецовой, генерального директора ЗАО «Корпорация МИАН», рентабельность вложений в недвижимость составляет сейчас 15–20% годовых
ФОТО АЛЕКСЕЯ ЯКИШЕВА

проектов в районе Остоженки или Патриарших прудов, то этих денег просто не хватит», — утверждает госпожа Павлова.

А Сергей Лядов, пресс-секретарь инвестиционно-строительной компании «Сити-ХХI век», считает, что для первых шагов в инвестиционной деятельности в недвижимость достаточно всего \$50 тыс. По его словам, сейчас активно начинает работать новое направление, связанное с пассивными инвестиционными фондами (ПИФ).

«ПИФы являются альтернативой прямым инвестициям в покупку жилья. Хотя сегодня паевые фонды еще не определяют погоду на рынке недвижимости, но они динамично набирают популярность», — говорит господин Лядов. По его словам, много ПИФов создано для инвестирования в региональные проекты. Инициаторами их создания выступают совместно с участниками фондового рынка игроки рынка недвижимости — «Главмосстрой», группа компаний КРТ, Blackwood.

На данный момент активы ПИФов недвижимости составляют более 10 млрд рублей. Около \$350 млн для рынка, которого два года назад практически не существовало, — цифра впечатляющая. Прогнозируется, что объем имущества фондов недвижимости к концу 2005 года значительно увеличится и в следующем году составит около \$1 млрд. По мнению участников рынка, застройщики с опытом создания ПИФов получат в будущем конкурентные преимущества на рынке по привлечению средств через фонды недвижимости, поскольку у них появится опыт и будут отработаны необходимые технологии, в том числе рекламные.

«Чтобы приобрести квартиру в Москве, нужно не менее \$50 тыс., а чтобы стать институциональным соинвестором строительства какого-либо объекта — не менее \$0,5 млн», — рассуждает господин Лядов. — До недавнего времени и входной порог в фонды недвижимости был достаточно высок — от 50 тыс. до 500 млн рублей. Но сейчас появляется все больше фондов, ориентированных на рядовых граждан».

Константин Ковалев подчеркивает, что безусловным преимуществом ПИФов недвижимости перед прямым инвестированием является именно низкий входной порог. «Безусловно, на эти деньги квар-

ту в инвестиционных целях не купишь. Так что ЗПИФН являются неплохой возможностью для мелких и средних инвесторов вложить деньги в рынок недвижимости, показывающий в последнее время стабильный рост», — говорит он.

Деньги на ипотеку и аренде

Помимо ПИФов для частных инвесторов появляются и другие возможности заработать на жилой недвижимости. Сегодня, по данным риэлтеров, примерно 11% сделок на рынке недвижимости заключается с привлечением кредитных средств, а на рынке новостроек — еще больше. Какой процент от этого объема ипотечных сделок заключается с инвестиционными целями, неизвестно, тем не менее инвестиционная ипотека становится все более актуальной.

Схема такого капиталовложения достаточно проста: человек покупает растущую в цене квартиру с целью ее дальнейшей перепродажи, но не на собственные средства, а берет ипотечный кредит.

Как отмечают в «МИЭЛЬ-Недвижимости», получив заемные средства на строящееся жилье, клиент пользуется, по сути, инвестиционным кредитом, поскольку после завершения строительства стоимость объекта может существенно увеличиться. Здесь следует учитывать, что заем денег в банке для человека, имеющего свой бизнес, может быть гораздо выгоднее, чем изъятие необходимой суммы из оборота.

Процентные ставки за пользование кредитом при покупке квартиры в доме-новостройке составляют 11–18%, тогда как цены на первичном рынке в ликвидных объектах могут вырасти за год на 30–40%. Так как кредит выдается в среднем на 10–15 лет, а квартиру инвестор захочет реализовать максимум через

два-три года (чаще всего после окончания строительства дома), продажу объекта нужно обязательно согласовывать с банком. Средства, вырученные от продажи жилплощади, идут на погашение кредита. Остальное — чистая прибыль.

Кроме того, как отметила Ольга Павлова, сейчас все активнее набирает обороты направление «квартира как бизнес» — приобретение квартиры с целью последующей ее сдачи в аренду. Конечно, окупается такой проект не за год-два, на это уходит значительно больше времени, но тем не менее удачное вложение капитала приносит владельцам недвижимости хороший доход.

По словам Нины Кузнецовой, если говорить об инвестировании в жилую недвижимость, то сейчас это инвестиции уже не с целью перепродажи, а с целью дальнейшей сдачи в аренду. «В данном случае рентабельность может быть гораздо выше, да и в руках остается актив, который не дешевеет и при правильном выборе объекта может давать 20–25% годовых», — замечает госпожа Кузнецова.

По ее словам, объем и качество инвестиций напрямую зависят от цели, которую преследует частный инвестор. «Вы можете купить однокомнатную квартиру в ближайшем Подмосковье и сдавать ее в аренду, вы можете инвестировать и купить огромную площадь какой-то фабрики, реконструировать ее и сдавать в аренду. Таким образом, сумму первоначально-го капитала можно определять исходя из нормы рентабельности, которая интересна, и из степени рисков, которые приемлемы для инвестора. Начинать можно с любой суммы — главное, чтобы ее хватило на приобретение объекта недвижимости», — резюмирует госпожа Кузнецова.

ВАСИЛИЙ МОЛОЖАВЫЙ

прямая речь

Вы в недвижимость сейчас рискнете вложиться?

Андрей Прокофьев, управляющий директор УК «Конкордия — Эссет Менеджмент»:

— Недвижимость — это актив из ряда вечных ценностей. Конечно, бывают спады, непредвиденные обстоятельства, как, например, в 1998 году, когда цены на недвижимость упали в 1,5 раза. Много это или мало? Вопрос — с чем сравнивать: если с фондовым рынком, который практически

прекратил свое существование, упав в 40 раз, наверное, не так уж и много. Тем более что уже к 2000 году цены на недвижимость достигли докризисного уровня. И после этого цены на недвижимость год от года растут. Даже в прошлом году, когда предсказывали кризис, строительный рынок вырос на 22%. Рынок интересный, перспективный. Хотя, конечно, и ему присущи определенные риски. Бывали случаи, когда

лопались несущие стены, рушились пролет в подъезде.

Евгений Гавриленков, главный экономист инвестиционной компании «Тройка Диалог»:

— Да, если речь идет о долгосрочных вложениях. Несмотря на текущие проблемы, это остается перспективным. По мере роста экономики спрос на услуги будет расти, а значит, возрастет спрос и на недви-

мость. Выгодны вложения в регионы, которые имеют курортные преимущества и которые были недооценены рынком.

Александр Кандель, генеральный директор инвестиционной группы «Атон»:

— Мы это делаем каждый день. Как и любой иной, рынок недвижимости подвержен колебаниям, а подъемы и падения дают инвестору возможность зарабо-

тывать. Это суперинтересный рынок, и нынешнее затишье не повод уходить из него.

Михаил Слипенчук, генеральный директор инвестиционно-финансовой компании «Метрополь»:

— Цены на недвижимость в Москве за последние пару лет сильно выросли — нижняя граница цены за квадратный метр близка к \$2 тыс. Разумной альтернативой может стать вложе-

ние средств в загородную недвижимость. Инвестиционная привлекательность жилищного строительства в Подмосковье в ближайшем будущем будет расти. В первую очередь интересны вложения в землю Киевского, Минского направлений.

Александр Попов, гендиректор компании «РГС Недвижимость»:

— На наш взгляд, инвестировать следует в строительство

инфраструктуры и управление в дальнейшем этими объектами. На сегодняшний день это не самый доходный инструмент, но если рассчитывать на долгосрочную работу в этом направлении, то схема будет выгодной.

Дмитрий Истюфеев, зампреправления ОАО «Вэб-инвест банк»:

— Сейчас я бы не стал вкладывать средства в недвижимость.

Стремительный рост цен на объекты жилой недвижимости, происходивший в предыдущие несколько лет, затормозился, а по некоторым объектам даже наблюдается снижение цен. В коммерческой недвижимости есть несколько секторов, потенциально весьма доходных, но необходимая сумма инвестиций в них значительно превосходит возможности среднего инвестора — речь идет о миллионах долларов.

1ДСК

ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ №1

933-7606 • www.dsk1.ru

Реализация квартир ДСК-1 и Компания

Жилой комплекс на Рубцовской набережной

Букет предложений

первоклассных квартир

в Москве и Подмосковье

по летним ценам!

Дома серии П-44Т:

• быстрые сроки строительства (3 месяца)

• минимальные затраты на отделку

• нормативный срок эксплуатации – 100 лет

1ДСК

ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

ЛЕНИНСКИЙ ПР-Т

КВАРТАЛ

открытое акционерное общество

232-22-11

WWW.KVARTAL.RU

■ квартиры в домах класса люкс площадью от 130 до 250 кв.м.

■ пентхаусы (28-30 этажи) площадью от 400 до 550 кв.м. с террасами и выходами на эксплуатируемую кровлю

■ рядом три лесопарковые зоны

■ близость лучших образовательных учреждений Москвы

■ район с развитой инфраструктурой

Лицензия №1С-1-50-06-22-0172903036764-0060501-