

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Прибыль из-под крана

инвестиционные риски

(Окончание. Начало на стр. 25)

Самую же смелую оценку инвестиционной привлекательности дают своим объектам в холдинге «Капитал Групп».

— По нашим наблюдениям, сегодня примерно 30% покупателей приобретают квартиры в инвестиционных целях, 20% составляют покупатели, которые на первом этапе покупки не имеют твердой позиции, и 50% покупателей приобретают недвижимость для того, чтобы жить там самим, — рассказала PR-менеджер холдинга Нина Бышева. — Хотя, конечно, понять, какая покупка является инвестиционной, а какая нет, сложно. Тем более что срок контракта от момента его подписания и до сдачи дома в эксплуатацию составляет полтора-два года. За это время у покупателя могут измениться планы, жизненная ситуация. И нередко бывает так, что первоначально деньги вкладываются как инвестиции, а потом владелец оставляет квартиру себе. Динамику отследить довольно трудно. Например, в жилом комплексе «Созвездие Капитал-2» (дом продан на 100%, на начальном этапе стоимость 1 кв. м — \$2500, на сегодняшний день — \$3000) предложения на вторичном рынке отсутствуют. Если же говорить о наибольшей годовой динамике цен, то я бы упомянула жилой комплекс «Панорама». В начале года минимальная цена квадратного метра в нем составляла \$3000, а в конце года выросла до \$4840. Динамика по другим объектам в 2005 году несколько ниже («Аэробус» — с \$1050 на начало года до \$1400 в конце года, «Авеню, 77» — \$900 и \$1010 соответственно).

Лови сегмент

По мнению риэлтеров, 30% квартир, приобретенных в инвестиционных целях, — это уже чересчур.

— Я думаю, этот показатель никак не может быть больше 7–10%. Причем 10% я уже считаю нереально высокой величиной, скорее все-таки верным будет 4–6%, — рассуждает директор департамента маркетинга и рекламы корпорации



Жилой комплекс «Панорама» в этом году принес частным инвесторам 38% прибыли ФОТО АЛЕКСАНДРА МИРИДОНОВА

«Инком-Недвижимость» Сергей Елисеев. — Более того, я полагаю, что такая картина наблюдается на протяжении последних пяти лет. Зарабатывать на инвестициях в жилую недвижимость крайне непросто, поэтому категория игроков на этом поле очень устойчивая. Сформировалась группа людей, умеющих делать деньги на спекулятивных операциях с недвижимостью, новички

среди них — большая редкость. Меняются лишь классы объектов, подходящие для инвестиций. Если в 2001–2003 годах хитом однозначно были объекты массовой застройки, на которых соотношение срок реализации—прибыль было оптимальным, то сейчас интересные в инвестиционном плане объекты размыты по всем сегментам рынка. Причем могу предположить, что на сегмент

элитного жилья приходится мизерное количество инвестиционных покупок — как в силу сравнительно невысокой процентной рентабельности, длительности последующих продаж (реализация таких объектов на вторичном рынке порой длится около года), так и из-за того, что цена «входного билета» дорога. Люди, располагающие такими свободными средствами, как правило, предпочитают иные вложения, сулящие куда более значительную прибыль.

С оценкой доли инвестиционных квартир (5–8%) согласны все риэлтеры, однако большинство из них все же предлагают не отсекай элитную недвижимость. Так, специалисты из агентства недвижимости

ДОК! полагают, что с точки зрения инвестиционной привлекательности более выгодно покупать квартиры внутри Садового кольца. Несмотря на то что такие объекты выставлены на продажу на более поздних стадиях строительства, из-за чего средняя годовая доходность редко превышает 20–25%, из-за высокой цены на элитную недвижимость прибыль в абсолютных цифрах оправдает инвестиционные цели покупки. «А в отдельных случаях доходность вложений в такие объекты может достигать порядка 60%, — уверяет управляющий директор компании Blackwood Марина Маркарова. — Ярким примером является клубный дом „Чайка“. Рост цены квадратного метра

на часть его квартир только на период с сентября 2004 года по май 2005-го составил 55%».

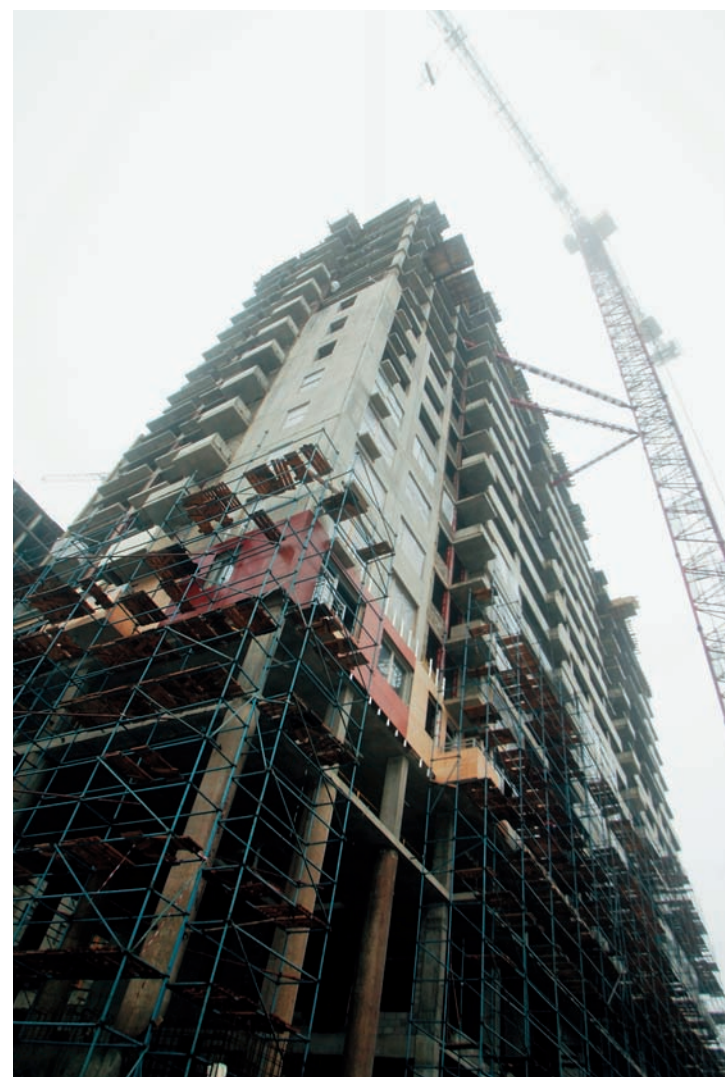
Будь что будет

Но все же такая доходность — исключение. Неудивительно, что частные инвесторы в 2005 году все чаще присматривались к иным финансовым инструментам, например ПИФам (подробно об их деятельности можно прочесть на стр. 35). Хотя у такого способа инвестирования есть свои недостатки.

— ПИФы — вещь достаточно сложная сама по себе, — рассказывает Антон Смирнов. — Человек, не имеющий полной суммы на покупку квартиры, может купить как бы ее часть (во многих ПИФах разрешено приобретение части пая, минимальная сумма вложения может составлять 100 тыс. рублей), зарабатывая на подобных операциях до 25–30% годовых, а по некоторым ПИФам в России доходность доходила до 80%. И хотя размер доходности ПИФов не гарантируется, из-за диверсификации рисков управляющими компаниями такой способ вложений интересен для миноритарных акционеров. Хотя, с другой стороны, если хватает денег, квартира, может, и лучший способ вложения, поскольку вкладчик натурализует деньги в объект недвижимости и гарантированно ничего не теряет.

Прогнозировать динамику интереса к инвестиционным покупкам жилой недвижимости в 2006 году пока довольно сложно.

— Если уже на начальном этапе строительства застройщики выставляют квартиры по высоким ценам, то доходность для инвесторов снижается, — говорит Тимур Баткин. — В связи с этим многие частные инвесторы сегодня переориентируются на получение арендного дохода. Несмотря на меньшую доходность (12–15% в год), аренда представляется стабильным и долгосрочным бизнесом и привлекает все больше внимания. Эта тенденция будет развиваться дальше. В целом же мы предполагаем, что доля частных инвесторов в 2006–2007



За год «Премьер» вырос от котлована до крыши и от \$4,6 тыс. до \$6 тыс. за 1 кв. м ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

годах останется в лучшем случае на сегодняшнем уровне, а скорее будет сокращаться.

Большинство операторов рынка недвижимости с таким прогнозом не соглашались.

— С началом стагнации цен на недвижимость (середина 2004 года) покупать жилье в инвестиционных целях стало невыгодно, — резюмирует все вышесказанное руководитель аналитического центра iim.ru Олег Репченко. — К тому же существо-

вала угроза снижения цен, поэтому доля таких покупок заметно сократилась. Думаю, что сейчас инвестиционных покупок — порядка 5%, вряд ли больше. Однако текущие темпы роста цен — по 3% в месяц и более — будут способствовать увеличению количества инвестиционных квартир. Поэтому если такой рост продолжится в 2006 году, то эта тема снова может стать актуальной.

АНДРЕЙ ВОСКРЕСЕНСКИЙ

Лес, озеро, фонарь, усадьба
и через 300 лет
Москва останется Москвою.
Усадьба, озеро и лес.
98-064-98

LA DÉFENSE — товар, который больше не выпускают!

Декабрь 2003 г.

Декабрь 2004 г.

Декабрь 2005 г.

3-я Фрунзенская улица, владение 19

СТРОЙТЭКС 926-03-33 РЕСТАВРАЦИЯ

www.stroyteks.ru • info@stroyteks.ru

Анал. ПМ № 001053 Кад. 02. Лист. Администрация МО № 0028/119 Кад. 222.

Я привык к европейскому уровню жизни и комфорта. Я много путешествовал, много повидал. Больше всего мне понравилось в Монако: изысканное общество, шикарные клубы, рестораны, яхты, казино. Удивительное место. Но все равно я чувствовал себя там гостем. И я понял, что пора найти свой дом, где есть все, что я искал.

Элитный поселок Монаково на Икшинском водохранилище в 26 км от Москвы. В гостях в Монако, дома в Монаково.

MONAKOVO 777 62 82 www.monakovo.ru

МУЗЬ НЕДВИЖИМОСТИ

В ГОСТЯХ В МОНАКО. ДОМА В МОНАКОВО.