

ДОМ зарубежная недвижимость

Земельная лихорадка

соседи

В течение последних пяти лет интенсивный рост цен на жилую недвижимость в Киеве привлекал на этот рынок капитал частных инвесторов. В 2007 году динамика роста стоимости квадратного метра ощутимо снизилась. Несмотря на то, что в сложившихся условиях жилье по-прежнему остается относительно надежной сферой вложения частных инвестиций, спекулятивный капитал выходит на новые рубежи. На рынке земли под коттеджное строительство в настоящее время наблюдается повышенная активность.

Недвижимость без движения

Если в 2004–2006 годах рост цен на жилье в украинской столице превышал даже самые смелые прогнозы аналитиков, тем самым стимулировал приток спекулятивного капитала, то уже в 2007-м проявляется выраженная тенденция к снижению стоимости активной динамики. Следствием этого процесса стало некоторое ослабление интереса к рынку со стороны потенциальных инвесторов, приобретающих квартиры с целью их дальнейшей перепродажи, что ощутило отразилось на соотношении спроса и предложения.

«В последнее время, вследствие снижения темпов роста стоимостных показателей квартир, как на вторичном, так и на первичном рынке произошло ослабление влияния спекулятивного фактора, — комментирует ситуацию ведущий специалист департамента маркетинга компании CV Development Сергей Костецкий. — Как следствие, в базах агентств недвижимости на фоне резкого увеличения объема предложений значительно уменьшилось количество просмотров и

продаж». Сергей Костецкий считает, что описанные процессы свидетельствуют либо о первых признаках стагнации рынка, либо об изменении качественных параметров спроса на жилье.

Генеральный директор группы компаний «Траектория» Сергей Клименко также отмечает уменьшение спекулятивных сделок в сегменте жилой недвижимости по сравнению с предыдущим годом с 7–10% от общего количества в 2006 году до 2–4% в настоящее время. Эксперт объясняет эту тенденцию снижением рентабельности инвестиций, что становится сопоставимым со ставками на депозиты. В то же время, директор инвестиционно-девелоперской компании Global Solutions Сергей Тумасов не склонен проводить прямую связь между снижением темпа роста цен на рынке жилья и падением привлекательности этого рынка для частных инвесторов. По мнению эксперта, и на сегодняшний день недвижимость, в большей степени являясь единственным достаточно надежным способом вложения капитала.



Элитная застройка Киева будет расти в цене из-за катастрофической нехватки земельных участков в центре города. ФОТО МАРИИ БАБЕНКО

Рост медленный, но верный

Делая прогнозы относительно развития рынка жилой недвижимости на 2008 год, эксперты с осторожностью говорят о постепенном повышении уровня цен в пределах 15–30% за год. Тактика, которую в сложившейся ситуации избирают застройщики, способствует развитию рынка именно по такому сценарию. Операторы «первички», которые ранее искусно поддерживали дефицит и подогревали ажиотажный спрос, теперь откладывают продажи.

«Застройщики очень тонко чувствуют рынок и не торопятся продавать квартиры по тем заниженным ценам, которые им пытаются навязать контактные аудиторы, — говорит Сер-

гей Костецкий. — Исключение составляют лишь те компании, у которых подходит срок погашения долговых обязательств по строительным кредитам, и нет возможности рефинансирования».

Впрочем, выжидательную позицию занимают не только застройщики, но и собственники жилья, купленного с целью перепродажи. «Вероятность того, что владельцы однокомнатных и двухкомнатных квартир попытаются зафиксировать прибыль, одновременно выставив на продажу свои активы, весьма невелика, — отмечает Сергей Тумасов. — Следовательно, падение рынка не предвидится. Моя уверенность подкрепляется фактором отсутствия в Украине цивилизованного

фондового рынка. Ведь в таких условиях остаются лишь два направления для частных инвестиций — недвижимость и депозитные вклады, процентные ставки на которые в Украине в настоящее время снижаются».

В целом нынешняя ситуация характеризуется тем, что продавец, несмотря на снижение спроса, продолжает по-прежнему доминировать на рынке, диктуя свои условия. Он, словно талантливый актер, пытается выдержать особенно длинную паузу.

Выход для инвестора

На фоне относительной стагнации, на рынке жилья украинской столицы, можно выделить сегменты, пользующиеся большим спросом и поэтому перспективные для капиталовложений. Примечательно, что на острейшее внимание здесь оказываются диаметрально противоположные категории недвижимости — добротный экономкласс и элитные объекты. Так, Сергей Тумасов считает однокомнатные квартиры площадью 50–60 кв. м наиболее привлекательными объектами для частного инвестирования. Для покупки такой недвижимости нужна сравнительно небольшая сумма денег, что облегчает входение на рынок. Вместе с тем именно данный вид жилья обладает наибольшей ликвидностью.

Следующий полюс интересов инвесторов — элитная недвижимость. «На сегодняшний день на рынке элитной жилой недвижимости очень мало предложений, поскольку квартиры в «клубных домах» практически не продаются, — описывает ситуацию Сергей Клименко. — Этот класс жилья будет в остром дефиците еще как минимум 3–5 лет, что повлечет за собой рост цен». И, несмотря на то, что девелоперы направляют свое внимание именно на сегмент «клубной застройки», катастрофическая нехватка земельных участков в центральных районах города сдерживает их инициативу. Именно поэтому

инвесторы направляют усилия на реконструкцию старых домов, расположенных в исторических, живописных местах центра Киева. Кроме этого по-прежнему актуальна обычная схема получения прибыли — инвестирование строительства на начальной стадии реализации проекта для продажи после сдачи дома в эксплуатацию.

Заземление инвестиций

В то время как в городе рынок недвижимости пребывает в легком опеченении, в пригороде разворачиваются наиболее интенсивные процессы. Спекулятивный капитал, словно движимый центробежной силой, осваивает ближние подступы к украинской столице. «Сегодня наиболее привлекательным направлением деятельности для частных инвесторов являются операции на рынке земли под коттеджную застройку, — описывает сформировавшуюся тенденцию Сергей Клименко. — Для этого рынка характерна высокая рентабельность, которая в зависимости от характеристик земельных участков составляет от 30 до 300% в год. При этом небольшой срок аккумуляции вложенных денежных средств — от 1 до 2 лет — говорит о высокой ликвидности данного бизнеса, который сегодня оставил далеко позади рынок жилья и коммерческой недвижимости». Этот актуальный тренд объясняется не только динамичным ростом цен на землю, но и тем, что долгое время рынок земельных участков в киевском пригороде оставался недооцененным. Поэтому и сегодня наличие в пригороде недооцененных земельных участков влечет за городскую черту спекулятивный капитал. «Выбирая объект инвестирования на рынке земли, нужно быть весьма осторожным в оценках, — рекомендует Сергей Тумасов. — Ведь на фоне значительного предложения недооцененной земли нередко встречаются и переоце-

ненные участки. В целом же, основываясь на западном опыте, можно утверждать, что у земли, находящейся в 10-километровой зоне вокруг Киева имеется значительно больший потенциал роста, чем у жилья».

Несмотря на то, что летом 2007 года цены на земельные участки в столичном пригороде остановились или даже несколько упали, эксперты склонны рассматривать этот рынок как наиболее перспективный для вложения спекулятивных финансовых ресурсов частных инвесторов.

«Вследствие высокой инвестиционной привлекательности рынка земли и неразвитости альтернативных институтов приумножения капитала, таких как, например, фондовый рынок, в краткосрочной перспективе должны активизироваться не только профессиональные инвесторы, но и небольшие компании и частные лица — прогнозирует Сергей Костецкий. — На рынке появится потребитель, скупающий землю, которая должна начать активное неравномерное восхождение. Как следствие, ликвидные участки ожидают более интенсивный рост в сравнении с относительно плавным подъемом стоимости на менее интересные».

Выгодные проекты

Спекуляции на земельном рынке требуют от частного инвестора куда большей осведомленности в бизнес-процессах, нежели стандартные сделки на рынке жилья. Поэтому, даже несмотря на более высокую инвестиционную привлекательность участков под Киевом, многие игроки предпочитают работать с жилой недвижимостью, как более предсказуемой и понятной. Вместе с тем, значительное число инвесторов активно осваивает новые рубежи, реализует достаточно сложные схемы. В результате подобной деятельности участки перепродаются по несколько раз, а

реальное строительство в 80% случаев так и не начинается.

Рассмотрим одну из наиболее прибыльных схем, распространенных на земельном рынке столичного пригорода. Речь идет о реализации первых этапов проекта строительства коттеджных городков. С этой целью инвестор покупает землю для ведения индивидуального сельского хозяйства площадью не менее 2–3 га, а затем изменяет целевое назначение участка, тем самым открывая возможность для жилищного строительства. По словам Сергея Тумасова, в рамках подобной схемы инвестор осуществляет разработку генерального плана застройки участка и на данной стадии продает проект.

«В этом случае собственник выходит на наибольшую внутреннюю доходность проекта, так как стоимость земли под строительство в несколько раз больше стоимости участков для ведения индивидуального сельского хозяйства, — объясняет Сергей Тумасов. — При этом реализация стадии строительства коттеджей понижает внутреннюю доходность проекта при не очень значительном повышении абсолютных показателей прибыли». Кроме вышесказанной схемы, собственник может осуществить дробление участков по 10–30 соток для последующей их продажи под индивидуальное жилищное строительство. Собственно возведение на приобретенном участке коттеджа может стать выгодным предприятием для частных лиц, которые, перепродав дом существенно выше его себестоимости, могут получить ощутимую прибыль.

В целом ситуация в сегменте участков под коттеджное строительство характеризует рынок на стадии становления. По словам Сергея Клименко, спрос на участки значительно превышает предложение, и компании, реализующие коттеджные проекты, успешно «снимают сливки».

Мария Бабенко

СМОЛЕНСКАЯ ЗАСТАВА
ДОМ В РУЖЕЙНОМ ПЕРЕУЛКЕ

реклама ОАО «Авгур Эстейт»

проектная декларация на www.smolenka.info 223-5353

АВГУР ЭСТЕЙТ

КОТТЕДЖИ И ТАУНХАУСЫ В МОСКВЕ

ООО «НАШ ДОМ»
СТОЛИЧНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- СЗАО г. Москвы
- Экологически чистый район Куркино
- Охраняемый жилой комплекс
- Ландшафтный парк
- Единый архитектурный стиль
- Развитая инфраструктура
- Таунхаусы от 223 до 358 м²
- Коттеджи от 389 м² до 416 м² с панорамным остеклением

С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе продаж

730-10-10
www.kurkino.ru

МЕСТА, КОТОРЫЕ ЗАНИМАЮТ ПЕРВЫМИ

реклама

24 км
Рублево-Успенского шоссе

Проект инвестиционной группы AG Capital

ПАПУШЕВО
- T I M E S -

500-5-500
www.papushovo.ru

Географическое открытие на Рублевке

Эпоха великих открытий еще не закончилась. В октябре открылись продажи в новом коттеджном поселке «Папушево» на 24-м км Рублево-Успенского шоссе

Территория будущего поселка, площадью 58 га, имеет естественное географическое деление на три части, для каждой из которых предложены своеобразные архитектурные решения. Строительство «Папушево» уже началось – проложены дороги, проведены коммуникации.

Коллекция коттеджей

В основе проектов – новая архитектурная концепция Вадима Генделя в стиле современного русского романтизма.

Таунхаусы с бассейном

Приобретая таунхаус, вы становитесь владельцем комфортного загородного дома с небольшим участком и собственным выходом к бассейну.