

# ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 19 февраля 2004 №30 (№2869 с момента возобновления издания)

Вложения в московскую недвижимость в 2003 году оказались втрое доходнее банковских депозитов. Цена столичных квартир выросла в среднем на 32–35%, а доход от вложений в квадратный метр оказался на 15% выше, чем доход от вложений в евро. Корреспондент «Ъ»-Дома Ринат Гизатулин изучил возможные схемы инвестирования в недвижимость и пришел к выводу, что максимальную прибыль этот рынок принесет тем, кто готов вкладывать в покупку нескольких однокомнатных квартир не менее \$150–200 тыс.

## Жилые деньги

### сбережения

#### Квартирные спекулянты

Специалисты называют три основных инструмента инвестирования частных накопителей граждан в недвижимость. Первый — это покупка жилья (как квартир, так и загородных особняков) на начальном этапе строительства с последующей перепродажей, когда цена достигнет наивысшего уровня. Такие инвестиции риэлтеры называют «прямым одновременным инвестированием с целью получения спекулятивной выгоды». Суть второго инструмента сводится к тому, что жилье не реализуется, а сдается в аренду. Владелец недвижимости получает гарантированный доход и оставляет за собой собственность. Третий, наименее распространенный в России инструмент, — вложение денег в инвестиционные фонды, которые аккумулируют средства и вкладывают их в строительство или занимаются спекулятивными сделками на рынке недвижимости. Есть один метод инвестирования в недвижимость, который никак нельзя назвать массовым. Крупные риэлтерские компании занимаются вложением средств состоятельных граждан в коммерческую недвижимость на индивидуальных условиях. Так, компания Colliers International, по словам ее аналитика Азамата Кумыкова, постоянно работает с состоятельными частными лицами, которые располагают средствами от \$5 млн.

Директор по развитию Swiss Realty Group Илья Шершнев



уверен, что 98% средств, которые вкладываются в недвижимость в инвестиционных целях (то есть не для проживания в квартире, а для сохранения капитала или последующей перепродажи. — «Ъ»), — это деньги физических лиц.

Профессиональные участники рынка считают, что в 2004 году рост цен на недвижимость в Москве продолжится. Наиболее вероятная оценка роста — 25%. Эта величина сравнима с ростом московского рынка за 2002 год, но ниже прироста 2003 года. Аналитики полагают, что к концу 2004 года

средняя стоимость жилья в городе превысит отметку в \$1700 за квадратный метр. Рост цен продолжится благодаря развитию ипотечных программ, увеличению объемов постройки так называемого социального жилья (для очередников. — «Ъ») и увеличению в структуре строительства монолитно-кирпичных домов с квартирами большой площади. Таким образом, в 2004 году объем предложения коммерческого жилья ниже ценового диапазона (около \$1250 за метр) снизится, что приведет к росту рынка в целом.

Вложения в недвижимость, в отличие от банковского депозита или же игры на бирже, принесут максимальный доход как минимум через год. И до этого момента «выйти из проекта» можно лишь в спотей части вложенных денег.

#### Прорабы недостроя

Самый распространенный способ инвестирования — это покупка квартиры на этапе начального строительства. Оценки специалистов относительно уровня доходности подобных сделок разнятся. Коммерческий директор компа-

нии «Авгур Эстейт» Виктор Козлов считает, что в 2003 году доход инвесторов, которые вложили деньги в квартиры, составил 20–40% в зависимости от удачности сделки. Директор по маркетингу компании «Инком-Недвижимость» Сергей Елисеев приводит в пример резкое изменение стоимости панельных новостроек. «Мы покупали однокомнатные квартиры в Марьино весной 2003 года по \$19–23 тыс. Сейчас они продаются по \$45–50 тыс., — говорит господин Елисеев. — Таким образом, даже с учетом текущих расходов доход составляет более 100%». Впрочем, господин Елисеев подчеркивает, что такая доходность «была не совсем привычной и вызвана скачкообразным ростом цен, который наиболее явственно был виден в сегменте недорого жилья».

Несмотря на различные оценки относительно доходности вложений в покупку квартир, практически все риэлтеры и строительные компании, которые работают в Москве, сходятся в одном — число инвестиционных сделок в столице растет ежемесячно. Сейчас количество частных инвесторов в Москве составляет в среднем 15% от общего числа покупателей жилья.

Также у риэлтеров не вызывает противоречий и оценка суммы, с которой можно начинать инвестировать в недвижимость. Сергей Елисеев из компании «Инком» считает, что «критическая сумма — это \$50 тыс., меньше уже просто нельзя». Илья Шершнев счита-

ет, что «бизнес станет действительно рентабельным, если инвестор располагает минимум \$150 тыс.», в противном случае трудозатраты могут просто не окупиться. Но это, пожалуй, то экспертное мнение, которое выбивается из общего мнения специалистов.

Сергей Елисеев делает свой расчет самой простой инвестиционной сделки: «Сейчас на начальном этапе строительства можно приобрести 40-метровую однокомнатную квартиру по цене \$1250 за квадратный метр, к концу года в зависимости от района такая квартира будет стоить \$68 тыс., то есть \$1700 за метр». То есть за десять месяцев квартира вырастет в цене на \$18 тыс. Правда, с этой разницы надо уплатить налог.

По сути дела, доходность при инвестировании в новое жилье зависит от двух факторов: цены на первичном и на вторичном рынках. По мере сдачи дома в эксплуатацию квартира попадает в категорию вторичного жилья. Сейчас на столичном рынке эксперты фиксируют завышенную цену на первичное жилье даже на этапе фундамента, что приводит к некоторому падению рентабельности спекулятивных сделок. Так, цена одного метра жилья в Марьино на этапе первичного строительства за четыре месяца 2003 года выросла с \$860 до \$1200, стоимость же метра на вторичке увеличилась лишь на 15%.

Соприжена с определенными трудностями и попытка заработать на перепродаже права на приобретение квар-

тиры на этапе ее строительства. В среднем рост стоимости квартиры за период от укладки фундамента до заведения крыши (примерно за четыре-шесть месяцев) составляет до 10%, но, как правило, крупные риэлтерские компании предпочитают не работать с физическими лицами по договорам уступки прав требования. «Это не традиционная покупка-продажа, и сделка сопряжена с риском, поэтому мы не рекомендуем своим клиентам заниматься такими приобретениями», — заявили в компании «Инком-Недвижимость».

Отметим, что с точки зрения налоговой оптимизации выгоднее работать именно с инвестиционными контрактами — они не требуют госрегистрации, и доходы от их продажи могут быть занижены.

Впрочем, часть консультантов уверена в том, что частным лицам, которые располагают суммой до \$100 тыс., стоит отказаться от вложения в недвижимость и попытаться заработать на других рынках. Однако, учитывая тенденции на московском рынке, большая часть экспертов сходятся в том, что вложения в типовое жилье по крайней мере хорошо защищены и не подвергаются инфляции. Как во всем мире, так и в России строительные риски отличаются минимальным характером, а постоянно возрастающая емкость рынка и возможность длительного время получать стабильный доход сводит их практически на нет.

(Окончание на стр. 26)

28  
страница

Коттеджные поселки в заповедных местах

29  
страница

Расселить коммуналки уже невыгодно

34  
страница

Секретные сведения о старых домах

38  
страница

Безопасность за видеорекамерами



40  
страница

Два самых известных небоскреба

**ЖИЛСТРОЙИНДУСТРИЯ**  
Основана в 1995 г. Лицензия № 000603/006,00360/19. Поверенный ДИПС г. Москвы

**СТРОИМ И РЕАЛИЗУЕМ КВАРТИРЫ:**

**ОДИНЦОВСКИЙ Р-Н**  
Жилой комплекс «КУТУЗОВСКИЙ»

- М «ПЛАНЕРНАЯ»**  
(УЛ. ГЕРОЕВ ПАНФИЛОВЦЕВ, ВЛ. 20, К. 1–7) **от 724 у.е.**  
**от 950 у.е.**
- М «КАНТЕМИРОВСКАЯ»**  
(ПРОЛЕТАРСКИЙ ПР-Т, К. 51А, 51Б) **от 950 у.е.**
- М «БУЛЬВАР ДМ. ДОНСКОГО»**  
(СЕВЕРНОЕ БУТОВО, МКР. 9, К. 2, 4, 5) **от 1060 у.е.**
- М «ПИОНЕРСКАЯ»**  
(ФИЛИ-ДАВЫДКОВО, КВ-Л 69, К. 3, 4, 6, 7) **от 1232 у.е.**
- М «КОНЬКОВО»**  
(ОБРУЧЕВСКИЙ Р-Н, КВ-Л 43, К. 2Б, 3Б) **от 1300 у.е.**
- М «АЛЕКСЕЕВСКАЯ»**  
(УЛ. МАЛОМОСКОВСКАЯ, ВЛ. 21, К. 2, 3, 4) **от 1300 у.е.**

**НАМ 9 ЛЕТ!**

Жилой комплекс **«КРЫЛАТСКИЕ ОГНИ»** (УЛ. КРЫЛАТСКИЕ ХОЛМЫ, ВЛ. 33, 33А (ГАРАЖИ)) **от 1500 у.е.** **СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!**

Жилой комплекс **«НЕВСКИЙ»** **от 2300 у.е.** **СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!**

**М «БЕЛОРУССКАЯ»** (УЛ. АЛЕКСАНДРА НЕВСКОГО, ВЛ. 27-31) **от 9000 у.е.**

**ПОДЗЕМНЫЕ ГАРАЖИ:**

- М «БЕЛЯЕВО»**, ул. ОСТРОВИТЯНОВА, Д. 53;
- М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**, ЛЕНИНСКИЙ ПР-Т, Д. 127; СТРОГИНО, ул. ТАЛЛИНСКАЯ, Д. 32, К. 3.

**ВНИМАНИЕ! СКИДКИ !!!**

*Квартиры от инвестора!*

**ОПТБАНК** ИПОТЕЧНЫЕ КРЕДИТЫ  
(095) 937-48-74, www.optbank.ru

Россия, 107066, Москва, ул. Старая Басманная, дом 38/2, строение 1 (М «Бауманская»)

261-80-40 267-41-77  
267-03-31 933-85-70  
265-65-80  
(круглосуточно) www.gsi.ru