Доминвестиции Жилые деньги

сбережения

(Окончание. Начало на стр. 25) Особый инструмент частного инвестора — это вложения в недвижимость бизнескласса и квартиры класса «люкс». Оксана Каарма, заместитель руководителя департамента новостроек компании «МИЭЛЬ-Недвижимость», считает, что вложения в жилье бизнес-класса дают доходность порядка 75-100% годовых. Госпожа Каарма приводит в пример один из объектов ее компании, где клиент приобрел шесть квартир и перепродал их через четыре месяца, получив прибыль в размере \$200 с каждого квадратного метра. Общий спекулятивный доход после уплаты комиссионных агентству составил почти \$300 тыс.

В компании «Дон-Строй» говорят, что инвестиции в их жилье, «может быть, не самые высокодоходные, но наиболее надежные». Представитель компании Екатерина Куканова подчеркивает, что продажи квартир в домах ее компании начинаются на начальном этапе строительства. За период строительства цена квартиры вырастает в среднем на 15-20% в год.

Впрочем, Сергей Елисеев считает, что если клиент имеет \$200 тыс.. то правильнее и доходнее купить четыре однокомнатные квартиры, а не вкладывать всю сумму в стометровую квартиру класса «премиум». Риэлтеры согласны с тем, что в 2003 году цены на элитную недвижимость росли так же быстро, как и на дешевое жилье, однако «этот рынок быстрее насыщается, а прослойка людей, которые способны заплатить за жилье от \$300 тыс., увеличивается медленно».

Виктор Козлов полагает, что элитное жилье в отлельных случаях выгоднее продать не после слачи дома в эксплуаташию, а полностью полготовленную для проживания — в этом случае ее стоимость возрастает больше чем на 10-15%. товые купить элитную кварти- в месяц. Первоначальные влору с ремонтом или сделанную жения в покупку такой квар-

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

• На берегу Пестовского

водохранилища, Дмитровское шоссе,

Общая площадь поселка – 80 га.

Лесной массив, прилегающий

со свободной планировкой.

• Площади домов от 200 кв. м.

• Полное централизованное

инженерно-техническое

Многоуровневая охрана.

СТРОЯЩАЯСЯ ВНУТРЕННЯЯ

на дом и участок.

ИНФРАСТРУКТУРА

По окончании строительства

Приусадебные участки 12-30 соток.

оформляется право собственности

• Многофункциональный спортивный

салоном красоты, фитнес-центром.

каток с освещением, роллердром.

Благоустроенная береговая зона

для прогулок и спорта, детские площадки, ротонды с видом на воду,

с гостиницей, конференц-залом,

ная по международным стандартам • Технический причал для подъема

• Здание яхт-клуба с баром и сауной,

парусные суда, водные велосипеды.

КРЕДИТОВАНИЯ «ГАЗПРОМБАНКА»

• Теплые эллинги для зимнего хранения яхт любого класса и регистра.

оборудованный пляж. Административный комплекс

гостевой автостоянкой.

и обслуживания судов.

ИПОТЕЧНАЯ ПРОГРАММА

ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

Ремонтная зона.

ЯХТ-КЛУБ «ЗЕЛЕНЫЙ МЫС»

теннисным кортом, залом для сквоша,

продуктов и товаров, художественной галереей, боулингом, бильярдом,

комплекс с крытым бассейном,

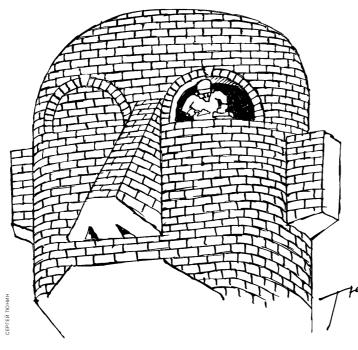
• Торгово-развлекательный центр с мини-маркетом, со службой заказов

«ЗЕЛЕНЫЙ МЫС»

28 км от МКАД.

к поселку, - 100 га. • Более 200 домов в едином

архитектурном стиле



ми решениями и мебелью. Резюмируя мнение специалистов об инвестициях в недвижимость, можно сделать следующие выводы. Тем. кто располагает суммой, не превышающей \$30 тыс., лучше

«под ключ» — с дизайнерски-

купить новостройку в Подмосковье: тем, кто готов потратить больше \$50 тыс., - однодвухкомнатную квартиру в окраинных районах Москвы. А те, у кого «простаивают» \$100 тыс., должны выбирать: либо купить несколько однокомнатных квартир, либо, например, трехкомнатную площадью 100-120 кв. м. Но прежде чем вкладывать деньги, необходимо проанализировать ситуацию с продажами в выбранном районе. Сделать это без консультаций риэлтеров довольно сложно, а в боль-

Арендные

тивные цели.

предприниматели Еше один способ заработать на вложениях в недвижимость — это слача жилья внаем. Однако хорошие финансовые перспективы есть только у квартир бизнес-класса площадью от 120 кв. м, которые сдаются в аренду за \$5-10 тыс.

шинстве московских компа-

ний пока нет отделов, кото-

рые бы работали с инвестора-

ми, преследующими спекуля-

тиры (приобретать ее лучше на вторичном рынке) составляют как минимум \$300 тыс.; еще около \$100 тыс. уйдет на ремонт. По оценке Сергея Елисеева. «инвестиции отобьются примерно за шесть лет». При этом квартира остается в собственности приобретателя. Хотя все риэлтеры согласны с тем, что единовременно вывести из оборота и вложить в недвижимость \$500 тыс. могут «только очень состоятельные люди, которые озабочены в первую очередь поиском ин-

струментов для сохранения

собственного капитала». Илья Шершнев из Swiss Realty Group говорит, что в компаниях известны достаточно публичные люди, которым принадлежат десятки квартир стоимостью больше \$1 млн каждая. И все они сдаются в аренду. «В большинстве случаев это не самый рентабельный бизнес, но у россиян он ассоциируется с абсолютной надежностью, и речь не идет о доходности, выражаемой в процентах на вложенный капитал. Инвесторы оперируют другими данными потенциальная арендная стоимость, которую они рассматривают как некий эквивалент заработной платы». - объясняет господин Шершнев.

«Покупка новой квартиры целью последующей сдачи в

дохода». - рассказывает Екатерина Куканова из «Дон-Строя». Во-первых, прихолится жлать около двух лет до окончания строительства, кроме того. нужно вкладывать средства и время в отделку и обстановку, так что затраты окупаются только через пять-семь лет. и то без учета упущенной выгоды от периода строительства здания, когда деньги были заморожены.

Коттеджные инвесторы В отличие от сдачи квартиры в аренду вложения свободных средств в загородную недвижимость в Московской области практически все риэлтеры и строители считают «весьма выгодным делом». Правда, входной билет в этот инвестиционный сектор стоит гораздо дороже, чем в случае с квартирой.

Савелий Орбант, замести-

тель председателя совета директоров «МИЭЛЬ-Недвижимости», утверждает, что в 2003 году на рынке загородной недвижимости произошел серьезный перелом - появились инвесторы, для которых покупка домов является не конечной целью, а бизнесом: «Это был просто рывок — появились десятки частных инвесторов. которые вложили деньги в земельные участки либо в строительство коттеджей, и эта тенденция только набирает обороты». За 2003 год земля в Московском регионе подорожала на 35%, недвижимость — в среднем на 20%. А на некоторых направлениях в Московской области вложения принесли еще больший доход. Стоимость земли по Дмитровскому шоссе за год выросла на 65%, по Новорижскому шоссе — на 82%, по Рублево-Успенскому — на 92%. Стоимость готовых ломов по Сколковскому шоссе выросла на 46%, больше чем на 35% подорожали особняки по Осташковскому шоссе.

Сергей Елисеев также считает, что на рынке загоролной недвижимости наблюдается заметное инвестиционное оживление. По его оценке, заслуга в этом принадлежит паний, которые «просто заняняли, насколько он доходный». «Несмотря на длительный срок экспозиции, если место выбрано удачно, дом может быть продан менее чем за два-три месяца, и вложения в \$350 тыс. принесут \$150 тыс. дохода»,— считает господин Елисеев. Такие деньги можно заработать, купив на Новорижском шоссе не меньше 25 соток земли с коммуникациями за \$250 тыс. и построив дом без отделки общей площадью 400 кв. м (на это придется потратить около \$120 тыс.). Такой дом риэлтеры обещают продать за \$500-550 тыс. Впрочем, инвестиции в загородную недвижимость больше, чем вложения в квартиры, связаны с риском неправильного выбора места. «Ошиблись с расположением — и сразу же попали на многолетнюю продажу, которая съест всю прибыль, кроме того, специфика загородной недвижимости заключается в том, что рынок пока труднопрогнозируем, а объект в процессе продажи никогда не растет в цене»,— говорит представитель крупной строитель-

Профессиональные

ной компании.

вкладчики Последний из доступных физическим лицам инструментов для инвестирования в недвижимость - это вложения денег в профильные фонды. Практически во всех развитых странах мира довольно давно существуют институты коллективных инвестиций в недвижимость, такие, как Real Estate Investment Trust (REIT) в США или Property Trust в Австралии. Эти структуры позволяют, располагая небольшим капиталом, участвовать в финансировании крупных проектов в сфере нелвижимости.

По мнению Сергея Мирского из компании Styles & Ryabokobylko, «основными недостатками многих из действующих фондов вложения в нелвижимость являются сравнительно высокая цена входа, а также небольшой опыт проуправлении коммерческой недвижимостью».

берегу канала им. Москвы

Сдача ГК - III квартал 2004 г.

ЗВЕЗДА РОССИИ

г.Химки, мкр. "Левобережный", 10 минут от м. "Речной вокзал"

Комплекс находится в живописном, экологически

чистом месте, рядом с парковой зоной, на высоком

В ПРОДАЖЕ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Первым созданным в России фондом, специализируюшимся на недвижимости. стал Первый инвестиционный фонд недвижимости, который находится под управлением ЗАО «Конкордия —Эссет Менеджмент». По словам представителя компании Павла Зюзина, «механизм дохода у пайщиков очень простой: инвесторы участвуют в марже застройщика, поэтому, например, замедление темпов роста жилья, а возможно, даже их снижение не лишает клиентов ПИФа дохода, а только незначительно его сократит». Для начала работы с ПИФом нужно не менее \$10 тыс. Что касается доходности работы с ПИ-Фами, то, по словам господина Зюзина, российский рынок недвижимости предоставляет огромный выбор инструментов с доходностью от 10-12% при эксплуатации офисных помещений класса А до 100% годовых при разработке перспективных девелоперских проектов. Так, проект массовой застройки в Южном Чертанове, гле Первый инвестиционный фонд недвижимости будет инвестором на начальном этапе строительства, имеет прогнозируемую доходность около 60%, тогда как проекты, в которые ПИФ инвестировал средства пайщи-

ков на более поздних этапах, имеют доходность до 35%. По оценке экспертов, система ПИФов, работающих с недвижимостью, будет развиваться особенно активно в ближайшие два-три года. Илья Шершнев из Swiss Realty Group сообщил, что его компания «планирует открыть в 2005-2006 годах паевой инвестиционный фонд для вложения частных средств в недвижимость». Он затруднился сказать, какова будет минимальная стоимость пая, но предположил, что на первом этапе она вряд ли будет менее \$100 тыс. Господин Шершнев считает, что рано или поздно «россияне, и в первую очередь москвичи, оценят удобство работы с фондами, которые долмые инвестиции частных граждан в недвижимость».

олитно-кирпичные дома

Огороженная, охраняемая террито

Сдача ГК - II квартал 2005 г.

730 • 5005

Развитая инфраструктура райс

Прямой московский телефон

Застекленные полжии Трехкамерные стеклопакеты

прямая речь

В какую недвижимость вкладываетесь?

Борис Федоров. член совета директоров «Газпрома», председатель Русского экономического общества:

Покупать квартиры в центре Москвы выгодно. Цены будут расти, потому что центр Москвы — ограниченный ресурс. А московское правительство, пытаясь его перестроить и уничтожить, только способствует росту цен. Другим же фактором является неограниченное право покупки недвижимости в Москве иностранцами. Я бы ввел ограничения иностранцам. Сейчас цены, по сушеству, выдавливают из города москвичей.

Кристина Баловленкова, вице-президент банка

«Держава»: — Сейчас ни в какую. Есть классическое правило: дешево покупай, дорого — продавай. Пока цены на нефть лержатся на высоком уровне, этот бум будет длиться. Хотя потенциал роста — 10%, максимум 20%, а риски за этим достаточно высокие. Так что умные еще в 1999 году все купили, а продадут в конце 2004 года.

Борис Титов, сопредседатель общественного объединения «Деловая Россия»:

- Только в регионах. Московский рынок насышен, несмотря на рост цен. Все более привлекательными становятся Подмосковье и ближайшие регионы. Наверное, очень перспективны Питер, Нижний Новгород. Екатеринбург. А цены в Москве суперзадраны. Лучше уж потратить деньги на ремонт собственной квартиры.

Сергей Алексашенко, замгендиректора холдинга «Интеррос»:

— В российскую. А какую недвижимость покупать, это уже зависит от количества располагаемых финансов. Ошибиться нельзя. Доход от недвижипрогадать сложно, из-за того что в основе цен на московскую недвижимость лежит малоликвидный рынок, цены не падают, а неумолимо растут.

Сергей Петров. президент группы компаний «Рольф»:

Я бы начал покупать тюрьмы, а потом перепродавать их правительству, им много надо. Покупка недвижимости в Москве, безусловно, выгодна, но сопряжена с большими рисками по контролю над ситуацией. Путин своей управляемой демократией обеспечил более стабильное развитие на ближайшие четыре года, но последующие четыре опасны, так как основа надежности исчезает. Не сегодня-завтра придет Елена Батурина с кучей проверяющих и скажет, что ей эта недвижимость нравится. Сделку признают недействительной или отключат газ.

Игорь Юргенс, вице-президент РСПП:

Все зависит от того, сколько у вас денег. Если очень много, можно вкладывать в антиквариат. Если \$100 тыс., то через административный ресурс лучше всего купить землю на Рублевке. В краткосрочном плане неплохо вкладывать в квартиры, но наступит время, когда

цены, как пузырь, перебухнут и покатятся вниз. Вкладывать в иностранную нелвижимость нет смысла, потому что ничего не прирастает, даже с учетом инфляции. Если только нет задачи законсервировать сбережения.

Сергей Шатиров, первый зампред комитета Совета федерации по промполитике:

Не в московскую точно. При нынешних ценах у меня на это денег не хватит. А тут я услышал что в перспективе планируется довести стоимость 1 кв. метра жилья в Москве ло. \$10 тыс. Слов нет, это же совершенно ненормально! Это неограниченные прибыли строительных компаний, это результат лоббизма и отсутствие желания у властей навести элементарный порядок! Стоимость метра должна зависеть не от кошелька, а от каких-то разумных пределов прибыли. И гле тогда налоги строителей, покажите их? Это безобразие объясняется нежеланием власти рыночным, а не каким-то другим образом отрегулировать этот вопрос. Затраты на возведение жилья должны в принципе согласовываться с ценой реализации.

Игорь Провкин, зампред комитета Совета федерации по финансовым рынкам и денежному обращению:

Наверное, все-таки в землю. и не за рубежом, а в Москве или Подмосковье. Квартиры и прочие строения все-таки требуют содержания, присмотра. а земля ничего такого не требует. И налоги на землю на данный момент очень щадяшие. Земля. на мой взгляд. более рентабельна, чем недвижимость.

Сергей Лисовский, председатель совета директоров компании «Моссельпром»:

— Лучше всего вкладывать это недооцененный ресурс, практически свободный и со временем будет только дорожать. Мне не совсем понятен бум цен на жилье в Москве. Риэлтеры явно взвинчивают цены, а проплаченные ими журналисты создают ажиотаж. Закончится эта ситуация крахом. Цены должны сократиться минимум в два раза.

Татьяна Михалкова, президент благотворительного фонда «Русский силуэт»:

Даже несмотря на высокие цены в Москве, я бы обязательно купила квартиру. Внуки подрастают — надо думать, где им жить. А покупка земли на Луне или в тайге — это люди с жиру бесятся. Наверное, везде, куда можно, уже вложились, все, что можно, купили, вот и развлекаются.

Эрнест Бесаев, зампредправления Росевробанка:

Я бы вложил средства в коммерческую недвижимость и сдавал бы ее в аренду. Это способ надежный и доход стабильный. Например, жилая недвижимость дает доход от эксплуатации порядка 10% годовых, тогда как нежилые помешения — примерно 20%. Это очень неплохой показатель.



(095) 980-5094, 130-8649

Управляющая компания 000 «Комстрин», тел.: (095) 926-9354, www.comstrin.ru

www.dom.ru

