



ПО ДАННЫМ ПОРТАЛА INVESTFUNDS, ДОХОДНОСТЬ В 70% ОТКРЫТЫХ ПАЕВЫХ ФОНДОВ АКЦИЙ ПО ИТОГАМ 2010 ГОДА БЫЛА ВЫШЕ ДОХОДНОСТИ РЫНКА АКЦИЙ В ЦЕЛОМ

дение на рынок недвижимости, традиционно был высокий порог инвестирования. Потенциальному инвестору необходимо обладать минимум 1,5 млн руб., а в кризис произошло существенное сокращение денежной массы. Чтобы оживить рынок недвижимости, государство активизировало деятельность Агентства ипотечного жилищного кредитования (АИЖК), запустив ряд ипотечных продуктов с минимальной ставкой по кредиту. Комплекс государственных мер привел к тому, что в 2010 году частные инвесторы начали проявлять активность. По данным агентств недвижимости, сейчас уже около 5% от общего числа сделок по продаже жилья занимают инвестиционные проекты. При этом некоторые эксперты полагают, что в 2011 году существуют шансы для увеличения этого показателя: цены перестали снижаться, появилась перспектива роста, пусть и небольшого. «Думаю, в 2011 году цена на недвижимость будет расти. Сейчас сложно предсказать, в какой половине года это произойдет, однако тренд однозначно на повышение», — говорит Георгий Гречин. По его расчетам, если сейчас купить квартиру в ипотеку (9–10% годовых) и сдать ее в аренду (5–6% из расчета от покупной стоимости), потери по такой инвестиционной комбинации будут со-

ставлять около 4–5% годовых, что меньше, чем рублевая инфляция, ожидаемая в 2011 году. Георгий Гречин считает, что в этом году покупатели столкнутся с дефицитом нового жилья из-за существенного сокращения количества застройщиков, и подчеркивает, что именно сейчас недвижимость — идеальный вариант для долгосрочных вложений. Но эксперты фондового рынка считают иначе. «Я не считаю, что на рынке недвижимости возможен рост, поскольку даже кризис не смог „охладить“ его», — поясняет Константин Печников, начальник учебного центра «Финам» в Нижнем Новгороде. По мнению господина Печникова, российский рынок недвижимости продолжает быть неадекватным, цена квадратного метра не оправдывает себестоимость вложений. «Сегодня ситуация с нижегородской недвижимостью напоминает рынок акций в 90-х годах, когда он существовал, но при этом сделок осуществлялось крайне мало. Если все внимательно подчитать, то сейчас выгодно снимать квартиру. Приобретать в собственность, сдавать, брать ипотеку — это плохой бизнес-проект с точки зрения отдачи капитала», — комментирует эксперт. По его мнению, волатильность рынка недвижимости мы будем наблюдать в ближайшие несколько лет.

Тем, кто все же рассматривает недвижимость в качестве объекта для инвестирования, эксперты рекомендуют приобретать квартиры в новостройках эконом-класса или объекты с высокой степенью готовности, но пока не сданные в эксплуатацию. «Мы видим по своим продажам, что именно такие квартиры раскупают прежде всего», — подтвердила директор по маркетингу компании «Жилстрой-НН» Ольга Сажина. Также важно выбрать квартиру в правильном месте, предпочтительней в верхней части города. А для получения максимальной прибыли эксперты советуют объединить две инвестиционные стратегии — приобрести квартиру с целью последующей перепродажи, а до этого сдавать ее в аренду.

ЗАРУБЕЖНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

В кризис рынок недвижимости просел не только в России. До 2008 года недвижимость по стоимости стабильно росла на 10–15% в год, что спровоцировало «бум» в строительном секторе. Например, в Испании в 2006–2008 годах ежегодно строилось около 80 тыс. новых апартаментов и таунхаусов, рассчитанных на зарубежных инвесторов. «Но в ситуации экономической рецессии в мире, снижения покупательной способности, не покрывающей такого предложения, произошло серьезное изменение на рынке недвижимости. На данный момент цены в целом снизились на 10–15%», — рассказывает Артем Попов, аналитик Natural Solutions International Ltd. При этом из общей картины выпадают vip-объекты, цены на которые продолжали прирастать и в кризис. Ситуация со строящимся жильем выглядит еще хуже: многие девелоперы, видя, что упали спрос и доходы от нового строительства, заморозили свои проекты на неопределенный срок. «Подобный подход приведет к дефициту нового жилья через три-четыре года», — уверен Артем Попов. Однако уже в этом году эксперты рассчитывают на рост количества сделок: в прошлом году благодаря антикризисным программам правительств европейских стран инвестиции в недвижимость вновь стали выгодным вложением капитала в средне- и долгосрочной перспективе. Аналитики не исключают, что в этом году начнется медленный (на уровне 1–2%) рост цен на зарубежную недвижимость. «Если сравнить доходность, то недвижимость опережает по этому показателю банковские вклады. Например, на территории Канарских островов средний процент по депозитным вкладам равен 2–4%. Тогда как доходность от вложения в недвижимость может приносить прибыль вплоть до 8–10% годовых, не считая прироста стоимости самого объекта», — подчитал Артем Попов.

По мнению Константина Печникова, зарубежная недвижимость хорошо поддается инвестиционному анализу и уже показала рост доходности по итогам прошлого года: «Сейчас доходность по зарубежной недвижимости сопоставима с доходностью по российским банковским вкладам, но рассчитывать на большее в период мирового кризиса не приходится». Однако, по словам Павла Разживина, директора управления планирования, контроля качества клиентского обслуживания физических лиц Волго-Вятского банка Сбербанка России, нижегородцы редко приобретают недвижимость за рубежом в качестве объекта для инвестирования. И существенного влияния на рынок эти инвестиции не оказывают.