

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Метры роста

первичный рынок

В 2011 году на рынок московской и подмосковной жилой недвижимости вернулись частные инвесторы, которые во время кризиса практически не проявляли активности. Сейчас рынок жилья полностью восстановился от кризиса, что позволяет инвесторам вкладывать деньги в стройки и зарабатывать при правильном выборе объекта для вложений более 40% на каждой квартире. В 2012 году эта тенденция сохранится, а на рынок выйдет целый ряд жилых комплексов, которые могут подорожать сильнее других проектов.

Они возвращаются

До начала финансового кризиса доля инвестиционных сделок на рынке жилой недвижимости Москвы составляла 30–40%, однако в кризис, когда цены на жилье начали снижаться, число покупателей, рассчитывающих заработать на недвижимости, резко упало. В кризис доля инвесторов не превышала 5%, но уже в 2011 году их число снова начало расти. Причина активизации инвесторов проста: цены на жилье наконец-то начали расти, причем темпами, превышающими инфляцию, что позволяет им не только сохранить деньги, но и заработать. По данным «МИЭЛЬ-Новостройки», средняя стоимость квадратного метра в Москве за год выросла на 10%, а в Подмосковье — на 7%. Однако эти цифры — средние по всему рынку. Ряд проектов, которые активно строились и наиболее динамично продавались, подорожали на 20%, а то и 30%, что позволило инвесторам неплохо заработать. Неудивительно, что сейчас доля инвесторов на московском рынке превышает 10% и продолжает уверенно

расти. «В основном инвестиционные покупки сосредоточены в сегменте типового жилья: его быстрее строят и вводят в эксплуатацию. Кроме того, сегодня много проектов вводится с отделкой — покупатель может сразу же сдать квартиру в аренду и начать окупать вложенные средства», — рассуждает гендиректор «МИЭЛЬ-Новостройки» Мария Литинецкая.

Естественно, самым высоким спросом пользуется недвижимость в Москве, где с приходом к власти команды Сергея Собянина новое строительство было существенно ограничено. По расчетам «МИЭЛЬ-Новостройки», в Москве в ноябре на первичном рынке предлагалось к продаже чуть более 2 тыс. квартир, что является рекордно низким показателем. И количество их почти не растет, так как в Москве новые проекты не согласовываются. Гендиректор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев уверяет, что оставшиеся в Москве проекты выросли в цене за год примерно на 17%, причем в сегменте эконом-класса рост был более высо-

ким. По словам коммерческого директора группы «Пионер», в жилком комплексе компании «LIFE-Волжская» в начале года квартиры продавались по 95 тыс. руб. за 1 кв. м, а в начале декабря — уже по 122 тыс. руб. То есть инвесторы, вложившиеся в этот проект в начале года, могли заработать примерно 30% годовых. Доржали квартиры и в других московских комплексах: например «Нахимово» («Ведис-Групп»), «Дубровская слобода» (Nazvanie.Net), проектах компании КРОСТ и других застройщиков. При этом вторичные новостройки тоже растут в цене. Яркий пример роста цен на вторичном рынке в условиях дефицита квартир на первичном — «Квартал на Ленинском». «В то время когда мы как застройщик предлагали квартиры в новостройках, цены на вторичном рынке в соседних домах того же уровня были будто привязаны к ценам застройщика, опережая их на 15–30%. Как только мы реализовали последние квартиры, рост цен на «вторичке» составил сразу 20% за шесть месяцев», — рассказал гендиректор «Квартал-Эстейт» Сергей Лушкин.

Но ограниченность предложения в столице все больше стимулирует рост цен на квартиры в Подмосковье, где и выбор больше, и цены ниже. При этом квартиры в Московской области приобретают как конечные покупатели, так и инвесторы, рассчитывающие на этом неплохо заработать. Наибольшая активность покупателей в 2011 году была сосредоточена на территориях «новой Москвы», где рост цен превысил показатели остальных районов. Одним из лидеров по приросту цен стал микрорайон «Солнцево-Парк», который реализует компания «Мортон». Как сообщил гендиректор «Мортон-Инвест» Антон Скорик, средний рост цен в «Солнцево-Парке» за 11 месяцев 2011 года с учетом всех ре-

ализуемых корпусов, включая выводимые на начальной стадии строительства, составил 34%. «Наиболее активный рост цен на квартиры объекта прошел на фоне известия о расширении границ Москвы и вхождении проекта в состав присоединяемых территорий. Этот проект „Мортон“ по итогам года, вероятно, станет и одним из лидеров по количеству реализованных квартир — ежемесячно в „Солнцево-Парке“ продавалось в среднем 150–180 квартир. В октябре здесь было продано 220 квартир», — говорит господин Скорик. Также сильно увеличились в цене и квартиры в ЖК «Коммунарка», который реализует группа компаний МИЦ. По словам гендиректора «МИЦ-Девелопмент» Сергея Хорошкова, стартовые цены продаж увеличились примерно на 20% (с 49 850 руб. до 59 850 руб. за 1 кв. м), а средние цены — почти на 50%: так, в конце 2010 года стоимость квадратного метра составляла 59 000 руб., а сегодня уже 89 000 руб. Подрос в цене и проект группы «Пионер» в «новой Москве» «LIFE-Лазаревское», где, по словам коммерческого директора группы Дмитрия Отяковского, цены выросли со 115 тыс. руб. за 1 кв. м в начале года до 130–140 тыс. в конце года. Очень показателен и пример ЖК «Красная горка» в г. Люберцы. «В начале года средняя стоимость квадратного метра здесь составляла порядка 60 тыс. руб., сейчас — 75 тыс. руб. Рост за год составил более 25%. Во многом это обусловлено официальным объявлением о присоединении территории микрорайона к Москве», — говорит Мария Литинецкая.

Впрочем, рост цен наблюдался и в проектах, которые не вошли в состав «новой Москвы». Так, например, по словам коммерческого директора Tekta Group Романа Семчишина, в 2011 году в ЖК «Да Винчи» средняя цена квадратного метра выросла на 37%, до 86 тыс.

руб. в ЖК «Акварели» — на 31%, до 63 тыс. руб. (оба проекта реализует компания). «Наиболее высокий рост стоимости жилья среди наших проектов отмечался в микрорайоне «Новокосино-2» (г. Реутов, МО), — говорит Александр Хрусталев. — По первой очереди он составил порядка 32%, и это притом, что объект находится на стадии активного строительства и еще не введен в эксплуатацию. Почти на 50% выросли цены и в микрорайоне «Аристово-Митино» в 10 км от МКАД по Пятницкому шоссе. На старте продаж квартиры здесь предлагались по 40 тыс. руб. за 1 кв. м, а теперь уже более чем за 60 тыс. руб., говорит председатель совета директоров «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. Пять раз за год менялись в сторону повышения цены и в ЖК «Бутovo-Парк», так и не вошедшего в состав «новой Москвы». В соответствии со стадией готовности проекта и особенностями спроса цены в нем за год выросли с 60 тыс. руб. в однокомнатных квартирах, 58 тыс. руб. — в двухкомнатных и 55 тыс. руб. — в трехкомнатных до 90 тыс. руб. в однокомнатных и 75 тыс. руб. в двухкомнатных и трехкомнатных», — говорит гендиректор Galaxy Group Евгений Штраух.

Вложить бы рад

Все эти примеры наглядно демонстрируют инвестиционный потенциал рынка жилья. Однако, как отмечают эксперты, далеко не все строящиеся проекты показывают такой результат. «Есть проекты, которые могут даже подешеветь или по крайней мере не покажут прироста цен. Как правило, это проекты, с которыми что-то не так — качество, место, темпы строительства», — объясняет Дмитрий Отяковский. Например, по словам Ирины Доброхотовой, в ЖК «Красногорье» в 2011 году средние цены практически не росли (в среднем 83–84 тыс. руб.

за 1 кв. м), несмотря на высокую степень готовности домов. «Дело в том, что цены на него сопоставимы с ценами в районах Москвы за МКАД, а сроки ввода комплекса в эксплуатацию переносились несколько раз, что также не внушает оптимизма инвесторам», — говорит Ирина Доброхотова.

Инвесторы, не желающих инвестировать в медленно строящиеся комплексы, можно понять. Основной доход такие инвесторы получают, приобретая квартиру на самой ранней стадии строительства, а продавая — после сдачи дома Госкомиссии, говорит Александр Хрусталев. Поэтому для инвестора темпы строительства принципиально важны: чем быстрее дом будет построен, тем выше будет его доход. Например, по данным госпожи Хрусталев, в среднем такие операции приносят около 40% прибыли за полтора-два года (средние сроки строительства жилых комплексов экономкласса). «Для инвестиций в типовое жилье лучше входить на начальном этапе — этапе котлована, потому что рост цен к моменту готовности дома составит 20–30% и более. Всего от начала подготовительных работ до сдачи дома Госкомиссии объект может вырасти в цене в среднем на 30–40% в зависимости от месторасположения, характеристик и типа дома», — соглашается Мария Литинецкая.

Год умного инвестора

По прогнозам экспертов, в 2012 году цены на жилье и доля инвестиционных сделок будут расти. «Количество инвестиционных сделок в 2012 году в процентном отношении к суммарному увеличится, однако ждать докризисных 30–40%, скорее всего, не приходится», — отмечает советник президента ФСК «Лидер» Григорий Алтухов. — «Что касается локализации инвестиционно привлекательных новостроек, то, конечно же, взоры должны быть обра-

щены к высоколиквидным объектам, характеризующимся хорошей транспортной доступностью, причем географически речь может идти как о спальных районах Москвы, так и о ближайших городах-спутниках». По мнению Сергея Хорошкова, при условии стабильной экономической ситуации предположительно в 2012 году темп роста цен на недвижимость будет спокойным и за год может составить порядка 15–20%.

А вот доля инвесторов на рынке, по его мнению, сохранится на текущем уровне, который и так вдвое превышает показатели 2010 года. «В 2012 году цены проявят умеренно положительную динамику в пределах инфляции — 8–10% в год. При этом основной рост цен будет происходить в первом полугодии, во втором полугодии рынок ожидает стагнация», — полагает Роман Семчишин. «Рост на рынке первичного жилья, на мой взгляд, составит до 20–25% до конца следующего года. Вторичное жилье будет дорожать, но более умеренными темпами — 5–10% за год», — предсказывает Александр Хрусталев.

Тем не менее, как и всегда, на рынке будут комплексы, рост цен в которых существенно превысит средний. Так, например, Роман Семчишин уверен, что в жилых комплексах его компании рост составит 15–20% в зависимости от конфигурации рынка. «В следующем году мы ожидаем высокий спрос на квартиры и рост стоимости жилья в наших лидерах спроса „Солнцево-Парке“ и „Бутovo-Парке“, а также в таких проектах, как „Завидное“ в городе Видном в 3 км от МКАД по трассе М-4 „Дон“ и микрорайон „Щитниково“, строящийся в 3 км от МКАД по Щелковскому шоссе. Премия к рынку по этим проектам может составить до 15% и выше», — комментирует Антон Скорик из «Мортон». По словам Евгения Штрауха, в 2012 году рост цен на квадратный

метр в целом по рынку будет преимущественно связан со стадией готовности проекта.

Мария Литинецкая считает, что наиболее перспективными для инвесторов можно считать проекты, которые планируется построить на территории «новой Москвы». «В соответствии с заявляемыми планами эта территория будет присоединена к Москве уже в 2012 году. Соответственно, те проекты, которые стартуют сейчас на начальной стадии и которые будут реализовываться до официального начала присоединения, наиболее интересны для инвестиций. После официального объявления цены на этих территориях вырастут», — рассуждает эксперт. По прогнозам Ирины Доброхотовой, в 2012 году выстрелят проекты на территориях «новой Москвы», прежде всего те, что выйдут с более доступными ценами на квартиры по сравнению, например, с активно застраиваемым поселком Коммунарка, где средняя стоимость однокомнатной квартиры составляет уже 4 млн руб. Также, по оценкам аналитиков «БЕСТ-Новострой», ожидается высокий спрос на квартиры в районе Сколково, в развитие которого вкладываются значительные государственные средства, в том числе на улучшение его транспортной доступности. «Из совсем новых проектов, известных нам, которые выйдут в 2012 году, — жилые комплексы в Ватулино и Нахабино. В Ватулино („Новая Москва“) можно будет купить квартиру на начальном этапе за 2 млн руб., в Нахабино — за 1,5 млн руб., а рост цен по ним будет существенно выше, чем в среднем по рынку», — обещает Ирина Доброхотова. А значит, инвесторам будет куда вкладывать освобожденные после перепродажи купленных ранее квартир средства. Главное, делать это с умом и не прогадать, в какой проект вкладывать деньги.

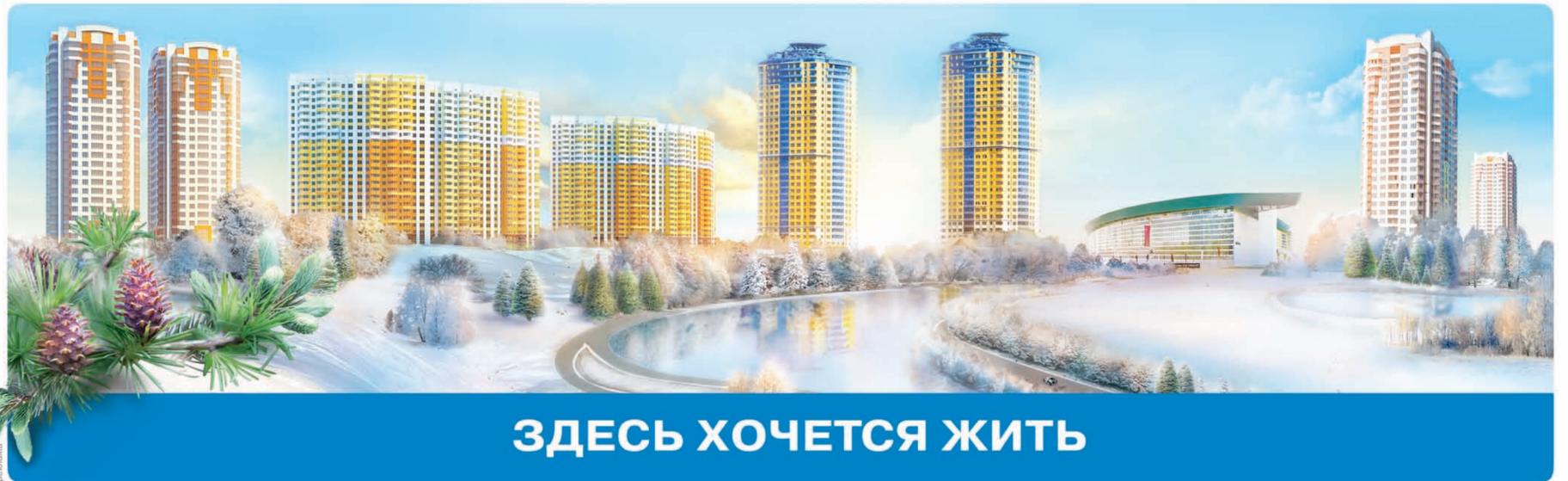
Антон Бельх

СТРОГИНСКИЙ
МИНИПОЛИС

755-88-55

city-xxi.ru

СИТИ
XXI ВЕК



ЗДЕСЬ ХОЧЕТСЯ ЖИТЬ

Миниполис Строгинский – это богатая социальная, спортивная и образовательная инфраструктура для полноценной комфортной жизни, всестороннего развития, ведения собственного бизнеса и позитивного общения. В состав Миниполиса входят 4 жилых комплекса: «Янтарный Город», «Лазурный Блюз», «Альбатрос», «Подсолнухи».



экологически чистый район



охраняемая благоустроенная территория



стадион, Ледовый дворец и городские ДЮСШ



Московский государственный институт электроники и математики



детские площадки, театр, развивающий центр



подземный паркинг

ЗАО «Сити-XXI век», пр-т Мира, 95, стр.3

СИТИ
XXI ВЕК

755-88-55 www.city-xxi.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.city-xxi.ru