

ДОМ ДЕНЬГИ

Доходная область

долгосрочные вложения

Подмосковные власти запустили вместе с Агентством по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК) масштабную программу по строительству доходных домов. Если эксперимент удастся, то на такое арендное жилье придется около половины предложения на всем рынке Московской области. Впрочем, эксперты до сих пор сомневаются в действенности разработанных механизмов.

Суть программы

В конце октября правительство Московской области и АИЖК подписали масштабное соглашение, по которому на строительство доходных домов в Подмосковье будет направлено 15 млрд руб. На эти деньги в течение пяти лет планируется возвести как минимум 150 тыс. кв. м арендного жилья, рассчитанного примерно на 3 тыс. семей. Предполагается, что стоимость аренды будет примерно на 30% ниже рыночной. Пока до конца неизвестно, кто будет арендатором. Однако как объяснил после подписания документа вице-губернатор Московской области Андрей Шаров, «арендное жилье предназначено прежде всего для молодых специалистов и квалифицированных сотрудников, которые востребованы на подмосковных предприятиях, но не имеют возможности приобрести жилье». По словам чиновника, арендовать такую квартиру можно будет за 15–16 тыс. руб. в месяц, а в перспективе, возможно, будут построены доходные дома, квартиры в которых впоследствии можно будет выкупить. По данным руководителя управления аренды квартир «Инком-Недвижимости» Галины Киселевой, сейчас средняя стоимость аренды однокомнатной квартиры в Подмосковье составляет 21,5 тыс. руб. Цена «двушки» равна в среднем 28,8 тыс. руб. в месяц, «трешки» — 39,2 тыс. руб. в месяц. Более того, интерес арендаторов в таких проектах будет максимально защищен: плата за жилье будет рассчитываться по определенной формуле и повышаться только раз в год с учетом ставки инфляции. Кроме того, срок



В Новосибирске построили доходные дома специально для Академгородка
ФОТО ЕВГЕНИЯ КУРСОВА

аренды будет неограничен: если арендатор выполняет условия договора, он может хоть всю жизнь прожить в таком доме. Планируется, что первые арендаторы смогут воспользоваться арендным жильем в начале 2014 года.

Самое интересное, что инициаторы проекта предлагают его участникам — потенциальным инвесторам окупаемость на фантастический срок — от семи лет. Для этого в рамках программы «Стимул» АИЖК готово предоставлять кредит на 20 лет по ставке не более 10% под залог доходного дома. По сути, частный инвестор полу-

чает ипотечный кредит для покупки рентного бизнеса, в том числе через участие в долевом строительстве. На стадии предварительной оценки специалисты АИЖК анализируют финансовый план эксплуатации такого жилья, включая предполагаемые размеры арендной платы, и сравнивают их со средне рыночными. Основная задача — сделать такие проекты конкурентоспособными по сравнению с «серым» рынком аренды. Таким образом, АИЖК не одобрит бизнес-план, если арендная плата будет превышать средне рыночные показатели в данном регионе. «Мы уже провели успешный пилотный проект в Новосибирске и в Московской области приступаем к тиражированию этого опыта», — объясняет испол-

нительный директор по жилищному финансированию АИЖК Андрей Шелковий. Действительно, в сентябре 2012 года были сданы в эксплуатацию первые доходные дома на средства АИЖК. Два трехэтажных дома площадью около 6 тыс. кв. м построены рядом с технопарком Академгородка в поселке Ложок Новосибирской области. Арендаторами этого жилья являются сотрудники компаний — резиденты технопарка и представители Сибирского отделения РАН. В свою очередь, застройщиком и инвестором строительного проекта выступил региональный оператор АИЖК в Новосибирской области «Новосибирское областное агентство ипотечного кредитования» (НОАИК). Более того, при учас-

тии НОАИК была создана специальная управляющая компания «Центр жилищного найма Новосибирской области», которая приобретает построенные дома у застройщика. Чуть больше половины необходимой суммы центр получит в кредит по специально разработанной АИЖК ипотечной программе «Арендное жилье». В свою очередь, поток арендных платежей от нанимателей квартир должен полностью обеспечить погашение ежемесячных платежей по кредиту. Арендные ставки в рамках проекта ниже рынка и составляют примерно от 14 тыс. руб. в месяц. Аналогичные проекты уже запущены и в других регионах. В Нижегородской области с лета 2012 года строится арендный дом для сотрудников аэрокосмических предприятий ОПК, по плану заселение начнется в январе 2013 года. Также уже построены и заселяются арендные дома в Калуге и Обнинске.

Плюсы и минусы

Активное строительство доходных домов в России в очередной раз началось после президентского указа от 7 мая 2012 года №600 «О мерах по обеспечению граждан РФ доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». В этом документе создание арендного жилья названо одним из основных приоритетов развития рынка недвижимости. Если совместная программа АИЖК и подмосковных властей будет реализована, то, по мнению экспертов, она может оказать существенное влияние на весь подмосковный рынок аренды. По данным Галины Киселевой, общий объем предложения даваемого жилья на рынке аренды Подмосковья составляет 4,5 тыс. объектов. Таким образом, развитие формата доходных домов в Подмосковье может стать хорошим дополнением к предложениям в частном секторе. «Однако это возможно лишь в том случае, если жилье в доходных домах не будет уступать по качеству. Близость остановок общественного транспорта, наличие отделки и хотя бы элементарной мебелировки, магазины и прочие предприятия бытового обслуживания — все это априори должно быть», — объясняет эксперт. Таким образом, новые доходные дома, как и планируется, должны выдерживать конкуренцию с «серым» рынком аренды, в противном случае арендаторы уйдут в частный сектор. По словам директора по маркетингу Urban Group Леонарда Блинова, «спрос на такое жилье будет очень большой, причем не только из-за цены, но и из-за гарантий соблюдения условий договора». «Общезвестно, что физические лица при сдаче квартиры наем часто не заключают договор либо заключают договор, не защищающий права арендатора, и могут выселить арендатора в любое время», — говорит эксперт. Более того, как отмечает первый заместитель директора компании «МИ-Эль-Аренда» Мария Жукова, ес-



ли в реализации проекта примут участие подмосковные власти, то он вполне может быть рентабельным.

Однако в случае привлечения частных инвесторов схема доходности пока вызывает у экспертов серьезные сомнения. «На мой взгляд, меры по обеспечению жильем 3 тыс. семей являются каплей в море, а реализация данного проекта мне видится только пилотной. Важно понимать, что в основе любого бизнеса лежит получение прибыли», — считает глава компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев. По его словам, при арендной ставке 15 тыс. руб. в месяц арендатору придется в год платить 180 тыс. руб. А средняя стоимость квартиры, которую необходимо будет построить, составляет 4,5 млн руб. Таким образом, получается окупаемость в 25 лет и годовая доходность в 4%, что не отбивает даже инфляцию. На такие условия девелоперов соблазнить крайне сложно. Существенная проблема заключается и в том, что рентный бизнес в любом случае сейчас является убыточным, даже если речь идет о частных инвестициях физических лиц. «Среднюю однокомнатную квартиру в Москве, наем которой, по рыночным оценкам, стоит 30 тыс. руб. в месяц, можно купить за 6 млн руб. В самой благоприятной ситуации срок окупаемости такой квартиры при наеме составит 200 месяцев, или почти 17 лет», — говорит директор юридического департамента Penny Lane Realty Сергей Поправка. Более того, речь идет о крайнем варианте — при соблюдении нереальных условий: если инвестору не надо платить налоги, тратить деньги на ремонт и содержание дома и жилых помещений, да и сама квартира не должна пустовать ни дня.

Завлечь инвестора

Несмотря на отсутствие серьезной практики в современной России по строительству арендного жилья, это отнюдь не означает, что строить прибыльные доходные дома невозможно. По словам заместителя директора по маркетингу «Сити-XXI век» Марины Тимашовой, в мировой практике доходные дома по-прежнему являются как прибыльным бизнесом для их владельцев, так и возможностью решить жилищную проблему для большей части населения. Например, в крупных европейских городах на долю доходных квартир приходится до трети всей жилой городской недвижимости, в Канаде — почти половина всего жилья, в США — порядка 25%. По словам руководителя управления маркетинга и развития ГК «Конти» Сергея Мигунова, институт муниципального найма за границей развит чрезвычайно сильно, поскольку жители западных стран более мобильны по сравнению с россиянами. Также за границей гораздо выше законодательная защищенность арендаторов. «Даже в Нью-Йорке, где спрос во много раз превышает предложение, если вы арендуете квартиру и не задерживаете платежи, то в договоре по умолчанию предусмотрено ежегодное повышение платы не более чем на 1% в год. Разорвать такой договор никто не может», — объясняет управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скомолевский. С другой стороны, по его словам, эксплуатацией таких домов занимаются трасты, доходность которых невысока, зато риски минимальны. «Мировой опыт показывает, что наибольшее распространение идея доходных домов получила в странах с сильной внутрен-

ней трудовой миграцией. Так живут Америка и Европа. Видимо, рано или поздно мы тоже придем к этому», — говорит генеральный директор Tekta Group Дмитрий Коновалов.

Чтобы заинтересовать таких инвесторов в России в условиях высокой по западным меркам инфляции и невероятно завышенной ставки рефинансирования, необходимо минимизировать стоимость земельного участка и подключений к коммуникациям. Участникам проекта надо предложить налоговые льготы, а также выделить удобные земельные участки. «Необходимо решить вопрос о том, где будут расположены многоквартирные дома для аренды. Это должны быть города и районы в этих городах, в которых есть инфраструктура, рабочие места, хорошее транспортное сообщение с Москвой. Если эти доходные дома будут строиться в Мытищах, Реутове, Балашихе, Железнодорожном, Королеве, причем в обжитых районах, то строительство такого жилья будет ликвидным», — считает Мария Жукова. Впрочем, как напоминает Марина Тимашова, пакет, разработанный АИЖК, как раз включает льготы по налогу на прибыль при строительстве жилья, на имущество и землю,

Первый проект московского доходного дома в Николо-Воробинском переулке не получил продолжения
ФОТО СЕРГЕЯ КИСЕЛЕВА

а также на доход от закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости. Однако этого явно недостаточно.

«Зарубежные эксперты неоднократно говорили, что строительство доходного жилья не станет массовым, если не будет отменено понятие очереди и ликвидирована выдача бесплатных квартир определенным группам граждан», — говорит Евгений Скомолевский. Кроме того, по его словам, для активного развития этого проекта необходимо провести административную реформу, в частности отменить такой анахронизм, как регистрация населения, и отказаться от привязки социальных благ к месту жительства, включая медицинскую помощь и образование. «Первые шаги в этом направлении сделаны: в стране отменена прописка, но эти шаги явно недостаточны. Если не реформировать этот сектор, то арендаторы доходных домов будут чувствовать себя, по сути, бездомными, и это единственное существенное препятствие для развития проекта», — добавляет эксперт.

Алексей Лоссан

Limassol Marina
элитная недвижимость
яхтинг • рестораны • бутики

ЖИЗНЬ НА МОРЕ

Роскошные условия и образ жизни, не знающий себе равных, — всего через несколько месяцев. Сделайте свой выбор между элитной виллой с собственным яхтенным причалом или роскошными апартаментами с панорамными видами на искрящееся Средиземное море.

Наслаждайтесь стильными ресторанами и бутиками прибрежного курорта или совершите прогулку в центр Лимассола, самого современного города Кипра.

Camper & Nicholson's
YACHTING SINCE 1782
MARINAS

Разработка проекта — Limassol Marina Ltd. Управление проектом — Cybarco Ltd. Эксплуатирующая организация яхт — Camper & Nicholson's Marinas в сотрудничестве с F&S Marinas. Построено компаниями Joannou & Paraskevasides Ltd., J&P Avax S.A., Athena S.A. и Cybarco Ltd.

limassolmarina.ru

Реклама

Москва +7 495 643 1901
Санкт-Петербург +7 812 332 7118

КРЕМЛЬ 1,6 КМ ТАГАНСКАЯ ПЛОЩАДЬ 0,7 КМ

Таганская

АКЦИЯ
«ДЕЛОВОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ»

bernikov
берников

Дом построен
Большой двор с садом
Панорамное остекление

8 (495) 232-08-08
www.magistrat.ru
Услуги по сопровождению сделок с недвижимостью

Срок проведения акции с 23 октября 2012 г. по 31 декабря 2012 г.
Подробности об акции можно получить по тел.: (495) 232-08-08