Коммерсантъ
Санкт-Петербург

ДОМ

Цветные тематические страницы №13–16 являются составной частью газеты«Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

Подписчики получат цветные тематические страницы:«Дом», «Телеком»,«Банк»,«Страхование», «Стиль»,«Рождество»и другие.

ГОРОД
ГРУППА КОМПАНИЙ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПАРТНЕР ВЫПУСКА ООО «ГК „ГОРОД"»
РЕКЛАМА

www.kommersant.ru/region/spb **Понедельник 11 марта 2013** №40/П (№5071 с момента возобновления издания)

Жилая недвижимость продолжает оставаться одним из самых стабильных и доступных инвестиционных инструментов для частных лиц. Другое дело — крупные институциональные инвесторы: для них, говорят эксперты, сегодня на рынке есть и более привлекательные сегменты.

Инвестиции без риска

инструменты

Жилая недвижимость в Санкт-Петербурге по-прежнему остается одним из самых привлекательных инвестиционных инструментов. Доходность вложений здесь нередко в разы превышает доходность по банковским вкладам.

Эксперты отмечают, что наиболее выгодны вложения в квартиры в доме, находящемся на начальной стадии строительства. Разница в цене квадратного метра при покупке на нулевой стадии и на стадии окончания строительства в сегменте массового жилья может достигать 50%, хотя средний показатель находится несколько ниже (примерно 30%). На уровень доходности может повлиять срок строительства, если срок сдачи дома будет затягиваться, то доходность вложения может быть иной. Второй источник доходов — общий рост рынка, который может принести 10–15% в год, в зависимости от рыночной конъюнктуры. Третий путь получения регулярной прибыли от объекта недвижимости — сдача в аренду. На сегодняшний день арендное жилье вызывает интерес не только со стороны частных инвесторов. Инвестиционные фонды, преимущественно скандинавские, приобретают недвижимость в Петербурге с целью получения дохода от сдачи в аренду. Этот продукт понятен и интересен в первую очередь тем инвесторам, которые заинтересованы в надежных вложениях на длительный срок.

АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

По сравнению с другими видами недвижимости, такими как, например, офисная, жилая недвижимость гораздо менее чувствительна к экономическим спадам

Бурный рост

Юлия Кимаева, финансовый советник «БКС Премьер», говорит, что в прошлом году инвестиции в Петербурге сегменте жилья выросли очень существенно — с $200 млн до $710 млн, что в компании связывают с бурным развитием ипотечного рынка и желанием крупных консервативных инвесторов уберечь свой капитал в традиционном инструменте.

Андрей Гусев, исполнительный директор ООО «Скайинвест Секьюритиес», впрочем, полагает, что на сегодняшний день на рынке жилья доминирует преимущественно потребительский, а не инвестиционный спрос. В 2009–2010 годах продажи недвижимости резко остановились, последовало снижение объемов ввода жилой недвижимости, а также падение цен. «Рынок недвижимости очень емкий, и после кризисов ликвидности восстанавливается самый последний из всех классов активов, поскольку на цены давит объем накопившегося предложения, в том числе со стороны бывших инвесторов. Так было и после кризиса в 1998-м. К примеру, на первичном рынке Санкт-Петербурга цена за квадратный метр падала два года с уровня $590 в 1998 году к уровню $340–360 в 2000 году. При этом иные классы активов, например акции, уже приносили фантастическую прибыль. К уровню конца 1998 года рост индекса РТС составил 200–300%. В последующие годы рынок жилья стал восстанавливаться, за 2001 год цена за квадратный метр в Петербурге показала 29% роста, за 2002 год — 40,6% роста, за 2003 год — 44,8%, за 2004 год — 18%. Нарастающим итогом за четыре года инвестиции в жилье принесли 209% прибыли, а индекс РТС вырос на 352%», — сравнивает он.

Менее чувствительный сегмент

«Показатель рентабельности инвестиций (ROI) в жилую недвижимость, естественно, может существенно варьироваться в зависимости от большого количества различных факторов. При этом примерный средний уровень для профессиональных проектов, как правило, формируется на уровне не ниже 20–30%. Так как ставка капитализации для объектов жилой недвижимости формируется на сравнительно невысоком уровне (в среднем до 5%), ключевые факторы, определяющие инвестиционную привлекательность таких активов, — это прежде всего соотношение текущей рыночной стоимости и потенциала ее возможного роста. Важным дополнительным условием выступает, конечно, ликвидность», — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

«По нашим оценкам, тенденция покупки жилой недвижимости с инвестиционными целями в ближайшей перспективе будет только усиливаться. Прогнозы подтверждаются динамикой продаж в существующих объектах», — говорит Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

(Окончание на стр. 14)

страница 14
Без оглядки на реновацию
Дома первых массовых серий пока не отреагировали на программу, которую готовят несколько лет

страница 15
Призрак регистрации
Съем жилья может серьезно подорожать

страница 15
Тяга к небольшим пространствам
Площади продаваемых квартир постепенно уменьшаются

страница 16
Арендаторы пошли в поля
К началу мая снять дом на лето будет проблематично

КУЛЬТУРНЫЙ ПРИГОРОД
КУЛЬТУРНОЙ СТОЛИЦЫ

KANTELE
ТАУНХАУСЫ В РЕПИНО

от 7,6 млн руб.

www.cds.spb.ru
www.kantele.spb.ru

320 12 00

ГРУППА КОМПАНИЙ ЦДС

Приобретение квартир и предоставление рассрочки осуществляется посредством вступления в ЖСК «ЦДС-Репино» и уплаты взносов. Подробная информация о вступлении в ЖСК «ЦДС-Репино». Приглашаем вступить в ЖСК «ЦДС-Репино». С информацией о застройщике и о проекте можно ознакомиться на сайте cds.spb.ru. Реклама