

ДОМ

Инвестиции без риска

(Окончание. Начало на стр. 13)
«По сравнению с другими видами недвижимости, такими как офисная, жилая недвижимость гораздо менее чувствительна к экономическим спадам. Причем это справедливо как для частных, так и для институциональных инвесторов», — полагает генеральный директор ООО «САТО Рус» Стаффан Таст.

Он полагает, что увеличение числа институциональных инвесторов на рынке жилой недвижимости пошло бы ему на пользу: это дисциплинирует его, делает его более прозрачным, что помогает создать более диверсифицированную и менее рискованную инвестиционную среду для частных.

Но Елена Шилулина, директор по маркетингу УК «Старт Девелопмент», считает, что профессиональные инвесторы редко вкладываются в недвижимость. «Среди „финансистов“ недвижимость не считается высокодоходным инвестиционным инструментом», — говорит она.

Госпожа Шилулина считает, что и в самой недвижимости есть более инвестиционно привлекательные сегменты — например, встроенные помещения на первых этажах с хорошим местоположением, которые можно сдавать в аренду по высоким ставкам.

Привлекательно для профессионалов
Андрей Тетых, председатель совета директоров АРИН согла-

сен, что в прошлом году наиболее выгодными для частных инвесторов были вложения в помещения стрит-ритейла. «Такие объекты надежнее сохраняют вложения в случае кризиса и обеспечивают максимальную доходность — 10–12% годовых при сдаче в аренду. Однако в таком случае входной билет на рынок существенно дороже. В среднем частные инвесторы вкладывают в недвижимость 3–15 млн рублей», — говорит господин Тетых.

Но директор по развитию A&A Group Светлана Ким говорит, что для вложений во встроенные помещения необходимы определенные навыки управления такой недвижимостью.

«Для рядового жителя, перед которым встал вопрос, как сберечь и приумножить накопленные средства, главный критерий выбора инвестиционного инструмента — его понятность и надежность. И вот здесь уже квартиры оказываются вне конкуренции и будут оставаться на лидирующих позициях еще долгие годы», — объясняет Елена Шилулина.

Менеджер отдела продаж York Development Ольга Гирич согласна с тем, что для крупных инвесторов сегодня вложение в жилье не представляет особого интереса — коммерческая недвижимость, по ее мнению, дает лучшую окупаемость.

«В случае если инвестор хочет получать стабильный

арендный доход продолжительное время, то ему стоит рассмотреть вариант покупки офисного или торгового центра, доходность которых достигает 10%», — замечает Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург». Он добавляет, что на сегодняшний день самую высокую доходность имеют акции открытых паевых инвестиционных фондов, а также обезличенные металлические счета в золоте, ОПИФы смешанных инвестиций.

Александр Погодин, первый заместитель генерального директора ГК «Пионер», направление «Санкт-Петербург», констатирует, что интерес к покупке жилья со стороны непрофессиональных инвесторов возрос после кризиса, когда у значительной части населения сформировалось стремление сохранить накопленные средства. «Инвестиции в покупку жилой недвижимости остаются наиболее понятным инструментом для частного инвестора, доходность этого сегмента составляет 5–7%», — говорит он.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, считает, что россияне в своей массе, кроме как в недвижимость, инвестировать не умеют и не рискуют. Именно поэтому для мелких частных инвесторов, обладающих суммой в несколько миллионов рублей, единственный вариант инвестиций —

это покупка именно квартиры или встроенного помещения.

Что выгоднее?
Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости «Colliers International Санкт-Петербург», считает, что жилье вообще не является доходным инструментом для инвестиций, зато является самым стабильным способом вложения средств, что в условиях турбулентной экономики — немаловажный фактор. «Спросом в качестве инструмента для инвестиций пользуются премиальные квартиры, расположенные в объектах нового строительства в центральных районах. Что касается экономкласса, то здесь большинство покупок совершается под собственные нужды», — добавляет она.

Андрей Тетых не согласен с этой точкой зрения. Он уверяет, что наиболее популярным вложением являются малогабаритные квартиры — «однушки» или студии. «На такие объекты приходится порядка 75% всех вложений в жилье», — говорит господин Тетых. Впрочем, он подтверждает, что есть и инвесторы, которые готовы инвестировать в элитную недвижимость и 30–50 млн рублей. «Однако подходящих ликвидных предложений на рынке практически нет».

Юлия Кимаева также полагает, что наиболее оправданны в текущей ситуации

инвестиции в жилую недвижимость экономкласса вблизи деловых центров, рабочих районов, в спальных районах мегаполисов. «Здесь все просто: людям нужно где-то жить. И даже в случае сильнейшей безработицы все равно часть лиц будет иметь заработок. Вряд ли его будет хватать на элитное жилье, вряд ли люди смогут приобрести недвижимость в ипотеку, но на съем недорогой квартиры средства найдутся в любом случае. Именно поэтому инвестиции в жилую недвижимость экономкласса в мегаполисах, где всегда есть рабочая сила, будут достаточно консервативными и обеспечат инвесторов круглогодичным доходом в виде арендных платежей. Инвестировать можно как через фонды, так и приобретая непосредственно объекты недвижимости», — уверена она.

«На сегодняшний день наиболее привлекательно, на наш взгляд, выглядят сравнительно недорогие объекты недвижимости относительно небольшой площади, расположенные в крупных строящихся жилых проектах, находящихся на ранней стадии реализации. Как правило, потенциал роста стоимости таких проектов не меньше 20–30% для горизонта два-три года, ликвидность большая, а порог входа сравнительно невысокий», — делится соображениями Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

Елена Севастьянова, руководитель группы консалтинга консалтинговой группы «ЛАИР», приводит такие данные: «Согласно анализу рынка жилой недвижимости, годовой прирост стоимости ликвидных квартир (выше экономкласса) в Петербурге составляет 10–15%, что превышает банковский депозитный процент».

«Интересно, что в России постепенно появляется такое популярное на Западе направление, как инвестиции в гостиничные номера, апартаменты, коттеджи с целью извлечения прибыли. Хотя, конечно, массовый характер данное направление носить не будет, чего нельзя сказать о жилье», — добавляет госпожа Ким.

Разные рынки
Директор по маркетингу компании «Петростиль» Елена Карасева при этом отмечает, что доля инвестиционных покупок на рынке городского и загородного домостроения разная. По ее оценкам, на рынке городского жилья Петербурга доля инвестиционных сделок составляет 10–15%, на рынке загородной недвижимости — в половину ниже. «Связано это с тремя основными факторами. Во-первых, нижний порог входа на рынок загородной недвижимости до последнего времени был значительно выше городского. Во-вторых, ликвидность загородных объектов несколько ниже, чем

городских. Если „однушку“ можно продать в среднем за месяц, то срок продажи коттеджа в Ленобласти будет сильно зависеть от его расположения, характеристик участка и дома и может колебаться от нескольких месяцев до нескольких лет. В-третьих, выбор финансовых инструментов (ипотека, рассрочка, зачет имеющегося жилья) при покупке за городом меньше, чем при городских покупках», — рассказала госпожа Карасева.

При этом, говорит она, сейчас ситуация меняется. Активно развивается так называемая «альтернатива городскому жилью» — мультиформатные проекты в ближайших пригородах. Для таких проектов уровень инвестиционных покупок — городской.

Сергей Дейнека, начальник управления внедрения ПФП ФГ БКС, полагает, что в ближайшее время темпы роста цен на недвижимость, скорее всего, будут не столь впечатляющими, как в начале-середине 2000-х годов. «Поэтому по доходности их могут обогнать инструменты рынка ценных бумаг; при этом нельзя забывать о том, что чем больший потенциал по доходности, тем выше и риски, которые несет в себе инструмент», — предостерегает он.

Андрей Гусев видит иную перспективу для инвестиций в жилье: «Центробанк РФ в 2009–2012 годах начал политику по сдерживанию

инфляции и ломки инфляционных ожиданий, которая ограничила инвестиционный спрос. Эта политика принесла плоды в виде постепенного снижения инфляции, что в 2013–2015 годах откроет двери более дешевой ипотеке и росту частного спроса на жилье. Таким образом, в ближайший период смягчения денежно-кредитной политики частные инвесторы в жилую недвижимость могут получить хороший рост капитала (около 15% в год), а в крупных городах — усилить его арендным доходом», — говорит он.

При этом, уверен господин Гусев, рост фондового рынка в 2013–2015 годах все равно будет выше, чем на рынке жилой недвижимости — в среднем на 30% в год. «Российские акции по мультипликаторам сейчас самые дешевые в мире (чего не скажешь о недвижимости), ряд принятых в конце 2012 года правовых улучшений таких, как 414-ФЗ „О Центральном депозитарии“, изменения в 39-ФЗ „О рынке ценных бумаг“, обязывающие эмитентов делать предложение выкупа акций при делистинге, в ближайшие годы усилят приток иностранного капитала. Профессионалы финансового рынка считают, что только один закон о Центральном депозитарии — это самое серьезное улучшение финансового рынка со времен либерализации рубля», — резюмирует господин Гусев.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Без оглядки на реновацию

Дома первых массовых серий пока не отреагировали на программу, которую готовят несколько лет

хрущевки

В городе уже несколько лет идет подготовка к программе реновации домов первых массовых серий. Однако пока, как говорят участники рынка, серьезного влияния на цены на жилье в хрущевках эта программа не оказывает.

В хрущевках проживает около 10% всего населения Санкт-Петербурга. Большая часть из всего построенного в 60-е годы прошлого столетия на сегодняшний день признана морально устаревшим, а то и аварийным жильем. Расположены же эти здания в зоне хорошо развитой инфра-

структуры, вблизи станций метрополитена. Именно соотношение всех этих факторов и отсутствие «пятен» для застройки в черте города послужило толчком к созданию проекта реновации 22 кварталов города. Однако пока проект реновации находится на начальной стадии и на

цены серьезного влияния еще не оказал. Так считает Юха Вянтто, генеральный директор ЗАО «Лемминкяйнен Рус». С ним согласен и Владимир Спирок, заместитель генерального директора АН «АРИН»: «В глобальном плане программа реновации не влияет на цены квартир в хрущевках. А вот в

тех кварталах, где это должно произойти, количество проживающих и прописанных внезапно вырастает. С другой стороны, у покупателей, безусловно, есть мысли о том, что их жилье может подорожать на этом фоне, поэтому они не спешат продавать свою квартиру, надеясь на

повышение. Однако с уверенностью можно говорить о том, что жилье в хрущевках сегодня не дешевеет».

С коллегами соглашается и Ирина Андреева, эксперт направления «Жилой фонд» АН «Итака»: «Программа по реновации не влияет на стоимость жилья в хрущевках, так как

если в документах указано, что конкретный дом идет под реновацию, то продать его будет практически невозможно. Связано это с тем, что для оформления прописки в таких домах необходимо получить разрешение муниципального образования, что влечет за собой дополни-

тельные хлопоты». Сегодня, по данным АРИН, средняя стоимость квадратного метра в кирпичных хрущевках составляет около 89,5 тыс. рублей. Жилье в панельных хрущевках дешевле — около 83 тыс. рублей за квадратный метр.

(Окончание на стр. 16)

скидки в городе

до 750 000 р.
на квартиры с отделкой

ОФИСЫ ПРОДАЖ: 199106, Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 80; 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., д. 61

С проектной декларацией, подробностями и условиями предложения можно ознакомиться на сайте www.gorod.com и в офисе компании по адресу: Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д. 80. Предложение распространяется на ЖК «Ленинский парк», строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 6, корпус А и участок 7, корпус А (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщики ООО «Планета» и ООО «Спутник» и ЖК «Прибалтийский», строительный адрес: Санкт-Петербург, Красносельский район, Ленинский пр., участок 9, корпус А (северо-западнее пересечения с ул. Доблести), застройщик ООО «Орбита».

ГОРОД

www.gorod.com

777-33-11

РЕКЛАМА