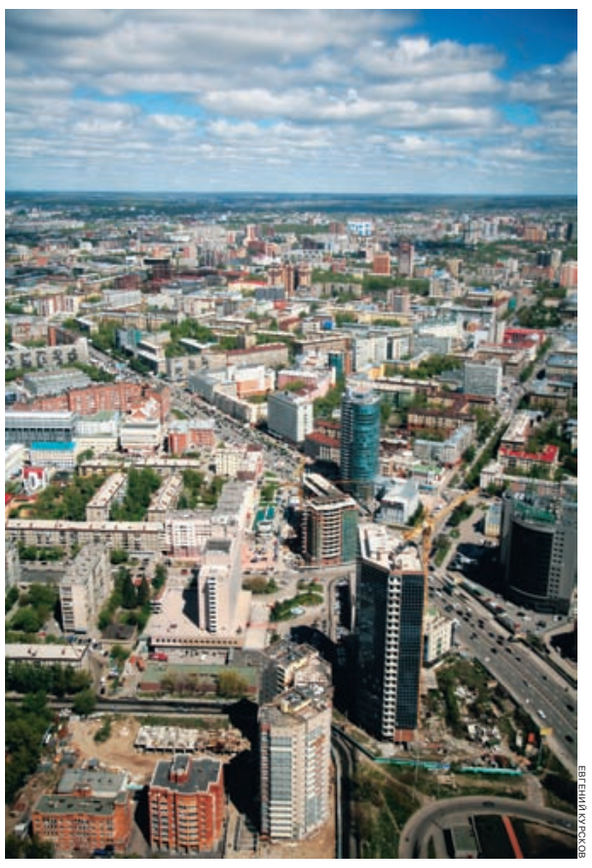
ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дальние вложения

Покупка строящегося жилья Москвы и Подмосковья — далеко не единственный инструмент для инвестирования в недвижимость. Тем более что жилья в Московском регионе построено за последние годы столько, что налицо признаки затоваривания рынка и надвигающийся транспортный коллапс. Поэтому некоторые инвесторы задумываются о других городах России, где стоимость входного билета ниже, а прибыль вполне сопоставима со столичной.



ЕВГЕНИЙ КУРСКОВ

Вложения в новостройки Новосибирска могут принести прибыль в размере 40–45%

— регионы —

Почему они уходят

Вкладываться в московскую жилую недвижимость все еще выгодно, с этим никто не спорит. От котлована до крыши — 30% прибыли, после сдачи дома госкомиссии — еще 10–15%. Подмосковные новостройки в целом приносят до 60% прибыли за два года. Конечно, часть этих денег съедает инфляция, но даже с ее учетом доход от перепродажи все равно может составить от 30% до 45%, подсчитали в «БЕСТ-Новострое».

Но строительство в Москве и особенно в Подмосковье ведется с таким размахом, что становятся понятными опасения тех, кто намерен заработать на покупке квартиры в новостройке сегодня. «Все покупают,— рассуждают они,— но потом и продавать будут, если не все, то многие. А кому?»

О грозящем затоваривании подмосковного рынка не раз высказывался генеральный директор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталев, президент корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис» Сергей Власенко и другие эксперты. Пока что оно ярко проявило себя в некоторых сегментах рынка загородной недвижимости, но и многоэтажки могут оказаться в схожем положении.

В Москве после многочисленных запретов на строительство первичный рынок, конечно, не так велик и пока еще покупательский спрос далеко не иссяк. Зато вторичный рынок, по словам Дмитрия Таганова, руководителя аналитического центра корпорации «Инком», стоит, а если внимательно присмотреться, то даже идет вниз. «С начала года цены на вторичное жилье подросли на 1%,— констатирует эксперт.— И если говорить о коррекции цен с точки зрения инфляции или сравнивать с альтернативными способами инвестирования (например, банковский депозит), то, конечно, наблюдается снижение».

Все это заставляет тех, кто хочет сохранить средства, не складывая при этом все яйца в одну корзину, искать интересные объекты в других городах.

Эксперты, опрошенные корреспондентом «Ъ-Дома», среди городов, наиболее перспективных с точки зрения инвестирования, назвали Санкт-Петербург, Новосибирск, Челябинск, Самару, то есть крупные города с развитой промышленностью и инфраструктурой и активно ведущимся жилищным строительством.

Строителям в регионах живется вольготнее, чем в Москве. Сроки девелоперской фазы и ее стоимость обычно ниже, отмечает директор бизнес-направления «Недвижимость» компании Наталья Круглова. «По нашему опыту в регионах комфортно работать с представителями местной власти, соответственно, административные барьеры преодолеваются проще, чем в Москве, в чем есть очевидный плюс для экономики проекта»,— говорит эксперт.

Санкт-Петербург: северное разнообразие

После Москвы и ее пригородов северная столица представляется наиболее логичным городом для инвестиций. Помимо промышленного потенциала в городе давно и активно развивается туризм, ведется строительство жилья и инфраструктуры.

«В Санкт-Петербурге и ближайших пригородах на данный момент возводится более 380 жилых комплексов»,— рассказывает Андрей Ежов, генеральный директор агентства «Торговый дом недвижимости». За полтора года, которые пройдут от стадии котлована до ввода в эксплуатацию, разница в цене квадратного метра меняется на 33–50% в зависимости от объекта.

Среди объектов, которые могут заинтересовать инвестора, господин Ежов выделяет такие объекты, как жилой комплекс «София» во Фрунзенском районе — цены здесь в настоящее время начинаются от 85 тыс. рублей за 1 кв. м, на начальном этапе они были ниже — 79 тыс. рублей за 1 кв. м. К моменту ввода в эксплуатацию, по прогнозам эксперта, стоимость метра превысит 100 тыс. рублей. Прибыль тех, кто вложился на начальном этапе стройки, составит 27–28%.

«Новая Охта» — первый проект, с которого начинается создание нового жилого микрорайона в Красногвардейском районе Петербурга. Цены стартовали от 55 тыс. рублей за 1 кв. м, сейчас достигли 62 тыс., а к окончанию строительства могут составить от 88 тыс. до 93 тыс. рублей за 1 кв. м. Прибыль инвестора, который заключил договор на этапе котлована,— 33–37%.

Экокомплекс комфорт-класса «Триумф Парк» в Московском районе — один из немногих проектов комплексной застройки, близко расположенный к станциям метро и ключевым магистралям города. Стоимость на начальном этапе составляла от 85 тыс. рублей за 1 кв. м. «Оглядываясь на сданную первую очередь этого жилого комплекса, где стоимость метра перевалила за отметку 110 тыс. рублей за 1 кв. м, а на некоторые квартиры достигла 130 тыс. рублей за 1 кв. м, можно уверенно ожидать не менее успешного роста и по третьей очереди»,— говорит господин Ежов. Разница между начальной ценой квадратного метра и стоимостью после ввода в эксплуатацию составит до 35–50%.

Новосибирск: осторожные предположения

Сразу за Санкт-Петербургом стоит обратить внимание на новостройки Новосибирска, где, по словам Родиона Алексеенко, заместителя генерального директора по продажам «СКМ Групп», прибыль инвестора может составить 40–45%, если вложиться в проект на начальной стадии строительства.

Эти оценки представляются очень осторожными. Сама компания ведет в Новосибирске строительство жилого комплекса комфорт-класса «Колизей», и на начальном этапе цена квадратного метра составила 40 тыс. рублей. Предполагается, что когда последний этап стройки будет завершен, стоимость достигнет 70 тыс. рублей за 1 кв. м. Это верные 70% прибыли, от которых, конечно же, нужно будет отнять инфляционный процент.

Если говорить о вторичном рынке города, то с конца весны цены здесь уверенно росли вплоть до августа, а в сентябре начали немного снижаться.

Челябинск: быстрые деньги

Челябинск — город-миллионник с довольно благоприятным строительным климатом (здесь насчитывается всего три долгостроя, два из которых точно должны сдать до конца 2013 года).

Но вот квартиру в новостройке здесь стоит покупать с осторожностью. Несмотря на то что вторичный рынок жилья в городе растет, цены на новостройки, согласно августовскому исследованию портала «Мир квартир», почти сравнялись со стоимостью готовых квартир. Видимо, причина в том, что, несмотря на рост цен, челябинцы больше не хотят жить в старых домах и активно переезжают в новостройки, отмечают эксперты.

Конечно, жилья строится в городе немало — так, Максим Пантелеев, генеральный директор компании «Авиталь» (партнер корпорации риэлторов «Мегаполис-Сервис»), насчитал 11 новостроек (включая 2 элитных ЖК), интересных для потенциального инвестора. Ценовая ситуация за следующие полтора-два года вполне может измениться. Но тем не менее вопрос о будущей прибыли инвестора, который хочет вложиться на котловане, а продать после сдачи дома госкомиссии, остается пока без ответа.

Все вышесказанное вовсе не означает, что инвестору в Челябинске делать нечего. Помимо основных инвестиций есть и еще один интересный рынок, о котором рассказывает господин Пантелеев,— это брони на квартиры в строящемся доме. «Сразу после объявления о продажах квартир в новостройке появляется возможность забронировать квартиру, внеся за нее задаток в размере 20 тыс. рублей (иногда чуть больше) и заключив договор с условием поэтапной оплаты»,— говорит эксперт. Если через оговоренный срок, который обычно составляет несколько месяцев, застройщику не будет внесен следующий платеж, то бронь снимается, внесенный задаток остается у застройщика.

В течение этого времени владелец брони может попытаться продать ее. Запрашиваемые за бронь суммы могут составлять от 40 тыс. до 100 тыс. рублей. Прибыль составляет обычно от 100% до 400% от вложений за несколько месяцев (до полугода), изредка больше. «Конечно, этот бизнес возможен только на первых этапах строительства, но зато отличается малыми вложениями»,— говорит эксперт.

Дьявол в деталях

Помимо разницы в ценах первичного и вторичного рынков региональному инвестору стоит помнить и о том, что динамика продаж в выбранном городе может сильно отличаться от темпов реализации в Москве и Подмосковье. «Надо учитывать емкость рынка покупателей,— предупреждает Наталья Круглова.— Например, формально квартиры могут продаваться в городе N за X рублей. Но число покупателей, которые способны заплатить X рублей за квартиру, может оказаться меньше, чем число квартир, которые нужно продать».

«Следует уделить внимание и новостям объектов, к которым вы присматриваетесь»,— говорит Андрей Ежов. От этого может напрямую зависеть финальная прибыль, ведь акции застройщиков, предлагающие скидки до 10–20% или другие бонусы, например паркинг в подарок,— это дополнительный источник увеличения дохода инвестора.

Эксперты, не сговариваясь, советуют покупать эконом-класс и с осторожностью — комфорт-класс. Главный принцип при этом: объект должен быть недорогим и максимально ликвидным («быстро продаваемым»). Предпочтительны квартиры небольшого метража: студия — до 29 кв. м, однокомнатная квартира — до 40 кв. м, двухкомнатная — до 65 кв. м, расположенная на средних этажах. Новая тенденция — смещение спроса к более высоким этажам, где больше воздуха и лучше видовые характеристики. Рекомендуется обратить внимание на наличие развитой инфраструктуры и транспортную доступность объекта.

Разумеется, наивысшую прибыль можно получить на нулевом цикле строительства, однако стоит помнить, что риск недостроя в этом случае несколько выше, чем при покупке на последующих этапах. Поэтому следует тщательно изучить историю возведения предыдущих объектов застройщика: сколько их, не было ли срывов сроков строительства.

В любом случае прежде, чем покупать, стоит долго и тщательно изучать местный рынок, сравнивая и выбирая объекты. И помнить о том, что региональные вложения в жилье — это длинные деньги, которые, конечно, вряд ли обесценятся, но вернуться могут не так скоро, как в случае инвестиций в столичное и подмосковное жилье.

Марта Савенко

САДЫ ПЕКИНА
НОВЫЙ ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ
РЕКЛАМА
Апартаменты на Триумфальной площади
Сады на крышах
Ипотека от ВТБ24
Большое преимущество
495 725 55 55
www.pekingardens.ru
ГАЛС
ВТБ 24 (ЗАО). Генеральная лицензия Банка России № 1623 от 15.10.2012 г.
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте: www.pekingardens.ru
ОАО «Галс-Девелопмент»