

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Охота на вкладчика

Недавние потрясения в банковском секторе уже вернули частных инвесторов на рынок недвижимости. В результате некоторые девелоперы начали разрабатывать для таких покупателей специальные предложения.

— альтернатива —

Не страхом единым

По данным гендиректора «МИЭЛЬ-Новостроек» Софии Лебедевой, последнее время на рынке наблюдается тенденция к увеличению числа инвестиционных сделок, однако покупки совершаются скорее не с целью приумножения средств, а для их сохранения. «Помимо покупателей, приобретающих жилье для собственного проживания, сейчас чаще стали встречаться люди, которые вкладывают свободные средства в недвижимость в качестве альтернативы банковским вкладам. Такой формат инвестирования отличается тем, что приобретаются почти готовые квартиры с расчетом на сохранение средств и долгосрочную перспективу приумножения», — говорит эксперт.

Инвестиционный спрос на жилье действительно увеличился, особенно эта тенденция проявилась в четвертом квартале года, который традиционно является наиболее активным на рынке недвижимости. «В информационном поле постоянно присутствуют темы надвигающегося кризиса, банковская сфера переживает не лучшие времена, поэтому те, у кого есть деньги, стремятся обезопасить свои финансы, сделав вложение с минимальными рисками», — объясняет заместитель генерального директора компании Praedium Александр Ошурко. По его словам, предыдущий кризис 2008–2009 годов не прошел незамеченным для сферы недвижимости, но на сегодняшний день цены на жилье практически вернулись к докризисным, и, значит, есть надежда на то, что после очередного проблемного периода недвижимость Москвы и Подмосквы снова начнет расти в цене быстрыми темпами.

«Традиционно недвижимость воспринимается как наиболее привлекательная альтернатива банковским вкладам. Покупка квартиры на стадии котлована может действительно оказаться очень выгодным вложением средств», — говорит коммерческий директор Rose Group Наталья Саакянц. По ее словам, инвестиции в недвижимость даже в период затишья на рынке практически всегда давали больший доход, нежели банковские депозиты, и текущая ситуация не исключение. По словам руководителя департамента ипотеки и кредитов компании «НДВ-Недвижимость» Андрея Владыкина, недавние события еще раз показали: даже при вкладах в серьезную, как кажется на первый взгляд, организацию нельзя быть уверенным в том, что денежные средства будут полностью возвращены. «Такой инструмент, как страховка, компенсирует ущерб лишь частично. Как известно, вкладчики могут рассчитывать на сумму не больше 700 тыс. рублей. Все остальные деньги страховой не покрываются, и люди рискуют их уже не получить. Если нужно обезопасить крупные вложения, то одним из наиболее привлекательных инструментов для инвестирования по-прежнему является недвижимость. Даже при самом неблагоприятном сценарии развития событий квадратные метры никогда не превратятся в ноль», — говорит эксперт.

По словам заместителя начальника управления развития розничного бизнеса департамента развития бизнеса банка ИТБ Антона Замятина, «последние действия регулятора способны перенаправить интерес определенной части инвесторов с вкладов к потенциально более надежным активам». «Недвижимость же в данном списке занимает первое место, как актив реальный, надежный и ликвидный. Рынок недвижимости в целом пребывает в состоянии некоторой неопределенности, во многом повторяющей общую макроэкономическую ситуацию. Спрос при этом продолжает смещаться в сторону рынка новостроек ввиду куда большей доступности для населения», — добавляет он.

Востребованы инвестором
Наиболее востребованными среди частных мелких инвесторов являются одно- и двухкомнатные квартиры в зоне между Третьим транспортным кольцом (ТТК) и МКАД. «Это самые ходовые продукты на рынке жи-



Доходность инвестиций в комплекс лофт-апартаментов «Даниловская мануфактура» оказалась почти в шесть раз выше, чем по банковским вкладам

лья, спрос на них присутствует даже в тяжелых для рынка условиях. Кроме того, зона ТТК—МКАД сегодня очень динамично развивается благодаря строительству транспортных узлов, и доступность отдельных районов, согласно заявленным городскими властями программам, улучшится в разы», — говорит Александр Ошурко. По его словам, также среди инвесторов популярны небольшие квартиры в новых микрорайонах в зоне до 15 км от МКАД. Сейчас большинство подобных проектов находится на начальной стадии строительства, однако инвесторы склонны верить прогнозам и обещаниям девелоперов, которые создают не только жилые площади, но и масштабную инфраструктуру специально для будущих жителей.

Как считает Наталья Саакянц, один из вариантов альтернативного депозиту вложения денег — это однокомнатные квартиры на вторичном рынке вблизи станций метро: они могут генерировать стабильный, но небольшой доход. Еще один вариант — покупка квартиры в новостройке на стадии котлована с последующей перепродажей. В этом случае при выборе квартиры нужно обратить внимание на высокие потребительские качества: комфортный этаж, хороший вид, грамотная планировка.

Выгоднее всего приобрести жилье на этапе котлована, чтобы потом его реализовать, как только дом достроится. Доход от таких инвестиций составляет около 30–40% в ликвидные проекты. «Инвесторы, заинтересованные не в быстром заработке, а в сохранности денежных средств, покупают вторичную недвижимость. Чтобы квадратные метры не простаивали, их сдают в аренду», — говорит Андрей Владыкин. Востребованными являются одно- или двухкомнатные квартиры площадью 35–40 и 50–60 кв. м соответственно.

По словам директора по продажам компании KR Properties Александра Подускова, коэффициент окупаемости инвестиций (ROI) при покупке апартаментов в центре города может превышать 100%. Так, например, ROI в «Даниловской мануфактуре 1867» составил 100%, в Manhattan House — 110% за два года. То есть в период с 2011 по 2013 год апартаменты в этих проектах подорожали практически вдвое. Для сравнения: по данным Центробанка, среднее арифметическое значение максимальных процентных ставок депозитов десяти крупнейших банков, если не учитывать комбинированные депозитные продукты, на начало декабря 2013 года составляло 8,45%. Таким образом, если взять за основу расчетов наименее доходный вариант инвестиций в апартаменты (100%), то их доходность оказывается 50% в год, то есть почти в шесть раз выше, чем инвестиционная привлекательность банковских вкладов.

«Немаловажно и то, что на старте продаж апартаментов, предлагаемые на 15–20% дешевле, чем сопоставимые по качеству квартиры в соседних жилых комплексах. То есть порог входа для инвесторов в апартаментных комплексах заметно ниже, поэтому интерес к этому формату сегодня очень высок», — говорит Александр Подусков. По словам коммерческого директора GLINCOM Ивана Татаринова, на сегодняшний день до 40% спроса при покупке апартаментов приходится на частных инвесторов, которые приобретают данный актив в целях инвестирования. Интересы частных инвесторов вызывают определенные сегменты недви-

жимости, то есть если брать апартаменты или квартиры, то, как правило, это апартаменты небольшой площади — от 25 до 50 кв. м, это самый ликвидный товар.

Реакция девелоперов

Многие девелоперы увидели в сложившейся ситуации на банковском рынке шанс для активного развития своих проектов и активизации работы с потенциальными инвесторами. По словам учредителя компании Good Wood Александра Дубовенко, в ближайшее время можно ждать снижения ставок по депозитам и уменьшения доверия к банкам. «Автоматическое следствие этого — перетекание денег из банковской системы в недвижимость, потому что ставки в Европе по депозитам — 1–2%, те же ставки будут и у нас. Вы будете думать, либо вы в банке их храните, либо в недвижимость вкладываете, совсем другая получается расстановка», — говорит эксперт. В итоге после кризиса интерес инвесторов к жилью восстановился к концу 2012 года. «Первыми на себе это ощутили компании, работающие в сегменте недорогого жилья, где стоимость квартиры начинается от 2,5–6 млн рублей», — говорит заместитель генерального директора «Мортон-Инвест» Игорь Сибренков. Так, по его словам, в кризис доля инвестиционных сделок на рынке стремилась к нулю, к концу 2010 года, по данным аналитиков ГК «Мортон», их доля составляла уже 5–7% по отдельным проектам, в 2011 году — порядка 5–10%. В 2012-м инвестиционный спрос также активизировался, и сейчас число инвестиционных сделок составляет 10–15% от общего их количества.

«Бывают случаи, когда застройщик сознательно рекламирует проект как инвестиционный и привлекает соинвесторов. Обычно такой подход применяется при реализации крупных проектов на самой ранней стадии — в период, когда новый жилой комплекс необходимо раскрутить, действительно предлагаются инвестиционные цены, которые растут вместе с самими домами», — говорит Наталья Саакянц. Приобретение недвижимости в качественных проектах было и остается одним из основных инструментов финансовых инвестиций. В ЖК «Загородный квартал», например, где продажи ведутся полтора года, в прошлом году совершалось 25% инвестиционных покупок, в текущем году их количество составило 12%. Так, купив квартиру в ЖК «Загородный квартал» год назад, на текущий момент инвестор мог бы переуступить ДДУ, получив при этом доход порядка 21% годовых. При продаже квартиры через два года, по оценкам экспертов, доходность инвестиций составит порядка 23% годовых. Впрочем, гораздо большую доходность можно получить при совершении сделки через механизм закрытых продаж. «Сейчас максимальную доходность можно получить в проектах, которые официально еще не вышли в продажи, но где при этом есть возможности застолбить за собой квартиры. Найти такие проекты по рекламе зачастую нереально. Здесь сможет помочь лишь квалифицированное агентство недвижимости, которое сотрудничает с застройщиком», — говорит управляющий партнер IntermarkSavills Дмитрий Халин.

Однако гораздо серьезнее с банковскими вкладами, по словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, конкурируют вложения в ПИФы недвижимости. «После возвращения из банка вклада инвестор получает не более 700 тыс. руб. — этой суммы недостаточно для покупки объекта целиком, но вполне хватит для того, чтобы вложиться в ПИФ», — говорит эксперт.

Например, ЗПИФН «Сбербанк — Жилая недвижимость», находящийся под управлением ЗАО «Сбербанк Управление активами», стратегическим партнером и консультантом которого является «Метриум Групп», ориентирован на доходность на уровне 15% годовых. При этом ПИФН позволяет заработать частникам, не имеющим достаточной суммы для покупки целой квартиры. Минимальный порог вхождения в фонд — от 50 тыс. рублей, то есть в десятки раз меньше стоимости самой дешевой квартиры в Московском регионе. Более того, пайщики ПИФов недвижимости получают возможность заработать на росте стоимости жилья одновременно в нескольких регионах. «На сегодняшний день на рынке уже достаточно фондов, вкладывающих средства в различных субъектах федерации или комбинирующих в своем составе несколько различных объектов недвижимости в одном регионе. С учетом падения интереса к банковским вкладам этот сегмент только выигрывает», — добавляет Евгений Скоморовский.

Алексей Лоссан



Для кого придет весна

Татьяна Рыбакова, обозреватель «Ъ-Дома»

Высшая школа экономики обнародовала итоги ноябрьского мониторинга делового климата в промышленности. Похоже, стагнации приходит конец: по всем пунктам наблюдается улучшение показателей. «Зеленые ростки» подкрепляются уверенностью самих предпринимателей (а это все же руководители 5,5 тыс. крупных и средних предприятий России — практически все лидеры промышленности) в том, что в ближайшие три-четыре месяца дела пойдут еще лучше.

Разговоры о черном списке банков, на которые ополчились ЦБ и его новый глава, и новом банковском кризисе наподобие 2004 года имеют к данному отрадному факту самое прямое отношение. Буквально еще вчера велись горячие споры, что выгоднее — покупка инвестиционной квартиры с последующей сдачей ее в аренду или банковский депозит? Сегодня такие разговоры прекратились: щедрые на проценты по вкладам банки явно не нравятся ЦБ, а что происходит со впадшими в немилость регулятора, видят все.

Но и покупать квартиру боязно: даром, что ли, правительство вновь готовится к кризису? Особенно на этапе начала строительства — многие обманутые дольщики, появившиеся аккурат после банковского кризиса 2004 года, до сих пор ждут компенсации потерянных квартир.

А если лидеры промышленности правы? Тогда как раз к весне окончание периода стагнации станет очевидным. Интересно, что тогда будет с ценами на недвижимость, прежде всего в Москве?

Это зависит от того, есть или нет так называемый навес потребительского спроса на этом рынке. По этому поводу эксперты расходятся во мнениях. То есть все, ссылаясь на давние данные Росстата, говорят, что 70% российских граждан хотели бы улучшить свои жилищные условия. Но, думает-

ся, улучшить свои материальные условия хотели бы все 100%, да вот только предпринимать для этого какие-то действия готово гораздо меньшее число людей. Корректнее говорить о тех, кто готов купить жилье, имеет для этого возможности, но ждет подходящего момента. Насколько велико число таких людей — это и является предметом дискуссий.

Тут уместно снова вспомнить 2004 год. Ведь именно тогда цены на жилье начали расти бешеными темпами. Однако даже самые горячие поклонники теории неудовлетворенного спроса признают, что ждать такого же роста цен сегодня не стоит. Во-первых, тогда он сопровождался столь же стремительным ростом цен на нефть, а сегодня этого не ждут даже самые пылкие оптимисты. Во-вторых, тогда люди зачастую покупали свое первое нормальное жилье, а сегодня чаще всего речь идет об инвестициях, потому что жилье для себя сейчас довольно недоступно в пригородах. То есть сейчас главным двигателем цен может выступать только инвестиционный спрос, как и во всех нормальных странах. Но тогда у столичной недвижимости достаточно конкурентов.

Прежде всего это недвижимость Подмосквы. Причем самого разного формата. Все чаще мои коллеги и знакомые поступают так же, как я: покупают недорогое загородное жилье в виде таунхауса, дуплекса или квартиры в малоэтажном доме в организованном поселке, а столичную квартиру либо продают, либо сдают. На днях моя соседка заявила, что хочет купить в ипотеку квартиру в соседнем городе. Расположенный в 40 км от МКАД, он сегодня может похвастаться «однушками» по 2,5 млн руб. и арендными ставками в 25 тыс. руб. ежемесячно: спрос превышает предложение. Если взять такую квартиру в ипотеку, то десять лет платежи банку будут покрываться арендными, а потом — готовая пенсия, подсчитала соседка.

Такие подсчеты ведет не она одна. Некоторые решают еще радикальнее и покупают жилье за границей.

В общем, у столичных квартир остался по сравнению со многими другими вариантами инвестиций лишь один плюс — как будущее жилье для детей. Но в таком случае цены будут зависеть только от того, насколько привлекательно будет выглядеть для потенциальных инвесторов жизнь их детей в Москве, а не, скажем, в Лондоне.

ПРИДИ ПЕРВЫМ!
НА ФИНИШЕ - ПРИЗОВЫЕ УСЛОВИЯ

DOMINION

ГАРМОНИЯ СТИХИЙ

УНИКАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

М. Университет

• Впервые! Квартиры с отделкой (всего 7 квартир с эксклюзивным ремонтом)

• Беспроцентная рассрочка

• Охраняемая территория 15 га

• Льготная ипотека ВТБ24

8 (495) 232-08-08

www.kvartal-dominion.ru

ИНТЕКО

МАГИСТРАТ НЕДВИЖИМОСТЬ

«Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» («Дом»). Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. | Владимир Желонкин — президент ИД «Коммерсантъ» | Павел Филенков — генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | Павел Кассин — директор фотослужбы | Валерия Любимова — коммерческий директор ИД «Коммерсантъ» | Алексей Харнас — руководитель службы «Издательский синдикат» | Андрей Воскресенский — выпускающий редактор | Наталья Дашковская — редактор | Сергей Цомык — главный художник | Виктор Куликов — фоторедактор | Екатерина Бородулина — корректор | Адрес редакции: 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | Типография: «СканБел АБ». Адрес: Корякская 27, Коула, Финляндия | Тираж: 75000 | Цена свободная