строительство

# Европейская карта

Долго советовавшие своим клиентам сосредоточиться исключительно на вложениях в премиальный Лондон, столичные эксперты по европейской недвижимости сегодня рекомендуют инвесторам добавить в список предпочтений немецкие активы. И в первую очередь речь идет не о жилой, а о коммерческой недвижимости, доходность которой существенно выше.

DIOMEDIA

Несмотря на то, что ставки аренды в Германии ограничены законодательно, доходность жилой недвижимости составляет от 5% до 8% годовых

— инвестиции —

### Редкое единодушие

Из десяти специалистов по зарубежным рынкам, опрошенных корреспондентом „Ъ“, семь уверенно назвали Германию среди тех стран, в недвижимость которых имеет смысл инвестировать прямо сейчас. При этом в двух экспертных мнениях никаких других географических указаний, кроме как на Германию, не содержится.

Причина популярности немецких объектов прост — это, безусловно, низкорисковые активы. Сильнейшая экономика в Европе и четвертая в мире, высокий уровень жизни и занятости населения. «Уровень безработицы и темпы роста инфляции в Германии одни из самых низких на континенте,— сообщает эксперт „Транио“ Юлия Кожевникова.— В феврале текущего года эти показатели соответственно составили 4,8% и 0,09%». А по данным международной консалтинговой компании Mercer, в 2015 году сразу два города Германии — Гамбург и Франкфурт-на-Майне — оказались в двадцатке городов мира с самым высоким уровнем жизни.

Кроме того, в Германии число арендаторов традиционно превалирует над количеством собственников жилья — этот тренд окончательно сложился в 1970-е годы, когда в ФРГ были разработаны законы «О пособиях при найме жилья» и «О регулировании арендной платы». Этими документами арендная плата была надолго привязана к прожиточному минимуму, и аренда стала выгоднее покупки.

### Ограничители скорости

Хотя, учитывая все вышеперечисленное, жилье в немецких городах и представляется весьма надежным вложением, все же эксперты предупреждают о подводных камнях таких инвестиций. В частности, законы, ограничивающие аппетиты арендодателей, никуда не делись — и более того, были приняты новые, более жесткие.

В дополнение к ранее существовавшим положениям о недопустимости повышения стоимости аренды более чем на 20% за три года, а также об обязательном письменном согласии жильца на любое поднятие цены, в текущем году вступил в силу закон о контроле арендных ставок. Теперь собственники домов и квартир, расположенных в районах с высоким уровнем спроса на жилье — а это практически все крупные города — смогут устанавливать только такую плату, которая не более чем на 10% превышает среднюю цену по региону.

Такая мера была в известной степени вынужденной, ведь за последние три года благодаря возросшей миграции в крупные города в целом по стране арендные ставки увеличились более чем на 30%. Так что, как заявил министр юстиции Германии Хайко Маас, целью преобразований было установление справедливого баланса между арендатором и арендодателем.

Звучит прекрасно, но бьет по доходности, несмотря на относительно низкие, по заверениям экспертов, налоги. Пока еще, по мнению Анны Левитовой, управляющего партнера W1 Evans, человек со сбережениями £100 тыс. может успешно купить в таких перспективных для инвестиций городах, как Кельн, Эссен, Дюссельдорф, Ахен, Дуйсбург, Дортмунд, Оберхайм, небольшую квартиру и получать от 5% до 8% годовых. Но вот дальнейшее будущее жилой аренды весьма туманно. Тем более что, как напоминает Deutsche Welle, сейчас покупка собственного жилья для самих немцев доступна как никогда.

По данным FMH Finanzberatung, сейчас ставка по жилищным кредитам, выдаваемым на десять лет, опустилась до 1,44%, а пятилетние кредиты некоторые банки предоставляют под 1,13% годовых. Все это, правда, сопровождается неизбежным ростом цен на рынке жилья, так что доступность вскоре может оказаться мнимой. По данным портала Immowelt, только за последний год цены на жилье в кондоминиумах в 11 крупнейших городах Германии выросли от 3% до 20%, причем в некоторых городах, как, например, в Нюрнберге — лидере этой ценовой гонки, спрос все еще превышает предложение.

### В расчете на пожилых немцев

Неудивительно, что, говоря о Германии, в некоторых городах которой рынок жилья грозит перегреться, эксперты советуют обратить внимание в первую очередь на коммерческие объекты: их подобная участь не ожидает.

Рынок Германии изобилует инвесторами, объясняет Юлия Кожевникова, и это обеспечивает ликвидность здешних объектов. По данным JLL, с 2007 по 2012 год в коммерческую недвижимость Германии ежегодно вкладывалось в среднем около £25 млрд, при этом примерно половину составляли иностранные инвестиции, остальное вкладывалось местными паевыми фондами.

Кстати, немецкий рынок коммерческой недвижимости на протяжении последнего десятилетия демонстрирует значительно большую стабильность, чем, скажем, рынок британской и французской столиц. «Ставки доходности офисной недвижимости в Германии менялись в диапазоне от 4,5% до 5,5%, а в Лондоне и Париже — в диапазоне от 3,75% до 6,25%»,— приводит пример госпожа Кожевникова.

Офисы, впрочем, не самый рекомендуемый вид приобретений: их доходность традиционно ниже, чем других объектов, в том числе низкорисковых. «Для инвесторов, которые не любят рисковать, может быть выгодно приобретение торговой недвижимости с арендаторами»,— замечает Марат Манасян, генеральный директор M1 Solutions. В Австрии и Германии подобные объекты обеспечат стабильную доходность на уровне 4,5–8% годовых, считает эксперт.

Но самым рекомендуемым продуктом на немецком рынке недвижимости в последнее время становятся дома престарелых. Потребность в них растет год от года, а инвестиции в такие объекты по ряду причин носят минимальные риски. При этом доходность, по мнению госпожи Комарницкой, составляет до 7%. «Население Европы стареет, такие объекты всегда будут востребованы арендаторами»,— говорит эксперт.

По прогнозу ООН, к 2050 году число людей старше 60 лет во всем мире вырастет до 2 млрд. А в Германии, Франции и Швейцарии к этому времени доля людей такого возраста составит более 40%. «В Германии до 2020 года потребуются десятки тысяч мест в домах престарелых»,— уверена Юлия Кожевникова. Она ссылается на прогнозы HPS Research, согласно которым с 2007 по 2020 год этот сектор в стране вырастет на 50%, а с 2020 по 2050 год — еще на 100%. Поэтому комплексы для пожилых привлекают инвесторов уже сейчас, заключает эксперт.

Вот пример расчета доходности. Стоимость дома престарелых в регионе Бранденбург, построенного в 2015 году, составляет £10,3 млн, годовой доход от аренды равен £690 185, или 6,7% годовых. Но если купить такой объект в кредит на десять лет с первоначальным взносом собственных средств в размере 30% по сегодняшним ставкам, то с учетом всех издержек можно получить около 12% годовых в качестве чистой прибыли на капитал.

### Добрая старая Англия

Помимо Германии в Европе есть еще несколько стран с более или менее стабильной экономикой, в которых имеются подходящие объекты для инвестирования. Среди них Игорь Индриксонс, основатель Indriksons.ru, самыми ликвидными рынками считает Великобританию, Францию, Австрию и Швейцарию. И добавляет, что самые доходные активы в этих странах — студенческие общежития, склады самообслуживания, отели, уже упомянутые дома престарелых, а также паркинги. И практически все эти объекты можно покупать не целиком, а частями. Например, на складах можно приобрести одну или несколько ячеек, в отеле вполне реально купить номер или этаж, а в паркинге — отдельные места.

Юлия Овчинникова, директор департамента зарубежной недвижимости IntermarkSavills, утверждает, что практически в каждой стране есть свои точки роста, которые более или менее привлекательны для инвестиций. «С точки зрения потенциала прироста стоимости по-прежнему остается привлекательным рынок премиальной недвижимости Лондона»,— замечает эксперт. В британском Savills ожидают, что с 2015 по 2019 год рынок премиальной жилой недвижимости в Лондоне вырастет на 22,7%, тогда рынок массового жилья за этот же период прибавит только 10%.

Похожих взглядов придерживаются в Knight Frank и M1 Solutions. «Сегодня выгодные вложения можно осуществить в объекты жилой недвижимости Центрального Лондона на этапе строительства»,— рассказывает Марина Кузьмина, добавляя, что речь идет о таких районах, как Найтсбридж, Белгравия, Челси, Холланд-парк, Южный берег — первая линия реки. «Инвестирование в такие проекты приносит гарантированные 7% годовых в английских фунтах»,— замечает Марат Манасян. По сути, это заем инвестора, который обеспечен недвижимостью в Лондоне и постоянным доходом в течение срока реализации — от полутора до четырех лет, полагает эксперт.

Такие расчеты базируются прежде всего на том, что центр Лондона, как и большинства мировых столиц, испытывает дефицит площадок под застройку, поэтому новые проекты в этих районах выходят на рынок крайне редко. Это стимулирует стабильно высокий спрос, и цены постоянно растут. Так, в 2014 году цены на лондонские новостройки в центре выросли на 9%, подсчитали в Knight Frank.

С точки зрения доходности инвестиции в Лондон скорее привлекают надежностью, а не величиной прибыли. Сдача в аренду принесет доход от 3% до 5% годовых.

Впрочем, полагает госпожа Овчинникова, также в Европе интересными странами выглядят Франция, в первую очередь Ривьера и Париж, а также Швейцария, Испания и Италия. «В целом по городам Франции с 2006 года по середину 2014 года цены на квартиры выросли на 12%, а вот в Париже — на 55%»,— приводит пример эксперт.

**Марта Савенко**

# Быстро заменить импорт не получилось

— конъюнктура —

с10

который является составной базой для производства основных строительно-монтажных и отделочных смесей и изделий и конструкций из них. Наряду с цементом и его производными важным строительным материалом для России традиционно является керамический и силикатный кирпич.

Рынок цемента в 2015 году характеризуется перераспределением влияния различных компаний: в то время как ряд крупнейших игроков сокращают объемы производства цемента, другие производители наращивают объемы. «При этом, учитывая изначальные доли рынка производителей цемента, в январе — июне 2015 года в стране зафиксировано сокращение объемов производства цемента в целом по отрасли на 10–12% по сравнению с показателями второй половины 2014 года, несмотря на фактор сезонности. При этом снижение объемов производства цемента связано как с сокращением импорта и экспорта (внешнеторговых показателей), так и с достаточно ощутимым снижением индексов внутреннего потребления (-12% к аналогичному периоду 2014 года). Поэтому, по сравнению с событиями 2008 года, когда объемы производства цемента также сокращались, но только вследствие притока на рынок более дешевого импортного сырья, сейчас сжатие рынка связано в первую очередь со снижением спроса на внутреннем рынке. Кроме того, в связи с общей геополитической нестабильностью снижается инвестиционная привлекательность сектора. В результате сокращения объема инвестиций на фоне снижения спроса на цемент и роста тарифов на энергоносители происходит удорожание данного материала и его производных: компании вынуждены повышать цены для соблюдения плановых показателей при кажущейся парадоксальности таких методов. Так, цены на цемент в первом полугодии 2015 года растут в среднем по стране на 1,5% в месяц. При этом в ряде регионов России, преимущественно находящихся в сфере влияния Китая, зафиксированы случаи спекуляций на фоне роста цемента. До конца года ожидается некоторое замедление текущих темпов роста в связи с неизбежной адаптацией игроков к новым реалиям рынка, корректировкой планов и избавлением от нерентабельных производств. Однако до конца года рост цен на цемент может превысить 15–17% по сравнению с базой декабря 2014 года в случае сохранения текущей макроэкономической конъюнктуры», — рассказал Олег Жуков.

«Характерно, что в первом полугодии 2015 года на 15% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился объем производства ЖБИ и ЖБК, при этом наиболее заметно — в Московском регионе (-30% к базе Н1 2014). Учитывая значительную зависимость данного сегмента рынка строительных материалов от конъюнктуры рынка жилья в силу сферы применения, сокращение объемов производства продукции является прямым следствием сокращения темпов массового жилищного строительства. Роста цен на ЖБИ по этой причине не наблюдается, однако, малейшее изменение конъюнктуры способно спровоцировать этот рост, учитывая продолжающийся рост цен на цемент. К слову, мелкоштучные бетонные изделия (блоки) имеют значительно больший потенциал для „складской“ программы, нежели крупная железобетонная номенклатура, поэтому этому сегменту, вероятно, удастся без потерь переждать неблагоприятный период», — говорит господин Жуков. «Наконец, показательны изменения в сегменте кирпичного производства. Объемы производства красного керамического кирпича в первом полугодии 2015 года сократились на 1,5% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, особенно сильный спад затронул ЦФО (-4%). В результате за шесть месяцев цены производителей керамического кирпича выросли на 4,5%, в то время как за весь 2014 год прирост составил 5%. Напротив, более дешевого силикатного кирпича в январе — июне 2015 года произведено на 10% больше, чем в первом полугодии 2014 года. Повышения цен поставщиков на силикатный кирпич пока не происходит — спрос на продукцию слишком чувствителен к малейшим изменениям цен именно в силу доступности данного материала», — добавляет господин Жуков.

### Производители снижают маржу

Генеральный директор ООО «Н+Н» Надежда Солдаткина отмечает: «Из актуальных трендов на рынке — возросшая конкуренция между производителями: каждый из них стремится сформировать наиболее конкурентоспособное предложение, так что борьба идет за каждого клиента. При этом сами производители вынуждены серьезно ужиматься в своей маржинальности, поскольку из-за общих инфляционных процессов, роста курса валют и повышения отпускных цен со стороны поставщиков сырья резко выросла себестоимость производства».

Директор по маркетингу и стратегическому планированию компании Rockwool Ирина Садчикова подтверждает слова коллеги: «Падение объемов строительства приводит к усилению конкуренции среди производителей строительных материалов, которая была и так достаточно острой, особенно в сегменте теплоизоляционных материалов. Поэтому, несмотря на рост тарифов на энергоносители и инфляции на сырьевые материалы, большинство производителей на рынке теплоизоляции сохраняет цены на уровне прошлого года».

В условиях подорожания ввозимых из-за рубежа материалов многие производители озаботились импортозамещением. Однако не всякое оборудование получается заменить местным.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент» Светлана Денисова говорит: «Вряд ли возможно быстрое импортозамещение на рынке лифтового оборудования, автоматики, строительных машин. А вот импортные отделочные материалы могут быть замещены отечественными весьма оперативно».

«По моим оценкам, общероссийский строительный рынок в номинальном выражении с начала года демонстрирует снижение примерно на 10–20% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В первую очередь сказывается ухудшение экономической конъюнктуры и падение платежеспособного спроса у населения. Учитывая вышесказанное, я ожидаю роста цен производителей на стройматериалы по итогам года в пределах 5–10% год к году. Таким образом, даже на фоне ослабления рубля (в себестоимости производства стройматериалов высока доля валютной составляющей) рост цен будет умеренным. Соответственно, влияние на себестоимость строительства у девелоперов не будет критичным», — полагает Тимур Нигматуллин.

**Денис Кожин**


ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
«ПАРК ГОРЬКОГО»

Парк Горького
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

ЖК «Парк Горького» расположен на пересечении ул. М. Горького и Б. Ферма. Комплекс будет состоять из: 8 домов, торгового центра, детского сада и фитнес-клуба. Реализация проекта рассчитана на 5-7 лет. Каждый дом в среднем строится в течение полутора лет.

*Один из самых крупных проектов комплексной жилой застройки в городском округе г. Бор. Проект реализуют ООО «Инвестиционно-строительная компания «БОР-СИТИ» и ООО Строительная компания «Прогресс-Бор»*

**ДОМ №1** сдается В ДЕКАБРЕ 2015 г.

**ДОМ №2** сдается ВЕСНОЙ 2016 г.

**ДОМ №3** сдается в ДЕКАБРЕ 2016 г.

ОСОБЕННОСТИ ЖК «ПАРК ГОРЬКОГО»:

– Кирпичные 9-и 10-этажные дома, отделка фасада типа «Сенерджи», за счет чего зимой дома будут сохранять тепло, а летом прохладу.
– Квартиры с отделкой «под ключ» (оклейка обоев, укладка линолеума, окраска потолков, плитка и покраска в с/у, плинтусы, радиаторы, вся сантехника, газовая плита, счетчики, пластиковые окна и лоджия, входная и межкомнатные двери). Возможна индивидуальная отделка.
– Индивидуальное отопление в каждой квартире (двухконтурный газовый котел)
– Квартиры улучшенной планировки с большими кухнями и гардеробными
– Качественные отечественные и импортные грузо-пассажирские лифты
– Удобное транспортное сообщение (10 мин. до центра г. Бор — канатная дорога; рядом остановки электрички, автобусов). Строительство второго моста через р. Волгу увеличит привлекательность проживания в г. Бор.
– Инфраструктура: рядом детский сад, школы, сквер 70-летия Победы, озеро Юрасовское

На данный момент продолжаются **ПРОДАЖИ КВАРТИР ДОМА №2**

**СТОИМОСТЬ 1 кв.м от 43 000 р.**

В конце сентября — НАЧАЛО ПРОДАЖ КВАРТИР **ДОМА №3**

***ПО СТАРТОВЫМ ЦЕНАМ***

Офис продаж: г. Бор, ул. Луначарского, 10
**8 (930) 056-20-20, 8 (83159) 9-99-22**

**WWW.BOR-CITY.RU**

Реклама. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.bor-city.ru