

В НОВЫХ РЕАЛИЯХ ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ, ВКЛАДЫВАЮЩИЕ СРЕДСТВА В СТРОЯЩИЕСЯ ДОМА НА НАЧАЛЬНЫХ СТАДИЯХ ДЛЯ ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ПЕРЕПРОДАЖИ ЖИЛЬЯ НА КОНЕЧНОМ ЭТАПЕ СТРОИТЕЛЬСТВА, ВСКОРЕ МОГУТ УЙТИ С РЫНКА, ГОВОРЯТ АНАЛИТИКИ. ЕСЛИ ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО БУДЕТ ОТМЕНЕНО, ТАКАЯ СХЕМА ЗАРАБОТКА СТАНЕТ НЕВЫГОДНОЙ.

РОМАН МАСЛЕННИКОВ

Как говорят эксперты, с одной стороны, сокращение доли инвестиционных покупок на рынке строящегося жилья ограничивает возможность роста цен. С другой стороны, строительная отрасль теряет один из финансовых потоков, что может сказаться на развитии рынка в целом. Пока же частные инвесторы занимают выжидательную позицию. Сегодня и застройщикам, и банкам, и инвесторам важно понять, как будут работать новые законодательные инициативы, связанные с отменой долевого строительства, как рынок будет развиваться в новых реалиях.

ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕСЯТИНА По оценкам аналитиков, сегодня до 10–15% сделок на рынке новостроек Петербурга и Ленинградской области совершается с целью вложения средств. Скорее всего, в краткосрочной перспективе инвестиционный спрос сохранится на этом же уровне. Но переход на проектное финансирование, анонсированный правительством страны к 2020 году, исключит возможность приобретения недвижимости на начальном этапе строительства, когда стоимость квадратного метра значительно ниже, чем после ввода объекта в эксплуатацию.

Николай Урусов, генеральный директор строительной компании «Красная стрела», полагает, что в текущий момент наиболее вероятен сценарий, при котором инвесторы полностью уйдут с первичного рынка жилой недвижимости. «Раньше их интерес был очевиден: приобретая квартиру на этапе котлована, к моменту ввода дома в эксплуатацию инвестор получал доходность в размере от 15 до 35%. Не каждый банковский депозит мог гарантировать такую прибыль, особенно в текущей ситуации, когда ставки по вкладам постоянно снижаются», — говорит он.

После отмены долевого строительства и перехода на проектное финансирование застройщики, скорее всего, откажутся от дисконтирования на начальном этапе продаж. В результате инвестиционный интерес полностью исчезнет. «В свете грядущих законодательных изменений, роста себестоимости строительства и невысокой покупательной способности населения потеря даже 10% спроса негативно отразится на рынке жилой недвижимости», — уверен господин Урусов.

Юлия Ружицкая, директор по продажам компании «Главстрой-СПб», считает, что инвесторам останутся доступны другие варианты: покупка готовой квартиры или приобретение апартаментов для дальнейшей сдачи в аренду.

В сегодняшних реалиях частных инвесторов, заинтересованных в получении прибыли после перепродажи приобретенного жилья, привлекают студии и однокомнатные квартиры площадью от 30 до 40 кв. м с полной отделкой. С точки зрения локации — это новостройки, рас-

положенные в активно развивающихся городских районах, вблизи станций метро и транспортных магистралей. «С отменой долевого строительства спрос на данный сегмент очень маловероятен», — говорит госпожа Ружицкая. — Если говорить о покупателях, рассматривающих приобретение квартиры с целью сдачи в аренду, то в новых условиях рынка интерес будет смещен в сторону апартаментов или двух- и трехкомнатных квартир для сдачи в аренду семьям с детьми».

Коммерческий директор ГК Docklands Development Екатерина Запороженко с коллегой согласна. «Инвесторы уйдут в апартаменты. Здесь и доходность, и надежность выше», — полагает она.

СМЕЩЕНИЕ ИНТЕРЕСА Господин Урусов также считает, что из сегмента строящегося жилья спрос сместится на рынок коммерческой недвижимости — в сегмент апартаментов, встроенных торговых и офисных помещений, коворкингов. «Хотя необходимо отметить, что порог входа здесь существенно выше, чем в сегменте жилой недвижимости, а ожидаемая доходность меньше. Кроме того, даже рынок коммерческой недвижимости не застрахован от изменений. Например, уже обсуждались идеи приравнивания апартаментов к жилью. Завтра могут появиться другие инициативы», — подчеркивает господин Урусов.

Александр Шарапов, президент Besar Asset Management Group, рассуждает: «В данный момент достаточно сложно прогнозировать, как изменится поведение частного инвестора, так как до сих пор неизвестна схема, по которой будет проходить строительство жилья. Если это будет проектное финансирование — очевидно, это приведет к удорожанию стоимости строительства.

Если же вообще запретят привлекать деньги частных инвесторов на этапе реализации проекта, то это в корне поменяет политику инвестирования. Покупка на ранних стадиях строительства станет невозможной. То есть заработать частные инвесторы смогут только на сдаче в аренду. Инвесторы могут вкладываться в коммерческую недвижимость, готовый арендный бизнес, но тут тоже стоит помнить, что сроки окупаемости в текущем моменте составляют восемь-девять лет».

ДЕЛО НЕ БЫСТРОЕ Впрочем, не все девелоперы склонны к пессимизму. Дмитрий Кашинский, первый вице-президент группы «Эталон», уверен, что отмена долевого строительства — процесс поэтапный и протяженный. «В ближайшие годы мы увидим трансформацию механизмов финансирования, но возможность заработать у частных инвесторов по-прежнему останется. На фоне низких ставок по банковским депозитам высоколиквидная недвижимость является привлекатель-

ным объектом для инвестиций. Это подтверждается конкретными цифрами: в Петербурге доля инвестиционных сделок с недвижимостью от группы «Эталон» в 2017 году составила 11,3%, что на 2,4% выше, чем в 2016-м», — говорит господин Кашинский.

Константин Матыцын, коммерческий директор Yolkki Village, также не уверен, что отмена долевого строительства так сильно отразится на поведении частных инвесторов. «Недвижимость была и остается одним из самых выгодных видов вложения средств. А с появлением апартаментов эта ниша стала еще привлекательнее», — считает он.

Александр Погодин, генеральный директор сети апарт-отелей YE'S, замечает, что доходность вложений в жилье в последние годы заметно снизилась, поэтому, по его мнению, покупку квартиры в новостройке, по сути, нужно рассматривать исключительно как возможность сохранения накоплений. «Сегодня частные инвесторы фактически уже ушли с рынка строящейся жилой недвижимости. Перепродажа готовой квартиры, купленной на этапе котлована, в редких случаях приносит свыше 15% от вложений. При условии, что деньги придется заморозить на два-три года — период строительства дома, инфляционные потери нивелируют возможную прибыль. Доход от аренды традиционной квартиры приносит инвестору около 5% годовых и практически не оставляет возможностей для заработка», — говорит он. Господин Погодин отмечает, что опытные инвесторы переориентировали свое внимание на сегмент сервисных апартаментов. «Стоимость этой категории недвижимости примерно на 20% ниже традиционной квартиры, а доходность минимум в два раза выше. Кроме того, сдать апартамент в апарт-отеле, обеспеченном инфраструктурой гостиничного уровня, намного проще. При желании собственник также может передать апартамент в управление и получать гарантированный доход без дополнительных временных и материальных затрат», — рассуждает господин Погодин.

НОВЫЕ СХЕМЫ Сергей Исаков, руководитель группы продаж новостроек ООО «Юринфо Недвижимость», уверен: «Даже если доленое строительство полностью отменят и покупателю придется вкладываться только в готовое жилье, на рынке могут появиться какие-то новые схемы, причем это может называться по-другому, но суть будет одна. Кроме того, если частного инвестора рассматривать как юридическое лицо, то речь пойдет о подрядных организациях, которые выполняют определенные работы в жилых комплексах. Застройщик, рассчитавший себестоимость проекта, не может сразу расплатиться за работы и предлагает вместо денежного эквивалента квадратные метры. Поэтому,

при отмене долевого строительства так называемых подрядных квартир появится еще больше, причем по более низкой цене».

Директор по PR и рекламе девелоперской компании «Созвездие» и управляющей компании «Статус» Дмитрий Ермышев также полагает, что отмена долевого строительства вынудит застройщиков Петербурга либо изобретать какие-то схемы, либо приостанавливать свою деятельность, либо продавать готовое жилье. «Даже крупнейшие компании не соответствуют тем нормам, которые сегодня заявлены в законе. Мне кажется, что закон еще успеет измениться, хотя бы потому, что в нем достаточно ошибок, которые необходимо устранить. Частные инвесторы с этого рынка не уйдут. Это та форма сохранения денег, которая достаточно проста и понятна. И во многом она надежнее банковского депозита. Для частных инвесторов, которые покупали жилье под последующую перепродажу, ситуация мало изменится. Никакие ограничения на уступку прав не распространяются. Другое дело, что рынок частных инвесторов уменьшается с каждым годом, а перепродавать жилье на завершающей стадии строительства становится все сложнее, потому как конкуренция идет с застройщиком и очень мало осталось локаций, где бы был дефицит готового жилья. Единственной заботой частного инвестора будет поиск ликвидного объекта», — говорит господин Ермышев. Он отмечает, что в последние годы появился новый класс профессиональных инвесторов в недвижимость, которые не просто сохраняют деньги, а именно работают с объектами. Они инвестируют в покупку, ремонт, репланировку и очень часто продают актив в виде функционирующего доходного бизнеса.

Дмитрий Коновалов, управляющий партнер Glorax Development, отмечает, что уже сегодня доля профессиональных инвесторов, рассматривающих недвижимость с точки зрения доходности, становится меньше. «Скорее всего, эта тенденция продолжится. Зато число покупателей, для которых квартира — это надежный актив и понятный инструмент сбережения средств, напротив, будет расти», — указывает он.

С этим мнением согласна и госпожа Ружицкая: «Недвижимость всегда была, есть и будет максимально безопасным способом размещения денежных средств, который к тому же демонстрирует неплохую доходность. Поэтому в ближайшей перспективе инвесторы снова обратят внимание на новостройки с целью покупки квартир для сдачи в аренду, а не в расчете на рост цен по мере строительной готовности объекта. Однако ожидать прежнего масштабного бума инвестиционных покупок, вероятно, в ближайшие годы не стоит». ■