

# КРЫША ДЛЯ ИНВЕСТОРА

СТОИТ ЛИ ВКЛАДЫВАТЬ В ДОРОГОЕ СТОЛИЧНОЕ ЖИЛЬЕ

Инвесторы не изменяют московской элитной недвижимости, утверждают брокеры по продаже дорогих квартир. Жилье по миллиону рублей за квадратный метр остается востребованным, несмотря на очень скромную динамику цен в среднесрочной перспективе. За пять лет элитная недвижимость в Москве подорожала меньше чем на 2%, а количество инвесторов выросло почти в три раза.



**Альтернатива рискам**

2014 году ставки по рублевым депозитам в банках достигали 10–14%, на этом фоне инвестиции в недвижимость выглядели более рискованными и менее доходными», — вспоминает коммерческий директор Vesper Наталья Шичанина. На ее взгляд, сейчас доходность сдачи квартиры в аренду (после вычета налогов) сопоставима со ставками по вкладам — на уровне 6%. «К тому же недвижимость не может за один день подешеветь в 50 раз, а страховка вклада покрывает депозиты на сумму до 1,4 млн руб.», — добавляет эксперт. Количество вариантов для инвестиций растет: на фондовом рынке и криптобирже доходность может быть в десятки раз выше, но при сопоставимом уровне рисков. «Не все готовы погружаться в детали использования настолько рискованных инструментов. Всегда есть часть консервативных инвесторов, которая предпочитает сохранить капитал и получать стабильный прогнозируемый доход», — отмечает Наталья Шичанина.

По ее словам, в верхнем ценовом сегменте жилой недвижимости (от 750 тыс. руб. за 1 кв. м) с порогом входа в среднем 100 млн руб. традиционно невысокий процент инвестиционных сделок по сравнению с другими сегментами. «Такие покупки совершают для собственного проживания», — отмечает эксперт, добавляя, что до 2016 года на инвестиционные сделки в элитных проектах в портфеле компании приходилось 5%, в крупных — до 10%. А потом из-за сохраняющейся турбулентности в российской банковской сфере, отрицательных ставках по депозитам в зарубежных банках и геополитических осложнений инвестиционная активность в сегменте элитной недвижимости в Москве стала расти. «В конце 2016 года объем сделок по размещению капитала в элитных проектах начал стабильно расти и сейчас в некоторых проектах достигает 15%», — констатирует Наталья Шичанина. Доля инвестиционных сделок напрямую зависит от проекта и его масштабов. «Этот показатель может достигать 40% от объема предложения в небольших проектах клубного формата. В более крупных жилых и апартаментных комплексах доля инвесторов соответствует среднему по рынку уровню и составляет около 7–10%», — говорит управляющий директор «Метриум Премиум» Илья Менжунов.

## Правила рынка в кризис

Объем рынка элитной недвижимости в Москве почти не меняется. Сейчас в продаже 1850 лотов в строящихся жилых и апартаментных комплексах, 66% этого предложения приходится на апартаменты. Пять лет назад лотов было меньше: в 2013 году в продаже было 1645 элитных квартир. Общая же площадь предложения осталась сопоставимой: 234 тыс. кв. м — сейчас, 262 тыс. кв. м — в 2013 году. «Из-за высокого темпа строительства массового жилья доля элитного предложения в общем объеме сократилась более чем в два раза, до 7%, но в натуральном выражении сегмент остался практически прежним», — поясняет Илья Менжунов.

Рост количества квартир, выставленных на продажу в элитных новостройках, на фоне незначительного снижения общей площади предложения отражает общую для всех сегментов рынка жилья тенденцию. «Девелоперы стремятся приспособиться к условиям кризиса: покупатели недвижимости в высокобюджетных сегментах пересмотрели подходы к выбору жилья в пользу более прагматичных. Объем предложения принципиально не изменился, но этого нельзя сказать о спросе — он вырос», — говорит господин Менжунов. По его оценкам, текущее значение коэффициента поглощения — общее число приобретенных квартир от количества объектов, выставленных на продажу в этом году, — в элитном сегменте составило 23%, в 2013 году оно было 17%. «Но рост связан со структурными изменениями: в 2013 году апартаменты не пользовались популярностью, так как формат был малоизвестен покупателю. Сейчас спрос на них вырос», — пояснил Илья Менжунов.

ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**  
ФОТО **Юрий Мартянов**



ЮРИЙ МАРТЯНОВ

Цены за рассматриваемый пятилетний период формально тоже выросли. Средняя стоимость квадратного метра в элитной квартире на сегодняшний день составляет 924 тыс. руб., что на 17% выше, чем в 2013 году (тогда было 793 тыс. руб.). В апартаментах рост составил 23% — до 668 тыс. руб. за 1 кв. м. Но рынок элитного жилья чувствителен к валютным колебаниям и росту предложения. «Объем рын-