

ИНВЕСТИРОВАНИЕ ПО ПОНЯТНЫМ ПРАВИЛАМ

ЗА ВРЕМЯ СТРОИТЕЛЬСТВА СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ В СРЕДНЕМ УВЕЛИЧИВАЕТСЯ НА 20–25%, ЧТО ДЕЛАЕТ НЕДВИЖИМОСТЬ ГОРАЗДО БОЛЕЕ ВЫГОДНЫМ ОБЪЕКТОМ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ, ЧЕМ БАНКОВСКИЕ ВКЛАДЫ, ДОХОДНОСТЬ КОТОРЫХ СНИЗИЛАСЬ ИЗ-ЗА ДОПОЛНИТЕЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ НАГРУЗКИ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Текущую ситуацию на рынке жилья многие эксперты характеризуют как одну из самых «турбулентных» за последние годы. На фоне перехода на эскроу-счета, самоизоляции и ослабления рубля ипотечные ставки сегодня достигли рекордного минимума в 6–6,5% годовых, при этом цены на недвижимость продолжают расти и, по мнению участников рынка, в ближайшей перспективе снижаться не будут.

БЕЗ ТЕНДЕНЦИИ К СНИЖЕНИЮ Каждый инвестор должен знать: вложения в строящуюся недвижимость приносят прибыль на растущем рынке — когда цены на жилье идут вверх. Идеально, если стоимость увеличивается и по мере строительной готовности, и ввиду внешних факторов, например инфляции, что и происходит на петербургском рынке недвижимости который год подряд. Все как описано в классических учебниках по экономике. «Спрос растет благодаря появлению ипотеки с господдержкой. Ставка 6–6,5% побуждает приобретать квартиру, в том числе в инвестиционных целях. Одновременно с этим застройщики не спешат выводить новые объекты, в связи с чем предложение сокращается. Все это стимулирует рост цен», — говорит Ольга Кобякова, руководитель направления по развитию компании «Петербургская Недвижимость». Так, с начала текущего года цены на строящееся жилье в Санкт-Петербурге выросли на 7%, к концу года их прирост составит свыше 10%, прогнозируют эксперты.

«В целом жилье в России — это ценный актив, его стоимость возрастает практически в любых условиях неопределенности», — подчеркивает Мария Литинецкая, управляющий партнер московской компании «Метриум» (участник партнерской сети CBRE). При этом покупка квартиры остается наиболее понятным и надежным инструментом для инвестирования денежных средств на фоне ослабления рубля, инфляции и валютных колебаний, уверена Ольга Трошева, руководитель КЦ «Петербургская Недвижимость». По мнению большинства участников рынка, в период кризиса заработать на продаже недвижимости, приобретая ее на ранних этапах строительства по более низкой цене, можно гораздо больше, чем если держать эти же средства на депозитах. В среднем доходность вложений превышает банковский вклад в два раза.

Еще один фактор, влияющий на ценообразование жилья, — переход на эскроу-счета. «В результате себестоимость строительства увеличилась: застройщики теперь пользуются банковскими кредитами и выплачивают проценты», — уточняет госпожа Ксения Юрьева, коммерческий директор группы «Родина». «В условиях работы с эскроу-счетами подготовка к старту проектов стала занимать более продолжительное время, чем раньше», — добавляет Ольга Трошева. Помимо этого, издержки выросли и в результате мартовского скачка



В ЦЕНТРЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА ПОЯВЯТСЯ ЯБЛОНЕВЫЙ, ВИШНЕВЫЙ, СИРЕНЕВЫЙ САДЫ, КЛЕНОВАЯ АЛЛЕЯ И ЕЛОВЫЙ СКВЕР

курса валют. В особенности это коснулось высокобюджетных проектов, предусматривающих импорт материалов — фасадных элементов, лифтов и так далее.

НИЗКИЕ СТАВКИ И ЛЬГОТЫ Несмотря на рыночный рост, определенные коррективы в стратегии инвесторов внесла пандемия коронавируса. Отсутствие устойчивых прогнозов относительно развития экономической ситуации стало для некоторых сдерживающим фактором при принятии решения о вложениях в недвижимость. Чтобы поддержать спрос, участники рынка разработали специальные льготные условия оплаты, снижающие риски и порог входа в инвестицию.

«Мы знаем, что в такие времена необходима уверенность в завтрашнем дне и некая подушка безопасности, которой можно воспользоваться при необходимости. Поэтому „Петербургская Недвижимость“ совместно с „Альфа-банком“ разработала специальную ипотечную программу со сниженной до 0,01% ставкой, которая будет действовать до конца 2020 года. Это позволит существенно снизить ежемесячный платеж. Затем ставка составит стандартные для программ с господдержкой 6,5% годовых», — рассказывает Ольга Кобякова. По ее словам, по этим же причинам компания активно работает с регионами, где социально-экономические последствия коронавируса выражены наиболее остро. «Как результат, доля региональных покупателей в структуре продаж в первой половине 2020 года увеличилась на 5% по сравнению с первым полугодием 2019-го», — добавляет госпожа Кобякова.

ПОНЯТНЫЕ ПРАВИЛА По мнению госпожи Литинецкой, если в динамике стоимости ценных бумаг, валют, драгоценных металлов

или антиквариата может разобраться только специалист, то рынок жилья, его общие механизмы проще понять человеку, не имеющему богатого опыта профессионального инвестирования средств. «Недвижимость не подвержена резким колебаниям цен: владелец квартиры чаще всего успевает продать квартиру, если начинается снижение расценок, тогда как акции какой-либо компании могут обесцениться в одночасье», — рассказывает она. Причем, как отмечают эксперты, в предыдущие кризисы если и имело место снижение стоимости жилья, то она довольно быстро восстанавливалась и в перспективе превосходила докризисные показатели.

Безусловно, особенности рынка строящегося жилья тоже не позволяют инвестировать бездумно. Далеко не каждый объект гарантирует доходность 20–25% за строительный цикл, составляющий в среднем два-три года. Ценовой прирост зависит от целого ряда факторов. «Есть проекты с невысокими ценами на старте, где еще возможна доходность в пределах 15% годовых, но таких жилых комплексов на рынке немного. В классах „бизнес“ и „элита“ прогнозируемая доходность составляет в среднем 8–10% годовых при довольно высоких вложениях», — объясняет госпожа Трошева. При этом, по словам руководителя КЦ «Петербургская Недвижимость», потенциал дальнейшего роста стоимости сохраняется по мере завершения застройки, заселения домов и достижения полного функционирования всех коммерческих объектов. «В то время как в классе „комфорт“ ценовой пик наблюдается до момента ввода дома в эксплуатацию», — добавляет она.

Так, например, в мае произошел наибольший всплеск интереса к ЖК «Зеленый

квартал на Пулковских высотах» — малоэтажному комплексу, который девелопер Setl Group возводит на юге Московского района Петербурга. Причем, как отмечают представители застройщика, на это повлияла не столько ипотека с господдержкой, сколько высокая степень готовности корпусов. «Первые три дома готовятся к вводу в эксплуатацию, полностью завершено благоустройство, уровень которого соответствует названию проекта. Высажена зеленая аллея из кустов сирени и цветов, вход во двор украшен в скандинавском стиле, высажены хвойные деревья, красностебельный барбарис, спирея и разноцветный шиповник», — рассказывает о проекте Ольга Кобякова. В перспективе в центре жилого комплекса появятся яблоневый, вишневый, сиреневый сады, кленовая аллея и еловый сквер, будут построены две школы и два детских сада. Все это, по ее словам, привлекло внимание не только к уже построенным, но и к последующим очередам проекта, в которых помимо этого запланирован ряд улучшений. «Это и потолки высотой 3,2 м на пятом мансардном этаже, это и отдельный выход из квартиры на придомовую лаунж-зону, и алюмо-деревянные окна во второй очереди проекта, и многое другое. Учитывая локацию Московского района, малую этажность, высокое качество домов и уровень благоустройства, квартиры в ЖК „Зеленый квартал“ пользуются рекордным спросом», — поясняет руководитель направления по развитию компании «Петербургская Недвижимость». В результате с конца апреля средняя цена квадратного метра в ЖК «Зеленый квартал» увеличилась на 7–10 тыс. рублей в зависимости от очереди проекта, что принесло инвесторам дополнительную прибыль. ■