

31 → Доходность банковских вкладов неуклонно снижается и становится сопоставимой с покупкой квартиры для сдачи в аренду, но инвестиции в недвижимость в данной ситуации выглядят надежнее. Текущие реалии ярко демонстрируют преимущество недвижимости, за которое ее так ценят инвесторы, особенно непрофессиональные: недвижимость всегда с тобой. Доходность для каждого строящегося объекта индивидуальна, она может находиться в пределах 8–15%, важное значение по-прежнему имеют локация, ее перспективы развития, транспортная инфраструктура и опыт застройщика», — рассуждает он.

Валерий Лазугин, заместитель генерального директора АН «Итака», также уверен, что новые правила работы застройщиков с эскроу-счетами существенно не повлияли на долю инвестиционного жилья. При этом он замечает, что сейчас далеко не по всем объектам и строящимся ЖК инвесторы могут рассчитывать на гарантированную прибыль. «Во многих проектах массовой застройки Кудрово, Девяткино, Парнаса, Ленинградской области получить высокий доход стало гораздо сложнее, а в ряде случаев и невозможно. Хотя, опять же ввиду невысокой стоимости «входа» квартиры здесь по-прежнему пользуются высоким спросом как среди покупателей, приобретающих недвижимость для собственного проживания, так и среди инвесторов. Инвестиции в строящееся жилье и ранее были привлекательны, а сегодня, на фоне экономической и политической нестабильности, колебания валютного курса и в первую очередь в связи со снижением доходов по банковским депозитам стали представлять еще более серьезный интерес», — полагает господин Лазугин. По его словам, практика показывает, что при условии грамотного профессионального инвестирования даже на студии или однокомнатной квартире инвестиционный доход за время строительства может составить от 700 тыс. до 1 млн рублей и даже более, а в случае с двух- и трехкомнатными квартирами — до 1,5–2 млн рублей. «В случае же реализации квартиры через несколько лет успешные инвесторы смогли вернуть до 70%, а в единичных случаях и до 100% вложенных средств. При этом хочу обратить внимание инвесторов на необходимость взвешенного выбора и квартиры, и жилого комплекса, и застройщика, а также на ряд других важнейших



ЕВГЕНИЙ ПЛАТЕНКО

**ЕСЛИ ДО 2020 ГОДА ДОХОДНОСТЬ СТРОЙКИ ОТ КОТЛОВАНА ДО СДАЧИ СОСТАВЛЯЛА ОКОЛО 20% ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД (2–2,5 ГОДА), ТО В ЭТОМ ГОДУ ЦЕНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ ПОДНЯЛИСЬ ЗА ПЕРВЫЕ ДЕСЯТЬ МЕСЯЦЕВ БОЛЕЕ ЧЕМ НА 15% И АВАНСОМ «ОТБИЛИ» ИПОТЕЧНУЮ СТАВКУ НА ДВА ГОДА ВПЕРЕД**

параметров, которые необходимо учесть для успешного инвестирования, в числе которых локация, количество квартир в ЖК, инфраструктура», — говорит он.

Впрочем, среди аналитиков есть и скептики, которые не разделяют оптимизма тех, кто считает, что введение эскроу не повлияло на доходность инвестиций. Борис Мошенский, генеральный директор Maris, приводит цифры: «После принятия закона об эскроу-счетах для застройщиков почти пропал смысл привлекать покупателей низкими ценами на ранних этапах строительства. Поэтому вместо 25–30% роста цены от котлована до ввода в эксплуатацию сегодня в финансовой модели закладывается рост 5–10%. На это также

повлиял большой срок окупаемости такого жилья, в среднем 10–15 лет. Поэтому доля инвестиционных покупок существенно сократилась: с прежних 20–30% до малозначимых 5%. Наверное, на этом уровне она и стабилизируется, так как всегда найдутся инвесторы, которым важно просто сохранить деньги «в бетоне». Жилье для них стало средством сбережения активов или накопительной историей на будущее».

Руслан Сырцов, коммерческий директор Glorax Development, отчасти мнение коллеги подтверждает: «Введение механизма эскроу-счетов и проектного финансирования заставило девелоперов пересмотреть ценовую политику — уже на

старте продаж произошло удорожание. Поэтому до введения эскроу аналитики фиксировали высокий интерес инвесторов к первичному рынку недвижимости. При этом во втором квартале 2020 года, после появления ипотечных программ с господдержкой, инвестиционный спрос вновь вырос. Изменение структуры предложения привело к росту цен, что позволило вернуть долю инвесторов на рынок. Разница между ценой входа и ценой выхода в среднем может составить 30–50% за срок реализации жилого комплекса (2,5–3 года). При этом важно совпадение ряда характеристик: локация, транспортной доступности, востребованности планировок, наличия отделки». ■

## ПРИМОРСКИЙ РАЙОН ОСТАЕТСЯ ЛИДЕРОМ

### ПО ИТОГАМ ТРЕХ КВАРТАЛОВ 2020 ГОДА ЛИДЕРОМ ПО ОБЪЕМУ НОВОСТРОЕК ОСТАЕТСЯ ПРИМОРСКИЙ РАЙОН. ОН ЖЕ БЫЛ ПЕРВЫМ И В 2019 ГОДУ. ДЕНИС КОЖИН

Специалисты консалтингового центра «Петербургская недвижимость» определили топ-3 районов по объему предложения на первичном рынке в третьем квартале. Безусловное первенство, как и год назад, принадлежит Приморскому району. На его долю по итогам квартала приходится 23% всего реализуемого жилья в черте города, или 578,8 тыс. кв. м. Именно здесь, в популярной у покупателей локации Каменка, расположен ЖК «Чистое

небо» от Setl Group — лидер спроса по числу сделок за 2020 год. В квартале комфорт-класса сданы 11 корпусов, работает школа и три детских сада.

К началу октября на второй строчке оказался Московский район, суммарное предложение на первичном рынке здесь составило 393,7 тыс. кв. м. В Московском районе сегодня представлены проекты разных классов и разного масштаба. Активно застраивается территория Средней Рогатки,

кроме того, относительно недавно начали развиваться самые южные территории района. Именно там возводится еще один из популярных ЖК — малоэтажный «Зеленый квартал на Пулковских высотах», занимающий пятое место по уровню спроса в городе. В комплексе представлен широкий выбор квартир различных планировок, в том числе с террасами и мансардами.

И в прошлом квартале, и год назад второе место занимал Выборгский район.

С июля по сентябрь предложение здесь снизилось почти на 20% по сравнению с прошлым периодом, и сегодня он находится на третьей строчке. «Изменения в рейтинге связаны с естественной динамикой спроса и предложения, популярные объекты быстро распродаются, но и новые проекты появляются постоянно», — отметила Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость». ■

#### ЛОКАЦИИ