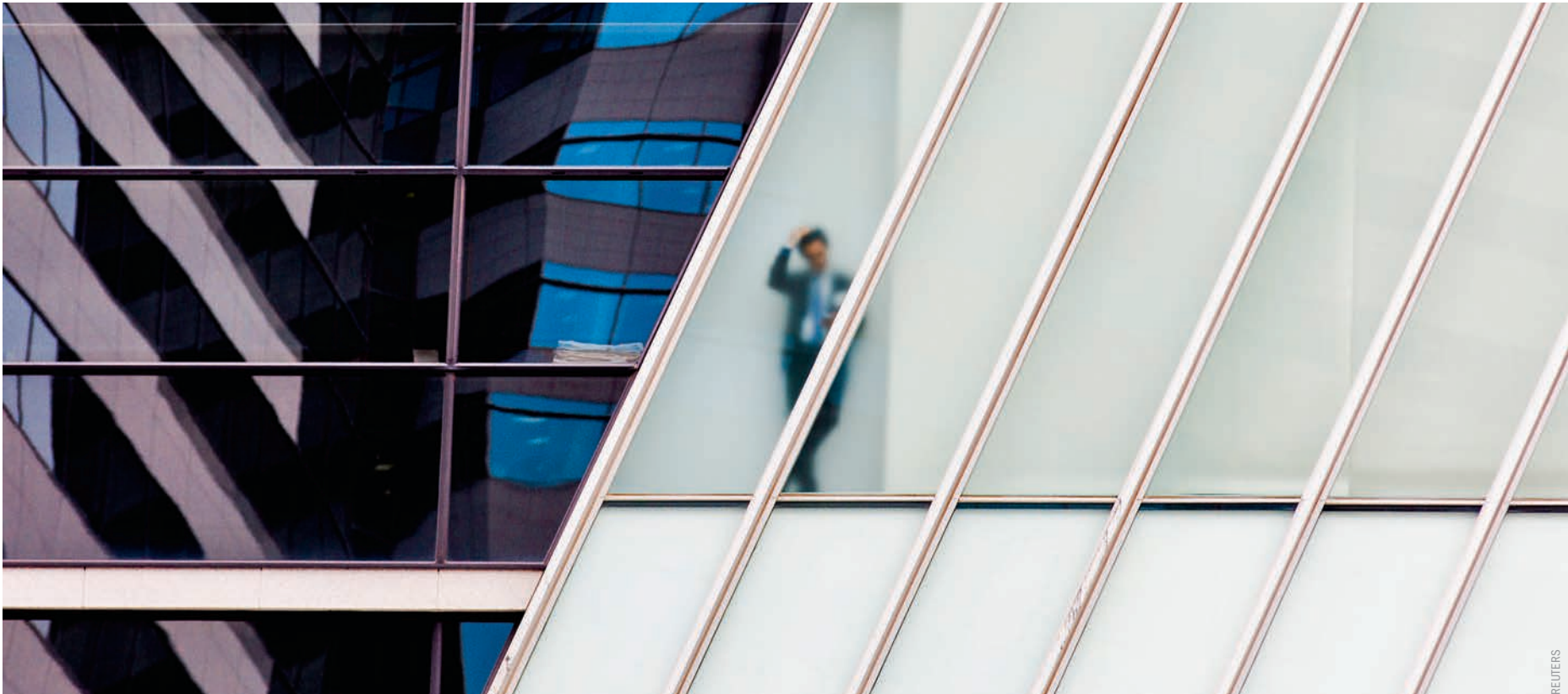




БУМАЖНЫЕ МЕТРЫ

ЧТО ПРИБЫЛЬНЕЕ — ЦЕННЫЕ БУМАГИ ДЕВЕЛОПЕРОВ ИЛИ ИХ КВАРТИРЫ



Покупка квартиры не единственный способ поучаствовать в буме на московском рынке недвижимости. Альтернативный вариант с меньшим бюджетом — приобрести акции девелоперских компаний. Консультанты рынка ценных бумаг не советуют проводить прямое сравнение доходности от владения акциями и покупки недвижимости, но отмечают, что в перспективе десяти лет доход акционера может быть более привлекательным.

Недвижимость и ценные бумаги — два наиболее популярных направления инвестиций, признанные во всем мире. Чтобы инвестировать в жилую недвижимость в Москве, нужно хотя бы 7–8 млн руб. свободных средств и ожидание в два-три года до окончания строительства нового дома. Если повезет, прибыль может составить 20–30%. Это средняя разница в цене между стадией котлована и полной готовностью, по данным «Метриума». Доходность может быть еще выше — в особенно удачных проектах, которые быстро продаются. Девелоперу приходится чаще повышать цены. В «Метриуме» знают примеры, когда цены растут на все 60%. Если не повезет и квартиры будут продаваться плохо, цена изменится незначительно, на 15%, а при продаже придется конкурировать с самим застройщиком, которому тоже надо продать свободные квар-

тиры. В этом случае поиск покупателя и выход на сделку могут затянуться. Порог инвестиций в акции гораздо ниже. Бумаги продаются лотами, которые устанавливает биржа. Для большинства публичных девелоперских компаний лот — это одна акция (для «Самолета», ЛСР, «Эталона»). Для их покупки нужно менее 1 тыс. руб. Исключение составляет группа ПИК, лот которой — это десять акций, или около 6 тыс. руб. Приобрести акции может любой желающий, для этого необязательно иметь статус квалифицированного инвестора (физлицам его присваивает брокер по установленным критериям, среди них стоимость активов во владении на сумму не менее 6 млн руб.). Доходность акций в промежутке двух-трех лет, если сравнивать с периодом ожидания готовности дома, еще менее предсказуема, чем динамика цен на квартиры. Акции за это время могут вырасти в цене или резко подешеветь. Это одно из объяснений, почему вложения в акции рекомендуют на более длительный срок. По расчетам «БКС Мир инвестиций», доходность акций ЛСР в период с 2011 по 2015 год была отрицательной — от 33% до 36%. Но те, кто продолжал держать их, в этом году могут получить 104% по сравнению

ДОХОДНОСТЬ АКЦИЙ НЕКОТОРЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ ЗА 2020 ГОД*	
Источник: «БКС Мир инвестиций».	
ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ АКЦИИ (%)	
ЛСР	21,90
ПИК	52,70
«ЭТАЛОН»**	-9,40
*Январь — 4 декабря 2020 года.	
**3 февраля — 4 декабря 2020 года, компания вышла на Московскую биржу в этом году.	

