

ЗАКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ДЛЯ ВСЕХ

ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БУМ ДОКАТИЛСЯ ДО ЗПИФОВ



Минувший год для индустрии коллективных инвестиций был очень успешным — наверное, лучшим за всю ее четвертьвековую историю. По оценкам «Денег», основанным на данных рейтингового агентства «Эксперт РА», суммарные активы управляющих компаний за прошлый год выросли почти на 18%, до 8,9 трлн руб. Основной объем рынка занимают паевые инвестиционные фонды (ПИФ). По данным ЦБ, по итогам пандемийного года цена чистых активов всех фондов поднялась на 12,5%, до 5,8 трлн руб.

Высокие темпы роста активов в кризисный высоковолатильный год были обеспечены за счет прихода на рынок ПИФов новых клиентов. По данным ЦБ, общее число пайщиков увеличилось почти в два раза, до 3,6 млн человек. «Снижение ставок по рублевым и валютным депозитам стало одним из главных драйверов притока средств населения на финансовый рынок: вкладчики активнее искали потенциально более доходные инструменты», — отмечается в апрельском отчете ЦБ «Обзор ключевых показателей паевых и акционерных инвестиционных фондов».

Основными бенефициарами перетока вкладчиков стали розничные фонды открытых паевых инвестиционных фондов (ОПИФы) и биржевых паевых инвестиционных фондов (БПИФы), суммарные активы которых выросли за год на 283 млрд руб., до 757 млрд руб. При этом число пайщиков увеличилось более чем вдвое, до 2,5 млн человек, из которых больше половины приходится на БПИФы. «Процесс цифровизации и дистанционного открытия брокерских счетов, который ускорили коронавирусные ограничения, также способствовал интересу к БПИФам со стороны частных инвесторов», — отмечает финансовый регулятор.

ЗПИФы набирают популярность

Резко вырос спрос частных инвесторов на паи закрытых ПИФов. По данным ЦБ, число частных пайщиков таких фондов увеличилось за минувший год почти в шесть раз, до 61 тыс. Основной вклад обеспечил доступный для неквалифицированных инвесторов ЗПИФ, ориентированный на вложения в первичные размещения акций иностранных компаний. Число его клиентов превысило 40 тыс. В полтора раза выросло число клиентов ЗПИФов недвижимости, доступных для неквалифицированных инвесторов: оно вплотную приблизилось к рубежу в 10 тыс. человек.

Основной прирост числа новых клиентов ЗПИФов недвижимости обеспечили рыночные фонды. По оценкам управляющей компании Accent Capital, за минувший год активы таких фондов выросли более чем на 10%, до 96 млрд руб. При этом наиболее сильно выросли активы фондов коммерческой недвижимости — с 16,1 млрд руб. до 25 млрд руб. Еще около 74 млрд руб. приходится на фонд жилой недвижимости «Дом.РФ».

В 2021 году интерес частных инвесторов к ЗПИФам недвижимости для неквалифицированных инвесторов сохранился. По итогам первого квартала активы всех фондов рентной недвижимости выросли на 11,5%, до 26,6 млрд руб., свидетельствуют оценки Accent Capital. «Высокая динамика прироста СЧА означает пополнение его новым капиталом», — отмечает управляющий директор Accent Capital Андрей Богданов.

Доступность упаковки

Недвижимость всегда была одним из самых востребованных объектов для инвестиций среди россиян как неотъемлемая часть диверсифицированного инвестиционного портфеля. По словам гендиректора «КСИ Капитала» Вячеслава Исмаилова, многим инвесторам важно иметь в портфеле вещественный актив, особенно понятные всем квадратные метры.

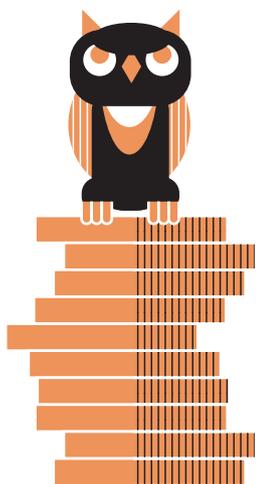
Вот только раньше физические лица предпочитали инвестировать напрямую в жилую недвижимость для сдачи в аренду и дальнейшей перепродажи. Этому спо-

JETTA PRODUCTIONS INC / GETTY IMAGES

собствовал бурный рост этого сегмента недвижимости, особенно в Московском регионе, ведь в таких условиях практически любой объект можно было выгодно продать, купив на стадии котлована или строительства. «При покупке жилой недвижимости проводить какой-то глубокий анализ инвесторам не требовалось, операционное управление также не требовало особых усилий — сделать минимальный ремонт и выложить квартиру на сайт с объявлениями для поиска арендатора», — отмечает гендиректор «СберФонды Недвижимости» Екатерина Черных. Однако, по ее словам, уже довольно давно сегмент жилой недвижимости стагнирует и не приносит былой доходности. Исключением оказался прошлый год, когда рост цен был вызван нерыночными факторами.

В таких условиях неудивительно, что внимание частных инвесторов смещается в сторону коммерческой недвижимости, спрос на которую стабильно растет. Для прямых инвестиций в такие активы у абсолютного большинства людей не хватает средств, ведь стоимость объектов, упаковываемых в рентные ЗПИФы, начинается с нескольких десятков миллионов и заканчивается миллиардами рублей. «Мы фокусируемся на крупных объектах качественной коммерческой недвижимости стоимостью от 5 млрд руб.», — замечает Екатерина Черных.

Операции с коммерческой недвижимостью требуют опыта и экспертизы для выбора и последующего грамотного операционного управления



СТАТИСТИКА ПО ПРОШЛОМУ ГОДУ

По данным ЦБ, за год общее число ПИФов всех типов выросло на 7%, до 1631 штуки. Самой многочисленной категорией фондов остаются закрытые ПИФы (ЗПИФы), число которых выросло с 1216 штук до 1294. Число открытых фондов выросло только на 6 штук, до 261, количество биржевых фондов удвоилось и составило 41 БПИФ. Только одна категория фондов — интервальных — сократилась в 2020 году с 40 до 35.

ТЕКСТ Татьяна Палаева
ФОТО Jetta Productions Inc /
Getty Images,
Getty Images