

# НЕ УДЕРЖАТЬСЯ ОТ ИНВЕСТИЦИЙ

ИНВЕСТИЦИИ В ЖИЛЬЕ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЮТСЯ В РОССИИ САМЫМ ПОПУЛЯРНЫМ СПОСОБОМ СОХРАНЕНИЯ НАКОПЛЕНИЙ. ОДНАКО В БОЛЬШИНСТВЕ СЛУЧАЕВ ЭТО КАСАЕТСЯ МАССОВОГО СЕГМЕНТА. ПРЕМИАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ В КАЧЕСТВЕ СОХРАНЕНИЯ СРЕДСТВ ГОРАЗДО МЕНЕЕ ПОПУЛЯРНО. ОДНАКО ДОЛЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК СТАЛА РАСТИ И В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ: ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, ЗА ПОСЛЕДНИЕ ГОДЫ РОСТ СОСТАВИЛ НЕ МЕНЕЕ 30%. РОМАН РУСАКОВ

Инвестиции в недвижимость всегда считались надежным инструментом сохранения капиталов. На растущем рынке это еще и инструмент их приумножения. Однако инвестиции в элитную недвижимость имеют ряд существенных отличий от инвестиций в сегмент масс-маркета. Любовь Голубева, владелец Городского агентства недвижимости, говорит: «На мой взгляд, „элитка“ была, есть и остается индивидуальным продуктом, покупкой „для себя“, более схожей с приобретением предметов роскоши, нежели классической покупкой жилья. Это всегда индивидуальное сочетание таких характеристик, как премиальная престижная локация, концепция и архитектура проекта, „клубность“ недвижимости с собственной обособленной и даже частной средой. Поэтому выбрать среди элитной недвижимости ту, которая способна принести гарантированный инвестиционный доход в обозримом будущем, бывает сложно».

Эксперты обращают внимание, что солидная часть объектов данной категории может оставаться на рынке без спроса до нескольких лет. Между тем последние годы доля инвестиционных покупок жилой недвижимости неуклонно растет. Относительно застойного периода 2015–2018 годов, характеризующегося падением цен на жилье, когда инвесторы практически утратили интерес к вложениям в недвижимость, сейчас ситуация в корне изменилась. «Последние два-три года стоимость жилья в новых элитных домах Москвы росла в среднем на 10% в год. Причин тому было несколько: изменение условий финансирования строительства, переход на эскроу-счета, уникально низкие для России процентные ставки по ипотеке и господдержка отрасли, снижение ставок по депозитам, налог на доход по вкладам, высокая инфляция. Эти и другие факторы подстегнули обеспеченных инвесторов вновь обратиться к классическому инструменту инвестирования: вложений в жилую недвижимость», — рассуждает госпожа Голубева.

Однако вторая половина 2021 года, на ее взгляд, характеризуется разворотом фокуса внимания инвесторов в сторону вторичного жилья. Это связано с изменением государственной программы финансирования льготной ипотеки: введение ограничения по финансированию на максимальные 3 млн рублей сразу же отсекало инвесторов в элитную недвижимость. В свою очередь, застройщики, получив увеличенный спрос на свои элитные проекты, все менее охотно делают предложения со скидками и бонусами для покупателей. «Летом 2021 года сложно найти привлекательные скидки, ранее достигавшие 6–10 и более процентов и дававшие возможность инвесторам, входящим на начальных этапах строительства, увели-



ЕВГЕНИЙ ПЛАВЕНКО

**ЕСЛИ ОЦЕНИВАТЬ ЭЛИТНУЮ ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ПО КЛАССИЧЕСКОЙ МОДЕЛИ ИНВЕСТИЦИЙ (ПОКУПКА ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ), ТО ЕЕ ДОХОДНОСТЬ ДОВОЛЬНО СКРОМНАЯ: 3-5% ГОДОВЫХ. ТО ЕСТЬ ОКУПАЮТСЯ ТАКИЕ ВЛОЖЕНИЯ ЗА 25-30 ЛЕТ**

чить свой доход, в том числе и на размер этой скидки. На волне высокого спроса на жилую элитную недвижимость и увеличившихся строительных расходов на 10–20% девелоперы подняли цены уже на начальных этапах строительства, и теперь они не слишком отличаются от цен готового жилья. Таким образом, для инвесторов, которые рассматривают вложения в элитную недвижимость как способ приумножения капитала на короткой дистанции, новые дома начинают утрачивать привлекательность», — констатирует госпожа Голубева. По ее словам, вложить на фундаменте, чтобы заработать на перепродаже до сдачи дома в эксплуатацию, на таких объектах становится все более сложно. Тогда как еще совсем недавно от котлована до сдачи дома в эксплуатацию, инвесторам удавалось заработать до 30–40% прибыли.

**ДЕСЯТЬ ХРУЩЕВОК ЛУЧШЕ** Руслан Сырцов, коммерческий директор GlogaX, отмечает, что с точки зрения ликвидности самые популярные лоты для инвестиций — малогабаритное жилье, студии и однокомнатные. Это связано с тем, что они пользуются большей популярностью среди арендаторов. «Как мы понимаем, маленькие квартиры — это не про элитный класс недвижимости, это чаще всего масс-маркет», — указывает он.

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, также говорит, что инвесторы, которые хотят вложиться и заработать на недвижимости, в большинстве своем предпочитают массовый сегмент, во-первых, из-за потенциального роста стоимости за время строительства, а во-вторых, из-за его ликвидности. «В элитном сегменте динамику роста стоимости жилья предугадать сложно, кроме того, требуется большой объем инвестиций для покупки квартиры», — поясняет он.

Сергей Бобашев, руководитель проекта LifeDeluxe.ru, также считает, что элитное жилье с точки зрения инвестиций — одно из самых неудачных приобретений. «Купить элитное жилье невыгодно по цене: чтобы оно еще больше подорожало, нужно угадать или серьезно спрогнозировать. Наибольшую доходность представляют квартиры в районах, которые не были элитными, а потом стали. Инвестиции в такую недвижимость себя оправдывают», — делится он.

Эксперт замечает, что последний год доходность от элитной недвижимости очень высокая, поскольку на фоне пандемии и спроса цены на элитное жилье выросли значительно. Но до этого на протяжении десяти лет рост цен на элитное жилье был небольшой, отмечает госпо-

дин Бобашев. «Если же сдавать в аренду элитное жилье, то доходность низкая. Выгоднее сдавать десять хрущевок, чем одну элитную квартиру. Как правило, элитное жилье сдают просто ради того, чтобы там хоть кто-то жил и поддерживал помещения в нормальном состоянии, ну и плюс чтобы отбивались коммунальные счета. Сейчас в Петербурге для инвестиций мало кто покупает недвижимость элит-класса. Ее покупают, но с точки зрения сбережений, покупают себе на старость, детям на вырост. Люди обеспеченные обычно имеют больше информации о том, куда можно еще инвестировать, помимо недвижимости», — полагает господин Бобашев.

**ВОЛНООБРАЗНОЕ ДВИЖЕНИЕ** Впрочем, эксперты говорят, что в последнее время инвестиционные покупки жилья премиум-класса все-таки растут. «Несколько лет назад тенденция вкладывать средства в недвижимость начала ослабевать, на фоне относительной стабильности люди предпочитали счет в банке. Но за последний год спрос на элитные квартиры остается стабильно высоким, и доля инвестиционных покупок стала, пожалуй, даже выше, чем весной 2020 года», — рассказывает Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы ЦДС. → 18