



На доходность проектов влияет структура их финансирования, которая сказывается на итоговой стоимости проекта. Если девелоперу удастся привлечь заемные средства за рубежом, они, как правило, дешевле, тогда он может достичь запланированных показателей доходности быстрее, а значит, и окупить проект за более короткий срок

Сроки окупаемости инвестиций в объекты недвижимости Петербурга по-прежнему ниже, чем на Западе. В некоторых случаях инвестиции возвращаются в два раза быстрее. Жилье остается лидером по срокам окупаемости. Самым же рискованным сегментом остается складская недвижимость.

# Вернуть в два раза быстрее

Западные инвесторы по-прежнему интересуются местным рынком недвижимости

## ДОХОДНОСТЬ

Окупаемость проекта может зависеть от многих факторов, в первую очередь на нее влияют класс объекта, площадь и сроки реализации. Самый короткий срок окупаемости у жилой недвижимости, для небольшого по площади объекта — до 30 тыс. кв. м — он составляет около года после начала строительства. Светлана Попова, аналитик ЗАО «БФА-Девелопмент», рассуждая о рынке жилья, говорит, что типовые проекты, в силу своей специфики, окупаются несколько быстрее, чем премиальные.

А вот самый длительный срок окупаемости, говорят эксперты, у гостиничной недвижимости, что связано с более значительными инвестициями в подобные проекты. Гостиницы окупаются в среднем от 8 до 12 лет. Сроки окупаемости офисной недвижимости в Петербурге составляют от 7 до 10 лет.

«Инвестиции в офисный объект класса А, который полностью занят арендаторами, могут окупиться за 8–10 лет. В докризисный период срок окупаемости такого объекта коммерческой недвижимости мог составлять и 5–6 лет. Это было

связано с ростом экономики во многих сегментах, а также с дефицитом коммерческих площадей, который ощущался три года назад. Сейчас эти показатели стабилизировались, девелоперы стали более внимательно изучать своего потребителя, за которого в новых условиях необходимо бороться. При строительстве бизнес-центров стали использовать более дорогие материалы и технологии, что также стало одним из факторов увеличения срока окупаемости проекта», — рассказал Дмитрий Абрамов, генеральный директор ОАО «БТК девелопмент».

По общему мнению, в странах ЕС показатель срока окупаемости инвестиций заметно выше, при рентабельности инвестиций всего 5–6%. Это обусловлено тем, что на Западе рынок более стабильный и уровень рисков заметно ниже, арендные ставки растут медленнее. Впрочем, управляющий директор NAI Wescot в Санкт-Петербурге Илья Андреев считает, что на Западе доходность постепенно начинает расти. Кроме того, в разных локациях доходность разная. «Так, например, в центральных премиальных локациях она достаточно

низкая: от 3 до 5,5 процента. На окраинах же показатель достигает 10–11 процентов», — сообщает господин Андреев.

Ольга Украдыженко, консультант отдела финансовых рынков и инвестиций компании Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге, говорит, что доходность в разных странах может различаться в два раза. «Это цена стабильности рынка и его высокого уровня качества», — поясняет госпожа Украдыженко.

Разница в доходности в России и на Западе пока способствует приходу сюда зарубежных инвесторов. Российские инвесторы зачастую ориентируются на покупку инвестиционных объектов со сроком окупаемости менее 9 лет, для сравнения — в США и Европе приемлемым считается показатель в 10–15 лет. Вкладывая средства в объекты на рынке Петербурга, западные инвесторы рассчитывают на быструю окупаемость. Наибольшую активность в настоящее время проявляют инвесторы из стран Скандинавии. Выбирая объекты для инвестиций (как правило, в сфере офисной недвижимости), они рассчитывают на срок окупаемости в 7–9 лет.

На рынке офисной недвижимости срок окупаемости зависит от класса объекта. Так как вложения в процессе строительства и эксплуатации бизнес-центров класса А значительно выше, то, несмотря на более высокие арендные ставки, окупаемость проектов на 2–3 года больше.

«Кроме того, на доходность проектов влияет структура их финансирования, которая сказывается на итоговой стоимости проекта. Если девелоперу удастся привлечь заемные средства за рубежом, они, как правило, дешевле, тогда он может достичь запланированных показателей доходности быстрее, а значит, и окупить проект за более короткий срок», — говорит Светлана Попова.

Ольга Украдыженко считает, что наиболее востребованные и менее рискованные объекты инвестиций — это торговая недвижимость. Здесь инвесторы заинтересованы в окупаемости от 8,5 до 10 лет и доходности 10–10,5%.

По ее мнению, наиболее высокие требования к срокам окупаемости к складской недвижимости. «Это более рискованный сегмент.

(Окончание на стр. 19)

18

страница

**Яйца в разных корзинах**  
Кризис увеличил число проектов многофункциональных комплексов

19

страница

**Новые офисы увеличили процент свободных площадей**  
Третий квартал поставил рекорд



19

страница

**Арендаторов заманивают операторами**  
Услуги связи могут повлиять на решение по выбору офиса

20

страница

**Индустриальный дефицит**  
Под производства переоборудуются склады

ГРУППА КОМПАНИЙ

ЦС ЦДС

# Коммерческая недвижимость от группы компаний «ЦДС»

Беспроцентная рассрочка

Скидки

9 готовых и строящихся объектов в разных районах города

Тел.: (812) 320 12 00

8-800-555-80-70 звонок по России бесплатный

www.cds.spb.ru