

В СРЕДЕ ЭКСПЕРТОВ НЕТ ЕДИНОГО МНЕНИЯ О ТОМ, НАСКОЛЬКО СЕГОДНЯ ВЫГОДНЫ ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНИ СЧИТАЮТ, ЧТО ЭТОТ СЕКТОР ВСЕГДА БУДЕТ РАСТИ В ЦЕНЕ, ДРУГИЕ УВЕРЕНЫ, ЧТО СЕГОДНЯ НА РЫНКЕ ПРЕДСТАВЛЕНО ДОСТАТОЧНО МНОГО ИНСТРУМЕНТОВ, В КОТОРЫЕ ВКЛАДЫВАТЬСЯ ГОРАЗДО ВЫГОДНЕЕ. BG ПРЕДСТАВЛЯЕТ ДВА ПРОТИВОПОЛОЖНЫХ ВЗГЛЯДА НА ЭТУ ПРОБЛЕМУ.

«ПОТРЕБНОСТЬ ЛЮДЕЙ В ЖИЛЬЕ БУДЕТ УДОВЛЕТВОРЕНА НЕ РАНЕЕ, ЧЕМ ЧЕРЕЗ 15–20 ЛЕТ»



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

КАТЕРИНА СОБОЛЕВА, управляющий директор департамента инвестиций в недвижимость Bescar Asset Management Group, считает, что сегодня на рынке нет более прибыльных для инвесторов инструментов, чем вложения в строящуюся недвижимость. В интервью корреспонденту BG Денису Кожину она попыталась это доказать.

BUSINESS GUIDE: Какой способ сохранения и приумножения сбережений сегодня, по-вашему мнению, самый приемлемый?

КАТЕРИНА СОБОЛЕВА: Начнем с того, что варианта хранить деньги дома нет, в развитой и развивающейся экономике это абсурдно: деньги должны работать. Столкнувшись с вопросом, где разместить свои средства, любой инвестор ищет относительно безрисковый вариант; таким может выглядеть, например, банковский депозит. На деле у такого шага колоссальное количество рисков: за последние три года потеряли лицензию сотни банков, а первая тройка, у которой вряд ли возникнут такие проблемы, предлагает достаточно низкие ставки — в два раза ниже, чем реальные темпы инфляции. Это грозит обесцениваем вложенных средств. Кроме того, за последние двадцать лет три раза крупнейшие банки, принадлежащие государству, замораживали вклады и потом деноминировали их. АСВ, в свою очередь, возвращает вкладчикам обанкротившихся банков лишь 1,4 млн рублей. По этим причинам назовем этот способ экстремально низкодоходным.

BG: Но есть еще ценные бумаги...

К. С.: Рынок ценных бумаг и валют для частных инвесторов фактически закрыт — в России они не принимают в нем никакого участия. Поэтому остается не так много вариантов. Если мы обратимся к официальной статистике за три года, 15, 20 лет, мы увидим, что актив, который принес какую-то серьезную доходность с учетом реальной и официальной инфляции, — это недвижимость. Сегодня мы видим, как дорожают строительные материалы, тарифы на перевозки, банковские кредиты. Рост социального обременения, которое накладывает государство на девелопмент, и ужесточение строительных норм приводят к тому, что на участках можно построить меньшее количество жилья. Все это говорит о том, что предпосылок для снижения стоимости квадратного метра нет и она будет стабильно расти. Скачки в 50% отечественному рынку вряд ли снова предстоят, но рост в 10–15% мы продолжим наблюдать. Бесперывный постоянный рост, который показывает сфера недвижимости в России, превышает темпы инфляции.

«РЕЧЬ ПРАВИЛЬНЕЕ ВЕСТИ О ПОКУПКЕ С ЦЕЛЬЮ СБЕРЕЖЕНИЯ СРЕДСТВ, А НЕ ИНВЕСТИРОВАНИЯ»



МАКСИМ ЕЛЬЦОВ, генеральный директор ООО «Первое ипотечное агентство», считает, что вкладываться сегодня в строящееся жилье — не самый лучший способ для приумножения капитала. В беседе с корреспондентом BG Денисом Кожиным он объяснил почему.

BUSINESS GUIDE: Как исчисляется прибыльность вложений в недвижимость, по какой формуле?

МАКСИМ ЕЛЬЦОВ: Пять лет назад стратегия инвестирования на рынке новостроек была простой. Выбিরались дома застройщиков с хорошей репутацией. Сравнивались цены на строящиеся квартиры со сдачей в интервале от нескольких месяцев до двух лет с ценами на аналогичные новые квартиры уже с собственностью. Стоимость квартир в собственности с высокой точностью позволяла предсказать, что после сдачи дома инвестиционная квартира будет стоить не ниже, чем квартиры на вторичке. Помню, что объективно удавалось «поймать» разницу в 10–15% годовых. Опыт инвестирования своих и клиентских средств наглядно говорит о том, что при выборе объекта инвестиций нельзя использовать предположения о росте рынка в целом. Ведь цены за два года могут вырасти, а могут и почти не измениться. Если покупать новостройку для перепродажи после сдачи, то надо ориентироваться на текущий уровень цен в похожих, уже построенных домах. Если брать объект с целью сдачи в аренду, то надо использовать в расчетах текущую рыночную арендную ставку. Исключение — когда у вас есть основания предполагать, что цена объекта или аренды данного объекта изменится относительно рынка в целом. Например, появится новая станция метро, вырастет престиж района или жилой комплекс после сдачи будет явно превосходить по качеству окружающие дома.

BG: Последний всплеск инвестиционных покупок жилой недвижимости на первичном рынке мы наблюдали в конце 2015 года. Почему сейчас таких покупок стало меньше?

М. Е.: Сейчас цены вторичного и первичного рынка очень близки друг к другу. Более того, за счет интенсивной рекламы со стороны застройщика цены на строящиеся квартиры нередко превышают цены аналогичного по качеству вторичного жилья. Квартиры в доме со сдачей через год не должны быть дороже квартир в построенных домах, за исключением, когда застройщик предлагает принципиально более качественный продукт по сравнению с окружающими комплексами. В цене новостройки должен быть заложен риск того, что

квартира не построится или не будет передана в срок, должен быть заложен дисконт за то, что покупатель, уже оплатив квартиру, получает ее не сразу. Сейчас на рынке у надежных застройщиков практически нет объектов со сдачей через год-два, которые по цене заметно ниже цен вторичного рынка. Поймать прибыль на росте степени готовности практически невозможно. И это без учета риска неполучения квартиры в срок. Хотя «поймать» хороший доход можно, например, купив по средней рыночной цене квартиру в доме, который на вторичном рынке будет заметно лучше соседних комплексов, но для этого надо очень глубоко знать рынок вторичного и строящегося жилья.

BG: А если покупать новостройку не в надежде, что после ввода в строй она подорожает, а с целью последующей сдачи в аренду?

М. Е.: Этот вариант тоже не приносит достойной прибыли. В любом случае, доходность от сдачи квартиры не превышает 6–8% годовых. Но если вы учтете, что в среднем раз в год квартира будет простаивать из-за смены арендатора, надо приводить ее в порядок (ремонт, техника, текущие поломки), то доходность что нового жилья, что жилья, купленного на вторичном рынке, уступает долгосрочным депозитам, не говоря уже о валюте и о других видах инвестирования. Единственным интересным объектом для вложения в новостройку, пригодные для жилья, являются апартаменты. Фокус в том, что по цене апартаменты явно уступают аналогичным по классу квартирам, а вот сдавать их можно по нормальной рыночной цене. Лучшее соотношение дохода от аренды и цены покупки делает приобретение апартаментов явно более привлекательным вариантом инвестирования. Да и при наличии качественной управляющей компании вопросы с текущей эксплуатацией и постоянной сдачей объекта легко решаются. При этом жилье останется одним из главных объектов для вложения средств. Только речь правильнее вести о покупке с целью сбережения средств, а не инвестирования. Квартиру можно некоторое время сдавать, потом отселить туда детей или продать и использовать деньги для увеличения собственной квартиры для проживания. ■