ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ЗАНЯЛИ ВЫЖИДАТЕЛЬНУЮ ПОЗИЦИЮ

НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК ПЕТЕРБУРГА ФИКСИРУЕТСЯ ОЩУТИМОЕ ЗАТИШЬЕ СО СТОРОНЫ ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ. ПРИЧИНОЙ ТОМУ СТАЛИ ВЫСОКАЯ КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА И УЖЕСТОЧЕНИЕ УСЛОВИЙ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ. ИНВЕСТОРЫ ПЕРЕШЛИ К ВЫЖИДАТЕЛЬНОЙ ТАКТИКЕ, СМЕНИВ ПРИОРИТЕТ С БЫСТРЫХ ДЕНЕГ (ПЕРЕПРОДАЖИ) НА ДОЛГОСРОЧНУЮ СДАЧУ В АРЕНДУ. КАК ИТОГ, ЕСЛИ НА ПИКЕ ГОСПОДДЕРЖКИ ДОЛЯ ИНВЕСТИЦИОННЫХ СДЕЛОК В НЕКОТОРЫХ ЖК ДОХОДИЛА ДО 30–40%, ТО ТЕПЕРЬ ПОКАЗАТЕЛЬ СОКРАТИЛСЯ В ДВА РАЗА: ДО 15–20% В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЛОКАЦИИ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

Светлана Опрышко, учредитель и директор портала «Всеостройке.рф», подсчитала, что сегодня срок окупаемости купленной для сдачи в аренду, например, однокомнатной квартиры в Санкт-Петербурге составляет 23–24 года — это примерно на три года дольше, чем в прошлом году. «Причина — рост цен. Хотя подорожание отмечается как на первичном рынке недвижимости, так и на рынке аренды, цены на новостройки растут быстрее, чем цены на съем, соответственно, сроки окупаемости увеличиваются»,— говорит она.

Полина Стрих, директор по продажам Fizika Development, подтверждает слова коллеги: «За последний год инвестиционная активность на первичном рынке Петербурга, безусловно, снизилась. Основной причиной стала высокая ключевая ставка, из-за которой банковские депозиты вновь стали полноценной альтернативой недвижимости. Дополнительное влияние оказало завершение массовых льготных ипотечных программ, которые ранее стимулировали инвестиционный спрос».

По ее подсчетам, исторически суммарная доля всех инвестиционных покупок во всех классах жилья на первичном рынке Петербурга составляла 15–25%. Сегодня инвесторы стали гораздо избирательнее, замечает госпожа Стрих, тщательно сравнивая потенциальную доходность различных инструментов.

«Если говорить о классической стратегии покупки квартиры на этапе строительства с последующей перепродажей, то исторически она позволяла получить прирост стоимости на уровне 20–40% за весь цикл реализации проекта. Однако в условиях дорогого финансирования этот потенциал несколько сократился. Доходность долгосрочной аренды жилья в Петербурге традиционно находится в диапазоне 4–7% годовых, а срок окупаемости составляет 15–20 лет, что сегодня уступает доходности банковских депозитов»,— рассуждает эксперт.

В то же время недвижимость продолжает оставаться одним из наиболее надежных инструментов сохранения капитала, напоминает госпожа Стрих. Депозиты привлекательны при высокой ключевой ставке, но их преимущество носит краткосрочный характер.



АЛЕКСАНДР КОРЖОВ

ЧАСТЬ ИНВЕСТОРОВ РАССМАТРИВАЕТ АЛЬТЕРНАТИВЫ ПЕРВИЧНОМУ ЖИЛЬЮ. САМАЯ ПОНЯТНАЯ — БАНКОВСКИЕ ВКЛАДЫ И ОБЛИГАЦИИ: ОНИ ЛИКВИДНЫ, НЕ ТРЕБУЮТ РЕМОНТА, УПРАВЛЕНИЯ АРЕНДАТОРОМ И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАСХОДОВ

МАССОВЫЙ СЕГМЕНТ ПОСТРАДАЛ БОЛЬШЕ

Генеральный директор франшизы TrendAgent Вера Голубева говорит, что доля инвестиционных сделок снизилась прежде всего в массовом сегменте, потому что прежняя модель «купить на старте и заработать на росте цены к вводу» работает хуже. «Входной чек вырос, ипотека стала дорогой, а рост цен уже не всегда компенсирует стоимость денег. Поэтому инвесторы сегодня считают не абстрактный потенциал роста, а конкретную финансовую модель: локацию, бюджет покупки, срок сдачи, ликвидность планировки, будущую арендную ставку и возможность быстро перепродать объект без дисконта»,— указывает она.

Если рассматривать квартиру как арендный актив, то окупаемость стала длиннее. «По классическому жилью под долгосрочную аренду в Петербурге инвестор чаще ориентируется не на быстрый возврат вложений, а на сохранение капитала и умеренный регулярный доход. В среднем такие инвестиции могут давать 5–7% годовых до вычета всех расходов, поэтому срок окупаемости нередко превышает 15 лет. Более интересными остаются небольшие ликвидные форматы: студии и компактные однокомнатные квартиры рядом с метро, вузами, деловыми зонами и крупными транспортными узлами. И даже в этих случаях инвестор уже не покупает „любой квадрат", а выбирает объект, который сможет работать и в аренде, и при последующей продаже»,— рассуждает госпожа Голубева.

АЛЬТЕРНАТИВА

На этом фоне часть инвесторов рассматривает альтернативы первичному жилью. Самая понятная — банковские вклады и облигации: они ликвидны, не требуют ремонта, управления арендатором и дополнительных расходов. «В недвижимости конкуренцию новостройкам составляют вторичный рынок, где можно купить объект с дисконтом и сразу сдавать его в аренду, апартаменты с профессиональной управляющей компанией, небольшие коммерческие помещения и отдельные загородные лоты в перспективных локациях. Но у каждой альтернативы своя логика риска: вклад не дает роста капитала, вторичка требует управления и ремонта, коммерческая недвижимость зависит от арендатора, а земля — это более длинный горизонт. Поэтому главный итог полугодия — инвестор в Петербурге стал рациональнее: он меньше рассчитывает на автоматический рост цены и больше смотрит на ликвидность, доходность и управляемость вложений»,— делится госпожа Голубева.

Мария Мартемьянова, директор по продажам ГК «А101» в Санкт-Петербурге, говорит: «Помимо квартир, инвесторы все чаще рассматривают коммерческие помещения на первых этажах жилых комплексов. На старте продаж такие объекты можно приобрести по цене от 178 тыс. рублей за квадратный метр. Например, помещение площадью 72 кв. м стоит примерно 12,5 млн рублей и способно приносить около 150 тыс. рублей ежемесячного арендного дохода. При этом за 6–12 месяцев до ввода дома в эксплуатацию стоимость подобных помещений, по нашим наблюдениям, достигает 255–265 тыс. рублей за квадратный метр».

Госпожа Опрышко видит главной альтернативой инвестициям в недвижимость банковские вклады. «Самый простой вариант — депозиты. Доходность от сдачи квартиры в долгосрочную аренду в Санкт-Петербурге сегодня оценивается в 4–5%. Средняя ставка по вкладам, если смотреть по крупнейшим банкам,— около 12%,— отмечает она.— Если же говорить именно о вложениях в недвижимость, то можно рассмотреть сервисные апартаменты с готовым бизнесом под управлением УК, где порог входа ниже, а окупаемость выше. Доходность в зависимости от объекта может достигать 8–12% после вычета комиссий управляющей компании».

Госпожа Стрих считает, что среди альтернатив инвесторы также все чаще рассматривают облигации федерального займа и надежные корпоративные облигации, а также коммерческую недвижимость — прежде всего помещения форматов стрит-ритейл и light industrial, где потенциальная доходность составляет 8–12% годовых.

ПОНЯТНАЯ МОДЕЛЬ

Сооснователь и партнер Bright Rich I CORFAC International Виктор Заглумин полагает, что наибольший интерес у инвесторов в коммерческую недвижимость вызывает офисная и складская недвижимость. «Эти сегменты обладают наиболее устойчивым спросом, высокой ликвидностью и понятной моделью получения дохода. По этой причине они привлекают внимание фондов недвижимости, частных инвесторов и конечных пользователей»,— говорит он.

Гостиничную и торговую недвижимость участники рынка воспринимают более осторожно. Отели характеризуются длительным сроком окупаемости и высокой зависимостью от туристического потока, а торговые центры продолжают испытывать давление со стороны электронной коммерции, сталкиваться с ростом вакансии и изменением потребительского поведения.

«До конца 2026 года существенного восстановления инвестиционной активности ожидать не стоит. При сохранении текущих макроэкономических условий объем сделок, вероятнее всего, останется ниже уровня прошлого года. Оживление рынка будет во многом зависеть от дальнейшего снижения ключевой ставки и сокращения разрыва в ценовых ожиданиях между продавцами и покупателями»,— рассуждает господин Заглумин.

По его словам, портрет инвестора за последние несколько заметно изменился. Если раньше значительную часть рынка формировали покупатели, активно использовавшие банковское финансирование, то сегодня ключевую роль играют инвесторы с собственным капиталом или долгосрочными источниками фондирования.

«Высокую активность демонстрируют закрытые паевые инвестиционные фонды (ЗПИФ). В отличие от классических инвесторов, они в меньшей степени зависят от стоимости банковских кредитов, поскольку привлекают средства пайщиков на длительный срок. Основной интерес таких фондов сосредоточен на качественных офисных и складских объектах со стабильным арендным потоком и прогнозируемой доходностью»,— замечает эксперт.

Константин Земсков, заместитель генерального директора AKTIVO, добавляет: «Сейчас инвестору необязательно покупать объект целиком, чтобы вложиться в недвижимость. Есть инструмент ЗПИФ — закрытый паевой инвестиционный фонд. Это единственный тип паевого инвестиционного фонда, в состав которого может быть включена недвижимость. Инвестор может купить часть паев ЗПИФа, получив соответствующую долю владения актива».

Он напоминает, что в сделках с недвижимостью остро встает вопрос безопасности. Это и опасность отмены сделки в сегменте жилой недвижимости, и риск приобрести неликвидный актив. ЗПИФ решает эту проблему, снимая с частного инвестора заботу о юридической и технической проверке объектов.

Эксперт признает, что депозиты и облигации — инструменты более удобные, простые и понятные для инвестора, поэтому их доля на рынке инвестиций в десятки раз выше доли ЗПИФ. «Объем облигаций в обращении составляет более 71 трлн рублей, на депозитах физлица держат свыше 67 трлн рублей. При этом совокупные активы ЗПИФов недвижимости составляют около 1 трлн рублей — за год этот показатель вырос на 39%, что говорит о резком росте популярности этого инструмента»,— приводит цифры господин Земсков. ■

Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ» (онлайн-выпуск Северо-Запад, Guide «Инвестиции в недвижимость»)

Роман Уманский — генеральный директор АО «Коммерсантъ»
Михаил Лукин — главный редактор
Анатолий Гусев — автор дизайн-макета
Андрей Ершов — главный редактор СПб страниц
Александр Коряков — бильд-редактор
Валерий Грибанов — выпускающий редактор
Марина Шевченко — корректор
Василиса Сатирская — верстка
Григорий Матыжев — рекламная служба

Адрес редакции и издателя: 127006, г. Москва, Оружейный пер., д. 41. Тел. (495) 797-6970.
Адрес редакции в Санкт-Петербурге: 191024, Харьковская ул., д. 8А, лит А. Тел. (812) 324-6949

Учредитель: АО «Коммерсантъ».
Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ», зарегистрировано Роскомнадзором, регистрационный номер и дата принятия решения о регистрации ПИ №ФС77-76923 от 11.10.2019 года

В печатном виде номер не выходит.
Распространяется бесплатно.
16+

Фото на обложке: Евгений Павленко