



Рынок недвижимости столичного региона по-прежнему занимает верхние позиции в рейтинге инвестиционной привлекательности. Это касается как коммерческой, так и жилой недвижимости. Столичные девелоперы поощряют и активно привлекают частных со-инвесторов к строительству. О том, куда лучше вкладывать средства и о механизмах инвестирования редактору РБК-Недвижимости Арине Ковиной рассказал президент финансово-строительной корпорации "Лидер" Владимир Воронин.

*Какая Подмосковная недвижимость наиболее востребована на сегодня?*

Наиболее востребована сегодня недвижимость в Подмосковных городах, расположенных в пределах 3-6 км от МКАД. Стоит, пожалуй, особо выделить Одинцово и Красногорск, они пользуются особым спросом. Это "элитные" города, которые можно рассматривать как достойную альтернативу столице.

Актуальная ситуация рынка недвижимости побудила нас включить в сферу инвестиционных интересов объекты загородной недвижимости сегмента "эконом-класс". Стоимость средней двухкомнатной квартиры в пределах МКАД составляет сейчас около 300 тыс. долларов. За ту же сумму можно приобрести коттедж на расстоянии 19 км от МКАД. Это достойная замена столичному жилью и поэтому именно дома класса "эконом" мы считаем наиболее перспективным объектом инвестиций. Я делаю ставку на средний класс, так как, вне зависимости от поведения рынка, здесь спрос будет всегда. По нашим прогнозам, рост цен в этом сегменте будет составлять ежегодно 30-40%. Наша компания приобрела земельный участок площадью 46 га по Дмитровскому шоссе, и в ближайшее время мы планируем приступить к реализации первого девелоперского проекта на рынке загородной недвижимости.

*Как определить выгодность инвестирования в сегменте жилой недвижимости?*

Инвестирование происходит по следующей схеме: средства вкладываются на начальной стадии строительства, далее по мере готовности объекта рост цен составляет порядка 30-40%, а общий рост рынка прибавит к этому еще 20%. Я говорю о сегменте "эконом"-класс.

На сегодня стать со-инвестором и купить квартиру на начальном этапе у застройщика становится все сложнее. У девелопера выбор частных инвесторов расширяется, к тому же, существует возможность привлечь банковские заемные средства. Компании оформляют документы, берут в банке кредит, а затем решают, что выгоднее – продавать объект на нулевом этапе, или достроить дом и затем уже приступить к его реализации. При этом размер прибыли можно оценить порядка 30-40%.

Работа с банками – это тенденция сегодняшнего дня, еще 3 года назад получить средства было крайне сложно, процедура согласования была долгой и запутанной. В итоге, разница стоимости квартиры на начальном и конечном этапах строительства доходила до 80%. Сейчас она составляет 30-40%.

*А какие риски инвестирования необходимо учесть?*

Есть три основных фактора риска: первый – юридическая чистота документов, второй – надежность застройщика, а третий – сама площадка и проект. Профессиональный застройщик учитывает эти тонкости на стадии планирования проекта. Позиция нашей компании – пока не готовы все документы, мы не начинаем работу с со-инвесторами. Например, перспективный проект компании по строительству жилого комплекса в СЗАО города Москва, в районе парка Покровское-Стрешнево уже достаточно хорошо известен на рынке и привлекал много инвесторов еще на стадии разработки проекта. Однако, мы не начинали переговоры о возможных вариантах сотрудничества до того момента пока не были оформлены все необходимые документы.

*Почему Вы не работаете в сегменте элитного жилья?*

Элитная недвижимость – это "штучный товар", который требует больших капиталовложений на начальном этапе. Только в этом сегменте рынка возможна ситуация, когда продажа одной квартиры окупает затраты на весь дом. Однако покупателей можно ждать до нескольких лет. Также в сегменте "элит" большую роль играет правильно выбранная концепция проекта и просчет в этом деле может привести к не ликвидности объекта. Кроме того, данный сегмент более других подвержен колебаниям мировой экономики и цен на нефть. На мой взгляд, это достаточно рискованные вложения.

*Как Вы оцениваете перспективы жилья бизнес-класса?*

На сегодняшний день на этом рынке наблюдается интересная тенденция. В период стремительного роста рынка, часть застройщиков в Москве на нулевом этапе строительства установили цены по 7 тыс. долларов за квадратный метр площади. Такая стоимость была нормальной ближе к концу строительства, но не в начале. У рынка есть одно правило – цены понижать нельзя. Сейчас резкий рост цен прекратился, рынок стабилизировался и покупатель может выбирать. И теперь застройщики попали в сложную ситуацию, так как понижать цены они не могут. Попытками выйти из сложившейся ситуации стали различные рекламные и маркетинговые мероприятия, скидки на 10% и прочее.

На мой взгляд, итогом в данном сегменте станет снижение цен за счет выведения на рынок новых объемов, застройщики которых предложат более низкую стоимость квадратного метра на начальном этапе строительства. В ходе реализации нашего объекта в районе Покровское Стрешнево мы планируем начать "отсчет" от 4,5 тыс. долларов за 1 кв метр, и далее довести ее до 6 тыс. долларов к моменту завершения строительства.

*А если квадратный метр будет дешеветь?*

Не будет. Я уже говорил о правиле рынка – цены снижать нельзя. На сегодня мы повышаем цены на объекты категории эконом-класс на 2% в месяц по мере повышения степени готовности дома, на объекты бизнес-класс – примерно на 3%.

*А обратная ситуация – сильный скачек вверх?*

Росту цен способствуют падение доллара, развитие доступной ипотеки и потребительского кредитования. Все это увеличивает платежеспособность наших покупателей. В целом, мы прогнозируем рост рынка на 20-25% в год.

*Какие перспективы строительства жилья в Москве?*

На сегодняшний день в Москве площадок под застройку, без большого количества обременений практически нет. Есть участки, которые выкуплены, но на них в силу определенных обстоятельств строительство так и не началось. Мы активно ищем такие "скрытые резервы". К тому же, в столице все еще есть участки, находящиеся в федеральной собственности. Они также попадают в сферу наших интересов. Площадок под застройку хватит на ближайшие лет 10, но борьба за них ведется очень активно.