

РИСКОВАННАЯ ПОГОНЯ ЗА ДОХОДНОСТЬЮ

АВТОР:

Иван Чепижко, Граніо





ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ — КОНСЕРВАТИВНЫЙ АКТИВ ДЛЯ ИНВЕСТИРОВАНИЯ, ХОТЯ И В ЭТОМ СЕГМЕНТЕ ЕСТЬ ВОЗМОЖНОСТИ ВЫСОКОДОХОДНОГО, НО РИСКОВАННОГО ПРИЛОЖЕНИЯ КАПИТАЛА. ДОХОДНОСТЬ И РИСКИ ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ, КАК ПРАВИЛО, НАХОДЯТСЯ В ПРЯМОЙ ЗАВИСИМОСТИ: ЧЕМ НИЖЕ РИСКИ, ТЕМ НИЖЕ ДОХОДНОСТЬ ОБЪЕКТА, И НАОБОРОТ.

Риски — это показатель, который с трудом поддается формализации, поэтому зачастую сложно сравнивать объекты недвижимости по рискованности вложений. Один из способов — оценить доходность. Так, на сегодняшний день в Европе низкой считается доходность на уровне 2–3%, оптимальной — 4–7%, высокой — 8–12% годовых. Примерно на те же три уровня делятся и риски, связанные с инвестированием в недвижимость.

Помимо экономических или политических рисков, которые сопровождают инвестиционную деятельность на любых рынках, на рынке недвижимости имеют значение специфика объекта, его местоположение, продолжительность контракта с арендатором и ликвидность актива.

Инвестор может попробовать предугадать, станет ли определенное местоположение перспективным с точки зрения покупки недвижимости

Долгие годы интерес инвесторов на рынке зарубежной недвижимости был сфокусирован на таком простом и низкорискованном направлении, как жилой сектор. Со временем это привело к конкуренции покупателей за наиболее ликвидные объекты. В результате их доходность снизилась: слишком много инвесторов хотели сдавать приобретенное жилье в аренду.

После кризиса 2007–2008 годов к конкуренции добавилась низкая стоимость заемного капитала. В совокупности эти две тенденции сместили интерес покупателей в сторону менее освоенного сегмента доходной недвижимости — домов престарелых, студенческих апартаментов, производственных и складских



Долгие годы интерес инвесторов на рынке зарубежной недвижимости был сфокусирован на таком низкорискованном направлении, как жилой сектор



помещений, а также экзотических для инвесторов коммерческих объектов вроде художественных галерей или кинотеатров. Для примера: по данным CBRE, с 2012 по 2015 год доля инвестиций в такие объекты недвижимости, как кинотеатры, боулинг-клубы, выставочные центры, тематические парки и т. п., в общем объеме инвестиций в доходную недвижимость Великобритании выросла с 5 до 14%.

Показатель доходности подобных объектов колеблется в зависимости от их местоположения и составляет от 5 до 8%. Чтобы получить высокую доходность, неизбежно придется заниматься не только арендой объекта, но и связанным с ним бизнесом, который менее понятен инвестору, чем традиционная аренда жилья или офиса. Рискованность подобных инвестиций очевидна: найти арендатора для однокомнатной квартиры, пусть даже на окраине Лондона, намного легче, чем для художественной галереи в районе Мейфэр.

В определенных условиях офисы и квартиры приносят высокие прибыли, сопряженные с высокими рисками. Скажем, в крупнейших городах США с развитой экономикой офисы являются низкорискованным и низкодоходным активом. В центральных деловых районах Нью-Йорка их доходность равняется

в среднем 3,3–3,8%, в Сан-Франциско — 3–4%, в Сиэтле — 4,5–5,5%. За пределами благополучных городов доходность и риски растут.

Самая высокая доходность офисов в США наблюдается в Детройте — в среднем 9,5–10,5%. Такой показатель связан с известными рисками ведения бизнеса в городе-банкроте. Схожий разброс наблюдается и на периферии экономически успешных городов. К примеру, в пригороде Нью-Йорка — Нью Джерси — средняя доходность офисной недвижимости достигает 7–7,5%.

В депрессивных районах, а также на окраинах крупных городов велика вероятность потерять арендатора и больше его не найти. Спрос на аренду недвижимости в таких местах ниже, чем в центре успешных городов. Инвестор может попробовать предугадать, станет ли определенное местоположение перспективным с точки зрения покупки недвижимости. Открытие новой станции метро, строительство спортивного комплекса или образовательного учреждения существенно повышают ликвидность недвижимости, расположенной поблизости. Но подобный анализ потребует затрат.



На сегодняшний день в Европе низкой считается доходность на уровне 2–3%, оптимальной — 4–7%, высокой — 8–12% годовых

Открываем дачный сезон
19-22 мая в парке Сокольники
www.dachafest.ru

2016 1-й Фестиваль дачной культуры
Дача fest

организаторы
IDA
MOSCOW FLOWER SHOW
Московская ярмарка

0+



Консервативные инвесторы часто предпочитают долгосрочные отношения с арендатором или управляющей компанией, потому что не стремятся получить сиюминутную выгоду, а настроены на долгосрочное сохранение и приумножение вложенных средств. Такая схема применяется владельцами инвестиционных квартир в Европе, доходность которых около 2–3%.

«В Будапеште доходность квартир, сдаваемых в долгосрочную аренду, всего 3,5%, — комментирует консультант по инвестициям Транио Владислав Бойченко. — Если же сдавать аналогичный объект туристам на короткий срок (от суток до недели), то реально добиться чистой доходности от 7 до 10%. Это обусловлено тем, что ставка краткосрочной аренды выше».

В то же время выше и риски: поиск арендатора на короткий срок сопряжен со сложностями, и в случае простоя квартиры выручка снижается. Чтобы минимизировать риски, инвестору имеет смысл обратиться за помощью к профессиональной управляющей компании.

Вложения в недвижимость с высокими доходностью и рисками едва ли способны стать базовыми, особенно в портфеле малого инвестора

Ее услуги обойдутся в 20–25% общей арендной выручки, но эти затраты окупятся за счет заполняемости. При профессиональном управлении и грамотной оценке заполняемость объекта способна достигать 90% в высокий сезон аренды и не опускаться ниже 60% — в низкий.

На риски влияет и относительно низкая ликвидность некоторых высокодоходных объектов. Речь идет в основном о наименее массовом сегменте коммерческой недвижимости — логистическом секторе: автозаправках, парковках и складских помещениях.

Цены и спрос на высокодоходные объекты подвержены колебаниям, так как такие объекты больше зависят от экономической конъюнктуры, чем «массовые» активы вроде жилья



Leptos Estates

the Leading property developers



ЕВРОПЕЙСКИЙ ПАСПОРТ



На продажу

Лучшая недвижимость на Кипре для постоянного проживания,
отдыха, выхода на пенсию и инвестиций

Лептос Эстейтс

- Лидер на рынке с 1960
- Свыше 25.000 довольных домовладельцев
- Международные награды
- Недвижимость по выгодным ценам
- Гибкие условия оплаты
- Более 325 превосходных проектов

Вид на жительство и гражданство

- Включает всех членов семьи
- Быстрое оформление в течение 2-3 месяцев
- На Кипре разрешено двойное гражданство
- Полная частная собственность/Возможности для инвестиций
- Нет налога на наследство и двойного налогообложения
- Преимущества образования и здравоохранения

На продажу

- Дома на первой линии у моря
- Эксклюзивные виллы
- Элегантные квартиры
- Стильные таунхаусы
- Лучшие магазины
- Роскошные отели



ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО В МОСКВЕ: Кутузовский пр., д.9/1, офис 7, 121248, Москва, Россия Тел.: +7 (495) 974 1453
email: sales@Leptos-Estates.ru / www.LeptosEstates.ru

London - Moscow - Beijing - Dubai - Kiev - Athens - Chania - Paros - Nicosia - Limassol - Coral Bay - Paphos





или коммерции. По данным CBRE, в России самые доходные логистические объекты приносят до 12,75% годовых. Тем не менее за столь высокими показателями скрываются не менее высокие риски, которые уже сказались на доходности.

В 2015 году оборот розничной торговли в России сократился на 10%, а вместе с ним на 5% — и объемы грузоперевозок. Доля пустующих складов увеличилась до 10% их общего числа, тогда как до кризиса этот показатель не превышал 2%. Инвестору скорее всего придется иметь дело с отраслевым монополистом, который управляет сетью объектов, следовательно, вероятность выгодного торга мала.

В сложившейся ситуации логичный путь — повысить ликвидность актива, перепрофилировав его в более востребованный. Но порой затраты на переоборудование некоторых специфических видов недвижимости выше, чем убытки в результате простоя или сдачи в аренду по заниженной ставке.

Несмотря на изменения на рынке, недвижимость остается долгосрочной инвестицией, поэтому у объектов всех упомянутых в нашем обзоре типов есть один существенный недостаток: по сравнению с низкодоходной недвижимостью высокодоходная дорожает медленнее.

Вложения в недвижимость с высокими доходностью и рисками едва ли способны стать базовыми, особенно в портфеле малого инвестора. Для таких покупателей оптимальным решением будут инвестиции в жилую или торговую недвижимость со средним или относительно низким уровнем доходности. (АН)