



Бедность студентов не порок для инвесторов

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Студенческую недвижимость можно без натяжки назвать уникальной. В кризис этот вид недвижимости не только не просел, как все остальные, но и значительно поднялся. Недаром жилье для студентов пользуется заслуженной популярностью у западных инвесторов уже несколько десятилетий. В России инвестиции подобного рода до сих пор не завоевали прочных позиций. Однако эксперты уверяют, что это временно.

Студенческой принято называть недорогую недвижимость, которая арендуется или покупается в городах с большим количеством высших учебных заведений и, соответственно, студентов и аспирантов. Обычно такая недвижимость приобретается учащимся для собственного проживания или инвестором для последующей сдачи в аренду студентам.

Нередко имеет место и смешанный вариант, когда учащийся покупает квартиру или дом с тремя-четырьмя комнатами, в одной из которых живет сам, а остальные сдает, получая доход, который направляет, скажем, на погашение процентов по ипотечному кредиту.

Важной особенностью студенческого жилья считается его стандартность: основные параметры одинаковы для большинства стран. Обычно выделяют три типа такой недвижимости:

- специально построенные студенческие жилые корпуса, где на несколько апартаментов приходится общая кухня — подобные объекты, как правило, профессионально управляются, поэтому инвестору не приходится самому решать текущие вопросы;
- переделанные жилые дома — в большинстве случаев это дома с тремя и более спальнями, которые сдаются нескольким студентам;

НАИБОЛЕЕ ВЫГОДНЫЕ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ В СТУДЕНЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ ГОРОДА ВЕЛИКОБРИТАНИИ

Итоговый рейтинг города	Город	Кол-во высших учебных заведений	Кол-во очных студентов (2009/10 уч. г.)	Прирост студентов (с 2004/05 по 2009/10 уч. г.), %	Соотношение зачисленных студентов к объему студ. жилья в университетах, %	Доля очных аспирантов в общем количестве очных студентов (2009/10 уч. г.), %	Доля иностранных студентов в общем количестве студентов, %	Рейтинг города по средней стоимости жилой недвижимости (на декабрь 2010)
1	Лондон	40	291 815	20,7	15,4	25,5	35	1
2	Кингстон	1	21 675	39,9	10,9	15,7	22,3	2
3	Брайтон	2	25 345	18,1	21,5	13,9	19,8	5
4	Эдинбург	5	46 270	12,4	20,8	19,9	32,3	6
5	Оксфорд	2	31 620	6,7	54,3	27,7	30,2	3
6	Дарем	1	14 290	2,6	40,3	21,5	21,2	19
7	Манчестер	4	79 405	14,7	18,7	16,9	21,2	18
8	Сент-Эндрюс	1	7 760	4,1	50,2	21,2	47,3	15
9	Бристол	2	38 560	18	20,5	15,1	18,5	12
10	Экзетер	1	16 175	50	26,6	23,7	25,4	7
11	Йорк	2	17 350	27,3	33,9	21,9	19,8	9
12	Ньюкасл	2	39 195	15,1	20,3	18,1	23,8	17
13	Глазго	5	50 155	7,7	13,2	18,2	18,1	14
14	Бат	2	16 845	20,1	25,7	14,3	25,5	4
15	Кентербери	3	30 185	27	22,5	11,8	17,5	8
16	Борнмут	2	16 170	41	18,6	9,1	14,5	11
17	Кембридж	2	30 790	10,4	48,5	24	30,5	10
18	Кардифф	2	29 760	10	20,5	18,1	31,6	13
19	Бирмингем	5	55 300	18	18,4	18,4	24	16
20	Ноттингем	2	50 630	20	22,9	17,8	21,4	20

По данным компании Knight Frank

- отдельные апартаменты в жилом здании: стоимость аренды относительно высока, поэтому арендаторами чаще всего являются выпускники, аспиранты и иностранные студенты.

» ДОХОДНЫЙ НОНКОНФОРМИЗМ

К характерным чертам студенческого жилья управляющий партнер компании Evans Анна Левитова относит высокую стабильность и хороший потенциал в качестве долгосрочной инвестиции. Обычно ставки аренды для студенческих объектов ощутимо выше, чем ставки аренды жилья в том же городе. Это позволяет погасить кредит, если он привлекался для покупки, в короткий срок, а также означает отсутствие проблем, связанных с управлением, обслуживанием и т. д.

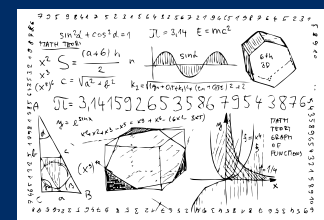
При всех своих привлекательных чертах студенческая недвижимость имеет и «червячка», не заметного на первый взгляд, — повышенную амортизацию, проще говоря, высокие риски порчи (как самого объекта, так и имущества внутри него). Обусловлено это спецификой потенциальных арендаторов дан-

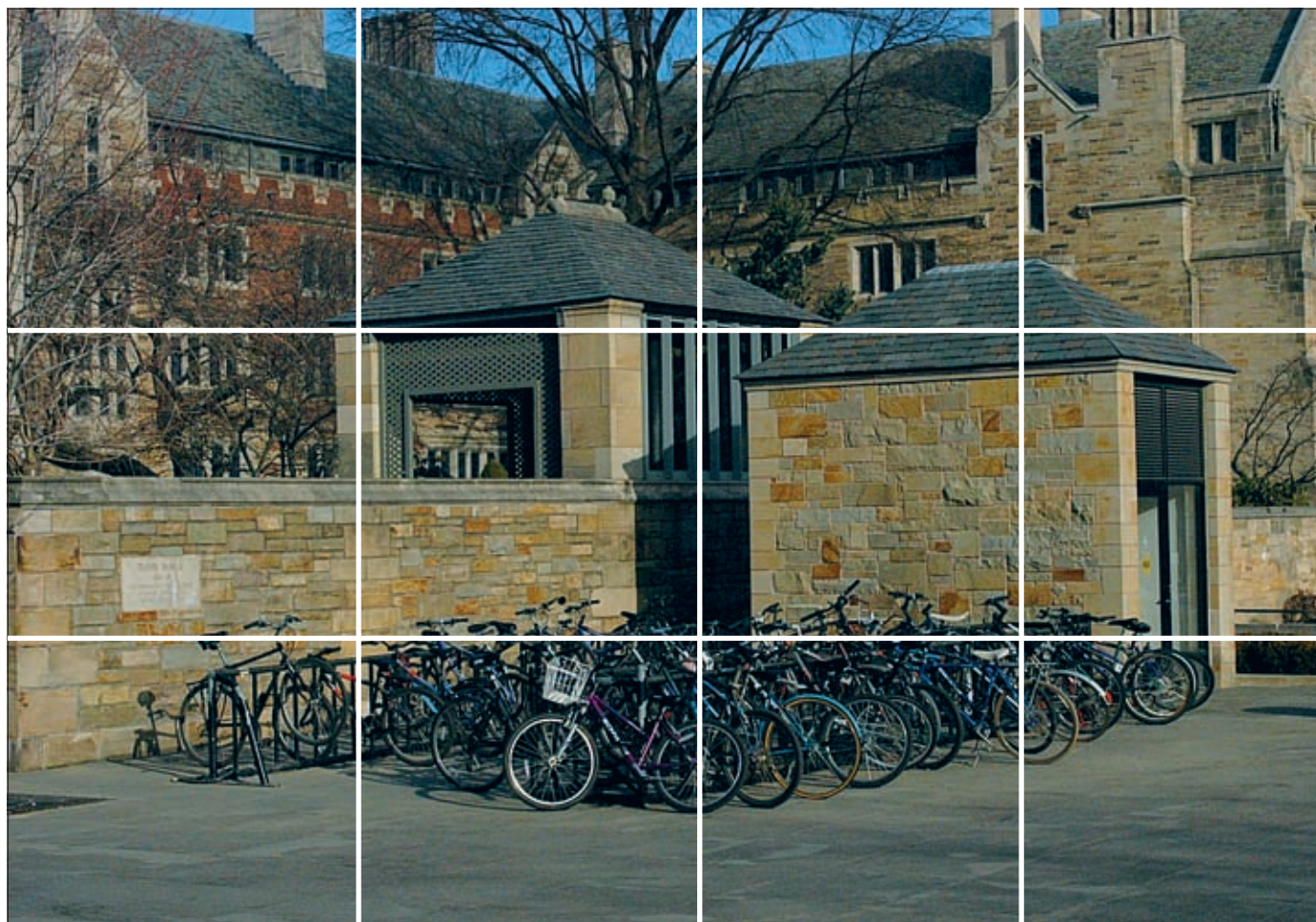
ного жилья. Любому человеку, жившему в студенческом общежитии, это понятно без объяснений.

По мнению президента агентства недвижимости Gordon Rock Станислава Зингеля, «заточенная» под студентов недвижимость зачастую демонстрирует тенденции, противоположные тем, которые отмечаются во время рецессий в целом на рынке жилой недвижимости. То есть основные показатели студенческой недвижимости особенно активно растут во время кризиса. В период экономической нестабильности вложение средств в собственное обучение или обучение своих детей является своеобразным способом хеджирования рисков. Люди охотнее тратят средства на образование, чем повышают спрос на студенческую недвижимость, увеличивая и показатели данного рынка.

Еще одну отличительную черту отмечает директор отдела инвестиций в зарубежную недвижимость компании IntermarkSavills Игорь Индриксонс — доходность с «квадрата». При своей компактности студенческая недвижимость является абсолютным лидером по степени полезности ее площади. Уровень

Американский математик Джордж Данциг, будучи аспирантом университета, однажды опоздал на урок и принял написанные на доске уравнения за домашнее задание. Оно показалось ему сложнее обычного, но через несколько дней он его выполнил. Оказалось, что он решил две «нерешаемые» проблемы в статистике, над которыми бились многие ученые





Основные показатели студенческой недвижимости особенно активно растут во время кризиса. В период экономической нестабильности вложение средств в собственное обучение или обучение своих детей является своеобразным способом хеджирования рисков. Люди охотнее тратят средства на образование, чем повышают спрос на студенческую недвижимость. При своей компактности студенческая недвижимость является абсолютным лидером по степени полезности ее площади. Уровень доходности сильно зависит от страны, но за последние шесть лет рост прибыльности составил от 5 до 10 % в год

доходности сильно зависит от страны, но, по разным оценкам, за последние шесть лет рост прибыльности студенческой недвижимости составил от 5 до 10 % в год.

» **БРИТАНИЯ НЕ РЕЗИНОВАЯ**
Безоговорочным лидером по доходности студенческой недвижимости эксперты единогласно называют Великобританию. Согласно данным Knight Frank, по итогам 2010 года региональная студенческая недвижимость Великобритании показала лучшую доходность по отношению к прочим активам в виде объектов недвижимости. Совокупный доход по всем регионам Великобритании составил 14,65 %, по Англии и Уэльсу — 13,53 %, а по Лондону — 8,41 %. В других странах уровень доходности студенческой недвижимости несколько ниже, но редко составляет меньше 5 %.

Секрет успеха британской студенческой недвижимости тривиален — тотальная нехватка мест в общежитиях самых престижных университетов мира. При этом, как отмечают эксперты, в будущем дефицит будет только усиливаться.

По словам Станислава Зингеля, на рынке студенческого жилья Великобритании в последнее время наметились две параллельных тенденции: сокращение доли рынка, занимаемой университетскими общежитиями, и увеличение доли рынка, образуемой коммерческими общежитиями. «В последние годы многие британские университеты были вынуждены урезать бюджеты, что не могло не отразиться на обеспечении студентов университетскими койко-местами. По правилам, применяемым большинством университетов, на место в университетском общежитии могут рассчитывать только первокурсники (старшекурсники стоят перед необходимостью аренды койко-места вне университетских общежитий). Но университеты не в состоянии обеспечить местами 100 % первокурсников. Обеспеченность первокурсников местами в университетских общежитиях равняется примерно 85 %, оставшиеся 15 % вынуждены идти на рынок аренды жилья вслед за старшекурсниками», — поясняет эксперт.

В продолжение темы руководитель отдела студенческой недвижимости



компании Knight Frank (Лондон) Джеймс Пуллан приводит в качестве примера столицу Англии, где расположено 40 вузов и наблюдается наивысшая в стране концентрация студентов. По его данным, Лондону необходимо еще 100 тыс. единиц студенческого жилья в ценовом диапазоне £150–200 в неделю.

Помимо Великобритании (Лондон, Кингстон, Брайтон, Эдинбург и Дарем) в тройку лидеров по востребованности студенческой недвижимости, по словам Анны Левитовой, стабильно входят Германия (Берлин, Бонн, Мюнхен, Фрайбург, Констанц, Мюнстер — города, в которых на долю студентов приходится от 5 до 20% всего населения) и США.

» СПОСОБЫ РАЗНЫЕ, ЦЕЛЬ ОДНА

Как это ни парадоксально, но при доходности в среднем на четверть большей, чем доходность обычной недвижимости, студенческое жилье стоит столько же, сколько любое другое идентичное предложение на рынке. Эксперты объясняют это тем, что сама студенческая недвижимость не име-

СРЕДНИЙ УРОВЕНЬ РЕНТНОЙ ДОХОДНОСТИ СТУДЕНЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
Великобритания	12–13%
Германия	7–10%
США	6–9%
Франция	5–7%
Чехия	5–7%

По данным Gordon Rock

ет каких-либо уникальных характеристик по сравнению с обычной жилой недвижимостью. За исключением того, что находится в университетском городе и позиционируется при продаже как студенческая.

Более того, минимальный порог вхождения на рынок студенческой недвижимости зачастую гораздо ниже, чем на другие рынки. Немаловажным

Студенческая недвижимость имеет повышенную амортизацию – высокие риски порчи (как самого объекта, так и имущества внутри него). Обусловлено это спецификой потенциальных арендаторов данного жилья

Студенты Йельского университета в 1950-х годах увлекались бросанием друг в друга жестяными подставками для пирогов фирмы Frisbie Pie Company. Название «фризби» было настолько популярно среди них, что компания Wham-O, придумавшая пластиковые «летающие тарелки», дала им название Frisbee (одну букву изменили во избежание претензий на торговую марку)



Швейцары ресторанов «Стрельна» и «Яр» в Татьянин день писали адрес студентов мелом на их спинах. Когда студент напивался до бесчувствия, извозчик знал, куда его везти

является способ инвестирования. Как уточняет Станислав Зингель, теоретически для частного инвестора существуют следующие способы инвестирования:

- покупка одиночного объекта недвижимости (квартира/дом) в расчете на сдачу его студентам (самостоятельно или с помощью профессиональной компании);
- покупка студенческих апартаментов в коммерческих общежитиях;
- покупка пая в паевом инвестиционном фонде недвижимости (REIT), ко-

торый специализируется на студенческой недвижимости.

По мнению эксперта, покупка одиночного объекта недвижимости является наименее предпочтительным способом инвестирования, поскольку не гарантирует стабильного дохода и требует высокого уровня вовлеченности инвестора.

А вот покупка апартаментов в коммерческих общежитиях, наоборот, — наиболее доходный способ инвестирования: ежегодная прибыль инвестора может достигать 15% и более. Главная проблема состоит в том, что частному инвестору войти в этот сегмент рынка крайне сложно: он контролируется несколькими крупными специализированными компаниями, которые занимаются строительством и управлением коммерческими студенческими общежитиями.

Именно эти компании показывают наиболее высокие и стабильные показатели доходности, но частных инвесторов к покупке апартаментов в своих комплексах они обычно не подпускают: крупные блоки апартаментов с удовольствием покупают пенсионные фонды и инвестиционные фонды недвижимости. То есть





HIGHWAY  PARADISE
REAL ESTATE CONSULTANCY

Португалия - небольшая страна на западном побережье Европы.

Океанические пляжи южной провинции Алгарве, мягкий климат и гостеприимство местных жителей не оставят равнодушными никого. Хорошие возможности капиталовложения при покупке роскошных вилл, квартир или участков под строительство



estate@highway2paradise.com

Phone: +351 289 513 752

www.highway2paradise.com

Europe - Portugal
REAL ESTATE CONSULTANCY

у успешных компаний нет мотивации работать напрямую с частными инвесторами, которые приобретают один-два апартамента. Тем не менее иногда такие проекты выходят на открытый рынок и, конечно, пользуются высоким спросом со стороны частных инвесторов.

Самым простым, быстрым и доступным способом вхождения на этот рынок является покупка пая в инвестиционном фонде студенческой недвижимости. Правда, в этом случае достижимый уровень доходности в среднем несколько ниже, чем при удачном инвестировании в апартаменты в региональном коммерческом общежитии (8–10% против 12–15%).

Минимальный порог вхождения на рынок студенческой недвижимости, характерный для Германии, — €10–12 тыс. Именно за такую сумму можно приобрести малогабаритную квартиру в небольшом университетском городе (например в Вуппертале). Средние цены на студенческое жилье здесь колеблются в пределах €20–30 тыс.

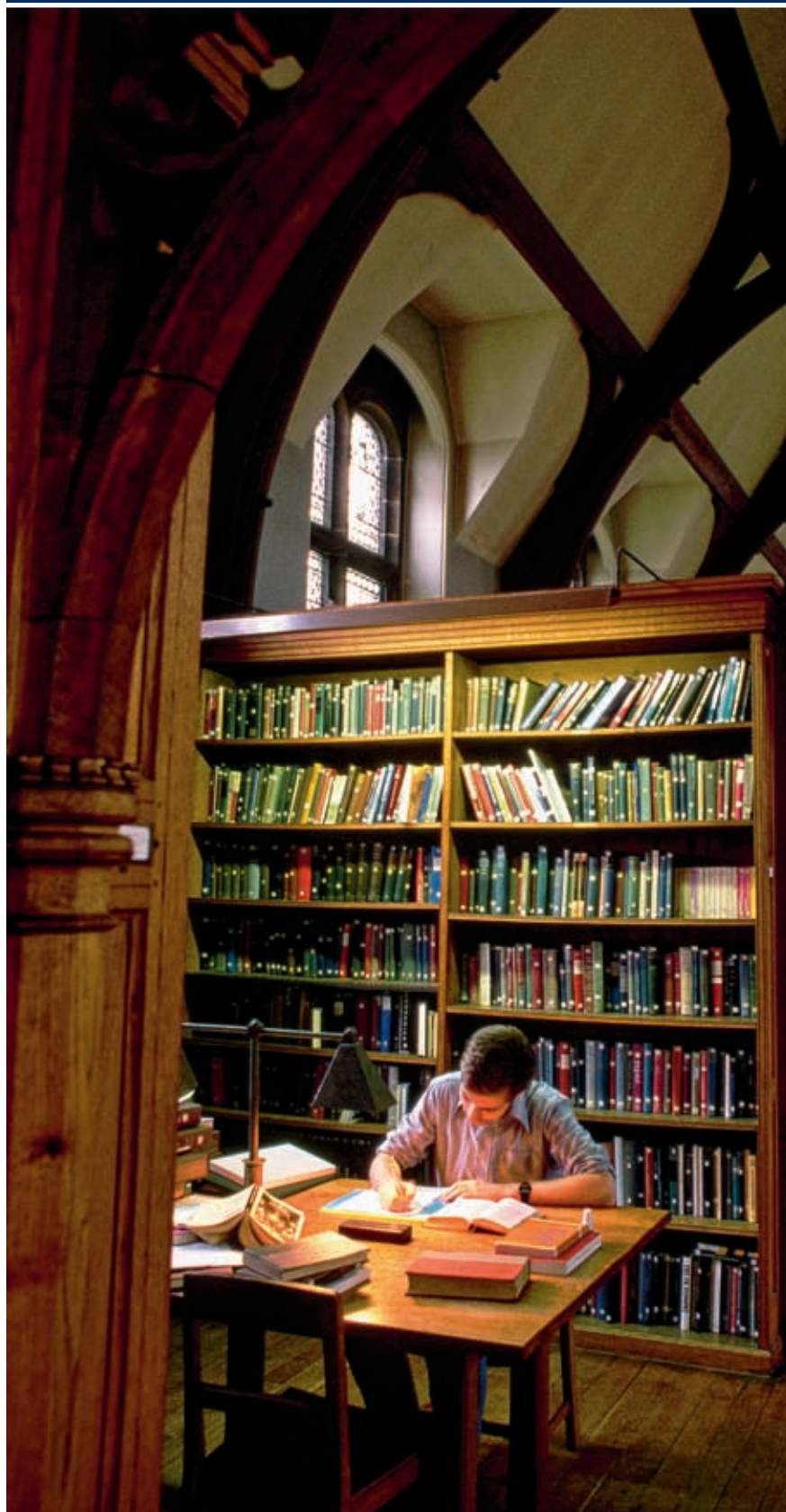
В свою очередь на дорогом британском рынке цена студенческого жилья достигает и €450 тыс. Столько стоит квартира, позиционируемая как студенческая, в городке Гринвич, где расположено сразу несколько престижных учебных заведений. В Оксфорде стоимость однокомнатной квартиры составляет около £160 тыс. В Лондоне студенческое жилье обойдется примерно в £170–190 тыс.

В испанском Аликанте стоимость студенческой недвижимости оценивается в среднем в €55 тыс.

» ПРЕДСТОИТ УЧИТЬСЯ НАМ

Несмотря на всю привлекательность зарубежной студенческой недвижимости российские инвесторы пока крайне неохотно и осторожно вкладывают свои средства. По данным Gordon Rock, сегодня более половины (55%) россиян, покупающих такую недвижимость, делают это не в инвестиционных целях, а чтобы обеспечить жильем своих детей, обучающихся за рубежом.

Психологию иногда называют «наукой о студентах-второкурсниках и белых крысах», поскольку множество экспериментов ставят именно на этих двух категориях. Большинство психологов-исследователей работает в вузах, поэтому для исследований им легче всего привлекать именно студентов



«С учетом того, что сейчас за рубежом учатся более 45 тыс. россиян, потенциальный объем сделок по покупке недвижимости, конечно, велик. Другое дело, что подавляющая часть учащихся и студентов из России выбирают не собственное жилье, а студенческие общежития или арендуемые апартаменты. По нашим оценкам, не более 2% имеют собственное жилье. Таким образом, можно приблизительно оценить количество сделок по покупке студенческого жилья, которые ежегодно заключают россияне за рубежом: не более тысячи в год», — резюмирует Станислав Зингель.

Эксперты единодушно отмечают, что за последние несколько лет число россиян, инвестирующих в студенческое жилье за рубежом, выросло. Однако до глобальных изменений еще очень далеко. Между тем, пока русские присматриваются к этому рынку и делают робкие шаги на пути его освоения, западные инвесторы активно наращивают капиталы на одном из самых высокодоходных и востребованных сегментов недвижимости — студенческом жилье. 