

Автор: **Инна ШМАДЧЕНКО**

Кризис мировой финансовой системы преподнес российскому рынку новые испытания, заставив одних задуматься над проблемой, как не потерять свои сбережения, а других — как в новых финансовых условиях получить прибыль. **Вице-президент Холдинга МГСН Ольга ГРАЧЁВА** уверена, что для предпринимчивых бизнесменов кризис открывает новые возможности.

Инвестиционное партнёрство

» **Ольга Алексеевна, выходит, что не так страшен сам кризис, как разговоры о нём. И бизнес может быть прибыльным в любых условиях?**

— Ощущение кризиса появляется тогда, когда стереотипы и привычки перестают соответствовать реальности. То, что сегодня происходит на финансовом

рынке. На фоне таких активов, как золото, акции, банковские вклады самыми доходными и наименее рискованными являются вложения в недвижимость. Это подтверждено и российской практикой: кризис в 1998 году обеспечил высокую доходность тем, кто вложил деньги именно в недвижимость. За неполных 4 года, даже с учётом инфляции, доход составил

евро — только на 6%, доходы от депозитов составили 32,5%. Доллар упал на 16%. В это же время цены на недвижимость выросли почти на 200%.

Если говорить о драгметаллах как о средстве вложения инвестиций, то, в отличие от недвижимости, это биржевой товар, подверженный рыночным колебаниям. И тут есть свои тонкости: приобретая «живой» металл, покупатель дополнительно платит государству НДС — 18%. При обратной операции — реализации слитка — эти деньги ему не возвращаются. А если сделка осуществляется с помощью «металлических» счетов, есть опасность, что в какой-то момент условные граммы и унции окажутся не обеспеченными реальными запасами.

» **А какова ликвидность долгосрочных вложений в квадратные метры?**

— Достаточно проанализировать цифры и факты. Уже очевидно, что из-за

« **Выбирая проект для вложений, важно учитывать масштабность и потенциал застройки, стадию строительной готовности, интерес города к своевременной сдаче объекта** »

рынке, это не столько новые испытания и проблемы, сколько новые возможности для тех, кто вовремя сориентировался в изменившихся условиях и смог обратить перемены в свою пользу.

» **Тогда актуальный на сегодня вопрос: как сохранить свои сбережения?**

— Сохранить — это позиция испуганного. Мы ставим вопрос иначе: как сохранить и заработать в новых условиях!

» **И как заработать? Инвестировать в банк, в акции, в золото или в недвижимость? Какой из активов окажется наиболее надёжным, а главное, прибыльным?**

— Посмотрим на сложившуюся ситуацию под углом возможного, а не опасного. Сегодня, прежде чем делать какие-либо вложения, надо чётко понимать: куда вкладываете и чем рискуете. В условиях нестабильности надёжнее вкладывать деньги в реальную экономику.

40%, при этом акции российских компаний обесценились почти в 10 раз.

Как ни парадоксально, вложения в золото, доллары или евро сегодня так же менее доходны, что можно подтвердить статистикой. Так, за последние 2 года золото выросло в цене на 39%,

Холдинг МГСН в новых условиях

На сегодняшний день объём активов компании создаёт достаточный запас прочности, дающий возможность выстраивать долгосрочные отношения с покупателями жилья, предоставляя им рассрочку сроком до 10 лет, а также разработать и внедрить специальную программу «Инвестиционное партнёрство» — то есть, быть интересными и выгодными партнёрами.

За этими предложениями есть расчёт. Предлагая длительную

рассрочку, мы принимаем во внимание объективные сроки оформления в собственность строящегося жилья и возможность рефинансировать рассрочку в ипотечные кредиты.

Эффективно управляя своим портфелем проектов, специалисты Холдинга МГСН гарантируют инвестиционным партнёрам доходность по совершённой сделке 15% годовых. Этим предложением мы поддерживаем наших партнёров —

такое право нам даёт уверенность в ликвидности инвестиционного портфеля Холдинга МГСН.

Практика показывает, что рынку недвижимости присущи определённые риски, однако в среднесрочной и долгосрочной перспективе он позволяет инвесторам зарабатывать.

У каждого из нас есть возможность не только сохранить свой капитал, но и заработать на московской недвижимости! ■



кризиса в 2008 году в Московском регионе построят и сдадут в эксплуатацию в лучшем случае такое же количество квадратных метров жилья, как и в прошлом. В то же время из-за отсутствия кредитов многие девелоперы свернули свои новые проекты ещё на «бумажной» стадии. То есть, через 1,5–2 года предложение на рынке жилья значительно сократится.

Сокращению предложения будет способствовать и такой фактор, как смена заказчика: в ситуации кризиса основным покупателем жилья станет государство, все крупные девелоперские компании будут работать на бюд-

жетной части населения приобрести жильё. Но это — временное явление. Банки вернутся к данным видам ипотечных программ, тогда спрос повысится, а предложение при этом останется ограниченным. В такой ситуации рынок отреагирует повышением цен на квадратные метры.

» А вложение в строящееся жильё разве не попадает в сегмент повышенной опасности в случае недостроя?

— Конечно, это рискованная операция, ведь недостроенная недвижимость не стоит ничего. И здесь только один со-

циал застройки, стадию строительной готовности, интерес города к своевременной сдаче объекта (вложенные деньги, задекларированные метры по сдаче). Если говорить об инвестиционных проектах Холдинга МГСН, то сегодня одним из проектов, который отвечает данным требованиям, является застройка в Павшинской пойме. Наша компания с 2003 года участвует в проекте. На сегодняшний день построены и сданы первые три очереди микрорайона. Сейчас застраивается последняя, четвёртая очередь. Сроки сдачи намечены на 2009 год. Сегодня это 70-процентная готовность стройки.

Уникальность самого проекта это: современная градостроительная застройка с видом на резиденцию правительства Московской области, что формирует статус данного места и его дальнейшее развитие; построенный в рамках единого Инвестиционного контракта и запущенный в марте этого года единственный в России круглогодичный горнолыжный комплекс. По мере завершения строительства, развития заложенного в этот проект потенциала, цены на такую недвижимость не только не упадут, но и увеличатся. ■

« Сокращению предложения будет способствовать и смена заказчика. В ситуации кризиса **основным покупателем жилья станет государство**, все крупные девелоперские компании будут работать на бюджетные деньги »

жетные деньги. В Москве доля заказа столичного стройкомплекса будет только увеличиваться. В октябре уже были проведены аукционы по закупке жилья у ведущих строительных компаний, таких, как «СУ-155» и «ДСК-1». С рынка ушло порядка 500 000 м². Следовательно, доля коммерческого сегмента уменьшится, и значительно.

Да, свернувшиеся банковские ипотечные программы, включающие инвестиционный период, остановили на сегодняшний день возможности опре-

вет: искать надёжного партнёра, доказавшего свой профессионализм и стабильность на рынке недвижимости.

Партнёры Холдинга МГСН — крупные строительные холдинги «ДСК-1» и «СУ-155» — не первый год стабильно работающие в строительной отрасли и по праву заслужившие надёжную репутацию. Их проекты на 60–70% обеспечены госзаказами. И это надёжная гарантия того, что дома будут достроены.

Выбирая проект для вложений, важно учитывать масштабность и потен-

ХОЛДИНГ МГСН

Адрес..... м. «Шаболовская», ул. Шухова, д. 21
 Телефон отдела продаж..... +7 (495) 651-95-55
 E-mail..... info@mgsn-invest.ru
 Сайт..... www.mgsn-invest.ru