



# ПРОЧЬ ИЗ МОСКВЫ ЗА ВЫСОКИМИ ДОХОДАМИ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Долго искал заход к материалу. Спасибо Олегу Дерипаске, помог: «Если оценить текущую обеспеченность населения квадратными метрами, то Россию ждет лет 20 строительного бума». Не помочь ли нам «государственному управляющему» (как назвал себя однажды сам олигарх)? Не перекалificarоваться ли в спекулянты? Итак, выгодно ли инвестирование в российские города и с какой суммой можно войти в дело?**

Ощущение предстоящего роста российского рынка недвижимости, настоящего роста, вместо невнятных долей процента исходя из цен предложения, действительно висит в воздухе. Прогноз о 20 годах сплошного бума кажется чрезмерно оптимистичным, но понятно и то, что идеальных условий для спекулянта не будет. А когда о росте цен начнут писать даже в телефонном справочнике, вкладывать будет поздно.

Разозлив словом «спекулянт» благородных инвесторов (какой бледный термин), поясним: в нем нет негативной оценки. Рыночная экономика тем и отличается от директивной, что люди,

вкладывая или выводя свои деньги, дирижируя ими, дают реальную оценку каждому слову властей, корректируют их благие пожелания. Спекулянт — личность творческая по определению.

Почему стоит изучить возможность вложиться в Россию? Основные принципы успешного инвестирования в недвижимость — «триада спекулянта»: рост объекта в цене, превышающий инфляцию в полтора-два раза, быстрый срок окупаемости и надежность вложений. Эти принципы складываются из массы факторов. Вот, говорят, в прошлом году хорошо (по европейским меркам) поднялась в цене жилая недвижимость в Австрии. Ну и кто



в России спрогнозировал это в позапрошлом году? Причем вы вкладываете не в Австрию вообще, а в определенный сегмент в определенном месте. Чтобы угадать его, этот единственный дом, нужно дневать и ночевать на австрийских тематических сайтах. Вспомните, что у вас было в школе по немецкому?

А еще есть экстремальные рынки — например, Мьянма или Шри-Ланка, выползающие из военной диктатуры

но потом придется договариваться... об их разминировании.

А в России — любо-дорого. Всего-то чуть больше 80 субъектов Федерации, столько же министерств и других федеральных ведомств и сайт Кремля. И еще столько и полстолька основных сайтов риэлторских сообществ регионов, а далее по ссылкам. Читайте, думайте. Нет, речь не идет о поиске методом тыка, хотя прочесывать пространства родины время от времени не мешает. Но глав-

**Есть экстремальные рынки – например, Мьянма или Шри-Ланка, выползающие из военной диктатуры и гражданской войны. Только и здесь не халва. В Мьянме пик интереса пришелся на 2009-2010 годы при первых ласточках их перестройки. В Шри-Ланке за гроши предлагаются превосходные участки в бывших зонах боевых действий на севере и востоке, но потом придется договариваться... об их разминировании**

Основные принципы успешного инвестирования в недвижимость – «триада спекулянта»: рост объекта в цене, превышающий инфляцию в полтора-два раза, быстрый срок окупаемости и надежность вложений

и гражданской войны. Только и здесь не халва. В Мьянме пик интереса пришелся на 2009–2010 годы при первых ласточках их перестройки. В Шри-Ланке за гроши предлагаются превосходные участки в бывших зонах боевых действий на севере и востоке,

ное — ловить местные ветры.

Расхожее мнение о том, что 90% всех денег крутятся в Москве, безнадежно устарело. Северная столица, которая еще лет 10–12 назад ассоциировалась с бедным родственником, сегодня вызывает у москвичей скрежет зубов-



Люди, вкладывая или выводя свои деньги, дирижуя ими, дают реальную оценку каждому слову властей, корректируют их благие пожелания. Спекулянт – личность творческая по определению

Прогноз о 20 годах бума кажется чрезмерно оптимистичным, но понятно, что идеальных условий для спекулянта не будет. Когда о росте цен начнут писать в телефонном справочнике, вкладывать будет поздно

ный. Весной прошлого года «Интерфакс» со ссылкой на председателя совета директоров инвестиционного фонда Česka Správitelna Йиржи Прашила сообщил о том, что около 25 % недвижимости, купленной гражданами России в Чехии, принадлежит жителям Уральского региона. Планируется создание госкорпорации по развитию Восточной Сибири и Дальнего Востока.

В данном случае нас не интересует, зацветут ли в Сибири апельсины, главное, что деньги будут выделяться и осваиваться.

Да и в какой еще стране налог на квартиру в столице составляет \$10 в год? В какой еще стране вы можете по цепочке от знакомых к их знакомым за 15 минут найти знающего человека в Красноярске? Упоминание Красноярска не случайно: он показал 11 %-ный рост цен на недвижимость в прошлом году, к тому же правильная новостройка на нужной стадии да на растущем рынке способна дать втрое больший доход.

Но к делу. Где искать и как искать? Слово экспертам. «В первую очередь надо обратить внимание на региональные центры, администрации которых имеют серьезные планы развивать социально-бытовую и транспортную инфраструктуру, — рекомендует замдиректора по маркетингу и рекламе де-



**ВСЯ 23-25 ноября**  
**НЕДВИЖИМОСТЬ**  
**МИРА** Москва, Крокус Экспо

www.pw-expo.ru

10 ЮБИЛЕЙНАЯ ВЫСТАВКА

Организатор выставки: **MAKING BRAND**

Генеральный аналитический партнер: **Индикаторы рынка недвижимости**

Интернет партнер: **CRSN**

Официальное издание выставки: **tpm**

При поддержке: **ФИАНС**, **МА**, **ИИ**, **РОССИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ**

**PW** PROPERTYWORLDWIDE

велоперской компании «Сити-XXI век» Марина Тимашова. — При этом желательно, чтобы эти планы поддерживались федеральными органами власти».

Инвестиционно привлекательными, продолжает она, являются города, которые будут задействованы в проведении чемпионата мира по футболу 2018 года. Помимо Москвы и Санкт-Петербурга матчи намечено провести в Нижнем Новгороде, Калининграде, Ярославле, Саранске, Казани, Самаре, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Волгограде, Краснодаре, Сочи. Правда, Сочи — единственный из перечисленных городов, который не следует рассматривать для инвестирования в недвижимость. Сочинские квартиры объективно переоценены после существенного удорожания прошлых лет.

В упомянутых городах предусматривается строительство целого ряда объектов торгового, развлекательно-досугового назначения и социально-бытового обслуживания. Часть финансовых ресурсов направят на развитие дорожно-транспортной системы регионов. «Безусловно, это повысит комфортность проживания в конкретных райо-

нах, и цены на жилье в них будут расти с опережающей рынок динамикой, — уверена Марина Тимашова. — Только в результате значительного улучшения транспортной ситуации цены на квартиры в микрорайонах, которые от этого выигрывают, в среднем увеличиваются на 10–15%».

Рассчитывать на серьезное удорожание жилья можно и в тех районах, где начаты либо намечены любые работы по улучшению транспортной ситуации — открытие новых станций метрополитена или ремонт магистралей. К крупным проектам в этой сфере относятся строительство метрополитена в Красноярске, Омске, Челябинске и крупных автодорог, скажем, Западного скоростного диаметра в Санкт-Петербурге и автодороги Москва–Ростов-на-Дону–Новороссийск–районы Черноморского побережья.

Генеральный директор компании Galaxy Group Евгений Штраух обращает внимание на сырьевые регионы, например, Ханты-Мансийск, и регионы, обладающие мощным экономическим потенциалом: Башкирию и Татарстан.

**Специалисты рынка предупреждают, что ориентироваться только на низкую стоимость недвижимости – непростительная ошибка: она столь дешева именно потому, что не предвидится развития региона, города**



**Рассчитывать на серьезное удорожание жилья можно и в тех районах, где начаты либо намечены любые работы по улучшению транспортной ситуации – открытие новых станций метрополитена или ремонт магистралей**

«Остальные города пока малоперспективны, — считает эксперт. — В России даже в городах-миллионниках рынок недвижимости развивается очень медленно. В большинстве мест он так и не вернулся к докризисным показателям, кроме того, в регионах очень мало качественных проектов».

Сегодня самые дешевые объекты — на Северном Кавказе. Но если есть надежные зацепки, то не ошибетесь. Что подсказывает, что, допустим, горнолыжный курорт Ведучи в Чеченской республике заработает раньше, чем большинство остальных анонсированных федеральной программой «Курорты Северного Кавказа». Потому и запустится первым, что не попал в эту программу.

Лиц, заинтересованных в Ведучи, обманывать не принято. Утверждается, что, даже если на этот курорт будут ез-

дить только жители республики, он себя быстро окупит. Не сомневаюсь, жители Чечни дружно поедут и распробуют горнолыжные виды спорта. А еще через несколько лет ребята из республики будут медали брать. Здесь есть воля.

Внутренний голос советует пригласиться к Томску, Иркутску, Кызылу, к которому строится железная дорога. Железные дороги означают предприятия, которые было нерентабельно открывать ранее, рост логистических, деловых центров, курортных и туристических зон.

На просторах Среднерусской равнины вне всяких подозрений, например, Калужская область. К тому же региону несказанно повезло. Как с гордостью говорят в деревне Бухловка на северо-западе области: «Мы теперь ближе к Подмосковию». Калужскую об-





«Наиболее эффективным является вложение в квартиры, которые находятся в жилых комплексах на начальных стадиях строительства (не более 50% готовности объекта). Но оно связано с более высокими рисками»

**В России всего-то чуть больше 80 субъектов Федерации, столько же министерств и других федеральных ведомств и сайт Кремля. И еще столько и полстолька основных сайтов риэлторских сообществ регионов**

ласть первые лица государства регулярно ставят в пример другим главам регионов как образец прозрачного инвестиционного климата. Ставят уже много лет, что не совсем хорошо характеризует учеников, но это не относится к нашей теме. Вообще перспективы сельскохозяйственных областей не радужны. Тут Россия в ВТО вступила — удар по сельскому хозяйству будет нешуточный. Естественно, правительство поможет. Но не до жиру — быть бы живу.

Марина Тимашова рекомендует обратить особое внимание на расположение объекта недвижимости в конкретном городе, репутацию застройщика, соответствие продаж закону 214-ФЗ. В остальном без сюрпризов: «Наиболее эффективным является вложение в квартиры, которые находятся в жилых комплек-

сах на начальных стадиях строительства (не более 50% готовности объекта). Но в этом случае оно связано с более высокими рисками, что тоже надо учитывать».

«Если рассматривать региональную российскую недвижимость, то стоит приглядеться к новостройкам экономкласса, и не только из-за цены входа в проект, — продолжает тему партнер компании Chesterton Екатерина Тейн. — Данный актив наиболее ликвидный, так как в отличие от недвижимости более высокого класса позволяет легко просчитать доходность от приобретения квартиры. Доходность, как правило, составляет порядка 20–25% с момента начала строительства до полной сдачи объекта. При этом потенциальный покупатель получает среднюю годовую



**Инвестиционно привлекательными являются города, которые будут задействованы в проведении чемпионата мира по футболу 2018 года. Помимо Москвы и Санкт-Петербурга матчи намечено провести в Нижнем Новгороде, Калининграде, Ярославле, Саранске, Казани, Самаре, Екатеринбурге, Ростове-на-Дону, Волгограде, Краснодаре, Сочи. Правда, Сочи – единственный из перечисленных городов, который не следует рассматривать для инвестирования в недвижимость. Сочинские квартиры объективно переоценены после существенного удорожания прошлых лет**

Упоминание Красноярска не случайно: он показал 11%-ный рост цен на недвижимость в прошлом году, к тому же правильная новостройка да на растущем рынке способна дать втрое больший доход

доходность, присущую всем объектам недвижимости, — порядка 6%».

Напомним, что нас к тому же интересует минимальная сумма, с которой каждый способен почувствовать себя Уорреном Баффетом и Мег Райан в одном лице. Впрочем, актеры, спортсмены, шоумены — самые ленивые спекулянты. Покупают виллу, устраивают там пару раутов и фотосессий, а через год продают. Хотя часто без всякой маржи: просто потому, что сами купили слишком дорого.

Специалисты рынка предупреждают, что ориентироваться исключительно на низкую стоимость недвижимости — непростительная ошибка: она столь дешева именно потому, что в обозримом будущем не предвидится развития региона, города, поселка.

Марина Тимашова называет минимальную сумму, с которой разумно выходить на инвестиционный рынок в региональных городах: «Она эквивалентна цене однокомнатной квартиры в новостройке на начальной стадии строительства у надежного девелопера в данном городе. Например, в Ростове-на-Дону реально купить однокомнатную квартиру в доме эконом-класса на средней стадии строительства за 1,5 млн руб.».

В общем, если вы услышали что-то достойное внимания или сделали собственный вывод о рынке недвижимости в каком-либо российском городе, ваш первый шаг — выяснить стоимость «однушки» в новостройке, возведение которой продвинулось дальше фундамента. Дальше — по обстоятельствам. **ИИ**



# Russian Realty

русская недвижимость

Мы хотим предложить вам новую, абсолютно **БЕСПЛАТНУЮ** и очень эффективную возможность для рекламы и продвижения реализуемых вами объектов недвижимости! Все очень просто, быстро и результативно: мы предлагаем вам воспользоваться новым сервисом портала **WWW. RUSSIANREALTY.RU** и разместить на нем свою информацию об объектах, выставленных вами на продажу. Еще раз подчеркиваем: услуга абсолютно **БЕСПЛАТНА**. И что немаловажно: все объекты автоматически попадают в базу Яндекс.Недвижимость.

Размещая все виды и типы ваших объектов в **БАЗЕ НЕДВИЖИМОСТИ** портала **WWW. RUSSIANREALTY.RU**, вы получаете прямой выход на вашу целевую аудиторию абсолютно **БЕСПЛАТНО**. Эффективность зависит только от Вас — насколько выставяемый вами объект соответствует интересам современного покупателя. Все остальные проблемы мы берем на себя. Сотрудничайте с порталом **WWW. RUSSIANREALTY.RU** и приобретайте новых клиентов!

**N.B.!** Для агентств недвижимости существует возможность автоматической выгрузки неограниченного количества объектов.

**WWW.RUSSIANREALTY.RU**