



Вложения в недвижимость в последние годы рассматривали в основном с точки зрения краткосрочных инвестиций. Сегодня тренд изменился: произошло снижение инвестиционной привлекательности недвижимости, наступил период стагнации и даже коррекции цен на жилье, те доходы, которые получали инвесторы на сделках с жильем в период активного роста цен, сегодня получить невозможно. Однако это не означает, что частные инвесторы отказываются от покупки квартир, - недвижимость все еще является одним из главных и стабильных инструментов капиталовложений.

"К инвестициям в недвижимость сегодня прибегают многие состоятельные люди, желающие сохранить и приумножить свои средства, - говорит Елена Первакова, управляющий партнер, руководитель отдела загородной недвижимости брокерско-консалтинговой компании Tweed. - Инвестировать в недвижимость сейчас более чем целесообразно. Однако в данном случае речь идет не о краткосрочных, а о среднесрочных и долгосрочных инвестициях".

Привлекают инвесторов и хорошие скидки на рынке жилья. "Особенно это касается квартир бизнес-класса, которые можно купить у застройщиков со значительными скидками - от 20% до 40%, а в отдельных случаях и до 50%. Такие скидки приближают стоимость квартир практически к их себестоимости, возможно, даже и ниже", - рассказывает Александр Зиминский, директор департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty. По мнению эксперта, для покупателей со свободными денежными средствами это интересные предложения для получения прибыли в среднесрочной перспективе. "Года через полтора-два, когда кризисные явления в основной массе будут преодолены, рынок, безусловно, сыграет назад. Более того, сегодня покупка квартиры по ценам 2006-2007 годов является привлекательным вложением не только с финансовой, но и с психологической точки зрения", - утверждает он. Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood, считает, что в долгосрочной же перспективе, несмотря на колебания рынка в ту или иную сторону, тренд роста цен на жилье в городе сохранится. Однако, по ее данным, несмотря на то что недвижимость по-прежнему рассматривают с инвестиционной точки зрения, в настоящее время большинство инвесторов продолжают занимать выжидательную позицию.

Серьезные подозрения вызывает у частных инвесторов рынок первичного жилья. Если раньше около 30% сделок на рынке первичного жилья, носили, скажем так, спекулятивный характер, то сегодня инвесторы не рассматривают этот рынок даже с точки зрения долгосрочных инвестиций, не будучи уверенными в том, что строительство будет окончено. Однако есть и категория "отчаянных" покупателей, которые все-таки инвестируют в объекты, которые находятся на начальных стадиях строительства. Их привлекают существенные дисконты и осознание того, что рано или поздно рынок восстановится.

Однако, по мнению Алексея Кудрявцева, директора по маркетингу МИАН, когда темпы роста цен снижаются или цены и вовсе падают, для максимизации прибыли нужно адекватно оценивать объекты инвестирования. "Для частных инвесторов в сегменте новостроек наименее рисковыми являются максимально достроенные объекты - у них меньше шансов быть замороженными даже в период кризиса. Оптимальная степень готовности объекта - 75-80%. Очень важно также, чтобы квартиры продавались в соответствии с законом 214-ФЗ о долевом строительстве. Только в этом случае договор долевого участия регистрируется в Федеральной регистрационной службе, где он проходит экспертизу", - отмечает эксперт.

Что касается "вторичного" рынка недвижимости, он все еще идеально подходит если не для увеличения доходности, то для сохранения капитала, что немаловажно в нынешних условиях. К тому же, когда кризис сойдет на нет, есть все основания полагать, что вернувшийся спрос и дефицит предложения спровоцируют новый рост цен на недвижимость. Другой вопрос, сколько придется ждать...

Ольга Петрова