



В Москве в конце апреля состоялась ежегодная конференция "Инвестиции в недвижимость Москвы и Московской области", на которой с докладом "Потенциальные риски инвестиций в недвижимость Московской области. Критерии отбора инвестиционных предложений" выступила Светлана Ардентова, исполнительный директор холдинга "МДК-групп".

По словам г-жи Ардентовой, инвестиции в экономику Российской Федерации продолжают сегодня оставаться чрезвычайно привлекательными как для отечественных, так и для западных инвесторов: они в 2–4 раза эффективнее, чем аналогичные вложения в Соединенные Штаты Америки или основные европейские страны. Поэтому чистый приток иностранного капитала в частный сектор вырос в 2007 году почти в два раза по сравнению с 2006 годом – до 82 млрд долларов, отмечает эксперт.

В условиях нестабильности на финансовых рынках рынок недвижимости стал главной альтернативой для консервативных инвестиций. Соотношение спроса и предложения на рынке недвижимости Московского региона и дальше будет благоприятствовать высоким темпам его развития: скорее всего, они будут даже опережать темпы развития других секторов экономики, уверена Светлана Ардентова. Доходность вложений в недвижимость Московского региона, по ее словам, эксперты и девелоперы оценивают сегодня в 20–25% годовых.

Однако в этом высокодоходном секторе экономики есть свои сложности и риски: как рыночные и финансовые, так и юридические. В числе рыночных рисков эксперт отметила повышение процентных ставок по проектному финансированию в среднем на 1,0–2,0%: прошедший в прошлом году ипотечный кризис банковской системы дал о себе знать, усложнив возможность привлечения внешнего финансирования. Это в свою очередь может привести к замораживанию уже целого ряда заявленных к реализации проектов.

В числе юридических рисков исполнительный директор холдинга "МДК-групп" назвала отсутствие четкого разграничения зон ответственности федеральных, региональных и муниципальных органов власти: "В Московской области, как правило, небольшими участками земель распоряжаются муниципальные образования, а крупными – субъект Федерации. Пока не принят соответствующий федеральный закон, процесс перевода земельных участков регулируется региональным законодательством и занимает 6–12 месяцев. Правила купли-продажи земельного участка сельскохозяйственного назначения определяются Земельным кодексом, законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и еще 10 подзаконными актами, иногда противоречащими друг другу".

Был также отмечен высокий риск неправильного определения рыночной стоимости объекта недвижимости из-за недостаточной прозрачности рынка земли и трудности получения информации по реальным параметрам совершенных сделок для аналогового метода оценки.

В заключение эксперт поделилась прогнозами относительно динамики роста цен на объекты недвижимости Московской области в ближайшие два года. По ее словам, наиболее значительный рост стоимости в 2008–2010 годах покажут объекты, находящиеся в пределах 50–90 км от МКАД по Киевскому направлению: как ожидается, они вырастут в цене на 70%. При этом жилые дома, находящиеся в пределах 50-километровой зоны по Киевскому направлению, поднимутся в цене всего на 30%, так что для инвесторов они вряд ли смогут оказаться привлекательными.

На Новой Риге будет наблюдаться сходная картина: если цена на дома в этих местах за 2006–2007 годы выросла вдвое, то в пределах 70 км от Москвы в ближайшие два года она не поднимется больше чем на 30%. Поэтому стоит обратить внимание на недвижимость, находящуюся несколько дальше: до 120 км по Новорижскому шоссе: здесь цены с 2008 по 2010 год вырастут на 50%. На Ярославском направлении также ожидается значительное повышение цен на жилье (до 70% за 2 года), но, наоборот, в относительной близости от МКАД – до 30 км.

Объекты средней удаленности на Ярославке (до 50 км) будут расти в цене медленнее – со скоростью 25% в год. Наконец, ожидается повышение на 25% в год стоимости недвижимости на трассе "Дон", на обустройство которой перед предстоящей Олимпиадой планируется выделить значительные деньги из федерального бюджета. Впрочем, г-жа Ардентова отметила, что рост цен на этом направлении будет находиться в четкой зависимости от дальнейших планов и реализации проекта "Большое Домодедово".

Анастасия Сторожева