



Многие эксперты в сфере недвижимости считают, что кризис может оздоровить рынок, но пока происходит процесс "лечения", инвесторы пытаются найти наиболее надежное место даже не для увеличения, а хотя бы для сохранения собственных средств.

"В текущей ситуации люди стремятся минимизировать риски и потери, сохранить свои инвестиции", — отмечает Тимур Сайфутдинов, исполнительный директор Moscow Exclusive Sotheby's International Realty. Однако, по его мнению, число инвестиционных инструментов, которые еще недавно работали в полную силу, сегодня резко уменьшилось. "На фоне падения фондовых рынков растет спрос на золото, но сейчас время для вложений в этот драгоценный металл не самое удачное. Цена золота на мировом рынке приближается к историческому максимуму. Фондовый рынок лихорадит, падают котировки "голубых фишек". В этой ситуации инвестиции в ценные бумаги выглядят весьма рискованными. А в условиях банковского кризиса повысились риски, связанные с потерей депозитных вкладов. Непонятно, в какой валюте размещать депозиты", — говорит эксперт.

Недвижимость, особенно в последние годы, была одним из лучших источников повышения доходов, однако сейчас у инвесторов закрались сомнения в непоколебимости этого инструмента. Активно ходят слухи о том, что цены на квартиры в недалеком будущем упадут, и многие собственники инвестиционных квартир уже отреагировали на эту информацию, о чем говорит резкое увеличение предложения на рынке. Но стоит ли поддаваться панике?

По мнению Александра Зиминского, директора департамента элитной недвижимости Penny Lane Realty, рынок жилой качественной недвижимости в настоящий момент остается выгодным сектором для вложения инвестиций и является своеобразной "валютой убежища" для инвесторов, поскольку он наименее подвержен колебаниям из-за событий экономического и политического характера. "В настоящее время у ряда застройщиков начали возникать проблемы с получением кредитов под новое строительство. А это свидетельствует о том, что объем предложения в новом строительстве в ближайшей перспективе существенно сократится, — предупреждает эксперт. — К тому же кризис выявит "псевдокачественные" предложения, что опять-таки сократит число хороших предложений. И это станет — точнее, уже становится — самым серьезным фактором поддержки уровня цен". Все это говорит о том, что если на рынке и произойдет кратковременная остановка роста цен на элитную недвижимость, то в дальнейшем спрос и снижение объема качественного предложения скорректируют ситуацию и вернут ее на прежний уровень.

С такой точкой зрения согласен и Тимур Сайфутдинов: "В условиях экономической нестабильности недвижимость — единственный актив, который позволяет частным

инвесторам сохранить свои средства". По его мнению, рынок недвижимости очень инертен и в меньшей степени подвержен влиянию спекулятивных и панических настроений. "Это инструмент, который позволяет получать стабильную прибыль на протяжении долгих лет. Даже в период спада рынка владелец квартиры может рассчитывать на доход от сдачи жилья в аренду и таким образом переждать кризис", – говорит эксперт.

Однако расслабляться и скупать все подряд в надежде сохранить свои активы не стоит. "Рассматривая недвижимость как надежный источник вложения средств, мы, безусловно, говорим о тех проектах, которые уже сейчас реализованы на 60% и более, – подчеркнул директор по маркетингу группы компаний "КОНТИ" Юрий Синяев. – Вкладывать деньги в объекты, находящиеся на первичной стадии строительства, сегодня может быть очень рискованно".

Имеют значение и сегменты недвижимости, в которые в нынешнее тревожное время безопасно вкладывать средства. "Наибольшую надежность будут демонстрировать качественные объекты высокой ценовой категории, – считает Александр Зиминский. – Ведь сегодня, даже при увеличенном поступлении предложений на рынок, дефицит качественных объектов не уменьшился и цена на них остается стабильной". Кроме того, эксперт советует использовать данный период для увеличения капитализации объекта, например, сделать ремонт. "Качественная отделка элитной квартиры является хорошим инвестиционным вкладом, хотя и потребует дополнительного времени и денег. Вложение 2–3 тыс. долларов на 1 кв. м в отделку могут добавить до 8–9 тыс. долларов за "квадрат" (а зачастую и больше) к итоговой стоимости объекта", – пояснил эксперт Penny Lane Realty.

Не только московская элитная недвижимость может служить местом сохранения средств. "Привлекательными могут оказаться и качественные предложения на рынке загородной недвижимости, главным образом, загородные проекты средней ценовой категории. Именно по ним мы прогнозируем отложенный спрос", – говорит Юрий Синяев.

Подводя итог, можно с уверенностью сказать, что элитное готовое жилье все еще остается привлекательным для инвестиций, а вот вкладывать, как раньше, средства в некачественную недвижимость и объекты на стадии строительства, уже совсем небезопасно.

Ольга Петрова