



Недвижимость

ИНСТРУМЕНТЫ | Как заработать на зарубежных студентах и пенсионерах

Пансионная прибыль

ИНВЕСТИЦИИ в студенческие общежития и дома престарелых станут главными ТРЕНДАМИ грядущего ДЕСЯТИЛЕТИЯ.

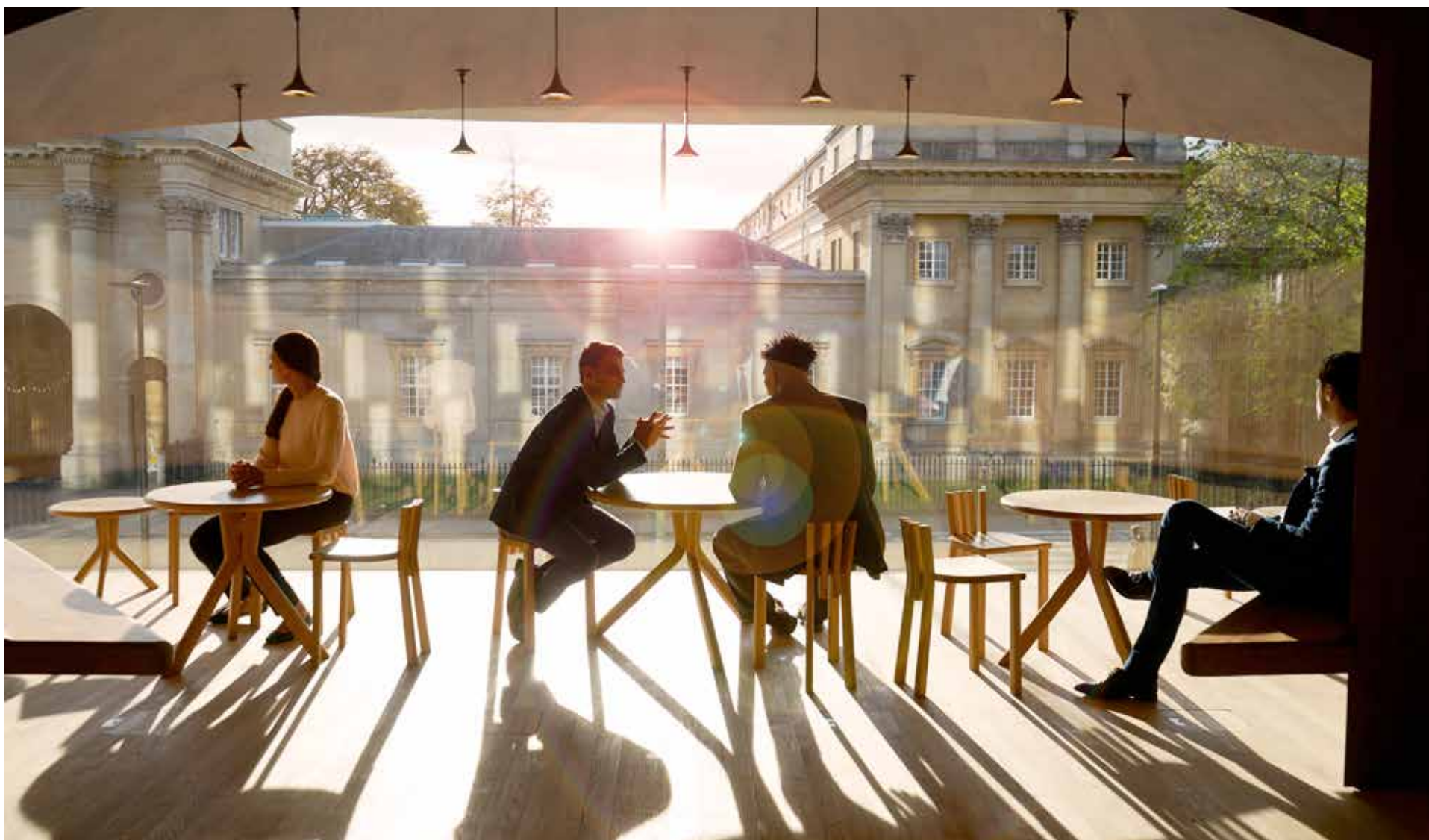


Фото: Getty Images Russia

ИВАН ГИДАСПОВ

Согласно данным последнего глобального исследования рынка жилой недвижимости компании Savills, в первом полугодии 2019 года институциональные инвестиции в сегмент жилой недвижимости по всему миру достигли \$110 млрд. За истекший год данный показатель увеличился на 9%. В то время как объем вложений в другие крупные классы ак-

тивов уменьшился, инвестиции в сегмент жилой недвижимости за последние пять лет выросли на 56%, подсчитали в Savills. Это сделало жилье вторым по популярности инвестиционным активом после офисов.

Российские инвесторы продолжают наращивать свое присутствие в зарубежных локациях. По данным Банка России, в 2018 году россияне израсходовали на приобретение недвижимости за границей \$1,234 млрд. А уже за первые шесть месяцев теку-

щего года потратили на 18% больше по сравнению с аналогичным периодом 2018-го.

«Россияне приобретают жилье для сдачи в аренду: это, как правило, квартиры и студии, номера в студенческих общежитиях и домах престарелых», — говорит вице-президент инвестиционной компании QBF Владимир Масленников.

ДОХОДНЫЕ СТУДЕНТЫ

По мнению аналитиков, перспективным вложением является жилье специального назначе-

ния, в частности студенческие апартаменты. По данным Savills, уже третий год подряд объемы инвестиций в данный сектор по всему миру превышают \$16 млрд. В прошлом году они составили \$17,4 млрд.

По данным Knight Frank, численность студентов высших учебных заведений в мире достигла рекордных значений. В ЕС уже сейчас обучаются около 20 млн студентов. При этом на фоне роста чис-

Рыночный расклад

Политические РИСКИ, экономические кризисы, девальвация национальной валюты оказывают серьезное влияние на интерес инвесторов к покупке ЗАРУБЕЖНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. Тем не менее недвижимость остается одной из самых популярных, хотя и консервативных инвестиций.

Валенсия вместо Каталонии

ИВАН ГИДАСПОВ

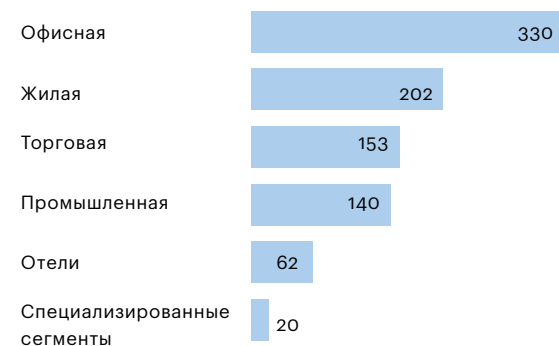
По данным международного агентства недвижимости Savills, суммарный объем вложений в глобальный сектор недвижимости за первые шесть месяцев 2019 года составил \$810 млрд, что незначительно ниже показателя за аналогичный период прошлого года — \$840 млрд.

Специалисты агентства утверждают, что движение потоков транснациональных капиталов в первом полугодии 2019-го замедлилось на 20% по сравнению с аналогичным периодом 2018 года. В наибольшей степени замедление коснулось потока капиталов из Европы. Европейские инвесторы за указанный срок вложили в сегмент недвижимости всего \$43,8 млрд, что на 26% меньше, чем в первые шесть месяцев прошлого года.

Одним из факторов, вызывающих осторожность в ЕС, стали политические риски, ударившие по стабильности таких рынков, как Великобритания, Испания, Кипр, и ряда других. К негативным моментам, влияющим на настроения инвесторов, по мнению Филиппа Березина, главного редактора портала о зарубежной недвижимости Prian.ru, обычно относятся внутренняя нестабильность — демонстрации, протесты, а тем более боевые действия. К этому списку можно смело прибавить попытки выйти из метрополии или же покинуть ЕС через механизмы народного голосования (референдумы), как это было в Каталонии и Великобритании.

Мировые инвестиции в недвижимость*

*, млрд



* Данные за 2018 год.

Источник: Knight Frank

КАТАЛОНСКИЙ СЛЕД

Рынок недвижимости Испании переживает не лучшие времена. По данным Владимира Савченкова, генерального директора АПРИ «Флай Плэнинг», во втором квартале текущего года рынок жилья в стране показал снижение на 7,8%. Максимальное падение зафиксировано в Мадриде — минус 17,6% и на Балеарских островах — минус 20,8%. Продажи падают на Канарских островах (минус 9,4%), в Андалусии (минус 8,9%), Астурии (минус 8%), Валенсии (минус 7,2%) и Каталонии (минус 5,9%). «Темпы роста продаж жилья снижаются, поскольку в силу вступил новый закон об ипотеке, ужесточающий правила получения кредитов. Кроме того, на рынок недвижимости влияет нестабильность в Каталонии, ведь это крупнейший рынок жилья в Испании», — подчеркивает Владимир Савченков. По его данным, после проведения референдума о независимости в 2017 году рынок недвижимости Каталонии падает ежегодно в среднем на 8–10%.

Согласно данным Prian.ru, внешний спрос на объекты недвижимости в регионе упал на 50%, так как никто не может дать покупателям гарантий юридической или политической безопасности. «Лично знаю примеры, когда потенциальные покупатели в последние год-два отказывались, например, от покупки недвижимости в Барселоне и вообще в Каталонии, опасаясь проходящих там протестов и возможного, пусть даже теоретически, отделения региона от Испании», — отмечает Филипп Березин.

Смена региона внутри страны может стать неплохим выходом для любителей вложиться в Испанию. В конце 2017-го — 2018 году эксперты зафиксировали всплеск интереса к Валенсии — третьему по величине городу Испании: цены там не перегреты и ситуация спокойнее, чем в Барселоне. Кроме того, по информации директора международного агентства недвижимости Rentsale Юлии Титовой, часть претендентов на «золотую визу» (получение вида на жительство за инвестиции), потративших деньги (€500 тыс.) на покупку апартаментов или дома в Каталонии, доукупили жилье в Мадриде для сдачи в аренду. Это распространенная стратегия поведения среди инвесторов — таким образом они уравнивают свои риски.



Фото: Getty Images Russia

↑ Политические риски ударили по инвестициям в курортную недвижимость таких стран, как Испания, Кипр и ряд других

АНГЛИЙСКИЙ СЦЕНАРИЙ

Исторически инвестиции в недвижимые активы в Великобритании, и в частности в Лондоне, считались не только гарантией сохранности капитала, но и источником дохода. Однако сейчас ситуация изменилась.

«Наблюдаемое в настоящее время обширное изменение цен на премиальном рынке центрального Лондона вполне сравнимо с периодами спада после глобального финансового кризиса, а также в начале 1980-х и начале 1990-х годов. Все это дает основания предполагать, что сейчас рынок близок к полному изменению законов ценообразования», — волнует Юлия Овчинникова, директор департамента зарубежной недвижимости Savills в России.

По мнению специалистов Savills, общая атмосфера неопределенности остается самым главным фактором, который сдерживает спрос. Так, 68% брокеров агентства, работающих в Лондоне, называют Brexit главным ограничителем роста на рынке, а 23% агентов указывают на недостаточный уровень предложения.

Проблемы с устойчивостью английской валюты и патовость ситуации с выходом из единой Европы привели к тому, что существенное количество компаний, базирующихся в Лондоне, но при этом ведущих свою деятельность в других странах ЕС, начали переносить свои подразделения в континентальную Европу.

«Спрос на коммерческую недвижимость со стороны корпораций подстегнул увеличение цен в Амстердаме, Люксембурге, а также Франкфурте. Еще одним фактором, способствовавшим увеличению объема сделок на европейском рынке, стали чрезвычайно низкие процентные ставки, делающие приобретение недвижимости в ипотеку весьма выгодным», — отмечает Эдгар Бижан, инвестиционный аналитик CFS Management. С другой стороны, по словам аналитика, падение курса фунта как по отношению к евро, так и к доллару США повлекло за собой приток на рынок иностранных инвесторов — в 2019 году спрос со стороны китайских и американских покупателей существенно вырос.

ТУРЕЦКИЕ ПРИЧУДЫ

Впрочем, экономические потрясения не всегда отталкивают покупателей и иногда даже оживляют рынок. Об этом говорит пример Турции. В первой половине 2018 года отношения США и Турции обострились, в стране начались экономические трудности, одновременно с января по август курс местной валюты рухнул с 3,75 до 6,76 турецкой лиры за доллар. Это привело к заметному снижению цен на объекты в стране в долларах и евро. В то же время власти страны снизили размер необходимых инвестиций в недвижимость для

От первого лица

«Сегодня сохранение капитала имеет первостепенное значение для инвесторов»

Какие возможности иностранным инвесторам предлагает американский рынок недвижимости, РБК+ рассказал президент и генеральный директор LCP GROUP ФРЭНСИС ЛАЙВЛИ.



Фото: пресс-служба

Какие сегменты коммерческой недвижимости на сегодняшний день показывают наибольшую доходность?

Принято считать, что рынок недвижимости цикличен. В последнее время хорошо развивается коммерческая недвижимость, особенно в многоквартирном и промышленном секторах. Наша компания управляет инвестициями, поэтому для наших клиентов мы ищем высокодоходные инвестиционные возможности с учетом всех рисков. За последние годы мы добились больших успехов в этом, особенно в сфере гостиничного бизнеса.

Если говорить о цикличности поведения инвесторов на рынке за последнее время? Можно ли сказать, что они стали более требовательными?

Я бы не сказал, что изменилось поведение, скорее, инвесторы стали более тщательно и внимательно выбирать инвестиционные проекты, так как на сегодняшний день много информации и инвестиционных предложений. Иностранные инвесторы все больше интересуются инвестициями в недвижимость США в связи со стабильностью американского

рынка и возможностью достижения привлекательной доходности. Сегодня иностранные инвесторы все больше опасаются возможного глобального кризиса из-за мировых торговых споров, геополитики и другой нестабильности на рынках. Психологически люди готовятся к следующему инвестиционному циклу, где сохранение капитала имеет первостепенное значение, а инвестиции в американскую недвижимость традиционно обеспечивают эту стабильность.

Насколько популярна коммерческая недвижимость именно среди частных инвесторов, ведь традиционно этот сектор считался прерогативой институциональных инвесторов? Можно ли назвать приход частных инвесторов в этот сектор новым трендом на мировом рынке недвижимости?

Коммерческая недвижимость очень популярна среди инвесторов во всем мире, и исторически это один из самых успешных способов сохранения и накопления капитала. Новым трендом на американском рынке являет-

ся доступность инвестирования в недвижимость США для частных инвесторов. С помощью таких компаний, как LCP, иностранные граждане могут инвестировать в коммерческую недвижимость напрямую через совместные предприятия. Такой подход обеспечивает прозрачность, поскольку участники знают, во что они инвестируют, и имеют возможность провести необходимую проверку таких инвестиций.

Какие ошибки чаще всего совершают начинающие инвесторы на рынке коммерческой недвижимости?

Главная трудность для иностранных инвесторов — понимание специфики местного рынка. Это касается не только законодательства или принципов управления инвестициями, но и элементарных вещей вроде расположения объекта, наличия инфраструктуры, транспортной доступности и т.д. Для прояснения таких вопросов важно, чтобы иностранный инвестор сотрудничал и инвестировал с компетентной местной и опытной компанией. Наша компания представляет такую экспер-

тизу своим иностранным партнерам, имеет необходимый опыт и всю информацию.

За какими сегментами, на ваш взгляд, будущее на рынке коммерческой недвижимости? Какие направления могут принести наибольшую прибыль?

Как я уже говорил, рынок недвижимости цикличен: сегодня один сектор дает больше прибыли, завтра другой. Рост прибыли может быть достигнут за счет модернизации самого объекта недвижимости или за счет снижения затрат на его эксплуатационное обслуживание. Все эти факторы необходимо учитывать. Например, сегодня мы активно работаем в гостиничном бизнесе: накопили серьезный опыт работы в этом направлении и смогли успешно генерировать стабильную доходность и окупаемость инвестиций. Но в целом мы считаем, что при помощи опытных американских партнеров российские инвесторы, имеющие достаточный капитал, вполне могут быть успешными на американском рынке вне зависимости от сегмента. ■

Средняя доходность недвижимости в апарт-отелях

Город	Средняя стоимость новых апартаментов 30–40 кв. м, € тыс.	Средняя доходность в год (от стоимости объекта), %
Лондон	350–450	3–5
Нью-Йорк	300–400	3–5
Париж	250–350	4–6
Берлин	150–250	4–7
Барселона	200–300	5–9
Дубай	150–250	7–10
Стамбул	60–100	8–12
Пхукет	80–130	7–13

Источник: Prian.ru

получения гражданства — с \$1 млн до \$250 тыс. «Эти события, а также относительная стабильность и благополучие Турции (особенно по сравнению с ближневосточными странами-соседями) в итоге сказались позитивно на интересе иностранцев к турецкой недвижимости», — объясняет Филипп Березин.

По данным Prian.ru, за 2018 год иностранцы приобрели в Турции 39 663 объекта жилой недвижимости. Это на 78% больше, чем в 2017-м. Причем рост произошел именно во втором полугодии, когда иностранцы приобрели 27 847 объектов. Самыми активными стали иракцы (8205 объектов), иранцы, саудовцы, россияне (2297 объектов).

Но если для иностранцев падение лиры сделало турецкую недвижимость более привлекательной, то покупательная способность местных жителей снизилась. «За первую половину 2019 года продажи жилья в Турции упали — в годовом исчислении на 21,7%, однако число сделок с участием иностранцев выросло на 68,8%», — говорит Филипп Березин.

ОСТРОВНОЙ КОЛЛАПС
Причудливая смесь экономических и политических рисков оказала влияние на рынок недвижимости Кипра. Здесь после общемирового кризиса 2008 года случился свой, локальный — в 2012–2013 годах.

8–10%

в год составляет в среднем падение рынка недвижимости Каталонии после референдума о независимости

С 2014–2015 годов начался рост, чему способствовала успешно работающая инвестиционная программа острова, с выдачей гражданства за инвестиции \$2 млн. По данным Prian.ru, за последние три года ежегодно число сделок на Кипре росло на 25–40% в год. За все время действия программы с 2013 года «золотую визу» Кипра получили 1864 человека (без учета членов их семей), а бюджет страны пополнился на €6,6 млрд.

Особенно резкий взлет интереса к кипрской недвижимости был зафиксирован в первой половине 2019 года, когда стало известно о скором ужесточении паспортной программы. Чиновники Еврокомиссии заявили, что схемы продажи гражданства за инвестиции в Болгарии, Мальте и Кипре увеличивают риск проникновения на территорию ЕС иностранных преступных групп. Парламент острова поддержал резолюцию и ужесточил схему. Теперь, чтобы стать гражданином Кипра, иностранцам надо будет пройти проверку капиталов в независимой компании и дополнительно вложить \$150 тыс. в развитие рынка жилья в стране. Более того, стало известно, что у девяти россиян отберут гражданство острова, полученное ранее.

«У потенциальных заявителей, очевидно, появился страх, что паспортную программу закроют совсем, и они активизировались. В итоге рост сделок в первой половине 2019 года в годовом исчислении вырос на четверть», — говорит Филипп Березин. За первые полгода, по его данным, паспорта Кипра получили более 500 инвесторов — каждый вложил в экономику страны не менее €2 млн. После того как новые правила были утверждены, интерес к программе снизился, а число сделок сократилось.

Кипрский рынок незамедлительно отреагировал на новые правила игры. В Лимассоле в июне–сентябре 2019 года продажи упали на 19,2% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а в Фамагусте — на 25,3%. Снижение на 1,3% было также зафиксировано в Ларнаке.

По мнению Юлии Титовой, альтернативой беспокойному острову может стать Греция. «Греки очень завидуют кипрской программе и хотят тоже продавать паспорта за инвестиции, но программа пока не утверждена», — считает эксперт. По ее мнению, спрос на недвижимость в этой стране резко вырастет. Этому будет способствовать только что принятый закон об отмене НДС с новостроек. ■

Инструменты

← 1

ла студентов растет дефицит жилья. По данным Savills, на 1,9 млн студентов дневной формы обучения в Великобритании приходится только 625 тыс. мест в кампусах. В Германии на 1,6 млн студентов дневной формы обучения — 180 тыс. мест.

Именно эти две страны наиболее популярны у российских инвесторов. Большинство из них вкладываются в покупку апартаментов в столичных городах — Лондоне и Берлине. «В Лондоне конкуренция среди арендодателей выше, чем в Берлине. В британской столице вдвое больше студентов, чем в германской. Однако количество койко-мест студенческого жилья в Лондоне в пять раз превышает показатели Берлина», — утверждают аналитики Trano.ru. По их подсчетам, доходность аренды в Лондоне выше, чем в Берлине.

В качестве общежитий в Великобритании нередко используются дома с малогабаритными квартирами-апартаментами. Все квартиры передаются собственнику в состоянии полной готовности для сдачи в аренду: с обрудованной и мебелированной кухней и комнатами. По информации международного агентства недвижимости W1 Evans, гарантированная доходность в течение пяти лет составляет 8% годовых на готовый объект. В период строительства девелопер выплачивает инвесторам 6% годовых. Цены на такие объекты в британской провинции составляют от \$80–100 тыс. за апартаменты площадью от 30 кв. м. В Лондоне порог входа выше и начинается от \$150 тыс.

Впрочем, вложения в немецкий студенческий сектор надежнее. Во-первых, играет роль фактор Brexit. Во-вторых, число студентов в Германии каждый год растет, а в Великобритании эта цифра стабильна. «80% немцев не имеют собственных квадратных метров, поэтому всю жизнь снимают комнаты или квартиры. Активными арендаторами они становятся уже в студенческие годы», — рассуждает Владимир Масленников. По его данным, сдавая в аренду студенческое жилье, можно получать до 4,5% годовых (обычное жилье предоставлять в наем менее выгодно — обычно оно обеспечивает среднюю доходность лишь на уровне 3% годовых).

ИЗДЕРЖКИ И РИСКИ

Величина прибыли на рынке студенческой недвижимости, во-первых, зависит от управляющей компании, во-вторых,

от локации. В Великобритании, как правило, все комплексы студенческих апартаментов находятся рядом с университетами, супермаркетами, аптеками, остановками общественного транспорта и другими важными объектами студенческой жизни. Но так бывает не всегда. «Поэтому стоит отказаться от инвестиционного предложения, если объект построен вдали от университета. Невыгодное местоположение снижает доходность до 3–4% годовых», — отмечают в W1 Evans.

Бывает так, что в городе, где расположен университет или колледж, сдается много обычных квартир. В этом случае есть риск потери дохода. Эксперты советуют выбирать городки, где построили свои кампусы сразу несколько учебных заведений.

Но самый важный минус — низкая ликвидность студенческих апартаментов. Купить комнату в студенческом общежитии на стадии строительства, когда застройщику нужно финансирование (которое банк не дает), легко. «Но кому вы будете ее продавать? Только таким же инвесторам, которые должны согласиться войти в проект, но уже не на старте, то есть не по минимальным ценам и без рассрочки. Плюс в нагрузку к недвижимости идут определенные условия, прописанные в договоре с управляющим, которые новый собственник вынужден будет принять», — говорит ведущий аналитик Priam.ru Анастасия Фалей.

При владении целым комплексом этот риск ниже, но все равно число потенциальных покупателей априори меньше, чем в случае с обычным жильем.

КВАРТИРЫ С ЛЕЧЕНИЕМ

По данным Savills, мировой рынок жилья для пенсионеров в настоящий момент только начинает развиваться, но уже оценивается в \$152 млрд.

Наиболее активно пенсионные поселения строятся в США. В большинстве поселений недвижимость (это может быть квартира или коттедж) могут купить только люди старше 55 лет. Основные преимущества: безопасность, хорошая экология, широкие возможности для спорта и отдыха. Здесь есть гольф-поля, рестораны, пешеходные и велосипедные дорожки, фитнес-центры, магазины и т.д.

По данным Savills, в Великобритании сегодня насчитывается около 730 тыс. единиц жилья в домах престарелых.



Фото: Getty images Russia

В основном это социальное жилье гостиничного типа, возведенное на базе безвозмездного финансирования в 1970–1980-х годах. Остальное — в основном здания, построенные специализированными компаниями, которые в последнее время начали сдавать помещения в своих комплексах в аренду.

«Правила игры в данном сегменте все еще формируются, и сейчас мы буквально наблюдаем рождение нового рынка, подходящего для инвестирования. Демографическая ситуация и стареющее население с большими запасами средств будут поддерживать спрос на жилье, построенное и используемое с учетом индивидуальных потребностей», — подчеркивают аналитики Savills.

Современные дома престарелых в Германии представляют собой студии в жилых комплексах, включающих в себя реабилитационную инфраструктуру. «За счет лечебной составляющей жилье в домах для престарелых арендуется по более высоким ставкам (доходность вложений в них составляет 5–6%, невелики обычные апартаменты (приносящие доход 4% годовых)», — объясняет Владимир Масленников.

Дом со студиями или квартирами (от 30 единиц) для пожилых людей в Германии стоит довольно дорого — €18–22 млн. И это игра в долгую, окупить вложения можно будет через 20–25 лет. Поэтому среди инвесторов стабильным интересом пользуется покупка отдельных номеров, которые стоят примерно столько же, сколько и апартаменты, — от \$30 тыс. за 30 кв. м.

«Застройщики делают наценку 15–20%, в случае если им удастся привлечь знакомого управляющего — допу-

← Эксперты считают развитие сегмента арендного жилья для пожилых людей рождением нового рынка, подходящего для инвестирования.

стим, жилой комплекс отойдет в управление международной отельной сети», — говорит Анастасия Фалей.

ТРУДНОСТИ УПРАВЛЕНИЯ

Минусы вложений в недвижимость для пенсионеров тоже есть. По мнению управляющего инвестициями в недвижимость и основателя компании Indriksons.ru Игоря Индриксона, в первую очередь это ограничения по количеству продаваемых объектов. Во многих странах мира для минимизации спекулятивного спроса государством выделяется специальная квота — 50% объектов продаются местным инвесторам, а 50% — иностранцам. «Но основная опасность — покупка номера в доме престарелых, которым управляет частная компания. В этом случае инвестор теряет гарантии от государства, а это очень важный фактор риска», — говорит эксперт.

Не стоит забывать и о зависимости инвестора от управляющего. По сути, вся недвижимость специального назначения имеет ценность не сама по себе, а только вместе с сервисом, маркетингом, комьюнити, вплоть до атмосферы. «Именно от успеха бизнеса управляющего пансионата для пожилых зависит рентабельность проекта. Если ключевой арендатор помещения не преуспевает (хуже того — обанкротится), найти нового или перепрофилировать здание будет намного сложнее, чем в случае с обычным жильем», — считает Анастасия Фалей.

При микроинвестициях — выкупе отдельной квартиры или комнаты — этот параметр еще важнее, потому что у мелкого собственника не будет возможности влиять на процесс управления. ■

Фото: ?? пресс-служба

>\$1,2

млрд

потратили россияне в 2018 году на приобретение недвижимости за границей, согласно данным ЦБ

«НЕДВИЖИМОСТЬ» (18+)

Тематическое приложение к «Ежедневной деловой газете РБК»

Является неотъемлемой частью «Ежедневной деловой газеты РБК» № 200 (3155) от 11 декабря 2019 г.

Распространяется в составе газеты

Материалы подготовлены редакцией партнерских проектов РБК+

Партнер проекта: LCP Group.

Реклама

Учредитель: ООО «БизнесПресс»

Издатель: ООО «БизнесПресс»

Директор ИД РБК:

Ирина Митрофанова

Главный редактор партнерских проектов РБК+: Наталья Кулакова

Шеф-редактор печатной версии РБК+:

Юрий Львов

Редактор РБК+ «Недвижимость»:

Елена Новомлинская

Выпускающий редактор: Андрей Уткин

Руководитель дизайн-департамента:

Евгения Дацко

Дизайнеры: Дмитрий Иванов,

Сергей Пивоваров

Фоторедактор:

Алена Кондюрина

Корректоры:

Татьяна Поленова,

Маргарита Тарасенко

И.о. главного редактора газеты:

Петр Геннадьевич Канаев

Рекламная служба: 8 (495) 363-11-11,

доб. 1342

Коммерческий директор издательства РБК:

Анна Брук

Директор по продажам РБК+:

Евгения Карлина

Директор по производству: Надежда Фомина

Адрес редакции: 117393, Москва,

ул. Профсоюзная, 78, стр. 1