

РИСКОВЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

НАИБОЛЕЕ ИНТЕРЕСНЫМ СЕКТОРОМ ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ ПО-ПРЕЖНЕМУ ОСТАЕТСЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ОДНАКО И ЗДЕСЬ РИСКИ ВСЕ ЕЩЕ ДОВОЛЬНО ВЫСОКИЕ.

АЛЕНА ШЕРЕМЕТЬЕВА

Эксперты говорят, что низкие риски прямо противоречат высокой доходности. Самое главное для инвестора — найти оптимальное соотношение «риск/доходность».

«Чем больше рисков у анализируемого объекта, тем выше ожидаемая доходность. Вопрос заключается в возможности управления рисками и их минимизации. При этом речь идет не только о юридических рисках, связанных с процессом приобретения объекта или градостроительных особенностях локации, но и маркетинговых рисках, связанных с возможным сокращением доходной части, например, из-за ухода некоторых арендаторов. Также следует учитывать и управленческие риски, которые всегда велики при приобретении объекта», — рассказывает Владислав Фадеев, руководитель отдела исследований Jones Lang LaSalle в Санкт-Петербурге.

«Для Петербурга сегодня наиболее актуален законодательный риск. У городского руководства еще не сформировалось представление о том, как должен развиваться Петербург. Рынок стоит в паузе, которая грозит затянуться», — предупреждает Светлана Чевдарь, директор департамента консалтинга и оценки недвижимости КГ «ЛАИР».

Денис Радзимовский, генеральный директор «S.A.Ricci — Санкт-Петербург», партнер говорит, что при инвестировании риски существуют на каждом из этапов. «Объект изначально может быть неправильно оценен (приобретен по завышенной стоимости), неправильно проведена юридическая проверка документов (объект может иметь обременения), неправильно составлена техническая документация, не просчитана финансовая модель», — приводит примеры господин Радзимовский.

По словам Дмитрия Куниса, президента компании STEP, в краткосрочной перспективе преобладают низкая ликвидность объектов и сложное прогнозирование сроков



АЛЕКСАНДР КОРЖИКОВ

ДЛЯ ПЕТЕРБУРГА СЕГОДНЯ НАИБОЛЕЕ АКТУАЛЕН ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ РИСК. У ГОРОДСКОГО РУКОВОДСТВА ЕЩЕ НЕ СФОРМИРОВАЛОСЬ ПРЕДСТАВЛЕНИЕ О ТОМ, КАК ДОЛЖЕН РАЗВИВАТЬСЯ ПЕТЕРБУРГ. РЫНОК СТОИТ В ПАУЗЕ, КОТОРАЯ ГРОЗИТ ЗАТЯНУТЬСЯ

выхода, в долгосрочной — валютные риски и изменение макроэкономической ситуации. Отличной иллюстрацией, по мнению господина Куниса, служат два кризиса рынка недвижимости и краткосрочные спады, которые нам приходилось наблюдать.

Высокая доходность, по словам Алексея Филимонова, генерального директора Astera в альянсе с BNP Paribas Real Estate, генерируется за счет комбинации двух факторов — высокий уровень спроса и дефицит предложения.

ЖИЛЬЕ КАК ДРАЙВЕР РОСТА Участники рынка говорят, что сегодня наиболее привлекательны для инвестирования жилая и торговая недвижимость.

Игорь Оноков, генеральный директор девелоперской компании «Леонтьевский мыс», полагает, что наименее рискованным на сегодняшний момент является сегмент жилой недвижимости. «На рынке нет ни одного примера убыточного проекта. Так

или иначе, квартиры в построенном доме разойдутся, а это значит, что мы сейчас находимся на рынке производителя. Люди приобретают те объекты и по той стоимости, которые им предлагают строительные компании. Когда появится хоть один дом, который не будет распродан по заявленной цене, тогда начнется диктат покупателя. Рынок идет к нему очень быстро», — полагает господин Оноков.

«В сегменте жилой недвижимости наиболее привлекательна реализация проектов комфорт-класса, так как здесь наблюдается устойчиво высокий спрос при ограниченном объеме предложения. В отличие от объектов в высоком ценовом сегменте, проекты комфорт-класса ориентированы на более массового потребителя. При этом, в отличие от экономкласса, у этого сегмента нет таких рисков, как плохая транспортная доступность, отсутствие насыщенной социальной и коммерческой инфраструктуры рядом, — поясняет Зоя Захарова, генераль-

ный директор компании London Real Invest. — Инвестиции в бизнес- и элит-классы также остаются интересными. Здесь довольно высок маржинальный потенциал. Хотя надо отметить, что сам сегмент стал уже, и при реализации проектов здесь нужно очень осторожно подходить к выбору локации и технических характеристик объекта. В сегменте торговой недвижимости интересны небольшие торговые центры площадью до 5 тыс. кв. м в центральных и примыкающих к ним районах города. Сейчас уже не принципиально их расположение вблизи станции метро. Главное, чтобы торговый комплекс находился в густонаселенном районе, вблизи жилой и коммерческой застройки. Также интересны и объекты, меньшие по площади (1–3 тыс. кв. м)».

Алексей Филимонов считает, что благодаря стабильно высокому спросу наиболее перспективный и наименее рискованный для инвестиций сегмент рынка сегодня — жилая недвижимость экономкласса. → 92

69 → на которые не разграничена, внесении изменений в некоторые постановления правительства Санкт-Петербурга и признании утратившими силу некоторых постановлений правительства Санкт-Петербурга».

«Арсенал методов борьбы с незаконно существующими торговыми точками довольно разнообразен и эффективен. В некоторых случаях достаточно поставить вопрос о законности деятельности граждан, осуществляющих торговлю (например, в соответствии со ст. 44 «Продажа товаров в неустановленных местах» Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 года № 273–70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге»), в других, сопряженных с возведением каких-либо торговых конструкций. Возможно использование ст. 76 Земельного кодекса РФ, в соответствии с которой самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат,



АЛЕКСАНДР КОРЖИКОВ

ВОЗВЕДЕНИЕ ПОДОБНЫХ СООРУЖЕНИЙ ЗАНИМАЕТ НЕСКОЛЬКО ДНЕЙ. СОГЛАСОВАНИЯ МОГУТ ПРОДЛИТЬСЯ ГОРАЗДО ДОЛЬШЕ

произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками», — говорит Олег

Никифоров, ведущий юрист ООО «Лигал Студио».

В наиболее сложных случаях, связанных с неправомерным самостоятельным

строительством торговых точек, возможно использование судебной защиты на основании ч. 2 ст. 222, ст. 301 и 304 Гражданского кодекса РФ, предусматривающих возможность сноса самовольных построек за счет создавшего их лица, освобождение имущества от неправомерного использования.

«Учитывая, что земля в данном случае принадлежит городу и предоставляется на праве краткосрочной аренды, никаких особых сложностей с удалением как правомерно, так и неправомерно установленных конструкций не возникает, что лишний раз подтвердилось в ходе прошедшей кампании по удалению из города нестационарной торговли», — вспоминает господин Никифоров. По его словам, следует иметь в виду, что в настоящее время готовится законопроект об упорядочении и упрощении размещения объектов нестационарной торговли, который должен будет регулировать указанную деятельность, не допуская ущерба интересам города, к обоюдной выгоде сторон. ■

МАТЕРИАЛЫ