



У вас есть 10 млн долларов, и вы решили приумножить свой капитал с помощью покупки объекта недвижимости, однако совершенно не разбираетесь в этом рынке. Ведущие эксперты рынка недвижимости предлагают свои версии, в какой сегмент нужно инвестировать, чтобы получить наиболее высокую доходность.

Владимир Авдеев, управляющий партнер S. A. Ricci:

- Лучший вариант для инвестиций - **покупка жилья на ранней стадии строительства** в наиболее ликвидных проектах эконом- или комфорт-класса Подмоскovie. В идеале - найти девелопера, который в ближайшее время выходит на стройку, договориться о покупке квартир оптом, получив в этом случае дополнительные скидки. Таким образом на 10 млн долларов в Подмоскovie (например, в Красногорске) можно купить около 4 тыс. кв. м. Через год-полтора, когда строительство будет завершено, готовые квартиры можно будет продать по на 30-40% дороже. Можно таким же образом купить жилье и в Москве, но его первоначальная стоимость будет выше. Особенно нужно подчеркнуть, что следует входить в понятные инвестору проекты со стабильным спросом. Что касается офисных и торговых проектов, с 10 млн долларов можно купить долю, однако мы не рекомендуем вкладывать средства в эти сегменты - просчитать состав потенциальных арендаторов и успешность торговых центров или бизнес-центров достаточно сложно, еще труднее продать долю в таких проектах.

Вячеслав Аксенов, директор департамента коммерческой недвижимости Paul`s Yard:

- Лучший выбор для инвестирования в сегодняшней ситуации - это покупка **коммерческой недвижимости**

. Я бы предложил вложить 10 млн долларов в помещения формата стрит-ритейл или в офисную недвижимость. Торговая недвижимость вообще наиболее устойчива к кризисам и способна обеспечить нормальный уровень доходности 10-13%. Торговые помещения вызывают повышенный интерес как среди тех, кто планирует в дальнейшем сдавать объекты в аренду, так и среди тех, кто зарабатывает на перепродаже недвижимости. За 10 млн можно купить небольшой магазин площадью 200 кв. м на

центральных улицах с большим трафиком. Еще более интересны с точки зрения вложений торговые центры как небольшого формата, так и крупные класса "А". В спальных, отдаленных от центра районах при условии хорошего набора арендаторов доходность такого торгового центра может составлять 12-15% годовых.

В офисном сегменте за эти деньги можно рассчитывать на приобретение небольшого бизнес-центра с существующим пулом арендаторов площадью около 3000 кв. м в районе ТТК или дальше него. Доходность в этом случае составит 10-15% в зависимости от качества самого объекта и его месторасположения.

В любом случае коммерческая недвижимость - это выгодная альтернатива банковским депозитам и вкладам в нынешнее нестабильное время. В случае экономических неурядиц недвижимость всегда будет у собственника, чего нельзя гарантировать в случае с вкладами. К тому же офисные объекты и стрит-ритейл способны обеспечить хороший уровень доходности - 10-15%. В жилом же секторе вряд ли приходится рассчитывать на доходность выше 5% при сдаче в аренду.

Анатолий Высоцкий, аналитик ТКБ "Капитал":

- Если в качестве инструмента для инвестиций рассматривать недвижимость, то я бы посоветовал купить недвижимость экономкласса на стадии котлована у одной из известных на рынке компаний, таких как, например, группа "ПИК", группа "ЛСР" либо группа "Эталон". Лучше всего в Москве. Доходность может быть выше, чем где-либо еще. Это публичные компании, которые заинтересованы в своей инвестиционной привлекательности, и риск вложить деньги в недострой у таких компаний минимальный. Кроме того, для минимизации рисков рекомендую обратить внимание на банки-кредиторы, которые предоставляют ипотечное кредитование. Если это ВТБ или Сбербанк, то это тоже своеобразный показатель чистоты проекта и его успешного строительства. Такие крупные банки не будут связываться с сомнительными стройками.

Вложившись в подобное строительство на стадии котлована, а лучше на стадии строительства нулевого или первого этажа, вы можете заработать 10-15% за 9-15 месяцев. Опять же, в зависимости от типа дома. Панельный дом может быть построен за 9-10 месяцев. Монолит строится в среднем немного дольше. Лучше всего брать однокомнатные и двухкомнатные квартиры, их будет легче продать. После того как дом будет построен, цены на квартиры в нем обычно вырастают на 10-15%.