



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

## Как сохранить сбережения в кризис? Выгодны ли инвестиции в недвижимость сегодня?

На Российско-Сингапурском деловом форуме глава Сбербанка Герман Греф отметил, что курс доллара сейчас держится на уровне 32 рублей, и что он не ожидает резкого падения рубля. Он выразил уверенность в том, что "в долгосрочном тренде" цены на нефть не могут быть очень низкими, так что платежный баланс будет восстановлен вместе с курсом рубля. Греф рассказал, что свои сбережения он хранит в рубле. "Я спокойно сижу в рубле и не вздрагиваю, и не бегу ничего менять", - заявил он. По данным экспертов [Московского Бизнес Клуба](#), значительная часть россиян предпочитает хранить свои сбережения в недвижимости. Инвестиции в недвижимость, несмотря на сравнительно низкую доходность, несомненно, имеют свои плюсы. Эксперты полагают, что в среднесрочный период можно ожидать нового этапа активного роста цен. При этом они напоминают, что инвестиции в жилую недвижимость считаются низко рискованными. Но рентная доходность от недвижимости невелика, поэтому без учета вероятного фундаментального роста цен подобные инвестиции не являются самыми привлекательными.

Впрочем, по словам игроков рынка недвижимости, сейчас значительное число частных инвесторов находятся именно в поисках стабильности, а не выдающейся доходности.

Своим мнением поделились эксперты Московского Бизнес Клуба: **Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость»; **Юрий Хлестаков**, Генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости»; **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров, «БЕСТ-Новострой»; **Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер»; **Нина Лушниченко**, Директор Департамента маркетинга компании «Эксперт».

### В какой «валюте» хранить деньги в 2012 году.

**Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость» считает, что если человек располагает небольшой суммой (в пределах 150 000 - 200 000 рублей), то лучше, как выразился Герман Греф, «сидеть на рубле и не вздрагивать», так как обменные операции в таком случае только ударят по карману. При существенных накоплениях лучше приобрести недвижимость: например, имея 1 млн. в кармане, найти единомышленника и приобрести квадратные метры в складчину. При 2-2,5 млн. стоит порекомендовать присмотреться к студиям, небольшим по площади, но доступным по своей стоимости.

Если же по тем или иным причинам потребитель выбирает валютные инвестиции, то в таком случае можно порекомендовать воспользоваться народной мудростью «Не клади все яйца в одну корзину». Т.е. хранить часть средств в долларах, вторую – в евро, третью – в рублях. Такая стратегия позволит минимизировать свои риски.

С этим так же согласен **Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер», который, как и многие активные люди, предпочитает хранить деньги в 2012 в бивалютной корзине.

Пока есть идея инвестирования и желания реализовывать, вопрос, в чем хранить излишки не стоит, комментирует **Юрий Хлестаков**, Генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости». Обычная ситуация - это когда денег не хватает на реализацию тех или иных проектов и их приходится привлекать.

**Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров, «БЕСТ-Новострой» и **Нина Лушниченко**, Директор Департамента маркетинга компании «Эксперт» выбрали для себя рубли, как «валюту» хранения сбережений в 2012 году.

### Как сохранить сбережения в кризис?

**Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров, «БЕСТ-Новострой» рекомендует в



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

кризис сбережения хранить в квадратных метрах, это «четвертая валюта». **Ирина Доброхотова** уверена, что выигрывают те, кто инвестирует в недвижимость. Если у семьи есть какие-то сбережения, то можно разделить их на 3 корзины: недвижимость – это гарантия стабильности, рубль и иностранная валюта.

Несомненно, недвижимость по-прежнему остается одним из самых надежных защитных активов, комментирует **Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость». У вложений в квадратные метры есть ряд бесспорных преимуществ. Недвижимость можно сдавать в аренду, а это дополнительный источник дохода. Собственники, получая деньги от сдачи квартиры в наем, легче переживают экономические потрясения. К тому же стоимость недвижимости растет вместе с рынком, а если речь идет о строящемся объекте, то цены повышаются еще в связи с увеличением степени строительной готовности. Стоит оговориться, важно инвестировать в проекты с грамотно продуманной концепцией, с высокими темпами строительства.

**Нина Лушниченко**, Директор Департамента маркетинга компании «Эксперт», так же говорит о возможности покупать недвижимость на вторичном рынке, если таковая имеется. Или оформлять вклады: многие банки сегодня подняли проценты.

**Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер», считает, что в первую очередь необходимо быть мобильным и оперативно реагировать на изменения макроклимата. Во-вторых, не зацикливаться на одной валюте/инструментарии. В-третьих, не гнаться за сверхприбыльностью инвестиций. И наконец, помнить, что кризис – это помимо времени заманчивых предложений еще и время повышенных рисков, поэтому если вы не гурู инвестирования, то погоня за большой рентабельностью изначально обречена на фиксирование убытков. А посему основная цель – это именно сохранение.

По мнению **Юрия Хлестакова**, Генерального директора риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости», не существует рецепта сохранения эквивалента денежной массы при условии, что ее владелец занимает пассивную позицию. Вопрос в том, какие задачи ставит перед собой держатель денег. Банальное сохранение денежной массы – это пережиток правления компартии в нашей стране, когда можно было деньги заработать, а купить на них было нечего. При наличии денег и отсутствии идей их приумножения, **Юрий Хлестаков** рекомендует тратить деньги на себя и на близких. Получать хорошее образование (не покупать диплом, а учиться), заботиться о здоровье, улучшать жилищные условия, хорошо отдыхать, в общем, просто жить и постараться делать это хорошо.

#### Стоимость кв.м. в 2012.

В 2012 году при отсутствии серьезных экономических потрясений сохранятся тенденции текущего года, рассказывает **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров, «БЕСТ-Новострой». Это растущие объемы строительства жилья класса «эконом+», умеренный рост цен на квартиры в Подмоскowie. Исключения составят наиболее интересные объекты с точки зрения расположения (это «Новая Москва» и районы строительства новых станций метро на юго-востоке и северо-западе), соотношения цены и качества, а также малоэтажные жилые комплексы с квартирами небольшой площади, но с высоким уровнем развития внешней собственной инфраструктуры.

Положение рынка жилой недвижимости напрямую коррелирует с макроэкономическим фоном. А здесь, как водится, возможны два сценария. Менее вероятный **Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер», назвал пессимистический, - в случае если в ЕС будет дефолт и, как следствие, обрушение мировых рынков и последующее падение спроса на природные ресурсы, что непременно скажется на доходной части бюджета и экономики страны в целом. Снижение



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

покупательской способности и платежеспособного спроса нанесет удар и по рынку недвижимости. В этом случае, «на дне» может даже повториться история с дефляцией 2009 года.

Однако наиболее вероятным сценарием развития событий в 2012 году видится стагнация рынка, а ценовая политика в среднесрочной перспективе будет носить положительный характер, едва превышающий темпы инфляции.

Для **Александра Хрусталева**, Генерального директора «НДВ-Недвижимость» есть все предпосылки для дальнейшего роста стоимости квадратного метра. Нестабильное состояние мировой экономики приводит в недвижимость инвесторов, желающих вложить деньги в более безопасный актив, и, соответственно, подстегивает рост цен. Свою лепту внесли действия столичного правительства: было приостановлено много контрактов, сократилось количество квадратных метров в новых проектах. В целом, можно говорить о дефиците ассортимента строящихся квадратных метров в Москве. Все это в совокупности позволяет сделать прогноз о росте стоимости кв.м. в рублях, как на рынке новостроек, так и на рынке вторичного жилья. Судя по динамике цен на новостройки этот рост на рынке первичного жилья, на взгляд **Александра Хрусталева**, составит до 20-25 % до конца следующего года.

**Юрий Хлестаков**, Генеральный директор риэлторской компании «Русский Дом Недвижимости», так же считает, что в 2012 году жилая недвижимость Москвы будет расти в цене. Размер роста будет определяться дефицитом вводимого в эксплуатацию жилья и общим недостатком площадок для строительства.

#### **Инвестиции, которые обеспечат большую доходность.**

Помимо традиционных инструментариив в спекуляционных целях, в среднесрочной перспективе **Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер», рекомендует обратить внимание на драгоценные металлы. В частности на золото и платину. На взгляд **Владимира Воронина**, в случае пессимистического сценария в экономике ЕС, позиции по драгметаллам имеют значительный положительный потенциал, кроме того, напоминает, что в настоящий момент то же золото котируется по минимальным месячным ставкам.

Нестабильность в мировой экономике показала, что инвесторы доверяют недвижимости, рассказывает **Александр Хрусталева**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость». Инвестиции в недвижимость оказались вторыми по популярности после вложений в золото.

**Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров, «БЕСТ-Новострой» приводит пример США. За последние годы (золото, депозиты, акции и облигации, ПИФы, сырье, искусство) – доходность около 5%, недвижимость – 11%.

Инвестиции в недвижимость более конкретизировала **Нина Лушниченко**, Директор Департамента маркетинга компании «Эксперт». Вложения в первичную недвижимость эконом-класса в ближнем Подмоскovie с большим потенциалом роста цены (например, проект «Новокозино-2» г. Реутов).

#### **Соотношение процентов частных инвесторов - в целях сохранения сбережений либо в поисках доходности.**

По мнению **Ирины Доброхотовой**, Председателя Совета директоров «БЕСТ-Новострой», сейчас на рынке от 5 до 15% инвесторов в зависимости от проекта. С точки зрения инвестиций, покупать квартиру в новостройке выгоднее на начальном этапе строительства дома, когда цена за кв.м. минимальна. При этом дальнейшее увеличение стоимости квартиры (как правило, независимо от ситуации на рынке) обусловлено как ростом инфляции в стране, так и увеличивающейся готовностью объекта.

Инвесторам выгоднее вкладываться в покупку жилья недалеко от Москвы (в радиусе 10-15



Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

км), добавляет **Ирина Доброхотова**, поскольку в этой зоне сконцентрирован основной объем платежеспособного спроса. Кроме того, до 15 км расположены самые развитые города с точки зрения социальной и транспортной инфраструктуры. Поэтому здесь реализуется большинство крупных проектов по строительству жилья, и у инвесторов есть выбор, куда вложить средства.

**Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер», напротив считает, что недвижимость, с точки зрения количества сделок, так и не вернула лавры первенства с точки зрения инвестиционной привлекательности, потерянные ей в разгар кризиса в 2008 году. В зависимости от объекта, его расположения и классности на долю инвестиционных сделок приходилось до 30-40% продаж. В период кризиса инвестиционные сделки пропали как класс (понятно, что в условиях дефляции инвестировать в недвижимость мог только человек отчаянный). Сейчас же доля инвестиционных покупок доходит до 15-17%, по примеру объектов ФСК «Лидер».

Другие эксперты Московского Бизнес Клуба **Александр Хрусталеv**, **Юрий Хлестаков** и **Нина Лушниченко** придерживаются единого мнения, что около 20% покупок недвижимости являются инвестиционными.

#### Примеры выгодных инвестиций в недвижимость.

Компании «БЕСТ-Новострой» интересно рассуждать об инвестициях в небольшой ценовой категории (6-7 млн. руб.) – это объекты недвижимости в сегменте эконом-, эконом-плюс и бизнес-класс в Подмосковье. В целом наиболее привлекательны объекты для инвесторов, которые начинают продаваться на начальной стадии. **Ирина Доброхотова**, Председатель Совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» так же при этом обращает внимание еще на некоторые факторы, такие как проверенная репутация, темпы строительства, отказ от неоднозначных схем привлечения средств дольщиков и использование только разрешенных законом механизмов.

Удачные примеры от компании «БЕСТ-Новострой»:

- ЖК «Аристово-Митино», Старт продаж: март 2011, стоимость от 40 000 руб за кв. м., сентябрь - от 60 000 руб. за кв. м. Рост 50% за 6 месяцев;
- ЖК «Одинцовский парк». Старт продаж: январь 2011 – от 50 000 за кв. м., октябрь – от 70 000 руб. за кв. м. Рост за 10 месяцев составил 40%.

Из совсем новых проектов известных **Ирине Доброхотовой**, которые выйдут на рынок до конца года – жилые комплексы в Ватутинках и Нахабино. В Ватутинках («Новая Москва») можно будет купить квартиру на начальном этапе за 2 млн. руб., в Нахабино – за 1,5 млн. руб. Самый интересный рост цен на этих проектах будет за первые 6 месяцев – по оценкам компании «БЕСТ-Новострой» он может составить около 50%.

Интересный с точки зрения инвестиций район Сколково. Например, стоимость в ЖК «Славянка» расположенном в Сколково, летом составляла от 65 000 руб. за кв. м., сейчас от 80 000 руб. за кв. м., то есть рост за 3 месяца составил примерно 20-25% и эта цифра будет продолжать расти, так как планируется ввод новых очередей. В Сколково стремительно развивается инфраструктура, вместе с жильем застройщики строят детские сады, школы, бассейны. Летом правительством Москвы принято решение продлить линию московского метрополитена до Сколково.

Отличный вариант инвестирования предлагает инвестиционно-строительная компания ФСК «Лидер». **Владимир Воронин**, Президент ФСК «Лидер», приводит пример, еще полтора года назад, когда ФСК «Лидер» приступила к строительству домов и реализации квартир в новом микрорайоне «Балашиха-Сити», расположенном в 1 км от МКАД по ш. Энтузиастов, стоимости начинались от 1,4 млн. рублей. Сейчас же, спустя полтора года, эти же квартиры стоят как минимум на 60-70% дороже. Доходность – считайте сами.



## Московский Бизнес Клуб

Присоединяйтесь к лидерам!

т/ф: +7 (499) 261-57-91  
тел: +7 (495) 507-46-60

Россия г. Москва,  
Денисовский пер., д.23, стр. 1  
2 этаж, офис № 21

secretary@mosbizclub.ru  
www.mosbizclub.ru

По сегодняшнему дню, инвестиционно привлекательным выглядит предложение по мкрн. «Новое Измайлово», к реализации которого ФСК «Лидер» приступил полтора месяца назад. Цены на квартиры в новом жилом комплексе, который ориентирован на тех, кто живет в ритме большого города, начинается от 2,4 млн. руб. Таким образом, приобретая недвижимость в мкрн. «Новое Измайлово» существует реальная возможность приумножить свои активы, на величину, значительно превышающую не только темпы реальной инфляции, но и доходность альтернативных источников инвестирования.

**Александр Хрусталеv**, Генеральный директор «НДВ-Недвижимость», так же рассматривает данный вопрос на примере. Покупатель в конце мая приобретает однокомнатную квартиру, площадью 40 кв. м. в 8 корпусе мкр. «Новокосино-2» за 3,48 млн. рублей. В начале ноября стоимость квадратных метров достигла 3,94 млн. рублей. Таким образом, доход составил 460 000 рублей.

**Нина Лушниченко**, Директор Департамента маркетинга компании «Эксперт», считает, что при наличии 6-7 млн. руб. – приобретение 3-х комнатной квартиры в новостройке эконом-класса в Подмоскowie (или 1кк+2кк) - наряду с возможностью решения жилищной проблемы. Рост стоимости составляет порядка 30% при покупке в новостройке на начальных стадиях строительства в ближнем Подмоскowie, таким образом, это выгодная инвестиция. При наличии 10-15 млн. руб. – приобретение квартиры в Москве на первичном или вторичном рынке - менее выгодная инвестиция с точки зрения доходности, но зато полная надежность вложения.

Московский Бизнес Клуб провел опрос на тему «В чем Вы будете хранить свои сбережения в 2012 году?» среди участников сообщества в Facebook. Наибольшее количество голосов набрал вариант «Рубли». На втором месте – «Квадратные метры», и на третьем – «Доллары». Один из участников уже вложил свои сбережения в автомобиль, и считает это наиболее выгодной инвестицией.

Источник: [Московский Бизнес Клуб](#)