

Вложиться в котлован

Можно ли в Иркутске инвестировать в недвижимость, обладая суммами до 1,5 миллионов рублей?

Корреспондент Газеты Дело обратился за комментариями к инвесторам, имеющим опыт не только покупки квартир с инвестиционной целью, но и вложений в ценные бумаги, банковские депозиты и другие финансовые инструменты – то есть к тем, кто на практике может оценить доходность рынка и дать совет по выбору объекта покупки.

Начиная беседу, большинство опытных инвесторов отмечает, что в качестве объекта инвестиций в недвижимость лучше всего подходит строящееся жилье: на начальном этапе строительства «квадрат» стоит дешевле (только за время строительства квартира дорожает на 30%, не считая ежегодного роста цен на жилье на уровне 5-10%). В реальных цифрах разница выглядит так: если на начальном этапе строительства, например, в Ленинском районе можно найти однокомнатную квартиру за 1,3 млн руб, то в уже сданном доме она будет стоить 1,8-2 млн руб.

К слову, однокомнатные квартиры – самый ликвидный и потому востребованный инвесторами объект на любом рынке жилья, хоть вторичном, хоть первичном. Но среди новостроек – особенно: «У моего застройщика в принципе не осталось однокомнатных квартир уже на пятый месяц после старта продаж. Хотя казалось, что проект почти полностью из них состоит: ‘двушек’ и ‘трешек’ там было наперечет», – вспоминает Елена, один из опрошенных инвесторов.

В целом, сравнивая доходность вложений в строящееся жилье (порядка 50% при продаже квартиры через 2 года) с финансовыми инструментами, инвесторы замечают, что с ценными бумагами, особенно акциями, соотносить их некорректно: рынок недвижимости стабильнее и не подвержен резкому падению цен. Поэтому в поисках аналогий собеседники чаще всего упоминают вклады, которые сопоставимы по уровню безопасности вложений, но сильно проигрывают по уровню доходности (максимум 12% годовых).

Нередко инвестор приобретает недвижимость для последующей сдачи в аренду. В этом случае новое жилье также привлекательнее «вторички». «Квартиру в новостройке проще как продать, так и сдать в аренду, – знают бывалые инвесторы. – Новый дом не требует замены старых коммуникаций или сантехники. В квартире – свежий ремонт. Это привлекает съемщиков».

Дом, который построил...

Строительство – это всегда определенный риск, об этом часто повторяют СМИ. И неудивительно, что ключевое значение для инвестора имеет надежность застройщика. Однако новичку на этом рынке довольно сложно разобраться в том, какая строительная компания надежна, какой жилищный комплекс подходит для финансовых вложений.

Во-первых, о надежности строительной компании говорят результаты ее работы. Важны не только технологии и материалы, которые применяет компания, но и то, как она ведет процесс: насколько точно в срок сдаются ее объекты, без замечаний и быстро ли их принимают в эксплуатацию. Для того чтобы выяснить это, нужно не просто посмотреть на уже построенные застройщиком дома, но и «поднять» историю их возведения – например, опросить жильцов из блок-секции, недавно введенной компанией в эксплуатацию. Кстати, инвесторы замечают, что особенно хорошо, когда на выбранной площадке уже есть готовые блок-секции. Тогда о застройщике можно расспросить непосредственно своих будущих соседей.

Еще один этап отбора строительной компании – сверка с реестром застройщиков проблемных объектов Службы государственного жилищного и строительного надзора Иркутской области (<http://stroynadzor.irkobl.ru>). Правда, там фигурирует большинство строительных компаний Иркутской области. Но если вашего застройщика там нет (и при этом он строит не первый проект) – это очень хороший показатель надежности.

В остальных случаях можно подстраховаться мнением банков – узнать, в каких иркутских банках аккредитованы объекты компании. Банки все же следят за финансовыми делами застройщика, если

дольщикам этих компаний они выдают кредиты.

Кстати, очень показательным инвесторы считают недавний кризис: в 2009-2010 годах было «заморожено» большинство стройплощадок города, кроме объектов буквально нескольких компаний.

Надежность, конечно, важный критерий, но решение покупателя будет зависеть еще и от условий продажи у конкретного застройщика в конкретном объекте – например, размер первоначального взноса и срок строительства. Еще с 2009 года у иркутских застройщиков сложилась практика требовать депозит в размере 50% от стоимости квартиры и строить дом за 2-2,5 года. Как выяснилось, некоторые строители от этой практики потихоньку отходят: уже сейчас можно встретить взнос от 10%, и строит ряд иркутских компаний уже значительно быстрее – в течение 1-1,5 лет.

Помимо выбора компании-застройщика не меньшее значение имеет выбор дома, в котором приобретается квартира – особенно, его месторасположение. При этом ликвидной может быть не только квартира, но и район в целом. Быстрее всего реализовать или сдать в аренду удастся наименее дорогое жилье, уверяют риэлтеры. Но кроме невысокой стоимости жилья от района требуется еще и достаточно развитая инфраструктура, особенно если район недорогой и сильно удален от центра города.

Источник: Иван Усольцев,
Газета Дело

Автор: Артур Скальский © Babr24.com НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК 👁 4463 27.07.2012, 09:37 📌 477
URL: <https://babr24.com/?ADE=107441> Bytes: 5231 / 5113 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24_link_bot
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская

Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: kasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)