



Вадим Вершинин
Группа управляющих компаний «УРАЛСИБ»



Кирилл Терёшкин
Группа управляющих компаний «УРАЛСИБ»

РАСТУТ ЛИ В ЗЕМЛЕ ДЕНЬГИ

При желании и наличии средств стать землевладельцем сегодня в России можно. Инвестиционная привлекательность земли неизменно возрастает и, по прогнозам аналитиков, будет повышаться, наряду с наметившейся долгосрочной тенденцией удорожания продуктов питания.

ДЕСЯТКИ ПРОЦЕНТОВ ГОДОВЫХ

Владение землей во все времена означало наличие экономической свободы и независимости. Недаром одним из первых объектов массовой и необратимой национализации после Октября 1917 г. стала находившаяся в частной собственности земля. Сегодня институт частного землевладения постепенно восстанавливается, хотя и не без проблем. Законодательство, регулирующее землепользование, не лишено недостатков и дает возможности для криминально-коррупционного манипулирования, например рейдерских атак.

Как известно, наиболее быстро цены на земельные участки растут рядом с большими городами и в курортных зонах. Практически бесприоритетными последние 9 лет были вложения в подмосковные земли, с некоторым запозданием «подтягиваются» цены на землю под Санкт-Петербургом и вблизи российских мегаполисов первого эшелона: Екатеринбург, Новосибирск, Ростов-на-Дону, Нижнего Новгорода, Казани. Отличную прибыль (при крайне высоких рисках) получают инвесторы в причерноморские земельные угодья. За одну ночь цены на землю вблизи Сочи после победы в «Олимпийском тендере» подскочили в среднем на 75–80%. Время вкладывать в землю не прошло и сейчас.

ЗЕМЕЛЬНЫЕ РИСКИ

Риски, связанные с прямой покупкой земли, хорошо известны: различного рода нарушения законодательства при оформлении прав собственности предыдущими владельцами, скрытые обременения, включение участка в зону строительства государственно значимых объектов (дороги, аэропорт, коммуникации), невозможность подвести коммуникации и многое другое. Риски могут быть весьма экзотические:

- При строительстве частного дома на участке в Подмосковье была повреждена секретная военная линия связи, не занесенная ни в какие карты и земель-

ные кадастры. Результат — запрет на строительство.

- На участке произошел карстовый провал — строительство и проживание на нем невозможны.

- При строительстве коттеджного поселка рядом с одним из уральских городов при бурении скважины для получения питьевой воды был обнаружен высокий уровень радиации. Строительство приостановлено.

- Поле, купленное для выпаса скота в одном из южных регионов России, оказалось законсервированным в полигоне промышленных отходов, размещенным здесь в 1970-е гг.

Покупка земельного участка требует тщательного изучения его истории: юридической, экономической, геологической. Если вы покупаете землю с инвестиционной целью, возможно, для экономии времени и сил имеет смысл инвестировать в этот рынок не напрямую, а через фонды коллективных инвестиций.

КОЛХОЗЫ СМЕНЯЕТ КОЛЛЕКТИВНЫЙ ИНВЕСТОР

Закрытый земельный паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) аналогичен в своей деятельности хорошо известным частным инвесторам ПИФам, только деньги пайщиков вкладываются не в акции и облигации, а исключительно в земельные участки. Преимущества земельных ПИФов очевидны: уменьшение рисков за счет грамотной профессиональной экспертизы. При этом земельные фонды, как

правило, предлагают несколько инвестиционных стратегий:

1. «Пассивная» стратегия (среднерисковая)

Фонд покупает участок земли и дальнейших действий не предпринимает — доходность растет за счет подорожания земли на рынке. Данная стратегия достаточно консервативна: риски не столь существенны, доходность же может варьироваться в широком диапазоне, в зависимости от общей рыночной конъюнктуры. Показательный пример высокого дохода, который принесла данная стратегия инвесторам, — вложения в земельные участки вокруг Сочи. Данные вложения без каких-либо дополнительных действий с землей принесли за последние 3 года сотни процентов годовых. Другой благоприятный вариант — инвестирование фондом в покупку земли сельскохозяйственного назначения. Через некоторое время рядом с участком начинают прокладывать федеральную трассу, что резко увеличивает стоимость прилегающих земель. Но подобные сценарии достаточно редки.

2. «Активная» стратегия (среднерисковая)

После инвестирования в покупку участка земельный фонд начинает процедуру изменения назначения земли. Наиболее типичный пример — перевод земель сельскохозяйственного назначения в разряд земель для дачного поселения. В этом случае пайщики становятся владельцами уже не «пашни»,

а участка, готового для строительства коттеджного поселка. Процесс изменения назначения земли называется «новацией» и, как правило, приводит к ее стремительному удорожанию. У подобной стратегии большая доходность, но в то же время и большие риски, так как в процессе изменения назначения земли возникает множество административных барьеров.

3. «Агрессивная» стратегия (высокорисковая)

Фонд покупает «пашню», меняет ее назначение, подводит коммуникации (газ, воду, электричество, связь, канализацию и т.д.) и строит коттеджный поселок, дома в котором либо продает, либо сдает в аренду. Доходность, при условии успешного проведения всех этих операций, получается колоссальной (годовое значение может измеряться трехзначными цифрами), но и риски значительно возрастают.

РАЗРЕШИТЕ ВЫЙТИ?

Инвестиции в земельные ПИФы имеют свою специфику, которую необходимо знать, прежде чем принимать решение. ПИФы земли — это закрытые фонды, они формируются на определенный срок (согласно законодательству, до 15 лет), и окончательный расчет с пайщиками происходит только по истечении этого срока. Если вы хотите выйти из фонда досрочно, то вам придется продавать паи на вторичном рынке через биржу.

КОММЕНТАРИЙ СПЕЦИАЛИСТА

Салават Халилов

управляющий директор Группы управляющих компаний «УРАЛСИБ»

При выборе земельного закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости частному инвестору я бы посоветовал обратить особое внимание на профессионализм той команды, которая обслуживает фонд. Поинтересуйтесь, с какими еще фондами недвижимости эта команда работала в течение прошедшего года и каких результатов она достигла при управлении ими. Предположим, инвестора заинтересовал наш земельный фонд «УРАЛСИБ — Земельные инвестиции». Инвестор смотрит отчетность нашей Группы управляющих компаний и видит, что одна и та же команда обслуживает не только земельный, но и строительный фонд. Стоимость пая в течение всего года у строительного фонда стабильно растет, и это на фоне общей стагнации рынка жилой недвижимости. Вывод: если команда управляющих сумела на падающем рынке получить 19% годовых в строительном фонде недвижимости, значит, ей можно доверять в работе и с земельным фондом.

Кроме того, следует подумать о ликвидности средств, инвестированных в земельный закрытый фонд. Если инвестор планирует выйти «в деньги» через 15 лет только при ликвидации фонда, то беспокоиться ему о ликвидности пая незачем. Если же владелец паев предполагает продавать/покупать паи закрытого земельного фонда до истечения этого срока, тогда следует выяснить, как и где он сможет это сделать и будет ли у него вообще такая возможность. Мы, например, именно для таких инвесторов планируем в начале 2008 г. вывести паи нашего земельного фонда недвижимости на ММВБ и запустить продажу/покупку паев через розничную сеть БАНКА УРАЛСИБ — практически по аналогии с нашим строительным фондом недвижимости. Таким образом, мы обеспечиваем ликвидность вложений в наши закрытые фонды пайщикам любого уровня и достатка.

При инвестировании в земельные фонды наиболее эффективно работает так называемое «Правило 3-летнего запаса денег». Вкладывая в эти ПИФы целесообразно свободные средства, которые вам не понадобятся минимум 3 года. Дело в том, что большинство участков фонды покупают на 2–4 года, после чего они продают их, что резко повышает стоимость пая. Более короткие сроки инвестирования могут не принести существенных дивидендов. Иногда стоимость пая может вырасти в несколько раз за один день. Причина банальна — все те же фе-

деральные трассы рядом с участком или победа Сочи в «Олимпийском тендере». Безусловно, наиболее выгодны вложения в земельные ПИФы на этапе их создания, когда стоимость пая минимальна.

Основными инвесторами в земельные фонды являются крупные финансовые компании: банки, пенсионные фонды и страховые компании. Эксперты земельных ПИФов рекомендуют вкладывать в один фонд не менее 0,5–1 млн долл. Тем не менее данный вид инвестиций вполне доступен и массовому инвестору. Так, минимальная сумма для инвестирования в

некоторых отечественных земельных ПИФах на этапе формирования может составлять 4–5 тыс. долл. Закрытые земельные паевые инвестиционные фонды — новый для России инвестиционный инструмент, они имеют среднюю ликвидность, достаточно большую доходность, но при этом пока сопряжены с большими рисками. Вложения в земельные фонды целесообразно уравновесить инвестициями в более стабильные активы, например закрытые рентные или строительные фонды. Не следует нести в земельный ПИФ последние сбережения! ■



РЫНОК ЦЕННЫХ БУМАГ

профессиональный журнал рынок ценных бумаг

издается с 1992 года
профессиональный журнал № 1
на российском финансовом рынке

СПЕЦИАЛЬНЫЕ ПРОЕКТЫ:

- **«Биржевое обозрение»** (совместно с ММВБ)
- **«Вексельный рынок»** (совместно с АУВЕР)
- **«Депозитариум»** (совместно с НДЦ)
- **«Инфраструктура РЦБ»** (совместно с ПАРТАД)
- **«Ипотечное кредитование и секьюритизация»** (совместно с Русипотека)
- **«Финансы городов и регионов»** (совместно с Москомзаймом)
- **«Срочный рынок»**