

НАВЕСТИ МОСТЫ



Чем больше колебаний на глобальных рынках, тем выше политические, валютные и экономические риски и тем сильнее инвесторы убеждаются в необходимости диверсификации. **Дмитрий Хенкин** напоминает о самой стабильной инвестиции – лондонской недвижимости.

ДМИТРИЙ ХЕНКИН – директор, сооснователь группы компаний Consulco.

..... прос на жилую недвижимость в Лондоне превышает предложение, что обеспечивает этому рынку высокую ликвидность. Общий объем сделок купли-продажи на нем достигает 27 млрд фунтов в год. Сравниться с ним по глубине может разве что Нью-Йорк.

Ключевое слово на рынке лондонской недвижимости – сегмент. Именно с точки зрения сегментации правильно оценивать как сегодняшнюю ситуацию, так и перспективы. Рассмотрим для примера коммерческую недвижимость в центральных, востребованных ритейлом районах. Рост цен на такие объекты опередил рост аренды, результатом чего является компрессия, или снижение средней ставки арендной доходности. В итоге стоимость объектов вышла на определенное ценовое плато и вряд ли будет расти в 2015 году такими же бурными темпами, как прежде. (Не уверен, что найдутся покупатели, готовые приобретать объекты с арендной ставкой доходности ниже 2,5%.) Вместе с тем традиционная для Англии система пересмотров ставок аренды «только вверх» положительно повлияет на рыночную стоимость объектов в будущем. Поэтому вкупе с высокой ликвидностью и традиционной привлекательностью рынка тенденция роста аренды дает уверенность в том, что метко проинвестированные средства защищены от потерь и принесут доход в 2016–2018 годах.

Те времена, когда любая покупка недвижимости в Лондоне через пару лет давала впечатляющие результаты, остались позади.

В сегодняшних условиях успех обеспечит только многосторонний детальный анализ рынка, в том числе эмпирический и демографический. Рационализованная инвестиционная стратегия строится на четко определенных характеристиках микрорайонов и объектов, указывающих на их перспективность. Необходимо обращать внимание на сочетание факторов, которые могут послужить драйвером роста как рыночной стоимости объектов, так и их арендных ставок. Например, развитие инфраструктуры (наилучший пример – будущее открытие станций скоростной линии Crossrail), модернизация и облагораживание близлежащих территорий, рост населения в определенных районах, а также джентрификация.

МОСТОВОЙ КРЕДИТ

Зачастую инвесторам не хватает наличности на покупку недвижимости. Очевидный выход в этом случае – взять кредит. Однако британские банки (особенно после кризиса) идут на это неохотно, а если и выдают кредит, то очень медленно: их ответа приходится ждать от трех до шести месяцев. При этом условия покупки недвижимости (как в Англии, так и в других странах) не предусматривают столь долгого срока оплаты: обычно сделка закрывается в течение месяца после внесения аванса.

Поэтому актуальность набирают брокерские bridge-продукты, обеспечивающие краткосрочное финансирование. Изюминка «мостового кредита» заключается в скорости его выдачи. Цикл от подачи заявки до момента получения денег занимает в среднем три недели, а иногда вопрос удается решить и за неделю. Брокеры обеспечивают финансирование на срок до 12 месяцев и просят за скорость около 12% годовых. В это время клиент спокойно ждет выдачи традиционного банковского продукта.

«Мостовые кредиты» выдаются только резидентам Англии под залог уже существующей в их распоряжении лондонской недвижимости в пределах кольца M25. При этом объект сдается в аренду и не является основной резиденцией заемщика. Эта схема очень удобна для брокера, поскольку такие займы не попадают под регулирование Комиссии ценных бумаг Англии и финансовой компании не нужна специальная лицензия. Если заемщик не расплачивается вовремя и все разумные действия для дружелюбного разрешения ситуации не привели к желаемому результату, брокер объявляет процедуру дефолта, назначает ликвидатора и получает право распоряжения объектом. Недвижимость продается в частном порядке или на аукционе, вырученные средства идут на погашение расходов, кредита и процентов, а то, что остается, передается заемщику.

Каждая сделка проходит серьезный андеррайтинг. Мы, в частности, кроме оценки собственными ресурсами заказываем независимую оценку от лицензированного оценщика и юридическую оценку на предмет чистоты. Так выглядит традиционный bridge-бизнес.

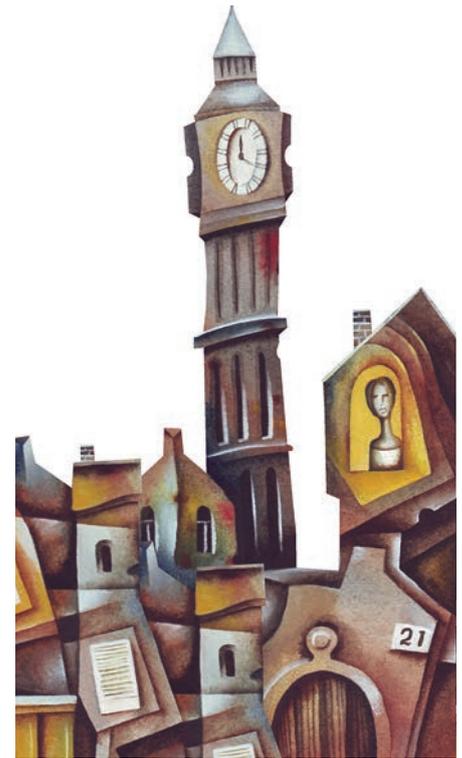
НОВЫЙ УРОВЕНЬ

Consulco Finance адаптировала продукт для инвесторов, добавив еще один «этаж» к нему. Инвесторам предлагается переуступка займов на аналогичных условиях под 6–9%. Надо отметить, что максимальное плечо кредита составляет 75% от стоимости объекта залога. И чем ниже плечо, тем меньше риск. Соответственно, в случае с менее рискованными займами и доходность инвестора будет скромнее. Например, если кредит составляет 35% от стоимости объекта залога, доходность инвестора составит 5,5–6% годовых, а с плечом в 75% она достигнет 9%.

Инвестор самостоятельно выбирает интересную ему позицию, сразу видит объект, заложенный под нее, может ознакомиться со всей документацией по сделке, фотографиями и комментариями оценщиков.

И хоть продукт полностью понятен и прозрачен, а отношения сторон регулируются английским правом, для инвесторов все же остается несколько рисков. Самый безобидный из них – досрочный возврат кредита заемщика. Скажем, заемщик берет кредит на девять месяцев, а возвращает его через пять. Клиенту неожиданно придется думать о новом размещении своих денег.

Второй риск – это задержка в возврате кредита. В английском праве существуют такие понятия, как справедливость и разумный подход. В качестве примера: мы не можем отказать заемщику в продлении кредита, если заемщику не хватает времени оформить банковский кредит и он может подтвердить реальные перспективы финансирования соответствующей документацией. При этом проценты продолжают



начисляться в том же порядке и брокеру, и инвестору.

Третий риск заключается в том, что заложенный объект может упасть ниже стоимости самого кредита, то есть более чем на 25%. Но если посмотреть на динамику цен, то мы увидим, что в последний раз стоимость лондонской жилой недвижимости рухнула в 2009 году в среднем на 14%, что является максимальным падением за последние 30 лет. Однако уже через год рынок полностью восстановился.

Возвращаясь к теме диверсификации, краткосрочные высокодоходные инструменты, такие как bridge-кредиты, и долгосрочные фонды в профессиональном управлении с правильными объектами с привлекательным расположением, в микрорайоне в начале процесса джентрификации, рядом с транспортным узлом и с растущим населением – вот что должно привлечь инвесторов. **‘S**