

РОСФИНКОМ

Группа THOR: диверсификация укрепит стабильность девелоперов

Финансовый кризис, затронувший практически все развитые экономики мира и отразившийся на рынке недвижимости, стал предметом активного обсуждения на прошедшей 29-30 сентября в Москве Первой Всероссийской конференции "Инвестиции в девелоперские проекты: от общего к частному". Перед руководителями девелоперских, инвестиционных и управляющих компаний, экспертами-консалтерами и маркетологами стоял вопрос: что делать дальше? Об этом говорится в сообщении **Группы THOR**, поступившем в редакцию [ИА "РосФинКом"](#) 7 октября.

Впрочем, по оценкам выступивших докладчиков, не так оказывается страшен черт, как его малюют журналисты. Недвижимость в России продолжает оставаться привлекательной для инвесторов и с точки зрения своей высокой доходности, и относительной устойчивости к мировым финансовым катаклизмам. Хорошие фундаментальные показатели рынка, повышенный спрос на жилье и даже столь непопулярное в стране ипотечное кредитование, неразвитость которого печалила некогда банкиров, позволили девелоперам выработать стойкий иммунитет к различного рода кризисам. "Главное, сейчас не провоцировать мрачные слухи и не давать поводов к сенсационным публикациям, дабы еще больше не травмировать рынок", - предостерег участников конференции генеральный директор **S.A. Ricci / King Sturge Владимир Авдеев**.

И все же некоторые опасения в приостановке развития рынка недвижимости есть. Связаны они с повышением ставок по банковским кредитам для девелоперов, снижением объемов выдачи, а то и просто отказом на предоставление заемных денег. В этой ситуации необходимо искать другие модели финансирования строительных проектов.

Живой интерес вызвала одна из перспективных технологий привлечения инвестиций в девелопмент - через международный паевой фонд недвижимости. О нем подробно рассказал президент международной финансовой Группы THOR **Олег Батраченко**. На сегодня этот инструмент является одним из наиболее эффективных. Он работает следующим образом: продавая свои паи инвесторам, фонды недвижимости вкладывают их средства в целый "портфель" перспективных девелоперских проектов, профессионально отобранных и контролируемых со стороны управляющих компаний данных фондов. За минусом причитающейся им платы за управление весь инвестиционный доход подобных проектов идет инвесторам пропорционально их вкладу в фонд. При этом сохранность вложений и прозрачность операций фонда обеспечивается его инфраструктурой: банком-депозитарием, периодической оценкой активов фонда независимым оценщиком, а также ежегодным аудитом операций. Но главная особенность международного паевого фонда недвижимости - широкая диверсификация проектов по различным географическим и валютным зонам, что позволяет соблюсти финансовый баланс и добиться устойчивой инвестиционной доходности, не зависящей от политических, экономических и социальных рисков в разных уголках мира.

Подобный механизм уже успел зарекомендовать себя как наименее подверженный рискам и наиболее действенный. По такой схеме строится и реконструируется ряд объектов в

США, России, Казахстане, ОАЭ и др. В частности, Группа THOR, начавшая осваивать направление девелопмента недвижимости в марте 2006 г., собрала в своем "портфеле" свыше десятка проектов, которые сейчас находятся на различных этапах готовности и финансируются в рамках собственной инвестиционной программы THOR GUARANT за счет привлекаемых средств клиентов, вкладываемых через международный паевой фонд недвижимости Thor Real Estate Master Fund. Общая реализационная стоимость всех проектов оценивается примерно в \$0,5 млрд.

О привлекательности такого метода инвестирования можно судить хотя бы по тому, с какой доходностью удастся Группе продавать свои объекты. Например, в прошлом году в Нью-Йорке была завершена реконструкция уникального здания на Bowery Street в районе East Village. Его реализовали с доходностью более 40% годовых. И это, по оценкам управляющей компании, не предел. На очереди - еще более привлекательные проекты: 5-звездочный отель Sullivan Hotel, жилые комплексы Williamsburgh Terrace и Rockwell Place.

Не менее высокой доходности девелопер ожидает получить и от проектов в России. В Подмоскowie в Дмитровском районе уже практически построен и на 95% продан коттеджный поселок "Времена года", завершено эскизное проектирование еще трех поселков, а в следующем году будет дан старт возведению роскошного отеля класса "люкс" Alpen Rose и торгово-развлекательного центра "Тироль". В Казани начинается отделка фасада в построенном на деньги инвесторов фонда бизнес-центре класса B+, в Новосибирске стартует возведение 24-этажного жилого комплекса с офисными помещениями на первых трех этажах.

Эксперты не предрекают резкого снижения цен ни на коммерческую, ни на жилую недвижимость. А потому Группу THOR, как считает Олег Батраченко, мировой финансовый кризис вряд ли затронет. Сравнительно низкая зависимость от банковских заемных средств и широкая диверсификация позволила девелоперу создать устойчивую платформу для дальнейшего развития.

Справка [ИА "РосФинКом"](#):

THOR Group - это объединение специализированных компаний, в числе которых американские, российские и казахстанские управляющие компании, сервисно-маркетинговые структуры, а также международный хедж-фонд, фонд недвижимости, индексный ПИФ "THOR - Индекс РТС" и др. Они предоставляют профессиональный сервис на международных фондовых рынках, а также в девелоперской, производственной и коммерческой сферах для индивидуальных и корпоративных клиентов из США, Европы, стран Третьего Мира и СНГ. Финансовая Группа THOR была основана в 1994 г. в Нью-Йорке, где по сегодняшний день располагается головной офис Группы. Филиал Thor United Corp. в Москве начал свою работу в 2002 г.

16:00 07.10.2008