



ной ставки по ипотеке», — выразил свои опасения регулятор в «Обзоре финансовой стабильности». По данным аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости» (ИРН), в ноябре 2020 года квартиры на вторичном рынке Москвы подорожали на 4,8%, что привело к ценовому скачку, который превысил рост цен в ажиотажном ноябре 2014 года (когда началось резкое ослабление рубля). По оценкам риэлторов, в массовых сегментах запросы покупателей в настоящее время в три раза превышают объем ликвидного предложения. «Уже в начале 2021 года разрыв между запросами продавцов и финансовыми возможностями покупателей может достичь критических величин и спрос значительно сократится, как в 2015 году после ажиотажа 2014 года. Но это вряд ли приведет к быстрому снижению заявленных цен — продавцы-частники крайне медленно реагируют на ухудшение рыночной конъюнктуры», — резюмируют эксперты ИРН.

Приобретение недвижимости преследует две цели — последующая перепродажа (в основном это относится к первичному рынку) и сдача в аренду (в основном это касается вторичного рынка жилья). «Если клиент приобретает недвижимость, чтобы в будущем ее сдать в аренду или продать, то транспортная доступность, близость к центру города, бизнес-центрам и скоплению вузов делает такую сделку ликвиднее, поскольку у студентов и молодых иногородних специалистов востребована подобная недвижимость», — советует управляющий директор розничных кредитных продуктов Райффайзенбанка Андрей Спиваков. «Доходность московской квартиры в среднем на 2% больше, чем банковского депозита. Поэтому вложение в недвижимость сегодня видится вкладчикам надежной гаванью», — объясняет управляющий партнер сети «Мизель» Александр Москатов.

Вторая стратегия — перепродажа — была особенно популярна несколько лет назад. «Тысячи квартир в Москве ежегодно приобретаются в инвестиционных целях. За 3–6 млн руб. можно купить квартиру в Подмосковье, в Москве нужно будет воспользоваться ипотечным кредитом. Однако сегодня инвестиции „на котловане“ значительно усложнились, и потенциал таких вложений оценить сложно», — отмечает инвестиционный директор группы ТРИНФИКО Артем Цогоев. Впрочем, есть еще вариант коллективных инвестиций в недвижимость — покупка паев ЗПИФ, формирующих портфели объектами коммерческой недвижимости, уточняет эксперт. «Сейчас их появляется на рынке достаточно много, по-

этому есть из чего выбрать. Стоимость пая в среднем составляет 300 тыс. руб., поэтому при желании можно собрать портфель из паев ЗПИФ. Целевая доходность от 8% годовых», — заключает господин Цогоев.

Вклад в страхование жизни

Еще один интересный тренд этого года — рост инвестиций в специальный страховой продукт — накопительное страхование жизни (НСЖ). Суть НСЖ в том, что клиент получает возможность накопить определенную сумму к определенному сроку — например, на покупку квартиры, свадьбу, учебу в вузе или пенсию. Принципиальное отличие НСЖ от вклада в том, что, если со страхователем что-то случится — инвалидность или смерть, страховую сумму в полном объеме получит выгодоприобретатель по полису (в случае инвалидности сам клиент), даже если страхователь успел сделать всего лишь один взнос. В отличие от наследства в этом случае нет необходимости ждать полгода. Со страховых взносов также возможно получение налогового вычета, правда, его размер ограничен суммой 120 тыс. руб.

При этом НСЖ имеет инвестиционную составляющую, размер которой зависит от успешности выбранной страховщиком стратегии и может не оправдать ожиданий. Основных минусов у этого типа инвестиций два: досрочное изъятие средств возможно только с большими потерями, а инвестиционный доход непредсказуем и может оказаться ниже доходности вкладов. По данным Всероссийского союза страховщиков (ВСС), в третьем квартале 2020 года рост премий по НСЖ составил 29%, с 73,2 млрд до 94,3 млрд руб.

Будущее банковских вкладов

Несмотря на вышеописанные тренды, банковский депозит не станет продуктом вчерашнего дня. «Как ни парадоксально, но те ставки по депозитам, что сейчас кажутся психологически неприемлемыми, со временем станут привычными, и большинство вкладчиков все равно останутся на депозитах», — уверен Михаил Матовников из Сбербанка. — Однако в конечном счете перед всеми банками стоит цель удержать вкладчиков, предложив им другие инструменты получения дохода, необязательно только вклады». По мнению Ольги Беленькой, вероятно, в будущем году ЦБ сохранит мягкую ДКП. В сочетании с введением НДС на проценты по вкладам с 2021 года это будет способствовать продолжению перетока сбережений из банков на фондовый рынок ●

ких было около 10%. Доля частных инвесторов в торгах акциями составила 43% (в 2019 году — 34%), в общем объеме торгов облигациями в режиме основных торгов — 16% (в 2019 году — 10%), — указывает руководитель отдела макроэкономического анализа компании «Финам» Ольга Беленькая.

Активный выход физлиц на фондовый рынок поддерживается налоговыми стимулами в случае, если срок инвестирования составляет не менее трех лет. Таким образом, если по вкладам клиентам предстоит платить налоги, начиная со следующего года, то по индивидуальным инвестиционным счетам (ИИС), напротив, можно получить налоговые льготы. По ИИС первого типа доступен налоговый вычет в размере до 52 тыс. руб., по ИИС второго типа — освобождение от налога на прибыль. Число индивидуальных инвестиционных счетов по итогам девяти месяцев 2020 года превысило 2,9 млн, из них 525 тыс. было открыто только в третьем квартале. ЦБ напоминает, что в отличие от вклада ИИС не гарантирует получения инвестиционного дохода и безубыточности инвестиций и, используя высокорисковую стратегию, клиент может понести существенные потери. На данный момент видно, что розничные клиенты стали проявлять больший аппетит к риску, чем годом ранее. «Если в 2019 году основной объем (почти 95%) новых вложений направлялся в облигации, то в текущем году распределение между облигациями и акциями — почти поровну. Это связано с резким снижением доходности облигаций как на мировых рынках, так и в России», — отмечает Ольга Беленькая.

В следующем году количество частных инвесторов на фондовом рынке

может превысить 10 млн человек, прогнозирует управляющий активами «БКС Мир инвестиций» Андрей Русецкий. Но для того чтобы первый опыт инвестирования не принес разочарования, он рекомендует начинать самостоятельные инвестиции с покупки облигаций государственных или квазигосударственных компаний со сроком погашения не более двух лет. На небольшой процент портфеля можно купить акции первого эшелона.

Надежна ли недвижимость

Стремительное снижение доходности депозитов на фоне столь же стремительно дешевеющей ипотеки привело к росту активности на рынке недвижимости в 2020 году, особенно во втором полугодии. «По нашим оценкам, доля инвестиционных сделок выросла до 30–40% — сами девелоперы не ожидали прихода такого количества инвесторов», — говорит заместитель управления Абсолют-банка Антон Павлов. — Очень дешевая ипотека и низкие проценты по вкладам спровоцировали ажиотажный спрос и рост цен на недвижимость».

Программа с господдержкой на приобретение новостройки по ставке 6,5% годовых (а по специальным программам застройщиков порой и ниже) действительно стимулировала бум сделок. Однако здесь таится серьезная опасность, считает Банк России. «Если рост ипотеки не будет поддержан увеличением предложения от застройщиков, то результатом может стать рост цен на недвижимость, снижение доступности жилья и повышение закредитованности граждан. По этой причине Банк России поддерживает ограниченный срок действия государственной программы субсидирования процент-