

Сохранить и приумножить

Как выгодно инвестировать деньги в недвижимость

Инвестирование в недвижимость — один из наиболее надежных и перспективных способов приумножить свой капитал. Это направление обладает устойчивостью к кризисным явлениям и приносит стабильный доход, что делает его привлекательным для широкого круга инвесторов, особенно в условиях новой экономической реальности и резкой волатильности. Однако для успешного инвестирования необходимо выбрать подходящую бизнес-модель и стратегию, которые соответствуют финансовым целям и рисковым предпочтениям.

Купить, чтобы сдать

Одна из самых популярных бизнес-моделей — приобретение недвижимости с целью последующей сдачи в аренду. Это позволяет получать стабильный доход от арендных платежей, что особенно привлекательно для инвесторов, ищущих регулярные выплаты. По данным «ЦИАН. Аналитики», средняя стоимость аренды однокомнатных квартир (один из самых популярных типов жилья) в Краснодаре в июне 2023 года выросла на 6% по сравнению с маем и составила 22,8 тыс. руб. Год к году рост оказался еще более существенным — 11% (20,6 тыс. руб. — в июне 2022 года).

Однако, отмечают участники рынка, важно анализировать рынок арендной недвижимости и выбирать объекты в перспективных локациях с высоким спросом на арендное жилье.

«При выборе квартиры под сдачу в аренду нужно в первую очередь учитывать транспортную доступность и уровень комфорта для потенциального жильца. Немаловажным фактором остается развитая инфраструктура внутри района: наличие детских садов и школ, торгово-развлекательных и фитнес-центров. Отдельно стоит обратить внимание, предлагает ли застройщик готовые решения с ремонтом и мебелью, которые включены в стоимость квартиры», — отмечает директор по продажам г. Москва строительной компании DOGMA Жанна Белянкина.

Строительная компания DOGMA — крупный федеральный девелопер. Занимает четвертое место в России по объемам строящейся недвижимости и первое место в ЮФО. Объекты застройщика находятся в Краснодарском крае (самые крупные — микрорайоны «Самолет» и DOGMA PARK) и Московской области (ЖК EVO, г. Реутов). По скорости строительства СК DOGMA занимает шестое место в РФ.

В качестве примера она приводит ЖК EVO в подмосковном Реутове, который недавно начала возводить DOGMA. «С учетом того, что в данной локации других застройщиков нет, спрос на новое жилье достойного качества с хорошей благоустроенной территорией будет высоким. Соответственно, через пару лет квартира либо начнет себя окупать, либо вырастет в цене для перепродажи», — отмечает она.

Купить, чтобы продать

Еще одна распространенная модель для инвестиций в недвижимость — это покупка жилья для его перепродажи. Этот метод требует определенного опыта и знаний о рынке, но может обеспечить высокие доходы в весьма короткие сроки. Однако здесь также важно правильно оценить риски и возможности, чтобы успешно продать объект в дальнейшем.

По словам Жанны Белянкиной, в среднем стоимость квартиры в процессе строительства вырастает на 10–30% при учете завершеного ремонта, обустройства мебелью и техникой. Соответственно, если покупатель обладает нужной суммой, то есть нет необходимости



ИНВЕСТ-КЕЙС

Стоимость квартиры + ремонт + Hoff стандарт = 7 806 015 руб. – ПВ 15% (1 170 902 руб.) = 6 635 113 руб. 0,3% на 2 года (ВТБ), платеж 19 378 руб., с третьего года 35 588 руб. (сдать можно за 35 000 – 45 000 в месяц)

использовать заемные средства, то в течение нескольких лет его недвижимость гарантированно принесет доход, отмечает директор по продажам строительной компании DOGMA. Она подчеркивает, что строящиеся объекты выглядят привлекательнее: субсидированная ставка по ипотеке на короткий срок сейчас начинается от 0,1%, а на весь период — от 4,5%.

«Однако для покупателя, который рассматривает новостройку, важны гарантии, что дом действительно построят и в те сроки, которые заявлены на момент покупки. Чтобы минимизировать риски, нужно смотреть на динамику девелоперов. Например, в федеральном рейтинге на портале Единого реестра застройщиков (ЕРЗ). В нем указаны оценки экспертов, объемы строительства каждой компании, были ли переносы срока сдачи объектов», — добавляет Жанна Белянкина.

По данным «Авито Недвижимости», во втором квартале 2023 года Краснодар занял третье место среди российских городов-миллионников по темпу годового роста средней стоимости объектов в новостройках. В среднем цена выросла на 25,6% — до 6,71 млн руб.

Не только жилье

Мир недвижимости предлагает широкий спектр возможностей для инвесторов, и среди них все чаще становятся популярными инвестиции в нежилые помещения, такие как парковочные места и кладовые. Машино-места — это жизненно важный ресурс в насыщенных городских условиях, где пробки и ограниченное количество парковок, к сожалению, остаются нормой.

Кладовые помещения также представляют интересный вариант для инвестиций. В городах, где жилые площади ограничены, арендаторы часто ищут дополнительное пространство для хранения вещей. Кладовые позволяют организовать такое пространство: они создаются разных размеров под разные нужды.

Основные преимущества инвестиций в этот тип недвижимости — стабильный доход (договоры на аренду паркомест и кладовых заключаются, как правило, долгосрочно), минимальные операционные расходы (не требуют вложений в ремонт или обслуживание), простота управления (не требуют усилий по сравнению с другими типами недвижимости), растущий спрос.

«Сейчас часто возводятся новые жилые комплексы среди многоэтажных домов советской постройки. В те времена никто не планировал даже просто парковочные места вокруг домов. Проблема эта существует уже давно, и как раз в ситуации дефицита парковки в новых ЖК могут стать неплохой инвестицией: клиента под сдачу или перепродажу всегда можно будет найти», — комментирует Жанна Белянкина из СК DOGMA.

Льготные программы как инструмент инвестиций

Российское правительство в последнее время активно развивает семейную ипотеку. В конце декабря ее действие продлили до июня 2024 года. Для семей с детьми действует специальная ставка в 5,7% (у некоторых банков она еще ниже). В качестве первоначального взноса можно вложить материнский капитал. Кроме того, его можно использовать для досрочного погашения кредита — как полного, так и частичного.

В 2023 году выплата на первого ребенка в России составляет 586,9 тыс. руб., на второго — 775,6 тыс. руб. Согласно данным «Дом.РФ», в число регионов — лидеров по продажам недвижимости в рамках льготной программы входят Москва, Санкт-Петербург, Московская область и Краснодарский край.

По внутренней аналитике СК DOGMA, более 30% сделок на покупку жилья прохо-



дят с привлечением материнского капитала. При этом 9 квартир из 10 обычно приобретаются в ипотеку. Иными словами, доля сделок с привлечением ипотечных средств зачастую превышает 90% в зависимости от ЖК и типа квартиры.

Сегодня клиенты DOGMA могут приобрести недвижимость с использованием материнского капитала по договору долевого участия (ДДУ) или договору уступки прав требования (ДУПТ). Со строительной компанией сотрудничают более 20 крупнейших российских банков-партнеров. Наибольшее число сделок проходит с участием Сбербанка, ВТБ и Альфа-Банка.

Все в одном

Часто девелоперы по специальным банковским программам предлагают различные акции под ипотеку. В таких случаях процентная ставка по жилищным программам начинается от 0,1%. Кроме того, клиентам компании DOGMA, например, доступна полная или частичная отсрочка по ипотеке на срок до 12 месяцев.

Также становятся востребованными акции по покупке квартиры с ремонтом, мебелью и техникой. «Спрос на новое жилье под ключ постоянно растет. Часто востребованность таких предложений обусловлена экономией времени на переезд и бытовые хлопоты. Клиент может сразу заселиться в новую квартиру, в которой уже будет все необходимое. Либо сдавать ее в аренду новым жильцам, не думая о том, где купить и как доставить бытовую технику и габаритную мебель», — отмечает директор по продажам СК DOGMA Жанна Белянкина.

По данным застройщика, большую часть сделок на сегодняшний день составляют квартиры с ремонтом. Однако оформление ипотеки под ключ только начинает набирать обороты, доля таких квартир составляет 4% в сплите продаж, поэтому строительная компания предлагает собственные программы под ключ. Например, для клиентов DOGMA при приобретении жилья в ипотеку под ключ цена фиксируется. Стоимость отделки и мебели входит в размер ежемесячного платежа. Меблировка от застройщика включает обустройство жилых комнат, прихожей, кухни и санузла. Клиентам предлагается два вида комплектаций — стандартный и комфортный.

«В условиях нестабильной экономической обстановки такой вариант будет выгоден для покупателя, поскольку позволяет сэкономить деньги и избежать трудностей, связанных с ростом цен на ремонт. Кроме того, клиент может самостоятельно выбрать варианты дизайн-проекта будущей квартиры», — добавляет Жанна Белянкина.

ООО Специализированный застройщик «СНС», ООО Специализированный застройщик «Догма-Парк 21», ООО Специализированный застройщик «Самолет-5». С проектными декларациями можно ознакомиться на сайте <https://наш.дом.рф>. ПАО Сбербанк. ПАО ВТБ. АО Альфа-Банк. Реклама

