

СТРОИТЕЛЬСТВО/НЕДВИЖИМОСТЬ

ИНВЕСТИЦИИ

Деньги в «квадрате»

Насколько выгодно приобретать жилую недвижимость в Перми и сдавать её в аренду?

Евгения Матвеева

Как только возникли товарно-денежные отношения, человечество задумалось о том, как сохранить и приумножить свои сбережения. В течение многих лет в России таким выгодным вложением была недвижимость. Как сегодня складывается ситуация, сохранился ли этот выгодный тренд? Специалисты рынка недвижимости — застройщики и риелторы — сходятся в том, что, скорее, сегодня более актуально ставить вопрос иначе: куда вложить, чтобы накопления не обесценились?

«Сейчас сложилась такая экономическая ситуация, что невозможно назвать сферу, куда можно инвестировать и не потерять, — отмечает Оксана Акимова, заместитель генерального директора АН «Тимур», — но нужно учитывать один момент: вложенные в недвижимость средства не так быстро обесцениваются».

Приобретая жилую недвижимость, инвестор должен учитывать специфику использования объекта. Как подчёркивает Оксана Акимова, вариантов два: перепродажа с целью получения спекулятивного быстрого дохода или аренда, которая будет приносить пассивный длительный доход.

Междуд вкладом и арендой

Остановимся на втором варианте — аренде жилых помещений. Как подчёркивает Евгений Мезин, директор центра недвижимости и права «Белые ночи», чтобы понять доходность, которую может давать недвижимость, нужно сравнить с другими видами инвестиций. Например, банковскими вкладами.

«Традиционно депозит в банке и недвижимость вызывают доверие у большинства населения России. Об этом свидетельствуют и данные последних опросов: 30% россиян, если бы у них были свободные деньги, вложили бы их в недвижимость, 28% — в банковские вклады», — приводит свои данные эксперт.

Как мы видим, предпочтение отдаётся квадратным метрам, и причина тут в психологии. Экономические кризисы — весьма распространённое «стихийное бедствие» в России. Такие явления способны превратить миллионы рублей в пыль за считанные месяцы и недели, а вот квартира всегда останется (если, конечно, не случится действительное стихийное бедствие, но на этот случай есть страховые компании). Жильё будет всегда иметь цену, привязанную к рынку, и всегда есть надежда на то, что эта цена будет расти или хотя бы не так страдать от инфляции.

Только вот кризис, в котором мы живём с 2014 года, показывает: стоимость недвижимости за эти годы упала примерно на 20–25%. Как говорит Евгений Мезин, кризис также внёс коррек-

тивы и в формирование цены на рынке аренды.

Что может повлиять на сокращение либо рост доходности недвижимости и банковского вклада? В первую очередь это налоги. Банковские вклады не облагаются налогами, тогда как собственник квартиры должен ежегодно платить налог на имущество.

Если он сдаёт жильё в аренду официально, то он должен отчислять 13% от выручки. Конечно, кто-то может указать на то, что сегодня мало кто не то что подаёт декларации о таком доходе, но вообще заключает договоры на аренду квартир. Но этот документ — залог сохранности квартиры, а значит, её стоимости.

Какие риски есть у вкладов и у сдачи жилья в аренду? Оформляя банковский депозит, вкладчик понимает, что его сбережения застрахованы и в случае возникновения форс-мажорной ситуации (например, отзыва лицензии у финансового учреждения) ему гарантировано возврат средств. С жильём исто-



«Получается, что доходность от банковского депозита в среднем составляет 6–9%, а от сдачи в аренду жилой недвижимости — 5–7%, и это без учёта рисков», — подсчитывает эксперт.

От «нуля» к доходу

Сегодня многие предпочитают инвестировать свои денежные средства и покупать недвижимость в самом нача-

ле. Сейчас компания ведёт продажи последнего дома в современном квартале в центре Перми. С момента продаж до сегодняшнего дня прошло семь месяцев. За это время средний рост цен на квартиры составил 13–16%, а банковский депозит принёс бы прибыль 4,5%. «При этом основное повышение цен на квартиры будет непосредственно перед вводом объекта в эксплуатацию и сразу после него», — подчёркивает специалист.

Анализ цен показывает, что от начала строительства до ввода в эксплуатацию (а это примерно два, а то и три года) цены на квартиры в привлекательных домах возрастают примерно на 30%. В то же время банковский депозит за этот же период даст только 18–24% роста.

Застройщики отмечают, что, даже несмотря на неблагоприятную экономическую ситуацию, стоимость жилой недвижимости растёт вместе с домами. Следовательно, новостройки от надёжного застройщика — достаточно предсказуемый и перспективный вариант для инвестирования.

По оценкам специалистов, сегодня на рынке сложилась уникальная ситуация, когда стоимость новостроек и «вторички» примерно одинаковая.

«Такая ситуация наблюдалась в начале 2000-х годов, — вспоминает Оксана Акимова. — Сейчас мы её повторяем. Но есть и отличия. Из предыдущих кризисов мы быстро вышли, так сказать, с наименьшими потерями. В настоящее время совершенно иная экономическая ситуация, а рынок недвижимости не такой подвижный, чтобы реагировать на малейшие изменения. Но жильё всегда будет интересно для покупки, так как жизнь продолжается».

Анализ показывает, что от начала строительства до ввода в эксплуатацию цены на квартиры в привлекательных домах возрастают примерно на 30%, а банковский депозит за этот же период даст только 18–24% роста

рия другая. Если собственник не позабылся о страховке, то это становится его личной проблемой. А это дополнительные траты, например, на ремонт после проживания нерадивых арендаторов. Это, конечно, тоже влияет на доходность.

«Аренда квартиры — это физический износ, — комментирует Оксана Акимова. — Нужно понимать, что вторичное жильё дороже не станет, год от года его стоимость уменьшается. Следовательно, сокращается и доходность».

Но важно помнить и о ликвидности. Как подчёркивает Евгений Мезин, банковский вклад можно закрыть в течение короткого времени и вернуть полностью сумму, а вот для того чтобы продать недвижимость, необходимо время. К тому же вряд ли удастся вернуть потраченные на её покупку средства.

ле строительства — на «нулевом» этапе. Риски, конечно, в этом случае высокие, но и потенциальная выгода весьма высока.

«Приобретая жильё на стадии котлована, нужно тщательно оценить застройщика, — напоминает известную истину Оксана Акимова. — Надо посмотреть историю его деятельности на рынке, документацию на объекты, отзывы».

Ольга Нуриева, заместитель генерального директора по продажам компании «Талан» отмечает ещё один нюанс при выборе застройщика. «Бывает полезно пообщаться с представителями агентств недвижимости. Приобретая квартиру в качестве инвестиций, полезно посмотреть, насколько обычно «прирастают» в цене квартиры данного застройщика», — советует Нуриева и иллюстрирует свои слова примером из своего опыта.