

# Инвестиции В квадраты

Текст:  
Наталья Алексеева

Можно ли заработать на инвестициях в жилую недвижимость при нынешнем состоянии рынка?  
Несколько инвестиционных идей от профессиональных риелторов



**П**ик частных инвестиций в российскую жилую недвижимость пришёлся на начало 2000-х годов. Тогда в некоторых проектах до 40% квартир приобреталось с инвестиционными целями, а стоимость квадратного метра за время строительства увеличивалась на 30, а то и на 50 процентов, вспоминает управляющий партнёр риелторской компании «Метриум» **Мария Литинецкая**. Две волны кризиса, одна из которых перетекла в рецессию, заметно уменьшили число желающих заработать на недвижимости. В результате, по словам риелторов, сейчас этим инструментом пользуются не более 10% покупателей.

Впрочем, эксперты заметили: инвестиционных покупок становится больше с каждым очередным сокращением ключевой ставки Центробанка РФ, после чего уменьшаются и ставки по депозитам в банках. «Понижение ключевой ставки приводит к тому, что всё больше клиентов отказываются от накоплений с помощью вкладов и занимаются поиском иных источников заработка, — говорит заместитель коммерческого директора девелоперской компании Tekta Group **Андрей Белов**. — Недвижимость в этой ситуации становится самым простым, понятным и надёжным вариантом с высокой доходностью».

В 2019 году Банк России четырежды снижал ключевую ставку, в последний раз — в конце октября до 6,5% годовых. «Сейчас сложно найти рублёвые депозиты со ставкой выше 7% годовых, — говорит председатель совета директоров риелторской компании «БЕСТ-Новострой» **Ирина Доброхотова**. — Соответственно, новостройка, в которой цены повышаются ежемесячно хотя бы на 0,5% (или ежеквартально на 1,5%), выгоднее депозитного размещения средств в банке».

Например, квартиры в ЖК «Счастье» в Перми начали продавать в августе 2018 года. Тогда средняя цена квадратного метра составляла 61,06 тыс. рублей. Сейчас — 67,97 тыс. Таким образом, чуть более чем за год метр прибавил в цене 11%.

В Москве прибыль инвесторов может быть больше. Так, «Дом Серебряный Бор» на северо-западе столицы начали строить в конце 2016 года. На старте средняя стоимость «квадрата» составляла 201,5 тыс. рублей, сейчас — 427,6 тыс.



**Мария Литинецкая,**  
управляющий партнёр  
компании «Метриум»,  
участник партнёрской сети CBRE:

*Инвестору нужно детально изучить рынок и предложение. Советую выбирать объект с хорошей транспортной доступностью, с современной архитектурой, паркингом и другой инфраструктурой. Желательно, чтобы жилой комплекс возводился в районе с высокой деловой активностью, где есть большой рынок потенциальных покупателей, которые связаны работой с местными офисными центрами. Важно находить недооценённые объекты, то есть новостройки, продажи в которых начинаются с заниженного уровня. В Москве, например, в таких проектах и сейчас за год «квадрат» может вырасти в цене на 20%. В целом перепродажа квартиры в ликвидной новостройке может принести около 13–18% годовых.*

То есть за три неполных года метр подрос в цене на 112%, средняя годовая доходность — 38%.

В ЖК «Москвичка» в Новой Москве в октябре 2018 года «однушку» можно было купить за 4,034 млн рублей, сегодня в этом же корпусе цена аналогичной квартиры — от 5,1 млн. Прирост за год — свыше одного миллиона рублей. Для сравнения: в одном из крупнейших банков страны вклад с открытием в онлайн предусматривает ставку 5,75% годовых, годовой доход от суммы 4,034 млн рублей — 232 тыс. рублей.

Разумеется, всё это не более чем несколько успешных примеров. Никто не гарантирует инвестору рост стоимости его актива. Всё зависит от выбора локации и проекта и ещё от множества обстоятельств.

«Изначально многие частные инвесторы крайне скептически относились к территориям современной Новой Москвы, — комментирует руководитель юридического департамента «Миэль-Новостройки» **Антонина Друева**. — Однако сейчас мы можем наблюдать, с какой невероятной скоростью выросли цены на объекты недвижимости на этой территории. И на росте стоимости отразились не только концепция развития, разработанная застройщиком, но прежде всего развитие транспортной инфраструктуры».

## Новеллы и цены

Изменение системы финансирования девелоперских проектов в РФ (с 1 июля 2019 года) ускорило подорожание российских новостроек. Речь идёт о переходе на так называемые эскроу-счета, после которого застройщики уже не могут привлекать деньги дольщиков напрямую. По новым правилам, средства граждан, вложенные в приобретение жилья на этапе строительства, хранятся на специальном банковском счёте. Строитель же застройщик ведёт на собственные и кредитные средства. Воспользоваться деньгами дольщиков застройщики могут только после ввода дома в эксплуатацию, поэтому вынуждены закладывать переплату банкам за привлечённые кредитные средства в стоимость квадратного метра. С другой стороны, этот механизм гарантирует, что дольщики при банкротстве застройщика не превратятся в «обманутых».

Согласно аналитическому отчёту сайта «Авито Недвижимость», по итогам трёх месяцев работы по новым правилам квадратный метр на первичном рынке РФ прибавил в цене 3,3% и достиг показателя в 72,8 тыс. рублей. «Это самый большой рост цены в течение квартала за последние два года, — пишут аналитики. — За год цены на новостройки выросли в среднем на 12%».

В тройку лидеров по динамике роста цен вошли Ленинградская область (увеличение на 17%, до 73,5 тыс. рублей за кв. метр), Татарстан (на 16%, до 57,5 тыс.) и Ростовская область (на 16%, до 46,4 тыс.). В Москве и Северной столице средняя стоимость новостроек за год увеличилась соответственно на 13 и 11%, до 237,6 тыс. и 126,5 тыс. рублей за кв. метр.

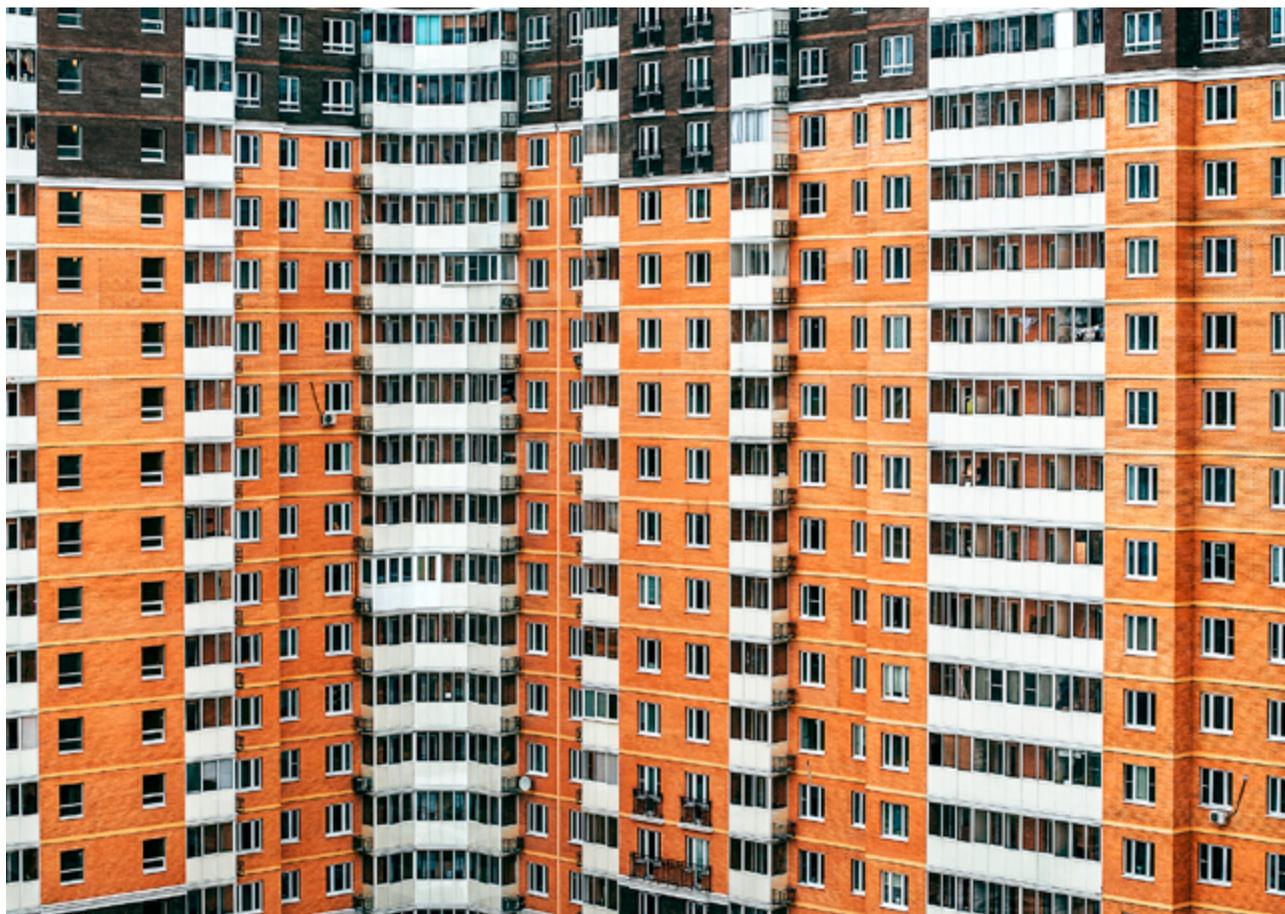
«Сегодня многое зависит от перспектив развития долевого строительства, — считает **Ирина Доброхотова**, — ведь наи-



**Ирина Доброхотова**,  
председатель  
совета директоров  
риелторской  
компании  
«БЕСТ-Новострой»

*Сегодня многое зависит от перспектив развития долевого строительства, ведь наиболее интересны для инвестиций именно новостройки*

**По новым правилам, средства граждан, вложенные в приобретение жилья на этапе строительства, хранятся на специальном банковском счёте.**



более интересны для инвестиций именно новостройки. Стройотрасль переживает серьёзные реформы. С другой стороны, именно этот факт сейчас сможет стать стимулом к увеличению доли инвесторов». Эксперт прогнозирует, что в ближайший год цены на новостройки могут вырасти на 5–8%, при этом с рынка продолжают вымываться наиболее доступные по ценам лоты малой площади.

### Реновационные инвестиции

Квартиры в попадающих под снос пятиэтажках в Москве с расчётом на расселение приобретают те, кому не хватает средств на новостройки. Такие покупатели руководствуются принципом: берёшь старое за меньшие деньги, получаешь новое за большие. По словам директора департамента вторичного рынка компании «Инком-Недвижимость» **Михаила Куликова**, в общем объёме инвесторов на вторичном рынке Москвы доля тех, кто вкладывает деньги в пятиэтажки под снос, достигает 17%.

«Цены на жильё в сносимых пятиэтажках ощутимо ниже средних по рынку, — отмечает главный редактор портала недвижимости Domofond.ru **Ирина Филатова**. — Не удивительно, что они привлекают внимание потенциальных покупателей».

Например, квадратный метр в квартире в пятиэтажке в Южном Медведкове стоит в среднем 160 тыс. рублей, а в новом панельном доме, куда переселяют жителей из сносимых корпусов в этом муниципалитете, — около 200 тыс. Таким образом, можно купить трёхкомнатную квартиру в пятиэтажке за 8,7 млн рублей, а при переселении рассчитывать на квартиру стоимостью 10–10,5 млн.

Аналитики риелторской компании «Инком-Недвижимость», в свою очередь, рассказали, что самый бюджетный вариант в пятиэтажке под реновацию этой осенью — «однушка» за 4,2 млн рублей площадью 19 кв. м в районе Выхино-Жулебино на юго-востоке Москвы.

Тем не менее выбрать беспроблемную стратегию не так просто, предупреждает руководитель аналитического центра ЦИАН **Алексей Попов**: «Формально соотношение цен свидетельствует о 20-процентной доходности такого вложения, однако нужно ещё учесть расходы на коммунальные платежи в период до сноса и до продажи, сложности с покупкой квартир в домах, которые снесут не когда-нибудь,

### Квартиры и НДФЛ

*Согласно действующей редакции Налогового кодекса РФ, чтобы продать квартиру без уплаты НДФЛ (13% от разницы между ценой покупки и продажи), нужно быть её собственником не менее пяти лет. Трёхлетний срок установлен только при продаже квартиры, которая получена в дар от члена семьи, по наследству или в порядке приватизации. С 2020 года вступают в силу поправки, которые позволяют продавать единственное жильё без налога, если оно было в собственности более трёх лет. Если при этом на момент сделки в собственности есть и другие квартиры, минимальный срок всё равно составит пять лет.*

а вот-вот. Кроме того, с квартиры, которая находится в собственности менее пяти лет, придётся заплатить налог или искать нестандартную схему сделки».

### Старые штучки

Ещё одна возможность заработать на недвижимости — купить, как говорят риелторы, «убитую» квартиру в историческом доме в центре (не памятник), довести до ума за счёт перепланировки или капитального



**Михаил Куликов,**  
директор департамента  
вторичного рынка  
компании «Инком-Недвижимость»:

*В Москве привлекательность инвестиций в квартиры в попадающих под снос пятиэтажках кажется очевидной только на первый взгляд. Да, получив по программе реновации новую квартиру, собственник может рассчитывать на выгодную перепродажу — по цене, существенно превышающей стоимость приобретения. Речь здесь идёт не только о том, что это будет жильё в новостройке, с иными потребительскими характеристиками, но и об увеличении общей площади предоставляемых для переселенцев квартир за счёт нежилых помещений (кухни, коридора и т. п.). Однако не стоит обольщаться, ибо минусов у такой инвестиции тоже достаточно. Начнём с главного: ещё не готов полностью поэтапный план сноса ветхого жилья по всем районам столицы, поэтому сроки получения новых квартир в районах, которые реновация пока не затронула, остаются весьма туманными. Кроме того, вызывает вопросы качество предоставляемого жилья: так, некоторые из тех, кто уже переехал в новые дома, не удовлетворены планировкой, отделкой, шумоизоляцией, инсоляцией квартир.*



ремонта, а потом перепродать по выгодной цене. По мнению генерального директора компании «TWEED Недвижимость» **Ирины Могилатовой**, с учётом расходов на ремонт (минимум 2 тыс. долларов за кв. метр), на восстановлении недвижимости можно заработать около 30% стоимости.

Сложность в том, чтобы найти потенциально интересное жильё. Например, можно обратить внимание на дореволюционные дома начала XX века. Профессиональные дизайнеры очень ценят подобные квартиры, поскольку там, как правило, отсутствуют межкомнатные несущие перегородки. В таком жильё можно перераспределить функции помещений, увеличить количество ванных комнат, добавить гардеробные и пр. Были случаи, когда после грамотной «огранки» таких квартир инвесторы путём перепродажи продвигались с окраин в самый центр города, а потом выгодно продавали актив, разбив на несколько.

Своего рода инвестицией может считаться и покупка долей в двухкомнатных или трёхкомнатных квартирах, после чего можно претендовать на покупку всего объекта. По словам генерального директора агентства недвижимости «Доли.ру»

**Своего рода инвестицией может считаться и покупка долей в двухкомнатных или трёхкомнатных квартирах, после чего можно претендовать на покупку всего объекта**

**Игоря Аболемова**, доходность инвестиций в доли может достигать 100%: «Например, в нашем активе была трёхкомнатная квартира в Петербурге, в которой проживала семья — папа, мама, двое сыновей. Старший сын продал долю за 750 тыс. рублей в 2011 году. После смерти матери мы приобрели доли отца и младшего сына. Общая сумма инвестиций составила 3,75 млн рублей. Сегодня квартира выставлена на продажу за 7,5 млн».

Доли в квартирах приобретаются со значительным дисконтом, а продаются за полную стоимость. Например, выделенная доля в двухкомнатной квартире может стоить в Петербурге 0,8–1 млн рублей, а при продаже всего объекта целиком увеличивается в цене до 1,6–1,8 млн. Существенный минус — операция может растянуться на несколько лет. 🏠