

Содержание

Введение	9
От издательства	11
Глава 1. Что такое инвестирование в недвижимость	13
Сравнение инвестирования в недвижимость с другими видами инвестиций	14
Плюсы инвестирования в недвижимость	24
Глава 2. Основные типы недвижимости	31
Многоквартирные дома	31
Дом на одну семью	37
Недвижимость с потерей права выкупа	38
Коммерческая недвижимость	45
На чем остановить свой выбор?	45
Чем ближе к дому, тем лучше	46
Инвестирование в жилую недвижимость	52
Практические рекомендации	57
Коммерческая недвижимость	59
Земельные участки	61
Глава 3. Способы сэкономить и заработать на недвижимости	65
Покупка недвижимости для перепродажи	70
Покупка кредитного жилья	72
Аренда жилья с правом выкупа	73
Продажа недвижимости, полученной по наследству	75
Глава 4. Финансирование покупки недвижимости	77
Три источника создания капитала	77
Какая сумма денег нужна для начала	88
Условия кредитования	92
... и другие выплаты	98
Пришло время принять решение	100
Что будет делать банк, если вы обанкротитесь	103
Оптимальные условия кредитования — поиск и выбор	104
Поиски кредита	105
Проблемы при получении кредита и их решение	110
Глава 5. Максимизация прибыли: анализ вложений и издержек	113
Что такое денежный поток	114

Образец анализа объекта недвижимости	126
Еще пара слов об оценке недвижимости	135
Глава 6. Выбор лучшей недвижимости	139
Покупка недвижимости — на что стоит обратить внимание	146
Поиск перспективной недвижимости	152
Глава 7. Практические советы по поиску недвижимости	155
Недвижимость в “дорогом” районе — стоит ли инвестировать?	155
Что, если вы не можете приобрести недвижимость в своем районе	156
Агентства недвижимости	156
Свяжитесь с продавцом напрямую или через соцсети	161
Расклейте объявления у подъездов жилых домов	162
Размещайте объявления о покупке квартир в газетах и на специализированных сайтах	162
Обратитесь к оптовым торговцам недвижимостью	164
Переходим к практике	164
Изучение местного рынка недвижимости	169
Выбор времени для инвестирования в недвижимость	175
Глава 8. Окончательный выбор, переговоры и договор о задатке	177
Азы ведения переговоров	177
Осмотр выбранного объекта	185
При передаче задатка заключите предварительное соглашение	189
Глава 9. Заключение сделки и страхование недвижимости	197
Вопросы владения	201
Заключение сделки	203
Стоит ли страховать недвижимость	210
Глава 10. Как управлять недвижимостью	217
Управление арендой	217
Задачи управляющего недвижимостью	220
Если вы решили взять управление недвижимостью в свои руки	224
Глава 11. Перспективы аренды и стоимость объекта	227
Договор аренды	227
Приобретение недвижимости, уже сдаваемой в аренду	230
Сдача в аренду пустующей недвижимости	233
Что делать после подписания договора	244

Глава 12. Как решать проблемы, связанные со сдачей недвижимости в аренду	247
Поддержание жилья в надлежащем состоянии и его текущий ремонт	247
Кто за что отвечает	250
Ежегодные профилактические ремонтные работы	251
Проблемные жильцы — как себя с ними вести	252
Глава 13. Управление риском — защита ваших инвестиций	257
Риск ухудшения состояния объекта	257
Риски арендодателя	258
Риски колебаний цен на рынке аренды	261
Риски колебаний цен на недвижимость	263
Защита от рисков с помощью страхования	264
Учет и контроль	266
Глава 14. Правила успеха при сдаче недвижимости в аренду	269
Правильное мышление	269
Правильные источники информации	273
Правильный план	281
Правильный выбор активов	287
Принципы успешного владения недвижимостью	288
Выводы	293
Глава 15. Мысли напоследок	295
Делайте сбережения и избавляйтесь от долгов	298
Покупайте перспективную недвижимость	299
Покупайте правильную недвижимость по самой лучшей цене	299
Больше мотивации!	300
Правильно обновляйте объект	301
Держитесь самых высоких ставок аренды	302
Не берите кредит на ремонт	302
Ищите состоятельных арендаторов	302
Правильно распоряжайтесь недвижимостью	303
Реинвестируйте приносимую недвижимостью прибыль	303
Переходите к более дорогостоящей недвижимости	304

Что такое инвестирование в недвижимость

Недвижимость — надежный и консервативный актив, в который можно практически без опаски вкладывать средства. Главные преимущества такого инвестирования очевидны: людям при любой экономической ситуации и при любом правительстве надо где-то жить, следовательно, вы всегда сможете сдавать в аренду свою недвижимость, получая стабильный доход. По тем же причинам вы всегда сможете продать недвижимость, которая во всем мире стабильно в долгосрочной перспективе растет в цене, невзирая ни на какие кризисы. Кстати, о кризисах: в периоды глобальной экономической нестабильности, когда биржевой рынок лихорадит, а колебания курсов валют становятся непредсказуемыми, инвестирование в недвижимость представляется особенно выгодным. Приобретая недвижимость, вы избавляетесь от рисков, присущих таким активам, как акции, облигации и прочие денежные вложения. Что бы ни произошло с экономикой страны, недвижимость никуда не денется.

У инвестирования в недвижимость есть и менее очевидные преимущества. Опытный инвестор в недвижимость получает прибыль, сдавая недвижимость в аренду, используя для приобретения недвижимости заемные средства, повышая стоимость объекта за счет ремонта и модернизации, наконец, выгодно продавая недвижимость на пике спроса.

На рынке недвижимости различают *инвестиционные* приобретения и *спекулятивные*. В чем же разница? Если вы покупаете

объект для того, чтобы владеть им долгие годы и извлекать из него прибыль в виде арендной платы, то это *инвестиция*. Если вы покупаете объект в первую очередь для того, чтобы продать его при первой же возможности за максимальную сумму, то это *спекуляция*. Мы не хотим сказать, что это плохо, однако инвестиция и спекуляция — это принципиально разные подходы, и они требуют разных стратегий. Вы как минимум должны четко понимать, для чего приобретаете объект: чтобы владеть им долго или чтобы продать при первом же резком повышении цен. От этого будет зависеть ваша финансовая стратегия, т.е. то, нужно ли вам откладывать деньги на периодический ремонт объекта и содержание его в максимально привлекательном для арендаторов состоянии. Профессионалы рекомендуют рассматривать в первую очередь приобретение недвижимости именно с целью инвестирования, а не спекуляции, хотя на некоторых рынках спекулятивные сделки выгодны и могут стать частью более широкой инвестиционной стратегии.

Сравнение инвестирования в недвижимость с другими видами инвестиций

Чтобы убедиться в том, что инвестирование в недвижимость — хорошая идея, давайте сравним его с другими инвестициями.

Для чего люди инвестируют? Чтобы получить *прибыль*. Вкладывая в недвижимость, вы точно не прогадаете. Во-первых, вы получаете высокую текущую прибыль от сдачи объекта в аренду, во-вторых — стоимость объекта постоянно растет. Другими словами, вы получаете базовый актив (недвижимость ликвидна) и постоянный поток наличности за счет аренды.

Инвестировать в недвижимость можно напрямую, купив некий объект и используя его для получения потока прибыли либо вложив деньги в инвестиционный траст — REIT (от *Real Estate Investment Trust*, произносится как “риит”).

Несколько слов о REIT

По данным на конец 2018 года, акции трастов по инвестированию в недвижимость обеспечивают 17-18% дивидендной доходности.

REIT — открытое акционерное общество, привлекающее средства частных лиц для инвестирования их в объекты недвижимости и последующего управления с целью получения прибыли. По своему устройству REIT является паевым фондом, т.е. основан на системе долевого участия. У REIT имеется собственный фонд недвижимости и управляющая компания (собственно REIT), аккумулирующая все доходы от объектов. Траст REIT не выпускает собственных акций, непосредственно обращающихся на рынке. REIT — это самостоятельная компания с выручкой, расходами и прибылью, управляющая недвижимостью.

При соблюдении ряда условий REIT обеспечивает освобождение от налога на прирост капитала, что всегда привлекает инвесторов. Вот эти условия: не меньше 75% активов фонда должно быть вложено в недвижимость и ипотечные ценные бумаги; доходы фонда должны не менее чем на 75% формироваться от активов, связанных с недвижимостью (плата за аренду объектов и процентные платежи по ипотечным закладным); не менее 90% дохода управляющая компания должна выплачивать в виде дивидендов.

Типы REIT

- Equity REIT — фонд, приобретающий физические объекты недвижимости, сдающий их в аренду и получающий доход в виде арендных платежей. Основная масса фондов REIT относится именно к этому типу.
- Mortgage REIT — фонд ипотечных ценных бумаг. Его активы составляют закладные ипотечные ценные бумаги и он получает доход в виде процентных платежей по ним.
- Смешанный REIT — фонд, у которого в собственности есть и недвижимость, и ипотечные ценные бумаги. Его

доходность обеспечивается платой за аренду и процентными платежами по закладным.

Кроме того, можно классифицировать REIT по видам деятельности: например, фонды, инвестирующие в промышленную и офисную недвижимость, или фонды, специализирующиеся исключительно на коммерческой недвижимости, гостиничной и отельной недвижимости, на объектах здравоохранения и пр. Кроме того, существует множество смешанных REIT, которые ситуативно выбирают разнородные объекты.

Преимущества REIT

Учитывая дивидендную политику REIT, его едва ли не главным инвестиционным преимуществом является стабильная и высокая дивидендная доходность. Дивиденды REIT выше уровня среднерыночной дивидендной доходности остальных компаний, акции которых обращаются на американском рынке. Зачастую дивидендная доходность REIT даже сопоставима в процентах с высокой дивидендной доходностью российских акций. Кроме того, по уровню стабильности дивидендная доходность REIT сопоставима с купонной доходностью по облигациям.

Кроме того, стоит отметить непреходящую инвестиционную привлекательность базового актива — недвижимости. Грубо говоря, жилье людям требуется всегда. (Это вообще основной мотив для большинства инвесторов в недвижимость.)

REIT — хороший выбор для диверсификации широкого инвестиционного портфеля, особенно это относится к фондам, инвестирующим в физическую недвижимость — ведь динамика их цен напрямую связана с динамикой цен на недвижимость. Инвестирование в такой REIT — удобная альтернатива приобретению физической недвижимости, поскольку купить акции REIT гораздо проще, чем дом или офис, и инвестировать можно небольшую сумму (которой недостаточно для покупки недвижимости, если вы вкладываете непосредственно в объект).

Доходность REIT напрямую связана с ростом цен непосредственно самой физической недвижимости, чего и хотят добиться многие инвесторы.

С помощью REIT можно инвестировать в недвижимость по всему миру и избежать издержек, связанных с низкой ликвидностью реальной недвижимости.

Акции REIT легко купить и продать на бирже, как и любые другие акции.

Всего на американском рынке торгуется 213 фондов REIT, по итогам 2018 года 205 фондов выплачивают дивиденды. Как мы уже упоминали, самая высокая дивидендная доходность фондов REIT по итогам 2018 года составила 17-18%. Средняя дивидендная доходность всех REIT за 2018 год составила 4,31%, а аналогичный показатель для акций индекса S&P500 — 2,05%. По дивидендной доходности фонды REIT в долгосрочной перспективе обгоняют 10-летние казначейские облигации США.

На американском фондовом рынке за последние 20 лет фонды Equity REIT показали самую высокую совокупную среднерыночную доходность среди всех активов. Средняя доходность таких фондов за последние 20 лет составила 12,55% — это больше средней доходности индекса NASDAQ Composite.

Фонды REIT не коррелируют напрямую с рынком и потому меньше подвержены негативным рыночным колебаниям, присущим рынку акций. Исключением стал только 2008 год, когда произошел кризис, практически напрямую спровоцированный “перегревом” сектора недвижимости и ипотечных ценных бумаг. В этот период доходность фондов REIT снизилась.

Инвестирование в REIT в России

Сразу отметим, что отечественный сегмент REIT пока находится в зачаточном состоянии и ограничивается несколькими закрытыми ПИФаами. А вот вложиться в американские REIT можно напрямую из России. Во-первых, можно приобрести акции американских REIT, которые обращаются на Санкт-Петербургской бирже. Во-вторых, можно приобрести акции

российских ПИФов, которые инвестируют в иностранные REIT. Третий вариант — покупать REIT на зарубежных биржах, открыв счет у зарубежного брокера.

Инвестирование своими силами

Большинство россиян предпочитают вкладывать деньги непосредственно в объекты недвижимости. При удачном выборе объекта и эффективном управлении можно получать доход примерно в 10% от инвестиции. Это много или мало?

- Недвижимость не может сравниться по доходности с преуспевающим малым бизнесом — но она и не требует больших затрат времени и сил!
- На рынке недвижимости существуют спады и подъемы. Подобно акциям и другим объектам вложения средств, недвижимость то растет в цене, то падает. Инвестирующие в недвижимость делают это в расчете на долгосрочное владение и использование.
- На покупку акций достаточно весьма скромной суммы. Даже имея 1000 рублей, вы можете купить акции. Приобретение недвижимости сразу требует больших денег. И потом, хотя недвижимость и является высоколиквидным активом, многое зависит от того, как и когда вы решите ее продавать. Например, если вы купили недвижимость и продаете ее через год-другой, вряд ли вы получите прибыль: даже если цена объекта успела вырасти, маржа уйдет на покрытие транзакционных издержек (комиссия брокера, единовременные выплаты при приобретении объекта, страховка и пр.), составляющих, как правило, 15% стоимости недвижимости. Так что если за год цена на ваш объект выросла на 15%, при продаже ваша прибыль будет не выше, чем если бы вы положили деньги в банк под стандартный процент.

- Недвижимость облагается налогом! Вы должны будете ежегодно платить налог на недвижимость и еще один налог, если сдаете жилье внаем. При покупке жилья налог вы не платите, потому что его платит продавец. Но когда вы решите продать недвижимость, то платить налог придется вам.

Риск

Хотя рынок недвижимости не подвержен таким колебаниям, как курсы акций, однако стабильный рост купленной вами недвижимости отнюдь не гарантирован. Вспомним еще раз кризис 2008 года, да и сейчас рынок недвижимости в США, например, переживает не лучшие времена. Но если сравнить потери, которые несут в кризисы владельцы акций, с потерями владельцев недвижимости, то первым точно не позавидуешь. Акции многих компаний, включая “лидеров”, в том же 2008 году потеряли до 90%, а то и больше. На рынке недвижимости это невозможно.

Понятно, что из-за разного рода катаклизмов недвижимость может подешеветь. Но от таких катаклизмов спасает страховка (от стихийного бедствия и несчастного случая) и здравый смысл (который подскажет вам, что в некоторых районах недвижимость покупать вообще не стоит). Конечно, риска не избежать. Например, если вы купили объект в рассрочку и ваши транзакционные расходы при покупке составили 20%, а через пару лет решили продать недвижимость, потому что цена на нее упала на 10–15%, то с учетом расходов на продажу вы потеряли все вложенные средства.

Чтобы исключить подобный риск, настраивайтесь на длительное владение недвижимостью — не меньше семи лет.

Ликвидность

Ликвидность — это показатель того, насколько легко и выгодно вы можете продать некий товар. Недвижимость — не самый ликвидный вид активов: вы не сможете продать дом так

же быстро, как акции, которые торгуются через Интернет одним щелчком компьютерной мыши.

Но такая замедленная ликвидность может рассматриваться как плюс. Подумайте, сколько бы вы потеряли денег, продавая и покупая акции только потому, что это так легко! Психология игроков на бирже чаще всего настроена не на долгосрочные стратегии, а на сиюминутную прибыль, из-за чего гораздо больше денег достается более терпеливым инвесторам. По целому ряду причин (цена на недвижимость не меняется каждый день, продажа объекта требует времени и дополнительных расходов и пр.) вы, скорее всего, будете долгие годы владеть своей собственностью.

Ликвидность недвижимости ниже акций, но выше вложений, сделанных в свой или чей-то малый бизнес.

Потенциал прибыли и рост благосостояния

Если сравнивать недвижимость с большинством других инвестиций, то ей характерно свойство приносить своим владельцам текущий доход. В связи с этим, с одной стороны, стоимость недвижимости постоянно растет (в долгосрочной перспективе), а с другой стороны, она приносит вам ежегодный доход. Если вас интересует подлинный рост и постоянный доход — инвестируйте в недвижимость.

Если вы являетесь владельцем недвижимости, которую можно сдавать в аренду, то вы будете получать доход в виде ежемесячной арендной платы. Можно получать и дополнительный доход, если оборудовать в доме прачечную или химчистку — этот вариант подойдет владельцам многоквартирных домов. Приобретая недвижимость, вы несете дополнительные расходы, к которым относятся затраты на содержание своего объекта, транзакционные издержки, налоги, страховка и выплата кредита. Чтобы получить более точную информацию о том, сможете ли вы ежемесячно получать стабильный доход и в каком объеме, вам необходимо сопоставить потенциальные доходы с вашими затратами.

Вряд ли первые годы владения недвижимостью принесут вам большой ежемесячный доход, если для ее покупки вам пришлось взять большой кредит. Возможно, вы вообще ничего не будете получать. Поэтому обеспечьте себе достаточно средств, чтобы этот финансово неблагоприятный период прошел для вас с наименьшими потерями, ведь в периоды экономического роста арендная плата имеет тенденцию расти очень медленно (медленнее, чем ваши расходы), а то и вовсе снижаться. В противном случае риск остаться и без денег, и без недвижимости очень высок.

Повышайте арендную плату быстрее, чем растут ваши расходы на содержание объекта, и со временем ваш доход возрастет. С помощью простого примера мы сейчас покажем, как можно, даже немного увеличив арендную плату, обеспечить рост своего операционного дохода и хорошую окупаемость ваших инвестиций в недвижимость.

Итак, допустим, у вас в планах покупка частного дома на одну семью, который вы в дальнейшем собираетесь сдавать в аренду. Этот дом расположен в перспективном, по вашему мнению, районе, а его стоимость составляет около 2 млн рублей. (**Важное замечание:** цены на недвижимость сильно варьируются от района к району, но с помощью нашего примера мы хотим показать, как со временем будут меняться расходы на сдаваемое в аренду жилье и приносимые им доходы.) У вас есть только 20% собственных средств от требуемой суммы, а остальную часть в размере 1600 тысяч рублей вы собираетесь взять в кредит на 20 лет (аннуитет) под 6% годовых.

Ежемесячный взнос по кредиту	11 463 рублей
Прочие текущие расходы (содержание дома, страховка)	1000 рублей
Ежемесячная арендная плата	20 000 рублей

Нетрудно подсчитать, что ваша прибыль составит примерно 7000 рублей в месяц. Но учтите, что со временем вы поднимете арендную плату (она всегда растет) и ваша недвижимость (если вы правильно выбрали объект для инвестирования) вырастет в цене. Поднакопив денег, вы сможете сделать в квартире хороший ремонт и существенно увеличить арендную плату.

Выплатив через 20 лет кредит, подведите итог: ваш ежемесячный доход существенно вырос, а ежемесячные расходы снизились.

(Более подробные расчеты вы найдете в главе 3.)

Влияние кредита на ваши доходы от недвижимости

В чем отличие недвижимости от других вложений? В том, что она на 70–90% может быть профинансирована за счет одолженных денег. Следовательно, для того, чтобы стать владельцем достаточно дорогого объекта, вам достаточно иметь всего 10–30% от необходимой суммы. Дохода, который вы получите, когда купленная вами недвижимость возрастет в цене (а именно на это идет расчет при вложении в нее денег), хватит не только для удовлетворения собственных нужд, но и на выплату кредита. Именно это и имеют в виду, когда говорят, что доходы от инвестиций в недвижимость увеличиваются за счет *левериджа*.

Давайте рассмотрим простой пример. Допустим, у вас есть только 300 тысяч рублей собственных средств, которые вы вкладываете в приобретение в кредит объекта недвижимости общей стоимостью 1 500 000 рублей. Предположим также, что за следующие три года его цена возрастет на 10% и достигнет 1 650 000 рублей. Следовательно, полученная вами прибыль составит 150 тысяч рублей (на бумаге): $1\,650\,000 - 1\,500\,000 = 150\,000$, а вы вложили всего 300 тысяч рублей. Другими словами, размер вашей прибыли на инвестированный капитал составляет 50%. (**Примечание:** мы не учитываем издержки, которые влечет за собой приобретение собственности и владение ею, а также сознательно игнорируем *поток наличности*, который может быть как отрицательным, если ваши расходы на содержание объекта превышают ваши доходы от него, так и положительным, если доходы больше расходов.)

Помните, что левверидж умножает как ваши доходы, так и расходы! Если цена приобретенного вами объекта стоимостью в полтора миллиона рублей снизилась всего на 10% и он подешевел до 1 350 000 рублей, фактически вы теряете (на бумаге) 50% своего первоначального вложения (300 тысяч рублей). (Если хотите знать, некоторые умники даже употребляют термины *положительный левверидж* и *отрицательный левверидж*; если вам это все равно, то можете не запоминать эту информацию, она никак не повлияет на ваше материальное положение.)

Стартовый капитал

Если у вас в кармане есть несколько сотен рублей, вы уже можете начать покупать акции, облигации и паи во взаимных фондах. Совсем иначе обстоит ситуация на рынке недвижимости. В подавляющем большинстве случаев хотя бы без нескольких десятков тысяч рублей вам не обойтись.

Не спешите откладывать в сторону нашу книгу, если вы, как и большинство людей, не считаете себя толстосумом. Приобрести недвижимость можно при минимальном вложении капитала, и мы расскажем вам, как это сделать. Один из вариантов — вступить в траст, который занимается инвестированием в недвижимость, или REIT. Для этого вам необходимо приобрести акции такого траста или вложить деньги в портфель REIT, став участником взаимного фонда REIT.

Диверсификация ценности

Инвестирование в недвижимость имеет множество преимуществ, и одно из них заключается в том, что колебания рыночного курса не так сильно сказываются на ее стоимости, как на стоимости акций или прибыли малого бизнеса. В качестве примера можно привести начало 2000-х годов — страшный для биржи период, характеризующийся спадом на рынке ценных бумаг. В большинстве стран Запады цены на недвижимость тогда не падали, а в некоторых даже росли.

Однако как акции, так и цены на недвижимость не застрахованы от падения. Если в экономике застой, а корпоративные прибыли снижаются, это может одинаково плохо отразиться как на стоимости акций, так и на стоимости недвижимости.

Варианты повышения стоимости объекта

Скорее всего, инвестирование в акции — это не то, в чем вы хорошо разбираетесь, но можно поспорить, что каждый, кто читает эту книгу, знает множество способов улучшить жилье и повысить его стоимость. Можно отремонтировать его и оснастить современной бытовой техникой, а если это частный дом, то можно перестроить его или сделать пристройку и за счет этого повысить арендную плату. Если вы приложите достаточно усилий, то, возможно, вам удастся купить квартиру или дом по цене, значительно ниже среднерыночной. Безусловно, для поиска подходящего дома вам придется побегать, а также проявить настойчивость и все свои дипломатические способности.

Настойчивый инвестор, который хочет сэкономить, может без труда приобрести жилье по цене, гораздо ниже средней по рынку, чего не скажешь об акциях. Хотя акции вы тоже можете купить недорого, здесь вам не обойтись без помощи хорошего финансового аналитика. Он будет изучать тенденции на бирже и в нужный момент заключать выгодные для вас сделки. В следующих главах мы расскажем, какие свойства приобретаемого вами объекта недвижимости могут существенно увеличить его ценность.

Плюсы инвестирования в недвижимость

Не бойтесь инвестировать в недвижимость, ведь это надежный и консервативный актив, главные преимущества которого очевидны: люди нуждаются в жилье при любой экономической ситуации и при любом правительстве, так что вы всегда сможете обеспечить себе стабильный доход, сдавая недвижимость в аренду. По тем же причинам никакие кризисы не могут повлиять на стабильное повышение стоимости недвижимости

в долгосрочной перспективе во всем мире, так что вы всегда сможете ее продать. И раз уж речь зашла о кризисах, то инвестировать в недвижимость особенно выгодно именно тогда, когда в глобальной экономике наблюдается период нестабильности, биржевой рынок взвинчен, а колебания курсов валют невозможно предугадать. Таким активам, как акции, облигации и прочие денежные вложения, характерны риски, которых вам удастся избежать, покупая недвижимость. Независимо от экономического состояния страны ваша недвижимость останется с вами.

Капиталовложение в недвижимость обладает также менее явными козырями. Искушенный инвестор в недвижимость зарабатывает, сдавая недвижимость внаем, покупая недвижимость за заемные средства, повышая стоимость недвижимости за счет ремонта и осовременивания, а также выгодно продавая недвижимость, когда спрос на нее самый высокий.

Рынку недвижимости свойственна надежность

В процессе наблюдения за развитыми рынками недвижимости было выявлено, что этим рынкам не свойственны обвалы. Безусловно, им также характерны фазы падения и роста спроса и предложения, отмечаются спады в одних местностях и подъемы в других, однако, как уже было сказано, на рынках недвижимости США и Европы не наблюдалось кризисов, подобных тем, которые случаются на финансовых рынках, когда цены на акции и облигации падали на 70% и более, и после которых рынок восстанавливался в течение нескольких лет, если не десятилетий. И на данный момент прогнозы финансовых аналитиков не предусматривают подобных ситуаций в сфере недвижимости.

Мы уже говорили о неустойчивости цен на рынке недвижимости. Вполне вероятно, что, когда вы читаете эти строки, вы вспоминаете, что за последние несколько месяцев именно в вашем городе наблюдалось некоторое снижение цен на квартиры. Но анализ специфики такого актива, как недвижимость, помогает

понять, что это временное снижение, и что в ближайшее время вряд ли стоит ожидать обвала цен, если только не случится что-то совсем уж печальное, о чем обычному человеку не хочется даже думать. В отличие от таких модных трендов, как новые технологии, рынок которых лопнул, как мыльный пузырь, в США в конце 1990-х годов, недвижимость — это надежный, традиционный и консервативный актив. Возможно, он и не дает 70% прибыли в год, но приносит стабильный доход в течение долгих лет.

Недвижимость является источником стабильного дохода

Для того чтобы инвестировать в недвижимость, необходима стратегия на продолжительный срок. При ее разработке не обойтись без тщательного анализа рынка недвижимости, на котором вы планируете покупать объект. Вам нужно помнить, что покупатели инвестируют не в *недвижимость*, а в *будущие доходы*, т.е. в объекты. Другими словами, они приобретают объекты, которые долгие годы будут приносить им стабильную прибыль. Ключевое слово тут — *стабильность*. Возможно, эта прибыль будет не слишком большой, зато вы будете получать ее на регулярной основе и в постоянном объеме.

Цене недвижимости свойственен устойчивый рост

Если регион, в котором вы приобрели объект недвижимости, считается экономически благополучным, то этот объект будет постоянно дорожать. Более того, сегодня вы можете за сущие гроши купить недвижимость в депрессивном на сегодняшнее время регионе, который уже в ближайшем будущем может стать перспективным. Возьмем, к примеру, Подмоскovie: буквально десяток лет тому почти никто не интересовался живописными городками на окраинах Московской области, а сейчас эта местность пользуется большой популярностью среди жителей столицы, которые покупают там дома для отдыха летом или вообще для того, чтобы поселиться там после выхода на пенсию.

Соответственно, ценам на недвижимость в средних широтах России характерен стабильный и существенный рост.

Вы вряд ли останетесь в проигрыше, даже если станете владельцем недвижимости в большом городе, где цены, кажется, и так высоки, что дальше некуда. Как свидетельствует динамика цен последних лет, даже если на рынке недвижимости и случится спад, то он будет очень несущественным (менее 10%) и краткосрочным, т.е. останется в границах обычных сезонных колебаний. А так как, приобретая недвижимость, вы осуществляете долгосрочную инвестицию, то конечная прибыльность этого проекта не оставляет сомнений.

Инвестиции в недвижимость — долговременная стратегия получения денег

Обладание недвижимостью — это не только расходы, но и прибыль. Ниже описаны перспективы, которые открываются перед вами при сдаче в аренду вашей недвижимости.

Инвестируйте деньги, которые вы получили, сдавая недвижимость в аренду

Если сдача в аренду вашего объекта недвижимости приносит вам больше денег, чем вы тратите на выплату кредита и содержание объекта, распорядитесь полученным излишком разумно. В первую очередь создайте резервный фонд на случай, если ваша недвижимость будет пустовать или в ней придется сделать ремонт. Далее выберите в надежном банке накопительную программу, которая вам подходит, и вкладывайте каждый месяц конкретную сумму, чтобы по прошествии определенного времени — нескольких месяцев или лет, в зависимости от того, сколько у вас останется свободных денег — привлечь кредитные средства и купить еще один объект недвижимости. Чем большим количеством объектов недвижимости вы владеете, тем выше ваша прибыль и ниже расходы.

Кредитование на длительный срок

Если вы берете в банке кредит на приобретение недвижимости, как правило, он дается на срок до 30 лет. На каком-то этапе ваш увеличившийся доход от сдачи недвижимости в аренду позволит вам погасить кредит досрочно. Не забудьте уточнить в банке, не предусматривает ли досрочное погашение кредита каких-либо штрафных санкций. И тут вы окажетесь перед выбором — расплатиться накопившейся суммой по кредиту или инвестировать ее в покупку новых объектов. В такой ситуации можно дать один общий совет: не стоит досрочно выплачивать кредит, если нет никаких факторов, которые помешали бы вам продолжать сдавать объект в аренду и получать достаточную прибыль, ведь на эти деньги вы можете купить еще одну жилую или коммерческую недвижимость. Независимо от того, какими будут ваши ежемесячные выплаты — фиксированными или убывающими, — под влиянием инфляции они постоянно снижаются, а арендную плату вы повышаете ежегодно соответственно ситуации на рынке и проведенным усовершенствованиям.

Как выгодно продать недвижимость

Очевидно, что чем дольше инвестор владеет объектом недвижимости, тем выше его прибыль. Тем не менее в некоторых ситуациях продажа вашей недвижимости может оказаться очень выгодной. Не упускайте такие ситуации и как опытный инвестор не тратьте полученные деньги, а сразу же вкладывайте их в покупку нового объекта. Постоянно отслеживайте ситуацию на рынке и перспективы развития района. Если вы заметите признаки снижения популярности района или увидите, что из него выводят образующие бюджет предприятия, сразу же продавайте свою недвижимость, пока цены не начали падать и это можно сделать с выгодой. Также бывают случаи, когда покупатель хочет приобрести именно ваш объект и готов заплатить за него цену, превышающую рыночную. Таким случаем также нельзя не воспользоваться.

Перефразируем и дополним совет владеть объектом так долго, как только можете: если сделка очень прибыльная — продавайте его.

Покупка недвижимости с целью последующей перепродажи

Рано или поздно любой приобретенный вами объект недвижимости подорожает. Продав его, вы получите больше денег, чем было потрачено на его покупку. Таким образом, вы получаете средства для дальнейших покупок. Как уже было сказано выше в этой главе, именно по этой причине многие инвесторы закладывают собственные дома. Стоимость приобретенного ими дома со временем возрастает, и они закладывают его, чтобы получить деньги на покупку новой недвижимости. Следовательно, если у вас во владении есть несколько объектов недвижимости, со временем вы сможете их заложить и вложить полученные деньги в покупку последующих объектов.

Но все имеет свои пределы, поэтому не стоит слишком увлекаться расширением инвестиционного портфеля, создавая собственную империю недвижимости. Слишком большие выплаты по закладным могут привести к тому, что вы останетесь вообще без недвижимости. Застой на рынке недвижимости или экономический кризис в стране негативно скажутся на ценах на недвижимость и приведут к снижению арендной платы, что существенно уменьшит ваши доходы, и угроза банкротства станет вполне реальной.