

УКД 51

НЕДВИЖИМОСТЬ, КАК ИНСТРУМЕНТ СБЕРЕЖЕНИЯ И ИНВЕСТИРОВАНИЯ.

Киданов Д.П, Исакина О. А. студенты гр. ОДб-171, I курс
Гутова Е.В., старший преподаватель
Кузбасский государственный технический университет
имени Т.Ф. Горбачева
г. Кемерово

Любой человек заботится о своем будущем. Для каждого будущее означает что-то свое: окончить институт и найти интересную работу, купить или построить свой дом, создать семью, вырастить детей и обеспечить их хорошим образованием.

Для своего будущего, которое имеет материальную форму, так или иначе, необходимы денежные средства. Для получения данных денежных средств существует два пути: сбережения и инвестиции. Некоторые люди в качестве элемента будущего понимают необходимость сбережений.

Итак, главная основная цель сбережений – это сохранение и перенос средств из настоящего времени в будущее время определенной покупательной способности средств, которые имеются в наличии на данный момент. Кроме того необходимо не только перенести в свое будущее текущую покупательную способность, но и по возможности увеличить ее.

Для практической оценки эффективности вложения денежных средств в недвижимое имущество, с целью сдачи его в аренду, проведем следующий анализ.

На 17.02.2018г. на рынке недвижимости города Кемерово преобладает сдача в аренду однокомнатных квартир (рис.1).



Рисунок 1 – Доля квартир, сдаваемых в аренду в городе Кемерово, на 17.02.2018 года.

При условии, что наши сбережения составляют 2 000 000 рублей, эти средства мы и будем вкладывать в приобретение недвижимости. Для получения наибольшего дохода, в связи с востребованностью на рынке аренды недвижимости однокомнатных квартир, мы приобретаем однокомнатную квартиру.

Наиболее выгодным районом для приобретения квартиры является Центральный. В данном районе расположены крупные торговые центры, основные Высшие учебные заведения города, кафе, рестораны, театры, а так же в непосредственной близости расположены авто - и ж/д вокзалы. Согласно данным о сдаваемых в аренду однокомнатных квартирах, по районам города Кемерово, явным лидером является Ленинский район, а Центральный район занимает второе место (рис.2).



Рисунок 2 – Доля однокомнатных квартир, сдаваемых в аренду, по районам города Кемерово, на 17.02.2018 года.

И так, определившись с ценой приобретаемой квартиры и районом ее расположения, выбираем объект для покупки.

Из 3 171 объекта, в Центральном районе выставлено на продажу 551 однокомнатная квартира. Из них 419 объектов находятся не на первом и не на последнем этаже дома, а 318 объектов, стоимостью не выше 2 000 000 рублей. Из этого числа объектов мы и будем выбирать квартиру, наиболее выгодную по местоположению, состоянию придомовой территории, подъезда, а также самой квартиры.

Из 318 объектов, подходящих по стоимости, лишь 11 квартир не требуют ремонта. Следовательно, мы можем сократить свои расходы на ремонте купленной квартиры.

Условным объектом для покупки была выбрана 1-комнатная квартира, расположенная по адресу: улица Красноармейская 125, общей площадью 31,5 м² (31,5/19/7), расположенная на 3-м из пяти этажей кирпичного жилого дома,

с застекленным балконом, совместным санитарным узлом, стоимостью 1 850 000 рублей.

Предположим, что затраты на оформление соответствующих документов на приобретение квартиры нам обошлись в 3 000 рублей. Расходы, связанные с поиском квартиросъемщиков – 6 000 рублей. В эти расходы входят:

- ✓ Публикация рекламного объявления в СМИ (500 руб.);
- ✓ Публикация объявления и заключение договора о поиске квартиросъемщиков с риэлтерским агентством (3 тыс. руб.);
- ✓ Затраты собственного времени и средств на встречу с потенциальными жильцами (2,5 тыс. руб.).

Предположим, что спустя 1 месяц после покупки недвижимости, мы нашли квартиросъемщиков и сдали квартиру в аренду на длительный срок (10 лет). Учтем расходы, связанные с официальным оформлением договора аренды и его регистрацией в органах муниципального управления и налоговой службе, размером 5 000 рублей. А также нам потребуется оплатить услуги ЖКХ за месяц, который мы являемся собственниками квартиры. Предположим, что сумма оплаты коммунальных услуг (+счетчики воды и электроэнергии), при условии, что в квартире прописан 1 человек (собственник), будет составлять 2,5 тыс. рублей ежемесячно.

За вычетом всех расходов, связанных с покупкой и сдачей в аренду приобретенной недвижимости, у нас остается = 2 000 000-1 850 000-6 000-5 000-3 000-2 500=133 500 рублей.

Следовательно, сумма сбережений, вложенных в покупку недвижимости, составила не 2 000 000 рублей, как было запланировано ранее, а 1 866 500 рублей. Оставшиеся средства мы можем продолжить сберегать, либо использовать для приобретения других объектов потенциального дохода.

Нам необходимо рассчитать срок окупаемости приобретенного имущества, доход от сдачи его в аренду и понять, насколько выгодно мы вложили свои сбережения.

Для расчета срока окупаемости приобретенного имущества, нам необходимо определить стоимость ежемесячной арендной платы квартиросъемщиком.

Проанализируем стоимость аренды однокомнатных квартир, присутствующих в Центральном районе (рис.3).

Для этого, отберем варианты, имеющиеся на рынке, при условии, что квартира расположена в центральном районе, кроме первого и последнего этажа, не требует ремонта. Подобных объектов нашлось 3, средней стоимостью арендной платы 10 000 рублей в месяц, без учета оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Предположим, что услуги ЖКХ обойдутся нам ежемесячно в 2 500 рублей, 2 500 рублей мы будем откладывать на проведение ремонтных работ в квартире, при необходимости, и 10 000 будет являться фиксированным ежемесячным доходом.



Рисунок 3 – Стоимость ежемесячной арендной платы за найм 1-к квартиры в Центральном районе города Кемерово.

При условии, что итоговая сумма ежемесячной арендной платы, получаемой от арендатора, будет составлять 14 000 рублей, рассчитаем сумму ежегодного налога НДФЛ.

$(14\ 000 \cdot 12) - ((14\ 000 \cdot 12) \cdot 0,13) = 168\ 000 - 21\ 840 = 146\ 160$ рублей – ежегодный чистый доход от сдачи недвижимости в аренду.

При условии, что наш постоянный доход не будет меняться на протяжении всего срока аренды, а арендная плата будет расти под влиянием внешних факторов, рассчитаем, за какой срок окупятся вложенные средства.

$$1\ 866\ 500 / 146\ 160 = 12,8 \text{ лет.}$$

Это означает, что без учета простоя квартиры, а при постоянной ее заселенности, срок окупаемости вложений составит 12 лет и 8 месяцев.

Но такой фактор, как «простой» квартиры нельзя не учитывать. Риски существуют и в сфере аренды недвижимости, тем более жилой. С учетом воздействия внешних факторов (экономических, политических и др.), можно смело прибавить к сроку окупаемости, полученному при помощи расчетом, ещё 3 дополнительных года.

Список литературы:

1. Недвижимость на продажу: [Электронный ресурс] /Режим доступа://<https://www.domofond.ru/prodazha-odnokomnatnyh-kvartir-kemerovo-c3008> (Дата обращения: 17.02.2018)