

УДК 69.003

ПРЕИМУЩЕСТВА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО РОССИИ

Пирогов Н.С., студент гр. СПмоз-221, I курс
Кузбасский государственный технический университет имени
Т. Ф. Горбачева
г. Кемерово

Инвестирование в современном мире представляет собой актуальную тему для размышления. Инвестирование в строительную сферу требует тщательной оценки рынка, его понимания и готовности потерять вложенные средства. Инвестиции в недвижимость – это не только вложения в покупку квартиры, а также в землю, в коммерческие объекты, в парковочные места. Особенностью инвестирования в недвижимость является то, что покупка приносит хозяину пассивный доход. В норме, не считая, кризисных ситуаций с промежутком в 2-3 года, жилая и коммерческая площадь постоянно растут в цене. В целом, инвестирование в недвижимость имеет растущую динамику.

Основные преимущества инвестирования в недвижимость состоят в следующем [1, 2].

1. *Увеличение капитала.* Само по себе инвестирование предполагает увеличение дохода в будущем, но наиболее прибыльным оно становится тогда, когда приобретенное жилье или какой-либо объект сдаются в аренду. Арендные ставки на сдачу квартиры позволяют компенсировать временное падение рыночной стоимости жилья, поскольку колеблются незначительно.

2. *Высокая безопасность капиталовложений.* Естественно, в любом деле есть риски. Недобросовестные арендаторы, банкротство строительной компании, мошенники – каждая область человеческой жизнедеятельности подвержена какому-либо воздействию негативных факторов и форс-мажоров и не может быть от них застрахована безоговорочно. Для того, чтобы избежать подобных ситуаций, необходимо тщательно выбирать арендодаторов, прописывать все условия в договоре, страховать недвижимость, внимательно проверять все документы, по возможности воспользоваться услугами грамотного юриста.

3. *Закономерный рост инвестиций.* Ежегодно цены на квартиры, дома, офисные помещения и прочее недвижимое имущество постоянно растут. Поэтому деньги, инвестированные в проект, принесет внушительный доход.

Научным составом кафедры строительного производства и экспертизы недвижимости были проведены аналитические исследования изменения стоимости жилой недвижимости на разных стадиях строительства [3, 9].

Было определено, что покупка квартиры на нулевой стадии или на

этапе котлована будет отличаться от готового варианта в цене на 10-50%. На этой стадии строительства инвестор имеет наибольшие риски, но в случае благоприятного исхода он получает наибольшую прибыль. Чтобы избежать рисков, рекомендуется выбирать надежных застройщиков, с хорошей репутацией, с готовыми долгосрочными проектами, которые предоставляют гарантии своим клиентам, либо доверить вопрос покупки квартиры агенту по недвижимости, который предоставит достоверную информацию о застройщике и обеспечат поддержку до конца сделки.

Цены на квартиры в середине строительства растут, зато риски быть обманутым уменьшаются в разы. Такую недвижимость можно приобрести со скидкой 10-15%. Эксперты рекомендуют именно на этом этапе совершать сделку с застройщиком, так как появляется возможность оценить динамику строительства.

В сданном доме приобретать недвижимость считается наиболее безопасным вариантом, но скидка на покупку составит не более 5 %.

При вводе жилья в эксплуатацию инвестор практически на сто процентов получает объект, в который он вложил деньги, но стоимость этого объекта будет почти равна рыночной стоимости.

После получения инвестором документов на право собственности, жилье еще может вырасти в цене примерно на 4-8 %.

Фирма «Домклик», одна из лидирующих среди специалистов рынка по количеству размещаемых объявлений о продажи жилых помещений, предлагает два основных способа получения дохода с недвижимости: сдача в аренду и перепродажа.

Рассмотрим преимущества и недостатки аренды недвижимости и перепродажи по отдельности (таблица).

Таблица
Способы получения дохода с недвижимости

Критерий	Сдача в аренду	Перепродажа
Доходность	До 5% при долгосрочной аренде и 7-30%, если сдавать посуточно	0-40% за один или два года
Риск	Низкий	Высокий
Вовлечённость инвестора	Высокая	Низкая
Дополнительные расходы	На отделку и ремонт квартир, коммунальные платежи, подоходный налог	Налог при продаже имущества, если помещение в собственности менее пяти лет и трёх в отдельных случаях
Тип инвестиции	Долгосрочные	Среднесрочные

Сдача в аренду – самый банальный способ получения дохода,

поскольку квартиросъемщики будут всегда, это и молодые семейные пары, и студенты, так сказать «некончаемый поток», спрос высокий. При тщательном поиске добросовестных квартиросъемщиков, квартиру можно сдать на длительный срок и получать стабильный заработок ежемесячно. Обычно сложно найти добросовестных квартиросъемщиков. Окупится такой метод инвестирования не скоро, также не рекомендуется брать квартиру в ипотеку. Для получения такого дохода, поскольку деньги, полученные со сдачи квартиры в аренду, не покроют ежемесячный платеж по ипотеке.

Посуточная аренда квартиры. Достоинство – моментальный заработка, при посуточной сдаче квартиры, доход может составлять до 25 %, в отличие от сдачи квартиры на долгосрочный срок. Недостаток – ежедневная уборка квартиры, поскольку в основном можно сказать, что «посуточно арендуют квартиру молодые люди для празднований», также возможны конфликты с соседями, возможна порча имущества.

Сдача в аренду коттеджа или загородного дома. Достоинство – большой спрос, хорошая прибыль, в новогодние праздники, выходные дни, каникулярное время возможность увеличивать стоимость аренды. Недостаток – так же, как и при посуточной сдаче квартиры высокие риски порчи мебели, ремонта, посуды.

Постройка многоквартирного дома и сдача в аренду квартир. Достоинство – быстрая окупаемость данного метода, довольно скорый выход на чистую прибыль. Недостаток – огромные вложения на старте, необходим грамотный подход, а именно, проще сказать: «нужны большие знания, навыки, как профессиональные, так и личностные».

Сдача в аренду гаража или парковочного места. Достоинство – минимальные вложения. Недостаток – ориентируясь на плюсы, можно сказать «минимальные вложения – минимальная прибыль».

Покупка жилья на этапе строительства. Достоинство – как уже было написано выше, «покупка квартиры на нулевой стадии или на этапе котлована будет отличаться от готового варианта в цене на 10-50%». Недостаток – ожидание завершения строительства.

Перепродажа земельного участка. Достоинство – никаких дополнительных вложений: покупаешь землю и ждешь, когда увеличится рыночная стоимость». Недостаток – долгое ожидание на неопределенный срок.

Покупка жилья в плачевном состоянии. Достоинство – жилье имеет низкую стоимость, дополнительное вложение в самый обычный ремонт – и можно продавать по рыночной цене. Недостаток – ремонт квартиры займет много времени.

Подводя итоги, можно сказать, что тема актуальности инвестирования в недвижимость занимает высокие позиции, поскольку недвижимость представляет собой неотъемлемое место в жизни каждого человека: одни люди покупают жилье, другие продают, третьи строят, четвертые арендуют. Как заработать на этом, каждый выбирает сам, поскольку методы

инвестирования довольно разнообразны.

Список литературы:

1. Кайль, А. Н. Инвестиции в строительство: договоры долевого участия/ А. Н. Кайль, А. В. Сутягин – Москва: Гросс Медиа, 2008 г. – 216 с.
2. Пепеляев С. Г. Инвестиции в строительство, налоговые последствия / С. Г. Пепеляев, М. А. Заусалин // Москва: Альпина Паблишер, 2012 г. – 298 с.
3. Угляница, А. В. Словарь терминов по экспертизе и управлению недвижимостью / О. М. Скоморохова, А. В. Угляница // Федеральное агентство по образованию, Гос. образовательное учреждение высш. проф. образования «Кузбасский гос. технический ун-т». Кемерово, 2008.
4. Гилязидинова, Н. В. Инновационные подходы к развитию предпринятий, отраслей, комплексов / А. Д. Верхотуров, В. М. Макиенко, А. В. Угляница, Н. В. Гилязидинова, и др. // В двух книгах, Одесса, 2015. Том 1. Книга 1.
5. Решетникова, Н. Г. Основные этапы оценки стоимости имущества в современных условиях / К. А. Кочеткова, Н. Г. Решетникова // Сборник материалов XII всероссийской, научно-практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». Кемерово, 2020. –С. 42404.1-42404.5.
6. Решетникова, Н. Г. Риск-менеджмент в сфере жилищно-коммунального хозяйства / К. А. Кочеткова, Н. Г. Решетникова // Сборник Материалов XI Всероссийской научно-практической конференции с международным участием «Россия молодая». Кемерово, 2019. –С. 60703.
7. Решетникова, Н. Г. Инвестиции в недвижимость: в чем выгода? / Н. Г. Решетникова // Сборник научных статей V Международной научно-практической конференции «Проблемы строительного производства и управления недвижимостью». –Кемерово, 2018. –С. 104-106.
8. Дубенский, М. С. Меры повышения конкурентоспособности объектов недвижимости / М. Р. Маркова, М. С. Дубенский, К. Д. Солонин // Сборник материалов XII Всероссийской, научно- практической конференции молодых ученых с международным участием «Россия молодая». –Кемерово, 2020. –С. 42406.1-42406.4.