



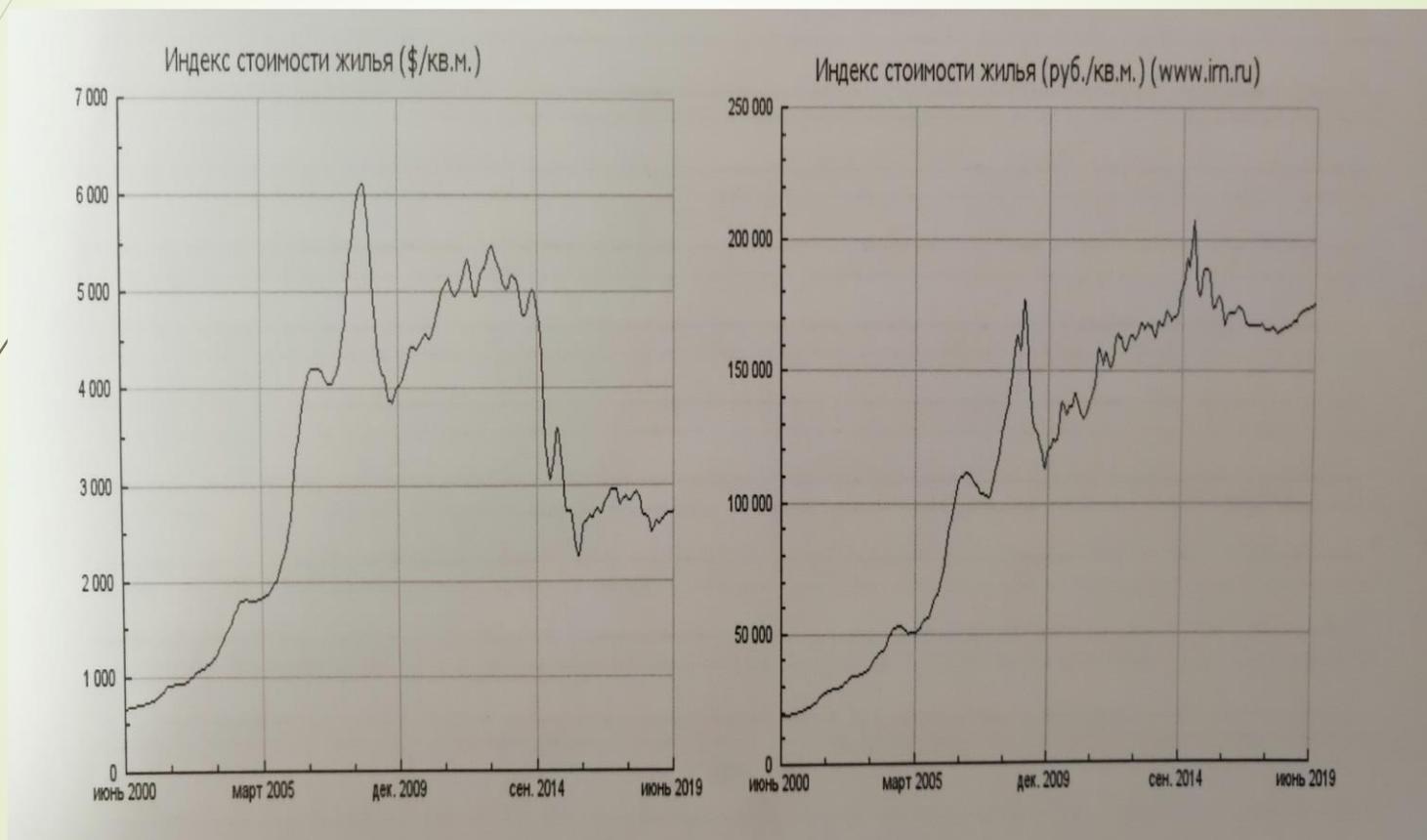
ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

ДИСКЛЕЙМЕР

Ни информация, ни мнения, представленные в этом курсе, не должны рассматриваться как предложение, рекомендация или оферта на покупку или продажу каких-либо финансовых инструментов.

Представленная информация не является индивидуальной инвестиционной рекомендацией.

СТОИМОСТЬ ЖИЛЬЯ В РОССИИ



СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА



ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕКТУ

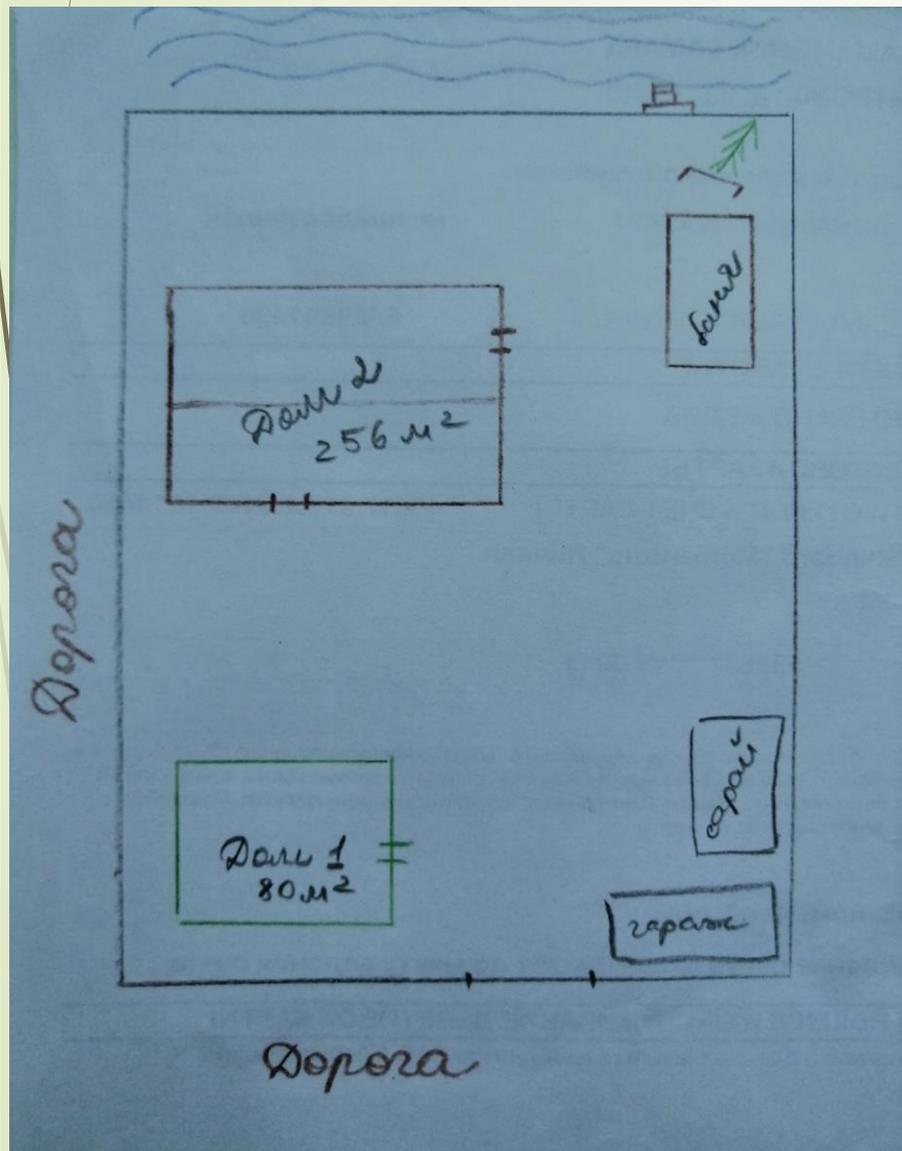
- Близость к городу 30-40 км
- Развитая инфраструктура
- Транспортная доступность
- Наличие водоема, леса
- Уникальность места (расстояние может быть больше)
- Подъездные пути
- Ежемесячные расходы (коммунальные тарифы)
- Налог



ПЕРЕД ИНВЕСТИРОВАНИЕМ

- Провести мониторинг конкурентов
- Изучить спрос (объявления на сайтах)
- Проверить состояние объекта (коммуникации)
- Проверить объект с юридической стороны

КЕЙС



Участок 11 соток

2 дома: 80 и 256 кв.м

+ баня

Стоимость: 4 000 000 р

Ипотека: 3 000 000 р.

Срок: 25 лет

Ежемесячный платеж:

14 201 р (ставка 2.7 %)

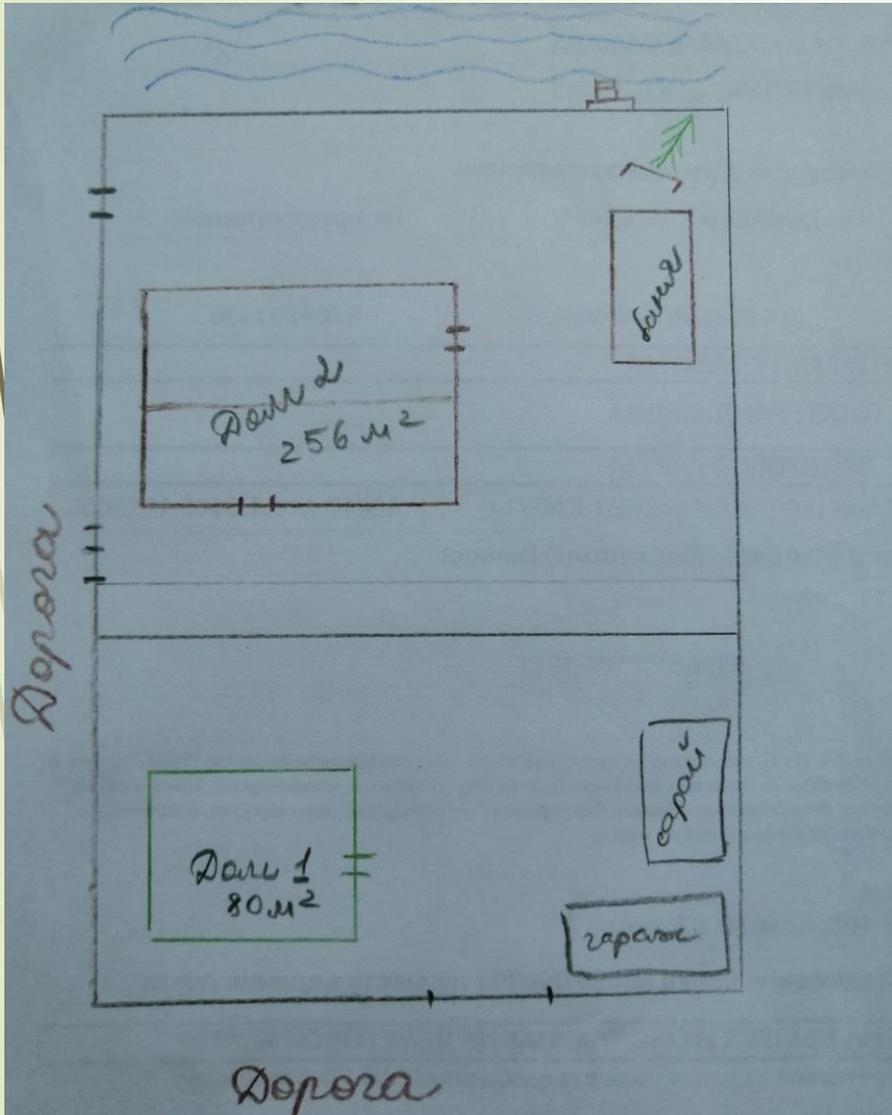


ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП

**РАЗДЕЛЯЙ И
ВЛАСТВУЙ!**



КЕЙС



- Цель: сдача в аренду как 3 отдельных объекта
- **Дом- 1** 80 кв.м –
помесячно 15 000 р.
- **Дом- 2** 256 кв.м по 1\2
дома посуточно –
6000 р + 10 000 р сутки =
16000 р/сутки

РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ

Посуточно при загрузке Дом-2

50% в выходные:

16 000 р x 4 дня = 64 000 р/мес

+

Дом-1 15 000 р/мес

Итого: 79 000 р/мес

Среднемесячные коммунальные платежи:
5000р.



КАЛЬКУЛЯТОР ДОХОДНОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

<http://www.cnn.ru/calculator>



ДОХОДНОСТЬ

Доход – 79 000 р/мес

Расход – 5000 р/мес

Срок окупаемости: 4, 5 года

Доходность: 22,2 % годовых

Остаток после уплаты платежа по ипотеке:

$79000 - 14\ 201 = 64\ 799$ р

ИНВЕСТИРОВАНИЕ ПРИБЫЛИ

Банковский вклад с возможностью пополнения и капитализацией ежемесячно

- ₹ 5 %
- ₹ Ежемесячный взнос: 64 774 р.
- ₹ Срок вклада: 5 лет
- ₹ Итоговая сумма: 4 422 668 р
(536 228 р – прибыль)



КАЛЬКУЛЯТОР ДОХОДНОСТИ ВКЛАДА

<https://www.banki.ru/services/calculators/deposits/>



ИНВЕСТИЦИИ В ДАЧИ

В 2004 году приобретен участок 7 соток с двухэтажным кирпичным домиком за 10 000 р.

+ Инвестировано:

Оформление как ЛПХ – 50 000 р

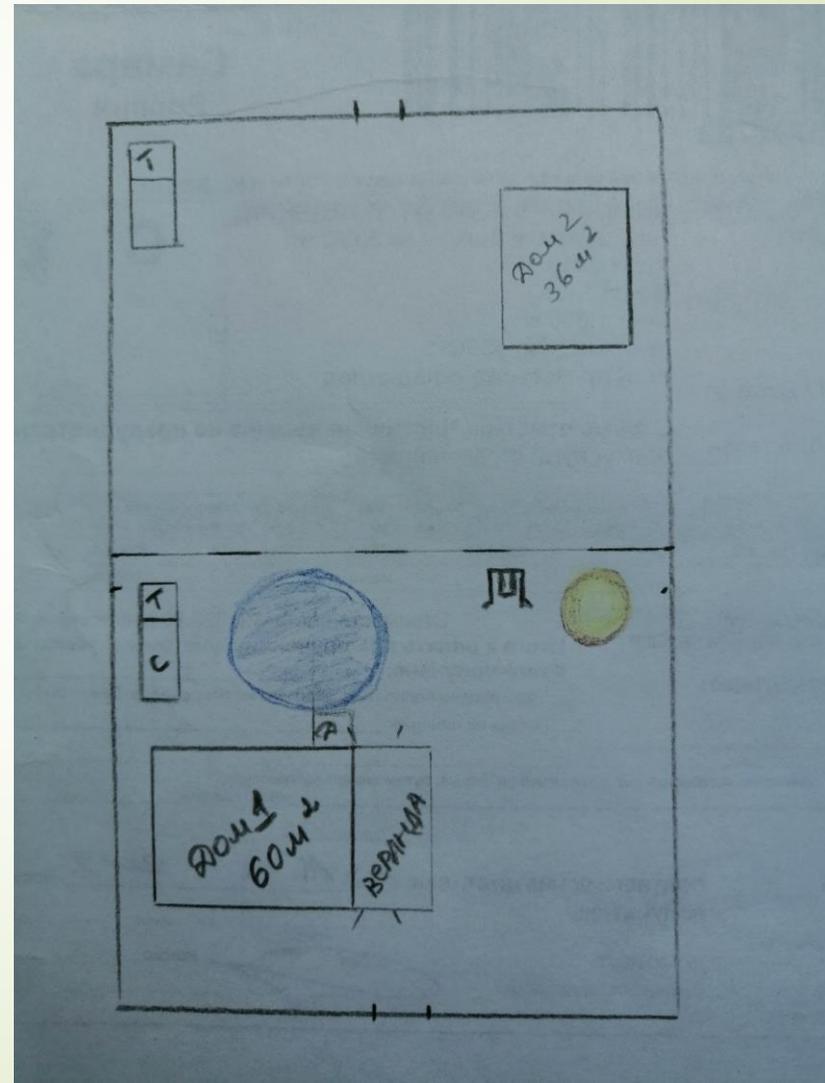
Электроэнергия – 7 000 р

Внутренняя отделка + мебель – 20 000 р

Сарай – 20 000 р

Забор – 20 000 р

Итого: 127 000 р





ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ

Минимальная аренда домика 8 кв.м без удобств на турбазе – 24 000 р/месяц

Дача – 20 000 р/мес

Сезон: 80 000 р.



СРОК ОКУПАЕМОСТИ:

Стоимость объекта недвижимости /
Поступления от аренды (год)

$$127\ 000 / 80\ 000 = 1,5 \text{ года}$$



ГОДОВАЯ ДОХОДНОСТЬ

Поступления от аренды (год)/
Стоимость объекта недвижимости x 100

$$80\ 000/127\ 000 \times 100 = 62,9 \%$$



ДОХОДНЫЕ КВАРТИРЫ

Рентабельны в районах:

- ▶ С хорошей транспортной развязкой
- ▶ Рядом с университетами, крупными предприятиями, в центре города, рядом с историческими объектами
- ▶ Рядом с больницами областного и федерального значения

ДОХОДНЫЕ КВАРТИРЫ



Квартира 110 кв.м рядом с университетом

Цель: сдать в аренду минимум за 40 000 р/мес

ДОХОДНЫЕ КВАРТИРЫ

➤ Решение: поделить на 4 студии

16,4 м

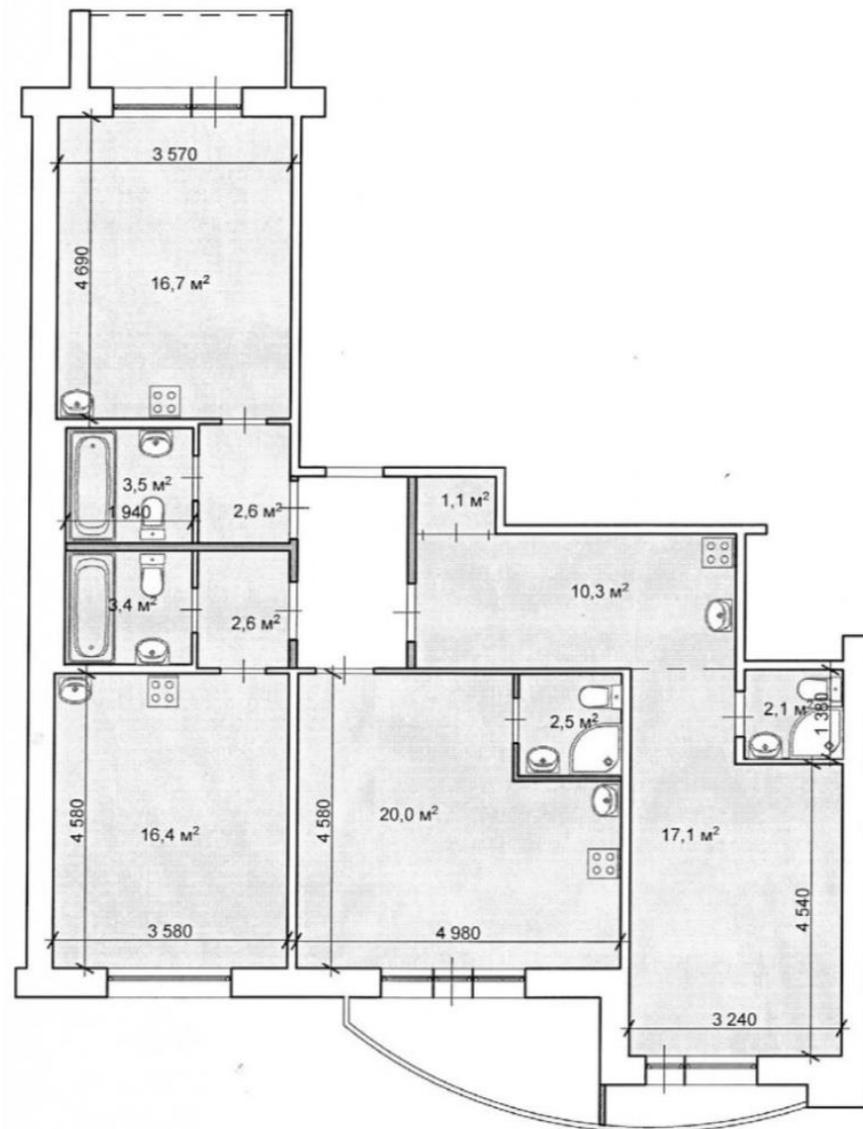
16,7 м

20 м

27,4 м

Средняя стоимость
аренды : 10 000 р/мес

Итого: 40 000 р/мес





ДОХОДНЫЕ КВАРТИРЫ

При приобретении нескольких квартир для посуточной аренды важно:

- Местонахождение квартир в одном районе
- Уборщица на окладе



ВАЖНО

- ▶ ВЫБИРАТЬ ПРОВЕРЕННОГО ПОДРЯДЧИКА ДЛЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ!
 - ▶ Не переносить мокрые точки!
- 



ДОХОДНЫЕ КВАРТИРЫ. КЕЙС

Квартира в центре города 130 кв.м.

Стоимость: 8 500 000 р.

Максимальная месячная аренда – 50 000 р.

Была разделена на 3 квартиры:

40, 40 и 50 м.

КЕЙС

Варианты получения дохода:

1. Сдача в ежемесячную аренду

Минимальная стоимость – 20 000 р/мес с
квартиры

Итого: 60 000 р/мес

2. Сдача в посуточную аренду

Минимальная стоимость гостиницы в этом
районе –

2 800 р/сутки

КЕЙС

2. Сдача в посуточную аренду

Минимальная стоимость гостиницы в этом районе – 2 800 р/сутки

Ставим цену – 2500 р/сутки

При загрузке 50%:

$(2500 \times 3) \times 15 = 112\,500$ р

3. ???????????

УНИКАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ





УНИКАЛЬНОЕ ЖИЛЬЕ

ГЛЭМПИНГ

1 шатер – 1 млн.р.

Стоимость аренды – 5 000 р /сутки

Загрузка – 80%

Чистая прибыль инвестору – 15 %/годовых



САЙТ ДЛЯ ПОСУТОЧНОЙ АРЕНДЫ

<https://www.airbnb.ru/>



АППАРТАМЕНТЫ

- Только нежилой фонд с отдельным входом
- Обязателен отказ других дольщиков и оформление документов у нотариуса





ВАЖНО про апартаменты

- Нет прописки
- Нет возмещения налога
- Обращайте внимание на налог и коммуналку!

Доходность через УК – 10-15%/годовых

ДОМАШНЕЕ ЗАДАНИЕ

1. Посчитать во сколько обойдется строительство Дома-2 (36 кв.м) из кейса про дачи. Вычислить годовую доходность и срок окупаемости данного объекта.
2. Придумайте 3 варианта получения прибыли от 3 квартир в центре
3. Подберите свой объект для инвестирования. Просчитайте доходность, окупаемость. Мотивируйте свой выбор.