Здравствуйте, дорогие друзья! С вами снова Анна, и сегодня мы рассмотрим довольно интересную тему - **инвестиции в недвижимость в России**, и как благодаря им получить пассивный доход.

Согласитесь, для большинства наших граждан данное понятие означает стремление сохранить свои деньги, а не их умножить, поэтому, чтобы действительно получить прибыль, нужно изначально проанализировать предполагаемый объект со стороны именно инвестора, а не потребителя.

Капиталовложение в недвижимое имущество достаточно устаревшее, но в то же время выгодное занятие, особенно характерное для кризисных времен, в которых мы с вами живем. Наиболее выгодно будет вложить средства в недвижимость крупных городов, курортных зон.

*Особенности такого инвестирования*

Несмотря на то, что многие считают, что такие инвестиции наименее рискованны (люди предполагают, что дома, здания всегда будут расти в цене), большинство экспертов призывают очень внимательно подходить к этому вопросу.

Важно знать, что подобного рода вложения обладают низкой ликвидностью, и если инвестор надеется довольно быстро извлечь уже вложенные средства, то ему лучше отказаться от капиталовложения. Ведь любой перспективный проект нужно продать выгодно, а не быстро.

Как показывает **опыт**, даже недвижимость не застрахована от ценовых изменений. На ее рыночную цену может повлиять как общая экономическая ситуация в стране, так и состояние данного рыночного сегмента. Но все же колебания в ее стоимости легче предсказать, нежели изменение цен на валюту, ценные бумаги, драгоценности, так как на ее стоимость оказывают влияние достаточно фундаментальные факторы (престижность месторасположения, инфраструктура, транспортные коммуникации, структура населения, экологическая обстановка). Однако любое недвижимое имущество может внезапно подешеветь (например, после вырубки парка и строительства на его месте завода), либо подорожать (после строительства торгового центра, или кинотеатра), но такие изменения единичны.

Еще одна особенность подобных инвестиций– они требуют больших капиталовложений (перспективный инвестиционный проект сейчас стоит около 50 тысяч долларов), которыми располагают не многие. И если вы не владеете сейчас крупной суммой денег, вы все равно можете начать инвестировать, хоть и с малого: вложить денежные средства в объект, который только начал строиться, а после завершения строительства, стоимость здания существенно изменится в большую сторону; также вы можете взять ипотеку на квартиру в строящемся доме (мы рассмотрим пример такой ипотеки чуть позже на примере банка Открытие).

*Каковы же основные виды инвестиций в недвижимое имущество?*

* Вложения в жилые квартиры (дома), характеризующиеся высокой прибыльностью (в основном однокомнатные квартиры, которые наиболее востребованы среди населения в качестве аренды);
* Вклады в **коммерческую** недвижимость, которые приносят стабильный доход (от расположенных там складов, офисов, магазинов и т.д.).

Планируя приобрести недвижимое имущество в целях инвестирования, нужно учесть различные факторы:

* состояние и особенности объекта – его привлекательность, планировка, износ, архитектурный стиль, состав строения;
* инфраструктура и перспективы района, где оно располагается (месторасположение, удобства, наличие парковки, садика, социальный статус проживающего в нем населения).

*Состояние отечественного рынка*

В виду инфляции, нестабильной экономической и политической обстановки, множество россиян стремится инвестировать с целью сохранения своих сбережений, а также **для получения пассивного дохода**. И чтобы доход действительно был, а не только обеспечивалось сохранение средств, нужно иметь четкий расчет по деньгам, времени и о всех своих действиях. Поэтому очень важно в самом начале иметь четкое представление о своих действиях, расчет по времени, деньгам, правильно выбрать объект инвестирования. Кстати, по данным статистики, 90% капиталовложений в недвижимое имущество в России, приходится на Московскую область.

А сейчас обещанный пример инвестирования, с использованием ипотеки на квартиру в строящемся доме в банке Открытие. Сумма такого кредита достигает 15 млн. рублей (стоимость недвижимости в среднем по России в рамках 625 тыс. рублей до 75 млн. рублей, без учета Москвы и Санкт-Петербурга), при ставке от 12% годовых и сроком от 5 до 30 лет. Необходимый первоначальный взнос - от 20% стоимости квартиры, но не менее 125 тыс. рублей. Давайте подсчитаем: к моменту сдачи квартиры стоимость метра вырастет приблизительно на 25-35%, а ставка по нашей ипотеке составляет 12%, соответственно такая покупка квартиры станет очень выгодным вложением, которое принесет немалый доход, но в том случае, если вернуть кредит максимально быстро.

*Вложения в недвижимость за границей*

Отток капитала из РФ постоянно возрастает, и значительная его часть направлена на инвестирование в имущество **за границей**. В силу сложившейся нестабильной экономической и политической ситуации в стране, россияне считают именно такое вложение более эффективным.

По исследованиям экспертов Tranio, **лучшие города** в 2017 году для капиталовложений следующие: Бухарест, Мадрид, Барселона, София, Дублин, Братислава, Лиссабон и Варшава. Это связано с тем, что рынки здесь находятся в фазе восстановления, и приобретенная сейчас недвижимость через пару лет поднимется в цене. Например, в Бухаресте цены на жилье с 2008 г. по 2016 г. снизились на 35,4 %, а сейчас, за счет экономического роста в стране (увеличение ВВП на 3,7%) начинают расти.

*Особенности успешного инвестирования*

Напоследок хочу рассказать о секретах, позволяющих извлечь прибыль из капиталовложений в недвижимое имущество:

* следует ориентироваться на итоговую стоимость объекта, со всеми комиссиями, а не на заявленную;
* тщательно рассчитайте затраты на содержание данного имущества;
* не следует инвестировать в недвижимость, приносящую только сезонные доходы;
* лучше выбрать объект с повышенной ликвидностью;
* внимательно изучите законодательство, состояние рынка выбранного региона, рассчитайте планируемую доходность;
* для подбора оптимального варианта вложений не помешает проконсультироваться со специалистом.

Проанализировав все факторы, влияющие на успех ваших инвестиций, можно достичь хорошего результата в итоге.

Было ли вам сегодня интересно, дорогие читатели? Надеюсь, что да! Не забудьте рассказать о нас своим друзьям в социальных сетях!

На этом у меня все, до новых встреч!