

Недвижимость осталась высоко доходным инструментом в условиях турбулентности

Тематика: **Недвижимость**
Статьи и исследования

Дата публикации: 17.10.2022

Дата мероприятия / события: 17.10.2022

г. Москва

С начала 2020 года недвижимость показала самую высокую доходность среди популярных у россиян способов сохранения сбережений. К такому выводу пришли специалисты компании UDS на основании расчёта эффективности наиболее распространенных инструментов вложения и хранения денег в ретроспективе 33 месяцев, начиная с 1 января 2020 года. Цифры продемонстрировали, что остаться «в плюсе» можно было только, вкладывая средства в покупку недвижимости.

Специалисты компании UDS на примере «живого» кейса рассчитали доход от 1 млн рублей, вложенного в различные инструменты: наличные средства, акции Мосбиржи, золото, доллары США, банковский вклад, жилая недвижимость (покупка квартиры в новостройке на этапе строительства с использованием ипотеки под 9%) в период с 1 января 2020 года по 28 сентября 2022. При этом в расчётах учитывалось обесценивание денег вследствие инфляции, которая за этот период составила 25,5%.

Так, при хранении сбережений «под подушкой», наличные средства от изначальной суммы в 1 млн руб. фактически сократились на 255 400 рублей.

Акции Мосбиржи за истекший период снизились на 43%, вследствие чего потеря с учетом инфляции составила 482 947 руб.

В то же время стоимость жёлтого металла за 2 с лишним года снизилась на 129 рублей, что в совокупности с инфляцией привело к убытку в размере 285 440 рублей.

Доллар США стал дешевле на 4,87 руб.: 63,04 рубля 01.01.2020, против 58,17 на вечер 28.09.2022. Следовательно, учитывая снижение номинальной стоимости денег, изначальная сумма уменьшилась на 312 811 руб.

Меньше всего средств инфляция «съела» при банковском вкладе без капитализации (под 5,07% в первый год, 3,94% во второй) – 187 211 рублей.

Таким образом, из 6 приведённых способов приумножения 5 привели к потерям.

А вот покупка жилой недвижимости на этапе строительства с последующей продажей через 33 месяца позволила получить доход в размере 886 723 рублей.

В представленном кейсе была приобретена квартира в строящемся доме. На момент совершения сделки, за год до сдачи дома в эксплуатацию (01.01.2020 года), данный лот стоил 3 млн рублей, 1 млн из которых был оплачен в качестве первоначального взноса, а еще 2 млн – взяты в ипотеку под 9%. В конце сентября 2022 года, благодаря росту цен (как на рынке в целом, так и вследствие сдачи дома в эксплуатацию), квартира была продана за 4 878 611 руб. При этом Налог на продажу составил 244 220 руб. При этом расходы по сделке, помимо первоначального взноса составили: остаток по ипотеке (1 888 350 руб.), объём выплаченных процентов за время использования кредита (482 169 руб.) и налог на продажу в размере (244 220 руб.). В итоге, с учетом полученного налогового вычета в 270 тыс. руб., чистый доход после продажи квартиры составил 886 723 руб.

Показанный расчёт демонстрирует, что жилая недвижимость остаётся наиболее безопасным способом сохранения и увеличения капитала даже в периоды турбулентности.

Постоянная ссылка на материал: <http://smi2go.ru/publications/147279/>