

Цикл антивирусных лекций

«Финансовая грамотность в условиях коронавизации экономики»

Жилая недвижимость во время кризиса



- ✓ Продавать?
- ✓ Покупать?
- ✓ Арендовать?



Елена Новомлинская
выпускающий редактор



Алексей Щукин
специальный корреспондент
журнала **ЭКСПЕРТ**



Вопросы:

- ✓ 1. Каковы особенности недвижимости как актива?
- ✓ 2. Как меняются цены на жилую недвижимость во время кризисов?
- ✓ 3. Ипотека или аренда: что выгоднее?
- ✓ 4. Выгодно ли инвестировать в недвижимость?
- ✓ 5. Как пандемия меняет спрос на недвижимость?

Недвижимость

Пассив

Актив



Особенности недвижимости как актива

Большой объем финансовых вложений



Квартира 35 кв. м
Восточное Дегунино
5,7 млн руб.



Квартира 221 кв. м
Хамовники
309 млн руб.

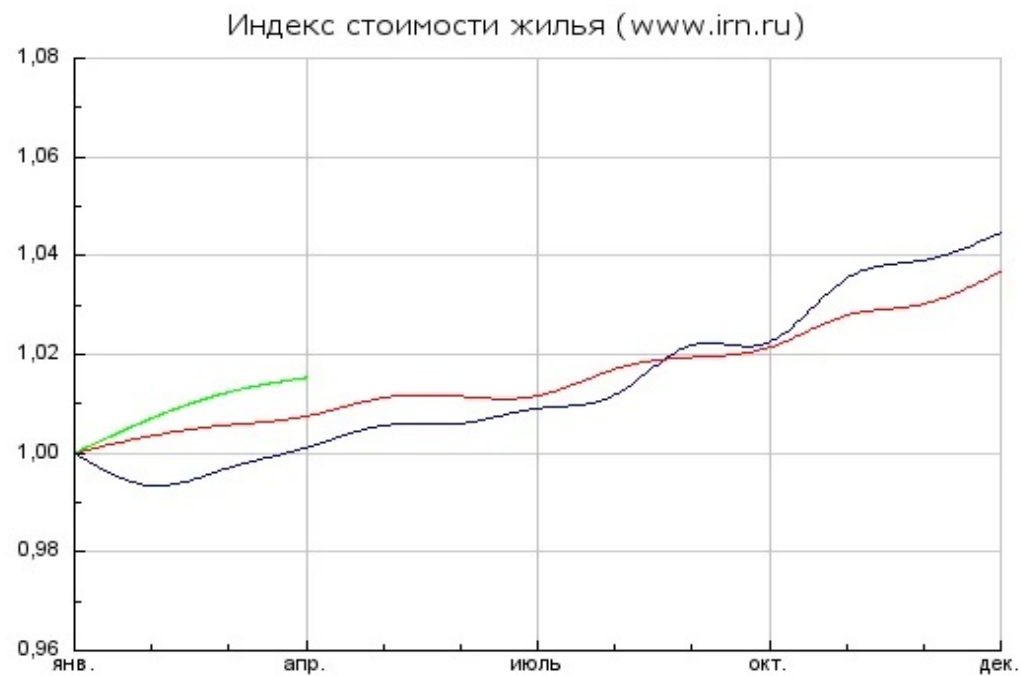
Особенности недвижимости как актива

- Торгуется на локальных рынках
- Низкая ликвидность
- Наличие издержек владения
- «Паушальность» (неделимость) объекта недвижимости
- Высокая сохранность инвестируемых средств
- Неоднородность (фактор местоположения)

Влияние кризисов на цены на жилую недвижимость



Инерционность рынка жилья



Ипотека vs аренда

Ипотека – 10% годовых



Аренда – 4-5% годовых



Особенности ипотеки в России

1. Дорогая ипотека в России:

США – 3-6%

Швейцария – 1-1,7%

Россия – 9-11%

2. В России платим сначала проценты будущих лет, затем погашаем «тело» кредита

3. Проблемы валютной ипотеки

4. Иллюзия: «При аренде плачу «дяде» за чужую квартиру, при ипотеке – плачу за свое жилье»

Льготная ипотека 2020

- Новостройки
- Ставка – 6,5%
- Максимальная стоимость квартиры – 3 млн руб. (8 млн руб. для Москвы и Санкт-Петербурга)
- Первоначальный взнос – 20%
- Срок действия программы: до 1 ноября 2020 г.

Способы инвестирования в недвижимость

Покупка с целью сдачи в аренду:

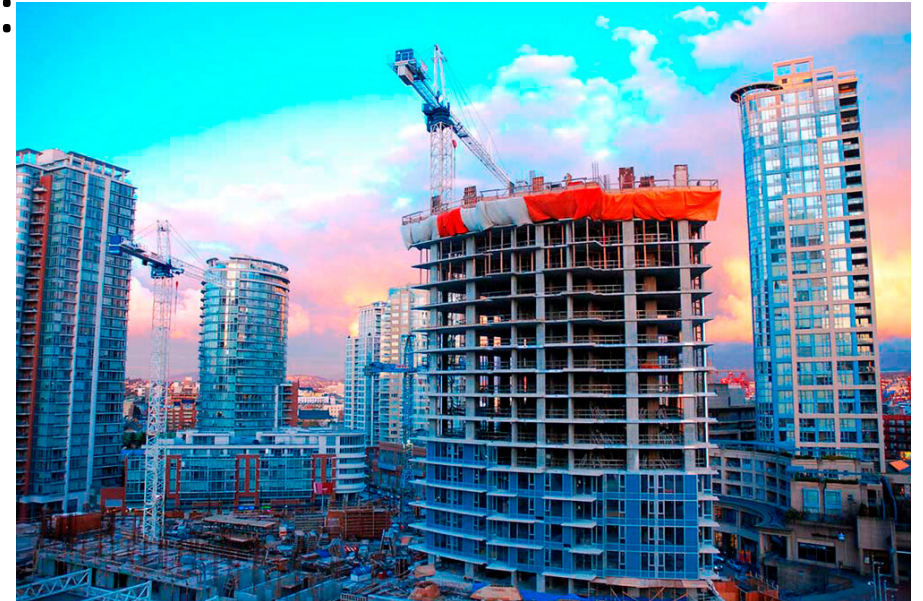
- ✓ доходность 4-6% годовых
- ✓ риски:
 - простой квартиры
 - нарушение арендных условий,
 - порча имущества



Способы инвестирования в недвижимость

Покупка новостройки для перепродажи:

- ✓ доходность 10-15% годовых
- ✓ риски:
 - риск банкротства застройщика
 - неудачный выбор объекта
 - зависание объекта на стадии продажи
 - обвал цен из-за макроэкономических факторов



** Переход на эскроу-счета уменьшает доходность*

Кейс «Митино» (1997 год)

- Инвестиции – \$40 тысяч
- Цена при продаже – \$46 тысяч
- Срок инвестирования – 2 месяца
- Доходность – 15% за 2 месяца



Кейс «Чертаново» (2006)

- Объем вложений – 1,6 млн руб.
- Планируемый срок инвестиций – 10 месяцев
- Реальный срок инвестирования – 10 лет
- Время простоя из-за проблем застройщика – 6 лет
- Арендная ставка сегодня – 35 000 руб. в мес.



Эффект пандемии

Аренда:

- ✓ Всплеск спроса на аренду на загородной недвижимости (рост спроса на 20-25%)
- ✓ резкое снижение спроса на аренду квартир в Москве
- ✓ скидки на арендную плату (20-30%)

Новостройки:

- ✓ сложности с просмотрами, переход продаж в онлайн

Вторичный рынок:

- ✓ снятие объектов с продажи (до 30%)
- ✓ льготная ипотека на новостройки «убьет» вторичку



Долгосрочный прогноз рынка

- Сокращение платежеспособного спроса (безработица, падение доходов, отдельные отрасли – в группе риска по ипотеке)
- Отток населения из мегаполисов в малые и средние города и пригороды
- Перезапуск загородного рынка. Сценарий «два жилья»
- Люди будут больше работать дома (N+1 комната на квартиру)



Бумага или бетон

- Сценарий «стандартный кризис» (1998, 2008, 2014 гг.): недвижимость обесценивается на несколько лет, есть возможность игры на понижение, потом восстановление рынка
- Сценарий «катастрофический» (замораживание денег в банках, запрет хождения доллара, денежная реформа и т.д.): жилье как защитный актив (актив-убежище, сохранение)

Спасибо за внимание!