

Перспективы инвестирования в жилую недвижимость

А.А. Барабанова, С.В. Шумаков, О.Ф. Вильгута

Самарский государственный технический университет, Самара, Россия

Обоснование. События начала 2022 года изменили классический инвестиционный портфель: большинство зарубежных акций оказались под запретом, открытие валютного вклада теперь невозможно, а многие российские голубые фишки отказались от дивидендных выплат за 2021 год. В связи с такими изменениями вложение в недвижимость выглядит одним из самых надежных инструментов для инвестиций, к тому же являясь наиболее популярным способом вложения денег у россиян.

Цель — выявить актуальность инвестирования в жилую недвижимость.

Методы. Существует два основных способа получения дохода с недвижимости: сдача в аренду и перепродажа с наценкой. Более популярным является сдача в аренду, так как этот способ менее рискован. Поэтому в работе более подробно рассмотрен именно он.

Дальнейшее изложение построено по следующему плану. Сначала рассматривается доходность от сдачи в аренду за последние годы, затем приводится ее сравнение с доходностью рублевого вклада, из чего видно, что доходность от сдачи в аренду снижается с каждым годом. Обсуждается инвестиционная привлекательность Самары, показывающая, что город однозначно является привлекательным для инвестиций.

Результаты. В работе рассмотрена динамика стоимости квартир, ставок аренды, доходности от сдачи квартиры и сроков окупаемости в среднем по городам-миллионникам, из чего видно, что стоимость квартир растет более быстрыми темпами, чем ставка аренды. Годовая доходность от сдачи в аренду в среднем сейчас составляет 5 % годовых при покупке однокомнатной квартиры на первичном рынке и 5,9 % годовых на вторичном рынке недвижимости [1]. После чего приведено сравнение доходности от сдачи в аренду с доходностью от размещения средств на депозите. Детали приводятся в табл. 1.

Таблица 1. Разница в доходности рублевого вклада и сдачи в аренду

Год	Средняя ставка вклада (сроком от года), %	Средняя доходность аренды, %
2018	6,8	7,3
2019	5,8	6,7
2020	4,7	6,3
2021	7,5	5,6
2022	8,5	5,9

Результаты показывают, что сдача в аренду до 2020 года оставалась чуть более прибыльным вложением, чем банковские депозиты, а затем мы можем наблюдать снижение доходности.

Тем не менее инвестиции в недвижимость остаются одним из наиболее популярных способов вложения денег у россиян, поэтому в работе также названы причины инвестиционной привлекательности города Самары. Приведен расчет доходности от сдачи в аренду однокомнатной квартиры и срок ее окупаемости.

$$\text{Срок окупаемости, лет} = 3\,503\,571 / 16\,834 \times 12 = 17,3 \text{ лет.}$$

$$\text{Доходность, \%} = 16\,834 \times 12 / 3\,503\,571 = 5,8 \text{ \%}$$

Фактическая доходность от сдачи в аренду чуть ниже расчетной, так как в стоимости квартиры не учитываются косвенные расходы: затраты на ремонт, часть коммунальных платежей, налоги, а также поправка на возможный простой помещения.

Средняя окупаемость квартиры в городах-миллионниках — 18,2 года, а доходность — в среднем 5,6 % годовых. Это говорит о том, что инвестировать в жилую недвижимость в Самаре выгоднее, чем в других крупных городах.

Выводы. Последние несколько лет были благоприятны для инвестиций в жилую недвижимость, но сейчас ситуация кардинально изменилась. Рынок жилой недвижимости замер. Низкий спрос на недвижимость

обусловлен неопределенной обстановкой в связи с СВО, частичной мобилизацией и экономической ситуацией в целом. В результате проделанной работы был сделан вывод, что в 2023 году недвижимость — это способ сохранить средства, а не получить доход. Но если все-таки вкладывать деньги в жилую недвижимость, то Самара однозначно является привлекательным для инвестиций городом.

Ключевые слова: инвестиции; жилая недвижимость; аренда; доходность от сдачи в аренду; окупаемость.

Список литературы

1. Итоги 2022 года на рынке аренды // RussianRealty URL: <https://www.russianrealty.ru/tidings/company/1004791/> (дата обращения: 31.05.2023)

Сведения об авторах:

Анна Алексеевна Барабанова — студентка, группа 3-ИИЭГО-3, институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: anna.barabanova.17@mail.ru

Сергей Вячеславович Шумаков — студент, группа 3-ИИЭГО-3, институт инженерно-экономического и гуманитарного образования; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: Serega.shumakov9644@gmail.com

Оксана Феликсовна Вильгута — научный руководитель коллектива авторов, кандидат экономических наук, доцент; доцент кафедры экономики промышленности и производственного менеджмента; Самарский государственный технический университет, Самара, Россия. E-mail: vilguta2010@yandex.ru