

Деньги под ногами

Николай Мрочковский

**ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ:
25 суперстратегий**

Москва
Издательство АСТ

УДК 332.8
ББК 65.422.5
М88

Все права защищены.

Ни одна часть данного издания не может быть воспроизведена или использована в какой-либо форме, включая электронную, фотокопирование, магнитную запись или какие-либо иные способы хранения и воспроизведения информации, без предварительного письменного разрешения правообладателя.

Мрочковский, Николай.

М88 **Инвестиции в недвижимость: 25 суперстратегий / Н. Мрочковский.** — Москва: Издательство АСТ, 2015. — 160с. — (Деньги под ногами).

ISBN 978-5-17-090495-2

Категорически не хватает денег? А что вы думаете о пассивном доходе? Так, чтобы можно было ничего не делать и стабильно получать деньги независимо от того, чем вы занимаетесь и где работаете. Даже если раньше вы не интересовались инвестициями в недвижимость и ничего об этом не знали, то с помощью этой книги вы быстро ориентируетесь, чтобы получать доходность 100 % и больше. Недвижимое имущество никогда не упадет в цене, ведь спрос на него только растет. Недвижимость — это уверенность, ее всегда можно продать, отдать под залог или сдать в аренду.

Николай Мрочковский, кандидат экономических наук и успешный инвестор, расскажет о ключевых принципах инвестирования в недвижимость: как купить себе квартиру, чтобы за нее платили другие люди, как законно снизить налоги и как максимально эффективно и выгодно получить ипотеку. Абсолютно каждый человек с любым уровнем достатка может зарабатывать на недвижимости и создавать себе пассивный доход. Два десятка самых убойных стратегий инвестирования, доступных каждому: с реальными примерами, практическими «фишками» и историями заработка на недвижимости с нуля.

УДК 332.8
ББК 65.422.5

ISBN 978-5-17-090495-2

© Мрочковский Н., 2015
© ООО «Издательство АСТ», 2015

ВВЕДЕНИЕ

Что вы думаете о пассивном доходе? Когда вы могли бы ничего не делать и стабильно ежемесячно получать деньги от арендаторов. Независимо от того, чем вы занимаетесь, где находитесь, работаете или отдыхаете.

Звучит привлекательно, не правда ли?

К сожалению, для большинства людей эта картина кажется недостижимой мечтой. Причины разные — «у меня нет денег», «не дадут ипотеку», «в моем городе это не работает», «я еще слишком юн или уже слишком стар».

Однако на самом деле это не более чем оправдания! Абсолютно каждый человек с любым уровнем достатка может зарабатывать на недвижимости и создать себе пассивный доход.

Именно об этом и пойдет речь в данной книге.

Все, чем мы будем с вами делиться — это наша практика, никакой теории. Только то, что мы пробовали на себе (ну и на сотнях наших учеников тоже).

В первых главах мы рассмотрим общую информацию по инвестированию. Даже если раньше вы не интересовались этой областью, то с помощью нашего небольшого ликбеза **быстро сориентируетесь** в ней.

Далее вас ждут **два десятка самых убойных стратегий инвестирования, доступных каждому**, с реальными примерами, практическими

Инвестиции в недвижимость. 25 суперстратегий

«фишками» и инсайдами. Эти стратегии разнообразны, среди них вы обязательно найдете подходящий вариант! Мы рассмотрим:

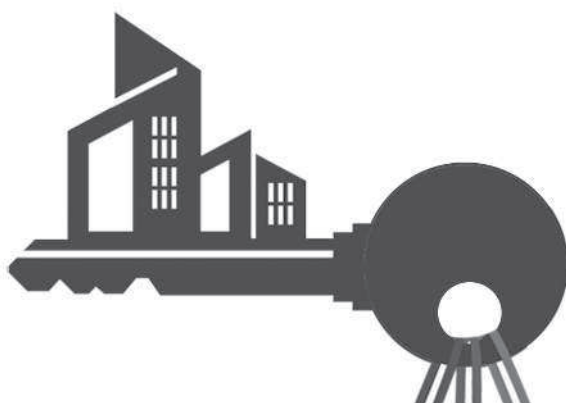
- стратегии заработка на недвижимости с нуля;
- инвестирование с целью прироста капитала;
- варианты для новичков и опытных инвесторов;
- нестандартные продвинутые стратегии.

Четыре бонусных раздела подготовили для вас наши ученики и партнеры. Они поделятся своими результатами по воплощению наших стратегий. Из приложений вы узнаете о быстром ипотечном кредитовании, о перспективах инвестирования в Санкт-Петербурге и Батуми, а также получите подробную информацию об инвестировании в таунхаусы.

Надеемся, опыт инвестирования в недвижимость, который мы обобщили в этой книге, будет вам полезен.

Николай Мрочковский

tinvest.org



Где лежат деньги?

Одна из важных причин, почему стоит заниматься инвестированием, в том, что, просто работая по найму, достигнуть финансового успеха крайне сложно.

И даже занимаясь бизнесом этого достичь трудно: бизнес может дать деньги, но часто в обмен забирает свободу.

Финансовая свобода подразумевает не только денежную свободу, но и свободу времени – возможность выбирать – когда, как и чем тебе заниматься.

Рассмотрим нескольких уровней распределения денег между населением.



Рис. 1. Распределение денег

Большая часть людей находится в областях «Наемные служащие» либо «Индивидуальные предприниматели», однако денег здесь очень мало. Почему? Причина проста.

Вы меняете свое время на деньги. А поскольку ресурс этот очень ограничен, много не наменяешь – в сутках у вас всего 8–10–12 рабочих часов – заработать серьезную сумму практически невозможно.

Основные деньги находятся у предпринимателей и инвесторов. Первые используют плечо в виде труда других людей – организуя какой-либо процесс и забирая часть денег, вторые заставляют деньги работать на них.

Давайте подчеркнем еще раз главное отличие:

Где лежат деньги?

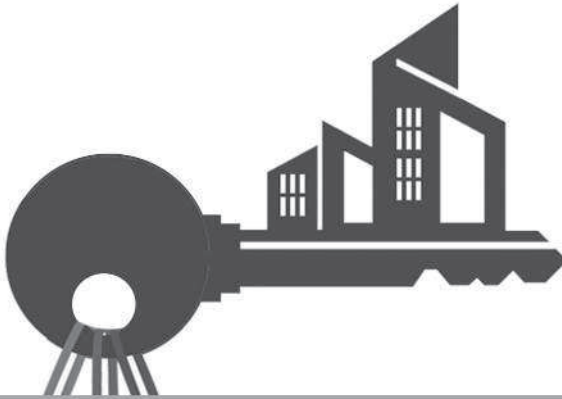
Инвестиции – это когда деньги делают деньги. То есть они работают на вас, а не вы работаете на деньги.

А что же бизнес? Конечно, это может быть отличный способ сколотить состояние. Но давайте будем объективны – большинство людей НЕ предприниматели и вряд ли когда-либо ими станут. При этом инвестирование в недвижимость доступно каждому независимо от вашего основного рода деятельности.

Кроме того, представьте ситуацию: вы занимаетесь бизнесом и решаете уехать на год в отпуск – отдохнуть, попутешествовать. Через год возвращаетесь. Что произойдет за этот период с вашей компанией? Вы обнаружите на месте офиса заасфальтированную парковку – людей нет, товара нет, клиентов нет, все пропало.

Теперь возьмем недвижимость. Представьте себе, вы купили квартиру в новостройке и уехали на год. Если вы сделали хороший выбор и строительство не заморозилось (это, разумеется, вопрос вашей компетентности как инвестора – научиться грамотно выбирать надежные объекты), то к моменту вашего возвращения объект вырастет в цене – и очень существенно.

А в случае, если вы купленную квартиру выгодно сдали в аренду (об этом пойдет речь далее), то через год вы получите рост своей инвестиции + арендную плату за этот период.



Почему стоит заниматься инвестированием

Есть масса способов инвестирования в разные активы. Почему стоит выбирать именно недвижимость?

Есть несколько ключевых моментов:

1. Недвижимость почти всегда растет в цене
2. Стабильный **пассивный** денежный поток
3. Можно получить деньги под залог объекта
4. Не требует активного участия
5. Легко передать детям
6. Один раз сделал — актив на всю жизнь

Остановимся на этих пунктах подробнее.

1. Недвижимость растет в цене

Тут сразу поправка — при условии, что мы ее правильно выбираем. Не любая недвижимость вырастает в цене. Более того, в период

Почему стоит заниматься инвестированием?

кризиса дорогая недвижимость (бизнес-класса и элитная) проседает очень существенно.

Но недвижимость в эконом-сегменте таким провалам практически не подвержена. Именно поэтому мы в первую очередь инвестируем в объекты эконом-класса.

2. Стабильный пассивный денежный поток

Главный плюс недвижимости как инвестиции в том, что мы можем купить ее, сдать в аренду и получать денежный поток, больше, чем ничего не предпринимая. Либо вообще ничего не делать, передавая все повседневные вопросы управляющей компании за 8–10 % от денежного потока.

В любом случае при минимуме активного участия получаем реально пассивный денежный поток. То, что очень редко можно найти в других активах.

3. Не требует активного участия

Ваша главная задача – вложиться на старте проекта (временем, деньгами, вниманием) и запустить проект. Но это однократное приложение усилий. Затем, когда объект заселен арендаторами, от вас практически не требуется временных затрат.

4. Можно получить деньги под залог объекта

Если у вас уже есть какая-то недвижимость, то вы можете ее использовать для того, чтобы быстро получить кучу дополнительных денег.

Потому что под залог недвижимости банки очень легко дают деньги, которые вы можете использовать, например, для покупки следующих объектов. Мы это делали многократно.

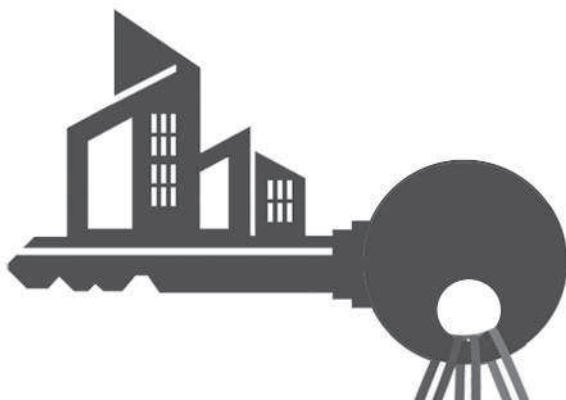
5. Легко передать детям

Кому-то актуально именно это. Активы, которые вы создаете в недвижимости, достаточно легко передать по наследству или подарить кому-то — например, родителям. В отличие, например, от бизнеса, передать который, как правило, крайне сложно.

Ни для кого не секрет, что в нашей стране нелегко прожить на одну пенсию. У нас есть довольно много примеров, когда инвесторы создавали актив специально для родителей, чтобы они были обеспечены стабильным пассивным доходом.

6. Один раз сделал — и актив на всю жизнь

Прекрасно, не правда ли?



Принцип инвестирования на примере

Прежде чем переходить к стратегиям, разберем на конкретном примере расчет по инвестированию. Крайне важно разобраться в главных принципах, прежде чем переходить к конкретным стратегиям.

Таблица 1. Таблица доходности

	Тыс. руб.	1 год	2 года	3 года	4 года	5 лет	7 лет	10 лет
Стоимость	2100							
ЛК	315							
Ремонт	200							
Банк	1785							
ЛК + Ремонт	515							
Рост цен		105	210	315	420	525	735	1050
Аренда	35	37	39	41	43	45	51	57
Ипотека	20	20	20	20	20	20	20	20
ДП	15	17	19	21	23	25	31	37
ДПГ (в год)	180	204	228	252	276	300	372	444
Итого (накоп.)		489	822	1179	1560	1965	2499	3162

Инвестиции в недвижимость. 25 суперстратегий

1. Стоимость. Покупаем квартиру в новостройке стоимостью 2 млн. 100 тыс. руб. В данном случае берем объект, у которого мы в ближайшее время получим ключи. (Это реальный пример. Объект находится в Подмосковье по Дмитровскому шоссе).

2. Первый взнос. Первый взнос по ипотеке — 15 % от 2 млн. 100 тыс. руб., т.е. 315 тыс. руб.

3. Соответственно, банк дает кредит в размере $2100 - 315 = 1785$ тыс. руб. В данном примере он взят на максимальный срок под 14 % годовых.

4. На ремонт мы закладываем примерно 10 % от стоимости квартиры — 200 тыс. руб. Если вы грамотно делаете ремонт (об этом мы расскажем в соответствующей главе данной книги), этой суммы хватит, чтобы сделать нормальную квартиру. Стоимость ремонта зависит от площади. В данном примере площадь квартиры — 35,9–36 м². Естественно, от этого зависит количество материала, объем работ.

Но практически всегда вы можете уложиться в 10 % от стоимости объекта (это если ремонта нет вообще — голые бетонные стены). Хотя все вокруг вам будут говорить, что это невозможно, приводить примеры, когда они заплатили в 2–3 раза больше — не верьте. Мы многократно проверяли — при грамотном подходе к инвесторскому ремонту вы вполне уложитесь.

5. Личный капитал, $315 + 200 = 515$ тыс. руб. Это та сумма, которую лично мы должны вложить в этот проект. Для простоты иллюстрации ключевых принципов сейчас опускаем небольшие дополнительные расходы на страховку, оформление сделки и т.д. Скомпенсируем это некоторым уменьшением доходной части.



Делим большое на малое

В данном примере квартира находится приблизительно в 25-ти километрах от Москвы, недалеко от железнодорожной станции.

Стандартная ставка аренды однокомнатной квартиры на момент написания данной книги – примерно 22-23 тыс. руб. Но мы с вами как грамотные инвесторы не будем просто сдавать квартиру «в лоб», потому что это невыгодно.

Выгоднее поделить ее на студии (это одна из базовых стратегий инвестирования, которую мы разберем дальше), тогда мы сможем получать от аренды в месяц примерно 35 тыс. рублей.

То есть деля большое на малое, например, квартиру на студии, мы можем сразу поднять доходность проекта примерно в 1,5–2 раза!

Итак, мы сдаем квартиру **в аренду** за 35 тыс. руб.

У нас кредит 1 млн. 785 тыс. руб.

В месяц мы платим 20 тыс. руб. ипотеки.

Соответственно, **денежный поток** (то, что остается у нас в кармане каждый месяц) – это $35 - 20 = 15$ тыс. руб.

Денежный поток в год (ДПГ): $15 \times 12 = 180$ тыс. руб. Этот актив приносит нам каждый год 180 тыс. руб.



Что происходит с вашими инвестициями с течением времени

Теперь посмотрим, что произойдет с ценой через год.

1. Стоимость квартиры вырастет примерно на 5–10%. Возьмем по минимуму, т.е. $5\% * 2100 \text{ тыс. руб.} = 105 \text{ тыс. руб.}$

2. Каждый год мы индексируем нашу арендную плату на размер инфляции (примерно на 10%). В данном расчете допустим – опять же, взяв с запасом – что арендная ставка выросла всего на 6%. То есть в следующем году нам арендаторы будут платить 37 тыс. руб.

Соответственно, денежный поток в месяц у нас будет 17 тыс. руб. А в год – 204 тыс. руб.

Тут важно понять: мы продолжаем платить банку те же 20 тыс. руб., что и раньше, которые из года в год съедает инфляция, в то время как каждый год стоимость квартиры и денежный поток растут.

Через 10 лет эта квартира вырастет в цене примерно на 1 млн. руб., а может – больше. А ежегодный денежный поток приблизится к 450 тыс. рублей!

Принцип инвестирования на примере

Теперь давайте прорезюмируем:

1. Стоимость квартиры растет.
2. Денежный поток растет, потому что мы постоянно повышаем арендную ставку. То есть себе в карман оставляем все больше чистых денег.
3. Ипотека погашается, квартира все больше становится «наша». Причем гасим ее не мы — за ипотеку платят наши жильцы, которые арендуют квартиру.
4. А мы из года в год продолжаем платить те же 20 тыс. руб., которые съедает инфляция.