


**ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ
от А до Я**

АНДРЕЙ НАЛЬГИН

**ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ
от А до Я**

 **БОМБОРА**
ИЗДАТЕЛЬСТВО
Москва 2024

УДК 332.6
ББК 65.9(2)-56
Н23

Нальгин, Андрей.

Н23 Инвестиции в недвижимость от А до Я / Андрей Нальгин. — Москва : Эксмо, 2024. — 304 с. — (Сам себе миллионер).

ISBN 978-5-04-158399-6

Андрей Нальгин — частный инвестор с 25-летним опытом на российском рынке, сумел с нуля создать портфель доходной недвижимости с оценочной стоимостью более миллиона долларов. Автор делится с читателем своим методом «Трех китов инвестиций», благодаря которому вы научитесь грамотному инвестированию.

Почему одни люди годами не могут выплатить единственную ипотеку, а другие покупают уже третью квартиру за пять лет? Все просто: вторые изучили техники грамотного инвестирования! В книге автор подробно рассказывает, что и в какой последовательности делать, чтобы купленные квадратные метры стали источником доходов, а не новой статьей расходов. Андрей Нальгин предлагает собственную методику, изучив которую читатель узнает, как:

- искать и находить квартиры по ценам ниже рынка;
- грамотно проводить переговоры с продавцом о стоимости сделки;
- превращать обычную квартиру в привлекательный инвестиционный объект;
- заканчивать один инвестиционный цикл, чтобы сразу перейти к следующему.

**УДК 332.6
ББК 65.9(2)-56**

*Упомянутые в книге социальные сети Facebook и Instagram запрещены на территории Российской Федерации на основании осуществления экстремистской деятельности.

ISBN 978-5-04-158399-6

© Оформление. ООО «Издательство «Эксмо», 2024

Оглавление

Первым делом про эту книгу: зачем она вам?	7
Осебятина от автора	11
Глава 1. Пять мифов о недвижимости, которые нужно узнать, чтобы забыть	15
Глава 2. Инвестиции в недвижимость на раз-два-три: одно слово, два правила и три кита успешного инвестирования.	24
Глава 3. Инвестиционные стратегии в недвижимости	42

Часть I. Покупка

Глава 4. Нулевой цикл для покупателя недвижимости	55
Глава 5. Стадия котлована.	73
Глава 6. Фундамент и стены	93
Глава 7. Надежная крыша и счастливый финал	127
Глава 8. Покупка недвижимости на первичном рынке: нюансы.	145

Часть II. Аренда

Глава 9.	
Правила почетной сдачи	173
Глава 10.	
Договор дороже денег	187
Глава 11.	
Пейзаж идеальной квартиры	206
Глава 12.	
В поисках идеального клиента	217
Глава 13.	
Налоги и прочие неприятности	232

Часть III. Продажа

Глава 14.	
Выбор подходящего времени	251
Глава 15.	
Подготовка успешной сделки	264
Глава 16.	
Финишная прямая и... новый старт	279
Вместо заключения.	
Почему вам это действительно надо?	294
Благодарности	297
Дисклеймер	299

Первым делом про эту книгу: **зачем она вам?**

*Все больше убеждаюсь я,
Как верна пословица:
Инвесторами не рождаются,
Инвесторами становятся.*

Слегка перефразированный припев солдатской песни на слова К. Рыжова

Почему одни люди покупают уже третью квартиру за десять лет, а другие годами не могут выплатить единственную ипотеку?

Если вы тоже задавались этим вопросом, нам явно по пути. А вашим надежным шерпом¹ на нем станет эта книга. Она не только приведет вас к правильному ответу, не позволив заплутать в тонкостях финансовых операций и дебрях юридических терминов, но и укажет, куда двигаться дальше, чтобы самому стать владельцем недвижимости, приносящей доход. При этом не обязательно жилой.

Лирическое отступление для тех, кто любит краткость и спойлеры. Главный секрет в том, что **покупают** недвижимость как раз те вторые из нашего большого вопроса. Тогда как первые — в нее **инвестируют**. И это вроде бы незначительное отличие — всего лишь один

¹ Шерп — представитель народности Восточного Непала, которая славится особым мастерством в преодолении сложных горных маршрутов; в переносном смысле — опытный проводник или гид.

глагол! — предопределяет огромную разницу в результате. В деньгах она может выражаться суммой с множеством нолей.

Логичный вопрос, возникающий сразу: чем **инвестиция** в недвижимость отличается от ее **покупки**? Разве не заключаются в обоих случаях внешне схожие сделки купли-продажи?

Схожесть нередко бывает обманчивой. Основная разница: инвестор покупает источник будущих доходов, тогда как обычный покупатель — новую статью расходов. Объяснению этого феномена посвящены десятки толстенных талмудов. Классический и очень хороший учебник Шарпа¹ по инвестициям² насчитывает свыше тысячи страниц. Мне же удалось вместить всю необходимую матчасть в три небольшие главы.

В итоге получилась простая, понятная и, главное, доступная для применения каждому концепция трех китов инвестирования в недвижимость. Сплавляя в единое целое три, на первый взгляд, самостоятельных и независимых вида операций на рынке недвижимого имущества, она дает четкое представление о том, что, как и в какой последовательности делать, чтобы купленные квадратные метры приносили доход. Понимание этого не только позволит вам приобрести особый инвесторский взгляд на квартиру, дом, гараж или офис, но и поможет выстроить собственную стратегию — как заставить их работать на вас.

Внятная концепция, четкая стратегия, реалистичный инвестиционный план закладывают фундамент успеха. Но это лишь полдела. При

¹ Уильям Форсайт Шарп — американский экономист, лауреат Нобелевской премии 1990 года.

² Шарп Уильям Ф., Бэйли Джеффри В., Александер Гордон Дж., Инвестиции. — М.: ИНФРА-М, 2018.

воплощении замысла имеет значение буквально все. Тут не бывает мелочей. Именно поэтому в каждого из «китов» я упаковал множество полезных приемов, фишек, секретов и методов, основанных на солидном практическом опыте. В их числе:

- ☞ Как выбрать наилучший объект недвижимости для инвестиций.
- ☞ Где искать и как находить квартиры по ценам ниже рынка.
- ☞ Как грамотно провести переговоры с продавцом о цене.
- ☞ Как превратить обычную квартиру в привлекательный инвестиционный объект.
- ☞ Чем аренда жилья отличается от найма и как применять эту разницу.
- ☞ Какие пункты в договоре со съемщиком по-настоящему важны.
- ☞ Как привлекать лучших арендаторов или квартиросъемщиков.
- ☞ Какие шесть шагов нужно сделать перед выгодной продажей.
- ☞ Как закончить один инвестиционный цикл, чтобы сразу перейти к следующему.

И все это в увязке с нормами законодательства и практикой правоприменения. В итоге по каждому из трех китов получился полноценный *тулkit*¹ инвестора в недвижимость. Причем не только в жилую.

Не одним лишь инвесторам или желающим ими стать такая информация будет полезна. Если вы:

- хотите купить квартиру для себя максимально безопасно, эффективно и выгодно;
- получили недвижимость по наследству и выбираете, что с ней делать дальше;
- приобрели жилье для детей, но, пока они растут, хотите отбить часть затрат;
- ищете способ улучшить жилищные условия без огромных кредитов;

¹ От англ. *toolkit* — набор инструментов.

- рассматриваете варианты надежного вложения средств надолго, то «киты инвестирования» помогут вам найти ответы на многие вопросы и успешно решить многие проблемы. Потому что за каждой строчкой книги, за каждым описанным в ней приемом, методом или фишкой стоит четвертьвековая практика сделок, договоров и решений на емком и растущем, конкурентном и все еще развивающемся российском рынке недвижимости. Которому всего-то лет тридцать от силы.

И вот тут со всей остротой встает еще один животрепещущий вопрос: «А ты-то, автор, кто такой и зачем берешься нас учить, как правильно инвестировать?»

Об этом читаем дальше.

Осебятина от автора

*Когда выходишь на эстраду,
Стремиться нужно к одному:
Всем рассказать немедля надо
Кто ты, зачем и почему.*

Булат Окуджава,
«Куплеты Велюрова»
из фильма «Покровские ворота»

Большинство книг про инвестиции содержат рассказ об авторе. Читатель имеет право знать, чью книгу он собирается читать. И по канонам жанра такие рассказы должны выстраиваться по четкой, как дважды два, схеме: «Ребята, я такой же, как вы!»

Я самый обычный человек. Звезд с неба не хватал, миллионных наследств не получал, все постигал и всего добивался сам. Совершил тьму ошибок, потерял кучу денег, горевал, бедовал, вагоны разгружал и хрен без соли доедал. Но продолжал верить в себя! И однажды, совсем как Ньютон, уснул под яблоней. Тут-то на меня и «упало» прозрение, снизошло озарение и подействовало вдохновение. Я воспрянул духом, пораскинул мозгами, познал дзен и открыл единственную в мире формулу самого успешного успеха. Поэтому теперь весь в шоколаде.

Пишу эту книгу из гамака на Бали, где гул морской мне услаждает слух, а солнце красное нежит тело. Пока же я творю, инвестиции

мои работают и денежки капают (но стейтмент не покажу — просто поверьте). Короче, если я, такой простой, достиг такой невероятной крутизны, то вы уж точно добьетесь большего. Когда изучите мой скромный опус, купленный по нескромной цене: себя ведь надо ценить высоко, правда? А для лучшего усвоения прочитанного к вашим услугам мои курсы, семинары и видеотренинги. Кстати, в конце книги вы найдете секретный код на скидку, если захотите приобрести все и сразу.

Как ни удивительно, подобные схемы все еще работают. И автор, для которого книга — всего лишь способ впарить обучающий курс, вполне может добиться таким текстом роста продаж. А на курсе он, знамо дело, будет рекламировать свой талмуд: авторский процент совсем не лишний.

Вот только все это не про меня. Семинаров не веду, курсы не продаю, видеотренинги не записываю и даже консалтингом не занимаюсь. Мои услуги нельзя купить, и в книге их рекламы нет. Есть лишь передаваемые вам рафинированные знания, полученные за 25+ лет инвестирования в российскую недвижимость. На этой ноте и продолжим знакомство.

Меня зовут Андрей Нальгин. Я финансовый аналитик, экономический журналист, топовый блогер и частный инвестор. Родился в Москве, но совсем не с серебряной ложкой во рту. Обычный парень с московской рабочей окраины. Отец — экономист, мама — воспитатель детского сада, а дед так и вовсе «землю пахал», как у тургеневского Базарова. Оба деда, если быть точным. От родителей, ставших к началу 1990-х рядовыми пенсионерами, не унаследовал ничего, кроме аналитического ума и тяги к самообразованию. За что им очень благодарен. Да и заокеанский дядюшка по отцовской линии не облагодетельствовал меня миллионом долларов. Пришлось свой капитал создавать

самостоятельно и с полного нуля — на инвестициях, как вы уже, наверное, поняли. И это прекрасно!

Такой бэкграунд позволил мне шаг за шагом и год за годом на протяжении четверти века познавать нюансы и хитрости, секреты и тонкости вложений в доходную недвижимость. Сейчас, накопив и знания, и опыт, могу подтвердить, что не замурован в бетонные стены никакой «Золотой Грааль», обретя который можно почивать на лаврах или кайфовать на Сейшелах. И спать под яблоней бесполезно, поскольку не работают в инвестициях никакие интуитивные озарения и спонтанные прозрения. Тогда как внятная концепция, правильно выбранная стратегия и грамотное применение выверенных практикой техник, приемов и фишек реально поднимают доходность вложений. Иногда — в разы. Всем этим в удобном книжном формате я делюсь теперь с вами.

Да, но книг «про недвижимость» сегодня издано уже не просто много, а очень много. На любой вкус и кошелек. Полно самых разных — «легальных» и самиздатовских, бумажных и электронных, отечественных и переводных. Казалось бы — выбирай, читай, познавай, применяй и богатей на сделках с недвижимостью, как сам Трамп¹.

Увы, есть подвох. Большинство таких книг написаны либо риелторами, либо продавцами² обучающих курсов. С пародии на последних и началась эта маленькая главка. Вы можете даже искренне симпатизировать подобным людям — многие из них умеют мотивировать на свершения. Вот только пользы от их книг примерно как от просмотра сотни рекламных роликов. Даже если авторы имеют за плечами

¹ Дональд Трамп — 45-й президент США, до своего избрания сколотивший миллиардное состояние на вложениях в доходную недвижимость.

² Их еще называют «инфоцыганами».

некоторый опыт работы на рынке, самую ценную информацию они вам не откроют. Потому что сами не знают.

Книги риелторов могут принести больше пользы. Их авторы, как правило, настоящие профи с огромным опытом, которые любят свое дело. Точно знают и хорошо понимают, как выстроить любую сделку, избегав подводных камней. А многие даже подскажут, есть ли в ней «инвестиционный потенциал» с точки зрения текущих рыночных реалий. Но даже самый опытный риелтор не поможет создать подходящую именно вам, опирающуюся на ваш профиль риска долгосрочную стратегию вложений в недвижимость, которая охватывает весь жизненный цикл вашей инвестиции — от входа в покупку до выхода из нее.

А вот концептуальный подход, который предлагаю вам я в этой книге, как раз и сводит воедино все три точки опоры: стратегическое видение долгосрочного инвестора, профессиональный опыт грамотного риелтора и мотивирующий пинок пассионарного коуча. Ровно то, что нужно для успеха инвестиций в недвижимость.

Зачем это мне? Во-первых, делюсь полученным опытом, я отдаю моральный долг тем, кто помог мне стать успешным инвестором. Многих из них уже нет, так что книга — способ почтить их память, передав вам крупицы их мудрости. Во-вторых, чем эффективнее, шире и честнее станет рынок недвижимости в России, тем лучше будет всем. И мне в том числе.

Умный человек сказал один раз, но все запомнили на века, что «дорога в тысячу ли начинается с первого шага»¹. Его вы уже сделали, дочитав до этого места. Так давайте двигаться дальше — к новым страницам и доходным инвестициям в недвижимость.

¹ Авторство этой фразы приписывают великому китайскому философу Лао-цзы.

Глава 1

Пять мифов о недвижимости, которые нужно узнать, чтобы забыть

*А в древней, древней Греции
Древнели греки с детства и
От древности все умерли,
Не доживя до нас.
От них остались мифы,
А в этих мифах — грифы,
Титаны, боги, нимфы
И творческий Парнас.
С тех пор все верят мифам,
Пусть даже апокрифам:
Обман приятен уху
И возвышает нас.*

Найдено на просторах интернета,
автор неизвестен

«Инвестировать нужно в то, что понимаешь», — говорил мультимиллиардер Уоррен Баффетт. В случае с инвестированием в недвижимость уместно провести параллель со строительством дома. Еще до того, как начнет работать экскаватор или пара землекопов, нужно разобрать руины, убрать мусор, выкорчевать пни, удалив все, что помешает будущей стройке. Так и нам необходимо избавиться от популярных, но вредных мифов относительно инвестиций в недвижимость, чтобы создать работающий план.