

«В какие сектора рынка выгодно  
вкладывать частному инвестору»

# В какие сектора рынка вложить частному инвестору 32,3 трлн. руб.



Квартиры в РФ и за рубежом, ком. недвижимость, апартаменты, зар. недвижимость, start up, бонды (облигации и акции) в РФ и за рубежом, депозиты в РФ и за рубежом (либо в валюте), драг. металлы, крипто-валюта, собственный бизнес, паи ЗПИФ.

Сравним вложения в три популярных инвестиционных инструмента

Позиция	Квартира (5%)	Бонды (6%)	Долларовый депозит (3,19%)
Сумма инвестиции	5 000 000,00	71 428,57	71 428,57
Рублевый доход (курс 70 руб. за один доллар США)	250 000,00	300 000,00	159 500,00
Долларовый доход (курс 70 руб. за один доллар США)	3 571,43	4 285,71	2 278,57
Долларовый доход (сценарий: девальвация рубля, курс 80 руб. за один доллар США)	3 125,00	4 285,71	2 278,57
Рублевый доход (сценарий: девальвация рубля, курс 80 руб. за один доллар США)	250 000,00	342 857,14	182 285,71
* Еврооблигационные займы ПАО «Газпром», выпущенные в рамках Программы среднесрочных облигаций (Программы EMTN)			
* С 3 сентября 2018 года Альфа-банк, крупнейший частный банк России, повышает доходность вкладов для физических лиц в рублях и долларах по всей линейке			



Мир вокруг нас меняется (так мы думали в начале августа 2018 года), сейчас все бонды и депозиты вернулись в фавориты



Бонды (облигации) в РФ и за рубежом, зар. недвижимость, депозиты в РФ и за рубежом (либо в валюте), крипто-валюты могут неожиданно стать неактуальны (недоступны либо будет утрачен доступ к ним).

Квартиры, ком. недвижимость, апартаменты в России, start up, драг. металлы, собственный бизнес, паи ЗПИФ остаются в игре.

### Средние сроки возврата инвестиций



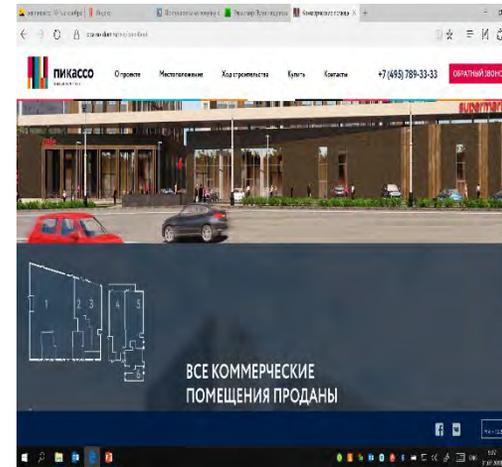
1. Квартира: 2 года стройка + 1 год стабилизация + 1 год рента + 0,5 мес. продажа = 4,5 года
2. Устаревший стрит-ритейл: вход 0,5 года + 3 года владение + X лет продажа = X лет
3. Апартаменты с отделкой: 2 года стройка + 1 год рента + 0,3 года. продажа = 3,3 года
4. Офис класса С и Б: вход 1 год + 3 года владение + X лет продажа = X лет
5. Офис класса А: вход 1 год + 3 года владение + 1 год продажа = 5 лет
6. Актуальный стрит-ритейл: вход 0,5 года + 3 года владение + ,05 года продажа = 4 года
7. Паи ЗПИФ: объединяют преимущества квартир, апартаментов, офисов класса А, актуального стрит-ритейла, т.к. данные активы могут входить в состав имущества ЗПИФ

Есть очень много примеров, когда частный инвестор не только не зарабатывал на инвестиции, но и терял капитал из-за обесценения или полной неликвидности предмета инвестиции.

Неактуальная недвижимость: устаревший ритейл в неправильном месте, офисы класса «С»



Актуальная недвижимость: новый ритейл у метро, офисы класса «А»





Частному инвестору с 2008 года сделки с жильем не приносят спекулятивный доход, основанный на росте цен на жилье

ЗПИФ и сейчас может приобретать пул квартир и получать существенную скидку

Вот для примера средние цены квартир на вторичном рынке столицы в декарбе разных лет (приведены в долларах за 1 кв. метр):

- 1999 г. - 710;
- 2000 г. - 720;
- 2001 г. - 930;
- 2002 г. - 1081;
- 2003 г. - 1620;
- 2004 г. - 1963;
- 2005 г. - 2609.

*данные взяты из мониторинга российской Гильдии риэлторов*

# Мы подготовили скоринговый анализ типичных кейсов (начало августа 2018 года)

Параметр	Недвижимость в РФ (жилая, апартаменты) в руб.	Бал	Недвижимость в РФ (коммерческая) в руб.	Бал	Бонды в руб.	Бал	Недвижимость за рубежом в валюте	Бал	Рублевые депозиты	Бал	Валютные депозиты	Бал	Паи ЗПИФ в руб.	Бал	Собственный бизнес или около него в руб.	Бал
Доходность	3,5%-5%	2	10-15%	4	7%	4	4%	2	3%-5%	2	0-2%	1	8-11%	4	От 40%	5
Твердость валюты	Нет	2	Нет	2	Нет	2	Да	5	Нет	2	Да	5	Нет	2	Нет	2
КИК	Нет	5	Нет	5	Нет	5	Да	2	Нет	5	Да	2	Нет	5	Нет	2
Санкции	Нет	5	Нет	5	Нет	5	Да	2	Нет	5	Да	2	Нет	5	Нет	2
Снижение доходности	Нет	5	Нет	5	Да	2	Нет	5	Да	2	Да	2	Нет	5	Да	2
Ликвидность	Нет	2	Нет	2	Да	5	Нет	2	Да	5	Да	5	Нет	2	Нет	2
Дисциплина (соблазн потратить все)	Нет	5	Нет	5	Нет	2	Нет	5	Да	2	Да	2	Да	5	Нет	5
Капитализация тела инвестиции	Да	5	Да	5	Нет	2	Да	5	Нет	2	Нет	2	Да	5	Да	5
Хлопоты	Да	2	Да	2	Нет	5	Да	1	Нет	5	Нет	5	Нет	5	Да	0
Налоги	Да	2	Да	2	Нет	5	Да	1	Нет	5	Нет	5	Да	2	Да	0
Диверсификация	Нет	2	Нет	2	Да	5	Нет	2	Да	5	Да	5	Да	5	Нет	0
Входной порог	Низ.	5	Выс.	2	Низ.	5	Выс.	2	Низ.	5	Низ.	5	Низ.	5	Выс.	0
Риск дефолта	Нет	5	Нет	5	Да	3	Нет	5	Нет	5	Нет	5	Нет	5	Да	0
<b>ИТОГО:</b>		<b>47</b>		<b>46</b>		<b>50</b>		<b>39</b>		<b>50</b>		<b>46</b>		<b>55</b>		<b>25</b>