

8 ОШИБОК ИНВЕСТОРА В СФЕРЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Инвестирование в недвижимость — правильное и перспективное направление, которое требует внимания, тщательного планирования и просчета всех рисков и выигрышей. Будьте внимательны — не совершайте типичных ошибок, которые могут стоить вам больших потерь: денег, времени и нервов.

1 ПРИОБРЕСТИ КВАРТИРУ ПО ЦЕНЕ, ПОСЛЕ КОТОРОЙ ПРОИСХОДИТ МЕДЛЕННЫЙ РОСТ

Самый быстрый рост цены на недвижимость происходит при ранних бронированиях, еще до выхода объекта на рынок. Разница между стоимостью на закрытых продажах и после официального старта продаж достигает 10–15%. Поэтому закрытые продажи — самый выгодный вариант приобретения недвижимости. На этапе ранних продаж застройщик, как правило, ставит конкурентные цены и предлагает различные бонусы по ипотеке. Важно не упустить этот момент.

Еще один выгодный вариант покупки недвижимости — беспрецедентные акции от застройщика. Например, предложение фиксированной суперставки на ипотеку. Но на открытых сайтах информации об этом не размещают, подобные условия выставляют только для участников закрытого клуба.

2 ВЫБРАТЬ НЕПРАВИЛЬНУЮ СТАВКУ ПО ИПОТЕКЕ

Если вы приобретаете недвижимость с выгодной ставкой по ипотеке, важно выстроить стратегическую модель и просчитать, что вы выиграете в итоге. Ипотека может «съесть» весь прирост, и ожидаемой прибыли, например, от перепродажи квартиры не получится. Необходимо рассчитать, что вас ждет в будущем при тех условиях входа, которые есть на данный момент.

3 ВЫБРАТЬ НЕ ВЫГОДНУЮ ПРОГРАММУ РАССРОЧКИ

Ситуация схожа с предыдущим пунктом. Весь прирост «съест» рассрочка. Должно пройти около года, чтобы догнать своим увеличением цены роста существующей цены в рассрочку с увеличением. И только после этого начнется прирост, которым вы сможете воспользоваться. Это рискованная ситуация.

Главная ошибка в том, что когда предлагаются данные условия, цены у застройщика уже были повышены в несколько раз планово, но это не было известно. Если вы планируете инвестировать в недвижимость, так делать нельзя.

4 ПРИОБРЕСТИ ОБЪЕКТ У НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ. **РИСК БАНКРОТСТВА**

Если есть какие-то подозрения о том, что застройщик неблагоприятный, а объект сдается через 2–3 года, есть большая вероятность, что он не доведёт объект до сдачи. Если вы заходите на новостройку на стадии котлована, делайте это только с проверенными застройщиками.

5 ПРИОБРЕСТИ ОБЪЕКТ У НЕБЛАГОПРИЯТНЫХ ЗАСТРОЙЩИКОВ. **РИСК ПРОСРОЧКИ**

При покупке квартиры проводится анализ объектов у разных застройщиков. Сравниваются такие параметры: место размещения ЖК, материал дома, класс жилья, метраж, стоимость кв. метра и сроки сдачи. Случается так, что застройщик заявляет один срок сдачи, а при проверке выясняется, что он обычно нарушает сроки сдачи объекта на 11 месяцев. Это значит, что квартира будет сдана на год позже. Следовательно, сравнение ее по всем параметрам с квартирами в тех ЖК, которые сдадутся вовремя, не корректно. И несмотря на то, что часто стоимость их ниже, есть большая вероятность банкротства застройщика.

6 ВХОДИТЬ В СДЕЛКУ БЕЗ ЭСКРОУ

Хорошо и правильно пользоваться заемными деньгами. Сегодня существуют такие программы, где ставки значительно ниже инфляции. Заходя в сделку через эскроу-счет, вы защищаете «тело» своих денег от банкротства и просрочек.

7 ПОКУПАТЬ НЕДВИЖИМОСТЬ ЗА ДЕНЬГИ

Если застройщик предлагает покупку без кредитов и ипотек и на 20% снижает стоимость, будьте готовы к рискам. Ваши средства никак не защищены, так как вы не будете иметь никакого отношения к банку. Пользуйтесь кредитным плечом, если ставка ниже инфляции.

8 БОЯТЬСЯ УДАЛЕННОЙ СДЕЛКИ

Если вы живете в регионе и хотите приобрести недвижимость в Москве, не спешите тратить время и деньги на поездки в столицу. Покупку можно провести удаленно. Вам нужно только открыть эскроу-счет в любом банке вашего города (Альфа, Сбербанк, ВТБ и др).

Недвижимость — хорошая инвестиция. Но есть еще пока малоизвестный способ инвестирования - это инвестирование в залоговую недвижимость.

Можно без рисков получать доход 36-60% годовых от инвестиций!

Самая большая база выгодных объектов в РФ у компании "Красный Джин" - [Сервис по подбору залоговых объектов для инвестирования.](#)

Делайте все правильно, с умом и выгоды не заставят себя ждать. Удачных сделок!