



Инвестиции в квадратные метры:

строим капитал шаг за шагом

Евгений Гудков

Евгений Гудков

**Инвестиции в квадратные метры:
строим капитал шаг за шагом**

«Автор»

2026

Гудков Е.

Инвестиции в квадратные метры: строим капитал шаг за шагом /
Е. Гудков — «Автор», 2026

Инвестиции в недвижимость — один из классических способов работы с капиталом, и у них есть несколько ключевых целей, а также связанные с ними ожидания. Инвестиции в недвижимость подходят тем, кто ищет стабильный, относительно низкорисковый способ сохранения и приумножения капитала в долгосрочной перспективе. При этом важно заранее определить свои цели, рассчитать все расходы и учитывать возможные риски. Эта книга о целях, ожиданиях и реалиях инвестиций в недвижимость подойдет разным категориям читателей в зависимости от их опыта, масштаба задач и специфики интересов. Книга будет полезна как тем, кто только задумывается об инвестициях в недвижимость, так и тем, кто уже активно работает на рынке. Она дает не только теорию, но и практические инструменты для принятия обоснованных решений.

© Гудков Е., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Оглавление	5
Введение	7
Конец ознакомительного фрагмента.	8

Инвестиции в квадратные метры: строим капитал шаг за шагом

Оглавление

Введение

Зачем инвестировать в недвижимость: цели и ожидания

Мифы и реальность: что на самом деле приносит доход

Глава 1. Базовые принципы инвестиций в недвижимость

Что такое инвестиционная недвижимость: критерии и отличия от личного жилья

Виды доходности: арендная, прирост стоимости, смешанная

Горизонт инвестирования и ликвидность: сколько ждать и когда продавать

Глава 2. Правовые основы и безопасность сделок

Проверка объекта: выписки ЕГРН, обременения, аресты, банкротство продавца

Типичные риски и как их минимизировать: оспаривание сделок, третьи лица, регистрация

Особенности сделок на торгах по банкротству: порядок, сроки, основания оспаривания

Документы и этапы сделки: от задатка до регистрации перехода права

Глава 3. Поиск и отбор объектов: где и как искать

Источники объектов: открытые площадки, торги, агентства, прямые продажи

Критерии отбора: локация, состояние, потенциал роста, рентабельность

Оценка потенциала: трафик, инфраструктура, планы застройки, транспортная доступность

Работа с объявлениями: как читать между строк и выявлять скрытые проблемы

Глава 4. Оценка стоимости и финансовый анализ

Рыночная стоимость и дисконты: почему объекты на торгах дешевле

Методы оценки: сравнительный подход, доходный подход, затратный

Расчет доходности: формулы, примеры, типичные ошибки

Учет расходов: ремонт, коммунальные платежи, налоги, комиссии, простои

Глава 5. Стратегии инвестирования

Покупка под аренду: долгосрочная и краткосрочная (посуточно)

Покупка с дисконтом и перепродажа после ремонта (флиппинг)

Портфельный подход: диверсификация по типам и локациям

Участие в торгах по банкротству: специфика, подводные камни, планирование бюджета

Альтернативные варианты: доли, апартаменты, машино-места, коммерция

Глава 6. Финансирование и структура сделки

Собственные средства, ипотека, рассрочка: плюсы и минусы

Кредитные метрики и долговая нагрузка: как не перегрузить портфель

Структуры сделок: задаток, аккредитив, эскроу, безопасные расчеты

Глава 7. Практические кейсы и разбор ошибок

Кейс 1: покупка на торгах с последующим оспариванием, как снизить риск

Кейс 2: флиппинг: расчет сметы, сроков и итоговой доходности

Кейс 3: формирование арендного портфеля: подбор объектов и распределение бюджета

Разбор типичных ошибок: завышенные ожидания, игнорирование расходов, слабая проверка

Заключение

Введение

Инвестиции в недвижимость — один из классических способов работы с капиталом, и у них есть несколько ключевых целей, а также связанные с ними ожидания.

Основные цели инвестирования в недвижимость:

- Недвижимость традиционно воспринимается как «твердый» актив, даже в периоды экономической нестабильности квадратные метры остаются востребованными. Рост цен на жилье зачастую опережает официальную инфляцию, что позволяет не просто сохранить покупательную способность средств, но и приумножить их в реальном выражении.

- Покупка объекта для сдачи в аренду — распространенная стратегия. Инвестор получает регулярные платежи, которые могут покрывать ипотечные взносы (если объект куплен в кредит), а также приносить чистую прибыль. В долгосрочной перспективе арендные ставки обычно растут вслед за инфляцией, что дополнительно поддерживает доходность.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.