

Продать квартиру, купить облигации и на эти деньги снимать квартиру — где подвох?

Что делать? 30.03  47K  105  39



Аноним

спросила в [Сообществе Т—Ж](#) 01.09.2020

Замучила поиск на сайте, поэтому еще спрошу. Есть квартира, которая стоит 6 млн рублей. Надо платить налог и квартплату.

Математический расчет говорит: можно продать квартиру, положить 6 млн на брокерский счет, купить ОФЗ с доходностью под 9—10% — второго эшелона типа «Энела» и «Башнефти». Доход составит 600 тысяч рублей в год — по 50 тысяч в месяц в среднем. На эти деньги можно снимать квартиру и не думать о налоге, квартплате, капремонте. Счетчики и косметический ремонт не учитываю.

Где подвох?



Михаил Шардин

разбирался с арендой и продажей квартиры,
ответил 30.03.2021

Из вашего вопроса неясно, эта квартира стоимостью 6 млн рублей — ваше единственное жилье или нет. Предположу, что да.

Вообще, я считаю, что у человека или семьи обязательно должно быть хоть какое-то собственное жилье. Это полезно на случай непредвиденных жизненных обстоятельств: будет крыша над головой, а это уже немало.

Квартира не обязательно должна быть с шикарным ремонтом и находиться в новом доме — «бабушкин» ремонт в хорошей локации тоже подойдет. В этой квартире даже необязательно жить самому — можно ее сдавать.

Но давайте посчитаем, может ли быть выгодно продать основное жилье, инвестировать полученные деньги и снимать квартиру на доход от этого капитала. Я сделаю расчеты для Перми: я там живу и хорошо ориентируюсь в ценах на недвижимость, а цена 6 млн выглядит реалистичной и для моего города.

Сколько стоит снять и содержать жилье

Если исходить из статистики цен предложений на «Домофонде», основанных на данных «Авито» и других открытых источников, то около 6 млн рублей стоит трехкомнатная квартира в центральном районе Перми. Если вы продадите эту квартиру и захотите снять похожую, с вас запросят примерно 30 тысяч в месяц, или около 360 тысяч рублей в год.

Продажа

Ленинский

6 000 000 ₽ за квартиру

81 183 ₽ за м²

Средняя цена за февраль 2021

По сравнению с прошлым годом

+6.11%

По сравнению с прошлым месяцем

+14.89%

Средняя цена на 1-комн. кв.

3 250 000 ₽

Средняя цена на 2-комн. кв.

5 100 000 ₽

Средняя цена на 3-комн. кв.

6 290 000 ₽

Средняя цена на 4-комн. кв. и более

11 000 000 ₽

Аренда

Ленинский

18 000 ₽ за квартиру

385 ₽ за м²

Средняя цена за февраль 2021

По сравнению с прошлым годом

-5.24%

По сравнению с прошлым месяцем

-6.52%

Средняя цена на 1-комн. кв.

15 000 ₽

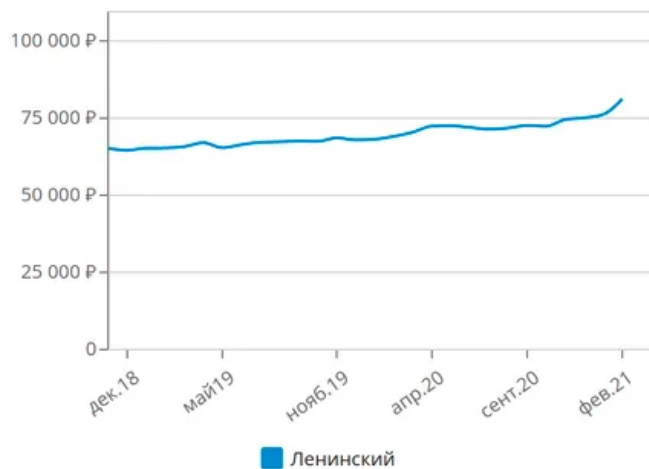
Средняя цена на 2-комн. кв.

18 000 ₽

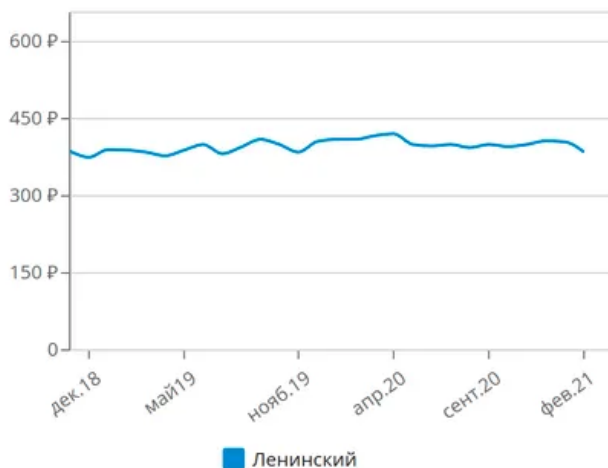
Средняя цена на 3-комн. кв.

30 000 ₽

Индекс средней цены на квартиры, ₽ за м²



Индекс средней цены на квартиры, ₽ за м²



Статистика цен на продажу и аренду квартир в Ленинском районе Перми. Источник: [«Домофонд»](#)

Коммунальные платежи и расходы на интернет, домофон и т. д. в такой квартире составят еще около 9 тысяч рублей в месяц, или примерно 108 тысяч в год. Часть этих платежей может входить в стоимость аренды — смотря как договоритесь с арендодателем. Итого можно ориентироваться примерно на 100 тысяч рублей в год.

Получается, что если бы вы снимали квартиру в Перми и оплачивали расходы на ее содержание, то тратили бы примерно 460 тысяч в год, из которых 360 тысяч — это расходы, возникшие из-за продажи жилья. В месяц надо примерно 38 300 Р.

Вам нужно посчитать то же самое для города, где вы живете, и квартиры, которая вас интересует.



Познакомьтесь с Учебником Т—Ж

13 бесплатных курсов об инвестициях, ипотеке, здоровье и даже собаках ждут вас

Посмотреть все

Что даст вложение 6 млн рублей

Те 6 млн рублей, которые вы получите от продажи квартиры, вы хотите вложить в ценные бумаги. Из инвестиционных вариантов стоит рассматривать только те, что обеспечивают прогнозируемый денежный поток, который в идеале будет выплачиваться ежемесячно.

Вы в целом правы, что решили посмотреть в сторону облигаций. Именно по ним денежный поток и процент доходности фиксируются в момент покупки и позволяют просчитать, когда и сколько денег вы будете получать. При этом доходность облигаций обычно выше, чем у вкладов.

[10 важных терминов на тему облигаций](#)

Вы пишете, что хотите вложить деньги в облигации под 9—10% годовых, чтобы получать порядка 600 тысяч рублей в год. Но вам подойдут далеко не все облигации.

ОФЗ сейчас не дают такую доходность. На 26 марта 2021 года самые длинные ОФЗ — [с наибольшей дюрацией](#) — дадут почти 7,2% годовых. Если вложите 6 млн рублей в такие бумаги, это принесет около 430 тысяч в год — меньше, чем вам надо.

[Кривая бескупонной доходности ОФЗ на сайте Московской биржи](#)

Еще стоит учесть, что с 2021 года изменилось налогообложение облигаций. С 1 января удерживают НДФЛ с процентов по всем таким бумагам. Если вспомнить про налог с купонов, то доходности длинных ОФЗ вам не хватит.

Ну и что? 07.04.20

[Как платить налог с процентов по вкладам и облигациям](#)

Более короткие ОФЗ с дюрацией 2—3 года тем более не подойдут. Они обеспечат только 5,5—6% годовых, и это без учета НДФЛ с купонов.

Значит, надо смотреть в сторону более доходных, а значит, и более рискованных вариантов. Это корпоративные облигации, которые выпускают в основном сравнительно небольшие компании.

[Какие риски есть у облигаций](#)

В таблице ниже я спрогнозировал возможный денежный поток, который можно получить от корпоративных облигаций в текущей рыночной ситуации. Чтобы их подобрать, я воспользовался новой версией [своей таблицы поиска ликвидных облигаций](#) — просто отобрал верхние строчки по ликвидности при заданных параметрах:

8% < доходность < 14%;

97% < цена < 102%;

12 месяцев < дюрация < 36 месяцев;

объем сделок в каждый из 15 последних дней (с 11.03.2021) > 300 шт.;

поиск в T0, T+, T+ (USD) — основной режим — безадрес.

Все данные приведены на 25 марта 2021 года по цене закрытия. Цены указаны с учетом накопленного купонного дохода. Это важно, потому что при покупке платится не только цена облигации, но и НКД.

Никакой углубленный анализ я не проводил, и конкретные бумаги взял, чтобы показать реальный денежный поток на два года вперед от конкретных бумаг. Это просто пример,

а не рекомендация.

Возможный денежный поток, который можно получить от корпоративных облигаций, по данным на март 2021 года

MT-FREE-02

Дата погашения или оферты	21 мая 2021
ISIN	RU000A102DK3
Цена	1033 ₽
Цена 300 облигаций	310 017 ₽
Доходность	9,99%

АБЗ-1 001P-01

Дата погашения или оферты	25 декабря 2023
ISIN	RU000A102LW1
Цена	1002 ₽
Цена 300 облигаций	300 600 ₽
Доходность	12,43%

АПРИ Флай Плэнинг АО БО-П04

Дата погашения или оферты	20 декабря 2023
ISIN	RU000A102KR3
Цена	1007 ₽
Цена 300 облигаций	302 214 ₽
Доходность	13,39%

Аэрофьюэлз 001P-01

Дата погашения или оферты	28 февраля 2027
ISIN	RU000A102T97
Цена	1012 ₽
Цена 300 облигаций	303 507 ₽
Доходность	9,38%

ВИС ФИНАНС БО-П01

Дата погашения или оферты	12 октября 2027
ISIN	RU000A102952
Цена	1013 ₽
Цена 300 облигаций	303 993 ₽
Доходность	9,52%

ГК Пионер БО 001P-04

Дата погашения или оферты	11 декабря 2023
ISIN	RU000A1016F5
Цена	1020 ₽
Цена 300 облигаций	305 979 ₽
Доходность	9,88%

ГК Пионер БО 001P-05

Дата погашения или оферты	17 декабря 2024
ISIN	RU000A102KG6
Цена	1001 ₽
Цена 300 облигаций	300 330 ₽
Доходность	10,13%

ГК Самолет БО-П09

Дата погашения или оферты	15 февраля 2024
ISIN	RU000A102RX6
Цена	1018 ₽
Цена 300 облигаций	305 511 ₽
Доходность	8,92%

КИВИ Финанс 001P-01

Дата погашения или оферты	10 октября 2023
ISIN	RU000A1028C7
Цена	1015 ₽
Цена 300 облигаций	304 407 ₽
Доходность	8,95%

Легенда БО 001P-02

Дата погашения или оферты	14 марта 2023
ISIN	RU000A101GW3
Цена	1018 ₽
Цена 300 облигаций	305 526 ₽
Доходность	10,16%

Лизинг-Трейд 001P-01

Дата погашения или оферты	7 января 2023
ISIN	RU000A101CB6
Цена	1017 ₽

21.04.2021

Продать квартиру, купить облигации и на эти деньги снимать квартиру — где подвох?

Цена 300 облигаций 305 151 ₽

Доходность 11,72%

МФК Займер — 01

Дата погашения
или оферты 17 февраля 2024

ISIN RU000A102TL7

Цена 1014 ₽

Цена 300 облигаций 304 089 ₽

Доходность 13,32%

Онлайн Микрофинанс 03

Дата погашения
или оферты 2 ноября 2023

ISIN RU000A102CZ3

Цена 1004 ₽

Цена 300 облигаций 301 233 ₽

Доходность 13,24%

ОР ООО 001P-01

Дата погашения
или оферты 22 сентября 2022

ISIN RU000A100V61

Цена 1015 ₽

Цена 300 облигаций 304 566 ₽

Доходность 11,27%

Русская Аквакультура 001P-01

Дата погашения
или оферты 6 марта 2024

ISIN RU000A102TTO

Цена 1005 ₽

Цена 300 облигаций 301 575 ₽

Доходность 9,71%

Селектел 001P-01R

Дата погашения
или оферты 22 февраля 2024

ISIN RU000A102SG9

Цена 1007 ₽

Цена 300 облигаций 302 175 ₽

Доходность 8,68%

ТД РКС-Сочи 002P-01

Дата погашения 20 декабря 2023

<https://journal.tinkoff.ru/sell-apartment-buy-bonds/>

или оферты

ISIN RU000A102KQ5

Цена 1007 ₽

Цена 300 облигаций 302 163 ₽

Доходность 12,86%

ТФН 01Дата погашения
или оферты 6 февраля 2024

ISIN RU000A102QY6

Цена 1015 ₽

Цена 300 облигаций 304 614 ₽

Доходность 12,57%

ФПК Гарант-Инвест БО 001P-05Дата погашения
или оферты 5 апреля 2024

ISIN RU000A1005T9

Цена 904 ₽

Цена 300 облигаций 271 203 ₽

Доходность 12,58%

ЯТЭК 001P-01Дата погашения
или оферты 31 октября 2023

ISIN RU000A102B48

Цена 1041 ₽

Цена 300 облигаций 312 300 ₽

Доходность 8,37%

Получился портфель из 20 выпусков облигаций эмитентов из разных отраслей: производства, строительства, финансов и т. д. Вес выпусков в портфеле примерно одинаковый.

Спрогнозированные выплаты для этих облигаций с марта 2021 года на два года вперед без учета выплаты номиналов

Март, 2021

Совокупные выплаты 8976 ₽

Выплаты после налога 7809 ₽

Апрель, 2021

Совокупные выплаты 30 132 ₽

Выплаты после налога 26 214 ₽

Май, 2021

Совокупные выплаты	45 582 ₽
Выплаты после налога	39 656 ₽

Июнь, 2021

Совокупные выплаты	76 620 ₽
Выплаты после налога	66 659 ₽

Июль, 2021

Совокупные выплаты	29 859 ₽
Выплаты после налога	25 977 ₽

Август, 2021

Совокупные выплаты	47 679 ₽
Выплаты после налога	41 480 ₽

Сентябрь, 2021

Совокупные выплаты	90 831 ₽
Выплаты после налога	79 023 ₽

Октябрь, 2021

Совокупные выплаты	26 406 ₽
Выплаты после налога	22 973 ₽

Ноябрь, 2021

Совокупные выплаты	42 501 ₽
Выплаты после налога	36 976 ₽

Декабрь, 2021

Совокупные выплаты	72 717 ₽
Выплаты после налога	63 264 ₽

Январь, 2022

Совокупные выплаты	25 953 ₽
Выплаты после налога	22 579 ₽

Февраль, 2022

Совокупные выплаты	41 454 ₽
Выплаты после налога	36 065 ₽

Март, 2022

Совокупные выплаты	83 862 ₽
Выплаты после налога	72 960 ₽

Апрель, 2022

Совокупные выплаты	25 365 ₽
Выплаты после налога	22 067 ₽

Май, 2022

Совокупные выплаты 42 501 ₽

Выплаты после налога 36 976 ₽

Июнь, 2022

Совокупные выплаты 66 090 ₽

Выплаты после налога 57 498 ₽

Июль, 2022

Совокупные выплаты 24 984 ₽

Выплаты после налога 21 736 ₽

Август, 2022

Совокупные выплаты 45 291 ₽

Выплаты после налога 39 403 ₽

Сентябрь, 2022

Совокупные выплаты 66 741 ₽

Выплаты после налога 58 064 ₽

Октябрь, 2022

Совокупные выплаты 21 420 ₽

Выплаты после налога 18 635 ₽

Ноябрь, 2022

Совокупные выплаты 43 194 ₽

Выплаты после налога 37 579 ₽

Декабрь, 2022

Совокупные выплаты 43 050 ₽

Выплаты после налога 37 453 ₽

Январь, 2023

Совокупные выплаты 17 733 ₽

Выплаты после налога 15 427 ₽

Февраль, 2023

Совокупные выплаты 33 882 ₽

Выплаты после налога 29 477 ₽

Март, 2023

Совокупные выплаты 60 084 ₽

Выплаты после налога 52 273 ₽

Итого

Совокупные выплаты 1 112 907 ₽

За два года получится 1 112 907 ₽, или 968 229 ₽ после налога. В месяц в среднем будет 44 516 ₽, или 38 729 ₽ после налога. Все расчеты можно проверить [в полной версии таблицы](#), которая включает аналитику портфеля.

Как я посчитал ранее, в Перми, чтобы снимать квартиру и оплачивать коммунальные услуги, надо около 38 300 ₽ в месяц. Таким образом, на деньги от продажи квартиры можно создать облигационный портфель, который даст нужную сумму для аренды другой квартиры.

Когда вы посчитаете расходы на съемную квартиру в вашем городе, может оказаться, что на доход от облигационного портфеля вам удастся снять жилье выше классом или в более удобном месте, чем сейчас. Либо вы снимете такую же квартиру или немного проще, а часть дохода от портфеля будет оставаться у вас.

Еще вы сможете легко менять место жительства, если захотите. Со съемной квартирой это легче, чем с квартирой в собственности.

О чем надо помнить и что может пойти не так

У этого подхода много проблем и рисков, которые обязательно стоит учесть.

Расходы на квартиру будут больше. Со временем стоимость аренды, скорее всего, будет расти. Коммунальные платежи тоже. Облигации же не будут приносить вам большой доход с каждым годом: размер купонов фиксирован, доходность к погашению заранее известна.

Это значит, что через какое-то время дохода от облигационного портфеля на аренду жилья хватать перестанет. Вероятно, вам придется постепенно продавать портфель, чтобы денег было достаточно.

Этот риск можно хотя бы частично устранить, если реинвестировать часть полученных купонов и наращивать портфель. Но тогда дохода от портфеля уже в самом начале на нужное вам жилье может не хватать.

Деньги от погашений надо реинвестировать. Периодически облигации из вашего портфеля будут гаситься по номиналу, при этом будет выплачиваться последний купон. Полученный номинал вам надо будет вложить в какие-то другие облигации. Значит, придется то и дело совершать сделки и выбирать, какие бумаги купить вместо погашенных.

Еще бывают бумаги с амортизацией, как, например, ФПК Гарант-Инвест БО 001P-05 из таблицы. Это значит, что будут частичные погашения, и деньги от них надо реинвестировать. В любом случае надо следить за портфелем.

Что делать? 14.11.19

[Почему уменьшаются номинал и купон облигации?](#)

При этом может быть так, что полученный номинал не удастся вложить с нужной вам доходностью и приемлемым уровнем риска. Никто не знает, какой будет ситуация на рынке через несколько лет.

Это довольно рискованный портфель. Более высокая доходность корпоративных облигаций по сравнению с ОФЗ связана с повышенным кредитным риском. Компании — менее надежный заемщик, чем государство.

Особенно сильно это проявляется, если речь идет про средние и маленькие предприятия. А в портфеле бумаги именно таких компаний — так называемые высокодоходные облигации. Дефолт по одной или двум облигациям заметно снизит доходность и приведет к тому, что денежный поток уменьшится.



[Пять способов потерять деньги на облигациях](#)

Можно сделать портфель более диверсифицированным, например довести число бумаг разных эмитентов до 30, но тогда за ним будет сложнее следить. Можно снизить риск портфеля — выбрать более надежных заемщиков, например органы власти и крупнейшие компании, но тогда снизится доходность.

Что делать? 25.10.18

[Стоит ли покупать высокодоходные облигации?](#)

Платежи по облигациям поступают неравномерно и не всегда в начале или конце месяца.

Наверняка вы обратили внимание, что деньги от облигационного портфеля, который я дал как пример, поступают каждый месяц разными суммами.

Дело в том, что купоны по облигациям выплачиваются с разной частотой, в разные даты и разного размера. Это может быть неудобно, если вам хочется каждый месяц получать фиксированную сумму: придется растягивать крупные поступления на пару месяцев, что требует некоторой дисциплины.

Может не хватить денег на покупку квартиры. Возможно, через какое-то время вы устанете от жизни в съемной квартире и захотите купить свою. Если распродадите облигационный портфель, можете обнаружить, что денег на свое жилье не хватает.

Дело в том, что недвижимость со временем дорожает, по крайней мере в крупных городах. При этом весь доход от ваших облигаций будет уходить на жизнь в съемной квартире, то есть

портфель не будет расти. Чтобы купить квартиру, придется добавить деньги из других источников или взять ипотеку.

Что выгоднее: аренда или ипотека?

Портфель может быть меньше, чем вы думаете. Вы считаете, что можете продать квартиру за 6 млн рублей и вложить эти деньги в облигации. Но бывает, что квартиру можно продать за меньшую сумму, чем продавец изначально хочет.

Кроме того, возможно, что с дохода от продажи квартиры вам придется платить налог. А еще часть вырученных денег придется потратить на услуги риелтора, чтобы найти съемное жилье, переезд, необходимые вещи и т. д.

В итоге не исключено, что в облигации вы сможете вложить не 6 млн, а меньше, например 5,5 млн. Значит, портфель будет приносить меньше денег, чем вы рассчитывали. Или придется выбирать более доходные и, соответственно, более рискованные облигации.

Что в итоге

Продать квартиру, купить облигации и на доход от них снимать квартиру — в целом рабочая схема. Может быть, удастся даже снять квартиру более высокого класса, чем была, либо такую же или немного проще, но при этом иметь регулярный дополнительный доход.

Однако у такого подхода хватает проблем и рисков. Например, расходы на аренду и коммунальные платежи будут расти, а облигации не станут приносить больше денег. Или случится кризис, по каким-то облигациям объявят дефолты, и ваш капитал и денежный поток от него уменьшатся.

На мой взгляд, лучше иметь в собственности хоть какое-то жилье. Не обязательно роскошное и в центре города, но в хорошем состоянии и свое. В случае чего у вас будет крыша над головой, и вы не будете сильно зависеть от ситуации на бирже. Кроме того, может быть полезно иметь [постоянную регистрацию](#).

Советую тщательно обдумать, точно ли вы готовы идти на риск ради большей свободы в выборе места жительства и возможности не платить налог на имущество.



Что делать? Читатели спрашивают — эксперты Т—Ж отвечают

Задать свой вопрос




58



39

21.04.2021

Продать квартиру, купить облигации и на эти деньги снимать квартиру — где подвох?

30.03  47K Тэги: инвестиции, недвижимость Вопрос был задан 01.09.2020 и дополнен ответом эксперта 30.03.2021



Ваш комментарий



105

По рейтингу По порядку



Еще 101 мнение



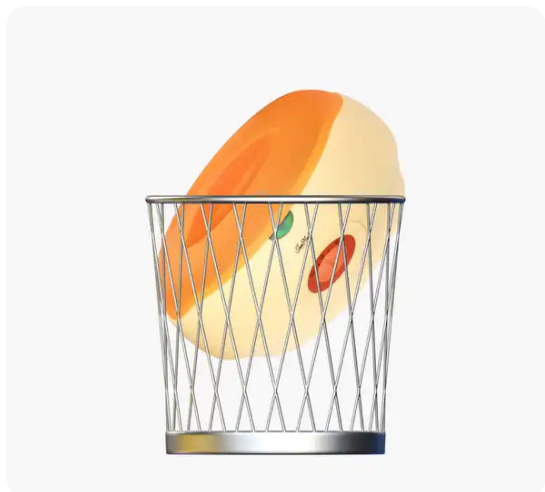
Познакомьтесь с Учебником Т—Ж

13 бесплатных курсов об инвестициях, ипотеке, здоровье и даже собаках ждут вас

Посмотреть все

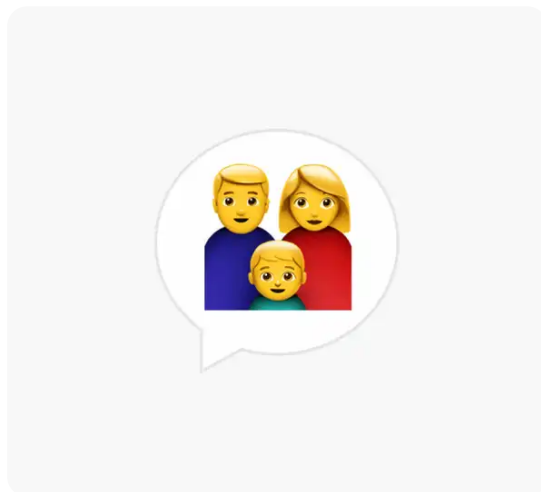
Сообщество Т—Ж

См. все



Никогда не покупайте это: ванночка для парафинотерапии

21.04 943 2



Как сделать ребенка совладельцем квартиры?

21.04 218 1

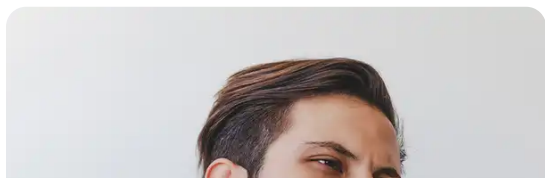


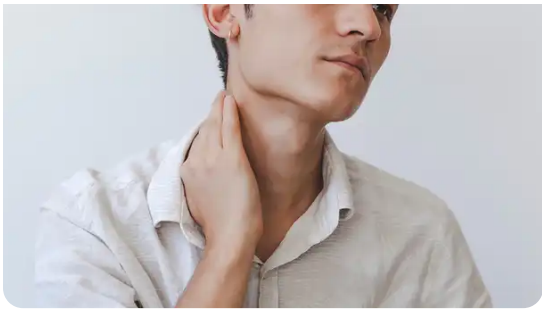
Как живет пенсия в Тульской области с пенсией 16 050

21.04 8K 106 6

Лучшее за неделю

См. все





5 осложнений, с которыми сталкиваются люди, переболевшие коронавирусом

19.04 72K 118 31

Как оспорить завещание на квартиру

15.04 55K 91 42

Как сделать канализацию для частного дома за 40 000 ₽

15.04 47K 18 56



Эта статья могла быть у вас в почте

Избранные материалы Т—Ж, которые не стоит пропускать — в наших рассылках. Выбирайте и подписывайтесь — мы уже готовим письмо для вас.

Подписаться

Вакансии Т—Ж

См. все



Редактор в тренинг-центр в Тинькофф

19.04, 20:00

Помогать экспертам создавать курсы и тренинги



UX-редактор

15.04, 15:30

Писать тексты для интерфейсов



Редактор в рубрику 6

15.04, 15:00

Развивать направления журнала