

УДК 336.7

***АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНВЕСТИЦИИ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ:
ЭФФЕКТИВНОСТЬ И ПОТЕРИ В УСЛОВИЯХ ВЫСОКИХ
ПРОЦЕНТНЫХ СТАВОК***

Кадников В.Е.

магистрант,

Уральский государственный экономический университет,

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Чилимова Т.А.

К.э.н., доцент,

Уральский государственный экономический университет,

г. Екатеринбург, Российская Федерация

Аннотация

Статья представляет сравнительный анализ двух альтернативных направлений инвестиций российского населения в условиях высоких процентных ставок: покупка недвижимости и приобретение золота. Анализируются операционные сложности инвестиций в недвижимость: ипотечного кредитования, управления арендной недвижимостью и налогового бремени в сравнении с простотой операций с золотом. На основе расчетов доходности и рисков обоснованы преимущества инвестиций в золото. Результаты показывают, что за период роста ключевой ставки ЦБ РФ до уровня 21% и ипотечных ставках 25-30% инвестиции в золото обеспечивали доходность +232% против +69% у недвижимости.

Ключевые слова: альтернативные инвестиции, инвестиции в золото, инвестиции в недвижимость, ипотечное кредитование, процентные ставки, ликвидность активов

***ALTERNATIVE INVESTMENTS FOR THE POPULATION:
EFFICIENCY AND LOSSES IN CONDITIONS OF HIGH INTEREST RATES***

Kadnikov V.E.

Master's student,

Ural State University of Economics,

Yekaterinburg, Russian Federation

Chilimova T.A.

Ph.D, Associate Professor

Ural State University of Economics

Yekaterinburg, Russian Federation

Abstract

The article presents a comparative analysis of two alternative investment options for the Russian population in the context of high interest rates: buying real estate and purchasing gold. The article analyzes the operational challenges of investing in real estate, such as mortgage lending, rental property management, and tax burdens, in comparison with the simplicity of gold transactions. Based on the calculations of profitability and risks, the article substantiates the advantages of investing in gold. The results show that during the period of rising key interest rates in the Russian Federation to 21% and mortgage rates of 25-30%, investments in gold provided a return of +232% compared to +69% for real estate.

Keywords: alternative investments, gold investments, real estate investments, mortgage lending, interest rates, and asset liquidity

Введение

В рыночной экономике основным носителем свободных денежных средств является домашнее хозяйство, для которого всегда вопросы инвестирования являются актуальными.

Результаты комплексного социологического исследования 2023 года показали, что россияне к самым надежным и одновременно выгодным инструментам вложения денежных средств относят покупку недвижимости, золота и открытие вкладов в банках с государственным участием. Если в 2017 году иностранную валюту считали надежным инструментом инвестирования 17% россиян, то в 2023 году - только 6% [1].

В 2024-2025 гг. эта тенденция продолжается, но уже на фоне роста банковских процентных ставок. В условиях ключевой ставки на уровне 21% и ипотечных ставок 25-30% население России продолжает активно брать кредиты на недвижимость, рассчитывая окупить инвестиции через сдачу в аренду [2,3].

Актуальность исследования обусловлена критической важностью оценки реальной эффективности инвестиционных решений в недвижимость в сравнении с более простыми и ликвидными альтернативами, такими как инвестиции в золото. Структура целей получения ипотечных кредитов показывает преобладание покупки недвижимости для инвестиционных целей, что формирует мифы об инвестиционной привлекательности арендной недвижимости при высоких ставках [4, 5].

Цель исследования состоит в объективном сравнении альтернативных инвестиционных стратегий и обосновании выбора золота как эталона простых инвестиций в условиях высокой процентной среды.

Предметом исследования является сравнение экономической эффективности инвестиций в недвижимость через ипотечное кредитование и инвестиций в золото в краткосрочной и долгосрочной перспективе.

Объектом исследования выступают рынок ипотечного кредитования, арендного жилья и лома золота в России в период 2022-2024 гг.

Методы исследования: в рамках исследования использовались как общие методы научного познания (группировка и сопоставление, выявление причинно-следственных связей, сравнение), так и специальные методы (экономико-статистические методы обработки информации, экспертных оценок, графический и ряд др.).

Трансформация российского инвестиционного ландшафта

Период 2022-2024 гг. ознаменовался кардинальной сменой инвестиционных приоритетов в условиях роста процентных ставок. Ключевая ставка ЦБ РФ выросла с 7,5% до исторического максимума 21%, что привело к критическому снижению инвестиционной привлекательности недвижимости и росту интереса к золоту как защитному активу [6].

Рис. 1 демонстрирует исключительную динамику процентных ставок за рассматриваемый период. Средневзвешенные ипотечные ставки трансформировались следующим образом: в 2022 году от 5-7% (льготная ипотека) до 12-15% (рыночная), в 2023 году - 8-12% в среднем с ростом во второй половине года, в 2024 году - 17-19% к концу года, что сделало ипотеку практически недоступной [7].

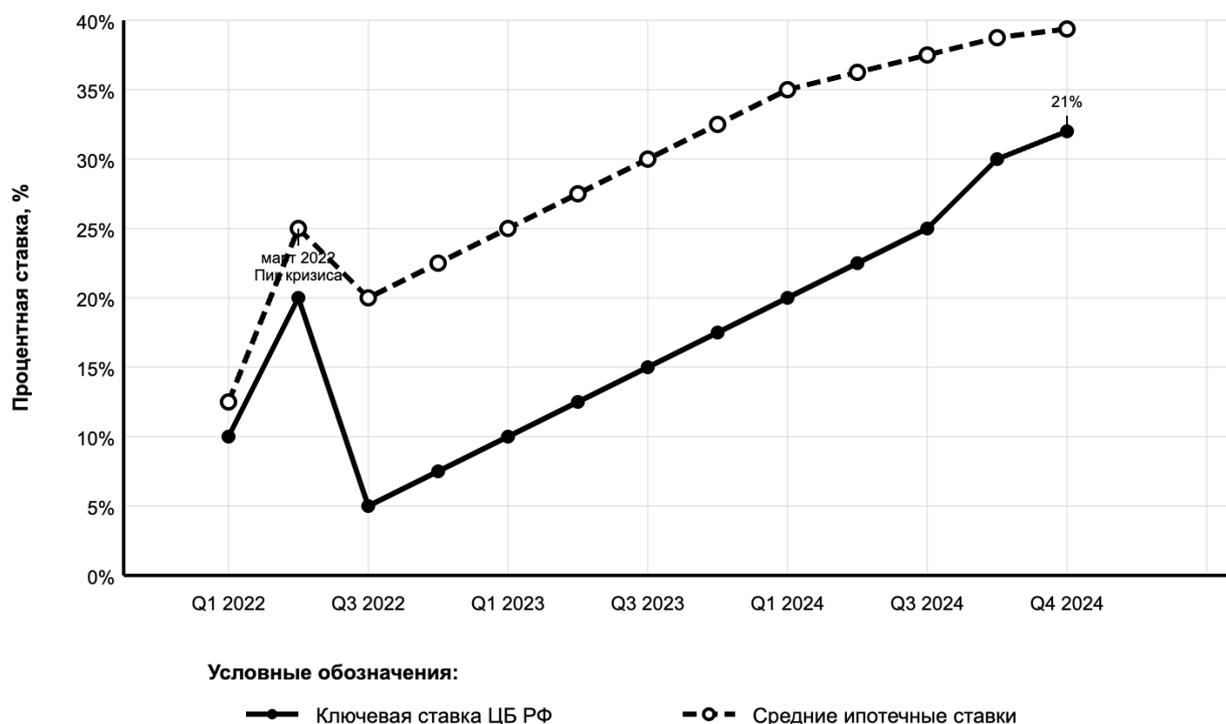


Рис. 1- Динамика ипотечных ставок в сравнении с ключевой в период 2022-2024 гг. (Источник: составлено авторами)

Параллельно происходил взрывной рост цен на недвижимость. В Москве средняя цена квадратного метра выросла с 106,7 тыс. рублей в 2022 году до 127-

130 тыс. рублей в 2024 году (+21%), в Санкт-Петербурге наблюдалась аналогичная динамика [8]. Новостройки показали рост цен на 69% за трехлетний период, вторичное жилье — на 48%.

Критическим фактором стало снижение доходности аренды до 4-6% годовых, что впервые за десятилетия сделало арендный бизнес менее привлекательным, чем банковские депозиты [9]. Операционные расходы на содержание недвижимости выросли до 20-35% от валового арендного дохода, включая налог на имущество (до 2% от кадастровой стоимости), коммунальные услуги (15-25% от арендной ставки) и текущий ремонт (2-5% от дохода).

Факторы роста альтернативного рынка золота

Налоговые преференции 2022-2023 гг. кардинально улучшили инвестиционную привлекательность золота. В марте 2022 года был отменен НДС на реализацию золота для физических лиц [10]. Помимо отмены НДС, был временно отменен НДФЛ с доходов от продажи золотых слитков. С 2024 года НДФЛ возвращен, но действует льгота долгосрочного владения — при владении свыше 3 лет налог не взимается [11].

В результате спрос физических лиц вырос в 20 раз: с 5-7 тонн ежегодно до 100 тонн в 2022 году и 95 тонн в 2023 году. Ценовая динамика золота демонстрирует устойчивый рост: в 2022 году пик 7,731 руб/грамм в марте (+80% к началу года), в 2023 году рост на 46% в рублевом эквиваленте до 6,078 руб/грамм, в 2024 году дальнейший рост до 8,598 руб/грамм [12].

Рис. 2 отражает динамику роста цен на золото в сравнении с недвижимостью, демонстрируя превосходство драгоценного металла как инвестиционного актива.

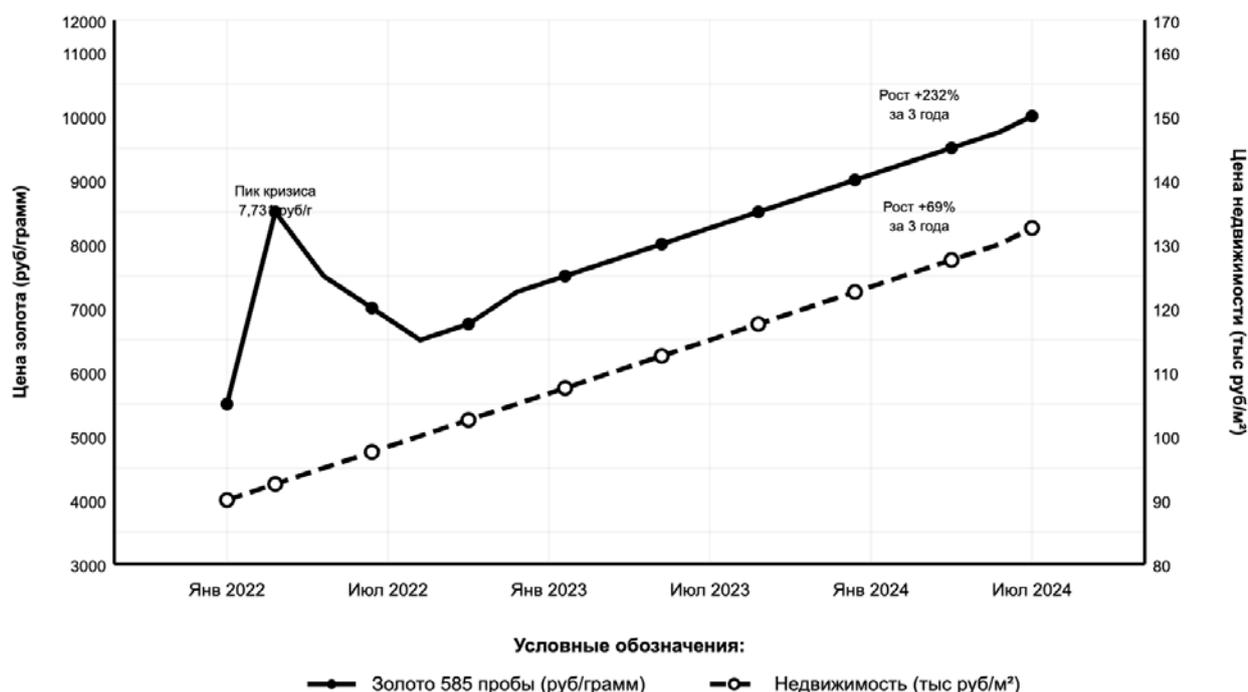


Рис. 2 – Динамика роста цен на золото и недвижимость в РФ за период 2022 - 2024 гг. (Источник: составлено авторами)

Сравнительный анализ эффективности инвестиций

Принципиальные различия в эффективности рассматриваемых инвестиционных стратегий представлены на рис. 3. Золото продемонстрировало совокупную доходность +232% за трехлетний период против +69% у недвижимости и +42% у банковских депозитов. При этом золото обладает высокой ликвидностью продаж (продажа в течение дня) против низкой ликвидности недвижимости (3-6 месяцев на продажу) [13].

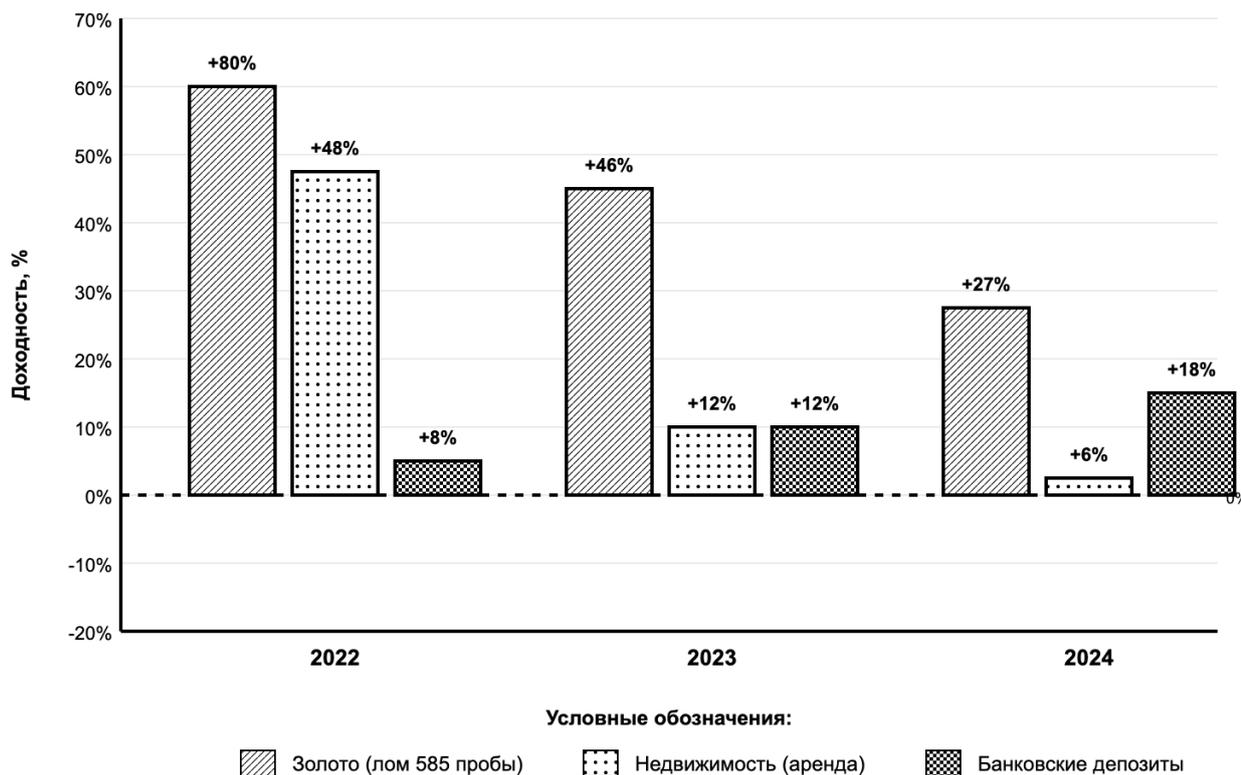


Рис. 3 – Сравнение доходности инвестиций в ключевые направления за 2022 - 2024 гг. (Источник: составлено авторами)

Практические расчеты подтверждают превосходство золота. Кейс недвижимости (квартира 10 млн рублей) показывает арендную доходность 4% годовых (400 тыс. рублей) при операционных расходах 200 тыс. рублей, что обеспечивает чистую доходность всего 2% годовых.

Кейс золота (инвестиции 1 млн рублей) демонстрирует покупку слитков в начале 2022 года по ~4,080 руб/грамм и продажу в конце 2024 года по ~8,598 руб/грамм, обеспечивая доходность +111% за 3 года (26% годовых) [14].

Долгосрочный анализ (1997-2024 гг.) при инвестировании 1000 рублей показывает: золото 15 322 рубля (лучший результат), акции 9 125 рублей, недвижимость 5 399 рублей [14].

Детальное сравнение всех инвестиционных характеристик представлено в Таблице 1, которая систематизирует ключевые параметры оценки эффективности различных активов в условиях высоких процентных ставок.

Таблица 1 - Сравнительный анализ инвестиционных стратегий (2022-2024 гг.)

Критерий оценки	Недвижимость в кредит	Золото (585 проба)	Банковские депозиты
Входной барьер	Первоначальный взнос 20-30%, т.е. 3-5 млн. руб	От 1000 руб.	От 1000 руб.

Ликвидность	Низкая (3-6 месяцев)	Высокая (продажа в течение дня)	Высокая (при досрочном снятии с потерей %)
Обязательства	Ежемесячные выплаты % по ипотеке от 15 до 30 лет	Отсутствуют	Отсутствуют
Налогообложение	- НДФЛ с аренды - налог на имущество - НДФЛ с продажи при владении менее 5 лет	- НДС отмене с 2022 г. - НДФЛ при владении свыше 3 лет - 0% - НДФЛ при владении менее 3 лет - 13%	НДФЛ 13% с суммы процентов свыше 150 тыс. Руб в год
Защита от инфляции	Цены растут вместе с инфляцией	Темпы роста выше темпов роста инфляции	Фиксированная номинальная ставка
Операционные расходы	Максимальные (20-35 % от валового дохода)	Минимальные (хранение - до 2 % в год, страхование - опционально)	Отсутствуют
Стоимость управления	Высокая	Минимальная	Минимальная
Эффективность стратегий	Неэффективная особенно при ставке более 20%	Оптимальная	Консервативная

Составлено авторами по: [12,13, 14]

Макроэкономическая среда 2022-2024 гг. характеризовалась высокой волатильностью всех ключевых показателей. Инфляция демонстрировала W-образную траекторию: 11,94% в 2022 году, снижение до 7,42% в 2023 году и новый рост до 9,52% в 2024 году. Валютный курс пережил драматические колебания с ослаблением рубля до исторического максимума ~140 руб/USD в марте 2022 года и последующей стабилизацией в диапазоне 75-85 руб/USD [15].

Заключение

Период 2022-2024 гг. Показал, что на российском инвестиционном рынке происходят структурные изменения. Высокие процентные ставки нивелировали традиционные преимущества недвижимости, одновременно усилив привлекательность золота как антиинфляционного актива. Инвесторы адаптируют стратегии к рыночной реальности, где безрисковые ставки превышают доходность от аренды, а геополитические риски делают золото не просто альтернативой, а необходимостью для сохранения капитала.

Ключевым фактором успешного инвестирования становится динамическое управление портфелем с учетом изменений монетарной политики, налогового законодательства и макроэкономической конъюнктуры. Период высоких ставок может продлиться дольше ожидаемого, что требует пересмотра долгосрочных инвестиционных планов в пользу более гибких и ликвидных активов.

Библиографический список:

1. Как меняются инвестиционные предпочтения россиян: спрос на осязаемые активы растет, на покупку валюты - падает [Электронный ресурс]: Результаты комплексного социологического исследования, 2023. URL: <https://nafi.ru/method/u-a-issledovanie-potrebitelskokgo-povedeniya/> (дата обращения : 25.06. 2025).
2. Банк России. Основные направления единой государственной денежно-кредитной политики на 2024 год и период 2025 и 2026 годов [Электронный ресурс]. М.: Центральный банк Российской Федерации, 2023. URL: https://www.cbr.ru/about_br/publ/ondkp/on_2024_2026/ (дата обращения: 15.06.2025).
3. Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 21,00% годовых: пресс-релиз от 25.10.2024 [Электронный ресурс] // Банк России: официальный сайт. URL: https://www.cbr.ru/press/pr/?file=25102024_133000key.htm (дата обращения: 15.06.2025).
4. Количество граждан, имеющих кредиты и займы, выросло до 47 млн [Электронный ресурс] // Банк России: официальный сайт. URL: <https://cbr.ru/press/event/?id=17161> (дата обращения: 15.06.2025).
5. Кредитование в II квартале 2024 года ускорилось во всех сегментах, а средства населения продолжили активно расти [Электронный ресурс] // Банк России: официальный сайт. URL: <https://www.cbr.ru/press/event/?id=20999> (дата обращения: 15.06.2025).
6. Заявление Председателя Банка России Эльвиры Набиуллиной по итогам заседания Совета директоров Банка России 26 июля 2024 года [Электронный ресурс] // Банк России: официальный сайт. URL: <https://www.cbr.ru/press/event/?id=18869> (дата обращения: 15.06.2025).
7. Аналитики Циан подвели итоги 2022 года на рынке недвижимости [Электронный ресурс] // ЦИАН: аналитический центр. URL: <https://www.cian.ru/stati-analitiki-tsian-podveli-itogi-2022-goda-na-rynke-nedvizhimosti-328452/> (дата обращения: 15.06.2025).
8. Рынок недвижимости в 2024 году: чем запомнится и чего ждать дальше [Электронный ресурс] // T&P. URL: <https://t-j.ru/nedvijimost-itogi/> (дата обращения: 15.06.2025).
9. В Петербурге стремительно падает доходность аренды жилья [Электронный ресурс] // РБК. URL: https://www.rbc.ru/spb_sz/17/07/2021/60f040119a7947b2a41636c9 (дата обращения: 15.06.2025).
10. Правительство одобрило отмену налога на продажу слитков золота [Электронный ресурс] // РБК Инвестиции. URL: <https://quote.rbc.ru/news/article/6299bc019a794706af263e23> (дата обращения: 15.06.2025).

11. Что будет с ценой на золото в 2024 году и ждать ли нового роста цен [Электронный ресурс] // Банки.ру. URL: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=11000422> (дата обращения: 15.06.2025).
12. Инвестиции в золото 2025: плюсы и минусы, виды, где лучше покупать [Электронный ресурс] // Комсомольская правда. URL: <https://www.kp.ru/money/investitsii/investitsii-v-zoloto/> (дата обращения: 15.06.2025).
13. Квартира в ипотеку как объект инвестиций: расчеты, доходность и нюансы [Электронный ресурс] // РБК Инвестиции. URL: <https://quote.rbc.ru/news/article/63ef4d8f9a79475dbf1a05b1> (дата обращения: 15.06.2025).
14. Сравнительное исследование эффективности инвестиций в России с 1997 по 2023 годы [Электронный ресурс] // УК Арсагера. URL: https://arsagera.ru/kuda_i_kak_investirovat/zachem_nam_fr/sravnitelnoe_issledovanie_effektivnosti_investicij_v_rossii_s_1997_po_2011_gody/ (дата обращения: 15.06.2025).
15. Об индексе потребительских цен в декабре 2024 года [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной статистики. URL: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/1_15-01-2025.html (дата обращения: 15.06.2025).

Оригинальность 95%