

Загородная недвижимость как инвестиция: что нужно знать

Автор: Денис Васильев

05.05.2025

В последние годы участки земли и частные дома становятся все более привлекательным инвестиционным инструментом. Интерес к уединенным местам и загородному образу жизни растет, а инвесторы ищут возможности для получения дохода и защиты капитала. Соответственно, загородные объекты становятся интересным решением для достижения этих целей.

Почему загородная недвижимость?

Наиболее активный рост интереса к загородной недвижимости произошел в 2020 году на фоне ковидных ограничений, когда все мы оказались запертыми по домам: в то время многие оценили преимущества загородной жизни – свобода движения, свежий воздух и природа в комфортных условиях. Оценили, и кто-то решил приобрести собственный дом в Подмоскowie, а кто-то пошел дальше и инвестировал финансы в землю или дома с последующей перепродажей или сдачей в аренду.

И по сей день спрос на загородке не снижается, а, учитывая острый дефицит ликвидных вариантов и перманентный рост цен, вложение в такую недвижимость не теряет актуальность. Для примера сравним стоимость объектов в пятилетней ретроспективе. На вторичном рынке загородной недвижимости Московской области участок в среднем стоил 1,1 млн руб. в 2020 г. и 2,42 млн руб. в 2025 г. – рост в 2,2 раза, на первичном разброс цен на 31% (с 2,6 млн руб. до 3,4 млн руб.). За этот период цена среднестатистического дома увеличилась на 96%: с 5,3 млн руб. до 10,38 млн руб. Это статистика Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость.

По наблюдениям наших экспертов, наиболее востребованным товаром у инвесторов являются участки: на них можно строить сразу, отложить строительство и оставить как пассивное вложение на определенное время, придумать какой-то интересный вариант для собственного бизнеса – например, глэмпинг, эко-ферму. И минимум расходов на содержание, только земельный налог. А главное, земля – это исчерпаемый ресурс, который не может дешеветь.

Другой, набирающий популярность способ – инвестирование в загородные дома:

строительство здания для перепродажи или сдачи внаем. Загородная аренда все более востребована с каждым годом, поэтому недостатка в клиентах точно не будет.

Тренды на рынке загородной недвижимости

Сравнивая загородную и городскую недвижимость, можно заметить, что первая имеет более высокую инвестиционную привлекательность на сегодняшнем рынке. То есть, конечно, квартиры априори ликвиднее, потому что являются объектом первой необходимости, их легче купить и продать. К тому же обслуживание городского жилья и загородного несравнимо по затратам – материальным, временным и физическим.

Но, с другой стороны, сам за себя говорит стабильный рост цен именно на загородные объекты, в то время как городская недвижимость не дорожает (например, медианная стоимость квартиры в старой Москве за пять лет повысилась всего на 15%, а в течение последних двух лет совсем не меняется). Загородные дома часто используются как для отдыха, так и для постоянного проживания, что добавляет ценности инвестициям.

Как выбрать загородный объект для инвестирования

При выборе важным является ряд факторов, перечислим основные. Ключевой критерий – местоположение: близость к городским центрам, наличие рядом развитой инфраструктуры (магазины, школы, транспорт) и доступ к природным достопримечательностям значительно повышают привлекательность объекта.

Более прибыльными являются лоты с подключенными коммуникациями в поселках с развитой собственной инфраструктурой. Кроме того, стоимость увеличится при наличии разрешения на строительство. Ликвидность вашего объекта невозможна без грамотно оформленных и юридически безупречных документов.

Всем инвесторам рекомендуем обратить внимание на целевую аудиторию: будут ли это семьи с детьми, пенсионеры, любители активного отдыха или, возможно, арендаторы на сезон – от этого могут зависеть месторасположение и особенности инфраструктуры.

Критерии оценки недвижимости, включая рыночную стоимость, состояние объекта и его потенциал для развития помогут принять обоснованное решение.

Финансовые аспекты и риски инвестиций в загородную недвижимость

Инвестиции в загородную недвижимость требуют внимательного анализа финансовых аспектов. Нужно быть готовыми к серьезным расходам – это и высокая стоимость покупки, и налоги (отдельно на дом, на землю), и оплата коммунальных услуг, и затраты на ремонт и содержание объекта, включая стрижку газона, чистку канализации, обслуживание котлов и прочее.

Кроме того, инвесторы должны рассчитать доходность сдачи объекта в аренду с учетом сезонности – есть периоды, когда спрос на загородный найм снижается: это поздняя осень, зима и ранняя весна. Также важно рассмотреть необходимость трат на профессиональное управление домом с участком. А чтобы защитить свои вложения, рекомендуем провести

страхование имущества и обеспечить себе грамотное юридическое оформление сделки.

Заключение

В заключение можно сказать, что загородная недвижимость открывает много возможностей для инвесторов, но требует осознанного и тщательного подхода. Прежде чем принимать решение, учтите как плюсы, так и минусы данных вложений, чтобы они действительно стали эффективным инструментом приумножения капитала. Инвестирование в загородные объекты может стать еще и приятным способом провести время на природе, если подойти к делу с умом и фантазией.