

В какую коммерческую недвижимость вложить деньги с депозитов



**ТОП 3 для безопасного
и выгодного инвестирования**

спикер

Сергей Макаров



- Владелец бюро недвижимости
- ~~Экс-инвестиционный советник ЦБ~~
- Инвестор
с 2008 года
- Предприниматель
с 2011 года
- Участник Олимпийских Игр в Пекине
-



Сергей Макаров

Кто может вложить депозитные деньги в недвижимость?

Депозиты привлекательны до тех пор,
пока сохраняются высокие ставки.

Как только ЦБ начнет снижать
ключевую ставку, часть этих денег
устремится на рынок жилья.



**Крупные
вкладчики**
4,7 млн руб.

**Средние
вкладчики**
1,1–1,8 млн руб.

**97%
людей**
до 1 млн руб.

Когда мне предложили 100% годовых, я не смог устоять и вложил все деньги

01

1 апреля

Макаров. Про недвижимость
Нашел уникальный инвестиционный проект!

Доходность от 100% годовых
 Вложения от ₽1 млн.
 Гарантия 100%, абсолютно без рисков

Этот проект — настоящий бриллиант на рынке недвижимости. Он подходит как для опытных инвесторов, так и для новичков. И самое главное — такие предложения бывают крайне редко.

Если вы действительно хотите увидеть ваш капитал в разы больше — этот проект точно стоит вашего внимания.

Все подробности, включая реальную информацию по объекту, вы найдете в комментариях. Там расскажу, почему я уверен в его успехе!

Торопитесь. Предложение ограничено!

11 8 4

210 8:10

02

Есть такой анекдот:

«Когда мне предложили доходность 30% годовых, я засомневался. Когда предложили 50% - я понял, что это мошенники. Но когда мне предложили 100% годовых, я не смог устоять и вложил все деньги.»

8:30

03

Очень хотелось бесплатного сыра)



ТОП 3 направления коммерческой недвижимости

для безопасного и выгодного инвестирования



Офис класса А

Склад

Коммерческое помещение



ТОП 3 направления коммерческой недвижимости для безопасного и выгодного инвестирования



Офис класса А

Бизнесы активно ищут пространства для работы, готовы платить за комфорт и статус.

Цены на аренду постоянно растут

Склад

Коммерческое помещение

Цены на офисы стабильно растут

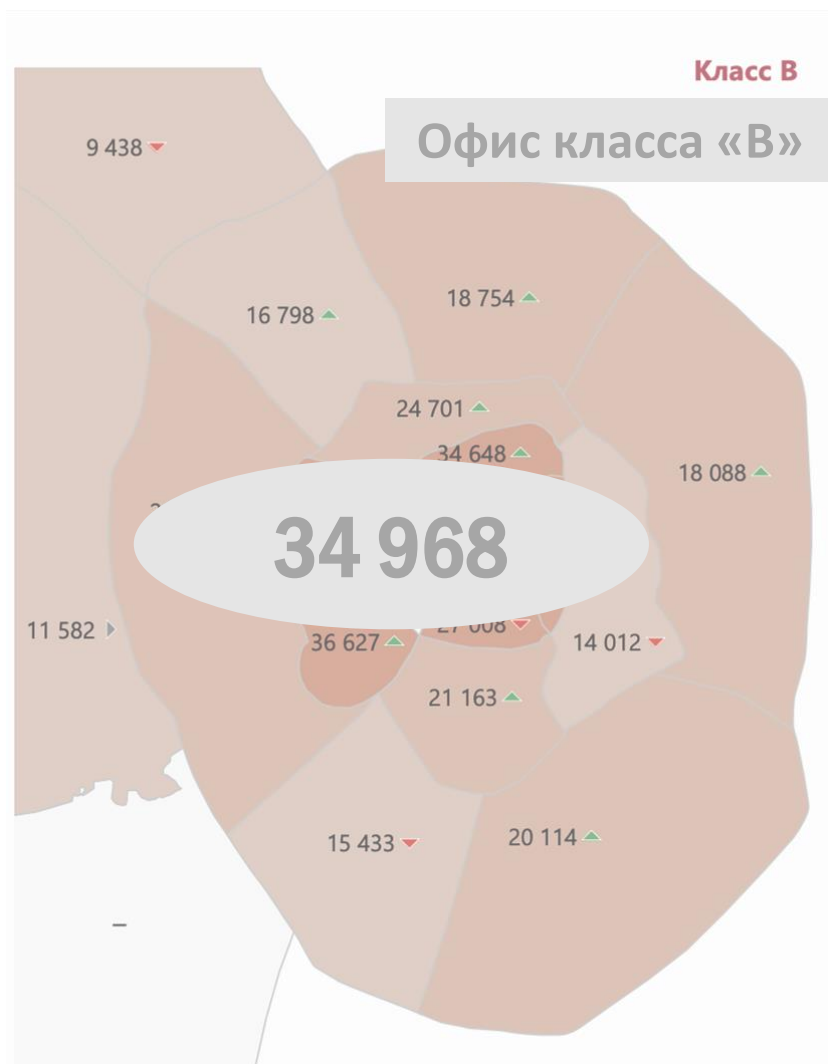
ЦЕНЫ НА ОФИСНЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Цены продажи, на конец периода (вкл. НДС), тыс. руб. за кв. м

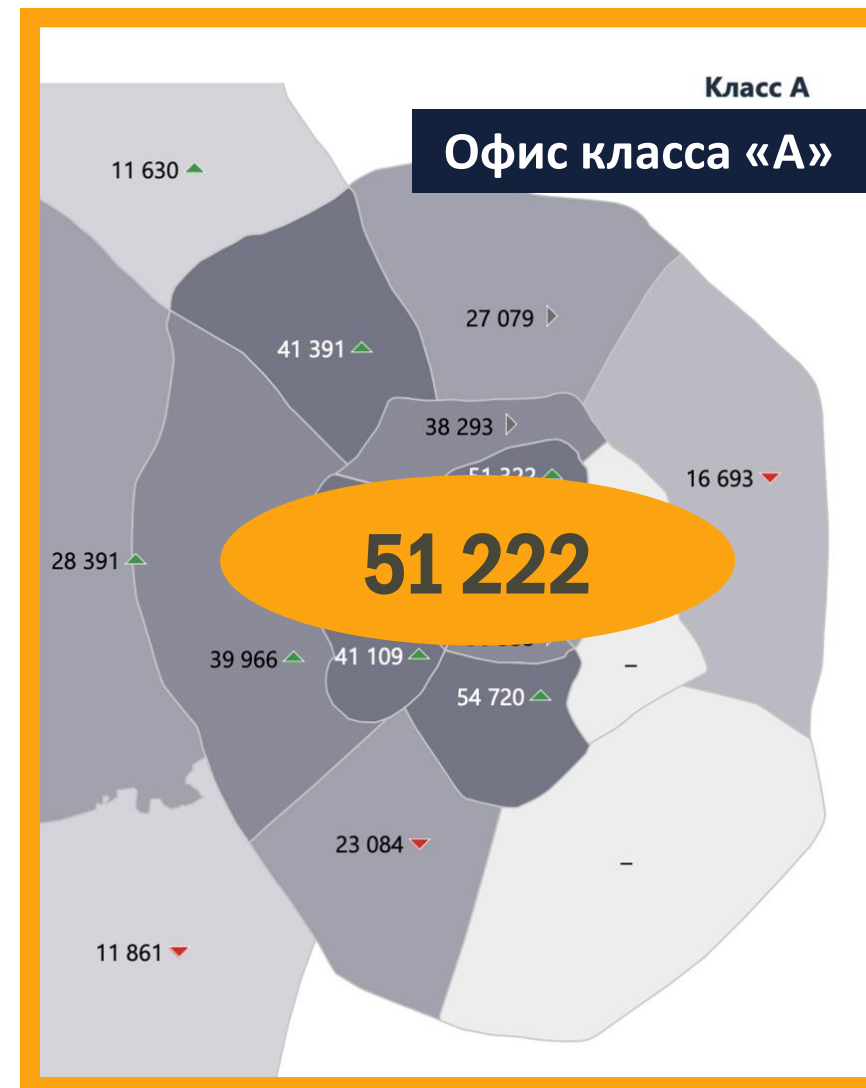


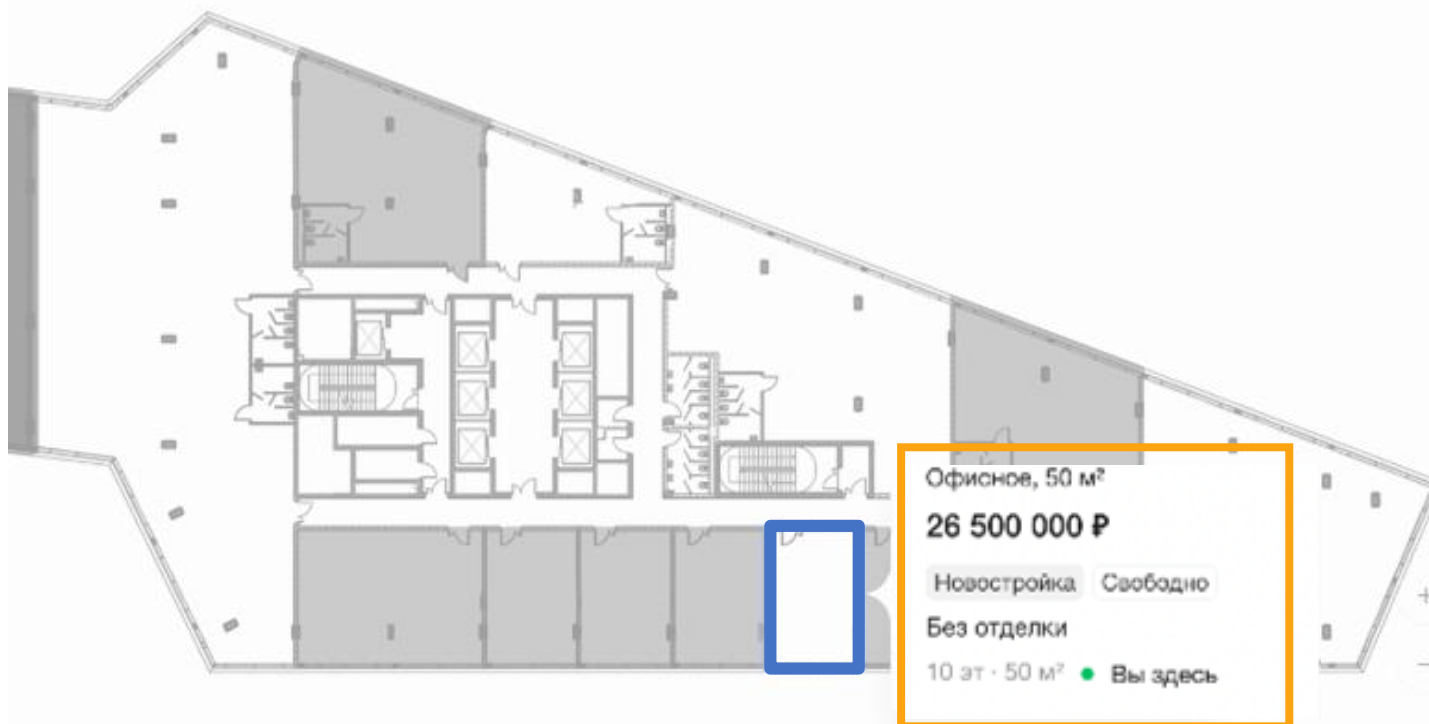
Офис класса А доходнее на 45%

Средневзвешенная ставка аренды в деловых районах Москвы



Источник: NF Group Research, 2025





- 50 м² - 26,5 млн руб,
- по 530 000 р/м² без отделки
- срок передачи ключей 4 кв 2028 года

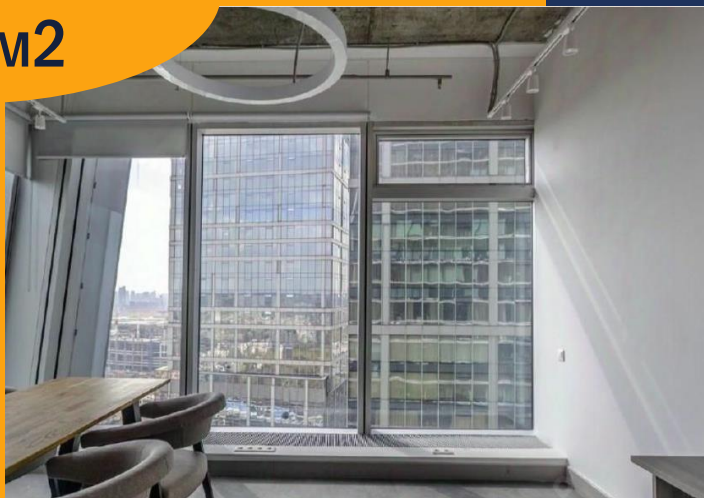
Особенность, что договор заключается, как договор купли-продажи будущей вещи, с ИП или юр лицом

Можно получить рассрочку с ПВ 10% беспроцентно на 6 месяцев, а далее +5% до строительной готовности объекта. Досрочное погашение с пересчетом суммы выплат.

Офис класса А МОЖНО ПОСТРОИТЬ



39 млн
43,7 м2



Офис класса А можно купить

год	ставка аренды Р	итого ГАП Р
1	280 000,00	3 360 000,00
2	308 000,00	3 696 000,00
3	338 800,00	4 065 600,00
4	372 680,00	4 472 160,00
5	409 948,00	4 919 376,00
6	450 942,80	5 411 313,60
7	496 037,08	5 952 444,96
8	545 640,79	6 547 689,46
9	600 204,87	7 202 458,40
10	660 225,35	7 922 704,24
11	726 247,89	8 714 974,67

3 360 000 Р
ДОХОД В ГОД

Расчет окупаемости объекта с учетом индексации 10%



ТОП 3 направления коммерческой недвижимости для безопасного и выгодного инвестирования



Офис класса А

Склад

Звезда инвестиций. Стабильный спрос.
Купив склад с арендатором, зарабатывать начинают сразу.

Доходность 10-15% годовых

Коммерческое помещение



В аренде складов высокая финансовая привлекательность



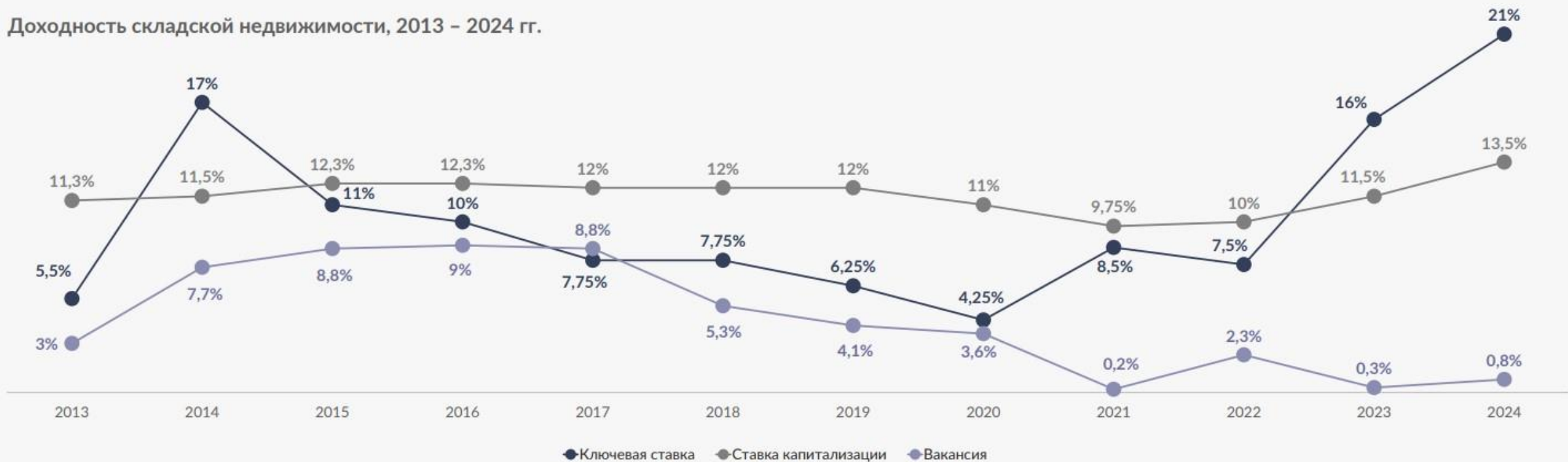
Доходность. Ожидаемая доходность — **15% годовых**, с возможностью увеличения за счёт индексации ставок

Окупаемость. Средняя окупаемость инвестиций составляет **от 6 до 7,5 лет**, что выгодно отличается от других видов недвижимости

Рост стоимости активов. Прирост стоимости недвижимости на стадии строительства может достигать **до 40%** на момент завершения проекта

В 2024 г. в складскую недвижимость инвестировано 173 млрд руб.

Доходность складской недвижимости, 2013 - 2024 гг.

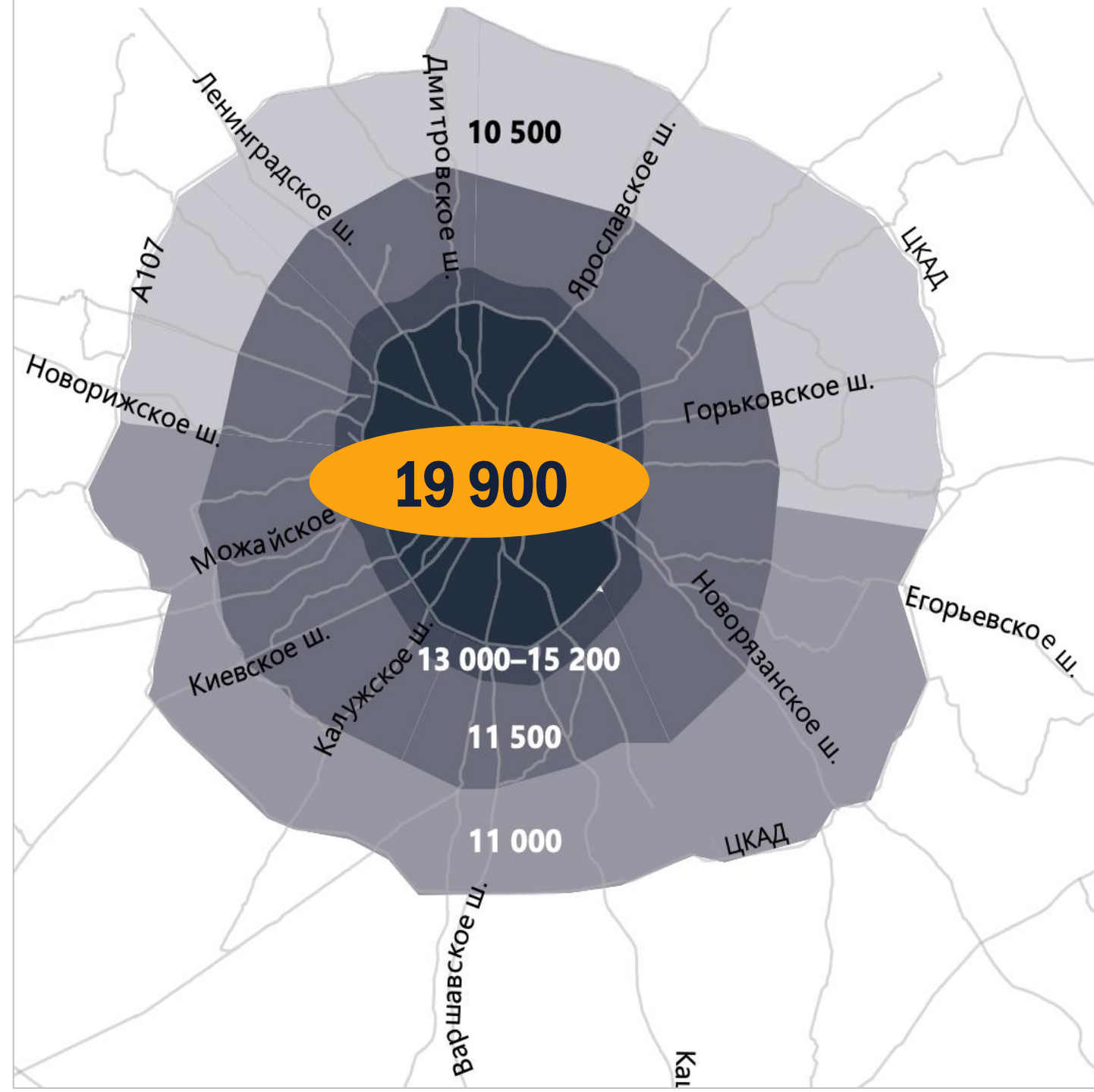


Источник: Ricci

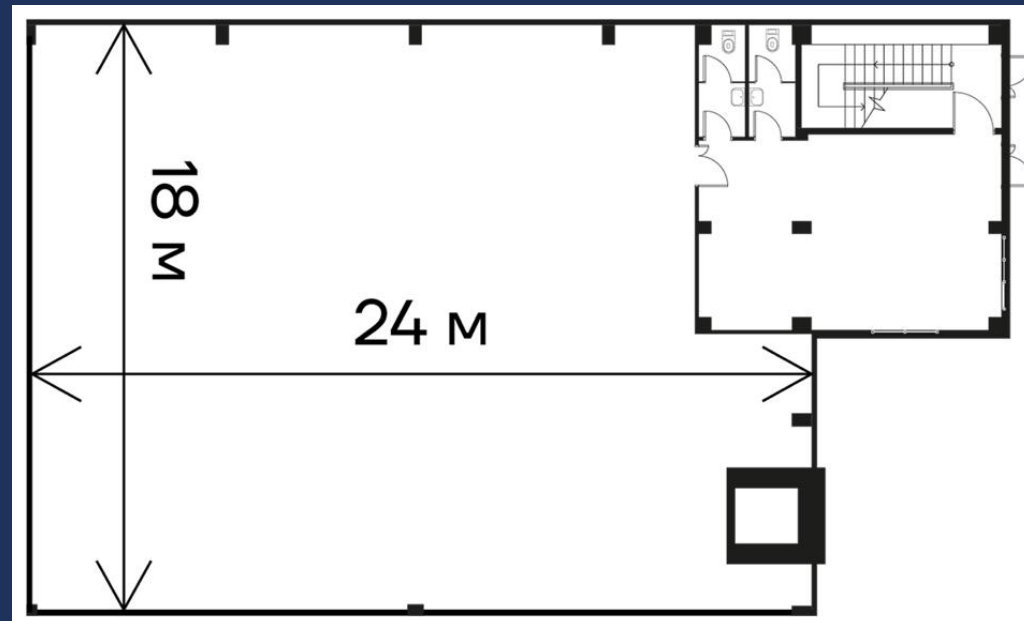
Ставка аренды на склады

В 2025 году ожидается рекордный ввод
новых площадей — 7,7 млн м²

Источник: NF Group Research, 2025



Можно купить склад в строящемся складском комплексе



Чистовая отделка в офисно-торговой зоне
Промышленно-складская - без отделки



Офисно-торговая площадь - 176 кв.м.
Промышленно-складская площадь - 404 кв.м.
Парковка для грузового транспорта - 1 место
Парковка для легкового транспорта - 2 места



Площадь - 580 м²
Базовая цена - 67 720 800 Р (116 760 Р/м²)
Отделка - чистовая



ТОП 3 направления коммерческой недвижимости

для безопасного и выгодного инвестирования



Офис класса А

Склад

Коммерческое помещение

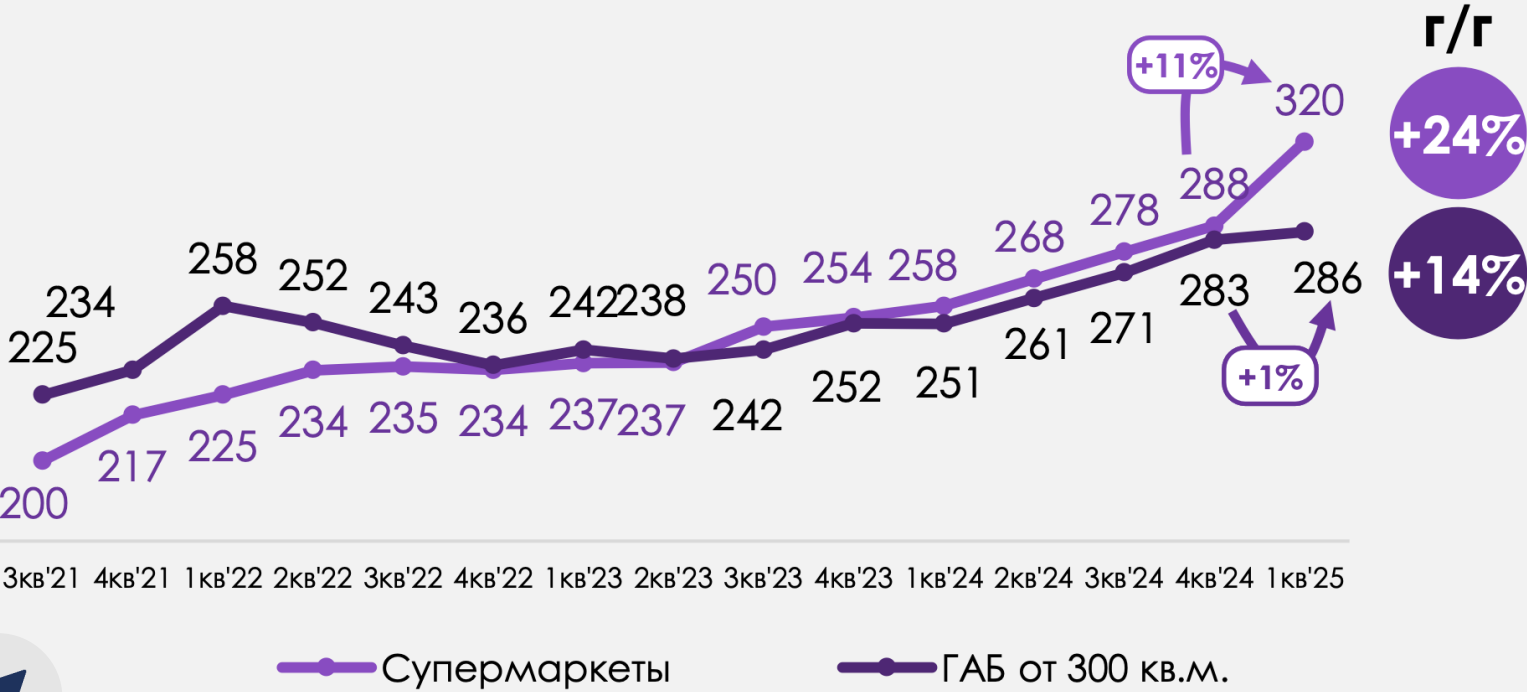
**В новых ЖК повышенный спрос. Особенно под
кофейни, салоны, магазины на 1-ых этажах.**

Помещений не хватает!

Окупаемость ГАБ с супермаркетами 11 лет

Цена на ГАБ с супермаркетами увеличилась на 11% за I кв 2025 г.

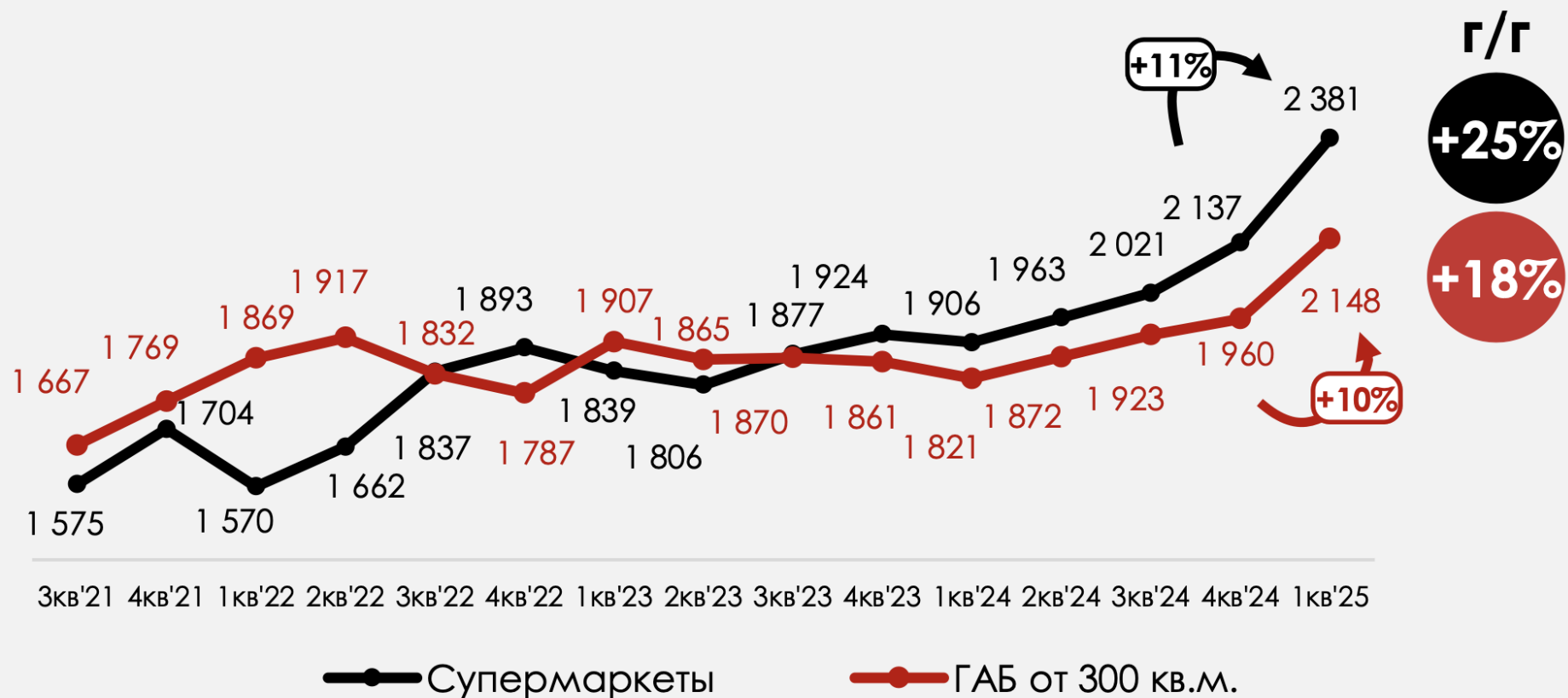
Средняя цена за м2, тыс. руб.



Окупаемость ГАБ с супермаркетами 11 лет

Ставки аренды на ГАБ с супермаркетами также увеличилась на 11% за I кв 2025 г.

Арендные ставки, руб. / м2 / мес.





Коммерческую недвижимость можно купить в любой точке России

не выезжая из Москвы



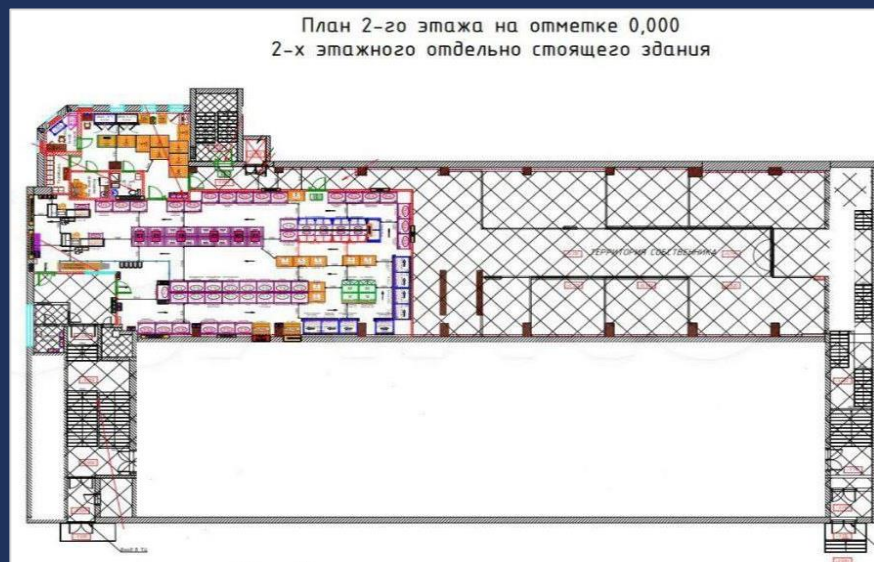
- помещение 268 м² в отдельно стоящем одноэтажном здании, земля 530 м² в собственности
- паркинг на 150 м² перед фасадом здания получена алкогольная лицензия единственный магазин в округе
- Арендатор: "Магнит" на площади 268 м² месячный арендный платеж (МАП) - 3% от товарооборота, но не ниже 120 000 руб. договор до 03.07.2034 г.
- Финансовые показатели:
оборот в марте - 6 млн руб.
(аренда составила 180 000 руб.)
средний МАП за 6 месяцев - 145 тыс. руб.
стабильный рост оборота на протяжении 6 месяцев работы магазина

Цена - 12 300 000 руб.

Окупаемость - до 7 лет.

Срок окупаемости проекта «Чижик» в Московской области — 7,3 лет

Срок окупаемости квартиры — 20 лет



- Площадь 316м².
- МАП - 650 000 руб.,
- ГАП - 7 800 000 руб.
- Цена:
56.490.000 руб.
- % от ТО - 1,75%
- Индексация - 6%
- КУ. Оплачивается отдельно
- Срок аренды до 2032г.



Срок окупаемости : 7,3 лет



Если ваш объект согласовал Федеральный арендатор, это значит:

- ➔ На локации высокий трафик
- ➔ Проверена платежеспособность населения в радиусе 500м
- ➔ Пройден анализ конкурентов
- ➔ Есть заключение инженерной группы
- ➔ Выделяется Сарех (затраты на ремонт фасада и т.д.)
от 10 млн, большая часть этих средств остаётся за счет объекта

Показатель на примере торговой недвижимости	Депозит	Ком. недвижимость
Начальные инвестиции	1 000 000	1 000 000
Срок инвестирования, лет	1	1
Базовая доходность	15%	9%
Инфляция за год	10%	10%
Денежный поток инвестора	150 000	90 000
Стоимость актива через год	1 000 000	1 100 000
Доход с учетом роста стоимости актива	150 000	190 000
Номинальная доходность	15%	19%
Реальная доходность	5%	9%
Реальный доход (с учетом инфляции)	50 000	90 000
Покупательная способность 1 млн. через год	909 091	909 091



➔ **Реальная доходность выше
в коммерческой недвижимости**



**КАК СОЗДАТЬ
ИЛИ КУПИТЬ
КАЧЕСТВЕННЫЙ
ПРОЕКТ ГАБ.**



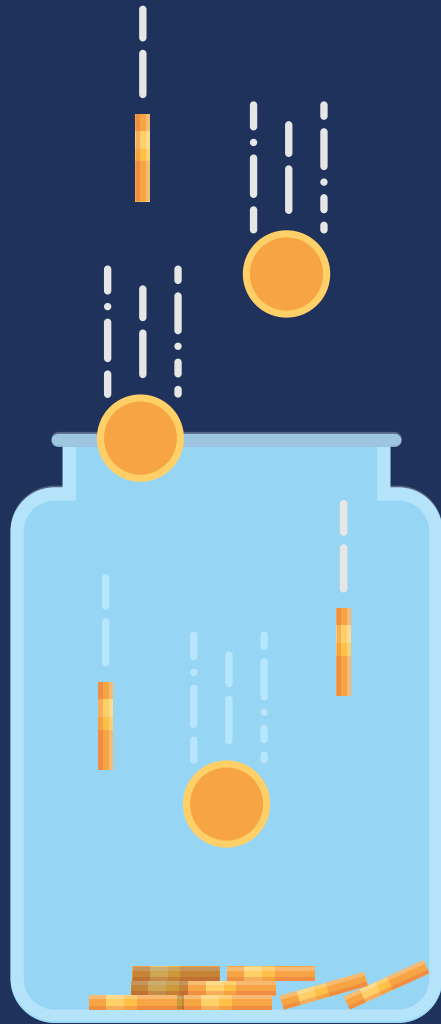
КОНТАКТЫ

+7 965 102 5742
<http://sergey-makarov.ru/>



**Скачайте по QR-коду гайд «Как создать
или купить качественный проект ГАБ»**

Инвестируйте безопасно и выгодно



**Депозит—
деньги в деньгах**



**Инвестирование —
деньги в активах**



Макаров. Про недвижимость

@serge.makarov · 289 подписчиков · 29 видео

Здесь про недвижимость, которая является самым выгодным и надежным активом...ещё

sergey-makarov.ru и ещё 1 ссылка

Настроить вид канала Управление видео

Главная **Видео** Shorts Плейлисты Записи 🔍

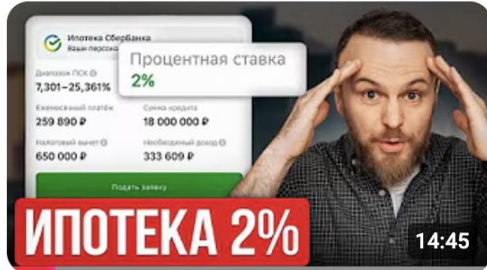
Новые Популярные Старые



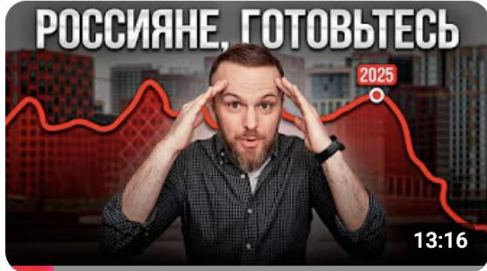
Это НЕЛЬЗЯ покупать! Квартиры, которые стоит избегать...
2,9 тыс. просмотров · 7 дней назад



Вторичка или Новостройка? Что КУПИТЬ в России / Москве в 2025...
605 просмотров · 13 дней назад



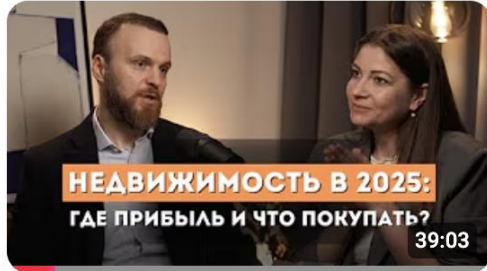
Как сэкономить на ИПОТЕКЕ в 2025 году? Банки скрывают ЭТО!
705 просмотров · 3 недели назад



Сколько будет стоить Квартира в



Деньги на вкладах ЗАМОРОЗЯТ?



Куда вложиться в 2025? Главные

