

*Шиков Павел Алексеевич, кандидат технических наук, доцент кафедры экономики и финансов, Санкт-Петербургский государственный университет промышленных технологий и дизайна*

*Русаева Инесса Михайловна, магистрант кафедры экономики и финансов, Санкт-Петербургский государственный университет технологий и дизайна*

## **СРАВНЕНИЕ ДОХОДНОСТИ ПРИ ИНВЕСТИРОВАНИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ В САНКТ – ПЕТЕРБУРГЕ И В АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ**

**Аннотация:** Данная статья посвящена сравнительному анализу доходности вложения капитала в различные инструменты, среди которых недвижимость в Санкт-Петербурге, Индекс МосБиржи, депозит, золото (ETF FXGD). Дана оценка рисков, связанных с каждым видом вложений, а также сделаны выводы относительно будущих перспектив аналогичных инвестиций. Сделана корректировка данных с учетом текущей пандемии COVID-19 и ее влияния на каждый из инструментов.

**Ключевые слова:** инвестиции, индексное инвестирование, недвижимость, ETF, нормализация данных, доходность, риск.

**Abstract:** This article is devoted to a comparative analysis of the return on investment in various instruments, including real estate in St. Petersburg, the Moscow Exchange, deposit, gold (ETF FXGD). An assessment of the risks associated with each type of investment is given, and conclusions are made regarding the future prospects of similar investments. Data has been adjusted to reflect the current COVID-19 pandemic and its impact on each tool.

**Keywords:** investments, index investment, real estate, ETF, data normalization, profitability, risk.

Приток розничных инвесторов на фондовый рынок в РФ в конце 2019, начале 2020 года демонстрирует рост финансовой грамотности среди населения, который обеспечивается бурным развитием высокотехнологичных финансовых услуг в РФ. Как известно, российский финансовый сектор является одним из наиболее передовых по степени использования технологических решений, и этот фактор лежит в основе ускоренных темпов финансового образования граждан.

По мере снижения ключевой ставки ЦБ РФ, которая на 15 мая 2020 вернулась к значениям 2013 года на уровень 5,5 % [1], российские банки синхронно снижают доходность своих депозитов, что отражается сберегательных привычках населения. Граждане РФ начинают постепенно «давать в долг» отечественным крупнейшим компаниям и государству через покупку ОФЗ и корпоративных облигаций, которые все еще могут гарантировать привычную доходность. «рекордному притоку частных инвесторов на Московскую биржу в 2019 г. Их количество удвоилось: за год счета на Мосбирже открыли 1,9 млн человек – теперь их 3,86 млн» [2].

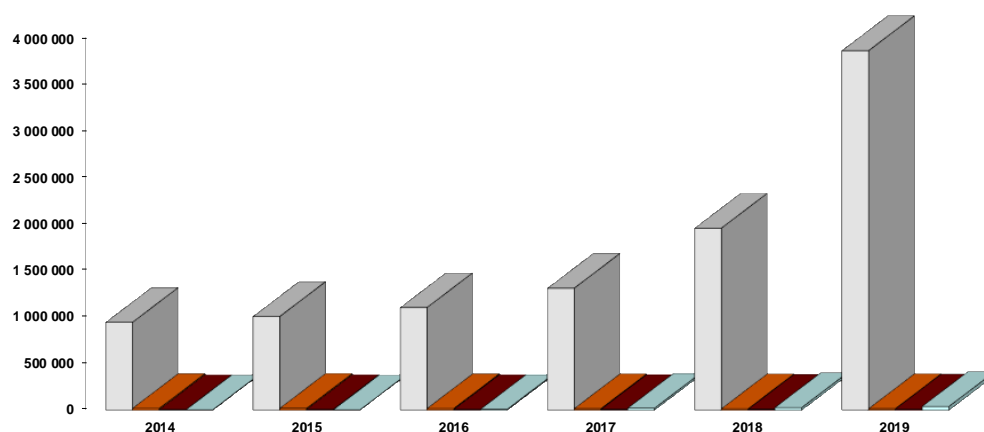


Рисунок 1 – Динамика открытых счетов на Московской бирже [3]

Скорее всего, данный колоссальный прирост открытых счетов обеспечивается, в первую очередь, за счет более молодого населения, которое чувствует себя более комфортно при работе с более рискованными инструментами. Однако, более старшее поколение до сих пор относится со

скептицизмом к таким инвестициям, поэтому со стороны данной группы розничных инвесторов являются популярными инвестиции в недвижимость, которые кажутся намного более прозрачными и понятными.

Реальность пошатнулась с появлением пандемии, которая не прошла мимо ни одной сферы человеческой жизни. В области сбережений и инвестиций, она скорее оказала охлаждающий эффект, который показал новым инвесторам, что в кризисы ценные бумаги могут терять в стоимости до 90 %. Поэтому некоторая доля также обратилась к жилой недвижимости, которая выглядит «тихой гаванью» в такие времена.

С учетом этого, интересным выглядит сравнительный анализ доходности, которую обеспечили инвестиции в разные виды активов в ретроспективе последних 2 лет до момента разгара пандемии весной 2020 года. В качестве активов для целей сравнительного анализа были выбраны следующие:

1. Стоимость квартиры студии с минимальной площадью в Санкт-Петербурге с момента начала строительства до ввода объекта в эксплуатацию.
2. Стоимость квартиры студии с максимальной площадью в Санкт-Петербурге с момента начала строительства до ввода объекта в эксплуатацию.
3. Депозит (средняя доходность по ТОП-10 банкам РФ по активам).
4. Индекс МосБиржи.
5. Золото (ETF FXGD).

Таким образом, анализ выглядит разносторонним, с мониторингом различных видов активов, что позволит сделать выводы о доходности инструментов не только во время роста фондовых площадок, но и во время тяжелого кризиса в лице пандемии COVID-19.

В целях сопоставимости данных была проведена нормализация данных.

Тогда, по итогам анализа данных была создана следующая таблица (см. таблица 1):

Таблица 1 – Сводные данные о доходности активов

Период	Мин по S квартира студия, доходность	Мах по S квартира студия	Депозит	Индекс Мосбиржи	Золото (FXGD)
Июнь 2018	100	100	100	100	100
Июль 2018	108	103	101	99	97
Ноябрь 2018	111	116	103	103	104
Январь 2019	117	120	104	108	110
Март 2019	126	131	105	107	108
Апрель 2019	137	144	105	111	105
Июль 2019	142	150	107	117	114
Август 2019	144	149	107	118	128
Сентября 2019	132	144	108	119	120
Ноябрь 2019	139	151	109	126	118
Февраль 2020	129	154	111	126	134
Март 2020	140	156	111	108	157
Апрель 2020	141	156	112	114	159

На основе данных полученной таблицы был построен график стоимости активов (см. рис. 2)

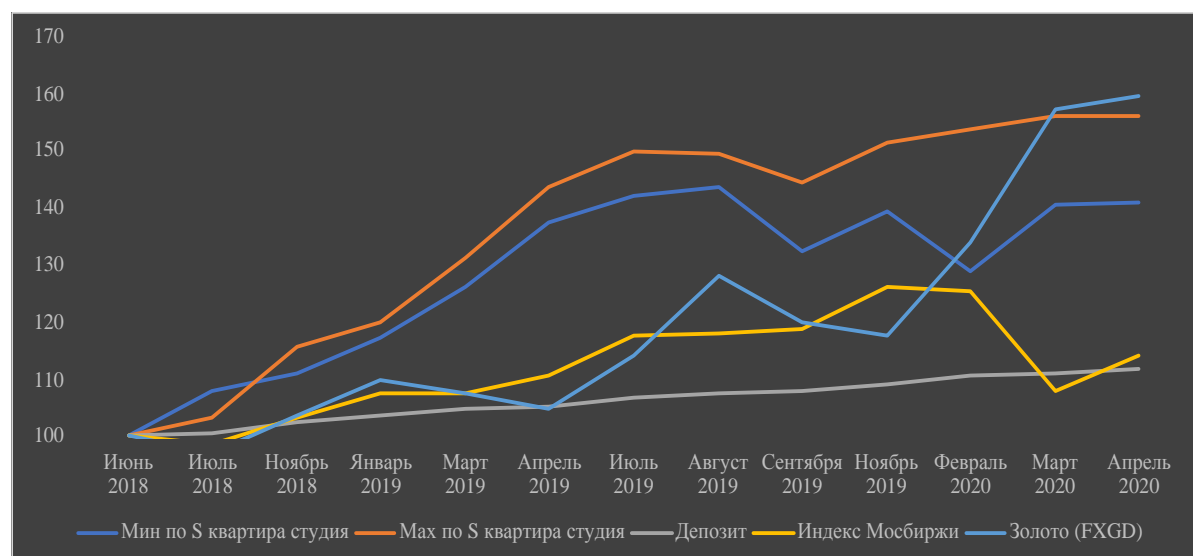


Рисунок 2 – Сравнительный анализ доходности активов

Подводя итог, можно сделать вывод о том, вложение средств в золото через ETF FXGD, который торгуется на Московской Бирже, оказалось наиболее успешным, показав итоговую доходность в 59 % на горизонте в 1 год и 10 месяцев. Вторым и третьим самым успешным вложением стали инвестиции в жилую недвижимость в Санкт-Петербурге (студия), которые принесли

инвесторам 41 и 56 % доходности соответственно. Что касается фондового рынка РФ, то в какой-то момент времени он занимал 3 место по прибыльности, однако, ввиду своей волатильности и кризиса в итоге дал всего лишь 14 % за 1 год и 10 месяцев, немногим обогнав депозит, который принес вкладчикам 12 %.

### **Библиографический список:**

1. Обзор динамики значений ключевой ставки Центрального Банка России URL: <http://cbr.ru> (дата обращения 06.09.2020).
2. Последние тренды Мосбиржи по притоку частных розничных инвесторов URL: [https://www.vedomosti.ru/personal\\_finance/articles/2020/01/09/820248-mosbirzha-zafiksirovala-rekordnii-pritok-chastnih-investorov](https://www.vedomosti.ru/personal_finance/articles/2020/01/09/820248-mosbirzha-zafiksirovala-rekordnii-pritok-chastnih-investorov) (дата обращения 01.09.2020).
3. Обзор индекса недвижимости URL: <https://www.moex.com> (дата обращения 05.09.2020).