

Готовый офис или новострой: что оказалось выгоднее инвестору

Сравниваем 250 м² в Савёловском Сити и STONE Савёловская в двух сценариях: покупка в 2021 году и покупка в 2026-м. В основе — зарегистрированные сделки, архив 5 700+ объявлений и кадастровые данные.

1,59 ₽

чистого денежного потока на 1 ₽
вложений: Сити, вход 2021

0,73 ₽

STONE: денежный поток на 1 ₽
вложений при входе в стройку

9,8% vs 8,8%

средний денежный доход в год при
покупке готовых объектов в 2026

Сценарий 1 · вход 2021

Готовый объект выиграл на денежном потоке

Сити начал приносить аренду сразу. STONE шесть лет не давал дохода и потребовал 25 млн ₽ на отделку в 2026 году.

Вложено **53,9 / 89,4 млн ₽**

Чистый поток до 2031 **85,8 / 65,5 млн ₽**

IRR потока **7,7% / -4,2%**

Сценарий 2 · вход 2026

Более дорогой новый офис не дал большей доходности

Аренда STONE выше на 44%, но цена входа с отделкой — на 59%. Премия за класс здания съедает преимущество ставки.

Вход **93,8 / 149,0 млн ₽**

5-летний чистый поток **45,8 / 65,5 млн ₽**

В среднем в год **9,8% / 8,8%**

Главный вывод: в этих двух кейсах новая недвижимость дала больший рост стоимости, но готовый объект лучше конвертировал вложенный капитал в живые деньги.

ЧТО СРАВНИВАЕМ

Два офиса по 250 м² — разный момент
входа

01

Савёловский Сити

Новодмитровская ул., 2 · готовый бизнес-центр 2014 года.

216 тыс. ₽/м²

расчётная цена входа в 2021 году после торга 12%

Цена входа 2021 53,9 млн ₽

Цена сделки 2026 375 тыс. ₽/м²

Рост стоимости +73,6%

Аренда 2026 3 000 ₽/м²/мес

STONE Савёловская

ул. Двинцев, 3 · покупка будущих метров на старте продаж 2021 года.

257,5 тыс. ₽/м²

медиана офисных предложений 2021 года, лоты 100-500 м²

Цена входа 2021 64,4 млн ₽

Вторичка 2026, shell&core 496 тыс. ₽/м²

Рост стоимости +92,6%

Отделка 100 тыс. ₽/м²

Почему в модели цена STONE 2021 — 257,5 тыс. ₽/м², а не «около 500 тыс.»

Архив объявлений разделяет офисы и дорогой ритейл первого этажа. Для офисов STONE Савёловская диапазон 2021 года — 151-275 тыс. ₽/м², медиана по лотам 100-500 м² — 257,5 тыс. ₽/м². Уровни около 500 тыс. ₽/м² в STONE Towers в 2020 году относятся прежде всего к ритейлу и ПЧН первого этажа.

2021

покупка обоих объектов

2021-2025

Сити получает аренду

2026

STONE готов; отделка 25 млн ₽

2027

STONE начинает сдачу

2027-2031

ставки +5% в год

2031

конец горизонта

Базовая модель: ИП на УСН «доходы» 6%. Налог на имущество: Сити 0,626 млн ₽/год, STONE 1,02 млн ₽/год. Земля: 0,022 и 0,052 млн ₽/год. Вакансия в модели — 0 для обоих вариантов.

СЦЕНАРИЙ 1

Покупка в 2021: время оказалось главным фактором

02

Сити зарабатывает шесть лет, пока STONE строится. Более высокая будущая аренда нового объекта не компенсирует годы без денежного потока и последующую отделку.

Вложено	53,9 млн ₹ Сити	89,4 млн ₹ STONE с отделкой
Чистые деньги до 2031	85,8 млн ₹ 1,59 ₹ на 1 ₹ вложений	65,5 млн ₹ 0,73 ₹ на 1 ₹ вложений
IRR денежного потока	7,7% без продажи актива	-4,2% без продажи актива
С активом по ценам 2026	3,33 ₹ IRR 16,0%	2,40 ₹ IRR 10,2%

Сити: аренда работает с первого дня

Фактические медианные ставки 2021–2026, затем +5% в год.



STONE: рост цены вместо ранней аренды

2021–2026 — дохода нет; в 2026 требуется 25 млн ₹ на отделку.

Будущий метр 2021	257,5 тыс. ₹
Shell&core 2026	496 тыс. ₹
Рост цены	1,93×
Начало аренды	2027

Основная доходность стройки до 2026 года — не денежный поток, а переоценка самого метра.

СЦЕНАРИЙ 2

Покупка в 2026: новый класс стоит дороже, чем приносит

03

Сити · готовый офис

93,8 млн ₽

375 тыс. ₽/м² · отделка уже в цене

Аренда 2027 9,45 млн ₽

Чистый поток 2027 8,23 млн ₽

Чистая доходность 1-го года 8,8%

5 лет: деньги / вложения 0,49 ₽

STONE · новый офис

149,0 млн ₽

496 тыс. ₽/м² shell&core + 100 тыс. ₽/м² отделка

Аренда 2027 13,65 млн ₽

Чистый поток 2027 11,76 млн ₽

Чистая доходность 1-го года 7,9%

5 лет: деньги / вложения 0,44 ₽

44% к аренде против 59% к цене входа

STONE в 2027 году даёт 13,65 млн ₽ валовой аренды против 9,45 млн ₽ у Сити — премия 44%. Но полностью готовый к сдаче STONE обходится в 149,0 млн ₽ против 93,8 млн ₽ — на 59% дороже. Поэтому доходность на вложенный капитал ниже.

Цена входа: Сити = 100

STONE = 159

Аренда 2027: Сити = 100

STONE = 144

При нулевой индексации за пять лет результат снижается до 0,42 ₽ на рубль у Сити и 0,37 ₽ у STONE.

Если STONE удаётся купить с торгом 12%, его пятилетний денежный результат поднимается до 0,49 ₽ на рубль — примерно до уровня Сити.

НДС 5%: важна не только ставка, но и момент возникновения обязанности

Базовый случай по данным модели

Продажа сама по себе не облагается НДС, если именно она впервые превышает порог 20 млн ₽

В модели доход за 2025 год ниже 20 млн ₽, а до продажи в 2026 году порог тоже не достигнут. По разъяснениям ФНС обязанность по НДС возникает с 1-го числа месяца, следующего за месяцем превышения. Если продажа проходит в октябре и именно она впервые выводит доход выше 20 млн ₽, НДС на эту октябрьскую продажу не начисляется.

Сити: налог УСН 6%	5,6 млн ₽	STONE: налог УСН 6%	7,4 млн ₽
Прибыль после продажи + аренды	72,3 млн ₽	Прибыль после продажи	52,2 млн ₽
Прибыль на 1 ₽ вложений	1,34 ₽	Прибыль на 1 ₽ вложений	0,81 ₽
Среднегодовой результат	15,9%	Среднегодовой результат	10,9%

Если НДС уже возник до продажи

Тогда продажа облагается НДС 5%

Например, если у того же ИП есть другие доходы и порог 20 млн ₽ был превышен раньше. При фиксированной рыночной цене считаем НДС внутри цены по формуле 5/105; НДС исключается из базы УСН.

Сити — НДС

4,5 млн
₽

STONE — НДС

5,9 млн
₽

Как меняется выход, если цена продажи уже включает НДС 5%

ПОКАЗАТЕЛЬ	СИТИ: БЕЗ НДС НА СДЕЛКЕ	СИТИ: НДС 5%	STONE: БЕЗ НДС	STONE: НДС 5%
Цена продажи	93,8	93,8	124,0	124,0
НДС к уплате, млн ₽	—	4,5	—	5,9
УСН 6%, млн ₽	5,6	5,4	7,4	7,1
Прибыль после выхода, млн ₽	72,3	68,1	52,2	46,6
Прибыль на 1 ₽ вложений	1,34 ₽	1,26 ₽	0,81 ₽	0,72 ₽
Среднегодовой результат, 5,75 года	15,9%	15,3%	10,9%	9,9%

Если договор позволяет добавить НДС сверх рыночной цены, налог становится в основном транзитным для продавца. Для инвестиционного сравнения мы используем более консервативный вариант: цена, которую готов заплатить рынок, фиксирована и уже включает налог.

ИТОГ

Что в действительности покупает инвестор

05

Готовый офис

Денежный поток сегодня

- Доход начинается сразу после покупки.
- Ниже риск задержки ввода и дополнительного капитала на отделку.
- В рассмотренном кейсе выше доходность на вложенный рубль — и при входе в 2021, и при покупке в 2026.
- Рост цены был слабее нового проекта, но аренда компенсировала разницу.

Новострой

Опцион на рост стоимости

- Покупатель берёт на себя строительный и временной риск.
- Доходность может формироваться преимущественно переоценкой будущего метра.
- Для сдачи требуется дополнительный CAPEX на отделку.
- Чтобы новый объект обогнал готовый по денежной доходности, критичны цена входа, дисконт и скорость выхода на аренду.

В этих двух объектах «новее» не означает «доходнее»

STONE дал инвестору сильнее рост цены метра: около +93% против +74% у Сити с 2021 по 2026 год. Но при одинаковой площади готовый Сити оказался эффективнее по живым деньгам: он не терял годы аренды и не требовал отдельной отделки перед сдачей.

Методика — коротко

Данные рынка. Архив объявлений по Новодмитровской ул., 2 — 5 024 записи; по ул. Двинцев, 3 — 676 объявлений. Сделки — открытые данные Росреестра. Кадастровые налоги — по данным ЕГРН/ГКО.

Допущения. 250 м²; индексация аренды +5% с 2027 года; нулевая вакансия; STONE — отделка 100 тыс. ₽/м²; прогноз стоимости актива после 2026 года не строился.

Важно: исследование сравнивает два конкретных объекта и две конкретные точки входа. Это не утверждение о превосходстве готовых офисов над новостройками в целом — результат чувствителен к цене покупки, скидке, срокам строительства, отделке, арендной ставке и налоговому статусу собственника.

Налоговая оговорка: в 2026 году при доходе за 2025 год не более 20 млн ₽ плательщик УСН освобождён от НДС до месяца превышения порога; обязанность возникает с 1-го числа следующего месяца. Специальная ставка 5% применяется при соблюдении лимитов. Если цена договора фиксирована и НДС нужно выделить внутри неё, расчётная сумма налога определяется как 5/105 цены. Сумма предъявленного покупателю НДС не включается в доход УСН.