

УДК 365
ББК 65.22
Б24

Сведения об авторе: Баранов Дмитрий Александрович — руководитель юридической фирмы «Компания ДИМЕТРИЯ». Закончил Институт международного права и экономики им. А.С. Грибоедова, Дипломатическую Академию МИД России, имеет дипломатический ранг атташе, получил степень MBA в Высшей школе бизнеса МГУ им. М.В. Ломоносова. Имеет большой практический опыт работы в области недвижимости и участия в гражданском судопроизводстве.

Баранов Д.А.

Б24 Энциклопедия покупателя. Покупка квартиры : практическое пособие / Д.А. Баранов. — М. : КНОРУС, 2011. — 160 с.

ISBN 978-5-406-01930-6

Материал книги носит исключительно практический характер и может быть использован как пособие в реальной ситуации.

Книга будет интересна тем, кто решил либо самостоятельно, либо с помощью риэлторской компании решить свой квартирный вопрос, а также желающим попробовать свои силы в работе в недвижимости.

УДК 365
ББК 65.22

Баранов Дмитрий Александрович

ЭНЦИКЛОПЕДИЯ ПОКУПАТЕЛЯ. ПОКУПКА КВАРТИРЫ

Сертификат соответствия № РОСС RU. АЕ51. Н 15407 от 31.05.2011

Изд. № 4256. Подписано в печать 06.07.2011. Формат 60×90/16.

Гарнитура «Calibri». Печать офсетная.

Усл. печ. л. 10,0. Уч.-изд. л. 3,6. Тираж 500 экз. Заказ № 1120.

ООО «КноРус».

129085, Москва, проспект Мира, д. 105, стр. 1.

Тел.: (495) 741-46-28.

E-mail: office@knorus.ru <http://www.knorus.ru>

Отпечатано в в ГУП МО «Коломенская типография».

140400, Московская обл., г. Коломна, ул. III Интернационала, 2а.

Тел.: 8 (496) 618-69-33, 618-60-16. E-mail: bab40@yandex.ru.

ISBN 978-5-406-01930-6

© Баранов Д.А., 2011
© ООО «КноРус», 2011

Посвящается моей маме

Предисловие

Основной целью написания данной книги является желание автора в простых и доступных для обычного человека словах подробно рассказать о процессе приобретения квартиры со всеми нюансами и особенностями.

Жилищный вопрос всегда был самым важным для любого человека. Вне зависимости от того, что жизнь постоянно меняется, как показывает многолетний практический опыт работы, в недвижимости изменения происходят не так часто, поэтому актуальность настоящей книги сохранится еще в течение длительного срока.

Книга построена по схеме «вопрос — ответ», что представляет собой довольно удобную возможность не перечитывать всю книгу полностью, чтобы найти ответ на интересующий вопрос, а просто в оглавлении найти те вопросы, ответы на которые хотелось бы получить.

Тем не менее все равно хотел бы посоветовать читателю прочитать всю книгу целиком, поскольку уверен в том, что полученная информация будет полезной.

Книга написана на основе обобщения всего накопленного за годы работы в области недвижимости практического опыта. В ней подробно отражены все нюансы и особенности приобретения недвижимости, основной упор сделан на обращение внимания покупателя на те моменты, которые подчас малозаметны, но, тем не менее, являются чрезвычайно важными и в дальнейшем могут играть как положительную, так и отрицательную роль.

Книга адресована не только людям, которые решили самостоятельно осуществить весь процесс приобретения недвижимости, но будет также полезна и специалистам, уже работающим или только начинающим работать в недвижимости, а также студентам юридических факультетов, как практическое пособие получаемым теоретическим знаниям.

Все вопросы и комментарии, пожалуйста, направляйте по адресу: <D.A.Baranov@dimetriya.ru>.

Желаю Вам удачи в поиске и приобретении квартиры Вашей мечты!

С уважением,

Д.А. Баранов, май 2011 года

Содержание

Предисловие	III
Глава 1. Как понять, что хочу?	1
Как определить, что хочу купить?	3
Как определить, где хочу жить?	4
Какие существуют типы домов?	6
Что покупать: новостройку или вторичное жилье?	7
Какие плюсы и минусы покупки квартиры, требующей ремонта, покупки квартиры в доме, подлежащем сносу?	9
Может ли квартира быть инвестицией?	10
Глава 2. Главный вопрос — деньги!	13
Как много могу потратить?	15
Каковы расходы в связи с покупкой квартиры?	16
Что такое независимая оценка и балансовая стоимость квартиры? Все ли объекты недвижимости имеют ее?	17
Глава 3. Как искать и купить то, что хочу?	19
Как происходит поиск квартиры мечты?	76
Нужно ли использовать интернет и газеты?	21

Кто такой риэлтор?	
Какая разница между риэлтором и агентом?	23
Как правильно выбрать риэлтора?	24
Кто такой риэлтор продавца? Какие у него обязательства по отношению к покупателю?	26
Какова комиссия риэлторов?	27
Должен ли риэлтор знать о размере денежной суммы, которой располагает клиент на покупку объекта недвижимости?	28
Как определить, что риэлтор хорошо выполняет свою работу?	29
Как помочь своему риэлтору в поиске объекта недвижимости?	30
Как понять рекламные объявления, публикуемые в Интернете или газетах?	31
Как успешно провести сделку, если объект недвижимости покупается самостоятельно?	33
Что нужно знать о покупке объекта недвижимости, выставленного на продажу продавцом?	38
Глава 4. Как определить, что нравится и что нужно сделать в квартире?	43
Как выбрать объект недвижимости?	45
Когда идешь на просмотр, на что нужно обращать внимание?	46
Как запомнить каждый объект недвижимости, если их просмотрено довольно много?	48
Что означает «эксклюзивный договор» с продавцом?	48
Необходим ли повторный просмотр?	49
Как узнать, что нашел то, что хотел?	49
Глава 5. Начало сделки. Проведение переговоров	51
Объект недвижимости выбран. Что дальше?	53
Как и где проходят переговоры по сделке?	54

Что делать, если на один объект претендуют много желающих?	55
Нужно ли заключать какие-либо соглашения или можно договориться устно?	56
Что должно быть обсуждено в обязательном порядке?	56
Что включается в соглашение о покупке?	57
Что такое аванс и задаток? У кого он находится?	59
Как получить его назад?	59
Необходимо ли пользоваться услугами юриста?	60
Как найти юриста, работающего по недвижимости?	61
Сколько это стоит?	61
Необходимо ли что-то подписывать до того, как юрист посмотрит это?	62
Что такое скрытые дефекты в объекте недвижимости продавца?	62
Что делать, если продавец скрыл дефект в квартире?	63
Что такое гарантия на объект недвижимости?	64
Какие гарантии есть на новостройку, на квартиру на вторичном рынке?	64
Нужно ли проводить оценку квартиры?	65
Как найти оценщика?	65
Глава 6. Приобретение собственности	67
Что такое собственность?	69
Какие существуют виды собственности?	69
Какие существуют основания приобретения собственности?	70
Каковы особенности приобретения новостроек?	71
Каковы особенности приобретения комнат в коммунальной квартире?	73
Каковы особенности приобретения квартир и комнат, в числе собственников которых есть несовершеннолетние?	75
Можно ли приобрести квартиру, находящуюся в залоге у банка?	76
От приобретения каких квартир и комнат лучше отказаться?	77

Каковы особенности приобретения собственности в зарегистрированном браке?	78
Что будет с собственностью в случае развода?	79
Глава 7. Финансирование покупки	81
В какой валюте осуществляются расчеты?	83
Что такое ипотечный кредит?	84
Выгоднее ли покупать квартиру за счет собственных средств или лучше взять ипотечный кредит?	84
Что лучше: получение ипотечного кредита в банке или взятие денег у знакомых или родственников?	85
Как получить информацию об ипотечных кредитах?	86
Как получить кредит в банке? Что для этого нужно?	87
Есть ли обстоятельства, препятствующие получению кредита в банке?	88
Глава 8. Получение ипотечного кредита	89
Какие существуют виды ипотечных кредитов?	
Как выбрать правильный?	91
Какой минимальный первоначальный взнос необходим? Можно ли получить ипотечный кредит при нулевом взносе?	92
Что такое процентная ставка? Что означает фиксированная и плавающая процентная ставка?	92
Что такое закладная?	93
Что делать, если отказали в предоставлении ипотечного кредита?	94
Какие ограничения возлагаются на объект недвижимости, приобретенный с использованием ипотечного кредита?	95
Можно ли с помощью ипотечного кредита купить комнату в коммунальной квартире?	96
Глава 9. Подготовка к сделке	97
Что делать, если в квартире обнаружено что-то поврежденное или отсутствующее?	99

Каковы затраты по сделке?	100
Что такое проверка титула?	
Что такое страхование титула? Нужно ли это?	101
Нужно ли страховать квартиру? Что покрывает страховка?	102
Глава 10. Налогообложение	103
Существует ли налогообложение после приобретения квартиры?	105
Что такое оформление стоимости квартиры до 1 миллиона рублей?	105
Что такое налоговый вычет?	
Сколько раз его можно использовать?	106
Кто и как может получить налоговый вычет?	107
Глава 11. День сделки	109
Что такое день сделки? Как и где это происходит?	111
Кто должен присутствовать на сделке?	112
Как происходит окончательный расчет за приобретаемую квартиру?	113
Безопасно ли закладывать деньги в банковскую ячейку, если договор купли-продажи еще не зарегистрирован?	114
Кто занимается регистрацией договора купли-продажи? Каков срок государственной регистрации?	115
Глава 12. Новоселье	117
Когда я могу въехать в купленную квартиру?	119
Что такое передаточный акт, и зачем он нужен?	120
Зачем мне нужно открывать на себя финансово-лицевой счет?	120
Нужно ли мне регистрироваться в купленной квартире?	121
Глава 13. Самые распространенные ошибки, которые делают покупатели	123
Ожидание наилучшего времени для покупки недвижимости	125

Поиск квартиры, покупку которой нельзя себе позволить	126
Покупка в районе, о котором ничего не знаешь	127
Переоценка своих финансовых возможностей	128
Покупка недвижимости, которую будет трудно продать в дальнейшем	129
Пренебрежение услугами риэлторских или юридических компаний	130
Отсутствие юридических знаний и опыта приобретения недвижимости	131
Поверхностная проверка приобретаемой недвижимости	132
Глава 14. Пять шагов, которые могут сделать процесс покупки квартиры более легким	133
До начала поиска квартиры получить одобрение ипотечного кредита	135
Работать с профессиональным риэлтором	136
Точно знать, что и где вы хотите купить	136
Защитить себя юридически: понимать все условия в договоре, знать свои обязанности и обязанности продавца	137
Пакет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности	139
Глава 15. Ошибки, которые совершаются при покупке новостроек	141
Покупка «воздуха»	143
Отсутствие проверки репутации застройщика	144
Неспособность или невозможность проверки всех правоустанавливающих документов на объект	144
«Серые» схемы приобретения новостроек и их последствия ...	145
Покупка квартиры в строящемся доме, находящемся в залоге у банка	147

«...люди они хорошие, только квартирный
вопрос их испортил...»

М. Булгаков. Мастер и Маргарита

Глава 1

КАК ПОНЯТЬ, ЧТО ХОЧУ?

С момента произнесения вышеуказанной фразы и до настоящего времени квартирный вопрос не только не потерял своей актуальности, но даже наоборот — стоит сейчас как никогда остро практически для любого человека. Ряд событий, которые происходят в жизни каждого человека, такие как вступление в брак, рождение детей, расширение семьи, а также многое другое, являются поводом задуматься о покупке квартиры.

Покупка квартиры является одним из главных и значимых решений в жизни любого человека, поэтому его принятию предшествует долгий и подчас связанный с сильными переживаниями период времени.

Однако после того, как все тщательно взвешено и обдумано и принято окончательное решение о покупке квартиры, возникает резонный вопрос: а что, собственно, купить?

Если Вы проживаете в съемной квартире, то все мысли направлены на приобретение любой, но только собственной квартиры. Если расширяется семья и становится тесно в нынешней квартире, то вероятным становится желание купить квартиру большей площади. Если возникло намерение приобрести не-

Покупка квартиры, которую продавец не желает себе продать	126
Покупка в районе, о котором ничего не знаешь	127
Перевод на свои финансовые возможности	128
Покупка недвижимости, которую будет трудно продать в дальнейшем	129
Пренебрежение услугами риэлторских или юридических компаний	130
Отсутствие юридических знаний и опыта приобретения недвижимости	131
Поверхностная проверка приобретаемой недвижимости	132
Глава 14. Пять шагов, которые могут сделать процесс покупки квартиры более легким	133
До начала визита квартиры получить одобрение ипотечного кредита	135
Работать с профессиональным риэлтором	136
Точно знать, что и где вы хотите купить	136
Защитить себя юридически: понимать все условия в договоре, знать свои обязанности и обязанности продавца	137
Панет документов, необходимый для государственной регистрации права собственности	139
Глава 15. Ошибки, которые совершаются при покупке новостроек	141
Покупка «водокама»	143
Отсутствие проверки репутации застройщика	144
Неспособность или невозможность проверки всех правоустанавливающих документов на объект	144
«Серые» схемы приобретения новостроек и их последствия	145
Покупка квартир в строящемся доме, находящемся в залоге у банка	147

...иногда продавцы пытаются продать квартиру, которую они не хотят себе продать. Это может быть связано с тем, что продавец не знает, что он делает, или он просто не знает, что он делает. В любом случае, если вы хотите купить квартиру, вам нужно быть осторожным и внимательно изучать все документы, связанные с покупкой.

...иногда продавцы пытаются продать квартиру, которую они не хотят себе продать. Это может быть связано с тем, что продавец не знает, что он делает, или он просто не знает, что он делает. В любом случае, если вы хотите купить квартиру, вам нужно быть осторожным и внимательно изучать все документы, связанные с покупкой.

КАК ОПРЕДЕЛИТЬ, ЧТО ХОЧУ КУПИТЬ?

...иногда продавцы пытаются продать квартиру, которую они не хотят себе продать. Это может быть связано с тем, что продавец не знает, что он делает, или он просто не знает, что он делает. В любом случае, если вы хотите купить квартиру, вам нужно быть осторожным и внимательно изучать все документы, связанные с покупкой.

С момента произнесения вышеуказанной фразы и до настоящего времени квартирный вопрос не только не потерял своей актуальности, но даже наоборот — стоит сейчас как никогда остро практически для любого человека. Ряд событий, которые происходят в жизни каждого человека, такие как вступление в брак, рождение детей, расширение семьи, а также многое другое, являются поводом задуматься о покупке квартиры.

Покупка квартиры является одним из главных и значимых решений в жизни любого человека, поэтому его принятию предшествует долгий и подчас связанный с сильными переживаниями период времени.

Однако после того, как все тщательно взвешено и обдумано и принято окончательное решение о покупке квартиры, возникает резонный вопрос: а что, собственно, купить?

Если Вы проживаете в съемной квартире, то все мысли направлены на приобретение любой, но только собственной квартиры. Если расширяется семья и становится тесно в нынешней квартире, то вероятным становится желание купить квартиру большей площади. Если возникло намерение приобрести не-

движимость для отдыха детей летом или для проведения большего времени на свежем воздухе, то рассматриваемым является вариант приобретения дачи или загородного дома или, может быть, просто земельного участка, на котором можно будет что-то построить позже.

Если принято решение о переезде в другой город для проживания, учебы или работы, актуальным становится вопрос о месте проживания в данном городе.

КАК ОПРЕДЕЛИТЬ, ГДЕ ХОЧУ ЖИТЬ?

После того как принято решение о покупке квартиры, главным становится вопрос о месте нахождения будущей квартиры. При принятии решения о местонахождении квартиры обычно руководствуются следующими моментами:

- привязанность к месту работы, учебы;
- знание того района, где хотелось бы жить;
- наличие разветвленной инфраструктуры;
- транспортная доступность;
- близость к местам отдыха (паркам, музеям, водоемам).

Одной из самых распространенных ошибок, которую многие покупатели совершают, является желание ориентироваться на элитность района, что, на мой взгляд, понятие очень условное. Разумеется, жить в центре города гораздо престижнее по сравнению со спальными районами, однако не стоит забывать и о ряде неудобств, связанных с таким проживанием, а именно: постоянные дорожные заторы, плохая экологическая обста-

новка, возникающая из-за этого, дороговизна магазинов, расположенных в центральной части города, и полное отсутствие гипермаркетов, цены в которых гораздо ниже по сравнению с центральными магазинами и которые расположены преимущественно на окраинах города.

Другим важным моментом, который также поможет определиться с местонахождением будущей квартиры, является финансовый вопрос. Не секрет, что разброс цен на квартиры достаточно значителен, и все в данном случае зависит от района.

Самыми дорогими являются квартиры, находящиеся в Центральном округе, следующими по стоимости являются квартиры, расположенные в Западном округе, на третьем месте квартиры в Северном округе, четвертое и пятое место делят между собой Южный и Восточные округа соответственно.

Поэтому первым шагом, который необходимо предпринять, является определение возможности покупки квартиры за имеющиеся в распоряжении денежные средства в том месте, где бы хотелось жить. Необходимо, чтобы между содержащимися в формуле «желаемое — реальное» словами можно было поставить знак равенства.

Практика показывает, что в большинстве случаев этого не происходит. Если после анализа цен на квартиры выяснится, что имеющихся в наличии денежных средств не хватает на покупку квартиры в первоначально желаемом месте, то необходимо определить, в каком ином месте можно купить квартиры за счет тех средств, которые есть в наличии.

Если Вы проживаете в Москве, то проблема определения района покупки квартиры стоит менее остро, поскольку средний житель столицы имеет более-менее полное представление практически обо всех районах столицы и при невозможности

приобретения квартиры в том или ином районе может достаточно легко начать рассматривать другие варианты.

Гораздо труднее приходится человеку, либо впервые приехавшему в Москву, либо знающему ее недостаточно хорошо. Поэтому самое главное — определиться с тем, что и где можно приобрести в Москве в пределах той денежной суммы, которая есть в наличии, и только после этого поехать по районам, где возможно купить квартиру, с целью более лучшего ознакомления с ними.

Если после анализа просмотренных предложений выясняется, что за те деньги, которые имеются у Вас в наличии, Вы не можете купить в Москве ничего, стоит рассмотреть возможность приобретения либо комнаты в коммунальной квартире, либо отдельной квартиры, но уже в ближайшем Подмосковье.

КАКИЕ СУЩЕСТВУЮТ ТИПЫ ДОМОВ?

В Москве жилой фонд достаточно разнообразен и состоит как из домов, построенных еще в 50-х годах прошлого века и даже ранее, так и домов, построенных в более поздние сроки.

Основу жилого фонда составляют как кирпичные, так и панельные дома, строительство которых началось еще в середине прошлого века. В настоящий момент этажность панельных домов составляет в среднем от девяти этажей. Проводимая в Москве политика замены ветхого жилья более современным привела к тому, что в черте города осталось очень мало пятиэтажных панельных и кирпичных домов, снос которых происходит достаточно активно и на месте которых строится современное жилье.

Несмотря на тот факт, что большинство домов, построенных из кирпича, «рождены» в середине прошлого века, их все еще достаточно много в Москве, и на них пока не распространяется программа по сносу ветхого жилья. Предположительно это связано с тем, что, несмотря на свой возраст, кирпичные дома все еще находятся в хорошем состоянии и отвечают требованиям безопасности проживающих в них жителей.

Самыми современными домами являются на сегодняшний день монолитные и панельные дома с улучшенной планировкой и большими кухнями.

Также очень распространено строительство кирпичных домов по индивидуальным проектам. Такие дома отличаются большой площадью квартир, удобством и комфортом для проживающих в них.

квартиры — пожилой человек, у которого...

ЧТО ПОКУПАТЬ: НОВОСТРОЙКУ ИЛИ ВТОРИЧНОЕ ЖИЛЬЕ?

Безусловно, большинству покупателей хотелось бы приобрести квартиру, в которой никто до этого не проживал и которую можно было бы обустроить уже по собственному желанию и видению. Поэтому такая категория покупателей рассматривает возможность приобретения квартиры в строящихся домах.

Помимо радости от того, что Вы являетесь первым хозяином квартиры, нужно также знать и все возможные последствия такого приобретения. Дело в том, что в основном продажа квартир в строящихся домах происходит задолго до того, как по-

строен сам дом. Подчас будущим покупателям показывают лишь котлован, на месте которого будет построен их будущий дом.

Особенности приобретения квартир в строящихся домах будут более подробно рассмотрены ниже, а здесь хотелось бы также отметить, что в основном квартиры в строящихся домах продаются без какой-либо отделки, что, с одной стороны, значительно облегчает для будущего владельца реализацию его планов, а с другой стороны, ведет к дополнительным денежным расходам, и подчас довольно значительным.

Также стоит иметь в виду, что после приобретения квартиры в строящемся доме, в отличие от покупки квартиры на вторичном рынке, отсутствует возможность сразу справиться новоселье, поскольку либо сам дом, в котором находится квартира, еще не достроен, либо просто нет возможности жить в квартире, где есть лишь бетонные стены и отсутствует какое-либо сантехническое оборудование.

Необходимо также знать, что в течение первых двух лет дом дает так называемую усадку, поэтому общепринято начинать внутреннюю отделку квартиры лишь по истечении этого срока.

Данный вариант подходит лишь для той категории покупателей, у которых есть возможность жить в другом месте, пока осуществляется строительство их дома, либо происходит отделка квартиры.

Вариант приобретения квартиры в строящемся доме абсолютно неприемлем для тех, кто не имеет возможности жить в другом месте и кто хотел бы сразу въехать в квартиру после ее приобретения.

КАКИЕ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ ПОКУПКИ КВАРТИРЫ, ТРЕБУЮЩЕЙ РЕМОНТА, ПОКУПКИ КВАРТИРЫ В ДОМЕ, ПОДЛЕЖАЩЕМ СНОСУ?

Самый главный совет, который я всегда даю покупателям, заключается в том, что им не стоит бояться внутреннего состояния квартиры. Ведь в конечном счете приобретаются стены, и все, что находится внутри них, можно изменить. Ни запахи, ни обветшалость обоев, ни разбитый унитаз не должны отпугивать потенциальных покупателей. Подчас приобретение квартиры в плохом состоянии является гораздо выгодным с точки зрения цены предложением по сравнению с аналогичными квартирами, но с хорошим внутренним состоянием. Плохое состояние квартиры объясняется не тем фактом, что в квартире проживают асоциальные жильцы, а лишь тем, что хозяин или хозяйка квартиры — пожилой человек, у которого нет ни сил, ни денег на производство ремонта в квартире. Разумеется, встречаются и просто «запущенные» квартиры, жители которых плохое внутреннее состояние воспринимают как само собой разумеющееся.

Поэтому просмотр квартиры, требующей ремонта, нужно производить с приблизительным расчетом дополнительной денежной суммы, которая понадобится на приведение квартиры в хорошее состояние. Если после суммирования итоговая сумма все еще остается привлекательной, то перед покупателем появилось достаточно интересное предложение, на которое стоит обратить особое внимание.

Покупка квартиры в доме, подлежащем сносу, привлекательна с точки зрения получения квартиры в этом же округе, но только в новом доме. Планы по сносу тех или иных домов обычно

широко представлены в соответствующих префектурах, также с ними можно ознакомиться на сайте правительства Москвы.

С другой стороны, процесс по сносу дома может произойти и через один год, и через несколько лет. В ожидании его наступления, за отсутствием иного жилья, придется проживать в купленной квартире, удобства которой подчас не отвечают ожиданиям покупателей. Также необходимо иметь в виду, что процесс сноса может затянуться на неопределенный срок из-за различных обстоятельств, таких как разразившийся финансовый кризис, например.

Стоит также отметить, что при переселении из сносимого жилья в новое обычно предоставляется квартира, аналогичная по площади той, которая была в сносимом доме. В случае невозможности предоставления аналогичной квартиры предоставляется квартира большей площадью, с оплатой лишних метров по цене, значительно ниже рыночной.

МОЖЕТ ЛИ КВАРТИРА БЫТЬ ИНВЕСТИЦИЕЙ?

Недвижимость всегда являлась, пожалуй, одним из надежнейших способов инвестирования. Разразившийся финансовый кризис значительно понизил цены на рынке недвижимости, что опять придало рынку значительную инвестиционную привлекательность.

Вне зависимости от того, приобретаете ли Вы квартиру для того, чтобы в ней жить, или рассматриваете ее приобретение исключительно как вложение денежных средств, наличие квартиры в Вашей собственности является не только местом прожива-

ния, но также и источником получения дополнительного дохода, например, от сдачи квартиры в аренду. Помимо этого и вне зависимости от происходящих на рынке недвижимости событий и явлений, квартира всегда остается ликвидным товаром, имеющим свою стоимость, которая медленно или быстро, но постоянно растет.

Поэтому, осознаете Вы это или нет, но Ваша квартира является Вашей прямой инвестицией. Прибыль от ее обладания становится видна тогда, когда спустя некоторое время Вы решите продать ее, и разница между ценой ее покупки и ценой продажи и будет являться Вашей прибылью.