

РАНТЬЕ НАШЕГО ВРЕМЕНИ

ПОСЛЕ КРИЗИСА МНОГИЕ ЧАСТНЫЕ ИНВЕСТОРЫ ОСТАЛИСЬ С ПРИОБРЕТЕННЫМИ КВАРТИРАМИ БЕЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРОДАТЬ ИХ С ПРИБЫЛЬЮ И В КОРОТКИЕ СРОКИ.

НАТАЛЬЯ ШЕВЦОВА («Ъ-ДОМ» № 38 ОТ 26.09.2013)

При этом они, в отличие от игроков фондового рынка, не остались ни с чем: на руках реальные активы. Для современных рантье сдача в аренду дорогой недвижимости является источником стабильного дохода, но не инвестиционным инструментом.

СПОСОБЫ ПРИОБРЕТЕНИЯ Инвестиции в недвижимость считаются наиболее надежными, причем «элитка», как показал мировой финансовый кризис, более стабильна, чем другие секторы рынка. Но если несколько лет назад на растущем рынке можно было зарабатывать на увеличении стоимости объекта и последующей продаже подорожавшего актива, сейчас речь идет о долгосрочных инвестициях. В течение последних полутора лет темпы роста средних цен в элитном сегменте снизились, поэтому многие собственники дорогих квартир рассматривают также возможность получения дохода от сдачи в аренду. Покупка жилой недвижимости позволяет сохранить имеющиеся средства, а аренда — заработать на этом активе. Рост стоимости квартиры в этом случае приятное дополнение. Существует три наиболее распространенных способа инвестирования в элитное жилье для последующей аренды. Первый — это сдавать квартиру, которая уже находится в собственности, как правило, это те объекты, которые достались в наследство. Второй — это купить квартиру в новостройке, а третий — купить объект на вторичном рынке. Если исключить первый тип, который с точки зрения затрат включает только возможный ремонт и коммунальные платежи, два других имеют явные плюсы и минусы.

В НОВОСТРОЙКЕ Начнем с новостроек. На начальных стадиях строительства квартиру можно приобрести по более низкой цене, чем объект в построенном здании, но нужно понимать, что пройдет несколько лет, прежде чем квартира примет первых арендаторов. К тому же есть застройщики, которые не нуждаются в финансировании строительства за счет покупателя: им хватает собственных средств, либо они привлекают банковское финансирование. Поэтому зачастую покупка квартиры на первичном рынке не является экономией средств, а просто позволяет приобрести более современный и качественный продукт, который нескоро устареет. Также помимо ожидания завершения строительства необходимо учитывать временные и финансовые затраты на ремонт. При этом в Capital Group оценивают затраты на ремонт в новостройках от \$7 тыс. за 1 кв. м с учетом отделки, если речь идет о кардинальных изменениях. В целом же на минимальный необходимый ремонт в новой квартире девелоперы закладывают от \$1 тыс. за 1 кв. м, для частных собственников эта стоимость составит от \$1,5–2 тыс. за 1 кв. м. Потенциальному собственнику помимо затрат на ремонт предстоят также расходы на коммунальные услуги и содержание самой квартиры. Опять же их объем варьируется в зависимости от типа дома: в исторических домах это включает оплату

газа, электричества, воды и услуг консьержа, в современных ЖК эксплуатационные расходы выше. Эксплуатационные расходы включают в себя обслуживание всех инженерных систем здания, уборку общих зон и внешней территории, охрану внутреннего и внешнего периметра здания и мелкий ремонт оборудования. Коммунальные услуги оплачиваются отдельно, кроме отопления, расчет которого идет пропорционально занимаемой доли. По данным от компании Capital Group, в среднем расходы на эксплуатацию элитной квартиры варьируются от 150 до 220 рублей в месяц за квадратный метр площади квартиры.

НА ВТОРИЧНОМ РЫНКЕ Если рассматривать вариант приобретения квартиры на вторичном рынке, то нужно учесть, что ее стоимость может быть выше, чем предложение на первичном рынке. К тому же это не исключает необходимости ремонта. Внутренние характеристики квартиры, например отделка и технические характеристики, достаточно быстро устаревают. Екатерина Тейн, партнер компании Chesterton, рассказывает: «У нас есть квартира на Остоженке в старом доме, которая сдается в аренду. Площадь 165 кв. м, панорамные виды. Еще несколько лет назад она сдавалась за \$9–10 тыс. в месяц, но сейчас вследствие морального устаревания ремонта ее можно сдать только за \$6 тыс.».

Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Real Estate Consulting Group, подчеркивает: «Доходность арендного бизнеса зависит от готовности квартиры, в которую покупатель инвестирует средства. Так, наименьший срок окупаемости у новостроек на начальном этапе строительства: он может составлять пять лет и меньше. Тогда рост стоимости этой квартиры может составить 20–30 процентов, если будет выбран проект в хорошей локации и с интересной концепцией. Однако в этом случае инвестору после получения ключей и оформления права собственности нужно будет потратить еще год-полтора года на качественный ремонт и авторский дизайн интерьера. При покупке готовой квартиры с ремонтом рентабельность арендного бизнеса составляет в среднем 4–5 процентов годовых. Например, готовая квартира в клубном доме в районе Остоженки площадью 150 кв. м с авторским ремонтом стоит \$4–4,5 млн. Сдать такую квартиру можно за \$15–20 тыс. в месяц. Таким образом, срок окупаемости готовой квартиры, приобретенной с инвестиционными целями, может составлять двадцать лет и даже больше».

РАСЧЕТ ДОХОДНОСТИ Арендные ставки в элитном сегменте начинаются примерно от \$4 тыс. и практически до бесконечности — цена формируется в основном из местоположения, качества отделки и ожиданий собственника. По данным компании Intermark Relocation, летом 2013 года основной спрос пришелся на квартиры с арендной ставкой \$6,9 тыс. В доме у Нескучного сада, построенном в 1940 году в стиле сталинского ампира для руководителей Ген-

штаба, Минобороны и КГБ, четырехкомнатная квартира площадью 100 кв. м сдается за \$4 тыс. в месяц. Отделка выполнена в классическом стиле, две спальни, гостиная и кабинет делают эту квартиру удобной для проживания небольшой семьи, которую привлекают невысокая арендная плата и местоположение. Исторические здания сталинской эпохи создают особенный антураж. В целом квартира действительно «генеральская» — само здание настолько создает атмосферу Москвы середины XX века, что невольно ощущаешь себя героем фильма того времени.

В районе Нескучного сада большинство домов — сталинского периода, среднюю стоимость 1 кв. м в наиболее престижных квартирах эксперты рынка оценивают примерно в \$9 тыс. Если предположить, что затраты на покупку аналогичной квартиры составят \$900 тыс., затраты на ремонт около \$150 тыс., при коммунальных платежах примерно \$500 в месяц окупаемость составит 25 лет при доходности 4% без учета роста стоимости самой квартиры. При этом если приобрести жилье с качественным ремонтом и не тратить на это деньги, то окупаемость составит 21 год, а доходность возрастет до 4,7%.

В самом востребованном у арендаторов ценовом сегменте — \$6,5 тыс. — находится квартира площадью 140 кв. м в жилом комплексе в Шмитовском проезде. Несомненные преимущества — близость ММДЦ «Москва Сити», современный дизайн, а также хорошо спланированные подсобные помещения. Но главное, когда заходишь внутрь, исчезает ощущение, что ты в Москве: сочетание светлых стен и фото ночного Нью-Йорка в гостиной позволяет предположить, что находишься в любой точке мира. Стоимость 1 кв. м в этом доме находится на уровне \$11 тыс. Соответственно, чтобы приобрести подобную квартиру, нужно располагать суммой \$1,54 млн, ремонт обойдется примерно в \$240 тыс., срок окупаемости при этом составит 27 лет при доходности 3,7%. Покупка квартиры, не требующей ремонта, существенно улучшит эти показатели — 23 года и 4,3%. Третий объект находится в жилом комплексе на Смоленской набережной — премиальное местоположение, грамотная планировка, панорамные окна в кабинете. Стоимость — \$10 тыс. в месяц. Квартира находится на 12-м этаже, а вокруг — старая застройка. Это позволяет чувствовать себя немного Карлсоном, разглядывая симпатичные зеленые крыши. На территории комплекса есть игровая детская комната, химчистка, тренажерный зал, бильярдная. Впрочем, это не так принципиально, учитывая инфраструктуру района Арбат, просто noblesse oblige. Аналогичная квартира в этом доме стоит \$2,94 млн, как минимум \$300 тыс. придется потратить на ремонт, и затраты на нее окупятся примерно через 30 лет, доходность от сдачи в аренду таких дорогих квартир невысока — 3,3% годовых. Покупка на «вторичке» в этом ценовом сегменте не сильно изменит ситуацию — квартира окупится через 27,5 года при доходности 3,6%.

ЭЛИТНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА По данным компании Knight Frank, доходность от сдачи в аренду квартир на европейских рынках после вычета расходов на содержание составляет от 2,8% (Великобритания) до 4,7% (Германия). Впрочем, для отдельных, наиболее качественных объектов этот показатель выше. Так что в этом отношении московская «элитка» вполне соответствует мировым тенденциям.

Ввиду высокой стоимости кредитных средств в России, в отличие от европейских рынков, приобретение квартиры в ипотеку для последующей сдачи в аренду невыгодно, так как доход от аренды не покрывает выплат по кредиту. Средние ставки на ипотечные кредиты в Москве находятся на уровне 12% годовых, что значительно превышает средний показатель доходности в элитном сегменте — 3–5%. Эксперты по-разному оценивают перспективность приобретения элитного жилья с целью последующей сдачи в аренду. Ольга Тараканова из компании Knight Frank считает: «Сдача элитных квартир в аренду является довольно выгодным бизнесом, так как обеспечивает арендодателям стабильный доход. В общем предложении аренды элитных квартир велика доля инвестиционных объектов, владельцы которых используют недвижимость в качестве надежного актива. Кроме того, существенную долю составляют собственники квартир, приобретающие жилье на будущее для своих детей, а также собственники, временно живущие за границей. Сдача квартир в аренду является довольно прибыльной в силу того, что на московском рынке наблюдается высокий уровень спроса на арендное жилье и ставки на аренду демонстрируют устойчивый рост». А Екатерина Тейн оценивает ситуацию так: «Еще пару лет назад доходность сегмента элитной аренды достигала 5–6 процентов, что сопоставимо и с сегодняшними показателями. Но помимо дохода от аренды за счет роста цен на рынке возростала и стоимость самой квартиры. Суммарно в пересчете на год это давало среднюю доходность до 10–12 процентов. Сейчас темпы роста цен на элитное жилье снизились. Также возросли критерии качества самих квартир — арендаторы стали более требовательными».

В среднем окупаемость квартир в элитном сегменте, приобретенных для последующей сдачи в аренду, составляет порядка 20 лет. Для сравнения: у квартир экономкласса окупаемость составляет около 14–16 лет в зависимости от объекта во многом за счет более высокого спроса на такие квартиры, а также по причине низкого уровня первоначальных вложений и эксплуатационных расходов. Но у «элитки» есть и неоспоримое преимущество: в отличие от управления несколькими квартирами на массовом рынке, сдача в аренду в премиальном сегменте почти не требует от собственника затрат времени и сил. Именно в этом секторе можно почувствовать себя настоящим рантье, пусть и с не слишком высокой нормой прибыли. ■