

Самым востребованным у квартиросъемщиков считается жилье в ведущих мировых столицах. Однако выгодно сдать жилье можно

← не только там.

С миру по ставке

9

Стабильный доход от недвижимости во всем мире получают от сдачи инвестиционного жилья в аренду. Мы рассмотрели доходность вложений при покупке жилья на одну и ту же сумму — в пределах 250 тысяч евро (примерно 10,5 млн рублей) в крупнейших городах России и Западной Европы — Москве, Санкт-Петербурге, Казани, Париже, Милане, Берлине и Лондоне.

ЮЛИЯ ФАЙЗРАХМАНОВА

Доходность и риски Если сравнивать среднюю доходность от сдачи в аренду, например, с банковским процентом, на первый взгляд она не покажется высокой. «Доходность от сдачи в аренду квартир может варьироваться в диапазоне примерно 3,5–7%, средние сроки окупаемости — около 20 лет», — отмечает аналитик УК «Финам Менеджмент» Максим Клягин. Прибыль от сдачи жилья в аренду сопоставима с доходностью по валютным

вкладам. По рублевым вкладам, как показывает анализ ставок крупнейших банков, реальный процент сейчас не превышает 14% годовых. Большую ставку, как правило, предлагают банки, крайне нуждающиеся в быстром притоке средств.

Вложение в недвижимость как инвестиционный инструмент действительно существенно уступает депозитам. В то же время арендная ставка — это только вершина «айсберга». Для российской недвижимости «подводную» часть составляет капитализация самой недвижимости: несмотря на нынешние колебания цен, в долгосрочной перспективе ее стоимость растет.

«Спекулятивный интерес инвестиций в недвижимость оправдан только ставкой на фундаментальный рост стоимости подобных объектов. Рентный бизнес чаще играет второстепенную роль», — считает аналитик «Финам Менеджмент».

Но в нестабильной ситуации на первый план выходит надежность вложения и сохранность средств. Например, госгарантии на банковские вклады распространяются на сумму не более 700 тысяч — то есть вложения придется дробить, и даже в этом случае печальный опыт дефолта не позволит полностью быть уверенным в сохранности вложений. «Финансовый кризис, влияние которого проявилось на всех рынках недвижимости в 2008 г., внес свои кор-