

Главное преимущество инвестиций в недвижимость — надежность. Вне зависимости от экономической ситуации жилье простоит не один десяток лет. А с учетом общего снижения цен на рынке есть интересные варианты. →



яние которого проявилось на всех рынках недвижимости в 2008 г., внес свои коррективы, в том числе в переоценку основных инвестиционных инструментов с точки зрения соотношения «доходность/риск». Можно констатировать, что недвижимость является одним из самых надежных инструментов сохранения средств, кроме того, сдача квартир в аренду, хоть и не является высоко прибыльным бизнесом, но обеспечивает собственникам стабильный ежемесячный доход», — отмечает генеральный директор МИАН Дмитрий Кузнецов.

По оценке экспертов, наиболее ликвидными в европейских мегаполисах считаются квартиры средней площади и ценовой категории (сегмент бизнес-класса), которые можно продать и сдать в аренду в короткий срок. Жилье нижних ценовых категорий (эконом-класс) — малогабаритные квартиры или комнаты пользуются самым высоким спросом, но при этом окупаемость вложенных средств от сдачи в аренду составляет, как правило, значительно больше 20 лет без учета роста их рыночной стоимости.

Санкт-Петербург Цены на недвижимость в северной столице еще не приблизились к московским, а арендные

ставки уже достаточно высоки. Например, на 250 тыс. евро — (10,7 млн рублей) здесь вполне возможно приобрести две однокомнатные квартиры в бизнес-классе площадью по 50 кв. метров. В месяц каждая из них будет приносить, по данным МИАН, от 30 до 45 тыс. рублей дохода — то есть более 6,8% годовых. Наибольшим спросом пользуются квартиры в современных жилых комплексах, расположенных в районах средней удаленности от центра, необязательно около метро, поскольку большинство арендаторов пользуются личным автомобильным транспортом.

Популярен у квартиросъемщиков старый фонд — бывшие «элитные» дома в центральной части города, после капитального ремонта (например, ряд объектов, расположенных в «Золотом треугольнике» — между улицей Маяковского, Владимирским и Невским проспектами). Для центральных районов Санкт-Петербурга большим преимуществом является наличие машиноместа в подземном паркинге или на организованной открытой парковке. По данным УК «Финам Менеджмент», средние цены на аренду однокомнатной квартиры в бизнес-классе начинаются на уровне около 20 — 25 тыс.руб./м, и около 40 — 45 тыс.

руб./м в элитном сегменте. Продажная цена квадратного метра в расчете на однокомнатную квартиру варьируется от 80 до 250 тыс. ввиду того, что в последние годы за счет развития туризма в Санкт-Петербурге стоимость аренды жилья увеличивалась более интенсивными, по сравнению с рынком купли-продажи, темпами.

Самара Доходность жилой недвижимости в Самаре находится на среднем уровне по сравнению с европейскими столицами и крупными городами России и составляет в среднем 5-6,5%.

Сегодня в Самаре, учитывая кризисное снижение цен на рынке недвижимости, за 11 млн рублей на вторичном рынке можно приобрести две двухкомнатные и одну однокомнатную квартиру в престижных районах. Двухкомнатные квартиры при условии приличного ремонта могут приносить владельцам по 20 тыс. рублей, аренда 1-комнатной квартиры в Самаре в среднем сегодня стоит 12 тыс. рублей. Таким образом, за год эта недвижимость покажет доходность в 620 тыс. рублей, или 5,6%.

На первичном рынке, в уже готовых и сданных в эксплуатацию жилых комплексах бизнес-класса, покупка трех 1-комнатных квартир обойдется в 10 млн. рублей. При средней ежемесяч-

ОКУПАЕМОСТЬ КВАРТИР ПРИ СДАЧЕ В АРЕНДУ

Город	Размер инвестиций (тыс. руб.)	Доходность в год (тыс. руб.)	Доходность в % годовых	Срок окупаемости (лет)
Санкт-Петербург	9 600	720 – 1080	7,5 – 11,25	8,8 – 13
Москва	11 000	720 – 960	7 – 9,27	11,4 – 15
Самара	11 000	540 – 720	5,5 – 5,7%	17,5 – 18,2
Париж	11 000	554 – 594	5 – 5,4	18,5 – 19,8
Милан	10 180	422 – 634	4,14 – 6,2	16 – 24
Берлин	11 000	739 – 924	6,7 – 8,4	11,9 – 14,9