



Во Франции получение ренты является распространенным источником дохода. Недвижимость за рубежом, купленную с целью вложения инвестиций, можно использовать и для собственного отдыха.

7

ной ренте в 15 тыс. рублей за каждую, эти объекты недвижимости ежегодно будут приносить своим владельцам по 540 тыс. рублей (доходность — 5,4% годовых) и окупятся за 18,5 лет.

На рынке есть возможность найти и более выгодные варианты, в частности, приобретая элитную недвижимость в пока недостроенных домах. Так, например, 3-комнатная квартира 157 кв.м в «Портал-Билдинге» на улице Осипенко (срок сдачи — осень 2010 года) сегодня продается за 12 млн рублей. Ни для кого не секрет, что в условиях резкого падения спроса девелоперы готовы давать большие скидки на строящиеся объекты. Даже при минимальной скидке в 10% эту квартиру можно будет приобрести за 10800 млн. Средняя цена аренды апартаментов такого класса в Самаре сегодня составляет около 60 тыс. рублей в месяц. В результате доходность такой квартиры превысит 6,5%, и это не учитывая, что после сдачи дома в эксплуатацию и ремонта такая недвижимость будет стоить на порядок больше. Конечно, приобретая квартиру в недострое, тем более в условиях кризиса, инвестор берет на себя дополнительные риски, да и при условии ввода дома в эксплуатацию в срок доход с квартиры он сможет начать получать только через 1,5-2 года. Зато срок ее окупаемости сокращается до 15 лет.

Москва Средняя доходность инвестиций в московскую недвижимость, по данным МИАН, находится на самом низком уровне (4,5—5%) по сравнению с Самарой и Питером. Это объясняется дорогой стоимостью покупки жилья, которая нивелирует высокие расценки на сдачу его в аренду. Средний уровень доходности после оплаты коммунальных расходов и сопутствующих услуг при сдаче в аренду однокомнатной квартиры в бизнес-классе, по сло-

вам Дмитрия Кузнецова, составляет от 4,5 до 5% годовых.

250 тыс. евро с трудом хватит, чтобы приобрести двухкомнатную квартиру бизнес-класса. Средние цены в этом сегменте — от 14 до 17 млн а квартиру, что составляет 325 тыс. евро. За €250 тыс. в бизнес-классе мы нашли варианты однокомнатных квартир общей площадью 30—40 кв. м, расположенных в районе Садового Кольца, либо площадью свыше 40 кв. м, находящихся между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом в современном монолитно-кирпичном или 5—9-эт. кирпичном здании 80-х гг. постройки, с высокими потолками, евро-ремонт, городским телефоном, консьержем. Сдать в аренду такое жилье можно от 40 до 55 тыс. руб. в месяц, то есть квартира ежегодно будет приносить от 4,5 до 6,2% годового дохода.

За 250 тыс. евро можно также купить 2-ком. квартиру такого же уровня общей площадью 45—60 кв. м между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом, либо площадью 60—80 кв. м в районе Третьего Транспортного Кольца и спальных районах запада, юго-запада и северо-запада Москвы. Стоимость аренды — от 65 до 85 тыс. руб. в месяц. Этот вариант позволяет получить прибыль от 7,2% годовых.

В целом, по информации МИАН, арендные ставки на квартиры бизнес-класса варьируются от 60 до 200 тыс. руб. в месяц, но в последнее время востребовано жилье не дороже 100 тыс. руб. Так, по данным «ФИНАМ», элитную квартиру можно сдать от 75 до 80 тыс. руб./м.

В первую очередь для приобретения жилья с последующей сдачей в аренду интересны современные жилые комплексы, возведенные в престижных районах запада, юго-запада и севера Москвы за последние 5—10 лет

(ЖК «Режиссер» и «Заповедный», жилой квартал «Шуваловский»), удобно расположенные по отношению к крупным транспортным магистралям и обеспеченные набором объектов социальной и бытовой инфраструктуры. Востребованы у арендаторов квартиры в сталинских высотках и домах советской партноменклатуры, расположенные в центральной части города между Садовым и Третьим Транспортным Кольцом: Пресненский, Мещанский, Басманный, Таганский районы.

Париж На уровне Москвы держится столица Франции — Париж. За 250 тыс. евро приобрести однокомнатную квартиру с выгодой можно в XI округе (XI Arrondissement Oberkampf — Bastille). При цене от 4900 до 6000 евро за кв. метр однокомнатная квартира площадью в 50 «квадратов» обойдется в 245—300 тысяч евро. Аренда принесет от 21 до 27 евро за квадратный метр без учета коммунальных расходов, которые оплачиваются квартиросъемщиком отдельно, или 1050—1350 евро в месяц. Рентабельность в таком случае составит 4,8% в год.

Цены на недвижимость зависят от района и времени постройки. Квартиры в новых домах, к которым относятся дома, построенные не позднее 20 лет назад, стоят на 200—500 евро за кв. метр дороже, хотя обязательным правилом это назвать нельзя. Но если в российских мегаполисах за эту сумму можно купить квартиру в бизнес-классе, то в европейских столицах речь идет о жилье уровня эконом. Стоимость приобретения кв. метра жилья, по данным одного из крупнейших парижских агентств Foncia, в Париже колеблется в пределах 4800—12000. Наиболее высокие цены на недвижимость в округах Cite — Saint-Louis Luxembourg Saint-Germain Vendome