

ДОМ ДЕНЬГИ

Чужие хлопоты

аренда
(Окончание. Начало на стр. 17)

«В условиях растущего рынка кажется, что покупка любой квартиры — предприятие чрезвычайно доходное. В краткосрочной перспективе это действительно так, — говорит Владимир Кудряшев, ведущий эксперт-аналитик компании Paul's Yard. — Но длительность этой перспективы неизвестна. Так, квартиры в определенных районах, которые сейчас не являются ликвидными и имеют наименьшую стоимость, в силу ряда перспективных обстоятельств могут через определенный промежуток времени значительно вырасти в цене».

Как правило, инвесторы поручают риэлтерам управление сразу несколькими объектами. «Одна или даже две квартиры значительно дороже в обслуживании, чем пять. Оптимальный средний пакет сегодня — четыре-пять квартир. Среди клиентов нашей компании есть собственники с 50–70 квартирами, — приводит пример заместитель генерального директора Vesco Group Андрей Федака. — Правда, в таких случаях часть недвижимости мы рекомендуем все

же продать». В структуре компании в месяц совершается порядка четырех-пяти подобных сделок. При этом еще около 20 клиентов обращаются к специалистам уже с готовым пакетом, им необходимо дальнейшее управление существующими активами.

Эксперты считают, что инвестиционно-арендный бизнес вполне перспективен. Москву, как и все мегаполисы мира, не минует «великое переселение народов». При перемене места работы люди вместе со своими семьями будут легко срываться с насиженных мест и переезжать из города в город, из страны в страну, а значит, и постоянного жилья уже не понадобится. Спрос на аренду будет расти, следовательно, и желающих заработать на этом будет гораздо больше.

За городом — конкуренция
Несколько лет назад волна инвестиционных покупок докатилась и до Подмосковья. Настал черед вкладывать средства в богатые особняки и уютные коттеджи. И хотя прецедентов с загородным жильем сейчас гораздо меньше, чем с городским, некоторые из специалистов все же видят в этом

сегменте отличную перспективу. «Загородная недвижимость в этом отношении только набирает обороты, — описывает тенденцию руководитель отдела загородной недвижимости компании DeltaRealty Анна Папахина. — По моему мнению, если у человека есть свободные деньги, например \$1,5 млн, в инвестиционных целях выгоднее купить особняк, чем квартиру в Москве. Квартира за эту цену будет располагаться в хорошем доме в пределах третьего кольца, и сдать ее можно за \$5–6 тыс. в месяц. При этом за особняком той же стоимости арендатор отплатит порядка \$10 тыс.».

С управлением за городом еще проще, чем в городе: все заботы и хлопоты берет на сегодня управляющая компания конкретного поселка.

Надо отметить, что на начальном этапе у загородных частных инвесторов оказались свои серьезные конкуренты. В области начали возникать целые поселки, целиком или частично предназначенные только для аренды (например, «Никольская слобода»). В числе приоритетных направлений Анна Папахина называет Рублево-Успенское и Новорижское шоссе. В Ostogenka Real Estate

к ним добавляют Киевское и Калужское направления. Конкурировать с сервисом, системой управления и ставками в специализированных доходных местах Подмосковья будет со временем все сложнее. А вот в Москве, где перспективы строительства доходных домов туманны, частные инвесторы-арендодатели находятся практически вне конкуренции.

Заграница нам поможет
Возможность стабильного заработка куда более реальна, когда речь идет об инвестировании в зарубежную недвижимость. Все больше россиян выводят деньги за границу, что гарантирует большую сохранность капитала.

«Большинство российских покупателей зарубежной жилой недвижимости ставят перед собой задачу последующей сдачи жилья в аренду, — рассказывает Лариса Хорева, генеральный директор компании Avenue Property. — Один из первых вопросов после просмотра потенциального объекта покупки: «Его можно сдать в аренду? За какую сумму? Возьмется ли вы за это?»

Эксперт выделяет два основных направления — покупка недвижимости в столицах (Париже, Лондоне, Берлине) с одновременной сдачей в аренду на несколько лет и покупка квартиры или дома в прибрежных городах. «Во втором случае, как правило, несколько недель проживания в собственном доме владельцы отводят себе (обычно в мае,

июне или сентябре), предпочитая в ликвидные месяцы (июль-август) сдавать дом в аренду», — говорит госпожа Хорева.

Если компания, которая продает клиенту недвижимость за рубежом, соглашается стать управляющей, то есть сдавать объект в аренду, обычно она получает порядка 10% от суммы. «Компания берется охотно в том случае, если очевидно, что человек понимает ценовую ситуацию, осведомлен о расходах, которые он должен будет нести, и не будет требовать невозможного — сдавать виллу, расположенную в 20 км от моря, по цене виллы, расположенной на первой линии», — отмечает генеральный директор Avenue Property.

На географической карте уже появился не один десяток мест, куда россияне готовы вкладывать свои деньги и получать стабильные проценты. Одним из самых прибыльных и интересных регионов, который облюбовали российские клиенты, стал Дубай (ОАЭ). «Апартаменты в Дубае находятся под управлением какого-нибудь отеля, чаще всего пятизвездного, — рассказывает Татьяна Прокофьева, менеджер по развитию компании DeltaRealty, занимающаяся этим направлением. — Клиент приобретает апартаменты для себя в любом из элитных комплексов под управлением отеля мировых брендов, таких как Fairmont, Kempinsky, Movenpick. Доходность такой покупки составляет около 8–12% от годовой сдачи, и окупается она примерно

за восемь лет». Ставки отелей, как правило, колеблются в пределах 25–50% годового дохода от «частного номера».

Эффектные покупки совершают и за океаном. Так, например, в компании Ostogenka Real Estate советуют клиентам купить собственные апартаменты класса «делюкс» в Лас-Вегасе (стоимостью от \$700 тыс.). «Местные арендные ставки достаточно высоки, поэтому окупаемость вложения достигается за три-четыре года. Это студии, квартиры с двумя и тремя спальнями, пентхаусы, — описывает проект генеральный директор Ostogenka Real Estate Максим Сухарков. — Привлекает тот факт, что объект передается в собственность уже с отделкой, дорогой меблировкой и оснащенный самой современной бытовой техникой. Фирма может взять на себя эксплуатацию, последующую пересдачу и размещение арендаторов на вашей жилплощади».

Покупка зарубежных апартаментов приносит более стабильный доход, чем жилого объекта в Москве или Подмосковье. Особенно сейчас, когда рост цен на недвижимость в Московском регионе практически остановился. Однако арендные ставки растут, поэтому даже среднесрочные инвесторы предпочитают не избавляться от качественной недвижимости, дожидаясь более удачного момента для продажи. Это в ближайшей перспективе будет способствовать развитию арендного бизнеса.

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ПРЕМИУМ-КЛАССА

ГРАНД АВИОН

Новый уровень свободы!

АКЦИЯ: «НАМ 6 ЛЕТ!»

действительна с 10 июля по 31 августа

КАЖДОМУ ПОКУПАТЕЛЮ МЫ ДАРИМ ПОДАРОК:

- ОПЛАТА ЛЮБОЙ ВАШЕЙ ФАНТАЗИИ в пределах от 130 до 300 тыс. руб.
- АВТОМОБИЛЬ
- ЭКОЛОГИЧЕСКОЕ ПУТЕШЕСТВИЕ
- VR-ШОПИНГ в известных бутиках Москвы

ТАКЖЕ ДЕЙСТВУЮТ ЧРЕЗВЫЧАЙНО ВЫГОДНЫЕ УСЛОВИЯ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ КВАРТИР В РАССРОЧКУ НА ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ АКЦИИ!!!

ПОДРОБНОСТИ МОЖНО УЗНАТЬ ПО ТЕЛЕФОНУ: 748-55-66 ИЛИ НА САЙТЕ WWW.KEMI.RU

ЖК «Гранд Авион» - подлинная жемчужина Подмосковья!

Первый и пока единственный комплекс премиум-класса в городе Домодедово! Жилой комплекс «Гранд Авион» - не только комфортное место для цивилизованного проживания людей, ценящих комфорт, но и возможность достижения независимого существования от условий внешнего окружения!

ЖК «Гранд Авион» - это реальная альтернатива столичному жилью с преимуществами в стоимости, экологии и спокойствии!

- ИПОТЕКА до 20 лет! ПАРТНЕР КОМПАНИИ ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ»
- СУММА ПЕРВОНАЧАЛЬНОГО ВЗНОСА - от 20%!
- ЦЕНА от 47 088 руб./м²
- РАЗЛИЧНЫЕ ВАРИАНТЫ РАССРОЧКИ!

ООО ИСК «КЕМИ ФИНАНС» на правах рекламы

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте WWW.DOMNEW.RU

КЕМИ

Кеми Финанс

инвестиционная компания

748-55-66 755-22-66

WWW.KEMI.RU

Проектная декларация опубликована на сайте www.yit-dom.ru 15.05.2006 г.

WWW.YIT-DOM.RU

ЮИТ дом

ЮИТ Московская

ул.Кунцевская

владение 6

18-этажный монолитно-жирпичный жилой дом на 56 квартир по индивидуальному проекту с подземной автостоянкой на 47 машиномест.

РАССРОЧКА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИПОТЕКА ОТ ВЕДУЩИХ БАНКОВ

Только до 31 августа

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!

МИНУС 650 000 РУБ.

229-75-77

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 43 680 000 руб. Калужское ш., 25 км от МКАД, Наро-Фоминский р-н, д. Южное, Земельный участок, 3 га, Река Десна, лес, Развитая инфраструктура. Коммуникации по границе участка. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 432 000 руб./сот. Киевское ш., 36 км от МКАД, д. Сынково-Северное, Земельный участок без подр., 22 сот, все ком-ции, в КП «Правос», река, лес. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 186 560 000 руб. Киевское ш., 55 км от МКАД, д. Таширово, Земельный участок, 32 га., река Наря, лес, Хор, подезд, разв. инфра-в. Возм. перевод под ИЖС. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 31 300 000 руб. Краснодарский край, 20 км от г. Геленджик, с. Михайловский Перевал, Земельный участок 1,8 га, Рядом автодорога, ведется строительство гольф-клуба. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ 15 600 руб./сот. Минское ш., 92 км от МКАД, Наро-Фоминский р-н, д. Наровское Слобода, Земельный участок, 18 га, Река Протва, лес. Электрчество по границе участка. АН «Домострой» www.dom-prestige.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 11 960 тыс. руб. Калужское ш., 9 км от МКАД, Таунаус в о.о. комплексе «Воскресенское», 230 м². Центральные коммуникации. Камин, мансарда, терраса, сауна. Без отделки. Оптимальное сочетание цены/качества. 236-80-90, 237-35-03	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 28 600 тыс. руб. Киевское ш., 22 км от МКАД, Краснол. Дом 520 м² на уч-ве 15 сот. Все коммуникации. Каменный зап. земельный сад, бильярдная, бассейн, сауна. Полностью готов к проживанию. 236-80-90, 237-35-03	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Коттеджный поселок «Кривоше-2». 38 км по Новорижскому шоссе. Уникальные предложения от застройщика - компании «Русский дом недвижимости». Большой выбор проектов коттеджей. www.ekoland.ru 785-785-5
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Коттеджный поселок «Опушино». 38 км по Новорижскому шоссе. Земельные участки размером от 16 соток. Большой выбор современных архитектурных проектов. Развитая инфраструктура. www.yit-dom.ru 785-785-5	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 14 км, «Павлово». Резиденция «де Виль» инд. проект. S - 720 м², 4 уровня, мастер-коммун., гараж на 2 м. под чистотелу. Уч. 21с. с озеленением. Собственность. 792-66-63, 920-39-19	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 22 628 268 руб. Новорижское ш., 28 км от МКАД, Истринский р-н, Павло-Слободский сельск. округ, д.о.о. «Роса», коттеджный поселок «Кривоше-2». Единный архитектурный стиль. Большой выбор готовых домов. Земельные участки от 15 соток. www.ekoland.ru 785-785-5	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ от 14 000 000 руб. Новорижское ш., 38 км от МКАД, Коттеджный поселок «Опушино». Предложение от инвестора - компании «Русский дом недвижимости». Современный архитектурный стиль. Экологически чистые материалы в отделочных материалах. www.oushino.ru 785-785-5	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Новорижское ш., 38 км от МКАД, Коттеджный поселок «Опушино». Предложение от инвестора - компании «Русский дом недвижимости». Современный архитектурный стиль. Экологически чистые материалы в отделочных материалах. www.oushino.ru 785-785-5	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 36 500 руб./м² Новорижское ш., 27 км от МКАД, г. Раменское, мкр 10, 4 типа таунхаусов площадью 131-160 м², рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 747-81-33	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ Рублево-Успенское ш., Жуковка. Элитный клубный дом на 23 квартиры. Большая благоустроенная территория, собственный фитнес-центр с бассейном. В продаже всего 5 квартир. NEW! www.realty.ru (495) 775-73-35	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 54 600 руб./м² Ярославское направление, г. Королев. Клубный комплекс «Сосновый Бор» 5 и 6-ком. двухуровневые квартиры в 44-квартирном монолитно-жирпичном жилом доме. Рядом подземный гараж и парк. ЗАО «ЮИТ Московская». www.evans.ru 229-75-77
ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ от 46 800 руб./м² Ярославское направление, г. Королев. Клубный комплекс «Сосновый Бор». Четырехуровневые таунхаусы с гаражом в поселке на 76 семей парковой эпохи основного блока. ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 980-50-94	ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ 6 000 000 руб. Ярославское ш., с. Красноармейск 34 км от МКАД. Комплекс таунхаусов «Клуб СЛБ» (20 таунхаусов) на берегу реки Вора. Общая площадь - 190 м², 3 этажа, гараж, городские коммуникации. От застройщика. Без отделки. www.chkalov-club.ru 980-89-60	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 65 000 руб./м² Арбат. 2-комнатная квартира в дореволюционном доме в самом центре Москвы. Общая площадь 110 м², 1 санузел, 4-й этаж, лифт, домофон. Тихий дворик. ИД 32223 www.evans.ru (495) 232-67-03	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 159 250 000 руб. м. Арбатская, Трубниковский пер., д. 8. В новом клубном доме предлагается роскошная квартира 230 м². Авторский дизайн проект. Экологически чистые отделочные материалы. www.s-palata.ru 363-32-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 53 630 000 руб. м. Белорусская, Никольский пер., д. 5. Предлагаются просторная квартира 150 м² с панорамным остеклением в новом элитном доме 2003 года. Отделка в стиле «контраст». 1 машиноместо в подземном паркинге. www.s-palata.ru 363-32-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 134 750 руб./м² м. Молодежная, м. Куцевская, ул. Куцевская, вл. 6, 2,3-комнатная квартира в 16-этажном монолитно-жирпичном доме по инд. проекту на 56 семей. Полная отделка, современная бытовая техника. Полностью готова к проживанию. ИД 36193 www.evans.ru (495) 232-67-03	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 19 760 000 руб. м. Новокузнецкая, Рубинский пер., д. 10. Новый 12-этажный элитный дом с подзем. паркингом и охр. тер. ИД 22167, ИД 22175 www.evans.ru (495) 232-67-03	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 39 500 руб./м² Горьковского ш., 50 км от МКАД, г. Ногинск, мкр «Заречье», М1-4. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном панельном 10-этажном доме серии «И 1724». Беспрецедентная рассрочка платежа, скидки. ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 109-45-12
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 156 000 руб./м² до 186 000 руб./м² м. Новослободская, ул. Тихвинская, д. 10. Новый дом, сдвн ГК, охраняемая территория. Предлагаем квартиры от 55 м² до 175 м². www.s-palata.ru 363-32-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 39 000 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, ул. Гагарина, д.81А. 1,2-3-комнатные квартиры в 17-этажном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, скидки. ЗАО «ЮИТ Московская». www.realty.ru (495) 775-73-35	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 40 000 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, мкр 5А, д. 1-1Б. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.dubrovka.info 747-49-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 45 500 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, мкр 5А, д. 2. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 747-49-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 234 000 руб./м² м. Фрунзенская. Предлагаем в новых домах в районе парка им. Мандельштама квартиры общей площадью от 83 м² до 500 м². www.s-palata.ru 363-32-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 650 000 руб./м² м. Фрунзенская, LA DEFENSE. Новый элитный жилой комплекс. Лафрентийский, д. 10. 1,2-3-комнатные квартиры в монолитно-жирпичном 17-этажном жилом доме серии БАД-1195. Рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.s-palata.ru 782-67-25	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 221 000 руб./м² м. Шаболовская, Шаболовская улица, д. 10, к. 2. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном 10-этажном панельном 10-этажном доме серии «И 1724». Беспрецедентная рассрочка платежа, скидки. ЗАО «ЮИТ Московская». www.s-palata.ru 363-32-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 39 500 руб./м² Горьковского ш., 50 км от МКАД, г. Ногинск, мкр «Заречье», М1-4. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, скидки. ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 109-45-12
НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 156 000 руб./м² до 186 000 руб./м² м. Новослободская, ул. Тихвинская, д. 10. Новый дом, сдвн ГК, охраняемая территория. Предлагаем квартиры от 55 м² до 175 м². www.s-palata.ru 363-32-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 39 000 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, ул. Гагарина, д.81А. 1,2-3-комнатные квартиры в 17-этажном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, скидки. ЗАО «ЮИТ Московская». www.realty.ru (495) 775-73-35	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 40 000 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, мкр 5А, д. 2. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.dubrovka.info 747-49-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 45 500 руб./м² Новорижское ш., 23 км от МКАД, г. Жуковский, мкр 5А, д. 2. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном жилом доме, инд. проект, рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 747-49-10	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 40 600 руб./м² Новорижское ш., 27 км от МКАД, г. Раменское, ул.Трибуна, д.47. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном жилом доме серии БАД-1195. Рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 229-75-77	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ 60 000 руб./м² Ярославское направление, г. Королев. ул. Ленина, к. 10. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном монолитно-жирпичном 17-этажном жилом доме серии БАД-1195. Рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 782-67-25	НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ от 39 000 руб./м² Ярославское ш., с. Красноармейск 34 км от МКАД, Жил. комп. «Павлово-Северное» на берегу реки Вора. 1,2, 3-ком. квартиры в 10-этаж. кирпич. доме, Рассрочка, ипотека, договор долевого участия, ООО «ИЖС САС». www.cac-invest.ru 980-89-60	НЕДВИЖИМОСТЬ В РЕГИОНАХ от 31 500 руб./м² г. Ярославль, ул.Судьянская, ул.Калинина д.2. 1,2-3-комнатные квартиры в кирпичном 10-этажном жилом доме монолитно-жирпичном. Рассрочка платежа, ЗАО «ЮИТ Московская». www.yit-dom.ru 4 (4852)-725-726

По вопросам размещения фотомодулей обращаться по телефону (495) 651-95-99, доб. 218,127.

С проектными декларациями объектов можно ознакомиться по телефонам, указанным в рекламных объявлениях.