

ды там действительно все было забыто, но по мере того как развеивался дым олимпийских побед, желающих арендовать домики становилось все меньше, и сейчас годовая загрузка проекта составляет всего 45%, и это при том, что управление взяла на себя управляющая компания с мировым именем». И таких примеров довольно много. Знаковыми событиями, способствующими росту ставок аренды на жилье, могут стать Олимпиада, саммит международной организации, крупный фестиваль, спортивный турнир и проч.

В России ближайшими событиями такого рода являются Олимпиада в Сочи и саммит АТЭС во Владивостоке. Само появление информации о том, что такое событие состоится, резко взвинчивает спрос на недвижимость со стороны инвесторов и цены на жилье. По данным генерального директора агентства МИАН Василия Митько, с июля текущего года стоимость аренды жилья во Владивостоке выросла почти на треть — с 18–20 тыс. рублей за двухкомнатную квартиру до 25–30 тыс. рублей в месяц. «Учитывая среднюю стоимость такой квартиры — 3–3,5 млн рублей, уровень доходности для покупателя-инвестора составит около 10%. Правда, потом, после саммита, он снизится до 6–7%», — уточняет эксперт. Впрочем, у ряда экспертов нет уверенности в том, что после завершения саммита недвижимость вообще можно будет сдать в аренду по сколько-нибудь выгодной цене: все-таки желающих посетить Владивосток с туристическим визитом явно не слишком много.

Другая ситуация складывается вокруг рынка недвижимости города Сочи, который станет столицей зимних Олимпийских игр 2014 года. Все-таки Сочи — один из немногих российских курортов, который пользуется популярностью у туристов еще со времен СССР. Но до недавних пор город находился в запустении, а цивилизованных и качественных проектов на рынке практически не было. Проведение Олимпиады и связанное с ней масштабное строительство и развитие региона позволяют рассчитывать на то, что Сочи вполне может

стать курортом международного уровня, который будет пользоваться спросом не только у российских, но и у иностранных туристов, причем на протяжении всего года, а не только пляжного сезона.

Другое дело, что за три года, которые прошли с тех пор, как стало известно, что Сочи примет зимнюю Олимпиаду, цены на недвижимость здесь и так взлетели до небес. Поэтому заработать на этом рынке удалось лишь тем инвесторам, которые купили квартиры либо в самом начале олимпийского ажиотажа, либо еще до него, когда цены на рынке не были перегретыми. «Не думаю, что стоит приобретать сочинское жилье в инвестиционных целях. Основной потенциал роста цен уже выработан, возможно, еще будут какие-нибудь колебания, но незначительные», — говорит управляющий директор компании «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. По его расчетам, чистую, ухоженную студию площадью 25–35 кв. м в центре Сочи можно снять за 15–18 тыс. рублей в месяц, «двушку» с евроремонт — за 50 тыс. рублей. Купить же однокомнатную квартиру площадью 45–50 кв. м в центре города с ремонтом можно за 3,2–3,5 млн рублей. Если сдать нашу «однушку» пусть даже за 20 тыс. рублей в месяц, то при стопроцентной заполняемости вложенные средства вернутся только через 13–15 лет. «Но сегодня число предложений аренды квартир серьезно превышает спрос, а значит, надо рассчитывать на то, что большую часть времени она будет пустовать, а владелец будет нести эксплуатационные расходы», — рассуждает господин Скоморовский. — То есть срок окупаемости вырастет до 20–25 лет. И месяц зимней Олимпиады, во время которой стоимость аренды вырастет на 50–100%, ситуацию никак не спасет — лучше уж положить деньги в банк». «За столь короткий срок — Олимпийские игры или саммит АТЭС — подобные вложения не окупятся», — подтверждает генеральный директор «НДВ-Недвижимости» Александр Хрусталева.

«Любые инвестиции в недвижимость — это долгосрочный проект», — комментирует партнер компании

Chesterton Екатерина Тейн. — Покупка жилого объекта в расчете на какое-то краткосрочное событие, каким является Олимпиада в Сочи, себя не оправдывает. Если говорить о Сочи, то на фоне высокой стоимости жилья и отсутствия профессиональных управляющих компаний, которые в том числе будут заниматься вопросами аренды, такая покупка невыгодна. Даже очень высокая арендная плата в ограниченный период не окупит затрат».

Не все эксперты столь пессимистичны. «Если говорить об Олимпиаде 2014 года, то, на наш взгляд, покупка квартиры на Красной Поляне или в Сочи является выгодным инвестиционным вложением», — уверен Ноэль Дивини, главный управляющий партнер компании 11 Invest. Связано это, по его мнению, с тем, что, когда ведется масштабное строительство и в подготовку к событию вкладываются большие деньги, инвестиционные возможности возрастают. При этом и доля инвестиционных покупателей в общем объеме спроса значительно увеличивается. «Следует понимать, что Олимпиада или саммит — это несколько дней, в лучшем случае недель. И понятно, что на самом этом событии много не заработаешь. А вот за периоды до и после — вполне возможно», — добавляет директор департамента консалтинга компании Blackwood Ольга Широкова. «До» спрос формируют, как правило, те, кто готовит событие. Например, уже сегодня в Сочи спрос на аренду существенно вырос — большинство пансионатов просто сдает в долгосрочную аренду номера, не занимаясь оказанием санаторно-курортных услуг.

Впрочем, застройщики жилой недвижимости в районе будущей сочинской Олимпиады уже сейчас стимулируют инвестиционный спрос. Так, купившим апартаменты в мегапроекте «Горки Город» на Красной Поляне продавцы обещают возврат до трети вложенных денег за два олимпийских месяца (включая Олимпийские и Паралимпийские игры, а также промежуток между ними). Пожалуй, главным достоинством этого проекта можно считать то, что он точно будет достроен и сдан в срок: все, что связано с Олимпийскими