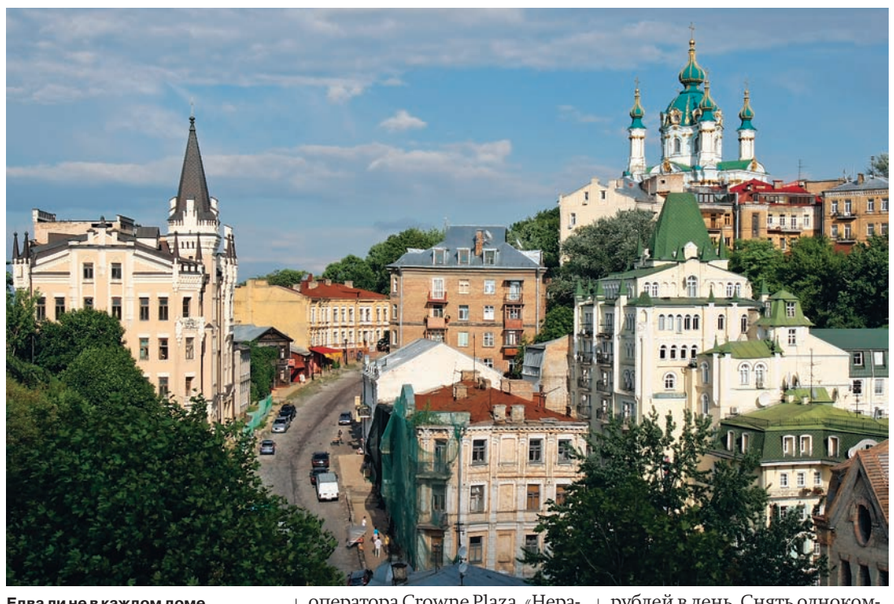
ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Частное гостеприимство

соседи

Во многих украинских отелях цены перед Евро-2012 выросли в несколько раз, а качество при этом осталось на прежнем уровне. Единственной альтернативой для туристов остаются квартиры, которые зачастую как минимум вдвое дешевле гостиниц и предлагают больше удобств. Украина в этом смысле не уникальна: аналогичная ситуация сложилась в большинстве постсоветских городов, и не только в них. Посуточная аренда квартир — хорошая возможность заработать для частного инвестора.



Едва ли не в каждом доме в центре Киева найдется квартира для посуточной аренды
ФОТО ВЛАДИСЛАВА СОДЕЛЯ

От Москвы до самых окраин

Согласно исследованию компании Jones Lang LaSalle Hotels, на сегодняшний день Киев входит в топ-5 европейских городов по средней стоимости гостиничного номера: в украинской столице этот показатель составляет $266 за ночь. Более того, даже такой высокий ценник почти на 30% ниже докризисного уровня, то есть еще совсем недавно было дороже. Однако несмотря на подготовку к футбольному чемпионату, качество по-прежнему не соответствует таким высоким ценам: из более чем 9,8 тыс. номеров только 28% их можно отнести к современному стандарту. В свою очередь, большинство современных номеров — это дорогие гостиницы. Более трети качественного номерного фонда Киева относится к сегментам luxury и upper-upscale — 933 номера, к сегменту upscale — 607 номеров, mid-market — 557 номеров, а economy — 662 номера.

Иными словами, цены на киевские гостиницы бьют все рекорды, но по качеству они серьезно отстают от европейских стандартов. Однако у туристов есть альтернатива: за гораздо меньшие деньги в украинской столице можно арендовать квартиру на короткий срок. «Трехкомнатную квартиру с отличным ремонтом в центре Киева недалеко от Крещатика можно снять за $100 в сутки. При этом в квартире будет все необходимое, включая бытовую технику, стиральную машину, домашний кинотеатр, интернет и т. д.»,— говорит управляющий директор «Century 21 Запад» Евгений Скоморовский. По его словам, схожая ситуация сложилась и в других украинских городах. Например, в Одессе, где при недостатке качественных гостиниц достаточно проблематично найти двухместный номер дешевле $100, за $50–70 в сутки можно арендовать двухкомнатную квартиру с современным ремонтом и всем необходимым.

С этой точки зрения украинский рынок отнюдь не является исключением: похожая ситуация сложилась и в большинстве других постсоветских республик. Например, в Тбилиси двухместный номер в трехзвездной гостинице обойдется примерно в $80 в сутки, при этом компания Georgian Holiday Rentals предлагает двухкомнатные квартиры в самом центре старого города за $50–70 в сутки. В свою очередь, в главных городах Казахстана Астане и Алма-Ате, по словам Евгения Скоморовского, стоимость аренды квартир примерно в два раза ниже, чем проживание в гостинице. Так, по словам исполнительного вице-президента и руководителя Jones Lang LaSalle Hotels по России и СНГ Марины Усенко, реальная нехватка гостиниц наблюдается в Минске. Только недавно в белорусской столице открылся первый отель под управлением международного оператора Crowne Plaza. «Неразвитость рынка связана с существующей политической и экономической ситуацией, и рынок частных риэлторов, сдающих квартиры туристам, действительно довольно велик»,— говорит эксперт.

Самое удивительное, что, несмотря на все обещания московских властей по строительству новых гостиниц, российская столица также находится в списке городов, где гораздо выгоднее снимать на короткий срок квартиру, чем жить в гостинице. Согласно исследованию «НДВ-Недвижимости», номер на двоих в трехзвездной гостинице в ЦАО, забронированный на семь дней, обойдется в 35 тыс. рублей. В свою очередь, однокомнатная квартира с евроремонтом неподалеку от метро «Тверская» предлагается за 17,5 тыс. рублей в неделю (2,5тыс. руб. в день). «Однушка» с евроремонтом в шаговой доступности от метро «Серпуховская» будет стоить за тот же срок 16,1 тыс. рублей, или 2,3 тыс. рублей в день. Снять однокомнатную квартиру с евроремонтом в районе метро «Таганская» можно за 18,2 тыс. рублей (2,6 тыс. рублей в день).

Квартирные преимущества

Основной причиной такого развития ситуации участники рынка называют неразвитость гостиничного рынка и его ориентированность в основном на самый высокий премиальный сегмент.

«В связи отсутствием достаточного и качественного предложения отелей развивается теневой, никем не контролируемый бизнес. Отели, как элемент социальной инфраструктуры, при любом дефиците тут же компенсируются альтернативными средствами размещения»,— говорит заместитель директора по развитию индустрии гостеприимства, отдел стратегического консалтинга и оценки, CBRE Станислав Ивашкевич. При этом, по его словам, не стоит забывать, что квартиры все-таки комфортнее гостиниц класса «две-три звезды». Поэтому можно сказать, что принципиальным является наличие в городе достаточного количества именно качественных гостиниц, которым и создают в основном конкуренцию апартаменты, сдаваемые посуточно. Впрочем, эти гостиницы должны конкурировать с квартирами также по цене.

Одним из главных преимуществ размещения в квартире можно назвать наличие кухни, что избавляет туристов от необходимости питаться в ресторанах и существенно сокращает расходы, а наличие стиральной машины позволяет не пользоваться прачечной. «Аренда квартиры дает человеку гораздо больше возможностей, чем жизнь в гостинице. Помимо того что турист может себя почувствовать как дома, он может пригласить своих гостей, устроить вечеринку, провести деловую встречу и т. д. Краткосрочная аренда квартир также весьма привлекательна для туристов с маленькими детьми, которым необходимо готовить особое питание, регулярно купать и как-то развлекать»,— объясняет Евгений Скоморовский. Кроме того, по словам Марины Усенко, «есть категория туристов, которые ищут более доступное по сравнению с гостиницами проживание, а также любят уединение, чего они не всегда могут добиться в отеле».

Интерес инвестора

Развитие рынка краткосрочной аренды и недостаток гостиничных номеров позволяют частным инвесторам неплохо заработать на этом сегменте. Однако выбирать потенциальный рынок инвестиций надо весьма осторожно.

По данным департамента зарубежной недвижимости компании Blackwood, классика краткосрочной аренды — это такие страны, как Греция, Испания, Черногория, Болгария, но с точки зрения инвестора эти страны не интересны, так как краткосрочная аренда здесь имеет сезонный характер. В свою очередь, несмотря на постоянный спрос, в большинстве европейских столиц не удастся быстро окупить вложения — в основном из-за низких ставок доходности, высоких налогов и слишком серьезной цены входа.

Несколько улучшить показатели доходности можно с помощью ипотечного кредита, однако в итоге инвестиции все равно будут окупаться достаточно долго. Например, в центральных округах Парижа при стоимости небольшой квартиры в €380 тыс. инвестор изначально платит в качестве авансового платежа порядка €152 тыс. (40% от стоимости объекта). В последующем ежегодная выплата процентов по взятым €228 тыс. кредита составляет около €8 тыс. (3,5%). Усредненный месячный доход от сдачи в краткосрочную аренду квартиры площадью 30 кв. м в центре, как правило, составляет €1,5 тыс. С учетом выплаты процентов, текущих расходов и налогов ежегодный возврат инвестиций будет составлять около €6 тыс. То есть инвестиции окупятся только через 20 с лишним лет.

Совершенно другая картина складывается, если, по словам Евгения Скоморовского, инвестировать в краткосрочную аренду не в крупных европейских столицах, а, например, в развивающихся городах. Так, в том же Киеве в расположенном в самом центре Шевченковском районе, по данным агентства недвижимости «Благовест», средняя стоимость двухкомнатной квартиры составляет $180 тыс. При уровне арендных ставок в $100 в сутки в зависимости от навыков арендодателя, заполняемости и сопутствующих расходов на эксплуатацию эта квартира может приносить до $36 тыс. в год, то есть может окупиться уже за пять лет.

В свою очередь, в Белграде за €200 тыс. можно приобрести квартиру площадью 87 кв. м в самом центре старого города. При этом в случае посуточной аренды на такую квартиру можно установить ставку в размере €100 за ночь. В таком случае эта инвестиция может окупиться уже через шесть лет. «Примерно такие же расчеты получаются в Алма-Ате и Минске: за пять-восемь лет при удачном раскладе можно вернуть инвестиции. Впрочем, надо подготовиться и к тому, что инвестировать придется без помощи ипотеки. Стоит также учитывать возможные политические, или, как принято говорить у инвестиционных аналитиков, страновые, риски»,— говорит Евгений Скоморовский.

Кроме того, в любом случае инвестиционная модель в конечном итоге должна базироваться не на показателе рентной доходности (отношение годового дохода к стоимости объекта недвижимости), а на показателе доходности инвестиций (отношение чистого дохода к сумме вложенного капитала инвестора).

Следует подготовиться к тому, что краткосрочная аренда, в отличие от долгосрочной,— это значительно более сложный организационно и более рискованный способ инвестирования по сравнению со сдачей квартир в долгосрочную аренду. Ведь неслучайно даже в России, у себя на родине, подавляющее большинство российских инвесторов, получающих доходы от сдачи квартир в аренду, стремятся к поиску долгосрочных или, по крайней мере, среднесрочных арендаторов. Что уж говорить о зарубежных инвестициях.

Алексей Лоссан

Журнал «Тематическое приложение к газете «Коммерсантъ»». Учредитель: ЗАО «Коммерсантъ. Издательский дом». Адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский пер., д. 11, стр. 2. Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций (Роскомнадзор). Свидетельство о регистрации СМИ — ПИ № ФС77-38790 от 29.01.2010
Демьян Кудрявцев — генеральный директор «Коммерсантъ-Холдинг» | **Павел Филенков**— генеральный директор ИД «Коммерсантъ» | **Азер Мурсалиев** — шеф-редактор | **Эдвард Опп** — директор фотослужбы | **Валерия Любимова** — директор по рекламе. **Рекламная служба:** Тел. (499) 943-9108/10/12, (495) 101-2353 | **Алексей Харнас** — руководитель службы «Издательский синдикат» |
Андрей Воскресенский — выпускающий редактор | **Наталия Дашковская** — редактор | **Сергей Цомык** — главный художник | **Виктор Куликов** — фоторедактор | **Екатерина Бородулина** — корректор | **Адрес редакции:** 125080, г. Москва, ул. Врубеля, д. 4. Тел. (499) 943-9724/9774/9198 | **Типография:** «Сканвеб Аб». Адрес: Корьаланкату 27, Коувола, Финляндия | **Тираж:** 75 000 | Цена свободная