

КАК ИНВЕСТОРУ ХОРОШО УСТРОИТЬСЯ

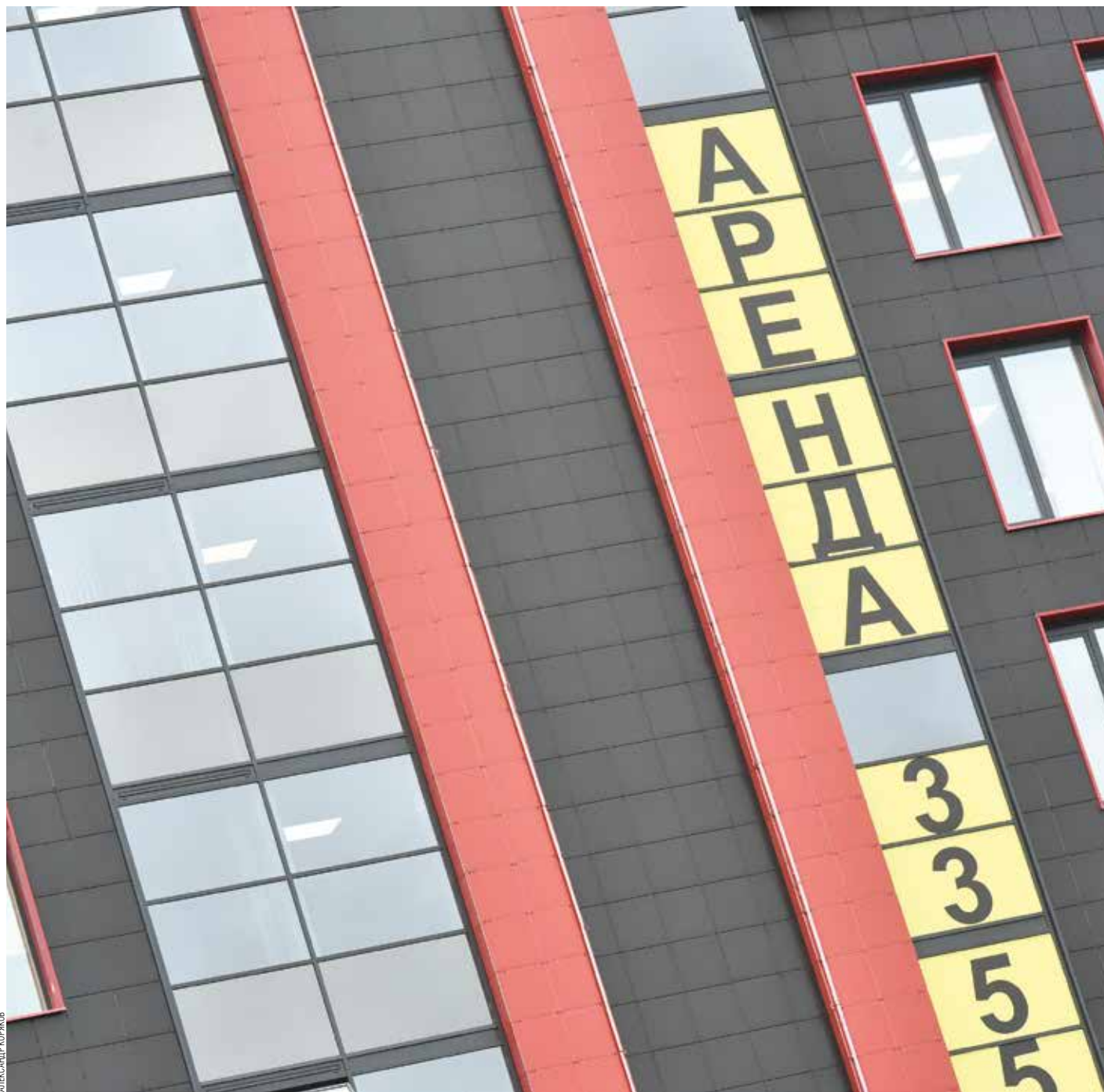
ПОКУПАЯ ЖИЛЬЕ ДЛЯ СЕБЯ, ЧЕЛОВЕК, КАК ПРАВИЛО, ХОРОШО ЗНАЕТ, КАКОЙ РАЙОН ДЛЯ НЕГО ПРЕДПОЧТИТЕЛЕН, КАКОЙ ДОЛЖНА БЫТЬ ПЛАНИРОВКА КВАРТИРЫ, НУЖНО ЛИ ЕМУ МЕСТО ДЛЯ ПАРКОВКИ. НО ЕСЛИ НЕДВИЖИМОСТЬ ПРИОБРЕТАЕТСЯ С ЦЕЛЬЮ ПОЛУЧЕНИЯ ДОХОДА, У БУДУЩЕГО РАНТЬЕ ВОЗНИКАЕТ МНОЖЕСТВО ВОПРОСОВ. ЧТО ВЫГОДНЕЕ: ЖИЛАЯ ИЛИ КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, В МОСКВЕ, В РЕГИОНАХ ИЛИ ВО ВСЕ ЗА ГРАНИЦЕЙ, НАКОНЕЦ, ОДИН ОБЪЕКТ ИЛИ НЕСКОЛЬКО? ОДНИМ СЛОВОМ, НЕОБХОДИМО ВЫБРАТЬ СТРАТЕГИЮ, КОТОРАЯ ОБЕСПЕЧИТ ЖЕЛАЕМЫЙ УРОВЕНЬ ПРИБЫЛИ. ДИНА НАЗАРОВА («Ъ-ДОМ», № 34 ОТ 27.02.2018)

Два основных показателя, которые необходимо учитывать инвестору,— это окупаемость и доходность объекта. Стандартно они рассчитываются из средней стоимости квартиры к среднему значению аренды жилья. Зная годовой доход от аренды и сопоставив его с ценой квартиры, можно рассчитать доходность и окупаемость.

Как показывает практика, маленькие и средние недорогие квартиры обычно окупаются быстрее. Иными словами, студии, однушки и двушки стандарт- и комфорт-классов проще сдать в аренду, а значит, и вернуть вложения. То же самое и с инвестициями в стройку на ранних стадиях. «В проектах бизнес- и премиум-классов годовая доходность может достигать 15–18%. В массовом сегменте этот показатель в знаковых проектах находится на уровне 12% годовых. Однако квартиры комфорт-класса можно быстрее перепродать или переуступить и вложить вырученную прибыль в другой проект»,— объясняет председатель совета директоров компании «Бест-Новострой» Ирина Доброхотова. Важное значение для ликвидности играют такие показатели объекта, как транспортная доступность, наличие вблизи учебных и офисных учреждений (учащиеся и сотрудники могут стать потенциальными арендодателями), развитая инфраструктура района, наличие машино-места или парковки.

Не всегда, впрочем, столичная недвижимость оказывается доходнее и окупается быстрее. Эксперты портала «Мир квартир» проанализировали, в каких регионах России для малогабаритных недорогих квартир эти показатели выше. Среди наиболее заметных трендов — курортная недвижимость (цена на которую заметно вырастает в течение нескольких месяцев высокого сезона), а также недвижимость крупных городов с развитой учебной и социальной инфраструктурой (тут высок поток приезжих, а значит, гарантирована сдача в аренду круглый год, короче простои, выше арендные ставки). И если присутствие Краснодара (доходность 11,5%, окупаемость девять лет), Сочи (доходность 10,7%, окупаемость девять лет) и Казани (доходность 9,4%, окупаемость одиннадцать лет) в первой десятке логично и очевидно, то присутствие на высших строчках Смоленска (доходность 10%, окупаемость десять лет) и Калуги (доходность 9,7%, окупаемость десять лет) на первый взгляд вызывает удивление. Все дело в том, что экономжилье в этих городах довольно дешево, а арендная ставка немаленькая.

Конечно, доходность успешно сдаваемой большой квартиры элит- или преми-



ИНВЕСТИРОВАНИЕ В КОММЕРЧЕСКУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ СУЛИТ ИНВЕСТОРУ БОЛЬШЕ ДОХОДНОСТИ

ум-классов выше, чем небольших и недорогих. «В среднем вложения в элитную недвижимость сегодня приносят инвесторам доход 10–15% годовых. А высоколиквидные проекты за цикл стройки могут приносить доход 30–50%»,— уверяет Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate. Однако этого еще нужно добиться. Для получения стабильно высокой доходности квартир «высшего эшелона» крайне важны их ликвидность, а также

уникальные характеристики, которые трудно найти в проектах конкурентов. Да и желающих арендовать большую дорогую площадь заметно меньше. «Если говорить о премиум-классе, то это должна быть квартира в очень престижном месте с отличной транспортной доступностью — именно тогда квартира будет инвестиционно привлекательной»,— отмечает Рустам Арсланов, директор по продажам ГК «Гранель».

Стоит отметить, что по мере удаления от центра и уменьшения площади стоимость лота заметно снижается, а вот уровень арендной ставки падает не столь быстро. Это хорошо заметно в Москве, где за последний год перспективными стали такие «неблагополучные» районы, как Капотня, Западное Бирюлево, Щаповское, Кокошкино, Марушкинское. В них самая высокая ставка капитализации, тут выигрывают сегменты стандарт и комфорт. И, напро-