

Арендаторы переселяются в новостройки

Появление на рынке жилой недвижимости по доступным ценам и ипотечным программам, а также нестабильная пенсионная система стимулируют россиян все чаще рассматривать квартиры как инструмент пассивного дохода. За последние три года в Москве доля квартир, сдающихся в аренду сразу после окончания строительства, выросла на два процентных пункта, в Санкт-Петербурге — почти в два раза. «Ъ-Дом» выяснил, сколько можно заработать на жилье.

— среда обитания —

Покупка жилья для его последующей сдачи в аренду — один из самых доступных и популярных способов инвестиций, который в Санкт-Петербурге востребован больше, чем в Москве. Как подсчитали аналитики ЦИАН, в северной столице квартиры в недавно сданных новостройках формируют 21% от общего объема предложения на рынке аренды, в Москве — лишь 8%.

«К этим значениям можно добавить еще по два-три процентных пункта за счет квартир, которые сдаются без размещения в публичных базах, например друзьям или рабочим для выполнения ремонта», — объясняет руководитель аналитического центра ЦИАН Алексей Попов.

Такую же тенденцию отмечают в агентстве НДВ: по расчетам консультантов, квартиры для сдачи в аренду в Санкт-Петербурге покупают на 20–30% чаще, чем в Москве.

За время кризиса покупка квартир для их последующей сдачи в аренду лишь набрала популярность. Как следует из расчетов ЦИАН, за минувшие три года доля жилья в только что сданных новостройках в структуре арендного предложения в Петербурге выросла на 9,5 процентного пункта, в

Москве — на 1,5. Управляющий партнер группы «Метриум» Мария Литинецкая рассказывает, что для сдачи в аренду в новостройках сейчас приобретается 15–20% инвестиционных лотов и за последние три года этот показатель увеличился кратно. Она выделяет сразу три причины популярности таких вложений. Первая — резкий рост количества небольших квартир-студий в структуре предложения застройщиков. Как подсчитали в ЦИАН, по итогам первого квартала такой тип жилья вместе с однокомнатными квартирами сформировал 70% сделок в Петербурге и 49% — в Москве.

Вторым фактором, по ее мнению, стала действовавшая в период кризиса программа субсидирования ипотечных ставок на первичное жилье, которая побудила покупателей резко переориентироваться на новостройки. «В итоге многие из тех, кто планировал изначально продать жилье после окончания строительства, не смогли найти на него покупателей на вторичном рынке и решили получать хотя бы пассивный доход от сдачи в аренду», — рассуждает госпожа Литинецкая.

Гендиректор «Релайт-недвижимости» Константин Барсуков рассказывает, что средний бюджет покупки квартиры под сдачу в Москве состав-



За время кризиса покупка квартир для их последующей сдачи в аренду лишь набрала популярность

ляет 5–8 млн руб., в Петербурге можно уложиться в 2–4 млн руб. Но руководитель отдела городской недвижимости НДВ Светлана Жукова считает, что такие бюджеты справедливы лишь для спальных районов. В историческом центре Петербурга можно рассмотреть квартиры стоимостью от 5,5 млн руб., Москвы — от 8 млн руб.

Несмотря на рост популярности, доходность вложений в съемное жилье остается невысокой. Так, Алексей Попов говорит, что при средней прибыльности в 5–5,5% годовых occupy сделанные вложения придется 15–20 лет. Директор «МИЭЛЬ-Аренды» Мария Жукова считает, что средний срок возврата средств в Москве — 18 лет.

Партнер компании Colliers International Владимир Сергунин уверен, что доход от аренды зависит от класса выбранного жилья. В элитном сегменте он может составить лишь 2%, а для бюджетных «комфорт» и «эконом» — в четыре раза больше. На эту же тенденцию обращает внимание Мария Жукова. Она объясняет: если купить недорогой вариант, фактически ничего в него не вкладывать и выставить на рынок по минимальной ценовой планке, окупится все быстрее, чем квартира с дизайнерским ремонтом.

Покупатели про эту закономерность, похоже, знают. Директор департамента жилой недвижимости агентства Knight Frank St Petersburg Екатерина Немченко рассказывает, что доля инвестиционных покупок высококлассной жилой недвижимо-

сти Петербурга составляет 4–5%, в то время как для жилья экономкласса — 20–30%.

У потенциальных инвесторов всегда существует возможность подобрать более удачный вариант. Мария Литинецкая объясняет: при грамотном выборе объекта можно обеспечить 11–13% годовых — это почти в полтора раза выше, чем предлагают банки. Она советует обратить внимание на студии, показывающие максимальную доходность. Эксперт не рекомендует выбирать квартиры, расположенные далеко от центра, а в случае выбора спального района обязательным условием должно стать наличие крупного торгового центра и инфраструктурных объектов.

Заместитель директора департамента аренды квартир компании

«Инком» Оксана Полякова считает, что при наличии в пешей доступности станции метро востребованной окажется квартира даже в самом отдаленном районе: «Предпочтения арендаторов всегда индивидуальны: одни уделяют особое внимание сантехнике, полу и потолку, другие — мебели и бытовой технике, кому-то важен тип дома, кому-то — социальный статус соседей».

Принципы выбора наиболее ликвидного лота в Москве и Петербурге различаются. При ограниченном бюджете Алексей Попов советует москвичам обратить внимание на квартиры, расположенные вблизи будущих станций Московского центрального кольца.

«В этих домах квартиры сейчас продаются по подмосковным ценам — за 110–120 тыс. руб. за 1 кв. м, а сдать их после запуска можно по 32–35 тыс. руб. за однокомнатный лот», — объясняет он. А вот в Петербурге господин Попов советует с осторожностью относиться к покупке жилья в удаленных новых районах. С ним согласна Светлана Жукова, называющая наиболее перспективными с точки зрения потенциальных инвесторов старые районы города — Адмиралтейский, Центральный и Василеостровский.

Но консультанты сходятся в главном: конкурировать за арендатора в обеих столицах в будущем станет труднее. Госпожа Литинецкая объясняет: вместе со снижением ипотечных ставок все большее число людей меняет свой статус, превращаясь из арендаторов в собственников недвижимости. А Владимир Сергунин напоминает, что право собственности на дополнительную недвижимость обходится все дороже: стоимость налогов и коммунальных услуг увеличивается.

Александра Мерцалова

ТАУНХАУСЫ FUTURO PARK



* Застройщик ООО «ИнвестЛэнд».
Проектная декларация на сайте.
Реклама

БОЛЬШЕ МЕТРОВ ДЛЯ ВАШЕГО СЧАСТЬЯ



VILLAGIO
ESTATE



ЭКСПЛУАТИРУЕМАЯ КРОВЛЯ
ВСЯ ИНФРАСТРУКТУРА
ПАРК И ОЗЕРО