

РАНТЬЕ ПОНЕВОЛЕ

ИНВЕСТИЦИИ В АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ ОКУПАЮТСЯ ДОЛЬШЕ, ЧЕМ ГОТОВЫ ПЛАНИРОВАТЬ ПОКУПАТЕЛИ.

ЕКАТЕРИНА ГЕРАЩЕНКО («Ъ-ДЕНЬГИ», № 37 ОТ 26.09.2018)

Для тех, кто решил инвестировать в арендное жилье, есть два основных варианта: купить квартиру на себя и самостоятельно сдавать ее в аренду или вскладчину приобрести жилье, которым будет управлять профессиональный управляющий. Во втором случае покупатель не владеет ничем, кроме доли (пая) в фонде — она пропорциональна сумме, которую он вложил в покупку, — но тоже получает доход от недвижимости. Универсального совета по выбору лучшего варианта нет — каждый останавливается на том, который оценивает как удобный и надежный.

КВАРТИРА В ЗАКРЫТОМ ПАЕВОМ ИНВЕСТИЦИОННОМ ФОНДЕ Основное и очевидное преимущество инвестиций в недвижимость через закрытый паевой инвестиционный фонд — стоимость входа на этот рынок. Разница в цене покупки квартиры и пая может достигать сотен раз: если условная однокомнатная квартира в новостройке в Москве стоит около 6 млн рублей (на этапе строительства), то предложение в фондах, вкладывающих в строящиеся дома, начинается от 10 тыс. рублей. Паи в фондах рентной недвижимости дороже, от 300 тыс. рублей, но все равно дешевле, чем покупать квартиру целиком.

В случае с квартирой покупатель становится собственником объекта целиком вместе с положенным бременем владения. Пайщик фонда не может претендовать на выделение своей доли квадратными метрами, лишен забот собственника и получает доходность пропорционально стоимости своего пая. За беззаботность он в этом случае платит управляющей компании: ее комиссия может достигать 1% от стоимости имущества в фонде плюс комиссия депозитария (от 0,2%) и налог на доходы.

По словам заместителя генерального директора «КСП капитал» Вячеслава Исмаилова, управляющая компания выступает налоговым агентом и платит 13% из доходности пая. «Пайщик не думает об этих выплатах, они вычитаются из общей доходности фонда (кроме налога на доходы), а затем она распределяется между пайщиками пропорционально их долям в фонде», — поясняет господин Исмаилов.

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости (ЗПИФН) обычно создается под конкретные нужды — строительство и дальнейшую продажу объекта или сдачу в аренду. В рентном фонде могут быть и готовые дома, которые уже сданы в аренду, и строящиеся объекты, тогда доходность формируется за счет увеличения стоимости имущества в фонде и текущего арендного дохода.

По законодательству на формирование закрытого паевого фонда отводится шесть месяцев. Для продажи физлицам этого времени может не хватить, поэтому, чтобы уложиться в срок, недвижимость приобретает один или несколько собственников, которые затем постепенно распродают свои паи. Так, например, действует «Дом.РФ» (ранее Агентство по ипотечному жилищному кредитованию), ставший пионером на рынке организованного арендного жилья, — ведомство при-



ДОХОДНОСТЬ ИНВЕСТИЦИЙ ВОЛНУЕТ ИНВЕСТОРОВ

обретает дома с целью сдачи в аренду и оформляет их в ЗПИФН «Дом.РФ». В нем сейчас ЖК «Лайнер», ЖК Match Point, «Символ» в Москве и «Сибур» в Тобольске. Аналогичная схема использована при формировании фонда «ВТБ Капитал Жилая недвижимость» — банк приобрел часть квартир в строящихся домах в Московской области и Санкт-Петербурге, предполагается, что пайщики фонда заработают на продаже готовых квартир.

ПЕРСПЕКТИВНАЯ ДОХОДНОСТЬ Главное, что волнует инвесторов, — доходность инвестиций. И если при самостоятельном инвестировании этот показатель можно оценить, так как рынок купли-продажи и аренды квартир существует давно, то в отношении закрытых паевых инвестиционных фондов жилой недвижимости есть только заявляемый уровень доходности — единственный рентный фонд, в котором есть жилая недвижимость, — это ЗПИФН «Дом.РФ», он создан в июне 2016 года. Тогда гендиректор «Дом.РФ» Александр Плутник рассчитывал на доходность инвестиций пайщиков в 5–6% годовых, минимальная стоимость пая тогда называлась в 300 тыс. рублей.

Вячеслав Исмаилов оценил доходность аренды жилой недвижимости с учетом расходов на комиссии и налоги в 1–2%. По данным сайта Investfunds, в октябре 2017 года компания «Дом.РФ» провела дробление паев на 300, его стоимость составила 1 тыс. рублей. Доходность пая за год оказалась отрицательной, минус 2,88%, но стоимость имущества в фонде выросла на

130% (не за счет роста его стоимости, а за счет увеличения объема недвижимости в фонде).

В пресс-службе ВТБ сообщили, что в фонде недвижимости «ВТБ Капитал — Жилая недвижимость 1» стоимость пая (с учетом выплаты промежуточного дохода) к 30 июня 2018 года составила 17% за полтора года.

Стандартная рекомендация управляющих по длительности инвестиций в ЗПИФН — не менее трех лет. Поэтому многим трудно решиться на покупку паев, считает Вячеслав Исмаилов: «В России с трудом планируют дольше чем на год». Фонд недвижимости формируется на срок от трех до 15 лет, и в нем ограниченное количество паев. Если фонд сформирован, то есть все паи проданы, новый пайщик может прийти, только если захочет выйти кто-то из старых. То же правило действует в обратную сторону — чтобы выйти из фонда, нужно найти покупателя на свою долю.

Риелторы оценивают среднюю доходность инвестиций в рентное жилье в 5–6%. «Сейчас средний срок окупаемости квартиры эконом-класса в Москве примерно 18 лет, это 4–7% годовой доходности. Чем дороже объект, тем, как правило, ниже его доходность», — говорит директор компании «Мизель-Аренда» Мария Жукова, отмечая, что доходность может быть выше, если квартира досталась собственнику в наследство, а вложения в нее ограничились умеренной суммой в косметический ремонт. Но среди тех, кто покупает жилье в ипотеку, тоже есть инвесторы.

По словам госпожи Жуковой, 5–10% заемщиков заявляют о желании сдавать квартиру в аренду, чтобы погашать кредит: «Если у заемщика большой первоначальный взнос, длительный срок кредита и невысокий процент, что дает небольшой ежемесячный платеж, то сдача квартиры в аренду может покрывать платеж по кредиту на 70% в первое время обслуживания ипотеки, сначала процентов на 70 покрыть месячный платеж, а со временем, при условии досрочных платежей, его и перекрыть».

Управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая считает, что средняя доходность скрывает как высокодоходные, так и неудачные для сдачи объекты. «При желании можно найти вариант с доходностью выше 13% годовых, равно как и совершенно неликвидные квартиры или апартаменты», — поясняет она. По словам госпожи Литинецкой, для инвестиций в арендное жилье лучше всего подходят апартаменты в строящемся доме с отделкой от застройщика. «Покупка на ранней стадии строительства позволит сэкономить около 20% вложений по сравнению с приобретением готовой новостройки или вторичного объекта», — поясняет эксперт.

По данным «Метриума», в апартаментах в пределах МКАД малогабаритные объекты можно приобрести за 2,5–3 млн рублей, а квартиры — от 3,5–4 млн рублей. «Для аренды они подходят хорошо, но за счет меньшей площади стоимость ниже», — рассуждает госпожа Литинецкая. «Минимальный бюджет покупки однокомнатной