

ОКУПИТЬ ЗА ПЯТЬ ЛЕТ

КАК ИНВЕСТОРЫ ЗАРАБАТЫВАЮТ НА АПАРТАМЕНТАХ



Растет интерес к комплексам в курортных зонах под управлением гостиничных операторов.

Главная особенность современной жизни — мобильность — определяет развитие всех рынков, и сегмент инвестиций в недвижимость не стал исключением. В апартаментах, которыми управляет гостиничный оператор, можно жить, когда удобно, а в остальное время они будут сданы, обеспечивая пассивный доход собственнику. Директор по частным инвестициям и зарубежной недвижимости Knight Frank Марина Шалаева говорит, что последние четыре года количество запросов на апартаменты под гостиничным управлением ежегодно растет на 10–15%. В Prian.ru посчитали, что почти половина запросов из России — 49% — связана с потенциальным переездом в другую страну, на втором месте (21,8%) покупка недвижимости за рубежом для сезонного проживания и отдыха. Консультанты предупреждают: в Европе доходность такой покупки составит 3–5% в год, это равно 20–30 годам окупаемости. В Savills отмечают, что в некоторых проектах инвестору гарантируют доходность, в других — прогнозируют ее уровень и выплачивают только по итогам управленческой деятельности за установленный период. Покупатель также может выбрать — сдавать апартаменты в аренду или нет. Кроме того, не каждое государство дает инвесторам вид на жительство или даже просто визовые льготы, во многих странах для приобретения жилья нерезидентам придется заплатить налог: в Испании он составляет от 6% от стоимости жилья, в Турции — от 3%.

Грузия по этим критериям опережает большинство стран, которыми интересуются инвесторы в апартаменты под гостиничным управлением. Грузия занимает первые

места в международных рейтингах по устойчивости экономики, простоте ведения бизнеса и приобретения недвижимости. По данным Alliance Group, окупаемость проектов в Батуми и Тбилиси составляет 4–8 лет соответственно с объемом инвестиций и с учетом всех управленческих расходов.

«Покупатель апартаментов в Грузии получает недвижимость в курортной зоне и вид на жительство в стране, которая находится в ассоциации с Евросоюзом», — отмечает директор по развитию бизнеса Alliance Group Темур Бицадзе. Такая скорость возврата инвестиций обусловлена как ростом ВВП, так и растущей популярностью Грузии для туристов — турпоток в 2017 году вырос на 20%, и тщательностью выбора компании, управляющей комплексом апартаментов как на побережье, так и в столице. «Проектами Alliance Group в Батуми и Тбилиси управляют международные менеджерские компании Sophos Hotels SA и McInerney Hospitality International. Отдельного внимания заслуживает сотрудничество Alliance Group с между-



ТЕКСТ **Екатерина Геращенко**
ФОТО **Alliance Group**

