

# КУРОРТНЫЙ МЕТР

КАК ОКУПИТЬ КВАРТИРЫ В СОЧИ, ЯЛТЕ И ГЕЛЕНДЖИКЕ



Долгосрочная аренда квартиры, купленной в ипотеку на курорте, может в лучшем случае обеспечивать ежемесячные платежи по кредиту. Чтобы заработать на курортном жилье, нужно сдавать его в аренду посуточно. Тогда стоимость квартиры можно вернуть за время, втрое меньшее срока выплаты кредита, уверяют эксперты.

## Почем метр здравницы

прос на инвестиционные квартиры для последующей сдачи в аренду на российских курортах остается стабильным. Это не значит, что покупок много. Местные риэлторы говорят, что последние три или четыре года приходит сопоставимое с предыдущим периодом количество запросов, но затрудняются оценить долю инвестиционных сделок в общем объеме регистрируемых.

Заместитель директора ялтинского «Мизель — Сеть офисов недвижимости» Марина Епифанова говорит, что в Крыму наблюдается равномерный инвестиционный спрос, который формируют в основном москвичи и жители Санкт-Петербурга. «Из других регионов запросы поступают реже. Местные жители чаще продают квартиры, чем покупают», — отмечает госпожа Епифанова. Руководитель отдела продаж компании «Этажи» в Сочи Виктор Быков отмечает в этом году незначительный рост числа запросов на покупку жилья с целью дальнейшей сдачи в аренду. «Покупки планируют не с чисто инвестиционной целью, которая предполагает приумножение сбережений, а скорее для того, чтобы зафиксировать сумму», — уточняет он.

По статистике, цена квадратного метра в курортных городах Краснодарского края за два года выросла. В Анапе квадратный метр в апреле 2017 года стоил 62,2 тыс. руб., а в этом году — 69,3 тыс. руб. В Новороссийске и Геленджике цены сопоставимо выросли на 10% и 12% соответственно. Рекордсмен по приросту цен — Сочи, где квадратный метр подорожал на 23%, до 119,2 тыс. руб. Но стоимость аренды или выросла незначительно, или упала, следует из данных Domofond.ru. Подорожал только Новороссийск: с 1279 руб. за ночь до 1373 руб. за однокомнатную квартиру (апрель 2017 года и апрель 2019 года соответственно). Цены выросли и в Ялте — с 1622 руб. до 1742 руб. за аналогичный период. В федеральной компании «Талан» подсчитали, что почти треть покупателей жилья на курортах сейчас старше 50 лет. В своих материалах «Талан» указывает, что покупку недвижимости в курортных городах они финансируют в том числе за счет продажи дачных участков. Тогда при стоимости квартиры в Анапе, Геленджике или Туапсинском районе около 1,5 млн руб. для ее покупки нужно взять кредит в 500 тыс. руб. (расчеты «Талана»).

## Давайте посчитаем

Распространенная схема инвестиций в недвижимость в курортных городах, которой придерживаются покупатели из других регионов, предполагает сдачу квартиры в аренду. Вариант покупки на ранней стадии строительства дома и продажи по его готовности менее востребован, в том числе потому, что квартиру на курорте собственник может использовать и для собственного проживания. Риэлторы считают, что нужно выбрать — или дача, или бизнес. Чтобы квартира «работала», ею нужно заниматься: размещать объявления, показывать потенциальным арендаторам, убирать и вовремя проводить поддерживающий косметический ремонт (или более сложный при необходимости). Это ограничивает инвестиционный потенциал квартиры для покупателей из соседних регионов. По словам Виктора Быкова, в Сочи предложения об аренде от хозяев можно найти, но значительную долю в общем объеме сдаваемого жилья предлагают компании, которые специализируются на субаренде. По такой схеме сдаются целые подъезды в многоквартирных домах: компания снимает квартиру у собственника до 2–3 тыс. руб. в месяц дороже средней по рынку цены и пересдает ее посуточно. «Собственнику квартиры, который дума-



РИА НОВОСТИ

ет, как увеличить доходность управления недвижимостью, следует рассматривать вариант именно посуточной аренды», — убежден господин Быков.

Он оценил срок возврата стоимости квартиры собственнику для двух вариантов аренды — долгосрочной и посуточной. Самый высокий спрос в Сочи на однокомнатные квартиры площадью до 30 кв. м. Значительная часть покупок проходит с привлечением ипотеки. Расчет приведен для квартиры 30 кв. м стоимостью 3,5 млн руб., купленной в кредит на 18 лет. Получилось, что платеж по ипотеке составит около 30 тыс. руб. «Если собственник договорится, что коммунальные платежи полностью оплачивает арендатор, сдаст квартиру за 30 тыс. руб. ежемесячно, то она будет обслуживать себя сама и ипотеку получится закрыть в указанный в договоре срок», — говорит он. Чтобы сократить срок обслуживания кредита, нужен более высокий платеж. «Если он составит 38 тыс. руб. в месяц, стоимость квартиры вернется через восемь лет при условии, что все полученные от аренды деньги собственник направляет на ее погашение, без амортизации жилплощади», — продолжает господин Быков. По его словам, статистическое значение ставки аренды в Сочи в 22 тыс. руб. в месяц, которое получается у аналитических компаний, очень усреднено. На практике квартиру за такую цену можно найти ближе к Туапсе, например в Джубге.

Аренда посуточно, с учетом разницы цен в сезон и не в сезон (5–7 тыс. руб./сутки и 2 тыс. руб./сутки соответственно) и несезонной загрузке до 40%, может по итогам года приносить в среднем 60 тыс. руб. за каждый месяц. «Это позволит заработать сумму,