



ЕВГЕНИЙ ПАВЕЛЕНКО

щего снижения строительной активности на рынке жилья в ЦДР в этом году вышли в продажу девять новых проектов, в основном премиум- и элит-класса. Это на треть больше, чем в прошлом году. «Основная причина роста активности девелоперов жилья и апартментов в деловых районах — устойчивость высокобюджетного сегмента в условиях реформы финансирования строительства», — отмечают эксперты Colliers International. Но и более бюджетный сегмент жилой недвижимости в этой локации растет, несмотря на кризис. По данным Dataflat.ru, в сентябре 2015 года в новостройках в границах Садового кольца продавалось 95 тыс. кв. м жилья, а в этом году — 155 тыс. кв. м (без учета недвижимости стоимостью выше 300 тыс. руб. за 1 кв. м).

Сколько это в рублях

В начале 2008 года квадратный метр в комплексе апартментов «Город Столиц» в «Москва-Сити» стоил в среднем \$15 тыс. «В пересчете на рубли по ак-

туальному тогда курсу доллара около 25 руб. за доллар цена составляла 375 тыс. руб. за 1 кв. м», — комментирует директор департамента консалтинга и аналитики Knight Frank Ольга Широкова. По итогам первого полугодия 2019 года средняя заявленная цена в «Городе Столиц» (вторичное предложение) — 820,5 тыс. руб. за 1 кв. м, что в два раза превышает показатель 2008 года. Среднезве-

шенная ставка аренды за это же время в рублях выросла на 56%. На аналогичный рост цен, в том числе за сопоставимый период, рассчитывать не приходится, так как район почти достроен, плюс ему приходится конкурировать с качественным предложением за его пределами. Директор по инвестициям УК «Тринфико» Артем Цогоев посчитал доходность сдачи в аренду апартментов в «Москва-Си-

ти» в текущих ценах. Для расчетов он взял апартменты площадью 40 кв. м. В башнях «Федерация», Neva Towers квадратный метр стоит 500 тыс. руб. «Сделав ремонт за 3 млн руб., такие апартменты можно сдать примерно за 200 тыс. руб. в месяц. Выставляемые цены обычно выше и доходят до 350 тыс. руб., но за 200 тыс. руб. можно сдать гарантированно», — объясняет эксперт. С учетом налога на имущество и эксплуатационных расходов, которые обойдутся в 35 тыс. руб. в месяц, выручка составит 2 млн руб. в год. Минус налог на доходы по ставке 6% (если зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель). Чистый доход будет равен 1,86 млн руб. в год, что дает доходность 8%. «Краткосрочная аренда через Airbnb или доверительных управляющих способна принести минимум на 30% больше, это повысит доходность до 10,5%», — отмечает Артем Цогоев. Аналогичные подсчеты для апартментов в соседнем с «Москва-Сити» районе, у станции метро «Шелепиха» показывают потенциальную доходность 6,5% или 8,5% при сдаче в краткосрочную аренду. «Недвижимость внутри делового района всегда сдается дороже, чем за его пределами, даже если это совсем рядом», — подчеркивает эксперт. Если сравнивать с квартирой, разница в доходности получится еще более существенной. По подсчетам господина Цогоева, в ЖК возле «Шелепихи» доходность сдачи квартиры в аренду составит 4,1% годовых.

Чтобы выбрать наиболее доходный для арендного бизнеса проект в ЦДР или Павелецком, нужно оценивать показатели каждого в отдельности. «Павелецкий деловой район неоднороден, как и расположенный рядом Таганский. В таких локациях апартменты строят для собственного проживания, а не для сдачи в аренду», — считает господин Цогоев. Так, в районе станции метро «Таганская» элитные комплексы апартментов или старый жилой фонд. В Павелецком есть комплексы, подходящие для аренды, но они на периферии района или на краю прилегающей промзоны. Относительно квартир закономерность сохраняется. «Для арендатора без разницы, что снимать в рамках бюджета, квартиру или апартменты, у них похожие пользовательские характеристики. Но покупка апартментов обходится на 10–15% дешевле, чем квартиры», — подытоживает Артем Цогоев ●

ДИНАМИКА ОФИСНОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ОСНОВНЫХ ДЕЛОВЫХ РАЙОНАХ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2019 ГОДА					
ДЕЛОВОЙ РАЙОН	ОБЪЕМ ПРЕДЛОЖЕНИЯ (МЛН КВ. М)	ПРИРОСТ НОВОГО ПРЕДЛОЖЕНИЯ*	ДОЛЯ ВАКАНТНЫХ ПЛОЩАДЕЙ (%)		
			2014	2018	2019
ЦДР	3,9	0,2	11	8	10
ЦДР–ТТК	2,9	1,7	16	8	9
ТТК–МКАД	5,6	0,5	17	12	10
ПАВЕЛЕЦКИЙ	1,18	0	15	7	9
ЛЕНИНГРАДСКИЙ	1,45	6	11	13	15
ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД	1,4	2,2	23	21	20
«МОСКВА-СИТИ»	1,15	НЕТ ДАННЫХ	43	13	14

*В процентах по сравнению с первым полугодием 2018 года. Источник: CBRE.