

# КВАРТИРА ДЛЯ ТУРИСТА

## КАК ЗАРАБОТАТЬ НА КРАТКОСРОЧНОЙ АРЕНДЕ



Вместе с ростом въездного турпотока в крупных городах увеличивается популярность бизнеса по сдаче жилья в краткосрочную аренду. Уже сейчас окупить его приобретение в Москве и Санкт-Петербурге проще, чем в Краснодарском крае и Крыму. «Деньги» выяснили, сколько можно заработать на краткосрочной аренде жилья и какую недвижимость для этого лучше выбрать.

а первые три квартала года (период январь—сентябрь) в Россию приехало 4,3 млн интуристов — это на 10,2% выше показателя за аналогичный период прошлого года, свидетельствуют данные Погранслужбы ФСБ. Тенденция устойчивая: по итогам всего прошлого года зарубежный турпоток в Россию вырос на 10,3% (до 4,2 млн человек). По подсчетам участников туристического рынка, Москву и Санкт-Петербург посещают 90% приезжающих в страну иностранцев. Для жителей двух столиц это повод задуматься об организации собственного бизнеса по краткосрочной сдаче жилья.

Руководитель департамента аренды «Азбуки жилья» Роман Бабичев утверждает, что сейчас 80% предложения посуточной аренды в Москве формируют специализированные компании, на частных приходится лишь 20%, но уже в ближайшие годы цифры могут поменяться. Директор офиса продаж вторичной недвижимости Est-a-Tet Юлия Дымова рассказывает, что число ориентированных на краткосрочную аренду лендлордов в Москве стабильно растет с прошлого года — после проведения в городе чемпионата мира по футболу.

### Прогнозируемый доход

«Краткосрочная аренда по определению более доходный бизнес, чем долгосрочная», — констатирует управляющий партнер «Метриума» Мария Литинецкая. Заработать на такой недвижимости за год, по ее мнению, можно 10–15% ее стоимости, то есть примерно в полтора раза больше, чем при сдаче квартиры постоянному арендатору. В «Мире квартир» называют меньшие цифры. По оценкам портала, купив квартиру в Москве стоимостью 13,3 млн руб., окупить ее в среднем получится за 13 лет при условии 67% загрузки в среднем по году. То есть доходность такого бизнеса составит в среднем 7,7% годовых. В Санкт-Петербурге этот показатель выше и оценивается в 9%. Гендиректор «Мира квартир» Павел Луценко объясняет, что принимать туристов в Северной столице выгодней за счет более низких цен на жилье: средняя стоимость квартиры составляет 8,1 млн руб.

В свою очередь, сдавать жилье путешественникам в Москве и Санкт-Петербурге уже сейчас выгодней, чем в популярных курортных регионах. По расчетам «Мира квартир», среднегодовая доходность бизнеса по краткосрочной аренде в Краснодарском крае составляет 5%, а в Крыму — 6,6%. Это связано с коротким сезоном:

### СРЕДНЯЯ ДОХОДНОСТЬ БИЗНЕСА ПО СДАЧЕ В КРАТКОСРОЧНУЮ АРЕНДУ КВАРТИР У МОРЯ

ГОРОД	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ КВАРТИРЫ (РУБ.)	СРЕДНЯЯ СТОИМОСТЬ СУТОК АРЕНДЫ (РУБ.)	ДОХОД ЗА СЕЗОН (РУБ.)*	ДОХОДНОСТЬ	ОКУПАЕМОСТЬ (ЛЕТ)
СОЧИ	8822484	4278	385020	4,40%	23
ГЕЛЕНДЖИК	4825364	2629	236610	4,90%	20
НОВОРОССИЙСК	3659120	2136	192240	5,30%	19
АНАПА	4065236	2583	232470	5,70%	17
ТУАПСЕ	2864440	1947	175230	6,10%	16
КУРОРТЫ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ (СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ)	4847329	2715	244350	5,00%	20

Источник: данные mirkvartir.ru. \*Сумма, полученная за три месяца в году.

ТЕКСТ **Александра Мерцалова**  
ФОТО **Plainpicture RM/ DIOMEDIA**



PLAINPICTURE RM / DIOMEDIA

туристический спрос в регионах сохраняется всего три месяца. Впрочем, руководитель направления краткосрочной аренды «Авито Недвижимость» Артем Кромочкин советует не ограничиваться только Москвой и Санкт-Петербургом. Так, в Казани, по его словам, спрос на такое жилье сейчас в несколько раз превышает предложение: город активно посещают не только российские, но и иностранные туристы. В числе других перспективных районов эксперт выделяет Алтай, Забайкальский край и Дагестан.

Любому собственнику, сдающему жилье в краткосрочный наем, придется привыкнуть к нестабильному доходу. Согласно оценкам «Авито Недвижимость», в зависимости от времени года разница стоимости арендного жилья составляет 20–30%. А Павел Луценко добавляет, что на период новогодних праздников краткосрочная аренда квартир в Москве дорожает в полтора два раза. «Например, трехкомнатная квартира на Красной Пресне с дизайнерским ремонтом сдается в будни за 5 тыс. руб. в сутки, а на Новый год — за 22 тыс. за три дня», — поясняет он. Летом, по словам эксперта, жилье в столице дорожает лишь на 20–30% относительно зимних месяцев. В Санкт-Петербурге эта разница существенней и достигает 50–70%. «Тут „трешка“ на набережной Мойки сдается с сентября по апрель за 3,5 тыс. руб. в сутки, а с мая по август — за 6 тыс. руб.», — рассуждает господин Луценко.