

Самая доходная студия в новостройке бизнес-класса Москвы принесет владельцу порядка 10,8% годовых, а сумма первоначальных вложений составит немногим более 6 млн рублей, подсчитали эксперты компании «Метриум». В денежном выражении ежегодный доход от такого бизнеса принесет инвестору более 650 тыс. рублей в год. Эксперты «Метриум» проанализировали предложение столичных новостроек бизнес-класса, чтобы найти наиболее перспективную для сдачи в аренду студию. Данный формат жилья был выбран в связи с его низкой стоимостью, а значит, доступностью для инвестора и высоким потенциалом доходности. На первом этапе аналитики «Метриум» определили наиболее доступные по цене объекты, представленные на столичном рынке первичного жилья бизнес-класса в I квартале 2018 года. Затем эксперты отсеяли все объекты, которые сдаются в эксплуатацию без отделки от застройщика, так как самостоятельный ремонт влечет за собой дополнительные высокие расходы, снижающие доходность вложений. На втором этапе эксперты «Метриум» оценили оставшиеся объекты по двум критериям. Первый – близость расположения относительно крупных бизнес-парков. Работающие в них специалисты, руководители высшего звена, иногородние и иностранные работники составляют основной костяк потенциальных арендаторов жилья бизнес-класса. В расчет принимались жилые комплексы данного сегмента, находящиеся не более чем в десяти минутах езды от крупных деловых центров. Второй критерий – расположение относительно станций метрополитена. Все комплексы, которые находились слишком близко (менее 7 минут ходьбы) и слишком далеко (более 15 минут) не попали в рейтинг. Расположение станции метро в шаге от комплекса может быть негативно воспринято арендаторами жилья бизнес-класса, так как данный инфраструктурный объект обычно генерирует оживленный людской трафик и окружен популярными заведениями общественного питания. На третьем этапе аналитики «Метриум» проанализировали локальные рынки аренды объектов в новостройках, а также во вторичном жилом фонде с высококачественной отделкой и другими важными для данного сегмента параметрами (наличие организованного паркинга, а также спортивных, медицинских центров, развлекательных, торговых комплексов премиального сегмента и др.) Исходя из этих предложений был определен средний размер арендной ставки, который положен в основу расчетов доходности будущего объекта в местной новостройке. Эксперты также оценили кадастровую стоимость новостроек, которая важна для подсчета налоговой нагрузки. В итоговый рейтинг вошли пять студий, представленные в пяти столичных проектах бизнес-класса. Среди них два жилых и три апартаментных комплекса. Самый доходный объект, по подсчетам «Метриум», расположен в ЖК «Лайнер» (СЗАО) и принесет владельцу порядка 10,8% годовых. Речь идет о студии площадью 32,6 кв. м за 6 млн рублей. В натуральном выражении операционный годовой доход составит 653 тыс. рублей. Проект расположен вблизи Ленинградского проспекта, где находятся крупные бизнес-центры и штаб-квартиры больших корпораций. В шаговой доступности недавно открыта станция метро «ЦСКА». Срок окупаемости данной студии в «Лайнере» составит девять лет – лучший результат рейтинга. Вторую строчку занимает клубный комплекс апартаментов «Level Павелецкая» (ЮАО), в котором студия площадью 33 кв. м за 7,1 млн рублей принесет владельцу около 10,2% годовых. Аналитики «Метриум» отмечают, что благодаря более удачному расположению и высокому уровню арендных ставок,

денежный доход в данном объекте выше, чем у лидера рейтинга. Чистая прибыль от сдачи в аренду этой студии составит 720 тыс. рублей в год. Срок окупаемости апартаментов на один год больше, чем у лидера рейтинга – 10 лет. Комплекс «Level Павелецкая» удачно расположен в районе, где протекает активная деловая жизнь. Здесь расположены бизнес-центры «Аврора Бизнес-Парк», «Аквамарин», «Вивальди Плаза», Lighthouse, среди арендаторов которых такие фирмы как Ernst&Young, Siemens, JLL, Knight Frank, KIA Motors Rus, Continental Tyres. При этом в 12 минутах ходьбы находится метро «Павелецкая». «Инвестор должен принимать во внимание наличие потенциальных конкурентов в локации, а также исторический характер района, в котором он выбирает объект для аренды, – говорит Кирилл Игнахин, генеральный директор Level Group (девелопер «Level Павелецкая»). – В частности, комплекс «Level Павелецкая» расположен в локации, где предложения новостроек крайне мало, что, впрочем, касается и квартир во вторичном жилом фонде, зачастую находящемся в плачевном состоянии. Это значит, что конкуренция будет невысокой, а риски простоя – минимальны. Между тем на северо-западе и северо-востоке Москвы сегодня возводится очень много новостроек бизнес-класса. На арендные ставки здесь будет оказывать влияние мощный «пресс» конкуренции. Кроме того, следует обратить внимание на объекты в историческом центре Москвы (в частности «Level Павелецкая» находится на границе Даниловского и Замоскворецкого районов). Соответственно, такой объект подойдет не только для долгосрочной, но и краткосрочной аренды, целевой аудиторией которой являются туристы. В этом случае доходность будет на 3-5% выше». Третью строчку рейтинга занимает студия площадью 29,7 кв. м. в ЖК ONLY. Ее стоимость составляет 6,1 млн рублей, а доходность от сдачи в аренду достигает 9,6% годовых, что в натуральном выражении принесёт владельцу 589 тыс. рублей в год. Срок окупаемости данного проекта, как и у «серебряного призера» рейтинга – 10 лет. Комплекс удачно расположен на берегу Москвы-реки в нескольких минутах езды от делового центра столицы – Москва-Сити. Кроме того, в пешей доступности находится новая станция «Шелепиха». «Примечательно, что несмотря на более высокую налоговую нагрузку, апартаменты-студии продемонстрировали более высокую доходность, чем малогабаритные квартиры, – комментирует Мария Литинецкая, управляющий партнер компании «Метриум», участник партнерской сети CBRE. – Это связано с тем, что кадастровая стоимость апартаментов примерно в 2-3 раза ниже, чем у квартир в дорогостоящих локациях. Кроме того, рыночная цена этих объектов также ниже. В совокупности эти факторы обуславливают более высокую доходность апартаментов. Не случайно в наш рейтинг попали сразу два проекта, в которых АИЖК выкупило значительную часть объектов для развития рынка цивилизованной аренды. Соответственно, инвесторам, интересующимся арендным бизнесом, следует обратить внимание на комплексы с данным форматом жилья. Кроме того отмечу, что несмотря на более низкую доходность, объекты бизнес-класса генерируют в два раза больше денежной прибыли в год, чем студии комфорт-класса. Таким образом, если инвестор в большей степени заинтересован в высоком операционном доходе, а не быстрой окупаемости, то ему следует предпочесть для аренды объекты бизнес-, а не комфорт-класса».