

ЛУЧШЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДЛЯ КОНСЕРВАТИВНОГО ИНВЕСТОРА



АПАРТ-ОТЕЛИ ПОСТЕПЕННО ЗАВОЕВЫВАЮТ РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИОБРЕТАЯ ПОПУЛЯРНОСТЬ У ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ АРЕНДАТОРОВ, КОРПОРАТИВНЫХ И ЧАСТНЫХ ИНВЕСТОРОВ. В ЧЕМ КРОЕТСЯ ПРИЧИНА ПОВЫШЕННОГО ВНИМАНИЯ К ЭТОЙ НОВИНКЕ?

Молодые люди на Западе не стремятся приобретать недвижимость в начале профессиональной карьеры. Они не привязаны к конкретному месту, мобильны и легко меняют работу, поэтому предпочитают снимать, а не покупать жилье. В большинстве российских городов доля арендного жилья ничтожно мала — белый рынок аренды у нас пока не сложился.

А ведь в любой кризисный период аренда, которая связана с проживанием (не относится к аренде офисов или торговых площадей), страдает минимально. А иногда и вообще не страдает: например, в США после 2008 года сложилась ситуация, когда бизнес-центры закрывались, строительство офисов приостанавливалось, сильно пострадал сегмент ритейла. Жилая недвижимость резко теряла в цене.



Собственник заключает договор с управляющей компанией. Вне зависимости от внешних факторов это гарантирует получение дохода в течение нескольких лет после сдачи апарта-отеля в эксплуатацию

При этом ни один инвестиционный фонд, который владел апартаментными комплексами, не понес убытков. Арендные ставки на проживание в апартаментах не падали. Эта на первый взгляд противоречивая ситуация имеет логическое объяснение: если человек лишается своего жилья, ему все равно нужно где-то жить, поэтому арендные площади всегда востребованы.

На сегодняшний день аренда в апарта-отелях — наиболее цивилизованный формат на мировом рынке. Собственник и арендатор общаются через управляющую компанию, обе стороны максимально застрахованы от рисков, документооборот прозрачен. Этот вариант привлекателен для владельцев апартаментов и инвесторов, он выгоден и для тех, кто в них проживает.

В России пока нет четкого понимания, что такое апарта-отели: их часто путают с апартаментами или гостиницами. Главное отличие апарта-отеля от обычной гостиницы — возможность долгосрочной аренды на несколько месяцев и даже лет. По нашему законодательству апарта-отели нельзя назвать жилой недвижимостью, в то же время они составляют достойную конкуренцию аренде квартир.

В России существует немного компаний, которые развивают формат апарта-отелей. Пожалуй, один из явных лидеров этого сегмента рынка недвижимости — компания «Пионер», которая предлагает сразу несколько адресов в Москве и Санкт-Петербурге. В этих объектах есть одинаково комфортные лоты: standard (площадью от 28 до 34 м²), de luxe (до 45 м²). Это полностью меблированные и технически оснащенные апартаменты с широким спектром услуг, которыми пользуются все собственники или арендаторы.

Эксперты отмечают, что разработанные ГК «Пионер» схемы доходности защищают инвесторов от непредвиденных колебаний на рынке. Собственник заключает договор с управляющей компанией. Вне зависимости от внешних факторов это гарантирует получение дохода в течение нескольких лет после сдачи апарта-отеля в эксплуатацию. Таким образом, инвесторам обеспечен стабильный доход, при этом не требуется их личного участия в управлении имуществом — им занимается управляющая компания.

В ГК «Пионер» предполагают, что стоимость аренды жилья будет расти. Еще один плюс владения

собственностью в апарта-отелях заключается в том, что физические лица имеют право сдавать свои апартаменты без уплаты НДС.

Кроме того, инвестор может воспользоваться доходными программами для увеличения своего дохода. По одной из таких программ он гарантированно получит 100% вложенных средств через определенный период времени. После завершения срока действия программы собственник выбирает: продать свои апартаменты по цене, эквивалентной их удвоенной стоимости на момент приобретения, либо продолжить сдавать недвижимость в аренду, получив премию за истекший период.

По мнению профессиональных игроков рынка недвижимости, именно вложения в апарта-отели способны принести российским инвесторам максимальную прибыль при умеренных рисках. Ведь инвестор, эффективно разместив свои денежные средства, получает гарантированный ежемесячный доход. Его обеспечивают современные меблированные апартаменты с первоклассным гостиничным сервисом, услугами профессиональной управляющей компании, развитой инфраструктурой и хорошей транспортной доступностью. ◉