

УДК 332.85

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ДОХОДНОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В ЖИЛУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ РАЗЛИЧНЫХ ГОРОДОВ РОССИИ

**Онегина Т.Г., Попова А.В., Суханова Л.И., Будилова З.С., Рябова О.С.,
Богунова М.А., Сержант Д.С., Мякшин В.Н.**

ФГАОУ ВО «Северный (Арктический) федеральный университет им. М.В. Ломоносова»
(163002, Россия, г. Архангельск, набережная Северной Двины, д. 17),
e-mail: ljuda-sukhanova0@rambler.ru

Аннотация: В данной статье представлены результаты анализа доходности инвестиций в жилую недвижимость в 2018 году в России с целью последующей сдачи в аренду, рассчитан срок окупаемости инвестиций с учетом фактора времени на основе метода дисконтирования инвестиций для различных типов жилой недвижимости (квартира-студия, одно-, двух- и трехкомнатные квартиры, и частных домов). В работе присутствуют диаграммы и таблицы: стоимости аренды жилой недвижимости, руб/м² в год, рентабельности инвестиций в аренду, периода окупаемости, а также периода окупаемости инвестиций с учетом фактора времени. Актуальность темы исследования обусловлена тем, что инвестиции в жилую недвижимость будут способствовать созданию достаточно емкого рынка жилья, сдаваемого в наем, в котором в большей степени заинтересованы молодые семьи и студенты. Инвестиции в недвижимость в рыночных условиях являются одним из важнейших видов инвестиций. Ликвидность инвестиций в недвижимость в России остается высокой, поскольку в целом совокупный спрос на эти объекты пока еще не удовлетворен. Инвестиции в недвижимость — один из самых эффективных инструментов обеспечения высоких темпов развития и диверсификации деятельности вновь создаваемых предприятий.

Ключевые слова: инвестиции в недвижимость, рентабельность инвестиций, срок окупаемости инвестиций.

COMPARATIVE ANALYSIS OF PROFITABILITY OF INVESTMENTS IN RESIDENTIAL PROPERTY IN VARIOUS CITIES OF RUSSIA

**Onegina T. G., Popova A. V., Sukhanova L. I., Budilova Z. S., Ryabova O. S.,
Bogunova M. A., Sergeant, D. S., Myakshin V. N.**

Northern (Arctic) Federal University named after M.V. Lomonosov (17, Northern Dvina quay,
Arkhangelsk, Russia, 163002), e-mail: ljuda-sukhanova0@rambler.ru

Abstract: This article presents the results of the analysis of the return on investment in residential real estate in 2018 in Russia for the purpose of subsequent rental, calculated the payback period of investments based on the time factor based on the method of discounting investments for various types of residential real estate (studio apartment, one, two - both three-room apartments and private houses). In the work there are charts and tables: the cost of renting residential real estate, rubles / m² per year, the profitability of investments in rent, payback period, as well as the payback period of investments, taking into account the time factor. The relevance of the research topic is due to the fact that investment in residential real estate will contribute to the creation of a sufficiently capacious housing market, being rented, in which young families and students are more interested. Real estate investment in market conditions is one of the

most important types of investment. The liquidity of investments in real estate in Russia remains high, since, in general, the aggregate demand for these objects is not yet satisfied. Investment in real estate is one of the most effective tools for ensuring high rates of development and diversification of the activities of newly created enterprises.

Keywords: real estate investments, return on investment, payback period.

Приобретение жилья с последующей сдачей в аренду имеет перспективную ценность, то есть большую отдачу со временем, а также выступает устойчивым средством против инфляции.

Проанализируем цены аренды жилой недвижимости в 15 городах России (таблица 1).

Таблица 1 – Средняя стоимость аренды, руб/м² в год.

№	Город	Квартира-студия	1-комн.кв	2-комн.кв	3-комн.кв	Частный дом
1	Северодвинск	2 640	2 748	3 024	4 728	н.д.
2	Архангельск	7 200	7 740	5 880	5 292	5 040
3	Воронеж	3 480	2 604	3 000	3 420	2 820
4	Калининград	5 904	5 052	4 272	3 408	3 996
5	Анапа	4 752	3 828	3 504	4 392	5 160
6	Ярославль	8 292	2 928	3 348	2 772	2 832
7	Казань	8 400	4 596	3 816	3 528	2 880
8	Екатеринбург	8 280	4 992	4 704	4 392	3 372
9	Владивосток	3 840	3 600	3 036	3 552	4 200
10	Владимир	3 600	3 576	3 264	2 880	4 872
11	Череповец	4 116	3 360	3 432	3 564	4 020
12	Красноярск	5 976	4 176	3 000	2 820	3 660
13	Санкт-Петербург	7 668	8 124	6 816	6 960	6 396
14	Вологда	6 012	5 460	4 476	4 092	1 548
15	Москва	15 168	18 132	27 948	23 676	8 088

Самую высокую стоимость аренды имеют столицы. В большинстве городов самые высокие показатели у квартир-студий и однокомнатных квартир. Например, аренда квартир-студий в Ярославле, Казани, Череповце примерно равна 700 руб/м² в месяц.

Для однокомнатных квартир цена аренды выше в Петербурге и Архангельске (около 600 руб/м² в месяц), чуть ниже в Вологде (455 руб/м² в месяц). Высокая цена на данный вид недвижимости может быть обусловлена повышенным спросом. По данным исследовательского центра, большую долю предложений на рынке аренды в Санкт-

Петербурге – 53,3 % – занимают однокомнатные квартиры, что вполне отвечает спросу. Основной сегмент арендаторов - это туристы и бизнесмены в командировках [1].

Вот несколько факторов, которые дают владельцу недвижимости полное право завышать арендную плату: престижный район, близость станции метро, качество и удобная планировка домов, вид из окон. Для Санкт-Петербурга определяющий фактор стоимости аренды недвижимости – месторасположение. В первую очередь сказывается тот факт, что Санкт-Петербург издавна считается культурной столицей. Вышеперечисленные факторы обуславливают высокую стоимость аренды.

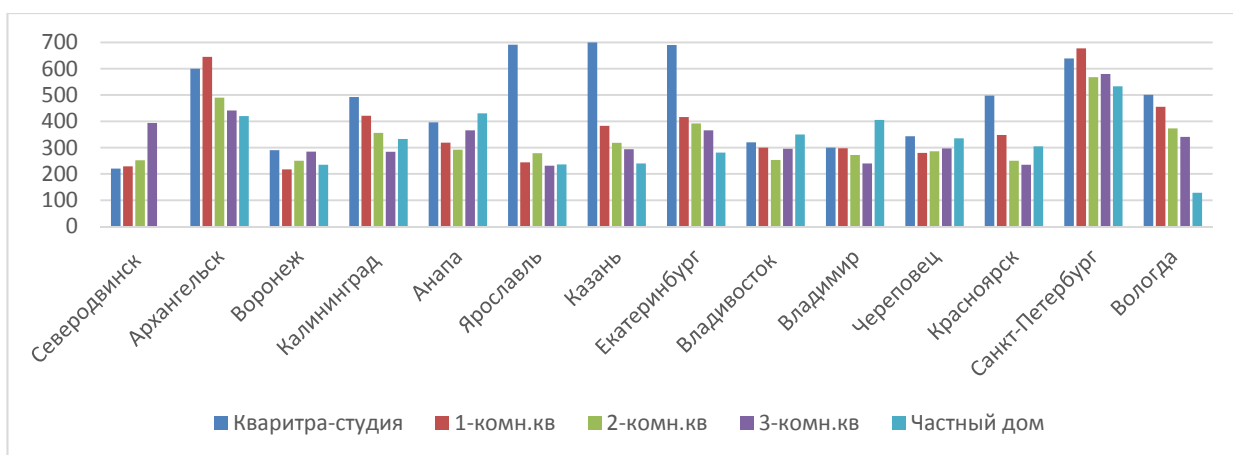


Рисунок 1. Диаграмма стоимости аренды жилой недвижимости, руб/м² в год

Среди городов низкую стоимость аренды квартир имеют Воронеж, Владивосток, Северодвинск. По свидетельству президента Череповецкой ассоциации риэлторов Ю. Румянцева, на рынке аренды жилой недвижимости города металлургов цены упали также сильно, как и на рынке продажи жилья.

Проанализируем насколько выгодна покупка жилья с целью сдачи его в аренду. Чтобы определить, целесообразно ли покупать конкретную квартиру для сдачи жильцам, нужно вычислить соотношение ее цены и чистой предполагаемой прибыли от аренды без учета трат (таблица 2).

Таблица 2 - Рентабельность инвестиций в аренду

№	Город	Квартира-студия	1-комн.кв	2-комн.кв	3-комн.кв	Частный дом
1	Северодвинск	0,0402	0,0425	0,0507	0,0820	н.д.
2	Архангельск	0,1152	0,1138	0,0992	0,0952	0,0896
3	Воронеж	0,0823	0,0585	0,0714	0,0769	0,0855
4	Калининград	0,0905	0,1108	0,0712	0,0528	0,0825
5	Анапа	0,0864	0,0758	0,0733	0,0991	0,0951
6	Ярославль	0,1512	0,0573	0,0658	0,0585	0,0809
7	Казань	0,1221	0,0646	0,0615	0,0467	0,0418
8	Екатеринбург	0,1031	0,0673	0,0705	0,0679	0,1258

9	Владивосток	0,0432	0,0427	0,0364	0,0462	0,0502
1 0	Владимир	0,0714	0,0827	0,0712	0,0669	0,1019
1 1	Череповец	0,1071	0,0898	0,0962	0,0990	0,1258
1 2	Красноярск	0,1092	0,0761	0,0559	0,0526	0,0853
1 3	Санкт-Петербург	0,0640	0,0741	0,0639	0,0678	0,0894
1 4	Вологда	0,1399	0,1502	0,1153	0,1131	0,0584
1 5	Москва	0,0524	0,0247	0,0262	0,0142	0,0053

Из таблицы видно, что высокие показатели имеют квартиры в Архангельске, Ярославле, Череповце, Калининграде. Наибольшие показатели в городе Вологда, хотя цена за м² наименьшая. Здесь выявлен высокий спрос на аренду жилья. Наименьшая рентабельность недвижимости в Москве (0,0053 для частного дома).

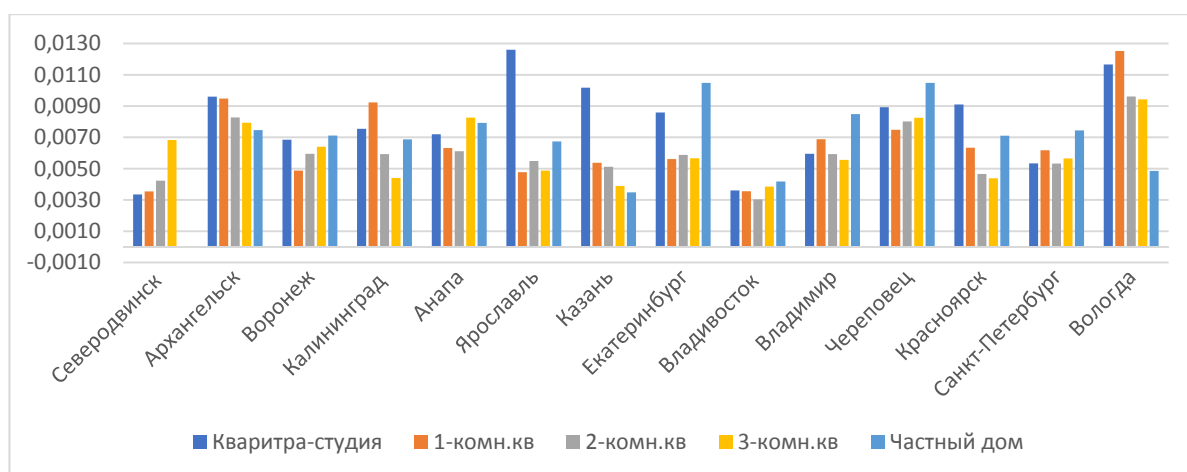


Рисунок 2. Диаграмма рентабельности инвестиций в аренду

Трехкомнатные квартиры в большинстве городов имеют низкий показатель рентабельности. Самые рентабельные в большинстве районов – квартиры-студии и 1-комнатные квартиры.

Однако при самых высоких ценах за квадратный метр недвижимости во Владивостоке и Санкт-Петербурге рентабельность в этих городах самая низкая.

Из графиков видно, что для тех объектов, у которых стоимость меньше, а арендная ставка выше, рентабельность выходит больше. Проверим, получится ли быстрее возместить расходы на такую недвижимость.

Окупаемость без учёта фактора времени определяется делением стоимости объекта недвижимости на поступления от аренды в год. В таблице 3 приведен период окупаемости инвестиций в рассматриваемых городах.

Таблица 3 - Период окупаемости, лет

№	Город	Квартира-студия	1-комн.кв	2-комн.кв	3-комн.кв	Частный дом
1	Северодвинск	25	24	20	12	н.д.
2	Архангельск	9	9	10	11	11
3	Воронеж	12	17	14	13	12
4	Калининград	11	9	14	19	12
5	Анапа	12	13	14	10	11
6	Ярославль	7	17	15	17	12
7	Казань	8	15	16	21	24
8	Екатеринбург	10	15	14	15	8
9	Владивосток	23	23	27	22	20
10	Владимир	14	12	14	15	10
11	Череповец	9	11	10	10	8
12	Красноярск	9	13	18	19	12
13	Санкт-Петербург	16	13	16	15	11
14	Вологда	7	7	9	9	17
15	Москва	19	41	38	70	189

Однако кроме стоимости объекта и поступлений от аренды необходимо принимать во внимание фактор времени, который учитывается путем дисконтирования разновременных доходов и расходов. Ставка дисконта принимается равной ставке рефинансирования ЦБ РФ (по состоянию на 30 ноября 2018 г.) и составляет $E = 7,75\%$. Тогда результаты расчёта окупаемости будут иметь следующий вид (таблица 4):

Таблиц 4 - Период окупаемости инвестиций с учетом фактора времени, лет.

№	Город	Квартира-студия	1-комн.кв	2-комн.кв	3-комн.кв	Частный дом
1	Северодвинск	>100	>100	>100	81	н.д.
2	Архангельск	15	16	21	23	27
3	Воронеж	69	>100	>100	>100	43
4	Калининград	26	17	>100	>100	65
5	Анапа	40	>100	>100	21	23
6	Ярославль	10	>100	>100	>100	>100
7	Казань	14	>100	>100	>100	>100
8	Екатеринбург	19	>100	>100	>100	13
9	Владивосток	>100	>100	>100	>100	>100
10	Владимир	>100	61	>100	>100	20
11	Череповец	18	34	22	21	13
12	Красноярск	17	>100	>100	>100	44

1 3	Санкт-Петербург	>100	>100	>100	>100	34
1 4	Вологда	11	10	15	16	>100
1 5	Москва	>100	>100	>100	>100	>100

Исходя из полученных результатов, можно сделать вывод, что самые рентабельные для инвестирования в аренду в большинстве районов — квартиры-студии и однокомнатные. Наиболее востребован класс «эконом». Малогабаритные квартиры и студии окупаются быстрее, так как цена за наем напрямую не зависит от метража.

Исследование показало, что быстрее всего окупятся при помощи ренты квартиры-студии в Ярославле, Вологде, Казани (период окупаемости – 10, 11, 14 лет соответственно). Однако в Вологде более выгодно сдавать однокомнатную квартиру, так как для неё соотношение цены аренды и стоимости покупки наибольшее.

Для Екатеринбурга и Череповца целесообразна покупка квартир-студий и частных домов с целью сдачи в аренду, период окупаемости которых составит 18 и 13 лет соответственно.

Во Владимире вкладывать инвестиции выгодно лишь в частные дома, период окупаемости которых составляет 20 лет.

Трёхкомнатные квартиры позволяют получить меньший относительный размер прибыли. Только находясь в Северодвинске и Владивостоке можно получить большую рентабельность инвестиций по сравнению со сдачей в аренду других видов жилой недвижимости в этих городах. Но покупка жилья с такой целью не несёт экономической выгоды, так как возместить расходы в ближайшие годы не получится. Более выгодны подобные проекты в Вологде, Череповце, Анапе, где окупаемость составляет 16-21 год.

В целом, для рассматриваемых городов большей рентабельностью инвестиций обладает Вологда, где срок окупаемости составляет 10-16 лет. По данным вологодского агентства недвижимости здесь выявлен высокий спрос на аренду жилья. Основными потребителями являются приезжие, студенты, командировочные[2].

Чуть дольше доходы от сдачи квартир в аренду, за исключением однокомнатных, будут покрывать расходы в Череповце (18-22 года).

Высокая рентабельность отмечается и в Архангельске. Здесь малогабаритные квартиры окупаются примерно за 15 лет, а с количеством комнат 2 и более - за 20-23 года. В соответствии с результатами опроса портала по выбору и аренде недвижимости N1.RU, большинство жителей Архангельска считают, что в старости можно жить на доход от сдачи в аренду квартиры, но не верят, что смогут заработать на такое жильё [3].

В Северодвинске, Владивостоке и Воронеже вложение инвестиций в приобретение жилой недвижимости с целью сдачи её в аренду не может быть рекомендовано.

Инвестиции в жилую недвижимость, имеющие целью последующую сдачу в аренду, будут способствовать повышению емкости рынка жилья, которое сдается в наем, необходимого для молодых семей и студентов.

Список литературы:

1. Грибовский С. В. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. / С. В. Грибовский, С. А. Сивец. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 368 с.
2. КакПросто [Электронный ресурс]. - URL: <https://www.kakprosto.ru/kak-847543-ot-chego-zavisit-stoimost-zhilya> (дата обращения 27.10.2018)
3. МИР [Электронный ресурс]. - URL: <https://mir24.tv/news/16280223/rynok-arendy-v-peterburge-spros-i-predlozheniya> (дата обращения 23.09.2018)
4. РБК [Электронный ресурс]. - URL: <https://vo.rbc.ru/vo/research/17/07/2017/596cdd7e9a7947659f3a00e9> (дата обращения 23.09.2018)
5. Fisher J. D. New strategies for commercial real estate investment and risk management //The Journal of Portfolio Management. – 2005. – vol. 31. – №. 5. – pp. 154-161.
6. Fuerst F., McAllister P., Sivitanides P. Flight to quality? An investigation of changing price spreads in commercial real estate markets //Studies in Economics and Finance. – 2015. – vol. 32. – №. 1. – pp. 2-16.
7. Hoesli M., MacGregor B. D. Property investment: principles and practice of portfolio management. – Routledge, 2014.
8. Geltner D. et al. Commercial real estate analysis and investments. – Cincinnati, OH : South-western, 2001. – vol. 1. – pp. 642.
9. Peng L. The risk and return of commercial real estate: A property level analysis //Real Estate Economics. – 2016. – vol. 44. – №. 3. – pp. 555-583.
10. Pivo G., Fisher J. D. The walkability premium in commercial real estate investments //Real Estate Economics. – 2011. – vol. 39. – №. 2. – pp. 185-219.