

ЭКСПЕРТИЗА

# Доходное место

Покупать квартиры для сдачи в аренду в Перми выгоднее, чем в Москве

Оксана Клиническая

Средняя доходность жилой недвижимости в Перми составляет 8% в год, а срок окупаемости — 12,5 года. Такой вывод сделали эксперты аналитического центра SRG. Исследование выполнялось на базе средней стоимости 1 кв. м (51 049 руб.) и среднемесячной арендной платы за 1 кв. м, которая составляет 339 руб.

В расчёт не принимались расходы на ремонт, коммунальные и налоговые платежи и другие возможные затраты. Также при анализе не учитывалась волатильность арендной платы и средней стоимости квадратного метра, отмечается в исследовании SRG.

Это средние показатели, и они отличаются от района к району Перми. Самое высокодоходное жильё находится в Свердловском районе города. Здесь годовой доход от сдачи квартиры в аренду оценивается в 8,1%. Квартира окупится за 12,3 года. Средняя стоимость 1 кв. м оценивается в 54 874 руб. Среднемесячная арендная плата — 372 руб. за 1 кв. м.

Дольше всего окупаются квартиры в Орджоникидзевском районе. Для возмещения затрат на покупку потребуется 13,3 года, годовой доход от сдачи в аренду не превысит 7,5%. Средняя стоимость 1 кв. м здесь равна 40 176 руб., арендная плата за 1 кв. м — 252 руб.

В целом эксперты SRG проанализировали 15 городов и распределили их по доходности, от высокой до низкой. Это следующие города-миллионники: Красноярск, Новосибирск, Челябинск, Пермь, Ростов-на-Дону, Омск, Екатеринбург, Волгоград, Воронеж, Самара, Санкт-Петербург, Уфа, Казань, Нижний Новгород, Москва.

По сравнению с Пермью, самая высокая доходность (9,2% в год) и кратчай-

ший срок окупаемости (10,8 года) наблюдается в Красноярске. Самые низкие показатели у Москвы — 5,8% и 17,1 года соответственно.

Согласно данным Пермской мультилистинговой системы (ПМЛС), в августе в аренду сдавалось 384 квартиры. Предложение упало по сравнению с декабрём 2015 года, когда экспонировалось 435 квартир.

По итогам августа 2016 года арендная ставка за месяц снизилась незначительно — на 0,4%, достигнув среднего уровня в 15 695 руб., говорится в исследовании аналитического центра «Медиана».

Большая часть квартир сдавалась с мебелью, таких 279, это 72,5% от общего объёма предложения. В августе снять меблированную квартиру можно было в среднем за 16 900 руб. в месяц.

Ценовой диапазон предлагаемых в аренду квартир таков: от 7 до 60 тыс. руб. в месяц, со ссылкой на ПМЛС отмечают в «Медиане». Разброс цен поясняют местоположением, наличием и качеством ремонта, возрастом дома.

## Рейтинг районов Перми по доходности и сроку окупаемости жилой недвижимости

Район	Доходность, % в год	Срок окупаемости, лет	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	Средняя ежемесячная арендная плата за 1 кв. м, руб.
Свердловский	8,1	12,3	54 874	372
Кировский	7,9	12,7	44 829	294
Мотовилихинский	7,7	12,9	51 323	331
Индустриальный	7,7	13,1	53 193	340
Дзержинский	7,6	13,2	53 904	341
Ленинский	7,6	13,2	66 909	423
Орджоникидзевский	7,5	13,3	40 176	252



ФОТО КОНСТАНТИН ДОЛГАНОВСКИЙ

По самой низкой арендной ставке, за 7 тыс. руб., можно было снять однокомнатную квартиру без мебели общей площадью 35 кв. м в Мотовилихинском районе на ул. Целинной, 57.

За максимальную арендную плату в 60 тыс. руб. в месяц сдаётся двухкомнатная квартира на ул. Осинской, 8. В ней выполнен качественный ремонт, уложен ламинат, кафель, установлены стеклопакеты, а территория дома огорожена, имеется охрана и консьерж, выяснили в «Медиане».

Более ранний анализ рынка провёл сервис «Мир квартир» и обнаружил в Перми квартиру, сдаваемую в аренду за 120 тыс. руб. в месяц.

Она находится на ул. Сибирской, 65. Территория дома огорожена и охраняется. В квартире сделан дизайнерский ремонт, помимо гостиной, рабочего кабинета есть две спальни, кухня, зона, сауна, соляная пещера, джакузи, три санузла и установлена управляемая система вентиляции и сбора пыли.

## Срок окупаемости и доходность жилой недвижимости в городах-миллионниках России

Город	Доходность, % в год	Срок окупаемости, лет	Средняя стоимость 1 кв. м, руб.	Средняя ежемесячная арендная плата за 1 кв. м, руб.
Красноярск	9,2	10,8	51 712	398
Новосибирск	8,9	11,2	56 154	417
Челябинск	8,7	11,5	41 180	300
Пермь	8,0	12,5	51 049	339
Ростов-на-Дону	7,9	12,7	59 031	388
Омск	7,8	12,9	43 879	284
Екатеринбург	7,7	13,0	67 257	433
Волгоград	7,7	13,0	47 866	307
Воронеж	7,5	13,4	45 181	282
Самара	7,3	13,6	61 046	373
Санкт-Петербург	7,1	14,0	100 815	600
Уфа	7,0	14,4	61 459	357
Казань	6,7	14,9	65 049	364
Нижний Новгород	6,6	15,1	64 467	355
Москва	5,8	17,1	172 605	841