

3.6 Стоимость аренды

? Какие комнаты и за сколько рассчитывает сдавать в аренду ваш партнер?

▼ ответ

краткосрочная аренда (менее 29 ночей)

одноместный номер (23 м²) – 70 евро/ночь

стандартный номер (37 м²) – 85 евро/ночь

бизнес-класс (47 м²) – 105 евро/ночь

долгосрочная аренда (более 29 ночей)

одноместный номер (23 м²) – 45 евро/ночь

стандартный номер (37 м²) – 52,5 евро/ночь

бизнес-класс (47 м²) – 57,5 евро/ночь

<https://drive.google.com/file/d/1AEm6BOGlqlJJEZwd7ff3KrrPWPYv3Agx/view> c

20

? Это дороже или дешевле рынка? Проанализируйте не менее 6 подобных объектов.

▼ ответ

смотрю Букинг апарты (опять же все подряд, без учета качества номеров):

- das loft apartment 85 евро/ночь - 750 м от центра
- boarding haus aachen brand - 64 евро/ночь - 5 км от центра (чуть дальше нашего)
- Limehome Aachen Vereinsstraße - 48 евро/ночь - 1 км от центра
- park apartments - 91 евро/ночь - 300 м от центра

- Boardinghouse Rathsmühle - 79 евро/ночь - 2,6 км от центра на север
- Relax Aachener Boardinghouse Appartements Premium 1 - 65 евро/ночь - 1,2 км от центра
- Zentrales, helles Studio mit Balkon! - 55 евро/ночь - 1 км от центра
- Ruhiges Zimmer mit schönem Bad, zentrumsnah 68 евро/ночь - 1,5 км от центра
- Im Grüntal 98 евро/ночь - 2,5 км от центра

дороже, цены завышены

? Как вы думаете, насколько критично для инвестора то, что партнер завысил прогнозируемую стоимость аренды?

▼ ответ

просто смотрим в рынке или нет

поскольку у нас тут мезонин - для нас чуть менее важно что они завысили цены при расчете

если нет - смотрим площадь, локация, смотришь сколько есть

если ничего не находишь - идешь к девелоперу, типа обоснуй

? Какого документа вам не хватает?

▼ ответ

отчета о прибылях и убытках от оператора

Вы запрашиваете у девелопера P&L – оказывается, его нет.

В случае, когда отчета о прибылях и убытках по какой-то причине нет, вы можете взять среднестатистические значения на местном рынке, показатели конкурентов, данные по мероприятиям в этом городе – любую релевантную информацию, чтобы проверить адекватность расчетов.

? Сколько составляет средняя заполняемость и ADR квартир на Airbnb в Ахене?

▼ ответ

заполняемость средняя 80%

ADR 70 евро

<https://www.airdna.co/vacation-rental-data/app/de/nordrhein-westfalen/stadteregion-aachen/overview>

[далее](#)