

1 Бомин-Кулаков Руслан - Сдача жилья в аренду

Бюджет: 140.000 евро

Краткий план:

- Обменять евро на рубли
- Приобрести квартиру в Москве
- Сдавать квартиру в аренду
- Продать квартиру
- Обменять рубли на евро

1.1 Обмен валюты

Текущий курс евро составляет 75.47 рублей. По этому курсу, 140k евро будет стоить 10565800.0 рубля. Будем считать, что потери при обмене валют составляют 1.5%

1.2 Покупка квартиры

В этом пункте содержится много подводных камней. Какую сумму стоит отложить на ремонт/отделку квартиры/непредвиденные расходы? Какую квартиру лучше покупать 1 или 2-х комнатную? Каким образом должна быть расположена квартира?

Чтобы как-то определиться с этими вопросами, нужно понять, кто является "целевой аудиторией т.е. будет снимать квартиру. Так как Москва - столица, потребность в аренде возникает у людей, которые приехали сюда работать. Поэтому, наиболее подходящей будет квартира, которая находится в пределах МКАД, в шаговой доступности от метро. Наличие поблизости дополнительной инфраструктуры, типа парковок, школ, поликлиник будет плюсом.

Основные потери видятся только в результате инфляции, поэтому подберем стоимость квартиры таким образом, чтобы ее компенсировать.

Так же возможны потери из-за налогов, "простоя"квартиры (когда нет арендаторов), из-за продажи. Для простоты, что-то из этого вынесем в "необходимые расходы".

Если обозначить среднюю инфляцию как I , то за n лет убыток от нее будет составлять $(1 - (1 - I)^n)$ от общей суммы. Рассчитаем общий убыток: если за P обозначить стоимость покупки квартиры, за V обозначить некоторые "необходимые расходы то в результате инфляции останется только сумма равная $P * (1 - (1 - I)^n) + V$

Если считать, что квартиру можно сдать по цене средней цене P_{avg} за месяц, то доход, полученный от сдачи квартиру в аренду будет составлять $12 * n * K * p_{avg}$, где K - коэффициент, зависящий от налогов .

Для того, чтобы не уйти в минус, нужно приравнять эти два выражения, получаем:

$$P * (1 - (1 - I)^n) + V = 12 * n * K * p_{avg} \quad (1)$$


$$P = \frac{12 * n * K * p_{avg} - V}{1 - (1 - I)^n} \quad (2)$$

Будем выбирать из четырех типов квартир:

1. Однокомнатная новостройка
2. Однакомнатная вторичная
3. Двухкомнатная новостройка
4. Двухкомнатная вторичная

№	V	p_{avg}	P
1	600k	32000	5835052
2	400k	32000	6719150
3	800k	45000	8398938
4	600k	45000	9283037

Ближе всего к нужно сумме находится 4-ый вариант - двухкомнатная вторичная (не новостройка) квартира, её выберем в качестве окончательного варианта. На сайте <https://cian.ru> можно найти довольно много квартир, удовлетворяющих критериям



2-комн. кв., 45 м², 8/9 этаж

8 500 000 Р или [рассчитать ипотеку](#)

189 310 Р/м²

Бизнес Инвест

PRO

Коломенская · 5 минут на транспорте
Москва, ЮАО, р-н Нагатинский затон, м. Коломенская, Кленовый бульвар, 15

Двухкомнатная квартира общей площадью 44,9м2 с хорошим косметическим ремонтом. В 10 минутах м. Коломенская. Рядом парк "Коломенское". Магазины, минимаркеты, вся инфраструктура. Один взрослый собственник. Оперативные показы, быстрый выход на сделку. Помощь в получении ипотеки.

+7 968 430-82-... Подробнее В избранное

3 часа назад Премиум



Счастье в Чертаново

Улица Академика Янгеля 12 минут пешком
ул. Чертановская, д.59

Ипотека 5,9% от ВТБ. Индивидуальные скидки! До метро 7 минут!

Планировки Расположение О жилом комплексе

www.schastye.ru Застройщик «Лидер Инвест». Акция до 30.11.2018. Подробности и пр. декларация на schastye.ru. Лич. банка №1000 от 08.07.2015. ПВ 15%, до 30 лет



2-комн. кв., 40 м², 12/14 этаж

8 500 000 Р или [рассчитать ипотеку](#)

212 500 Р/м²

Татьяна Рыжикова

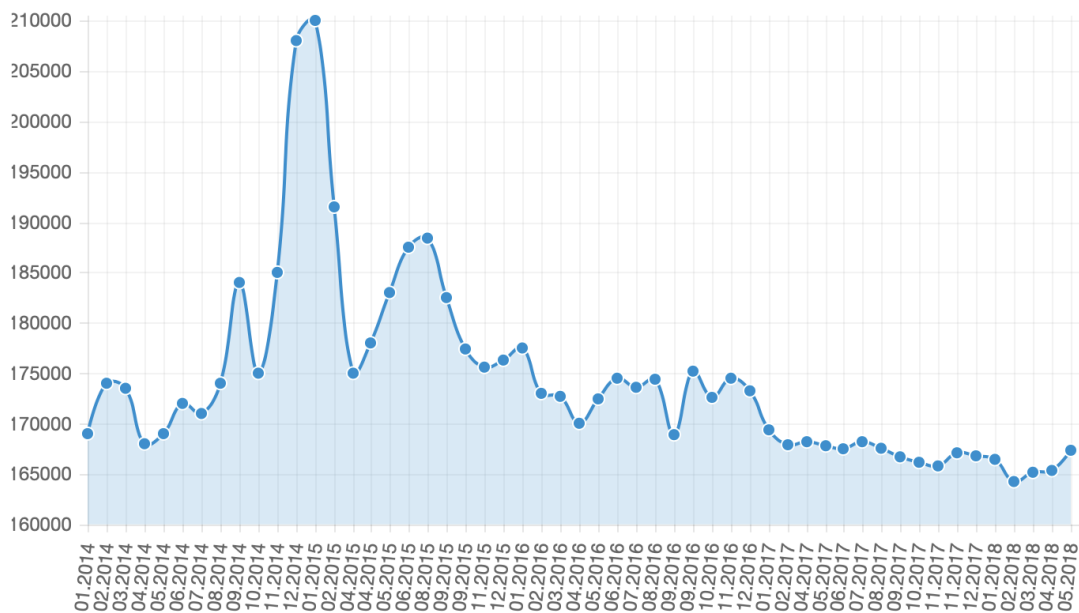
PRO



Чем ЦИАН может вас заинтересовать?

Пройти опрос

На сколько сейчас выгодно покупать жилье. Если рассмотреть график за последние несколько лет, видно, что с 2015г. цена жилья идет вниз.

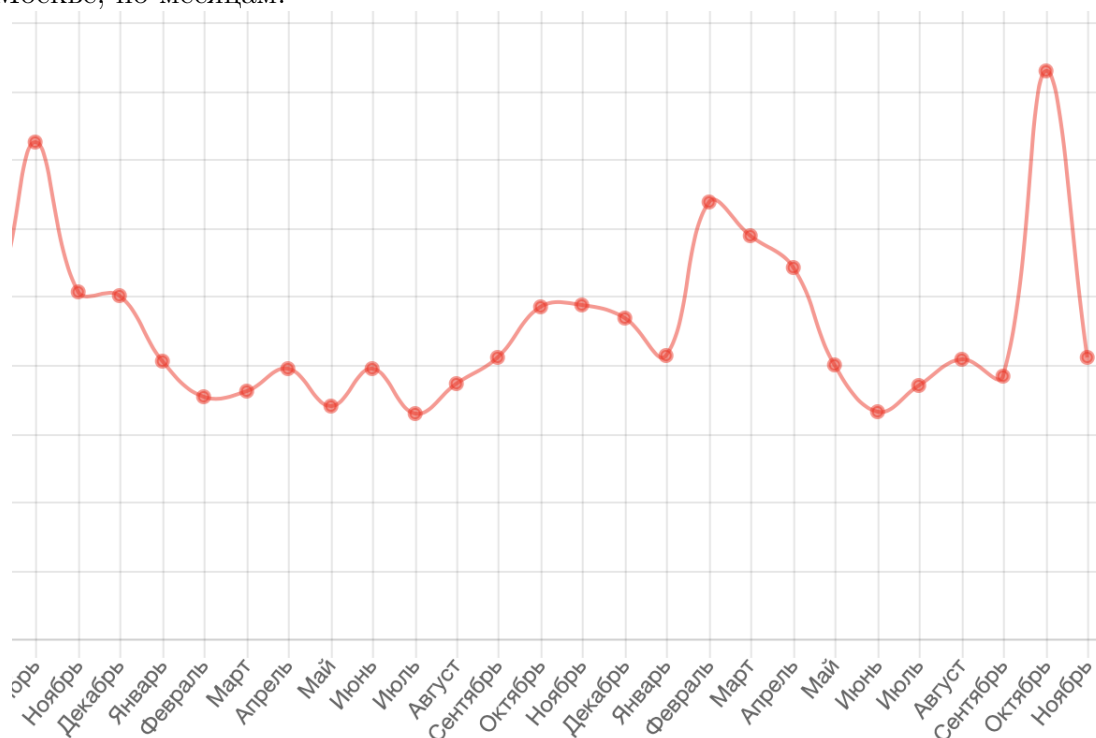


Снижение цен на недвижимость случалось и ранее, - особенно после кризисов 1998 и 2008 гг. Цена падала, но через некоторое, довольно небольшое время, возвращалась к прежнему уровню. Сейчас же идет затяжное снижение. По прогнозам некоторых экспертов, цена на недвижимость продолжит снижаться, и к 2024 г. упадет еще 10% от текущего уровня. Будем опираться на эту цифру, при расчете убытков в худшем случае.

1.3 Сдача жилья в аренду

Здесь так же много различных нюансов. Например, может случиться так, что сдавать квартиру на длительный срок не получится. Смена и поиск арендаторов займут некоторое время. К тому же в каждый месяц, спрос на жилье не одинаков (как правило выше осенью, и ниже летом). Может случиться так, что сдать в аренду по средней цене не получится, тогда надо либо ждать, либо дополнительно сбрасывать цену. Это тоже доставляет убытки.

На графике приведен средний спрос на аренду двухкомнатной квартиры в Москве, по месяцам.



1.4 Продажа квартиры

Тут стоит учитывать, что практически никогда нельзя сразу продать квартиру за ее рыночную стоимость. Для поиска покупателя, оформления соответствующих бумаг нужно время - обычно это занимает 4-6 месяцев. Можно срочно продать квартиру риелторам, но при этом теряется около 10% ее цены, что менее выгодно по сравнению с обычным вариантом. Если начать поиск покупателя за 6 месяцев до окончания срока, то максимальные убытки будут в том случае, если он сразу найдется. Т.е. теряются 6 месяцев оплаты, но по сравнению с 10% эта довольно незначительная сумма.

1.5 Оценка убытков

На каждом из следующих этапов возможны убытки:

- На обмене валют. 3% - в обе стороны
- Не будет арендаторов. Убыток 5%
- Потеря при продаже квартиры (из-за снижения цен на жилье) 10%, 3% из-за сроков продажи

Потери в худшем случае составят: $3\% + 5\% + 10\% + 3\% = 21\%$ На самом деле это не так плохо: потери от инфляции (5% в год) за пять лет составят 22.6%. Если ничего не делать, эти потери будут неизбежны, а приведенная оценка в 21% - это оценка в худшем случае, вероятный исход скорее всего будет лучше. Итого: получится сохранить как минимум $140 \cdot 0.79 = 110.6$ тысяч евро из 140