За счет чего можно увеличить доход от аренды квартиры?

Автор: Оксана Полякова 29.10.2021

Ажиотажный спрос на рынке найма схлынул — наступает спокойный зимний сезон, когда цены аренды квартир в Москве не взвинчены, арендаторы не сметают все дешевые предложения, а начинают спокойно выбирать. Это значит, что ухоженная квартира по рыночной цене может быть сдана за несколько дней, а развалюха с хламом останется в экспозиции, пока хозяин не снизит цену процентов на 20. В этом случае наймодатель не только получает меньше, но и теряет время, в течение которого квартира простаивает и не приносит прибыли. Попробуем разобраться, как сделать доходность аренды более высокой — какое жилье выбрать для покупки под сдачу, как облагородить уже имеющуюся в активе квартиру, как сэкономить на коммунальных платежах.

Квартира для сдачи в аренду — какой она должна быть?

Если вы собираетесь купить жилплощадь для сдачи в аренду, выбирайте 1-комнатную квартиру экономкласса в отдаленном районе рядом с метро — это будет наиболее ликвидный вариант. Есть правило: чем дешевле обойдется вам объект, тем выше доходность от его аренды. Поскольку 80% спроса на рынке аренды приходятся на сегмент эконом, очевидно, что недорогой объект будет востребован арендаторами. Предпочтительнее выбирать квартиру в современном жилом фонде (в этом случае не придется тратиться, например, на ремонт устаревших коммуникаций), но не в новостройке — в течение трех лет после сдачи дома в эксплуатацию аренда квартир в нем предполагает дисконт 10%, собственнику потребуются вложения в ремонт и т. д. Наиболее экономичное жилье часто сдается в таких районах старой Москвы, как Некрасовка, Южное Бутово, Гольяново, Новогиреево, Солнцево. Если говорить об усредненных ежемесячных арендных ставках квартир, то наиболее высокие закономерно в Центральном округе:

- 1-комнатная — 55 тыс. рублей,
- 2-комнатная — 70 тыс. рублей,

- 3-комнатная — 100 тыс. рублей.

Но следует учесть, что, во-первых, затраты на приобретение жилья в центре очень высоки, а, во-вторых, найти арендатора дорогого объекта гораздо сложнее, чем в экономичном сегменте. Самые доступные по цене среднестатистические квартиры сдаются в ЮВАО:

- 1-комнатная — 33 тыс. рублей,
- 2-комнатная — 43 тыс. рублей,
- 3-комнатная — 55 тыс. рублей.

Если же вы уже располагаете жильем, которое собираетесь сдавать (например, у вас есть квартира, полученная по наследству), то следует подумать, как увеличить его ликвидность. Существуют факторы, которые вам изменить не под силу, — например, удаленность от станций метро, стройка рядом с вашим домом, низкое качество самого дома и т. д. Но постараться добавить плюсов самой жилплощади можно.

Ремонт: когда он нужен, а когда обойдемся

Квартира, которая располагается в старом жилом фонде в отдаленном спальном районе, может быть сдана и без всякого ремонта. Важно определиться с целевой аудиторией. В случае, когда вас устраивают в качестве квартиросъемщиков гастарбайтеры или ватага студентов, экономичнее сделать скидку (в диапазоне от 5% до 15%) и особо не переживать за сохранность имущества. Тем арендодателям, которые желают сдать квартиру в долгосрочную аренду, иметь в жильцах ответственных граждан со стабильной работой (которые обеспечат тем самым регулярную оплату проживания и спокойствие наймодателя), следует подготовить жилплощадь — выполнить недорогой ремонт, устранить все неисправности, подновить обстановку. Это не только поднимет цену (в сравнении со сдачей так называемой бабушкиной квартиры), но и сделает ваш вариант более привлекательным и ликвидным — возможно, вам даже придется устраивать кастинг для арендаторов. Совсем другое дело, когда у вас в активе требующая ремонта квартира в центре города: серьезное вложение способно перевести жилплощадь в другую ценовую категорию и поднять ее арендную стоимость на треть, а то и удвоить.

Иногда дешевизна снижает рентабельность

Какой бюджет заложить на ремонт арендной квартиры, в каждом случае решается индивидуально — если вы не дока в этих вопросах, лучше посоветоваться с профессионалом и сдавать квартиру через агентство: в серьезной риэлторской компании все услуги наймодателям оказываются бесплатно, в перечень входят даже консультации по повышению ликвидности и стоимости объекта. Считается оптимальным, чтобы затраты на ремонт и обстановку не превышали размера двух-трех арендных ставок (то есть оплата двух-трех месяцев проживания). Но вряд ли смета серьезного обновления будет соответствовать такому бюджету. Возможно, выгоднее будет «подлатать» прорехи и этим

ограничиться. Многие решают сэкономить, например, на рабочей силе и делают ремонт самостоятельно. В результате квартира долго простаивает без жильцов (и это не просто потеря времени, а потеря дохода), потому что сами вы точно не уложитесь в короткий срок: одному делать ремонт сложнее и дольше, по вечерам и выходным дням шумный ремонт запрещен и т. д. Для проведения несложных работ можно напрямую договориться с гастарбайтерами. Использовать самые дешевые отделочные материалы — порой такой подход увеличивает затраты на ремонт, потому что некачественный ламинат или обои быстро изнашиваются, и скоро многое придется обновлять. Есть смысл присмотреться к предложениям российских производителей — можно найти недорогие и долговечные ламинат, плитку, обои, краску.

«Есть все необходимое для комфортного проживания»

Такие сообщения очень часто встречаются в рекламных объявлениях о сдаче квартиры в аренду. А что это? Каков минимальный набор бытовой техники и мебели, без чего квартиранту не обойтись, а квартиросдатчику не получить желаемую арендную ставку? Из бытовой техники обязательно наличие плиты (электрической или газовой), холодильника, стиральной машины. Но ничего страшного, если их нет — можно оговорить приобретение сразу после подписания договора найма и получения первой арендной платы. Желательно наличие кухонного гарнитура, но легко обойтись и наборной мебелью — купите новые шкафчики или обновите фасады старых. В комнатах предпочтительнее минимум обстановки. Во-первых, недостающие предметы можно приобрести по договоренности с конкретным арендатором; во-вторых, есть наниматели со своим скарбом — им ваши интерьерные излишки ни к чему. Достаточно приобрести недорогую кровать и шкаф, которые легко собрать и вывезти, и которые не являются наследием предков. Это новая рабочая мебель, в которую вы не вкладывали душу, на ней нет печати ваших воспоминаний — это психологически важно.

Уютно, чисто, современно — как этого добиться без серьезных вложений

Даже если не вкладывать деньги в ремонт, жилье можно преобразить и обуютить с помощью декора. Главное не переборщить — это значит не придавать квартире яркой индивидуальности в виде, например, цветистых штор и обоев. Лучше приобрести текстиль (занавески, подушки, салфетки на стол) нейтральных цветов и из экологичных материалов, это сделает квартиру вполне современной и уютной без навязчивости. Обязательно нужно вывезти весь хлам, забрать свои вещи и декоративные элементы личного характера (фотографии, например), выбросить мусор и все тщательно вымыть — не забудьте про окна. Также обследуйте лестничную клетку, можно и весь подъезд — если там грязно, почистите, поставьте цветы. Как мы убедились, вложения в предарендную подготовку квартиры могут быть очень разными — от почти нулевых, когда достаточно уборки своими силами, до сотен тысяч для выполнения серьезных обновлений. Но при экономичном и разумном подходе затраты окупятся за счет повышения цены аренды жилья и отсутствии простоев. Посчитайте, иногда может быть выгодным даже взять кредит на ремонт.

За что платит квартирант?

Как правило, собственник и арендатор делят расходы на содержание квартиры, то есть помимо арендной ставки квартиросъемщик обязан оплачивать те коммунальные услуги, которыми он пользуется. Нередко стороны ограничиваются договоренностью об оплате водо- и энергоснабжения, а есть наймодатели, которые включают эти расходы в арендную ставку. Посмотрим, за что должен платить арендатор по правилам. Это:

- коммунальные услуги по счетчику — энергоснабжение, водоснабжение, газоснабжение;
- коммунальные услуги по тарифу — вывоз мусора, обслуживание лифта и т. д.;
- телекоммуникационные телефон, ТВ, интернет.

Собственник должен оплачивать отопление, делать взносы на капремонт и оплачивать техобслуживание. Какую бы форму оплаты вы не выбрали, обязательно подробно пропишите соглашения сторон в договоре найма жилого помещения. Устные договоренности не имеют никакой юридической силы. И это касается тысячи мелочей (буквально), которые нужно учесть при оформлении документов об аренде жилья.