

© Болтенков И. А., Бондарев С. Е., 2023

Иркутский государственный университет, г. Иркутск

Девелопмент является достаточно привлекательной сферой для инвесторов, начиная от проектов жилищного строительства и заканчивая промышленными объектами. Однако, каждое направление инвестиций в девелопмент имеет свои риски и отрицательные стороны: длинные сроки окупаемости, высокие процентные ставки, волатильность законодательства. Оценка привлекательности каждого конкретного направления и проекта — первоочередная задача инвестора. Доходные дома — это жилые здания, предназначенные для получения дохода от сдачи в аренду жилья. Они отличаются от обычных жилых домов тем, что строятся с учетом специфики инвестирования и капитализации. Задача настоящего исследования — рассмотреть доходные дома как объекты инвестиций.

*Ключевые слова:* доходные дома, инвестиции в недвижимость, рынок аренды жилья

**Д**оходный дом относительно новое и неформализованное в законодательстве понятие. Первая ассоциация со словосочетанием «доходный дом» — что-то из дореволюционной истории. Хотя именно сейчас доходный дом приносит деньги собственнику и экономит арендатору.

С точки зрения жилищного законодательства, доходный (наемный) дом — это здание, которое находится в единоличной собственности и полностью или частично предоставляется для временного владения и пользования другим гражданам.

Фактически, доходный дом — это жилое здание, разделённое на квартиры, которые единый собственник сдаёт в аренду. Они обустроены санузлом, плитой, необходимой техникой и мебелью, всем необходимым для проживания. Основное отличие от гостиницы — это срок аренды, для доходного дома он длительный. Доходный дом представляет собой законченный объект жилой недвижимости, где отдельные квартиры сдаются в долгосрочную аренду. Такие помещения могут иметь статус коммерческой недвижимости или апарт-отелей.

Исторически и в Москве, и в Санкт-Петербурге было большое количество таких домов, но впоследствии они были национализированы, и вместо коммерческой недвижимости появились коммунальные квартиры. Современные доходные дома — это новые проекты, которыми владеют не частные лица, а компании. Одним из крупных собственников является «Дом.РФ».

В России доходные дома получили широкое распространение в начале 2000-х годов, когда была принята программа государственной поддержки жилищного строительства. Сегодня в стране существует множество успешных проектов в этой сфере. Один из таких проектов — это комплекс «Москва—Сити», который включает в себя несколько высотных зданий, предназначенных для сдачи в аренду. Еще один пример — это «Резиденция на Таганке» в Москве, где жильцы получают комплексные услуги по управлению имуществом и обслуживанию.

Проекты апарт-отелей уже рассматривались в городе Иркутске. Так, например, проект «Чкалов», запущенный в 2013 году, предполагал продажу 25 квартир с площадью от 40 до 300 квадратных метров в здании гостиницы Courtyard Marriott. Апарт-отели предполагалось разместить в отдельном крыле гостиницы. Однако, проект предполагал именно продажу объектов, а не сдачу их в аренду.

Следует отметить отличие апарт-отелей от доходного дома: апарт-отели предполагают продажу номеров, а доходные дома только сдачу их на длительный срок со скидками в зависимости от срока. Клиент получает «номер в аренду» со всеми гостиничными сервисами и не несет дополнительных затрат. Однако, стоимость такого номера на 3–5 лет сопоставима со стоимостью покупки, поэтому некоторые предпочитают приобрести объект (именно в виде выделенного помещения апарт-отелей). В проекте «Чкалов» продажа апарт-отелей не состоялась, далее была сделана попытка перевести объект в жилые квартиры и продавать как квартиры, но и она не удалась. В настоящее время объект распродан по этажам и продается как офисы.

Отметим, что существуют отдельные объекты, предоставляющие именно апарт-отели, например, МФК «Пионерский», где 1–2 этажи здания — коммерческая недвижимость, а 3 и 4 апарт-отели. Но здесь покупатели — частные лица, фактически купившие квартиры в центре города (хотя изначально назначение объекта было «коммерческая недвижимость»). Высокая стоимость объектов в данном проекте определена еще и низкой этажностью, ограниченной окружающими зданиями.

Если посмотреть предложения апарт-отелей в Иркутске, то большинство собственников рассматривают апарт-отели как отдельную категорию гостиниц (есть термин апарт-отель, или апарт-отель). Такие отели предлагают посуточное проживание.

Отличие именно формата апарт-отелей в том, что формально это не жилье, а коммерческая недвижимость, то есть при приобретении может

возникнуть налог на добавленную стоимость, расчет налога на имущество по другим методам, невозможность прописки, отсутствие жестких требований по санитарным и иным нормам.

По данным из открытых источников, в Иркутске в разное время создавалось несколько проектов доходных домов.

Иркутское региональное жилищное агентство в 2020 году завершило проект доходного дома на ул. Багратиона, д. 48а. Дом представляет собой одноподъездное кирпичное здание на 144 квартиры. Предполагалось, что проект представляет собой наемный дом социального использования на 144 квартиры, и часть квартир сдаются в аренду тем семьям, которые нуждаются в улучшении жилищных условий, но не могут позволить себе новую квартиру. Цены на аренду в этом доме предполагались ниже рыночных на 20–30 %. Однако в настоящее время в свободной аренде эти квартиры не находятся.

Конкурентом проекта в Октябрьском округе является премиальный доходный дом «Вэлко». Клубный дом «Вэлко» находится по адресу 25 Октября, 26. 17-ти этажный дом, построенный по самым современным требованиям, представляет в аренду 154 квартиры от 24 до 117 квадратных метров, полностью оборудованные мебелью и техникой и готовые к проживанию.

В доме есть собственная служба консьержей, паркинг, детский сад, магазин. Стоимость квартир составляет от 36 тыс. руб. за квартиру-студию в месяц, и от 82 тыс. руб. за трехкомнатную квартиру.

В Правобережном районе реализован проект «Доходного дома «Союз». Это кирпичное здание на 176 полностью обустроенных квартир: мебель, сантехника, посуда. Доходный дом находится в одном строении с гостиницей «Союз», жители могут использовать инфраструктуру гостиницы.

Средняя стоимость аренды 2х-комнатной квартиры составляет от 27 тыс. руб. в месяц.

Если говорить про рынок аренды квартир в целом, то существует большое количество частных собственников, но гарантировать долгосрочное проживание, «белую» оплату и дополнительные услуги хозяева не могут.

Доходные дома отличаются от других объектов недвижимости тем, что их основным назначением является получение дохода в виде арендной платы за проживание в жилых помещениях. Для этого доходные дома обеспечивают наличие необходимой инфраструктуры (водоснабжение, канализация, отопление и др.), а также соблюдение всех необходимых требований и стандартов, в том числе по пожарной и санитарной безопасности. Кроме того, доходные дома могут включать объекты коммерческой недвижимости, такие как магазины, офисы и др., которые также приносят доход хозяину недвижимости. Поэтому деятельность доходных домов имеет социально-экономическое значение, поскольку она направлена на создание условий для

комфортного проживания граждан и развития бизнеса.

Доходные дома, или жилые многоквартирные дома, являются одним из самых популярных объектов для инвестирования. Это связано с тем, что они представляют собой надежный и стабильный источник дохода на длительный период. Одним из главных преимуществ доходных домов является их относительно высокая доходность. В отличие от других объектов недвижимости, доходные дома дают возможность получать постоянный доход от арендных платежей, который может превышать затраты на операционные расходы и кредитные выплаты. Кроме того, затраты на содержание таких домов носят стабильный характер и могут быть легко прогнозированы. Еще одним преимуществом доходных домов является их возможность генерировать пассивный доход. Это означает, что владелец не обязан лично управлять домом и заниматься ежедневными вопросами, связанными с его содержанием. Вместо этого он может найти профессионального управляющего, который будет заниматься всеми вопросами, связанными с эксплуатацией дома. Однако, инвестирование в доходные дома также имеет некоторые недостатки. Во-первых, требуется большое начальное вложение средств, чтобы приобрести такой дом. Во-вторых, доходность может снижаться в периоды экономического спада, когда вакансии растут, и арендаторам становится сложно платить арендную плату. В-третьих, есть риск невыплаты арендных платежей и необходимости судебного разбирательства. Не смотря на эти риски, инвестирование в доходные дома остается одним из наиболее выгодных способов инвестирования свободных денежных средств. Но покупка такого объекта требует серьезного подхода к оценке рисков и очень внимательного изучения рынка недвижимости.

Таким образом, доходные дома являются важным элементом рынка недвижимости, предоставляющим возможность получения стабильного дохода от инвестирования. Нормативное регулирование обеспечивает высокое качество жилья и законность отношений между собственниками и арендаторами. ■

---

1. Митяева О. А. . ДОХОДНЫЕ ДОМА КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОГО НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ/ О.А. Митяева - Текст: электронный // Научный взгляд в будущее. - 2016. - №4. - с.24-27 . - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28123218> (дата обращения: 13.03.2023)

2. Лебедева М. В., Иванова И. Б. . ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНОГО ДОМА/М.В.Лебедева, И.Б.Иванова - Текст: электронный // Фотинские чтения - 2014. - №1. - с.137-145 . - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28423331> (дата обращения: 13.03.2023)

3. Степанян А. М. СОВРЕМЕННЫЙ ДОХОДНЫЙ ДОМ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ ПРАКТИКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ/ А.М.Степанян - Текст: электронный // Современные проблемы и перспективы развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения - 2019. - с.258-265 . - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37414886> (дата обращения: 15.03.2023)

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

Лебедева М. В., Иванова И. Б. . ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНОГО ДОМА/М.В.Лебедева, И.Б. Иванова - Текст: электронный // Фотинские чтения - 2014. - №1. - с.137-145 . - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28423331> (дата обращения: 13.03.2023)

Митяева О. А. . ДОХОДНЫЕ ДОМА КАК ОБЪЕКТ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОГО НАЕМНОГО ЖИЛЬЯ/ О.А. Митяева - Текст: электронный // Научный взгляд в будущее. - 2016. - №4. - с.24-27 . - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=28123218> (дата обращения: 13.03.2023)

Степанян А. М. СОВРЕМЕННЫЙ ДОХОДНЫЙ ДОМ: ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ И ЗАРУБЕЖНЫЕ ПРАКТИКИ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ/

А.М.Степанян - Текст: электронный // Современные проблемы и перспективы развития строительства, теплогазоснабжения и энергообеспечения - 2019. - с.258-265 . - URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=37414886> (дата обращения: 15.03.2023)

---

#### Apartment houses as investment objects

© **Boltenkov I., Bondarev S., 2023**

Development is quite an attractive area for investors, ranging from housing construction projects to industrial facilities. However, each direction of investment in development has its own risks and negative sides: long payback periods, high interest rates, volatility of legislation. Assessing the attractiveness of each specific direction and project is the primary task of the investor.

Apartment buildings are residential buildings designed to generate income from rental housing. They differ from ordinary residential buildings in that they are built taking into account the specifics of investment and capitalization. The objective of this study is to consider tenement houses as investment objects.

*Keywords:* apartment houses, real estate investment, rental housing market

---