

МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

# ПОЛУЧЕНИЕ ПАССИВНОГО ДОХОДА С АРЕНДЫ

АЗИЯ VS ЕВРОПА

7-11  
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

10 октября, СПб  
Эрик Розенфельд

**МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС**

**7-11  
ОКТЯБРЯ**

**НАША ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ?**

**СПБКОНГРЕСС.РФ**

# Наиболее типичные варианты получения пассивного дохода с аренды недвижимости:



**ДОЛГОСРОЧНАЯ  
АРЕНДА**

**КРАТКОСРОЧНАЯ  
АРЕНДА**

## Из рекламных постов в Facebook и Instagram

«Вы получите прибыль от инвестиций 50-70% в недвижимость ..... (указан известный курорт) за первых три года»

«Купив квартиру в ....., Вы получите стабильный доход и окупите инвестиции в недвижимость за 5 лет»

«Купите квартиры в .... за 50% от их стоимости»

**ПОКУПАЙТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС!**

Пример **ОПТИМИСТИЧНОГО** расчета доходности при долгосрочной аренде в Испании (Аликанте) по сделке **без кредита**

|   |               |
|---|---------------|
| Стоимость квартиры  | 65 000        |
| Налог на покупку 10%  | 6 500         |
| Нотариальные расходы + регистрация + подключение контрактов вода/свет | 1 500         |
| <b>ИТОГО ЗАТРАТЫ</b>  | <b>73 000</b> |
| Долгосрочная сдача в аренду   |               |
| Аренда в мес.   | 550           |
| Аренда в год  | 6 600         |
| <b>ИТОГО ВЫРУЧКА</b>  | <b>6 600</b>  |
| Расходы   |               |
| комиссия агентства недвижимости                                       | 550           |
| комунидад - 20 евро в месяц   | 240           |
| ежегодный налог на квартиру   | 200           |
| Ежегодные расходы   | 990           |
| Финансовые показатели   |               |
| Прибыль (6000-990)  | 5 610         |
| % доходности до уплаты налогов (относительно 73.000 евро)             | 7,68 %        |
| налог на доход для нерезидентов 24%                                   | 1 346         |
| Чистая прибыль (прибыль брутто минус налог)                           | 4 264         |
| <b>% доходности после уплаты налогов</b>                              | <b>5,84 %</b> |

## Пример **ОПТИМИСТИЧНОГО** расчета доходности при долгосрочной аренде в Таиланде (Паттайя) по сделке

|   |               |
|---|---------------|
| Стоимость квартиры                                    | 60 000        |
| Налог на покупку 2%                                   | 1 200         |
| Иные расходы  | 1 000         |
| <b>ИТОГО ЗАТРАТЫ</b>                                  | <b>62 200</b> |
| Долгосрочная сдача в аренду                           |               |
| Аренда в мес.   | 400           |
| Аренда в год  | 4 800         |
| <b>ИТОГО ВЫРУЧКА</b>                                  | <b>4 800</b>  |
| Расходы   |               |
| комиссия агентства недвижимости                       | 400           |
| Maintenance fee в месяц                               | 50            |
| Maintenance fee в год                                 | 600           |
| Ежегодные расходы                                     | 1000          |
| Финансовые показатели                                 |               |
| Прибыль (4800-1000)                                   | 3 800         |
| % доходности до уплаты налогов (относительно 60.000 ) | 6,33 %        |
| Withholding tax для нерезидентов 15%                  | 570           |
| Чистая прибыль (прибыль брутто минус налог)           | 3 230         |
| <b>% доходности после уплаты налогов</b>              | <b>5,38 %</b> |



## СВОБОДНЫЕ КВАРТИРЫ НА РЫНКЕ (ПО ДАННЫМ AIRBNB.COM И BOOKING.COM)



| КУРОРТ     | ОКТАБРЬ 2019 | ИЮЛЬ 2020 |
|------------|--------------|-----------|
| АЛАНЬЯ*    | 263          | 114       |
| ТОРРЕВЬЕХА | 545          | 683       |
| ВАРНА      | 479          | 200       |
| БАТУМИ     | 3359         | 1143      |

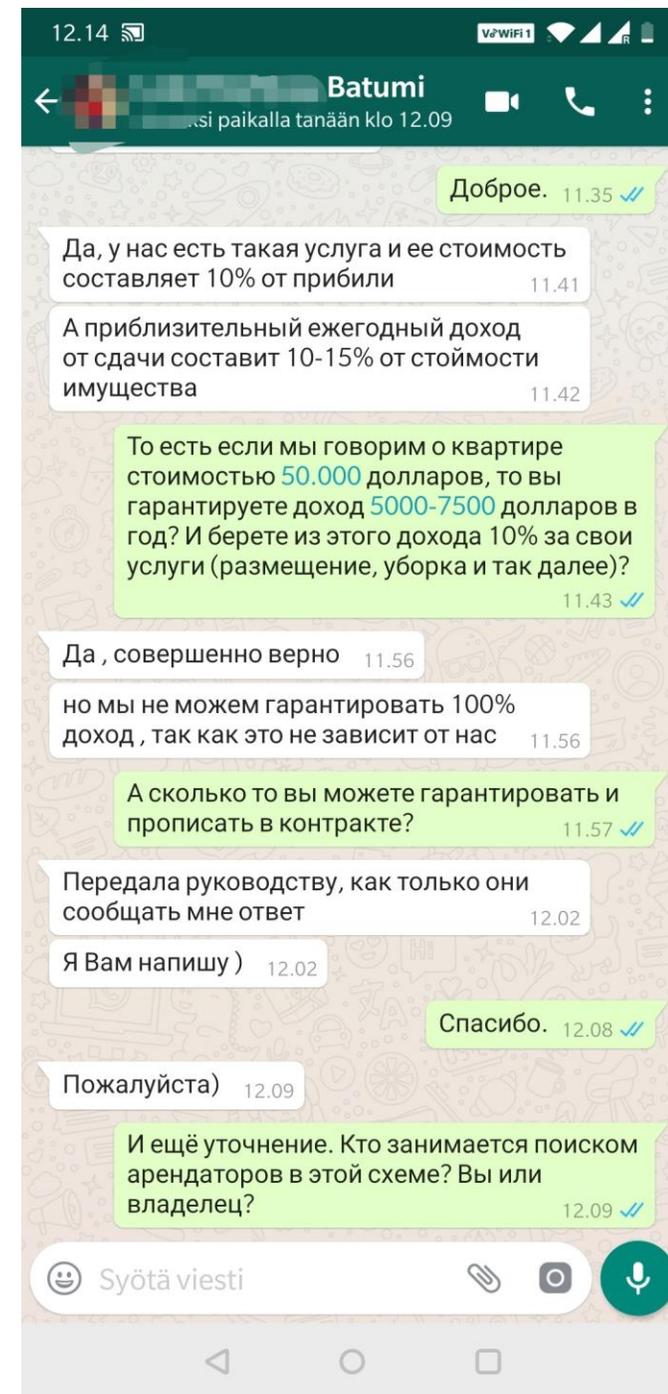
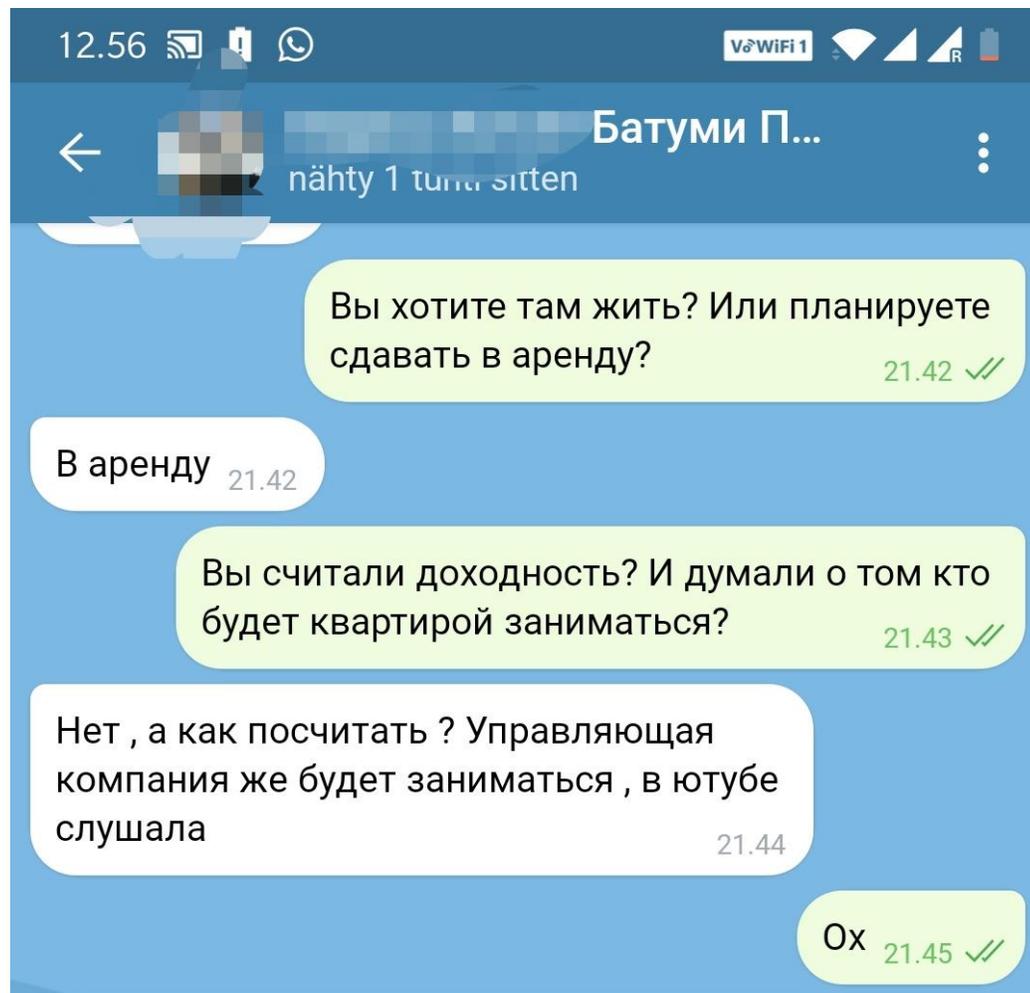
\*ТРЕБУЕТСЯ ЛИЦЕНЗИЯ

**ЧТОБЫ ПОПАСТЬ НА ПЕРВУЮ СТРАНИЦУ,  
НУЖНЫ ХОРОШИЕ ОТЗЫВЫ И БРОНИ.  
МНОГО! НА ЭТО УХОДИТ, В СРЕДНЕМ,  
ОТ ПОЛУГОДА ДО ГОДА ИНТЕНСИВНОЙ РАБОТЫ**

**ПРИ АНАЛИЗЕ ЦЕН НА ЭТИХ ПОРТАЛАХ  
СТОИТ ПОМНИТЬ СЛЕДУЮЩЕЕ:**

- 30% берет управляющая компания
- BOOKING 15-18% с вас
- AIRBNB 3% с вас и 12-13% с арендатора
- +налоги

# ВЕСТИ С ПОЛЕЙ.....



# ЧЕК-ЛИСТ ПАРТНЕРА (АГЕНТСТВО) ДЛЯ ПОКУПКИ АРЕНДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

- ✓ Вменяемость и быстрое реагирование на вопросы
- ✓ Наличие отдела по аренде или отдельного менеджера, специализирующегося на сдаче в аренду
- ✓ Наличие объектов на сайте и на арендных порталах. Количество отзывов и оценка (booking/airbnb)
- ✓ Платят налоги. Свои и ваши.
- ✓ В случае Турции – имеют лицензию на право краткосрочной аренды
- ✓ Могут предоставить рекомендации
- ✓ Предоставляют контракт, регулирующий отношения между партнерами (в том числе раздел комиссии в зависимости от роли каждой стороны в сделке, предоставление скидок покупателю, регистрация клиентов)
- ✓ **Готовы предоставить гарантии доходности**

**+358 45 8481 866**

**Эрик Розенфельд**

