

# Сам себе отельер: как позвать гостей и на этом заработать

Газета Metro и строительная компания ЦДС продолжают рубрику «Азбука недвижимости». В простой форме мы рассказываем о том, что необходимо знать в первую очередь при покупке нового жилья



НИНА ПЕТРОВА  
gorod@metronews.ru

В Петербурге сегодня сдаётся в аренду примерно 60-70 тыс. квартир. Примерно – слово очень важное в данном контексте, поскольку 90% сделок никак не фиксируются, так что оценить более-менее точно невозможно. Это сдача через специализированные сайты и «сарафанное радио». Но рынок, несмотря на перманентный кризис, растущий. Новые районы – Мурино, Кудрово, Парнас – развиваются и «вбрасывают» на рынок множество новостроек, где купленное жильё сразу перетекает в сдаваемое. Цены также корректируются: сегодня они после некоторого спада идут вверх. Самое популярное жильё, однушка в новом доме, уходит за 15-25 тыс. рублей в месяц. Зависит от метража, условий, расположения, коммунальных услуг.

Эксперты не сомневаются, что предложение будет расти, поскольку нестабильность экономики и «амери-

## 2500

тыс. рублей в день – столько в среднем можно получать со своей квартиры, сдавая её туристам

канские горки» российской валюты толкают людей в сторону инвестиционной покупки. А что делать с квартирой, в которой сбережения спасают? Конечно, сдавать. Впрочем, не все покупатели идут по пути наименьшего сопротивления: сделка, ремонт, сайт объявлений или агентство. Многие понимают, что 300 тыс. в год могут спокойно удвоиться, если использовать квартиру для приёма туристов. Думаете, это сложно? А вот и нет. Рассказываем что к чему.

Шаг первый: товар лицом. Итак, у вас есть квартира (а, может быть, комната) в новостройке, недалеко от центра. Сделан чистенький ремонт, жильё обставлено мебелью и бытовой техникой. Вы готовы её сдавать туристам.



В 2017 году Петербург посетили 7,5 млн туристов. Это рекордный показатель, но он точно будет расти, прогнозируют эксперты | ЦДС

Во-первых, из всего многообразия сайтов, на которых можно выставить свою квартиру посуточно, выбирайте для начала один – к примеру, с которым вы знакомы на своём опыте. Так вы можете протестировать схему, узнать все тонкости. Через пару месяцев после первой сдачи добавьте ещё

один – и всё. На десятки сайтов загружать объявление не стоит. Отслеживать невозможно, будут пересечения и много технических проблем. Во-вторых, в своём первом объявлении (да и в последующих) детально и без преувеличений опишите квартиру. Если есть мелкие минусы, укажите и их

(диван скрипит). Иначе гости затем напишут в отзывах или, хуже того, пожалуются в сервис, будет страшнее. Обязательно разместите реальное, а не «гламурное» фото всех комнат, ванной, гостиной. Лучше снятые на мобильный телефон. Вид из окна, если он есть, сильно поможет. В общем умеренная реклама без перегибов, а также дорога до центра, магазины и рестораны в округе.

В-третьих, определите, кого вы готовы принять. Вы дрожите за свой ремонт? Тогда, может быть, вам не подойдут маленькие дети и домашние животные. Решайте сами.

Шаг второй: дела финансовые. Цена, которая работает для вашей квартиры, получается опытным путём. Установите примерную, исходя из средней температуры по рынку. Посмотрите этот же сайт или конкурирующие. По Питеру 2000-2500 рублей за сутки – нормально. Но, во-первых, чутко реагируйте на спрос. Не берут? Снижайте. Вал обращений? Слегка повысьте цену. Во-вторых, цена не должна быть стабильной по году. Понятно, что туристы едут больше летом. И в тёплые месяцы стоимость суток должна быть выше. Но не стоит цену задирать.

В-третьих, застрахуйте сохранность обстановки (о страховке квартиры в этом случае не говорим – само собой разумеющееся). Это называется депозит. Гость вносит сумму, которая ему возвращается после отъезда, если ничего не испорчено. Наконец, не удивляйтесь, что все 2,5 тыс. в сутки вы не получите, когда придёт первая «получка» на карту. Сервис берёт свой налог (уточните его).

Шаг третий: работаем по-белому. Не нарушайте закон в случае с посуточной арендой. Часто люди забывают как минимум о двух вещах. Во-первых, если всё серьёзно, вам придётся платить налоги. Вариантов два: 13% как обычный НДФЛ и 6%, если регистрируетесь как частный предприниматель. Во-вторых, исходя из необходимых процедур. Если человек приезжает на длительный срок (больше недели), то его надо регистрировать. Но чаще всего через сайты посуточно снимают на 2-5 дней. Более того, вы можете установить этот лимит для гостей.

**ЦДС** СТРОИМ ДЛЯ ЖИЗНИ  
партнёр проекта

## КУПИТЬ И СОХРАНИТЬ

Тренд на инвестиции в недвижимость сохраняется не первый год. Кто-то покупает на этапе котлована и продаёт по переуступке, а кто-то зарабатывает на аренде. Разбираемся, какие подводные камни могут быть в длительной сдаче или сдаче посуточно.

На примере однокомнатной квартиры у метро «Елизаровская»

### Сдаём длительно

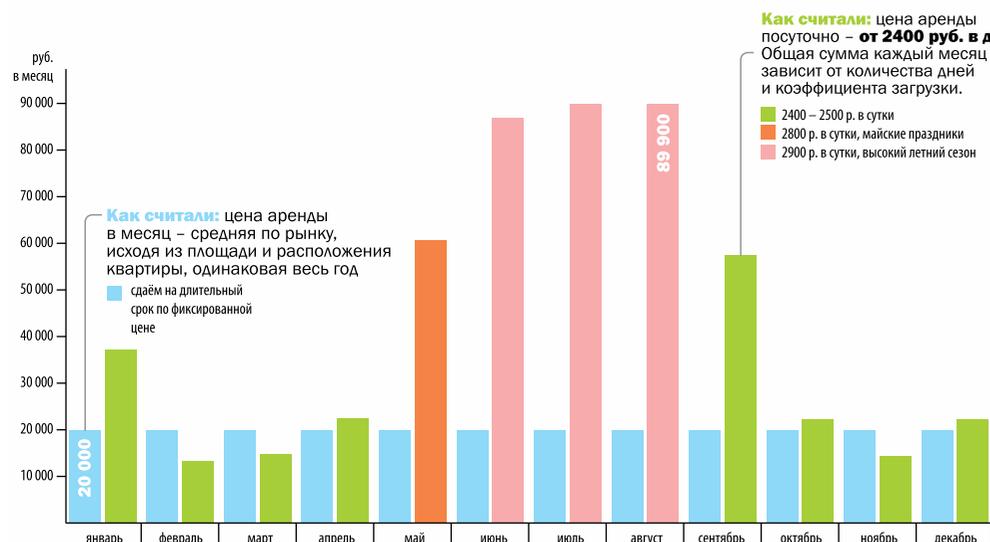
- ➕ Длительный договор, не нужно искать новых жильцов
- ➖ Стоимость аренды фиксируется минимум на год, нельзя сдавать дороже

**240 000** руб. в год

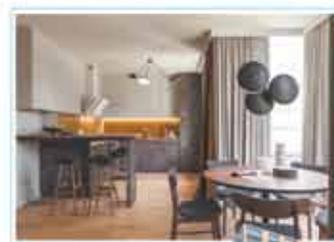
### Сдаём посуточно – гостям города

- ➕ Стоимость может увеличиваться по сезонам или под городские события
- ➖ Могут периоды простоя, когда нет жильцов, в разные месяцы разная загрузка

**532 220** руб. в год



### ЦДС «ЕЛИЗАРОВСКИЙ»



Однокомнатная квартира, S=35,67 м²

**3 791 772** руб.



**15 минут** пешком до ст. м. «Елизаровская»



**2** детских сада в жилом комплексе

Закрытый двор без машин  
Безбарьерная среда  
Лужайка для йоги  
Траверсный скалодром

ЦДС «Елизаровский». Застройщик ООО «НеваСтрой». Проектная декларация на [www.neva-s.ru](http://www.neva-s.ru) Стоимость длительной аренды квартиры рассчитана, исходя из данных по аналогичным квартирам на сайте агентства ЦИАН [spb.cian.ru](http://spb.cian.ru), стоимость посуточной аренды квартиры рассчитана, исходя из данных по аналогичным квартирам на сайте сервиса краткосрочной аренды Airbnb [www.airbnb.ru](http://www.airbnb.ru), все данные приведены на октябрь 2018 г. Итоговая сумма за год – до уплаты налогов.