

**УДК 640.4**

## **ОСОБЕННОСТИ И РИСКИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В АПАРТАМЕНТЫ**

Лагерь М.В.,

бакалавр 4 курса Института промышленного менеджмента экономики и торговли, СПбПУ Петра Великого,  
lager.mv@edu.spbstu.ru

Мазов В.А.,

бакалавр 4 курса Института промышленного менеджмента экономики и торговли, СПбПУ Петра Великого,  
mazov.va@edu.spbstu.ru

Аннотация: В статье анализируются актуальные вопросы особенностей инвестирования в апартаменты, а также связанные с этим риски. Разработана карта рисков, иллюстрирующая главные риски при вложении активов в апартаменты.

Ключевые слова: апартаменты, риски инвестирования, карта рисков, рентабельность, инвестиции, активы.

### **FEATURES AND RISKS OF INVESTING IN APARTMENTS**

Lager M.V.,

Mazov V.A

Abstract: The article analyzes the current issues of the features of investing in apartments, as well as the risks associated with this. A risk map has been developed illustrating the main risks when investing in apartments.

Keywords: apartment, investments, risk map, profitability, investments, assets.

В кризисные периоды привлекательность инвестиций в недвижимое имущество особенно востребовано. Такая тенденция связана со стабильным получением дохода, защищенностью инвестиций от инфляционных колебаний и надежностью [1]. Чтобы сохранить и приумножить собственный капитал стоит обратить внимание на привлекательный в последние годы сегмент коммерческой недвижимости – апартаменты.

Апартаментами считается многоквартирный комплекс в котором присутствует внутренняя инфраструктура гостиничного типа – сервисное

обслуживание, уборка номеров и другое. Юридически апартаменты относятся к сегменту коммерческой недвижимости, но используют их в качестве жилых помещений. Главное отличие от жилого фонда заключается в отсутствии возможности регистрации места жительства. Владельцы апартаментов используют их для сдачи в аренду.

Как правило, стоимость апартаментов ниже стоимости квартиры. Например, инвестиции в апартаменты в крупнейших городах России – Москве и Санкт-Петербурге являются наиболее выгодными в сравнении с вложениями в новостройки. Обусловлено это тем, что средний уровень дохода в качественном комплексе приносит владельцу 12-16% годовых, а уровень дохода от сдачи квартиры в аренду не превышает 5% [2].

В первую очередь, ожидаемая выручка зависит от локации – близость к станциям метро и центру города. Важным фактором является сезонность – высокий показатель заполняемости наблюдается с апреля по сентябрь. На доходность влияет класс комфортабельности и площадь номеров. Примерная выручка в крупных городах России от краткосрочной сдачи стандартного однокомнатного номера составит 30-35 тыс. руб. в месяц. При долгосрочной сдаче доходность падает на 30-40%.

Чтобы выбрать ликвидный апарт-отель важно обратить внимание на четыре главных параметра: локация, инфраструктура, вариант качественного обслуживания и хороший ремонт. Перед тем как вкладывать необходимо выбрать вариант, при котором будет осуществляться инвестирование [3]. Существует три основных варианта инвестиций.

1. Покупка апартаментов на ранней стадии строительства с последующей перепродажей. Предполагает приобретение объекта инвестором в строящемся здании. После чего необходимо дождаться завершения строительства. Затем инвестор продаёт апартаменты по возросшей цене, т. к. стоимость готового объекта всегда выше.

2. Покупка апартаментов с самостоятельной сдачей в аренду. Инвестор приобретает как готовый объект, так и на стадии строительства или

проектирования. Далее происходит процесс самостоятельного поиска арендаторов, за счёт которых доход будет обеспечен в виде арендной платы.

3. Покупка номеров со сдачей через управляющую организацию. Инвестор, приобретая объект, сдаёт апартаменты управляющей организации, которая их обслуживает.

Нельзя забывать о том, что при капиталовложении в апартаменты важно соблюдать следующие особенности, которые даны в таблице 1.

Таблица 1 – Преимущества и недостатки инвестирования в апартаменты

Преимущества	Недостатки
Стоимость апартаментов ниже стоимости жилого фонда – инвестирование при наличии меньшей суммы.	Трудности с долгосрочной арендой из-за отсутствия регистрации места жительства.
Доход через управляющую организацию – инвестирование без предварительного анализа рынка аренды.	Коммерческая недвижимость хуже регулируется законодательством в отличии от жилого сегмента.
Период окупаемости выше в сравнении с вложениями в жилую недвижимость.	Высокие комиссионные при работе с управляющей организацией.

При выборе наиболее эффективного и реального варианта инвестиций в апартаменты необходимо обращать внимания на перечисленные факторы после чего важно оценить наступление возможных рисков [4]. Выделяются следующие характеристики рисков при вложении денежных активов.

1. Низкий уровень заполняемости объекта. Недостаточная заполняемость напрямую зависит от количества номеров в апарт-отеле. Чем больше номеров, тем сложнее их заполнить. Высокое влияние оказывает месторасположение объекта.

2. Плата за обслуживание в течение периода простоя [5]. Ежемесячно инвестор обязан платить за обслуживания всех номеров без исключения. Как правило, тарифы за обслуживание апартаментов выше, чем у жилья.

3. Рост стоимости обслуживания. Со временем здание изнашивается, а затраты на эксплуатацию растут. В отличие от жилого фонда в апартаментах отсутствуют сборы на капитальный ремонт.

4. Высокая конкуренция. Тенденция капиталовложения со стороны инвесторов возрастает с каждым годом. В связи с этим, объекты, где доходность выше среднего имеют высокий уровень конкуренции [6].

5. Уязвимость перед правовыми аспектами. Из-за неоднозначного статуса апарт-отелей возникает незащищённость инвестора, т. к. сегмент коммерции хуже защищён законом в отличие от жилой недвижимости.

В соответствии с порядковым номером риска необходимо составить карту рисков, которая позволит оценить степень и вероятность их возникновения. Карта рисков – таблица, в которой каждый цвет означает необходимость устранения того или иного риска [7]. Красный – необходимо незамедлительно разработать программу устранения риска, оранжевый – внимание должно быть повышено, жёлтый – внимание не должно быть сконцентрировано на нём, зелёный – риски, с незначительной вероятностью и тяжестью причиненного ущерба. Карта рисков представлена на рисунке 1.

Вероятность, %	Степень влияние				
	Пренебрежительное	Небольшое	Умеренное	Значительное	Существенное
90					4
75				2	
50			5	3	
25		1			
5					

Рисунок 1 – Карта рисков при инвестировании в апартаменты

Таким образом, риск «Высокая конкуренция», является самым значимым и требует незамедлительной разработки программы по минимизации. Риск является самым значимым, т. к. рынок апартаментов активно развивается и становится более конкурентным. Новым участникам необходим выбор стратегии «голубого океана» [8]. Остальные риски не требуют программы минимизации на первом этапе, однако важно не забывать о них и действовать по мере необходимости [9]. Именно тогда данный вид инвестирования будет максимально выгодным для инвестора.

#### Библиографический список

1. Ласкин М.Б., Пупенцова С.В. Определение темпов инфляции в инвестиционно-строительном секторе экономики // Статистика и Экономика. – 2018. – Т. 15, № 3. – С. 14-22.

2. Пупенцова С.В., Кузнецов А.А. Обоснование нормы рентабельности инвестиционно-строительного проекта // Экономика строительства. – 2020. – № 5 (65). – С. 48-62.
3. Лосева И.Н., Киянова Л.Д. Инвестиционная привлекательность России в современных условиях [Электронный ресурс] // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2016. – № 1. – С. 138-140
4. Крутикова С.А., Михайлина А.С., Пупенцова С.В. Риск-менеджмент проектов развития объектов недвижимости // Актуальные проблемы экономики и менеджмента. – 2022. – № 3 (35). – С. 52-64.
5. Огороков Р.В., Тимофеева А.А. Теоретико-методологические подходы к определению сущности и структуры неосязаемых активов предприятия // Известия высших учебных заведений. Серия: Экономика, финансы и управление производством. – 2015. – № 4 (26). – С. 34-41.
6. Харламов А.В., Харламова Т.Л. Управление развитием предприятия и минимизация рисков привлечения внешних ресурсов // Проблемы экономики и управления в торговле и промышленности. – 2014. – № 3 (7). – С. 22-26.
7. Пупенцова С.В., Лассаль М.М., Струк К.Ю. Тенденции рынка апартаментов в условиях кризиса // Научные исследования в современном мире. Теория и практика: сборник избранных статей Всероссийской (национальной) научно-практической конференции. – Санкт-Петербург, 2020. – С. 177-181.
8. Бачурина П.В., Трыков А.В. Анализ необходимости применения стратегии голубого океана в сфере культуры // Неделя науки СПбПУ: материалы научной конференции с международным участием. – 2016. – С. 306-309.
9. Синев Д.А. Страхование облачных рисков [Электронный ресурс] // Интеллектуальные ресурсы – региональному развитию. – 2018. – № 1. – С. 380-383.