

Ипотека для аренды

Очень часто россияне покупают недвижимость для сдачи в аренду. Как выплачивать ипотеку и при этом сдавать жильё, в [интервью Mail финансы](#) рассказала Ольга Дайнеко, эксперт Центра финансовой грамотности НИФИ Минфина России.

Условия кредитования для выгоды от сдачи в аренду

Условия кредитования можно считать выгодными, если предполагаемая стоимость аренды такой недвижимости будет равна и больше ежемесячному платежу по ипотеке. Размер ежемесячного платежа зависит не только от процентной ставки, но и срока кредитования, величины первоначального взноса. Кроме того, при регулярном частичном досрочном погашении (например, если арендная плата чуть выше ипотечного платежа, и она полностью вносится в качестве платежа по ипотеке), можно уменьшить ежемесячный платеж в дальнейшем. А если и после уменьшения размера ежемесячного платежа продолжать частичное досрочное погашение ипотеки (вносить все ту же сумму, что и раньше), уменьшится срок кредитования: тело кредита меньше, что повлияет на снижение итоговой переплаты. Арендная плата, в отличие от платежей, уменьшающихся при досрочном частичном погашении, останется прежней или станет выше (в связи с инфляцией, общим повышением цен). Безусловно, наиболее выгодные условия для сдачи в аренду – это объект по ипотеке с господдержкой и длинным сроком кредитования. Однако, на стоимость аренды существенно влияет местоположение объекта и качество жилья. Поэтому, приобретая объект «под найм», нужно тщательно выбирать недвижимость.

Ипотеку для сдачи: первичный или вторичный рынок?

Выбирая объект под сдачу в аренду нужно оценивать комплекс факторов:

- месторасположение (инфраструктура, транспортная доступность): наличие деловых центров, ВУЗов, близость школ/детских садов, благоустройство района.
- состояние и комфорт жилья (качество ремонта, мебели, техники, этажность, звукоизоляция, соседи)

Новое жильё требует меньше вложений в обслуживание (современные средства учета потребляемых ресурсов, новые инженерные системы и сети), но потребуются средства на первичный ремонт, сантехнику. В точках новой застройки нередко запаздывает строительство транспортной и социальной инфраструктуры. Однако после

завершения всех работ стоимость аренды заметно возрастет; более высокая стоимость новостройки может нивелироваться ипотекой с господдержкой и получением налогового вычета.

Вторичное жилье часто дешевле (если сравнивать два объекта в одной локации), но господдержка по этим объектам недвижимости недоступна. Однако уже обжитое жилье можно найти с готовым не ветхим ремонтом и будет готово к сдаче уже после покупки. Социальная и транспортная сеть уже в наличии и удачная локация может сделать такое жилье очень привлекательным.

Выбирая подходящий объект, нужно оценивать его общую конкурентоспособность на арендном рынке и свою «целевую аудиторию». Например, если сдается двухкомнатная квартира, то большее внимание нужно уделять факторам, интересным семейным нанимателям (близость школы, больницы, доступный транспорт, благоустроенный двор). А студию/однокомнатное жилье лучше приобретать рядом с учебными заведениями и деловыми центрами, предприятиями.

Пример

Допустим, квартира-студия в городе-миллионнике от застройщика за 4 млн рублей:

Первоначальный взнос 37,5 % - 1,5 млн рублей, семейная ипотека под 5,7 %, срок кредитования – 30 лет. Ежемесячный платеж составит 14 510 рублей. Разбег арендной платы на такой объект будет колебаться в зависимости от уровня комфорта жилья и наличия инфраструктуры/месторасположения под целевую аудиторию арендаторов от 20 до 50 тысяч в месяц с учетом коммунальных платежей. Возьмем минимальную стоимость аренды в 20 тысяч в месяц. Налоги при условии НПД (самозанятость) 4 % при сдаче физическим лицам (800 руб. в месяц). Итого: 20 000-14510 (ипотека)-3500 (усредненная стоимость коммунальных услуг)-800 руб. (налогов)=1190 рублей в остатке. Данный расчет позволяет выйти в относительный ноль по ипотечным платежам, но в расчет также требуется брать ежегодное ипотечное страхование и расходы на ремонт. Улучшением условий проживания (наличие мебели, техники и хорошего ремонта) можно увеличить стоимость аренды, но это потребует вложений на «входе». Кроме того, в расчет нужно брать возможность получения налогового вычета (сумма будет зависеть от доходов арендодателя). По этому объекту можно будет вернуть 614 068 рублей за расходы на приобретение и ипотечные проценты (260 000 за приобретение + 254 068 за проценты без учета досрочных погашений).

Плюсы и минусы сдачи ипотечной квартиры в аренду

При осознанном подходе к выбору и содержанию жилья, дисциплинированностью в ипотечных платежах можно не только уменьшить долговую нагрузку, но и сэкономить на переплате. Однако нужно понимать, что сдача в аренду – это труд. Для поддержания рыночной цены (или выше) на аренду потребуются расходы: коммунальные платежи и уплата налогов, текущий ремонт (в том числе внутриквартирных сетей водо/электро- и теплоснабжения, сантехники), обновление мебели и интерьера. В ряде случаев придется разрешать конфликты с жильцами из-за коммунальных аварий, неплатежей, соседей или порчи имущества, нести расходы на риелтора (если аренду поручить профессионалу). Целесообразно и дополнительное страхование: ипотечная страховка покрывает конструктив и не спасет от убытков в случае затопления или пожара. Просто купить квартиру и сказать «горшочек, вари!» не получится.

