

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?**

## 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
% доходности после уплаты налогов	<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

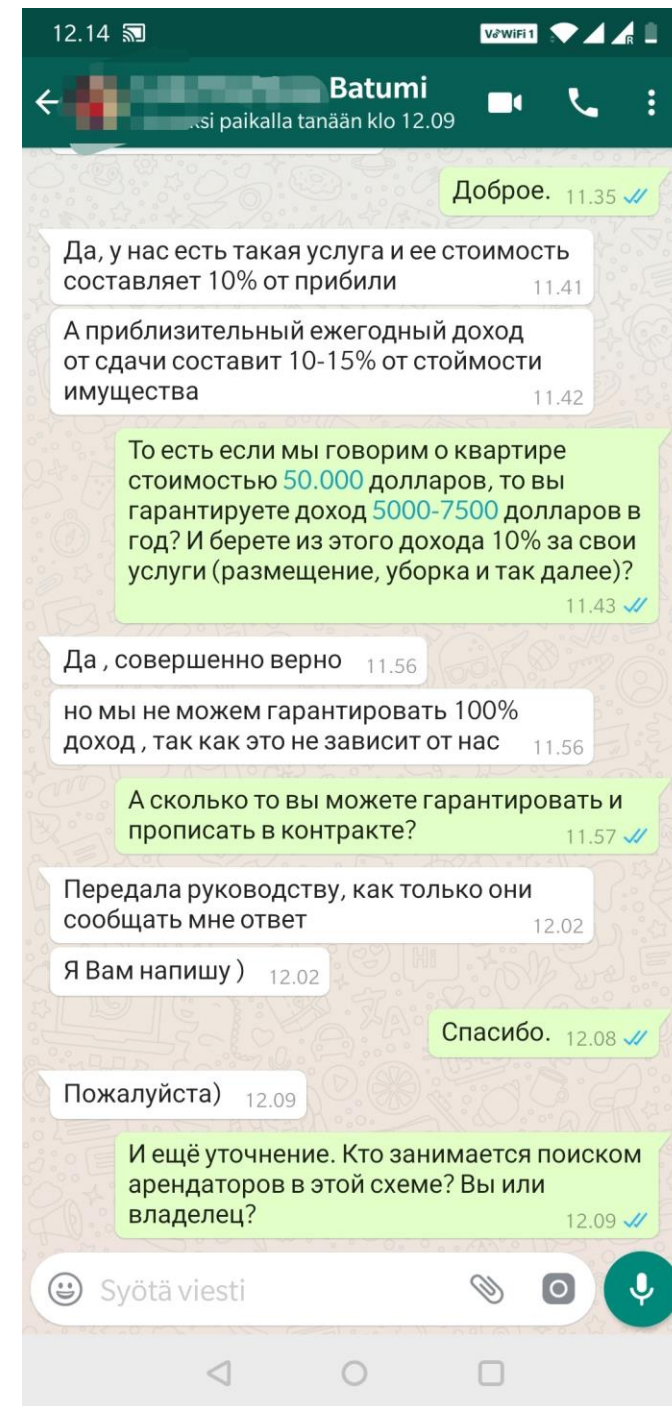
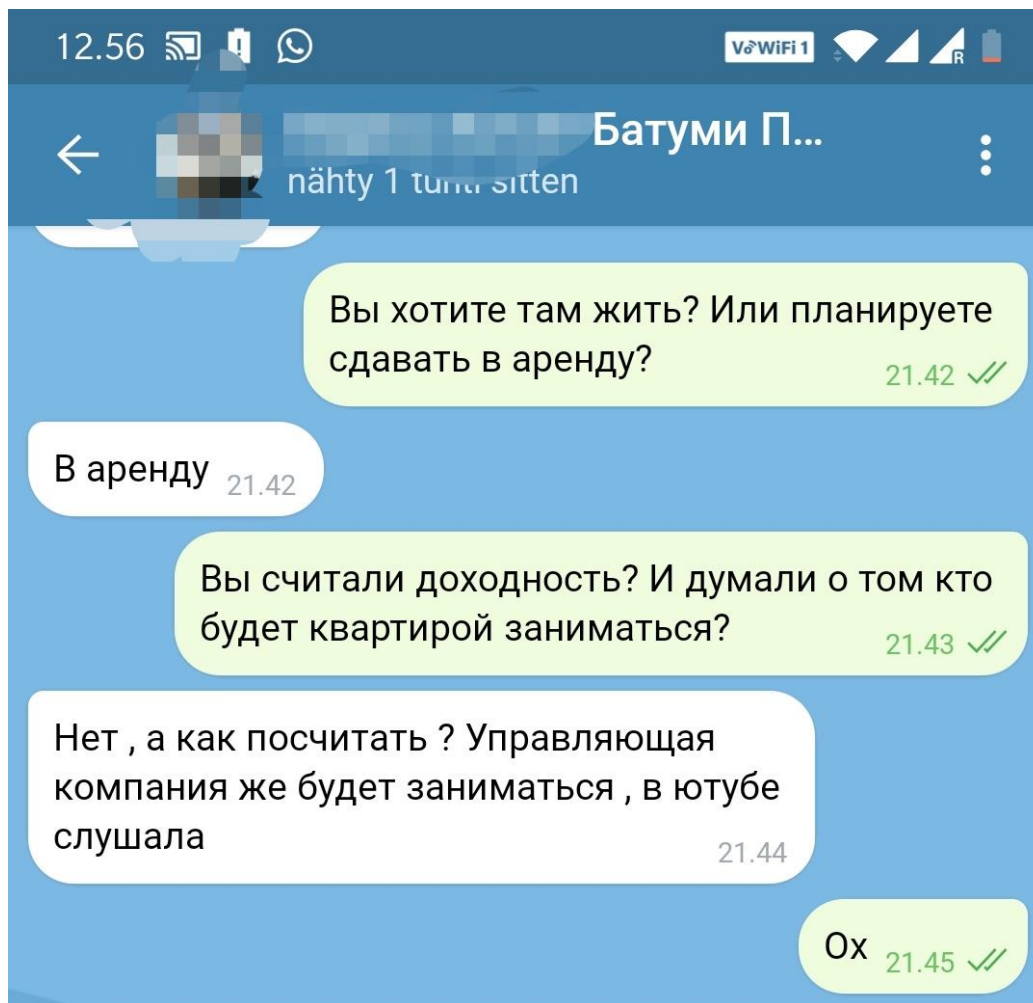
\*ТРЕБУЕТСЯ ЛИЦЕНЗИЯ

**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**

