Расчёт доходности курортной недвижимости: что посчитать

Доходность 15–25% годовых — это результат расчёта, а не обещание. Пройдите по цифрам, прежде чем покупать.

Доходная часть

01 Средняя загрузка объекта по месяцам, а не «в сезон всё занято».

02 Средняя цена ночи по факту бронирований, с учётом скидок и низкого сезона.

03 Дополнительные доходы: паркинг, кладовка, раннее заселение.

Расходная часть

04 Управляющая компания: процент от выручки или фиксированная плата.

05 Коммунальные платежи, интернет, уборка, расходники, мелкий ремонт.

06 Налоги: НДФЛ или самозанятость, страховка объекта.

07 Простой на ремонт и межсезонное обслуживание.

Проверка гипотезы

08 Считайте чистый поток, а не валовую выручку: доходность считается от вложенных денег минус все расходы.

09 Проверьте ликвидность: как быстро объект продаётся и по какой цене уходят аналоги.

10 Сравните с альтернативой: вклад под текущую ставку — это ваш базовый ориентир без риска.

11 Заложите рост стоимости объекта отдельной строкой и не путайте его с арендным доходом.

12 Считайте в двух сценариях: консервативном и оптимистичном.

Василий Блюмберг · 15 лет на рынке · 300+ сделок · +7 925 253-33-75 vb-realty.ru