

## ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ: ЖИВ ЛИ ЭТОТ ТРЕНД?

*Знал бы прикуп,  
жил бы в Сочи!*



# НЕДВИЖИМОСТЬ VS ДЕПОЗИТ VS ДОЛЛАР



## МИНУСЫ ДЕПОЗИТА

- Отзыв лицензий у банков
- 
- Превышение страхового покрытия по вкладам
- 
- Низкие ставки (2019 год)



## ПЛЮСЫ ДЕПОЗИТА

- Отсутствие налогов
- 
- Высокая ликвидность
- 
- Высокие ставки (2014 год)

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# НЕДВИЖИМОСТЬ VS ДЕПОЗИТ VS ДОЛЛАР



## МИНУСЫ НЕДВИЖИМОСТИ



- Задержка сроков строительства
- Несоответствие заявленному качеству
- Снижение цен к концу стройки

## ПЛЮСЫ НЕДВИЖИМОСТИ

- Доходность до 15% годовых
- Различные стратегии инвестирования
- Вечная ценность на все времена

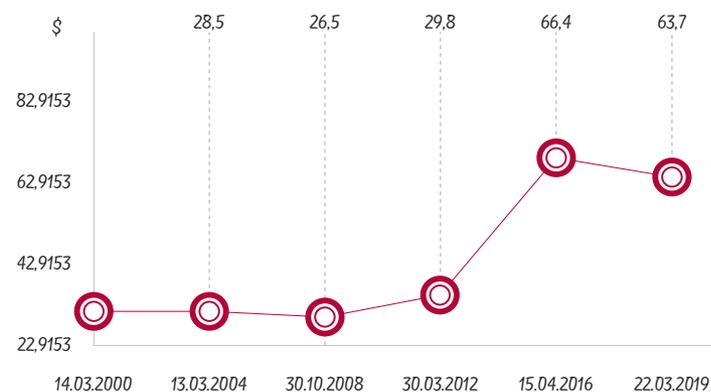


# ДИНАМИКА РОСТА СТАВОК И КУРСА ДОЛЛАРА

Динамика роста ставок\*



Динамика курса доллара

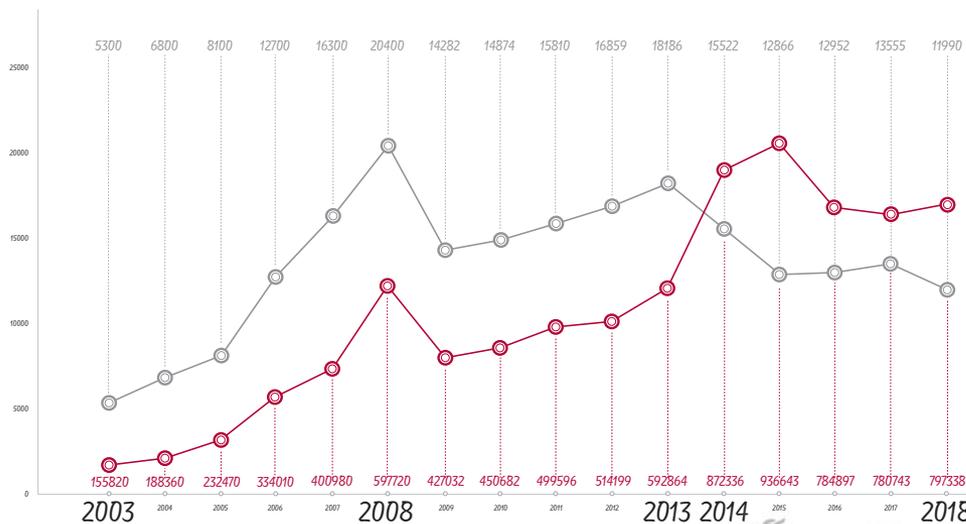
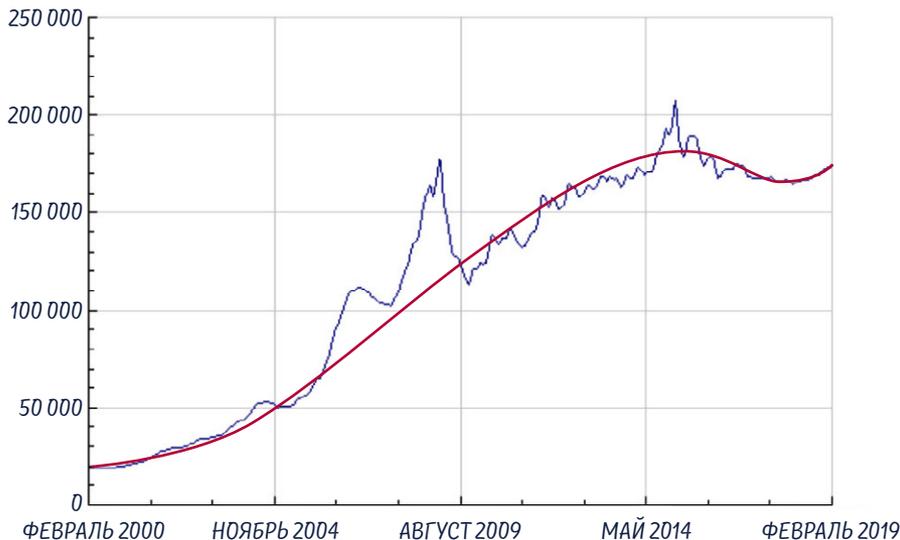


\* Средневзвешенные процентные ставки кредитных организаций по депозитным операциям в рублях свыше 1 года

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# ИНДЕКС СТОИМОСТИ ЖИЛЬЯ В МОСКВЕ



**8-12  
АПРЕЛЯ**

**SOCHI**

# СТРАТЕГИИ ИНВЕСТИРОВАНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ



КУПИТЬ/  
ПРОДАТЬ



СМЕШАННАЯ  
ФОРМА



КУПИТЬ/  
СДАТЬ

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



# СТРАТЕГИЯ КУПИТЬ/ПРОДАТЬ



ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

## ПРИМЕРЫ УСПЕШНЫХ ПРОЕКТОВ



### «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ» - ПРОЕКТ, ОБОГНАВШИЙ ВРЕМЯ

- 3 очереди строительства
- Комплексная застройка
- Богатая инфраструктура
- Парк 11 га с прудом

Садовые Кварталы	1-я очередь	2-я очередь	3-я очередь
Стадия строительства	Собственность	Монолитно-каркасные работы	Котлован
Средневзвешенная цена, руб./м <sup>2</sup>	650 000	550 000	400 000



**1** ПЛОЩАДЬ  
123,35 М<sup>2</sup>



**2** ИНВЕСТИЦИИ  
55 000 000 РУБ.



**3** ДОХОДНОСТЬ  
ИНВЕСТИРОВАНИЯ 12%

**8-12**  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# СТРАТЕГИЯ КУПИТЬ/СДАТЬ

## НАИБОЛЬШАЯ ДОХОДНОСТЬ

- 90-е – нулевые годы: старые дома в центре
- ремонт

Лучший арендатор – иностранец

## НАИМЕНЬШАЯ ДОХОДНОСТЬ

- самые дорогие дома Москвы
- доходность 2-3%

## НОВЫЙ ТРЕНД

- Новостройки с отделкой
- сервис отеля

ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI



## ПРИМЕРЫ УСПЕШНЫХ ПРОЕКТОВ СО СДАЧЕЙ В АРЕНДУ



### «ЗВЕЗДЫ АРБАТА» - ВЫСОКОКЛАССНЫЙ СЕРВИС

- Гостиничный оператор Marriott
- Соседство с американским посольством
- Общее лобби с отелем
- Рестораны, фитнес-центр, паркинг

Площадь, м <sup>2</sup>	74,3
Отделка	«под ключ»
Арендная ставка, руб./мес.	250 000
Годовой доход от аренды, руб.	3 000 000
Инвестиции, руб.	38 600 000
Потенциальный доход в год, руб.	3 000 000
<b>Доходность инвестирования, %</b>	<b>7,7</b>
Период окупаемости	13 лет

8-12  
АПРЕЛЯ

## ПРИМЕРЫ УСПЕШНЫХ ПРОЕКТОВ



### THE BOOK – АПАРТАМЕНТЫ В СЕРДЦЕ СТОЛИЦЫ

- Легендарный «дом-книжка»
- Сервис от Pentahotel, Москва
- Панорамные виды
- Мелкая «нарезка»

Площадь, м <sup>2</sup>	41,2
Отделка	«под ключ»
Арендная ставка, руб./мес.	111 240
Годовой доход от аренды, руб.	1 334 880
Инвестиции, руб.	17 800 800
Потенциальный доход в год, руб.	1 334 880
<b>Доходность инвестирования, %</b>	<b>7,4</b>
Период окупаемости	13 лет



## ПРИМЕРЫ УСПЕШНЫХ ПРОЕКТОВ



### «МОСКВА-СИТИ» - ДЕЛОВОЙ ЦЕНТР МЕГАПОЛИСА

- Концепция «Город в городе»
- Панорамные виды
- Соседство с международными компаниями
- Удобство проживания и работы в одном месте

Площадь, м <sup>2</sup>	80
Отделка	«под ключ»
Арендная ставка, руб./мес.	250 000
Годовой доход от аренды, руб.	3 000 000
Инвестиции, руб.	40 000 000
Потенциальный доход в год, руб.	3 000 000
<b>Доходность инвестирования, %</b>	<b>7,5</b>
Период окупаемости	13 лет



## ВЫВОДЫ



Инвестиции в недвижимость – консервативный, но надежный способ сохранения средств



Доля инвесторов на столичном рынке недвижимости – 10%, в «Москва-Сити» – до 50%



Инвестиции в новостройки с целью продажи могут приносить до 15% годовых, рента – 8-9%, коммерческая – 10-12%



В результате перехода на эскроу-счета инвестиции будут смещаться в сторону рентного дохода



ВСЕРОССИЙСКИЙ  
ЖИЛИЩНЫЙ  
КОНГРЕСС

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

# ИНВЕСТИРОВАТЬ ИЛИ НЕТ?

*Выбор за вами!*





Денис Попов,  
управляющий партнер  
Contact Real Estate



ОПЫТ РАБОТЫ  
С 1991 ГОДА

TOP  
BROKERS  
ALLIANCE

УЧАСТНИК TOP  
BROKERS ALLIANCE



ЖИЛАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ



АНАЛИТИКА



ЗАГОРОДНАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ



КОНСАЛТИНГ



КОММЕРЧЕСКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ

8-12  
АПРЕЛЯ

SOCHI

