



## **Новые формы инвестиций на мировом рынке** **Концепт применения в локальных сегментах недвижимости России**

**Андреева Елена** , генеральный директор Сети АН ЭКСПЕРТ, аналитик рынка, оценщик, судебный и строительный эксперт

# Коммерческая недвижимость мира в разных форматах и трендах

---

## Противоположные тренды

- Консолидация в крупные проекты создает новые форматы LifeStyle
- Развитие интернет-торговли и виртуального пространства
- Плата за сервис и трафик
- ▶ Таймшер. Время против фактуры. Таймшер против аренды и права собственности

## Временное явление

- Проблемы виртуализации
- Потрогать и померить
- Статистика возврата трендов
- Новые типы объектов и новые принципы

## Инвесторы в поиске новых форматов

# Формы инвестиционных проектов

---

- Привлечение частных инвестиций с гарантированным доходом и возможностью обратного выкупа без прибыли гос. девелопера
- Привлечение частных инвестиций с целью последующей продажи с оптимизированным налогообложением (не институциональные инвесторы)
- Гарантированный рентный доход/платеж с оптимальными сроками окупаемости за счет инвестирования по себестоимости с использованием страхования. Выкуп арендатором по условно-остаточной стоимости
- Управление недвижимостью в сегменте избыточных площадей
- Строительство доходных социальных объектов с помощью частно-государственного партнерства

# Примеры и идеи инструментов мировой практики

- ✓Студенческие кампусы, пригородные, сдаваемые в аренду
- ✓Перехватывающие парковки (пример далее в аэропорту Гётвиг) с услугой управления и фактическим рентным доходом
- ✓Инвестиции в пансионаты для пожилых людей Великобритании с гарантированным рентным доходом и обратным выкупом
- ✓Доходные дома (социальная аренда) и участие инвесторов аналогично долевого (обратный возврат капитала) с амортизацией (возвратом) основной суммы или без нее
- ✓Налоговые льготы участникам социально значимых проектов

# Как это выглядит и какую доходность дает

---

## Парковка. От 2 до 8% доходность



## Механизм

- ▶ В 2017 году средняя заполняемость этой парковки составила 74,3%, а инвесторы получили 7,1% доходности
- ▶ Стоимость парковки £25,000;
- ▶ Доходность 2% гарантированная + 5-6% прогнозируемая;
- ▶ Управляющая компания – Park First с 32-летним опытом управления парковками и 15,000 парковочных мест под управлением в большинстве международных аэропортов Великобритании. Компания не имеет долговых обязательств;
- ▶ Парковки продаются на основе freehold, инвестор получает свидетельство о собственности;
- ▶ Нет гербового сбора при покупке;
- ▶ Специальное предложение - Вы покупаете парковку дешевле на £4,000 (за £21,000) и первые 2 года получаете только 2% гарантированного дохода;

# Как это выглядит и какую доходность дает

---

Пансионат до 10% гарантировано



Механизм

- ▶ Стоимость апартаментов от £74 950;
- ▶ Более 7 пансионатов для пожилых премиум-класса для инвестирования на выбор;
- ▶ Гарантированная доходность 10% на 10 лет;
- ▶ Полное управление объектом крупной управляющей компанией, специализирующейся на пансионатах. Более 13 домов в портфолио компании;
- ▶ Опция гарантированного обратного выкупа после пятого года и наценкой от 10%. После десятого года владения гарантированный обратный выкуп за 125%;

# Как это выглядит и какую доходность дает

## Апартаменты до 9%



**THE DEVELOPMENT**  
**H2**  
A contemporary selection of 70 new and few bedrooms apartments in Histon

**Project details**

- Residential CONVERSION
- 70 APARTMENTS
- £66,995 ONE BED
- £76,995 TWO BED
- Q2 2021 BUILD COMPLETION

**Address:** Whitley Court, Histon MK3 8GL  
**Apartment Area:** 36m<sup>2</sup> - 72m<sup>2</sup>  
**Life:** 3  
**Parking:** 10  
**Planning Consent:** Consented under Permitted Development Rights  
**Developer/Contractor:** ALB Group  
**Service Charge:** 1 fixed £900 monthly / 3 fixed £100 monthly  
**Ground Rent:** £20 per 100m<sup>2</sup> monthly  
**Lease Term:** 125 years  
**Freeholder:** Property Development

**Warranties:** Property will have the benefit of warranty cover to be provided or completed accessible under the CTS, provided as complete, work etc. or equivalent, building warranty provided by either NHBC, Build Mutuals, Premier Guarantee, LABC or NAB Edge  
**Vendor Legals:** Full and Complete Devised Contract, 4 Week Business Plan, Main Resale Risk Certificate, CML 210  
**Client Legals:** RLS Solicitors, 113 Histon, 2 Avenue Road, Adams Street, Westmark Walk 5/16

## Механизм

- ▶ Стоимость апартаментов 1 спальня - £66,995 2 спальни - £76,995;
- ▶ Полная отделка, buy-to-let;
- ▶ Доходность 8.6%;
- ▶ Полное управление;
- ▶ Город исторического наследия и развитого рынка аренды;

# Как это выглядит и какую доходность дает



## Студенческие кампусы до 8%

- ▶ Университеты Newcastle и Northumbria
- ▶ Апартаменты с мини-кухней и всей техникой, студии и с 1 спальней
- ▶ Гарантированная доходность на 5 лет
- ▶ «Hands off investment»
- ▶ Цены от £67,500
- ▶ Лучший студенческий город UK



# Как это выглядит и какую доходность дает

Курортный таймшер. Выкуп недель, от 10% годовых

**Сочи «SunVilla»** СЕЗОН: ВЫСОКИЙ

Шаг №1: Выбор проектной единицы | Шаг №2: Выбор дат проживания

2-х местный | 3-х местный | 4-х местный

- Ванса оплачен до 10.12.2019
- Количество ваших недель: 2
- Осталось недель в году: 0

**КУПИТЬ**

Доступные студии: 12, 23

Обзор студий

## Механизм

- ▶ Договор аренды на 49 лет
- ▶ Выкуп доли времени в году, позволяющий использовать право проживания в течение 1-2 недель
- ▶ Возможность передачи в управление
- ▶ Система учета бронирований и компенсации комуслуг

**Паттайя «ThaiVilla»** СЕЗОН: ВЫСОКИЙ

2-х местный | 3-х местный | 4-х местный

**КУПИТЬ**

Доступные студии: 12, 23

Обзор студий

# Варианты участия в проектах

---

Инвестор

Негосударственный модератор

Государственный модератор

Управляющая и консультационная компания

Социальный внебюджетный фонд

Подрядчик по строительству

# Зачем это инвесторам в России

---

К сожалению, больше 10 лет

Доходный подход в оценке не всегда срабатывает

Моральное устаревание объекта и формата

Поиск новых ниш

Гибкость и соинвестирование с арендатором

Рыночные тренды и прогнозы

Рыночное позиционирование объектов как результат  
инвестиционного анализа

# Стратегический порядок действий

---

1. Поиск стратегических ниш рыночного резерва и точек развития
2. Формирование экономической модели инвестирования и выкупа
3. Модель частно-государственного партнерства
4. Прогноз развития сегмента (ниши)
5. Форма участия государства и внебюджетных фондов
6. Поиск генподрядчиков и управляющих компаний (создание)
7. Документально-юридическая схема реализации
8. Налоговые льготы и отсекающие критерии для социальных групп населения

**Несите нам ваши денежки)**

# Спасибо за внимание!








Аналитика и прогнозы рынка недвижимости  
Креативные инвестиции  
Urban&Suburban концепции проектов



Для тех, кто готов видеть  
Елена Андреева Ярославовна  
+79093491414

[Expert-russia@mail.ru](mailto:Expert-russia@mail.ru), [www.expert-russia.ru](http://www.expert-russia.ru)

 @elenaexpertrussia  Expertrussia

 Expertrussia  Expertufa  Expertrussia102