



ГАРАНТИЯ ЛИКВИДНОСТИ: ИНВЕСТИЦИИ В АПАРТ-ОТЕЛИ КАК МИРОВОЙ ТРЕНД

КАРИНА ШАЛЬНОВА,
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР RBI PM

**ГАРАНТИЯ
ЛИКВИДНОСТИ:
ИНВЕСТИЦИИ
В АПАРТ-ОТЕЛИ –
МИРОВОЙ
ТРЕНД**

**Глобализация
экономики**

**Коллаборации
в бизнесе**

**Бизнес+отдых
путешествия**

**Рациональное
потребление**

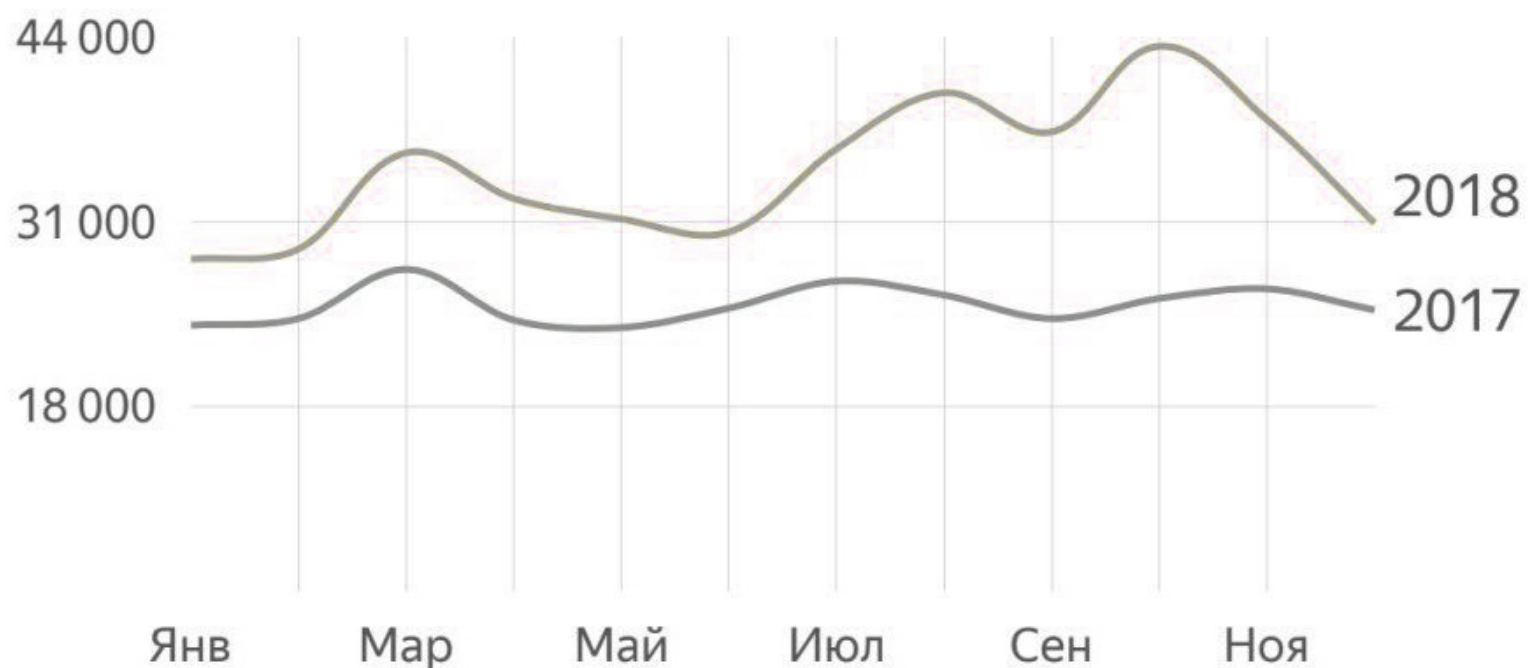
**Новая
парадигма
потребления:
арендовать,
а не покупать**

**ALL IN ONE –
live, work, play
в одном месте**

**Поколение
uber и airbnb
(Совместное
пользование)**

**Рост смены
мест жительства/
работы**

ИНТЕРЕС К АПАРТАМЕНТАМ МОСКВА И ОБЛАСТЬ

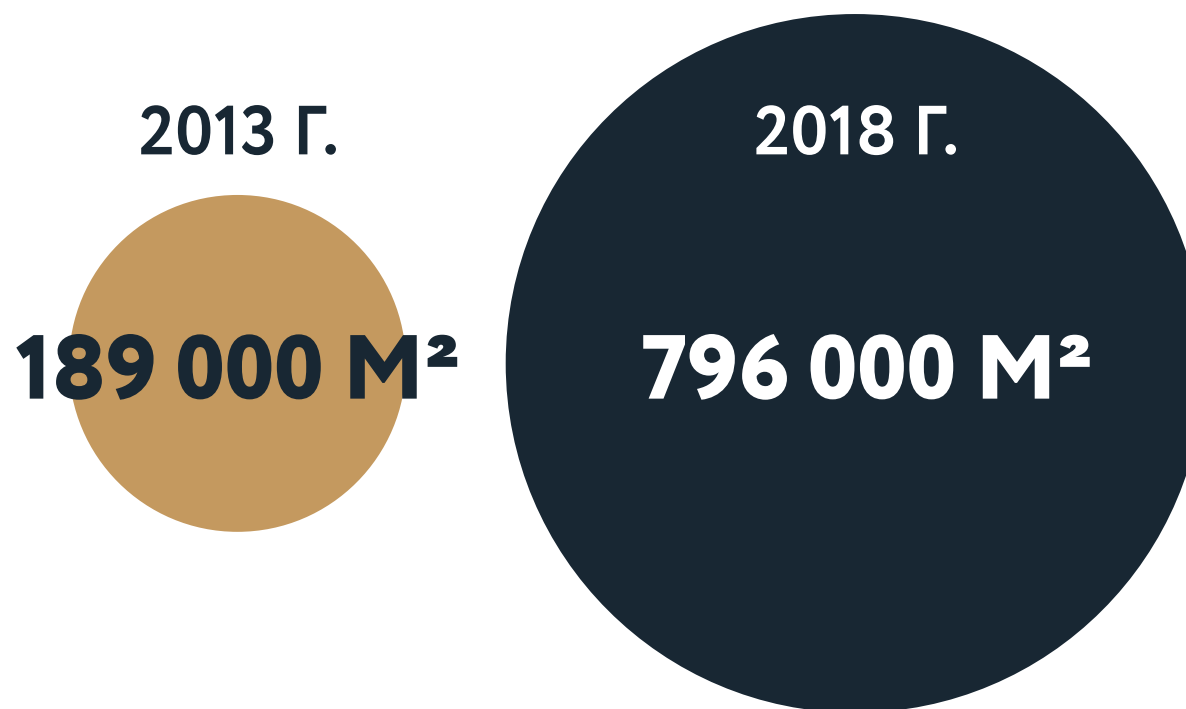


Данные: Yandex Wordstat

37%
ЗА 1 ГОД

2017 Г. — 301 ТЫС.
2018 Г. — 413 ТЫС.

ОБЪЕМ РЫНКА АПАРТАМЕНТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



Данные: Colliers International

ПРЕИМУЩЕСТВА АПАРТАМЕНТОВ

ДАРИМ
СВОБОДУ
И ВРЕМЯ!

Продукт,
изначально
разработанный
для инвесторов

Низкий порог
входа
для инвестора

Рост арендной
ставки

Доходные
программы

Высокая
капитализация
и ликвидность

Профессиональное
управление
недвижимостью

КАК ЭТО РАБОТАЕТ?



СОБСТВЕННИК

заключает
договор с УК



ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ УК

осуществляет эксплуатацию
комплекса на высоком уровне
и сдаёт апартаменты в аренду



АПАРТАМЕНТ

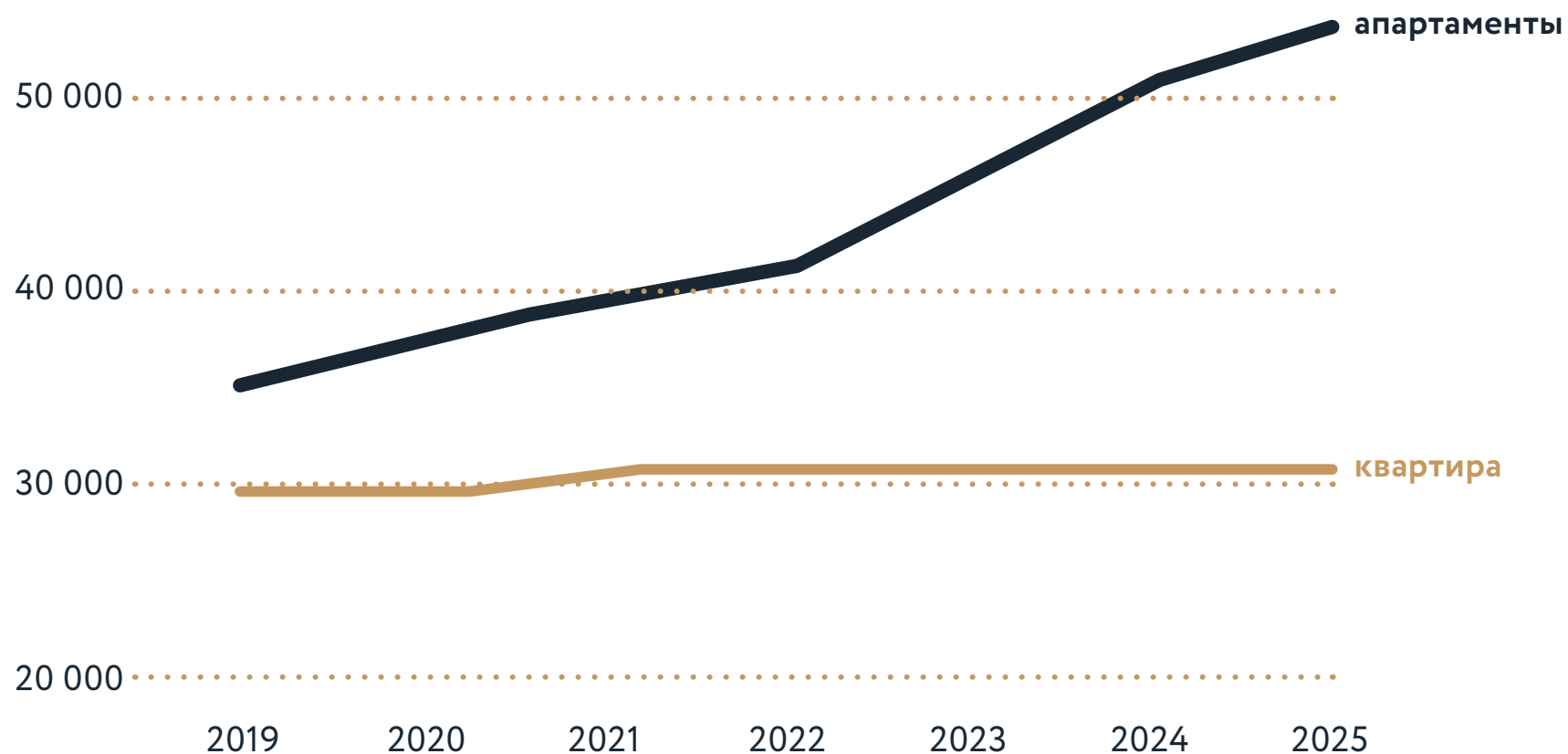
УК следит
за материально-
техническим состоянием
апартаментов,
страхует его



ДОХОД

выплачивается
собственнику
ежемесячно

ПРОГНОЗ ИЗМЕНЕНИЯ АРЕНДНЫХ СТАВОК ДЛЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



**ВЫБИРАЯ ОБЪЕКТ
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ,
НА ЧТО НУЖНО ОБРАЩАТЬ
ВНИМАНИЕ
ПОКУПАТЕЛЮ?**

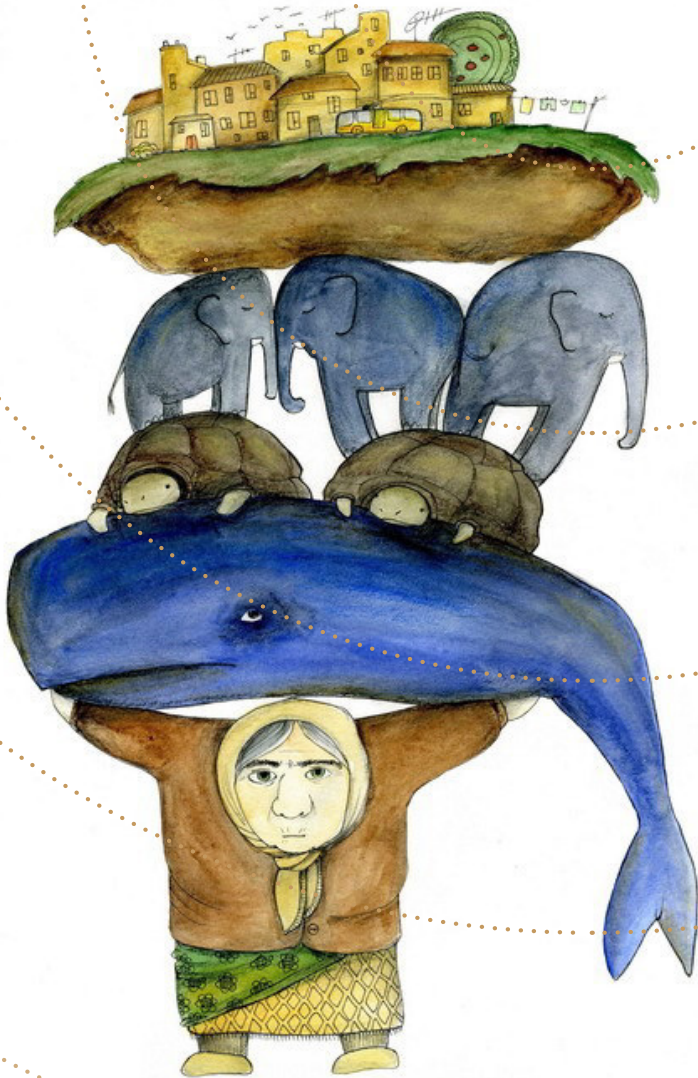
ПРАВИЛО 1: ДЕВЕЛОПЕР

ТРИ СЛОНА RVI PM:

- Девелопер
с безупречной репутацией

- Опыт и профессионализм

- Идеальная локация для арендного жилья
(шаговая доступность метро)



ПРАВИЛО 2: РАСПОЛОЖЕНИЕ

- Удаленность от метро
не более чем 15 минут пешей
доступности

- Наличие в непосредственной
близости развитой городской
инфраструктуры

- Удаленность от центра не более,
чем 20 минут на общественном
транспорте





ПРАВИЛО 3: УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

- Опытная команда профессионалов

- Безупречное исполнение договора и контроль оплат

- Система уравнительного бронирования

- Прозрачность сделки

- Поддержка собственника 24/7

- Прохождение классификации (Предоставление гостиничных услуг без свидетельства о присвоении гостинице определенной категории влечет административную ответственность)

ПРАВИЛО 4: ИДЕАЛЬНЫЙ ФОРМАТ

Standard
19 – 25 кв.м

Studio
26 – 30 кв.м

Superior
31 – 36 кв.м

Junior Suite
40 – 56 кв.м

Suite
50 – 75 кв.м



ПРАВИЛО 5:

(НА ПРИМЕРЕ КЕЙСА RVI PM)

КЛАССИФИКАЦИЯ ОТЕЛЯ

ТРЕБОВАНИЯ КЛАССИФИКАЦИИ	STUDIO MOSKOVSKY
Антивандальная и шумозащитная отделка	+
Вентиляция с системой рекуперации	+
Противопожарные материалы	+
Эргономика планировок, расстановки мебели	+
Дополнительное гостиничное оборудование: сейф, фен, детская кровать, дополнительная кровать и т.д.	+
Гостиничные электронные замки	+
Разделение потоков персонала и гостей	+
Помещения для персонала (столовая, раздевалки, мастерские и т.д.)	+
Персонал с профессиональным гостиничным образованием и знанием иностранных языков	+

ГАРАНТИЯ ДОХОДНОСТИ: 4 ПРОГРАММЫ ДОХОДНОСТИ RVI PM



**«ВСЁ ВКЛЮЧЕНО»
20 %**



**«АЛЬТЕРНАТИВА»
10 %**



**ГАРАНТИРОВАННЫЙ
ДОХОД**



**DAILY
25 %**

ПРОГРАММЫ ДОХОДНОСТИ

	ВСЁ ВКЛЮЧЕНО	АЛЬТЕРНАТИВА	ГАРАНТИРОВАННЫЙ ДОХОД	DAILY
Модель аренды	Долгосрочная/ Среднесрочная	Долгосрочная/ Среднесрочная	Не имеет значения	Посуточная
Квота	НЕТ	НЕТ	ДА	ДА
Доход собственника	80% от арендной платы	90% от арендной платы	FIX	75% от арендной платы (минус продвижение агрегаторов)
Оплата эксплуатационных расходов	УК	Инвестор	УК	УК и Инвестор
Срок договора	3 года	3 года	3 года	3 года

РЕАЛЬНЫ ЛИ ЦИФРЫ?

РАСЧЕТЫ ДОХОДНОСТИ НА ПРИМЕРЕ RVI PM

АЛЬТЕРНАТИВА	S, КВ.М	ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ЮНИТА, РУБ.	ДОХОД- НОСТЬ, %	ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЮНИТА В МОДЕЛИ АРЕНДЫ	АРЕНДНАЯ СТАВКА	2022	2023	2024	2025	2026	СРЕДНЕ- ВЗВЕШЕННАЯ СТОИМОСТЬ ЗА ВЕСЬ ПЕРИОД
Долгосрочная аренда (от 1мес.)	24,1	5050008	10,42%	70,00%	Р./МЕС.	41 500 ₺	45 650 ₺	50 500 ₺	53 500 ₺	53 500 ₺	48 930 ₺
Итого доход в 1 месяц:						41 500 ₺	45 650 ₺	50 500 ₺	53 500 ₺	53 500 ₺	48 930 ₺
Средняя загрузка по году – 89 %						36 935 ₺	40 629 ₺	44 945 ₺	47 615 ₺	47 615 ₺	43 548 ₺
За вычетом вознагражде- ния УК – 10%						33 242 ₺	36 566 ₺	40 451 ₺	42 854 ₺	42 854 ₺	39 193 ₺
Итого доход в год:						498 000 ₺	547 800 ₺	606 000 ₺	642 000 ₺	642 000 ₺	587 160 ₺
Средняя загрузка по году – 89 %						443 220 ₺	487 542 ₺	539 340 ₺	571 380 ₺	571 380 ₺	522 572 ₺
За вычетом вознагражде- ния УК						398 898 ₺	438 788 ₺	485 406 ₺	514 242 ₺	514 242 ₺	470 315 ₺
Среднесрочная аренда (от 1 нед.)				30,00%	Р./СУТ.	3 867 ₺	4 142 ₺	4 333 ₺	4 517 ₺	4 743 ₺	4 320 ₺
Итого доход в 1 месяц:						116 010 ₺	124 260 ₺	129 990 ₺	135 510 ₺	142 290 ₺	129 612 ₺
Средняя загрузка по году – 70 %						81 207 ₺	86 982 ₺	90 993 ₺	94 857 ₺	99 603 ₺	90 728 ₺
За вычетом сервисных расходов						54 409 ₺	58 278 ₺	60 965 ₺	63 554 ₺	66 734 ₺	60 788 ₺
За вычетом вознаграждения УК - 10%						48 968 ₺	52 450 ₺	54 869 ₺	57 199 ₺	60 061 ₺	54 709 ₺
Итого доход в год:						1 392 120 ₺	1 491 120 ₺	1 559 880 ₺	1 626 120 ₺	1 707 480 ₺	1 555 344 ₺
Средняя загрузка по году – 70 %						974 484 ₺	1 043 784 ₺	1 091 916 ₺	1 138 284 ₺	1 195 236 ₺	1 088 741 ₺
За вычетом вознагражде- ния УК						587 614 ₺	629 402 ₺	658 425 ₺	686 385 ₺	720 727 ₺	656 511 ₺



**RBI PM:
АПАРТ-ОТЕЛИ
ДЛЯ БИЗНЕСА**