

Апарт-отели: модный тренд или способ приумножить капитал?

Илья Андреев, Управляющий партнер

ZENITH Property management

+7 812 320 11 00
office@uk-z.ru

Россия, Санкт-Петербург,
7-я Линия В.О. д.44



О нас

ООО «Управляющая компания Зенит» (Zenith Property Management) - создана профессионалами в сфере управления недвижимостью и гостеприимства с опытом более 15 лет. Компания предоставляет высококачественные услуги отельного оператора и эксплуатирующей организации для апарт-отелей, в том числе со множественностью собственников.

Мы обеспечиваем:

- Высокую загрузку
- Высокий ADR
- Привлекательность для гостей
- Доходность для инвесторов
- Эффективную эксплуатацию

Проекты, реализованные нашей командой



Апарт-отель Vertical,
Санкт-Петербург, 8 700 кв. м



Апарт-отель «Елагин апарт»,
Санкт-Петербург, 21 000 кв. м



Жилой квартал Docklands,
Санкт-Петербург, 130 700 кв. м



Апарт-отель «M97».
Санкт-Петербург, 7 600 кв. м

Апартамент – что это?



- Дорогая квартира?
 - Квартира без права прописки?
 - Нежилой объект?
 - Доля в отеле?
 - Объект инвестиций?
 - Средство ухода от требований по социальным нормам и инсоляции для застройщиков жилья?
 - Новый современный формат недвижимости для проживания?
-



Номер в апарт-отеле. Что это?



- Номер в отеле под единым управлением УК
 - Оборудованный миникухней и всем необходимым оснащением
 - Спектр обязательных услуг, включаемых в стоимость проживания минимален
 - Спектр дополнительных услуг неограничен
 - Как правило срок пребывания в апарт-отеле дольше
 - Аудитория гостей – бизнес-туризм, корпоративные клиенты, рекреационный туризм, семьи с детьми, люди со специальным режимом питания
 - Может иметь несколько владельцев
-



| Для кого?

Частный инвестор с накоплениями 3 млн. и более

Откуда и почему?

24,8 трлн. объем банковских депозитов

42% вклады свыше 1,4 млн

207 млн. шт. количество депозитов

2594 были отозваны лицензии с 1991 года

218 банков были отозваны лицензии в 2015-2017



Цель инвестирования

- Сохранение накоплений
- Защита от инфляции
- Извлечение дохода

Инвестиция ≠ Спекуляция



Альтернативные инструменты



Объект	Доходность	Плюс	Минусы	Инвестиция/Спекуляция
Депозит	5-7%	Стабильный доход. Максимальная ликвидность.	Риск отзыва лицензии Риск заморозки актива Инфляция значительно выше доходности.	Инвестиция
Фондовый рынок и ПИФы	8-15%	Профессиональные управляющие Возможность диверсификации.	Колоссальные рыночные риски Закрытость для частных участников.	Инвестиция / Спекуляция
Валютный рынок Forex	5%	Теоретическая возможность высокой отдачи.		Спекуляция
Электронная валюта	???	Высокие ретроспективные темпы прироста стоимости Отсутствие единого регулятора.	Отсутствие правового статуса в РФ. Отсутствие единого регулятора.	Спекуляция
Квартира	4-6%	Привычно Относительно просто сдавать долгосрочно.	Невозможно/невыгодно самостоятельно управлять краткосрочной сдачей Растущие тарифы и налоги Высокая конкуренция Спорная ликвидность	Спекуляция

| Почему не квартира?

Риски и затраты



Сравним?



Квартира	Площадь	Цена м. кв
Номер в Апарт-отеле	25,00	100 000,00
	25,00	125 000,00

Квартира. ОПТИМИСТИЧНЫЙ СЦЕНАРИЙ

Сдаем три года. Меняем арендатора 2 раза. Простой 3 месяца и 2 месяца

МЕСЯЦ	ИТОГО	МЕСЯЦ
Доход	788 600,00	25 100,00
Аренда	713 000,00	23 000,00
Коммуналка	75 600,00	2 100,00
Расход	194 600,00	25 100,00
Коммуналка	75 600,00	2 100,00
Текущий ремонт	50 000,00	
Брокеридж	69 000,00	23 000,00
Чистая прибыль до налогов	594 000,00	Доходность годовых: 6,9%

Апартамент. БАЗОВЫЙ СЦЕНАРИЙ

Сдаем 3 года среднесрочно. 2 тыс в день. 25% - Вознаграждение УК. Загрузка 60%

МЕСЯЦ	ИТОГО	МЕСЯЦ
Доход	1 465 200,00	40 700,00
Аренда	1 314 000,00	36 500,00
Коммуналка	151 200,00	4 200,00
Расход	438 980,00	12 193,89
Коммуналка	60 480,00	1 680,00
Текущий ремонт	50 000,00	1 388,89
УК	328 500,00	9 125,00
Чистая прибыль до налогов	1 026 220,00	Доходность годовых: 10,9%

Мировой рынок доходных апартаментов



НЬЮ-ЙОРК



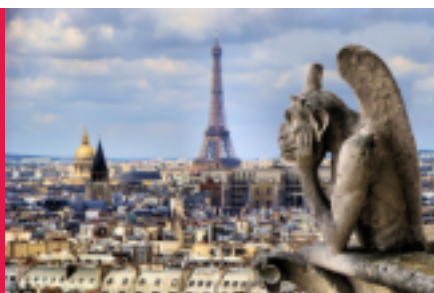
40-60% жилья – арендное

ЛОНДОН



20% от рынка отелей – апартаменты

ПАРИЖ



Апартаменты – не жилье
и не являются объектом
недвижимости

| Почему так?

- Нет законодательного определения термина.
- Нет особой правовой базы.
- У застройщиков есть возможности строить де-факто.
- У застройщиков есть возможность ловить модный тренд и повышать маржу.
- У застройщиков есть возможность делать неподтвержденные заявления.



| Спасибо за внимание!



Илья Андреев
Управляющий партнер



Офис:
Санкт-Петербург,
В.О. 7-ая линия, 44
Тел.: +7 (812) 320-11-00