



ОСОБЕННОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ В АПАРТ-ОТЕЛИ

МАРИНА СТОРОЖЕВА

**Директор по продажам комплекса
апарт-отелей VALO (г. Санкт-Петербург)**



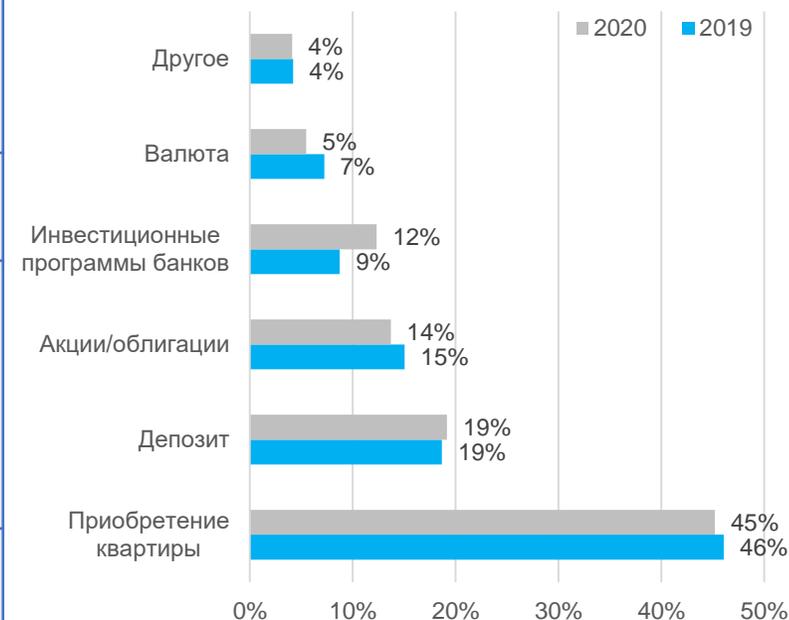
Современный апарт-отель

- ✓ Формат недвижимости, предполагающий приобретение апартаментов с целью инвестирования средств и последующей сдачи апартаментов в аренду
- ✓ В отличие от классических гостиниц, у апарт-отеля множество собственников
- ✓ Качественные проекты апарт-отелей реализуются с использованием всех гостиничных технологий, общим для всех корпусов лобби, надлежащими техническими помещениями для персонала
- ✓ В рамках одного проекта возможно создание различных форматов проживания, что является серьезным преимуществом особенно в кризисные периоды

Альтернативные инструменты инвестирования

Инструмент	Доходность	Преимущества	Недостатки
Покупка жилой недвижимости	4%	Привычно Относительно просто сдавать в долгосрочную аренду	Низкая доходность Высокая конкуренция на рынке аренды Растущие тарифы и налоги Организация процесса сдачи в аренду Спорная ликвидность
Депозит	3%	Стабильный доход	Постоянно снижающиеся ставки доходности Инфляция опережает доходность Риски банков переходят на клиентов
Приобретение акций / облигаций	8-12%	Профессиональные управляющие Возможность диверсификации портфеля	Высокие риски Закрытость для частных инвесторов Оплата услуг брокеров Необходимость изучения тонкостей рынка Высокая вероятность неполучения дохода Сложность в оценке политических, экономического и прочих рисков, в прогнозировании
Инвестиционные программы банков	до 10%	Повышенная доходность по сравнению с депозитом Возможность диверсификации Невысокий порог входа	Неопределенность получения дохода Начисление прибыли в конце срока
Валютный рынок / Forex	большой разброс	Теоретическая возможность высокой отдачи	Высокие риски Возможность потери капитала Сложность прогнозирования курсов Зависимость от политической ситуации Рынок Forex никак не регулируется законодательством РФ
Приобретение апартаментов	8% и более	Стабильный ежемесячный доход Организационные задачи выполняет Управляющая компания Высокая ликвидность объекта Рост стоимости апартаментов	Неравномерное распределение доходов в течение года (сезонность)

Покупатели VALO рассматривают следующие альтернативные инструменты инвестирования*:



- ✓ С точки зрения получения пассивного дохода, инвестирование в апарт-отели является наиболее оптимальным по соотношению рисков, надежности и доходности
- ✓ Большинство покупателей VALO, рассматривающих перед покупкой различные варианты инвестирования, делают свой выбор в пользу приобретения апартаментов

* по результатам анкетирования



Преимущества инвестирования в апартаменты

- ✓ Получение пассивного дохода
- ✓ Приобретение на стадии строительства дает возможность сэкономить на разнице в цене с готовым объектом
- ✓ Возможность приобретения с привлечением кредитных средств, предоставление рассрочек Застройщиком
- ✓ Высоколиквидный актив, который можно продать в любой момент
- ✓ Возможность переложить на УК весь комплекс обязанностей по сдаче и эксплуатации апартаментов
- ✓ На рынок апартаментов вышли крупные гостиничные бренды
- ✓ Гибкость апартаментов – возможность менять форматы (и их соотношение) в зависимости от ситуации на рынке, тем самым обеспечивая стабильный доход собственникам

Как выбрать апарт-комплекс для инвестиций

При выборе апарт-комплекса для инвестиций следует обратить внимание на следующие параметры:

- ✓ Местоположение апарт-комплекса
- ✓ Продуманная концепция проекта. Кризис, связанный с пандемией, показал, что значительное преимущество имеют концепции апарт-отелей, построенные по принципу «город в городе» – с собственной закрытой территорией, продуманным зонированием и большим набором дополнительных услуг и опций для гостей
- ✓ Инфраструктура апарт-комплекса
- ✓ Гостиничные технологии и сервис
- ✓ Наличие тщательно разработанных доходных программ
- ✓ Профессиональная управляющая компания, которая возьмет на себя все функции, связанные со сдачей апартаментов в аренду и обеспечит получение стабильного дохода
- ✓ Интересный дизайн, современные интерьеры



Показатели успешного проекта - менеджмент

Менеджмент проекта обеспечивает:

- ✓ Грамотно и детально разработанную концепцию проекта, которая является залогом высокого интереса к проекту со стороны покупателей и дальнейшего успешного функционирования апартаментов
- ✓ Соблюдение сроков строительства и соответствие заявленному качеству строительства

Важнейшую роль в эффективности проекта играет Управляющая компания:

- ✓ Управляющая компания, с одной стороны, обеспечивает комфорт, освобождает от быта, предлагая полноценный гостиничный сервис для проживающих. С другой стороны, только профессиональная УК может обеспечить большую загрузку по более высокой цене, и тем самым, более высокую доходность.
- ✓ Профессиональная Управляющая компания работает на всех площадках бронирования, заключает договоры с крупными корпоративными клиентами и международными туроператорами
- ✓ Большое преимущество, если в управлении УК есть уже действующие объекты и есть возможность оценить ее деятельность
- ✓ Показатель успешной работы управляющей компании – обеспечение оптимального соотношения загрузки отеля и уровня получаемого дохода



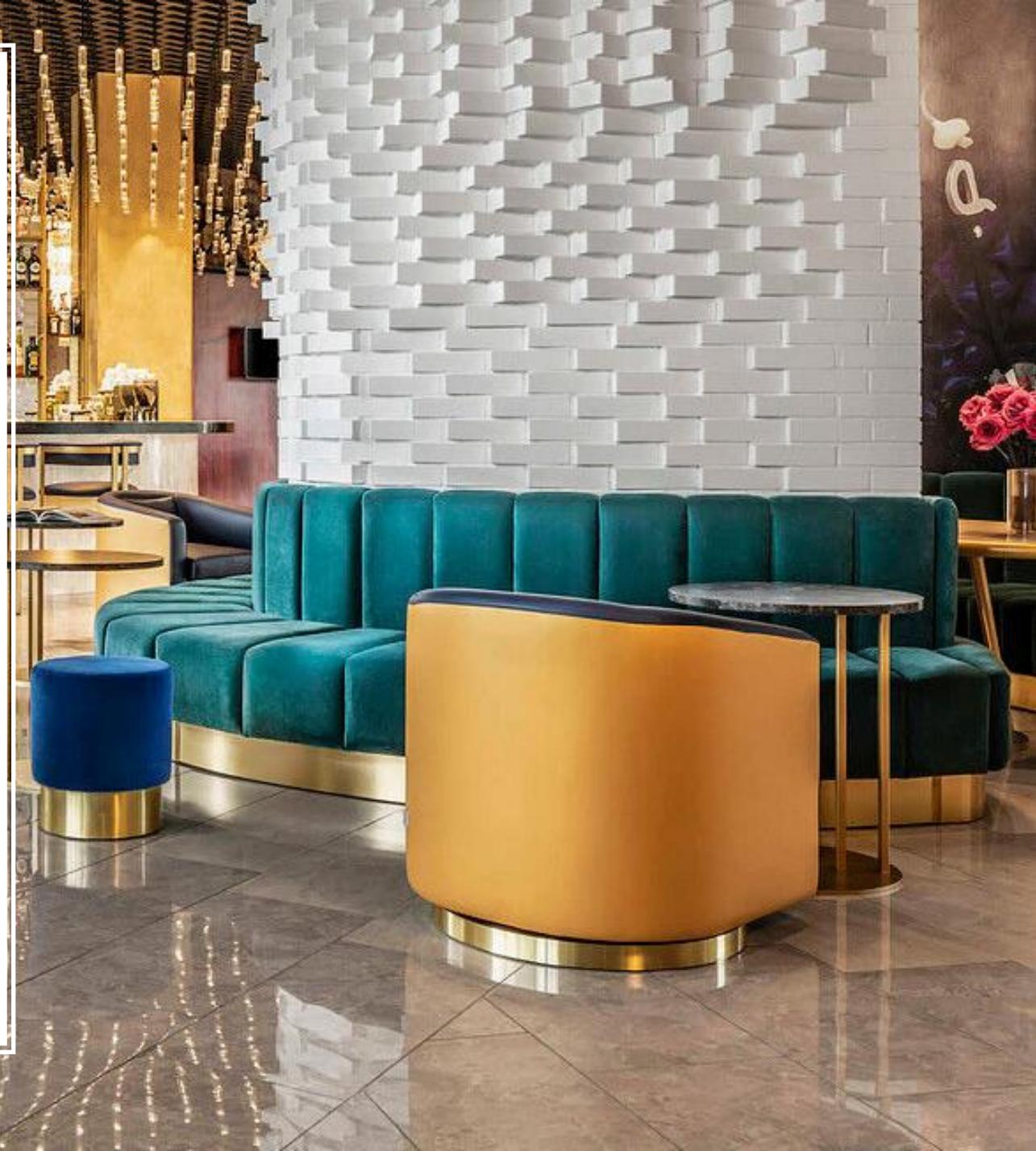
Показатели успешного проекта - доходность

Как правило, инвесторам предлагаются на выбор несколько вариантов доходных программ, отличающихся в зависимости от сроков договоров и целей инвесторов. Их можно разделить на 3 основные группы:

- ✓ Равномерный ежемесячный доход может быть обеспечен при долгосрочной аренде и высокой загрузке апартаментов
- ✓ Максимальный доход в высокий сезон обеспечивается при краткосрочной аренде, однако загрузка при этом неравномерна и зависит от сезона
- ✓ Гарантированный доход предполагает фиксированный ежемесячный доход равными частями

При изучении расчетов необходимо обратить внимание на следующее:

- ✓ В расчетах должны быть учтены все возможные расходы, в частности коммунальные платежи и обслуживание, комиссии по каналам бронирования, банковские комиссии, вознаграждение управляющей компании
- ✓ Необходимо проанализировать прогнозные показатели, такие как ставки аренды, уровень загрузки
- ✓ Показатели доходности выше, чем в среднем на рынке должны насторожить инвестора



Тенденции на рынке

Рынок апартментов

- ✓ Восстановление спроса на апартменты с июля-августа после спада, связанного с карантинными мерами
- ✓ В августе 2020 года на рынке апартментов Санкт-Петербурга произошло значительное повышение средневзвешенных цен по ряду апарт-комплексов (от 1% до 8,5%)
- ✓ Сокращение предложения апартментов, спад вывода новых проектов, «вымывание» остатков на рынке апартментов. Аналогичная ситуация наблюдается и на рынке первичной недвижимости



Тенденции на рынке Банки

- ✓ Начиная с июля 2020 года, наблюдается значительное повышение интереса со стороны покупателей недвижимости к ипотеке, связанное как с понижением ставок, так и с отложенным спросом апреля-мая 2020. При этом доля одобрений ипотечных заявок существенно сократилась. Объем выдачи ипотечных кредитов растет, в августе 2020 года поставлен рекорд по объему выданных ипотечных кредитов
- ✓ Продолжение снижения ставок по банковским депозитам
- ✓ Стоимость розничных кредитов для новых клиентов на фоне кризиса превысила ставки по депозитам в среднем в 2,5 раза

VALO



Тенденции на рынке Гостиничный сектор / Туризм

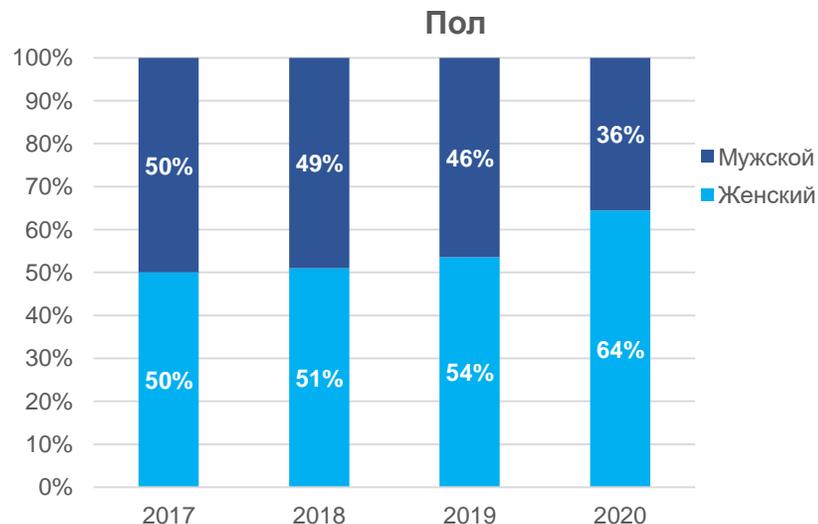
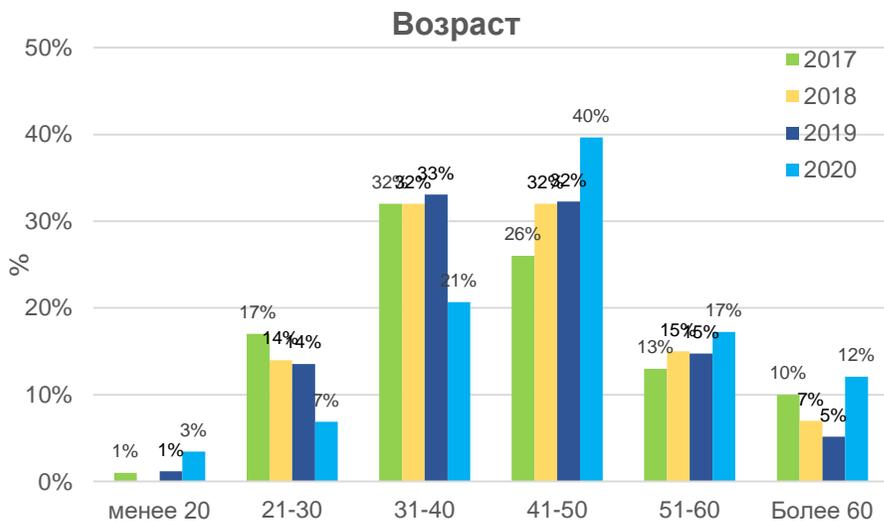
- ✓ По разным оценкам, в конце 2020 года номерной фонд гостиниц в Санкт-Петербурге может сократиться на 10-15%. Часть средних и крупных гостиниц может сменить своих собственников
- ✓ Апартаменты продолжают составлять достойную конкуренцию как гостиничному сегменту, так и рынку аренды квартир. Гибкость в сочетании краткосрочной и долгосрочной аренды, наряду с преимуществами формата, позволяют апарт-отелям успешно работать даже в период кризиса
- ✓ Постепенное восстановление внутреннего, делового туризма

Особенности налогообложения

- ✓ Собственникам апартаментов ежегодно необходимо платить налог на имущество. Для нежилых помещений ставка налога на имущество составляет от 0,1% до 0,5% от кадастровой стоимости объекта, при этом процент зависит от доли офисных и коммерческих площадей. Чем их больше в комплексе, тем выше налог.
- ✓ Наиболее оптимальный, с точки зрения налогообложения, вариант сдачи апартаментов в аренду — оформление статуса индивидуального предпринимателя (ИП). Это позволяет платить налоги по упрощенной системе налогообложения — 6% в год. Физические лица, по закону, должны платить подоходный налог — 13%.
- ✓ Владельцы апартаментов не могут получать налоговые вычеты.



Портрет покупателя апартаментов*

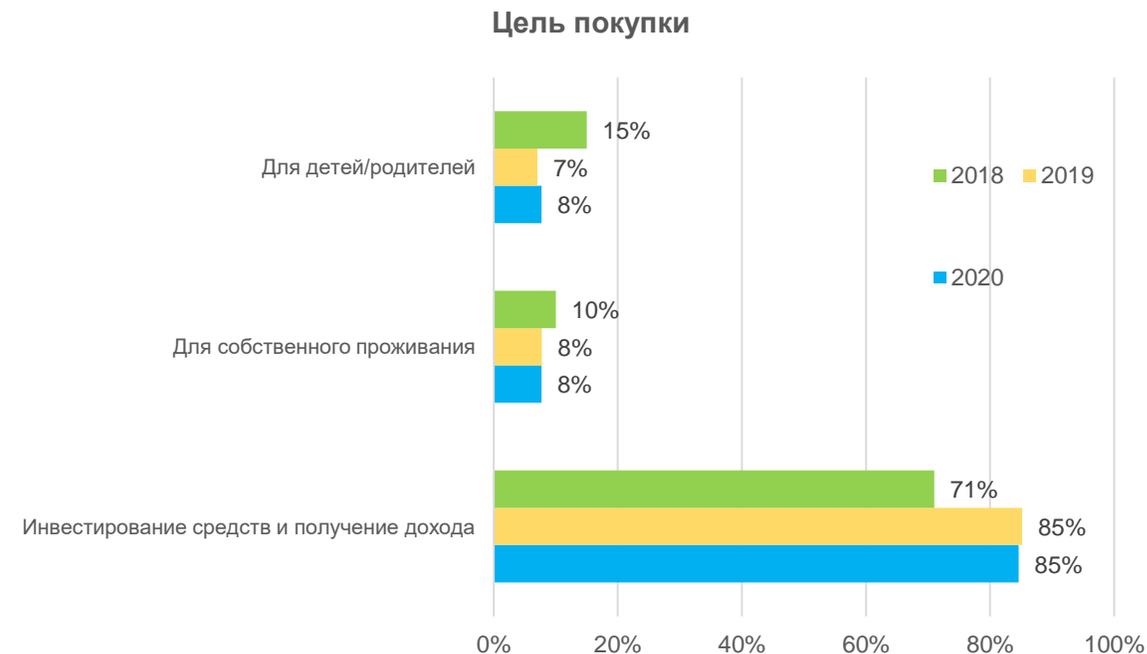
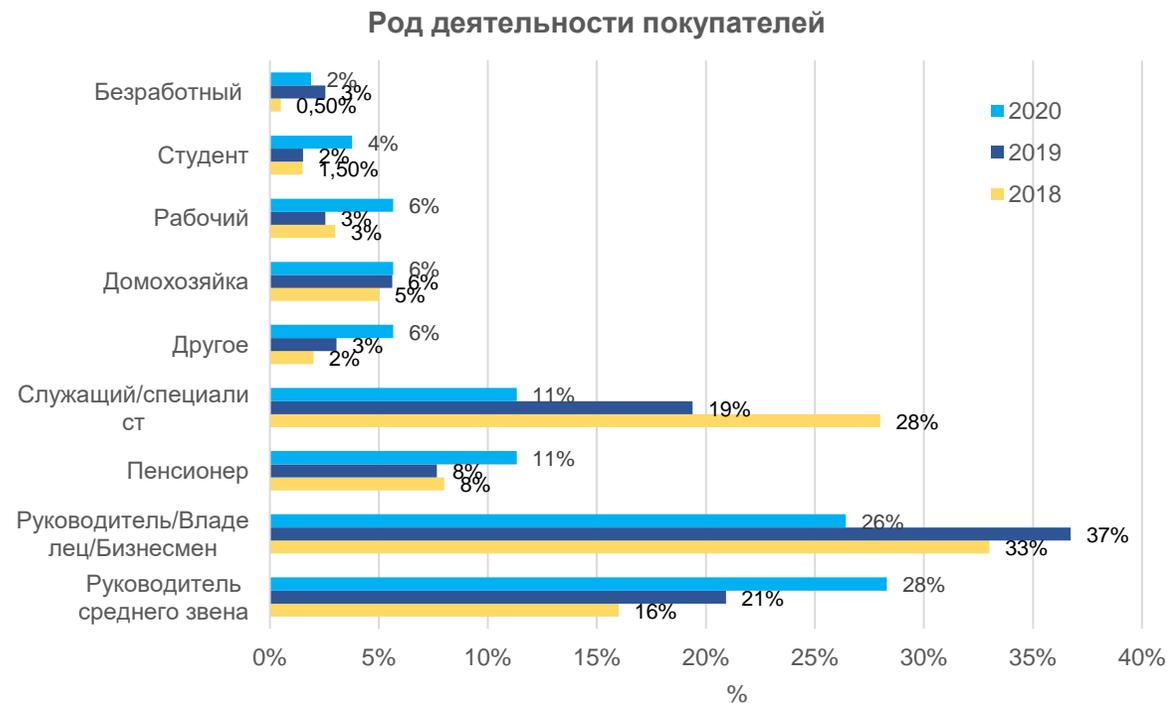


Чаще всего апартаменты VALO приобретают:

- ✓ Женщины (64% в 2020 г, рост по сравнению с предыдущими периодами)
- ✓ В возрасте 41-50 (40% в 2020 г, произошло перераспределение по возрастным группам с в сторону увеличения)
- ✓ Замужем (57%)
- ✓ 2-е детей (38%)

* по результатам анкетирования покупателей апартаментов VALO

Портрет покупателя апартаментов



- ✓ Более половины покупателей по роду деятельности либо руководители среднего звена, либо руководители / владельцы бизнеса
- ✓ Абсолютное большинство апартаментов приобретаются с целью инвестирования средств и получения дохода

* по результатам анкетирования покупателей апартаментов VALO

Спасибо за внимание!



VALO

КОМПЛЕКС АПАРТ-ОТЕЛЕЙ