



YE'S

АПАРТ-ОТЕЛЬ

Апарт-отель как
эффективная
бизнес-модель
на рынке
арендного жилья



РАЗВИТИЕ РЫНКА АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ

В отличие от Европы и США, рынок арендного жилья в России почти не развит.

Согласно статистике, в США в съемных квартирах проживает до трети населения, в Германии – около половины. Жители западных стран предпочитают снимать, а не покупать жилье в собственность, в большинстве же российских городов доля арендного жилья не превышает 5%.

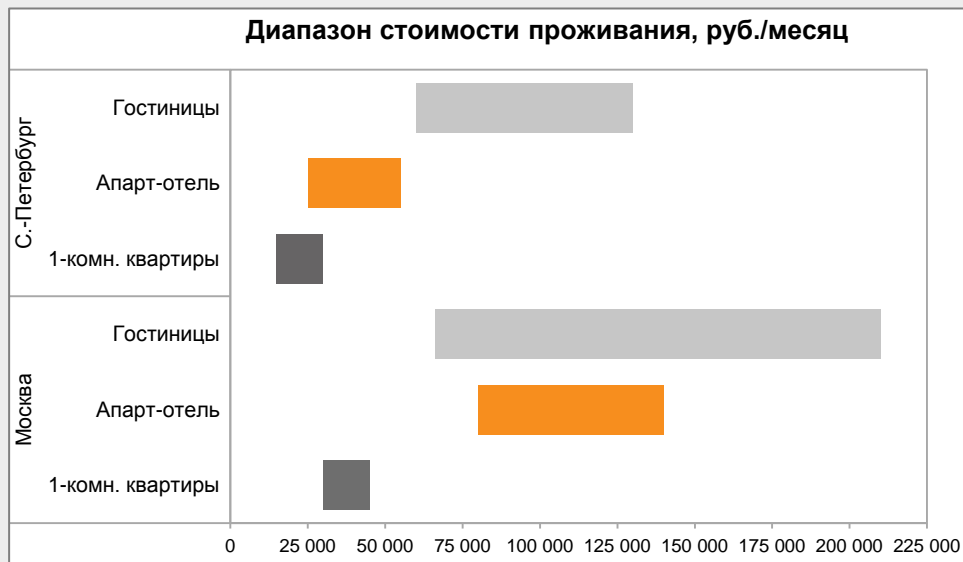
В Москве и Петербурге она достигает 7-8%, что также далеко от западных показателей. Сегодняшний неудовлетворенный спрос на арендное жилье обещает этому сегменту большие перспективы.

Развитие арендного жилья, в том числе в формате апарт-отелей - один из эффективных путей решения жилищной проблемы, в условиях, когда возможность приобрести недвижимость в собственность есть далеко не у всех.

ПРЕДПОСЫЛКИ РАЗВИТИЯ ФОРМАТА

- Рост спроса на жилую недвижимость со стороны инвесторов с целью получения дохода от сдачи в аренду
- Стабильный спрос на рынке арендного жилья
- Смещение покупательского интереса в сторону жилья с развитой внутренней инфраструктурой
- Рост потребности во временном, втором жилье, за пределами города основного проживания, в т.ч. со стороны экспатов и корпоративных клиентов
- Расширение числа ипотечных программ при покупке апартаментов
- Внимание к развитию арендного жилья со стороны государства
- Снижение объемов ввода жилой недвижимости, недостаток участков для жилого строительства в результате смены приоритетов в градостроительной политике

АНАЛИЗ РЫНКА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ



В Москве и Санкт-Петербурге наиболее развиты два вида недвижимости для среднесрочного и длительного проживания:

- номерной фонд гостиниц;
- арендные квартиры от частных лиц.

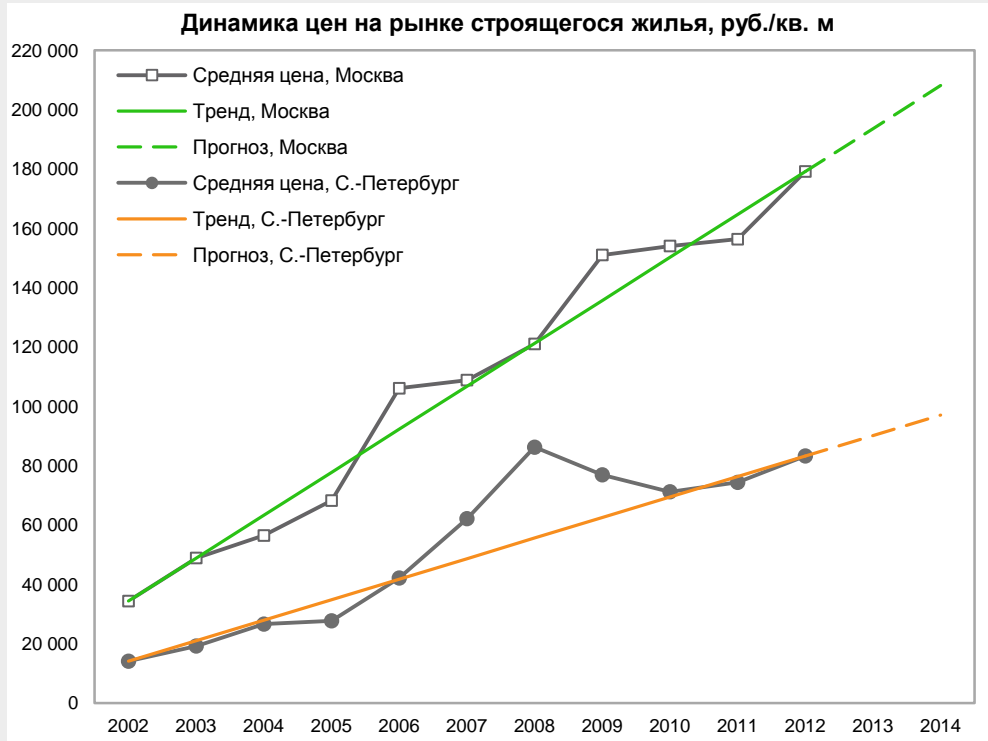
Стоимость проживания в гостиницах и квартирах отличается в разы:

- в Москве: от 66 000 до 210 000 рублей и от 30 000 до 45 000 рублей в месяц;
- в Санкт-Петербурге: от 60 000 до 130 000 рублей и от 15 000 до 30 000 рублей в месяц.

На рынке Москвы и Санкт-Петербурга апарт-отели только начинают развиваться и пока не удовлетворяют существующего спроса, в Петербурге – из-за недостаточного объема предложения, в Москве – в силу несоответствия ценового уровня.

Ввиду этого востребованность апарт-отелей, которые предназначены для среднесрочного и длительного проживания и объединяют в себе гостиничный уровень сервиса и доступную цену, высока.

АНАЛИЗ РЫНКА И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ВОЗМОЖНОСТЕЙ



Стоимость строящегося жилья за период с 2002 по 2012 выросла :

- в Москве: в 5,2 раз (с 34,4 до 179,1 тыс. руб. за кв. м);
- в Санкт-Петербурге: в 5,9 раз (с 14,1 до 83,3 тыс. руб. за кв. м).

Динамика роста цен на недвижимость позволяет рассматривать инвестиции в апартаменты как привлекательный продукт для частных инвесторов.

ЦЕЛЕВАЯ АУДИТОРИЯ

Фа
за
Ст
ро
и
те
ль
ст
ва

Институциональные
инвесторы

Частные инвесторы

Корпоративные
клиенты (работодатели)

Будущие собственники, которые
планируют проживать в апартаменте
постоянно или временно

Фа
за
Э
кс
п
лу
а
т
а
ц
и
и

Арендаторы

ПРОДУКТОВАЯ СТРАТЕГИЯ

Апарт-отель YE'S – это объект коммерческой недвижимости, в котором на этапе строительства все помещения (апартаменты) на стадии строительства продаются частным и институциональным инвесторам.

После ввода объекта в эксплуатацию в интересах инвесторов будет действовать управляющая компания, занимающаяся эксплуатацией и сдачей апартаментов в аренду.

Это обеспечит инвесторам стабильный доход без необходимости личного участия в процессе управления имуществом (от привлечения арендаторов до контроля сохранности недвижимости).

На этапе эксплуатации апартаменты сдаются в аренду юридическим и физическим лицам.

Апарт-отель предоставляет возможность среднесрочного и долгосрочного проживания в комфортных условиях по разумной цене в сочетании с преимуществами домашнего уюта и наличием инфраструктуры и услуг, традиционно предоставляемых только в гостиницах.

ИНФРАСТРУКТУРА

Дополнительный комфорт для проживающих в апарт-отеле в сравнении со стандартными однокомнатными квартирами будет обеспечен за счет:

- непосредственной близости объекта к станции метрополитена;
- высококачественной отделки и материально-технического оснащения жилых зон и мест общего пользования;
- наличия фитнес-центра с бассейном и спа;
- ресторан;
- наличия ресепшн (заказ билетов, такси и т.д.);
- room-service (заказ еды и напитков в номер, пополнение холодильника продуктами и т.д.) ;
- предоставления клининговых услуг (уборка апартаментов, замена постельного белья и т.д.);
- услуг бизнес-центра при апарт-отеле (распечатка, копирование документов и т.д.);
- а также за счет прочих услуг, традиционно предоставляемых в гостиницах.

Все это, вне всяких сомнений, привлечет арендаторов и обеспечит высокую заполняемость (hotel occupancy) уже в первом году эксплуатации Апарт-отеля YE'S, что предоставит Инвесторам стабильный доход.

ПРОДУКТОВАЯ СТРАТЕГИЯ

Купить апартаменты можно как только с **чистовой отделкой**, так и в состоянии готовности «под ключ», то есть с **отделкой, укомплектованные мебелью, техникой и текстилем**.



Это позволит инвесторам, не теряя времени на ремонт и материально-техническое оснащение апартаментов, сдавать их в аренду после ввода апарт-отеля в эксплуатацию, что **сокращает срок окупаемости инвестиций**.

ЦЕНОВАЯ СТРАТЕГИЯ

Договоры на приобретение апартаментов заключаются ГК «Пионер» в соответствии с требованиями **федерального закона РФ № 214-ФЗ** (с обязательной регистрацией в УФРС по СПб и ЛО права требования на этапе строительства и права собственности после завершения строительства), что является немаловажным фактором и положительным образом сказывается на объемах продаж.

ГК «Пионер» было предусмотрено несколько альтернативных вариантов приобретения апартаментов в апарта-отеле YE'S, востребованных потребителями:

- единовременная оплата (100%);
- оплата апартаментов в рассрочку;
- ипотечное кредитование



АПАРТ-ОТЕЛЬ YE'S Санкт-Петербург



Многофункциональный комплекс YE'S

Общая площадь: 157 000 кв. м

Площадь апарт-отеля: 52 000 кв. м

Начало строительства: Февраль 2011

Окончание строительства: Ноябрь 2013

Инвестиции в проект : 60 млн. евро

IRR: 24 %

Доля заемных средств: 20%

Процент готовности: 70%

АПАРТ-ОТЕЛЬ YE'S Москва



Многофункциональный деловой центр с апартаментами YE'S

Общая площадь: 43 930 кв. м

Площадь апартаментов: 22 450 кв. м

Начало строительства:

III квартал 2012

Окончание строительства:

I квартал 2015

Инвестиции в проект : 27 млн. евро

IRR: 28 %

Доля заемных средств: 47%

Стадия работ: проектирование

ВОЗМОЖНОСТИ

ГОСУДАРСТВО может арендовать апартаменты для размещения сотрудников бюджетных организаций и граждан, нуждающихся в жилье, не затрачивая средства на создание собственного арендного фонда.

Апартаменты могут использоваться как для постоянного или временного проживания их **СОБСТВЕННИКА**, так и для извлечения дохода посредством самостоятельного привлечения арендаторов и управления арендными отношениями.

Для тех **ИНВЕСТОРОВ**, которые сочтут целесообразным делегировать полномочия по привлечению арендаторов, профессиональная управляющая компания готова предложить услуги по их поиску. Специально разработанная доходная программа полностью избавит Инвестора от хлопот по управлению приобретенной недвижимостью и позволит сфокусироваться на получении дохода от вложенных в покупку апартаментов средств.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!



Александр Сергеевич Погодин

Генеральный директор сети апарт-отелей YE'S

ГК «Пионер»



Апарт-отель YE'S

yesapart.ru



Группа компаний «Пионер»

pioneer.ru

Офис в Санкт-Петербурге:
Жилой комплекс «Шуваловские высоты»
Выборгское шоссе, д. 17, корп. 1
Телефон отдела продаж: +7 (812) 702-42-22