



www.homeestate.spb.ru

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ:

НОВЫЕ УСЛОВИЯ, НОВЫЕ РЕАЛЬНОСТИ



LRI
LONDON
REAL
INVEST

Работа в новых условиях

Денег нет – деньги есть

- Стоимость недвижимости ↓ под давлением банков (стоимость залогов ↓ на 30-50%, ставка капитализации 14,5%)
- Банк дает деньги 50/50 под хорошо проработанные проекты



Финансовая модель – коэффициент покрытия

- Денежный поток/затраты по обслуживанию проекта
- Финансовая грамотность брокеров



Доходность более 12%



Есть ли на рынке альтернативные источники финансирования?



ПИФы

ЗПИФы

Пенсионные фонды

Государственный корпорации

Частные – непрофильные инвесторы

Российские компании (малые и средние)

Next Time



АПАРТ-ОТЕЛИ



РАНТЪЕ



ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ

САНКЦИИ



Импортозамещение



- Сложность в оформлении (совместное владение



- Завышенное ожидание

- Санкции + - -

- Свободный рынок

- Высокий спрос
- Большой объём предложений
- «Перегретый» рынок
- Выгодные условия

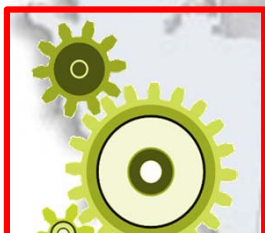
Государственные корпорации и работа с ними



Нет договора – нет клиента
*(лучшее подтверждение договоренностей –
это предоплата)*



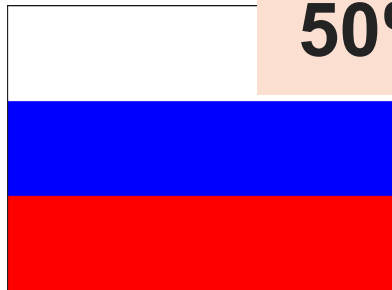
ЭКСКЛЮЗИВ И СО ЭКСКЛЮЗИВ



Работа на всех уровнях

XXI век – работа в команде

I модель.



50%+



Всё сделаю сам

II модель.



Агент



Помощник
агента

III модель.



Агент 1
Объект



Агент 2
*Покупатель
Арендатор*

Многообразие предложений



Новые условия для New реальности



● Подготовка инвестиционного меморандума

● «Сбербанк Капитал»

● Банкротство

● Непрофильные активы банков

● Поиск партнеров через РГР

● Дробление крупного объекта – продажа по частям
(завод + жильё)

Стратегия продажи активов в новых условиях: стадия проекта, покупатель, стоимость

Большинство инвесторов считают только **доходным** подходом
Знаковые объекты, используемые «веками», до 12 лет.

Стадия готовности

Ставка доходности, % годовых

Готовое эксплуатируемое здание



Участок с разрешением на
строительство



Участок с градостроительным планом,
выданным после согласования ППТ и
в соответствии с ним



Участок без градостроительной



Где и на каких условиях искать партнера, желающего стать соинвестором?

Выход из тени



Бартер



Спасибо за внимание!

Петербург,
Линская, д. 10,
12) 600-46-46
k.com/homeestate
6@gmail.com



Горский