



29  
марта

## IV ОБУЧАЮЩАЯ КОНФЕРЕНЦИЯ «УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВОМ»

### «Опыт перепрофилирования бизнес-центров в апартаменты: риски и возможности»

**NAI** Bescar  
Apartments®

 **ARE**

**PRO**ESTATE®  
EVENTS

  
ГУД  
РОССИЙСКАЯ ПОВЫШАЮЩАЯ  
ШКОЛА УПРАВЛЕНИЯ И ДЕВЕЛОПМЕНТА

## КОГДА ВЫГОДНО ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЕ



Владелец здания не может его продать целиком за разумный срок



Продать как апартаменты на 10-20 % дороже и намного быстрее, чем офисы и производственные помещения

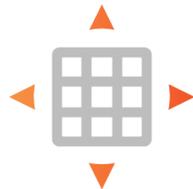


Погасить кредиты за счет быстрой продажи площадей в качестве апартаментов

# КРИТЕРИИ ОТБОРА ЗДАНИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



Метро



Общая площадь  
здания  
(не менее 7000 кв.м)



Городская  
инфраструктура



Центральная  
часть города

# ВЛАДЕЛЕЦ ЗДАНИЯ И ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР



**СОБСТВЕННИК**  
Получает желаемую  
сумму за свое здание

## ВЗАИМОВЫГОДНОЕ ПАРТНЕРСТВО



**ЧАСТНЫЙ ИНВЕСТОР /  
ПОКУПАТЕЛЬ  
АПАРТАМЕНТОВ**  
получает возможность  
войти в гостиничный или в  
профессиональный рентный  
бизнес с низким порогом  
входа или приобрести  
апартаменты для  
проживания



# ЧАСТНЫЕ ЛИЦА



## ПОТРЕБНОСТИ

Апартаменты для проживания  
Buy-to-live



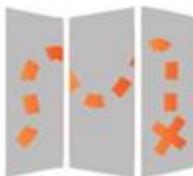
Апартаменты для инвестиций  
Buy-to-let



# ПЛЮСЫ ПОКУПКИ АПАРТАМЕНТОВ (BUY-TO-LIVE)



СТОИМОСТЬ



ЛОКАЦИЯ



РАБОТА И ПРОЖИВАНИЕ  
В ОДНОМ МЕСТЕ

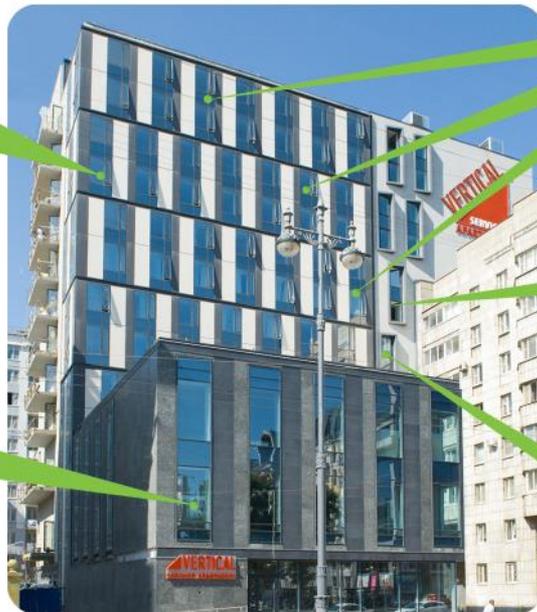
# АПАРТ-ОТЕЛИ (BUY-TO-LET) В РОССИИ

## Отличительные черты апарт-отелей (buy-to-let):

Наличие  
кухонной зоны  
в номере



Профессиональная  
управляющая  
компания  
(управление номерным  
фондом, сдача в аренду)



Множественность  
собственников  
(10 – 1000)



Номер  
оформляется  
в собственность



Ограниченный  
набор услуг

Сетевые гостиничные операторы апарт-отелей (buy-to-let) в России:

- VERTICAL (аренда от 1 дня). Площадь номеров от 25 до 65 кв.м., средняя 37.
- YE'S (аренда от 1 месяца). Площадь номеров от 27 до 42 кв.м, средняя 35.

# ОСНАЩЕНИЕ АПАРТ-ОТЕЛЯ VERTICAL



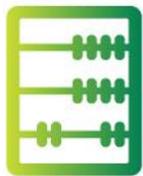
Санкт-Петербург, Московский проспект, 73  
м. «Фрунзенская»



- ✓ Сдается посуточно.
- ✓ Онлайн бронирование через сайт отеля и OTA (booking.com).
- ✓ Складывающаяся кровать.
- ✓ Посудомоечная машина.
- ✓ Холодильник двухкамерный.
- ✓ Телевизор.
- ✓ Варочная поверхность на 2 конфорки.
- ✓ Рабочий стол.
- ✓ Тумба.
- ✓ Два стула.
- ✓ Гардероб.
- ✓ СВЧ-печь.
- ✓ Посуда.

# ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ

(для частных инвесторов)



Привлекательные цены –  
на 10-20 % ниже, чем на  
квартиры



Гарантированная доходность  
(8-10 % годовых)



Потенциал роста  
стоимости актива

x2

Обратный выкуп  
(100 % доход за 5 лет)



Готовый к использованию  
продукт  
(с отделкой, мебелью  
и полностью оборудованный)



Доверительное управление  
(собственник получает  
70-90 % доходов от аренды)

## ПРОБЛЕМЫ И ИХ РЕШЕНИЕ



Глубина этажа - вырезать атриум



Горячая вода – получить от города



Памятник архитектуры – разрешение Москомнаследия

# ПРИМЕР ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ

**БЫЛО**



**СТАЛО**



# ПРИМЕР ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ В ОФИСЫ

**БЫЛО**



**СТАЛО**



# ПРИМЕР ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ В АПАРТАМЕНТЫ

**БЫЛО**



**СТАЛО**



# ПРИМЕР ПЕРЕПРОФИЛИРОВАНИЯ В РИТЕЙЛ

**БЫЛО**



**СТАЛО**





**NAI Bocar Apartments.**

**Александр Самодуров**  
Генеральный директор

**о +7 495 640 88 80**

**с +7 925 786 00 00**

**a.samodurov@naibocar.com**

**nai-apart.ru**