

**ПРО DEVELOPMENT** ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

УФА

29.05

WWW.PRO-CONFERENCE.RU

Организаторы: PROESTATE EVENTS, ARE, ГYA

Формы развития социально значимых сегментов рынка недвижимости. Возможности для застройщиков и инвесторов

Андреева Елена, Генеральный директор Сети АН ЭКСПЕРТ, аналитик рынка, MBA UNESCO

# Социально значимые сегменты рынка

- Наименее защищенные слои населения
  - Сегменты с острым дефицитом
  - Специфические сегменты, не интересные инвестору
  - Недостаточность бюджетного финансирования
- ✓ Студенческие кампусы
  - ✓ Доходные дома, социальная аренда жилья
  - ✓ Перехватывающие парковки и паркинги
  - ✓ Интернаты для одаренных детей
  - ✓ Детские дома и дома престарелых



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# Формы реализации проектов

---

- Привлечение частных инвестиций с гарантированным доходом и возможностью обратного выкупа без прибыли гос. девелопера
- Привлечение частных инвестиций с целью последующей продажи с оптимизированным налогообложением (не институциональные инвесторы)
- Гарантированный рентный доход/платеж с оптимальными сроками окупаемости за счет инвестирования по себестоимости с использованием страхования. Выкуп арендатором по условно-остаточной стоимости
- Управление недвижимостью в сегменте избыточных площадей
- Строительство доходных социальных объектов с помощью частно-государственного партнерства



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# Стратегический порядок действий

---

1. Поиск стратегических ниш рыночного резерва и точек развития
2. Формирование экономической модели инвестирования и выкупа
3. Модель частно-государственного партнерства
4. Прогноз развития сегмента (ниши)
5. Форма участия государства и внебюджетных фондов
6. Поиск генподрядчиков и управляющих компаний (создание)
7. Документально-юридическая схема реализации
8. Налоговые льготы и отсекающие критерии для социальных групп населения



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# Примеры и идеи инструментов мировой практики

- ✓ Студенческие кампусы, пригородные, сдаваемые в аренду
- ✓ Перехватывающие парковки в аэропорту Гётвиг с услугой управления и фактическим рентным доходом
- ✓ Инвестиции в дома престарелых Великобритании с гарантированным рентным доходом и обратным выкупом
- ✓ Доходные дома (социальная аренда) и участие инвесторов аналогично долевого (обратный возврат капитала) с амортизацией (возвратом) основной суммы или без нее
- ✓ Налоговые льготы участникам социально значимых проектов



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# Варианты участия

---

Инвестор

Государственный модератор

Подрядчик по строительству

Управляющая и консультационная компания

Социальный внебюджетный фонд



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ  
ПО НЕДВИЖИМОСТИ

# Спасибо за внимание!

---

Аналитика и прогнозы рынка недвижимости

Креативные инвестиции

Urban&Suburban концепции проектов

Для тех, кто готов видеть отрасль моими глазами и получить  
новые идеи развития городского пространства

Елена Андреева Ярославовна

+79093491414

[Expert-russia@mail.ru](mailto:Expert-russia@mail.ru), [www.expert-russia.ru](http://www.expert-russia.ru)



**Уфа - 2018**

