

Коммерческая недвижимость
—
Специфика кондо-формата





Доходы растут
медленнее
расходов



Кол-во
инвестиционных
сделок снижается



Кол-во малых
инвесторов растет



	 МОСКВА	
Инвестиции	267 млрд RUB (4 130 млн USD) -14% в RUB (- 23% в USD) к 2017 г	99,7 млрд RUB (1 627 млн USD) +16% в RUB (+11% в USD) к 2017 г.
Офисная недвижимость	Ставки А - +9% В+/В и С +1-3%	Ставки А/В+/В +2-5%
ТЦ	6,9 млн. кв.м +1,7%	3,8 млн. кв.м +2%
Апартаменты	ДОЛЯ BUY-TO-LET – 9% +6% СПРОС – 6,9 тыс. юнитов 0% в апарт-отелях – 268 юнитов рост в 10 раз	ДОЛЯ BUY-TO-LET – 60% +6% СПРОС – 2,6 тыс. юнитов +47%, в апарт-отелях – 907 юнитов +150%
Гостиничная недвижимость	ADR: 7 550 руб. +24% OCC: 76% +14%	ADR: 5 500 руб. +56% OCC: 64% -4%
Коворкинги	ЦЕНА МЕСТА (НЕФИКС./ ФИКС.): классические 11 750 / 18 000 руб./мес. +3%/+11% специализ. 11 900 / 15 400 руб./мес. +17%/-15% ЗАГРУЗКА 76% +1%	ЦЕНА МЕСТА (НЕФИКС./ ФИКС.): классические 8 200 / 10 750 руб./мес. +12%/+141% специализ. 8 150 / 10 250 руб./мес. +10%/+3% ЗАГРУЗКА 76% -4%



5-30 млн.
рублей



Покупают юнит в кондо-отеле

В отеле доход больше, а время и силы не тратишь

	Квартира/Апартамент в краткосрочную аренду	Номер в Кондо-Отеле
Стоимость м.кв., руб	120 000	200 000
Площадь, м.кв.	30	17,5
Стоимость юнита	3 600 000	3 500 000
Затраты на отделку и оснащение, руб	1 500 000	<i>включена в стоимость</i>
Итого доход за вычетом расходов в месяц (в год)	25 000 (300 000)	40 700 (488 000)
Годовая доходность	5,9%	14%



КАЛИНИНГРАД

- ✓ В 2018 – 1,5 млн туристов:
0,7 млн – иностранные
0,7 млн – россияне
- ✓ На 14% больше 2017

МОСКВА

- ✓ В 2018 - 23,5 млн туристов:
5,5 млн – иностранные
18 млн – россияне
- ✓ На 9% больше 2017

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

- ✓ В 2018 - 8,2 млн туристов:
3,9 млн – иностранные
4,3 млн – россияне
- ✓ На 9,3% больше 2017

ПОКОЛЕНИЕ Y и Z
выбирает

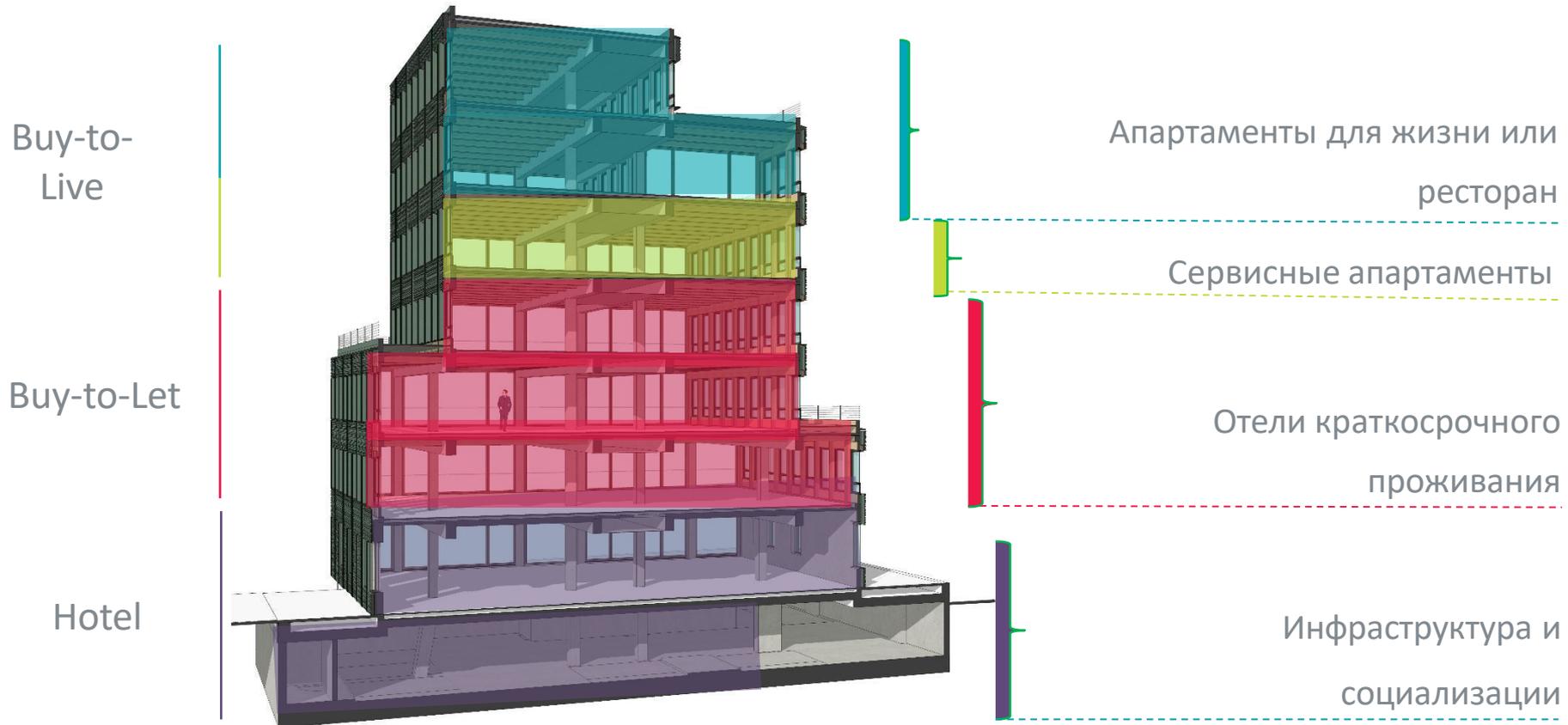
БИЗНЕС,
ПУТЕШЕСТВИЕ И
ВЕЧАТЛЕНИЯ



“BLEISURE”



Комплекс Отель и Апартаменты



WYNDHAM

HOTELS & RESORTS



Отель 3* в центре Москвы

Открытие в 2020 году

83 номера

Средняя площадь номера =
17 м.кв

Расчет стоимости от
прогнозируемого дохода
на номер, а не от
конкурентов в локации

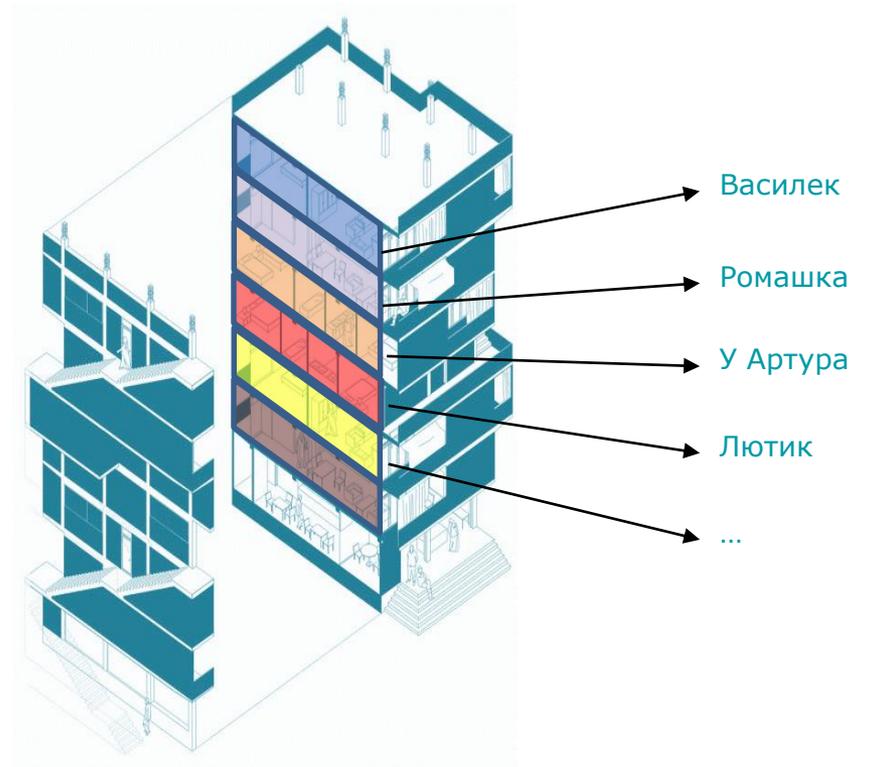
	независимый отель	С Брендом МО
ADR, руб	5 242	6 400
ОСС, %	80%	87%
Выручка, руб	127 млн	169 млн
Расходы на обслуживание, руб	46 млн	54 млн
Отчисления по франшизе, руб	0	13 млн
Вознаграждение УК, руб	20 млн	26 млн
Прибыль собственников, руб	57 млн	76 млн
Прибыль на 1 номер в год, руб	686 тысяч	914 тысяч
Стоимость м.кв. при доходности 12%, руб*	336 592	448 329

* На Зий год

VERTICAL



RAMADA
encore
BY WYNDHAM



Как выбрать правильный объект для инвестиции

1. Бренд

- ✓ Проработанная и полная концепция для Гостя
- ✓ Сильная идентификация бренда

2. Планировки

- ✓ 2-4 категории номеров
- ✓ Площадь номера не более 25 м.кв.

3. Тех. Пом.

- ✓ Соответствие гостиничным СНИП
- ✓ Помещения управления, обслуживающего персонала, клинерские и др

4. Инфраструктура

- ✓ Соответствие требованиям классификации
- ✓ Ресторан, конференц пространства, прачечные, парковка

5. УК

- ✓ УК с опытом управления отелями
- ✓ УК с опытом управления множественностью собственников

6. Прог-мы дохода

- ✓ Прозрачные и понятные программы, подтвержденные данными рынка
- ✓ Наличие программы гарантированного дохода

6. Стоимость м.кв.

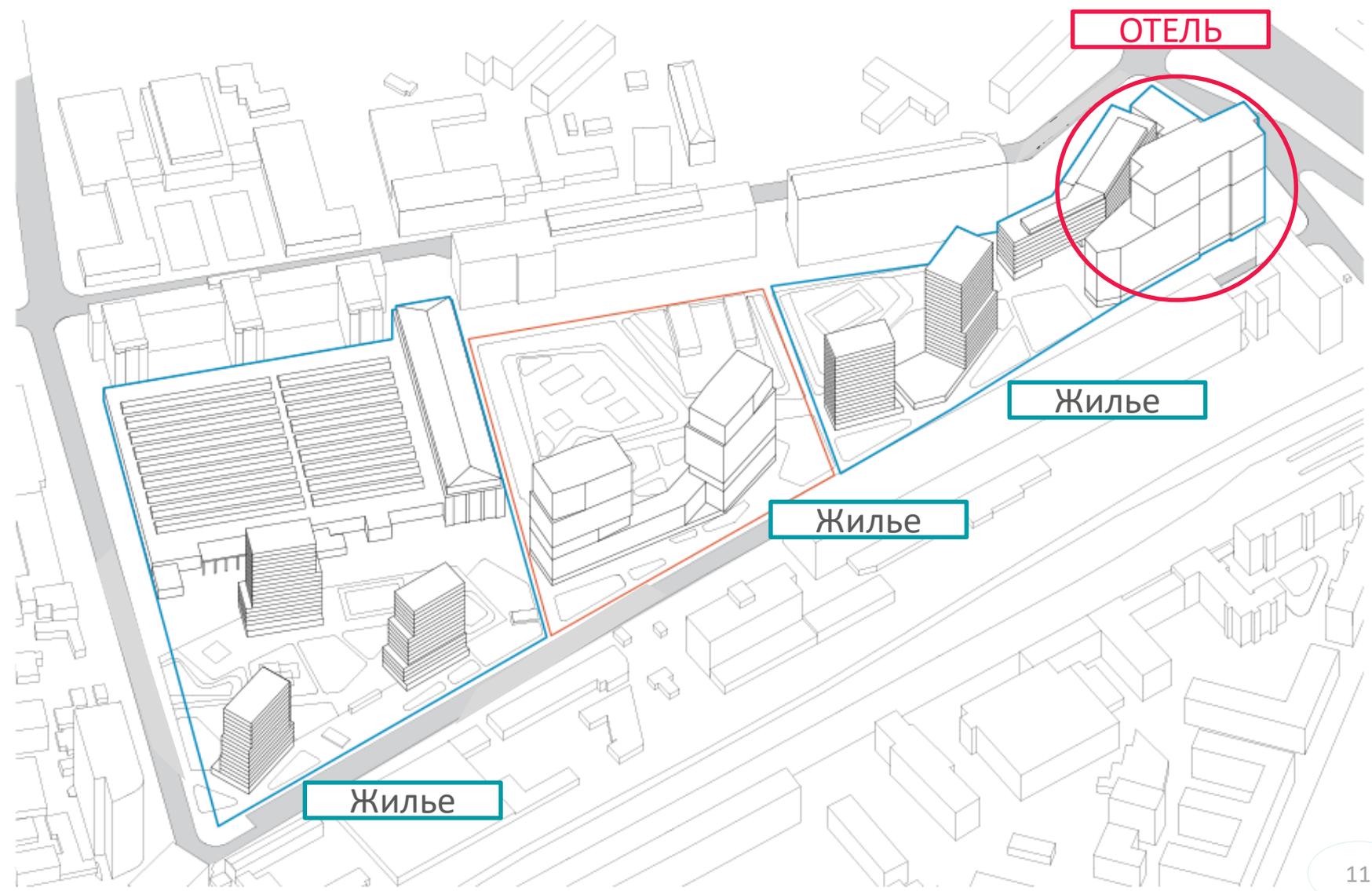
- ✓ Стоимость включает отделку и оснащение номера
- ✓ Стоимость выше аналогичного жилья на 10-30%

Реконструкция (ремонт) –

- ✓ От 2 000/5 000 м.кв. для МСК и СПб (зависит от расположения объекта)
- ✓ От 3 000 м.кв. для других городов



Кондо-Отель в рамках развития территории:



Планы на будущее?

WYNDHAM

HOTELS & RESORTS



За 10 лет мы запустим 30 объектов по
всей России и СНГ



МАРИЯ ОНУЧИНА

Управляющий директор РМ NAI Becar
тел. +7 (917) 564 07-47
m.onuchina@naibecar.com

Москва
115054, ул. Дубининская д. 53, стр. 5 БЦ «Квартал
Сити»

Тел.: +7 (495) 532-04-32



КАТЕРИНА СОБОЛЕВА

Директор центра инвестиций в недвижимость
тел. +7 (911) 922 96 42
k.soboleva@naibecar.com

Санкт-Петербург
194044, пр. Б. Сампсониевский, 61
БЦ «Бекар»

Тел.: + 7 812 490 70 01

www.naibecar.com

Отели Becar Asset Management





VERTICAL BUSINESS 3*

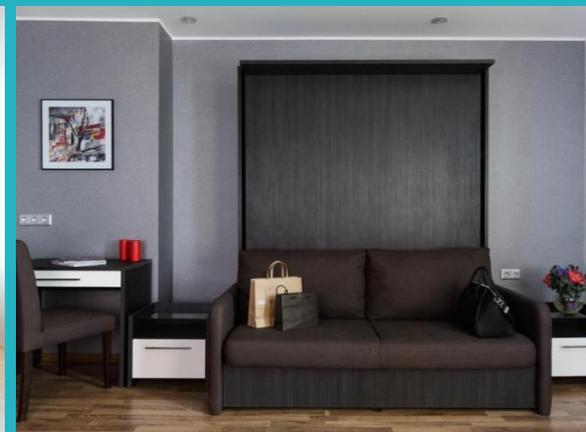
АПАРТ-ОТЕЛЬ СПб

Площадь объекта: 7 920 м²

Кол-во номеров: 126

Инфраструктура: ресторан, переговорная, фитнес, прачечная, лобби бар и др.

Услуги на объекте: Концепция, Строительство, Продажа в розницу, Управление и Эксплуатация





VERTICAL WE&I МОСКВА (ОТКРЫТИЕ В 2020)

Площадь объекта: 1 733 м²

Кол-во номеров: 83

Инфраструктура: игровая зона, ресепшн, пространства для социализации, бар, коворкинг, конференц-пространства

Услуги на объекте: Концепция, Продажа в розницу, Управление и Эксплуатация





VERTICAL We&I (Новый формат)

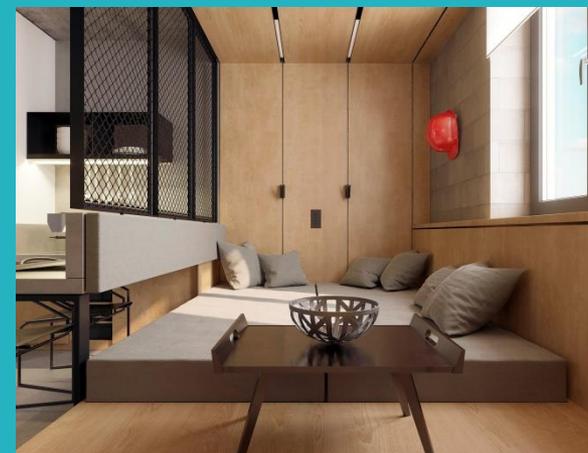
АПАРТ-ОТЕЛЬ СПб

Площадь объекта: 18 875м²

Кол-во номеров: 420

Инфраструктура: коворкинг зона, фитнес, прачечная, бар и др.

Услуги на объекте: Концепция, Строительство, Продажа в розницу, Управление и Эксплуатация



Ramada Encore by Wyndham

(Международный бренд)

АПАРТ-ОТЕЛЬ СПб

Площадь объекта: 18 875м²

Кол-во номеров: 469

Инфраструктура: коворкинг зона, фитнес, прачечная, бар и др.

Услуги на объекте: Концепция, Строительство, Продажа в розницу, Управление и Эксплуатация

