

The background of the slide is a red color with a faint, white architectural floor plan or site plan overlaid on it. The plan consists of various rectangular shapes and lines representing walls, corridors, and room layouts.

**«Сравнительный анализ доходности
инвестиций России, стран Евросоюза
и США по сегменту арендного жилья»**

Рантье «поневоле»



- **75% имеют лишнюю квартиру**
(20% от приобретенного жилья идет на инвестиционные цели)
- **5% живут за городом**
- **10% переехали в другой город/страну**
- **10% профессиональные рантье**

Национальные особенности



Продажа / дети /
родители
* апарт-отель



Доход

Доходность



Страна	Годовой доход, %	Страна	Годовой доход, %
Болгария	4,2	Кипр	4,12
Великобритания	4,28	Латвия	3,18
Греция	2,51	Россия	5,12
Испания	3,37	Финляндия	3,89
Италия	4,05	Франция	3,24
Германия*	3,69	Хорватия	4,62
		Чехия	3,11

(* «страна аренды». 58% населения живет в арендованных квартирах. 75-80% в крупных городах.)

Недвижимость Лондона



Самая дорогая в мире

(1 млн фунтов: средняя стоимость жилья премиум.
20-22% динамика роста цен на ближайшие 5 лет)

Самая стабильная в мире

Следовательно - высокий спрос на инвестиции в жилье Лондона.

65% покупателей недвижимости в Лондоне – иностранцы:

- премиальный сегмент Лондона 2/3 сделок
- суперпремиальном сегменте (от 5 млн фунтов стерлингов) 3/4 сделок

(3,5 млрд долл. иностранных инвестиций в новые проекты на рынке жилья в 2013 году)

15% от иностранных инвестиций в недвижимость – **российские.**

Россияне предпочитают дорогие центральные районы: Белгравия, Найтсбридж, Мэйфейр, Челси.

3 место по объему инвестиций в новостройки Центрального Лондона – 109,4 млн долл. в 2013 году.



- **Доход по аренде до 8%**
- **Средняя стоимость
3-х комнатных апартаментов
75–80.000 \$**
- **Аренда 900 \$ в месяц**

Ставки по ипотеке



Россия	12 - 18%
Европа	2 - 4%
Лондон	3 - 5%
США	6 - 8%

Налогои



Страна	Ставка, %	Страна	Ставка, %
Болгария	10	Россия	6-13
Великобритания	20-50	США	30
Германия	0-45	Финляндия	28
Греция	5-40	Франция	20
Испания	24	Хорватия	15
Кипр	20-30	Черногория	9
Латвия	15	Чехия	15

Рынок аренды России и западных стран



Параметры сравнения

Россия

Европа

Состояние рынка аренды

Развивающийся

Развитый

Доходность, %

4 – 6

3 – 5

Кто оплачивает коммунальные услуги

Чаще арендатор

Арендатор/
Арендодатель

Ограничения на ремонт

Нет

Есть

Можно ли свободно повышать арендную плату?

Можно (с учетом рыночной конкуренции)

Нельзя

Спасибо за внимание!



Горский
Игорь Анатольевич
партнер RLEG

Санкт-Петербург,
ул. Большая Морская, д. 3,
БЦ "Лидваль", офис 318
Тел. (812) 600-46-46

www.homeestate.spb.ru
<http://vk.com/homeestate>