

Методология выбора объекта для брокеров: как не стать жертвой псевдодоходности?

Сравнение концепций, инфраструктуры, подходов к управлению проектами апартаментов в российских городах.

**Федоров Владимир,
эксперт рынка недвижимости
(Санкт-Петербург)**

(9 ДЕЛЕНИЙ) +

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

АПАРТАМЕНТ

номер в гостинице площадью не менее 40 м² (без учета площади санузла, лоджии, балкона), состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой/и спальни), с двуспальной кроватью размером 200 х 200 см, с мини-кухней (панель электроплиты/микроволновая печь, вытяжка, чайник, посудомойка/раковина для мытья посуды, комплект посуды, холодильник/мини-холодильник).

*Постановление Правительства РФ от 16 февраля 2019 г №158
«Об утверждении Положения о классификации гостиниц»*

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

№ п/п	КРИТЕРИЙ	0	1	2	3	4	5
1.	МЕСТО.						
2.	КОНЦЕПЦИЯ.						
3.	УПРАВЛЕНИЕ.						
4.	ИНФРАСТРУКТУРА.						
5.	ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.						
6.	ИНЖЕНЕРИЯ. ТЕХНОЛОГИИ.						
7.	СТРОИТЕЛЬСТВО. МАТЕРИАЛЫ.						
8.	ДИЗАЙН. ОТДЕЛКА. МЕБЛИРОВКА.						
9.	ЭСТЕТИКА.						
0.	ПРАВА.						

МЕСТО

«МАНЬПУПУНЁР»



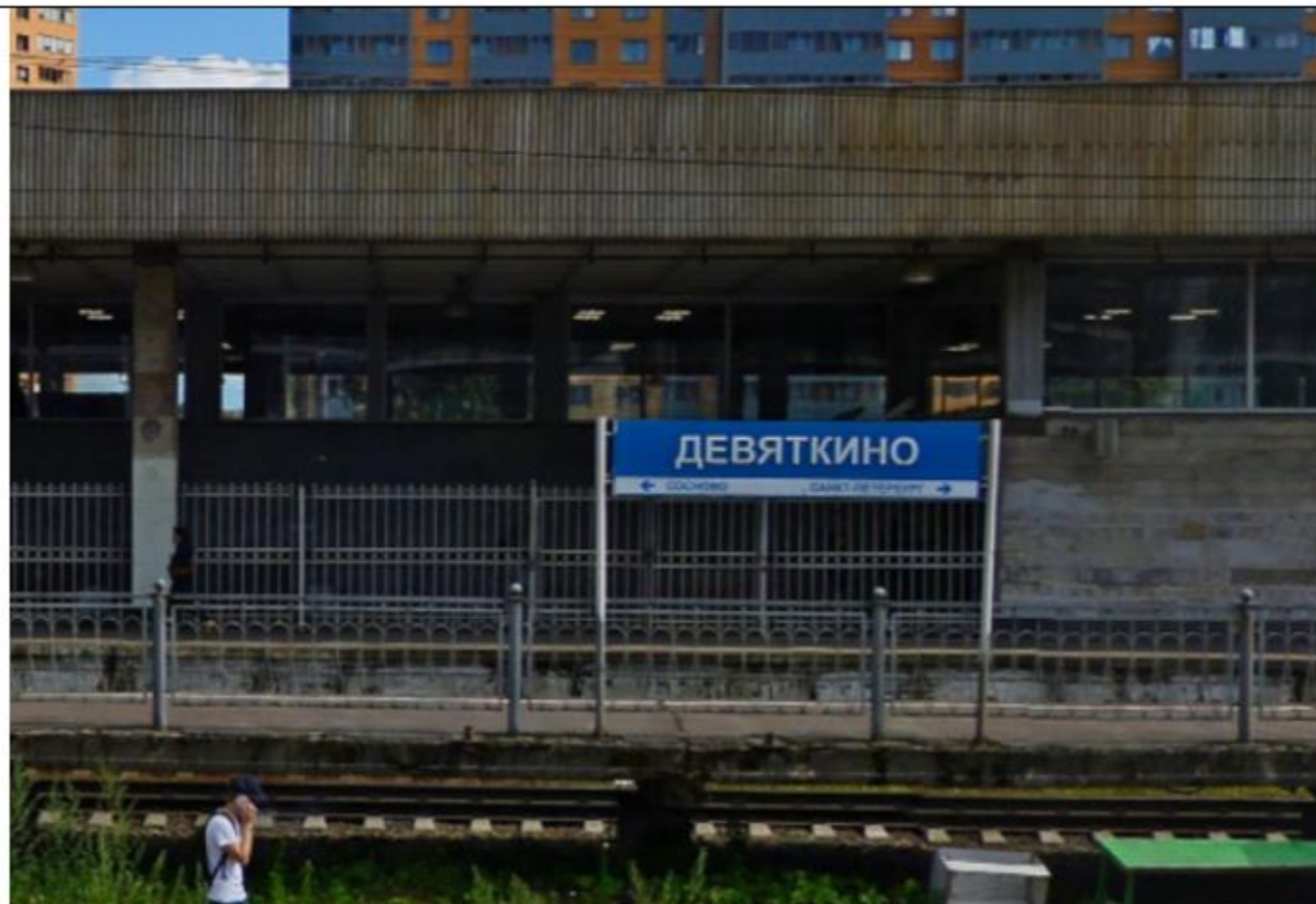
МЕСТО

«ОСТАНОВКА»



МЕСТО

«ЛОКАЛЬНЫЙ ТПУ»



МЕСТО

«СОДОК-ЦЕНТР»



МЕСТО

«ГЛОБАЛЬНЫЙ ТПУ»



МЕСТО

«ЦЕНТР ПРИТЯЖЕНИЯ «ГАЛЕРЕЯ»



АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

<u>МЕСТО</u>	
«МАНЬПУПУНЁР»	0
«ОСТАНОВКА»	1
«ЛОКАЛЬНЫЙ ТПУ»	2
«СОДОК-ЦЕНТР»	3
«ГЛОБАЛЬНЫЙ ТПУ»	4
«ЦЕНТР ПРИТЯЖЕНИЯ «ГАЛЕРЕЯ»	5

Для апарт-проектов Место на карте является критерием №1* и определяет концепцию, проектные решения и маркетинговые составляющие.

*** за исключением «объектов-драйверов»**

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров



ВАРИАНТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ

Кратко-
срочное

Средне-
срочное

Долго-
срочное

Условно-
постоянное

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

КАТЕГОРИЯ ГОСТЕЙ ПО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРЕБЫВАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО НОЧЕВОК (НОЧ.)	
	разряд	подразряд
ЭКСКУРСАНТЫ (Однодневное пребывание)	● ---	○ ---
ТУРИСТЫ	● 1. (1 – 3)	○ ---
	● 2. (4 – 7)	○ ---
	● 3. (8 – 28)	○ 3.1. (8 – 14) ○ 3.2. (15 – 28)
	● 4. (29 – 91)	○ 4.1. (29 – 42) ○ 4.2. (43 – 56) ○ 4.3. (57 – 70) ○ 4.5. (71 – 91)
	● 5. (92 – 365)	○ 5.1. (92 – 182) ○ 5.2. (183 – 365)

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

КАТЕГОРИЯ ГОСТЕЙ ПО ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТИ ПРЕБЫВАНИЯ	КОЛИЧЕСТВО НОЧЕВОК (НОЧ.)	ВЫГОДА РАЗМЕЩЕНИЯ
ЭКСКУРСАНТЫ (Однодневное пребывание)	● - - -	○ - - -
ТУРИСТЫ	● 1. (1 – 3)	○ - - -
	● 2. (4 – 7)	○ - 12%
	● 3. (8 – 28)	○ - 21%
	● 4. (29 – 91)	○ – 35%
	● 5. (92 – 365)	○ – 40%

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

<u>УПРАВЛЕНИЕ.</u>	
«ТСН»	0
«УК ЗАСТРОЙЩИКА»	1
«5-Й ЭЛЕМЕНТ»	2
«ПРОФЕССИОН - УК»	3
«ГОСТИНИЧНЫЙ ОПЕРАТОР - Ф»	4
«ГОСТИНИЧНЫЙ ОПЕРАТОР - ДУ»	5

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

УПРАВЛЕНИЕ.

«ТСН»	0
«УК ЗАСТРОЙЩИКА»	1
«5-Й ЭЛЕМЕНТ»	2
«ПРОФЕССИОН - УК»	3
«ГОСТИНИЧНЫЙ ОПЕРАТОР - Ф»	4
«ГОСТИНИЧНЫЙ ОПЕРАТОР - ДУ»	5

ИНФРАСТРУКТУРА. УСЛУГИ.

«КИПЯТИЛЬНИК»	0
«ПАРКИНГ»	1
«ФИТНЕС»	2
«158»	3
«В ФОКУСЕ ЦА»	4
«+ ВНЕШНЯЯ ИНФРАСТРУКТУРА»	5

ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ.

«АПР»	0
«158»	1
«ПРОЕКТИРОВАНИЕ ИЗНУТРИ»	2
«3,00+»	3
«<0,75%»	4
«ГИБКИЕ РЕШЕНИЯ»	5

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

ИНЖЕНЕРИЯ. ТЕХНОЛОГИИ.

«ЗОС»	0
«158»	1
«ЛИФТЫ+»	2
«ТЕПЛО»	3
«ВОДА»	4
«ВОЗДУХ»	5

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

СТРОИТЕЛЬСТВО. МАТЕРИАЛЫ.

« E / D »	0
« C- / C / C+ »	1
« B / B+ »	2
« A / A+ / A++ »	3
«BREEAM. LEED. WELL»	4
«ДОТУ+»	5

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

ДИЗАЙН. ОТДЕЛКА. МЕБЛИРОВКА.

«SHELL&CORE» / «WHITE BOX»	0
«Ч/О БЕЗ МЕБЕЛИ»	1
«Ч/О С МЕБЕЛЬЮ»	2
«КОНТРАКТНАЯ МЕБЛИРОВКА»	3
«S+S»	4
«VESPER»	5

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

ЭСТЕТИКА.

«РЕНДЕРЫ»	0
«ИНТЕРНЕТ-ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»	1
«ОФИС. ОТДЕЛ ПРОДАЖ»	2
«АРХИТЕКТУРА»	3
«ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА»	4
«ОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ»	5

АПАРТ-ОТЕЛИ: Методология выбора объекта для брокеров

ПРАВА.

«ОПЫТ. РЕПУТАЦИЯ»	5
«РАЗВИТИЕ»	5
«ПРОЕКТНОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ»	5
«ПРАВА НА НЕДВИЖИМОСТЬ»	5
«СОДЕРЖАНИЕ. ЭКСПЛУАТАЦИЯ»	5
«ПРАВА НА ДОХОД»	5

$$\text{ОБЩАЯ ОЦЕНКА} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{10}{K_i} \times \text{Показатель}_i \right)$$



Благодарю за Внимание!

**С Уважением,
Федоров Владимир,
(+7921 930 40 20)**