

Апартаменты и их реальная доходность

**Фактический опыт
управления апарт-отелем**

**7-11
ОКТАБРЯ**



Факторы доходности: локация, концепция, инфраструктура

- Исторический центр и близость достопримечательностей
- Транспортная доступность (автомобильные развязки, метро, общественный транспорт)
- Развитая инфраструктура района (рестораны, супермаркеты, магазины, торговые комплексы, аптеки)



Факторы доходности: локация, концепция, инфраструктура

- Звездность отеля
- Специальная направленность (SPA, Wellness, Fitness, Art, Kids, Family, Green)
- Функциональный дизайн общественных зон
- Оригинальные интерьеры апартаментов
- Современное оснащение номеров



Факторы доходности: локация, концепция, инфраструктура

- Ресторан и бар
- Конференц-зал
- Фитнес клуб
- Бассейн
- Детская комната
- Благоустроенный двор с детской площадкой
- Паркинг

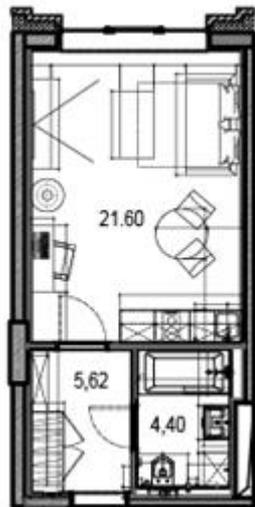


Типы и комплектация номеров

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ



Типы и комплектация номеров

МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС

7-11
ОКТАБРЯ



СПБКОНГРЕСС.РФ



Ценообразование

Стоимость апартамента с предчистовой («белой») отделкой	(на этапе начала строительства) ~ от 2,5 млн р. до 4 млн р.
+	+
Стоимость чистовой отделки («под ключ»)	~ от 20 000 р. за м2 (вкл. кухню и быт. технику)
+	+
Стоимость мебели	~ 200 000 – 300 000 р.
+	+
Стоимость пакета арендатора	~ 200 000 – 300 000 р.
=	=
Готовый номер	~ от 3,5 млн р. до 5,2 млн р.

NB! Доходность должна считаться от конечной стоимости апартамента готового к сдаче в аренду.



Процесс покупки: чек-лист для инвестора

- Ознакомление с общей информацией о проекте (локация, концепция, инфраструктура)
- Ознакомление с проектной декларацией и разрешением на строительство, проверка на сайте <http://www.expertiza.spb.ru/>
- Проверка наличия проектного финансирования проекта банками (информация на сайте Застройщика)
- Ознакомление с ДДУ / договором цессии / договором купли-продажи (если апартамент сдан)
- Изучение сроков ввода здания в эксплуатацию, передачи помещения для выполнения отделки, завершения отделки, оснащения мебелью, оснащения «пакетом арендатора», передачи готового номера владельцу
- Изучение условий договора на управление помещением с отельным оператором, выбор программы доходности.



Секреты управления

- Один отельный оператор в апарт-отеле
- Установление минимального уровня гарантированного дохода для инвестора
- Комбинированная система краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной аренды на протяжении всего года, в зависимости от «высокого» или «низкого» туристического сезона
- Разделение расходной части между всеми номерами апарт-отеля



Кейс: реальные доходы инвесторов Docklands

Тип апартаментов	Студия
Площадь	31,20
Стоимость апартаментов с отделкой "под ключ"	6 000 000,00 Р
Пакет арендатора	200 000,00 Р
Стоимость инвестиции	6 200 000,00 Р

Расчет средней доходности за 3 года	
Арендная ставка (руб./сут.)	4 352,77 Р
Загрузка (% в год)	74%
Прибыль инвестора до уплаты налогов в год	657 611,43 Р
Прибыль инвестора до уплаты налогов в месяц	62 421,52 Р
Среднегодовая доходность инвестора до уплаты налогов	10,61%



Спасибо за внимание!



Екатерина Запорожченко
Коммерческий директор
ГК Docklands development
+7 (812) 332-55-55
ekaterina@docklands.ru

7-11
ОКТАБРЯ

СПБКОНГРЕСС.РФ

