

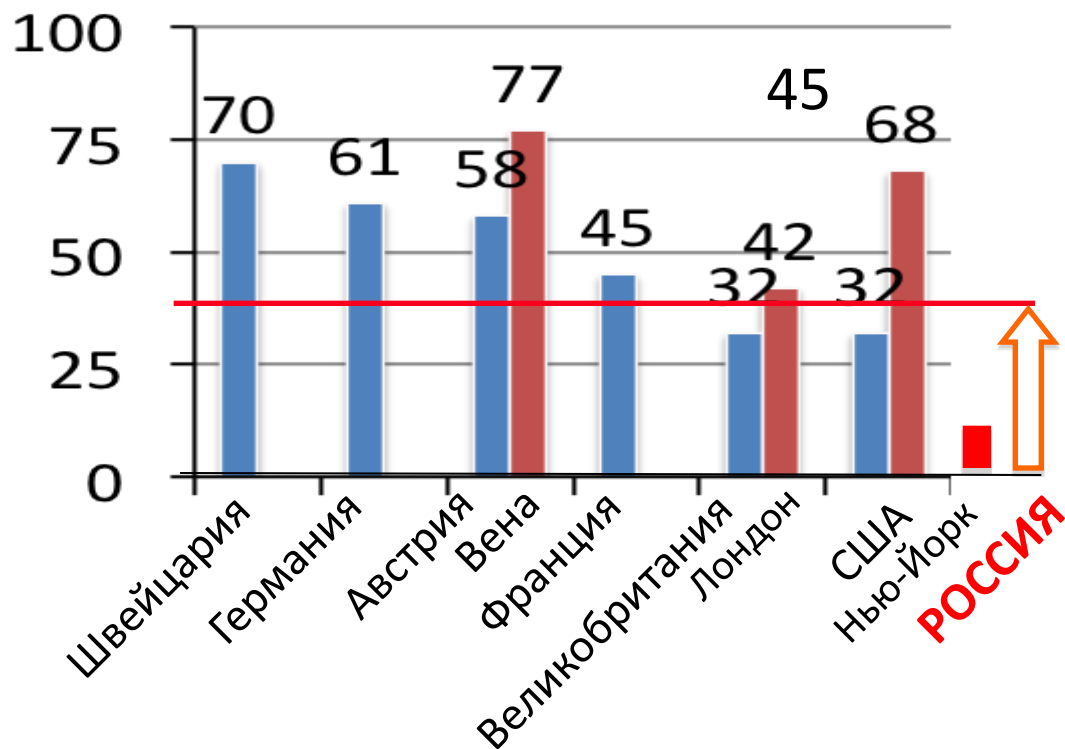


ИННОВАЦИИ  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

# Инвестиции в арендное жилье как дополнительная возможность пенсионных накоплений



# Доля арендного жилого фонда в развитых странах



Как превратить  
арендную квартиру  
в массовый  
инвест-продукт?



# 1500 жилых арендных объектов с 2009г.



**РУССКАЯ  
НЕДВИЖИМОСТЬ**  
КОРПОРАЦИЯ

- ✓ общежития
- ✓ апартаменты
- ✓ квартиры
- ✓ ТХ, ИЖД
- ✓ коттеджи
- ✓ Гостиницы
  - Hilton
  - Best Western

# Кто сегодня владеет арендным жильем в РФ?

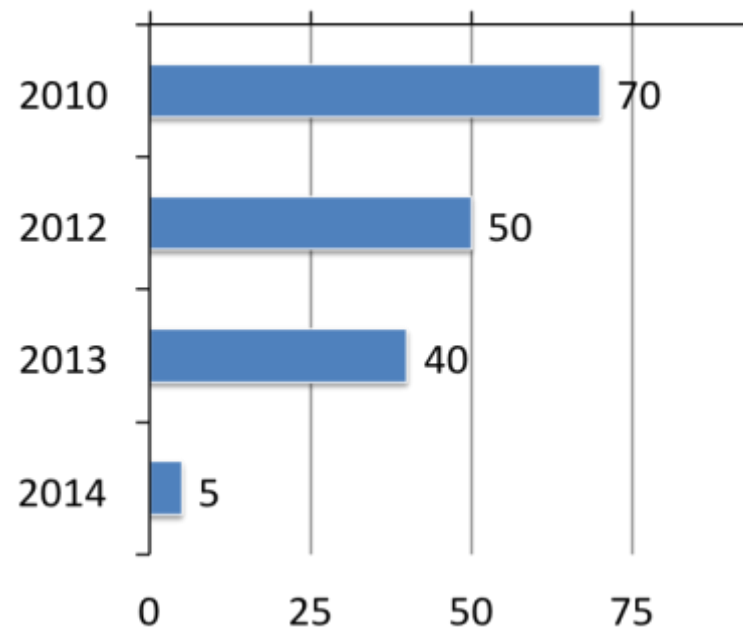


5% - 15%

2-3%



# Что для нас сегодня арендный бизнес?



**Прогноз на 2015г. – 50%**

# Арендная квартира – инвестиционный продукт



- ① продукт «доходный дом»
- ② сегментация проектов
- ③ портрет инвестора
- ④ ипотека



# Что такое качественный доходный дом?

## ЖК Старгород, Калуга



# Арендаторы: экспаты, молодые семьи, студенты...

## Общежития



- ✓ Место расположения
- ✓ инфраструктура
- ✓ цена/качество

## Апартаменты Старгород



- ✓ локация
- ✓ сервисные услуги
- ✓ инфраструктура
- ✓ цена/качество

## Поселок 55+



- ✓ специализация
- ✓ сестринский уход
- ✓ медицина
- ✓ инфраструктура

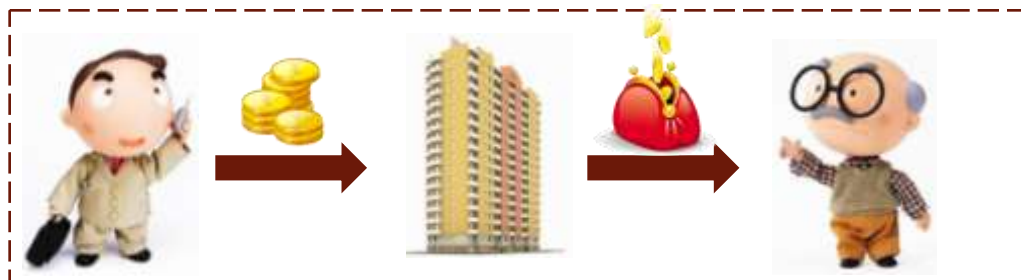
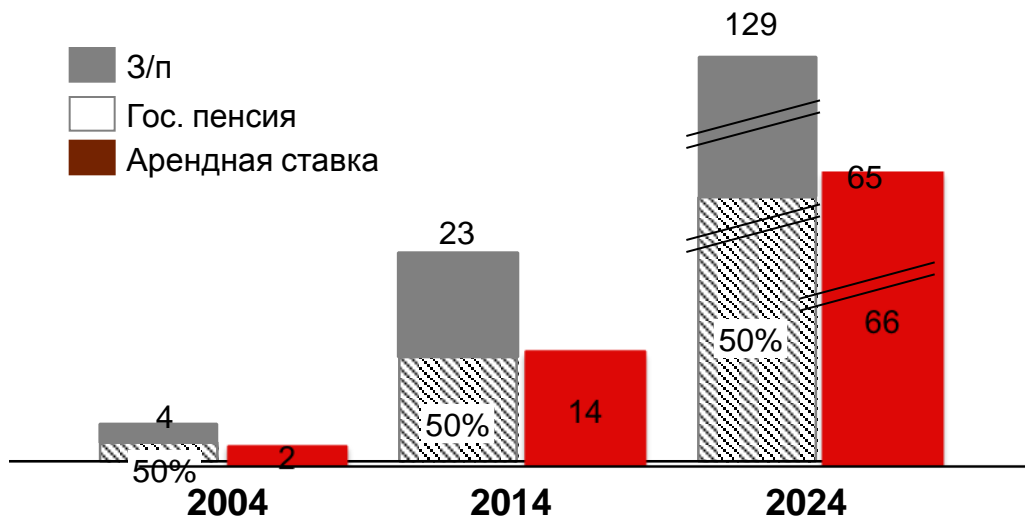
## Квартиры в Молодежном



- ✓ привычное жилье
- ✓ локация
- ✓ инфраструктура
- ✓ цена/качество



# Портрет клиента и индивидуальная пенсионная программа



**Вкладывая деньги в недвижимость сейчас, Вы обеспечиваете себе достойную пенсию через 20 лет**

# Система продаж



**НОВЫЙ  
ОБНИНСК**

Центр доступных  
квартир  
и развитой  
инфраструктуры

Русская природа средней полосы, живописный смешанный лес, река Протва, а совсем рядом шумит деловая Москва. Это — Ваш идеальный бизнес в благоустроенном «Новом Обнинске». Мечта? Да, и она легко может стать реальностью! Современный жилой микрорайон, спланированный специально для молодых семей, студентов и специалистов открывающихся или уже действующих предприятий, расположенных вблизи технопарка «Верони» и технопарков Обнинского конгломерата.

## СЕКЦИЯ ИЗ 4 КВАРТИР

4 однокомнатные квартиры 33–42 м<sup>2</sup>

Готовый арендный бизнес  
с доходом 100% ежегодно

### РАСПОЛОЖЕНИЕ:

Калужская область, г. Обнинск, микрорайон «Новый Обнинск», 35 км от границ Новой Москвы

- удобная транспортная доступность
- удобная функциональная планировка
- качественная сантехника и отделочные материалы
- развитый микрорайон: дитячий садик, фитнес-центр, медицинский кабинет, парк



Варианты планировки квартир



**64000 рублей**

Ежемесячный доход от аренды

**768000 рублей**

Ежегодный доход от аренды

**9,6%** доходность  
**10 лет** окупаемость

**8** цена продажи  
**млн. рублей**

Рост стоимости квартир:  
ежегодно 6–10%

Доходность с учетом роста  
стоимости квартир: **более 15%**



г. Калуга, ул. Суварова, 71а  
г. Обнинск, пр. Маркса 71  
ТЦ «MOST» 2 этаж, левая старина

тел: 8 (953) 330 09 89  
apart@innorock.ru  
ДомОбнинск.рф

## Excel London Aparthotel



Лондон

Excel London Aparthotel – апартамент-отель под управлением одной из крупнейших международных гостиничных сетей – расположен вблизи London's Excel Centre и O2 Arena. Отличная возможность для инвестиций в недвижимость Лондона – прогнозируемая чистая прибыль до 20% годовых + ипотека 50% + освобождение от уплаты НДС + прогнозируемый рост стоимости 28% + уникальная стратегия выхода из инвестиции.



### Апартамент-отель Excel London Aparthotel:

- расположен в нескольких минутах ходьбы от центра Excel London и O2 арены
- апартамент-отель будет находиться под управлением одной из крупнейших международных гостиничных сетей, насчитывающей более 140 отелей по всему миру
- Апартамент-отель будет состоять из 204 номеров, которые будут расположены на 2-4 этажах. На первом этаже будет ресторан на 125 мест, 4 конференц-зала, зона лаунж, бары, парковка на 70 мест
- Уникальная стратегия выхода – через 3-5 лет по согласию 51% владельцев номеров отель будет выставлен на продажу по рыночной цене. Прибыль от продажи отеля получат владельцы номеров.

### Отличная возможность для инвестиций в недвижимость Лондона

- Застройщик на старте продаж установил цены на 28% ниже оценочной стоимости апартаментов, спрогнозированной на февраль 2013 года, т.е. на момент ввода апартамент-отеля в эксплуатацию (оценка произведена RICS – Королевской Ассоциацией Дипломированных Оценщиков)
- освобождение от уплаты НДС, который в Англии составляет 20%
- Чистый рентный доход до 14% – прогнозируемый рентный доход владельца апартаментов от сдачи в аренду (апартамент-отель – под управлением одной из крупнейших международных гостиничных сетей, насчитывающей более 140 отелей по всему миру)
- Нестатусная ипотека (non-status mortgage): 50% (гарантии по ипотечному кредиту предоставляет застройщик, от покупателя не требуется подтверждения доходов – только копия паспорта)
- прогнозируемая чистая прибыль без учета роста стоимости недвижимости: до 11% годовых
- Все платежи покупателей застрахованы одной из ведущих страховых компаний Великобритании

### Доходность от сдачи в аренду:

- апартамент-отель будет находиться в управлении одного из ведущих мировых гостиничных операторов, что является гарантом высоких показателей заполняемости и доходности
- инвестиционная схема данного проекта в позитивную сторону отличается от традиционных схем аналогичных проектов, поскольку инвестор получает доход не только от сдачи своего номера в аренду, но и от использования всех зон отеля (SPA, рестораны, конференц-залы и пр.)
- благодаря использованию кредитования, прогнозируемый доход инвестора на вложенный капитал составит до 20% годовых, т.е. в 2 раза выше операционного дохода

Стоимость: от 125 000 £  
Инвестиция: от 62 500 £



Международная компания  
по продаже зарубежной  
недвижимости

Москва, Садовническая ул., 57 стр.1  
+7 (495) 220 28 27  
www.gordonrock.ru  
info@gordonrock.ru

# Индивидуальный семейный "пенсионный" фонд

## I. Вход

Собственные средства  
- 40% (3,2 млн. руб.)

Софинансирование –  
кредит 60% на 12 лет под  
12% годовых,  
(4,8 млн. руб.)

Стоимость чистых  
активов «фонда» -  
8 млн. руб.

## II. Процесс накопления

**Ежемесячный баланс**  
• Приход от арендной  
платы - 55 т. р.  
• Ануитетный платеж по  
закладной - 55 т. р.

Возможность  
дополнительных взносов  
в фонд. Досрочное  
покашение по закладной с  
6-ого мес.

Доп. Взнос 25 т. р.  
Ежемесячно - сокращает  
срок ипотеки в 1.5 раза

## III. Закрытие

(через 12 лет или  
раньше, при доп. взносах)

Арендный платеж - 120  
тыс. руб./мес.

Стоимость чистого актива  
– 17 млн.руб. (с учетом  
4,5% инфляции)

## IV. Стадия «Пенсия»

Дополнительное пенс.  
обеспечение (в текущих  
ценах) - 55 тыс.руб./мес.

**- дополнение к государственной и накопительной пенсии**

# Государственная поддержка, госзаказ

## Федеральный закон о некоммерческом найме жилья

- ✓ Субсидирование
- ✓ Выделение земельных участков
- ✓ Обеспечение коммуникациями
- ✓ Социальный найм





ИННОВАЦИИ  
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

## География перспективы развития проекта



**SuperRielt.ru**

