

Инвестиции в недвижимость: Выбор инвестиционной стратегии

PROESTATE
сентябрь 2016

Стратегии инвестирования в недвижимость: какие они бывают?



Принципы инвестирования

Следуйте выбранной стратегии и здравому смыслу:

- Не жалейте времени и денег на анализ проектов перед тем, как в них войти.
- Привлекайте лучшие рыночные практики и используйте опыт консультантов.
- Не отклоняйтесь от выбранной стратегии в пользу «исключительных предложений».
- Трезво смотрите на свои компетенции: ищите недостающую экспертизу в партнерах/сотрудниках/ аутсорсерах.
- Никогда не ориентируйтесь на оптимистичный вариант фин. модели.
- Всегда формализуйте акционерные отношения.
- До входа в проект продумайте выход из него.
- Если проект убыточен: лучше ужасный конец, чем ужас без конца.

И самое главное:

- Используйте сито разработанных критериев для выбора проектов!

Инвестиционное сито: выбор правильного пути

Вопросы важнее ответов: что вы хотите от рынка недвижимости?

- Какая география присутствия возможна?
- Какая доходность является приемлемой?
- Каков горизонт выхода?
- Что Вы умеете (компетенции)?
- К чему лежит душа (предпочтения)?
- Каково доступное количество собственных и заемных средств?
- Какие лимиты на один объект?

**Индивидуальная
инвестиционная
стратегия**

Пример 1: «Консерватор»

Сито возможностей: география

Инвестиции/ предпосылки	Россия, Мск	Россия, регионы	Зарубежье: ЕС	Зарубежье: США и дальние страны	Зарубежье: СНГ
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Сито возможностей: доходность

Инвестиции/ предпосылки	Доходность: до 6%	Доходность: от 6% до 10%	Доходность: от 10% до 25%	Доходность: от 25% до 50%	Доходность: свыше 25%
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Пример 1: «Консерватор»

Сито возможностей: горизонт выхода

Инвестиции/ предпосылки	Горизонт: менее 5 лет	Горизонт: от 5 лет до 10 лет	Горизонт: более 10 лет
в жилье			
в коммерческую недвижимость			
в землю			
в девелопмент			
в редевелопмент			
в готовые объекты			
в КОТы			
в единичные объекты			

Сито возможностей: компетенции и предпочтения

Инвестиции/ предпосылки	Компетенции: строительство	Компетенции: управление готовыми объектами	Компетенции: финансовые	Компетенции: менеджерские	ЛИЧНЫЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Пример 1: «Консерватор»

Сито возможностей: инвестиционный ресурс

Инвестиции/ предпосылки	Сумма: до 1 млн. долл.	Сумма: 1-10 млн. долл.	Сумма: от 10 до 100 млн. долл.	Сумма: от 100 млн. долл.
в жилье				
в коммерческую недвижимость				
в землю				
в девелопмент				
в редевелопмент				
в готовые объекты				
в КОТы				
в единичные объекты				

Сито возможностей: лимит на 1 сделку

Инвестиции/ предпосылки	Сумма единичной инвестиции: до 1 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 1 млн. долл. до 5 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 5 млн. долл. до 10 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 10 млн. долл. до 100 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 100 млн. долл.
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Пример 1: «Консерватор»

Профиль инвестора:

Профиль:

География:	ЕС
Сумма:	до 100 млн. долл.
Сумма единичной инвестиции:	до 10 млн. долл.
Доходность:	от 6% до 10%
Горизонт:	5-10 лет
Компетенции:	финансовые
Предпочтения:	жилье, готовое и девелопмент

Инвестиционная стратегия:

Инвестиционные решения:

Форма инвестиций:	самостоятельно/ партнерство с местным игроком
Регион:	ЕС, локации с растущей экономикой
Рынок:	жилье
Сделки:	формирование портфеля активов с преобладанием консервативных инвестиций в готовое жилье
Форма работы с активом:	владение готовыми активами с потоком доходов и аккуратные инвестиции в девелопмент

Пример 2: «Оппортунист»

Сито возможностей: география

Инвестиции/ предпосылки	Россия, Мск	Россия, регионы	Зарубежье: ЕС	Зарубежье: США и дальние страны	Зарубежье: СНГ
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Сито возможностей: доходность

Инвестиции/ предпосылки	Доходность: до 6%	Доходность: от 6% до 10%	Доходность: от 10% до 25%	Доходность: от 25% до 50%	Доходность: свыше 50%
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Пример 2: «Оппортунист»

Сито возможностей: горизонт выхода

Инвестиции/ предпосылки	Горизонт: менее 5 лет	Горизонт: от 5 лет до 10 лет	Горизонт: более 10 лет
в жилье			
в коммерческую недвижимость			
в землю			
в девелопмент			
в редевелопмент			
в готовые объекты			
в КОТы			
в единичные объекты			

Сито возможностей: компетенции и предпочтения

Инвестиции/ предпосылки	Компетенции: строительство	Компетенции: управление готовыми объектами	Компетенции: финансовые	Компетенции: менеджерские	ЛИЧНЫЕ ПРЕДПОЧТЕНИЯ
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Пример 2: «Оппортунист»

Сито возможностей: инвестиционный ресурс

Инвестиции/ предпосылки	Сумма: до 1 млн. долл.	Сумма: 1-10 млн. долл.	Сумма: от 10 до 100 млн. долл.	Сумма: от 100 млн. долл.
в жилье				
в коммерческую недвижимость				
в землю				
в девелопмент				
в редевелопмент				
в готовые объекты				
в КОТы				
в единичные объекты				

Сито возможностей: лимит на 1 сделку

Инвестиции/ предпосылки	Сумма единичной инвестиции: до 1 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 1 млн. долл. до 5 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 5 млн. долл. до 10 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 10 млн. долл. до 100 млн. долл.	Сумма единичной инвестиции: от 100 млн. долл.
в жилье					
в коммерческую недвижимость					
в землю					
в девелопмент					
в редевелопмент					
в готовые объекты					
в КОТы					
в единичные объекты					

Пример 2: «Оппортунист»

Профиль инвестора:

Профиль:

География:	Мск
Сумма:	до 100 млн. долл.
Сумма единичной инвестиции:	до 10 млн. долл.
Доходность:	от 10% до 25%
Горизонт:	5-10 лет
Компетенции:	строительство
Предпочтения:	жилье, девелопмент, редевелопмент

Инвестиционная стратегия:

Форма инвестиций:	самостоятельное строительство или редевелопмент единичных объектов/ партнерство в освоении крупных территорий
Регион:	Мск
Рынок:	жилье или КОТ (в случае партнерства)
Сделки:	единичные
Форма работы с активом:	девелопмент или редевелопмент

Инвестиции в недвижимость: выбор инвестиционной стратегии

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Natalie Kruglova / Круглова Наталья Львовна

Director, Real Estate / Директор по недвижимости

E: kruglovanl@strategyadvisor.ru

T.: +7 495 771 63 64

F.: +7 495 771 63 65

M.: +7 903 726 46 13

Strategy Capital
Advisor Limited

Стратеджи Кэпитал
Адвайзор Лимитед