



КОНТУРНАЯ КАРТА ИНВЕСТОРА:

ГЕОГРАФИЯ ДОХОДНОСТИ

Александр Шарапов
Президент Becar Asset Management Group
Сентябрь 2019

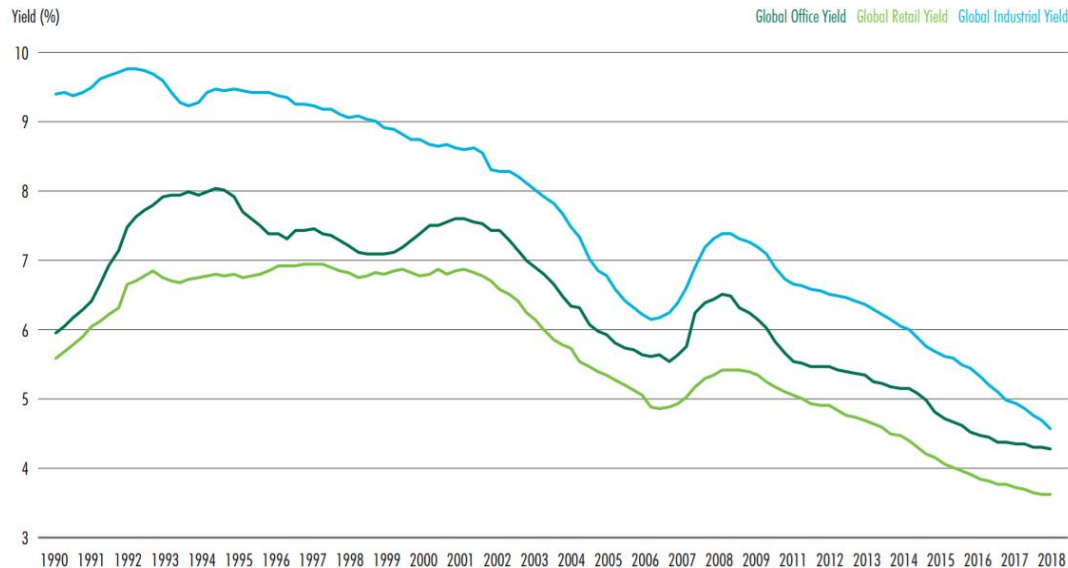
Что происходит?

- Несмотря на то, что логистика и жилье лидируют в мире по объему инвестиций, все больше инвесторов (52%) ищут **альтернативные варианты инвестиций и нестандартные real estate продукты**
- **Рынок гостеприимства и путешествий испытывает бум** по всему миру (н-р, сейчас, в сент. 2019, в Европе строится 4535 отелей)
- В 2019 г. инвесторы, как никогда, беспокоятся о **глобальной экономике и возможном кризисе** (накопленный эффект от: выборов в США, Brexit UK, снижения темпов роста экономики Китая, обострения отношения США-Россия, роста процентных ставок в Европе и пр.)



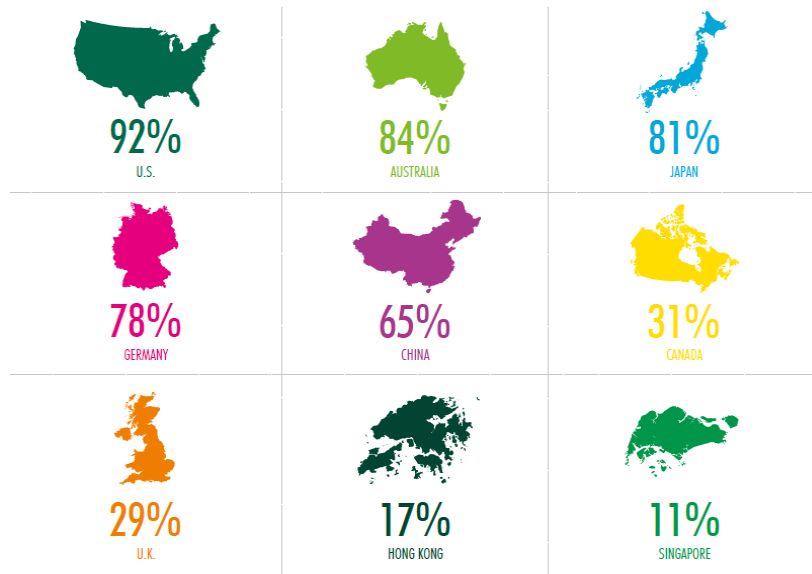
Доходность «по больнице»?

СТРАНА	ОФИСЫ	ТОРГОВЛЯ	ЛОГИСТИКА
Велико-британия	3,5 – 5,25%	2,5 – 4,75%	4,5 – 5%
Германия	3,5 – 4,5%	3,2 – 4%	5,4 – 5,85%
Франция	3,25 – 4,8%	2,7 – 3,75%	6%
Россия	10,5 – 11%	11%	12,5%
США	4 – 4,5%	4,5 – 4,8%	4 – 5%
В мире в целом	4,3%	3,6%	4,6%



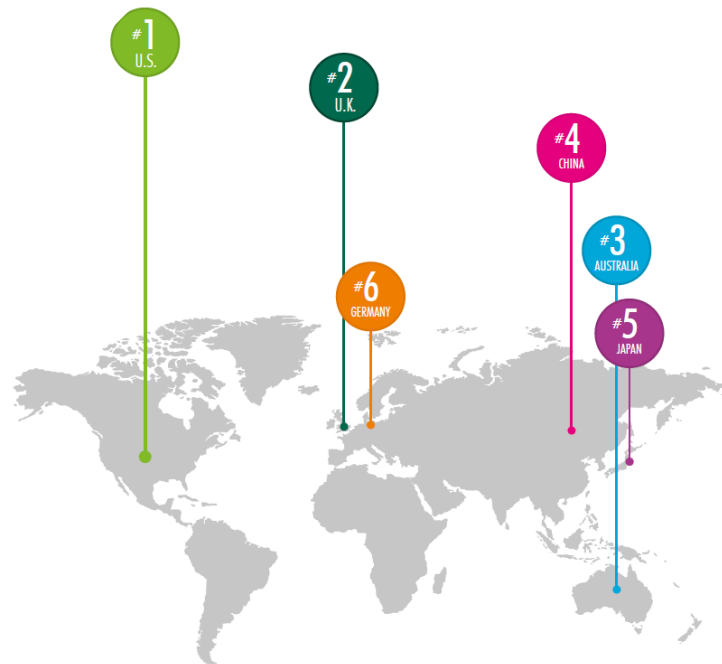
Куда инвестировать? В США и... США?

Доля инвесторов, вкладывающих в недвижимость своей страны



Россия - ?

Рейтинг привлекательности стран для зарубежных инвестиций в недвижимость



Россия - ?

Альтернативные продукты? Что это?

- Life-style отели и отели для миллениалов
- Student housing: общежития, коливинги
- Фудкорты, фудхоллы
- Коворкинги, сервисные офисы



Во что верим мы?

МИССИЯ

КОНДО ПРОДУКТЫ,
которые
позволяют
Собственнику
получать стабильный
пассивный **доход** от
владения частью
недвижимости
**современного,
интересного
формата**

ФОКУС

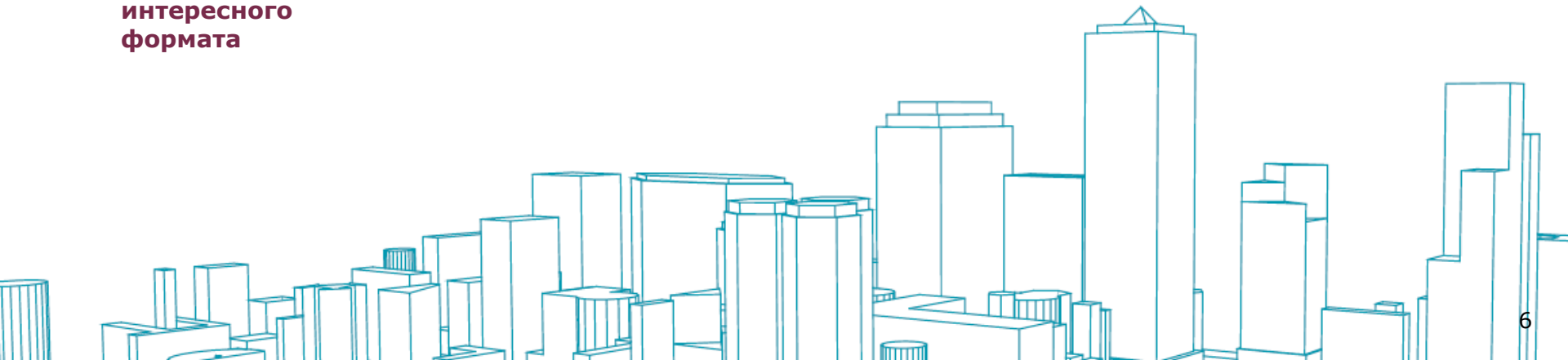
Свободные,
часто
путешествующие,
работающие на себя и
для себя
МИЛЛЕНИАЛЫ

ФОРМАТ

Отели **MIDSCALE и
UPPER MIDSCALE
и
КОВОРКИНГИ**

РЕАЛИЗУЕМ

Проекты:
Минимизация «Я»
пространств для
личного использования
Максимизация «МЫ»
пространств для
взаимодействия и
социализации



Отели? Да!

ГЛОБАЛЬНЫЙ ТУРИЗМ

1,4 млрд. поездок
+5%

ПУТЕШЕСТВУЮЩИЙ РЕГИОН

Азия
+8%

ТУР. ПОТОК В РОССИЮ

+2%

ЗАТРАТЫ НА ТУРИЗМ

+11%

МОСКВА

23,5 млн
+9%

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

8,2 млн
+ 9,3%

КИТАЙ

в 2019 году совершат
180 млн. поездок
+11%

Потратят на 1
путешествие
5 000 \$

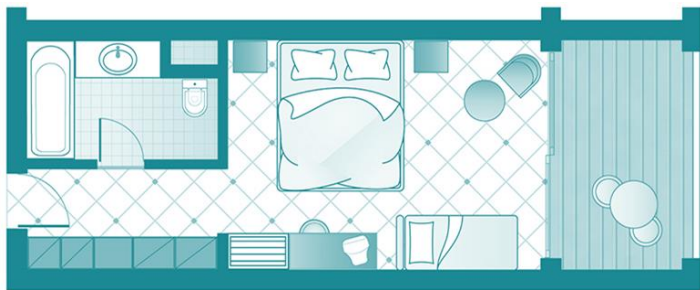
61% мечтает о
social experience

Отели нового формата? Точно да!



КЛАССИКА

Большие номера; много ненужного пространства; простор для души



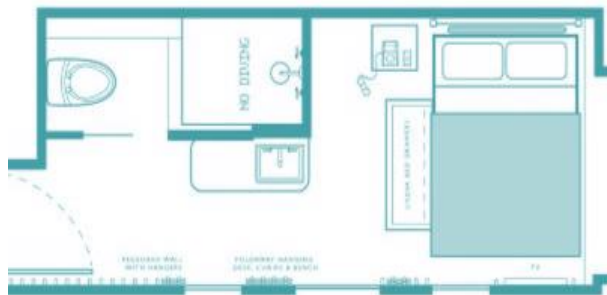
КЛАССИКА

Площадь объекта	3 000 кв.м
Коэф. полезного использования	0,55
Средняя площадь номера	26 кв.м
Количество номеров	63
Доходность	5-9%



ТРЕНД

Эргономика и эффективность;
digital-решения для современного гостя



ТРЕНД

Площадь объекта	3 000 кв.м
Коэф. полезного использования	0,7
Средняя площадь номера	14 кв.м
Количество номеров	150
Доходность	12-17%

Почувствуйте разницу!



Мы рядом

АЛЕКСАНДР ШАРАПОВ

Президент
Becar Asset Management Group

www.becar-group.com

