Knight Frank

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ:
ГЛОБАЛЬНЫЕ ТРЕНДЫ, СПРОС, ИНВЕСТИЦИОННЫЕ СТРАТЕГИИ

ИССЛЕДОВАНИЯ И АНАЛИТИКА

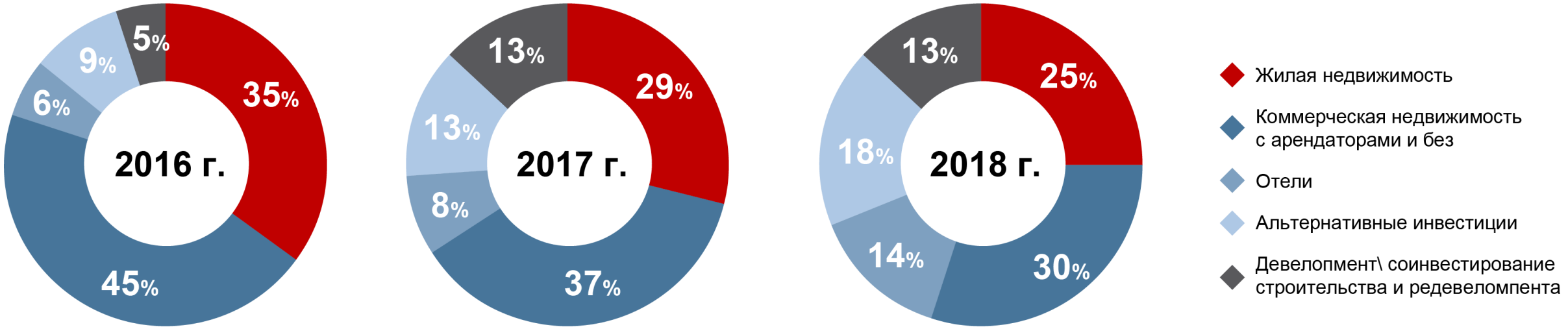
ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ:

комплексный подход к инвестированию, обдуманные решения, изучение аналитики

НАПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ КЛИЕНТОВ KNIGHT FRANK ЗА РУБЕЖОМ

ОСНОВНЫЕ ТРЕНДЫ:

диверсификация портфеля, снижение бюджета за лот, растущий спрос на перспективные сегменты\рынки



САМЫЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЕ ГОРОДА МИРА

1. Нью-Йорк
2. Лондон
3. Сан-Франциско
4. Лос-Анджелес
5. Чикаго
6. Сингапур
7. Париж
8. Токио
9. Гонконг
10. Вашингтон

Источник: The Wealth report 2018

РЕЙТИНГ БЫЛ СОСТАВЛЕН ПО СОВОКУПНОСТИ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЧЕТЫРЕХ КАТЕГОРИЙ:

1. **Благосостояние**
(города с наибольшим количеством жителей с годовым доходом от $250 тыс. Анализ также включает ожидаемые темпы роста благосостояния в городе)

2. **Инвестиции**
(города с самым высоким объемом частных инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость на сумму от $10 млн)

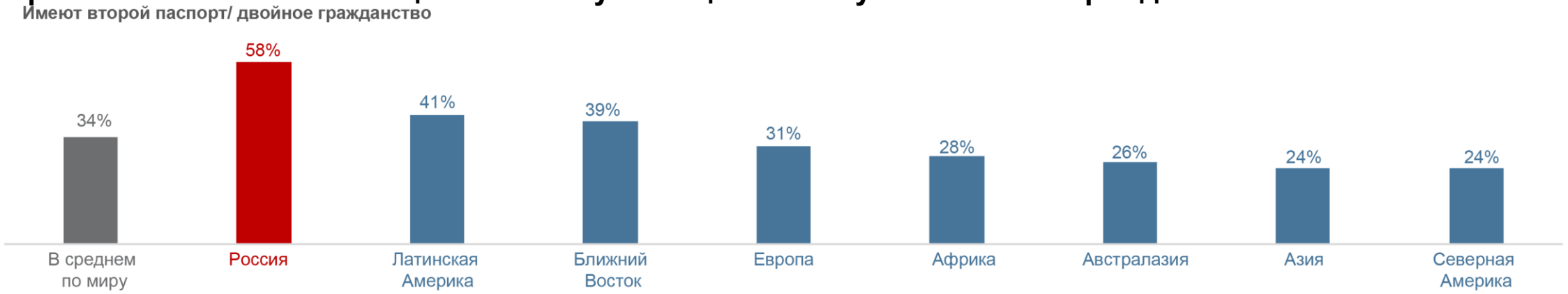
3. **Образ жизни**
(города с самым большим числом пятизвездочных отелей, качественных ресторанов, ведущих вузов и школ)

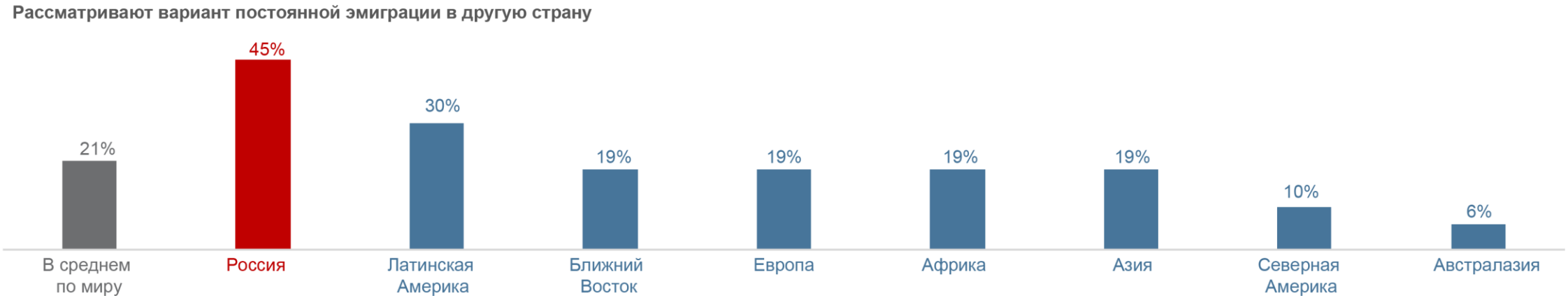
4. **Будущее**
(города с самым высоким уровнем развития инноваций и прогнозируемым ВВП в ближайшие пять лет)

КАКОЙ ПРОЦЕНТ УЛЬТРА-БОГАТЫХ ЛЮДЕЙ ИМЕЕТ ВТОРОЙ ПАСПОРТ

ОСНОВНОЙ ТРЕНД:

рост количества инвестиционных покупок с целью получения ВНЖ и гражданства

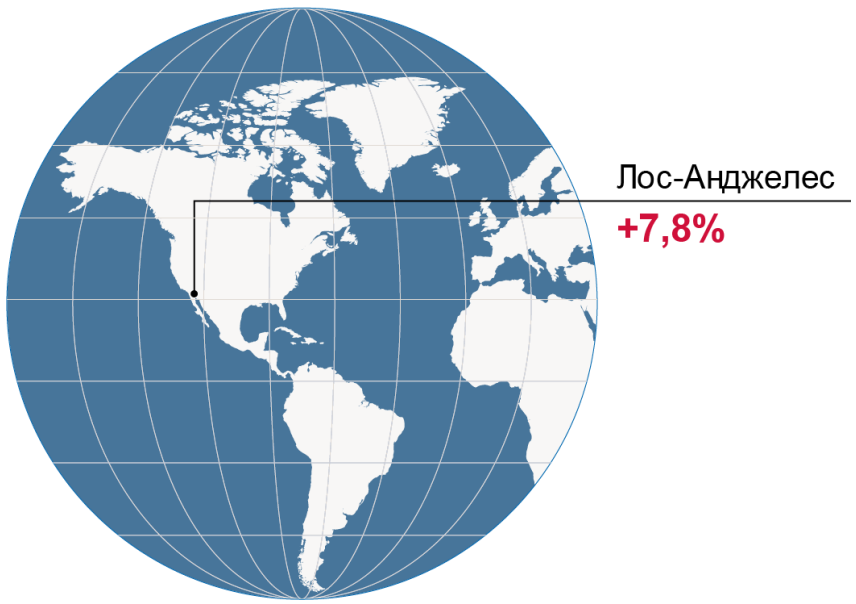


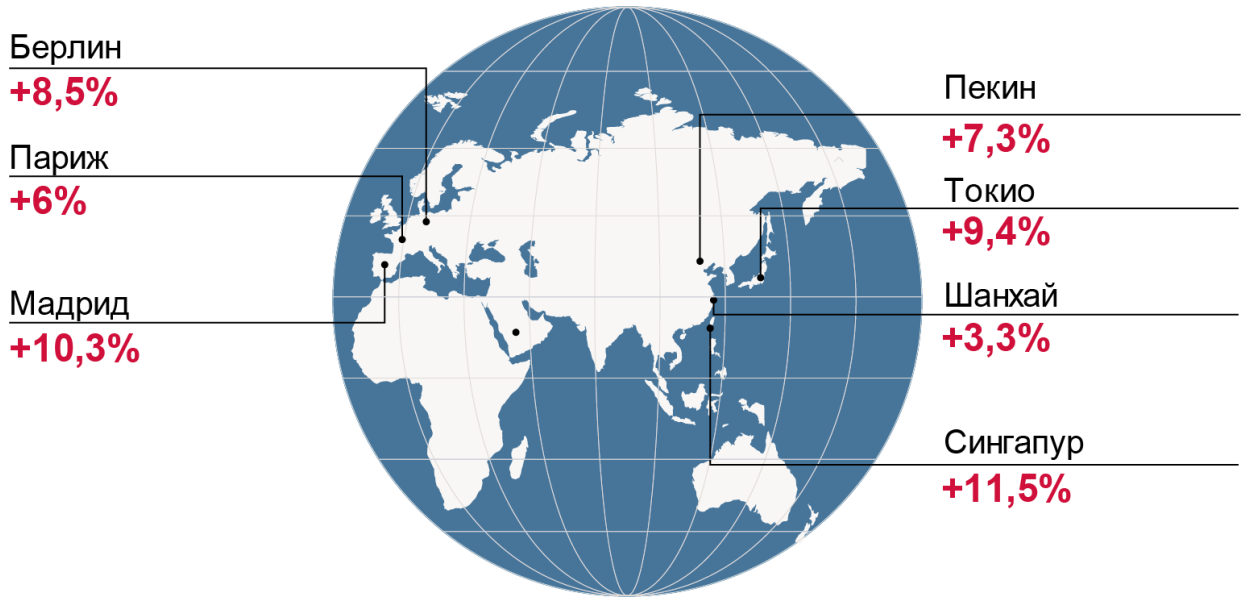


Источник: The Wealth Report Attitudes Survey, 2018

ДИНАМИКА ЦЕН НА ЭЛИТНУЮ НЕДВИЖИМОСТЬ за 2018 год

ЛИДЕРЫ СРЕДИ ЕВРОПЕЙСКИХ НАПРАВЛЕНИЙ:
Берлин, Париж, Мадрид





СТРАТЕГИИ ИНВЕСТОРОВ

КОНСЕРВАТИВНАЯ

Покупка жилой и коммерческой недвижимости, преимущественно в Европе (Германия, Швейцария, Италия, Кипр, Великобритания) в крупных деловых центрах и популярных туристических направлениях. Минимальные риски, аналог депозита.

ЦЕЛИ ИНВЕСТОРА:

- вложение и сохранение капитала, получение стабильного дохода в валюте от 3% до 5% годовых
- участие в иммиграционных программах (Кипр, Испания, Португалия, Мальта и др.)
- использование объектов недвижимости в качестве залога для получения кредитов на другие цели

ПРИОРИТЕТ ДОХОДНОСТИ

Участие в проектах реконструкции существующих коммерческих объектов с целью увеличения показателей доходности.

ЦЕЛИ ИНВЕСТОРА:

- Диверсификация бизнеса.
- Получение прибыли в Еврозоне.

СОИНВЕСТИРОВАНИЕ В ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

Финансирование строительство жилых и коммерческих объектов недвижимости в Европе, США, популярных курортных локациях.

ЦЕЛИ ИНВЕСТОРА:

- Как правило, инвестиции осуществляются совместно с локальными профессиональными застройщиками.
- Участие в таких проектах позволяет получать гораздо более высокие доходы, однако имеет риски, связанные непосредственно с девелоперскими рисками и выбором неправильного партнера.

ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ
ДЛЯ КОНСЕРВАТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

АПАРТАМЕНТЫ
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ OLYMPIC RESIDENCES
(под управлением отеля)
Лимасол, Кипр

- Престижный жилой комплекс из двух башен расположен на первой береговой линии. Предлагаются апартаменты с 1-3 спальнями.
- Инфраструктура: бассейны, ландшафтные сады,

  СПА-услуги и другие сервисы.
- Рейтинг **на booking.com: 9.0**
- Средняя цена аренды за неделю летом (люкс с 2 спальнями): € 2 739
- Доходность: 5%

ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ
ДЛЯ КОНСЕРВАТИВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

ПУЛ КВАРТИР
В ЖИЛОМ КОМПЛЕКСЕ №1CHARLOTTENBURG
Берлин, Германия

- Жилой комплекс расположен в респектабельном районе Берлина Шарлоттенбург.
- Площади квартир: от 43 до 50 м²
- Подземный паркинг.
- Завершение строительства: II квартал 2019 г.
- Прогнозируемый прирост цены: €528 600 за 10 лет (6% в год).
- Прогнозируемый возврат инвестиций: 148% за 10 лет.
- Доходность нетто: 3-3,5% + капитализация.

ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ
ДЛЯ ИНВЕСТИЦИЙ С ПРИОРИТЕТОМ ДОХОДНОСТИ

ИНВЕСТИЦИИ В 5* КУРОРТ ДЛЯ ПОЖИЛЫХ ЛЮДЕЙ НА ПОБЕРЕЖЬЕ СЕВЕРНОГО УЭЛЬСА
Бармут, Великобритания

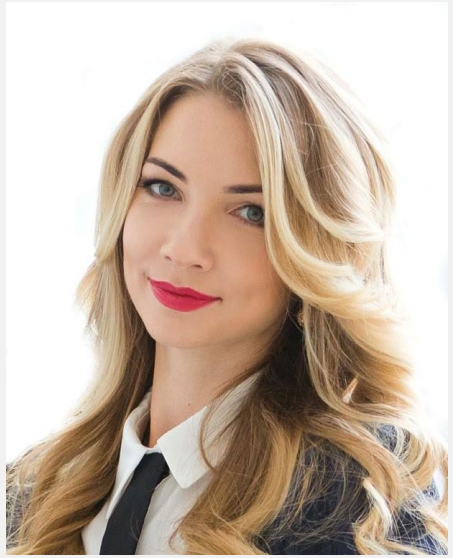
- Бывшее здание отеля будет переоборудовано в курортный комплекс из 38 роскошных апартаментов, большинство из которых будут иметь великолепный вид на залив Кардиган.
  Курорт будет принимать гостей на короткий и длительный срок и предоставлять круглосуточный доступ к профессиональным услугам по уходу за пожилыми людьми. К услугам гостей бассейн, ресторан, кинотеатр, салон красоты. 35 существующих номеров будут реновированы и перестроены в 38 апартаментов с дизайнерской отделкой.
- Минимальный пул: 5 апартаментов.
- Гарантированный обратный выкуп после 5 лет с наценкой 10%.
- Обратный выкуп после 10 лет с наценкой 25%.
- Гарантированная доходность: 10% на 10 лет (при сдаче в аренду).

ПРИМЕРЫ ОБЪЕКТОВ
СОИНВЕСТИРОВАНИЕ В ДЕВЕЛОПЕРСКИЕ ПРОЕКТЫ

СОИНВЕСТИРОВАНИЕ В ДЕВЕЛОПМЕНТ КОМПЛЕКСА ВИЛЛ И АПАРТАМЕНТОВ С ОТЕЛЬНЫМ ОБСЛУЖИВАНИЕМ
Деревня Тамарин, остров Маврикий

- Проект предполагает приобретение участка земли в уникальной локации с последующим строительством вилл, апартаментов и сопутствующей инфраструктуры.
- Проект предполагает строительство 49 жилых объектов общей площадью 11 045 м²
- Инвестиционный доход: фиксированный годовой доход 4% + доля прибыли от реализации объектов недвижимости.
- Срок инвестиций: максимум 3,5 года.
- Инвестстратегия: заем в форме приобретенных облигаций + участие в прибыли.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ



МАРИНА ШАЛАЕВА
директор по частным инвестициям и зарубежной недвижимости Knight Frank,
колумнист Forbes,
RBC, Vedomosti

123100 Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower, 12 этаж

www.kf.expert
+7 (495) 981 0000