

«Недвижимость Петербурга: история и современность»

Программа выступления:

1. История развития СПб
2. Современная городская недвижимость
3. Гос. программы, субсидии, сертификаты, ипотека
4. Инвестиции в недвижимость



Контакты:

Оф. тел. 8 812 9 800 765

Моб. тел. 8 931 231 83 03

www.megapolis78.ru

СПб, Московский пр. 158 Б, оф.
18

www.VK.COM/id353162

Роман Радько

- Ведущий специалист по недвижимости
- Бизнес-консультант (инвестиции, строительство, проектирование)
- Инвестор в сфере строящейся и коммерческих недвижимости
- Образование: СПб Политех, каф. "Организация, экономика строительства"

Санкт-Петербург – самый «европейский» город России



**«- Питер грабит города, влюбляя в себя
людей
и забирая их насовсем! »**



Генплан развития Петербурга (Трезини)



Формирование в Петербурге облика морской столицы России



Петербург приобретает черты помпезной имперской столицы России



Градостроительные нормы застройки



1. храмы, как доминанты
2. ширина улицы = Н здания



Доходные дома - Петербург XIX века



Доходный дом Никонова
ул. Колокольная ул., 11



Доходный дом Шрайбера
ул. Захарьевская

СОВЕТСКИЙ ПЕРИОД СТРОИТЕЛЬСТВА: «СТАЛИНКИ», «ХРУЩЕВКИ», «БРЕЖНЕВКИ»



5-7 лет работы

>>>>

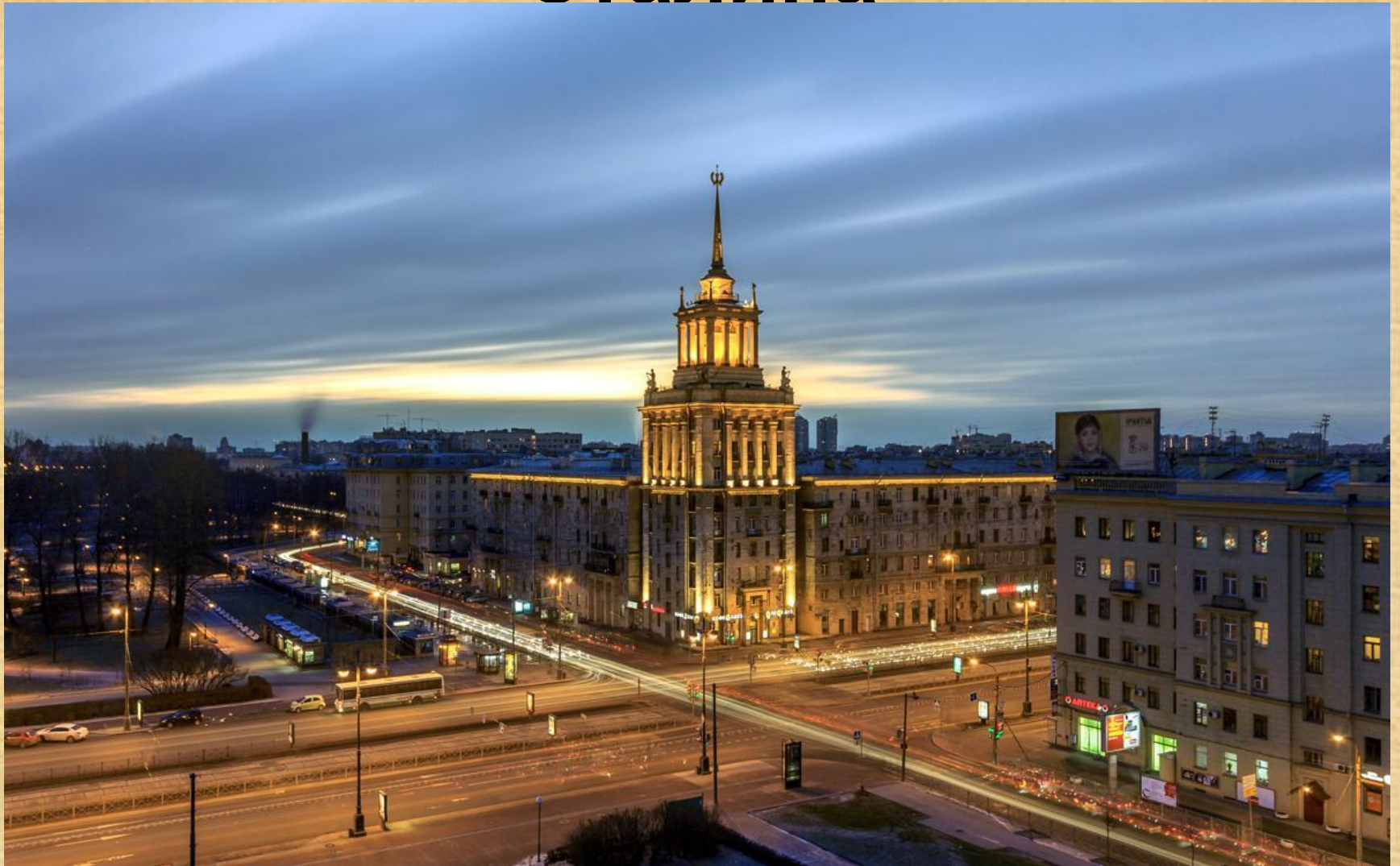


Собственная квартира

В советские времена, гарантом нашего экономического благополучия и обретения жилья было само Государство (СССР).

Каждый советский человек знал, что начав свою карьеру с работы на гос. предприятии, и став при этом в очередь на получение жилья, через 5-7 лет он получит от государства свое отдельное жильё.

Строительство эпохи И.В. Сталина



Строительство эпохи Н.С. Хрущёва

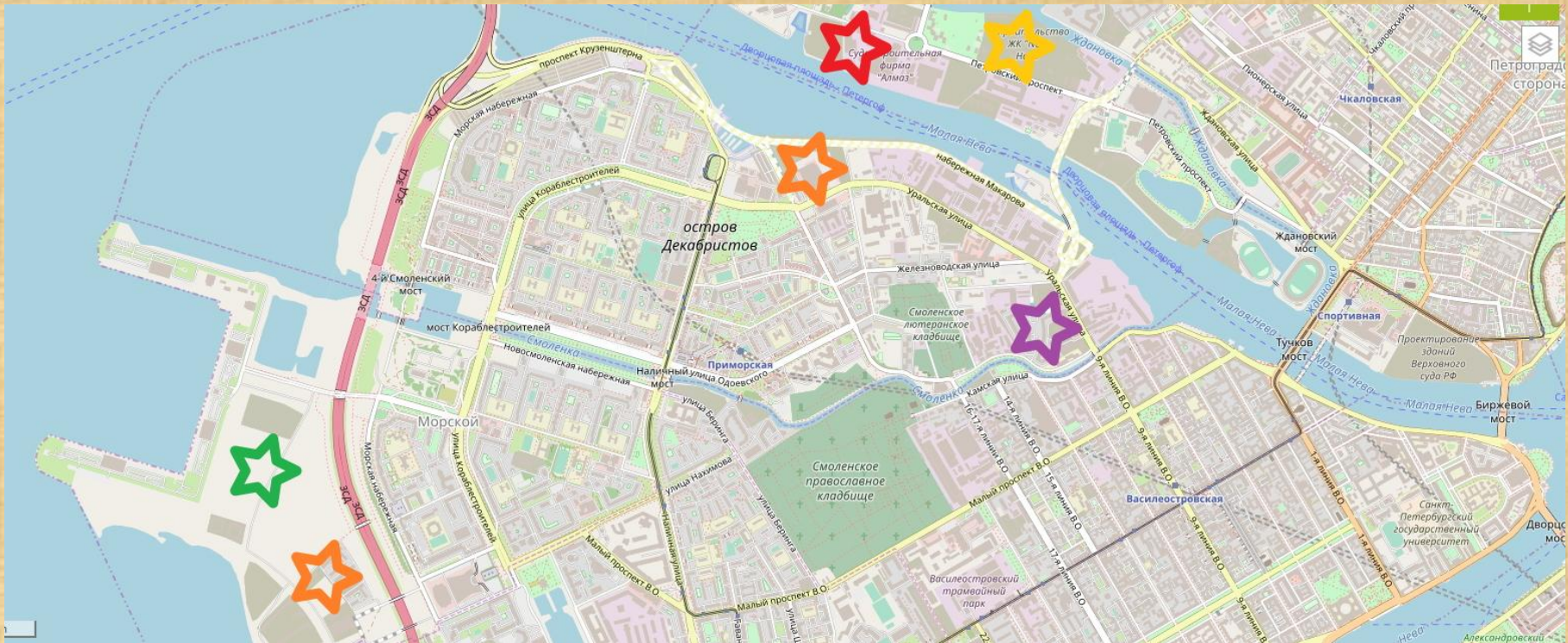
Жилищное строительство в СССР

- В 1959 году по инициативе Н.С. Хрущёва начинается массовое строительство **многоэтажных домов** по всей стране. После войны в СССР большое количество жилья было разрушено. Создателем первых 5-этажных домов является французский архитектор **Ле Корбюзье**. Такие дома строились во Франции после войны. Советские архитекторы, в частности **Виталий Лагутенко** доработали французский проект и внедрили его в массовое производство. Начался процесс урбанизации в СССР.



Перспективные локации СПб

Васильевский остров, Петровский остров



- > проекты редевелопмента промышленных зон СПб
- > появление новых жилых локаций в центре Петербурга

Перспективные локации СПб

Васильевский остров, Петровский остров



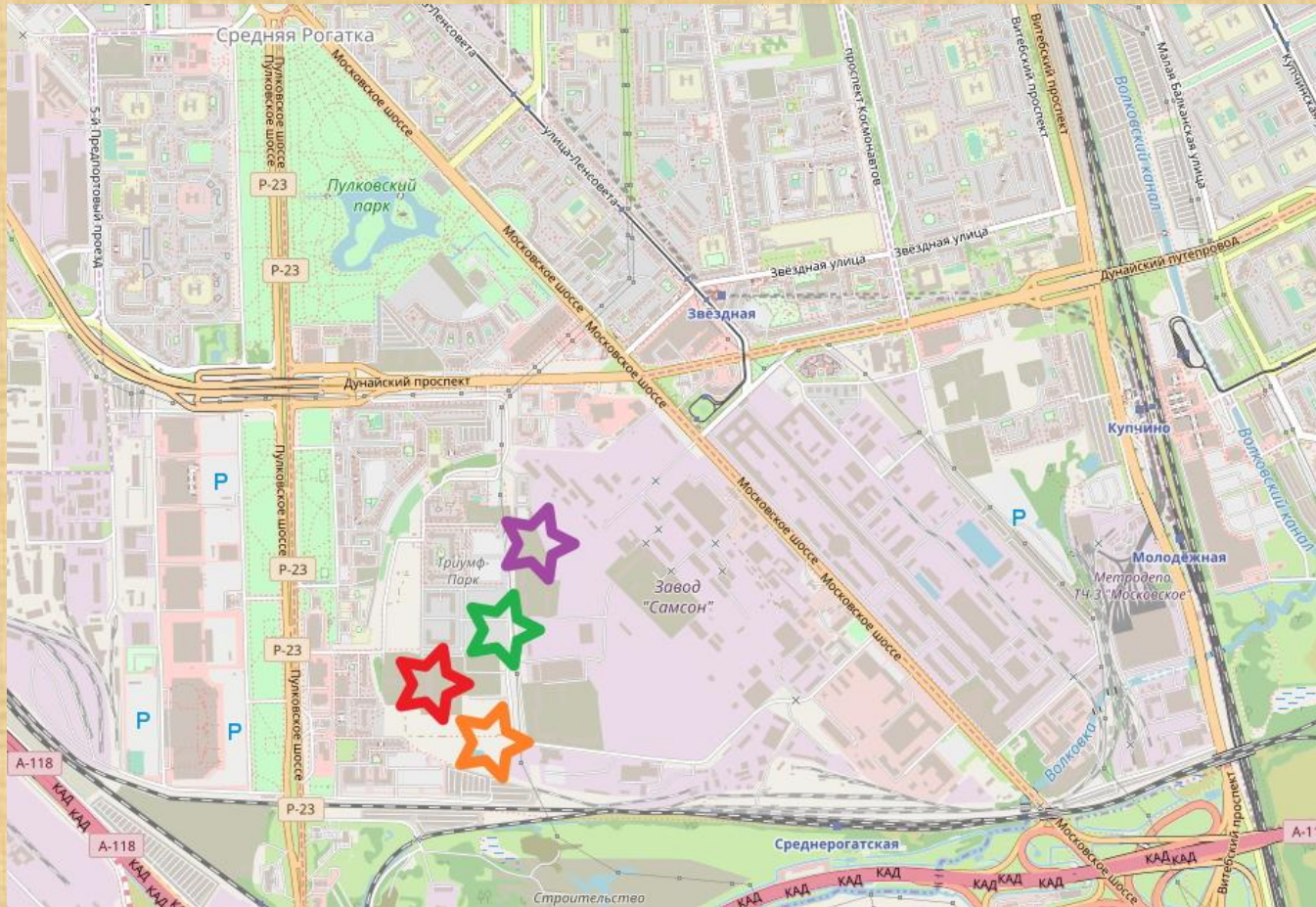
Перспективные локации СПб

Приморский район



Перспективные локации СПб

Московский район



- > проекты редевелопмента промышленных зон СПб
- > появление новой жилой локации рядом с метро «Звездная»

Перспективные локации СПб

Московский район



ПОИСК КВАРТИРЫ МЕЧТЫ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАЗНАЧЕНИЯ ПОКУПКИ

> ДЛЯ ПРОЖИВАНИЯ



> ДЛЯ СДАЧИ В АРЕНДУ



> ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ



> ДЛЯ ПОДРАСТАЮЩИХ ДЕТЕЙ



Основные критерии

при выборе квартиры для

покупки

- > инфраструктура (школы, дет. сады...)
- > транспортная доступность (пробки, наличие метро)
- > удобство планировки квартир
- > качество строительства самого дома
- > качество отделки квартиры
- > огромный выбор вариантов квартир
- > проверка информации о застройщике
- > соблюдение сроков сдачи дома в эксплуатацию
- > изучение юридических особенностей сделки

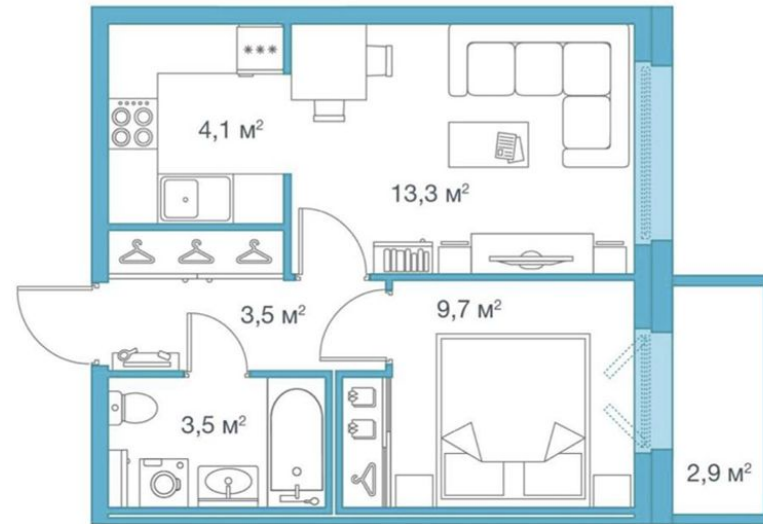
Подбор оптимальной планировки

Smart-квартира:

новый стандарт качественного жилья



1-комнатная
36 м²



SMART с 1 спальней
34 м²

- > изучение эргономичности планировки квартиры
- > метод «полного интерьера» - расставляем всю мебель на плане
- > избавляемся от «неэффективных» квадратных метров

Плотность жилой застройки



Плотность застройки

$$P_z = \frac{\sum S_{\text{этажей здания (Суммы площадей всех этажей здания)}}}{S_{\text{тер. участка (Площадь территории земельного участка)}}$$

- средняя плотность новых городских районов = 2 - 2,5
- плотность застройки для комфортного проживания = 1

Коммерческая недвижимость СПб

- Апартаменты
- Торговая недвижимость
- Мини-отели, хостелы
- Офисная недвижимость

$$\text{ROI} = \frac{\text{ДОХОД} - \text{ЗАТРАТЫ}}{\text{ЗАТРАТЫ}} \times 100\%$$

Апартаменты. Жилье гостиничного типа.



Стоимость покупки: 3 500 000 р.

Доходность: +25.000 р. / месяц

$ROI = 25\ 000 * 12 / 3\ 500\ 000 = 8,5\ \% \quad (= 12 \text{ лет})$

Комфортная планировка, современная меблировка и оснащение



Приобретение мини отеля

Номерной фонд - 6 номеров

- $S = 90$ кв.м.
- Центр города, метро
- старый фонд, 2 этаж
- стоимость 14 000 000 р.
- Прибыль в мес. 150 000р.



$ROI = 150,000 * 12 / 14,000,000 \times 100\% = 12,9\%$ (8 лет)

Торговые помещения на 1х этажах – street retail

Сопутствующая
инфраструктура
необходимая для жителей

Прирост рынка около
50 000 кв.м. ежегодно



Кто арендует помещения?



продукты



аптека



Салон красоты



алкомаркет



пекарня



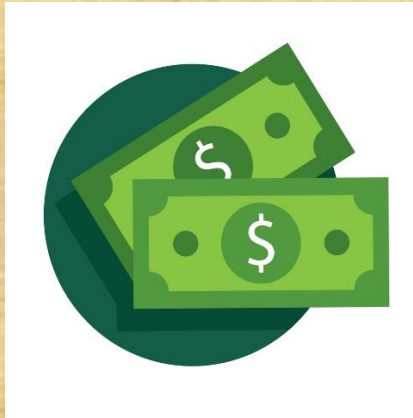
Детский

сад

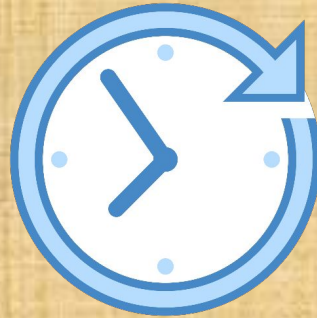


кафе

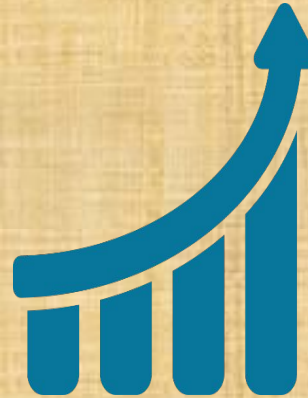
Особенности сегмента коммерческих помещений



Инвестиции
от 10.000 000



Экспозиция –
от 2-12 мес



Сроки
окупаемости –
от 100 месяцев
(около 8 лет)

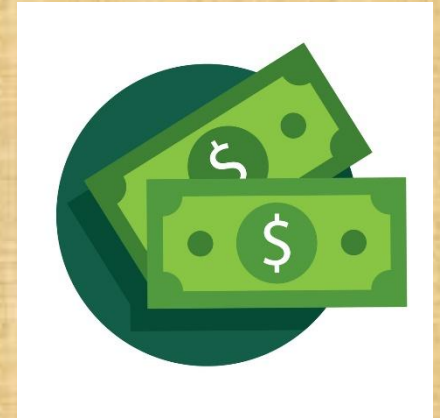
ROI = 12% в год
и выше



Прирост
стоимости
актива –

до 100% в
течение 5-7
лет

Инвестиции в недвижимость



Ищем объект > Считаем >
Зарабатываем

КЛАССИЧЕСКАЯ ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

1-комн. квартира в Приморском районе С-Пб

- монолитный дом 2002 г.п.
- ОП=40 м²
- хороший ремонт и мебель ИКЕА
- рыночная стоимость 5 000 000 р.
- аренда в месяц – 25 000 р.

$$\text{ROI} = 12 \times 25,000 / 5,000,000 \times 100\% = 6\%$$

6% в год - средняя доходность
для классической аренды
квартир



Микро-инвестиции в недвижимость от 100 000 рублей

- Субаренда квартир посуточно
- Субаренда комнат в многокомн. квартирах
- Покупка гаражей для сдачи в аренду
- Субаренда коммерческой недвижимости
- Покупка квартиры в ипотеку с дальнейшей сдачей в аренду (перекрытие платежа банку)

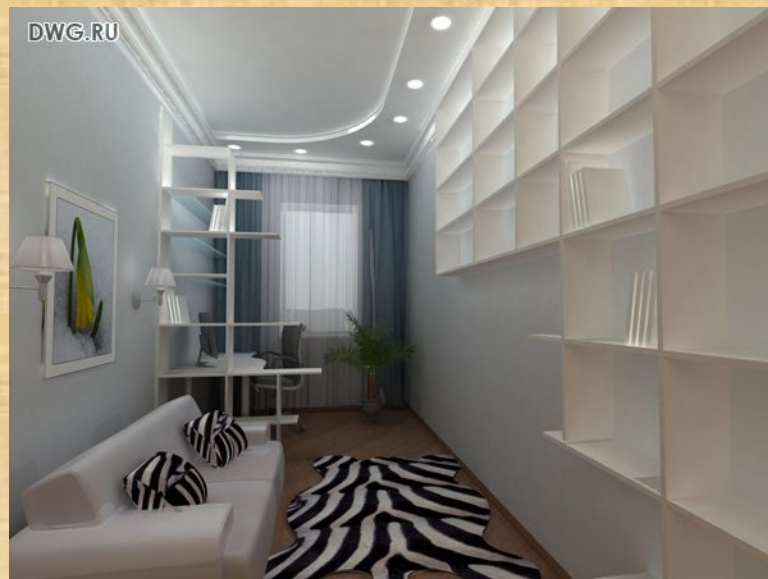
ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ №1

Покупка отдельных комнат в коммунальной квартире для сдачи в их в аренду.

- кирпичный дом 1956 г.п.
- ОП = 20 м²
- хороший ремонт и мебель
- рыночная стоимость 1 600 000 р.
- аренда в месяц – 14 000 р.

$$\text{ROI} = 12 \times 14,000 / 1,600,000 \times 100\% = \mathbf{10\%}$$

10% в год - средняя доходность для аренды отдельных комнат



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ №2

Покупка квартиры, перепланировка под отдельные СТУДИИ для сдачи в аренду.

- монолитный дом 2007 г.п.
- ОП=57 м²
- средний ремонт, без мебели
- рыночная стоимость 5 000 000 р.
- аренда 3х студий – 3 x 18 000 р.

$$ROI = 3 \times 12 \times 18,000 / 5,000,000 \times 100\% = 13\%$$

13% в год - средняя доходность для раздельной аренды 3х квартир-студий



ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТРАТЕГИЯ №3

Покупка **уникальных** квартир в перспективных проектах новостроек с дальнейшей их перепродажей на завершающей стадии готовности.

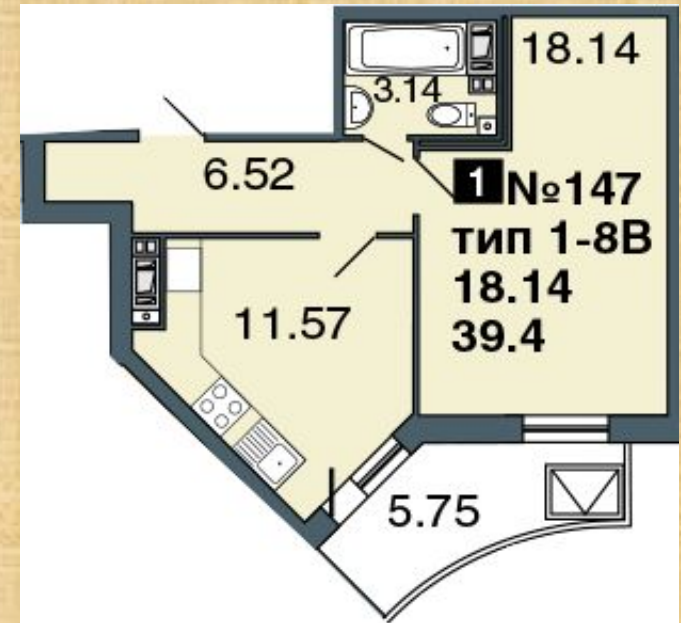


ПОКУПКА 1,800 млн → 2 года ожидания готовности → ПРОДАЖА 2,700 млн

ROI = $900/1800 \times 100\% = 50\%$ Годовая доходность = 25%

25% в год - средняя доходность при перепродаже квартиры в новостройке при грамотном инвестировании

Новостройки на Петровском острове

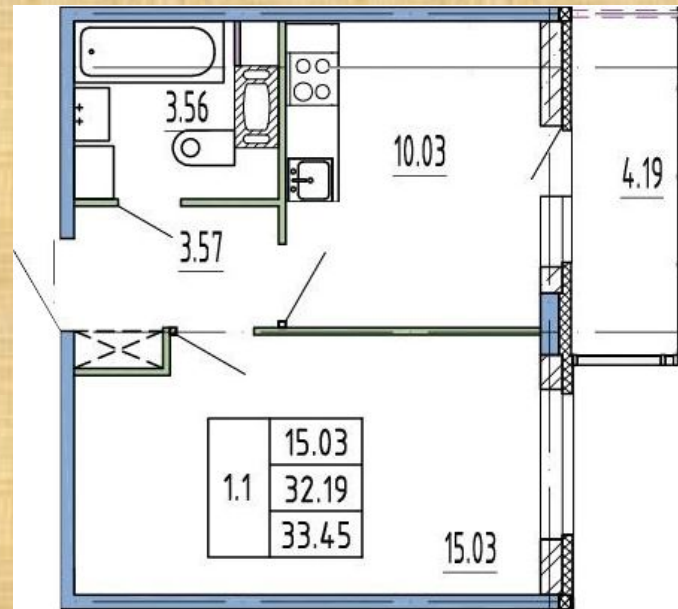


Петроградский район, ЖК «Петровская Ривьера»

2016 год = 4.700тр / 2018 год = 7.800 тр

ROI = 3.100 / 4.700 x 100% = 66% ROI = 33% за 1 год

Новостройки на Севере Петербурга



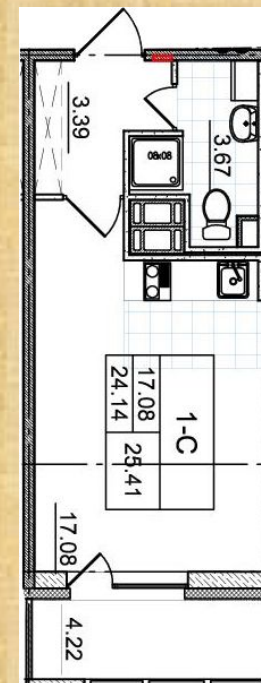
Север, Приморский р-н (Комендантский пр-т), жк «Чистое Небо»

2016 год - Цена = 2.600тр / 2018 год - Цена = 3.800 тр

ROI = 1.200 / 2.600 x 100% = 46%

ROI = 23% за 1 год

Новостройки на Юге Петербурга



ЮГ СПб, Солнечный Город

2016 год = **1.900тр** / 2018 год = **2.650 тр**

ROI = 750 / 1.900 x 100% = 40% **ROI = 20% за 1 год**

Покупка квартиры в новостройке с использованием кредитного плеча

- Расчет по 1к.кв. в Девяткино (ЖК «Мурино 2019»):

1) ПОКУПКА:

Цена покупки **2.660 000**, Первый взнос (15%) = **400** тр
Срок кредитования: **240** мес., Ставка = **9%**

Размер ипотечного кредита = **2 260 000**

20 тр * **12** = **240 000** (ежемесячные платежи по ипотеке)

Остаток по выплате долга: **2.260 000 - 40 000**

(невыплаченное тело кредита) = **2 220 000** тр

2) ПРОДАЖА:

Цена продажи (ориентировочно): **3 300** тр

3 300 - 2 220 - (400 + 240) = 440 тр (чистая прибыль от сделки)

ROI = 440 / (400 + 240) = 68 % за 1 года инвестирования.

Доходность инвестиции получается на уровне **68 % годовых**

* - (депозит в банке сейчас дает около 8% в год).

7 ГЛАВНЫХ ВЫГОД в сотрудничестве:

- более 90 застройщиков-партнеров
- более 200 ЖК в СПб и ЛО
- широкий выбор предложений (95%)
- принцип «одного окна»
- экспертная аналитика рынка
- юридическое сопровождение
- комиссия при покупке 0%

Более 90 застройщиков- партнеров





Контакты:

Оф. тел. 8 812 9 800 765

Моб. тел. 8 931 231 83 03

www.megapolis78.ru

СПб, Московский пр. 158 Б, оф.
18

www.VK.COM/ID353162

Роман Радько

- Ведущий специалист по недвижимости
- Бизнес-консультант (инвестиции, строительство, проектирование)
- Инвестор в сфере строящейся и коммерческих недвижимости
- Образование: СПб Политех, каф. "Организация, экономика строительства"