

STONE

ИНВЕСТИЦИИ
В НЕДВИЖИМОСТЬ

ОФИС vs

КВАРТИРА

СРАВНЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ

| | ОФИС КЛАССА А | КВАРТИРА |
|--|---|---|
| Арендаторы | Арендаторы офисов преимущественно юридические лица | Арендаторы квартир преимущественно физические лица |
| Платежеспособность | Прозрачная оценка надежности арендатора по финансовой деятельности | Нет возможности проверить платежеспособность арендатора |
| Срок договора | Долгосрочные договоры аренды от 5 лет | Как правило, краткосрочные договоры аренды |
| Стабильность | Подтверждается долгосрочными планами на аренду (см. пункт выше) | Вероятны частые смены арендаторов (причина: переезд в другой город, смена работы и т.д.) |
| Дополнительные затраты | Арендаторы крупных офисов, как правило, ремонт делают самостоятельно | Затраты на ремонт и меблировку несет собственник + дополнительные затраты на косметический ремонт |
| Индексация | Ежегодная индексация в среднем на 5% (не менее ИПЦ) | Увеличение месячного арендного платежа происходит редко |
| Взаимодействие с арендаторами | Арендатор напрямую взаимодействует с УК (экономия времени собственника офиса) | Собственник напрямую взаимодействует с арендатором, решает все его вопросы |
| Окупаемость (с момента ввода в эксплуатацию) | Окупаемость от 8 лет | Окупаемость в среднем от 20 лет и более |
| Средняя годовая рентная доходность (до уплаты налогов) | Средняя годовая доходность 12-14% | Средняя годовая доходность 4-6% |
| Рост стоимости недвижимости за период строительства (прогноз) | от 40% | до 30% |

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Низкая конкуренция среди инвесторов на рынке офисной недвижимости в связи с низкой осведомленностью об офисном рынке
- Долгосрочные отношения: средний срок аренды от 5 лет, зафиксированный официальным договором
- Прогнозируемый доход от сдачи в аренду: в договоре зафиксированы суммы арендной платы и индексация на весь срок аренды
- Арендатор напрямую взаимодействует с управляющей компанией бизнес-центра (экономия времени)

SWOT-АНАЛИЗ

ОФИСЫ КЛАССА А

SWOT-АНАЛИЗ

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Ограниченные знания у частных инвесторов о рынке офисной недвижимости
- Для поиска ликвидного офисного помещения и надежного арендатора требуется погружение в рынок коммерческой недвижимости и помощь консультанта (дополнительные расходы = комиссия за оказание услуг)

ВОЗМОЖНОСТИ

- При покупке на ранних стадиях строительства возможен рост стоимости недвижимости от 40% (дефицит предложения на рынке и спрос на качественные новые объекты поддерживают цены на офисы)
- Применение современных технологий для модернизации офиса, что может улучшить его привлекательность для арендаторов
- Возможность создания партнерских отношений с другими арендодателями для диверсификации предложения

УГРОЗЫ

- Удаленная работа сотрудников в связи с переходом компаний на гибридный график работы
- Внешнее геополитическое влияние на бизнес и как следствие оптимизация занимаемых офисных площадей (сокращение расходов на аренду офисов)
- Экономический кризис

СИЛЬНЫЕ СТОРОНЫ

- Разнообразие выбора жилых проектов для инвестиций
- Самостоятельный выбор квартиры и оценка ее характеристик без детального погружения в рынок жилой недвижимости
- Самостоятельный поиск арендатора (много доступных ресурсов от ЦИАН до Telegram-каналов)
- Сравнительным методом легко определить потенциальный размер арендного потока

SWOT-АНАЛИЗ

КВАРТИРЫ

SWOT-АНАЛИЗ

СЛАБЫЕ СТОРОНЫ

- Большая конкуренция на рынке аренды жилья
- Платежеспособность арендатора узнается по факту сдачи квартиры в аренду
- Как правило индексация арендной ставки жилой недвижимости происходит редко
- Постоянное вовлечение и общение с арендатором (трудозатратно)
- Вследствие высокой ключевой ставки наблюдается значительное удорожание ипотечных кредитов

ВОЗМОЖНОСТИ

- Увеличение потенциального размера арендной платы за счет выполненного качественного ремонта и удачно выбранной локации проекта
- При покупке на ранних стадиях строительства возможен рост стоимости недвижимости до 30%

УГРОЗЫ

- Доп. затраты (износ предметов мебели, поломка сантехники, косметический ремонт)
- Частая смена арендаторов (причина: переезд в другой город, смена работы и т.д.)
- Снижение арендного потока из-за высокой конкуренции на рынке аренды жилья
- На первичном рынке жилья наблюдается замедление роста цен, спрос падает (рост цены за 2024 год составил 9,3%)

ОФИС КЛАССА А

Приобретение на ранней стадии
Площадь: **68,4 кв. м**
Цена покупки: **33,1 млн. руб.**

Аренда в месяц: **290 000 руб.**
(после вычета коммунальных платежей,
эксплуатационных расходов)

в **2,5** РАЗА
БОЛЬШЕ

в **2,5** РАЗА
БЫСТРЕЕ

СРОК ОКУПАЕМОСТИ

с момента ввода объекта в эксплуатацию
и без учета дополнительных затрат

9 лет

КВАРТИРА

Приобретение в готовом объекте
Площадь: **67,9 кв. м**
Цена покупки: **31,3 млн руб.**

Аренда в месяц: **120 000 руб.***
(после вычета коммунальных платежей)

СРОК ОКУПАЕМОСТИ

с момента ввода объекта в эксплуатацию
и без учета дополнительных затрат

22 года

* ставка аренды в жилье будет зависеть от функциональности планировки,
качества ремонта и мебелировки

ОФИСЫ

НА ПРИМЕРЕ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

567
ТЫС. КВ. М

По данным IBC Real Estate, объем ввода офисов по итогам **2024** года составил **567 тыс. кв. м.** Наблюдается **дефицит качественных офисов** в условиях стабильно **высокого спроса.**

↑ РАЗВИТИЕ
БИЗНЕСА

Покупка офиса влечет за собой инвестиции в HR-бренд и развитие бизнеса, а также имеет более высокую инвестиционную привлекательность по сравнению с жилой недвижимостью.

460
ТЫС. КВ. М

Средняя цена кв. м продажи премиального офиса класса А в границах МКАД — **460 тыс. руб./кв. м,** что эквивалентно средней цене кв. м квартиры бизнес-класса.

Выполнение ремонта

Подбор арендатора

Помощь в перепродаже офиса



**ПОМОГУТ
ЭКСПЕРТЫ STONE**

ЖИЛЬЕ

НА ПРИМЕРЕ СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТОВ

6,5
МЛН КВ. М

Объем ввода жилой недвижимости по итогам **2024** года составил **6,5 млн кв. м,** что в 11 раз превышает объемы ввода офисной недвижимости.

СОХРАНЕНИЕ
КАПИТАЛА

Приобретая квартиру, покупатели в первую очередь ориентируются на сохранение капитала и улучшение уровня жизни. **Срок окупаемости жилых проектов значительно выше, чем офисных.**

660
ТЫС. РУБ.

Средняя цена кв. м квартиры премиум-класса в новостройках в границах МКАД ~ **660 тыс. руб./ кв. м.**

Необходимость контроля эксплуатации квартиры

Увеличение срока простоя квартиры без арендатора по причине длительного ремонта и поставки качественной мебели

Частая сменяемость арендатора, отсутствие долгосрочного договора аренды и индексации ежемесячного дохода



**СОБСТВЕННИК
КВАРТИРЫ**

ПОКУПКА ОФИСНОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СТРОЯЩИХСЯ ОБЪЕКТАХ

ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ЦЕНЫ С **ПЕРВОНАЧАЛЬНЫМ
ВЗНОСОМ ОТ 10%** ДЛЯ ВХОДА В ПРОЕКТ

ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБОРА ЛУЧШЕГО ПОМЕЩЕНИЯ

выбор наиболее ликвидного помещения

МАКСИМАЛЬНАЯ ВАЛОВАЯ ДОХОДНОСТЬ

рост стоимости недвижимости

ДОХОД В МЕСЯЦ С ОФИСОВ ОТНОСИТЕЛЬНО КВАРТИР

ВЫШЕ В 2,5 РАЗА!

МИНИМАЛЬНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ НА РЫНКЕ ОФИСОВ

имеющийся дефицит качественного предложения

УДОБНЫЙ ГРАФИК ПЛАТЕЖЕЙ

предоставление различных программ приобретения недвижимости

ВРЕМЯ НА ПОИСК НАДЕЖНОГО АРЕНДАТОРА

сокращение времени простоя помещения без арендатора
с момента ввода объекта в эксплуатацию

ОКУПАЕМОСТЬ ВЛОЖЕНИЙ В ОФИСЫ

БЫСТРЕЕ В 2,5 РАЗА!