

Инвестиционная привлекательность непрофильных активов

Константин Нестеров,
Директор Практики недвижимости и строительства PwC



Содержание

1

Текущая ситуация на рынке недвижимости

2

Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

3

Комплексный редевелопмент производственных зон в г. Москве

4

Тенденции редевелопмента промышленных зон

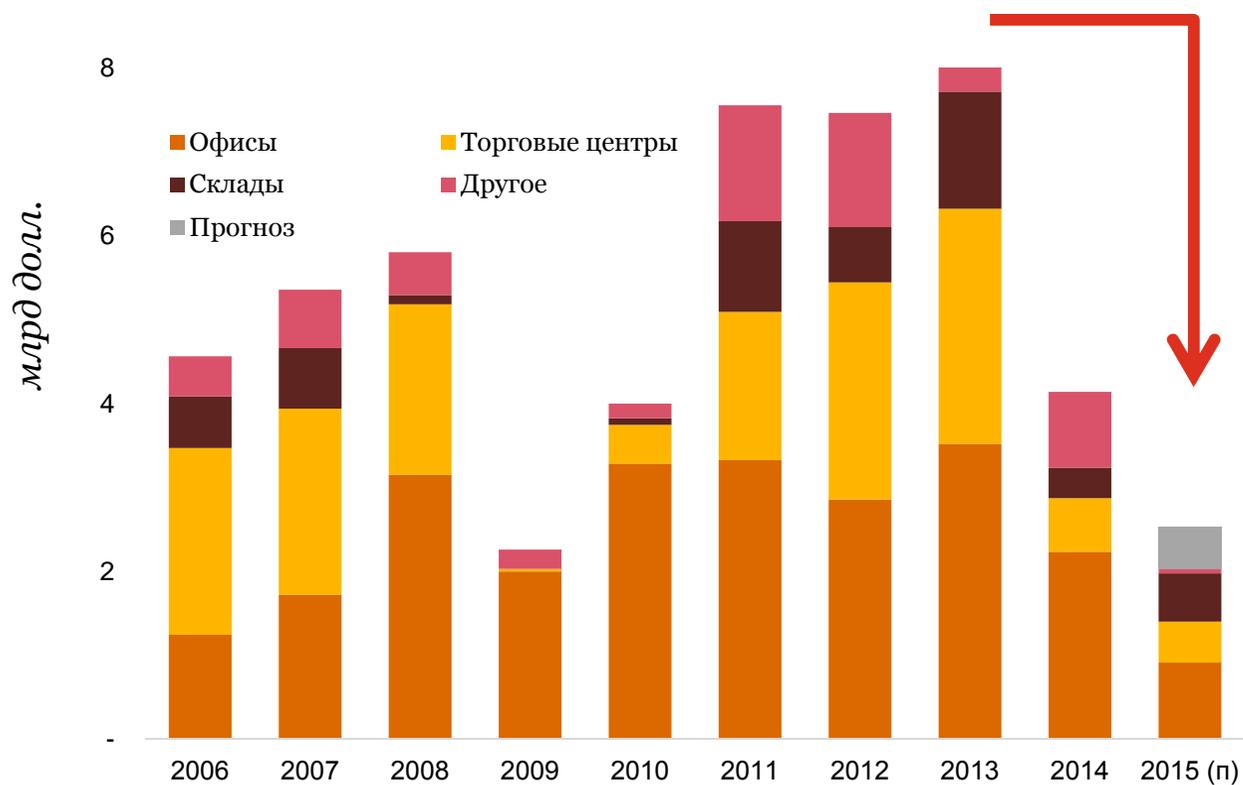
5

Коммерческий потенциал использования непрофильных активов промышленных предприятий

Текущая ситуация на рынке недвижимости

Сокращение объема инвестиций и выход с рынка отдельных игроков.

% российских инвесторов увеличилась в 1.5 раза с 50 до 75%



Соотношение российских и иностранных инвесторов, % по объему сделок

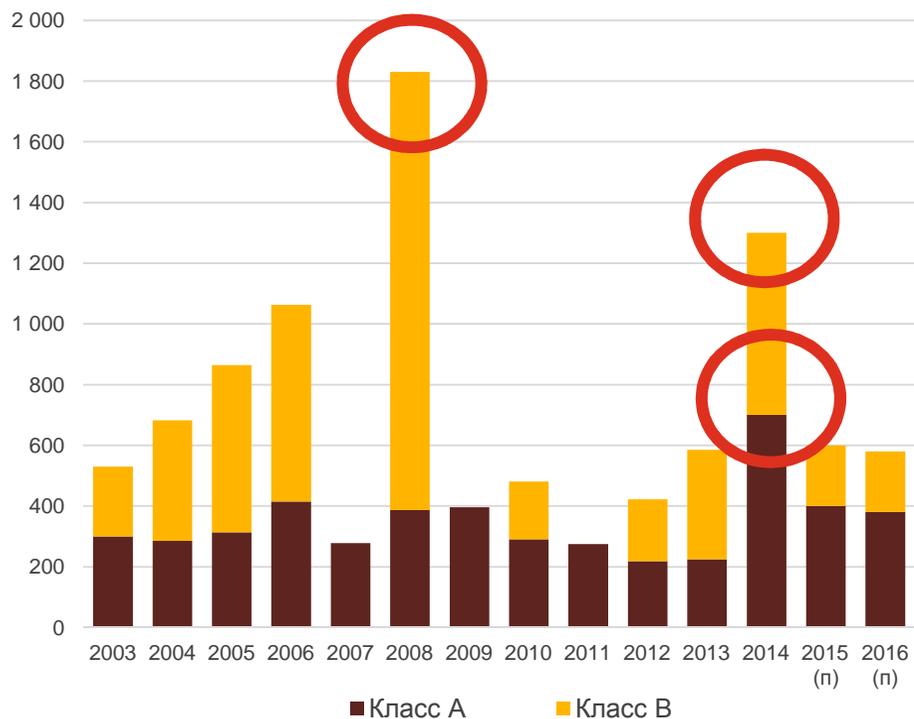


Текущая ситуация на рынке недвижимости

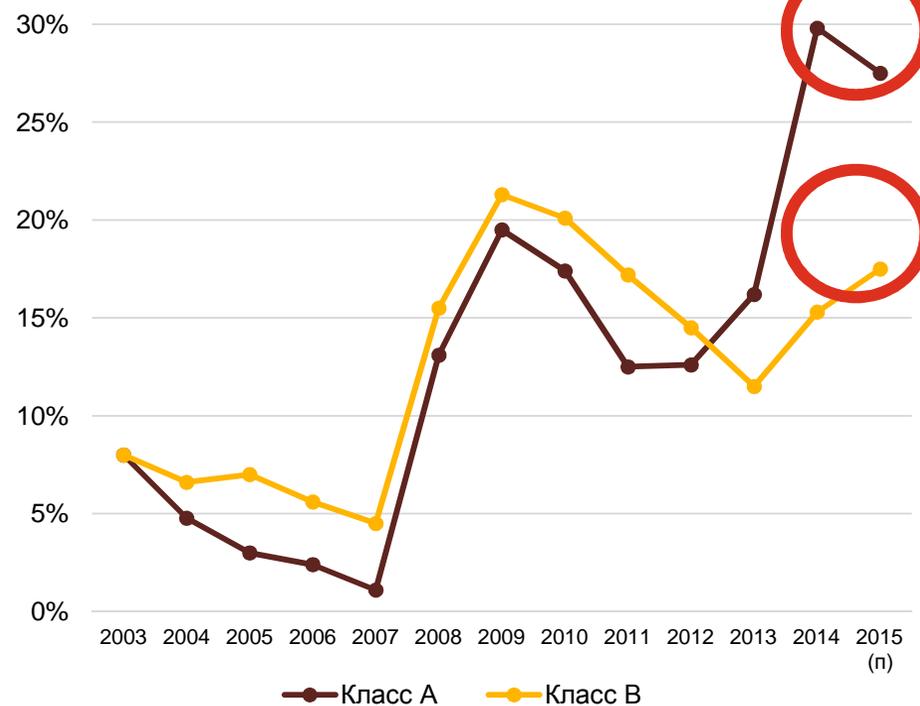
Офисы – избыточное предложение при ограниченном спросе.

Давление арендаторов на собственников растет

Объем ввода в эксплуатацию, тыс. кв. м



Доля свободных (вакантных) помещений, %



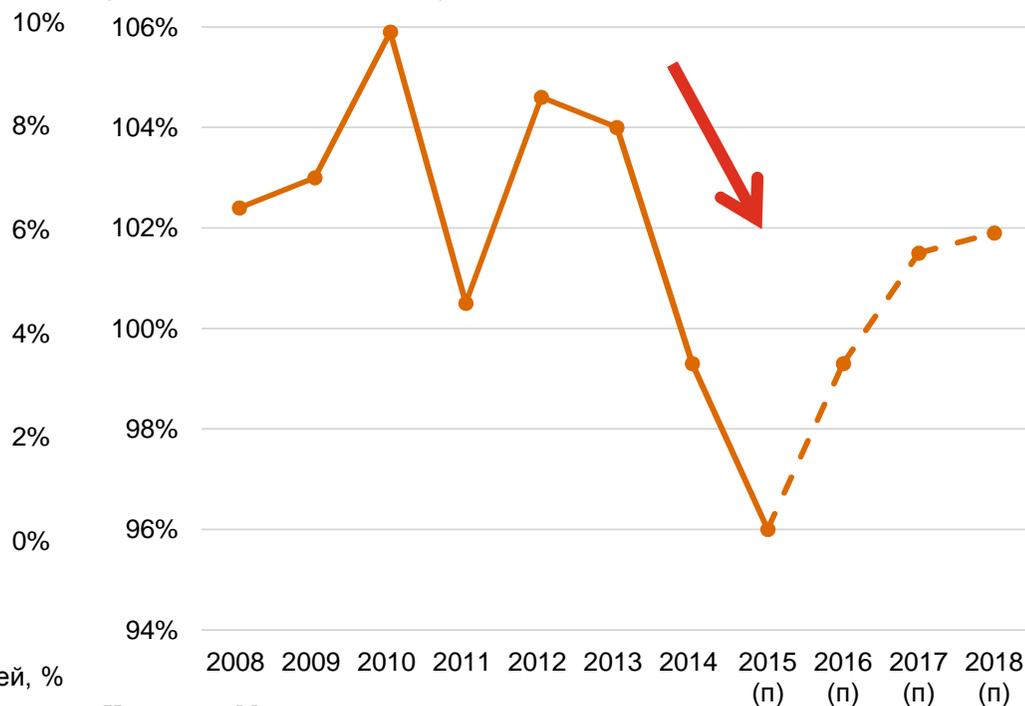
Текущая ситуация на рынке недвижимости

Торговые центры – падение доходов населения и сокращение спроса.
Переход арендаторов ТЦ на % от оборота. Вакансия новых ТЦ до 70%

Объем ввода в эксплуатацию торговых центров, тыс. кв. м, %



Динамика реальных доходов населения, % (годовое изменение)

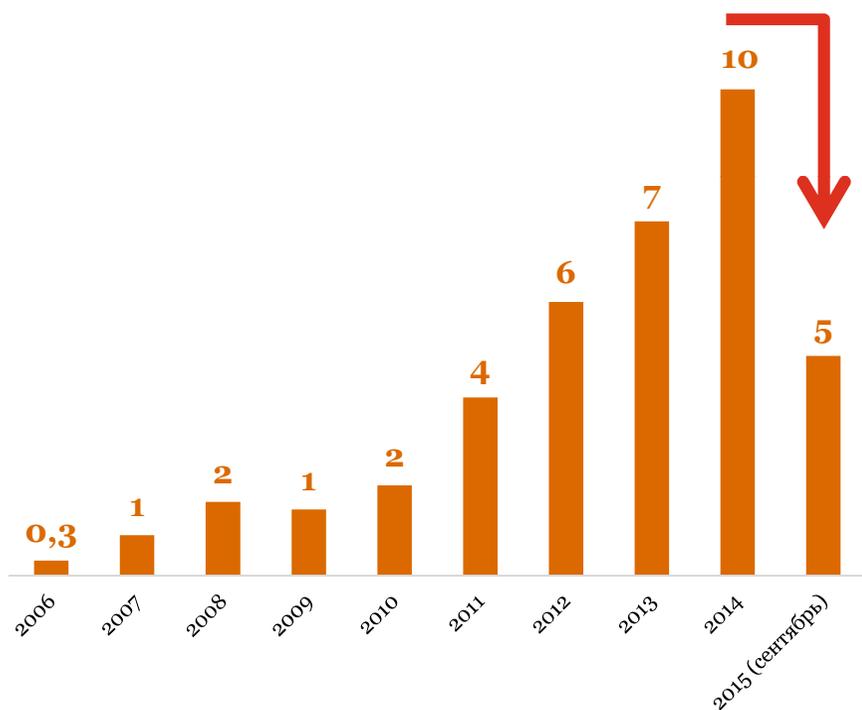


Источник: Министерство экономического развития

Текущая ситуация на рынке недвижимости

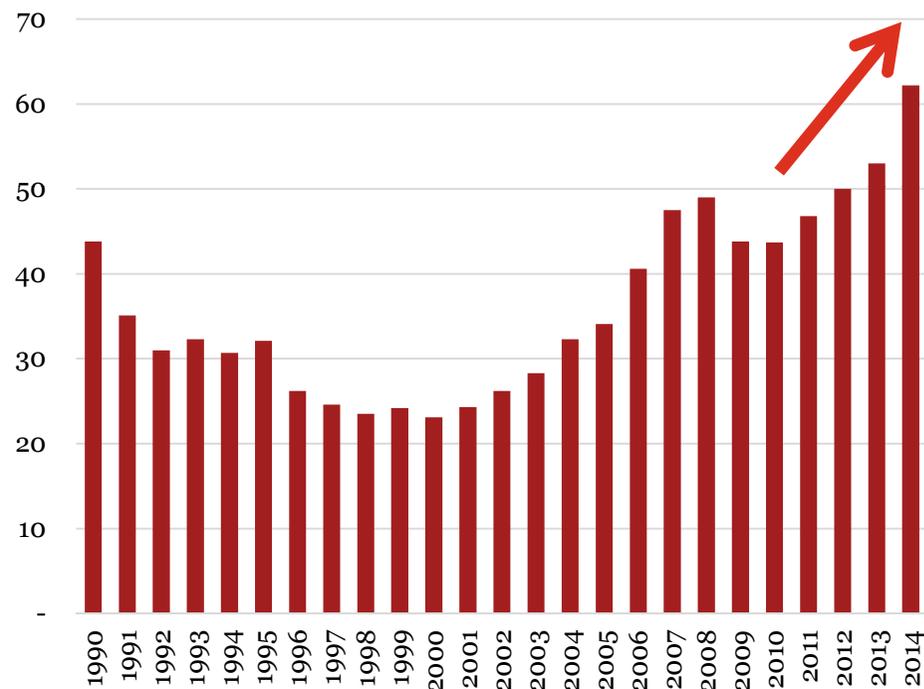
Жилье – рост объемов предложения при ограниченном спросе приводят к стагнации рынка

Объем ипотечных кредитов, выданных в рублях физическим лицам млрд руб.



Источник: Центральный банк РФ, анализ PwC

Объем ввода жилья в эксплуатацию в России (в городах и поселках городского типа), млн кв. м



Источник: Федеральная служба государственной статистики, анализ PwC

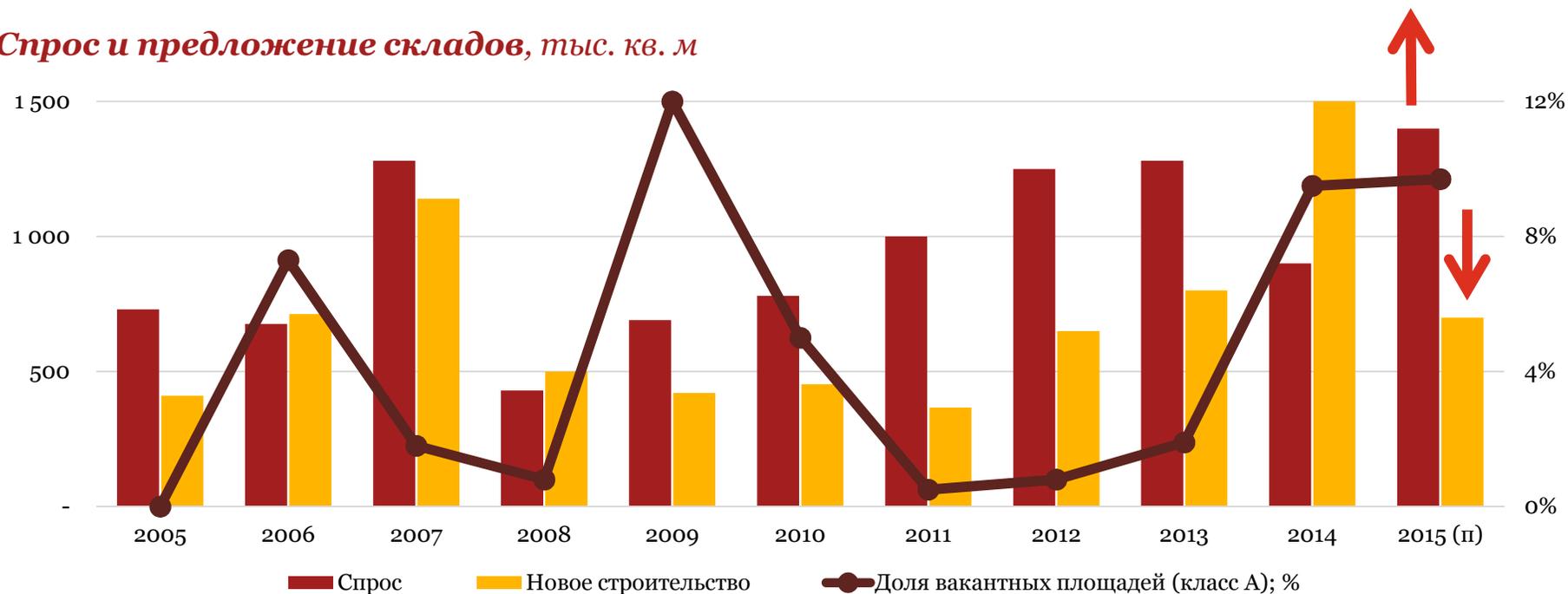
Текущая ситуация на рынке недвижимости

Склады – рынок достиг дна?



Скорость реакции рынка и большая доля сделок build-to-suite позволили девелоперам быстро адаптироваться к новым условиям

Спрос и предложение складов, тыс. кв. м



Текущая ситуация на рынке недвижимости

Помещения свободного назначения – спрос со стороны ритейлеров
массового сегмента

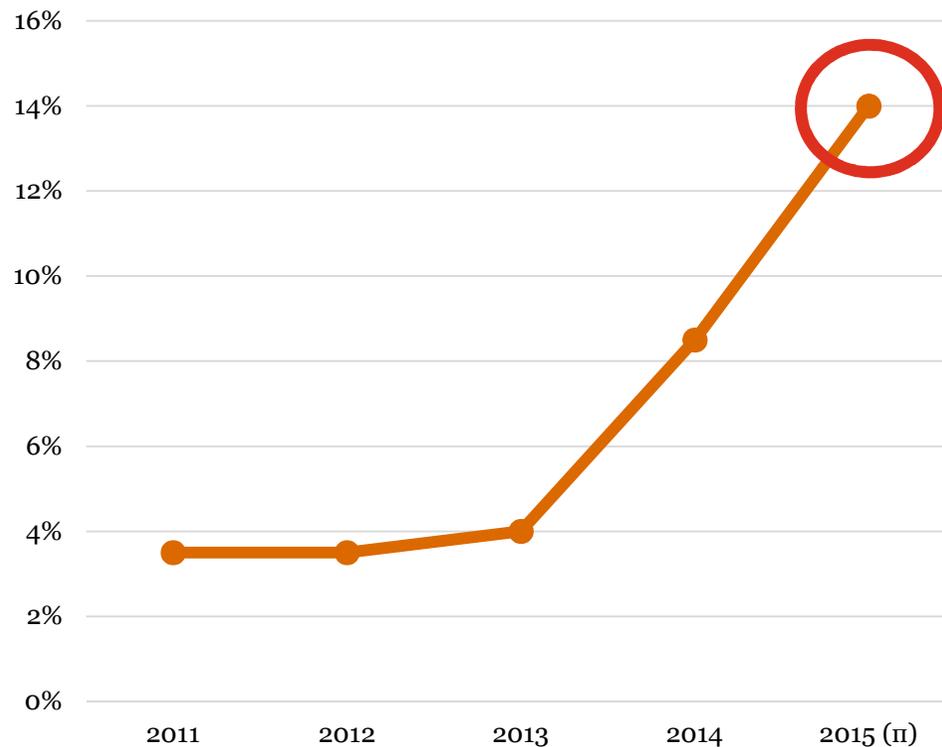
1
Снижение доходности бизнеса
большинства арендаторов

2
Увеличение ротации арендаторов

3
Сроки экспонирования объектов
растут

4
Помещения площадью до 200 кв.м.
и более 1.5 тыс. кв.м. не
востребованы рынком

Доля вакантных помещений для основных
торговых коридоров Москвы, %



Текущая ситуация на рынке недвижимости

Ключевые выводы

Инвестиции и спрос

- увеличение стоимости заемного финансирования строительных проектов
- увеличение нагрузки по социальной инфраструктуре и паркингов при строительстве жилья в крупнейших федеральных и региональных центрах
- значительное снижение доходности инвестиций в недвижимость
- отдельные сегменты временно приостановили практику предварительных договоров аренды

Участники рынка

- выход с рынка и банкротство отдельных игроков рынка (девелоперские компании и застройщики), преимущественно мелких локальных игроков
- заморозка текущих и планируемых девелоперских проектов, преимущественно офисного назначения
- компании корректируют стратегию развития в пользу более бюджетных сегментов («эконом» и «комфорт»)

Ценовые показатели

- стагнация цен на первичном и вторичном рынках жилой недвижимости
- увеличение ставок по ипотечным кредитам и существенное снижение объема ипотечного кредитования
- значительное снижение арендных ставок в БЦ, переход на % от оборота в ТЦ
- инвесторы и девелоперы проводят переоценку риска проектов, в результате увеличивается ставка дисконтирования

Текущая ситуация на рынке недвижимости

Реакция участников рынка на изменение параметров рынка в 2014-2015 гг.

Отказ от инвестиций, в т.ч. от сделок в процессе обсуждения

- **Велес-капитал отказался от покупки торгового центра «Облака»**
- **Структуры Гуцериевых отказались от покупки «Новинского Пассажа»**



- **МТС отказалась от приобретения штаб-квартиры в Nagatino-i-land**



Перенос сроков или «заморозка» проектов, особенно в находящихся в «бумажной» стадии

- **Перенос сроков стр-ва бизнес-центра «IQ-квартал»**
- **Перенос сроков стр-ва 2-я очереди БЦ Невская ратуша**

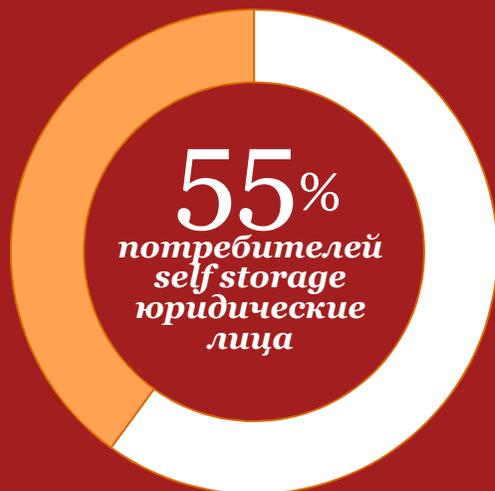


Переход к инвестициям в западные рынки недвижимости

- Инвесткомпания LetterOne, созданная акционерами «Альфа-групп», может купить сеть общежитий в Лондоне за 800 млн. долл. США
- Инвестиционные компании России рассматривают возможность строительства гостиниц и домов для престарелых в Европе

Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

Склады индивидуального хранения (self storage) – перспективный сегмент для развития



Развитие он-лайн ритейла в регионах

Гибкость в увеличении/ уменьшении площади под нужды арендатора

Отсутствие обременения в виде эксплуатации, депозитов и др.

Крупнейшие игроки на рынке self-storage (1 квартал 2015 г.)

№	Название Группы	Кол-во складов	Арендопригодная площадь, кв. м	Города присутствия
1	Mobius	16	>50 000	Москва (11) Санкт-Петербург (4) Казань (1)
2	Red Box	6	>23 000	Москва Санкт-Петербург
3	Складовка	7	>13 000	Москва Московская обл.
4	Самосклад	6	>12 000	Москва Санкт-Петербург
5	Safe Space	4	>8 000	Москва Московская обл.
6	Сити-Бокс	3	>7 525	Москва
7	Ваш Storage	2	3 000	Москва

Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

Склады индивидуального хранения (self storage) – перспективный сегмент для развития

Требования к площадкам

1 Рассматривают площадки в зонах (а) общественно-деловой и (б) высокой плотности жилой застройки

2 Операторы в Москве заявляют планы по открытию более 10-15 объектов на период 2016-2017 гг.

3 Готовы приобретать участки, здания с высотой потолков 6-9 м и площадью застройки от 1 тыс. м²

4 Операторы готовы к проектам с собственниками недвижимости

5 Аренду производственно-складских объектов большинство операторов не рассматривает

Площади self-storage на 1 чел.

США

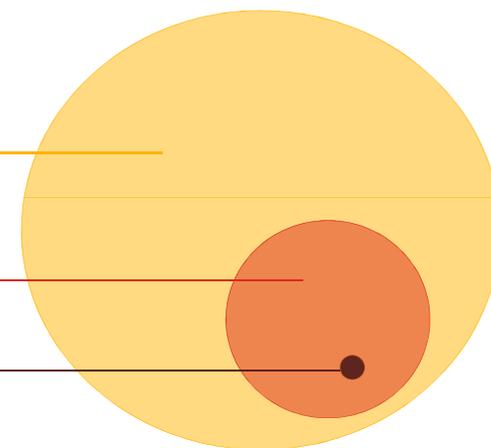
0,09 кв. м

Западная Европа

0,07 кв. м

Москва

0,006 – 0,022 кв. м



Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

Девелоперы объектов жилищного строительства

Требования к площадкам



Рассматривают площадки в зоне существующей застройки г. Москвы площадью от 3 га;

Ожидаемая доходность на 1 кв. м. будущих строений на уровне 50+ тыс. руб. в Москве, 25+ тыс. руб. в Московской области и от 10+ тыс. руб. в регионах;

Качество рассматриваемых проектов - комфорт, бизнес-класс;

Стратегически отмечают необходимость переориентации мощностей из регионов и Московской области в Москву на период 2016-2018 гг.

Рыночные условия



Возможность финансирования за счет продажи квартир на ранних этапах реализации проектов

Спрос поддерживается за счет субсидирования % ставок по ипотечным кредитам и социальных программ

Увеличение численности региональных и федеральных центров за счет миграции

Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

Примеры редевелопмента под жилищное строительство



Развитие территории завода ЗиЛ (строительство)

- Площадь проекта - 297 га
- Функционал – жилой квартал площадью 1 млн м²
- Офисный комплекс Nagatino i-Land
- Социальная инфраструктура: ледовый дворец, центр синхронного плавания, музей хоккея и культурный центр ЗиЛ



Развитие территории завода «Серп и Молот» (проектирование)

- Площадь проекта 60 га
- Объемы - строительство 1,55 млн м², в т.ч. 1,1 м² – жилая недвижимость
- Создание зоны отдыха с озеленением на площади 29 га



Развитие промышленной зоны на Шелепихинской наб. – «Сердце Столицы» (строительство)

- Площадь проекта 14 га
- Объемы - строительство 635 тыс. кв. м жилой недвижимости и инфраструктуры

Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

Девелоперы торговых центров и торговые сети

Требования к площадкам



Девелоперы:

Рассматривают площадки на основных транспортных магистралях и в зоне существующей застройки.

Площадь не менее 2 га для ТЦ формата Cash & Carry Junior, не менее 3.5-4 га для ТЦ формата Cash & Carry, не менее 7 га для региональных и суперрегиональных ТЦ.

Торговые сети:

План открытия более 500 магазинов на 2016 г.

Объекты недвижимости в зоне жилой застройки, средний и высокий пешеходный и автомобильный поток, площадь не менее 400 м².

Рыночные условия



Значительное увеличение потребительских потоков и среднего чека в продовольственных магазинах эконом-класса

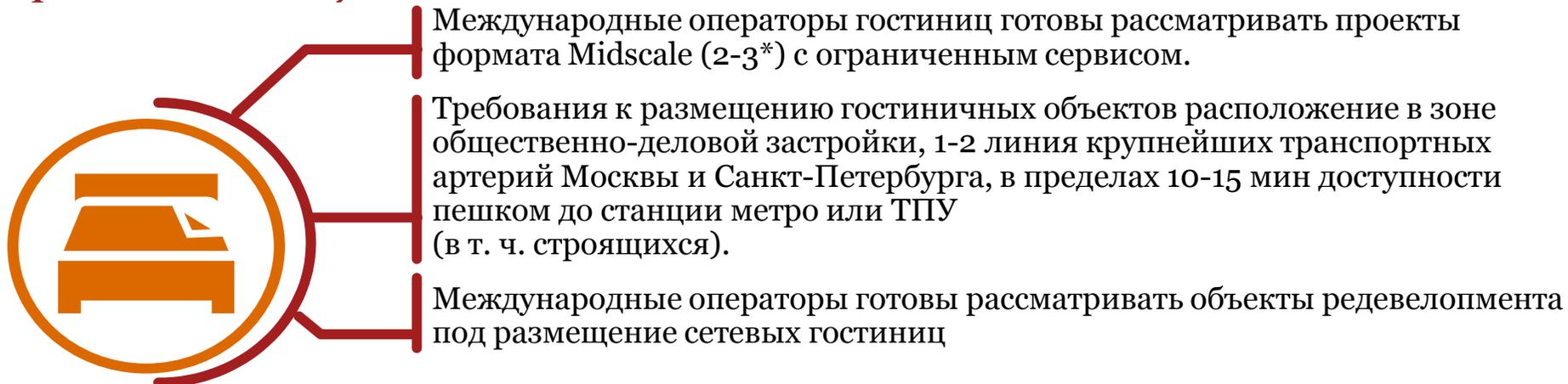
Продовольственные ритейлеры являются генераторами трафика для других арендаторов

Высокую активность демонстрируют ритейлеры класса эконом с профилем: продовольственные, детские товары, аптечные сети

Сегменты рынка недвижимости с высоким спросом

Операторы гостиничных проектов

Требования к площадкам



Рыночные условия



Предложение гостиничных объектов формата Midscale (2-3) под управлением международных операторов на рынке г. Москвы ограничено и неспособно удовлетворить прогнозируемый спрос*

Гостиничные операторы готовы участвовать в управлении проектами апартаментных комплексов с сервисом

Загрузка и доход качественных объектов Москвы и Санкт-Петербурга за 9 мес. 2015 г. выросли в сравнении с 2014 г. на 4-7%. Анализ ретроспективы подтверждает стабильность финансовых показателей объектов среднего сегмента.

Комплексный редевелопмент производственных зон в г. Москве

В Москве 209 промышленных зон. Только половина используется по назначению. Предполагается сохранение в качестве промышленных зон только 5 территорий: «Бирюлево», «Чертаново», «Калошино», «Коровино» и «Вагоноремонт».

1 Смешанная застройка

При реорганизации промышленных зон городские власти планируют смешанную застройку территорий с созданием рабочих мест, жилыми зонами и зонами отдыха

2 Сохранение застройки

Сохранение и реконструкция застройки возможна в центре при наличии зданий конца XIX-начала XX века из красного кирпича, преобразуемых в loft-проекты.

3 Новое строительство

Редевелопмент промышленных зон, созданных в 1920-х гг. и позднее, не представляющих исторической ценности предполагает освобождение участка и новое строительство

Тенденции реновации промышленных зон

Офисные и торговые проекты

- Деловой квартал «Красная Роза»
- Даниловская мануфактура
- Фабрика Станиславского
- Завод ЗиЛ (1 фаза)

Апартаменты, проекты loft

- Савеловский Сити
- ФилиГрад
- Водный
- Территория завода «Слава»

Апартаменты с гостиничным сервисом и жилье*

- Завод ЗиЛ (2 фаза)
- Завода Серп и Молот
- ЖК «Сердце Столицы» (ЖБК №355 на Шелепихинской наб.)
- ЖК «Городские кварталы» (территория Краснопресненского сахарорафинадного завода)



** Комплексное освоение территорий под строительство жилья требует создание рабочих мест. Таким образом ТЭП Проекта включают до 30% коммерческих площадей в составе Проекта (офисные и торговые), являющиеся обременением и влияющие на срок реализации и доходность Проекта.*

Коммерческий потенциал использования непрофильных активов промышленных предприятий

Сегменты рынка недвижи- мости

- **Складские объекты класса В и формата индивидуального хранения (self-storage)** – рост объема рынка он-лайн ритейла
- **Холодильные склады в регионах** – дефицит современных холодильных складов в регионах, рост спроса на замороженные товары
- **Жилищное строительство** – при условии отсутствия избыточного предложения в регионе и поддержки спроса за счет субсидирования кредитов
- **Гостиничные проекты** – дефицит объектов уровня Midscale (2-3*) под управлением международных операторов

Возможные схемы участия девелоперов

- **Продажа объекта** для реализации проекта реконструкции или редевелопемента профильному инвестору;
- **Долгосрочная аренда** на условиях минимальной базовой арендной ставки и % от оборота или иной переменной (по согласованию).
- **Совместная реализация** проекта с компанией-оператором (вкл. инвестиции по реконструкции объекта под целевое назначение).

Спасибо за внимание!

PwC в России (www.pwc.ru) предоставляет услуги в области аудита и бизнес-консультирования, а также налоговые и юридические услуги компаниям разных отраслей. В офисах PwC в Москве, Санкт-Петербурге, Екатеринбурге, Казани, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Краснодаре, Воронеже, Южно-Сахалинске, Владикавказе и Уфе работают более 2 500 специалистов. Мы используем свои знания, богатый опыт и творческий подход для разработки практических советов и решений, открывающих новые перспективы для бизнеса. Глобальная сеть фирм PwC объединяет более 208 000 сотрудников в 157 странах. Более подробная информация представлена на сайте www.pwc.ru/ru/about/structure.jhtml

Бренд PwC объединяет фирмы, входящие в глобальную сеть фирм PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL).

«PwC в России» означает фирмы сети PwCIL, осуществляющие деятельность в России.