

Открытые ниши рынка и почему мы о них мало думаем?

Сецкая В.А. FRICS, CCIM
Президент GVA Sawyer



Проблемы девелоперов сегодня

- Перенасыщенность рынка в ключевых сегментах
- Неуверенность в потребительском спросе
- Преимущественно крупный масштаб объектов, требующий значительного капитала
- Приверженность классическим сегментам из-за боязни риска входа в новые форматы
- Сложности с привлечением капитала

Базовые человеческие ценности как основа генерирования спроса.

Ценности, рожающие спрос:

Здоровье

Интерес к получению знаний

Самовыражение и развитие творческих способностей

Спорт

Дети

Форматы, рожденные ценностями:

Спортивно-оздоровительные центры

Бассейны/центры водных видов спорта

Музейно-выставочные пространства

Гастро-фермы, рестораны национальной кухни

СПА

Игровые и образовательные центры для детей

Творческие и ремесленные мастерские

Преимущества таких проектов

- Просчитываемый и стабильный спрос.
- Меньшая капиталоемкость из-за размера и конструктивных особенностей объектов, часто за счет минимизации отделки.
- Возможность по-фазового исполнения и сочетания взаимодополняющих функций, что нивелирует риски.
- Возможность создания таких объектов на базе существующих строений, что снижает капиталозатраты.
- Ввиду наличия социальной составляющей, возможность финансирования подобных проектов через механизмы ГЧП с привлечением бюджетных средств. Возможные налоговые и иные преференции. Обеспечение потока потребителей за счет государственных социальных программ.

Государственная поддержка

Стратегия пространственного развития РФ на период до 2025 года, разработанная Минэкономразвития в соответствии с Федеральным законом от 28 июня 2014 года №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»

Основные направления по реализации приоритетов пространственного развития городских территорий:

- Приоритетная поддержка наукоемких отраслей , творческих (креативных) индустрий
- Повышение эффективности использования центральных районов городов, сохранение культурного наследия и исторического облика
- Развитие общественных (публичных)пространств
- Обеспечение разнообразной и насыщенной культурной жизни за счет развития сферы культуры и досуга....

Проект строительства Дворцов водных видов спорта Академии Александра Попова. Структура и экономика.

РЕЗЮМЕ

10 ОБЪЕКТОВ ЗА 5 ЛЕТ

ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ
В ОДИН ОБЪЕКТ -
2 МЛРД. РУБЛЕЙ

СРОК ВОЗВРАТА
ИНВЕСТИЦИЙ - **10 ЛЕТ**

РЕГИОН ПРЕДОСТАВЛЯЕТ:
ЗЕМЛЮ И КОММУНИКАЦИИ,
КОМПЕНСАЦИЮ **98% CAPEX**

СРОК СОГЛАШЕНИЯ - **15 ЛЕТ**

ПИЛОТНЫЕ ОБЪЕКТЫ:
г. Оренбург и г. Тюмень

1. СОЗДАНИЕ СЕТИ ДВОРЦОВ ВОДНЫХ ВИДОВ СПОРТА НА ТЕРРИТОРИИ РФ
 - Города с населением свыше 500 тыс. человек
2. КЛЮЧЕВАЯ УСЛУГА — ПЛАВАНИЕ
 - Высокий спрос со стороны всех возрастных групп
 - В регионах РФ отсутствует современная и качественная спортивная инфраструктура с 50-метровыми бассейнами
 - Обеспеченность спроса не превышает 25%
 - Высокий барьер входа для конкурентов
3. ОБЪЕКТЫ ОРИЕНТИРОВАНЫ НА СЕГМЕНТ ЭКОНОМ-КЛАССА
 - Целевая аудитория проекта к 2030 году – свыше 5 млн. человек
4. РЕАЛИЗАЦИЯ НА БАЗЕ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ С РЕГИОНАМИ
 - Регион получает объект мирового уровня и реализует потребности по организации занятий для детей и профессиональных спортсменов
 - Социальный заказ на 15-20% мощностей комплекса
 - Налоговые льготы
5. ИНВЕСТИЦИИ
 - IRR проекта — 23%

Проект строительства Дворцов водных видов спорта Академии Александра Попова.

СХЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ



Проект строительства Дворцов водных видов спорта Академии Александра Попова.

ФИНАНСОВАЯ МОДЕЛЬ

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРАМЕТРЫ ОДНОГО ОБЪЕКТА

2
МЛРД.
РУБЛЕЙ

ОБЪЕМ
ИНВЕСТИЦИЙ
В ПРОЕКТ

24
МЕСЯЦА

СРОК
СТРОИТЕЛЬСТВА И
ЗАПУСКА ОБЪЕКТА

2019
ГОД

ПЛАНИРУЕМЫЙ
ГОД ПУСКА В
ЭКСПЛУАТАЦИЮ
1-ГО ОБЪЕКТА

15
ЛЕТ

СРОК ЭКСПЛУАТАЦИИ
СОГЛАСНО ПРОЕКТА
КОНЦЕССИОННОГО
СОГЛАШЕНИЯ

+ **10 ЛЕТ**

СРОК ПРИВЛЕЧЕНИЯ ЗАЕМНЫХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
“КЛЮЧЕВАЯ СТАВКА ЦБ + 4%” - ДОЛГОСРОЧНАЯ СТАВКА ПРИВЛЕЧЕНИЯ

ФИНАНСОВОЕ УЧАСТИЕ РЕГИОНА
ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ В ВИДЕ:

- Субсидии на покрытие капитальных затрат, выплачиваемой равными платежами в течении 8 лет начиная с 2018 года

- Предоставление государственного заказа на услуги комплекса в объеме 1,3 млрд руб. за 15 лет
- Предоставление налоговых льгот в виде снижения ставки налога на имущество до 0,1%, и снижения налога на прибыль на 4,5%, в рамках сумм, зачисляемых в бюджет субъекта РФ

Проект строительства Дворцов водных видов спорта Академии Александра Попова.

КОНЦЕССИОННОЕ СОГЛАШЕНИЕ

1. Долгосрочное соглашение, заключаемое на конкурсной основе, на базе федерального законодательства (115-ФЗ «О концессионных соглашениях» от 21.07.2005)
2. Имеет широкую правоприменительную практику. На текущий момент на территории РФ заключено более 200 концессионных соглашений с объемом инвестиций более 1 млрд руб. по каждому проекту.
3. Закрепляет все ключевые юридические и финансовые аспекты проекта на всем сроке его реализации. Создает основание для закрепления условий региональным законодательством, в том числе, в рамках бюджетного процесса.
4. Упрощает взаимодействие с субъектом РФ по вопросам выделения земельных участков, подведения коммуникаций, предоставления налоговых льгот и иных преференций.
5. Гарантирует возврат средств инвестору, как в ходе реализации проекта, так и в случае расторжения соглашения.

ПРИМЕРЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕССИОННЫХ СОГЛАШЕНИЙ В ОБЛАСТИ СПОРТА:

1. **ЛЕДОВЫЙ ДВОРЕЦ В УЛЬЯНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ: 2 млрд руб.
КОНЦЕССИОНЕР: АО «Волга-Спорт».
КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТОРЫ:
НПФ «Промагрофонд»,
НПФ «Наследие»,
НПФ «Благосостояние»
2. **ФОКИ «БОГАТЫРЬ», «ЗВЕЗДА», «КОЛОС»**
(Нижегородская обл.)
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ: 1,4 млрд руб.

ПЛАВАТЕЛЬНЫЕ БАССЕЙНЫ
В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ (10 объектов)
ОБЪЕМ ИНВЕСТИЦИЙ: 6 млрд руб.
КОНЦЕССИОНЕР: ООО «Бассейны»
КЛЮЧЕВЫЕ ИНВЕСТОРЫ: нет данных

Редевелопмент исторического здания трамвайного депо в центре г. Хельсинки (26 000м2). Девелопер GVA Sawyer



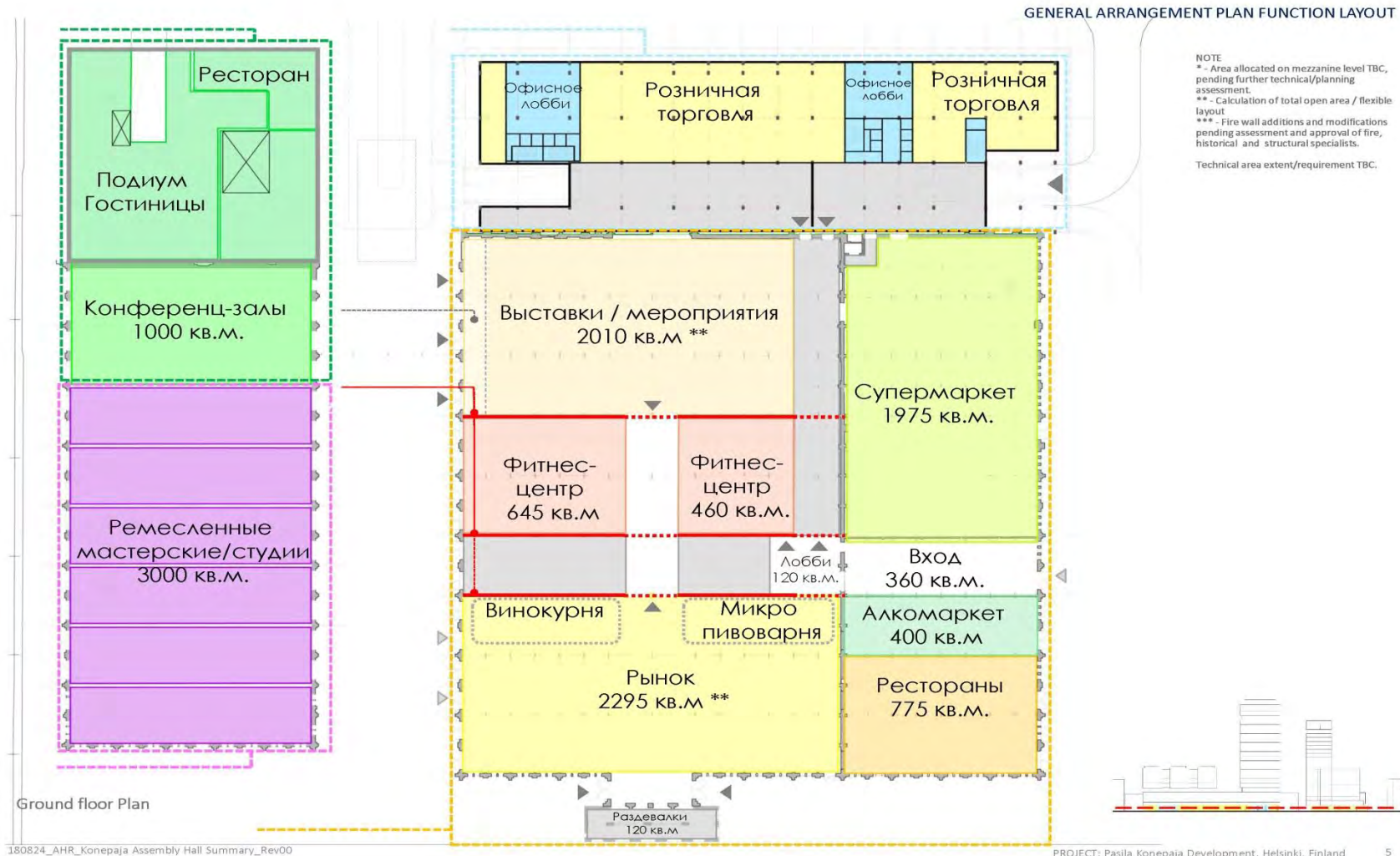
Редевелопмент исторического здания трамвайного депо в центре г. Хельсинки. Девелопер GVA Sawyer



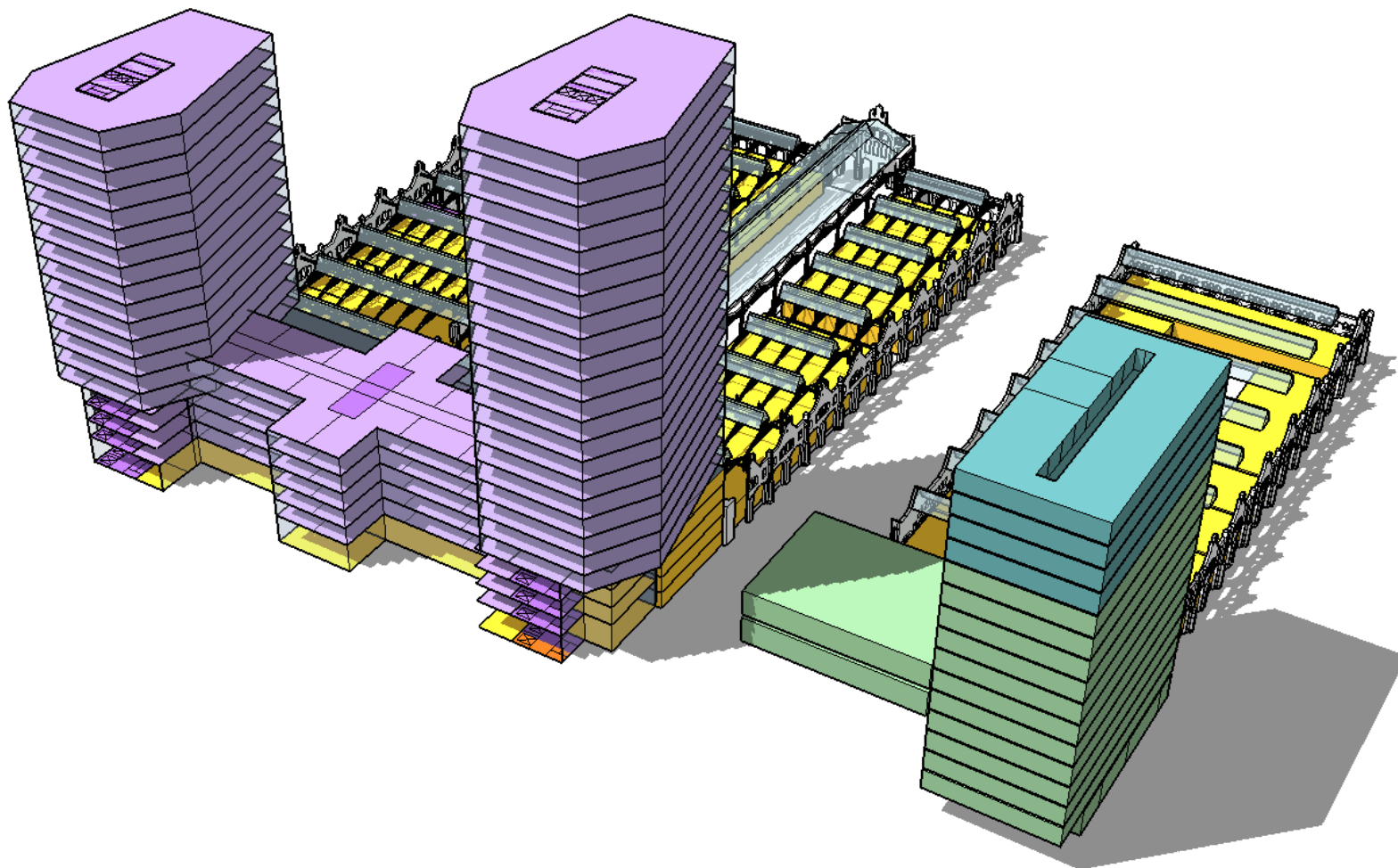
Конфигурация зданий



Этап 1. Использование существующих пространств с минимальной реконструкцией



Этап 2. Перспективное развитие проекта с добавлением офисов, отеля и апартаментов.



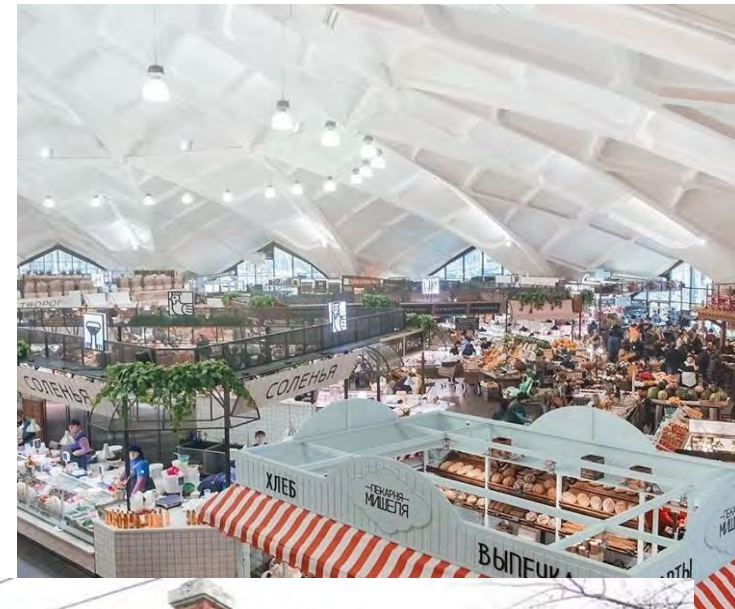
Базовые экономические параметры

Стоимость приобретения	€11 000 000
Капитальные затраты на upgrade существующих зданий	€10 000 000
Затраты на обустройство отдельных функциональных зон	€ 11 500 000
Всего расходов	€32 500 000 (50% кредит)
Существующий NOI	€ 1 400 000
Прогнозируемый NOI (Год 3)	€ 4 100 000
Потенциальный «выход» под ставку капитализации 7,0%	€ 58 570 000

Реконструкция Миусского трамвайного депо в фуд-маркет. г. Москва

Фуд-маркет будет создан на месте исторического трамвайного депо на Лесной улице.

Девелопер – инвестиционная компания «Сигма».



Реконструкция Форта №3 “Король Фридрих III” г. Калининград

Собственник планирует разместить в постройках конца 19 века мини-гостиницу, ресторан и музей



Реконструкция водонапорной башни в Щербинке в Новой Москве

По проекту московской архитектурной студии IND Architects водонапорная башня в городском округе Щербинка будет преобразована в современный культурный центр будут проходить выставки, лекции, семинары, демонстрироваться музейные экспозиции.



Спортивно-досуговый центр в районе береговой застройки в бухте "Патрокл" г.Владивосток

В составе проекта кафе, ресторан, боулинг-клуб, спортивная зона и аква — парк, игровая зона , кинотеатр на 3 зала по 74 места, СПА и велнесс центр.

Наземная площадь 16 420 м2.



Левашовский хлебзавод, Санкт-Петербург

Застройщик холдинг RBI превратит историческое конструктивистское здание с двумя круглыми объемами в культурный центр с музейной составляющей. 90 миллионов рублей — инвестиции в культурный проект



GVA Sawyer

+7 (495) 797-4401

info@gvasawyer.com

www.gvasawyer.ru

www.gvasawyer.com

