

AEB North-Western Regional Committee

OUTLOOK AND MEDIUM-TERM FORECASTS OF THE DEVELOPMENT OF THE CONSTRUCTION AND REAL ESTATE MARKET OF RUSSIA: BUILDING BRIDGES OR WALLS?

6th October, 2016

АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУТИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ

Andreas Bitzi,

Chair of the AEB North-Western Regional Committee

Opening Remarks

Filippo Baldisserotto,

**Managing Partner, Italcantieri,
AEB Board member, Chair of the
AEB Real Estate Committee
(Moscow)**

Opening Remarks

Andrei Hitrov,

Chair of the AEB North-Western Regional Committee's Subcommittee for Construction and Real Estate

Opening Remarks



Association
of European
Businesses

Edwin Kornelius,

Danske Bank

Russia: L-shaped journey

Selected Slides provided by

Vladimir Miklashevsky

Senior Economist, Trading Desk Strategist

Danske Bank Markets

+ 358 10 546 7522

vlmi@danskebank.com

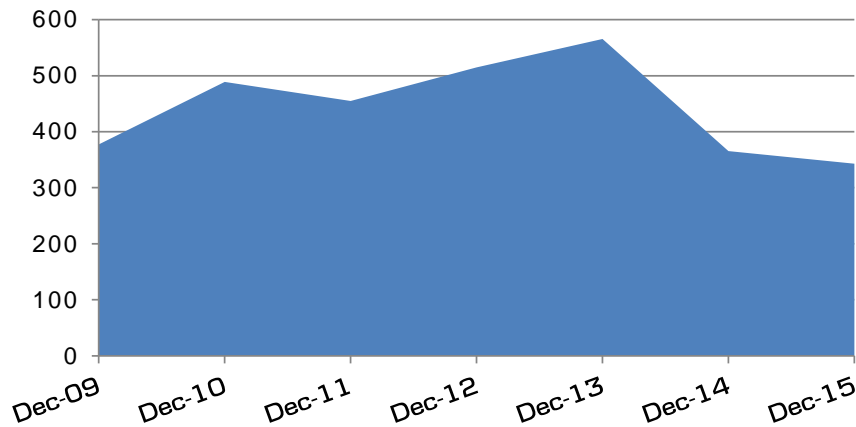
In Twitter on Russia and RUB: @vmiklsuomi



6 October 2016

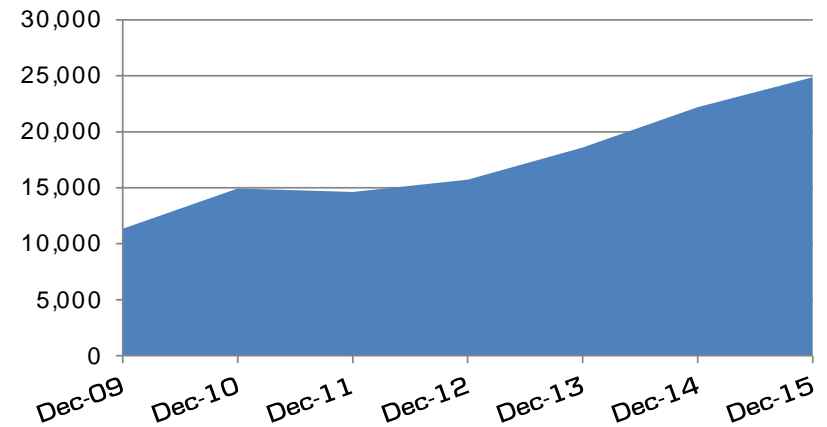
Foreign direct investments to Russia: partly a valuation issue

Total Inward FDI Accrued, USD bn



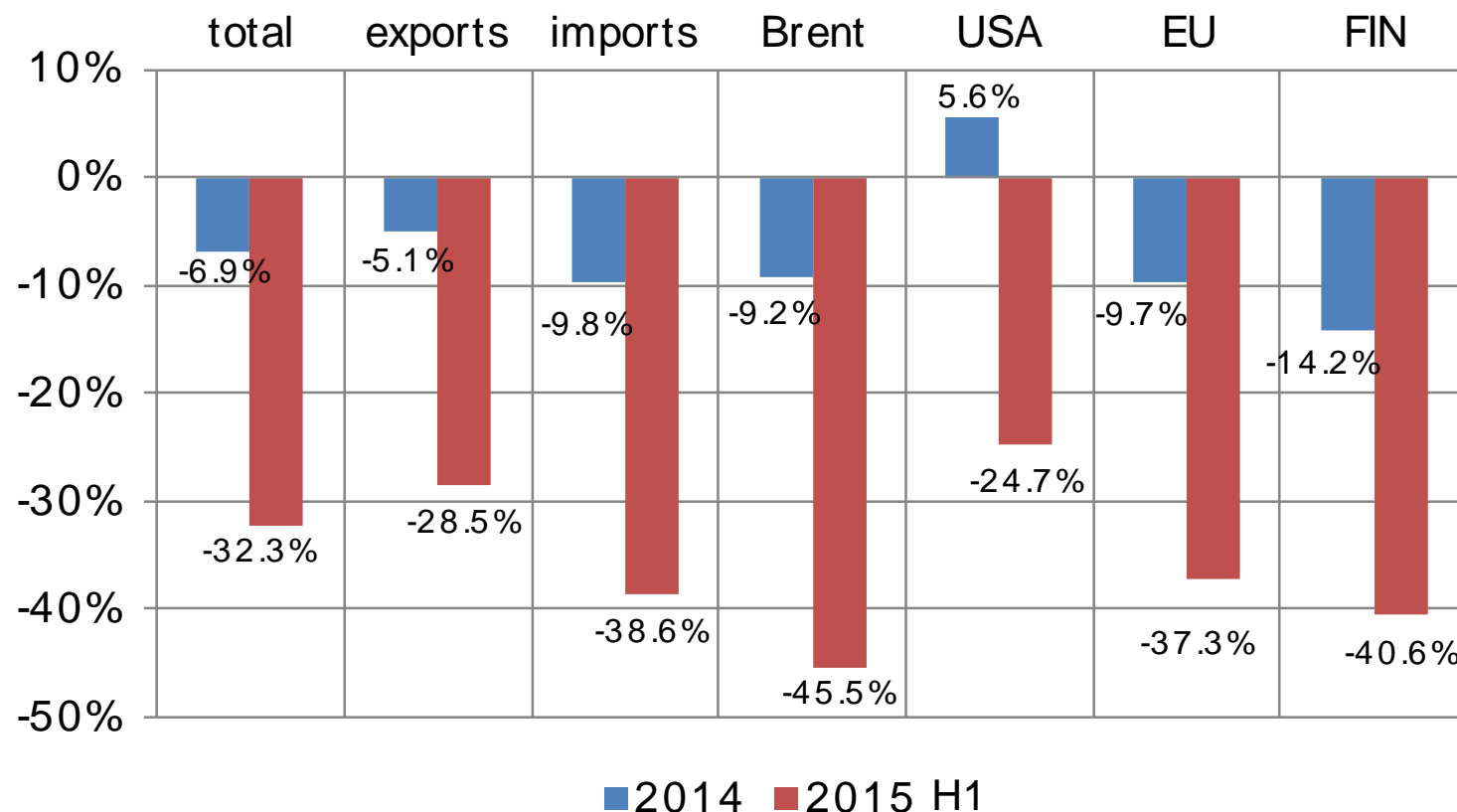
Source: Bank Rossii, Danske Bank Markets

Total Inward FDI Accrued, RUB bn



Source: Bank Rossii, Bloomberg, Danske Bank Markets

Russia's foreign trade by countries, % change y/y as sanctions are introduced

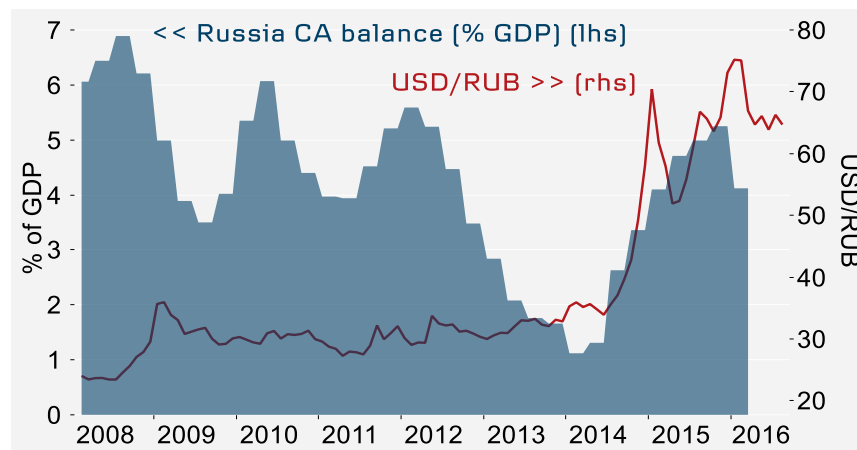
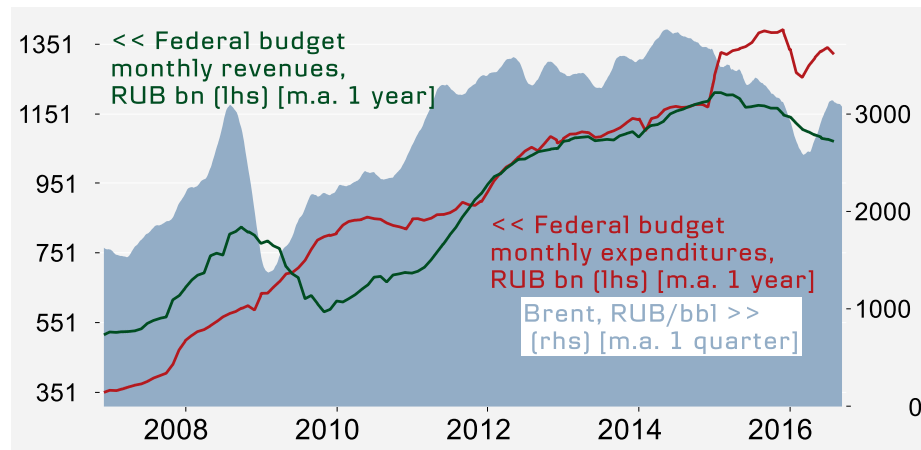
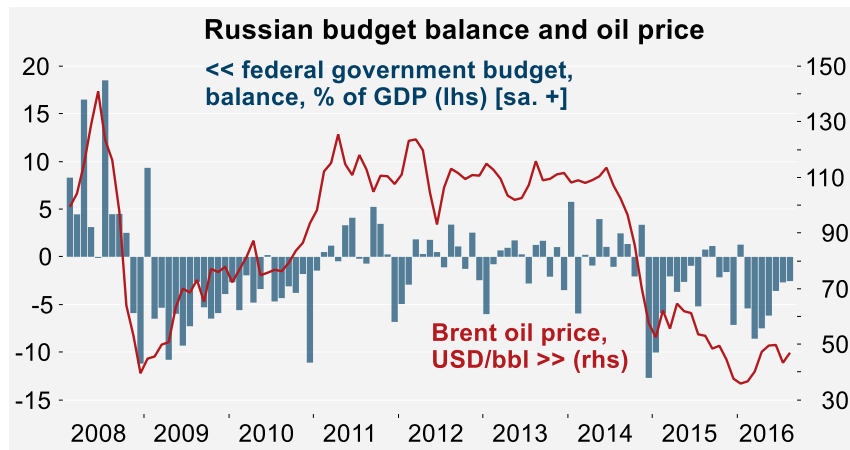


Source: Rosstat, Danske Bank Markets

Russia's economic outlook

- Russia's economic outlook:
 - mostly oil, less sanctions story
 - consumer driven growth has ended
 - risks: between commodities and geopolitics

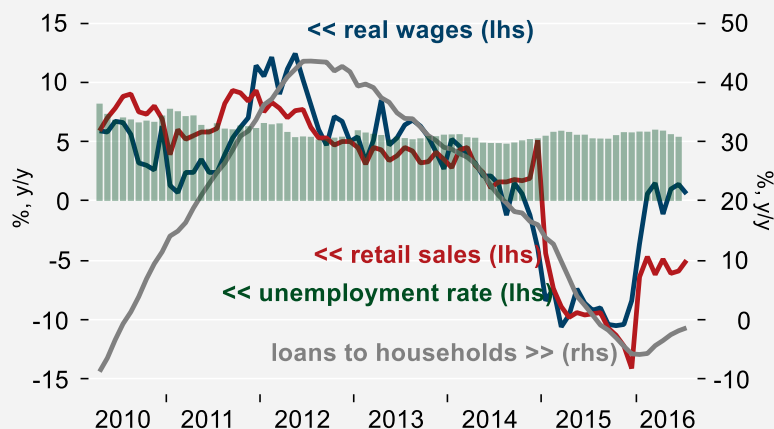
Oil price risk and strong RUB to weigh on Russian budget



Source: Macrobond, Danske Bank Markets (all charts)

Consumer's pain eases on disinflation, recovering loans to household to help consumption in 2017

Retail sales contraction slows down



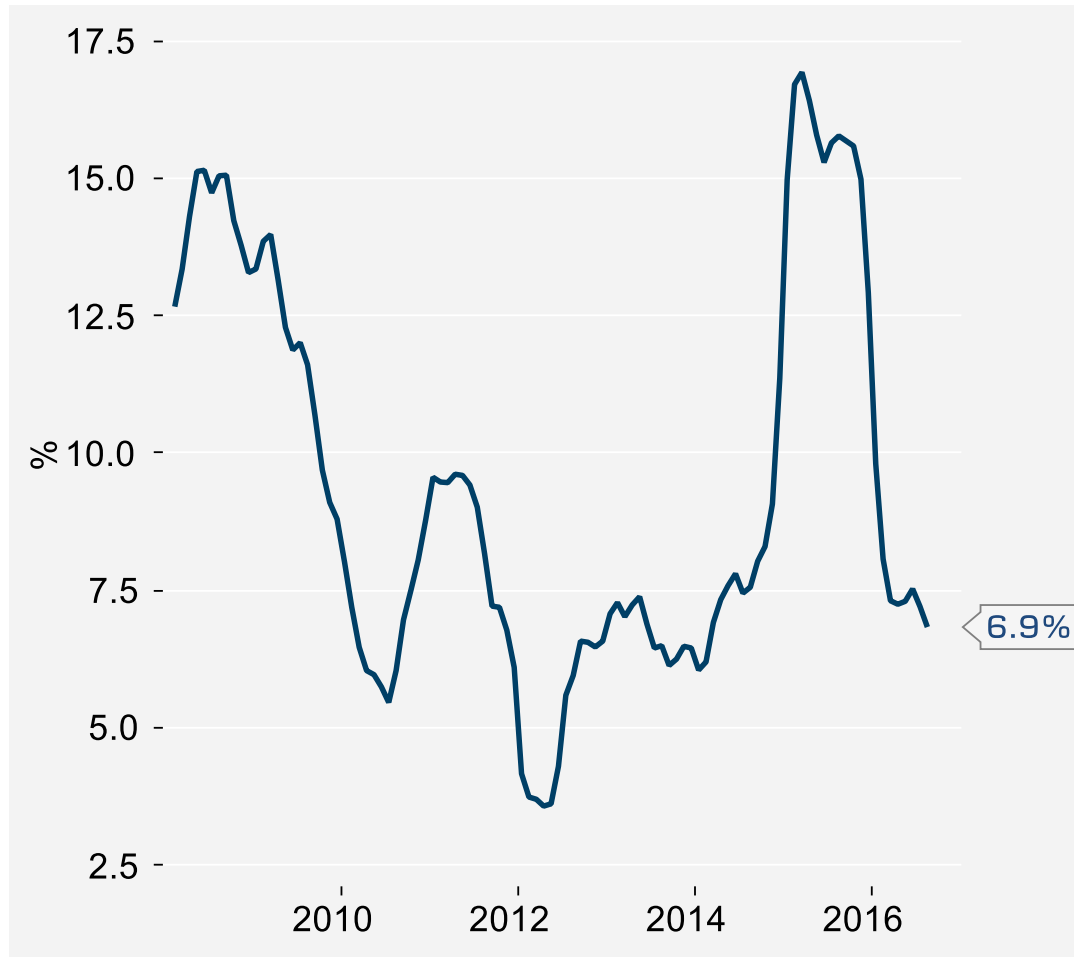
Source: Macrobond, Danske Bank Markets

Russia New Car Sales



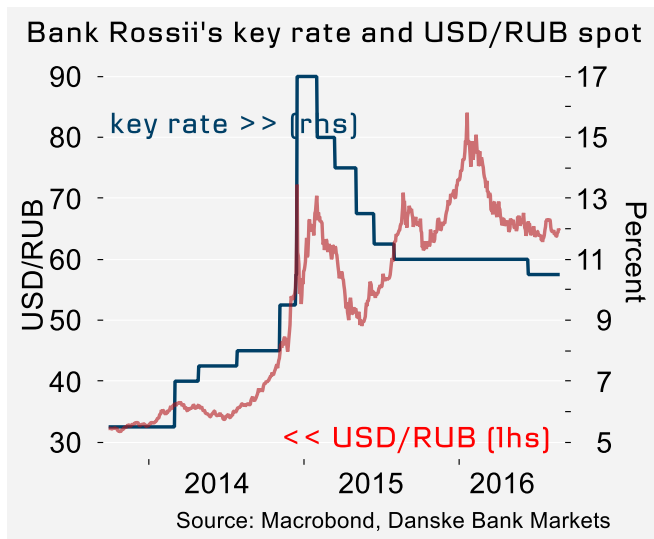
Source: Bloomberg, Danske Bank Markets

Disinflation has resumed in July, CPI to slow down further

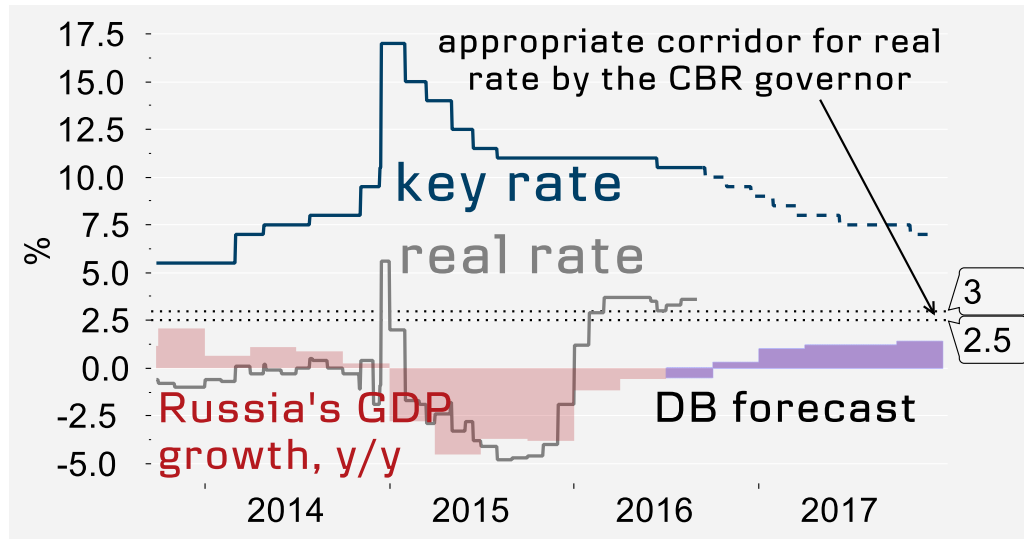


Source: Macrobond, Danske Bank Markets

Russia's central bank: overcautious stand while easing to continue in H2 16

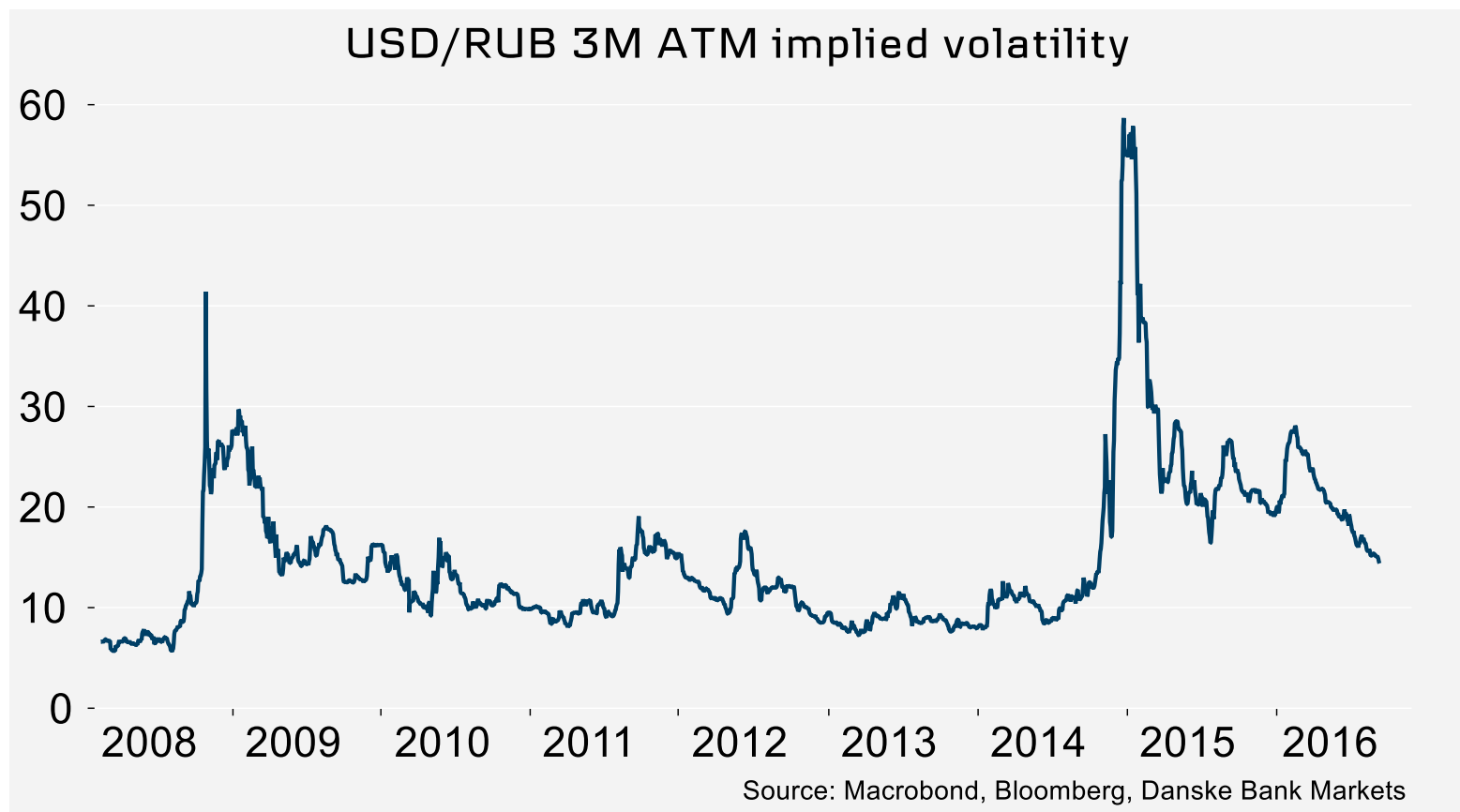


Source: Macrobond, Danske Bank Markets

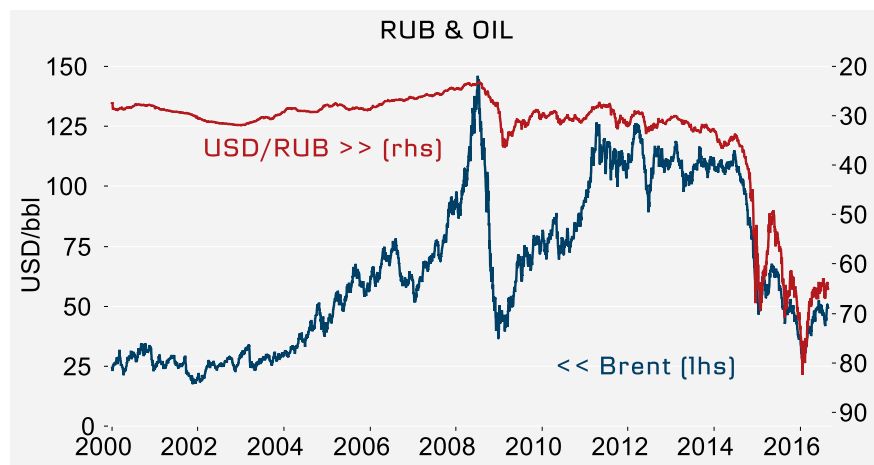


Source: Macrobond, Danske Bank Markets

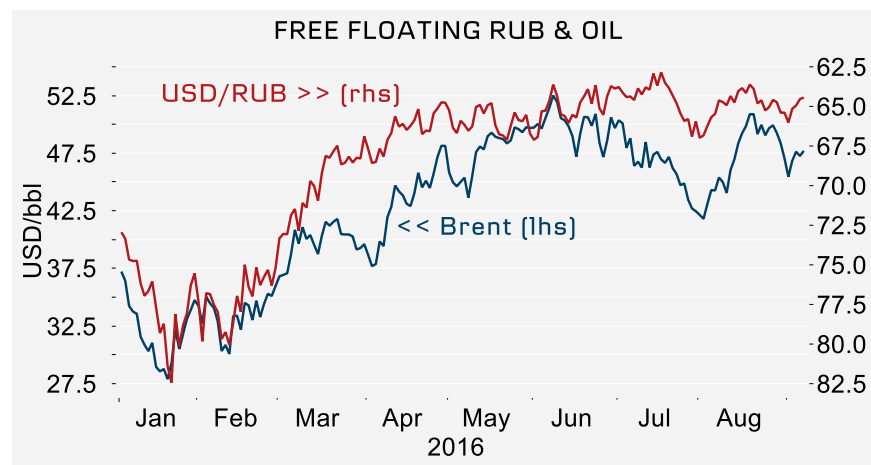
Markets become more confident about the RUB: volatility drops to its lowest since 2014



RUB: weakening correlation with oil. Fed and EM sentiment are important



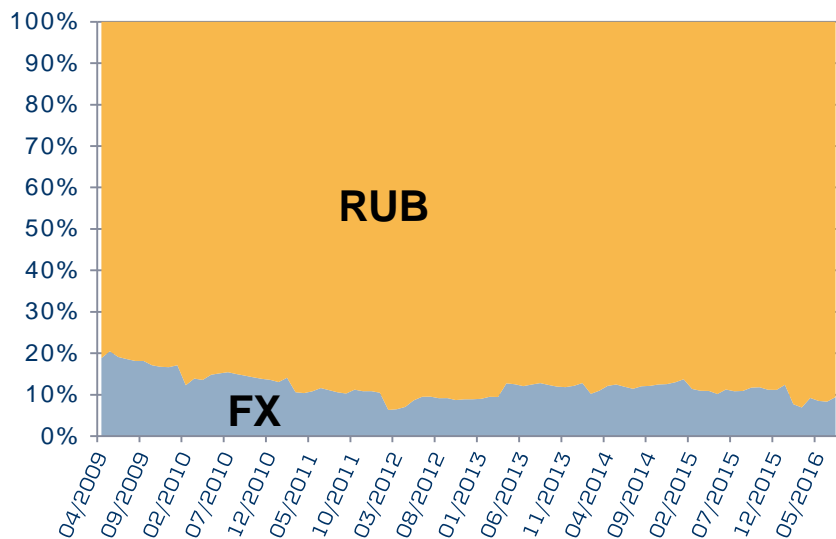
Source: Macrobond, Danske Bank Markets



Source: Macrobond, Danske Bank Markets

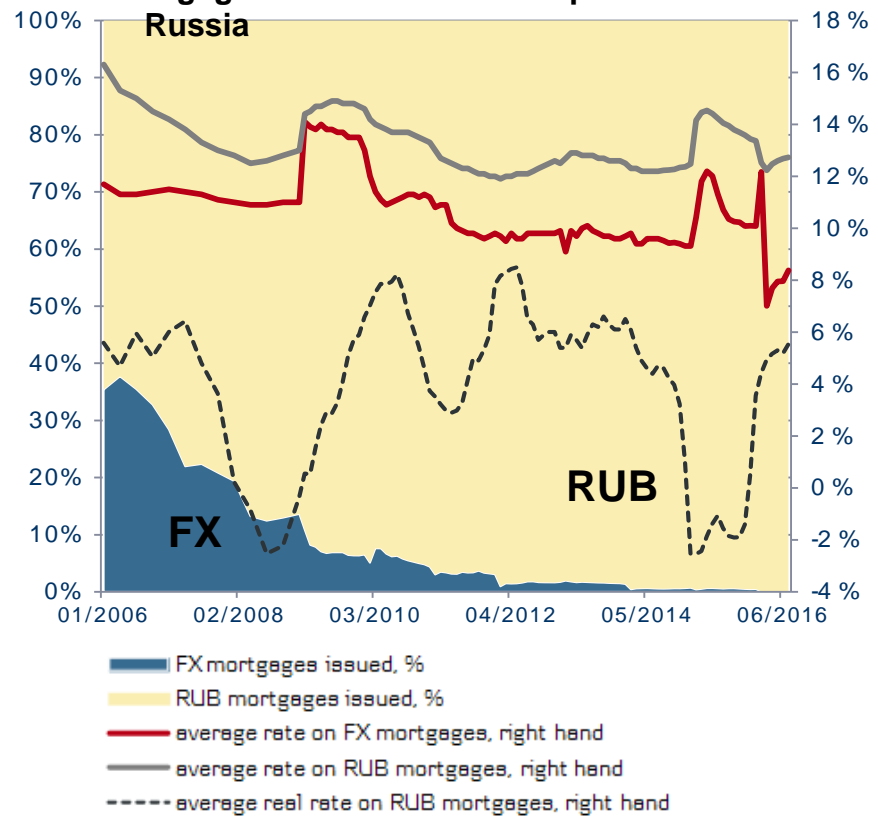
FX exposure in loans is decreasing

Corporate RUB and FX loans, % of total corporate loans



Source: Bank Rossii, Danske Bank Markets

Mortgage loan and rate development in Russia

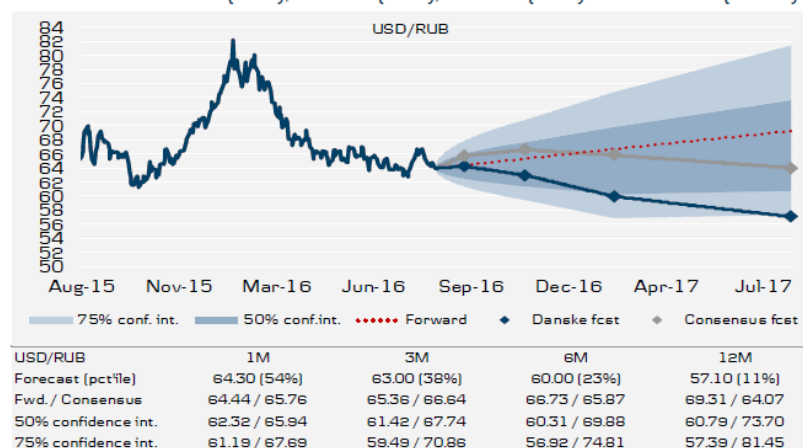


Source: Bank Rossii, Danske Bank Markets

Macroeconomic and FX (as of 15 Aug) forecasts for Russia

	2014	2015	2016E	2017E
Real GDP (% y/y)	0.6	-3.7	-0.6	1.2
Private consumption, real (% y/y)	1.3	-10.1	-4.0	2.0
Fixed investments, real (% y/y)	-2.0	-7.6	-6.0	2.8
Brent oil price (USD, average)	99.5	53.6	48.6	52.3
Brent oil price (% y/y)	-8.5	-46.1	-9.3	7.5
Exports in USD (% y/y)	-4.9	-31.8	-26.0	6.2
Imports in USD (% y/y)	-9.8	-37.0	-30.0	1.0
MosPrime 3 months rate (% average)	10.5	13.3	9.5	7.1
CPI (% Dec/Dec)	11.4	12.9	6.0	5.1
RUB/USD (% y/y)	-15.7	-37.7	-6.4	5.8
M1 (RUB, trn)	8.3	8.1	9.3	10.2
Unemployment (%)	5.2	5.6	5.7	5.3
Budget balance (% of GDP)	0.9	-2.4	-3.0	-1.0
Current account (% of GDP)	3.2	4.0	3.2	3.8

Forecast: 64.30 (1M), 63.00 (3M), 60.00 (6M) and 57.10 (12M)



Source: Danske Bank Markets

Source: CBR, Rosstat, Bloomberg, Danske Bank Markets estimates

Danske Bank EMEA FX forecasts

		EUR		USD		DKK		SEK		NOK	
		Danske	Forward	Danske	Forward	Danske	Forward	Danske	Forward	Danske	Forward
PLN	16-Aug-16	4.27		3.78		174		221		216	
	+1M	4.30	4.28	3.84	3.78	173	174	219	221	216	216
	+3M	4.30	4.29	3.84	3.79	173	173	216	220	216	215
	+6M	4.28	4.32	3.75	3.79	174	172	217	219	213	215
	+12M	4.22	4.36	3.58	3.80	176	171	216	217	211	215
HUF	16-Aug-16	310		274		24.0		3.05		2.97	
	+1M	310	310	107	274	24.0	24.0	3.03	3.05	3.00	2.97
	+3M	310	311	277	274	24.0	23.9	3.00	3.04	3.00	2.98
	+6M	308	311	270	274	24.1	23.9	3.02	3.03	2.95	2.98
	+12M	306	313	259	273	24.3	23.7	2.97	3.01	2.91	2.98
CZK	16-Aug-16	27.0		23.9		27.5		35.0		34.1	
	+1M	27.1	27.0	24.2	23.9	27.5	27.5	34.7	35.0	34.3	34.1
	+3M	27.1	27.0	24.2	23.8	27.5	27.5	34.3	35.0	34.3	34.2
	+6M	27.1	26.9	23.8	23.6	27.4	27.6	34.3	35.1	33.6	34.5
	+12M	27.1	26.9	23.0	23.4	27.4	27.6	33.6	35.1	32.8	34.7
RUB	16-Aug-16	72.0		63.7		10.3		13.1		12.8	
	+1M	72.0	72.7	64.3	64.3	10.3	10.2	13.1	13.0	12.9	12.7
	+3M	70.6	73.9	63.0	65.2	10.5	10.1	13.2	12.8	13.2	12.5
	+6M	68.4	75.8	60.0	66.5	10.9	9.8	13.6	12.5	13.3	12.3
	+12M	67.4	79.3	57.1	69.1	11.0	9.4	13.5	11.9	13.2	11.8
TRY	16-Aug-16	3.31		2.93		225		286		279	
	+1M	3.34	3.33	2.98	2.95	223	223	282	284	279	277
	+3M	3.42	3.38	3.05	2.98	218	220	272	279	272	273
	+6M	3.50	3.47	3.07	3.04	213	214	266	272	260	268
	+12M	3.72	3.63	3.15	3.16	200	205	245	260	239	257
CNY	16-Aug-16	7.48		6.62		100		126		123	
	+1M	7.45	7.49	6.65	6.62	100	99	126	126	125	123
	+3M	7.50	7.52	6.70	6.63	99	99	124	126	124	123
	+6M	7.75	7.57	6.80	6.64	96	98	120	125	117	123
	+12M	8.26	7.66	7.00	6.67	90	97	110	123	108	122
ZAR	16-Aug-16	15.0		13.2		49.8		63.2		61.6	
	+1M	17.0	15.1	15.20	13.3	43.7	49.4	55.2	62.8	54.6	61.2
	+3M	17.4	15.3	15.50	13.5	42.9	48.7	53.6	61.8	53.6	60.5
	+6M	17.4	15.6	15.30	13.7	42.6	47.6	53.3	60.4	52.2	59.4
	+12M	17.7	16.3	15.00	14.2	42.0	45.6	51.4	57.9	50.3	57.4

Source: Danske Bank Markets

Disclosures

This research report has been prepared by Danske Bank Markets, a division of Danske Bank A/S ('Danske Bank'). The author of this research report is Vladimir Miklashevsky, Senior Economist, Trading Desk Strategist.

Analyst certification

Each research analyst responsible for the content of this research report certifies that the views expressed in this research report accurately reflect the research analyst's personal view about the financial instruments and issuers covered by the research report. Each responsible research analyst further certifies that no part of the compensation of the research analyst was, is or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations expressed in the research report.

Regulation

Danske Bank is authorised and subject to regulation by the Danish Financial Supervisory Authority and is subject to the rules and regulation of the relevant regulators in all other jurisdictions where it conducts business. Danske Bank is subject to limited regulation by the Financial Conduct Authority and the Prudential Regulation Authority (UK). Details on the extent of the regulation by the Financial Conduct Authority and the Prudential Regulation Authority are available from Danske Bank on request.

The research reports of Danske Bank are prepared in accordance with the Danish Society of Financial Analysts' rules of ethics and the recommendations of the Danish Securities Dealers Association.

Conflicts of interest

Danske Bank has established procedures to prevent conflicts of interest and to ensure the provision of high-quality research based on research objectivity and independence. These procedures are documented in Danske Bank's research policies. Employees within Danske Bank's Research Departments have been instructed that any request that might impair the objectivity and independence of research shall be referred to Research Management and the Compliance Department. Danske Bank's Research Departments are organised independently from and do not report to other business areas within Danske Bank.

Research analysts are remunerated in part based on the overall profitability of Danske Bank, which includes investment banking revenues, but do not receive bonuses or other remuneration linked to specific corporate finance or debt capital transactions.

Financial models and/or methodology used in this research report

Calculations and presentations in this research report are based on standard econometric tools and methodology as well as publicly available statistics for each individual security, issuer and/or country. Documentation can be obtained from the authors on request.

Risk warning

Major risks connected with recommendations or opinions in this research report, including a sensitivity analysis of relevant assumptions, are stated throughout the text.

Date of first publication

See the front page of this research report for the date of first publication.

General disclaimer

This research has been prepared by Danske Bank Markets (a division of Danske Bank A/S). It is provided for informational purposes only. It does not constitute or form part of, and shall under no circumstances be considered as, an offer to sell or a solicitation of an offer to purchase or sell any relevant financial instruments (i.e. financial instruments mentioned herein or other financial instruments of any issuer mentioned herein and/or options, warrants, rights or other interests with respect to any such financial instruments) ('Relevant Financial Instruments').

The research report has been prepared independently and solely on the basis of publicly available information that Danske Bank considers to be reliable. While reasonable care has been taken to ensure that its contents are not untrue or misleading, no representation is made as to its accuracy or completeness and Danske Bank, its affiliates and subsidiaries accept no liability whatsoever for any direct or consequential loss, including without limitation any loss of profits, arising from reliance on this research report.

The opinions expressed herein are the opinions of the research analysts responsible for the research report and reflect their judgement as of the date hereof. These opinions are subject to change and Danske Bank does not undertake to notify any recipient of this research report of any such change nor of any other changes related to the information provided in this research report.

This research report is not intended for retail customers in the United Kingdom or the United States.

This research report is protected by copyright and is intended solely for the designated addressee. It may not be reproduced or distributed, in whole or in part, by any recipient for any purpose without Danske Bank's prior written consent.

Disclaimer related to presentations to U.S. customers

This research report is distributed in the United States by Danske Markets Inc., a U.S. registered broker-dealer and subsidiary of Danske Bank, pursuant to SEC Rule 15a-6 and related interpretations issued by the U.S. Securities and Exchange Commission. The research report is intended for distribution in the United States solely to 'U.S. institutional investors' as defined in SEC Rule 15a-6. Danske Markets Inc. accepts responsibility for this research report in connection with distribution in the United States solely to 'U.S. institutional investors'.

Danske Bank is not subject to U.S. rules with regard to the preparation of research reports and the independence of research analysts. In addition, the research analysts of Danske Bank who have prepared this research report are not registered or qualified as research analysts with the NYSE or FINRA but satisfy the applicable requirements of a non-U.S. jurisdiction.

Any U.S. investor recipient of this research report who wishes to purchase or sell any Relevant Financial Instrument may do so only by contacting Danske Markets Inc. directly and should be aware that investing in non-U.S. financial instruments may entail certain risks. Financial instruments of non-U.S. issuers may not be registered with the U.S. Securities and Exchange Commission and may not be subject to the reporting and auditing standards of the U.S. Securities and Exchange Commission.



Andrey Amosov,

JLL

A large, abstract graphic in the bottom half of the slide consists of several overlapping, wavy blue lines that create a sense of motion and depth. The lines are in various shades of blue, from light to dark, and some have a grid-like pattern.

Overview of St. Petersburg commercial real estate market

Andrey Amosov, Head of Saint-Petersburg Office

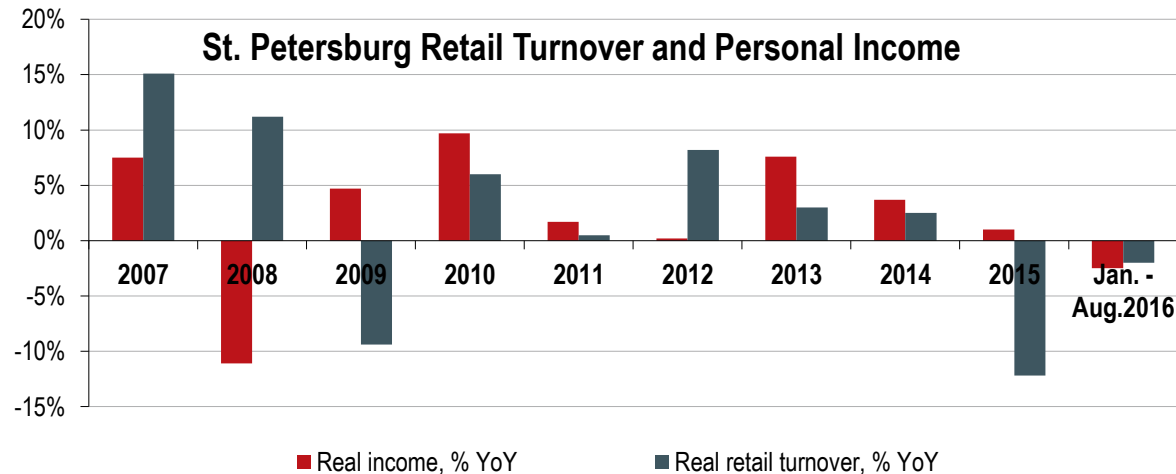




St. Petersburg Shopping Centre Market

Retail Turnover and Income Dynamics

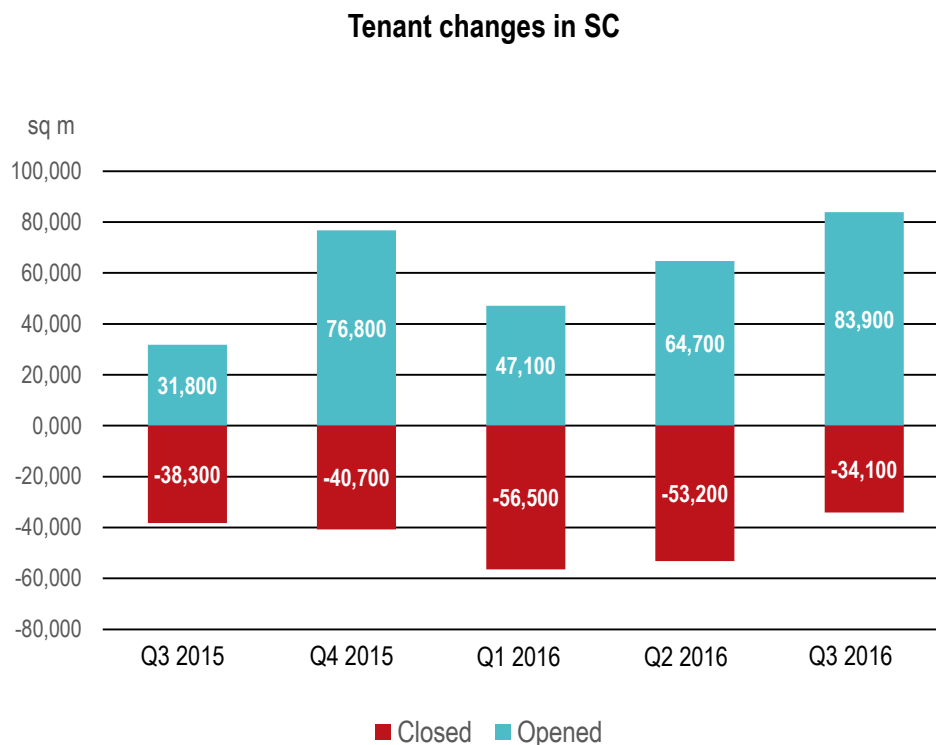
- Average real income and retail turnover **decreased** by 2.5% and 2.0% YoY respectively in January - August 2016.
- Restaurant turnover increased by 7.4% YoY. Notably, wholesale turnover, which worked as a leading indicator in 2015, showed a 38% YoY gain in January-August.



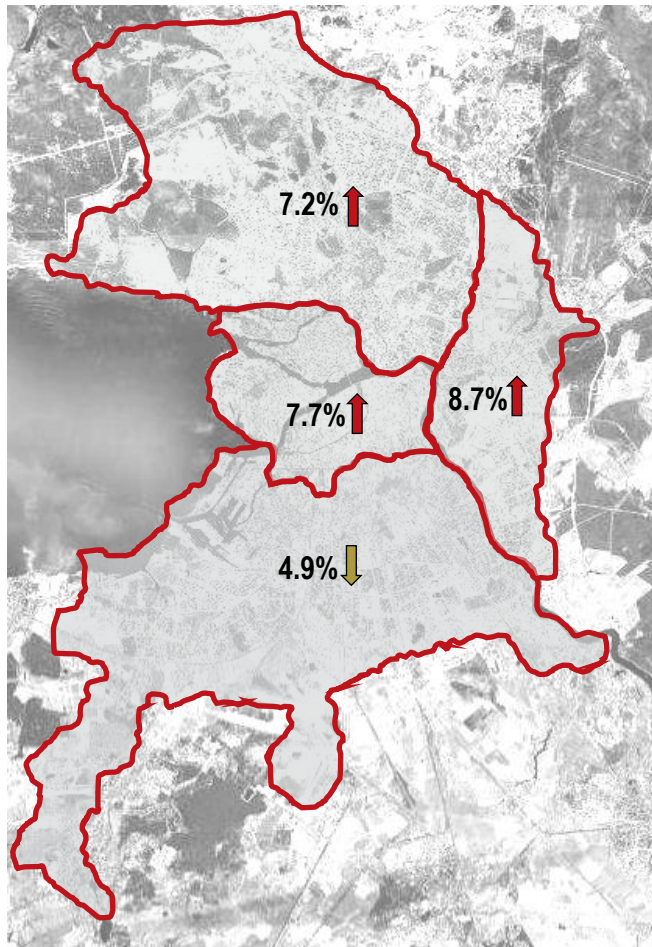
Source: Rosstat

Demand Distribution in Shopping Centres

- The total volume of opened retail space in Q3 2016 exceeds the area of closed stores in 2.5 times.



Vacancy Rate Distribution

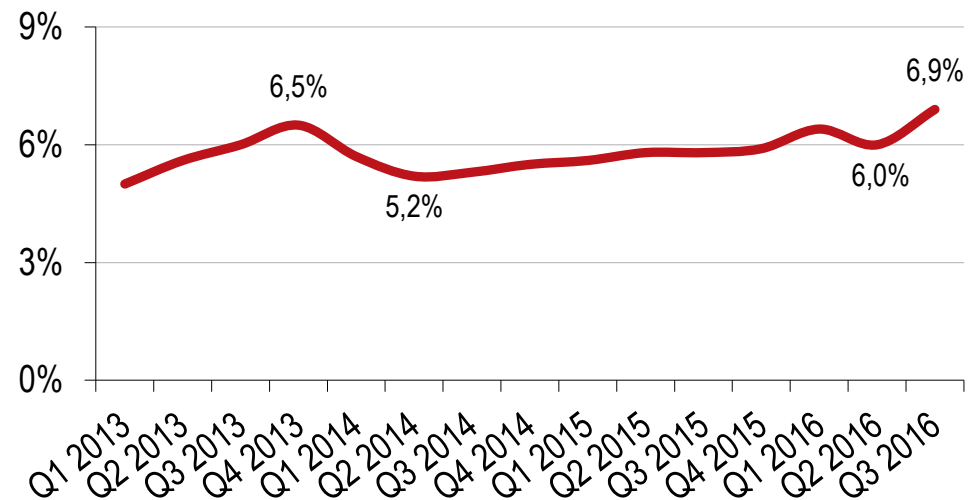


7.2% Vacancy rate

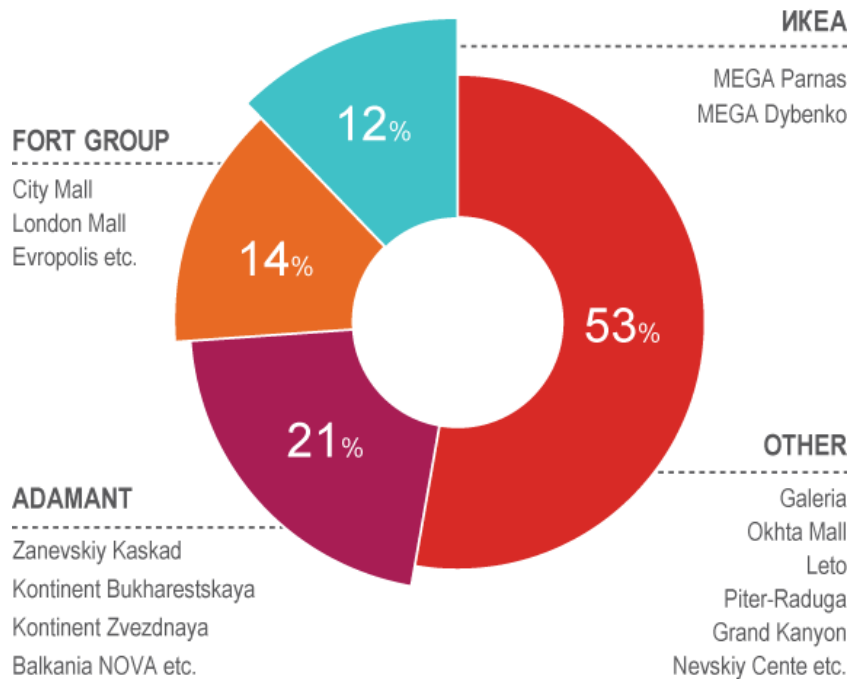
↓ Vacancy rate change last quarter

- The average vacancy rate in the city is **6.9%**. It has increased by 0.9 pps due to new shopping centres delivered in Q3 2016.

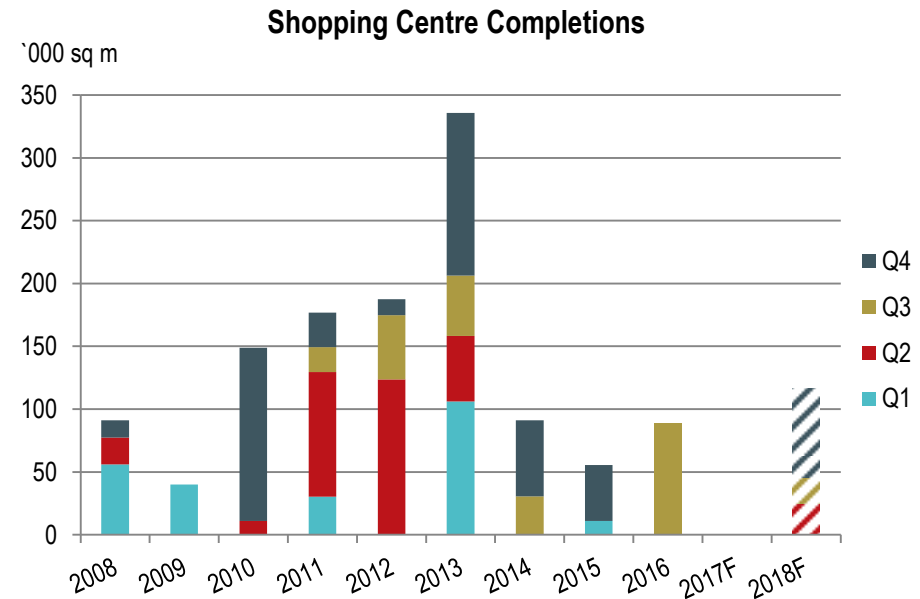
Vacancy Rate in Shopping Centres



Shopping Centre Stock



- Two shopping centres were opened in Q3 2016
 - Okhta Mall SEC (GLA – 78,000 sq m)
 - Port Nahodka SC (GLA – 10,860 sq m)



Quality Shopping Centres, 2016-2018



Okhta Mall
78,000 sq m*
SRV

Q3 2016



Hollywood
71,000* sq m
Evroinvest

2018



Pearl Plaza, Phase II
25,000 sq m
SRV

2018



**Port Nahodka,
Phase II**
10,860 sq m
Fort Group

Q3 2016



Fashion House
20,260 sq m
Fashion House
Development

2018

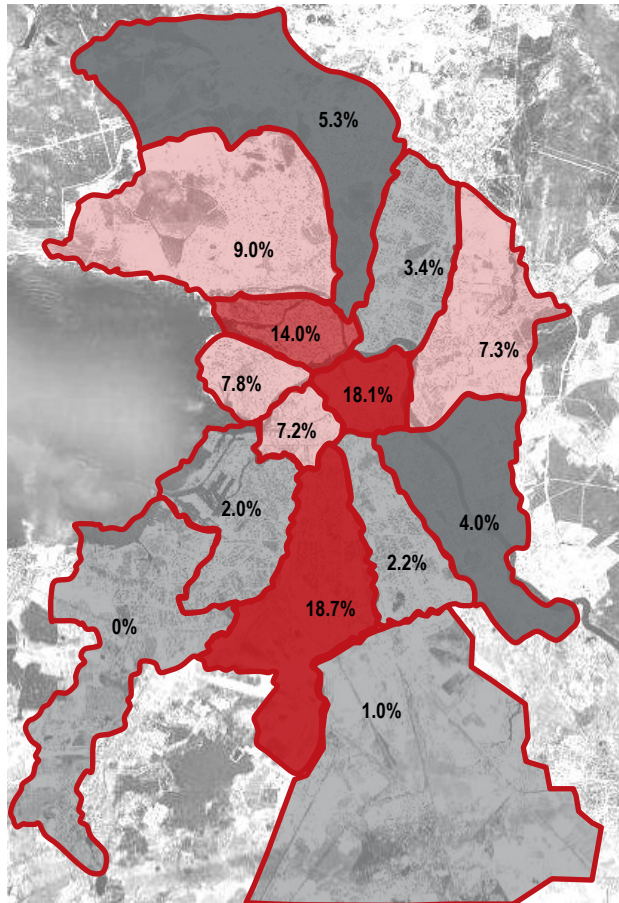
* GLA



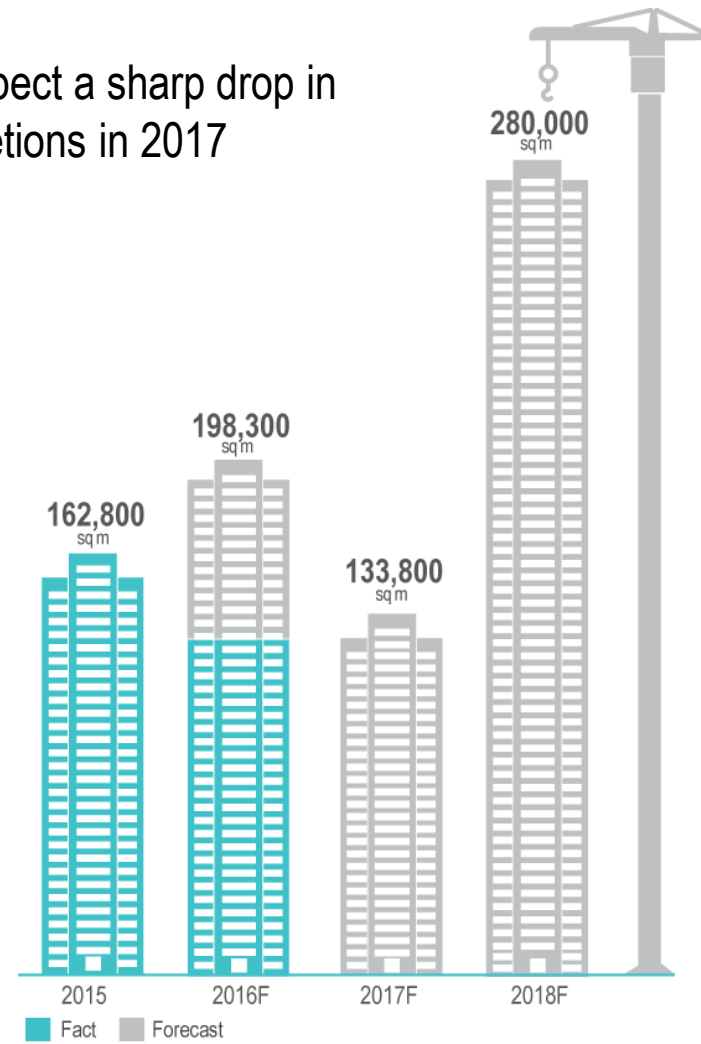
St. Petersburg office market



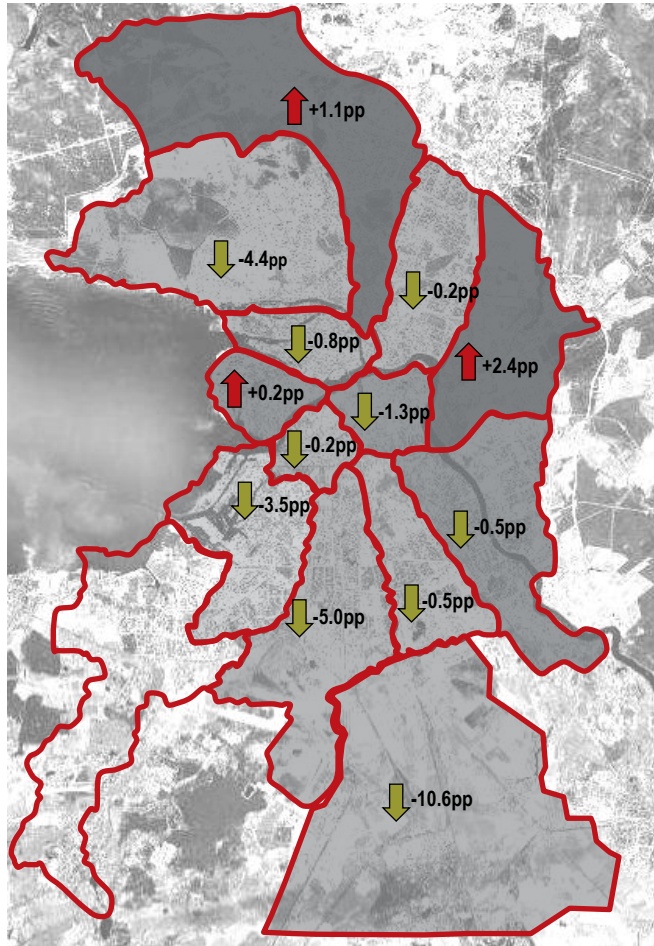
Office Stock: Geographical Distribution



- We expect a sharp drop in completions in 2017



Vacancy Rate Dynamics



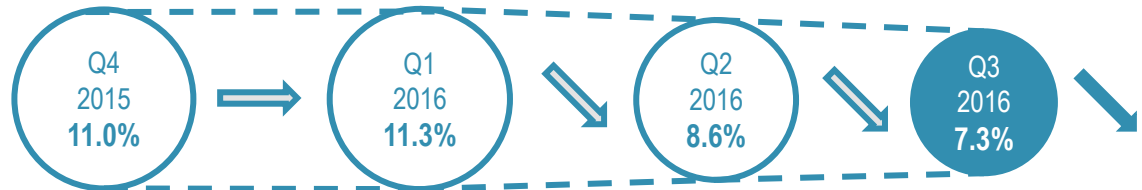
Vacancy rate:

<5% 5-10% 10-15% >15%

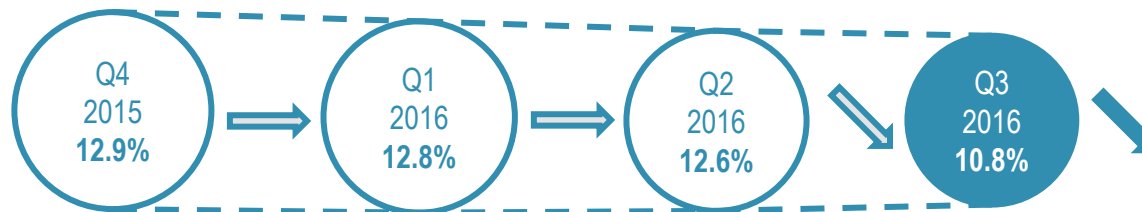
↓ -1.1pp Last quarter change

- There are no big office blocks (more than 5,000 sq m) that are ready to lease immediately.

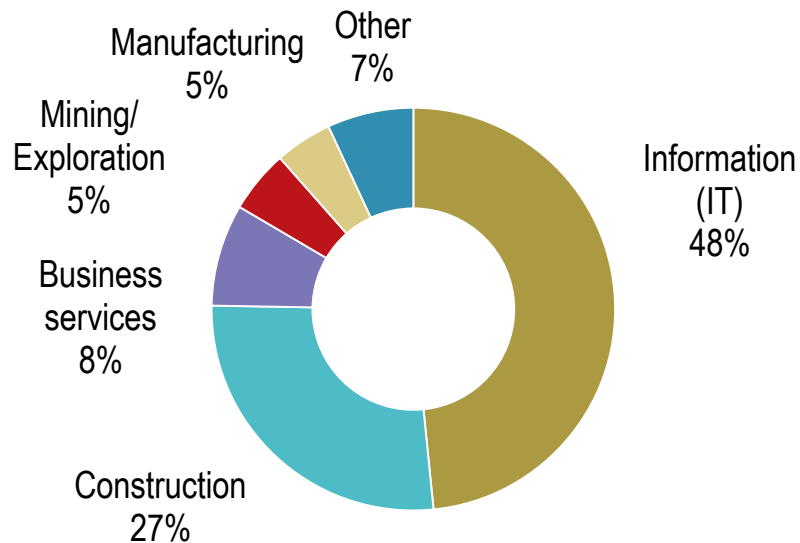
Vacancy Rate, Class A



Vacancy Rate, Class B



Leasing Deal Breakdown by Business Sector*



- The largest deals in Construction sector were made by StroyGazConsulting (14,500 sq m) in Flandriya Plaza BC and by LSR Group that leased 5,420 sq m on Nevskiy Ave., 68 in Q2 2016.
- IT sector in absolute figures Q1-Q3 leased space exceeded last year annual results by 30% (40,720 sq m vs. 31,330 sq m).

* Calculated on the basis of deals known to the St. Petersburg Research Forum and covered in the press.

Rental Rate Dynamics

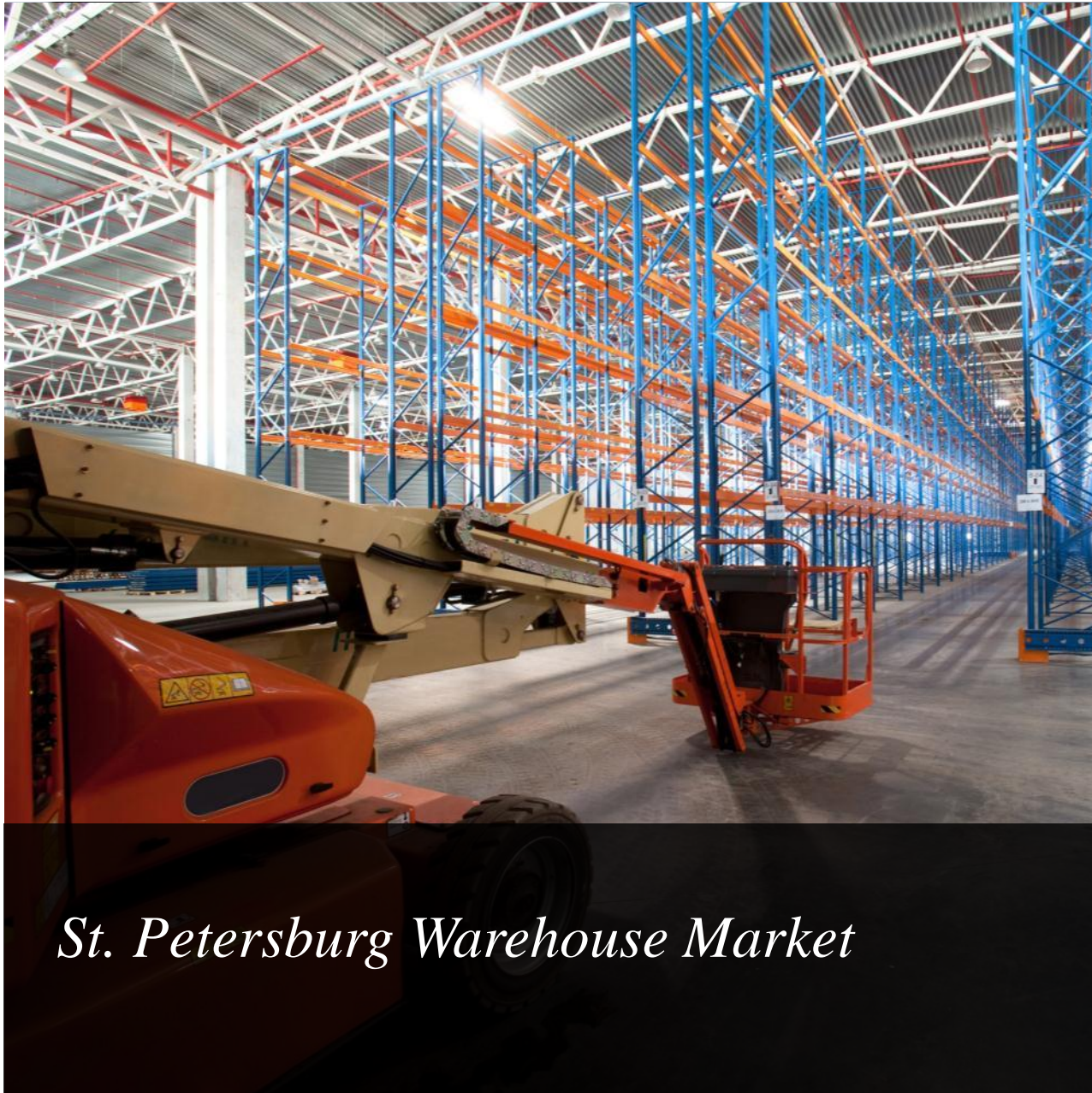
Rental Rate, Class A



Rental Rate, Class B

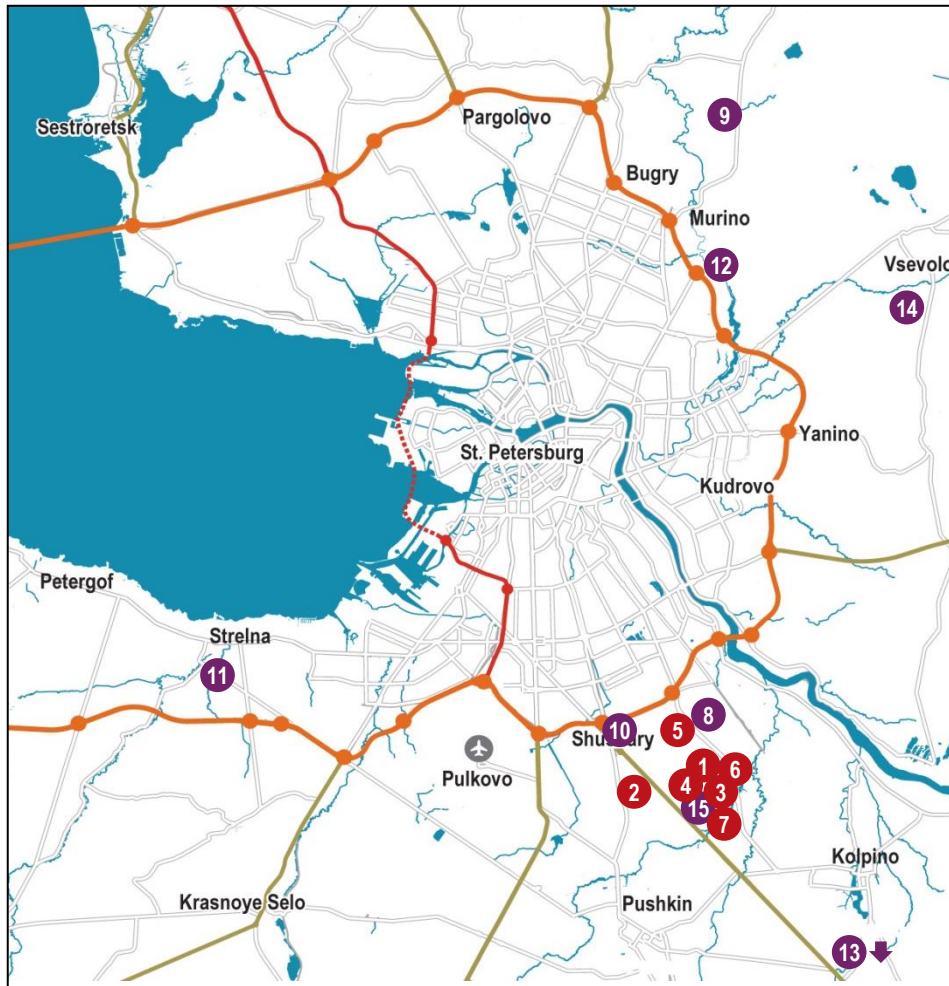


- Rental rate have slightly tend to increase
- A period of total discounts left in past



St. Petersburg Warehouse Market

Completions and Future Projects



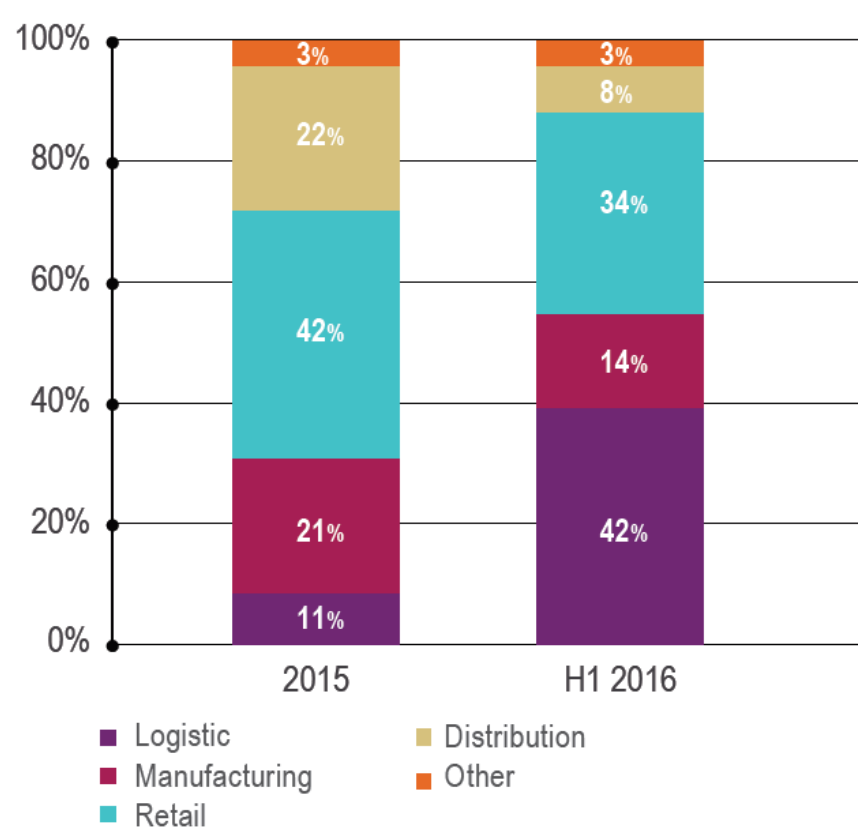
Warehouses Completed in 2016

No	Name	GLA, sq m
1	Redmond	38,000
2	Armada Park, Phase II	27,100
3	Auchan	25,000
4	AKM-2	22,000
5	Wurth	13,000
6	Delovye Linii	12,500
7	Norbert Dentressangle Logistics	12,000

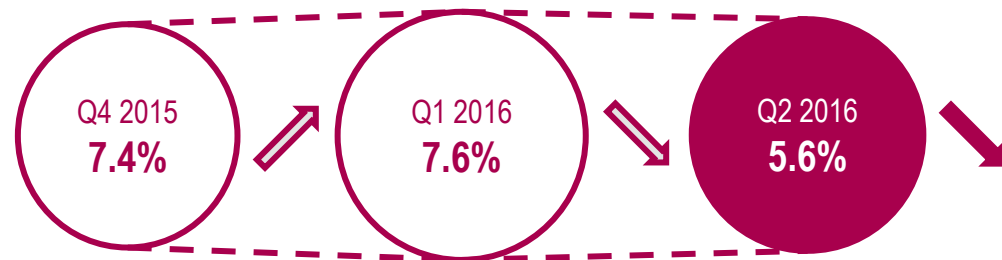
Future Quality Warehouses

No	Name	Type	GLA, sq m
8	Ulmart (Sofiskaya)	Owner occupied	60,000
9	Oktavian	Speculative	54,400
10	Ruslan, phase II	Speculative	30,000
11	Admiral Maryino	Speculative	20,000
12	Ulmart (Piskarevskiy)	Owner occupied	18,500
13	Fedorovskiy Posad	Speculative	12,500
14	Ladoga, phase II	Speculative	11,150
15	Decathlon	Built-to-suit	10,000

Demand and Vacancy Rate

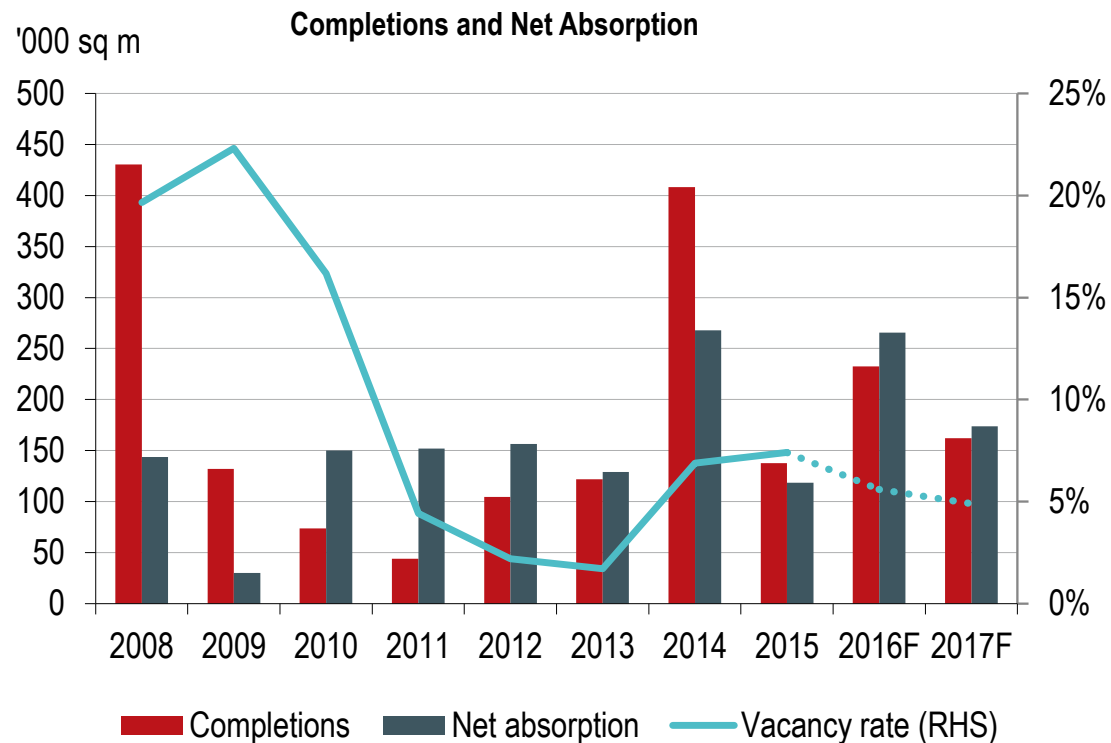


- In H1 2016, logistic companies were the leaders on the demand side, with 42% of the total leased area.



Market Balance

- Net absorption reached 171,000 sq m, the highest volume for H1 on record. It was due to built-to-suite projects.





Thank you!

Olga Mischenko,

“Egorov Puginsky Afanasiev & Partners” (EPAM)



АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУГИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ

Изменение правового регулирования рынка недвижимости и строительства и уменьшение административных барьеров

Ольга Мищенко,
руководитель практики строительства и ГЧП
АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнёры» (Санкт-Петербург)

06.10.2016

Как утвердить проект планировки и межевания территории за 30 дней без публичных слушаний?

- l **Новелла:** введение института «комплексного и устойчивого развития территории» (с 01 января 2017 года).
- l **Цель:** обеспечение наиболее **эффективного использования территории** (например, борьба с «серым поясом промышленной застройки»).
- l **Суть:** реновация и развитие территории путем утверждения новой документации по планировке территории и застройки территории жилыми, общественно-деловыми, производственными объектами, а также необходимыми объектами инфраструктуры.
- l Градостроительный кодекс выделяет **две** формы КРТ:
 - КРТ по инициативе **правообладателей**;
 - КРТ по инициативе **органов власти**.
- l **Максимальный срок КРТ составляет 15 лет.**

Кто вправе выступить с инициативой?

- Собственник земельного участка и (или) объекта недвижимости;
- **Арендатор / пользователь** (на основании договора безвозмездного пользования) **публичного земельного участка** (при условии, что срок действия прав на момент заключения договора КРТ составляет **не менее 5 лет**).
- Инициатива может исходить от **нескольких правообладателей**. В этом случае между ними заключается соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению КРТ.
- ВАЖНО:** закон **не содержит ограничений в отношении территории**, подлежащей КРТ и **оснований**, при которых правообладатель может выступить с инициативой.



Риски злоупотребления ?

- И Договор КРТ с правообладателями заключается без торгов.

Преимущества КРТ по инициативе правообладателей

І В чем преимущество КРТ для правообладателей?

- Утверждение ППТ / ПМТ в течение **30** дней **без** проведения **публичных слушаний**;
- Предоставление свободных публичных земельных участков **в аренду без торгов** для строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры;
- **Компенсационные мероприятия** для правообладателей на участках которых **размещаются объекты инфраструктуры** (*налоговые льготы; уменьшение арендной платы; предоставление равноценных земельных участков*);

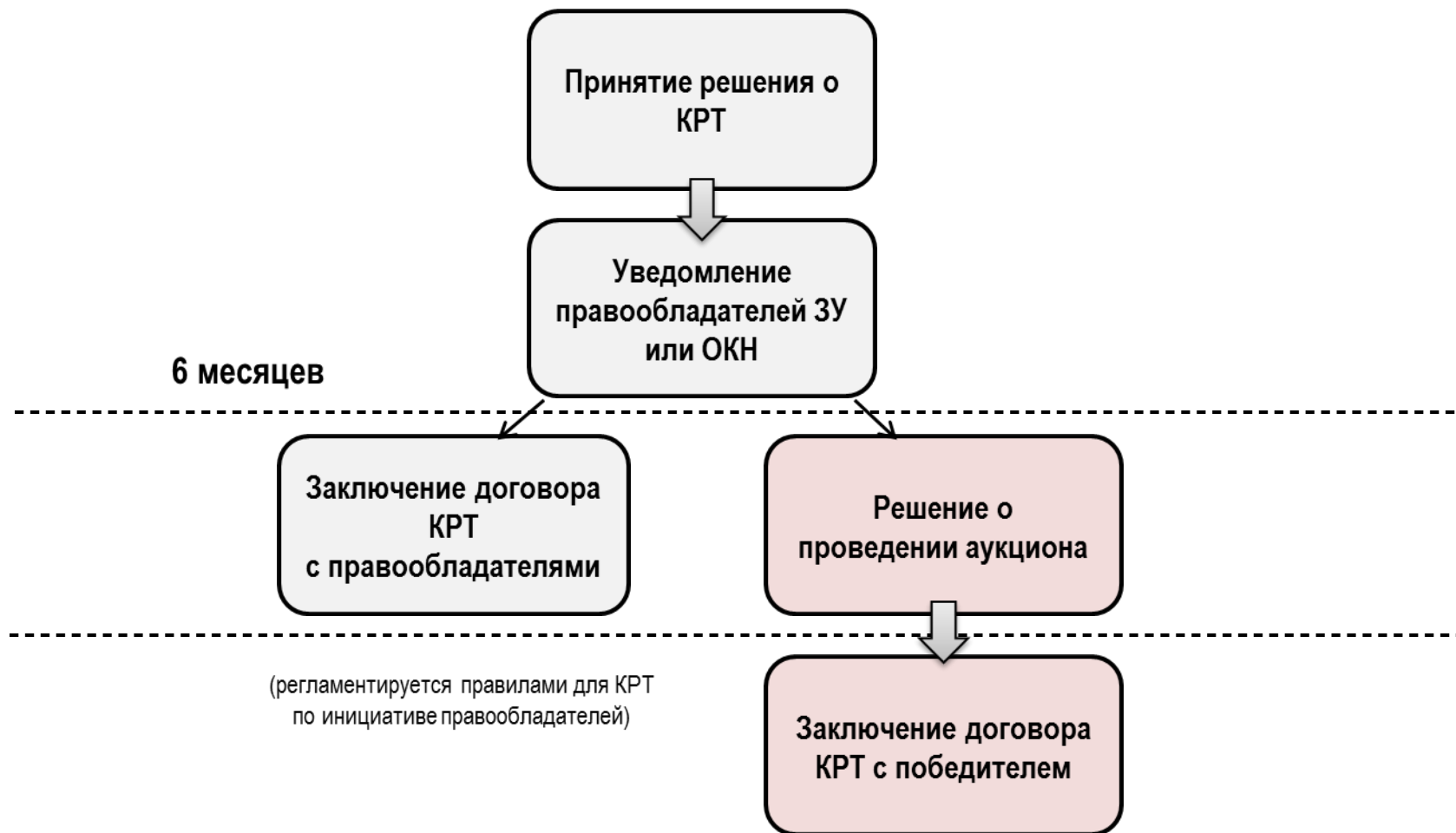
І **ВАЖНО:** в случае отказа от договора КРТ любого из правообладателей ППТ / ПМТ признается недействующим!

Кто находится в зоне риска: новые основания для изъятия

Решение о КРТ может быть принято органом власти в случае:

- 1** Осуществление деятельности по КРТ в границах территории **допускается согласно ПЗЗ;**
- 1** Не менее **50% площади** территории заняты земельными участками, на которых расположены:
 - Объекты (за исключением МКД), признанные **аварийными и подлежащими сносу;**
 - Объекты (за исключением МКД), **снос либо реконструкция которых предусмотрена адресными программами;**
 - ВРИ которых (а также характеристики расположенных на них объектов) **не соответствуют ВРИ и предельным параметрам застройки, которые установлены ПЗЗ.**
 - объекты, признанные **самовольными постройками.**

КРТ по инициативе органов власти: процедура



КРТ по инициативе органов власти: особенности

- Закон **допускает изъятие** у правообладателей (собственников, арендаторов, пользователей) **земельных участков** в границах развиваемой территории и расположенных на них **объектов недвижимости** для целей КРТ.
- Изъятие объектов допускается после утверждения ППТ разработанного победителем аукциона
- При этом, **без торгов в последующем** инвестору могут быть предоставлены только земельные участки, изъятые у арендаторов / безвозмездных пользователей, **но не собственников!**

Как снизить расходы на подготовку проектной документации и проведение экспертизы при строительстве типовых объектов?

Реформа системы типовой проектной документации

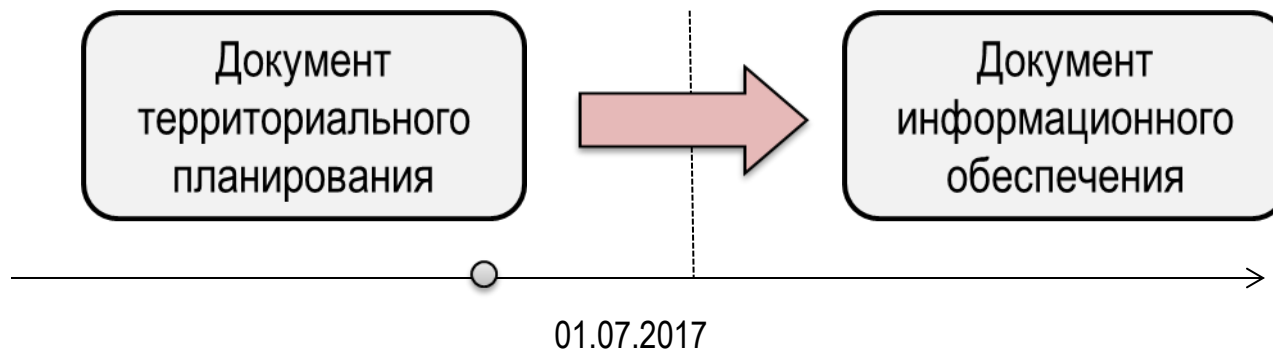
Критерий	Проектная документация повторного использования	Модифицированная проектная документация
Определение	Документация, которая: (1) получила положительное заключение экспертизы и (2) может быть использована при подготовке проектной документации для строительства аналогичного по назначению и проектной мощности объекта капитального строительства.	Проектная документация, в которую после получения положительного заключения экспертизы внесены изменения, не затрагивающие конструктивных и других характеристик безопасности объекта капитального строительства.
Экспертиза	Проводится в усеченном виде (только в отношении разделов, в которые вносились изменения.)	Проведение экспертизы не требуется. Но! Требуется заключение органа (организации), которые проводили экспертизу.

Срок выдачи ГПЗУ имеет значение!

Новые правила о сроке ГПЗУ

- С 01 января 2017 года: для получения разрешения на строительство должен быть представлен **ГПЗУ, выданный менее 3 лет назад.**
- Переходные положения:
 - ГПЗУ, выданный **до 01.01.2017**, может быть использован для подготовки проектной документации и выдачи разрешения на строительство **в течение срока, который устанавливается правительством субъекта РФ.**
 - Данный срок может составлять **от 3 до 8 лет** с 01.01.2017.
 - ВОПРОС:** Применение переходных положений в отсутствие регионального НПА?

Изменение статуса ГПЗУ



- Сокращение количества споров о выдаче ГПЗУ?**
- Сокращение срока выдачи ГПЗУ: 20 рабочих дней.**

Что дает новый закон о регистрации недвижимости?

Новый закон о государственной регистрации недвижимости

- 1 Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (вступает в силу **01.01.2017**)
- 1 Объединение ГКН и ЕГРП



- 1 Возможность **одновременного** осуществления кадастрового учета и государственной регистрации прав (в частности, при создании объектов недвижимости).

Сокращение сроков процедур:

Процедура	Было	Стало
Кадастровый учет	10 рабочих дней	5 рабочих дней
Регистрация прав	10 рабочих дней	7 рабочих дней
Кадастровый учет + регистрация прав	-	10 рабочих дней

Подача документов **вне зависимости** от территории, где находится объект.

Законом не предусмотрено свидетельство о праве собственности. Права подтверждаются только выпиской.

Новые ПЗЗ: как строить по старому?

Новые ПЗЗ и переходный период

- l Новые ПЗЗ вступили в силу **29 июня 2016 года**.
- l ППТ и ПМТ подлежат приведению в соответствие с ПЗЗ до 2018 года.
- l До этого момента (переходный период):
 - ППТ / ПМТ имеют **приоритет** в случае противоречия ПЗЗ.
 - В ГПЗУ указываются **параметры застройки территории** (включая коэффициент использования территории, максимальную площадь и высоту объектов) **в соответствии с ППТ / ПМТ**.

1 Требуется ли получение нового ГПЗУ для обращения за разрешением на строительство?

Суть проблемы: Имеются случаи отказа ГАСН в выдаче разрешения на строительство, если в ГПЗУ содержится информация о градостроительном регламенте в соответствии с предыдущими ПЗЗ.

1 Применение переходных положений в части предельных параметров застройки, которые не указаны в ППТ / ПМТ.

Суть проблемы: новые ПЗЗ предполагают приоритет ППТ / ПМТ в случае расхождения с ПЗЗ. Что делать, если изменился предельный параметр застройки, который не фигурирует в ППТ / ПМТ (например, высотность)?



АДВОКАТСКОЕ
БЮРО

ЕГОРОВ
ПУГИНСКИЙ
АФАНАСЬЕВ
И ПАРТНЕРЫ

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

191186, Россия, Санкт-Петербург,
Невский пр., 24, офис 132,
Тел.: +7 (812) 332 96 81
Факс: +7 (812) 322 96 82
www.epam.ru

Ольга Мищенко,
руководитель практики
строительства и ГЧП
(Санкт-Петербург)
olga_mischenko@epam.ru

© Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры

Данный материал подготовлен исключительно в информационных и/или образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», его руководство, адвокаты и сотрудники не могут гарантировать применимость такой информации для ваших целей и не несут ответственности за ваши решения и связанные с ними возможные прямые или косвенные потери и/или ущерб, возникшие в результате использования информации или какой-либо ее части, содержащейся в данных материалах.

Coffee-Break

A large, abstract graphic of overlapping blue waves and lines occupies the bottom half of the slide, creating a sense of movement and depth.

Vladislav Talanin,

YIT

Abstract blue wavy lines and curves forming a dynamic background pattern.



ЮИТ Санкт-Петербург

Гражданское строительство и
девелопмент территорий

06 Октября 2016



yitgroup.com

Проекты жилищного строительства в Санкт-Петербурге



__yitspb.ru__

Сегменты строящегося жилья ЮИТ в России

15–20%



Рифей, Екатеринбург

Эконом+

> 60%



Парус,
Ростов-на-Дону

Комфорт

10–15%



Аксиома,
Москва

Бизнес

< 5%

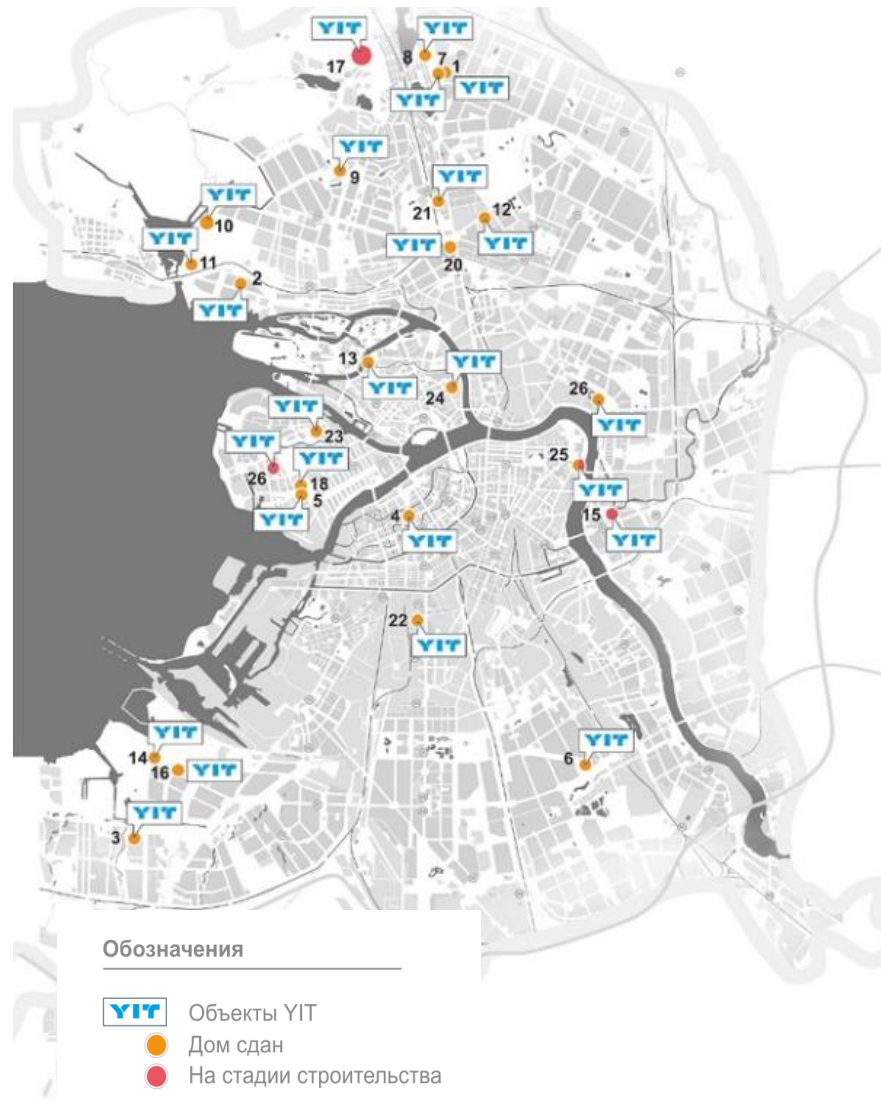


Смольный,
С.-Петербург

Элит

Объекты YIT в Санкт-Петербурге

На территории СПб с 1988 года. Жилищное строительство с начала 2000-х годов.
Построено более 150 объектов в Санкт-Петербурге



Введенные объекты:

- «Северная жемчужина», ул. Асафьева, 5/1, дом сдан (на карте 1)
- «Приморская жемчужина», ул. Савушкина, 121, дом сдан (на карте 2)
- «Урицк», пр. Ветеранов, 130, дом сдан (на карте 3).
- «Казанская, 58», дом сдан (на карте 4).
- «Пять звезд», Васильевский остров, ул. Беринга, 1, дом сдан (на карте 5).
- «Новая Европа», пр. Славы, 52, дом сдан (на карте 6).
- «Северная жемчужина — 2», ул. Асафьева, 3, дом сдан (на карте 7).
- «Лотос», ул. Композиторов, 12, дом сдан (на карте 8).
- «Комендантский квартал», ул. Парашютная, 23, дом сдан (на карте 9).
- «Атмосфера», ул. Оптиков / Шуваловский пр., дом сдан (на карте 10).
- Vita Nova, ул. Мебельная, дом сдан (на карте 11).
- «Тореза, 44», дом сдан (на карте 12).
- «Ориенталь», ул. Барочная, 12, дом сдан (на карте 13).
- «Оптимист», Ленинский пр., 72, корпус 1, дом сдан (на карте 14).
- «Тринити», пр. Кузнецова, 11, дом сдан (на карте 16).
- Suomi, ул. Беринга, 5, дом сдан (на карте 18).
- Solo, Железнодорожный пер., 8, дом сдан (на карте 20).
- «Костромской 10», Костромской пр., 10, дом сдан (на карте 21).
- «Новомосковский», Московский пр. / ул. Красуцкого, дом сдан на карте 22).
- «КИМа, 1», пр. КИМа, 1, дом сдан (на карте 23).
- «Чапаева 16», ул. Чапаева, 18А, дом сдан (на карте 24).

Строящиеся объекты:

- «Тойве», ул. Республиканская, 22, на стадии строительства (на карте 15).
- «Новоорловский», на стадии строительства (на карте 17).
- «Смольный проспект», 2-я очередь на стадии строительства Исторические дома сданы (на карте 25).
- Fjord, Малый пр. В.О., 52, на стадии строительства (на карте 26).
- INKERI, ул. Сапёрная / ул. Ломоносова, на стадии строительства (на карте 27).

Новоорловский



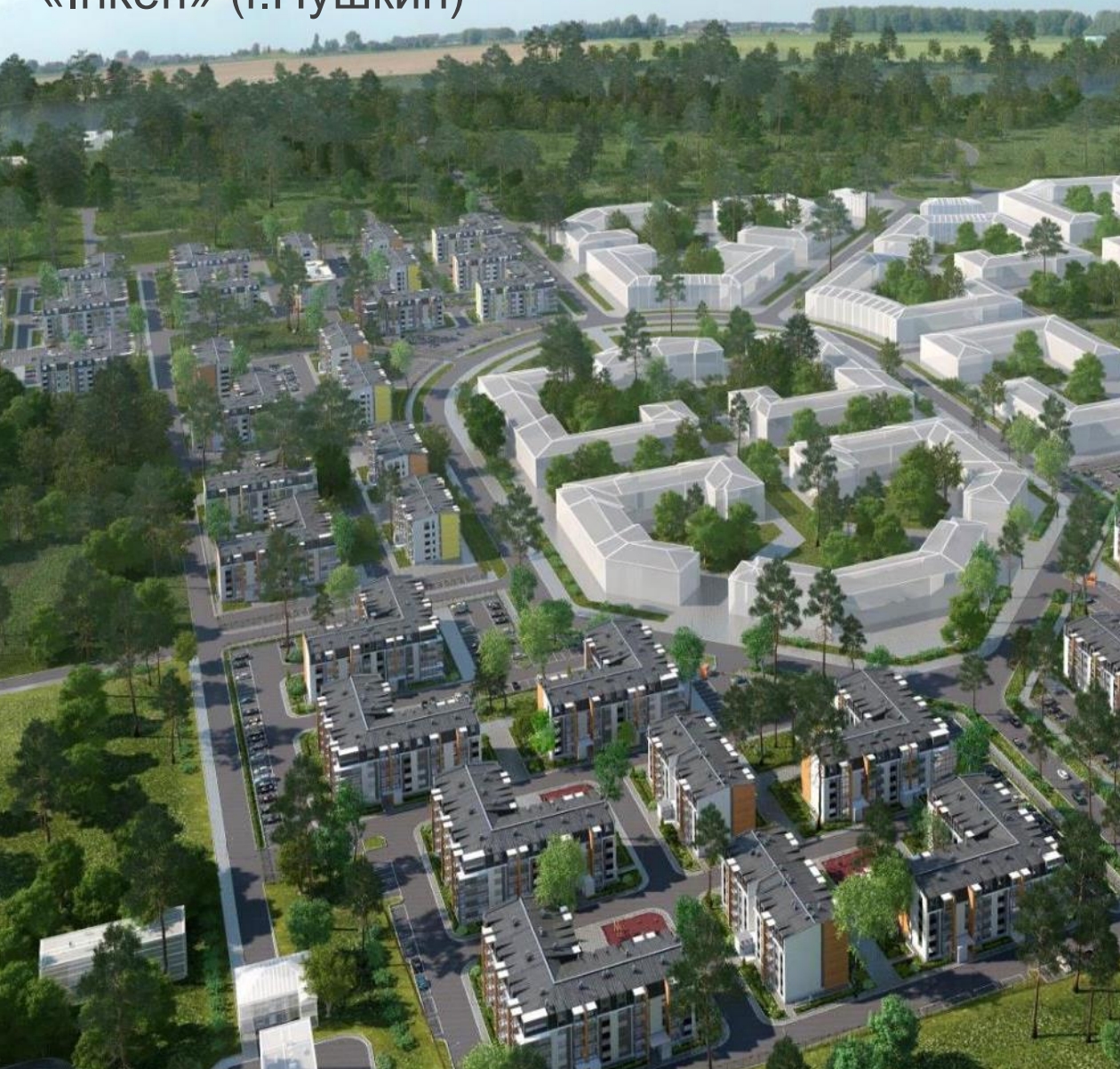
Информация о проекте

- Общая площадь земельного участка ~ 46 га
- Старт-ап 12/2013
- Период застройки ~ 10 лет
- Класс Комфорт+
- Продаваемая площадь ~ 420 000 м2
- 23 жилых дома, от 7 до 25 этажей
- ~ 7600 квартир в 7 очередей
- 18 паркингов, от 4 до 7 уровней
- ~ 5000 машиномест
- 2 школы и 5 детских садов
- Коммерческая площадь 57 магазинов
- Высококласные европейские инженерные системы и материалы
- Безопасность высшего уровня
- Тип конструкций: панель и монолит

Характеристики района

- Рядом лесопарк Новоорловский
- Рядом с КАД и ЗСД
- Стильная, современная архитектура, продуманная инфраструктура
- Комфортабельный жилой район с низкой плотностью населения; мало-и многоэтажные здания с красивыми пешеходными дорожками и коммерческими площадями

«Inkeri» (г.Пушкин)



Информация о проекте

- Общая площадь земельного участка ~ 16 га
- Старт-ап 11/2013
- Период застройки ~ 10 лет
- Класс Комфорт+
- Продаваемая площадь ~ 157 000 м²
- 44 жилых дома, 5 этажей
- ~ 2700 квартир в 6 очередей
- Высококласные европейские инженерные системы и материалы
- Тип конструкций: панель и монолит

Характеристики района

- Рядом расположены исторические места “Екатерининский” и “Александровский”
- Современная скандинавская архитектура
- Комфортабельные окрестности с парками и малоэтажными зданиями
- Экологичное место проживания
- Безопасность высшего уровня

Смольный проспект



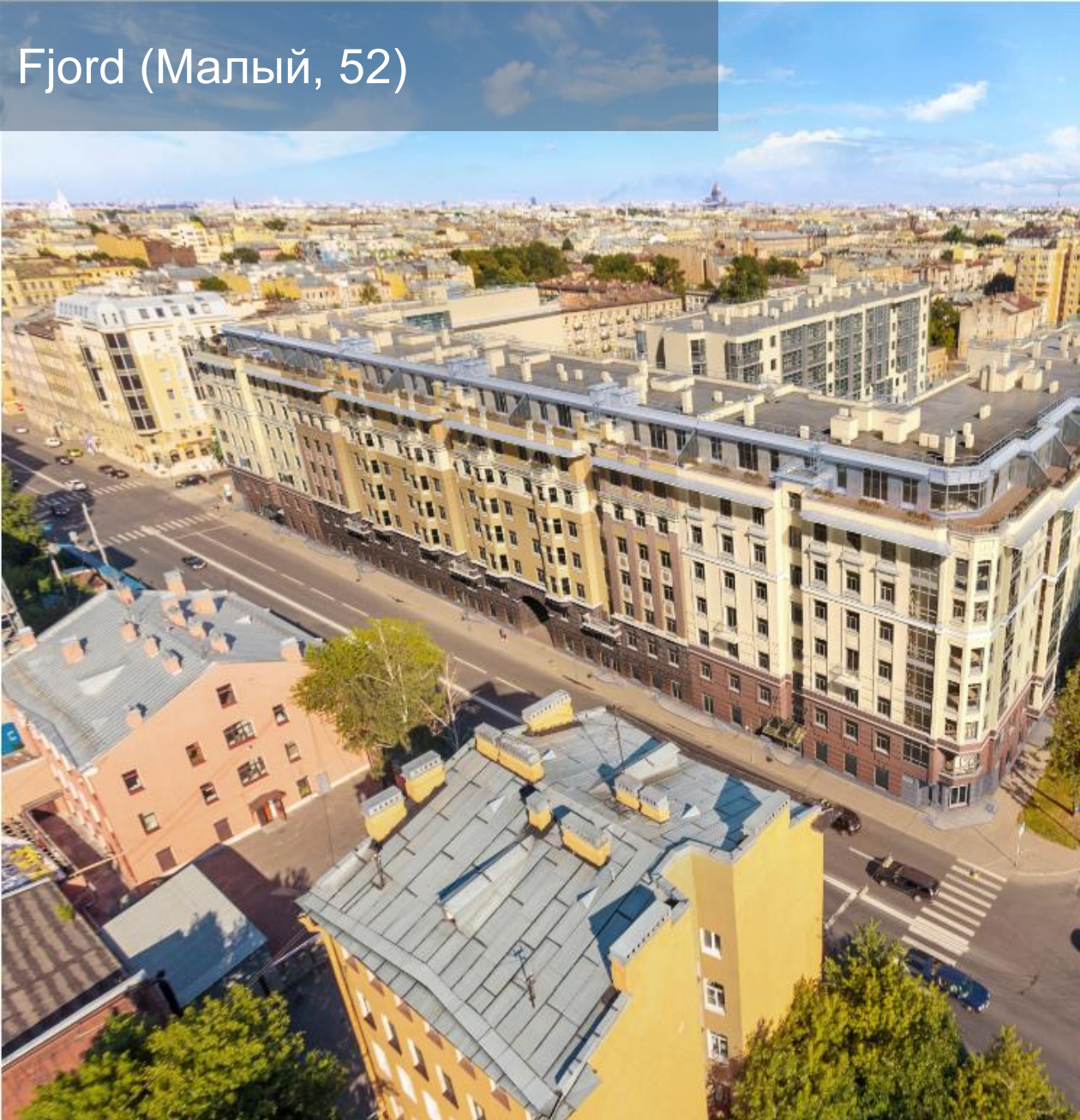
Информация о проекте

- Общая площадь земельного участка ~ 2,6 га
- Старт-ап 10/2013
- Период застройки ~ 4 года
- Класс Бизнес+ / Элит
- Продаваемая площадь ~ 47 000 м²
- 6 жилых домов, от 5 (исторические здания) до 9 этажей (новое строительство)
- ~ 430 квартир в 3 очереди
- 1 очередь – исторические здания
- 2 и 3 очереди – новое строительство
- Высококласные европейские инженерные системы и материалы
- Безопасность высшего уровня
- Тип конструкций: монолит + кирпич

Характеристики района

- Рядом исторический Смольный собор
- Проект архитектора Рикардо Бофилла
- Элитное, комфортабельное место проживания в центре культурной столицы России
- Уникальный вид на реку Неву и Смольный собор
- Рядом с Домом правительства Санкт-Петербурга

Fjord (Малый, 52)



Информация о проекте

- Общая площадь земельного участка ~ 1,3 Га;
- Старт-ап 06/2015;
- Период застройки ~ 2.5 года;
- Класс Бизнес/Комфорт
- Продаваемая площадь ~ 28 500 м2
- 2 жилых корпуса с ВПП, с подземным паркингом
- 388 квартир
- Тип конструкций: монолит + газобетон/СКЦ

Характеристики района

Комфортабельное место проживания в центре Васильевского острова

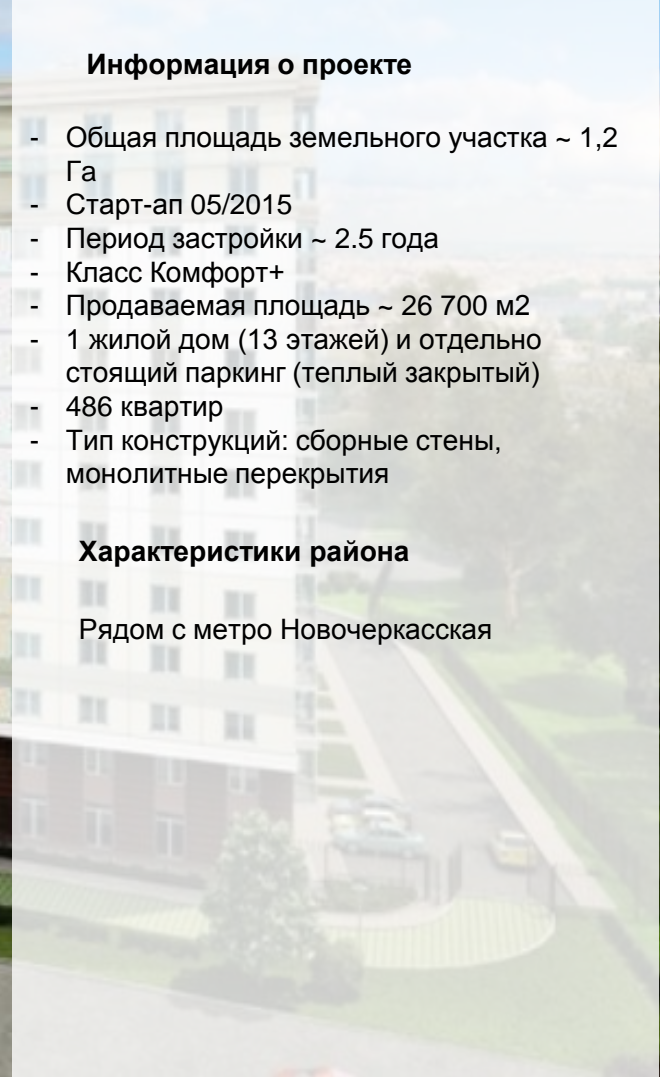


Информация о проекте

- Общая площадь земельного участка ~ 1,2 Га
- Старт-ап 05/2015
- Период застройки ~ 2.5 года
- Класс Комфорт+
- Продаваемая площадь ~ 26 700 м2
- 1 жилой дом (13 этажей) и отдельно стоящий паркинг (теплый закрытый)
- 486 квартир
- Тип конструкций: сборные стены, монолитные перекрытия

Характеристики района

Рядом с метро Новочеркасская



Жилищное строительство ЮИТ в Санкт-Петербурге

В первом полугодии мы вели строительство 7 объектов в различных районах города общей площадью 280 000 м²

Первые очереди ЖК “Inkeri”, “Новоорловский” были сданы в эксплуатацию в Сентябре 2016

Проект «Тоive» строится с опережением графика. Планируем сдать в эксплуатацию осенью 2016

По итогам I-III кв. 2016 спрос на жилую недвижимость вырос на 80% по сравнению с 2015

В IV кв. 2016 ожидаем увеличение спроса со стороны клиентов по ипотеке

Активно ведем переговоры по покупке новых земельных участков

В течение 2017 года планируем начать строительство 3-4 новых проектов

Проект развития территории в Ленинградской области





Информация о проекте ИП Greenstate

Старт-ап 2007

План по реализации ~ до 2020

Общая площадь земельного участка ~114 Га

Под объекты инфраструктуры – 24 га

Продаваемая площадь ~ 90 га

Из них занято:

под проекты резидентов – 46 га

Свободно – 44 га

Характеристики района

Ломоносовский район Ленинградской области

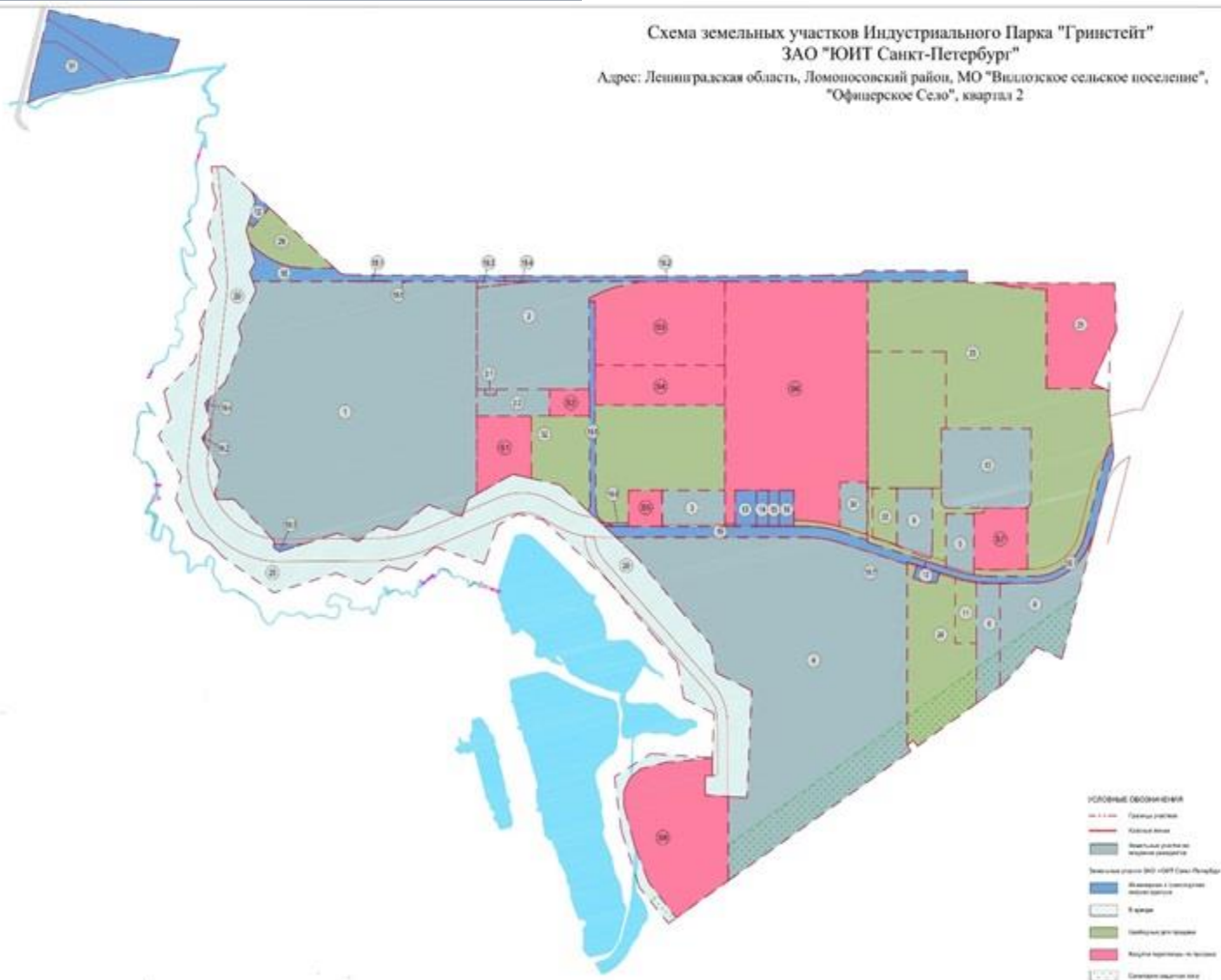
Южная часть промзоны Горелово

1 км от КАД и Таллиннского шоссе



Схема развития ИП Greenstate на 2016-2018

Схема земельных участков Индустриального Парка "Гринстейт"
ЗАО "ЮИТ Санкт-Петербург"
Адрес: Ленинградская область, Ломоносовский район, МО "Видловское сельское поселение",
"Офицерское Село", квартал 2



Основные тенденции рынка по запросам в Индустриальном Парке, 2016



Общее количество обращений за период на Сентябрь 2016 снизилось и составило 93% от общего числа обращений за аналогичный период 2015 года

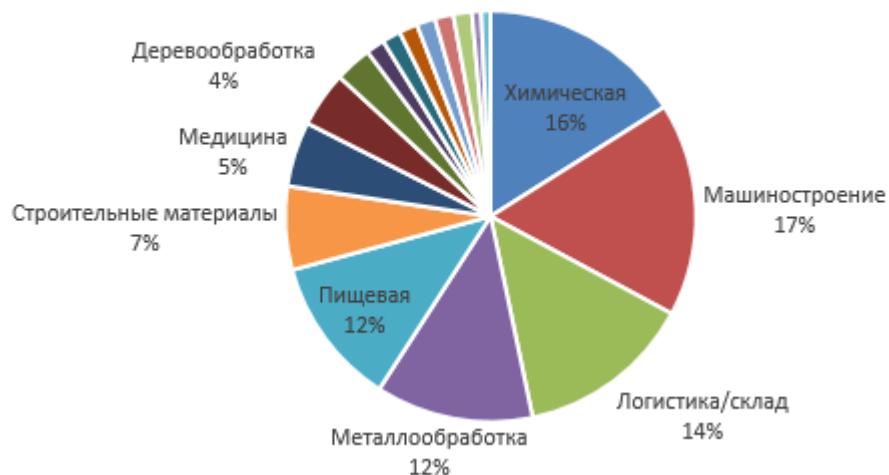


Средний размер запрашиваемого участка сократился до 1-3 га



Доля российских предприятий в запросах выросла до 50%

Источники обращений по отраслям



**Together
we can
do it.**



Association
of European
Businesses

Andrei Hitrov,

EKE Group

Взгляд финского концерна EKE на рынок недвижимости РФ

Конференция АЕВ
6 октября 2016 года

О концерне ЕКЕ



ЕКЕ Group является финским семейным концерном, осуществляющим строительство жилых комплексов и коммерческих объектов, а также проектирование систем автоматизации для поездов и жилых домов.

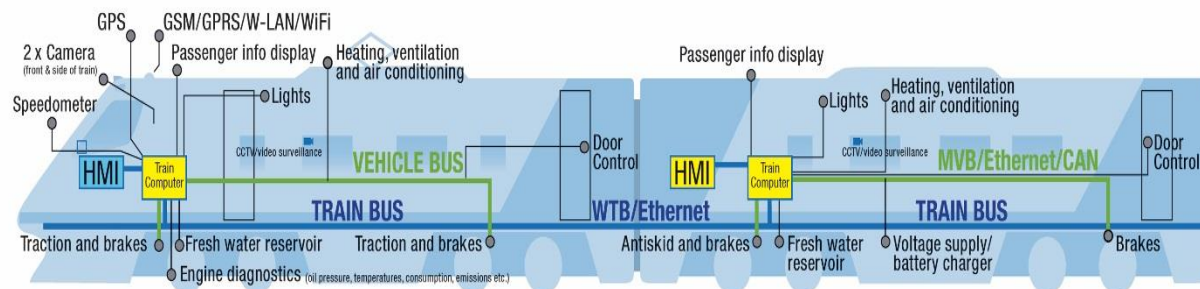
Более 1000 строительных проектов в Финляндии, России (СССР) и в странах Балтии.

Проекты сегодня



- VOLVO Truck Center в Вантаа с штаб-квартирой и техническими помещения общей площадью 17,000 кв. м.
- Жилой квартал Sundsberg в Кирконнумми (пригород Хельсинки) – Жилой квартал Majtorp в Вантаа
- Жилой комплекс EKE-Loft в Вантаа
- Жилой квартал в Uuesalu в пригороде Таллинна, Эстония
- Два жилых комплекса в Риге, Латвия

Системы автоматизации



Компания EKE-Electronics разрабатывает системы по автоматизации и управлению поездами. Более 12.000 систем EKE-Train внедрены по всему миру.



Система Smarthome by EKE предлагает управление и полную интеграцию всех инженерных систем дома, включая контроль доступа, освещение, вентиляцию и т.д.

БЦ «Пулково Скай»

www.pulkovo-sky.ru



Бизнес-центр «Пулково Скай» построен в 2009 году и является одним из крупнейших бизнес-центров в городе.

Крупнейшие арендаторы:
Газпром, Сбербанк, Деловые Линии

Средние арендные ставки
(ЕВРО-РУБ/м2/месяц, включая НДС):

2007 год: 30 евро – 900 рублей (прогноз)

2009 год: 24 евро – 975 рублей

2013 год: 34 евро – 1,300 рублей

2014 год: 24 евро – 1,600 рублей

2016 год: 29 евро – 2,200 рублей

ЖК «Две Эпохи»

www.eke.ru

Жилой комплекс «Две Эпохи» будет построен на 18 линии В.О. в II квартале 2018

Проект включает в себя 317 квартир бизнес и комфорт-класса, коммерческие помещения и подземный паркинг на 177 машино-мест.

Бизнес-план 2013 года vs. Прогноз 2016 года:

Себестоимость стр-ва (РУБ – ЕВРО/м²):
37,000 РУБ/м² vs. 55,000 РУБ/м²
900 ЕВРО/м² vs. 730 ЕВРО/м²

Цена продажи квартир (РУБ – ЕВРО/м²):
115,000 РУБ/м² vs. 145,000 РУБ/м²
2,800 ЕВРО/м² vs. 2,000 ЕВРО/м²



Будущее РФ:



- Острая фаза кризиса закончилась, началось очень медленное восстановление;
- Status Quo до 2018-2019 года;
- Неопределенность снижается, но высокие риски для бизнеса остаются;
- Высокие издержки и слабый спрос;
- Конкуренция увеличивается;
- Пока нет потенциала роста коммерческой недвижимости;
- Возможен точечный успех проектов жилой недвижимости;
- Снижение процентных ставок и рост рубля создает позитивный эффект;
- Главный вопрос – это история успеха и поиск рентабельных проектов.



Стратегия ЕКЕ в России:

- Россия была и остается стратегическим рынком для компании ЕКЕ:
 - Фокус на Санкт-Петербург и Ленинградскую область
 - Сектор жилой недвижимости (локализация, спрос, ликвидность, потенциал роста)
 - Фокус на современный средний класс с европейским образом жизни
 - Качество и эффективность, финская рациональность и внимание на клиента
- Главные проблемы для ЕКЕ – непредсказуемость курса рубля, недостаточная доходность новых проектов, невозможность банковского финансирования новых строительных проектов, неопределенность правового регулирования девелопмента

Спасибо за внимание!



EKE-GROUP

Андрей Хитров

Региональный директор по России

Andrei.hitrov@eke.fi

+358 40 451 0844

+7 931 221 1832

Alexander Parshukov,

VTB Development



Association
of European
Businesses

AEB North-Western Regional Committee

THANK YOU!

Address: Finlyandsky Prospekt 4a, 194044 St. Petersburg, Russian Federation

Tel.: +7 (812) 458 58 00, +7-911-012-6746

E-mail: spb@aebrus.ru

www.aebrus.ru