



KRT Development

**Стратегия развития компании «КРТ Девелопмент»
на период до 2040 года**

Март 2024 года

Лэнд-девелопмент – системное управление стоимостью земельных активов путем подготовки проектов их застройки

Консолидация перспективных земельных активов

- Исследование рынка, подбор актива, анализ его наилучшего использования
- Заключение соглашений с правообладателями: о покупке, совместном участии, иных формах
 - Оценка технической, юридической и рыночной осуществимости проекта
- Обеспечение согласования проекта в органах власти, в том числе путем принятия решений о КРТ нежилрой застройки и незастроенных территории и заключения договора о КРТ / создания оператора КРТ



Повышение стоимости активов

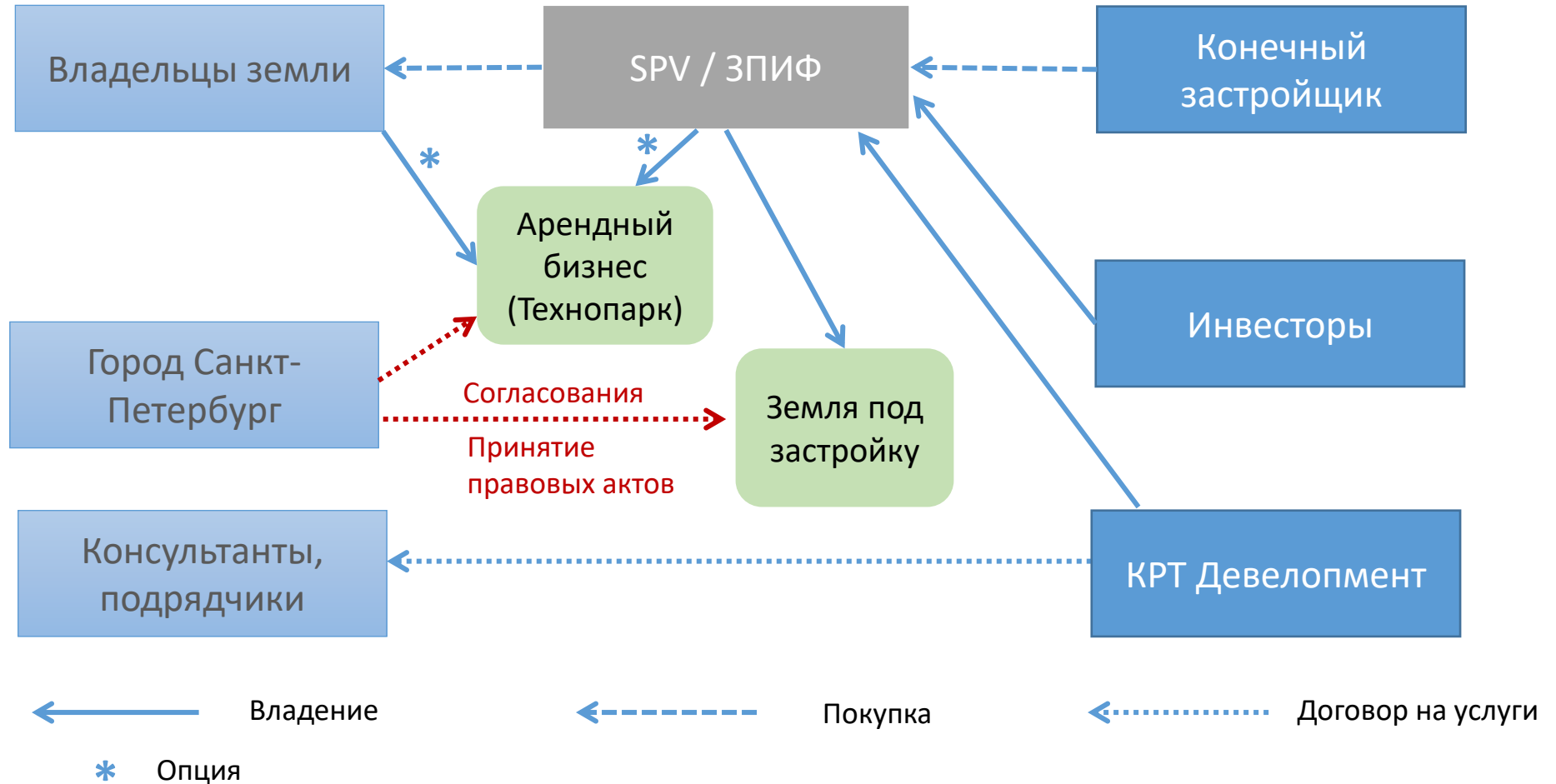
- Разработка концепции и технико-экономическое обоснование проекта
- Подготовка и согласование градостроительной документации (до стадии получения ГПЗУ)
 - Юридическая очистка и «упаковка» активов, в т.ч. через SPV и ЗПИФН



Выход из проекта

- Закрытие сделок с покупателями – конечными застройщиками
- Закрытие сделок с правообладателями активов, в том числе путем изъятия для целей КРТ
 - Реализация опционов по соглашению участников проекта

Возможная схема реализации проектов





Компетенция команды

- 20-летний опыт работы в градостроительстве: консалтинг, девелопмент, строительство, градостроительное планирование, государственная служба
- Собственная научно-исследовательская база – Центр урбанистики и градостроительства Санкт-Петербургского государственного университета
- Коллаборация с ведущими профильными экспертами: консультанты, брокеры, юристы, проектировщики, изыскатели, управляющие компании



Значительный рыночный потенциал

- Формирующийся дефицит подготовленных для застройки земельных участков
- Значительное количество потенциальных покупателей – компаний-застройщиков
- Восстановление и рост рынка недвижимости в среднесрочной перспективе
- Незначительное количество конкурентов на рынке лэнд-девелопмента
- Сокращение альтернативных направлений для инвестиций

Направления деятельности

5

Сегмент рынка	Перспективы для проектов лэнд-девелопмента
Многоквартирное жилье	Значительные <ul style="list-style-type: none">• Стабилизация и рост рынка жилья в долгосрочной перспективе• Дефицит участков под застройку в среднесрочной перспективе• Высокие рыночные цены на земельные участки – не менее 15% от стоимости возводимой недвижимости• Меры государственной поддержки в рамках Национальной цели развития «Жилье и городская среда»• Значительное число потенциальных партнеров – девелоперов
Производственная недвижимость <ul style="list-style-type: none">• Индустриальные парки, технопарки, отдельные производства	Значительные <ul style="list-style-type: none">• Развитие российской промышленности вследствие ухода зарубежных производителей и государственной политики импортозамещения• Вывод промышленных предприятий из «Серого пояса»• Значительное количество земельных участков в развиваемых производственных зонах
Складская недвижимость <ul style="list-style-type: none">• Распределительные центры, логистические комплексы	Относительные <ul style="list-style-type: none">• Рост спроса со стороны логистических операторов и ритейла и дефицит площадей в связи изменением цепочек поставок в краткосрочной перспективе• Насыщение рынка и стабилизация в среднесрочной перспективе
Сервисные апарт-отели	Значительные <ul style="list-style-type: none">• Альтернатива собственному жилью на сужающемся рынке• Рост внутреннего туризма и спрос на доступное посуточное размещение• Новая модель проживания молодого поколения

Сегмент рынка	Перспективы для проектов лэнд-девелопмента
Гостиницы	Относительные <ul style="list-style-type: none"> • Восстановление внешнего туристического потока в перспективе • Уход западных гостиничных операторов
Общественные центры <ul style="list-style-type: none"> • Досуговые комплексы, креативные пространства, объекты культуры и спорта 	Относительные <ul style="list-style-type: none"> • Возможность получения городской земли без торгов • Незначительное количество сетевых операторов – арендаторов • Низкие ставки аренды, отсутствие профильных девелоперов
Индивидуальное жилье	Относительные <ul style="list-style-type: none"> • Высокий потенциальный спрос • Дефицит земельных участков в ближайшем поясе агломерации • Относительно невысокие цены на земельные участки
Торговая недвижимость <ul style="list-style-type: none"> • Торгово-развлекательные комплексы, гипермаркеты, ритейл-парки 	Незначительные <ul style="list-style-type: none"> • Смещение потребительского спроса в сторону онлайн-торговли • Высокая обеспеченность торговыми площадями • Стагнация на рынке ритейла, уход западных сетей • Высокие требования к местоположению участков
Деловая недвижимость <ul style="list-style-type: none"> • Бизнес-центры, офисы компаний 	Незначительные <ul style="list-style-type: none"> • Сокращение бизнеса и освобождение площадей в действующих объектах в среднесрочной перспективе • Тенденция на удаленный формат работы

Направления деятельности

7

География деятельности – Санкт-Петербург и Москва

Редевелопмент депрессивных территорий нежилрой застройкой со строительством жилья и общественной инфраструктуры

Строительство индустриальных парков и производственно-логистических комплексов



KRT Development

Реконструкция торговых центров в многофункциональные комплексы жилой и общественно-деловой застройки

Реализация комплексных проектов развития территорий с созданием градообразующих объектов: кампусы, туристско-рекреационные кластеры ...

По мере развития бизнеса в зависимости от макроэкономических условий возможен выход на рынки других регионов России.

Идея

1. Редевелопмент депрессивных территорий, занятых устаревшей нежилой застройкой со строительством жилья, общественно-деловых объектов и социальной инфраструктуры
2. Строительство в развиваемых производственных зонах современных индустриальных парков с перебазированием в них предприятий, выводимых с площадок редевелопмента

Основной механизм реализации

Комплексное развитие территории нежилкой застройки (глава 10 ГрК РФ)



Алгоритм

1. Находим неэффективно используемые территории в Санкт-Петербурге, занятые старой застройкой нежилого назначения (бывшие заводы, автотранспортные предприятия и т.п.) и обладающие потенциалом для строительства многоквартирного жилья.
2. Заключаем предварительный договор покупки земли с правообладателями с условием, что оплата будет в виде готового арендного бизнеса – технопарка, резидентами которого могут быть, в том числе, текущие арендаторы.
3. Заключаем предварительный договор с покупателем земли – застройщиком жилья с условием оплаты после согласования редевелопмента в определенных параметрах.
4. Готовим и утверждаем необходимую градостроительную документацию на землю под редевелопмент и технопарк через механизм КРТ нежилой застройки .
5. Строим в производственной зоне на периферии Санкт-Петербурга с использованием мер государственной поддержки современный технопарк, который обеспечивает приемлемый уровень арендного дохода.
6. Закрываем сделки с правообладателями и покупателем земли под редевелопмент.

ВАЖНО: в случае недостижения договоренностей с правообладателями, применяется механизм изъятия земельных участков для государственных нужд в целях реализации КРТ с выплатой возмещения инвестором на основании решения органов власти об изъятии.

Преимущества для инвестора

Высокие доходы от операций с земельными участками под редевелопмент: повышение стоимости участков после согласования застройки

Дополнительный источники дохода: займы и кредиты застройщикам на покупку участков, оказание услуг застройщикам

Инвестор

Финансирование строительства производственных активов с последующей работой с ними: залог, кредит, рентный фонд, ЗПИФ

Возможность реализации проектов создания инфраструктуры по схемам ГЧП / концессии

Проекты редевелопмента нежилрой застройки обеспечивает высокую доходность, обеспеченную земельными участками под застройку и создаваемым производственным активом (арендным бизнесом)

Актуальность

1. Активная скупка земли под жилищное строительство девелоперами в 2019-2021 годах привели к дефициту готовых к застройке земельных участков в границах застроенных территорий. Стагнация на рынке недвижимости, начавшаяся в 2022 году приведет в перспективе ближайших 2-лет лет к усугублению этого дефицита.
2. Земельные участки под жилую застройку, расположенные в границах «Серого пояса» Санкт-Петербурга имеют значительное преимущество перед участками на периферии за КАД, так как затраты на их инфраструктурное обеспечение существенно ниже, а стоимость продаваемого жилья выше в среднем на 40%.
3. Принятие нового Генерального плана Санкт-Петербурга и последующие изменения в Правила землепользования и застройки не приведет к значительному увеличению предложения участков на рынке, так как в основном изменения касаются площадок крупных девелоперов, расположенных в пригородной зоне Санкт-Петербурга.
4. Глава 10 Градостроительного кодекса РФ (введена в декабре 2020 года) позволяет изменять назначение и параметры застройки участков в рамках проекта КРТ без предварительных поправок в Генеральный план и Правила землепользования и застройки.

Актуальность

6. Текущая рыночная конъюнктура (временное снижение спроса на земельные участки со стороны застройщиков) позволяет более гибко взаимодействовать с владельцами участков и договариваться о более выгодных условиях сделок.
7. Усиливающаяся экспансия на рынок Санкт-Петербурга региональных девелоперов увеличит спрос на земельные участки под застройку в перспективе ближайших 2-3 лет.
8. Перспективы развития и меры государственной поддержки промышленности подтверждают дееспособность модели переноса производственных площадей для высвобождения площадок под редевелопмент.
9. Актуальность темы КРТ нежилкой застройки основана на подтвержденной практике в Москве (программа «Индустриальные кварталы Москвы») и других регионах.
10. КРТ нежилкой застройки в отличие от КРТ жилой застройки (реновации) не имеет острой негативной социальной окраски.

В итоге:

Программа КРТ нежилкой застройки дает возможность градостроительного развития депрессивных территорий за счет частных инвестиций с одновременным развитием промышленного потенциала Санкт-Петербурга.

Преимущества для города Санкт-Петербурга

Содействие экономическому суверенитету России за счет развития промышленного потенциала

Новые рабочие места, рост инвестиций и налоговых поступлений, улучшение инвестиционного климата



Повышение качества городской среды и уровня доверия населения к власти

Альтернатива реновации жилой застройки, содействие стабильному развитию строительного сектора

Программа КРТ нежилкой застройки будет содействовать Санкт-Петербургу в достижении целей Национальных проектов и исполнении поручений Президента и Правительства Российской Федерации

Идея

Повышение капитализации объектов за счет уплотнения и расширения функционала застройки:

1. Реконструкция зданий гипермаркетов, торговых и торгово-развлекательных комплексов в многофункциональные комплексы жилой и общественно-деловой застройки
2. Застройка территорий, занятых открытыми парковками
3. Реализация формата «5-минутного города» под крышей



Преимущества для инвестора

Значительный рост стоимости и ликвидности актива: как в целом, так и отдельных частей

Возможность выхода из проекта на разных стадиях: согласование проекта или завершение реконструкции

Инвестор

Приобретаемый действующий арендный бизнес – дополнительная страховка и ликвидный актив

Возможность сохранения арендного бизнеса после завершения проекта

Проекты реконструкции торговых центров обеспечивает высокую доходность, обеспеченную земельными участками под застройку и существующим арендным бизнесом

Актуальность

1. В период с 2003 по 2013 годы в Санкт-Петербурге было введено около 2 млн. кв. м качественных торговых площадей в составе торговых и торгово-развлекательных комплексов. Общее количество крупных торговых центров, включая гипермаркеты, составляет около 100, а занимаемая ими площадь – более 500 гектаров.
2. В период после 2013 года было введено лишь около 0,3 млн. кв. м площадей в торговых центрах. Поэтому большинство торговых центров являются концептуально устаревшими.
3. Снижение доходов населения, смещение модели потребительского поведения в сторону онлайн-торговли, уход с рынка части торговых операторов приводит к снижению выручки торговых центров и их капитализации.
4. В то же время торговые центры, как правило, обладают отличным расположением и хорошей транспортной доступностью и располагаются в территориальных зонах, позволяющих строительство широкого спектра общественно-деловых объектов, а также жилья и апартаментов.
5. Значительная часть торговых центров обладает потенциалом увеличения плотности застройки в 2-3 раза, в том числе без необходимости сноса и полного закрытия существующего здания.

Преимущества для города Санкт-Петербурга

Реализация положений Стратегии социально-экономического развития Санкт-Петербурга до 2035 года в части создания системы полицентричности

Новые рабочие места, рост инвестиций и налоговых поступлений, улучшение инвестиционного климата



Повышение эффективности использования городской территории за счет увеличения концентрации и разнообразия услуг

Появление новых выразительных градостроительных доминант в районах с типовой застройкой

Целевые показатели развития компании

Показатель	Значение *	
	Нарастающим итогом	
Завершенные проекты	2030 год	2040 год
Общее количество, в том числе:	12	38
• Редевелопмент нежилых территорий	8	24
• Редевелопмент торговых центров	3	8
• Строительство индустриальных парков	1	4
• Кампус университета с развитием прилегающих территорий	1	2
Общая площадь земельных участков под редевелопмент, га	1000	3000
Общий градостроительный потенциал, тыс. кв. м	7000	15000
Общие затраты, включая консолидацию земли, млрд. р. *	100	200
Общие доходы, включая продажу прав на реализацию проекта, млрд. р. *	250	500
Прибыль, млрд. р. *	150	300

* Общие показатели без разделения на собственные и привлеченные средства