

Редевелопмент зданий в жильё

Николай Вечер FRICS,
Директор GVA Sawyer С.-Петербург

Сперва общеизвестное:

Девелопмент в переводе с английского означает «развитие». Под девелопментом в недвижимости понимается процесс создания нового объекта от бизнес-идеи до продажи готового здания или застроенного участка.

Редевелопмент — это изменение вектора развития уже существующего здания или застроенной территории, придание ей нового функционала.

Причины редевелопмента:

1. Изменение городского планирования, идущее вслед за смещением центров производственной активности и основных транспортных узлов в другие районы города;
2. Недостаток территорий для нового строительства в рамках сложившейся городской границы;
3. Утрата объектами прежней функциональности — характерно для объектов производственного и военного назначения, но может быть и для объектов социальной инфраструктуры — например, опустение школ в центральных районах по мере массового переселения в спальные районы;
4. Необходимость привлечения инвестиций в городские проекты.

Основные проблемы при редевелопменте территорий:

1. Сложности с получением контроля над территорией, подлежащей редевелопменту из-за наличия многих собственников с разнонаправленными интересами. Пример: ТЦ «Стокманн» на Невском проспекте, где процесс получения контроля растянулся более, чем на 10 лет;
2. Большая длительность реализации проектов редевелопмента;
3. Высокая капиталоемкость проектов редевелопмента;
4. Сложность градостроительных, а зачастую и строительных решений (необходимость экологической санации территории, неизбежные работы по укреплению фундаментов соседних зданий и т.д.).



Большую длительность проектов и их высокую стоимость можно попытаться решить через создание государственно-частного партнерства (ГЧП). Но здесь есть свои риски:

Риск «длинных» денег

- Практически невозможно получить кредит на длительный срок
- Финансирование в рублях ограничено

Риск инфляции

- Предлагаемые механизмы компенсации инфляции покрывают частично фактическую инфляцию

Правовые риски

- Несовершенство системы правового регулирования

Риски спроса

- Спрос достаточен, чтобы обеспечить минимальную доходность?
- Риск спроса на концессионера

Риск рефинансирования

- Волатильность увеличивает риск рефинансирования
- Может ли государство взять на себя часть риска роста стоимости кредитования (Base Rate)?

Риски недостаточно проработанной тендерной документации:

- Детальное освещение вопросов расторжения договора, гарантии ...
- Прозрачность конкурса

Валютные риски

- Государство не готово взять на себя валютный риск
- Частный сектор не может захеджировать данный риск в текущих условиях

Масштабность проектов

- Риск одновременного осуществления слишком масштабных проектов

Налоговые риски

- Государство не дает четких инструкций по налогообложению в спорных ситуациях ("Ruling")
- Налогообложение не ясно (НДС, налог на имущество)

Зарубежный опыт редевелопмента

Великобритания. Проект Paddington — редевелопмент транспортного хаба

Paddington — уникальный проект по преобразованию депрессивных производственных территорий, которых так много в крупных городах России, в успешный район многофункционального назначения, объединяющий и жилье бизнес-класса, и престижные офисы, и всю необходимую для жизни и работы инфраструктуру. При реализации проекта также была успешно решена одна из самых актуальных проблем как Лондона, так и Москвы — транспортная (особенно остро стоящая, потому что в районе находится самый загруженный в столице железнодорожный вокзал).

Пэддингтон (Paddington) — один из старейших районов Лондона, а также одноименный железнодорожный вокзал и станция Лондонского метрополитена. Наряду с вокзалом Ватерлоо Пэддингтон является самым загруженным в британской столице: крупнейший пересадочный узел метрополитена связывает четыре линии. Поезда дальнего следования «перекачивают» колоссальные людские потоки. 80 тысяч человек ежедневно отправляются отсюда на запад страны — в Бат, Бристоль и Южный Уэльс, а пригородные следуют в направлении Западного Лондона и долины Темзы (терминал направления The Great Western Railway, GWR). Здание вокзала сооружено в 1854 году по проекту архитектора Исамбарда Киндома Брюнела (Isambard Kingdom Brunel). Один из самых оживленных жилых и деловых районов города, Paddington Waterside возник на месте первого вокзала после сноса складских помещений еще в XIX веке. Участки под названием Paddington Basin и Paddington Central являются частью его территории. Кроме линий наземных сообщений район Пэддингтон известен своей водной артерией — его территорию пересекает Grand Union Canal. Этот самый длинный канал Великобритании, общей протяженностью 385 км, соединяет столицу с Бирмингемом. В Пэддингтоне расположен транспортный грузовой терминал, открытый еще в 1801 году. На протяжении двух столетий он служил для перевозки грузов, в основном, угля и сена. Теперь — впервые за свою 200-летнюю историю — водная артерия открыта для публики. В 1998 году в эксплуатацию была введена линия железнодорожного экспресса, ежедневно доставляющего 15 тысяч пассажиров из Пэддингтона в аэропорт Хитроу. Появление Heathrow Express и стало катализатором масштабной комплексной регенерации территории района и оптимизации ее социально-экономической структуры.





Девелопер: Paddington Waterside Partnership

Разработка генерального плана: Terry Farrell and Partners

Архитектура: Terry Farrell and Partners, Rogers Stirk Harbour + Partners, Sidell Gibson Architects, Kohn Pedersen Fox Architects, Sheppard Robson, Munkenbeck + Marshall Architects, Perkins + Will, Langlands & Bell, Heatherwick studio, Marcus Taylor

Проектирование пешеходных дорог, ландшафтное благоустройство, реконструкция St Mary's Bridge:
Gillespies

Реконструкция Paddington Bridge: Hochtief UK

Водоочистные и дренажные работы: Pell Frischmann Ltd

Совокупная площадь участков редевелопмента, га: 32.4

Общая площадь новых зданий, кв. м: 929 063

Общее количество новых квартир: 1300

Количество новых рабочих мест: 30 000

Общий объем инвестиций, USD: 1 980 618 750

Германия. Проект «Террасы Аренсфельде» — редевелопмент устаревшего жилья в современное.

Реновация крупнопанельных домов в Берлине находит отклик в Восточной Европе и Азии. После проведения пилотных проектов в Эстонии, Польше, Литве и Латвии, где санирование домов провело по примеру Берлина, все больше стран стало интересоваться немецкими стратегиями по осуществлению и поддержке энергетически эффективной санации жилых домов. Два с половиной года Федеральное министерство транспорта, строительства и городского развития исследовало и оценивало санацию крупных жилых домов в рамках проекта BEEN (Baltic Energy Efficiency Network). При этом Берлин разработал инструкцию по энергетической санации с 11-ю рабочими программами, которых придерживается множество государств, вплоть до Китая.

Рабочие программы BEEN, недавно удачно представленные в Пекине, затрагивают технические, правовые, институциональные и финансовые стратегии и инструменты, необходимые для проведения эффективной реновации. При этом в центре внимания стоит санация многоэтажных домов, возведённых в 50е — 90е годы.



«Террасы Аренсфельде» Foto © R. Friedrich /
stadtumbau-berlin.de

В восточной части Берлина реновация крупнопанельных домов почти окончена. Примером для подражания является санация в берлинском районе Марцан-Хеллерсдорф и его образцовый проект "Террасы Аренсфельде", стоивший 30 миллионов евро и сочетающий уменьшение выбросов CO2 с улучшением архитектурного облика.



Россия. Политический редевелопмент — Имеретинская долина в Сочи.

Олимпийская деревня в Имеретинской долине — комплекс из зданий и апартаментов для спортсменов и других участников делегаций, которые приедут на Зимнюю Олимпиаду в Сочи-2014.

Застройка Основной Олимпийской Деревни включает в себя комплекс из нескольких зданий с переменной этажностью 2-3-4 этажа. Архитекторы предусмотрели возможность разделения всего объема апартаментов на несколько отдельных охраняемых зон. Также разрабатывается концепция прилегающей к марине территории с прогулочным променадом вдоль моря, ресторанными и торговыми помещениями, зонами развлечений и кафе. В зоне примыкания бульвара к марине поместят общественную площадь.

Вся застройка решается в средиземноморском стиле. Фасады — в гамме светлых теплых тонов. В разработке — ландшафтный дизайн территории и ограждение свободных пространств территории (ограниченный доступ на территорию, КПП).

Всего на территории Основной Олимпийской деревни построят около 1700 апартаментов, общей площадью 162,0 тыс.м.кв.





Олимпийский Парк, Сочи



Схема зонирования Имеретинской долины на время Олимпиады



Схема зонирования Имеретинской долины в постолимпийский период





Для переселения около 800 жителей Имеретинской долине построили новую деревню — Некрасовку. Власти выкупают у жителей недвижимость и землю, взамен предлагая им приобрести жилье в Некрасовке.



Россия. Коммерческий проект редевелопмента производства в жильё

Проект «Петровский арсенал» компании «Сестра ривер девелопмент» (дочерней компании Jensen Group) — создание жилого квартала с лофтами на территории Сестрорецкого инструментального завода, одного из стариннейших производственных предприятий России, производившего еще винтовки системы Мосина.





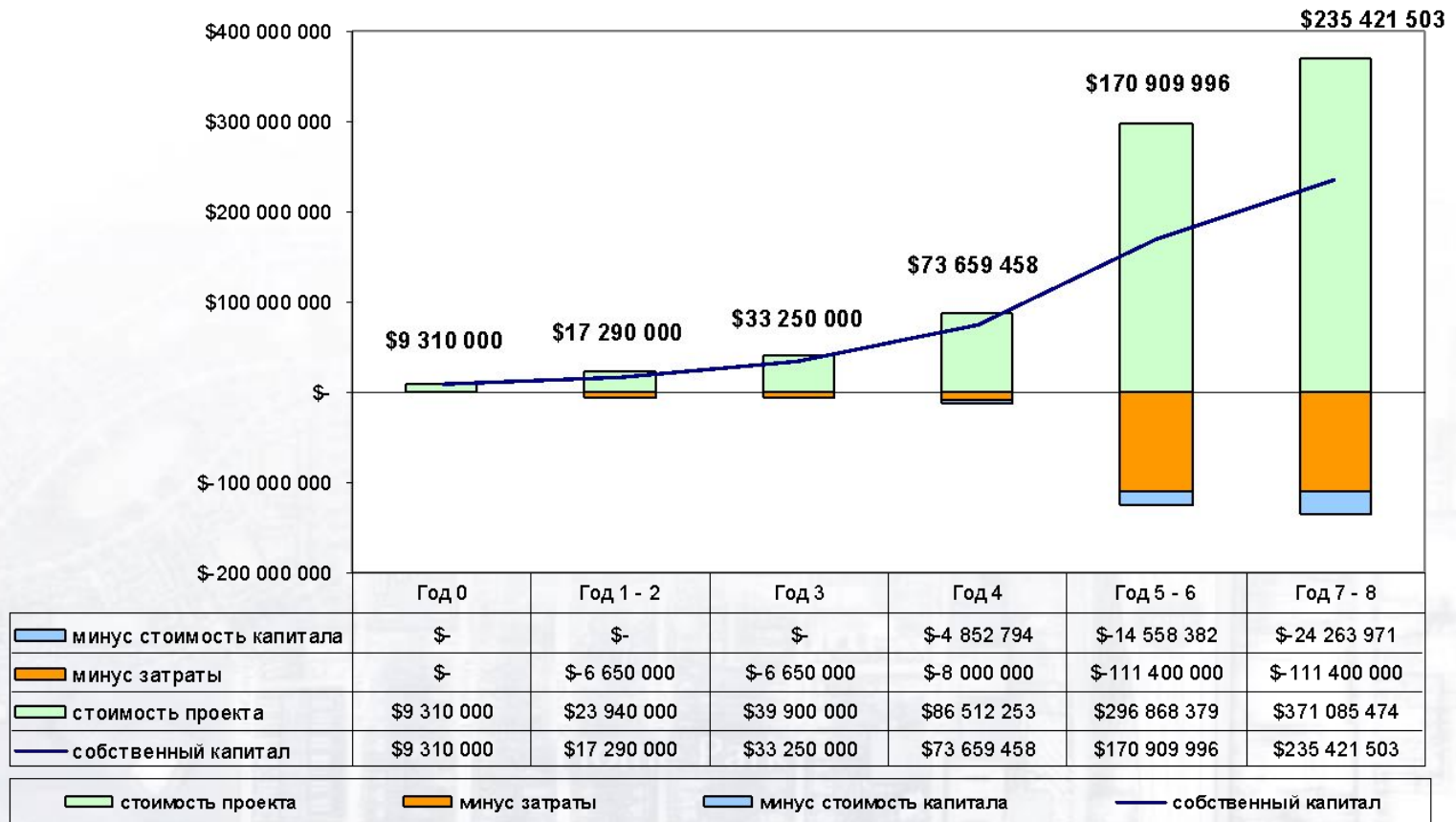
Неудачный редевелопмент: Петербургские «хрущевки»

Город неоднократно предпринимал программы санации жилья массовых серий 50-х годов. Последняя попытка относится к 2008 г. — программа сноса и строительства нового жилья в районе парка Александрино на проспекте Ветеранов. Принятая программа — четвертая попытка администрации решить проблему хрущевок. С 1992 года в городе действовала программа «О социальном и градостроительном эксперименте», в рамках которой инвесторы пытались модернизировать несколько кварталов в Дачном (Кировский район Петербурга). Предполагалось утеплить стены и кровлю, заменить столярку и перепланировать квартиры (из однокомнатных сделать трехкомнатные и т.д.). Часть домов планировали надстроить, часть — снести, часть — уплотнить с помощью «вставок» между зданиями. Инвесторы могли тратить на реконструкцию средства, предназначенные для перечислений в бюджет за право строительства. Реализация программы оборвалась с приходом администрации В.И.Матвиенко, которая велела перечислять в бюджет все деньги.

В конце 90-х городская администрация не сочла возможным идти по московскому пути сноса с последующим новым строительством. Санация оценивалась в 120–180 долларов за 1 кв. м, тогда как затраты только на снос составляли 100 долларов на «квадрат». Показалось дорого, поэтому решили ограничиться санацией. Источник финансирования — средства, предназначенные для перечисления в бюджет за право уплотнительной застройки.

После второй неудачной попытки город решил пойти московским путем. В 2003 году по договору между Москвой и Петербургом Московская инвестиционно-строительная компания (МИСК) получила квартал в Купчино, где должна была совместить веерное расселение со сносом и новым строительством. Компания выполнила обязательства перед городом, передала квартиры для очередников. Однако в 2007 году МИСК объявила о прекращении проекта: ее не устроили новые правила получения участков под строительство — через торги.

Динамика роста стоимости проекта





GVA Sawyer
International Property Advisers

Благодарю за внимание!

GVA Sawyer

International Property Advisers

Санкт-Петербург

тел.: (812) 334-9392

info@gvasawyer.com

www.gvasawyer.ru



+7 (495) 797-4401
www.gvasawyer.ru