

Региональная экономика

УДК 711.01:332.72 + 332.72
ББК У221

РАЗВИТИЕ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА КАК НАПРАВЛЕНИЯ ПО ПРЕОБРАЗОВАНИЮ ГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Е.Б. Голованов, В.А. Киселева

Статья посвящена развитию редевелопмента как направления деятельности на рынке недвижимости в России. Рассмотрено понятие редевелопмента как деятельности по преобразованию объектов недвижимости и территорий. Проведен анализ причин формирования и развития нового для российского рынка недвижимости вида деятельности. Отражен круг основных проблем, с которыми сталкиваются игроки рынка недвижимости при внедрении проектов редевелопмента.

Ключевые слова: редевелопмент; рынок недвижимости; проекты; эффективность; городские территории.

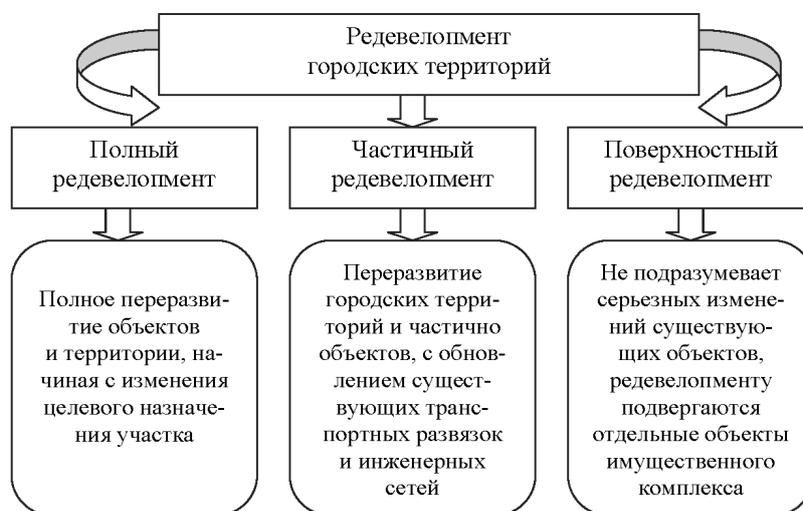
Проблема бездействующих промышленных объектов на территориях городов в последнее время вызывает повышенный интерес у крупных девелоперов, которые занимаются их реконструкцией под офисы, торговые и развлекательные центры. Еще недавно большинство игроков рынка сходилось на том, что реконструкция требует меньших вложений, чем новое строительство. Однако сегодня девелоперы отмечают, что далеко не все «переделки» смогут сохранить заявленный статус в глазах крупных и требовательных арендаторов. Возникшие новые задачи позволяет разрешить относительно новый для российского рынка вид деятельности – редевелопмент. Именно редевелопмент предполагает комплексное решение вопросов, требующих специалистов, способных решать нестандартные проблемы, находящиеся на стыках различных областей, таких как согласование, строительство, проектирование, экономический анализ, логистика и маркетинг.

Само понятие редевелопмент образовано от уже ставшего известным понятия девелопмент (development), которое в своем первичном значении переводится как развитие. Следовательно, так как девелопмент подразумевает развитие объектов недвижимости, то под редевелопментом можно понимать переразвитие объектов недвижимости в целях более эффективного их использования.

Можно сказать, что редевелопмент – это процесс вторичного, как правило, комплексного развития территории (её «возрождения»), процесс преобразования уже имеющихся на территории объектов недвижимости (в основном, на базе ветхого фонда) в совершенно новые, часто с изменением их функционального назначения [2, с. 59].

В рамках проектов редевелопмента может быть представлена следующая классификация их видов (см. рисунок).

Так, полный редевелопмент подразумевает кардинальное переразвитие территории и объектов



Классификация видов редевелопмента городских территорий

недвижимости, начиная с изменения целевого назначения земельного участка, согласования нового проекта и заканчивая прокладкой новых инженерных сетей, организацией новых транспортных развязок. В таком случае промышленные объекты становятся современными торговыми или торговоразвлекательными центрами, специализированными или продуктовыми супермаркетами, а также бизнес-центрами или крупными логистическими комплексами. Полный редевелопмент в обязательном порядке предполагает проведение комплекса маркетинговых исследований, разработку концепции проекта и его согласование, проработку архитектурной идеи, ведь правильное функциональное назначение в будущем будет определять доходность объекта. Данный вид редевелопмента использует исключительно земельный участок.

Частичный редевелопмент подразумевает переразвитие городских территорий и частично объектов, с модернизацией или обновлением существующих транспортных развязок и инженерных сетей. В этом случае не всегда проводится изменение целевого назначения земельного участка, а будущий проект зачастую проектируется в рамках существующего целевого назначения или с небольшими корректировками. Как правило, так разрабатываются офисно-складские или логистические комплексы с административными зданиями. Следовательно, в случае частичного редевелопмента используется имеющийся земельный участок и некоторые существующие объекты, которые, как правило, проходят процесс реконструкции или модернизации.

Поверхностный редевелопмент, как правило, в принципе не подразумевает серьезных, кардинальных изменений существующих объектов. Редевелопменту подвергаются либо административные здания либо отдельные цеха. По такому варианту возводятся складские комплексы, когда не требуется кардинальное изменения транспортных путей, подъездных дорог и объектов инженерной инфраструктуры.

Становится очевидным, что по уровню капиталовложений и трудозатрат полный редевелопмент промышленных объектов стоит на первом месте, поскольку объем необходимых инвестиций равнозначен сумме инвестиций для реализации нового проекта, плюс затраты на изменение целевого назначения участка и очистка территории от существующих зданий и конструкций. Наименее затратным по времени и финансовым потокам выступает поверхностный редевелопмент, однако в каждом конкретном случае реализации проектов редевелопмента есть свои особенности, характерные для разных объектов коммерческой недвижимости.

Редевелопмент городских территорий имеет ряд неоспоримых преимуществ как для городов в целом, так и для инвесторов в частности, поскольку до сих пор в центральных и прилегающих к центру районах городов существует большое ко-

личество простаивающих промышленных предприятий, расположенных на масштабных земельных участках.

Для инвестора, в первую очередь, положительным моментом является возможность возведения объекта в хорошем месте, на участке достаточного размера. Для города – это возрождение заброшенных территорий, организация новых рабочих мест, обновление и улучшение портрета города, пополнение доходной части местного бюджета.

Исторически точкой отсчета для «редевелопмента» считается 1952 год, когда в Америке появились первые проекты, ставшие главной движущей силой по оживлению пришедших в упадок районов и нерационально используемых территорий. В этот период появились компании, которые начали скупать мелкие устаревшие предприятия, сносить старые дома и возводить на их месте новые экономически привлекательные объекты недвижимости [7].

На российском рынке недвижимости, который в последнее время развивается быстрыми темпами, также совершенно четко просматриваются неэффективно используемые территории и отдельные объекты, требующие проектов редевелопмента. При этом в России понятие «редевелопмент» и «реконструкция» зачастую имеют синонимическое значение. Однако, если редевелопмент следует рассматривать как реконструкцию отдельных объектов недвижимости, групп зданий, районов или целых населенных пунктов с целью более эффективного их использования, то понятие «реконструкция» означает лишь изменение конструкций объектов недвижимости.

По мнению региональных экспертов рынка недвижимости, значительная часть территорий и объектов недвижимости в России, постепенно перепрофилируемых в офисные и многофункциональные комплексы, расположена близ центров деловой активности населения, но в последнее время редевелопмент территорий не складывается в общую картину, и обновленные участки представляют собой разрозненную мозаику. Вместе с тем эксперты отмечают, что девелоперы и инвесторы предпочитают осваивать, прежде всего, менее масштабные проекты, и преимущественно в центре города, так как именно они могут гарантировать им наибольшую доходность. В первую очередь, это территории бывших заводов и находящихся на них объекты, расположенные рядом с основными магистралями [3].

Что касается истории челябинского редевелопмента, то ее следует отсчитывать с 2001 года, когда в бывших цехах завода «Калибр» открылся одноименный торгово-выставочный комплекс, а уже с середины 2000-х гг. таких проектов насчитывалось десятки. Из крупных реконструированных объектов можно упомянуть следующие: ТК «На Мебельной» (здание Челябинской мебельной фабрики) – 2005 год; ТРЦ «Горки» (здание одного

из цехов завода «Строммашина») – 2007 год; ТЦ районного значения «Карнавал» (бывшее здание продуктового магазина). Развлекательный клуб Studio 74 (здание Челябинской табачной фабрики) – 2008 год; ТРК «Куба» (здание часового завода «Молния»); ТРЦ «Фиеста» (здание Челябинского текстильного комбината) – 2010 год.

Сегодня редевелопмент бывших промышленных зон стал уже для города Челябинска нормой. Возросший интерес к редевелопменту объектов объясняется наличием значительного количества заброшенных или простаивающих промышленных зданий практически в центре города и недостатком в том же центре свободных мест под застройку.

Обусловлено это тем, что исторически Челябинск рос как индустриальный центр. Сначала ставились заводы, а потом уже создавалась жилая застройка. Кроме того, экономический кризис в промышленности конца 80-х – начала 90-х гг. привел к появлению все более продолжительных перебоев в работе челябинских предприятий, часть заводов и вовсе были вынуждены остановить производство или значительно его сократить. Именно бывшие цеха стали одной из основ базы недвижимости для редевелопмента, а интенсивное строительство последних лет привело к практически полному заполнению свободных земельных участков как на территории Челябинска, так и практически всех крупнейших городов России.

Следует отметить, что экономическая выгода и целесообразность сноса и строительства нового здания зависит от конкретного объекта: его изначальной стоимости, состояния строительных конструкций, особенностей архитектуры (по ряду параметров не все промышленные здания можно реконструировать в офисные), наличия подведенных к зданию инженерных сетей, прилегающей территории и многого другого. Часто создать экономически успешный проект, купив участок на вторичном рынке, не позволяют цены на землю. Так, в центре города Челябинска земля стоит от \$1,5 до \$8 млн за гектар, тогда как на окраине города земельный участок обойдется покупателю от \$1,5 до \$2 млн за гектар [3]. Следует учитывать и то, что сегодня получить землеотвод под строительство объекта в центре города Челябинска становится все сложнее по причине отказа администрации от политики уплотнения центра города. Реконструкция же существующего здания обычно занимает меньше времени, в отдельных случаях при реконструкции также проще процедура согласования. Иными словами, если конфигурация объекта в целом позволяет относительно легко реконструировать его в офисное здание, то сносить, скорее всего, не имеет смысла: это будет дороже и займет больше времени. При этом, чем ближе к районам городской активности расположен объект, тем больше требований к его классу (и концепции), а значит, тем более вероятным становится вариант сноса и нового строительства

При принятии решения о реконструкции архитектурная концепция должна учитывать не только СНиПы и нормативы, а, прежде всего, опираться на комплексный анализ будущего проекта, принимая во внимание следующие факторы:

- необходимость сохранения исторического облика объекта;

- сочетание планируемого или реконструируемого объекта с градостроительными планами развития окружающих территорий как по архитектурным требованиям, так и концептуальному развитию территории;

- соответствие существующих или планируемых помещений по конфигурации, площадям, инженерно-техническим показателям и назначению, прогнозируемым запросам потенциальных приобретателей или арендаторов объекта;

- соотношение ожидаемой эффективности вложения финансовых средств с планируемыми архитектурными и строительными затратами, направленными на изменение облика и назначения объекта;

- наличие или возможность увеличения нагрузки на существующие коммуникации, сети и инфраструктуру;

- соответствие рассматриваемого архитектурного решения будущим людским и транспортным потокам.

В последнее время существенно выросло качество редевелопмента и реконструкции бывших промышленных зданий. Это связано как с качеством возводимых конструкций и новыми строительными решениями на рынке, так и с высокой конкуренцией на рынке недвижимости. При этом требования к качественным объектам довольно стандартны и не связаны с тем, строится ли здание с нуля или является реконструкцией. Именно поэтому существенно сэкономить на редевелопменте, как правило, не получается. Сэкономить можно на отделке фасада, но несущественно, так как сам внешний вид здания очень влияет на его привлекательность для арендаторов. При этом в безупречном состоянии должны быть все инженерные системы (стоимость коммуникаций в случае редевелопмента может быть ниже, если существующие сети находятся в нормальном состоянии), в противном случае это не только затруднит реализацию площадей, но и существенно повысит стоимость эксплуатации здания за счет ремонтных работ. А вот требования к парковке могут действительно стать проблемой для редевелопера, если невозможно разместить ее в подвале существующих строений. В случае если встает вопрос о необходимости перебазирования производства для высвобождения площадки, потенциальный инвестор вынужден нести затраты, практически равнозначные с инвестициям в строительство нового предприятия.

Также со значительными трудностями редевелоперы сталкиваются перед проведением любых работ по реконструкции зданий, являющихся па-

мятником архитектуры. Необходимо обязательное проведение исследований, для получения научно-исследовательского и технико-технологического заключений. В зависимости от объекта ограничения могут накладываться на изменения фасада здания, планировочных решений и внутренних конструкций (например, нельзя сносить встроенные шкафы). После выявления всех ограничений редевелопер должен предоставить архитектурно-реставрационную концепцию здания, основой которого станет подтверждение сохранности предметов охраны после проведения реставрационных работ. Затем начинается серьезный процесс согласования. Все последующие этапы также требуют большого количества согласований, что продлевает сроки проведения работ и увеличивает стоимость проекта. При этом стоимость реконструкции зависит также от непосредственного перечня работ и состава участников [1]. По законодательству все реставрационные работы на объектах – памятниках архитектуры должны проводить только специальные лицензированные организации [4–6], а следовательно, стоимость таких работ существенно превышает среднерыночный показатель. В этой связи на выходе нередко оказывается, что с учетом всех согласований затраты на реконструкцию данного объекта соответствуют затратам на реконструкцию здания класса А. При этом сам объект, с точки зрения архитектурных решений, потянет разве на офис-центр класса С, да еще с весьма длительным сроком окупаемости.

Проблема качества таких помещений зачастую возникает из-за невозможности кардинального пересмотра некоторых архитектурно-строительных особенностей реконструируемых зданий и нежелания собственника делать дополнительные капитальные вложения, поэтому большинство реконструированных комплексов по своему уровню не смогут превысить класс В+. В данном случае приоритетными для редевелоперов становятся быстрые сроки реконструкции и скорейшая сдача помещений в аренду.

Наиболее сложным при финансовом анализе развития промышленных территорий представляется вопрос оценки таких компонентов предполагаемого бюджета, как доля города или компенсация за инфраструктуру, внешние сети или технические условия на подключение к ним, величина затрат по перебазированию, реформированию и/или ликвидации брошенного оборудования, а также затраты на административные ресурсы. Как правило, компенсация со стороны местной администрации может выглядеть, например, как освобождение от оплаты долевого участия на развитие городских инженерных сетей и сооружений при выдаче технических условий на присоединение и от отчислений на развитие социальной и инженерной инфраструктуры города.

В этом направлении также интересен зарубежный опыт, когда, понимая риски инвестора,

государство предлагает ряд поощрительных мер. Так, в Нью-Джерси местные органы самоуправления при поддержке ЕРА (Агентство по защите окружающей среды) предложили девелоперам покрытие 75 % стоимости расчистки промышленных территорий в счет бюджета. В штате Огайо инвесторам позволяют выплачивать налоги из расчета стоимости старого здания и сооружений в течение 15 лет после редевелопмента. Миссури предлагает до 100 % кредитного финансирования на очистку земельного участка и подготовку к новому строительству. Программа TIF (tax increment financing), широко используемая за рубежом, предполагает, что выплата налогов откладывается и впоследствии затраты на расчистку девелопером территории погашаются невыплаченными налогами.

Как правило, на момент начала реконструкции строители получают объект в следующем состоянии:

- фундаменты в основном всегда нормальные;
- конструктив здания в хорошем состоянии, но могут потребоваться изменения или усиление;
- наружные стены конструктивно в хорошем состоянии, но надо менять окна и облицовку;
- кровлю, внутренние стены, инженерные коммуникации и отделку приходится полностью менять;
- лифты устанавливаются новые.

Следовательно, можно сказать, что основные затраты при редевелопменте идут на детальное техническое обследование, работы по сносу и усилению конструкций.

Если же объект представляет собой комплекс зданий, то редевелопмент может проводиться поэтапно. Так, в первую очередь реконструкции подлежат наименее затратные объекты, что позволит поэтапно сдавать часть зданий и обеспечит инвестору начало возврата инвестиций. Возможность поэтапных работ служит хорошей страховкой для редевелопера, так как если первая очередь сдается в аренду проблематично, за вторую можно вовсе не браться, или хотя бы максимально учесть недостатки первой.

Литература

1. Бакрунов, Ю.О. *Методология развития девелоперской деятельности в инвестиционно-строительной сфере: автореф. ... д-ра экон. наук* / Ю.О. Бакрунов. – М., 2010. – 37 с.
2. Быстров, П.Н. *К вопросу о редевелопменте промышленных территорий в центральной части города* / П.Н. Быстров, Р.С. Закиров // *Известия КГАСУ*. – 2006. – № 1(5). – С. 59–63.
3. *Девелоперы пошли за объектами в промзоны. По данным журнала «Деловой квартал – Екатеринбург»* / <http://dkvartal-chel.ru/magazines/dk-chel/2008> [электронный ресурс].
4. *Сносить нельзя, перепрофилировать. По материалам издания «Commercial RealEstate»* – <http://www.redeveloper.ru/ru/np1.html> [электронный ресурс].

5. Федеральный закон 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04 мая 2011 года [электронный ресурс].

6. Федеральный закон 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года [электронный ресурс].

7. Peiser, R.B. *Professional Real Estate Development*. Urban Land Institute, 2003.

Голованов Егор Борисович. Кандидат экономических наук, доцент кафедры экономики фирмы и рынков факультета экономики и предпринимательства, Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных интересов – девелопмент объектов недвижимости, оценка регулирующего воздействия на рынке недвижимости в условиях экономических преобразований. Контактный телефон: (8-909) 091-99-98, (8-351) 267-99-12. E-mail: geb742@rambler.ru.

Киселева Валентина Александровна. Доктор экономических наук, профессор кафедры «Экономика фирмы и рынков», Южно-Уральский государственный университет (г. Челябинск). Область научных знаний – экономика и управление на предприятиях, эффективность использования имущества и трудовых ресурсов. Контактный телефон (8-351) 905-28-06.

THE ADVANCEMENT OF REDEVELOPMENT AS AN AREA OF URBAN TERRITORY REORGANIZATION

E.B. Golovanov, V.A. Kiselyova

The article is devoted to the advancement of redevelopment as a scope of activity in a real estate market in Russia. The author examines the notion of redevelopment as an activity aimed at reorganization of real estate objects and territories. The reasons of formation and development of a new for Russian real estate market activity are analyzed. The range of major problems, which real estate market players deal with when implementing redevelopment projects, are reviewed.

Keywords: redevelopment, real estate market, projects, efficiency, urban territories.

Egor Borisovich Golovanov. Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Economics of Firms and Markets Department, Faculty of Economics and Entrepreneurship, South Ural State University (national research university), Chelyabinsk. Field of scientific interests: development of real estate objects, evaluation of regulative impact upon a real estate market under conditions of economic transformations. Tel.: (8-909) 091-99-98, (8-351) 267-99-12. E-mail: geb742@rambler.ru.

Kiselyova Valentina Aleksandrovna. Doctor of Economic Sciences, Professor of the Economics of Firms and Markets Department, South Ural State University. Field of scientific interests: economics and company management, efficiency of use of property and manpower resources. Tel.: (8-351) 905-28-06.

Поступила в редакцию 18 апреля 2013 г.