

ДОМ

Промзоны ждут жильцов

Редевелопмент территорий притормозил на пару лет

пространство для жизни

В условиях дефицита в центре Петербурга и его окрестностях качественных территорий под застройку остро стоит вопрос о реновации промышленных площадей. Редевелопмент сегодня позволяет оживить пришедшие в упадок и неэффективно используемые городские территории. Причем все участники процесса от этого только выиграют: город получит новые площади, предприятия — новые возможности для развития, а инвесторы — новые территории для освоения. Однако, по прогнозам специалистов, возобновление процессов реновации может произойти не ранее, чем через 2–3 года, когда в полной мере восстановится спрос на землю.

Анастасия Цыганова (Негребцкая), ведущий эксперт «GVA Sawyer Санкт-Петербург», указывает на то, что в настоящее время только в историческом центре размещается 213 промышленных предприятий и объектов общей площадью около 610 га. Загрузка мощностей, как правило, не превышает 30–40%. Физический износ основных фондов многих из них составляет 60–70% и ежегодно увеличивается из-за отсутствия средств на воспроизводство. По экспертным оценкам, площадь резервных территорий может составить 1 600 га, на которых будут построены как объекты коммерческого, так и жилого назначения. За счет строительства недвижимости на резервных территориях полезная жилая площадь может увеличиться ориентировочно на 9 млн кв. м.

Ситуация с кризисом оттянула сроки по реализации большинства запланированных проектов по редевелопменту промышленных территорий. В первую очередь это обусловлено тем, что такие проекты предполагают значительный масштаб и соответствующий объем инвестиций. В Петербурге многие промышленные или экс-промышленные площадки расположены в районах, тяготеющих к центру, в теле города, в зонах с развитой транспортной и инженерной инфраструктурой. Из минусов, вернее сложностей (по сравнению с чистой площадкой), можно назвать необходимость вывода производства (если таковое там еще располагается), необходимость рекультивации земель. «Считаю, что потенциал у таких площадок высок при условии удобной локации, например, если мы говорим о внутреннем промышленном полуострове Петербурга», — говорит Николай Казанский, генеральный директор Colliers International.

Он указывает на то, что крупные территории используются, как правило, под застройку как жилой, так и коммерческой недвижимости, причем многие промышленные площадки за счет масштаба своих земельных участков — это ресурс, который позволяет создать по-настоящему комфортную среду обитания. Задача собственника в этом вопросе — найти необходимый баланс между коммерческой эффективностью проекта и его приспособленностью для проживания в долгосрочной перспективе.

«Конечно, инвестиции в чистый участок — более предсказуемы. С редевелопментом все намного сложнее: это вопросы рекультивации, экологической экспертизы,



Кризис оттянул сроки по реализации большинства запланированных проектов по редевелопменту промышленных территорий. В первую очередь это обусловлено тем, что такие проекты предполагают значительный масштаб и соответствующий объем инвестиций

подготовки участка, расселения старых форматов жилья — в случае с аварийным или ветхим жильем. Несомненные плюсы промышленных площадок — их положение в местах со сложившейся застройкой, наличие коммуникаций, дорог и т. д. Сдерживают в таких случаях вопросы финансового бремени, которое ложится на девелопера: освобождение площадки и перевод производства в другое место, подготовка площадки к редевелопменту и новому строительству, работа с возможными ограничениями. Соответственно, и уровень инвестиций в такие проекты будет выше. Создание любых качественных проектов всегда повышает инвестиционную привлекательность того или иного региона, промышленные объекты и индустриальные парки не исключение. Важно при этом разумно выстроить систему логистики, организовать удобный доступ до объекта», — говорит господин Казанский.

Владимир Альев, заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», считает, что в ближайшие годы процесс освобождения промышленных территорий будет идти не слишком активно. «С одной стороны, реновация промышленных территорий дает возможность промышленным компаниям сконцентрировать и обновить свою производственную базу. С другой — спрос на землю пока не вернулся. Естественно, по дешевке купить могут, но платить рыночную цену сейчас мало кто готов. И когда мы говорим о реновации промышленных территорий, мы должны понимать, что помимо переезда промышленное предприятие должно потратить средства и на перевооружение, а эти затраты могут быть сопоставимы с переездом. Поэтому процесс реновации станет возможным лишь тогда, когда стоимость продажи земли будет выше затрат на переезд и затрат на перевооружение», — говорит господин Альев.

Удлинение возврата

В данный момент реновация промышленных территорий в Петербурге не ведется. И ожидать какого-то движения в этом направлении можно только тогда, когда начнется рост инвестиционной привлекательности сегмента недвижимости. То есть пока доходность проекта будет ниже стоимости кредитных денег, а именно так обстоит дело сейчас, ожидать начала каких-то новых проектов в области реновации промышленных территорий — как минимум нецелесообразно. Сейчас при кредитной ставке в 14% (а это средняя ставка по рынку) срок окупаемости проекта для девелопера должен быть не более 6 лет, что в случае переноса промышленных предприятий в данный момент абсолютно нереально. «Перенос предприятий четко связан с экономической эффективностью: с рыночной стоимостью конкретного участка земли, привлекательностью этого участка для девелопмента. Если участок расположен

в центре города и на нем, например, можно построить интересное для инвестора количество квадратных метров жилой недвижимости, то вывод предприятия с данного участка — вопрос времени. Если же этой эффективности нет, тогда единственный способ вывести производство из центра города — это льготный кредит от государства, который будет стимулировать инвестора.

В качестве хорошего примера можно привести территорию хлебозавода на проспекте Чернышевского: участок с отличной локацией, в центре города, около метро — казался бы, желающих инвестировать в него должно быть предостаточно. Но ограничения ГИОП к зданиям и окружающая малоэтажная застройка снижают привлекательность территории. Кроме того, собственники рентабельного бизнеса достаточно сложно убедить перенести успешное производство в другое место: у него не так много для этого мотивов. Опыт Мос-

квы показывает, что подобный перенос производства из города на окраины возможен, только если недвижимость стоит дорого, и собственник предприятия понимает, что ему выгодно на месте производства в городе построить более доходный вид недвижимости. Но в Москве гораздо более гибко подходят к историческим и архитектурным ограничениям, чем в Петербурге», — говорит Дмитрий Золин, управляющий партнер London Consulting & Management Company | LCMC.

Существуют также такие сложности, как охраняемые здания. Если рассматриваемое предприятие существует в течение продолжительного периода времени, то на его территории, как правило, есть памятники промышленной архитектуры. Соответственно, и девелоперу, и проектировщикам необходимо проявить определенный креатив и профессионализм, чтобы адаптировать эти здания для современных целей и новых функций с максимальной

эффективностью. В качестве примера можно привести наиболее известный Сестрорецкий инструментальный завод (проект «Сестра Ривер Девелопмент»), на территории которого существует достаточно много исторических корпусов. Проект разработан таким образом, что эти корпуса будут переделываться под жилую функцию, частично там будут размещены лофты — новый формат для нашего рынка.

Также сложности возникают, если производство было вредное и грязное, связанное прежде всего с химией и металлообработкой. В нашем городе таких достаточно много. При реализации этих проектов всегда встает вопрос очистки земли и зданий. Например, в проекте «Набережная Европы», где располагался институт прикладной химии, процесс усложняется необходимостью рекультивации достаточно большого объема грунта. Если говорить о проекте «Сестра Ривер Девелопмент», то также возникает и вопрос очистки стен.

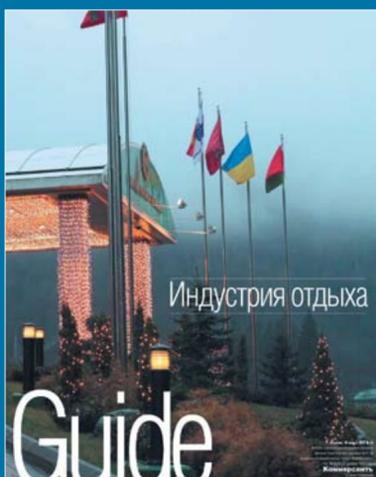
Зачастую имеются и нормативные сложности, связанные с тем, что ряд промышленных площадок по градостроительной документации остался в зоне промышленной застройки. Соответственно, чтобы запустить на них процесс реновации, необходимо вносить изменения в Генеральный план нашего города. Как известно, эта процедура требует достаточно много времени и усилий на ее проведение.

Большой кусок не проглотить

Евгения Буторина, старший аналитик отдела консалтинга ASTERA, отмечает, что исторически сложилось так, что очень многие производства в Санкт-Петербурге базировались в центральной части города, вблизи рек и каналов. «При модернизации территории и существующих на ней зданий, их обновлении, реконструкции или строительстве новых объектов девелоперы могут сталкиваться с рядом проблем — от законодательных препятствий до конструктивных, ландшафтных и экологических особенностей той или иной территории (или зданий). При этом привлекательность территорий под редевелопмент заключается в сравнительно низкой стоимости приобретаемых земель или зданий (ниже среднерыночного уровня). На мой взгляд, потенциал развития подобных территорий высок. Так как большинство территорий, пригодных для реновации, расположены в центральной части города, то объекты жилой или коммерческой недвижимости, построенные на этих участках, будут привлекательны (как известно, определяющее значение для объектов недвижимости имеет место, место и еще раз место). В настоящий момент одной из сложностей для реновации территорий является их масштаб — в условиях затруднительного финансового положения девелоперам сложно освоить самостоятельно такие площади, иногда не помогают даже привлеченные денежные средства. Тем не менее в будущем нужно смотреть с оптимизмом — при необходимом содействии и участии административного аппарата девелоперы смогут создать новый облик нашего города, привлекательный не только с эстетической точки зрения, но и в плане коммерческого развития», — говорит госпожа Буторина.

Директор по маркетингу генподрядной компании STEP Дмитрий Карманов отмечает, что в центре Петербурга или рядом с ним расположено большое количество промышленных территорий, пригодных для редевелопмента.

(Окончание на стр. 20)



6 СЕНТЯБРЯ



30 СЕНТЯБРЯ



4 ОКТЯБРЯ

**BUSINESS
GUIDE**
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

ТЕМАТИЧЕСКИЕ СТРАНИЦЫ
ГАЗЕТЫ
Коммерсантъ

(812) 324 69 49