

# СТРОИТЕЛЬСТВО

## Дома вырастают из промзон

Уральский федеральный округ (УрФО) является одним из лидеров по объемам редевелопмента промышленных площадок под строительство жилья — более трети реконструируемых объектов в 2015 году были перепрофилированы в зоны жилой застройки. Эксперты отмечают, что таким образом крупные промышленные центры решают проблемы экологии и дефицита территорий.

— **редевелопмент** —

### Центры без промышленности

Согласно данным исследований единого аналитического центра федеральной группы инжиниринговых компаний (ФИИК) «Размах», основная тенденция в развитии городов Уральского федерального округа (УрФО) связана с сокращением производственных территорий за счет поэтапного замещения территориями с другим функциональным назначением. В целом по России аналитики «Размаха» отметили в 2015 году существенный прирост (до 7%) количества новых проектов в сфере редевелопмента промышленных площадок. Стабильный рост количества проектов данного направления в УрФО отмечается с 2010 года.

По итогам 2015 года редевелопмент промышленных зон под строительство жилья является доминирующей концепцией застройки в УрФО. Всего в прошлом году под жилые комплексы было перепрофилировано 32% реконструируемых промышленных объектов. По этому показателю округ занимает второе место в России, уступая лишь Северо-Западному федеральному округу. Вторым по популярности концепция (17%), как в округе, так и по всей России, связана со строительством коммерческих объектов: бизнес- и торгово-развлекательных центров, гостиниц, ресторанов. Высокие показатели редевелопмента промзон под объекты коммерческой недвижимости в УрФО объясняются политикой переноса части столичных коммерческих и некоммерческих организаций в регионы, а также стабильным прогрессом в экономическом развитии Урала. Аналитики ФИИК «Размах» отмечают высокую популярность в округе концепции строительства рекреационных и культурных зон (15%), что объясняется тенденцией озеленения региона и стремлением снизить экологические проблемы, которые всегда остро стояли в связи с наличием большого количества промышленных предприятий в округе. «На Урале большое количество территорий, которые застраивались по принципу „город-завод“, поэтому



ИРИНА РОМАНОВА

сейчас девелоперы активно „вычерпывают“ этот ресурс», — поясняет директор Prtinzir Геннадий Черных. Наиболее активно редевелопмент промплощадок происходит в Екатеринбурге, что связано с историческими особенностями города, в советское время явившего имя Свердловск и явившегося закрытой территорией.

Как отмечают в «Корпорации развития Среднего Урала» (КРСУ), сегодня Екатеринбург формирует новый имидж логистического, торгового, научного и выставочного центра, для чего нужно решать экологические проблемы, связанные с деятельностью предприятий на территории города. По данным КРСУ, сегодня в городе насчитывается более 1,2 тыс. га промышленных территорий, их доля составляет 40%. Районом с самой неблагоприятной экологической обстановкой корпорация называет Ордоникидзевский, считающийся промышленным сердцем города. Здесь находятся такие предприятия как Уралмашзавод, машиностроительный завод им. Калинина, Уральский турбинный завод, «Уралтранс-маш» и другие.

### Новые жилые метры

За последние годы из центральных районов Екатеринбурга исчезло около 20 производств, отмечают в КРСУ. Часть из них собственники признали неэффективными и закрыли, другие были вынесены на новые площадки за пределы города.

Например, в 2003-2004 годах руководство компании «Уралобувь» (в 2015 году переименована в «Первостроитель») на фоне спада легкой промышленности в стране приняло решение о конверсии производства и начале строительства на месте производственных площадей первых домов микрорайона Университетский. Речь идет о территории в центре города в районе Втузгородка. Строительство первой очереди Университетского началось в конце 2005 года, в 2016 году планируется завершить возведение шестого жилого дома. На площади 13,7 га площадью помещений составит 480 тыс. кв. метров, из них жилая — 250 тыс. кв. метров. В 2006 году было решено перенести мощности подпольного завода из центра Екатеринбурга в Миасс (Челябинская область). На его месте был возведен жилой комплекс «Бажовский» с домами комфорт- и бизнес-класса.

Еще одно крупное предприятие было перенесено из центра Екатеринбурга в 2010 году. Екатеринбургский завод по обработке цветных металлов (ЕЗ ОЦМ, входит в группу «Ренова») переехал на новую площадку в Верхнюю Пышму. В 2014 году стало известно о планах уральского банкира Олега Гусева построить на бывшей территории ЕЗ ОЦМ жилой квартал премиум-класса «Главный проспект». Площадка размером 1,85 га находится на пересечении проспекта Ленина и улицы Сакко и Ванцетти. Предполагается, что в комплекс войдут четыре дома.

Уральская горно-металлургическая компания (УГМК) в 2014 году начала снос части сооружений бывшего Екатеринбургского мукомольного завода (ЕМЗ) на набережной реки Исети в районе Макаровского

моста для строительства на этом месте ЖК «Макаровский». Проект застройки был утверждён в июне 2015 года, он предполагает возведение 95 тыс. кв. метров жилья бизнес- и элитного класса с 2016 по 2020 годы. В конце 2014 года компания «ЛСР. Недвижимость-Урал» приступила к строительству ЖК «Рассветный» на месте бывшего цеха завода ЖБИ «Бетфор», снесенного в 2013 году. Площадь жилой застройки составит около 180 тыс. кв. метров, завершить строительство предполагается в 2019 году.

Компания Prtinzir реализует сразу несколько проектов редевелопмента промышленных территорий. В конце 2012 года была начата зачистка площадки бывшей Автоколонны 1212 около железнодорожного вокзала для строительства на этом месте концептуального ЖК «Малевиш» из пяти жилых высоток (до 34 этажей). Протяженность квартала планируется завершить в 2017 году. Также компания занимается застройкой бывшей площадки Уральского приборостроительного завода, которая освоилась в 2014 году. Здания расположены на набережной Исети по улице Горького, 17. Девелопер намерен возвести два здания, включающие в общей сложности 132 квартиры. К реализации проекта планируется приступить осенью этого года.

Согласно документам на сайте администрации Екатеринбурга, с 2015 по 2025 годы из муниципалитета на удаленные территории должны быть перенесены 133 промышленных объекта общей площадью почти 250 га.

В марте градостроительный совет при губернаторе Свердловской области одобрил строительство в Екатеринбурге многофункционального жилого комплекса «Мельковские кварталы» на бывшей производственной площадке завода «Уралтрансмаш» в районе железнодорожного вокзала. На 30 га появится 300 тыс. кв. метров жилья, а также офисы, гостиница, торговый центр и другие общественные объекты. Проект также подразумевает восстановление

редевелопмента промышленных зон под строительство жилья является доминирующей концепцией застройки в УрФО

реки Мельковки, которая (сейчас течет в трубе под землей), и реконструкцию памятника конструктивизма, в котором сейчас находится хлебокомбинат «Смак». Девелопером проекта выступает компания «Инвест строй Урал», инвестором — Уральский банк реконструкции и развития (принадлежит председателю совета директоров «Русской медной компании») Игорю Алтушкину. На реализацию проекта предполагается привлечь 20 млрд руб.

### Территориальные сложности

В КРСУ подчеркивают, что редевелопмент промышленных территорий выгоден всем сторонам. После него капитализация земельного участка возрастает в несколько раз, что дает собственникам возможность реализовать участок по более высокой цене и вложить средства в производство, отразить новую стоимость земли на балансе предприятия или привлечь заемные средства большого объема. Кроме того собственник получает возможность создать современную материально-техническую базу на новой площадке. А инвестору, добавляя в КРСУ, редевелопмент дает возможность застроить привлекательный участок, в то же время город получает экологически чистые территории, на которых можно с комфортом жить, отдыхать и работать. То, что в большинстве случаев промышленные территории переформируются именно в жилые зоны, исследователи ФИИК «Размах» объясняют экономическим развитием региона, высокими темпами урбанизации и ростом численности населения. С этими выводами согласен управляющий ЗАО «ЛСР. Недвижимость-Урал» Владимир Крицкий. «Мегаполис решает проблемы, связанные с экологией. В то же время застройщик решает проблему нехватки свободных земель в мегаполисе, так как часто промышленные объекты, подвергнувшись

редевелопменту, находятся в центре города», — объясняет господин Крицкий.

Однако процесс сопряжен и с рядом проблем как для застройщиков, так и для промышленников. Геннадий Черных из Prtinzir убежден, что при освоении промышленных территорий сложности неизбежны. «Любая промзона обладает ограничивающими факторами: санитарно-защитная зона, необходимость разработать градостроительную документацию с нуля, перевод земельного участка из одной категории в другую, общественные слушания и изменения в генеральный план», — отметил господин Черных. Также застройщик должен нести затраты на снос имеющихся построек. Однако развитая инфраструктура, транспортная и инженерная сети делают такие объекты привлекательными для вложений. «Инвестиции в строительство на территории редевелопмента по сравнению с возведением обычной жилой недвижимости примерно сопоставимы. Промышленная территория дешевле, чем земля, подготовленная под жилищное строительство. Однако она дешевле ровно на ту сумму дополнительных затрат, которые девелопер должен вложить для превращения промышленной зоны в пригодный для жилья объект», — добавил Геннадий Черных.

Промышленные предприятия, освобождающие здания в центре города с хорошей инфраструктурой, как правило, переживают в специально созданные индустриальные парки, находящиеся вдали от черты города. Для самого предприятия факт переезда не несет прямых негативных последствий, однако его сотрудники, как правило, сталкиваются с логистическими проблемами. Дело в том, что инфраструктура, в том числе общественного транспорта, на этих территориях сегодня достаточно слабо развита, в то время как возможность добираться на личном транспорте имеется не у всех. Например, работники Уральского приборостроительного завода столкнулись с проблемой оснащения останков общественного транспорта, которую одно ведомство признает легальной, а другое — нет. Останок находится на оживленной трассе, однако не имеет ни навеса, ни расположенного вблизи пешеходного перехода, из-за чего транспорт не всегда на ней останавливается. Такие проблемы для предприятий нередки.

В КРСУ отмечают, что отдаленность индустриальных парков компенсируется максимально льготными условиями налогообложения и отсутствием затрат на подключение к инженерным сетям. Например, резиденты особой экономической зоны «Титановая долина» и строящегося парка «Богословский» полностью освобождены от налога на землю и налога на имущество, снижен налог на прибыль организаций (2% или 5% вместо 20% по России). Кроме того, статус предполагает льготный порядок расчета налога на транспорт, отмену ввозной пошлины (0% вместо 5–20% по РФ) и НДС.

### Петр Завацкий

### КОНЦЕПЦИИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ТЕРРИТОРИЙ УРФО



### КАК РАЗВИВАЮТ СТАРЫЕ ПРОМЫШЛЕННЫЕ ПЛОЩАДКИ В МИРЕ

#### Boston Innovation District, Бостон, Массачусетс, США

Создание инновационного округа в Бостоне было инициировано местным мэром Томасом Менино. В 2010 году городская администрация выделила для нового производственного кластера 405 га на набережной в южной части города, которая на тот момент считалась депрессивной портовой зоной. По замыслу господина Менино новый район должен был стать местной Кремниевой долиной — домом для множества стартапов. Бостонский проект так и не получил международной известности, хотя за пять лет, прошедших с момента его создания, здесь начало работать около 200 предприятий, создавших дополнительно примерно 5 тыс. рабочих мест. Большинство из размещенных здесь производств действительно небольшие: в каждом работает примерно по десять человек. Сейчас местная управляющая компания предлагает начинающим бизнесменам арендовать площадку для работы в одном из 13 помещений (большинство из них действуют по принципу коворкинга). Главное отличие инновационного округа Бостона от других подобных проектов — концепция комплексного развития. Вместе с деловыми блоками в районе открываются кафе, рестораны, сдвигаются жилые дома и строятся гостиницы.

#### Kalunborg eco-industrial park, Калунборг, Дания

Экологический индустриальный парк в датском Калунборге (120 км к западу от Копенгагена) сейчас считается одним из первых и самым известным примером промышленного симбиоза. История небольшой индустриальной зоны началась еще в 1959 году со строительства электростанции датской компании Asnaes, к которой позже присоединились нефтеперерабатывающее производство Statoil, цех фармацевтической компании Novo Nordisk и Gyrog — один из крупнейших производителей гипскартона в Скандинавии. В 1980-х годах здесь впервые началось развиваться взаимовыгодное производство: местные власти построили сеть, которая распределяет воду, электричество и тепловую энергию, полученную из производственных отходов, на 20 тыс. человек. Позже присоединились местные фермеры, которым завод Novo Nordisk стал поставлять биологический ил в качестве удобрения (сейчас объем этих поставок достигает 1,5 млн куб. м в год).

Изначально основной идеей создания кластера было сокращение расходов и получение выгоды от продажи побочных продуктов, и предприятиям удалось этого достичь. По оценкам Международного института устойчивого развития, Gyrog после перехода на устойчивое развитие, Asnaes после перехода на устойчивое производство поставленного с нефтеперерабатывающего производства газа сократил потребление нефти на 90-95%, а использование избыточного тепла Asnaes для обогрева домов помогло отказаться от 3,5 тыс. дополнительных систем. Сейчас в калунборгском партнерстве участвуют 16 сторон, включая фермеров и местный муниципалитет.

#### Cortex Innovation community, Сент-Луис, Миссури, США

Новый производственный кластер, или инновационная коммуна в Сент-Луисе — одном из самых неблагополучных городов США, начал создаваться еще в 2002 году, но активно развиваться стал только в 2010-м. В распоряжении местной управляющей компании чуть больше 80 га, а работающие в этой зоне предприятия освобождены от части налогов. В качестве доминант в кластере работают местные филиалы Вашингтонского

университета, Университета Миссури, ботанический сад и несколько госпиталей. Фактически весь район инновационной коммуны был перестроен: с момента основания редевелопменту подвергся 1 млн кв. м, в которые инвесторы вложили около \$350 млн. Сейчас в технологическом парке Сент-Луиса работает 2,5 тыс. человек. В планах местных властей довести объем строительства до 4,5 млн кв. м, инвестиций — до \$1,2 млрд, а рабочих мест — до 1,3 тыс. Сейчас в парке работают 164 компании. В отличие от аналогичных проектов, кластер в Сент-Луисе не ставит перед собой задачи привлекать только небольшие компании, вместе со стартапами здесь размещаются производства Nestle Purina, IKEA и Boeing.

#### Navy Yard, Бруклин, Нью Йорк, США

Бруклинский индустриальный парк, занимающий 120 га территории бывшего морского порта, появился скорее по необходимости. Когда в 1980-х годах главный арендатор сложившейся промышленной зоны судостроительное предприятие Seatrain Shipbuilding прекратило свою деятельность, оставив без работы около 3,3 тыс. человек, местная управляющая компания приняла решение диверсифицировать пул арендаторов. Огромные цеха, которые занимало судостроительное производство, разделили на небольшие помещения, в которых уже в 1998 году работало примерно 200 различных компаний с 3 тыс. сотрудников. Успешное начинание городские власти решили закрепить: в начале 2000-х годов в бруклинском индустриальном парке началось строительство инфраструктурных объектов и новых площадок. Сейчас в парке размещаются 317 компаний, где работает более 7 тыс. человек. Развитие площадки не заканчивается: в стадии строительства сейчас находятся еще четыре проекта общей стоимостью \$342 млн.

#### Reventure Park, Шарлотт, Северная Каролина, США

Reventure Park — новый проект, который, по сути, стал попыткой повторить в США опыт Дании в создании индустриального кластера, работающего по принципу экологического партнерства. Территория парка занимает 263 га — когда-то на этом месте располагалась крупная фабрика по производству текстильных красителей, создававшая местным властям немало экологических проблем. Сейчас проект находится в стадии строительства. Его реализацией занимается местная девелоперская группа Forsite, рассматривающая превратить Reventure Park в образовательный проект, по шаблону которого будут перестраиваться устаревшие фабричные мощности в других городах Северной Каролины. В планах застройщика сохранить все имеющиеся строения, проведя перепланировку. Кроме того, на территории парка должны появиться очистные сооружения, образовательный центр, «зеленые» дома, зоны производства биотоплива и еды. Сроки завершения проекта пока не называются. По замыслу Forsite парк должен генерировать \$900 млн новых инвестиций, создав около 1 тыс. рабочих мест.

#### Tonsley, Аделаида, Южная Австралия, Австралия

Площадка, на которой сейчас строится новый индустриальный парк Tonsley, долго не меняла своего профиля. Участок использовался для размещения заводов по производству запчастей с 1950-х годов. В 2008 году последний собственник 61 га земли автомобильный концерн Mitsubishi остановил расположенные здесь мощности. В 2010 году землю выкупили власти штата Южная Австралия, которые к 2012 году представили концепцию абсолютно нового промышленного

пространства. Согласно принятому плану, для инновационного производства в будущем должны использоваться 70% выделенного участка, еще 18% отдадут под жилье, 10% под образовательные центры и 2% под торговлю. За три года существования проекту уже удалось заинтересовать несколько крупных компаний. О планах разместить свои мощности в Tonsley уже заявил, например, концерн Siemens. Согласно утвержденному плану развития, парк в общей сложности должен привлечь \$1 млрд частных инвестиций. В Tonsley будут работать 6,3 тыс. человек и учиться более 8 тыс. студентов в год.

#### The Old Vinyl Factory, Hayes, Лондон, Великобритания

История нового промышленного центра в Лондоне одна из самых увлекательных. В XX веке на старой виниловой фабрике свои записи делал Элвис Пресли, Фрэнк Синатра и «Битлз». Но в 1980-х годах здания фабрики были опечатаны: занимавшая пространство звукозаписывающая студия EMI переехала в более современный центр. Новая история площадки началась в 2011 году, после того как участок с расположенными на нем зданиями выкупила английская компания Pipplexed. Инвестор решил вложить в редевелопмент комплекса 250 млн евро. В конце 2012 года компании удалось согласовать разработанный план с местными властями: 550 тыс. кв. м — офисы, 8 тыс. кв. м — музей, коворкинг — 40 тыс. кв. м, автомобильная парковка, кинотеатр, образовательный центр и клуб живой музыки. В планах — создать на территории старого завода как минимум 4 тыс. новых рабочих мест. Но пока здесь работает всего несколько исследовательских лабораторий и собираются новые резиденты.

#### Александра Малова