

Экономика региона

Ломай меня полностью

В регионах России, в том числе в Сибири, промышленные предприятия продолжают выносить за пределы городов. Центральные и исторические части Новосибирска, Красноярска, Томска, Омска и Иркутска освобождаются от заводов и складских помещений. Здания на этих территориях подвергаются либо полному — со сносом первоначального здания, либо частичному реевелопменту, превращаясь в офисы, жилые кварталы и культурно-развлекательные центры. Однако, по оценке экспертов, в российских регионах доля реевелопмента бывших промышленных зон остается низкой и составляет чуть выше 2% от общего числа проектов.

— инфраструктура —

В качестве удачных проектов реевелопмента в Красноярске эксперты называют жилой район «Южный Берег» застройщика SM.city на месте судостроительного завода, а также «Торговый Квартал» на Свободном от «РТМ Менеджмент» на месте бывшего Красноярского завода телевизоров. Среди успешных проектов реевелопмента промзон в Новосибирске можно выделить ЖК «Премьер» на территории Новосибирского жирового комбината, ЖК MilkHouse на месте молокозавода Даропо и лофт-квартал «Мельница» на месте заброшенного мелькомбината. Продолжается строительство жилого квартала «Дунаевский» на территории тепличного комбината, микрорайона «Европейский Берег» на площадке бывшего завода «Большевик», жилого квартала «На Декабристов» на месте некогда промышленной территории и ЖК «Красный проспект» в районе Сибирской ярмарки, территория речного порта превращается в зону отдыха с социальными и коммерческими объектами.

«Если говорить о реевелопменте объектов недвижимости, когда собственник без сноса самого объекта пытается изменить доходность, увеличить его финансовую отдачу, в Новосибирске таких проектов не так много», — рассказывает член совета директоров, директор по управлению проектами и инвестициями ГК «Елка девелопмент», руководитель представительства российской гильдии управляющих и девелоперов в Новосибирске Максим Марков. — Можно вспомнить про лофт-квартал «Мельница» как самый яркий объект, однако крупнейшее решение, которое было реализовано, — это реевелопмент территории завода «ЭПРО» (граничит с парком отдыха «Березовая роща» — «ЭР»). Около 9 тыс. кв. м подверглись переоснащению, реконструкции, капитальному ремонту, причем помещения готовились целевым образом: будущие арендаторы были собраны и понятны. Мы рассчитали экономическое обособование будущего бизнес-парка «ЭПРО»: оку-



Сергей Кочнев
Проекты реевелопмента дают возможность использования действующей транспортной и инженерной инфраструктуры предприятий, что позволяет сохранить значительную часть бюджета

паемость на вложения собственника составила всего четыре года». Но такие решения, принятые совместно с собственниками помещений, можно называть, скорее, уникальными, нежели типовыми, считает эксперт.

По его словам, площадки под реевелопмент в Новосибирске есть, но, к сожалению, большинство собственников таких территорий хотят быстрее и дороже продать помещения, не рассматривая их как объекты для развития. «Поэтому реевелопмент в Новосибирске ждет своих операторов, запроса на такой подход пока не наблюдается. Тем более что сегодня в Новосибирске можно купить бизнес-центры и, например, гостиницы ниже строительной себестоимости. Ведь цена сделки на рынке коммерческой недвижимости формируется исходя из расчетной будущей доходности в 7-10-летней перспективе, а не методом оценки понесенных затрат», — поясняет господин Марков.

«Я бы не согласился с тем, что реевелопмент не востребован в регионах», — говорит глава архитектурного бюро T+T architects Сергей Труханов. — Интерес к нему существует, а со временем будет только расти и расширяться. Уже сейчас за пределами Москвы и Санкт-Петербурга реализуется большое количество качественных проектов. Например, в Екатеринбурге эффективно функционирует схема, в рамках которой на территориях крупных материнских промышленных комплексов реализуется коммерческая и жилая недвижимость в сочетании с сохраняемыми индустриальными объектами. В Казани на уровне правительства Татарстана задан вектор на ревитализацию (процесс воссоздания и оживления городского пространства) бывших промышленных площадок». Эксперт полагает, что в регионах Сибири ситуация с реевелопментом очень зависит от структуры спроса: он не всегда существует в необходимых объемах для целого ряда форматов. По этой причине в боль-

шинстве случаев площадки реновируются под классическое жилье.

«Если в столице и некоторых городах-миллионниках комплексные инфраструктурные объекты и схемы работы с ними интересны инвесторам, то в других частях нашей страны бизнес консервативен и предпочитает работать с проверенными сценариями застройки», — поясняет господин Труханов.

Жилая недвижимость — действительно лидирующая концепция реевелопмента в большинстве регионов РФ, говорит директор по инжинирингу ФГИК «Размах», член экспертного совета по реевелопменту РГУД Алексей Фунтов. «Это связано с тем, что скорость возвращения инвестиций в ней существенно больше, нежели в других сегментах. А вот второе место может быть разделено между коммерческими и промышленными объектами», — добавляет эксперт. — Индустриальные и технопарки за счет оказываемой им поддержки становятся все более популярными, в том числе в СФО. Значительное преимущество реевелопмента «из промки в промку» в том, что здесь концепция реевелопмента может предполагать максимальное использование имеющихся площадей и инфраструктуры».

По мнению Максима Маркова, в Новосибирске при частичном реевелопменте и сохранении первоначального здания назначение объекта, как правило, сохраняется: в основном коммерческую недвижимость переделывают в офисы. «В России крайне редки истории, как в Европе, когда из заводских корпусов делают жилье. А из жилья при нынешнем разрыве цены делать коммерческую недвижимость вообще бессмысленно», — поясняет он.

Цена вопроса

Руководитель проектов по направлению «Оценка и финансовый консалтинг» группы компаний SRG Максим Гончаров объясняет, что стоимость реевелопмента промышленной зоны зависит от ряда факторов, среди которых можно выделить расположение, концепцию будущей застройки, количество объектов, подлежащих сносу, наличие или

отсутствие на территории зданий, имеющих культурное или историческое значение.

Алексей Фунтов указывает, что стоимость реевелопмента складывается из формата промышленного объекта и эквивалентной ему степени загрязнения территории, состояния самого здания и концепции — снос и перестройка или частичный реевелопмент с сохранением части здания. «Проекты реевелопмента дают возможность использования действующей транспортной и инженерной инфраструктуры предприятий, что позволяет сохранить значительную часть бюджета. В свою очередь, для правительства такие проекты интересны с точки зрения возвращения в хозяйственный оборот заброшенных промышленных объектов», — говорит эксперт.

По оценке генерального директора управляющей компании SVN Павла Лютина, бюджет на реевелопмент зависит в первую очередь от объемов, но он не меньше, чем стоимость новой постройки аналогичных зданий. «Часто недостаточно реконструкции, ведь в случае если здание является памятником или частью исторического наследия, необходима реставрация, которая серьезно удорожает проект. Однако именно узнаваемость, соответствие историческому облику и аутентичность положительно влияют на его востребованность», — рассуждает спикер. — Нельзя сказать, что на рынке нет запроса на проекты реевелопмента. Напротив, их становится все больше в секторе коммерческой недвижимости, кроме того, это соответствует и градостроительному тренду. Но многих девелоперов останавливает более сложная ситуация с согласованиями, реставрационные работы, а также недостаток опыта в реализации подобных проектов».

Препятствия на пути переделки

Передача прав на земельный участок и изменение его концепции, а также соблюдение экологических стандартов часто становятся помехами на пути реевелопмента. Дополнительную сложность в реализации таких проектов в Сибири создает отсутствие компетентных кадров — такие работы чаще производятся силами строительных или промышленных компаний, а возможность площадок под ре-

девелопмент упускаются. «Не менее важно наличие компетентных кадров в области рекультикации: неграмотный специалист может пренебречь необходимостью качественной очистки территории и создать экологическую угрозу, в то время как полноценный подход к данному вопросу может позволить внедрить механизмы оптимизации бюджета без потери безопасности», — добавляет Алексей Фунтов.

По мнению Сергея Труханова, в целом застройщиков в регионах могут отпугивать особенности организации технологических процессов в рамках реновации промышленных объектов: работа с ними, важно всегда быть готовым к неожиданностям. Проектные решения в процессе девелопмента могут серьезно видоизмениться в силу не зависящих ни от кого обстоятельств: на ряде промышленных площадок, где располагались производства, есть проблемы, например, с транзитными инженерными системами, реально существующие конструкции могут не соответствовать архивным чертежам и т.д.

«Часто системное развитие реевелопмента тормозится безынициативностью местных властей. Им нравятся такие проекты, однако самостоятельно чиновники редко инициируют развитие реновации территорий, поддерживая бизнес лишь вербально. Властям крупных региональных городов следует более тесно работать с девелоперами, наглядно показывая реальные перспективы проектов», — советует эксперт.

Еще одним препятствием на пути развития реевелопмента является высокая стоимость перевода земли. «В Москве существует прослойка бизнеса, которая может себе позволить подобные траты. Например, в рамках строительства премиальных лофтов на месте старой промышленной застройки. При этом даже создание апартаментов часто связано с дороговстоящими техническими и юридическими операциями. В регионах объем спроса на проекты такого рода пока не настолько велик, чтобы окупить затраты, связанные с работой на индустриальных объектах. Однако я уверен, что в обозримом будущем ситуация изменится в лучшую сторону», — подводит итог господин Труханов.

Маргарита Решетинская

Ипотека теряет спрос

— кредиты —

Спрос не уменьшится, считает Александр Цыганов. «Наши соотечественники живут более стесненно, чем это принято во многих странах. При возможности россияне улучшают свою недвижимость или покупают на вырост для детей или на пенсию, когда вторая и последующие квартиры будут приносить доход, больший, чем начисленная пенсия. На сегодня в обществе есть понимание, что квартира в крупном городе — это актив, позволяющий лучше и спокойнее бороться с невзгодами и встретить

старость. Поэтому спрос на жилье и, соответственно, ипотеку будет», — говорит он.

По мнению ряда аналитиков рынка кредитования, драйвером станет обновленная программа «семейной» ипотеки (льготная ипотечная программа с господдержкой для семей, у которых в 2018–2022 годах родится второй или последующий ребенок).

«Семейная» ипотека с ограничениями

По данным Минфина, с февраля 2018 года по апрель 2019-го на территории России было выдано все-

го 9422 «семейной» ипотеки на 23,7 млрд руб. (включая рефинансирование) — менее 1% от всех выданных ипотечных кредитов за этот срок.

В Сибирском отделении Сбербанка, по данным на июль, выдано чуть менее 400 кредитов «семейной» (льготной детской) ипотеки по ставке 6% годовых. «Такие объемы связаны с тем, что программа действовала лишь ограниченный период времени в части дисконта по процентной ставке. Полагаем, что внесенные в программу корректировки (изменения в законодательстве связаны с продлением 6-процентной ставки на весь период кре-

дитования, а не на период от трех до восьми лет, как это было ранее) позволят молодым родителям воспользоваться ипотечными кредитами для улучшения жилищных условий», — отметили в финансово-кредитной организации.

В ВТБ также действует программа льготной «детской» ипотеки, причем, как заявляют в банке, ставка составляет 5% годовых на весь период кредитования. Точное количество заключенных подобных сделок в организации назвать отказались.

Райффайзенбанк за время действия программы и до ее обновления (до апреля 2019 года) в Сиби-

ри выдал 500 льготных ипотек. Новая программа предполагает ставку 5,69%.

По мнению Олега Богданова, очень жесткие рамки льготной программы кредитования (второй, третий и т. д. ребенок должен родиться после 2018 года) не позволяют сделать этот продукт массовым. «Все граждане, которые попадают в рамки этой ипотеки, воспользовались этой возможностью», — говорит собеседник.

С «семейной» ипотекой проблемы две, отмечает управляющий российским филиалом Financer.com Давид Шарковский. И главная — низкая ин-

формационная грамотность россиян. «К сожалению, немногие знают обо всех полагающихся льготах. Многие не разбираются в нюансах этих процедур. Закономерно опасаются, что это все «реклама», «обман», все равно проценты будут выше и т. д. С другой стороны, увы, даже льготная ипотека для многих семей является недостаточным послаблением, чтобы семья могла позволить себе ипотечный кредит. Возможно, ситуацию сейчас изменит то, что ввели перечисление 450 тыс. руб. на погашение ипотеки для семей, в которых от трех детей», — считает эксперт.

Лолита Белова

Просроченная задолженность по жилищным кредитам, млн руб., 2019					
Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9 309	9 220	9 175	9 186	9 275
Республика Алтай	137	140	141	141	142
Республика Тыва	191	186	182	180	197
Республика Хакасия	214	210	209	208	204
Алтайский край	785	779	770	775	776
Красноярский край	2 585	2 552	2 519	2 532	2 583
Иркутская область	1 665	1 686	1 697	1 678	1 697
Кемеровская область	1 145	1 130	1 119	1 125	1 102
Новосибирская область	1 561	1 527	1 543	1 542	1 566
Омская область	774	766	748	742	740
Томская область	251	244	245	264	269

Источник: Банк России

Количество жилищных кредитов, единиц, 2019					
Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9 606	13 011	12 950	13 949	11 258
Республика Алтай	42	72	61	66	61
Республика Тыва	99	141	134	144	135
Республика Хакасия	271	333	333	332	310
Алтайский край	1 209	1 625	1 660	1 760	1 474
Красноярский край	1 751	2 380	2 269	2 421	2 081
Иркутская область	1 146	1 639	1 580	1 858	1 453
Кемеровская область	1 404	2 028	1 946	2 113	1 606
Новосибирская область	2 047	2 477	2 607	2 819	2 180
Омская область	1 069	1 545	1 520	1 698	1 326
Томская область	568	771	840	738	632

Источник: Банк России

Средневзвешенная ставка по жилищным кредитам, %, 2019					
Регион	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май
СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ	9,88	10,16	10,45	10,63	10,59
Республика Алтай	10,33	10,40	10,70	10,94	10,57
Республика Тыва	10,05	10,25	10,67	10,89	10,91
Республика Хакасия	9,88	10,49	10,49	10,68	10,71
Алтайский край	9,87	10,13	10,48	10,62	10,52
Красноярский край	9,85	10,16	10,47	10,64	10,61
Иркутская область	9,90	10,21	10,49	10,70	10,63
Кемеровская область	9,87	10,13	10,49	10,62	10,64
Новосибирская область	9,90	10,14	10,38	10,57	10,53
Омская область	9,92	10,19	10,44	10,67	10,63
Томская область	9,74	10,10	10,37	10,47	10,46

Источник: Банк России