

→ территории обычно имеют развитую инфраструктуру: газ, электричество, водопровод и т. д.», — соглашается с коллегой господин Топлу.

Лариса Инченкова, и. о. коммерческого директора ОАО «Строительная корпорация „Возрождение Санкт-Петербурга“», считает, что плюсом для застройщика при редевелопменте являются еще и достаточно большие размеры участков. Это дает возможность реализовать интересные масштабные проекты. «Однако осуществлять такие проекты намного сложнее, чем построить отдельный небольшой дом: требуются особый опыт и значительное финансирование на начальном этапе. Разумеется, это нельзя отнести к минусам, а лишь к трудным задачам, которые требуют грамотного решения», — говорит госпожа Инченкова.

Андрей Соколов, руководитель аналитического департамента Гильдии управляющих и девелоперов, к минусам относит нахождение на территории объектов федеральной собственности, например бомбоубежищ, которые невозможно вывести за пределы территории.

«Наличие смежных промышленных территорий с реконструируемым объектом отрицательно влияет на конечного потребителя», — указывает на еще один минус господин Топлу.

ГОСУДАРСТВО ДОЛЖНО ПОМОГАТЬ

Кайл Патчинг, управляющий партнер ARIN Commercial Real Estate Services, отмечает, что в Европе, США, Канаде, как правило, инициатором подобных проектов выступает государство, побуждая девелоперов заниматься реновацией депрессивных городских территорий. Инвесторам в таком случае предлагаются налоговые льготы на период реализации проектов редевелопмента, а также на несколько лет после завершения строительства для повышения рентабельности проекта. Примером тому может выступать район Gastown в Ванкувере.

Если же касаться функционального назначения бывших промышленных объектов, то их можно использовать и под создание арт-объектов и как офисные и жилые здания лофтового типа. Как правило, промышленные памятники архитектуры представляют собой заводские цеха и корпуса со свободной планировкой, поэтому внутреннее пространство вполне можно сделать современным и функциональным, сохранив внешний облик.

При этом господин Патчинг считает, что, проводя подобную политику, необходимо осознавать, что промышленные зоны старой застройки — это важная историческая составляющая архитектурной эволюции города, поэтому, осуществляя редевелопмент данных зон, необходимо вписывать памятники промышленной архитектуры в современную застройку.

Затраты на реконструкцию промышленных зданий можно оценить примерно на уровне \$1200–1700 на квадратный метр в зависимости от состояния объекта. Однако реализация проекта обойдется дороже за счет рекультивации почв — здесь стоимость оценить достаточно сложно, поскольку все будет зависеть от степени загрязнения территории.

Александр Паршуков, руководитель инвестиционного департамента ЗАО «ВТБ-Девелопмент», уверен, что вывод промышленных предприятий за пределы центра города — лишь дело времени. «Од-

нако надо понимать, что перебазирование действующего предприятия — это существенные затраты и серьезные временные издержки. Далеко не каждый инвестор сегодня готов вкладывать средства в столь масштабные проекты. В то же время уже сформировались тенденции размещения современных промышленных предприятий в окраинных районах города вблизи крупных магистралей и редевелопмента старых промышленных площадок в центральных районах крупных городов под общественно-деловые кварталы», — говорит господин Паршуков.

ЧТО СТРОИТЬ? Участники рынка считают, что при редевелопменте следует более серьезное внимание уделять маркетинговой составляющей будущего проекта — правильное функциональное назначение в будущем будет определять доходность объекта.

«Концепция таких кварталов зависит только от рыночных свойств каждого конкретного проекта, и абстрактно нельзя сказать, какая именно функция для проекта будет преобладающей. Однако можно отметить, что, учитывая масштаб таких территорий, девелоперы, как правило, принимают решение о создании многофункциональных комплексов. Такой подход позволяет создать полноценную территорию, пригодную как для жизни, работы и досуга и привлекательную для горожан и гостей города», — говорит господин Паршуков.

«Многие эксперты отмечают, что петербургский рынок отстает от московского на пару лет. Я уверен, что не нужно ждать, когда московские тенденции дойдут до Петербурга, а инициировать этот процесс. Однако для этого необходимо вносить изменения в генеральный план, чтобы развивать проекты как многофункциональные зоны, в которых сосредоточены не только общественно-деловые объекты, но и жилая застройка, объекты социальной инфраструктуры, чтобы создавать полноценные микрорайоны», — говорит господин Патчинг.

Николай Пашков, директор по профессиональной деятельности Knight Frank St.Petersburg, считает плюсом реконструкции бывших промышленных предприятий под офисы то, что процесс согласования переоборудования здания под эту функцию относительно прост, в отличие от жилой функции. Это справедливо и для самого простого варианта, когда административный или другой корпус реконструируется под офисы «явочным» порядком, без согласования площади нарезаются и сдаются арендаторам, и в случае когда речь идет уже не о реновации существующего здания, а о редевелопменте со сносом или глубинной реконструкцией. «И в этом случае согласовать проще, поскольку, как правило, те производственные зоны генплана и правил землепользования и застройки позволяют в той или иной степени развивать офисную функцию — нет требований по социальной инфраструктуре, жестких норм по инсоляции и других нюансов. С этой точки зрения офисная функция гораздо более „проходная“ в согласовании, чем жилая», — говорит господин Пашков. При этом к минусам он относит то, что потенциал поглощения рынка по офисной недвижимости достаточно ограничен, что наглядно показал кризис. В условиях продолжающейся стагнации коммерческого рынка крупный, масштабный проект ре-

девелопмента с доминирующей офисной функцией либо невозможен, либо имеет большие риски ликвидности. Кроме того, при прочих равных, жилье более доходная функция, чем офисная. К плюсам офисных объектов он относит то, что собственник площадки или девелопер может, построив, оставить объект в собственности и иметь некий актив, приносящий доход, который также может являться залогом в банке. А построив жилой дом и продав квартиры, все права на него он передает жильцам. «Это вопрос стратегии инвестора, поскольку кому-то необходимо быстро получить деньги, а кто-то принципиально не готов потерять права на участок», — рассуждает господин Пашков.

Николай Пашков при этом говорит, что максимальное влияние на функцию реконструируемого объекта оказывает местность. «Торговля — из всех функций самая чувствительная к месторасположению. По моему мнению, в хорошем, проходном месте торговля выгоднее. Торговые места должны быть на больших людских потоках — у станций метро, оживленных магистралей, с хорошей населенностью. Если говорить о редевелопменте промышленной зоны, то, как правило, только в редких случаях есть рыночная целесообразность девелопмента торговой недвижимости».

Однако господин Пашков указывает на то, что, понимая, что коммерческий сегмент рынка (особенно офисный) испытал большее падение и дольше восстанавливается, чем жилой, девелоперы переориентировали проекты в большей степени на жилую составляющую.

Владимир Алев, заместитель генерального директора строительной компании «Эдванс», настроен скептически. Он полагает, что сейчас рынок не готов поглотить новые коммерческие объекты, которые могут быть построены на больших территориях промышленных площадок. «Пока наиболее успешно после кризиса восстанавливается лишь сегмент жилой недвижимости. Да и то лишь в части только самого дешевого жилья и только самого дорогого. По коммерческим объектам пока, вероятно, инвесторы будут выжидать — новые офисные центры и торговые комплексы просто не удастся заполнить», — отметил господин Алев.

Господин Казанский говорит, что жилая застройка в свою очередь потянет за собой развитие коммерческой недвижимости. Так, например, в крупнейшем проекте редевелопмента промышленных территорий, принадлежащих энергомашиностроительной компании ОАО «Силовые машины», планируется создание жилой функции. Концепция развития данных территорий, разработанная Colliers International, предполагает в первую очередь создание комфортной среды и качественной инфраструктуры нового поколения. Большую часть территории планируется отдать под жилье. Остальную часть займут деловые центры и сопутствующая инфраструктура: паркинги, торговля, кафе и рестораны, сервисные центры, а также детские сады, школы, поликлиники, спортивные объекты, общественные зоны.

Первой площадкой, планируемой к переезду, станет участок филиала «Электросила» площадью 7,2 га по нечетной стороне Московского проспекта, д. 139. На этой территории планируется создать новый комфортный жилой микрорайон. Вдоль Московского проспекта также планируется создание коммерческой зоны, включаю-

щей офисные здания, торговые галереи, кафе, рестораны.

В целом, не менее 600 га городских территорий могут быть потенциально освоены за счет вывода с них промышленных производств и перепрофилированы как под жилую, так и под коммерческую функцию. Несомненные плюсы промышленных площадок — их местоположение в местах со сложившейся застройкой, проведены коммуникации, дороги 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 и т. д. Соответственно, и уровень инвестиций в такие проекты будет выше.

РАЗДЕЛЯЙ И РЕКОНСТРУИРУЙ

Руководитель отдела маркетинга департамента консалтинга GVA Sawyer Владислав Фадеев предлагает разделять понятия редевелопмента территорий и адаптацию промышленного здания под другую функцию. «В английском языке это разные понятия redevelopment и adaptive use, у нас же все, что делается из промышленного объекта, часто называется редевелопментом. Думаю, просто рынок еще не дошел до нужной стадии, однако в ближайшее время четкое разделение понятий произойдет и у нас. Тем временем в Европе набирает обороты совсем другая тенденция — „доводка“ зданий, построенных за последние 20 лет, до новых уровней соответствия „зеленым“ принципам. Связано это как с давлением со стороны рынка (падение арендных ставок, сокращение сроков аренды, давление кредитов и т. п.), так и давлением со стороны правительств. Так, в Великобритании предполагается поэтапное снижение на 50 процентов выброса CO2 от новых зданий, если сравнивать 2002 год и 2013 год. То есть параметры нового строительства уже сильно изменились и к 2013 году еще изменятся. Таким образом, адаптация к новой функции может оказаться выгоднее нового строительства. К тому же меняются и энергетические требования по производству и эксплуатации, так называемая embodied energy, что тоже приводит к выгоде адаптации, так как часть старых материалов может быть использована и используется в новом здании», — говорит господин Фадеев.

Тем не менее, несмотря на все плюсы редевелопмента, по прогнозам господина Горского, в этом году увеличения числа сделок в части редевелопмента ждать не стоит. «Но в 2011–2012 годах спрос вырастет на 20–30 процентов по отношению к 2008 году», — прогнозирует господин Горский.

С ним солидарен господин Пашков: «По нашим наблюдениям, в ближайшие 2–3 года большинство проектов, которые были и остаются реалистичными с точки зрения их рыночной целесообразности и экономики, возобновятся. В первую очередь, развиваются те из них, где производственная деятельность на площадках либо совсем не ведется, либо ведется в сильно уменьшенных масштабах. Это связано с тем, что процесс вывода действующего производства очень сложен и требует поиска подходящей площадки для переноса, нового строительства на ней, перевоза существующего и приобретения нового оборудования», — отмечает господин Пашков. ■