Апгрейд для мегаполиса

— строительство —

с 9 Как отмечает руководитель бюро «T+T Architects Редевелопмент» Сергей Труханов, неиспользуемые промышленные зоны — единственный донор новых территорий для города без необходимости расширения его границ.

Единый тренд

Наибольшее количество проектов редевелопмента реализуется в Москве и Санкт-Петербурге. В качестве примера Анастасия Семенова приводит бывшие промзоны «ЗИЛ» (на территории строится жилой комплекс «ЗИЛАРТ») и «Серп и Молот» («Символ»), территорию бывшего Тушинского аэродрома («Тушино 2018» и стадион «Спартак»).

В региональных центрах также появляется все больше таких проектов. К примеру, одним из приоритетных направлений экономического развития Калининграда является ревитализация территории Правой набережной, рассказал Артур Крупин, заместитель главы администрации, председатель комитета архитектуры и строительства Калининграда. Территория Правой набережной составляет около 130 га перспективной застройки. Сегодня это зона коммунально-складских объектов, где находится несколько объектов культурного наследия. В рамках ревитализации Правой набережной планируется застроить около 120 га территории жилой, коммерческой и административной недвижимостью с обустройством рекреационных зон. Это долгосрочный проект по развитию большой городской территории.

На юге России также есть достаточно примеров редевелопмента. «Наша компания реализовала два проекта редевелопмента в Ростове-на-Дону: жилой комплекс „Красные ворота“, построенный на территории бывшего кирпичного завода, а также жилой комплекс „Акварель“ на месте подшипникового завода,— рассказала директор департамента по связям с общественностью ГК «Интеко» Юлия Деева.— Оба расположены недалеко от центра города и удачно вписаны в городскую жилую зону со сложившейся инфраструктурой».

Ксения Рысенко, партнер-аналитик СК «Неометрия», в качестве примеров таких проектов приводит ТЦ «Галерея» (Краснодар), на месте которого ранее находился маслозавод, ЖК «Краснодар-Сити» (Краснодар), где был завод ЖБИ. ЖК «Первый» от СК «Неометрия (Ростов-на-Дону) расположен на месте бывшей производственной базы, ЖК «Облака» в Новороссийске также находится на месте бывшего промышленного предприятия.

Компания «Югстройинвест» в настоящий момент ведет строительство микрорайона «Красный Аксай» на месте одноименного завода в Ростове-на-Дону. «Это наш первый опыт редевелопмента. Опыт удачный. Ростовчане хорошо приняли строительство „Красного Аксая“,— рассказал директор ростовского филиала ГК «ЮгСтройИнвест» Игорь Папко.— На данный момент сдано три дома, уже введен в эксплуатацию и передан в муниципальную собственность первый детский сад на 160 мест, в ближайших планах — строительство второго детского сада на 100 мест и школы на 1100 мест».

Новичкам здесь не место

Проекты редевелопмента, как правило, более сложные и дорогие, чем строительство «с нуля». «Часто необходим частичный или полный снос имеющихся зданий и сооружений, которые могут располагаться и под землей. Однажды нам поступил на рассмотрение земельный участок со множеством подземных специализированных бункеров. Демонтаж таких сооружений очень дорог и требует серьезных временных затрат, так как должен быть согласован с соответствующими службами. Также во время реализации проектов редевелопмента в Краснодаре мы столкнулись со сложностью изменения зон промышленности на жилые зоны. В Краснодаре это обусловлено расхождениями между правилами землепользования и застройки и генеральным планом. Но в целом эта проблема решаема»,— рассказала Ксения Рысенко. По мнению Дмитрия Горчакова, основные сложности связаны с юридической «запущенностью» имущественных отношений в сфере недвижимости и земельно-правовых отношений в зонах старых промышленных предприятий, сложностями с разработкой, согласованием и утверждением градостроительной документации. «В силу этих факторов указанные территории десятилетиями не могли быть включены в инвестиционный процесс. К примеру, проще было построить новый микрорайон „Бутово“, чем осуществить редевелопмент многих московских промзон, хотя по территориальному расположению они более привлекательны»,— рассказал Дмитрий Горчаков.

«Конечно, проект редевелопмента связан с большими по сравнению с обычной застройкой сложностями,— добавляет Юлия Деева.— Проект проходит все согласования так же, как при любом другом строительстве. Необходимо провести археологические и экологические изыскания, причем за свой счет. Если археологи обнаружат какие-то артефакты, имеющие историческую ценность, то в лучшем случае их можно просто вывезти с территории. Однако бывают ситуации, когда обнаружен, например, фундамент древней крепости. В такой ситуации застройщик почти ничего не может сделать. Ему придется закрывать проект либо вымежевывать участок и частично производить консервацию территории. Снос и утилизация построек, рекультивация земли при необходимости — все это тоже производится за счет инвестора-девелопера. Причем в отдельных случаях земля может быть загрязнена настолько, что ее рекультивация либо невозможна, либо сделает проект нерентабельным. Именно поэтому необходимо оценить все возможные параметры и риски до заключения окончательного соглашения о покупке земли».

Игорь Папко отмечает, что освоение территорий бывших промзон зачастую связано со сложностью подведения инженерных коммуникаций. «Обычно такие территории плотно окружены старыми жилыми застройками. Это вызывает трудности с подведением новых коммуникаций, а использование старых инженерных сетей, как правило, нецелесообразно ввиду их физического износа». Кроме того, если здание относится к охраняемым объектам, то встанет вопрос о сохранении его исторического облика, что влечет за собой дополнительные расходы, добавляет также гендиректор компании «Концерн „Русич“» Борис Лесков. «Учитывая все трудности, проекты редевелопмента интересны крупным игрокам на рынке, опыт, финансирование и производственные мощности которых позволят реализовать проект»,— отмечает господин Лесков.

Мастерство и немного фантазии

В целом реализация проекта редевелопмента обходится застройщику примерно в полтора раза дороже, чем обычное строительство, приводит данные генеральный директор маркетингового агентства Media108 Всеволод Баев. Тем не менее эти затраты компенсируются удачной локацией объекта, широкими возможностями для девелопера и высоким покупательским спросом. «Большинство старых промышленных зон находится в обжитых районах, ведь раньше при строительстве объектов промышленности руководствовались тем, чтобы построить завод, а вокруг него — жилье для работников предприятий. Эти районы имеют уже сложившуюся инфраструктуру, поэтому с точки зрения освоения таких территорий они представляют интерес для застройщиков»,— говорит Игорь Папко. «Редевелопмент выгоден для всех,— считает также Юлия Деева.— Девелоперу достается удачная площадка для реализации комплексного проекта с хорошим потенциалом и отличным спросом. Потребитель приобретает качественное и современное жилье в хорошей локации. Город вместо грязной и депрессивной получает благоустроенную территорию, включенную в городскую экономику, полноценную развитую среду, обеспечивающую достойный уровень жизни, работы и отдыха горожан».

При этом, если подойти к концепции редевелопмента с изрядной долей креатива, то город получит не просто новый микрорайон или офисные центры, а совершенно особенную территорию с уникальной концепцией. «Редевелопмент имеет огромную историческую, культурную и социальную ценность,— считает директор департамента маркетинга и рекламы корпорации «Баркли» Петр Кирилловский.— По факту у застройщика уже есть готовая концепция, с которой он может работать. Пустующие водонапорные башни, заброшенные склады и портовые зоны, старые фабрики, неэффективные по планировке,— это всегда безумно интересно. Все эти объекты уже обладают своей неповторимой историей. Основной вопрос заключается в том, чтобы трудовые и финансовые затраты соответствовали результату, который застройщик получит на выходе».

«Процесс редевелопмента начинается не столько с квадратных метров, сколько с формирования актуального содержания,— рассказывает Яков Литвинов, управляющий партнер «Крайс Девелопмент».— По этому пути, например, идет наша команда в реализации проекта „Город Кристалл“ — нового креативного кластера, формируемого на месте бывшего Московского ликероводочного завода „Кристалл“. Пока проект проходит все согласования и утверждения у городских властей, „Город Кристалл“ уже живет, наполняясь арендаторами и всевозможными активностями: фестивалями, выставками, театральными постановками и т. д. Это позволяет не только сделать данную площадку узнаваемой, но и сгенерировать столь необходимый трафик и повысить капитализацию проекта в целом». Важно, чтобы девелопер не просто тиражировал имеющийся опыт зарубежных и российских аналогов, но, опираясь на него, формировал на этой основе собственный, уникальный план развития проекта, добавляет Яков Литвинов. С этим мнением согласен и Сергей Труханов: «Любой проект редевелопмента в городе — это прежде всего умение органично дополнить уже сложившуюся застройку качественно новыми и необходимыми ей функциями. К примеру, строить в густонаселенном районе еще один ЖК было бы нерентабельно, а вот поместить туда офисно-торговый центр с большой долей развлекательной функции и благоустроенными общественными зонами — абсолютный успех. Именно поэтому при подходе к редевелопменту так важно проводить полноценный градостроительный анализ и искать свой подход к каждой площадке».

При разработке концепции проекта необходимо также учитывать функциональное назначение территории и качество размещенных на ней объектов, считает Игнатий Данилиди. «Так, использование старых промышленных построек под офисы, лофты или апартаменты — обычная практика для центральной части Москвы. Однако использовать эти объекты под жилье, как правило, невозможно из-за существующих нормативов, а в случае с лофтами и апартаментами нужно тщательно просчитывать не только свою экономику, но и стоимость владения объектом для конечного покупателя. Здесь главный элемент — налоги, которые зависят от площади объекта, кадастровой стоимости квадратного метра в нем и категории разрешенного использования земли. Если объект будет очень дорогим в обслуживании, спроса не будет. При этом сочетание коммерческих помещений, творческих мастерских и арт-пространства способно генерировать хорошие пешеходные потоки на территории и повышать привлекательность объектов торговой инфраструктуры».

САФРОН ГОЛИКОВ

Высокую стоимость редевелопмента компенсирует удачное месторасположение объектов, что обеспечивает высокий покупательский спрос

Бизнес и власть

Для проектов редевелопмента вопрос взаимодействия с властями является одним из ключевых. Помощь властей необходима, например, в случае отсутствия консенсуса владельца и арендаторов зданий на территориях редевелопмента. «Поддержка властей в таких случаях — это единственный способ прийти к компромиссу и ускорить реализацию проекта, а девелоперу — перейти к активной стадии работ»,— отмечает Борис Лесков. «Если власти заинтересованы в развитии промышленной территории, то они могут заранее перевести ее в статус общественно-жилой зоны, чтобы привлечь потенциального застройщика,— комментирует Юлия Деева.— Кроме того, согласно 373-ФЗ, вступившему в силу в январе 2017 года, муниципальные власти могут инициировать комплексное развитие территории, в том числе и промышленной, и заняться поиском эффективного инвестора. Закон регулирует механизмы взаимодействия между собственниками, властями и застройщиками на реорганизуемой территории. Это особенно актуально для площадок со множеством собственников и арендаторов».

Местные власти заинтересованы в проектах редевелопмента, поскольку такие проекты способствуют развитию города, избавляют его от «серых зон» и улучшают экологию, говорит Всеволод Баев. «Участие города может вестись в трех основных направлениях: подготовка комплексного освоения территории, создание транспортной инфраструктуры, а также инженерных сетей,— рассказывает Артур Крупин.— В качестве мер поддержки может выступить упрощение и ускорение выдачи исходно-разрешительной документации. Помощью девелоперам может стать льготное подключение инженерных мощностей или понятная и легкая процедура проверки проекта на соответствие градостроительным требованиям. Также одним из способов может стать строительство знаковых спортивных, досуговых или рекреационных объектов, которые могут стать отправными точками изменения имиджа территорий».

Наталья Горова

Построить на чужие

Ипотека на строительство индивидуальных домов за городом потихоньку набирает обороты, хотя до показателей, сопоставимых с объемом выдачи кредитов на новостройки, ей еще далеко. Подстегнуть процесс могла бы государственная программа субсидирования ипотечной ставки на возведение деревянных домов. Однако именно с ней пока вышла заминка.

— ипотека —

Льготы на деревянное

С 1 апреля в России должна была заработать программа ипотеки на загородную недвижимость, разработанная Минпромторгом РФ совместно с Ассоциацией деревянного домостроения и введенная в силу постановлением правительства России N259. Согласно этому документу, те, кто планирует построить на своих участках деревянные дома заводского производства, смогут занять средства на особых условиях: не под 15% (по словам вице-премьера Александра Хлопонина, такова в среднем по России банковская ставка на возведение деревянных домов), а под 10%, оставшиеся 5% банкам компенсирует государство.

Максимальная сумма кредита по программе «деревянной» ипотеки составляет 3,5 млн руб.— а это почти на 30% больше средней стоимости строительства, например, каркасного дома площадью 100–130 кв. м. На субсидирование ставки в 2018 году выделено 197 млн руб., так что, по расчетам экспертов, удастся построить до 2,5 тыс. домов. Правда, лишь тех, что производят крупные компании с оборотом не менее 200 млн руб.— а таких по России около полутора десятков. Еще одно условие программы: стеновые материалы домокомплектов должны быть из цельного или клееного бруса либо из панелей с деревянными ламелями, ориентированно-стружечных плит или плит МДФ. И, наконец, третье ограничение — время: нужно успеть подать заявку на кредит до 30 ноября нынешнего года, это предельный срок действия программы.

Субсидии с заминкой

Официальный старт ипотечной новинки фактически совпал с началом загородного строительного сезона, что вселило оптимизм и в участников рынка, и в тех, кто нынешней весной планировал начать строить дом. Однако программа до сих пор не заработала. Банки, наиболее активно кредитующие строительство индивидуальных домов, ее не предлагают. Например, на сайте Россельхозбанка нет никаких упоминаний о «деревянной» ипотеке. Не нашел ее в перечне банковских продуктов и консультант Сбербанка. Аналогичная ситуация и с Альфа-банком.

В «Зодчем» и «Тереме» (самых, пожалуй, крупных компаниях, возводящих деревянные дома массового спроса) тоже затруднились ответить, куда покупателю обращаться за оформлением льготного кредита. И лишь в специализирующейся на домах из клееного бруса компании Good Wood, которая была одним из инициаторов выделения целевых субсидий, прояснили ситуацию. По их словам, заминка на старте произошла из-за банков: те не успели вовремя проработать процедуру выдачи кредитов на новых условиях. В компании выразили надежду на то, что после майских праздников субсидированная ипотека на деревянные дома все же заработает.

Ставка на реальность

Ипотечные ставки 10% годовых на возведение загородных домов и безо всяких субсидий сейчас предлагает целый ряд банков. Есть даже более низкие ставки. Скажем, в Россельхозбанке минимальная ставка — 9,2%, в «Дельта Кредите», Росевробанке и Транссторойбанке — 9,75%, в Сбербанке — 10%. Но первоначальный взнос по таким кредитам начинается от 20% (а в некоторых банках — 40–50%), тогда как минимальное требование по субсидированной ипотеке — 10% от стоимости домокомплекта. Со ставкой тоже не все очевидно. Та, что называют в банках,— минимум, доступный, как правило, только зарплатным клиентам, которые к тому же воспользовались платной опцией снижения ставки (такая есть во многих банках) и выполнили ряд других дополнительных условий. Без этого ставка возрастает на три-четыре процентных пункта, а то и больше.

Впрочем, даже на таких условиях далеко не все загородные продукты устраивают банки. По данным портала «Банки.ру», если кредитование покупки готового загородного дома с участком в Подмосковье готовы рассматривать почти полсотни банков, то желающих выдавать ипотеку на строительство индивидуальных домов на землях ИЖС почти в три раза меньше. А тем более на дачи и садовые домики (хотя именно этот вид строений преобладает в структуре сделок с загородной недвижимостью). Специализированные программы для таких объектов имеются лишь в шести банках.

Споткнуться о залог

Проблемы могут возникнуть и с предметом залога. Поскольку строящийся загородный дом не подпадает под действие 214-ФЗ (регулирует долевое строительство), права требования на него оформить в ипотеку невозможно. Зато у затеявших личную стройку имеется другой понятный и прозрачный недвижимый актив — оформленный в собственность участок. «Но именно землю банки берут в залог неохотно или оценивают максимально низко,— рассказывает руководитель офиса «Новослободское» департамента загородной недвижимости «Инком-Недвижимости» Алексей Сенчук.— Банк скорее согласится рассмотреть в качестве залога квартиру или готовый загородный дом. Обычно в таком договоре есть дополнительное условие: когда дом будет построен, именно он станет предметом залога вместо квартиры. Но для этого строение должно быть зарегистрировано и введено в эксплуатацию».

Из-за последующей смены залога банки активно интересуются и типом строящегося дома. В аутсайдерах — деревянные дома. «Считается, что слишком велики риски их утраты из-за пожара»,— поясняет управляющий директор брокерского департамента «МИЭЛЬ-Сеть офисов недвижимости» Александр Москатов. Хотя это вопрос спорный и, возможно, появление субсидированной ипотеки именно на деревянные постройки заставит банкиров пересмотреть отношение к деревянным домам. Тем более что в целом загородную недвижимость банки перестали воспринимать как нечто пугающее и непонятное.

Податься за МКАД

Изменение ситуации, правда, пока успели заметить далеко не все участники рынка загородной недвижимости. По наблюдениям девелоперской компании «Вектор инвестментс», в ее объектах доля ипотечных сделок составляет около 10% от общего объема продаж и держится примерно на таком уровне уже несколько лет. В элитном сегменте, по данным Savills, доля ипотеки еще ниже — 3–5%. Но и здесь что-то меняется. Например, Альфа-банк недавно заявил о намерении целенаправленно развивать ипотеку на высокобюджетную загородную недвижимость. «Мотивация банка понятна: сформировалась база клиентов, которые в прошлом брали кредиты на развитие бизнеса,— рассказывает директор департамента жилой недвижимости Penny Lane Realty Сергей Колосницын.— Все эти собственники компаний, топ-менеджеры — потенциальные покупатели высокобюджетной недвижимости и заемщики с хорошей кредитной историей». Правда, пока банк готов кредитовать готовые объекты». Для снижения рисков банк требует, чтобы первоначальный взнос составлял не менее 40–45% стоимости объекта. Зато и ставки предлагает хорошие: от 9,49%. Такие и на рынке городского жилья пока встретишь нечасто. И это лишь подтверждает появление тренда на активизацию загородной ипотеки. Что логично, ведь желающих жить за городской чертой становится все больше.

Наталия Павлова-Каткова