

Экономика редевелопмента городских территорий: российская и зарубежная практика

Татьяна Полиди
исполнительный директор,
директор направления «Рынок недвижимости»
Фонда «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Редевелопмент и экономика города: взаимное влияние



Urban Renewal Program, 1949-1974 гг., США

Цель программы – прекращение деградации и регенерация центральных жилых районов городов

458
городов
за 30 лет

2 млн
семей
переселено

\$ 60
млрд*
субсидий

2100
проектов
реализовано

Механизм программы:

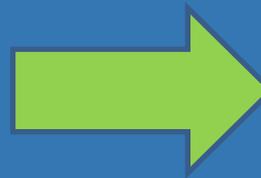
- ❖ Субсидия до 80% затрат на освобождение территории
- ❖ Продажа освобожденных территорий девелоперам по цене ниже рынка
- ❖ Право eminent domain Агентствами редевелопмента

*В ценах 2009 года



Экономические последствия Urban Renewal Program неоднозначны

Программа вызвала широкие общественные дебаты и критику экспертов из-за ее масштаба, скорости и последствий



THE DEATH
AND LIFE
OF GREAT
AMERICAN
CITIES

JANE JACOBS

Кризис
частных
инвестиций



Банкротство
малого
бизнеса



Жилищная
сегрегация и
рост
безработицы



Фискальный
кризис
городских
бюджетов



Снос жилого комплекса Pruitt-Igoe 16 марта 1972 г., через 16 лет после строительства, Сэйнт Луис, штат Миссури



Источник: <https://designerlythinking.wordpress.com/2011/04/14/fallacies-of-master-planning-%E2%80%93-is-ordos-another-pruitt-igoe/>



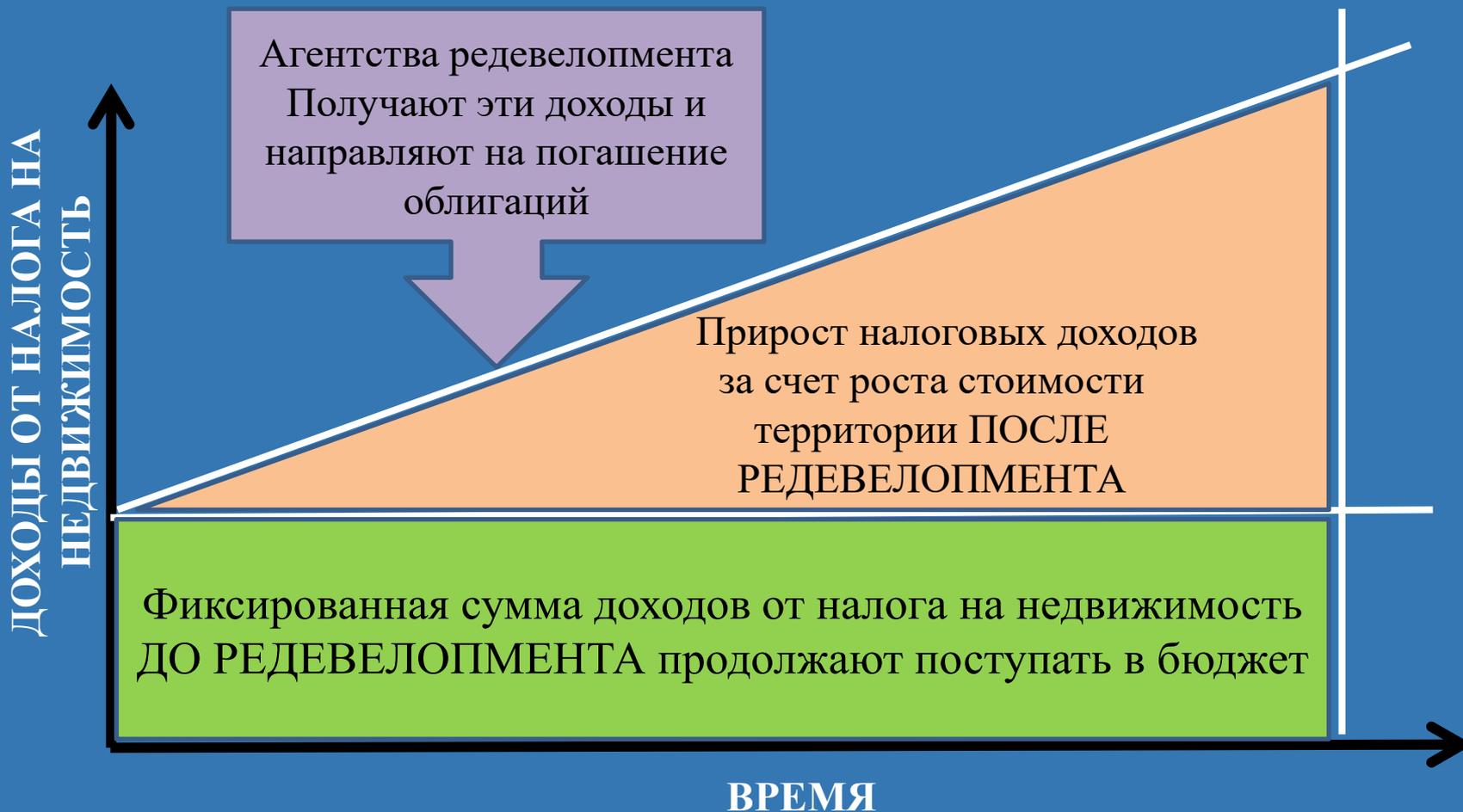
Экономические последствия Urban Renewal Program: попытки найти позитивные последствия

- ❖ В 2010 г. William J. Collins and Katharine L. Shester эконометрически подтвердили позитивное влияние программы:
 - ✓ рост доходов
 - ✓ рост населения стоимости жилья
 - ✓ снижение бедности и безработицы
 - ✓ сокращение доли ветхого и неблагоустроенного жилья
- ❖ Порядка 300 наиболее развитых городов получили наибольшую поддержку



Редевелопмент как катализатор доходов городского бюджета Tax Incremental Finance

Впервые применен в 1952 г. в Калифорнии
Там же отменен в 2011 г.



Практика ТИФ: не всегда территории после редевелопмента генерируют достаточно дополнительных налоговых доходов



- ✓ Стоимость территории не всегда возрастает
 - ✓ Приходится расширять границы ТИФ-кварталов
- ✓ Риски дефицита доходов города для финансирования других расходов (кроме погашения облигаций на редевелопмент)



Urban Renaissance Program, Япония, 1986- настоящее время

Цель программы – привлечение частных инвестиций и активизация бизнес активности в центрах и субцентрах городов

22 города

6,6 тыс.
га

8
территорий
в Токийской
агломерации

10-летний
перерыв
из-за
кризиса

Механизм программы:

- ❖ Градостроительные послабления
- ❖ Продажа публичных земель
- ❖ Координации интересов всех стейкхолдеров
- ❖ 2 категории проектов: с выкупом и сносом недвижимости и без



Проект Roppongi Hills в Токио, 1986- 2003

- ❖ 80% из 500 резидентов (в основном граждане-собственники земельных участков) остались на этой территории после редевелопмента
- ❖ Заключение соглашений между девелопером (Mori Building) и резидентами заняло 10 лет
- ❖ Когда 90% резидентов согласились с планом редевелопмента и условиями участия, для реализации проекта был создан Area Redevelopment Union (собственники, девелопер, местное сообщество)



Проект Narumi 1-chome в Токио, 1983-2001 гг.

- ❖ Редевелопмент территории, занятой социальным жильем с низкой плотностью, под смешанную и жилую застройку с увеличением FAR* с **500%** до **700%**
- ❖ Экономический спад 1991 г. заставил пересмотреть проект в западной части (смешанная застройка) — упрощение архитектурных и планировочных решений

*FAR – floor area ratio, отношение площади объекта к площади земельного участка, показатель правил землепользования и застройки



Городская политика редевелопмента в Сеуле, Южная Корея

Характеристика	Проекты радикальных преобразований	Небольшие проекты редевелопмента с учетом специфики квартала
Метод редевелопмента	Полное изменение функций территории	Сохранение границ земельных участков и дорог, стимулирование редевелопмента через регулирование требований к застройке и парковкам
Скорость изменений	Быстрые изменения	Постепенные изменения
Плотность застройки	Высокая плотность застройки	Сохранение плотности застройки, соответствующе имеющейся публичной инфраструктуре
Площадь застройки	Большие проекты средней площадью 5 тыс. кв. м	Маленькие проекты, связанные с ремонтом, реконструкцией
Участники проекта	Город: ПЗЗ, планировка Реализация: крупные частные компании	Резиденты при поддержке города



Выводы из зарубежной практики

- ❖ Программы и проекты редевелопмента могут иметь как положительные, так и отрицательные эффекты
- ❖ При формировании городских программ редевелопмента необходимо оценивать:
 - влияние программы на доходы населения и бюджета, цены на недвижимость, инвестиции
 - влияние экономики города и макроэкономики на программу
- ❖ Залог успеха проектов – баланс между градостроительными и экономическими параметрами
- ❖ В разных странах используется очень широкая линейка механизмов взаимодействия с собственниками недвижимости в целях их вовлечения в проекты редевелопмента



Проект Фонда «Институт экономики города» «Город для жизни»

- ❖ Проект «Город для жизни» реализован в 2016 году в рамках Целевого капитала ИЭГ
- ❖ Цель проекта - запуск активных инновационных процессов преобразования ветхих застроенных территорий в российских городах
- ❖ Пилотные города – Калининград, Новосибирск, Белгород
- ❖ **Разработана методика и проведено дистанционное градостроительное и экономическое моделирование потенциальных площадок РЗТ**
- ❖ Подготовлены предложения по реализации проектов РЗТ
- ❖ Подготовлены рекомендации городам по реализации проектов РЗТ



Проблема доминирования точечных проектов

Город	Общее количество площадок	Площадки «точечных проектов»	Площадки «квартальных проектов»	Доля «квартальных проектов» в общем количестве площадок
Новосибирск	43	35	8	18,6%
Калининград	10	9	1	10%
Белгород	10	10	0	0%

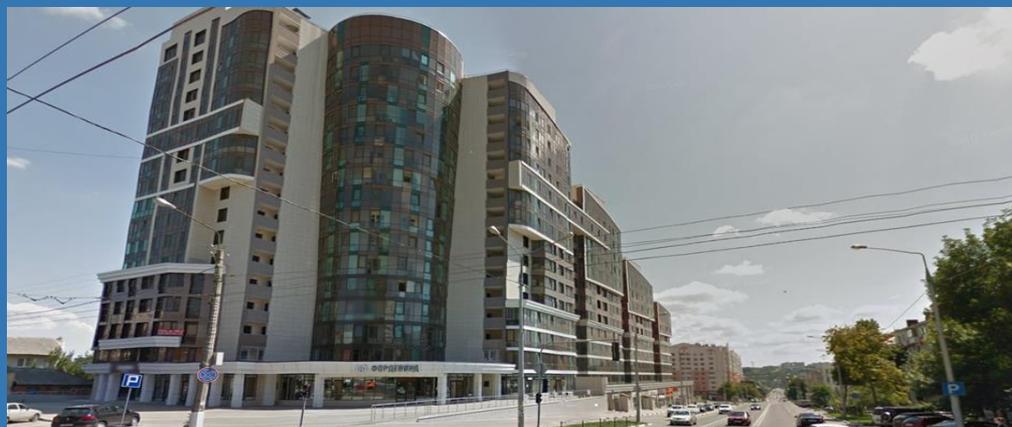


Проблема доминирования точечных проектов - Белгород

Белгород, Гражданский проспект, 18

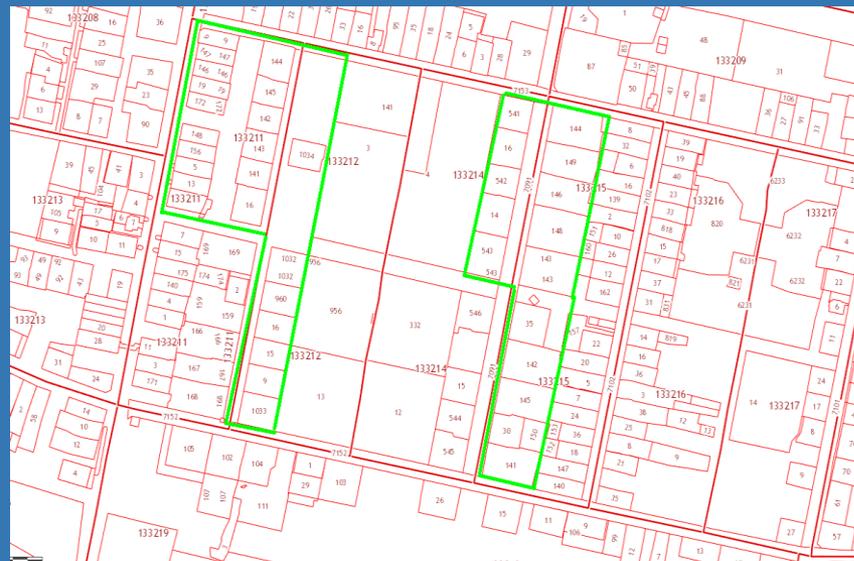


Белгород, ул. Белгородского полка, 72

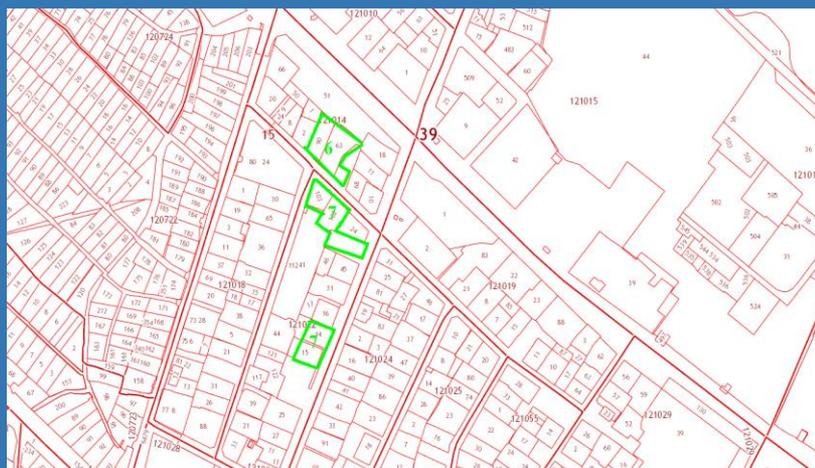
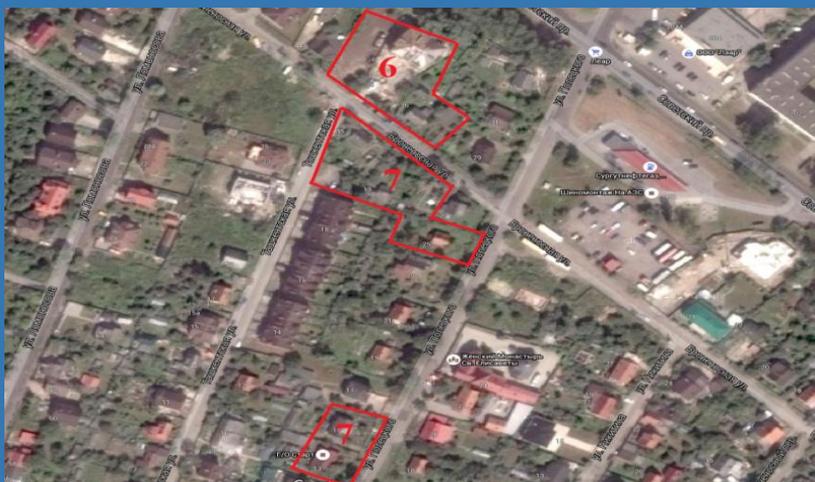


Проблема «неликвидных остатков» и низкой инвестиционной привлекательности РЗТ

Калининград, ул. Миклухо-Маклая, ул. Тамбовская

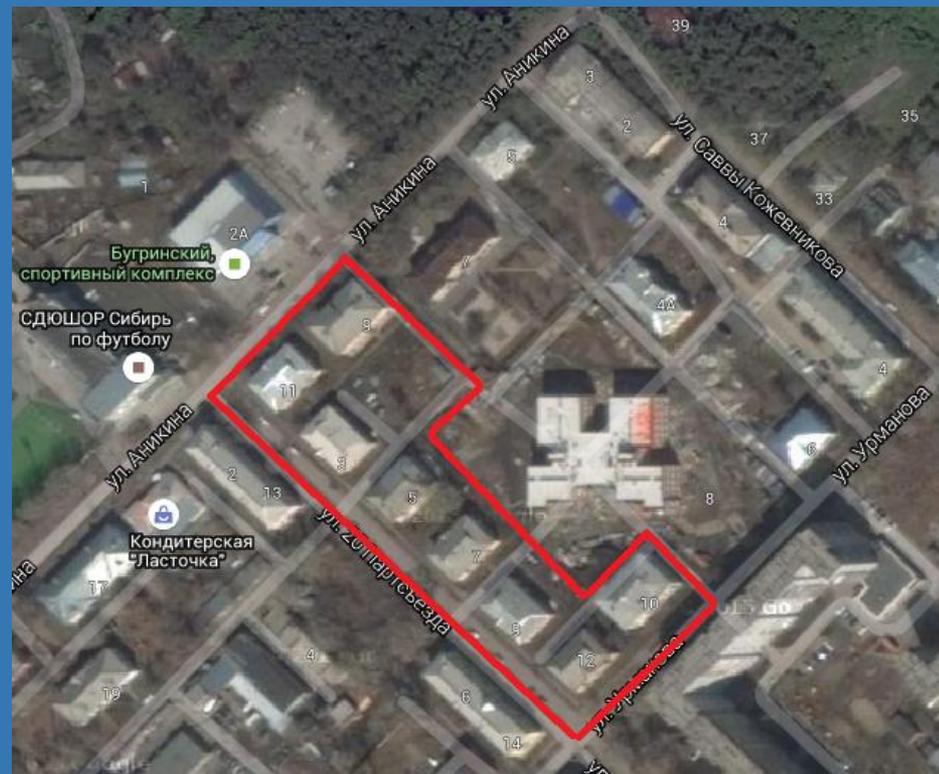


Проблема «неликвидных остатков» и низкой инвестиционной привлекательности РЗТ Калининград, ул. Броненосная, ул. Ташкентская



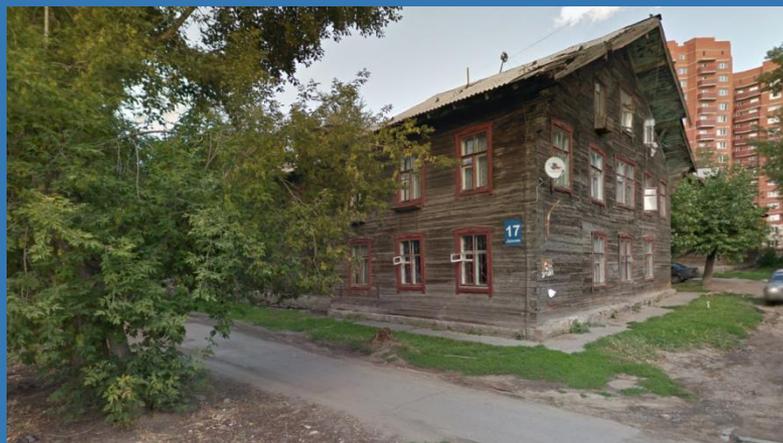
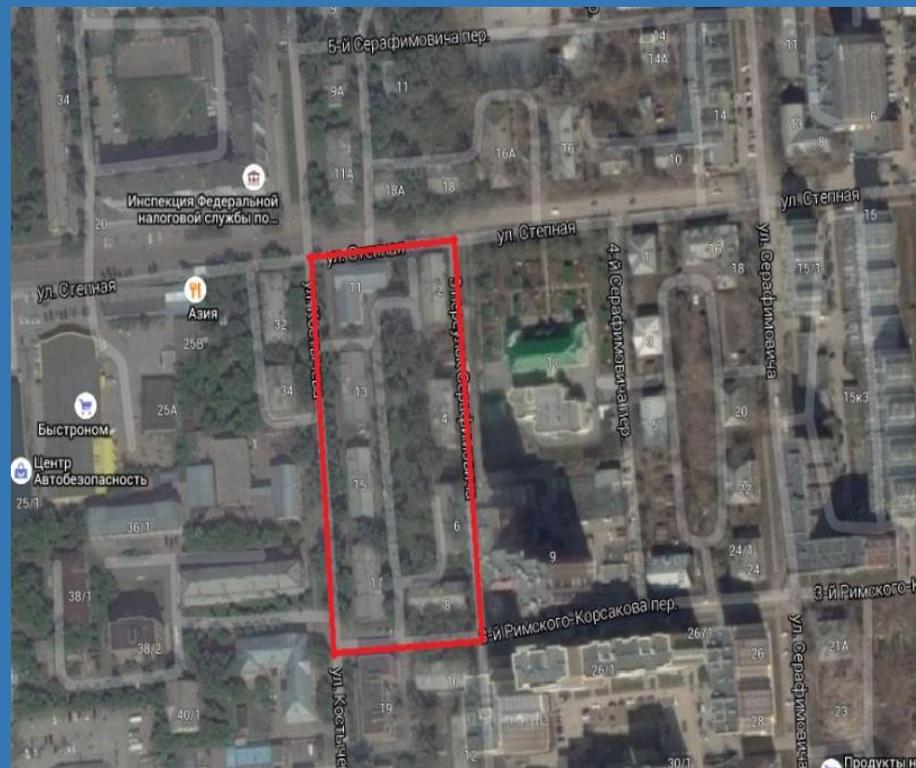
Проблема точечного вторжения и нарушения целостности территории

Новосибирск, ул. Аникина, ул. Урманова в Кировском районе



Проблема точечного вторжения и нарушения целостности территории

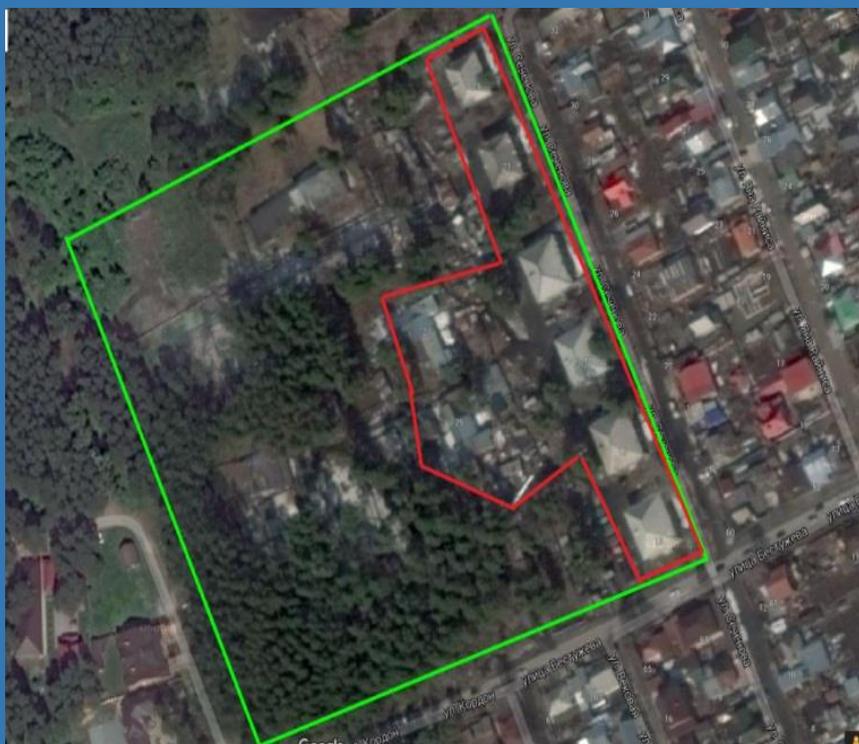
Новосибирск, ул. Костычева, ул. Степная



Альтернативные сценарии дальнейшего существования указанных территорий



Градостроительное и экономическое моделирование проекта РЗТ в Новосибирске ул. Сеченова, ул. Бестужева

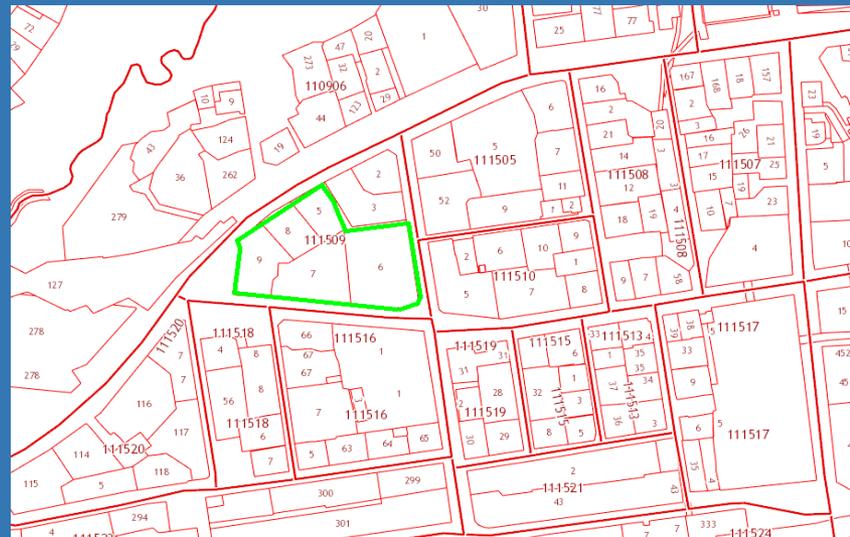
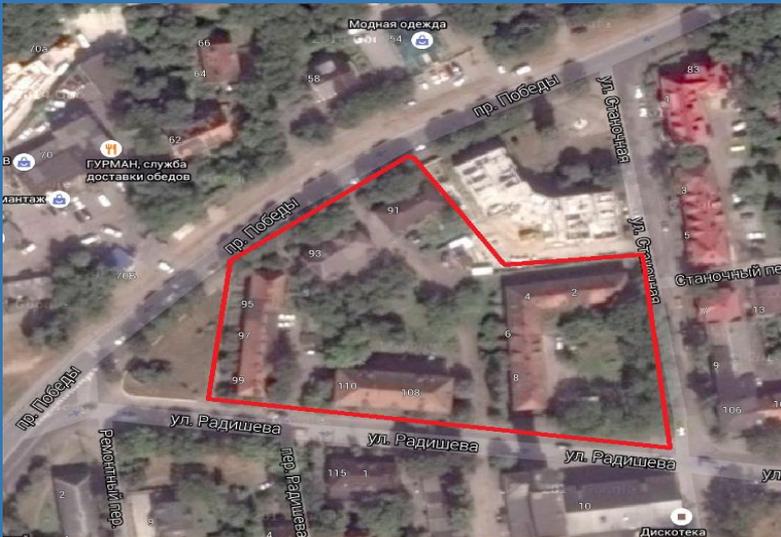


Сопоставление 5 возможных вариантов границ и распределения обязательств

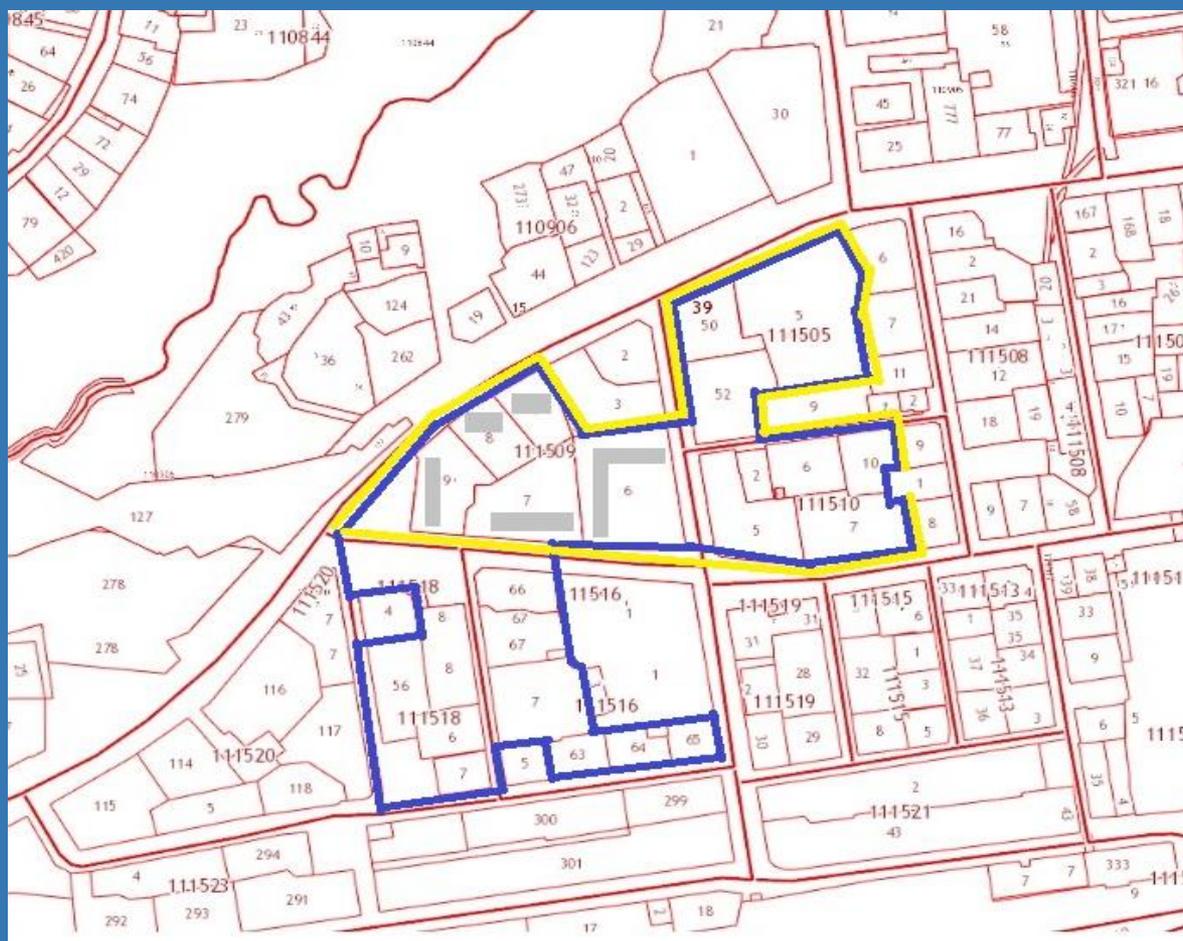
ПОКАЗАТЕЛИ	ВАРИАНТЫ				
	А	Б	Б1	В	В1
Площадь территории РЗТ, га	2,0	3,4	3,4	4,6	4,6
Планируемая площадь застройки, тыс. кв. м жилья	25	43	52	70	90
Процент застройки, %	30	30	30	30	30
Средневзвешенная этажность	5	5	6	6	8
Плотность, тыс. кв. м/ га	12,5	13	15	15	19
Дисконтированный уровень рентабельности, %	13	9	13	11	16



Градостроительное и экономическое моделирование проекта РЗТ в Калининграде п-т Победы, ул. Радищева



Оценка окружения, варианты границ территории РЗТ



■ МКД, включенные в муниципальную адресную программу, утв. решением Окружного Совета депутатов г.Калининграда от 19 декабря 2012 г. № 427

Границы РЗТ:

■ - Согласно вариантам А и Б

■ - Согласно вариантам В, Г, Д



Сопоставление 5 возможных вариантов границ и распределения обязательств*

ПОКАЗАТЕЛИ	ВАРИАНТЫ				
	Вариант А	Вариант Б	Вариант В	Вариант Г	Вариант Д
Площадь территории РЗТ, га <i>Площадь дополнительного земельного участка, га</i>	3,56 + 0	3,56 + 1,0	4,7 + 1,0	4,7 + 1,0	4,7 + 1,0
Планируемая площадь застройки, тыс. кв. м жилья <i>Площадь застройки на дополнительном земельном участке, тыс. кв. м жилья</i>	64 + 0	54 - 64 + 20 - 25	70 + 20 - 25	60 + 20 - 25	45 + 25
Процент застройки, %	30	30	35	25	25
Средневзвешенная этажность	6	6	6	5	4
Плотность, тыс. кв. м/ га	18	15-18	15	12,8	9,6
Дисконтированный уровень рентабельности, %	- 6	9	15	10	5

* Проекты Б-Д предполагают бесплатное предоставление инвестору дополнительного земельного участка в другом месте для реализации другого проекта в целях обеспечения приемлемой доходности инвестора и кредиторов без избыточного переуплотнения застройки в рамках территории РЗТ



Выводы и рекомендации

- ❖ Инвестиционная привлекательность РЗТ требует расширения критериев его применения – необходимо включение объектов, не соответствующих ПЗЗ
- ❖ Рассмотренные муниципальные адресные программы по переселению из ветхого и аварийного жилья не имеют экономического и градостроительного обоснования
- ❖ Необходимо внедрение новой методики формирования программ редевелопмента и подготовки аукционов на РЗТ, КРТ
- ❖ Целесообразно развитие новых механизмов взаимодействия с собственниками в рамках проектов редевелопмента – переход от принудительного изъятия недвижимости к учету мнения собственников
- ❖ Позитивный прецедент уже создан в рамках закона о реновации в Москве (голосование собственников)



НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

mailbox@urbaneconomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20



facebook.com/UrbanEconomics

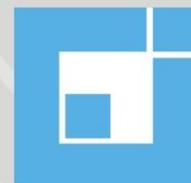


twitter.com/UrbanEconRu



youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ