

Экономика редевелопмента и редевелопмент экономики

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

Московский урбанистический форум 2018

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
реализо-
вано

Механизм программы:

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

*В ценах 2009 года

** Изъятие недвижимости для публичных нужд



Экономические последствия Urban Renewal Program

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

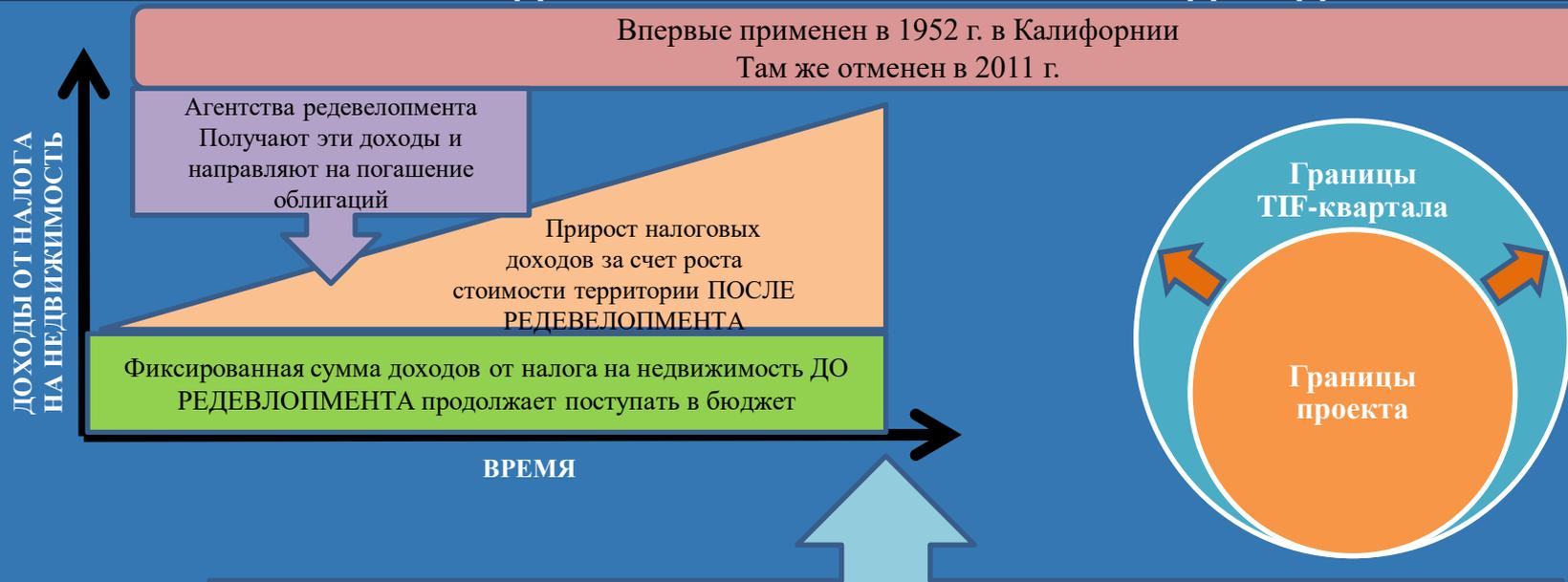
- ❖ **НО!** В 2010 г. William J. Collins and Katharine L. Shester эконометрически подтвердили позитивное влияние программы:
- ✓ рост доходов
- ✓ рост стоимости жилья
- ✓ снижение бедности и безработицы
- ✓ сокращение доли ветхого и неблагоустроенного жилья
- ❖ Порядка 300 наиболее развитых городов получили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



Редевелопмент как катализатор доходов городского бюджета

Tax Incremental Finance:

не всегда территории после редевелопмента генерируют достаточно дополнительных налоговых доходов



- ✓ Стоимость территории не всегда возрастает на ожидаемую величину (рыночный риск)
 - ✓ Приходится расширять границы ТИФ-кварталов
- ✓ Риски дефицита доходов города для финансирования других публичных расходов



Urban Renaissance Program, Япония, 1986-настоящее время

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



Механизм программы:

- ❖ Градостроительные послабления
- ❖ Продажа публичных земель
- ❖ Координация интересов всех стейкхолдеров
- ❖ 2 категории проектов: с выкупом недвижимости и без (путем перераспределения прав)



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, другие параметры экономики и социальной сферы города
 - влияние экономики города и макроэкономики на программу
- ❖ Залог успеха проектов – баланс между градостроительными и экономическими параметрами



Какой проект редевелопмента является экономически состоятельным?

- Рост капитализации территории, **а не ее снижение**
- Улучшение не только физических параметров жилищных условий, **но и повышение стоимости активов всех граждан, проживающих на территории**
- Увеличение объема рынка товаров и услуг на территории, **а не его сокращение**
- Увеличение чистых доходов городского бюджета, **а не их снижение**



Программа реновации жилищного фонда в Москве как инструмент повышения общей капитализации жилищного фонда – основного средства накопления и сбережений граждан

- ✓ Первая программа реновации городских территорий такого масштаба в России
- ✓ Программа учитывает накопленный опыт реализации подобных программ за рубежом
- ✓ Базовый принцип - градостроительная и экономическая состоятельность программы

Капитализация жилищного фонда Московской агломерации составляет 55 трлн руб., или 60% ВВП России
Программа должна обеспечить рост капитализации

Общая площадь жилых помещений в сносимых домах, тыс. кв. м

16000

Количество расселяемых квартир, тыс.

400

Количество сносимых домов, ед.

5144

236,3
(1,5%)

5,313
(1,3%)

58
(1,1%)

Проспект Вернадского

Программа реновации жилищного фонда

Проспект Вернадского

Программа реновации жилищного фонда

Проспект Вернадского

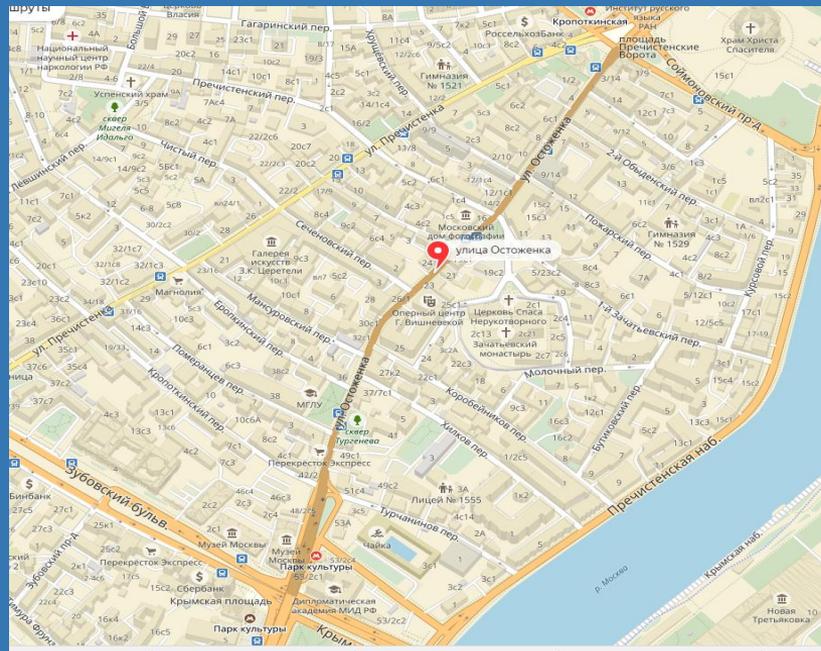
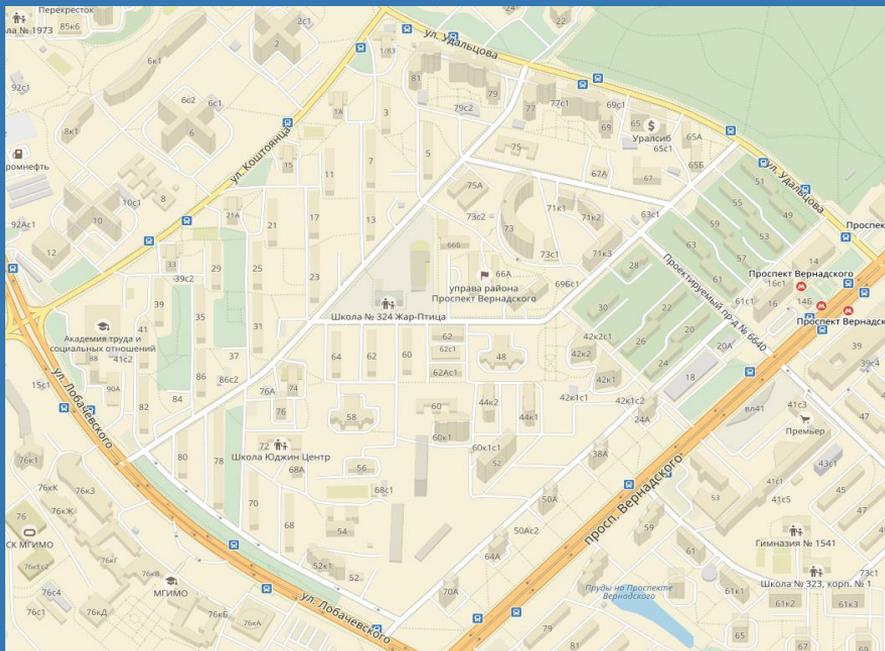
Программа реновации жилищного фонда



Управление плотностью застройки = управление эффективностью использования территорий = управление плотностью экономических процессов

Микрорайонная
низкоплотная застройка
(Проспект Вернадского)

Квартальная
высокоплотная застройка
(Остоженка)



Экономическая модель проекта реновации (на примере территории «Проспект Вернадского»)

1

Оценка эффективности проекта для экономики Москвы

2

Оценка эффективности проекта для бюджета Москвы

3

Оценка реальных выгод всех стейкхолдеров проекта (жители, город, бизнес)

4

Оценка инвестиционной эффективности

5

Учет сложившихся тенденций жилищного баланса Москвы, оценка влияния проекта на жилищные условия горожан

6

Стресс-тестирование результатов и оценка влияние макроэкономических и иных внешних условий (например, шоков цен на рынке жилья) на все перечисленные выше показатели

7

На основе полученных результатов определение архитектурно-планировочных и экономических параметров проекта, обеспечивающих наилучшее градостроительное решение и экономическую состоятельность проекта



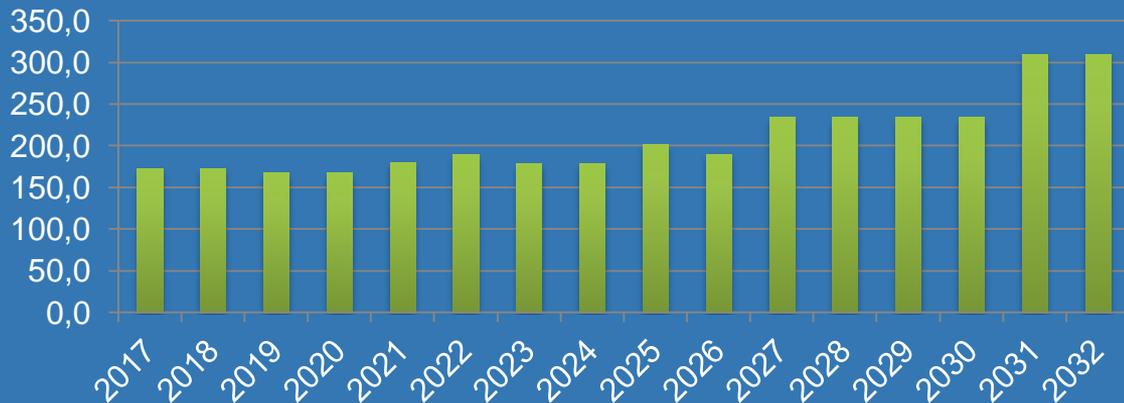
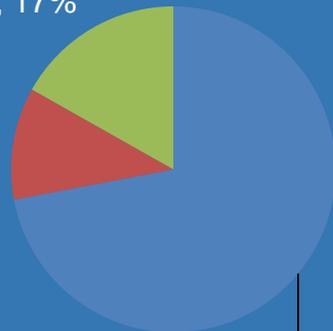
Капитализация территории возрастает в 1,7 раза, проект приносит реальные выгоды для жителей и города

- Жители территории, переселяемые из сносимых домов (новое жилье и городская среда)
- Жители территории в сохраняемой застройке (повышение стоимости жилья и новая городская среда)
- Город (дополнительная публичная инфраструктура)

6 млрд руб.; 17%

4 млрд руб.; 11%

27 млрд руб.; 72%



+ дополнительные преимущества жителей:

- ✓Повышение комфортности городской среды
- ✓Повышение доступности и разнообразия услуг в шаговой доступности
- ✓Повышение безопасности

■ Совокупная капитализация территории (в ценах 2017 г.), млрд руб.



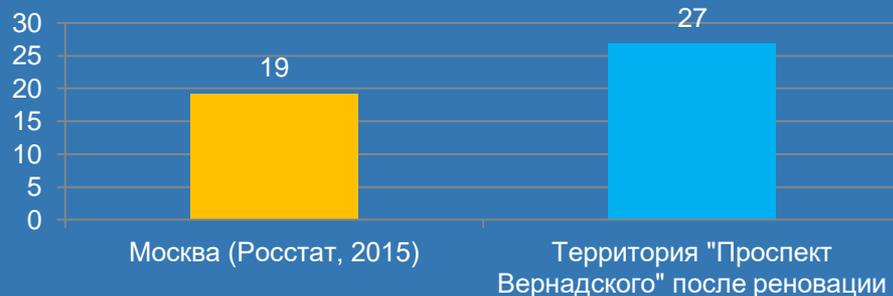
Влияние проекта на улучшение жилищных условий и исправление жилищного дисбаланса в городе: улучшение жилищных условий за счет увеличения количества квартир и просторности проживания

Обеспеченность жилыми единицами, квартир на домохозяйство



В городе существует дефицит квартир относительно числа семей.
В результате реновации эта проблема решается для 4,5 тыс. семей.

Обеспеченность общей площадью жилья, кв. м на душу населения

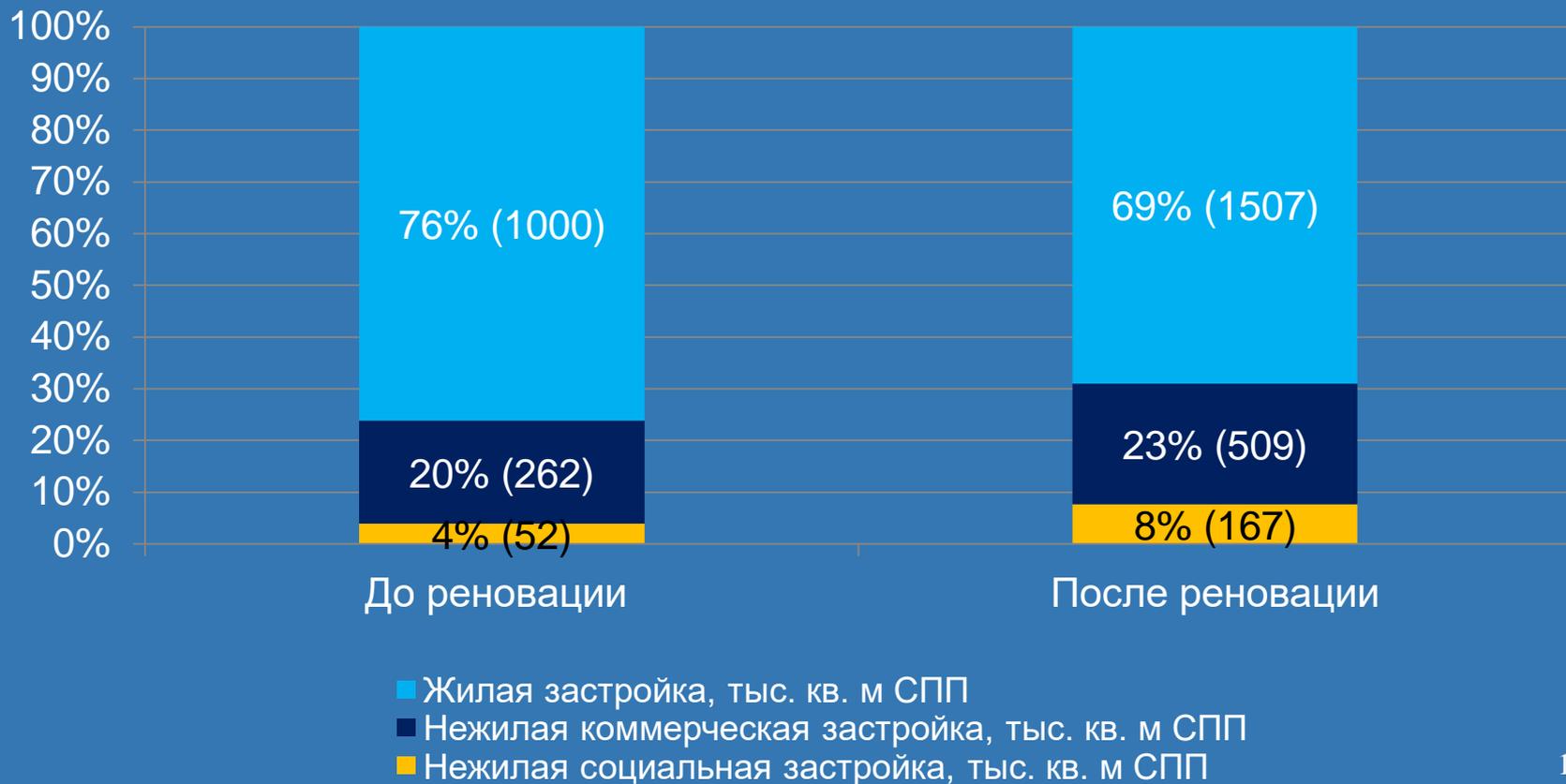


! Вызов программы – риск снижения доступности жилья (и сегодня в Москве самая низкая в России доступность жилья)

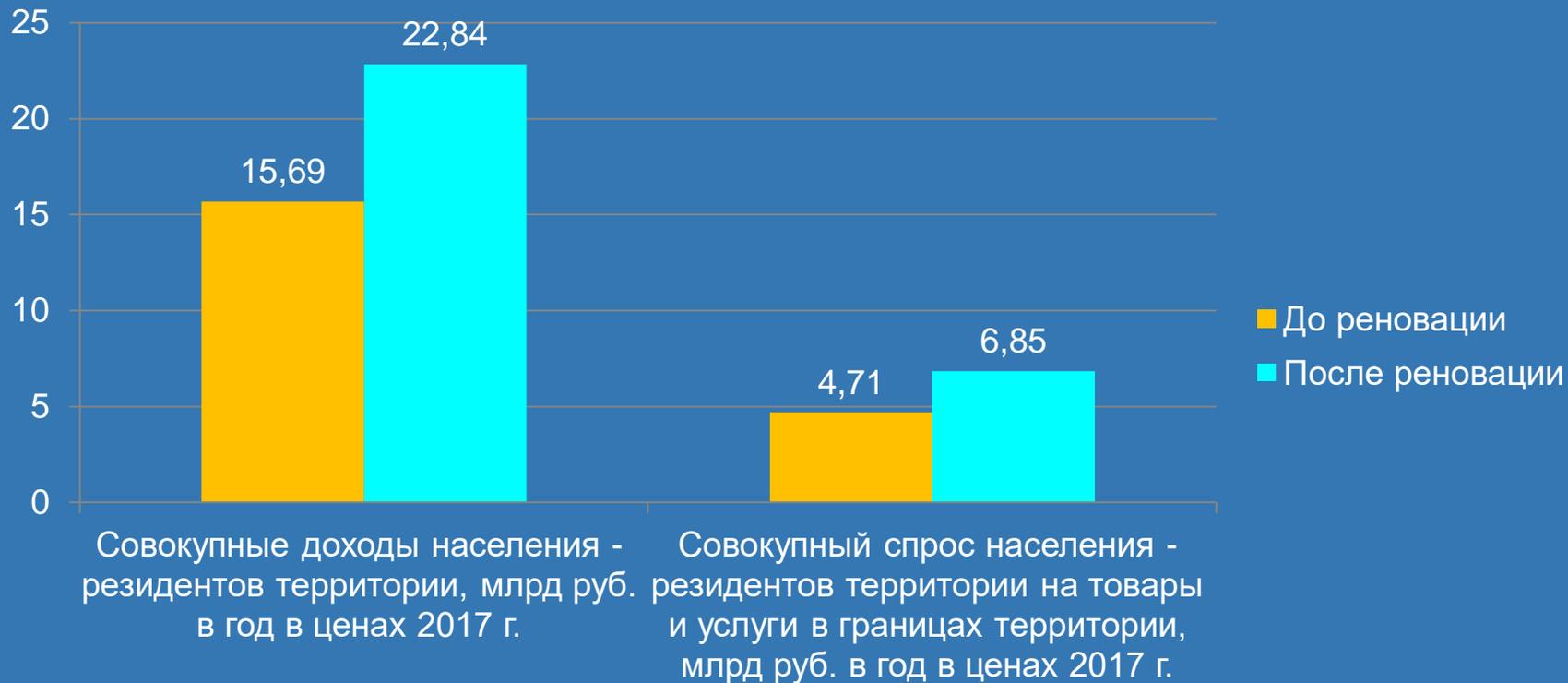
Однако в разных странах эта проблема решается в рамках мер жилищной политики, направленных на поддержку семей с невысокими или низкими доходами (новая повестка жилищной политики в городе)



Изменение функциональной структуры застройки - повышение обеспеченности территории социальными и коммерческими услугами



Эффективность проекта для экономики города: создание нового рынка товаров и услуг (для малого бизнеса) в границах территории с общим оборотом 2 млрд руб. в год (в ценах 2017 г.)



Эффективность проекта для бюджета Москвы: дополнительные чистые доходы бюджета Москвы в результате реновации территории «Проспект Вернадского» увеличатся в 3 раза

