

Правовые и экономические аспекты редевелопмента городских территорий в России и за рубежом

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:

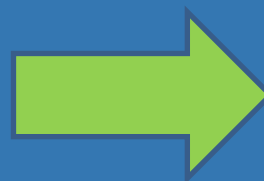
- ❖ Субсидия до 80% затрат на освобождение территории
- ❖ Продажа освобожденных территорий девелоперам по цене ниже рынка
- ❖ Право eminent domain Агентствами редевелопмента

*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

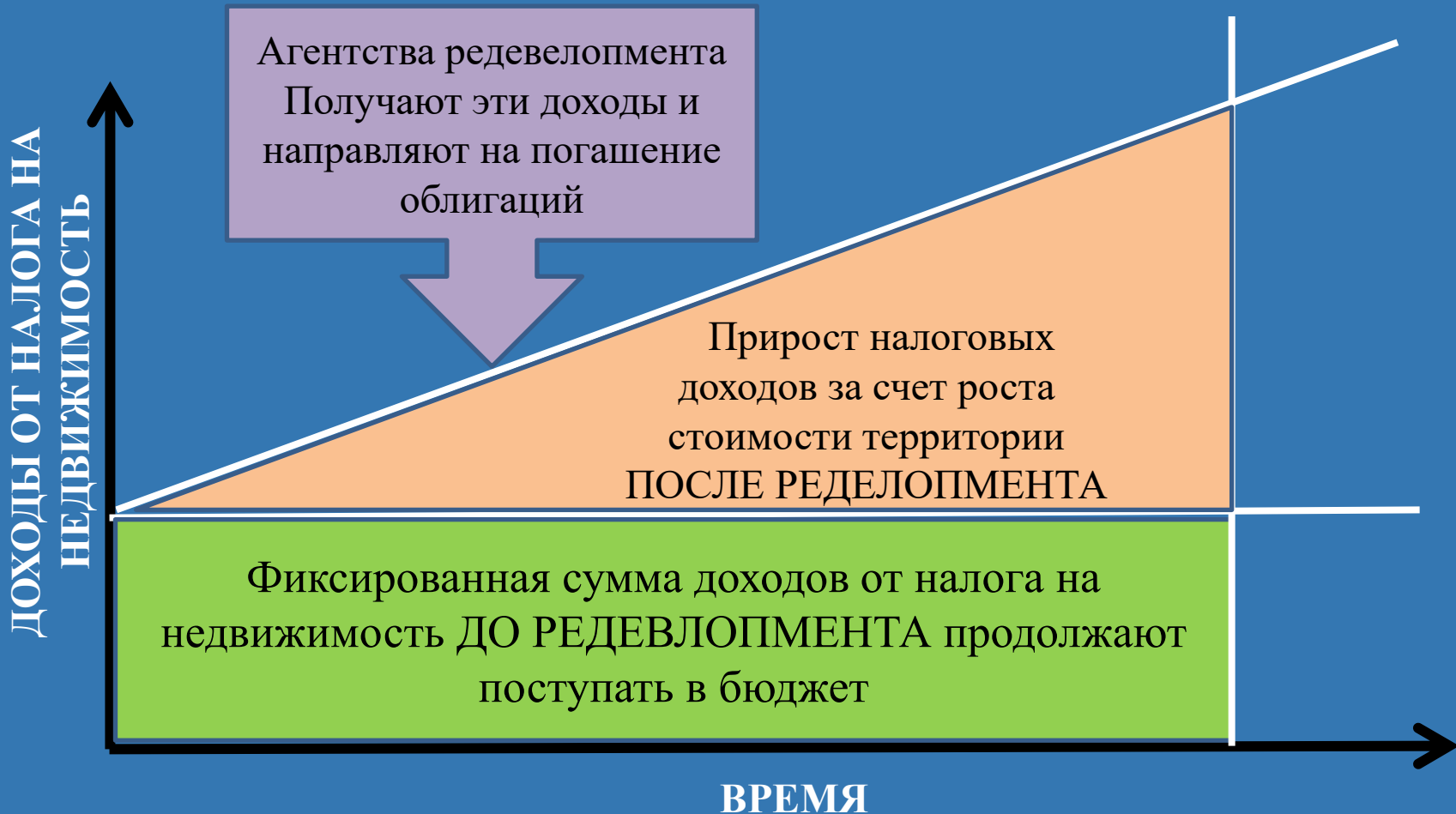


Источник: <https://designerlythinking.wordpress.com/2011/04/14/fallacies-of-master-planning-%E2%80%93-is-ordos-another-pruitt-igoe/>



Редевелопмент как катализатор доходов городского бюджета Tax Incremental Finance

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



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



- ✓ Стоимость территории не всегда возрастает
 - ✓ Приходится расширять границы TIF-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 недвижимости и без (путем перераспределения прав)



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 Naguti 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



Градостроительная политика – инструмент жилищной политики

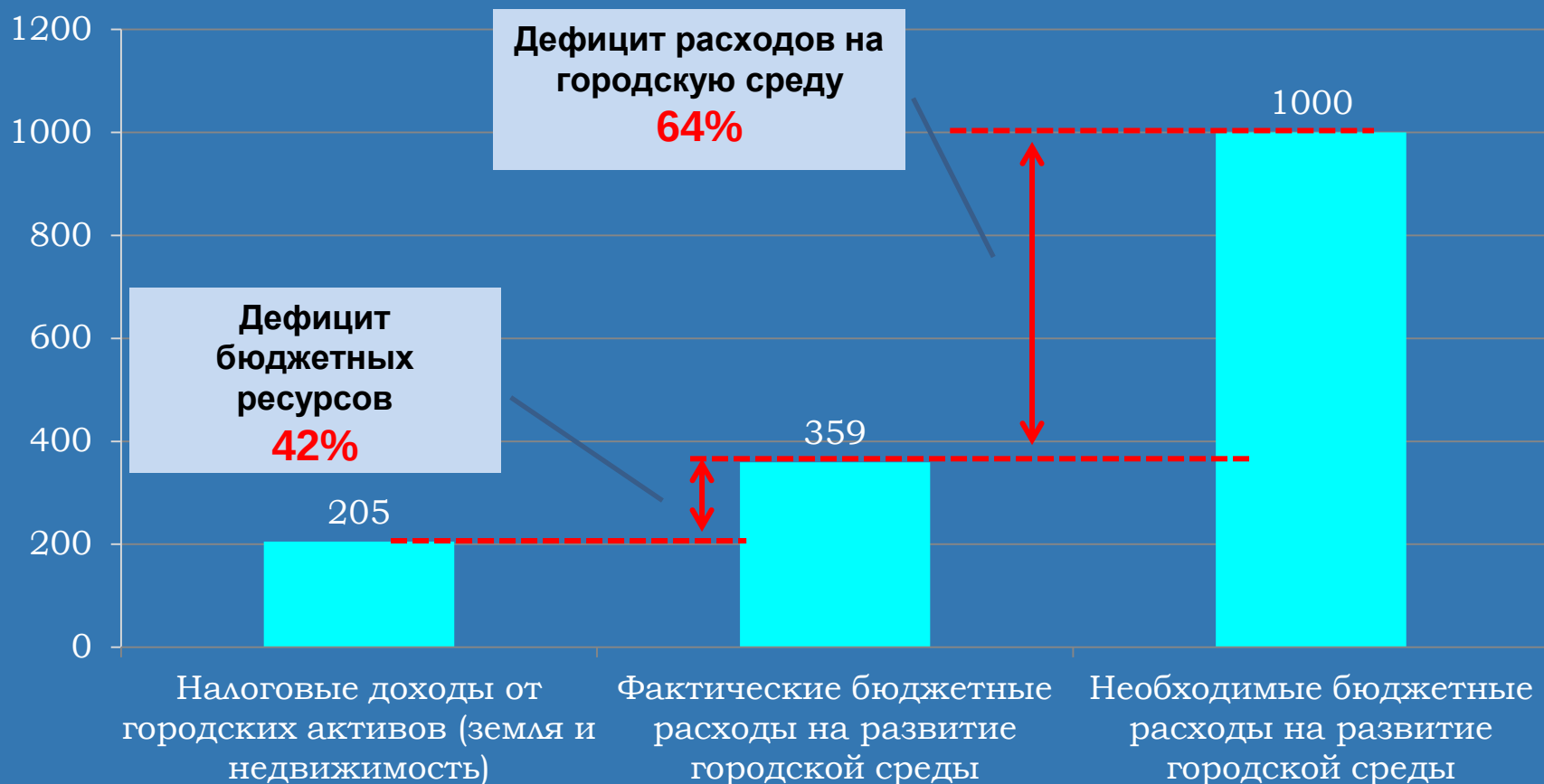


Проблемы градостроительного развития городов

- ❖ Дефицит инструментов управления земельной рентой на муниципальном уровне и необходимых бюджетных ресурсов на развитие городской среды
- ❖ Неоднородность застройки старыми и новыми зданиями, в том числе ввиду ранее принятых точечных градостроительных решений
- ❖ Недостаток явных градостроительных требований к качеству создаваемой городской среды



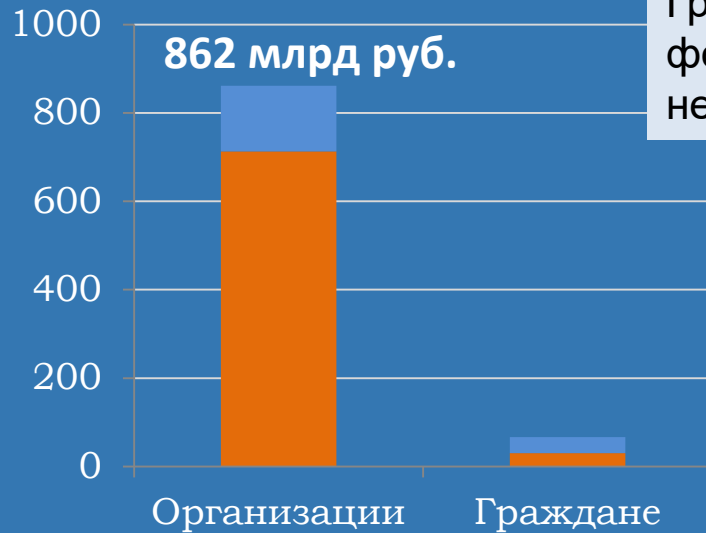
Финансовый разрыв между потребностями и ресурсами городов на развитие и содержание городской среды, млрд руб.*



*Налоговые доходы и фактические расходы – расчеты по данным Казначейства России об исполнении бюджетов городских округов в 2015 г. Необходимые бюджетные расходы – оценка Фонда «Институт экономики города» при допущении о среднем темпе экономического роста городов 4% в год до 2030 г., в ценах 2016 г.



Почему не работает модель непрерывных инвестиций в поддержание качества городской среды



Граждане владеют порядка 90% жилищного фонда, а платят только 8% налогов на недвижимость

■ Земельный налог
■ Налог на имущество

В России один из самых низких уровней налогообложения недвижимости в мире

+ нет больше никаких источников изъятия земельной ренты:
✓ плата за подключение
✓ сборы на инфраструктуру

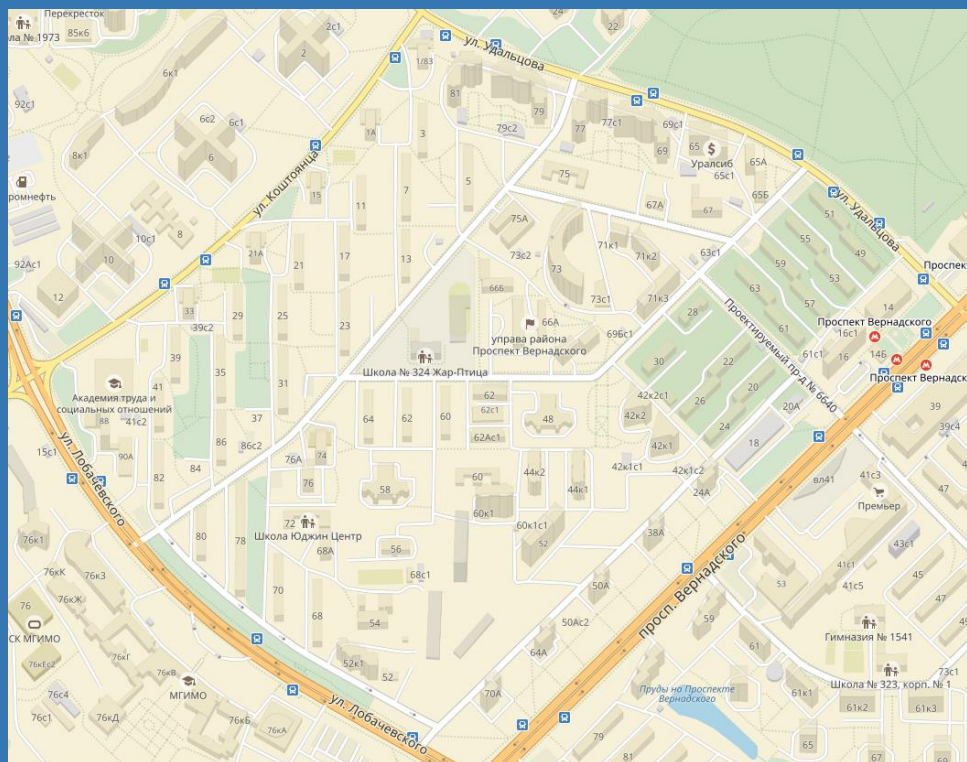


Имущественные налоги, % ВВП

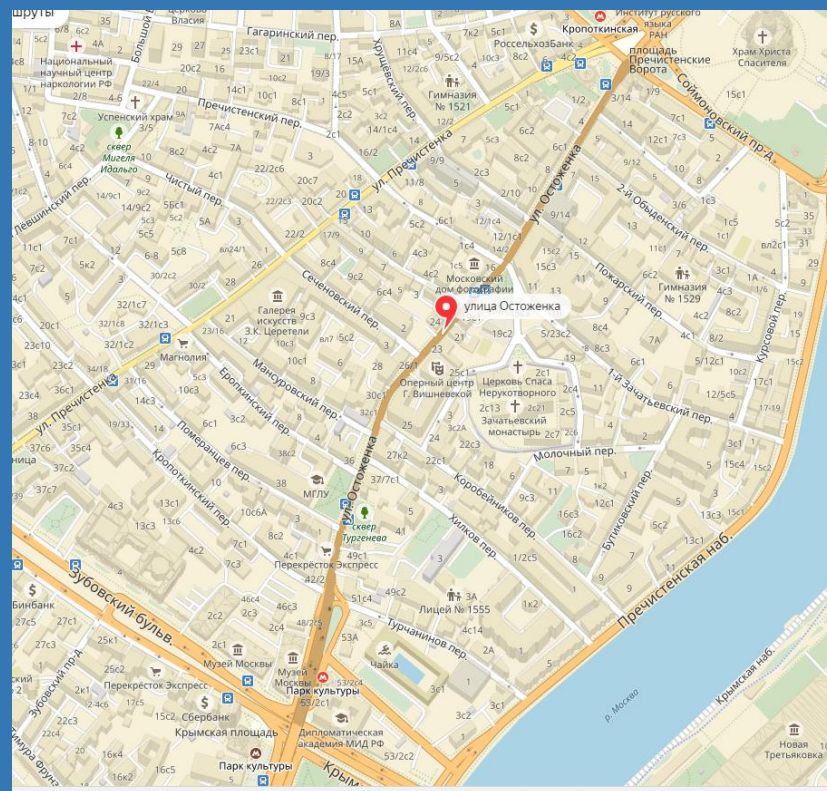


Плотность застройки при редевелопменте - как инструмент изъятия земельной ренты через цены на недвижимость

Микрорайонная низкоплотная застройка



Квартальная высокоплотная застройка

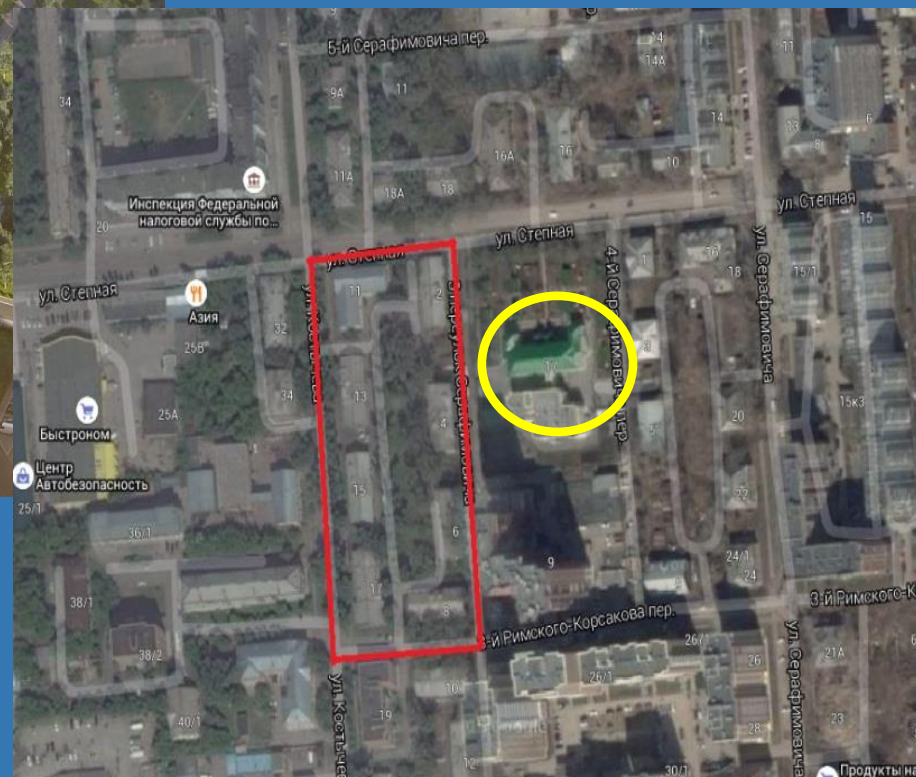


Редевелопмент - как инструмент перепланировки территории, а не только сноса старого жилья



«Точечное вторжение»

- «Нежелательное соседство»
- Инсоляция?



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%

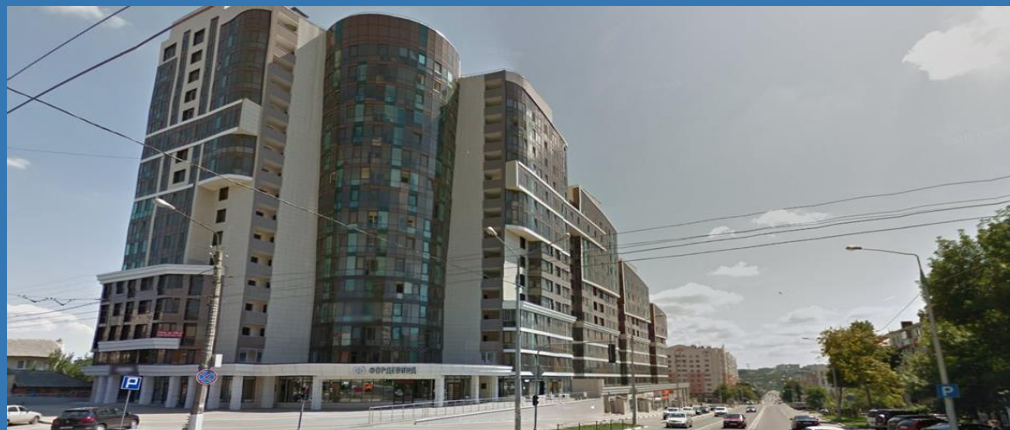


Проблема доминирования точечных проектов - Белгород

Белгород, Гражданский проспект, 18

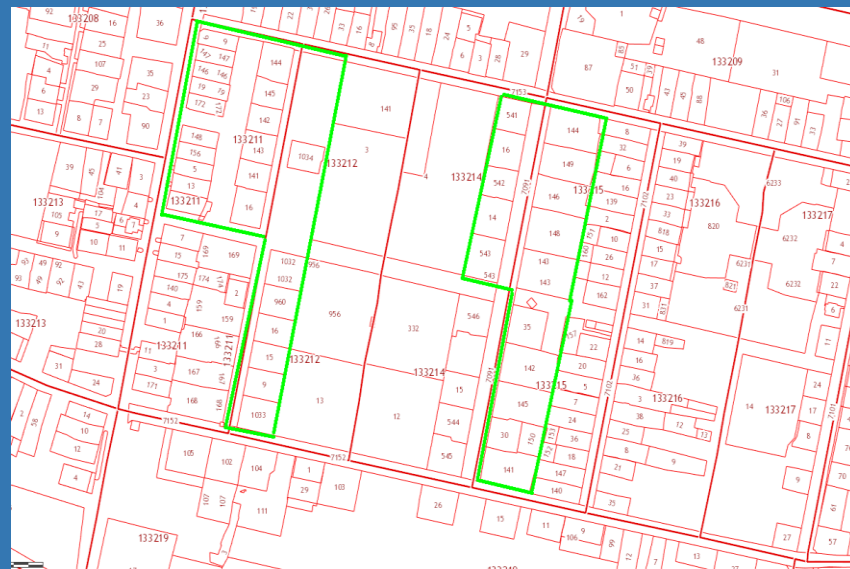
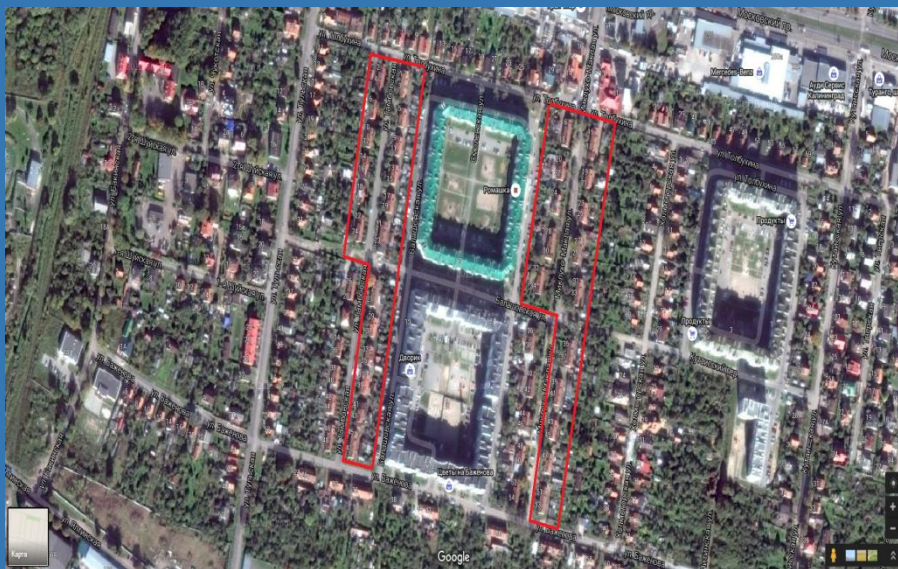
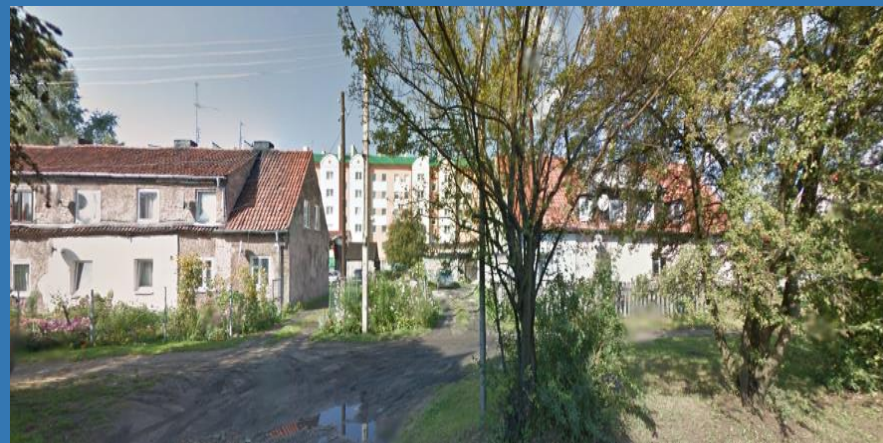


Белгород, ул. Белгородского полка, 72



Проблема «неликвидных остатков» и низкой инвестиционной привлекательности РЗТ

Калининград, ул. Миклухо-Маклая, ул. Тамбовская



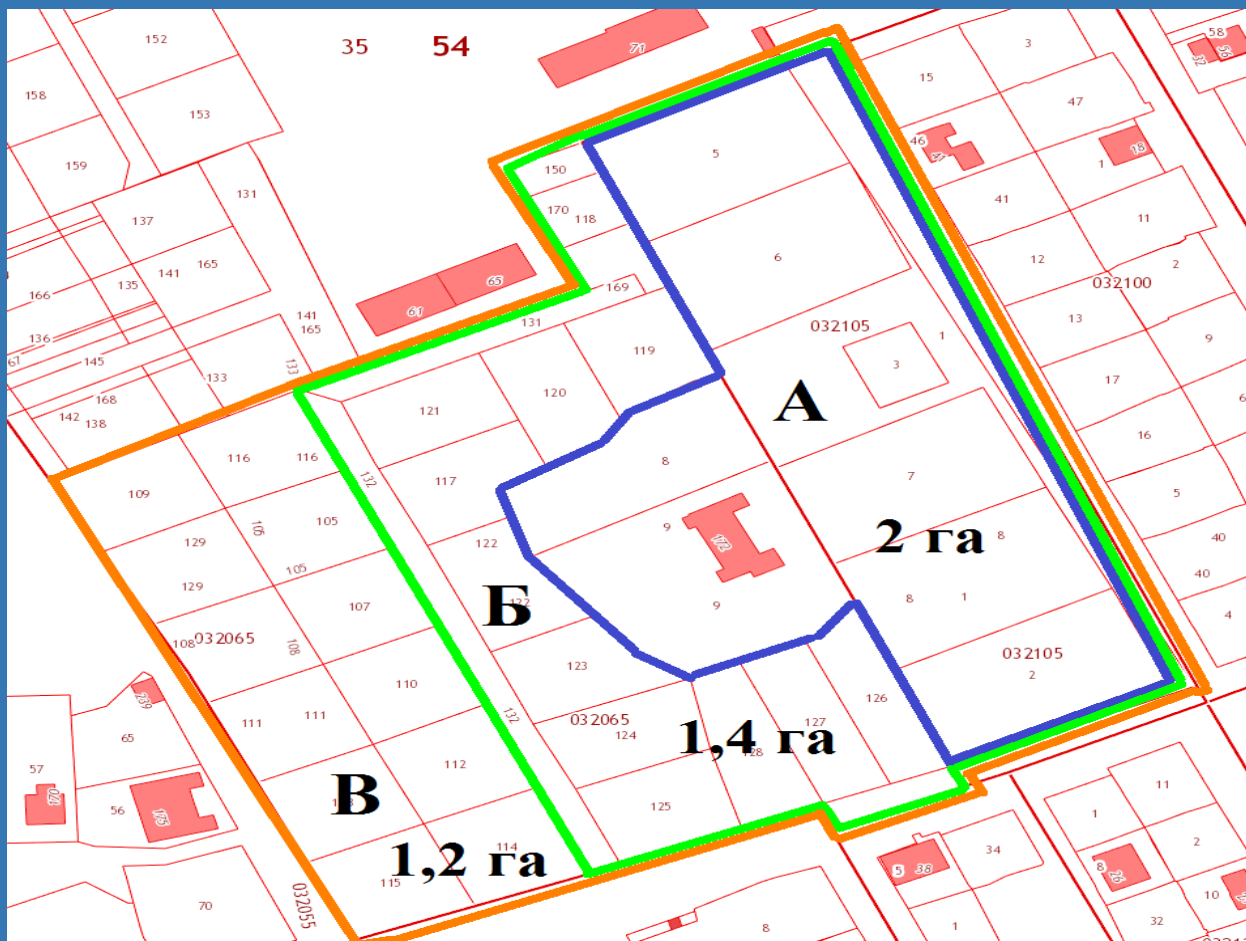
Альтернативные сценарии дальнейшего существования указанных территорий



Методика градостроительного и экономического моделирования проектов редевелопмента



Оценка окружения, варианты границ территории РЗТ



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



Актуальные задачи градостроительного проектирования и создания новой экономики при редевелопменте

1. Переход от низкоплотной к высокоплотной улично-дорожной сети в условиях сложившейся застройки

Варианты решений:

- ❖ Уточнение границ земельных участков сохраняемых зданий (например, через установление нового градрегламента по максимальному размеру участка)
- ❖ Публичный сервитут
- ❖ Выкуп части земельных участков

2. Формирование неделимых частных пространств (дворов)

Варианты решений:

- ❖ Формирование единых земельных участков-кварталов
- ❖ Создание конструктивно единых зданий в рамках кварталов

3. Привлечение бизнеса – производителей коммерческих услуг

Варианты решений:

- ❖ Создание фонда коммерческих помещений на первых этажах жилых зданий в собственности и под управлением города
- ❖ Оценка нового спроса на услуги на территории



Введение нового инструментария – инклюзивного градостроительного регулирования по итогам пилотных проектов

- ❖ Регулирование внешнего облика фасадов зданий
- ❖ Размещение и обустройство кафе на тротуарах
- ❖ Благоустройство прилегающих к частным земельным участкам территорий общего пользования
- ❖ Озеленение частных земельных участков, озеленения кровли или стен зданий
- ❖ Регулирование уличного освещения
- ❖ Регулирование смешанного использования территорий, земельных участков, зданий и помещений
- ❖ Регулирование процесса создания доступной для маломобильных граждан городской среды
- ❖ Регулирование дополнительной площади застройки в обмен на предоставление доступного жилья, других общественных благ



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

ФОНД
«ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА»



20 ЛЕТ