

Федеральный саммит по недвижимости PRO Development в Тюмени

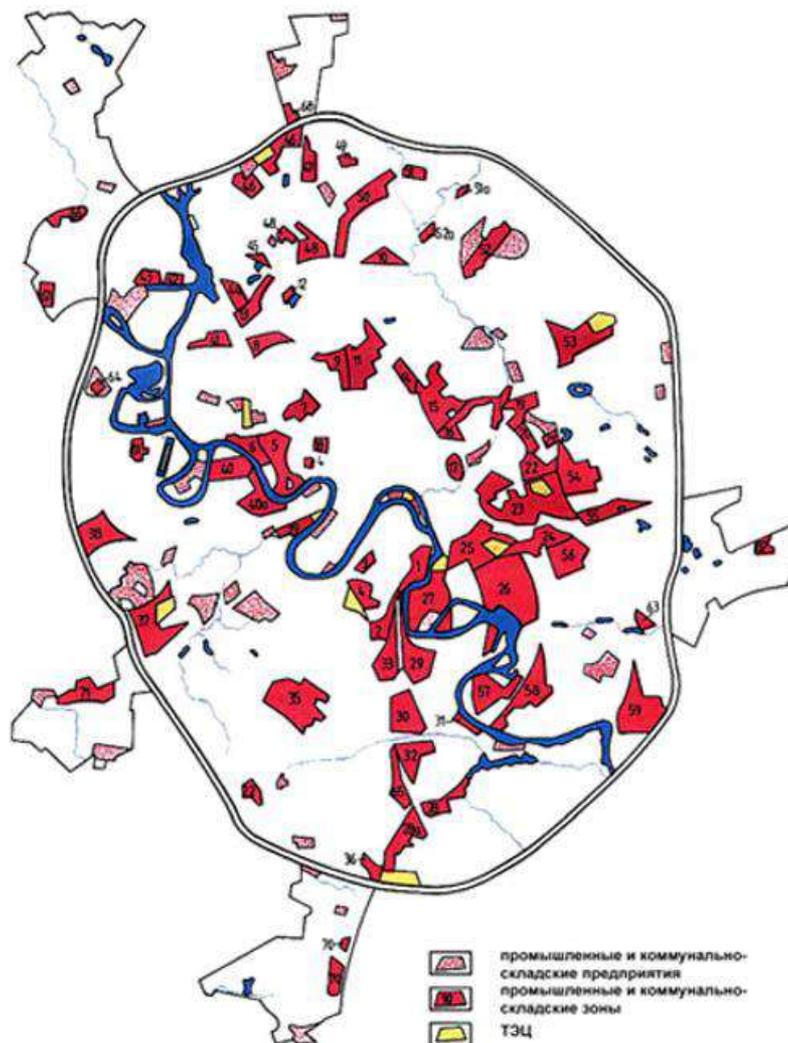
Реновация промышленных зон как стратегическое
направление качественных преобразований в
регионе

4 июня 2019

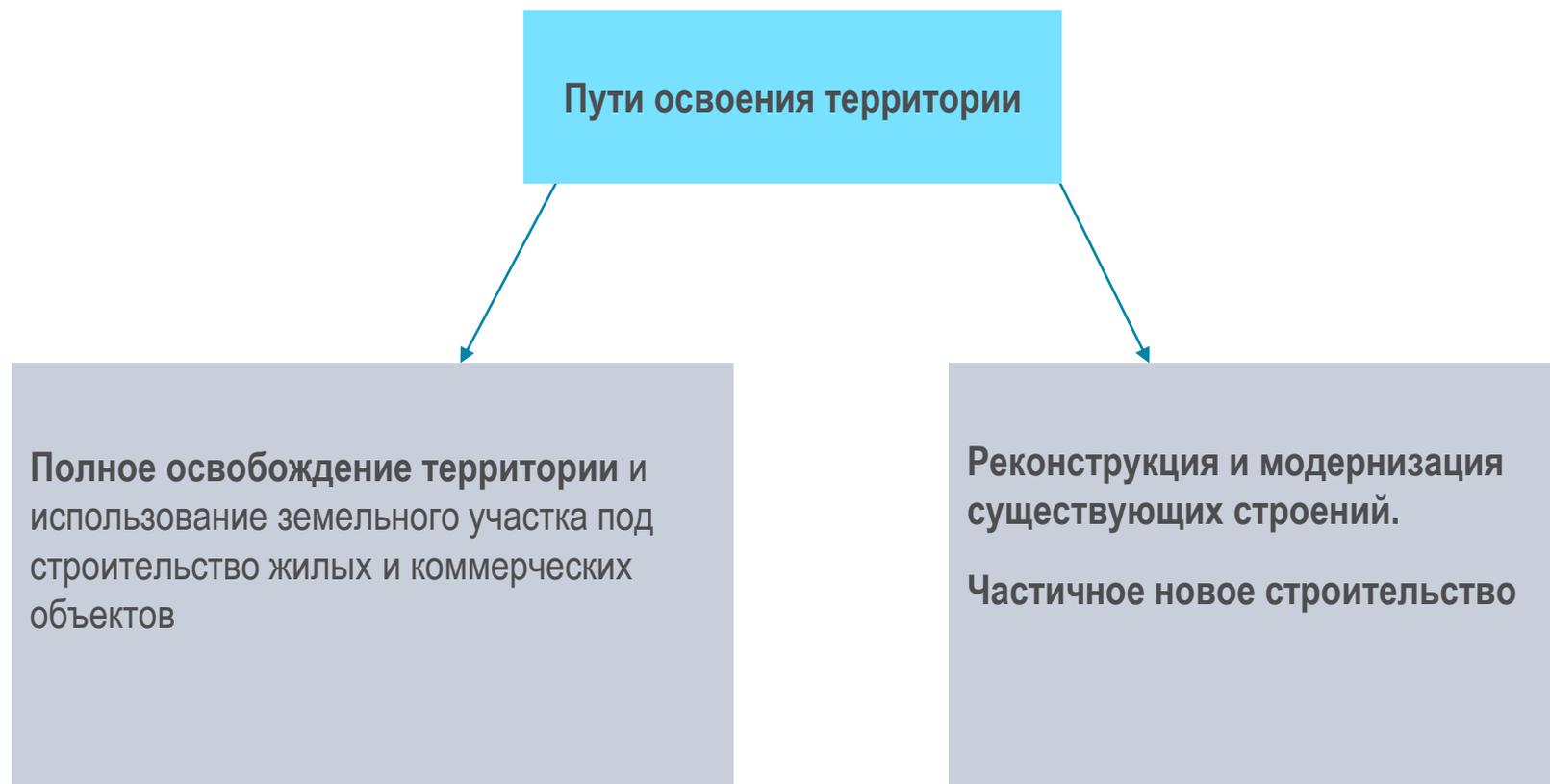
Сецкая В.А.,
Президент GVA Sawyer



Карта расположения промышленных зон в городе Москва.



Пути реновации промышленных территорий



Проблемы освоения

1. Градостроительные ограничения.

- Генплан города
- Вид разрешенного использования земельного участка.
- Ограничение пятна застройки, красные линии. Необходимость вписаться в окружающую застройку и имеющиеся санитарные , охранные и иные зоны.

2. Юридические ограничения.

- Не все объекты недвижимости, расположенные на промышленных территориях легализованы.
- Часто объекты недвижимости принадлежат разным собственникам.
- Споры касательно границ участка или имущества.

3. Технические ограничения

- Наличие старых инженерных коммуникаций – спорное преимущество – степень износа.
- Экологические риски; территория загрязнена и подлежит рекультивации.
- Перегрузка транспортной инфраструктуры вокруг; необходимость создания новых дорог.
- Зоны часто расположены в районах вблизи водных бассейнов - сложные почвы , которые «не держат» фундаменты высотных зданий.
- Необходимость сохранения памятников культурного наследия.

Проблемы в освоении площадок в Москве

На что жалуются застройщики?

- Средний срок выполнения проекта редевелопмента промышленной территории – 10- 15 лет.
- Сложности с получением необходимого вида разрешенного использования.
- Сложности с определением статуса объектов и консолидации объектов в руках одного собственника.
- Длительность процедуры согласований концепции проекта в силу множества ограничений градостроительного характера
- Отсутствие активной помощи государства и города в освоении промышленных зон.
- Высокий бюджет осуществления проекта за счет больших затрат на вывод существующего предприятия, обследование зданий и фундаментов, рекультивацию земель, обновление инженерной инфраструктуры, мер по сохранности исторических зданий.

Законодательная база

Федеральный закон №373-ФЗ от 03.07.2016 регламентирует комплексное развитие промышленных зон.

- Установлен порядок проведения инженерных изысканий;
- Установлен порядок подготовки документации для реновации;
- Определены механизмы взаимодействия правообладателей недвижимости, девелоперов и местных органов;
- Особенности использования и изъятия объектов для государственных нужд;
- Смягчение требований по предоставлению документации по планировке территории;
- Субсидирование процентной ставки на строительство инженерных сетей.

Механизм ГЧП как необходимый инструмент стимулирования развития промышленных территорий.

Редевелопмент – обоюдовыгодный процесс для девелопера и государства, так как предполагает создание новых общественных мест, изменение городской среды, подъем депрессивных территорий, улучшение качества жизни, повышение стоимости соседствующих территорий.

На Западе редевелопмент крупных территорий осуществляется только при активном участии государства, что предполагает участие города в проекте бюджетными средствами, режим максимальной поддержки при получении согласований, налоговые льготы, со-участие в строительстве дорог и инженерной инфраструктуры.

Существует Европейская хартия устойчивого развития и программа сотрудничества ЕС, которые используются при осуществлении крупных проектов реновации на Западе.

Редевелопмент существующего порта. Финляндия





Механизм ГЧП . Пример редевелопмента территории старого порта в городе Котка. Девелопер GVA Sawyer

Идея проекта - редевелопмент территории старого порта и создание порядка 150 000 м2 площадей коммерческого и жилого назначения, включая аутлет молл, 2 гостиницы, big box ритейл, апартаменты, променадную зону с ресторанами и барами.

Что предлагает муниципалитет в качестве поддержки проекта?

- Выделение земельного участка для освоения бесплатно.
- Договор аренды заключается в момент начала строительства. То есть на период проектирования арендная плата за землю отсутствует.
- Всесторонняя помощь в согласованиях проекта. Сокращение сроков.
- Снятие экологической проблемы - очищение загрязненной почвы на граничащем промышленном участке за счет города.
- Активная помощь в переговорах с собственниками отдельных зданий и сооружений , расположенных на территории проекта.
- Частичная компенсация городом затрат на снос существующих строений и строительство дорожной инфраструктуры.

Экономика проектов редевелопмента

Экономика проектов редевелопмента во многом зависит от :

- возможностей создания взаимодополняющих функций, что позволяет сбалансировать cash-flow и диверсифицировать риски, а также привлечь инвесторов и операторов, заинтересованных в создании объектов различного функционального назначения.
- возможностей фазировать
- возможностей сохранения существующих на территории строений приемлемого качества, что позволяет использовать их в качестве залога для привлечения в проект кредитных средств , а также финансово стабилизировать проект за счет получаемого с них арендного потока.

Приспособление существующих зданий. Архитектурные возможности и функционал

В случаях неполного освобождения территорий и приспособления существующих зданий широко используются технические ограничения и возможности строений, что определяет функцию:

Сегодня это преимущественно :

Апартаменты (часто в стиле лофт)

А также –

- офисы, включая коворкинги
- дизайнерские студии, творческие мастерские
- пространства для проведения pop-up мероприятия
- индустрия питания – рестораны, бары
- гастро-фермы
- фитнес/спорт
- музеи/выставки

Помощь консультанта в формировании концепции

1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования территории
2. Определение правильного функционального наполнения и сочетания функций
3. Определение стадийности осуществления проекта
4. Маркетинг (анализ спроса/предложения/ценовых характеристик)
5. Формирование концепций отдельных функциональных элементов (объемы, технические параметры)
6. Создание ТЭО развития территории и бизнес-планов отдельных проектов для предложения инвестору
7. Работа с архитектурным бюро – составление технического задания на разработку мастер-плана, отслеживание проектных решений с точки зрения функциональности и требований рынка.
8. Работа с инвесторами.

Промышленные зоны вдоль железнодорожных веток внутри центральной части города.



Спартакoвский переулoк 2. До реконструкции



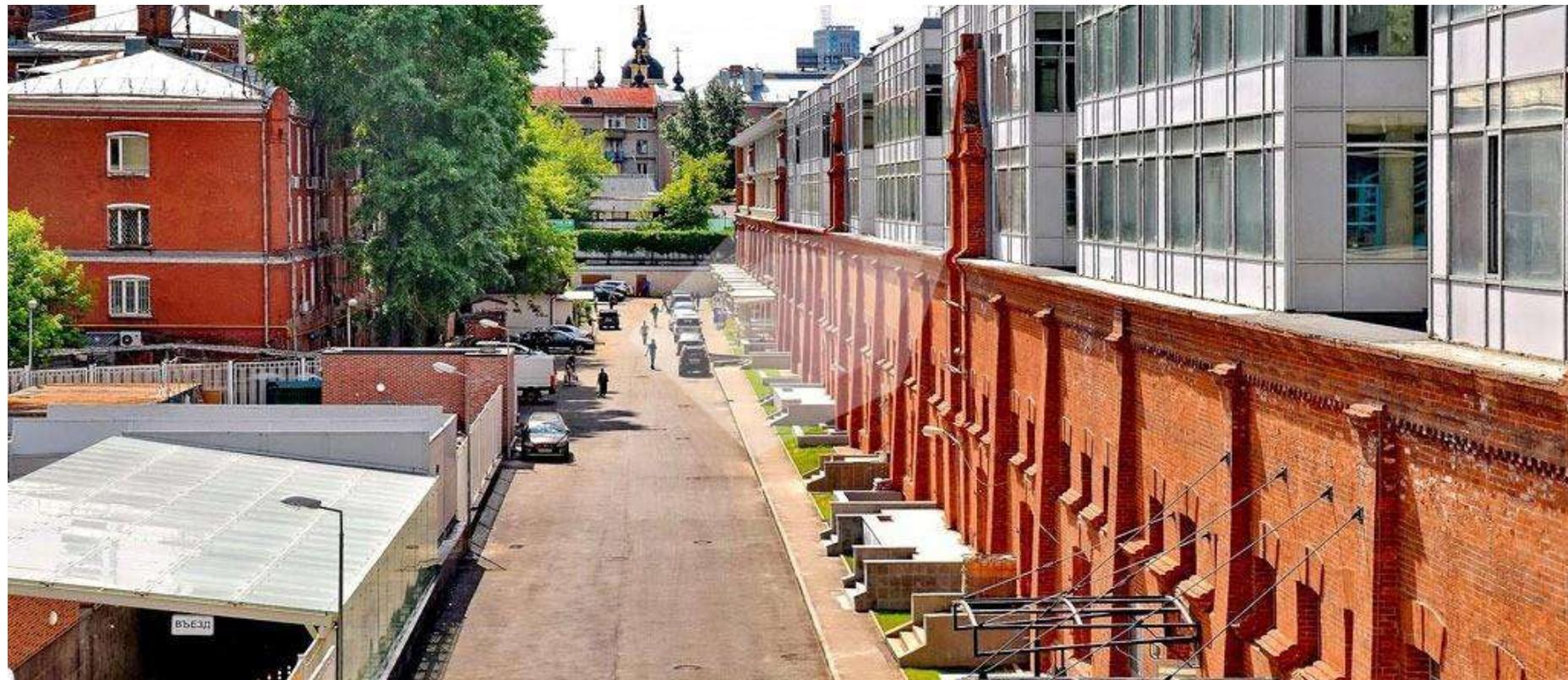
Спартакoвский переулoк 2. После реконструкции



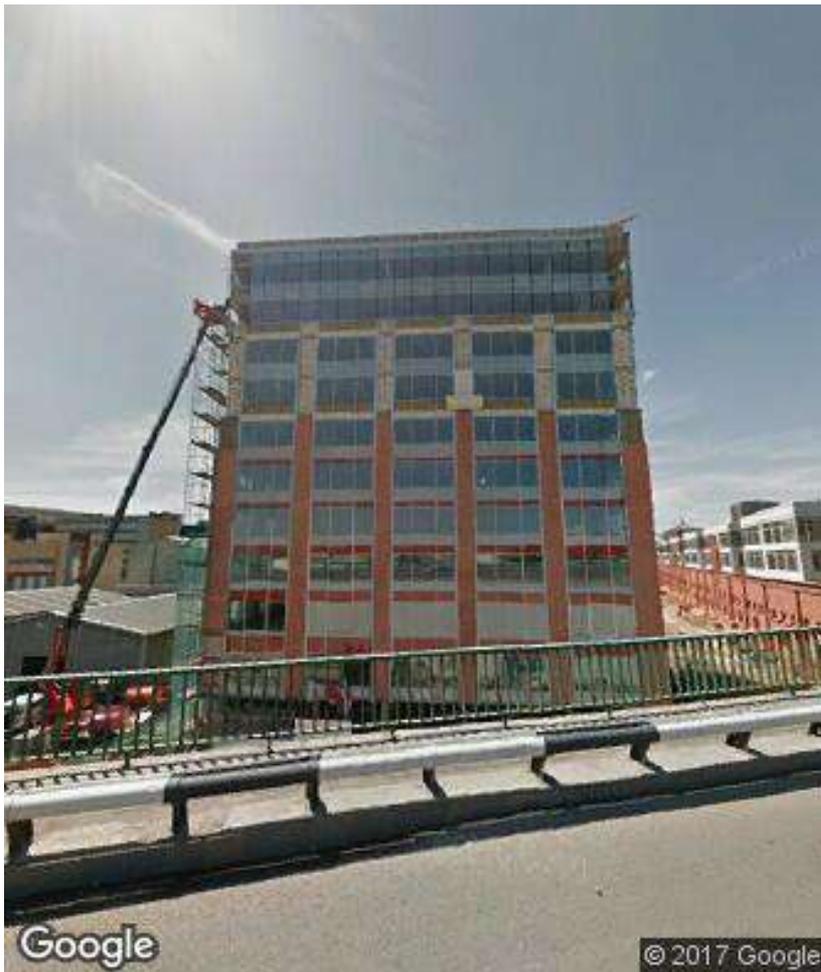
Спартакoвский переулoк 2. Рeдeвeлoпмeнт пaкгaузoв и нoвoe стрoитeльствo.



Спартакoвский переулoк 2. После реконструкции



Спартакoвский переулoк 2. Пoсле реконструкции



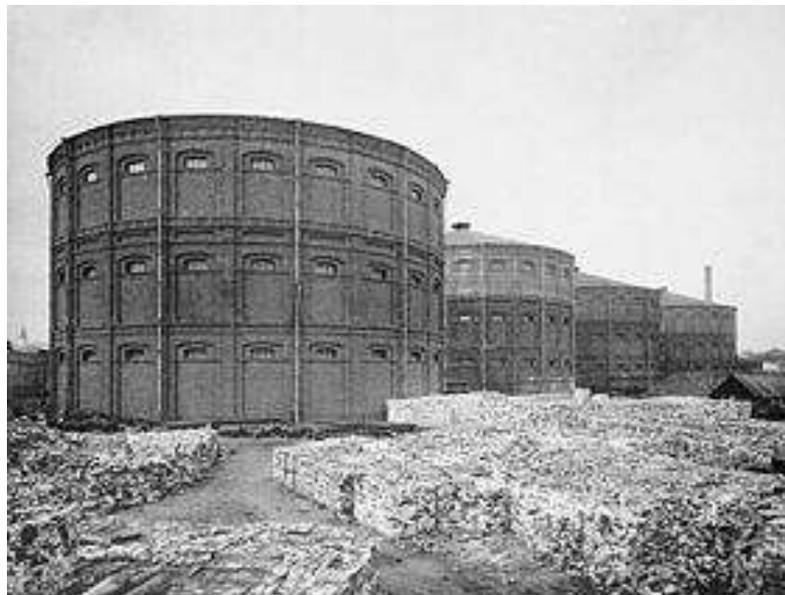
Пример завод « Арма». Москва. ЦАО.

Завод «АРМА», бывший Московский Газовый завод, был построен в 1865 году английскими предпринимателями по заказу Московской Городской Думы. Его первоначальной задачей было обеспечить газом 3 000 фонарей, освещавших улицы Москвы.

С 2003 года на территории завода располагались студии модных дизайнеров, галереи, шоу-румы.

Инвесторами с помощью консультанта GVA Sawyer был разработан проект редевелопмента промышленной зоны, в котором предусмотрена реконструкция всех четырех газгольдеров и нескольких зданий, являющимися историческими памятниками, а также строительство новых зданий торгового , офисного и гостиничного назначения.

Завод «Арма» в начале прошлого века



3 варианта возможного развития площадки



**VARIANT 1 – без
сохранения
существующих
зданий**



**VARIANT 2 –
сохранение
существующих
газгольдеров**



**VARIANT 3 –
выборочное
сохранение
существующих
зданий**

Анализ площадки и зонирование

Торговля в зоне
максимального
потока
пешеходов

Офисы класса «В».

Большая часть
паркинга в зоне ,
прилегающей к
ж.д. С целью
создания
акустического и
визуального
экрана.



Отель и офисы
класса «А» в
зоне с
наилучшими
видовыми
характеристика
ми

Офисы класса
«В»

3D Модель



-  A-CLASS OFFICE
-  B-CLASS OFFICE
-  RETAIL
-  HOTEL, FITNESS & CONFERENCE
-  PARKING
-  RETAINED EXISTING BUILDINGS



Завод «Арма» сегодня



Завод «Арма» сегодня



Примеры сохранения исторических зданий

Редевелопмент. Газгольдеры «Арма»,
Москва



Редевелопмент . Газгольдеры. Вена.



Варианты реконструкции исторических зданий

Впечатляющим проектом в этой области является реконструкция газгольдеров в Вене. Четыре газгольдера, построенные в конце XVIII века, в конце прошлого века были перестроены и стали многофункциональными комплексами. В комплексе есть концертный зал, кинотеатр, муниципальный архив, студенческое общежитие. Жилой фонд составляет около 800 квартир, две трети из которых располагаются внутри стен газгольдеров, а также 70 студенческих комнат вмещающих около 250 студентов.

В проекте реконструкции газгольдеров на территории завода «Арма» в Москве консультантом GVA Sawyer сделано предложение о редевелопменте газгольдеров в офисные помещения.



GVA Sawyer

Текущие международные проекты

Реконструкция исторических зданий трамвайного депо с новым строительством в центре города Хельсинки (Valila Konepaja).



GVA Sawyer

Текущие международные проекты

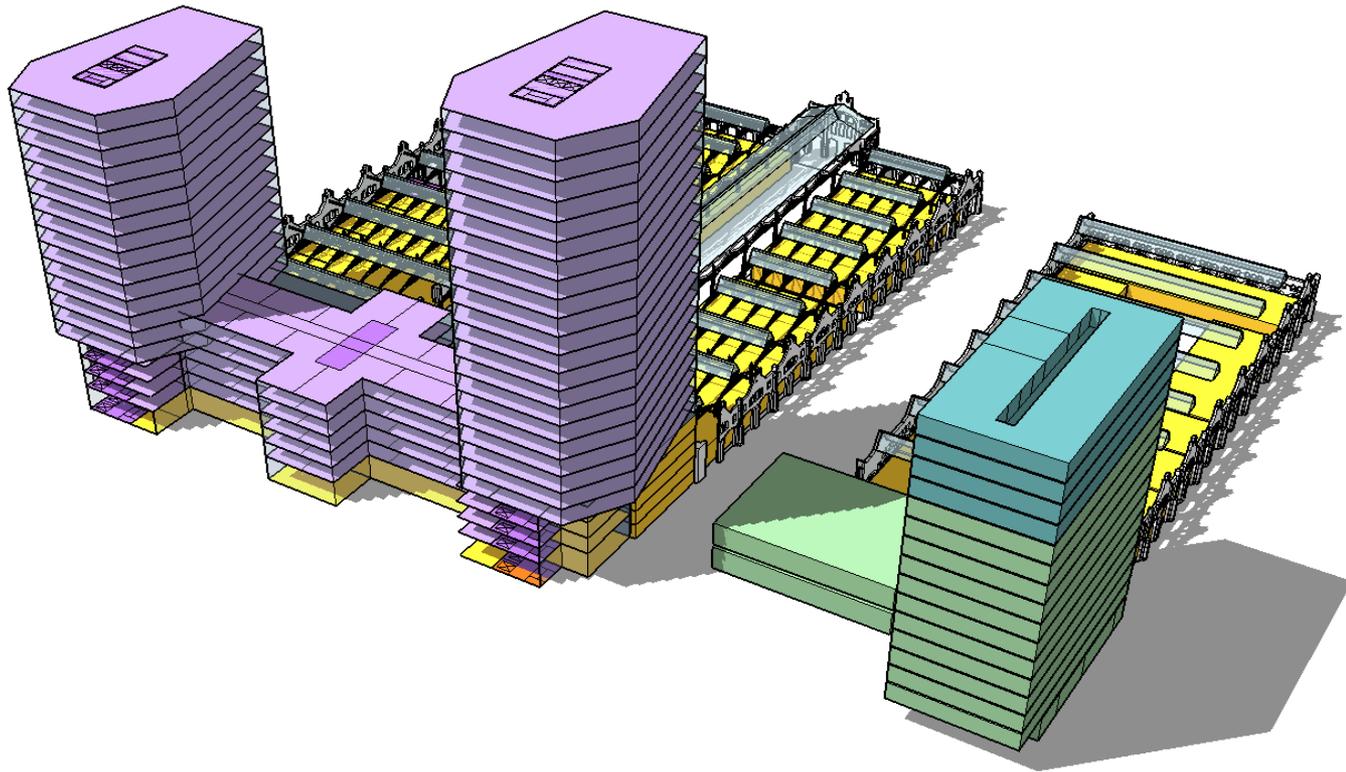
Реконструкция исторических зданий трамвайного депо с новым строительством в центре города Хельсинки (Valila Konepaja).



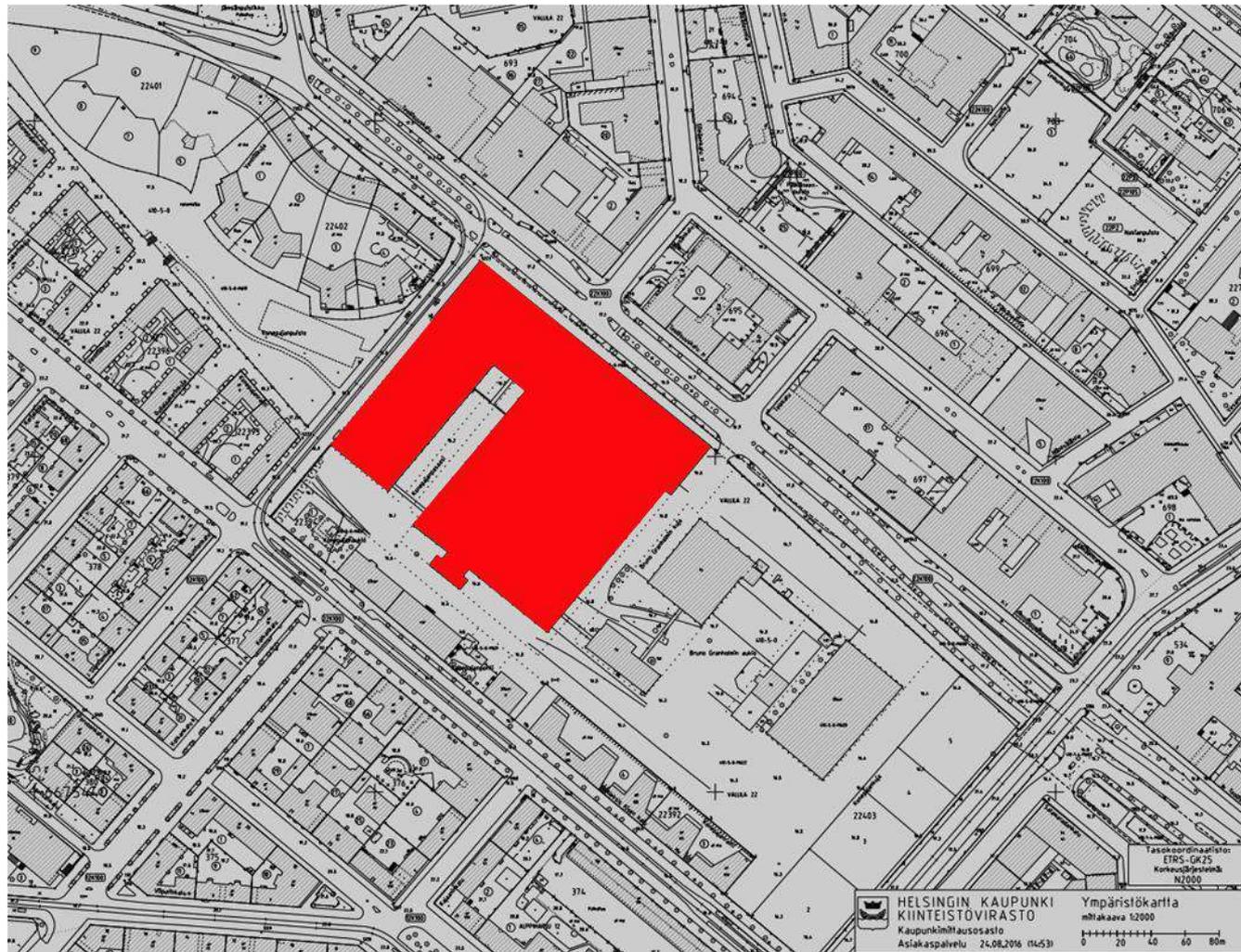
GVA Sawyer

Текущие международные проекты Valila Конераја Хельсинки

Новое строительство в примыкании к существующим объектам
(Фаза 2 проекта)



Функциональное наполнение объекта.



Функциональное наполнение объекта.



Функции GVA Sawyer при сопровождении проектов редевелопмента.



GVA Sawyer

Москва, Санкт-Петербург

T: +7 (495) 797-4401

Ф: +7 (495) 797-4400

info@gvasawyer.com

www.gvasawyer.ru

