

Особенности реализации проектов редевелопмента в НОВЫХ УСЛОВИЯХ

Михальченко Ольга Валерьевна,
директор по развитию
«ЛСР. Недвижимость – Северо-Запад»

7-11
ОКТАБРЯ



Опыт «Группы ЛСР» в реализации проектов
редевелопмента промышленных территорий

Более 15 проектов редевелопмента в Москве,
Санкт-Петербурге и Екатеринбурге

Санкт-Петербург

Европа-Сити
(бывш. завод Электрик)

2-я Березовая аллея, 13-15
(бывшая кинокопировальная
фабрика)

Дом у моря
(бывш. завод Пластприбор»)

Русский дом (бывш.
автобаза)

Ковенский, 5
(бывш. автопредприятие)

Саперный, 22
(бывш. молокозавод)

Октябрьская набережная
42 (завод по производству
поризованного камня)

София (бывш. завод
«Керамика»)

(бывш. завод
«Стройфарфор»)

Парадный квартал (бывш.
военная часть)

и другие проекты.

Москва

ЗИЛ

НПО «Взлёт»

Донской Олимп
(бывший завод обработки
цветных металлов)

Екатеринбург

ЖК «Рассветный» (бывший
завод «Бетфор»)

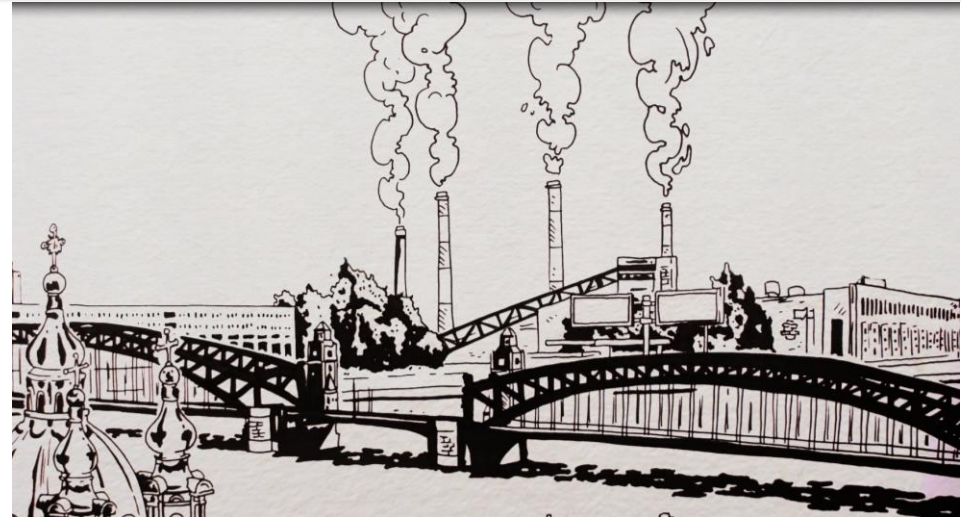


**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**

**7-11
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

**Опыт переноса производственных мощностей
в новые локации**



Инвестиционная привлекательность

Трудности в редевелопменте промышленных зон

Отсутствие единой стратегии у собственников

Отсутствие экономических стимулов для принятия решения о редевелопменте

Отсутствие у собственников опыта планирования на стратегический горизонт 3-5 лет в целях увеличения стоимости недвижимости (дохода от ее использования)

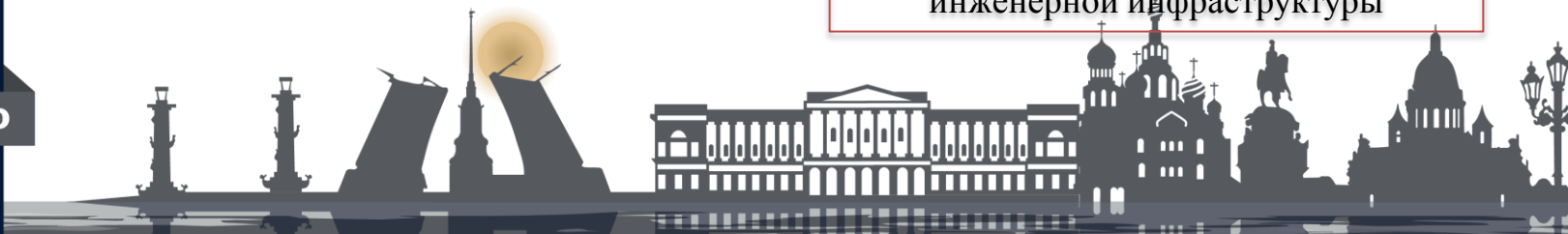
Потенциал в редевелопменте промышленных зон

Усилия властей в систематизации процесса редевелопмента

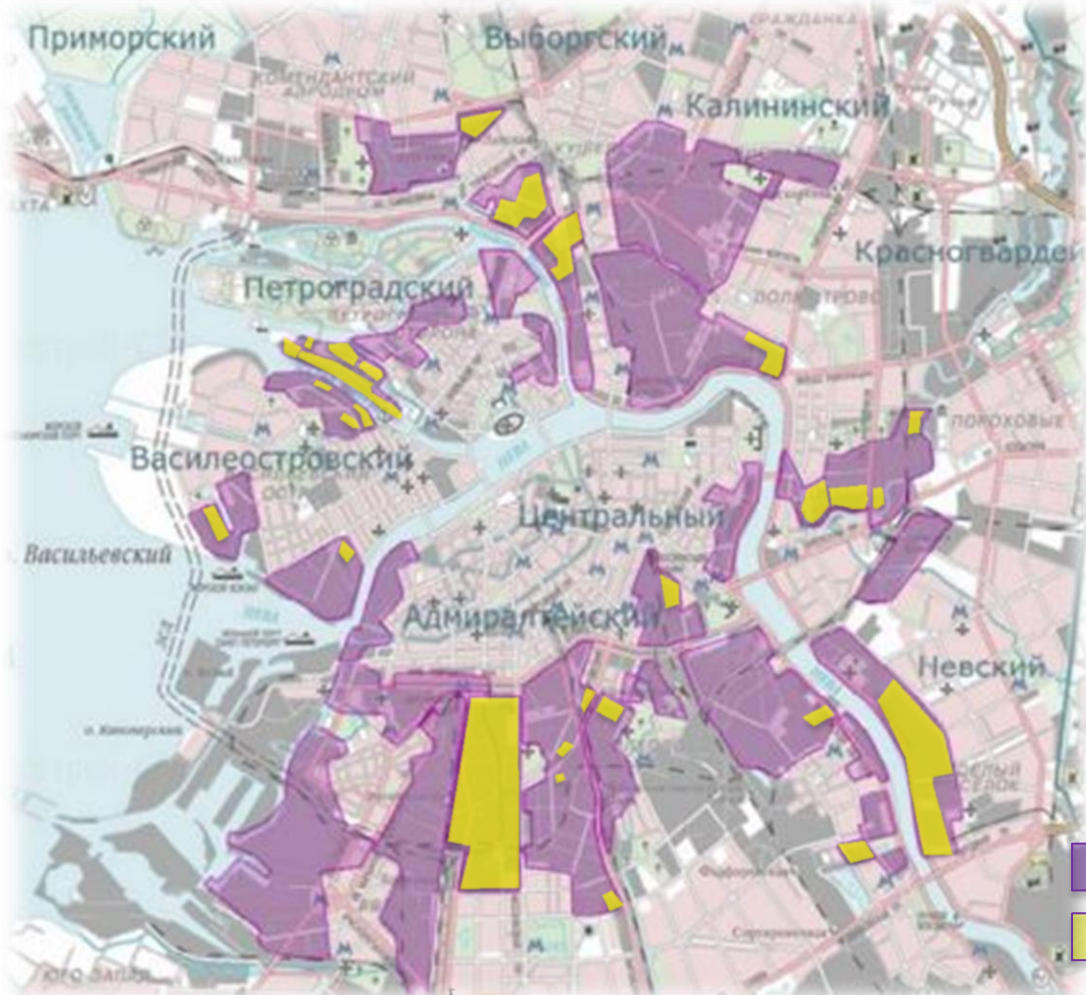
Почти полное отсутствие свободных площадок под застройку в пределах крупных городов

Заинтересованность властей в развитии каналов пополнения бюджета

Сосредоточения зон «серого пояса» в центре города, отсутствие соответствующей транспортной и инженерной инфраструктуры



«Серый пояс» Санкт-Петербурга



Общая площадь
СПб
144 тыс. га

Доля промзон от
всей площади
СПб до 4%

Доля промзон от
центральной
части до
30-35%

Площадь
промзон,
доступная для
редевелопмента
до 4 тыс. га

Территории серого пояса
Территории задействованные
в редевелопменте

* На основе данных компании PETERLAND



Плюсы и минусы редевелопмента

Плюсы

Наличие существующих инженерных мощностей на участке, которые возможно обеспечить новую застройку

Возможность реализации масштабных проектов в городской черте

Упрощенная интеграция в сложившуюся городскую застройку

Минусы

Необходимость внесения изменений в градостроительную документацию (изменения в Генплана, ПЗЗ, разработка ППТ,)

Необходимость сноса строений, выполнение рекультивации земли

Масштабные затраты на переезд, перенос и модернизацию оборудования для производственной деятельности на другую площадку

Отсутствие льгот и преференций

Дополнительные затраты на формирование нового восприятия места



Проекты редевелопмента в новых реалиях

Основная проблема – это продолжительная прединвестиционная стадия, затраты по которой существенные, а источником их финансирования теперь выступают кредитные средства

Для получения проектного финансирования нужно обосновать банку необходимость финансирования мероприятий на перевод промышленных мощностей, до момента начала реализации нового строительства на высвобождаемом участке.

Ввиду значительных стартовых инвестиций и длительного периода подготовки площадки, прибыль с девелоперского проекта может снизиться, как следствие – встает вопрос об оптимизации затрат

Для сохранения доходности необходимо приобретать землю в значительно дешевле

Редевелопмент требует длинных инвестиций на:

- поиск земельного участка для перебазирования и перевод и вынос производства;
- изменение зонирование;
- подготовку градостроительной документации;
- подготовку инженерных транспортной инфраструктуры для переезда.



Проекты редевелопмента в новых реалиях

Командный подход:
ПРОИЗВОДСТВЕННИКА
ДЕВЕЛОПЕРА
ВЛАСТЕЙ РЕГИОНА

Поддержка
от властей субъекта РФ



Градостроительной политики

Обеспечения
транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры

Мероприятий по стимулированию к редевелопменту,
разработки мер финансовой поддержки
и предоставления налоговых льгот



**МЕЖДУНАРОДНЫЙ
ЖИЛИЩНЫЙ
КОНГРЕСС**



Спасибо за внимание!

**7-11
ОКТАБРЯ**

СПБКОНГРЕСС.РФ

