

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ

Шевченко А.В.

научный руководитель Березовска Р.Э.

Сибирский федеральный университет

Редевелопмент старых промышленных зданий приобретает особую актуальность, особенно в городах, столкнувшихся с проблемой комплексного освоения промышленных зон. Но для того чтобы дать жизнь уже существующему, но незадействованному зданию в черте города, требуется немало усилий. А именно - необходимо привлечь инвесторов и застройщиков для реконструкции отдельных объектов недвижимости. Здесь важно понимать: в чем плюсы редевелопмента, чем он может быть более интересен, нежели строительство объекта с нуля.

Во-первых, это отсутствие рисков, связанных с оформлением правовых документов, что немало важно. Покупать или арендовать площадки для строительства жилья и коммерческой недвижимости на территории бывших заводов выгодно, так как на них уже существует объект недвижимости. Право собственности на него зарегистрировано. Кроме того, это позволяет миновать разрешение на строительство или реконструкцию, абстрагироваться от требований властей города, таких как сохранения архитектурной целостности. При строительстве объекта с нуля полноценной возможности распорядиться своим имуществом (передать недвижимость в залог, перепродать, оставить в наследство, подарить и прочее) нет, пока здание не будет сдано в эксплуатацию, а право собственности не будет зарегистрировано.

Во-вторых, за счет более продвинутой стадии готовности проекта гораздо ниже риск заморозки строительства, его отмены или несвоевременной сдачи. От такого рода рисков в случае редевелопмента застрахованы все: и инвесторы, и застройщик, и конечный покупатель.

В-третьих, здания, так или иначе оставившие свой след в истории развития города: имеющие свою историю, узнаваемые гражданами своего города, за счет редевелопмента получают право на вторую жизнь. Более того, это существенный бонус для маркетинговой кампании, ведь продать такой объект проще, чем безымянный.

Еще одним плюсом служит то, что готовые объекты зачастую уже имеют сложившуюся транспортную инфраструктуру и коммунальные сети.

Обращаясь к примерам редевелопмента в РФ, стоит отметить проекты, воплощенные в г. Санкт-Петербурге, такие как МФК «Красный треугольник» и «Новая Голландия».

МФК «Треугольник» основано в 1860 гамбургским купцом Фердинандом И. Краузкопфом и его компаньонами как Товарищество Российско-американской резиновой мануфактуры (с 1908 наз. "Треугольник"). Основная продукция - резиновые галоши, а также машинные ремни, клапаны для насосов и вентилях, медицинские инструменты и многое другое. Сегодня завод представляет собой общественно-деловую территорию (ОТД) «Треугольники» с предоставлением полного комплекта услуг – от ресторана, до учебного центра и гостиницы. Достаточно площадей для размещения офисов, торговых и складских помещений, кафе. А просторные закрытые дворы стали охраняемыми стоянками для автомобилей. ОТД «Треугольник» удачно расположена на пересечении крупных транспортных магистралей – набережной Обводного канала и Старо-Петергофского проспекта, в 15-ти минутах ходьбы от метро «Балтийская» или «Нарвская», что делает ее привлекательной для посетителей. Данная территория является памятником промышленной архитектуры конца XIX века. При

реконструкции полностью сохранена архитектурно-планировочная структура комплекса построек фасадной части. Сегодня бизнес-центр заполнен на 100%.

Новая Голландия — единственный рукотворный остров в дельте Невы, в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Архитектурный комплекс острова «Новая Голландия» был возведён в 1765—1780 и является уникальным памятником промышленной архитектуры раннего классицизма. 12 декабря 2004 года все занимаемые военными объекты были переданы городу. Городские власти объявили, что ансамбль Новой Голландии будет выставлен на конкурс на лучшее архитектурное решение и лучший проект использования помещений комплекса.

Возможность принять участие в реконструкции Новой Голландии привлекла многих знаменитых архитекторов: Нормана Фостера (Англия), Эрика Ван Эгераата (Голландия), Майкла Циммерма (Германия).

В объявленном конкурсе победил проект знаменитого британского архитектора, лауреата Императорской и Притцкерской премий Нормана Фостера. Проект состоит из двух частей: развлекательной и коммерческой.

Архитектором было предложено вписать в центр исторического ансамбля культурный комплекс, по форме напоминающий звезду, с Дворцом фестивалей на 2050 мест. На берегу внутреннего островного водоема планируется разместить открытый (защищённый воздушной подушкой от непогоды) амфитеатр примерно на 3500 мест. Ещё одно оригинальное решение — конвертируемая сцена в центре озера, которая может скрываться под водой. В круглом здании морской тюрьмы предполагается расположить камерный зал на 400 мест и музей Новой Голландии.

Гостиница и офисы будут располагаться вдоль Адмиралтейского канала. Это пятиэтажные строения, которые расположатся вокруг естественно освещенных атриумов.

Примеры редевелопмента заграничного более разнообразны, нежели отечественные, движение считается актуальным, и даже привычным, в сфере недвижимости.

Manufaktura (Польша, Лодзь) - Крупнейший реализованный редевелоперский проект в Европе. Общая площадь территории – 27 Га. Общая площадь арендуемых помещений – 150 тыс. кв. м. Почти половину (45 %) арендуемых помещений занимают промышленные товары (одежда). 51 % - это гастрономические объекты, состоящих из ресторанов, кафе и баров, а также уютная улочка с антик-галереями, ювелирными изделиями, старинной аптекой и т. д. Всего 307 арендаторов.

Gastwerk, Hamburg, Germany традиционного стиля здание из красного кирпича со всеми современными чертами - 150 лет назад отель служил газовой станцией и снабжал район газом. Отель совмещает в себе индустриальный и современный дизайн и вмещает в себя рестораны, бары.

Отель в Барселоне, Испания. В бывшем здании было бомбоубежищем, конюшней, типографией, сегодня – апартаменты. Полностью преобразованное и отремонтированное, помещение получило новую жизнь благодаря дизайнерам Venito Escat и Alberto Rovira студии Minim, специализирующихся непосредственно на лофтах квартирах городского типа. Общая площадь лофта составляет 800 кв.м. Апартаменты имеют треугольную форму и разделены на два уровня, каждый из которых оформлен по-своему.

Доказав актуальность редевелопмента, как направления в развитии недвижимости на отечественных и зарубежных примерах, хотелось бы указать на его недостатки. Во-первых, редевелоперу приходится работать с уже существующим материалом. В результате редевелопмента итоговые площади либо вообще не увеличатся, либо увеличатся несущественно. Девелопер же, который будет

осуществлять полноценное строительство с нуля может возвести на этом месте большие площади. То есть редевелопмент имеет изначально ограниченность, в которую уже нужно будет вписать некую концепцию проекта.

Во-вторых, это техническое состояние здания или сооружения. Не каждое здание сохраняется подобающе и возможно потребуется полный демонтаж, что, по сути – строительство с нуля. Соответственно, требуется проведение технических изысканий и экспертиз, чтобы понять масштаб работ и затрат.

И в-третьих, не следует забывать, что редевелопмент объектов, имеющих архитектурную историческую ценность, может привести к необратимым потерям. Как например, произошло в Санкт-Петербурге при реализации проекта британского архитектора Нормана Фостера. Превращение архитектурного ансамбля и памятника истории в объект коммерческой и развлекательной недвижимости принесло потери и архитектурные, и исторические. В результате подготовки к реализации проекта в августе-сентябре 2006 года были уничтожены все строения ансамбля кроме тех, что официально числились памятниками культуры. Среди утраченного Крыловский опытовый бассейн, лаборатория, в которой работал Д. И. Менделеев, оборудованная в годы Первой мировой войны радиостанция, сыгравшая важную роль в информационной войне. Что вызвало объективное недовольство со стороны Всемирного фонда по охране памятников, Общества охраны памятников истории и культуры, горожан, которые пытались предотвратить или остановить разрушение уникальных памятников промышленной архитектуры.

Таким образом, из всего вышесказанного следует, что редевелопмент, в ряде случаев, может быть более выгоден для всех участников сделки, чем проект, который нужно начинать с нуля, в любом случае для создания проекта стоит учесть все факторы и расчеты, а потом уже начинать активные действия.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Redeveloper.ru [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.redeveloper.ru/ru/>.
2. РБК. НЕДВИЖИМОСТЬ [Электронный ресурс]: Официальный сайт РБК. – Режим доступа: <http://realty.rbc.ru/>.
3. Коммерсант.ru [Электронный ресурс]: Официальный сайт издания Коммерсант. – Режим доступа: <http://www.kommersant.ru/>.
4. Издательство «Креативная экономика» [Электронный ресурс]: – Концептуальная основа модели редевелопмента промышленных моногородов - Режим доступа: <http://www.creativeconomy.ru/articles/11200/>
5. Недвижимость сегодня [Электронный ресурс]: – Режим доступа: <http://www.realty-information.ru/>