

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ В ГОРОДЕ КРАСНОЯРСК

Шевченко А.В.,

научный руководитель доцент кафедры ПЗиЭН Березовская Р.Э.

Сибирский федеральный университет

Редевелопмент представляет собой реконструкцию отдельных объектов недвижимости, групп зданий (фабрик, заводов, предприятий), районов или целых населенных пунктов с целью более эффективного их использования. С ограничением строительства новых объектов в центре Красноярска редевелопмент и модернизация зданий становятся все более актуальными тенденциями. Особый интерес вызывают территории, застроенные ветхим или аварийным жильем, расположенные в центральных и исторических частях города. Даже с учетом трудностей в реализации подобные проекты могут принести девелоперу прибыль при условии точных экономических расчетов и профессионального исполнения.

В Красноярске не много свободных территорий для роста и развития. Город все чаще расширяет свои границы, но купив участок, победитель торгов должен будет нести колоссальные расходы на создание инженерной инфраструктуры, коммуникаций – новые участки на окраинах не обеспечены, ни сетями, ни дорогами. Ко всему прочему участок удален от основных районов города, не обеспечен школами, поликлиниками и детскими садами. Также, наверняка будет существовать транспортная проблема. Но при этом у Красноярска есть огромный резерв — сотни тысяч квадратных метров, занятых под ветхим и аварийным жильем. Именно они являются разумной альтернативой свободным участкам на окраине.

Развитие застроенных территорий откроет застройщикам площадки в городской черте, обеспеченные инженерными сетями и коммуникациями. Жители ветхих и аварийных домов, в свою очередь, переедут в квартиры в новостройках. В целом для города – решение проблемы ветхого и аварийного жилья. Но застройщики желающие работать на территории занятой под ветхое и аварийное жилье предоставлены сами себе. В законодательстве, порядок расселения из ветхого жилья установлен только в связи с муниципальной нуждой. В остальных случаях застройщик должен договариваться сам с жильцами сносимого дома. Этот процесс происходит не гладко. Часто собственники выставляют застройщикам ультиматум, не соглашаясь переехать из своего жилья пока взамен дома застройщик не предоставит 2-3 квартиры (злосчастный случай с ТРЦ «Огни» и принципиального владельца одного из домов). Чтобы строительная компания получила прибыль, учитывая понесенные расходы, на этой территории должно быть построено в три раза больше жилья, чем было снесено, что повлечет за собой увеличение численности населения и как следствие, возможно, потребуется увеличение количества школ, поликлиник и детских садов. Острее будет стоять проблема парковок.

Существует несколько перспективных районов внутри города, к примеру, микрорайон Николаевка. Поводом к обсуждению переустройства Николаевки стала необходимость в строительстве четвертого моста через Енисей, который должен хотя бы отчасти решить острую транспортную проблему Красноярска, ежедневно стоящего в многочасовых пробках. Помимо моста важным элементом инфраструктуры станет многоуровневая развязка на пересечении ул. Копылова, Годенко и Красной Армии, дополнительный путепровод через Транссибирскую магистраль от ул. Сопочная до перспективного жилого микрорайона на месте комбайнового завода, а также прямой

выход в центр города по набережной. Всего под снос в Николаевке должны пойти 1864 строения.

В новом микрорайоне Николаевки будет сформировано 17 новых кварталов, отталкивающиеся от уже сложившейся планировки районов, будет построено почти 10 тыс. мест под парковку автомобилей. Для каждого из кварталов, рассчитаны параметры будущего строительства с учетом планируемой численности населения — предполагается, что многоэтажную Николаевку будут населять 43 тыс. человек против 19 тыс., что живут там сейчас. Площадь жилфонда увеличится вдвое и составит 1,031 млн кв. м. Также людей обеспечат парками и скверами. Все в порядке в проекте и с социальной инфраструктурой. В Николаевке должно быть создано 1620 мест в дошкольных образовательных учреждениях (ДОУ), для этого там вдобавок к двум уже существующим детским садам построят еще 7 ДОУ различной вместимости, в том числе на 270, 190 и 95 мест. Кроме того, проектом в Николаевке предусмотрен лечебно-оздоровительный центр с поликлиникой на 1 тыс. мест в смену, примыкающий к ул. Киренского, и культурно-развлекательный центр на 400 мест с библиотекой и выставочным залом.

Реализация одной только инфраструктурной части проекта оценивают в 14 млрд руб. Затраты условно разбиты на 3 этапа. На первую очередь собираются потратить 6 млрд, на вторую — 4 млрд. При этом сроки реализации этапов не определены и будут зависеть от финансирования, да и сами суммы предварительные.

Помимо жилых зданий, в районе Николаевки предусмотрены и торговые площади — это 7 тыс. кв. м под магазины шаговой доступности в на первых этажах и 42 тыс. кв. м в торговых комплексах, примыкающих к транспортным узлам.

Лишь инженерная инфраструктура потребует вложений в сумме около 2 млрд руб., на транспортную инфраструктуру потребуется еще около 6 млрд, из которых непосредственно на дорожное строительство пойдет 3,7 млрд, на снос строений, мешающих строительству дорог, — 2 млрд, на прокладку ливневой канализации — 300 тыс. руб. Новые школы обойдутся в 3 млрд руб

Но оптимизм у заказчиков по поводу освоения микрорайона несколько угас сразу после того, как были проведены встречи с местными жителями, половина собственников Николаевки возмнили, что их объекты имеют огромную стоимость. Одна часть собственников договорилась за небольшую сумму, другая настойчиво требует обмен своего домика на дом, минимум за 12 млн руб. И влиять на такого собственника со стороны законодательства нет возможности.

Проект микрорайона Николаевки рассчитан на 15-20 лет, как пойдет дальнейшее развитие района, какие будут поступления из бюджета на инженерную, транспортную, социальную инфраструктуру, как активно застройщики будут выкупать земельные участки у собственников особенно сталкиваясь с проблемами приведенными выше.

Редевелопмент объектов жилой недвижимости в любой точке земного шара является высокодоходным видом бизнеса, который отличается стойкостью к макроэкономическим встряскам. Покупка устаревших зданий с будущей реставрацией, отвечающей всем современным требованиям жилой недвижимости, дает высокую прибыль при последующей перепродажи. При сносе ветхого жилья в черте города и строительстве на их месте новых зданий, не только окупает себя, но и будет высокоприбыльной. К сожалению, направление редевелопмента только начало развиваться в городе Красноярске, но город богат объектами, нуждающимися в решении проблемы ветхого жилья.