

*Потапова И.И.,
кандидат экономических наук, доцент
доцент кафедры «Экономика строительства»
ГАОУ АО ВО «Астраханский государственный архитектурно-
строительный университет»
Хаястов И.А.,
студент 2 курс,
направление 38.04.01 «Экономика»
Экономический факультет, ГАОУ АО ВО «Астраханский
государственный архитектурно-строительный университет»
Россия, г. Астрахань*

АНАЛИЗ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ПРОЕКТОВ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА ПРОМЗОН РОССИИ ЗА 2020-2021 ГОД

***Аннотация:** Статья посвящена исследованию редевелопмента промышленных территорий на примерах изучения Московской текущей стратегии реализации проектов. Исследование нацелено продемонстрировать предполагаемую инвестиционную политику в проекты за период 2020-2021 гг., с учетом закона о комплексном развитии территории (КРТ).*

***Ключевые слова:** промышленная территория, инвестиционная привлекательность, инвестор, редевелопмент, комплексное развитие территории.*

***Annotation:** The article is dedicated to the study of redevelopment of industrial territories on the examples of studying the current strategy for the implementation of projects. The study aims to suggest the proposed investment*

policy in projects for the period 2020-2021, taking into account the law on the integrated development of the territory.

Key words: *industrial territory, investment, attractiveness, investor redevelopment, complex development of the territory.*

Редевелопмент (с англ. re - «повторно, пере», development – «разработка, планировка, развитие») – это процесс перепрофилирования объекта недвижимости, осуществляемый путём крупных капиталовложений в реконструкцию, реновацию, капитальный ремонт, снос, переоборудование и улучшение состояния окружающей среды. Результатом данного процесса предполагается положительный эффект с экономической, социальной и экологической стороны. [4, С. 98].

В отечественной практике такое направление коммерческой деятельности принято называть «развитием территории». Понятие «редевелопмент» происходит от общего понятия «девелопмент», которое отражает качественное преобразование одного объекта недвижимости в другой. Оно может конкретизироваться через ряд процессов, к которым также относят: лэнд-девелопмент земельных участков, девелопмент, редевелопмент зданий и территорий. [8, С.10].

Особенностью российского пути развития девелопмента, в отличие от классической зарубежной схемы, является проект создания того или иного типа коммерческой недвижимости. В основе западной схемы лежат результаты проведенного анализа рынка недвижимости и его запросов. А уже далее разрабатывается концепция проекта, под который подбирается земельный участок. [5, С.7].

В настоящее время активно реализуются проекты редевелопмента промышленных территорий. Тысячи гектаров занимают, так называемые, промышленные зоны, которые частично или полностью остановлены много лет назад и редевелопмент, как вариант, отлично подходит для «возвращения

к жизни» подобных территорий, в особенности, тех, что включены в общую композицию города. Проект редевелопмента – дорогостоящая инициатива, но всё же постараемся оценить её предполагаемую экономическую эффективность, проанализировав следующие проекты.

1. Алтуфьевское шоссе (Рисунок 1.)

Промзона «Алтуфьевское шоссе» расположилась на северо-востоке столицы. Планируется реорганизовать территорию площадью 29,17 га. На ней будет возведена 721 тыс. кв. м различных объектов. Из них общественно-деловая и научно-производственная застройка займет почти 470 тыс. кв. м, а жилая - более 250 тыс. кв. м. В результате реализации проекта будет создано жильё для более чем 5 тыс. человек. Проект даст городу более 8,2 тыс. рабочих мест. На территории бывшей промзоны «Алтуфьевское шоссе» появятся научно-производственные и общественно-деловые объекты, а также жилые дома. Город найдет инвестора, который вложит в реализацию проекта. [2].

Предполагаемые инвестиции – 45,2 миллиардов рублей.

Ожидаемый бюджетный эффект – 2,7 миллиардов рублей.



***Рисунок 1. Проект редевелопмента промзоны «Алтуфьевское шоссе»
Октябрьское поле (Рисунок 2.)***

Промзона «Октябрьское поле» протянулась в пределах района Щукино и Хорошево-Мневники на северо-западе столицы страны.

Её площадь – 137,44 га, но реорганизовать планируется только 47,34 га. Здесь построят жильё и нежилые объекты. На данный момент известно, что на

шести гектарах создадут технопарк, офисные и жилые помещения. Проект принесет городу 500 новых рабочих мест. [1]

Предполагаемые инвестиции – 14 миллиардов рублей.

Ожидаемый бюджетный эффект — более 487 миллионов рублей в год.



Рисунок 2. Проект редевелопмента промзоны «Октябрьское поле»

2. Промзона «Коровина» (Рисунок 3.)

Промзона «Коровино» находится в районах Дмитровский и Западное Дегунино на севере столицы. Здесь уже построен жилой комплекс «На Базовской улице». На территории 9,2 га возвели 12 домов переменной этажности площадью более 200 тыс. м², детский сад на 300 мест и школу на 550 мест. Дома размещены таким образом, что формируют большой внутренний двор без машин, где обустроены специальные площадки для детских игр и занятий спортом. На участке площадью более 35 гектаров планируется построить объекты промышленного и общественно-делового назначения, что позволит создать 13 тысяч новых рабочих мест. Аукцион по этой площадке подтвердил высокий интерес инвесторов к подобным проектам. [1].

Предполагаемые инвестиции – 40 миллиардов рублей.

Ожидаемый бюджетный эффект — около 3,8 миллиарда рублей в год.



1. Рисунок 3. Проект редевелопмента промзоны «Коровино»

Конечно, московские промзоны – это колоссальные по площади территории и сам город – столица страны, поэтому проекты, финансирование и заинтересованность инвесторов в проектах – на порядок выше, чем в других городах России. Но, данный анализ демонстрирует, что в среднем, инвестирование в редевелопмент промышленных территорий составляет 33 миллиардов рублей, в реорганизацию подпадают по 37 гектаров, обещаемый экономический эффект, примерно, 2,33 миллиарда рублей.

Все изучаемые территории – часть программы, которую на законодательном уровне подписал президент Российской Федерации Владимир Путин 30 декабря 2020 года о механизме комплексного развития территории (КРТ), предусматриваемый реализацию программ обновления городской среды с привлечением внебюджетных источников. [3]. КРТ позволяет вовлекать в оборот неиспользуемые, фактически заброшенные городские территории и передавать их через аукционы инвесторам. Согласно новому порядку, решение о проектах комплексного развития территорий бывших промзон городские власти смогут принимать до внесения соответствующих изменений в правила землепользования, что существенно сокращает сроки реализации проекта, говорится на сайте мэрии. [6]

«Объективные сложности при развитии территорий крупных промзон трудно преодолеть без распространения механизма комплексного развития территорий как на городском, так и на федеральном уровне. Развитие территорий бывших промзон – важная вещь, ведь в итоге мы получаем комплексную реализацию проекта, которая включает социальную инфраструктуру, парки, рабочие места, позволяет полностью преобразить территорию», – сказал Андрей Васильев. [3] И это высказывание можно по праву считать генеральным.

Комплексное развитие территории способствует решению проблем заброшенных промышленных территорий, давая им стать новыми точками развития города. Здесь основополагающим аспектом является понимание государственной властью того, что распространение этого закона на другие административные города России может очень положительно сказаться на его развитии. Если они осознают важность комплексного развития территории и будут заинтересованы в этом, то повысится инвестиционная привлекательность проектов редевелопмента в регионах России. У инвесторов возрастёт уверенность в своих вложениях подобного рода инициативы, что поспособствует развитию туризма, уровня жизни и экономического состояния регионов и всей страны.

Использованные источники:

1. Бывшие промзоны Осташковское Шоссе и Грайвороново ждет реорганизация: Официальный сайт мэра Москвы [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mos.ru/news/item/84370073> (дата обращения: 22.06.2021).
2. Бывшую промзону «Алтуфьевское шоссе» на севере-востоке Москвы реорганизуют 08.12.2020: Агентство городских новостей Москва [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mskagency.ru/materials/3067985> (дата обращения: 22.06.2021).

3. Девелоперы: Закон о комплексном развитии территорий позволит эффективнее работать с промзонами в Москве: Агентство городских новостей Москва. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.mskagency.ru/materials/3077801> (дата обращения: 22.06.2021).
4. Дмитриев А.Н. Эффективность реализации и риски редевелопмента промышленных территорий в контексте «зеленого» строительства // технология строительства 6-7 (103-104) /2014 - С.98.
5. Ларионова В.А., Платонов А.М., Караваева Н.М. Управление инвестиционной привлекательностью девелоперских проектов // Уральский Федеральный университет // учебное пособие - С.7.
6. Москва нашла в промзонах ещё 2 тыс. гектаров под комплексную застройку: Сайт РБК. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6076968d9a79474a39825b4c> (дата обращения: 22.06.2021).
7. Редевелопмент промзон: Комплекс градостроительной политики и строительства города Москвы [Электронный ресурс] URL: <https://stroj.mos.ru/renovaciya-promzon> (дата обращения: 22.06.2021).
8. Чижова А.А. Разработка рекомендаций по совершенствованию процессов редевелопмента промышленных территорий в России - С.10.