



председатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, управляющий партнер и основатель консалтинговой компании RRG **Денис Колокольников**



сопредседатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, директор по корпоративным коммуникациям ГК «КрашМаш» **Екатерина Иванова**



сопредседатель Экспертного совета РГУД по редевелопменту, директор ООО «Проект-консалтинг» **Виктор Перепелица**

ные проекты, в которых новая и старая функция органично сочетаются.

Другая сторона данного тренда — это рост стоимости объектов исторического наследия как таковых. Проекты, реализованные в «домах с историей», радуют девелоперов стабильно растущим спросом, который окупает все сложности в реализации.

Процесс подготовки территорий под строительство существенно усложняется. Сегодня для реализации новых проектов зачастую недостаточно снести здание или один из его корпусов: реализуются сложные задачи с сохранением фасадных стен и даже перенос зданий. В дальнейшем востребованность таких проектов только возрастет. В свою очередь, сноса также стали меньше бояться — постепенно формируется тенденция сноса морально устаревших зданий в пользу проектов с более высокой маржинальностью.

Определяющим фактором спроса в новое время становится рациональность использования пространства и комплексность подхода девелоперов к проектам «ре-». Проекты редевелопмента и реновации не просто преобразуют отдельное пространство — они становятся центром притяжения и ключом к изменению всего района. Сами проекты становятся все более сложными с архитектурной, маркетинговой и технологической точки зрения, а на спрос влияют такие факторы, как история здания и применяемые девелопером «зеленые» технологии. И именно эти тренды будут формировать облик российского «ре».

НОВЫЕ ГРАНИ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

Редевелопмент, реновация, реконструкция сопровождают процессы развития крупных городов уже много лет. Однако в последние годы мы наблюдаем тенденцию смены «фокуса»: на первое место в строительном рынке выходит тенденция создания многофункциональных комплексов, районов для жизни. Об этом и многом другом в материале Экспертного совета по редевелопменту РГУД.

Не секрет, что сегодня именно проекты «ре» являются основным драйвером развития строительного рынка: уменьшение свободных площадок под застройку в крупных городах и тенденция к рациональному использованию пространства поддерживают эту тенденцию. Тем не менее, этот процесс в нашей стране на данный момент не отличается прозрачностью и по этой причине затягивается и затрудняет девелоперам вход в проект.

Главная проблема редевелопмента в нашей стране — бессистемность, отсутствие четкого плана или концепции преобразования промзон. С точки зрения действующих городских программ, направленных на поддержку проектов «ре-» в градостроительстве Москву и регионы разделяет очень большая пропасть.

Другая проблема, прямо связанная с отсутствием системы, даже, можно сказать, «подкармливающая» ее, — это отсутствие достоверной информации о масштабах процесса. Мониторинг

состояния, потенциала предприятий в промзонах, подлежащих преобразованию, не ведется. Собственники и управленцы компаний не стремятся афишировать положение дел, поэтому представить объективную картину проблематично. Требуется доработка законодательной базы, внесение изменений в огромное количество законов, нормативов, правил. Например, в большинстве городов до сих пор не существует полной устоявшейся базы данных всех промышленных площадей, что затрудняет планирование реорганизации.

А планирование проектов «ре-» — это сам по себе достаточно сложный процесс. Ведь помимо стандартных механизмов застройки территории, редевелопмент может быть связан с дополнительными трудностями: сохранением исторических конструкций, сменой типа участка, необходимостью договариваться с многочисленными собственниками. Вот и получается, что многие девелоперы подходят к проектам преобразования территории с опаской.

Тем не менее законодательные процессы не стоят на месте, и в ближайшие пять лет мы ожидаем увидеть окончательное формирование сфер редевелопмента и комплексной реновации территорий в нашей стране, появления четких региональных программ по примеру действующих столичных. В этой связи 2022 год уже

порадовал нас новостью о том, что правительство начнет выделять субсидии регионам на создание туристической инфраструктуры в исторических центрах городов. А это значит, что мы сможем увидеть новые интересные проекты реновации исторических зданий и формирования новых туристических кластеров на базе промышленных объектов.

Основной тренд, упомянутый в самом начале статьи, — это уход от монофункциональных районов (спальных деловых, производственных) к районам, в которых можно и жить, и работать, и учиться, и проводить досуг. А поскольку факт того, что пространство для строительства в крупных городах стремительно заканчивается, никто не отменял, на первые роли выходят различные типы «ре-».

Другим трендом последних лет стало повышение стоимости объектов исторического наследия. Этот тренд имеет две стороны: с одной стороны, мы наблюдаем увеличение числа проектов, в которых в процессе редевелопмента первоначальная функция была сохранена. Такие проекты, как Северный речной вокзал, Дом Наркомфина, кинотеатр «Художественный» показывают нам, что с хорошим проектом без сноса можно приспособить к современному использованию исторические здания любого типа. Аналогично можно наблюдать интерес-