

*Сафонеева Юлия Сергеевна, студент,*

*Нижегородский институт управления – филиал РАНХиГС*

*Асманкин Сергей Максимович, студент,*

*Нижегородский институт управления – филиал РАНХиГС*

*Ломовцева Анна Витальевна, научный руководитель, доцент кафедры*

*государственного управления и менеджмента,*

*Нижегородский институт управления – филиал РАНХиГС*

## **ПРИВЛЕЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ В ПРОЕКТЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА В Г. НИЖНИЙ НОВГОРОД**

**Аннотация:** В статье рассмотрена актуальная тема преобразования промышленных зон в российских городах. Приведен эффективный механизм – редевелопмент, который трансформирует бывшие промышленные зоны и дает возможность эффективно преобразовывать городскую среду. Отмечено, что для процесса редевелопмента важно привлечение инвестиций.

**Ключевые слова:** редевелопмент, организация, преобразование, инвестиции.

**Annotation:** The article deals with the topical issue of the transformation of industrial zones in Russian cities. An effective mechanism is given - redevelopment, which transforms the former industrial zones and makes it possible to effectively transform the urban environment. It is noted that for the process of redevelopment it is important to attract investments.

**Key words:** redevelopment, organization, transformation, investments.

Все современные города хотят быть привлекательнее для крупных капиталовложений, и стараются повысить интерес к городу для крупных

компаний, активной и перспективной молодежи, обеспеченных слоёв населения.

Этого можно достигнуть путём изменения функционального назначения пустующих промышленных зданий, с их последующим обновлением в творческие, деловые, спортивные и развлекательные пространства в совокупности с созданием комфортной городской среды. С этой целью города используют такой эффективный механизм как редевелопмент.

Редевелопмент – это переразвитие объектов недвижимости в целях более эффективного их использования. Одна из ключевых целей проекта редевелопмента – это повышение стоимости объекта недвижимости за счет его преобразования.

В этой связи будем понимать под редевелопментом процесс вторичного развития территории, преобразования уже имеющихся объектов недвижимости в абсолютно новые объекты, чаще всего с изменением их функционального назначения.

Экологически вредные и устаревшие производства подлежат «вытеснению» за пределы города [1, с.79]. Трансформация промышленных территорий дает возможность эффективно контролировать развитие пространственной среды.

Города России обладают большим количеством промышленных зон и устаревших зданий, которые имеют уникальные архитектурные особенности. Таким объектам необходим редевелопмент. Редевелопмент поможет сделать такие объекты максимально полезными для горожан и эффективными, приносящими прибыль, для города. Для успешного развития редевелопмента в России необходимо учитывать зарубежный опыт в этой сфере деятельности с адаптацией к российским условиям.

В Нижнем Новгороде много объектов, которые мог бы затронуть процесс редевелопмента. Город обладает большим количеством бывших промышленных объектов, которые, в свою очередь, пустуют, а могли бы приносить пользу обществу. На данный момент успешно реализованы такие проекты редевелопмента как создание мультимедийного арт-пространства

«Цех», которое находится в бывшем печатном цеху в здании «Нижполиграф», преобразование бывшей фабрики «Маяк», которая превратилась в культурно-технологический кластер и другие. Многие новые проекты еще стоит реализовать.

Так, например, мукомольный завод на набережной в г. Нижний Новгород мог бы стать очень успешным проектом редевелопмента. Архитектура бывшего мукомольного завода необычная. К тому же у завода хорошее местоположение. Он находится прямо на берегу реки. Мукомольный завод или Комплекс мукомольной мельницы торгового дома «Емельян Башкиров с сыновьями» был построен в 1870-1914 годы. В двухтысячных завод закрылся и с этого времени здание пустует.

Бетонный элеватор состоит из рядов мощных цилиндрических силосов диаметром 6 метров. Зарубежный опыт показывает, что, убрав часть внутренних стен и пробив окна, получатся универсальные помещения с одной скруглённой стеной. В них прибыльно будет разместить апартаменты, гостиничные номера и офисные пространства, дополнив цилиндры стеклянными верхними этажами для современного вида. А в примыкающей распределительной башне разместить лестнично-лифтовые узлы и инженерные коммуникации.

Похожий интересный проект был в ЮАР, город Кейптаун. Зернохранилище высотой 57 метров было построено на набережной Кейптауна в 1921 году. В 2014-м бюро Heatherwick Studio под руководством Томаса Хизервика приступило к реконструкции элеватора. Девять этажей бывшего зернохранилища занял музей современного искусства [2].

Архитекторы разбили пространство на 80 галерей и атриум. В здании расположились 18 образовательных площадок, сад, ресторан и отель The Silo Hotel. Некоторые части бывших труб архитекторы буквально вырезали, превратив в декор. Фасад музея украсили гранёными окнами. Вложив в такой успешный проект редевелопмента, инвесторы получили прибыль.

В Нижнем Новгороде постепенно преобразовываются бывшие промышленные зоны, что благоприятно сказывается на городской среде. Много

проектов реализовано, но есть еще много заброшенных предприятий и много еще проектов предстоит реализовать.

Но ни один проект не получится реализовать без денежных средств, поэтому привлечение инвестиций - важная часть в реализации проектов редевелопмента.

На наш взгляд, существуют следующие формы финансирования проектов редевелопмента:

1. Строительные кредиты — финансирование в период проведения работ и продаж.

2. Инвестиционные кредиты — финансирование долгосрочных проектов по обновлению основных средств, модернизации или реконструкции технологических линий, созданию новых производственных мощностей.

3. Бюджетные средства — финансирование из бюджетов различного уровня. Плюс такой формы – дешевизна, минус - доступ к этому виду финансирования сокращается.

4. Собственный капитал — прибыль, амортизационные накопления и т.д.

5. Государственно-частное партнерство — соглашение между двумя или более государственными и частными секторами долгосрочного характера, в основе лежит привлечение частных инвестиций в создание и эксплуатации объектов общественной инфраструктуры.

В каждом проекте редевелопмента пропорции между вложением собственных средств и внешних финансовых ресурсов разные. Чаще всего встречается процентное соотношение: собственные средства - 30%, привлечение средств инвесторов - 70%.

О значении финансирования для процесса редевелопмента прокомментировала также председатель комиссии Московской городской думы по градостроительству, государственной собственности и землепользованию Елена Николаева. По ее мнению, главным принципом редевелопмента промышленных зон является приоритет частных инвестиций [3].

Таким образом, редевелопмент способен оживить локации, сделать их доступными для горожан, дать импульс развитию и формированию инфраструктуры, привлечь людей и бизнес. То есть редевелопмент является одним из самых эффективных инструментов создания бренда города, оживления заброшенных несущих убытки зданий и создания комфортной городской среды для проживания.

### **Библиографический список:**

1. Ломовцева А.В. Решение экологических проблем урбанизированных территорий: переход к «умным городам» // Экология и природопользование: тенденции, модели, прогнозы, прикладные аспекты: Материалы Национальной научно-практической конференции, Рязань, 27 марта 2020 года. –Рязань: РГАУ им. П.А.Костычева, 2020. – С.79-84.

2. Пять элеваторов, которым повезло: их превратили в музеи, общежития и жилые комплексы [Электронный ресурс]. – URL: <https://strelkamag.com/ru/article/5-elevatorov-kotorye-prevratili-v-obshezhitiya-zhk-i-muzei> (Дата обращения: 18.06.2022).

3. Николаева Е. Главным принципом редевелопмента промзон остается приоритет частных инвестиций [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.mskagency.ru/materials/3043853> (Дата обращения: 18.06.2022).