

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ЖКХ И ГОРОДСКАЯ СРЕДА» И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННУЮ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ ЖИЛОЙ И НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В данной статье рассматривается развитие Национального проекта, инициированного Президентом РФ в 2016 г. и рассчитанным на 4 года. Помимо анализа ситуации с развитием данного проекта в стране на основе анализа публикаций и статистики реализации объектов недвижимости, сделан вывод о большей привлекательности объектов недвижимости возле благоустроенных мест, нежели чем возле неблагоустроенных.

Ключевые слова: инвестиционная привлекательность; недвижимость; благоустройство; городская среда.

S.A. Astafiev,
G.V. Homkalov

THE NATIONAL PROJECT «HOUSING AND THE URBAN ENVIRONMENT» AND ITS INFLUENCE ON INVESTMENT ATTRACTIVENESS OF RESIDENTIAL AND NON-RESIDENTIAL REAL ESTATE

This article describes the development of a National project initiated by the President of the Russian Federation in 2016 and will last for 4 years. In addition to the analysis of the situation with the development of this project in the country based on the analysis of publications and statistics of real estate sales, concluded on more attractive real estate listings near comfortable places than near uncomfortable.

Keywords: investment attractiveness; real estate; landscaping; urban environment.

Правительством РФ утвержден паспорт *приоритетного национального проекта «ЖКХ и городская среда»* 24 ноября 2016 г. Проект предусматривает повсеместное вовлечение населения, региональных и муниципальных властей в вопросы благоустройства населенных мест. Не секрет, что качеству жизни населения в последние годы уделялось недостаточное внимание и недостаточное финансирование. Многие парки и скверы в городах, построенные еще во времена Советского Союза обветшали и потеряли свою былую привлекательность.

Тем не менее, многие муниципальные образования старались, в силу наличия средств в бюджетах, развивать и благоустраивать общественные пространства.

Так в г. Иркутске в рамках Программы комплексного социально-экономического развития г. Иркутска на 2013–2019 гг. реализуются следующие муниципальные программы (далее – МП):

– МП «Сохранение объектов культурного наследия города Иркутска на 2013–2017 годы». Цель МП – сохранение объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

– МП «Дороги города Иркутска на 2013–2017 годы». Цель МП – повышение транспортного потенциала города, создание комфортных и безопасных условий для участников дорожного движения;

– МП «Системы жизнеобеспечения города Иркутска на 2013–2017 годы». Цель МП – повышение уровня надежности, качества и эффективности работы коммунального комплекса;

– МП «Эко-Логичный город на 2013–2017 годы». Цель МП – обеспечение экологической безопасности, улучшение экологической обстановки, озеленения, благоустройства на территории города Иркутска;

– МП «Стимулирование экономической активности в городе Иркутске на 2013–2017 годы». Цель МП – увеличение собственных доходов бюджета города Иркутска на основе развития предпринимательской активности, развития высокотехнологичных отраслей экономики, сферы услуг, построения современной инфраструктуры предпринимательской активности;

– МП «Открытый город на 2013–2017 годы». Цель МП – обеспечение эффективного взаимодействия населения с органами местного самоуправления, объективного освещения деятельности органов местного самоуправления, формирование положительного имиджа города Иркутска, повышение гражданской активности населения и вовлечения общественности в деятельность органов местного самоуправления;

– МП «Повышение качества управления муниципальным имуществом города Иркутска и земельными участками на территории города Иркутска на 2013–2017 годы». Цель МП – обеспечение эффективного использования муниципального имущества и земель города Иркутска, направленное на решение вопросов местного значения.

Все эти программы направлены на повышение качества жизни населения в городах. Тем не менее, дополнительное федеральное финансирование по национальному проекту в размере 20 млрд р. в год на все субъекты Российской Федерации могут стать дополнительным подспорьем для повышения качества жизни населения. Так, Иркутской области на 2017 г. было выделено по данному проекту 452 млн р. Софинансирование региона – 223 млн р. Средства муниципалитетов – 81 млн р. [1]. В Иркутской области, в соответствии с проектом создан специальный сайт для размещения всей информации по реализации проекта – <http://городскаясреда38.рф/>.

В 2017 г. рабочей группой по реализации проекта отобрано 13 городов, которые могут рассчитывать на условиях конкурса на выделение федеральных средств: Ангарск, Иркутск, Усть-Илимск, Братск, Саянск, Черемхово, Байкальск, Свирск, Шелехов, Железногорск-Илимский, Тулун, Зима, Усолье-Сибирское.

В соответствии с Паспортом проекта, разработанным партией Единая Россия, которая предложила и возглавила реализацию данного проекта планируются следующие результаты (рис. 1).

Результаты проекта	<p>1. В период с 2017 по 2020 годы муниципальными образованиями (<i>справочно: здесь и далее принимаются во внимание населенные пункты с численностью 1000 и более человек</i>) на территории Российской Федерации будут приняты (актуализированы действующие) новые современные правила благоустройства, соответствующие федеральным методическим рекомендациям, в том числе предусматривающим формирование муниципальных программ по благоустройству с учетом мнения граждан, территориального общественного самоуправления, реализацию механизма поддержки мероприятий по благоустройству, инициированных гражданами, финансового участия граждан и организаций в реализации указанных мероприятий, инструменты общественного контроля за реализацией мероприятий и другое.</p> <p>2. В период с 2017 по 2020 годы в рамках исполнения региональных и муниципальных программ (сформированных на уровне населенных пунктов с численностью населения 1000 и более человек) по благоустройству, финансируемых в том числе за счет средств федеральной субсидии на благоустройство, на территории субъектов Российской Федерации реализованы первоочередные мероприятия, состоящие из 5 обязательных и 5 альтернативных (выбираемых по усмотрению субъекта Российской Федерации) мероприятий и выбираемые из перечня, предложенного Минстроем России (далее - Комплекс первоочередных мероприятий по благоустройству).</p>
--------------------	---

Рис. 1. Планируемые результаты проекта

Так же Паспортом проекта предусматриваются следующие основные параметры реализации проекта (рисунки 2–4) [2]:

В 2017 году

2/3 средств будут направлены на благоустройство дворовых территорий

1/3 – на общественно значимые пространства

Мы приглашаем вас стать активными участниками проекта.
У вас есть возможность определять, какой двор будет благоустроен в первую очередь. Вы сможете обсуждать и контролировать реализацию проекта на всех этапах

В каждом регионе страны сформирован общественный совет и назначен координатор проекта. Совместно будет утвержден перечень обязательных и дополнительных работ по благоустройству дворов

Перечень работ может включать следующие мероприятия:

Обязательные:	Дополнительные:
1. Ремонт проездов во дворах	5. Создание парковочных мест
2. Улучшение освещения	6. Установка спортивных площадок
3. Установка и ремонт скамеек	7. Установка детских площадок
4. Установка урн	8. Озеленение дворов

Рис. 2. Особенности реализации проекта

В Иркутской области курировать проект поручено Министерству жилищной политики, энергетики и транспорта, в котором на начальном этапе реализации проекта нет ни отдела, ни людей, которые бы занимались вопросами благоустройства. Эту работу придется организовывать с нуля.

При этом Администрации муниципальных образований этими вопросами все-таки занимались всегда и в их структуре есть соответствующие отделы. Например, в г. Иркутске есть Комитет городского благоустройства.

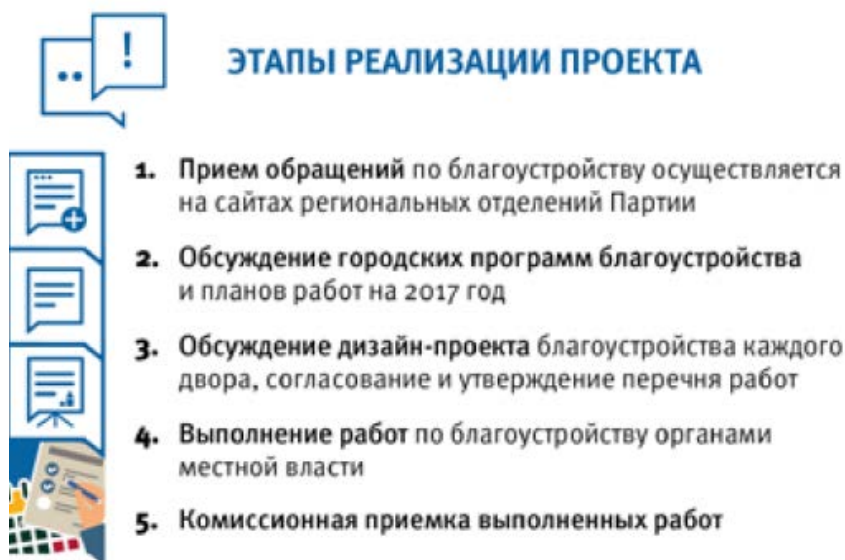


Рис. 3. Этапы реализации проекта



Рис. 4. Формы участия в проекте

Вовлечение бизнеса в реализацию проекта. Разработчиками методического обеспечения реализации проекта сформирована «Целевая модель по организации общественного участия, а также вовлечению бизнеса и граждан в реализацию проектов благоустройства городской среды» [3].

В Целевой модели указано, что представители бизнес-сообщества являются важными участниками и стейкхолдерами развития общественного пространства, если найти точки взаимного интереса и направить инвестиции в необходимые и интересные бизнесу проекты.

За счет благоустройства общественных пространств:

- происходит капитализация территории;
- снижается криминогенность;
- растет стоимость недвижимости в непосредственной близости к общественному пространству;
- создается дополнительный трафик, который можно предлагать бизнесу.

Основные формы участия бизнеса:

- инвестиции в проект развития территории;
- обустройство павильона, магазина в соответствии с концепцией благоустройства всей территории;
- обустройство прилегающей территории к месту торговли;
- помощь материалами для благоустройства и т.п.

Участие Администрации и бизнеса позволит дать синергетический эффект от благоустройства и получить выгоду как одним, так и другим участникам. Бизнес получает прибыль, а администрация в разумные сроки возвращает в виде увеличившихся налоговых отчислений вложенные бюджетные средства на благоустройство территории. Ориентировочный срок возврата средств, потраченных на благоустройство в виде налогов в бюджеты всех уровней, составляет 5–7 лет.

Кроме того, работы по благоустройству напрямую повлияют на эффективность работы строительной сферы, привлечь архитекторов, ландшафтных дизайнеров и т. п. То есть эффект будет как в увеличении занятости людей, так и в развитии различных видов производства и бизнеса.

Приведем несколько примеров повышения привлекательности объектов недвижимости от благоустройства близлежащих парков и скверов:

Статистика подтверждает востребованность реконструированных парков среди горожан [4]. По данным дирекции Парка Горького, после реконструкции его посещаемость выросла вдвое и составляет около 70 000 человек в будни и около 150 000 – в выходные дни. Такая популярность зон отдыха выгодна и бизнесу.

По словам президента группы компаний «Интеко» Олега Солощанского, создание и развитие таких зон благотворно влияет на качество жизни в мегаполисе и на экономику: «Традиционно при появлении общественных пространств в центральных частях города увеличивается поток пешеходов, часто изменяется общественная функция первых этажей, они начинают жить по другим правилам, – констатирует Олег Солощанский. – Создание и развитие таких зон благотворно влияет на качество жизни в мегаполисе и на экономику. Например, как только рядом с Таймс-Сквер в Нью-Йорке появился Брайант-парк, туда почти сразу пришли пять «якорных» инвесторов, потому что через этот парк проходило

около 350 000 человек в день. С точки зрения девелопмента создание парков значительно – примерно на треть – повышает стоимость недвижимости в районе за счет улучшения качества среды и появления общественных функций».

Наибольшую выгоду от создания новых точек притяжения, по мнению специалистов аналитического центра «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», почувствуют проекты, непосредственно примыкающие к новым общественным зонам или расположенные в шаговой доступности.

Например, рядом с Ходыньским полем строится комплекс апартаментов «Лайнер» (ГК «Интеко»), а возле Триумфальной площади – «Сады Пекина» («Галс-девелопмент»). В таких проектах можно ожидать более существенного роста цен, чем в среднем по рынку, по мере обустройства общественных зон.

Наличие парка или сквера неподалеку от жилья является немаловажным фактором при покупке или продаже квартиры. Где купить недвижимость с видом на «зелень» и сколько выигрывает продавец жилья рядом с парком [5].

Расположение рядом со сквером, безусловно, является преимуществом жилья – как для продавца, так и для покупателя. Больше всего ценятся парки, совмещающие в себе зоны «дикого леса» и территории для активного отдыха – концертные площадки, места для пикников. Заброшенные зеленые зоны в большинстве случаев снижают, а не повышают цену жилья. Квартира рядом с парком на 5 % дороже.

Как говорит другой эксперт – гендиректор компании «МИЭЛЬ-Новостройки» Наталья Шаталина, в последние годы влияние близости зеленых зон на стоимость жилья снизилось почти в 2 раза. Если раньше парк по соседству мог увеличить цену квартиры на сумму до 10 %, то сейчас в условиях возросшей конкуренции продавцам чаще всего удастся выиграть лишь 2–3 %.

Зеленые зоны больше влияют на цену «первички», нежели вторичного жилья. Эксперты объясняют это тем, что старые районы обычно имеют собственные тихие зеленые двory, в каком-то роде заменяющие парки. Тем не менее, стоимость «вторичных» квартир рядом со сквером после торга обычно оказывается выше среднерыночной на 3–5 %, поскольку из нескольких аналогичных вариантов покупатель обычно выбирает тот, что ближе к парку.

По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, если парк находится в запустении, разница в стоимости не будет заметной. Если же помимо парка рядом находится промышленная зона, ТЭЦ или ЛЭП, продавец может не рассчитывать на надбавку, напротив, цена будет ниже рыночной примерно на 30 % [6].

Как рассказала гендиректор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Надежда Хазова, в Москве есть «дорогие» парки (Музеон, Филевский парк, Крылатское, Екатерининский парк) и менее престижные «удаленные» парки (Царицыно, Ботанический сад, Коломенское).

Правило +20 % действует для популярных парков Музеон, Сокольники, Филевский парк, Екатерининский парк, Крылатское, Покровское-Стрешнево, парк им. 50-летия Октября в районе м. «Проспект Вернадского», Воронцовский парк в Черемушках, если между домом и зеленой зоной нет проезжей части.

Как отмечает руководитель офиса «ИНКОМ-Недвижимость – Парк Культуры» Игорь Шлома, на стоимость жилья оказывают влияние индивидуальные особенности парков. Чем ближе парк находится к центру, тем сильнее это отражается на цене расположенного рядом с ним жилья.

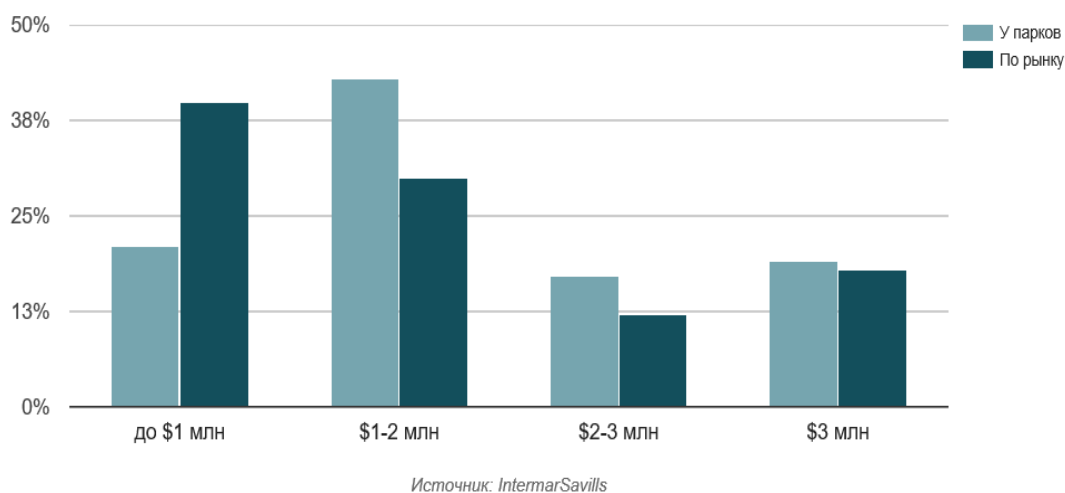


Рис. 5. Сравнение стоимости квартир в новостройках Москвы у парков и по рынку в целом [7]

Из рисунка 5 видно, что в Москве наиболее дорогие квартиры продаются у парков, а наименее дорогие в среднем по всей территории Москвы.

В г. Иркутске в настоящее время также планируется комплексное развитие центральной части города в границах исторической деревянной застройки – «Иркутские кварталы». Данный проект является очень масштабным и по нашим примерным расчетам повысит капитализацию коммерческих объектов недвижимости, расположенных в границах Иркутских кварталов, в 2 раза, а жилой недвижимости на 40 %. Это, конечно, значительно больше, чем в приведенной выше аналитике, но здесь расчет на комплексное развитие, интересное как бизнесу, так и жителям, и туристам. Все вместе это позволит увеличить проходимость центра города и обеспечить более высокую прибыль бизнесу, что в свою очередь повлечет за собой рост привлекательности как коммерческой, так и жилой недвижимости.

Таким образом, проведенный анализ Национального проекта позволяет сделать вывод о несомненной привлекательности соучастного проектирования и благоустройства территорий не только за счет федеральных и региональных средств, но и с привлечением инвесторов. Самое главное в этой ситуации – комплексный подход и единовременное участие всех заинтересованных сторон, чтобы срок реализации вопросов благоустройства и строительства отдельных объектов не растянулся на 5–10 лет, а завершился за 2–3 года. Только в этом случае возможно ожидать быстрый возврат вложенных средств как инвестору, так и региональным и муниципальным властям в виде увеличившихся налоговых поступлений.

Список использованных источников

1. Сайт с материалами по реализации Национального проекта Благоустройство городской среды [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://городскаясреда38.рф/>.

2. Презентация Федерального партийного проекта Городская среда [Электронный ресурс]. – Режим доступа : https://drive.google.com/drive/u/1/folders/0BwMg_-RJkfnTaGw4eXJZbnlNaEU.

3. Целевая модель по организации общественного участия, а также вовлечению бизнеса и граждан в реализацию проектов благоустройства городской среды [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://irkobl.ru/sites/gkh/working/prior_projekt/komfortnayaGorSreda/method_rec/Model.pdf.

4. Зачем нужны парки аттракционов? [Электронный ресурс]. – Режим доступа : http://www.sapir.su/news/zachem_nugny_p.html.

5. Москвичи предпочитают покупать квартиры рядом с парками [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://www.gdeetodom.ru/news/2039404-2016-08-22-moskvichi-predpochitayut-pokupat-kvartiryi-ryadom-s-parkami/>.

6. Как близость парка влияет на цену квартиры [Электронный ресурс]. – URL : <http://realty.dmir.ru/news/39751/>.

7. Жилье у парков: как зеленые зоны влияют на стоимость элитных квартир [Электронный ресурс]. – Режим доступа : <http://realty.rbc.ru/news/577d1cfa9a7947e548ea4b75>.

Информация об авторах

Астафьев Сергей Александрович – доктор экономических наук, доцент, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11; e-mail: astafievs@mail.ru.

Хомкалов Геннадий Владимирович – доктор экономических наук, профессор, Байкальский государственный университет, 664003, г. Иркутск, ул. Ленина, 11; e-mail: hgv1950a@mail.ru.

Authors

Astafev Sergey Alexandrovich – doctor habil (Economics), Baikal State University, 11, Lenin St., Irkutsk, 664003, Russian Federation; e-mail: astafievs@mail.ru.

Homkalov Gennady Vladimirovich – doctor habil (Economics), Baikal State University, 11, Lenin St., Irkutsk, 664003, Russian Federation; e-mail: hgv1950@mail.ru.