

Секция «Инновационная экономика и эконометрика»

Анализ экономической привлекательности развития промышленных зон г. Москвы для девелоперов

Глубоковский Дмитрий Владимирович

Аспирант

Костромской государственный университет имени Н.А. Некрасова, институт экономики, Москва, Россия

E-mail: dmitry.glubokovsky@gmail.com

В последние десятилетия происходило бурное развитие Москвы, в ходе которого было выявлено множество проблем, к которым существующая структура города не была готова. Поэтому чрезвычайно важным является разработка сбалансированной стратегии дальнейшего развития. В рамках прошедшего в конце 2011 года Moscow Urban Forum, на котором в первую очередь обсуждалось будущее новоприсоединённых территорий, также неоднократно было отмечено, что Москва обладает внушительным потенциалом развития внутри существующих границ города за счет возможной реновации имеющихся промышленных зон. Основная масса существующих зон находится между третьим транспортным кольцом и МКАД, тем самым, комплексное развитие данных территорий может существенно снизить нагрузку на центральную часть города, в которых сконцентрировано значительная часть основных объектов притяжения.

Тем не менее, реализация подобных проектов требует вложения значительного объема частных инвестиций. Большая часть рассматриваемых зон находится в муниципальной собственности, поэтому основной проблемой для привлечения инвестиций в строительную область зачастую является взаимодействие между девелопером и городом. Высокая стоимость земли и сложность в получении полного пакета всей разрешительной документации, что значительно повышает риски инвестора, делает входение во многие проекты для не самых привлекательных с точки зрения девелопмента районов нецелесообразным.

В рамках работы была оценена привлекательность существующих территорий с точки зрения редевелопмента. Была проведена оценка доходности на основе анализа рынка недвижимости по трем основным направлениям : офисной, торговой и жилой недвижимости. Для этих целей было сделано:

- Построение модели оценки привлекательности с точки зрения реализации проектов строительства офисных/бизнес-центров на основе данных по реализованным проектам с выявлением ключевых параметров
- Модель для оценки привлекательности с точки зрения реализации торговой недвижимости на основе расчёта потенциально достижимого уровня торговых оборотов и на основе информации о существующей конкуренции на рынке торговой недвижимости
- Оценка привлекательности реализации жилой застройки на основе ключевых индикаторов рынка жилой недвижимости.

- Анализ уровня затрат, включающий оценку затрат на землю, исходя из существующего законодательства, и оценку строительных затрат на основе открытой информации по реализованным объектам.

Результатом проделанной работы является кластеризация рассматриваемых зон по уровню привлекательности. Выделены наиболее перспективные и наименее перспективные для девелоперов районы. Для наиболее перспективных делается вывод о том, что город вправе требовать дополнительную нагрузку для девелоперов ради реализации органичного развития города в виде развития транспортной, социальной инфраструктуры и прочего. Для наименее привлекательных делается вывод о необходимости в снижении величины «входного билета» и проведению мер, которые бы уменьшали риски девелопера и соответственно снижали требуемый уровень доходности, тем самым увеличивая потенциал для привлечения инвестиций

Литература

1. Ричард Б. Пейзер и Анна Б. Прей Профессиональный девелопмент недвижимости, The Urban Land Insitute, 2003
2. Ким Дж.-О., Мьюллер Ч.У., Клекка У.Р. Факторный, дискриминантный и кластерный анализ. Москва, 1989
3. Антипин А.И. Инвестиционный анализ в строительстве. Москва, 2008