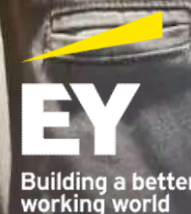


Коммунальная инфраструктура и строительный комплекс

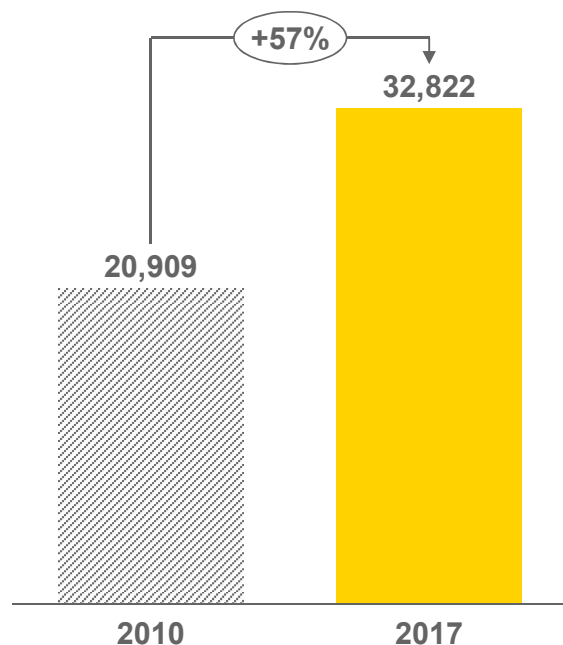
Евгений Зименко
Евгений Панасенко

30 ноября 2018 г.



Коммунальная инфраструктура и строительный комплекс: коммуникации изношены, есть проблема ветхого и аварийного жилья

Площадь жилых помещений, тыс. кв. м



Основные выводы из социально-экономической диагностики

Коммунальная инфраструктура:



- Износ коммуникаций и дефицит мощности:
 - Теплотрассы – 60%
 - Канализации – 50%, 60% улиц с ливневой канализацией
 - Водопровод – 60%, мощность в 1.6 раза ниже нормативной
 - Электросети – 80%, мощность в 2 раза ниже нормативной
- Ввод коммунальной инфраструктуры отстает от ввода жилья

Строительный комплекс:



- 2-е место по вводу жилья в РФ, ввод на душу населения в агломерации в ~ 4 раза выше среднего по РФ, 75% ввода в ядре
- Отсутствие правил застройки города (этажность, стиль) и необходимость корректировки генерального плана
- Тренд на расширение города не учитывает обветшание центра – здания нужно реконструировать или они станут аварийными



Строительная отрасль лидирует по вводу жилых домов, но страдает от самовольного строительства и недостатка инфраструктуры



Сильные стороны строительной сферы

- Краснодарский край лидирует по вводу жилых домов в эксплуатацию – 2 место в России по объемам
- Средняя за цена за м² жилья в Краснодаре составляет 47.6 тыс. рублей
- Положительное миграционное сальдо составило 12 147 чел. в 2017 году
- Доля разрешений на точечную застройку снижается
- Действуют программы субсидирования ипотечного кредитования («Жилище», «Молодая семья», «Военная ипотека», «Жилье для российской семьи»)



Слабые стороны строительной сферы

- Большое количество объектов самовольного строительства (147 объектов)
- Недостаток качественной площади для застройки в городе
- Отсутствие социальной инфраструктуры во многих проектах (детские сады, школы и прочее)
- Недостаточность технической инфраструктуры (ливневые канализации, электроэнергия и прочие коммуникации)
- Наличие проблемных застройщиков и наличие проблемы обманутых дольщиков



Три тренда в строительной сфере: ужесточение градостроительной политики, изменение в законодательстве и снижение ставок



Ужесточение градостроительной политики

- Ориентация властей города на комплексную застройку приведет к снижению доли точечной застройки и повышению себестоимости строительства



Изменение в законодательстве

- Внесение изменений в ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве...» и создание нового ФЗ № 218 о компенсационном фонде создают новые условия для реализации строительных проектов
- К середине 2019 года доля эскроу-счетов составит ~30% от зарегистрированных договоров по прогнозу ЦБ РФ



Снижение ставки ипотечного кредитования

- Ставка ипотечного кредитования с 2016 года снижается в среднем на 1,20% в год и достигла 9,5%*, что ведет к увеличению спроса на рынке жилого недвижимого имущества

*Реагируя на изменение ключевой ставки банки с начала октября увеличили ставки по ипотечным кредитам на новостройки и рефинансированию в среднем на 0,4%



Проектное финансирование: выравниваются «правила игры», но усиливается контроль банков и снижается объем финансирования



«Правила игры»:

Переход на проектное финансирование уравнивает игроков и вызван отсутствием контроля девелоперов и незащищенностью дольщиков



Консолидация:

Проектное финансирование ведет к консолидации рынка и вхождению девелоперов в холдинг банка



Контроль банков:

Банки получают механизм влияния на застройщиков, с помощью которого они могут обанкротить застройщиков и получить объекты строительства



Объем рынка:

Ограниченное финансирование и консолидация рынка приведут к снижению объемов вводимого жилья, что повысит цены и сократит рынок



Коммерческая недвижимость:

Коммерческая недвижимость не защищается механизмами эскроу-счета



Креативные проекты:

Девелоперы не смогут проявлять креативность при отсутствии денег дольщиков (облагораживание территории, искусственные пруды, детские площадки и прочее)



Стратегическая развилка для девелоперов: развиваться в центре города, на периферии или за пределами Краснодара?

Реконструкция центральной части города

- Необходимо сформировать правила застройки города (этажность, стиль и прочее) и внести корректировки в генеральный план
- Тренд на расширение города не учитывает обветшание центра города – здания нужно реконструировать или они перейдут в разряд аварийных
- Для потребителя остается важным бюджет покупки и индифферентно относится к инфраструктуре
- Профицита недвижимости в городе нет, остатков меньше 10%, они покрываются общей маржинальностью

Строительство на новых территориях города

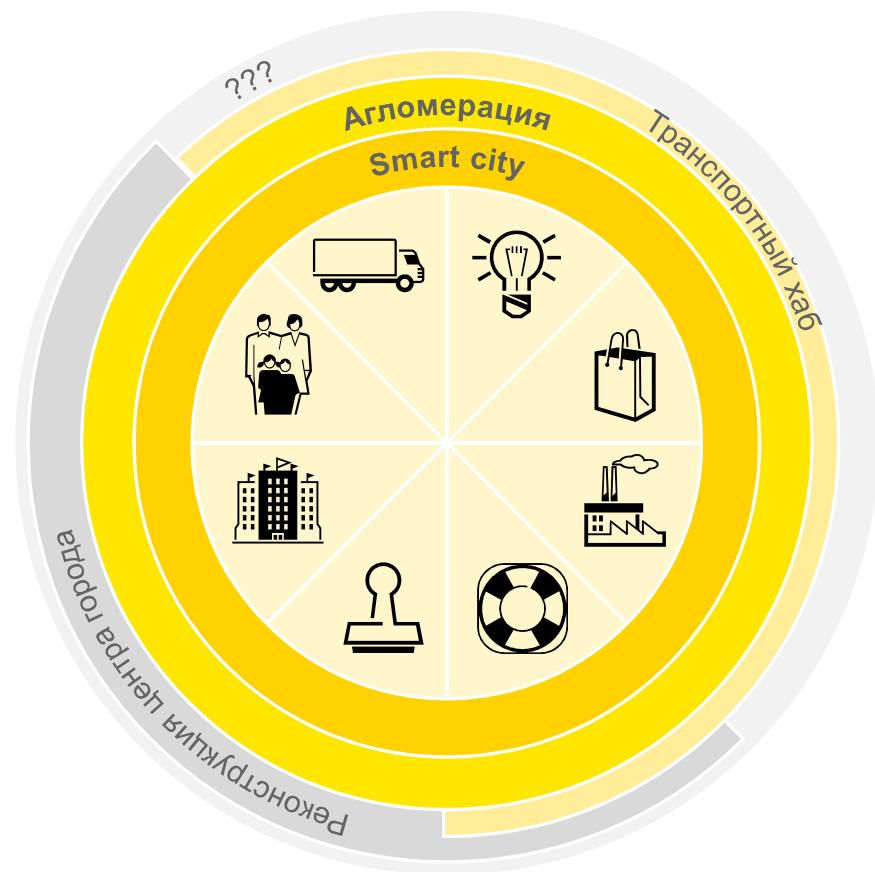
- Инициатива по комплексному развитию должна исходить от администрации, необходимо функциональное зонирование новых территорий и гарантия сохранения условий для развития
- Комплексное развитие требует либо совместной деятельности девелоперов коммерческой и жилой недвижимости, либо специальных условий для девелоперов жилой недвижимости (например, цену земли ниже рыночной)
- Есть риск длительного девелопмента из-за несогласованности действий с администрацией, отсутствия правил игры и проч.

Развитие агломерации

- Часть девелоперов уже реализует проекты за пределами Краснодара
- Риск для девелоперов – сопоставимые затраты на строительство при более низкой цене за м² за пределами Краснодара
- Удаленность от развитых территорий ведет к удорожанию строительства и снижению интереса со стороны девелоперов



Мы собрали 140+ идей в восьми направлениях развития, структурированных во флагманские проекты



Smart city:

Реализация концепции «Умного города»



Агломерация:

Создание и развитие Краснодарской агломерации



Транспортный хаб:

Создание торгово-транспортно-логистического кластера «Южный экспортно-импортный хаб» (Реализация проекта ТПУ/Аэропорта)



Реконструкция центра города:

Реконструкция зданий, ликвидация непрофильных объектов



???

Список проектов дополняется, примеры проектов: строительство индустриальных-, техно-, и IT-парков, создание медицинского кластера и т.д.



В городском развитии и транспорте мы выделили 6 поднаправлений, цели и индикаторы – один из вопросов для обсуждения

		Цель 2022	Цель 2025	Цель 2030
	Транспорт в городе: Среднее время в пути до работы/с работы + стоимость поездки, % удовлетворенности и т.д.	52 минуты	40 минут	30 минут
	Транспорт в агломерации: Длительность поездки от ядра в любую точку	100 минут	70 минут	40 минут
	Экология: Класс экологической обстановки + детальные показатели по экологии	«Неблагоприятная»	«Умеренно благоприятная»	«Вполне благоприятная»
	Благоустройство: Индекс качества городской среды ДОМ.РФ + детальные показатели городской среды	170/300	180/300	190/300
	ЖКХ: % удовлетворенности услуг ЖКХ + количество аварий ЖКХ	60%	70%	85%
	Жильё: Количество лет, необходимых для покупки жилья	7 лет	5,5 лет	4 года



Цели развития достигаются флагманскими проектами, запускающими маховик развития экономики или улучшающими жизнь горожан

Определение и критерии флагманского проекта



Флагманский проект:

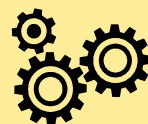
Проект развития города Краснодара, который удовлетворяет следующим характеристикам:

- Значительный масштаб
- Существенное влияние на экономику или социальное состояние
- Соответствие направлениям развития города



Масштаб:

Для реализации проекта должны быть выделены значительные средства или усилия (например, строительство сети промышленных парков)



Влияние на социо-экономическое состояние:

Проект должен запускать маховик развития экономики города (например, строительство транспортного хаба добавляет 0,2% роста ВРП в год) или повлиять на социальную ситуацию



Направления развития:

Проект может включать в себя любое количество направлений развития (например, Агломерация включает в себя все направления, а строительство промышленных парков – только промышленность)



Проекты ранжируются по времени реализации для достижения долгосрочных и краткосрочных целей: до 3-х лет, до 5 лет и до 12 лет

Пример классификации проектов по времени реализации¹



42 ¹ – сроки реализации проектов предварительны и будут уточняться
Источник: ЕУ, анализ проектной команды



Все проекты формулируются по SMART¹: необходимо продумать для решения какой задачи и каким образом реализовать проект

Подход к целеполаганию SMART ¹		Подход к формулированию проектов		Пример сформулированного проекта
S	Specific Конкретность		Проект и его цель конкретны и четко сформулированы	Создание мультимодального грузопассажирского транспортного узла
M	Measurable Измеримость		Проект содержит качественные или количественные характеристики для оценки	Увеличение мобильности населения г. Краснодара и Краснодарского края на 10-15%
A	Achievable Достижимость		Проект реалистичен и достижимым в допустимых временных рамках	Есть инвестор, локация и заинтересованность со стороны администрации
R	Relevant Уместность		Проект востребован горожанами согласован с другими проектами и целями	Значимость проекта для горожан сформулирована, проект не противоречит прочим инициативам и целям
T	Time-bound Ограниченность по времени		Проект имеет определенный срок достижения	Проект должен быть реализован до 2022 года



Проекты формируются аналогично уже проработанным: пример мультимодального грузопассажирского транспортного узла

Создание мультимодального грузопассажирского транспортного узла и территории развития 2600 га в г. Краснодар:



- Транспортно-пересадочный узел
 - Пассажирский авиа терминал
 - ЖД и авто терминал, парковки для личных автомобилей
 - Объекты коммерческой инфраструктуры¹
- Грузовой терминал
- Логистическая деревня и индустриальный парк
- Общественно-деловая зона и выставочные центры

Цели проекта:



- Увеличение мобильности населения на 10-15%; более 7 млн. пассажиров к 2030 году
- Дополнительный прирост ВРП региона - 0.2-0.35%/год; 1,7 млн ткм/км грузооборот к 2030 году
- Повышение скорости и качества обслуживания пассажиров и грузов на 15-20%

Сроки реализации:



Аэровокзальный комплекс – 2022 год
Транспортно-пересадочный узел – 2022 год
Индустриальная и логистическая недвижимость:
Фаза 1 – 2022, Фаза 2 – 2025, Фаза 3 – 2029
Общественно-деловая застройка - 2025⁴

Привлекаемые инвестиции и инвестор:



>100 млрд руб.², основной инвестор - Базэл.Аэро
ОИВ-участники и потенциальные резиденты:
Минтранс и Минэкономразвития РФ, ОИВ края, РЖД, Трансконтейнер, DHL, Ростех, Ростелеком, Яндекс, Hilton, ГК Автодор и прочие

Бюджетный эффект:



110 млрд руб.³
Создание новых рабочих мест:
42 тыс. человек

¹ – включая промышленные и складские комплексы, общественный деловой квартал, торговые объекты и т.д.

² – включая инвестиции в инфраструктуру

³ – совокупный бюджетный эффект для государства и края

⁴ – фаза 1, фазы 2 и 3 – до 2029 и позднее

Источник: ЕУ, анализ проектной команды



Основные вопросы для обсуждения новых проектов



Наименование проекта:
Что предлагается сделать?



Сроки реализации:
В какой срок возможно реализовать проект?



Требуемые инвестиции:
Какой объем инвестиций понадобится?
Возможно ли привлечение частного инвестора?



Цели проекта:
Каких целей проект поможет достичь? Есть ли у них количественное измерение?



Реализация силами муниципальной власти:
Какой уровень принятия решения требуется для решения данного вопроса?



Список идей для обсуждения: коммунальная инфраструктура и строительный комплекс

1 Создание "Транспортной и Инфраструктурной Системы – Краснодар"

2 Строительство 2-й очереди главного канализационного коллектора

3 Создание единой платформы городского управления

4 Обновление инженерной инфраструктуры города

5 Повышение требований к энергетическим компаниям

6 Реконструкция исторического центра города

7 Модернизация мест сбора бытового мусора

8 Усовершенствованная система утилизации отходов

9 Создание двух заводов по мусоропереработке

10 Цифровая модель коммунальных сетей



Список идей для обсуждения: коммунальная инфраструктура и строительный комплекс

11 Развитие территории, присоединенной к Краснодару

12 Единая информационно-аналитическая система для застройщиков

13 Прогрессивная арендная/налоговая ставка на объекты жилищного строительства

14 CIM (City information modeling)

15 Платформа расчета начислений за ЖКХ для расчетных центров

16 Автоматизированная система мониторинга инженерных сетей

17 Система интеллектуального управления котельными

18 Система мониторинга тепла и энергии различных источников генерации для застройщиков и управляющих компаний

19 Комплексная система управления водоканалами городов

20 Цифровой мониторинг потребления и утечек

21 Использование дождевых и талых вод для технических целей (резервирование)

