

Влияние преобразования офисов в жилые помещения в центре города

Дата публикации: 23.10.2023

Перепрофилирования офисных помещений: по мере того как пандемия уходит в прошлое, города и предприятия заявляют о том, что мы вышли из-под ее влияния. Однако последствия пандемии и появление гибридных рабочих мест привели к значительному увеличению числа вакантных офисных помещений и снижению экономической ценности этих пустующих площадей. Такая ситуация является тяжелым бременем для городов и девелоперов, занимая ценные объекты недвижимости и не принося желаемой экономической выгоды.

Хотя мы изучили последствия роста вакантных офисных помещений и предложили инновационные решения на уровне зданий, реальная задача состоит в том, чтобы убедить города заняться этой проблемой и раскрыть потенциальную ценность этих пустующих площадей. Города имеют уникальную возможность стимулировать изменения, оживить центральные районы городов и омолодить деловые кварталы. Исходя из этого, Gensler сотрудничает с различными муниципалитетами Северной Америки, чтобы лучше понять, как можно решить эту проблему.

Наша первоначальная задача заключалась в том, чтобы помочь клиентам оперативно принимать решения относительно свободных офисных помещений. В ходе проверки концепции мы успешно разработали процесс, позволяющий быстро определить, подходит ли тот или иной неэффективный актив для перепрофилирования. Теперь мы переключили свое внимание на оценку влияния перепрофилирования офисных помещений в жилые для центральных районов и городских центров.

Проекты по переводу **офисов** в жилые помещения открывают широкие возможности для девелоперов, которые стремятся внести свой вклад в преобразование городов. Однако зачастую такие проекты сталкиваются с финансовыми проблемами, которые препятствуют их реализации. Осознавая это, некоторые города приняли активные меры по решению данной проблемы, предлагая застройщикам различные стимулы.

Эти стимулы могут принимать различные формы: денежные гранты, предоставляемые проектам, отвечающим определенным критериям, освобождение от платы за выдачу разрешений на строительство, льготы по налогу на недвижимость, предоставляемые на определенный срок. Подобные финансовые стимулы призваны облегчить финансовое бремя разработчиков и

сделать проекты преобразования более жизнеспособными с финансовой точки зрения.

Помимо финансовых стимулов, города могут **оптимизировать процесс** разработки проектов, чтобы ускорить их реализацию и **снизить затраты** на проведение работ. Один из подходов заключается в том, чтобы отменить требование к застройщикам подавать заявку на изменение вида использования с офисного на жилой, что упрощает процесс перепрофилирования. Города могут также создать специальные группы, отвечающие за рассмотрение и обработку заявок на квалифицированные проекты перепрофилирования, что обеспечит более плавный и быстрый процесс.

Предлагая такие стимулы и устраняя бюрократические препятствия, города могут стимулировать успешную реализацию проектов по переводу офисов в жилые помещения и способствовать оживлению городских районов.

Перепрофилирования офисных помещений - город

Города стремятся перенять опыт лидеров в области стимулирования перевода офисов в жилые помещения и реализуют различные стратегии по оживлению своих городских территорий. Калгари стал лидером в Северной Америке, предложив механизм грантового финансирования, предусматривающий выделение 75 долл. за квадратный фут для соответствующих проектов, на реализацию которых выделяется в общей сложности 100 млн. долл. По прогнозам, эта инициатива позволит увеличить численность населения в центре города на 23%, расширить налоговую базу и привнести в город новые жизненные силы. Это повысит активность, оживленность и безопасность в районе.

В Чикаго основное внимание уделяется коридору LaSalle Street в рамках инициативы LaSalle Street Reimagined. Город предоставляет налоговые льготы на уровне штата, округа и федеральном уровне для отдельных объектов, расположенных в этом коридоре. Кроме того, проекты, отвечающие определенным критериям, например, предусматривающие не менее 30% доступного жилья, могут получить дополнительную финансовую помощь в рамках программы Tax Increment Finance.

Город Портленд также изучает концепцию преобразования офисных помещений в жилые и рассматривает возможность разработки комплексного пакета мер стимулирования. Он может включать освобождение от платы за развитие системы (SDC) в определенных географических границах,

освобождение от налога на недвижимость в связи с затратами на сейсмическую модернизацию, ускоренное получение разрешений на улучшение состояния арендаторов, а также расширение бонусов за плотность застройки для некоторых проектов, где это будет выгодно.

Некоторые города проводят общегородской анализ, чтобы понять, какие компоненты необходимы для создания жилых или многофункциональных кварталов. К таким компонентам относятся открытые пространства или парки, продуктовые магазины, рестораны, образовательные учреждения, детские учреждения, доступ к общественному транспорту. В рамках стимулирующих программ города рассматривают возможность превращения неиспользуемых парковок в парки, а также размещения на первых этажах ресторанов и продуктовых магазинов, что способствует созданию среды, напоминающей микрорайон.

Сотрудничая с девелоперами, города могут **превратить** пустующие офисные помещения в оживленные многофункциональные сообщества, открывающие инвестиционные возможности и повышающие общее качество жизни в районе. Применяя инновационные подходы к преодолению входных барьеров, как девелоперы, так и города могут раскрыть скрытую ценность этих пустующих помещений и создать процветающие места для жизни людей.