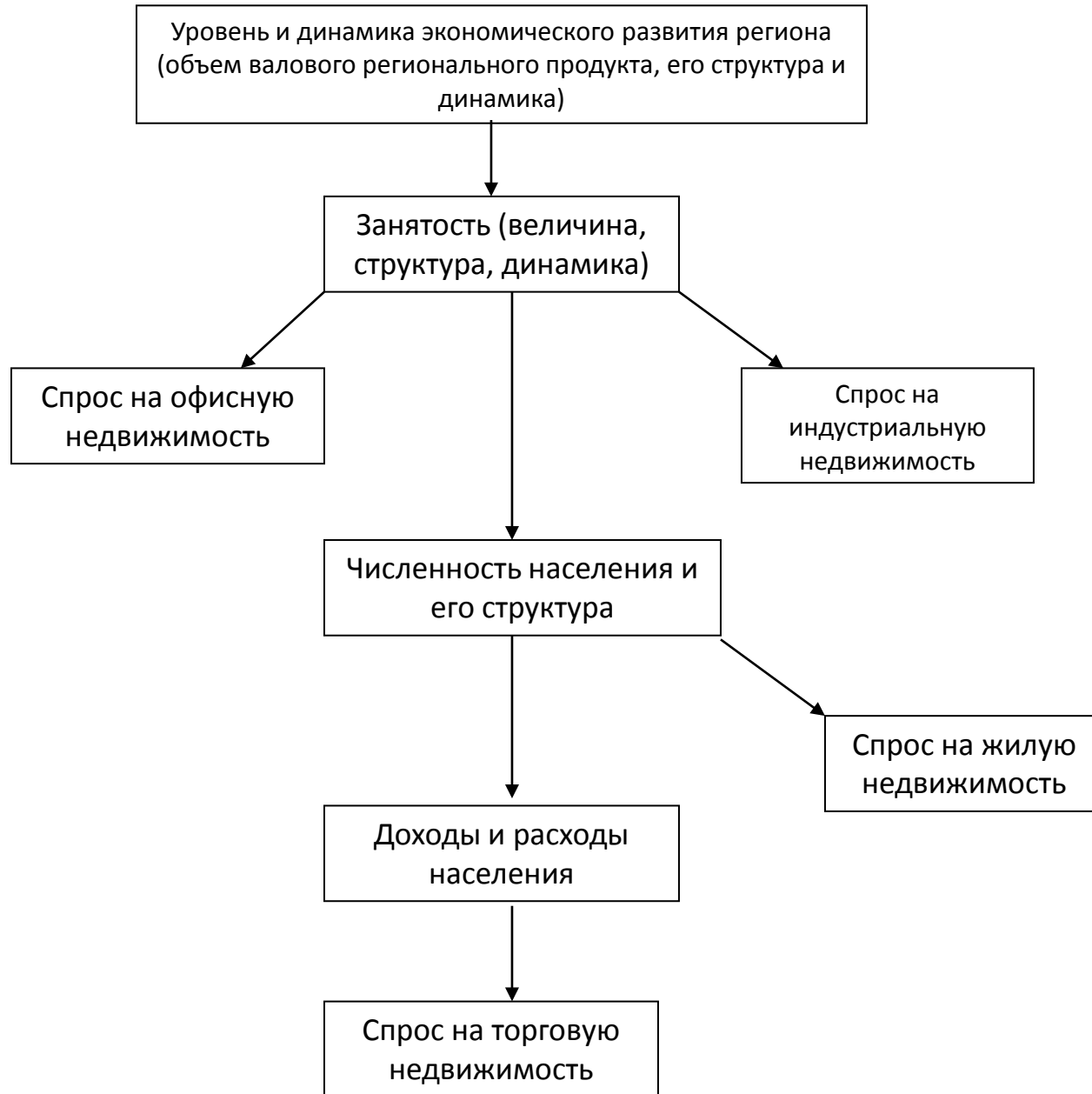


Развитие городских территорий: девелопмент или редевелопмент

Максимов С.Н. –заведующий
кафедрой экономики и менеджмента
недвижимости СПбГЭУ

Формирование спроса на региональном рынке недвижимости



Структура экономики Санкт-Петербурга

	1960 г.	1970 г.	1980 г.	1994 г.	2000 г.	2010 г.	2012 г.
Производство товаров	72,0	72,9	66,7	36,4	33,7	35,7	35,6
Промышленное производство	68,0	67,9	60,7	29,6	25,8	27,9	28,7
Строительство	4,0	5,0	6,0	6,8	7,0	7,8	6,9
Производство услуг	21,7	24,5	29,6	54,7	58,1	56,2	56,1
Торговля	4,0	6,0	10,1	19,3	21,6	18,7	18,9
Транспорт и связь	17,7	17,8	18,9	20,3	15,9	9,9	10,2
Прочие услуги	0,7	0,7	0,6	15,1	20,6	27,6	27,0
Другое	6,3	2,6	3,7	8,9	8,2	8,1	8,3

Характерные черты постсоветских городов

- 1) наличие жилых районов с высокой плотностью застройки панельными домами, располагающихся на городских окраинах;
- 2) аномально высокая доля промышленной застройки в прилегающей к центру зоне;
- 3) недостаточная развитость торговли и сферы обслуживания в центре;
- 4) недостаточная для обеспечения высокой плотности в центре развитость инфраструктуры, ее ненадлежащее содержание и обслуживание;
- 5) проблемы с правом собственности и неупорядоченная структура землевладения в центральной зоне, что препятствует ее своевременному изменению согласно современным условиям;

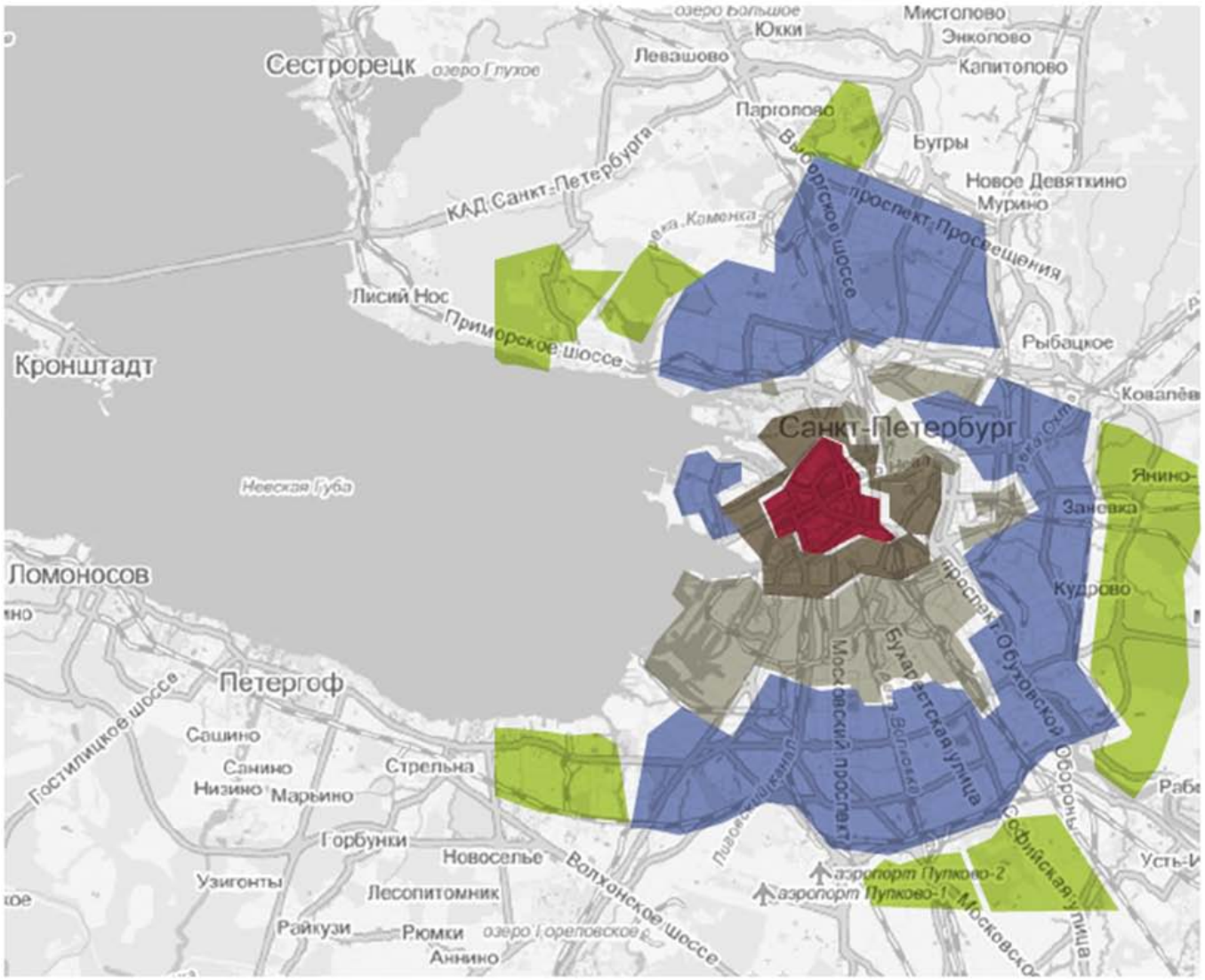
Различия в характере землепользовании и застройки в городах

Параметры	Мировые тенденции	Города России
Доля промышленной застройки	5-8%	До 30% Санкт-Петербург -к промышленным территориям относится 19 тыс. га городской земли, что составляет 13,6% общей площади Петербурга
Доля земель, занятых транспортной инфраструктурой	20%	5-10% Санкт-Петербург 4,9%
Плотность УДС (улично-дорожной сети)	10-15 км/кв.км	Санкт-Петербург – 3,8 км/кв.км
Плотность застройки	Снижается от центра к периферии	Снижается от периферии к центру

Плотность населения в некоторых городах мира

Город	Плотность населения
Москва	10600 чел/ кв.км
Санкт-Петербург	3440 чел/кв.км
Париж	20 909 чел/кв.км
Нью-Йорк	10 194 чел/кв.км
Сингапур	6 389 чел /кв.км

Структура территории Санкт-Петербурга по типам застройки



- Исторический центр
- «Внутренний город» (Inner city)
- Кольцо промзон («переходная зона»)
- Массовая типовая застройка 1955-1980 гг.
- Greenfield (зона комплексного освоения территорий)

Источник: ЦСР «Северо-Запад»

Экономико-пространственные противоречия Санкт-Петербурга

- **Трущобизация «внутреннего города»**

85% всех коммунальных квартир города (порядка 90 тыс. шт.); 62% домов физически изношено более чем на 30%, в 8 тыс. квартир нет ванн, деревянные перекрытия сохраняются примерно в тысяче домов.

- **Высокая доля «серого пояса» - более 10 тысяч га (около 10% территории).**

Износ оборудования достигает 70%, предприятия не работают по своему профилю, лишь занимают «драгоценные» территории, снижая стоимость городской земли.

- **Зона массовой застройки:**

- *основная масса домов уже устарела;*
- *застройка носит сплошной характер и ограничивает возможности изменения функционального назначения имеющегося пространства.*

- Неуправляемое разрастание города «вширь» в зоне КОТ
- Не сформирован Центральный деловой район
- Необходимо расширение туристического центра города
- Чрезмерная транспортная нагрузка центра

Девелопмент и редевелопмент территорий в СПб: сравнительные характеристики

Девелопмент (КОТ)

- Заявлено более 100 проектов
- Реализуется более 70 проектов
- Общая площадь - почти треть территории города
- Фактически осваиваемая (при минимуме в 10 га) – более 7 000 га

Редевелопмент

- Заявлено более 25 зон (площадь не менее 50 га)
- Реализуется менее 10 проектов
- Общая площадь (в проектах) – 6000 га
- Фактическая площадь (осваиваемая) – 500 га

Девелопмент территорий в Санкт-Петербурге (КОТ)

Эффект:

- Создание автономных деловых центров («Лахта центр»);
- Рост занятости;
- Рост стоимости недвижимости;
- Развитие внутренней транспортной инфраструктуры («Морской Фасад»);
- Усиление туристической привлекательности (в целях и отдыха и ведения бизнеса);
- Усиление геополитического влияния Санкт-Петербурга
- Сохранение исторического центра и поддержание делового облика города;

Проблемы:

- Появление множества типовых проектов;
- Проблемы в части обеспечения социальной, инженерной, дорожной инфраструктурой;
- Перегрузка дорожных сетей в особенности на въезде-выезде из города);
- Большая нагрузка на бюджет города в части обеспечения инфраструктурой.

«Балтийская жемчужина», «Лахта Центр», «Морской Фасад», «Новый берег», «Новый Оккервиль», «Северная Долина», «Семь столиц», «Славянка», «Юбилейный квартал», Город-спутник Южный и др.

Редевелопмент

Эффект

- Решение проблемы «трущобизации»;
- Обеспечение города территориями для более плотного строительства в центральных частях;
- Более равномерное распределение функциональных зон;
- Сокращение нагрузки на транспортные коммуникации;
- Формирование современного общественно-делового пространства в Санкт-Петербурге;
- Рост стоимости недвижимости Санкт-Петербурга;
- Решение социальных проблем обеспечения населения комфортными условиями жизни.

Проблемы

- Длительность сроков реализации проектов
- Конфликт интересов: население – застройщики-органы власти
- Проблемы собственности и обременений
- Необходимость замены и модернизации коммуникаций
- Низкая заинтересованность застройщиков

Некоторые выводы

- Несмотря на формальное соответствие целям социально-экономического развития, в действительности девелопмент новых территорий (проекты **КОТ**) не способствует разрешению сложившихся экономико-пространственных противоречий.
- **Редевелопмент** городских территорий в большей степени позволяет разрешать сложившиеся экономико-пространственные проблемы, но также способствует реализации целей социально-экономического развития Санкт-Петербурга.
- Развитие редевелопмента территорий требует реального организационного и финансового участия органов городского управления в реализации проектов