

Дата выхода исследований:  
Номер исследования в системе:  
Автор исследования:



05.04.2016г  
№ 48  
Шаталова Д.В.

# Демо-версия обзора Концепции редевелопмента территорий в Российской Федерации



## Содержание

<b>О Едином Аналитическом центре ФГИК «Размах».....</b>	<b>3</b>
<b>Введение.....</b>	<b>4</b>
<b>Понятийный аппарат.....</b>	<b>6</b>
<b>Глава 1 Анализ тенденций и концепций редевелопмента регионов Российской Федерации</b>	
1.1 Центральный Федеральный округ.....	8
1.2 Южный Федеральный округ.....	10
1.3 Северо - Западный Федеральный округ.....	11
1.4 Дальневосточный Федеральный округ.....	14
1.5 Сибирский Федеральный округ.....	15
1.6 Уральский Федеральный округ.....	17
1.7 Приволжский Федеральный округ.....	18
1.8 Северо - Кавказский Федеральный округ.....	20
1.9 Крымский Федеральный округ.....	22
<b>Глава 2 Анализ редевелопмента Санкт-Петербурга</b>	
<b>2.1 Общая таблица по периоду 2012-2015 гг., описание тенденций каждого года и пояснение выявленных тенденций каждого года.....</b>	<b>25</b>
2.1.1 Год 2012	
2.1.2 Год 2013	
2.1.3 Год 2014	
2.1.4 Год 2015	
<b>2.2 Выявление характера тенденций с их пояснением.....</b>	<b>29</b>
2.2.1 Стабильный показатель востребованности жилья	
2.2.2 Стабильные показатели концепции социальной инфраструктуры	
2.2.3 Скачки с понижением коммерческой недвижимости	
2.2.4 Показатели концепции «Промышленность и модернизация»	
2.2.5 Строительство культурно-рекреационных и спортивных объектов	
<b>Глава 3 Кроссрегиональный анализ тенденций и концепций редевелопмента промышленных зон (межрегиональное сравнение).....</b>	
<b>Заключение. Прогностический вывод.....</b>	<b>33</b>

## Единый аналитический центр

**Единый аналитический центр (ЕАЦ)**- структурное подразделение ФГИК «Размах», выполняющее постоянный структурной анализ финансово-хозяйственной деятельности отдельных компаний, секторов рынка и отраслей экономики.

Основная цель ЕАЦ «Размах» как бизнес-подразделения - подготовка необходимой аналитической базы для оказания консалтинговых услуг Заказчикам компании. Используя современные количественные и качественные методы, аналитики «Размах» проводят аудит социального и информационного фона проектов редевелопмента территорий, выполняют репутационный, конкурентный и медиа-анализ, анализ рыночной конъюнктуры и создают матрицы рисков, позволяющие видеть будущее проекта и управлять им.

В свою очередь, как подразделение, выполняющее научно-исследовательскую функцию ЕАЦ «Размах» на постоянной основе производит мониторинг и сбор информации по наиболее актуальным проблемам отрасли, качественный и количественный анализ данной информации, комплектование баз данных, издание информационных отчетов и обзоров. Результаты исследований Единого Аналитического центра публикуются в ведущих деловых СМИ и презентуются на отраслевых мероприятиях.

Современное информационное общество диктует новые правила работы - необходимость обработки все большего объема информации и постоянной диверсификации деятельности, открытия новых рынков, ввода инновационных решений. Своевременно полученная информация может принести прибыль или спасти от убытков, помочь запустить новый проект или поднять популярность старого, сформировать стратегию и тактику развития, сделать бизнес более эффективным и устойчивым.

**Единый аналитический центр ФГИК «Размах» - Ваш проводник в мире современных медиа, созданный для того, чтобы конвертировать всю поступающую информацию в увеличивающуюся прибыль.**

**Актуальность исследования** задается двумя основными проблемами: Во-первых, действующие реалии диктуют высокую потребность в городских площадях. Редевелопмент в современном мире понимается как один из наиболее эффективных способов оживления пришедших в упадок отдельных объектов или нерационально используемых территорий. При этом характер процесса весьма хаотичен и не систематизирован. Во – вторых, на данный момент отсутствует полная и структурированная база и промзон в общем, и анализ характера редевелопмента, включающий в себя как качественный анализ концепций и тенденций редевелопмента, так и количественное его отображение, в частности. В дискурсе по процессу редевелопмента доминирует примитивное деление концепций (жилищная и общественно-деловая застройка), при этом отмечается противоречивый характер статистического отображения показателей редевелопмента. Вне рамок данного исследования отсутствует углубленный и разветвленный анализ концепций освоения промзон, а также не выявлены региональные тенденции застройки промплощадок.

**Период исследования:** 2012-2015 гг. как наиболее актуальный на момент настоящего исследования период, включающий в себя срок, необходимый для всех стадий подготовки и реализации проекта с момента его планирования и согласования до момента его полного ввода в эксплуатацию включительно.

**Целью настоящего исследования** является формирования единой и наиболее полной информационно – аналитической базы современного российского редевелопмента, включающей в себя: выявление основных концепций застройки (в расширенном виде); анализ региональных и всероссийских тенденций редевелопмента с выявлением основных закономерностей и причин востребованности концепций; количественное (процентное) отображение концепций; выявление и анализ внутренних и внешних факторов, влияющих на процесс освоения промзон или сопряженных с ним.

**Объектом** исследования является всероссийский процесс редевелопмента промышленных территорий.

**Предметом** исследования являются основные направления (концепции) редевелопмента как в регионах, так и в России в целом, их характер, а также основные тенденции концепций (внутренние и внешние).

С целью максимального охвата информационного поля и широкой репрезентации данных, в эмпирическую базу исследования включены следующие источники:

- Упоминания в нормативно – правовых документах регионов и городов: в первую очередь, в Генеральных планах, как наиболее оформленном источнике информации по промышленным зонам, попадающим под редевелопмент, а также предполагаемому функциональному назначению данных территорий;
- Региональные и областные инвестиционные программы – в них также предоставлены описания промзон с их функциональным назначением, проекты, приемлемые для строительства на них;
- Бизнес – справочники отраслевых ведомств и компаний регионов;
- Данные отраслевых информационно-аналитических агентств;
- Данные компаний – застройщиков относительно заявленных проектов: анонсирующего характера или освещающего ход реализации проекта;
- СМИ – статьи, экспертные оценки и комментарии.

**Методологической базой** данного исследования являются следующие методы: в основу работы лег системный подход, позволивший исследовательской группе сгруппировать факты, характеризующие процесс редевелопмента и систему его функционирования, охарактеризовать их и выявить его основные концепции и тенденции.

Анализ исследуемых региональных тенденций предпринят на основе методов, применяемых в изучении конкретной ситуации (case-study).

В процессе исследования также использовались следующие методы: метод получения первичной информации, наблюдение за деятельностью органов государственной власти, дискурс – анализ, ивент – анализ.

Основой для выявления тенденции редевелопмента выступил кросстемпоральный метод исследования.

В работе также применяются классические методы: абстрагирование, анализ, синтез, индукция, дедукция, обобщение, типологизация и т.д.

Говоря о методах исследования, необходимо отметить важность их комплексного использования.

**Исследовательская база** включает в себя проекты различных стадий реализации:

- планируемые – заявленные проекты с высоким прогнозом реализации;
- находящиеся в процессе реализации;
- завершённые и введенные в эксплуатацию.

Примечание 1: Крымский Федеральный округ выступает в данном исследовании исключением ввиду недавнего вхождения в состав Российской Федерации, а соответственно, нахождения в стадии подготовки соответствующей нормативно – правовой базы.

Примечание 2: Спорные, проблемные или слабо определенные (в Генплане, как основном документе, регулирующем редевелопмент промзон) промзоны для поля исследования исключались.

Примечание 3: В поле исследования включены уникальные статьи \ упоминания, дублирующиеся тексты исключались при мониторинге, с целью минимизации искажения упоминаемости.

## Понятийный аппарат

- Промышленная зона (промзона, промплощадка) – территории преимущественного размещения промышленных объектов, а также объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих их функционирование. В более широком смысле промзона – это функционально-специализированная часть территории города, включающая объекты материального производства, коммунального хозяйства, производственной инфраструктуры, науки и научного обслуживания, подготовки кадров, другие объекты непромышленной сферы, обслуживающие материальное и нематериальное производство.

- «Серый пояс» - совокупность промышленных зон города, объекты производства на которых находятся в упадке либо прекратили свою деятельность, т.е. – депрессивные, не соответствующие своему функциональному назначению.

- Редевелопмент - реконструкция отдельных объектов недвижимости, групп зданий (фабрик, заводов), районов или целых населенных пунктов с целью более эффективного их использования.

- Генеральный план (Генплан) – проектный документ, на основании которого осуществляется планировка, застройка, реконструкция и иные виды градостроительного освоения территорий. Основной частью генерального плана является масштабное изображение, полученное методом графического наложения чертежа проектируемого объекта на топографический, инженерно-топографический или фотографический план территории. При этом объектом проектирования может являться как земельный участок с расположенным на нём отдельным архитектурным сооружением, так и территория целого города или муниципального района.

- Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в которых устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений. До утверждения правил землепользования и застройки в обязательном порядке по их проекту проводятся публичные слушания.

- Концепции:

1) Жилищное строительство – строительство сооружений, предназначенных для жилого использования: дома, жилые кварталы;

2) Социальная инфраструктура – образовательные и здравоохранительные учреждения: больницы, поликлиники, школы, детские сады;

3) Коммерческая недвижимость – бизнес - центры, офисы компаний, торгово-развлекательные площади, торговые площади, ресторанная индустрия, бьюти - индустрия, гостиницы;

4) Промышленность и модернизация – индустриальные парки, изменение характера производства, его модернизация, перенос, замещение;

5) Рекреационно – культурная инфраструктура – зоны досуга: парки, театры, кинотеатры, музеи, выставочные комплексы;

6) Спортивная инфраструктура – зоны спортивного досуга, спортплощадки и спортклубы разных масштабов.

# Глава 1 Анализ тенденций и концепций редевелопмента регионов Российской Федерации.

## 1.1 Центральный Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город федерального значения Москва. В состав входят: Белгородская область, Брянская область, Владимирская область, Воронежская область, Ивановская область, Калужская область, Костромская область, Курская область, Липецкая область, Московская область, Орловская область, Рязанская область, Смоленская область, Тамбовская область, Тверская область, Тульская область, Ярославская область.

Центральный федеральный округ – это историческое ядро страны, лидирующее среди регионов по основным показателям социально-экономического развития.

Уступая только в объемах производства Приволжскому округу, Центральный является неоспоримым лидером страны по всем социально-экономическим параметрам его развития. Макрорегион занимает первое место в стране по промышленному производству (более 20%), фондам экономики (25%), численности населения, сельскохозяйственному производству (25%), количеству научно-технических работников (50%). Лидирует регион также по уровню развития рыночной и производственной инфраструктуры. На его долю приходится треть оборота легкой промышленности, машиностроения, четверть химической отрасли страны, около 20% черной металлургии – это относительно основных сфер индустриальной специализации округа.

Регион охватил 20% промышленности страны, потребляет более 20% импортируемых товаров. Около половины налоговых сборов (45 %) и пополнений федерального бюджета приходит из Центрального округа. Энергетика округа построена из 17-ти энергетических систем и 5-ти федеральных электростанций, в общем балансе насчитывается 68 электростанций мощностью 32 ГВт. Это составляет более 16% мощности ЕЭС.

Центральный федеральный округ превзошел остальные федеральные округа и по следующим показателям:

- развитость социальной инфраструктуры и производства;
- количество промышленно-производственного штата сотрудников;
- объем суммарного ВРП (валового регионального продукта);
- научно-технический потенциал;
- стоимость производственно-промышленных фондов.

В цифрах эти показатели отражены как 28% занятости населения в экономике России, более 35% ВРП, более трети объема промышленного производства.

Роль Московской агломерации оказала воздействие на объем платных услуг и уровень розничной торговли – в округе высокая платежеспособность населения и такой же высокий потребительский спрос.

Москва – важная часть Центрального федерального округа с ее почти 9-миллионным населением, – это крупнейший центр России в плане экономики, науки, культуры, финансов и политики, важный транспортный узел. Здесь сконцентрировано наиболее качественное оказание сферы услуг, оптово-розничной торговли. Сектор коммуникационных и информационных услуг развивается быстро. Столица занимает важную нишу в области машиностроения, станкостроения,

автомобилестроения, электроэнергетики, строительных материалов, пищевой, легкой промышленности

Кроме Москвы значительное влияние на рост общих экономических показателей Центрального федерального округа оказывают города Ярославль, Воронеж и Тула.

Промзоны занимают в столице порядка 18,8 тыс. га, что составляет более 17% территории города в его старых границах. 208 промзон, 4 тыс. га бывших заводов и фабрик планируют реорганизовать столичные власти в ближайшие годы.

#### **Распределение данных по концепциям:**

1. Жилищное строительство - **30%**
2. Социальная инфраструктура - ...%
3. Коммерческая недвижимость - ...%
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

#### *Скрыто визуальное отображение данных*

Характер редевелопмента Центрального Федерального округа весь период, заявленный в данном исследовании, определяется Москвой и Московской областью. Наиболее популярной концепцией редевелопмента в регионе является строительство **коммерческой недвижимости (...%)**. Тенденция 2013-2015 г. заключается в реорганизации московских промзон для строительства не жилых районов, а среды обитания, включая зоны отдыха, рабочие места и т.д. Преимущественно, результатом работ по реконструкции становились бизнес - центры класса В, реже — торговые центры. Ряд крупных промышленных территорий был реконструирован в бизнес - парки или многофункциональные центры, включающие как офисы, так и торговые площади, рестораны и другие объекты инфраструктуры (банковские отделения или химчистки)

Объяснение данной тенденции кроется в ... .

Примером такого решения может служить ... .

Чуть менее востребованы на рынке редевелопмент промышленных территорий Центрального региона **жилые апартаменты (...%)**. В целом «жилищный редевелопмент» представляет собой перспективное направление ввиду привлекательности жилья класса повышенного комфорта в непосредственной близости к центру.

Примером такого решения может служить ... .

Следующая по популярности концепция освоения промзон в Центральном регионе - **промышленность и модернизация (...%)**. Данная концепция развивается в двух направлениях:

1. Переустройство и развитие производственных зон, которое предусматривает качественное развитие территории сложившихся промышленных районов и промышленных узлов без дальнейшего их территориального роста. Примером развития данного направления можно привести ... .

2. Формирование индустриальных парков либо реконструкция предприятий, не только без изменения его функционального назначения, но и с сохранением прежнего профиля, как например ... .

Стремление региона улучшить экологическое состояние городов, а также повысить общий уровень качества жизни населения объясняет присутствие в практике редулоупмента Центрального Федерального округа концепций **рекреационно-культурной (...%)** и **спортивной (...%)** инфраструктур. Примерами воплощения является проект ... .

## 1.2 Южный Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город Ростов-на-Дону. Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Краснодарский край, Астраханская область, Волгоградская область, Ростовская область. Объединенный, стратегически и экономически важный регион ввиду своего выгодного геополитического расположения: связь с соседними округами благодаря крупнейшим рекам – Волге и Дону (речной транспорт); регион граничит с Казахстаном, Украиной, Грузией, Азербайджаном; через доступ к Черному, Каспийскому и Азовскому морям регион имеет связь с Турцией, Ираном, Румынией, Туркменистаном, Болгарией; соседние округа – Поволжский и Центральный.

Его площадь составляет 592,2 тысячи кв. км (всего 3,4% площади Российской Федерации). Его население – это 9,7% РФ, 9,3% – занятость в экономике, 6,1% – занятость по основным фондам. В Южном Федеральном округе сосредоточено около 5,1% выпускаемой страной промышленной продукции, вообще здесь производят 6% ВРП (валового регионального продукта).

Наиболее значимыми экономическими секторами для Южного Федерального округа остаются туристическо - рекреационный, агропромышленный, торговый и транспортный комплексы. Они имеют как общероссийский, так межрегиональный вес.

В регионе удельная доля сельского хозяйства в три раза превышает среднероссийский показатель. Экономическая структура округа отличается и долей транспорта – в Астраханской области и Краснодарском крае находятся важные транспортные развязки международного значения. Существенный фактор формирования доходов и занятости населения в Калмыкии и Адыгее влияет на процент социальных услуг – здесь они очень востребованы.

В промышленности стоит выделить большое количество компаний, занимающихся пошивом трикотажных изделий (1/10 российского объема), легкую промышленность, а также машиностроительный и металлургический комплекс. В Южном округе производится около 21% труб из стали, 19% тракторов, 10% экскаваторов, 7% легкового транспорта (% указаны от объема страны).

### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **32%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

Курортный характер региона накладывает свой отпечаток на градостроительную политику городов. Наиболее популярной концепцией застройки промзон является **жилищное строительство (...%)**. Востребованность жилья комфорт - класса и примыкающая к ней социальная инфраструктура ориентированы на отдыхающих. Примером данной концепции и тесно связанной с ней концепцией **социальной инфраструктуры (...%)** в регионе можно представить застройку ... .

Вторая по популярности в регионе - концепция **коммерческой недвижимости (...%)**. Строительство торгово-развлекательных комплексов, гостиниц, ресторанов также ориентировано на отдыхающих и нацелено на повышение туристической и рекреационной привлекательности региона. Концепция коммерческих площадей отражена проектом ... .

Третья по востребованности концепция – **спортивная инфраструктура (...%)**, как и следующая за ней концепция **рекреационно-культурная инфраструктура (...%)**, также является следствием курортного характера региона. Примером данных концепций в регионе служит целый комплекс объектов ... .

Показатели концепции **промышленность и модернизация (...%)** редевелопмента территорий промышленных предприятий объясняются экономической деятельностью региона, которая носит устоявшийся сформированный характер производств с акцентом на сельское хозяйство. Например, в проекте редевелопмента промзон ... .

Выраженных изменений либо скачков в данных тенденциях на протяжении заявленного в исследовании периода не наблюдается.

### 1.3 Северо - Западный Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город федерального значения Санкт-Петербург. Республика Карелия, Республика Коми, Архангельская область, Вологодская область, Калининградская область, Ленинградская область, Мурманская область, Новгородская область, Псковская область, Ненецкий автономный округ. Площадь федерального округа 1677,9 тыс. км<sup>2</sup>, что составляет 9,9% территории России.

Направлениями специализации региона преимущественно являются: сфера транспорта, прежде всего, грузового, и логистики; промышленное производство; сфера услуг, включая туристические. Преимущества региона связаны с наличием в его составе второй по величине городской агломерации Санкт-Петербурга, соседством с развитыми странами Европейского Союза и выходом к важнейшим морским торговым путям, что создает благоприятные условия для развития экспортно-импортных связей.

Основными отраслями рыночной специализации являются черная и цветная металлургия, топливная промышленность (угольная, нефтяная, газовая), многопрофильное машиностроение, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная, химическая и рыбная промышленность. Сельское хозяйство специализируется на молочном животноводстве и оленеводстве. Федеральный округ занимает ведущее место по выпуску электротехнического оборудования, электроники, оптико-механической продукции, судостроения, производит значительную часть республиканского объема фосфатного сырья (являясь лидером по производству апатитового и нефелинового концентратов), деловой древесины, более 45% целлюлозы, 62% бумаги, 52% картона, готового проката, значительна его доля в улове рыбы. Это один из ведущих центров научно-технического прогресса, подготовки

высококвалифицированных кадров, центр истории и культуры России, а также туризма. Округ выполняет важные транспортные функции в осуществлении морских перевозок.

Лидерами Северо-Западного Федерального округа выступают Санкт-Петербург, Ленинградская и быстро развивающаяся Калининградская область. Численность населения Северо-Западного федерального округа составляет 13,5 млн чел., или 9,5% населения России. Начиная с 1992 г. численность жителей, проживающих на его территории, сокращается. При этом стабильным миграционным притоком в регион выделяются лишь г. Санкт-Петербург, Ленинградская и Калининградская области, имеющие положительное сальдо миграционного баланса, как с другими регионами округа, так и с большинством остальных субъектов РФ.

Федеральный округ отличается высоким уровнем урбанизации для России - почти 82% населения проживает в городских поселениях, при этом почти третья часть населения сконцентрирована в крупнейшей в стране Санкт-Петербургской агломерации. Наименьшая часть городского населения отмечается в Псковской, Архангельской, Вологодской областях и Республике Коми.

Трудовые ресурсы округа, особенно в Санкт-Петербурге, отличаются наличием значительного числа высококвалифицированных специалистов, занятых в наукоемких отраслях промышленности, в науке и торговле, включая частное предпринимательство, а также в рыночной инфраструктуре. Уровень регистрируемой безработицы (1,4%) один из самых низких в России.

Прямые выходы на мировой рынок и близость европейских государств, наличие двух незамерзающих морских портов (Калининграда и Мурманска), сухопутная транспортная сеть и соседство с основными индустриально развитыми округами России (Центральным и Уральским) во многом определили многоплановую роль территории округа как крупного поставщика разнообразного сырья и промышленной продукции, топливно-энергетических ресурсов, кузницы квалифицированных кадров, важнейшего российского экспортера не только продукции собственной, но и произведенной в других регионах России. Одновременно округ может рассматриваться как крупнейший импортер разнообразной продукции, основной получатель иностранных инвестиций, важный транзитный район.

#### **Распределение данных по концепциям:**

1. Жилищное строительство - **38%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

В данном регионе ситуацию также определяет центр Федерального округа – г. Санкт-Петербург. Исторически сложившиеся, расположенные преимущественно в центральной части Санкт-Петербурга, промышленные зоны не соответствуют современным требованиям эволюции территории города, ограничивая возможности его развития, снижая экономико-градостроительную ценность земель и усугубляя экологическую обстановку в городе. Сохранившиеся до наших дней предприятия в большинстве своем мало приспособлены к использованию прогрессивных технологий для выпуска

конкурентоспособной продукции - они характеризуются низкой эффективностью производства и высоким износом основных фондов предприятий.

С другой стороны, производственные зоны центра города – это потенциальный ресурс для строительства жилья, деловых и торговых центров, гостиниц. Такие промышленные территории представляют собой значительный земельный резерв, позволяющий покрыть дефицит площадей под застройку в центральной части города.

Доминирующей концепцией в заявленный в исследовании период является **жилищное строительство (...%)**. Это направление в регионе показывает стабильный показатель востребованности, учитывая дефицит жилой недвижимости на рынке, а также привлекательность жилья класса повышенного комфорта в непосредственной близости к центру. На популярность жилищной концепции в регионе также влияет рост населения, экономическое развитие региона и тенденция «расселения» совместно проживающих поколений семьи. Сопряженная с данным направлением концепция **социальной инфраструктуры (...%)**, являясь логическим продолжением жилищной концепции, демонстрирует стабильные показатели весь заявленный период. Примерами реализации данной концепции и тесно связанной с ней концепции социальной инфраструктуры в регионе можно привести ... .

Второй по востребованности концепцией оживления промзон региона является **коммерческая недвижимость (...%)**, популярность которой объясняется важной экономической ролью округа и присутствием большого числа коммерческих компаний и некоммерческих организаций в регионе, что порождает необходимость в офисных площадях. Высокие темпы урбанизации и численность населения также объясняют востребованность в торговых площадях. Примером строительства объектов коммерческой недвижимости региона являются ... .

Строительство **рекреационных и культурных объектов (...%)** региона является еще одним востребованным направлением редевелопмента. Популярность данных концепций объясняется стремлением к повышению туристической привлекательности региона и качеству жизни его населения, а также весомой долей региона в проведении конгрессно - выставочных мероприятиях и межправительственных мероприятиях международного уровня. Пионером перепрофилирования бывших заводских пространств стал ... . Данная промзона служит базой и для **спортивной концепции (...%)** редевелопмента промзон Мурманска: ... .

Четвертая по популярности концепция редевелопмента промзон в Северо – Западном регионе - **промышленность и модернизация (...%)** - показатели которой находят свое объяснение в сложности процесса ее реализации, при этом основной акцент приходится на вывод за пределы города вредных производств с целью улучшения экологической среды. Данную концепцию представляет ... .

Более подробный анализ тенденций и динамики редевелопмента промзон Санкт – Петербурга представлен в главе 2.

## 1.4 Дальневосточный Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город Хабаровск. Республика Саха (Якутия), Камчатский край, Приморский край, Хабаровский край, Амурская область, Магаданская область, Сахалинская область, Еврейская автономная область, Чукотский автономный округ

Дальневосточный округ Российской Федерации является административным объединением 8 субъектов РФ и 68 городов, где проживает более 6 млн. 200 тыс. человек. Экономика Дальневосточного региона базируется в основном на добыче полезных ископаемых и использовании транзитных возможностей региона в силу его экономико-географического положения. Основной

вклад в ВРП составляют транспорт и связь (15,1 %), добыча полезных ископаемых (15,0 %), оптовая и розничная торговля (13,2 %). В настоящее время ведущими субъектами региона в области экономики внешнеторговой деятельности являются Сахалинская область, Республика Саха (Якутия) и Хабаровский край, что объясняется выгодным географическим положением региона. Выгодная геолокация региона стала причиной увеличения доли проводимых мероприятий международного уровня по различным отраслям экономики и культуры.

Устойчивый рост экономических показателей, зафиксированный в начале 2000-го года, не прекратился даже в период известного кризиса 2008-2009 годов. Общий прирост ВРП за 11 лет составил рекордные 73%. Он также продолжал опережать средний показатель по федерации: в 2010-м российский ВРП вырос на 4,6%, а в регионе – на 6,8%.

#### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **29%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

Доминирование **жилищного строительства (...%)** традиционно объясняется высокими темпами урбанизации и экономическим развитием региона. Самый высокий темп реновации округа по данной концепции отмечается в Хабаровске. Жилищная концепция застройки промзон и тесно связанная с ней концепция **социальной инфраструктуры (...%)** отражена проектом изменения функционального использования территории района завода ... .

Вторая по популярности концепция - **коммерческой недвижимости (...%)**. Политика реновации промзон Дальневосточного региона в заявленный в исследовании период определяется диверсификацией размещения коммерческих и некоммерческих организаций, увеличения деловой активности региона и активности в проведении конгрессно - выставочных мероприятий. Примером реновации данной концепции выступает ... .

Дальнейшее равномерное распределение популярности концепций, как уже отмечалось ранее, объясняется планомерным развитием региона и тенденцией повышения привлекательности региона в связи с увеличением его деловой активности, что задает характер необходимых городу объектов.

Потребность в оптимизации промплощадок, как и стремление к выводу экологически вредных предприятий, обуславливает показатели следующей концепции в регионе - **промышленность и модернизация (...%)**. Примером концепции выступает ... .

Показатели строительства **рекреационно-культурной (...%)** и **спортивной инфраструктур (...%)** объясняется стремлением к разрешению экологических проблем региона, повышению качества жизни его населения, а также к повышению привлекательности округа как площадки для мероприятий международного уровня. Примерами концепций можно выделить следующие объекты: ... .

Развитие региона во всех направлениях сказывается на равномерном распределении показателей концепций редевелопменту промзон – весь заявленный период исследования критических точек разрыва не выявил.

## 1.5 Сибирский Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город Новосибирск. Республика Алтай, Республика Бурятия, Республика Тыва, Республика Хакасия, Алтайский край, Забайкальский край, Красноярский край, Иркутская область, Кемеровская область, Новосибирская область, Омская область, Томская область.

Общая территория округа составляет 5114,8 тыс. кв. километров (30 % территории России). Протяжённость государственной границы составляет 7269,6 километра. В Сибирском Федеральном округе проживает 20,5 млн человек (14,3 % населения России), при этом городское население составляет 70,5 %, сельское — 29,5 %.

Основой хозяйственного комплекса региона является его уникальный природно-ресурсный потенциал. В регионе сосредоточено 85 % общероссийских запасов свинца и платины, 80 % угля и молибдена, 71 % никеля, 69 % меди, 44 % серебра, 40 % золота. Общая площадь лесного фонда составляет 346321,7 тыс. гектаров. Благодаря широкомасштабному освоению природно-ресурсного потенциала Сибирь стала главной энергетической и сырьевой базой страны, фундаментом финансовой устойчивости государства. За счёт экспорта минерально-сырьевых ресурсов и продукции их переработки Сибирь обеспечивает почти 67 % валютных поступлений страны. Ведущая отрасль экономики округа — промышленность: чёрная и цветная металлургия, лёгкая, химическая и нефтехимическая, электроэнергетика, производство строительных материалов, машиностроение и металлообработка, топливная, лесная и деревообрабатывающая, пушной промысел, пищевая и мукомольная промышленность.

Значение Сибирского Федерального округа усиливается его особым геополитическим положением, в силу которого регион является не только интегрирующим звеном между Дальневосточным экономическим районом и европейской частью страны, но и «мостом» между зарубежной Европой и Азиатско-Тихоокеанским регионом.

Сибирский Федеральный округ является основным транспортным узлом России. Через него проходят основные транзитные потоки России (грузовые и пассажирские перевозки) из европейской части страны в азиатскую. Доля Сибирского федерального округа в общей протяжённости железных дорог России составляет 17,5 % (2-е место), автомобильных дорог (общего и ведомственного пользования) России — 16,8 % (3-е место), судоходных внутренних водных путей России — 29,7 % (1-е место).

Территория региона привлекательна для международного сотрудничества. В округе находятся представительства иностранных государств: Федеративной Республики Германии (Генеральное консульство ФРГ в Новосибирске), Монголии (Генеральные консульства Монголии в Иркутске, Кызыле, Улан-Удэ), Польши (Генеральное консульство Польши в Иркутске), Израиля (Израильский культурно-информационный центр в Новосибирске), Италии (отделение отдела по развитию торгового обмена Посольства Италии в Новосибирске), Республики Беларусь (отделение Посольства Республики Беларусь в Новосибирске), Болгарии (Генеральное консульство Болгарии в Новосибирске).

На территории округа действуют сибирские отделения трёх российских академий наук: Сибирское отделение Российской академии наук, Сибирское отделение Российской академии сельскохозяйственных наук, Сибирское отделение Российской академии медицинских наук. В их состав входят более 100 научно-исследовательских организаций, а также сеть научно-опытных станций.

Региональные лидеры экономического развития - Красноярский край, Иркутская область, Кемеровская область, а также регионы с высоким потенциалом инновационного развития - Томская и Новосибирская области, Алтайский край.

#### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **28%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

#### *Скрыто визуальное отображение данных*

Наиболее популярной концепцией развития промзон региона является **жилищное строительство (...%)**, что объясняется высокими темпами урбанизации, притоком населения, обусловленным развитием региона, а также экономическим развитием региона. Жилищная концепция застройки промзон и тесно связанная с ней концепция **социальной инфраструктуры (...%)** наглядно представлена самым крупным проектом ... .

Практически вровень с жилищной концепцией в регионе представлено направление **коммерческой недвижимости (...%)**. Редевелопмент промзон Сибирского Федерального округа в заявленный в исследовании период объясняется политикой переноса части столичных компаний и размещением коммерческих и некоммерческих организаций в регионе. Политика редевелопмента промзон округа определяется диверсификацией экономических связей. Высокие показатели освоения промзон по направлению строительства коммерческой недвижимости связаны с прогрессом экономического развития региона и перебросом компаний. Коммерческая недвижимость региона получают свое развитие в рамках проекта ... .

Показатели следующих по популярности концепций – **строительство рекреационно-культурной (...%)** и **спортивной инфраструктур (...%)**, а также **промышленность и модернизация (...%)** отражают вектор региона на озеленение городов ... .

Развитие региона во всех направлениях сказывается на относительно равномерном распределении показателей концепций редевелопмента промзон – критических точек разрыва весь заявленный период исследования не выявил.

### 1.6 Уральский Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город Екатеринбург. Курганская область, Свердловская область, Тюменская область, Челябинская область, Ханты-Мансийский автономный округ — Югра, Ямало-Ненецкий автономный округ

Уральский Федеральный округ отличается благоприятным транспортным положением, развитой сетью автодорог общего использования с твердым покрытием и водного транспорта, удобно связывающей его со всеми регионами страны. По территории округа протекают крупнейшие судоходные реки России — Обь и Иртыш. Через Уральский Федеральный округ проходят

электрифицированные железнодорожные магистрали Транссибирской, Среднесибирской и Южно-Сибирской железных дорог. Здесь проложено более двух десятков транзитных трубопроводов нефти и газа большого диаметра в направлении Западная Сибирь — Урал — Центр — Европа.

Регион играет особую роль как пограничный регион России: протяженность сухопутной государственной границы — более 1300 километров плюс морская граница на севере. Это открывает для Уральского Федерального округа новые перспективы развития приграничной торговли и приграничных отношений. Именно через Урал проходит кратчайший путь торговли и грузооборота между двумя частями света. Торговые пути, через которые осуществляются экономические контакты, протянулись, главным образом, в широтном направлении, что выражается в преобладании грузопотока с востока на запад и с запада на восток. Благодаря интеграции в мировую торговлю регион показывает стабильные темпы роста экономики, несмотря на удаленность от основных рынков сбыта. Доля округа в общем объеме иностранных вложений в экономику России стабильно растёт и достигла 20 %.

В экономике округа ведущую роль играют отрасли, занимающие лидирующее положение в экономике Российской Федерации, что является важнейшими предпосылками социально-экономического развития региона: топливно-энергетический комплекс, металлургия вместе с сырьевой базой, машиностроение и высокие технологии, атомная промышленность, оборонный комплекс, сельское хозяйство, транспорт (железнодорожный и трубопроводный). В структуре вывоза из региона основные позиции занимают нефть и газ, затем — продукция металлургии, машиностроения, химико-лесного комплекса; в структуре ввоза — товары легкой, пищевой промышленности, медикаменты, машины и оборудование, руды и концентраты. По объему экспорта Уральский федеральный округ превосходит все остальные округа.

Рост производства зафиксирован во всех субъектах, входящих в Уральский федеральный округ. В топливной промышленности — на 9,5 %, энергетике — на 1,5, цветной металлургии — на 15, в черной — на 6, химической промышленности — на 8, лесной и деревообрабатывающей — на 4, промышленности строительных материалов — на 6. Темпы роста объемов предоставленных услуг связи составили в среднем по федеральному округу 143,6 %.

Преимуществом является наличие нескольких крупных полифункциональных агломераций - Екатеринбург, Челябинск.

#### **Распределение данных по концепциям:**

1. Жилищное строительство - **32%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

Характер редевелопмента промзон региона объясняется политикой переноса части столичных объектов и коммерческих и некоммерческих организаций компаний в регион.

Доминирующей концепцией редевелопмента в регионе является **жилищное строительство (...%)**, что объясняется экономическим развитием региона, темпами урбанизации и ростом населения. Показатели строительства объектов **социальной инфраструктуры (...%)** традиционно сопряжены с

жилищным строительством. Реализация данных концепций иллюстрируется проектом жилого квартала с сопутствующей долей социальной инфраструктуры на территории промзоны ... .

Показатели по освоению промзон в направлении строительства **коммерческой и общественно-деловой недвижимости (...%)** также связаны с ... Например, ... .

Заявленный в исследовании период выводит следующую тенденцию, объясняющую востребованность концепций **промышленность и модернизация (...%)**, **рекреационно-культурная (...%)** и **спортивная инфраструктура (...%)**: основная идея дальнейшего существования и развития производственных территорий городов региона заключается в их сокращении за счет поэтапного замещения территориями с другим функциональным назначением: природно-ландшафтным (рекреационным), инженерной и транспортной инфраструктур, общественно-деловыми, жилыми, зонами сельскохозяйственного использования и специального назначения (при необходимости).

Планомерное и регулируемое властями развитие региона в данном направлении сказывается на равномерном распределении концепций редевелопмента промзон. Рост количества проектов данного направления отмечается с 2010 года. Популярность концепции строительства **рекреационных и культурных зон (...%)** объясняется тенденцией озеленения региона и стремлением снизить экологические проблемы, которые всегда остро стояли в регионе, в котором сосредоточено множество заводов ....

Челябинская политика редевелопмента промзон наглядно иллюстрирует данный вектор: ... .

Развитие региона во всех направлениях сказывается на равномерном распределении показателей концепций редевелопмента промзон – критических точек разрыва весь заявленный период исследования не выявил.

## 1.7 Приволжский Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город Нижний Новгород. Республика Башкортостан, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Татарстан, Удмуртская Республика, Чувашская Республика, Кировская область, Нижегородская область, Оренбургская область, Пензенская область, Самарская область, Саратовская область, Ульяновская область, Пермский край.

Приволжский Федеральный округ - один из ведущих в стране по уровню индустриального развития и один из основных аграрных регионов России, производящий около 27 % сельскохозяйственной продукции. В структуре промышленности округа важную роль играют такие отрасли, как машиностроение, особенно автомобилестроение, и топливно-энергетический комплекс. Важнейшей отраслью региона является топливная промышленность. Нефтегазодобывающий комплекс Приволжья по масштабам уступает только Западной Сибири, но по объемам нефтепереработки и газоперекачки является абсолютным лидером.

В регионе расположены также крупные предприятия химической и легкой промышленности. Характерная особенность Приволжья — большая доля предприятий военно-промышленного комплекса.

Основной производственный потенциал Приволжского Федерального округа сосредоточен в Республиках Татарстан и Башкортостан, Самарской, Ульяновской, Пермской и Нижегородской областях.

Весомая доля промышленного производства в Республике Башкортостан приходится на предприятия топливной, химической и нефтехимической промышленности, машиностроения (химическое и нефтяное, приборо- и станкостроение, автомобильная и электротехническая промышленность), чёрной (метизы широкого, марочного и профильного сортамента, стальная проволока и канаты) и цветной металлургии (добыча и обогащение медных руд).

В производственной сфере Нижегородской области большой объём занимает машиностроение. В области действуют автомобилестроительные, судостроительные, станкостроительные, дизелестроительные предприятия.

Индустрия Пермской области специализируется на деревообработке и производстве минеральных удобрений. В области также действуют машиностроительные, химические, нефтехимические предприятия.

В Республике Татарстан в машиностроительной отрасли приоритетным является производство грузовиков (КамАЗ) и оборудования для нефтехимической промышленности, а в Самарской области — производство легковых автомобилей (ВАЗ) и металлорежущих станков.

В рыночной специализации региона большое внимание уделяется электроэнергетике. В производстве электроэнергии лидируют тепловые электростанции, наиболее крупные из которых — Заинская, Кармановская, Пермская ГРЭС. Велика роль и гидравлических электростанций: Чебоксарская, Самарская, Саратовская ГЭС (на Волге), Нижнекамская и Камская ГЭС (на Каме). Атомная энергетика представлена самой крупной в регионе Балаковской АЭС (4 млн кВт) и Научно-исследовательским институтом атомных реакторов (г.Димитровград, Ульяновская обл.)

Лесная промышленность Приволжского федерального округа дополняет его хозяйственный комплекс и отличается высоким уровнем развития: здесь производится 23 % пиломатериалов от общероссийского объёма, велика роль лесозаготовок и выпуска целлюлозно-бумажной продукции. В лёгкой промышленности, как дополняющей отрасли территориального комплекса, выделяются льняная, шерстяная, кожаная и коженно-обувная, меховая и овчинно-шубная, ковровая.

Приволжский Федеральный округ отличается развитой транспортной сетью, включающей практически все виды транспорта: железнодорожный, речной, автомобильный, трубопроводный, воздушный. При этом ключевую роль в перевозках играет железнодорожный транспорт, на который приходится около 75 % грузооборота региона. Помимо обеспечения потребностей округа, железнодорожный транспорт связывает восточные и западные регионы России. Важное транспортное значение имеет река Волга с разветвлёнными судоходными притоками. Нижегородский транспортный узел является крупнейшим в России по речному грузообороту.

Округ обладает высоким научно-техническим потенциалом и потенциалом системы образования таких центров как Казань, Нижний Новгород, Самара, Ульяновск, Уфа.

При этом на темпах экономического роста в большинстве регионов Поволжья сказывается внутреннее местоположение, не преодоленный спад состояния обрабатывающих отраслей и замедленный рост постиндустриальной экономики крупных агломераций из-за недостатка инвестиций.

#### **Распределение данных по концепциям:**

1. Жилищное строительство - **24%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

Ввиду промышленной ориентированности и геолокации региона основная концепция застройки промзон – **модернизация многочисленных функционирующих производств (...%)**. На протяжении всего заявленного в исследовании периода отмечается стабильность показателей данной концепции. Главное направление развития и размещения отраслей промышленности в Приволжском федеральном округе - модернизация и техническое перевооружение существующих производств, углубление переработки исходного сырья и расширение внутренних и внешних торговых связей. Данная концепция наглядно иллюстрируется промышленной зоной ... .

Следующая по востребованности концепция - **жилищное строительство (...%)** - объясняется темпами урбанизации городов. Возводимое жилье также относится к классу повышенной комфортности и выше. Строительство объектов **социальной инфраструктуры (...%)** коррелирует с жилищным строительством, поскольку в возводимых ЖК социальные объекты играют важную роль, как для привлекательности ЖК, так и для комфортности проживания в нем. Показателен в данной концепции пример ... .

Третьим активным направлением застройки промзон региона можно выделить и строительство **коммерческих объектов (...%)**, что находит объяснение в расширении производств, а соответственно, увеличении потребности в офисных и коммерческих пространствах. Например, ... .

**Рекреационно - культурные (...%)** и **спортивные объекты (...%)** преимущественно реконструируются на старых местах, а не строятся на новом. Присутствует значительный инвестиционный перевес в сторону упомянутой первой тройки концепций. Выделяется здесь масштабный проект развития и застройки территории ... .

## 1.8 Северо - Кавказский Федеральный округ

**Центр федерального округа** — город Пятигорск. Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Кабардино-Балкарская Республика, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, Ставропольский край

Отраслями специализации региона являются: туризм, сельское хозяйство, пищевая промышленность, растениеводство, рыбный комплекс.

Большинство субъектов Российской Федерации, входящих в состав округа, в социально-экономическом плане уже с начала 1990-х годов в силу ряда причин объективного характера

оказались в числе наиболее подверженных кризису. Объемы промышленного производства в Северо - Кавказском Федеральном округе к концу 1990-х годов сократились до 17 — 24 % (по сравнению с уровнем 1990 года) при общероссийском сокращении значения этого показателя в среднем до 48 %.

Темпы экономического роста в 2005—2015 годах свидетельствуют о том, что органам исполнительной власти в ряде субъектов Российской Федерации, входящих в состав Северо - Кавказского Федерального округа, удалось правильно определить экономические приоритеты (среди лидеров можно назвать Дагестан, Кабардино-Балкарию и Северную Осетию). Однако процесс позитивных преобразований идёт крайне медленно.

Показатели Северо - Кавказского округа были следующими: доля обрабатывающего производства не превысила 15-процентных показателей, тогда как в России они составили 19%; аграрный же сектор достиг 22% валового регионального продукта, а вот среднероссийский показатель заметно отличался – всего 5%. Средний по России показатель неработающего населения в 2-9 раз ниже, чем северокавказский. В субъектах округа от 8,5 до 55% работоспособного населения попадают в категорию «безработные». Имеет место скрытая безработица и высокий процент занятости

населения в низкооплачиваемых секторах экономики. Этнополитическая и криминогенная обстановка также негативно влияет на экономику.

В связи со сложившейся ситуацией уровень жизни северокавказского населения пока остается невысоким. Бюджеты Республики Дагестан, Республики Ингушетия, Карачаево-Черкесской Республики и Чеченской Республики являются высоко дотационными. Последние 10 лет объем средств федерального бюджета, ежегодно выделяемых Правительством Российской Федерации для оказания финансовой поддержки бюджетам субъектов округа, существенно увеличился, что дает основания для прогнозирования улучшений экономической ситуации в округе и повышения качества жизни жителей. Стратегия экономического развития округа охватывает и социальную сферу. В ней содержатся указания до 2025 года.

#### **Распределение данных по концепциям:**

1. Жилищное строительство - **21%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

Курортный характер региона накладывает свой отпечаток на градостроительную политику его городов. Соответственно, основная направленность реновации промзон заключается в строительстве **коммерческих объектов (...%)**: торгово-развлекательных центров, гостиниц, ресторанов и в развитии **рекреационно-культурной (...%)** и **спортивной инфраструктуры (...%)** с целью повышения туристической и рекреационной привлекательности региона. Например, ... .

Далее востребованы **жилищное строительство (...%)** и **социальная инфраструктура (...%)**, которые также ориентированы на отдыхающих. Жилищная концепция региона иллюстрируется строительством жилых комплексов на территории ... . При этом концепция жилищного строительства некоторых субъектов данного региона реализуется с нарушениями и носит скандальный характер: ... .

Показатели концепции **промышленность и модернизация (...%)** обусловлены дотационным характером экономики региона и низким уровнем инвестиционной привлекательности, а также доминирующим экономическим характером региона – курортно-туристическим. Примером реализации концепции промышленность и модернизация можно назвать ... .

Данные тенденции не претерпевают выраженных изменений весь указанный в исследовании период.

### **1.9 Крымский Федеральный округ**

Центр федерального округа — город Симферополь. Республика Крым, Город федерального значения Севастополь.

Отраслями специализации региона являются туризм, судостроение, добыча углеводородов, пищевая промышленность, растениеводство, рыбный комплекс.

В связи с политической ситуацией региона, его экономический характер можно определить как депрессивный. Сейчас на фоне остальных субъектов России Республика Крым также обладает крайне низкими показателями развития экономики:

- В период с 1991 года в округе накапливались проблемы, связанные с недостаточным государственным финансированием и высокой долей теневой экономики.

- Анализ экономического развития Крыма и Севастополя после воссоединения с Россией показал, что новый макрорегион оказался выброшен из мировой экономики - непризнание изменения его политического статуса ударило по всем без исключения сферам экономики и обрезало внешние связи.

- Сильнейшим ударом стало перекрытие водоснабжения по Северо-Крымскому каналу, от которого на 80% зависел Крым.

- Чрезвычайно высока зависимость Крыма и от поставок электроэнергии с территории Украины, она достигает 70%. В течение года Киев неоднократно полностью прекращал электроснабжение Крыма в одностороннем порядке, без предупреждения оставляя без света целые города. Решить проблему планируется за счет строительства новых мощностей на полуострове и организации поставок электроэнергии с территории Краснодарского Края, начало которых намечено на первую декаду 2016 года.

- Ситуация в промышленном комплексе отмечается, как нестабильная, что обусловлено сокращением спроса на внешних рынках, высокими энергозатратами на производство продукции, а также связана с потерей значительной части украинского рынка продукции, сырья и материалов, существенным сокращением экспорта продукции в страны дальнего зарубежья. В частности, если с 2010 по 2013 годы индекс добывающей промышленности неуклонно рос (сначала на 6% ежегодно, а в 2013 году – на 16%), то после аннексии этот рост сократился примерно в два раза. Индекс перерабатывающей промышленности также снизился – на 12,2%. Больше всего пострадала строительная отрасль, в первую очередь из-за сокращения кредитования, поскольку инвестиции в основной капитал на более чем 40% обеспечивались за счет кредитов банковских учреждений. На конец 2014 г. доля банков в финансировании таких инвестиций сократилась до менее 5%.

- Из-за проблем со снабжением на полуостров сырья сократилось производство продуктов питания (-22%), изделий из древесины и полиграфической продукции (-54%), резиновых и пластмассовых изделий (-33%), текстильное производство (-30%), производство электроэнергии (-20%). Из-за трудностей переходного периода объемы производства химической промышленности республики снизились более чем на 15% из-за проблем с технической водой и из-за потери рынка сбыта. Крымская машиностроительная отрасль на 9% сократила объемы производства отдельных видов продукции, порты Крыма снизили грузооборот на треть, а транспортный комплекс снизил грузоперевозку на 33%. Причем больше всего пострадали авиаперевозки собственным эксплуатационным парком. Увеличились морские перевозки и объемы перекачки газа по трубопроводам. Однако морские перевозки - это только по 0,2% грузового- и пассажирооборота, и их рост вовсе не компенсирует существенных потерь транспортной отрасли. Количество предприятий, занимающихся оптовой торговлей, с начала 2014 года уменьшилось в два раза, а объем оптовых продаж сократился в четыре раза. Ситуация в рыбном хозяйстве также в депрессивном состоянии - за 2014 г. объемы вылова рыбы и других водных живых ресурсов сократились по сравнению с 2013 г. почти на 60%. За весь 2014 г. во внутренних водоемах Крыма выловлено всего 7 т рыбы, что составляет 14% вылова 2013 г. Также оккупация Крыма привела к значительному оттоку инвестиций и росту цен.

- Усиливают действие данных факторов серьезные проблемы крымского бизнеса с переоформлением всех видов собственности и получением разрешительных документов в соответствии с законодательством Российской Федерации. В 2014 году хорошие показатели продемонстрировали такие отрасли, как металлургическое производство и производство готовых металлических изделий и фармацевтическая промышленность.

### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **19%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

### *Скрыто визуальное отображение данных*

Указанные данные носят проектный характер и основываются на проектах Генплана, заявлениях властей, общественных слушаниях и мнениях экспертов. Данная ситуация объясняется политическими факторами – разработка проектов Генплана продлится до сентября 2016 года. Согласно планам правительства, за это время в республике должны быть разработаны правила землепользования и застройки. До 2016 года на полуострове действовал мораторий на продажу и отчуждение земельных участков сельскохозяйственного назначения.

На данном этапе озвучиваются основные планы, но уже сейчас можно отметить следующие черты застройки потенциальных промзон. Во – первых, в связи с ветхостью и аварийным состоянием значительной доли жилищного фонда, а также большим количеством незаконных строений, регион попадает под реновацию территорий с акцентом на разветвление социальной и спортивной инфраструктуры, чем под редевелопмент\*. Во-вторых, высокая ориентация на рекреационные и культурные зоны, а также торгово-развлекательные центры и гостиницы с целью повышения курортной привлекательности региона.

\* Для выявления характера жилищного и коммерческого строительства с 2012 года было проведено дополнительное исследование на базе отраслевых ведомств региона.

## Глава 2 Анализ редевелопмента Санкт – Петербурга

Данные, полученные в ходе исследования, можно представить в следующем виде (%).

Концепция	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год
Жилищное строительство	38	37	38	39
Социальная инфраструктура	...	...	...	...
Коммерческая недвижимость	...	...	...	...
Промышленность и модернизация	...	...	...	...
Рекреационно – культурная инфраструктура	...	...	...	...
Спортивная инфраструктура	...	...	...	...

*Скрыто визуальное отображение данных*

### 2.1.1 Год 2012

#### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **38 %**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

В 2012 году Генпланом определяется 50 га на 29 зонах, из которых 26 попадают под редевелопмент и 16 полностью под жилье и общественно-деловую застройку. Доля преобразованных территорий за 2012 составляет 3%. К 2015 проекты редевелопмента сократят площади промзон на 2-2.5 га, а по окончании проектов до 3.5-4 га.

2012 год характеризуется стабильно высоким интересом застройщиков в освоении промзон города. Присутствуют трудности с реализацией Генплана – не все зоны четко определены по их функциональному назначению. Процесс редевелопмента промышленных зон, подлежащих преобразованию, данного периода не имеет системного характера и явно выраженных планомерных тенденций.

Многие из ранних проектов после кризиса 2008 года были пересмотрены в сторону уменьшения доли коммерческой недвижимости в общей планировке таких кварталов и увеличения доли **жилой недвижимости (...%)**, поскольку этот сегмент даже в кризисные годы являлся наиболее окупаемым. ЖК, строящиеся на промзонах, относятся к классу «комфорт» и выше ввиду своей расположенности в центральных районах города: ... .

Концепция жилищного строительства, как уже неоднократно отмечалось, традиционно сопряжена со строительством **социальной инфраструктуры (...%)**, необходимой для комфортного проживания в новопостроенных ЖК, поэтому носит стабильный характер.

**Коммерческие площади (...%)** также являются популярным направлением освоения промзон Санкт-Петербурга. Документальная подготовка таких проектов несколько проще, чем жилищное направление. В данном секторе застройки серьезную долю занимает гостиничный сектор, развитие которого включено в стратегический инвестиционный план ввиду туристической привлекательности города.

Общая для всех лет тенденция по концепции **промышленности и модернизации (...% на данный год)** заключается в сравнительно невысокой доле осуществления ввиду сложности процесса (подробный анализ приведен в 2.2.4 Показатели концепции «Промышленность и модернизация»). При этом с целью улучшения экологической среды города основной акцент делается на вывод за пределы города вредных производств.

Общее объяснение тенденций и показателей концепций редевелопмента промзон по направлениям **строительства рекреационно-культурных (...%) и спортивных объектов (...%)** для всего периода, заявленного в исследовании, связано с определением Генпланом территорий, подходящих для строительства подобных объектов, а также инвестиционной составляющей проектов (затраты, сроки окупаемости, прибыль, востребованность данного проекта).

### 2.1.2 Год 2013

1. Жилищное строительство - **37%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

На конец 2013 года общая площадь промзон, на которой проведен либо осуществляется редевелопмент, составляет более 510 га, или 8,4% от территории промзон, подлежащих градостроительному преобразованию. За 2013 год суммарная площадь территории промзон, на которой осуществляется редевелопмент, увеличилась на 48 га.

2013 год также наглядно демонстрирует востребованность концепции **жилищного строительства (...%)**. Доля проектов по строительству жилья класса повышенного комфорта остается стабильно высокой, без понижения, а согласно заявленным на ближайшие годы проектам, будет планомерно расти, и в среднесрочной перспективе может достигнуть ...%. Например, проекты, реализуемые на территории ... .

Вторая по популярности концепция строительства **коммерческой недвижимости (...%)** демонстрирует отсутствие дефицита коммерческих площадей и задает тенденцию на понижение востребованности: согласно показателям данного года и заявленным (не реализующимся) на данный и следующий год, т.к. они уже были заявлены значительно ранее – от 3 до 5 лет, согласно мнению экспертов) на следующие 5 лет проектам, прогнозируется медленный и планомерный спад популярности данной концепции. Наиболее крупные промышленные территории, подлежащие преобразованию, сосредоточены в трех районах: ... . Возводимые здесь жилые и офисные объекты недвижимости относятся к классу повышенного комфорта – «элит» и «бизнес», что увеличивает показатель рентабельности проектов. Примером реализации проекта преобразования промзоны по направлению коммерческая недвижимость выступает бизнес-центр ... .

### 2.1.3 Год 2014:

#### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **38%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость- ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

#### *Скрыто визуальное отображение данных*

Наиболее популярная концепция редевелопмента Санкт-Петербурга 2014 года – **жилищное строительство (...%) с сопутствующей долей социальных объектов (...%)**. Редевелопмент промышленных территорий чаще всего осуществляется под жилую функцию. Согласно заявленным проектам, в ближайшие пять лет можно ожидать активного освоения с доминирующей жилищной застройкой - до 2/3 территорий.

В 2014 году лидером по жилому строительству на месте промышленных объектов является ... .

Среди стартовавших проектов редевелопмента эксперты называют ряд объектов жилой застройки ... .

В 2014 году отмечается незначительное повышение доли **коммерческого строительства (...%)**. Данное явление не отражает реальную динамику периода исследования ввиду того, что ... . Еще одной отличительной чертой концепции коммерческой недвижимости 2014 года является ... .

Концепция **промышленность и модернизация (...%)** имеет следующие характеристики: суммарная доля преобразуемых промзон, допускающих промышленное использование, составляет 32,5%. Но при большом количестве предложений, кризисный 2014 год показывает крайнюю осторожность и консервативность предприятий в отношении диспозиции - мало кто готов решиться на переезд. Некоторые предприятия продолжали осуществлять вывод мощностей, начатый в предыдущие годы, например, как завод ... .

## 2.1.4 Год 2015

### Распределение данных по концепциям:

1. Жилищное строительство - **39%**
2. Социальная инфраструктура - ... %
3. Коммерческая недвижимость - ... %
4. Промышленность и модернизация - ...%
5. Рекреационно-культурная инфраструктура - ...%
6. Спортивная инфраструктура - ...%

*Скрыто визуальное отображение данных*

2015 год также демонстрирует высокую востребованность **жилищного строительства (...%)**, несмотря на кризис. Введено ...% жилья, отстроенного на промзонах центра города. Достаточно высокий показатель. ...% принадлежит окраинам города. В ближайшие 5 лет в бывших промзонах будет построено 5,5 млн кв. м жилья. Таков объем уже реализуемых и планируемых проектов на месте городских промзон. В этом году на Октябрьской набережной проект почти на 900 тысяч кв. м жилья может запустить «Группа ЛСР». В следующем - за Балтийским вокзалом стартует проект еще на 800 тысяч «квадратов» от «Эталона».

Перспективные проекты развития промзон учитывают строительство более 15 млн кв. м жилья, включая как уже стартовавшие проекты, так и территории, еще не сменившие функциональную зону.

Необходимо отметить, что данный год показывает высокую популярность вторичного жилья, что объясняется кризисом и стремлением представителей среднего класса сохранить деньги. При этом ценовая политика также влияет на выбор населения – жилье класса «комфорт» и выше в кризисные годы реже выбирается населением как инвестирование или сбережение средств.

**Коммерческий сектор (...%)** вступил в упадок, поскольку...

Показатели концепции **промышленность и модернизация (...%)** объясняются самым низким спросом на протяжении всего периода исследования при большом количестве предложений - кризис усугубляет все сложности переезда и модернизации (подробнее см. 2.2.4 Показатели концепции «Промышленность и модернизация»).

## 2.2 Выявление характера изменений с их пояснением

### 2.2.1 Стабильный показатель востребованности жилья

Средний показатель по периоду исследования – **38%**

Жилищная концепция на протяжении всего периода, затронутого в исследовании, показывает стабильно высокий показатель востребованности, что объясняется следующими причинами:

- Дефицит жилой недвижимости в центральных районах города;
- Привлекательность жилья класса повышенного комфорта в непосредственной близости к центру;
- Урбанизация и приток населения, обусловленный развитием региона;
- Тенденция «расселения» совместно проживающих поколений семьи: согласно показателям 1960-1970-х годов (формирование города как агломерации) каждая вторая семья города проживала совместно со старшим и младшим поколением, т.е. 3 поколения. С начала 2000-х годов обозначилась тенденция расселения до двух совместно проживающих поколений;
- Жилье рассматривается как один из способов вложения или сбережения денежных средств.

### 2.2.2 Стабильные показатели концепции социальной инфраструктуры

Средний показатель по периоду исследования – ...%

Со строительством жилых площадей тесно связано строительство объектов социальной инфраструктуры, необходимой для комфортного проживания в ЖК – образовательные и здравоохранительные учреждения. Согласно проведенному исследованию, на 350 кв.м. отстроенного жилья классов комфорт и выше, приходится 1 место в детском саду и 1 место в школе. Соотношение несколько выше, чем в районах массовой застройки, что объясняется и пониманием застройщиками факта привлекательности ЖК при условии развитой социальной инфраструктуры на его территории.

### 2.2.3 Скачки с понижением коммерческой недвижимости

Средний показатель по периоду исследования – ...%

**Коммерческий сектор** показывает скачкообразные тенденции с уклоном на понижение. Причина данной тенденции заключается в том, что в городе отсутствует нехватка коммерческих площадей, что делает строительство офисов и гостиниц нерентабельным и рискованным для инвесторов: совокупный объем существующих торговых площадей Санкт-Петербурга составляет 1 552 000 кв. м. На рынке города функционирует 44 торговых центра, при этом показатель насыщенности торговыми площадями на 1000 жителей составляет 320 кв.м. ... .

## 2.2.4 Показатели концепции «Промышленность и модернизация»

Средний показатель по периоду исследования – ...%

Сравнительно низкие показатели реализации проектов, относящихся к данной концепции, имеют следующие объяснения:

1. Территориальная: ...
2. Политико-экономическая ситуация: ...
3. Техническая: ...
4. Логистическая: ...
5. Экономическая:
  - 5.1. Внешне - экономическая: ...
  - 5.2. Внутренне - экономическая: ...
6. Нормативно – правовая: ...

### Примеры успешных переездов:

1. ... (2012)
2. ... (2013)
3. ... (2014)
4. ... (2014-2015)

**Выводы:** 1. На данный момент город нацелен на вывод исключительно вредных производств. 2. Отсутствует планомерная и системная политика редевелопмента, а также полноценно сформированная нормативно – правовая база.

## 2.2.5 Строительство культурно-рекреационных и спортивных объектов

Средний показатель по периоду исследования – ...% и ...% соответственно.

На основе данных, полученных в ходе настоящего исследования, отмечается общая тенденция для **рекреационно - культурной и спортивной** концепций редевелопмента промзон, которые демонстрируют невысокие показатели популярности, что связано с размытым определением Генпланом территорий, подходящих для строительства подобных объектов, а также инвестиционной составляющей проектов (востребованность объекта у населения, затраты на строительство, окупаемость и сроки окупаемости проекта, прибыль).

### Глава 3 Кроссрегиональный анализ тенденций и концепций редевелопмента промышленных зон (межрегиональное сравнение)

Наиболее популярная концепция редевелопмента в России - это **жилищное строительство**. Данное направление оживления промзон является лидирующим в большинстве регионов (Южный – ...%, Северо-Западный – ...%, Дальневосточный – ...%, Сибирский – ...% и Уральский – ...% Федеральные округа). Это перспективное направление показывает стабильный показатель востребованности, учитывая дефицит жилой недвижимости на рынке, а также привлекательность жилья класса повышенного комфорта в непосредственной близости к центру, особенно в крупных городах. Урбанизация, приток населения, обусловленный развитием региона и тенденция «расселения» совместно проживающих поколений семьи также влияют на популярность жилищной концепции. Со строительством жилых площадей тесно связано строительство объектов социальной инфраструктуры, необходимой для комфортного проживания в новопостроенных ЖК – строительство социальной инфраструктуры является традиционным спутником жилищного строительства.

В регионах курортной ориентации (Южный – ...% и Северо - Кавказский – ...% Федеральные округа) востребованность жилья комфорт - класса и примыкающая к ней социальная инфраструктура объясняется стремлением округов повысить туристическую и рекреационную привлекательности региона.

Вторая по популярности концепция связана со строительством **коммерческих объектов**: бизнес - центров, торгово-развлекательных центров, гостиниц, ресторанов и т.д. Лидером редевелопмента промзон по данному направлению можно выделить Центральный Федеральный округ (...%), в котором характер застройки промзон определяется Москвой и Московской областью. Объяснение данного факта кроется в максимальной сосредоточенности коммерческих и иных организаций в столичном регионе. В данном случае, высокая востребованность коммерческих площадей дает инвестору большую рентабельность. Ряд крупных промышленных территорий был реконструирован в бизнес - парки или многофункциональные центры, включающие как офисы, так и торговые площади, рестораны и другие объекты инфраструктуры.

Популярность данной концепции в Дальневосточном (...%), Сибирском (...%) и Уральском (...%) Федеральных округах находит объяснение в \*\*\*\*\*

Курортный характер Южного (...%) и Северо - Кавказского (...%) Федеральных округов накладывает свой отпечаток на градостроительную политику городов, где высокая направленность редевелопмента промзон заключается в развитии, коммерческих объектов, гостиниц, ресторанов и рекреационно-культурной инфраструктуры, которые ориентированы на отдыхающих.

Третья концепция застройки промзон связана с их **модернизацией либо замещением производств**. Лидером данного направления можно выделить Приволжский Федеральный округ (...%), что объясняется его промышленной ориентированностью и геолокацией.

В целом же, данное направление является не столько популярным, ввиду своей высокой стоимости и рядом сопряженных трудностей (подробный анализ на примере Санкт-Петербурга представлен в 2.2.4 Показатели концепции «Промышленность и модернизация»), сколько вынужденным – на данный момент в большинстве регионов в основном вытесняют вредные производства, в первую очередь, с целью экологического оздоровления города.

Анализ данных 2015 года показал незначительный, но стабильный прирост проектов промышленного редевелопмента в различных регионах РФ – в первую очередь, в Уральском и Дальневосточном округах. Объясняется этот факт значительно увеличившимся государственным финансированием, выдаваемым под проекты развития производства в рамках программы импортозамещения. Особенно это связано с предприятиями пищевой промышленности и оружейной промышленности.

Обозначенная выше тенденция озеленения ведет к логическому продолжению показателей востребованности концепций застройки промышленных территорий - **застройка рекреационно - культурными и спортивными объектами**. Данная концепция представляет интерес для застройщиков ввиду повышения требований населения к качеству жизни и ростом населения крупных городов. Необходимо отметить, что данная концепция носит точечный характер – строительство подобных объектов осложнено инвестиционной составляющей проектов (востребованность - затраты - сроки окупаемости - прибыль). Концепция строительства рекреационных и культурных зон, озеленения городов объясняется стремлением снизить экологические проблемы, которой всегда остро стояли в городах региона, в котором сосредоточено множество заводов.

Реорганизация производственных территорий имеет целью повышение экологической безопасности и более эффективное использование градостроительного потенциала этих территорий в интересах развития городов и предполагает не изъятие территории производственных предприятий, а придание реорганизуемым территориям другой функции – природоохранной. Генпланы городов Сибирского (...% и ...% соответственно) и Уральского (...% и ...% соответственно) регионов наглядно демонстрирует высокую ориентированность на данное направление. ... .

Дальневосточный регион также показывает высокие темпы преобразования промзон под культурно - рекреационные и спортивные объекты (...%) ввиду увеличивающейся роли региона в проведении конгрессно - выставочных мероприятий и правительственных мероприятий международного уровня. В курортных регионах (Южного (...% и ...% соответственно) и Северо – Кавказского (...% и ...% соответственно) Федеральных округах) целью является повышение их туристической привлекательности.

Как уже отмечалось ранее, обособленное место в данном исследовании занимает Крымский Федеральный округ ввиду недавнего вхождения в состав Российской Федерации. Указанные данные носят проектный характер и основываются на проектах Генплана, заявлениях властей, общественных слушаниях и мнениях экспертов – подготовка соответствующей российской законодательству нормативно – правовой базы (Генеральный план, Правила землепользования и застройки и т.д.) продлится до сентября 2016 года, но уже сейчас можно отметить следующие черты застройки потенциальных промзон.

Во – первых, высокая ориентация на рекреационные и культурные зоны, а также торгово-развлекательные центры и гостиницы с целью повышения курортной привлекательности региона.

Во-вторых, в связи с ветхостью и аварийным состоянием значительной доли жилищного фонда, а также большим количеством незаконных строений, регион попадает под реновацию территорий с акцентом на разветвление социальной и спортивной инфраструктуры, чем под редевелопмент.

## Заключение

Потенциал развития промышленных зон ни в одном из Российских регионов не использован более чем на 20%. Говоря метафорически, эта цифра напоминает нам показатель старения населения при общей заселенности планеты. Огромная площадь, на которой может быть построен новый завод, жилье, торговый центр, территория, которая может приносить деньги в бюджет региона и обеспечивать возврат инвестиций застройщику, «простаивает без дела», ухудшая облик региона и зачастую создавая опасность жизни и здоровью людей.

Как показало наше исследование, несмотря на кризисный 2015 год, отмечается востребованность строительства нового жилья (класса премиум, комфорт и элит). В то время как многие проекты бюджетного жилья остаются замороженными вместе с падением доходов менее обеспеченных слоев населения, которые предпочитают вкладывать средства во вторичную недвижимость, более высокие классы жилья по-прежнему активно развиваются.

Показатели 2015 года и анализ федерального бюджета дает нам возможность сделать прогноз, что по итогам 2016 года и в течение ближайших 5 лет мы увидим значительный прирост проектов промышленного редевелопмента: на ...% по итогам 2016 года и до ...% до 2020 года.

Анализируя процесс редевелопмента территории, мы не можем не сказать несколько слов о его плюсах и минусах.

Положительные стороны:

- Как мы видим, редевелопмент дает городу ряд преимуществ. Главной особенностью проектов редевелопмента является возможность создания нового городского пространства в рамках уже популярных районов с обеспечением социальными объектами.

- Вывод промышленных предприятий из центра города дает возможность формирования комфортной среды для проживания населения, улучшения экологического состояния города, а также разрешения вопроса нагрузки на социальную инфраструктуру большого города, поскольку обязывает застройщиков обеспечить строительство всех сопутствующих жилым кварталам социальных объектов: детсадов, школ, поликлиник и пр.

- Непосредственно для застройщика редевелопмент также имеет преимущества: застройщик получает большой участок земли, где зачастую решены проблемы развитости инженерно – транспортной инфраструктуры.

- При этом бюджетная составляющая проектов весьма привлекательна, поскольку редевелопмент - это практически единственная возможность для строительства в наилучших локациях, жилье на которых пользуется высоким спросом. Подавляющее большинство из описанных в данной статье проектов предусматривает строительство жилья уровня комфорт, бизнес и элитного класса.

При безусловной привлекательности промплощадок для застройщика, редевелопмент данного сектора таит в себе ряд сложностей:

- трудности, обусловленные сохранением исторического и культурного наследия города - согласование проекта и получение разрешения от Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

- Не меньше проблем связано с переводом заводских территорий под жилую или коммерческую застройку, разработкой концепции развития бывшей промзоны, оформлением документации, подготовкой земли под возведение жилых домов, проведением санитарных экспертиз и т.д.
- Серьезная проблема на пути девелоперов находится в юридическом поле права собственности участка – процесс консолидации прав собственности на земельные участки нескольких владельцев представляет собой сложный процесс.
- Сложность реализации подобных проектов. Реализация проекта редевелопмента промышленной зоны в большей степени, нежели любой другой проект, требует от подрядчика высокой квалификации, точного расчета, наличия современной техники и возможности предугадать все риски реализации проекта. В настоящий момент таких подрядчиков в России не достаточно

Полное избавление от промзон в ближайшей перспективе не удастся. При этом потенциал оживления территорий промышленных зон с точки зрения редевелопмента пока можно назвать неисчерпаемым, поскольку подобные зоны есть в любом районе любого города при таком сопутствующем факторе как высокая инвестиционная привлекательность застройки подобных площадей. Как мы видим в данном исследовании - редевелопмент бывших территорий промышленных объектов за последнее десятилетие привел к хорошим результатам. Согласно Генпланам и заявленным проектам города продолжают активно развивать промзоны по озвученным в данной статье концепциям с уклоном на повышение комфортности жизни и экологического здоровья городов.

Для получения полного текста исследования пишите на [pr@raz-max.com](mailto:pr@raz-max.com)