



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Оценка потенциала комплексного
редевелопмента территорий,
занятых аварийными
многоквартирными домами, в
крупных городах

2020

Карта рассмотренных городов



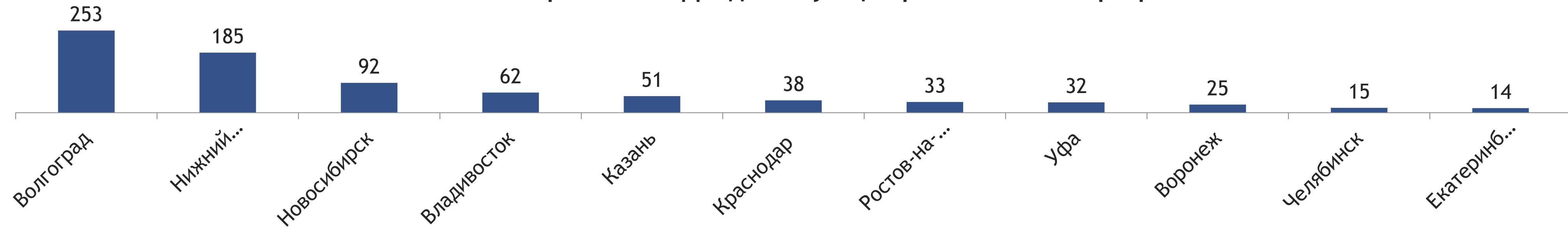
Методология

- Анализ проведен на основе адресных перечней аварийных МКД, включенных в региональные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда (актуальных по состоянию на октябрь 2020 г.)
- Территории, занятые аварийными МКД, классифицированы на территории, имеющие потенциал комплексного редевелопмента, и на территории, не имеющие такого потенциала
- На основе визуального анализа территорий с помощью Google и Яндекс панорам определены территории однородной деградирующей застройки, окружающей аварийные МКД
- Территории, имеющие потенциал комплексного редевелопмента, разделены на две группы:
 - 1) потенциал для РЗТ: если все объекты, находящиеся на территории, представляют собой ветхие МКД, и объекты инфраструктуры
 - 2) потенциал для КРТ: если среди объектов, находящихся на территории, есть нежилые здания или сооружения (кроме объектов инфраструктуры)
- Если аварийный МКД находится в окружении объектов, значительно отличающихся по периоду строительства, имеющих несущественную степень износа, то такая территория не имеет потенциала для комплексного редевелопмента

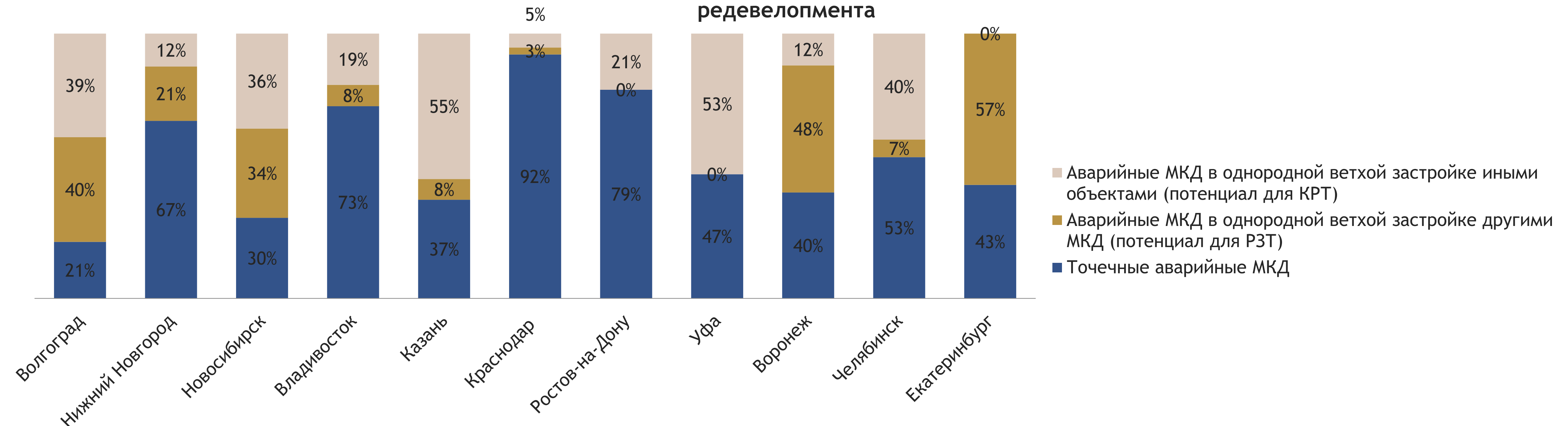


В крупных городах существует потенциал привлечения частных инвестиций для расселения аварийного жилья*

Количество аварийных МКД в действующих региональных программах



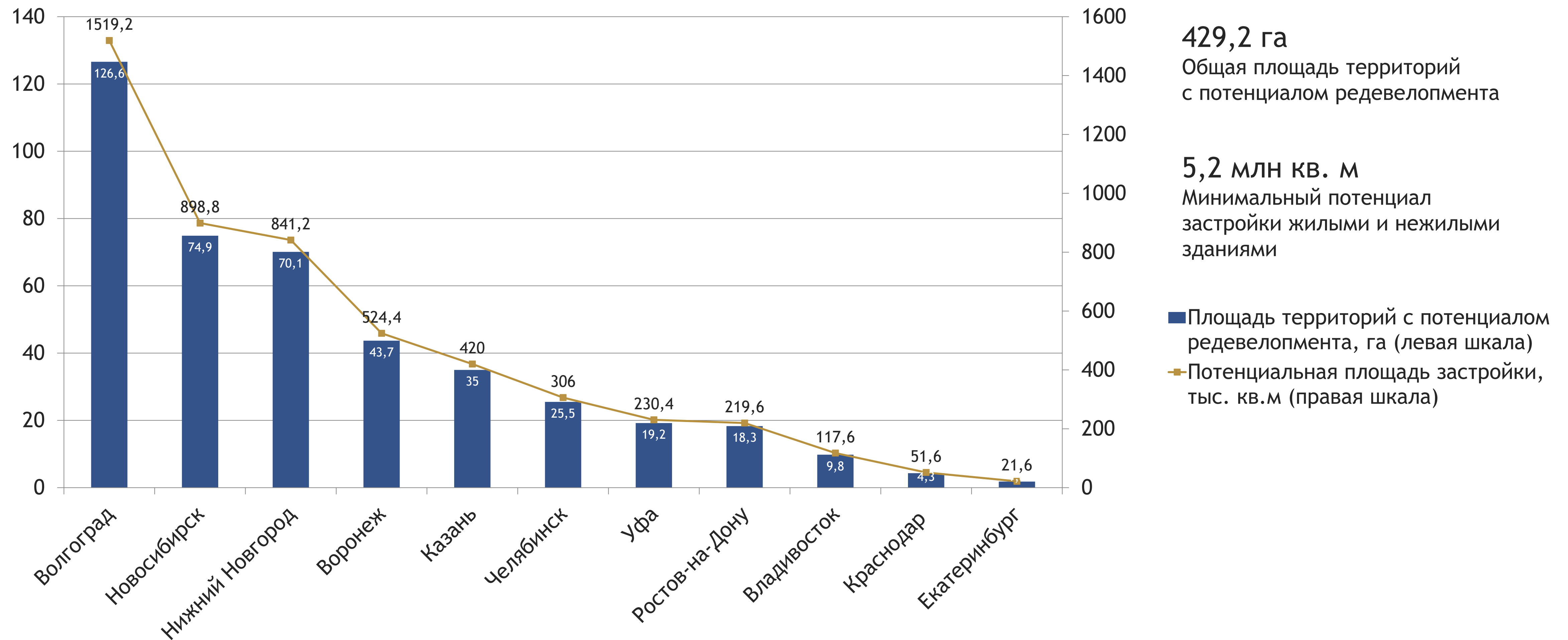
Структура аварийных МКД по типам территорий расположения с точки зрения потенциала комплексного редевелопмента



*Оценка Фонда «Институт экономики города» на основе региональных программ переселения из аварийного жилищного фонда по состоянию на октябрь 2020 г.



Потенциал реновации территорий с аварийными МКД и другими ветхими объектами в 11 крупных городах



*Оценка Фонда «Институт экономики города» на основе региональных программ переселения из аварийного жилищного фонда по состоянию на октябрь 2020 г.



«Портрет» аварийных МКД

- Средний возраст аварийных МКД 78 лет, точно расположенные МКД старше МКД, расположенных в окружении иной ветхой застройки
- Наиболее старые МКД - в Ростове-на-Дону (возраст 103 года), а наиболее «молодые» - в Казани (62 года)
- Наибольшие по площади аварийные МКД в Воронеже и Челябинске (более 500 кв. м), наименьшие - в Екатеринбурге и Владивостоке (порядка 200 кв. м). Низкая плотность - фактор инвест. привлекательности редевелопмента
- Обеспеченность жильем в аварийных МКД почти вдвое ниже средней обеспеченности по стране -14 кв. м на чел. против 25 кв. м на чел.

Город	Средний возраст аварийного МКД, лет			Площадь жилых помещений в 1 аварийном МКД, в среднем, кв. м			Численность проживающих в 1 аварийном МКД, в среднем, чел.			Площадь жилых помещений в расчете на 1 проживающего, кв. м		
	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента	По всем аварийным МКД	По точечным МКД	По МКД в границах территорий с потенциалом редевелопмента
Волгоград	66,6	67,5	66,3	578,7	664,5	555,5	38,8	41,6	38,0	15,7	16,4	15,5
Нижний Новгород	90,1	90,6	89,0	331,0	328,2	336,6	25,8	25,7	26,0	14,9	14,9	14,8
Новосибирск	71,3	79,1	67,8	437,2	450,0	430,4	30,1	31,5	29,3	15,0	14,5	15,2
Владивосток	74,0	75,1	71,2	217,5	207,6	243,9	17,0	17,0	16,9	15,6	15,0	17,3
Казань	61,5	63,2	60,4	318,5	287,3	337,1	28,4	26,6	29,4	12,4	13,1	11,9
Краснодар	84,6	86,3	70,3	327,6	321,8	376,0	30,7	31,1	27,3	12,7	12,5	14,6
Ростов-на-Дону	103,3	110,3	77,4	432,4	351,7	732,3	36,3	28,4	65,9	12,4	12,7	11,0
Уфа	91,0	91,1	90,9	333,8	369,8	302,1	29,4	27,9	30,7	12,7	14,3	11,3
Воронеж	68,5	67,6	69,1	589,7	520,1	636,2	45,3	36,3	51,3	15,6	16,5	15,1
Челябинск	73,8	77,3	65,4	514,6	842,7	208,6	29,3	46,4	13,6	14,4	16,9	12,0
Екатеринбург	70,8	71,8	70,0	221,5	98,8	313,4	20,1	13,7	25,0	13,5	11,8	14,9
В среднем по всем городам	77,8	80,0	72,5	391,1	403,9	406,6	30,1	29,7	32,1	14,1	14,4	14,0





Воронеж

Аварийный МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, гаражами, погребями, сараями - потенциал для комплексного редевелопмента

1 улица Кулибина, 11 Б



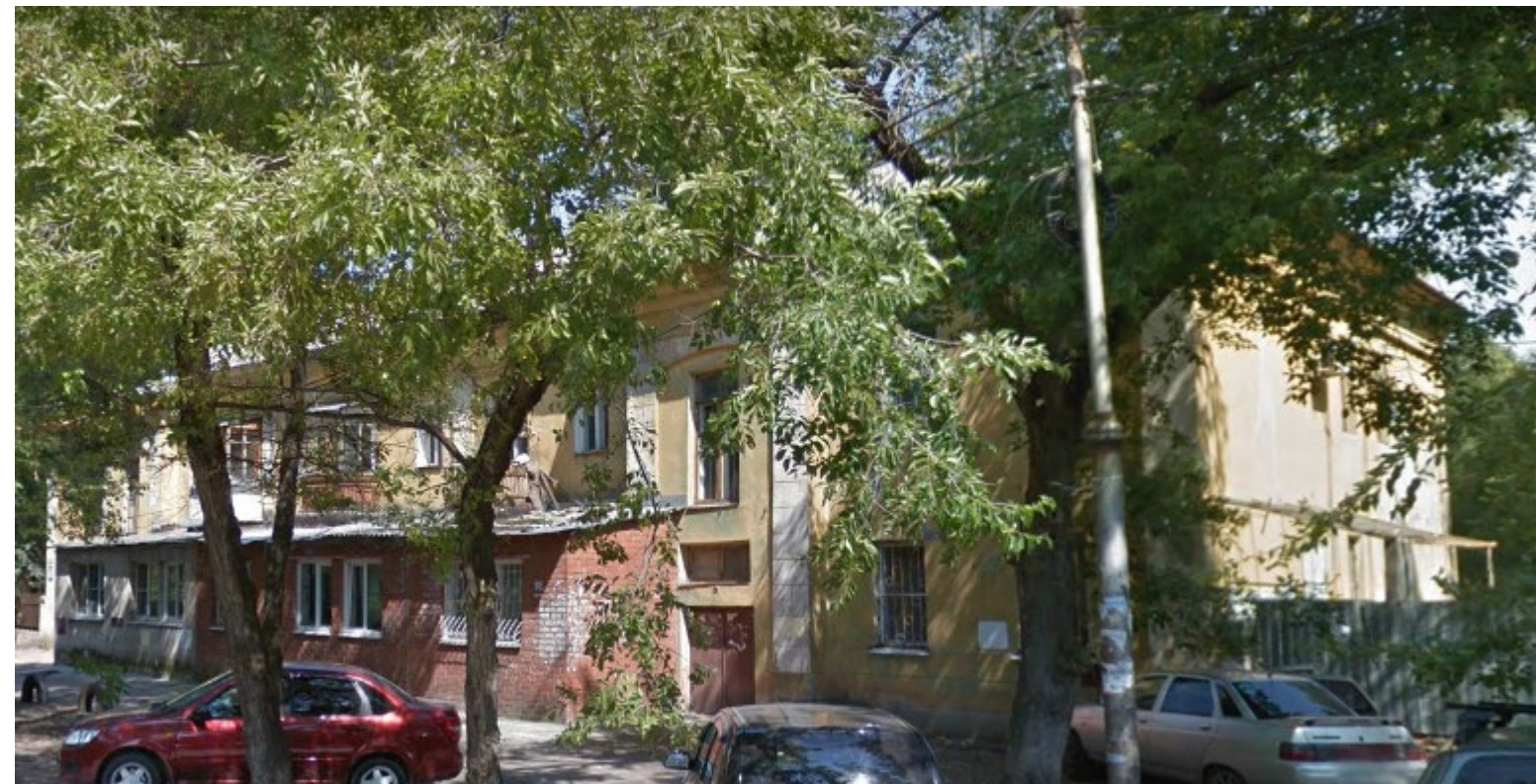
2 улица Кулибина



3 улица Меркулова



4 улица Меркулова






5 улица героев Стратосферы



6 двор по улице Меркулова



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития

6,3 га
Площадь территории

420,1 кв. м
Площадь аварийных МКД

29 человек
Проживают в аварийных МКД

1955 г.
Год постройки аварийного МКД

Воронеж

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, гаражами, погребями, сараями - потенциал для комплексного редевелопмента

1 улица Солнечная, 24



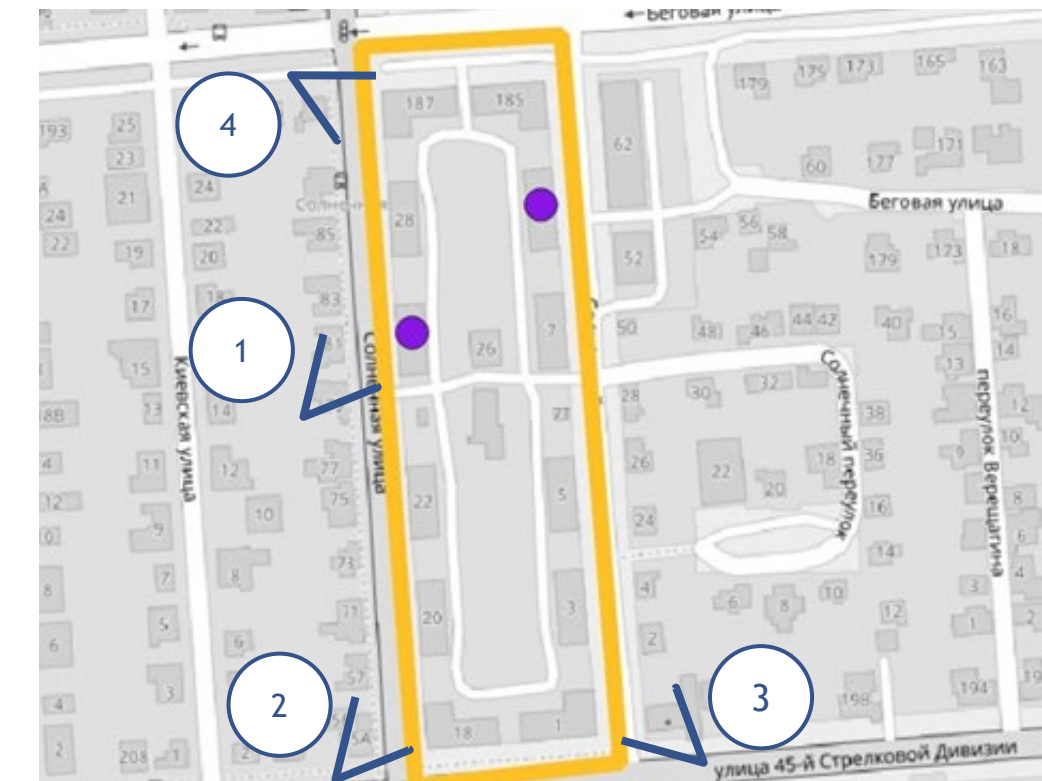
2 улица Солнечная



3 улица Стрелковой Дивизии



4 улица Солнечная



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

2,7 га
Площадь территории

942,19 кв. м
Площадь аварийных МКД

58 человек
Проживают в аварийных МКД

1950 г.
Год постройки аварийного МКД

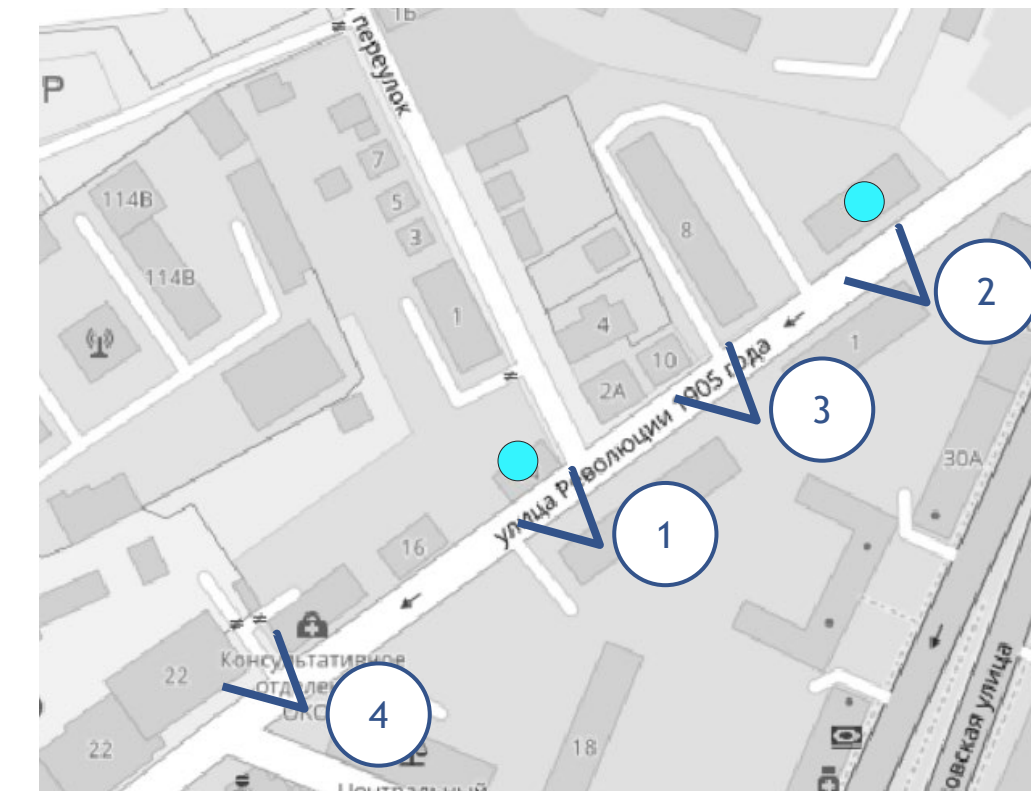
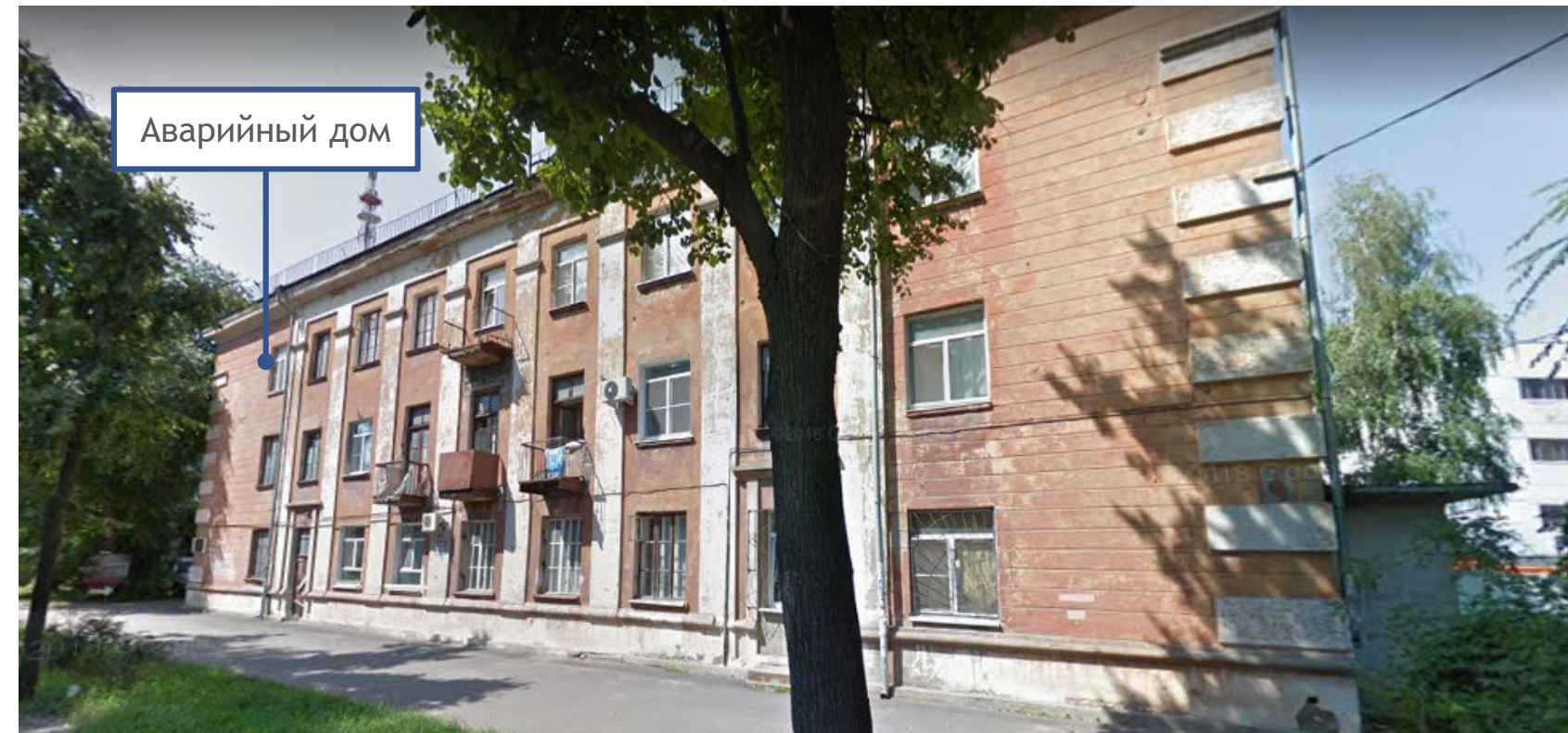
Воронеж

Точечные аварийные МКД в окружении разнородной по функции, морфологии и состоянию застройки - комплексный реновационный проект невозможен, требуется точечное обновление с учетом сложившейся планировки

1 улица Революции 1905 года, 14



2 улица Революции 1905 года, 4





3 улица Революции 1905 года



4 улица Революции 1905 года



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию

138,3 и 711,7 кв. м
Площади аварийных МКД

5 и 65 человек
Проживают в аварийных МКД

1946 и 1955 г.
Года постройки аварийных МКД

Челябинск

Аварийный МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, гаражами - потенциал для комплексного редевелопмента

1 улица Кронштадская



2 улица Кронштадская



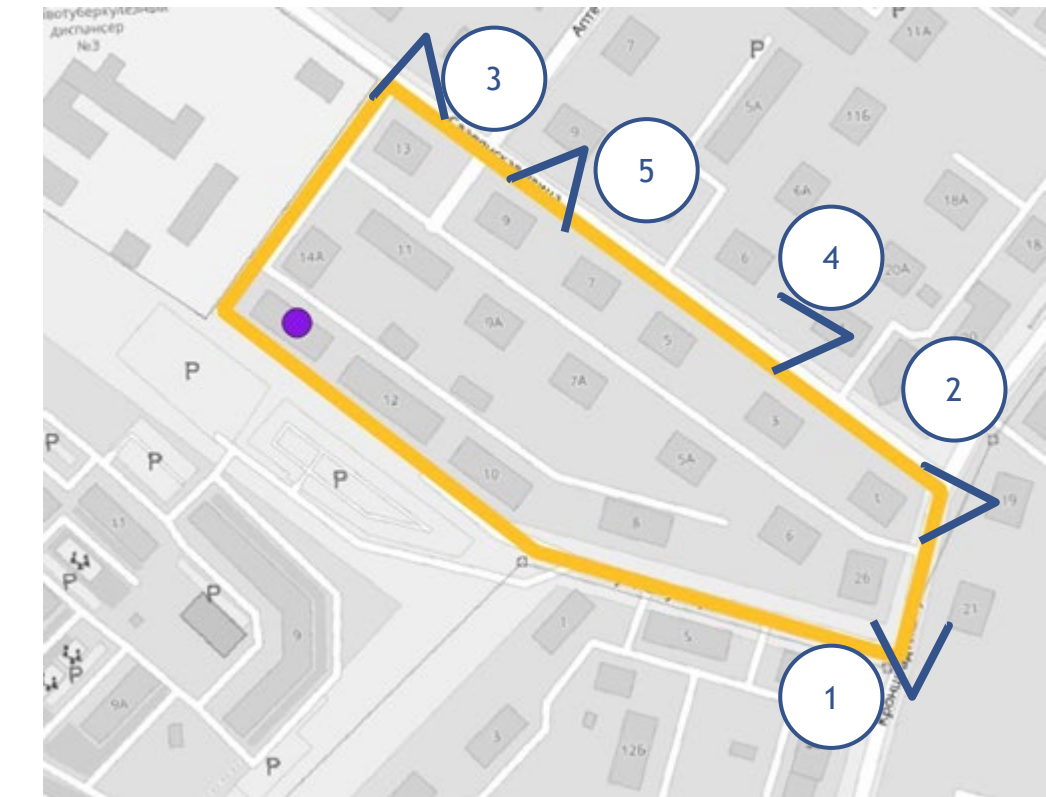
3 улица Словянская



4 улица Словянская



5 улица Словянская



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

4,3 га
Площадь территории

297,47 кв. м
Площадь аварийных МКД

19 человек
Проживают в аварийных МКД

1950 г.
Год постройки аварийного МКД

Челябинск

Аварийный МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, ИЖС, гаражами, погребями, сараями - потенциал для комплексного редевелопмента

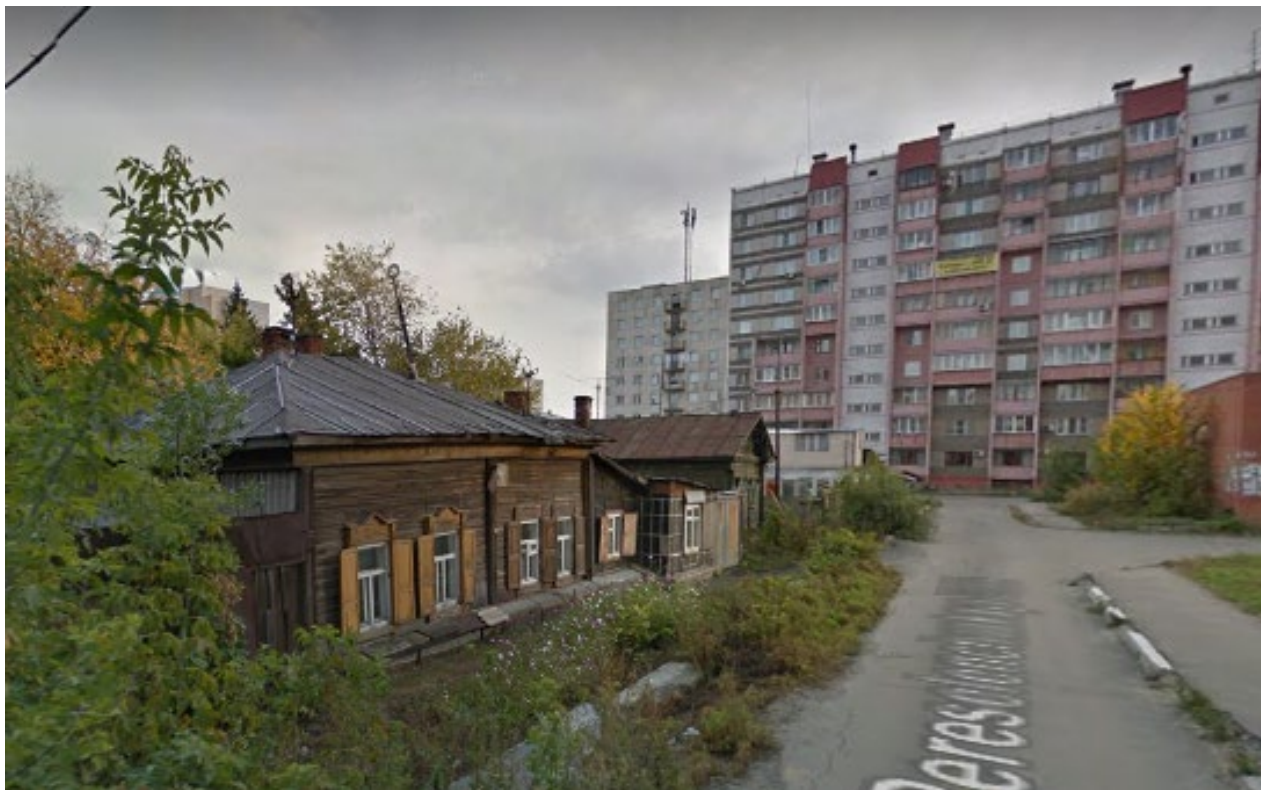
1 улица Красный переулок



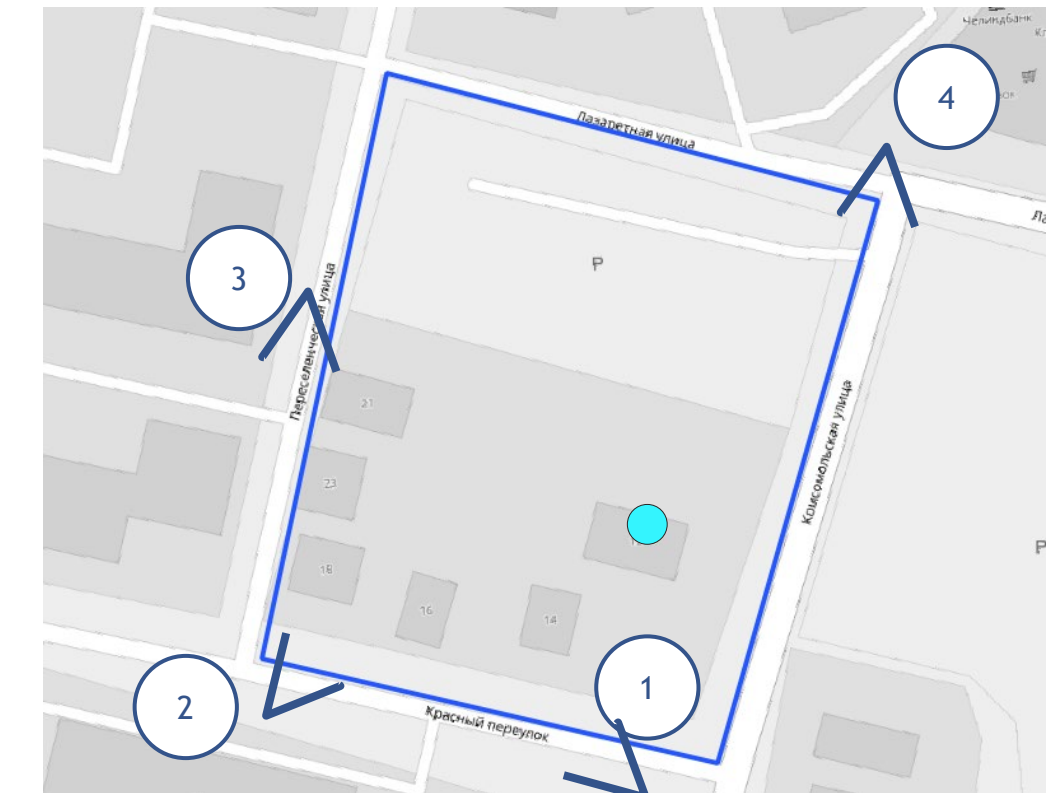
2 улица Красный переулок






3 улица Переселенческая



4 улица Комсомольская



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития

6,4 га
Площадь территории

29,3 кв. м
Площадь аварийного МКД

4 человек
Проживают в аварийном МКД

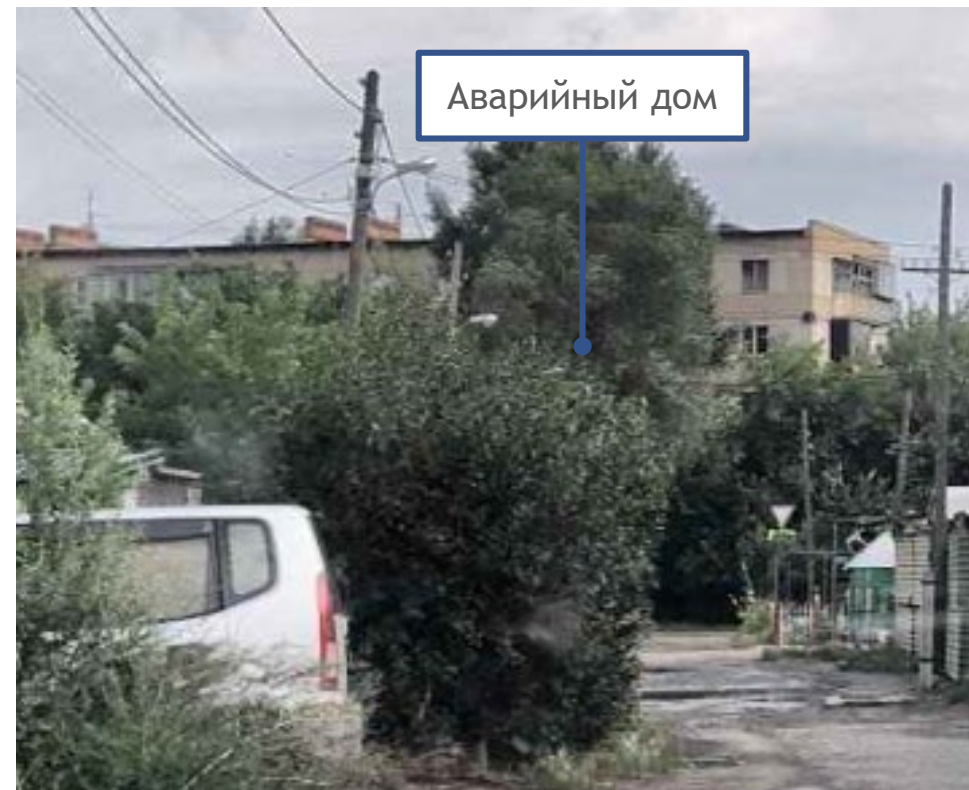
1950 г.
Год постройки аварийного МКД



Челябинск

Точечный аварийный МКД в окружении домов удовлетворительного состояния. Комплексный редевелопмент затруднен. При этом окружающие дома незначительно отличаются внешне от аварийного МКД

1 улица Потемкина, 43



2 улица Артиллерийская



3 улица Потемкина





4 улица Артиллерийская



5 двор по улице Горького



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию

2605 кв. м

Площадь аварийного МКД

135 человек

Проживают в аварийном МКД

1950 г.

Год постройки аварийного МКД



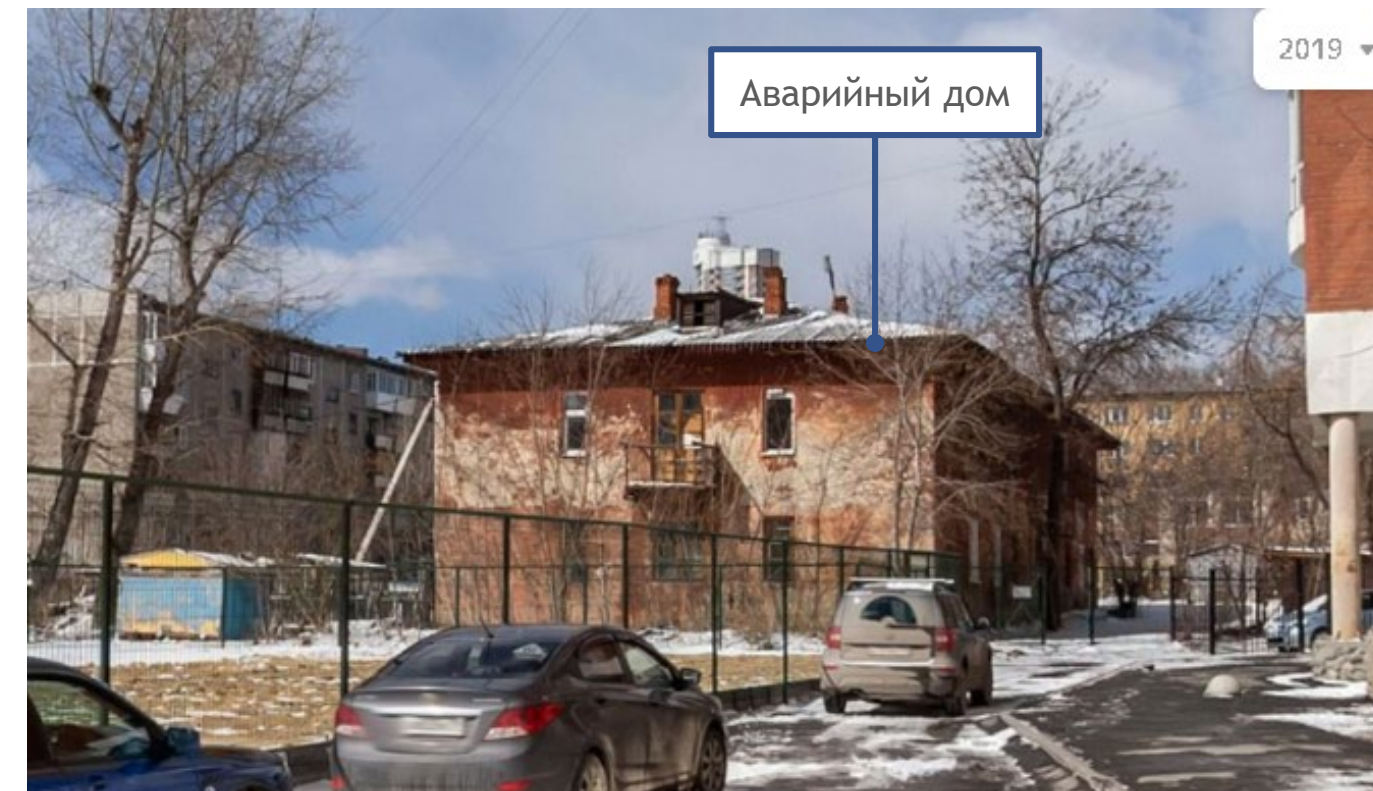
Екатеринбург

Точечные аварийные МКД формируют территорию для комплексного редевелопмента

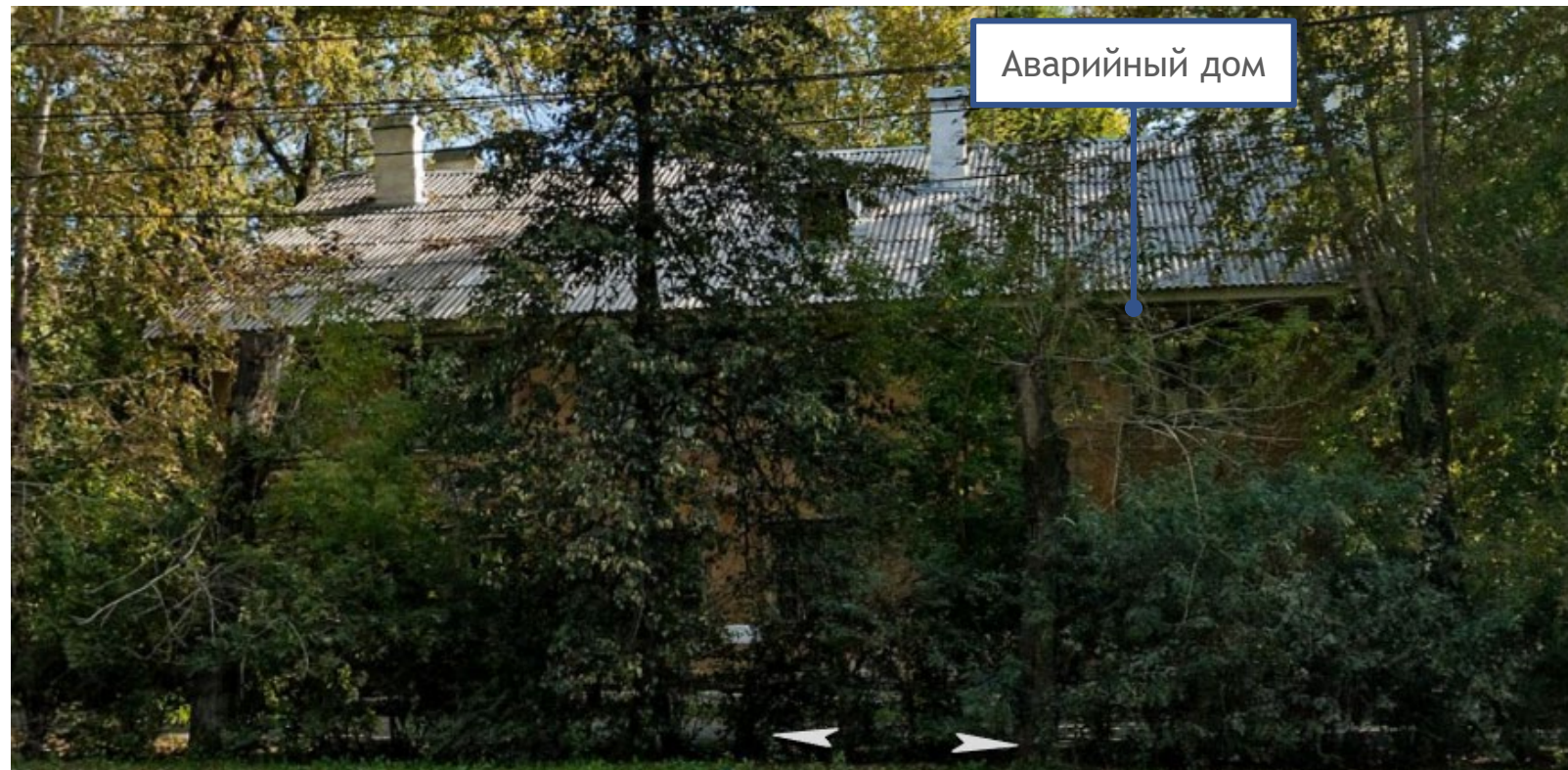
1 улица Ботаническая, 15



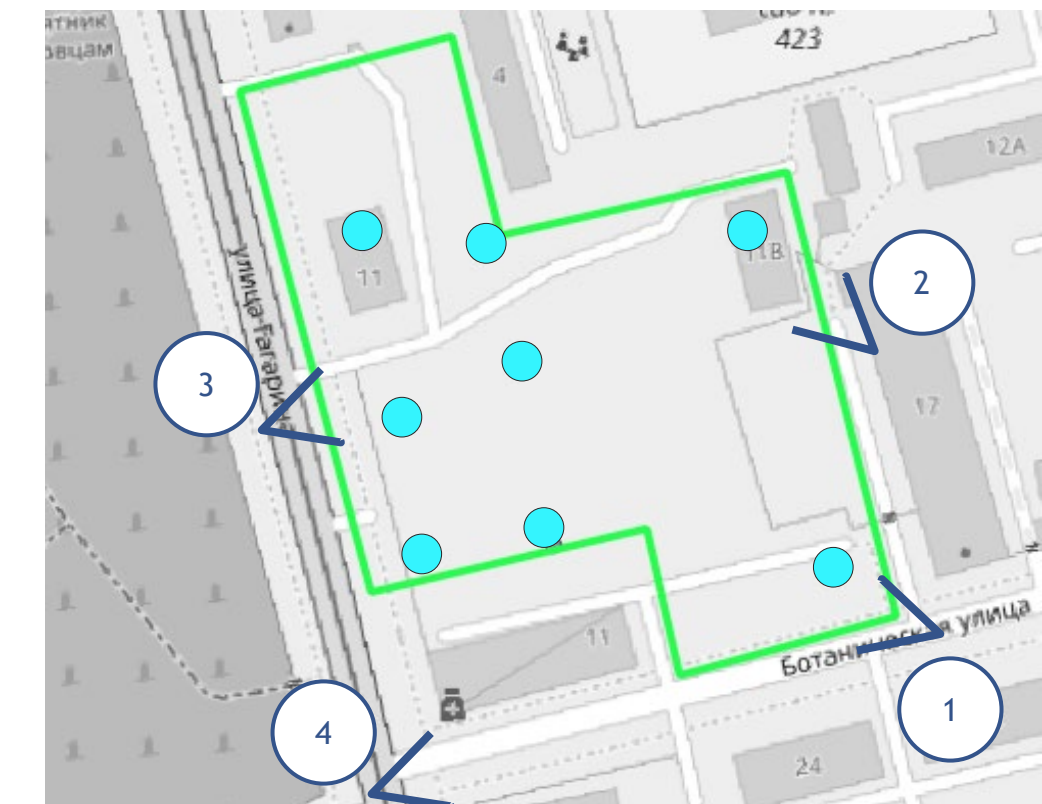
2 улица Гагарина, 11В



3 улица Гагарина, 13



4 улица Ботаническая



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

1,8 га
Площадь территории

2507,4 кв. м
Площадь аварийных МКД

200 человек
Проживают в аварийных МКД

1948, 1950, 1952 г.
Года постройки аварийных МКД



Екатеринбург

Точечный аварийный МКД в окружении домов удовлетворительного состояния. Комплексный редевелопмент затруднен. При этом пятиэтажки незначительно отличаются внешне от аварийного МКД

1 улица Азина, 18



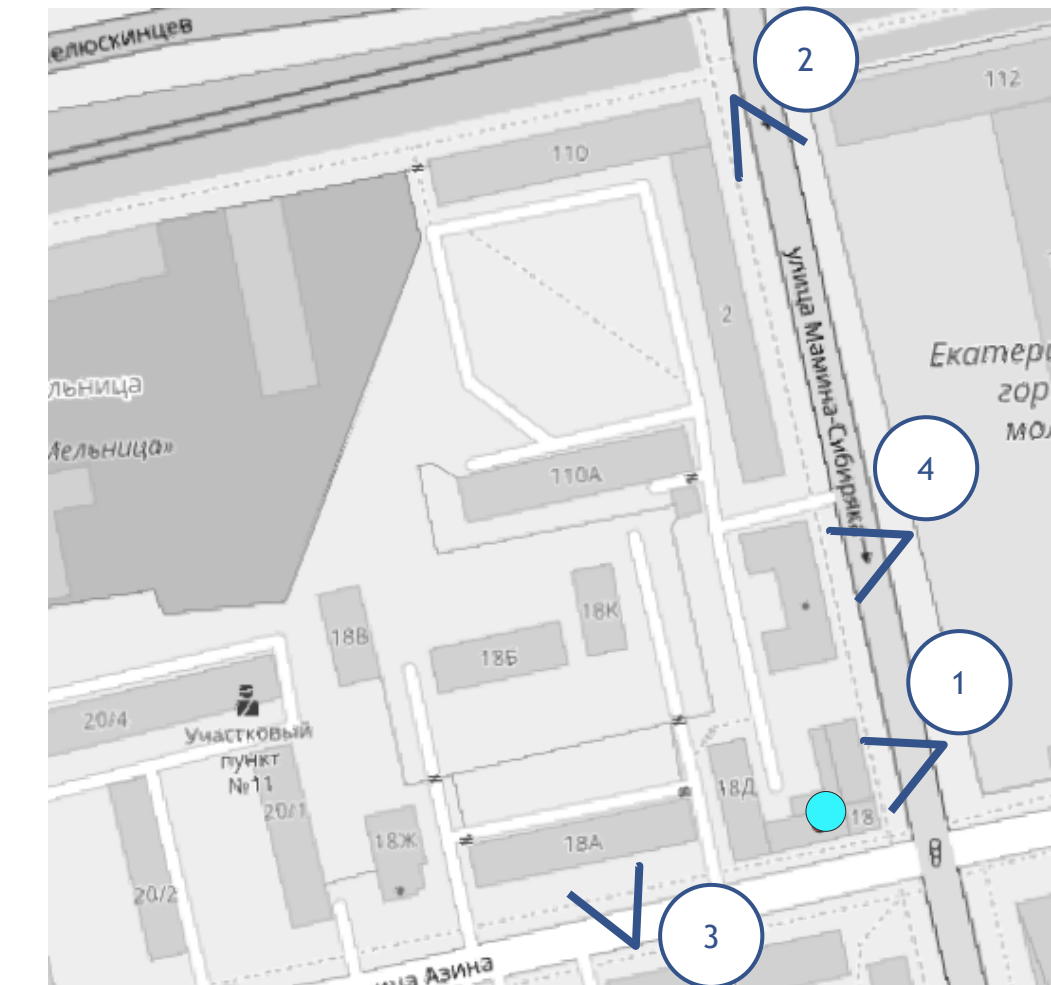
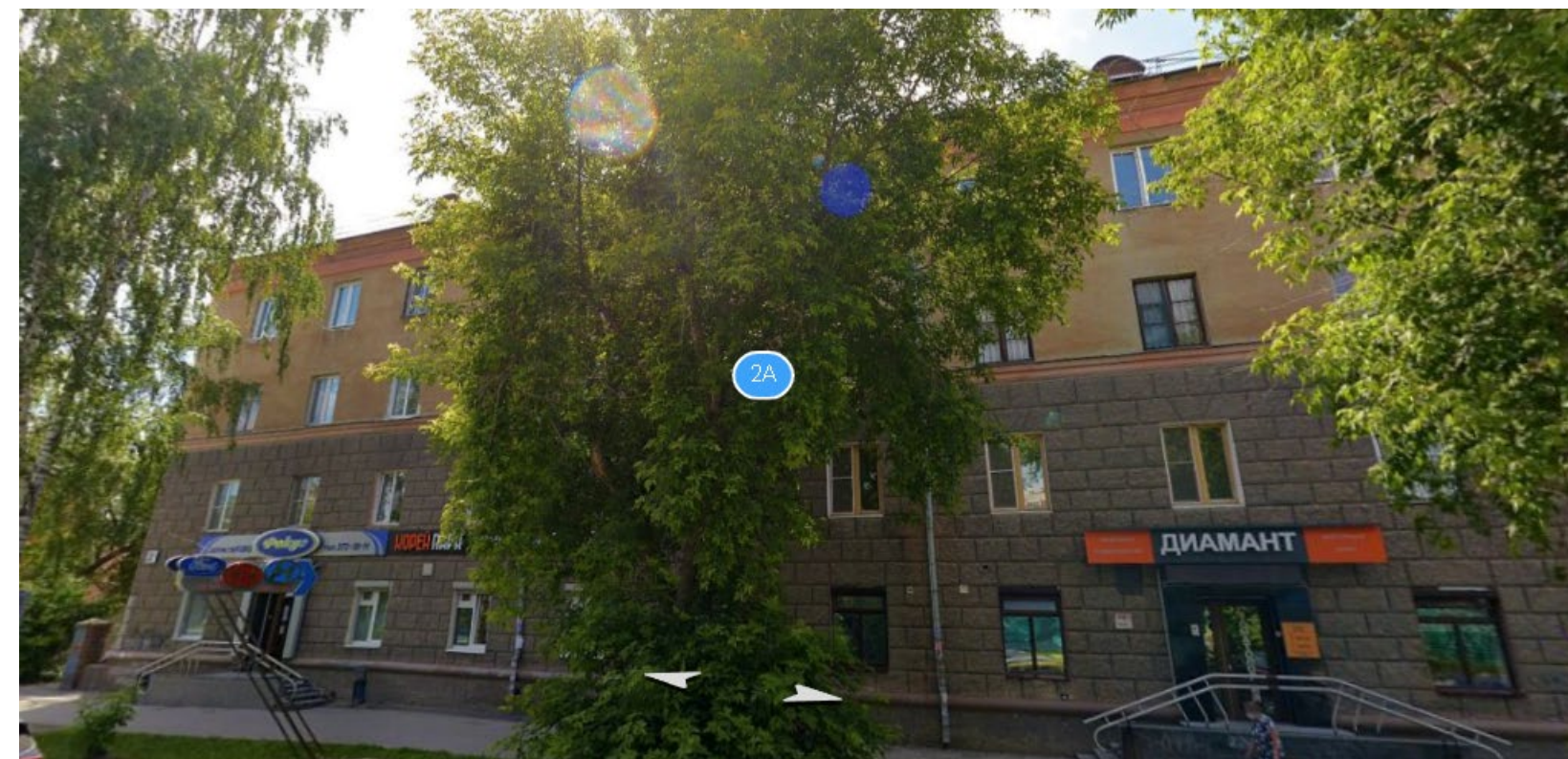
2 улица Мамина-Сибиряка





3 улица Азина



4 улица Мамина-Сибиряка



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию

73,7 кв. м

Площадь аварийных МКД

7 человек

Проживают в аварийных МКД

1950 г.

Год постройки аварийного МКД

Ростов-на-Дону

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, ИЖС, гаражами, погребями, сараями - потенциал для комплексного редевелопмента

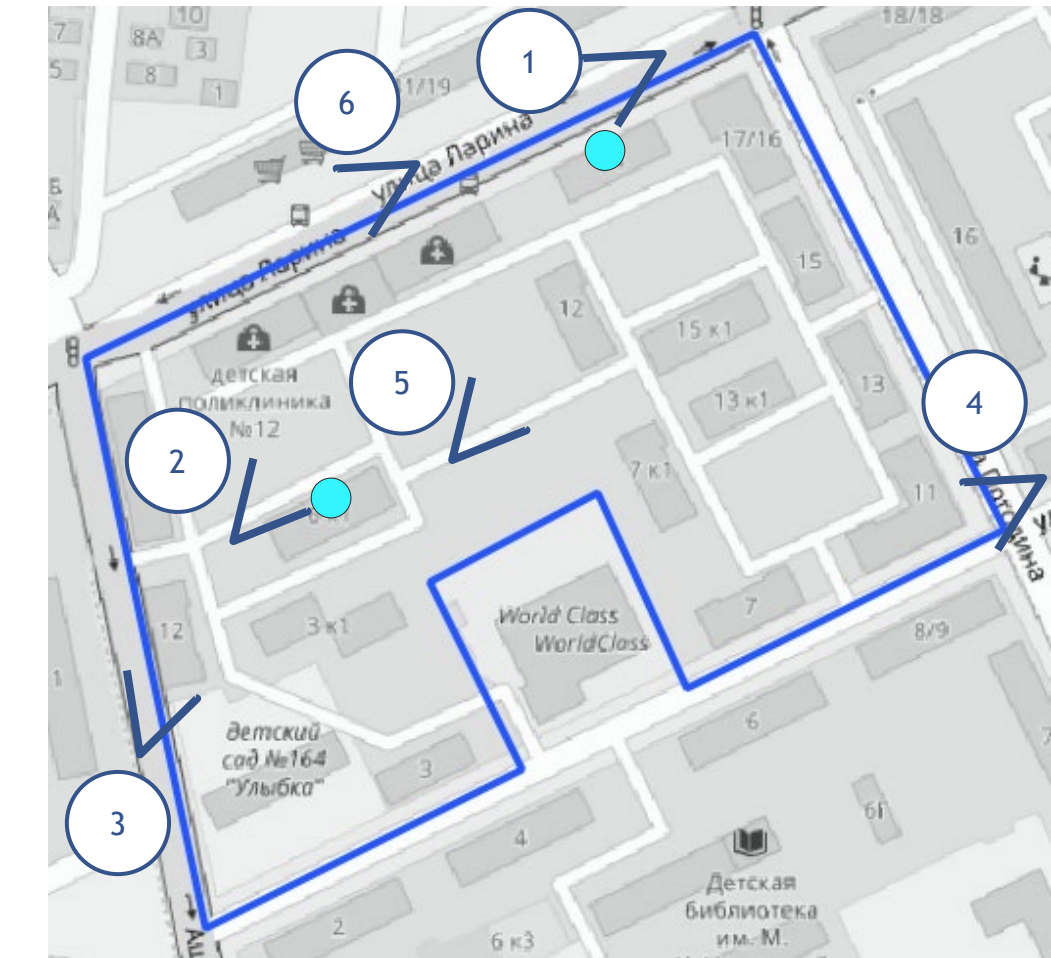
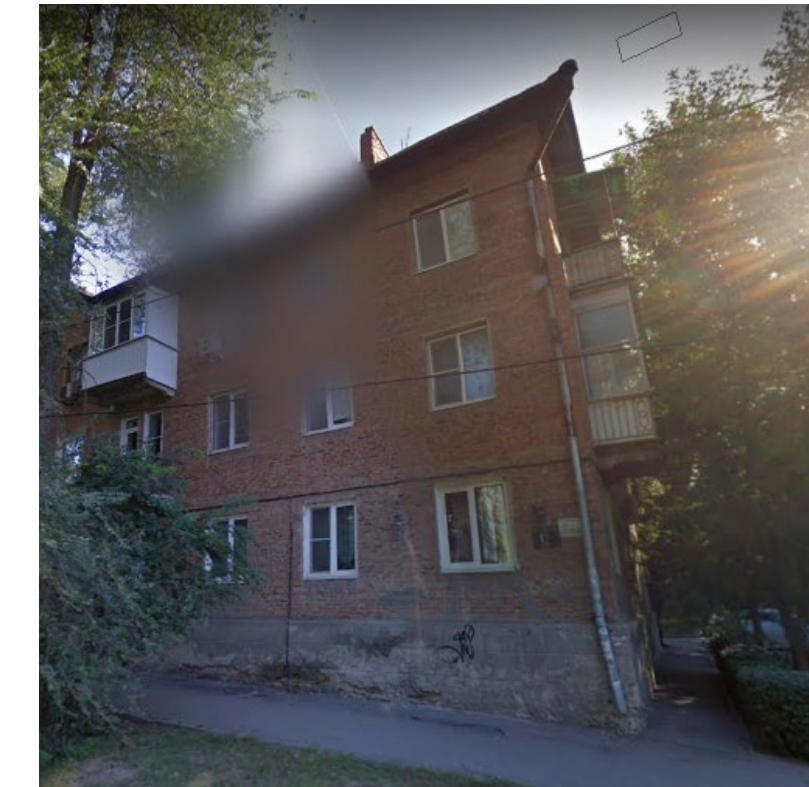
1 улица Ларина, 14



2 улица Ларина, 6/1



3



4






5



6



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития

1042,65 кв. м

Площадь аварийных МКД

5 га

Площадь территории

137 человек

Проживают в аварийных МКД

1956-1958 г.

Года постройки аварийных МКД



Ростов-на-Дону

Точечный аварийный МКД в окружении МКД различных периодов строительства в удовлетворительном состоянии.

Комплексный редевелопмент затруднен

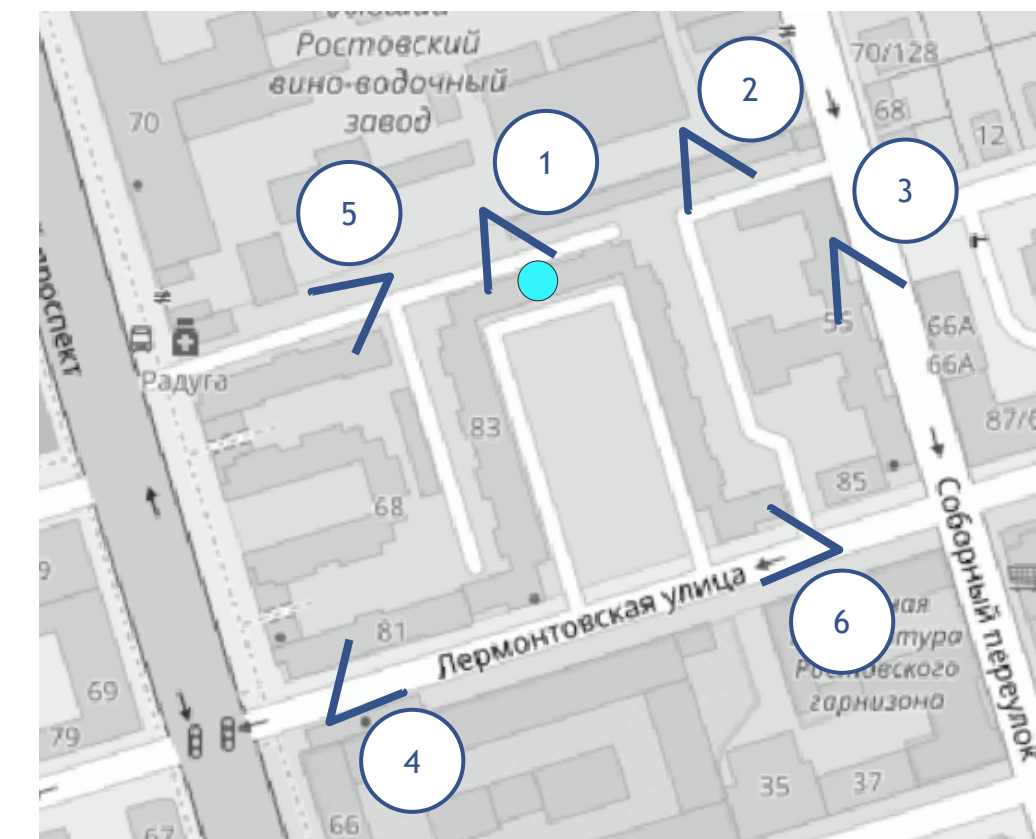
1 улица Лермонтовская, 83 Г





2



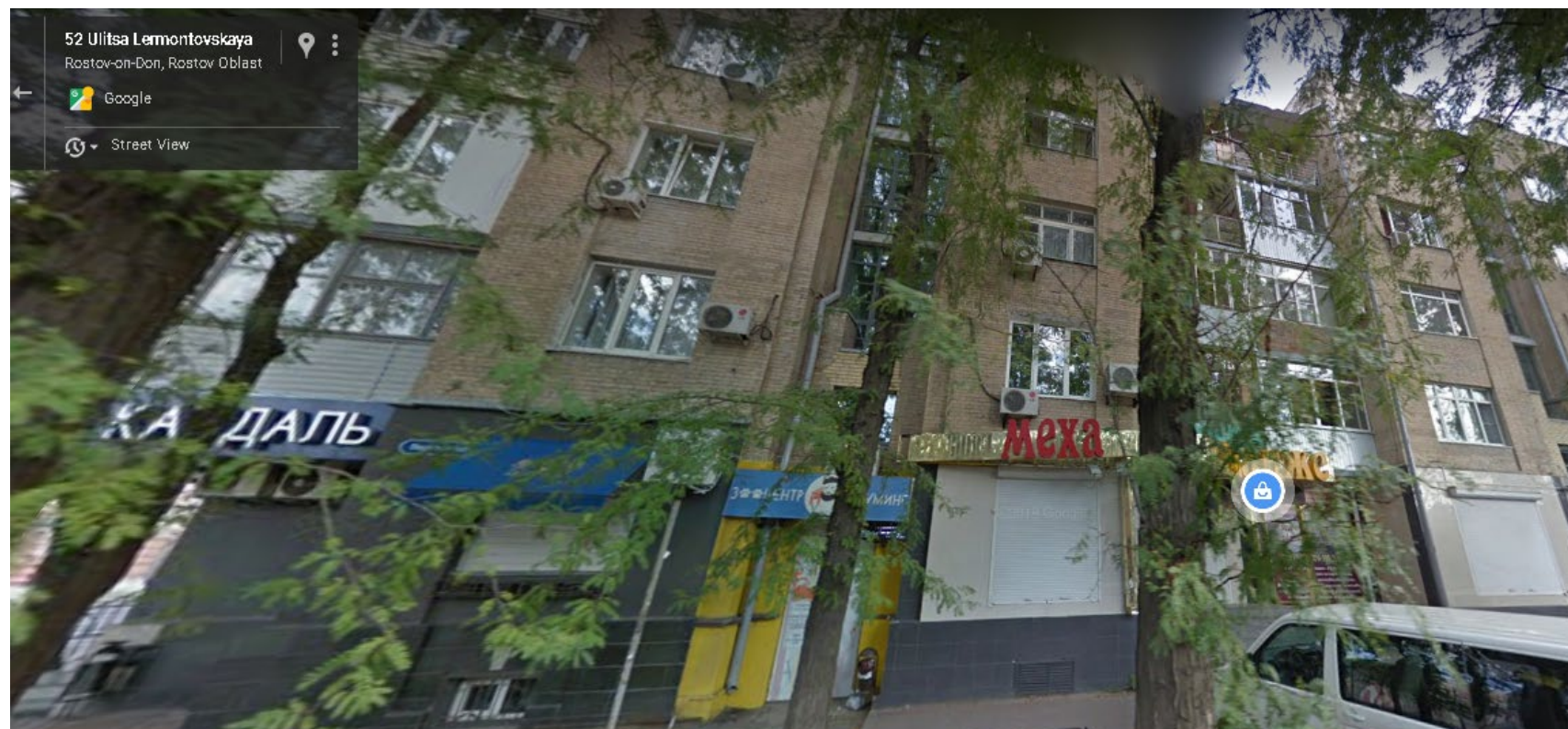
3



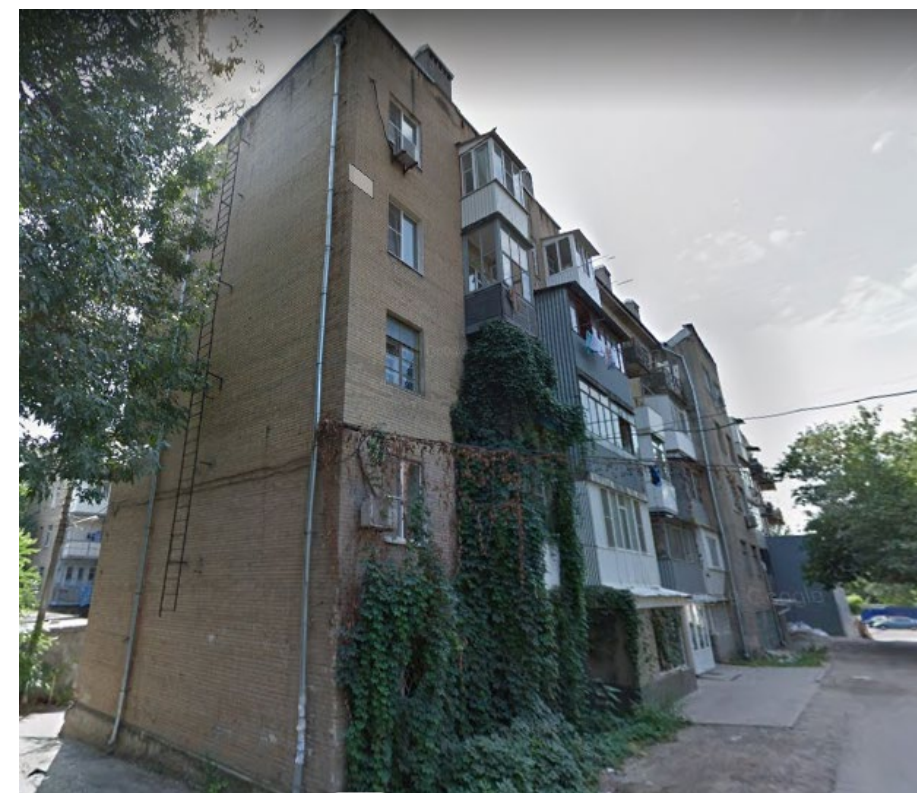
Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию

4



5



6



1520,20 кв. м
Площадь аварийного МКД

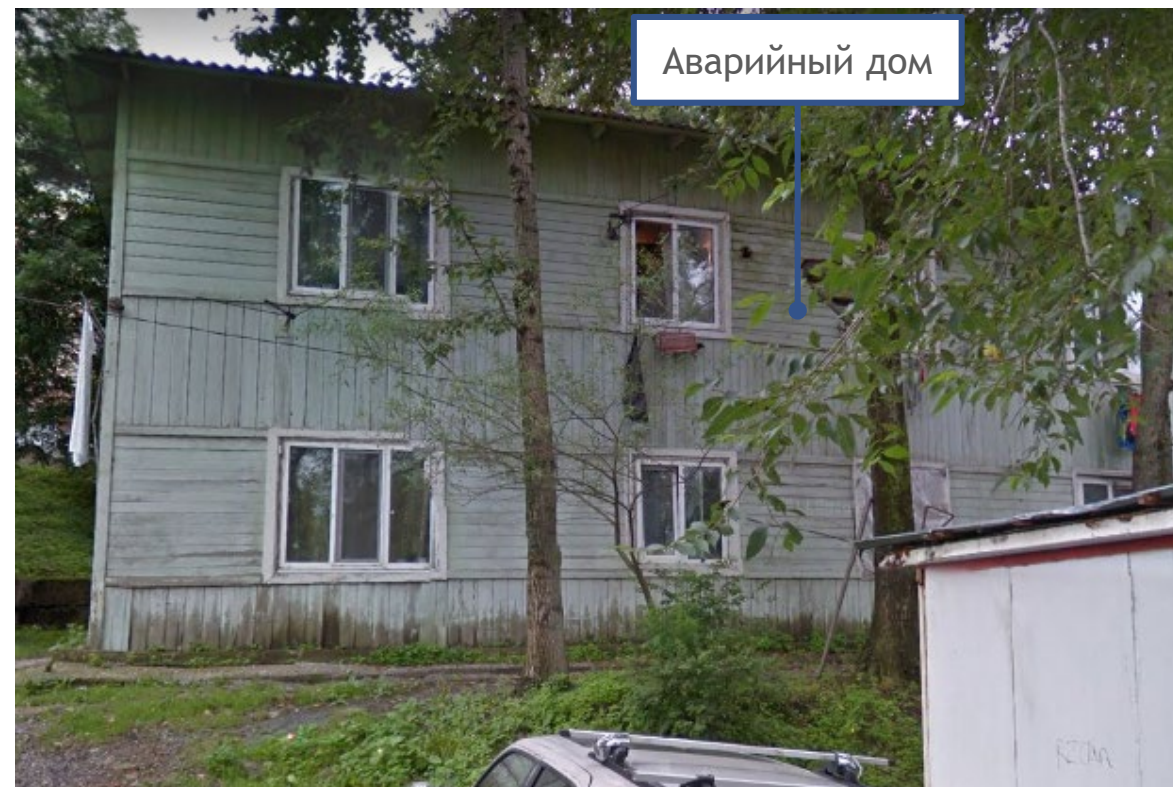
79 человек
Проживают в аварийных МКД

1932 г.
Год постройки аварийного МКД

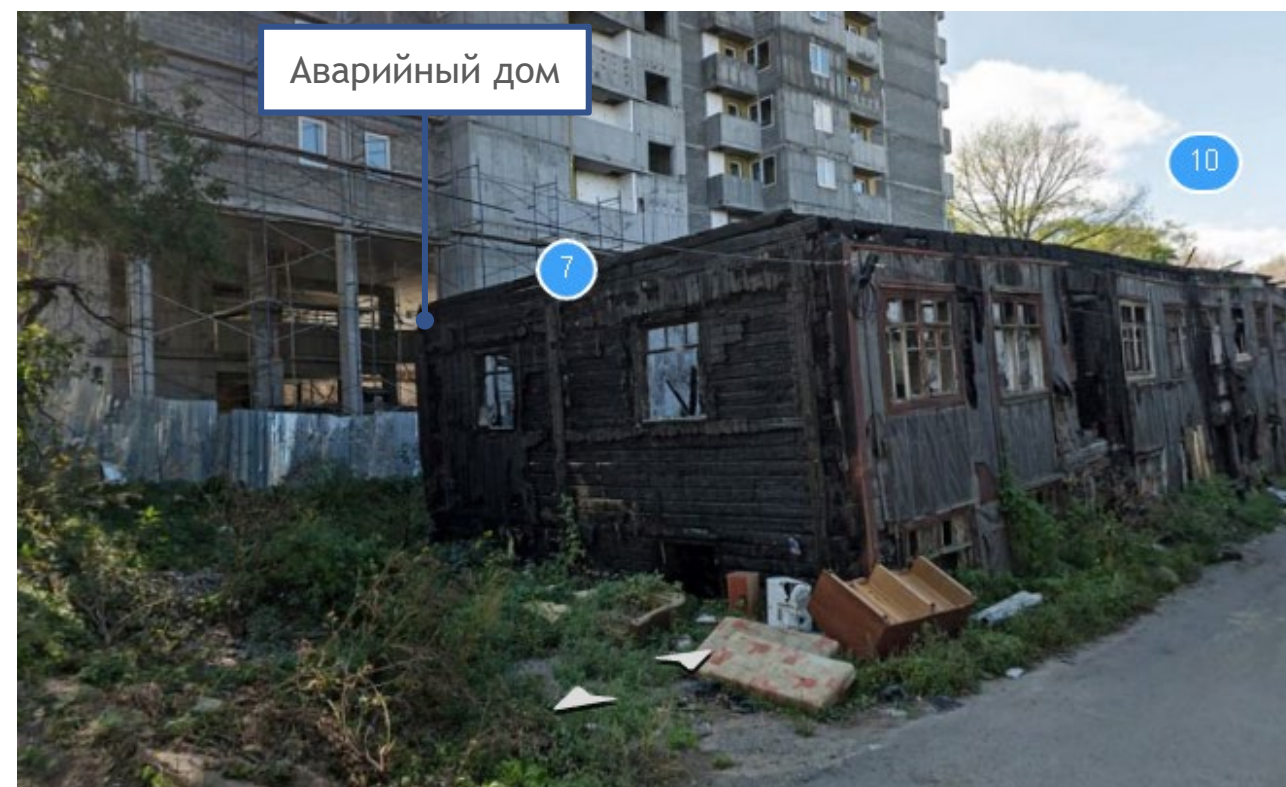
Владивосток

Аварийные МКД в окружении однородной застройки. Возможен комплексный редевелопмент (РЗТ) за исключением земельного участка с новым точечным МКД

1 улица Талалихина, 9



2 улица Талалихина, 10



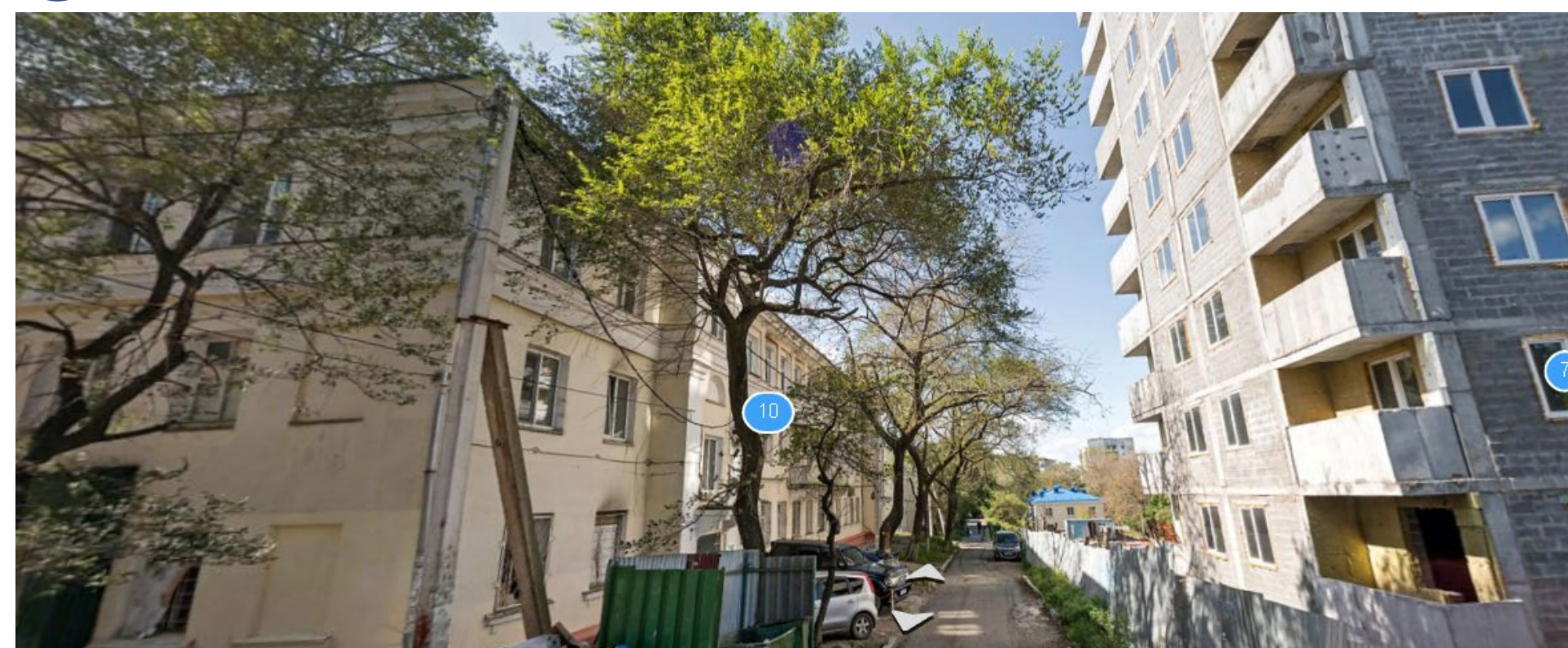
3 улица Талалихина, 8






4 улица Талалихина, 6



5



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию
-  - Границы предлагаемого развития

1386,89 кв. м
Площадь аварийных МКД

3,5 га
Площадь территории

104 человек
Проживают в аварийных МКД

1939, 1941, 1947, 1948 г.
Года постройки аварийных МКД



Владивосток

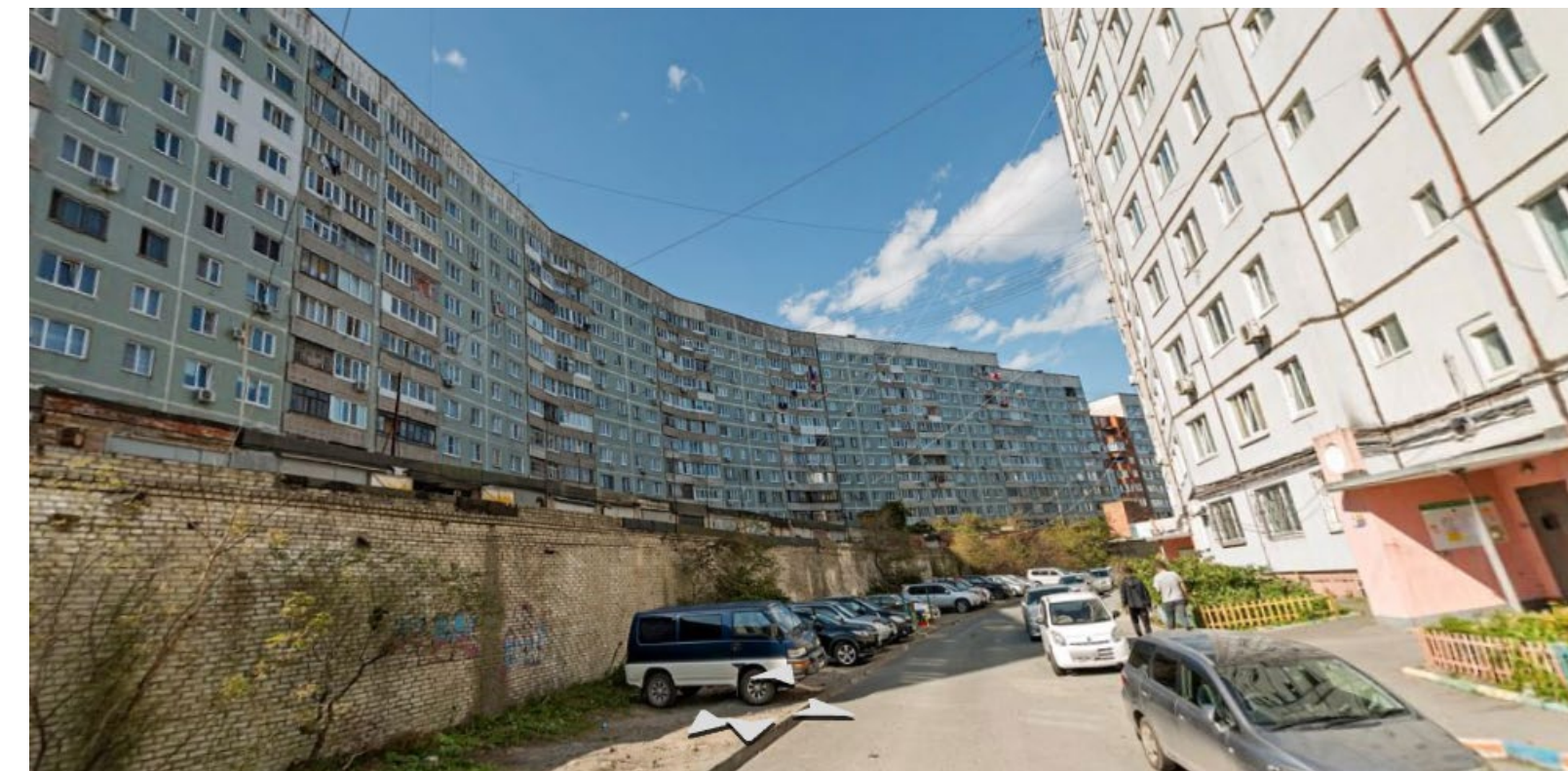
Точечный аварийный МКД в окружении домов удовлетворительного и хорошего состояния.

Комплексный редевелопмент затруднен

1 улица Елочная, 9



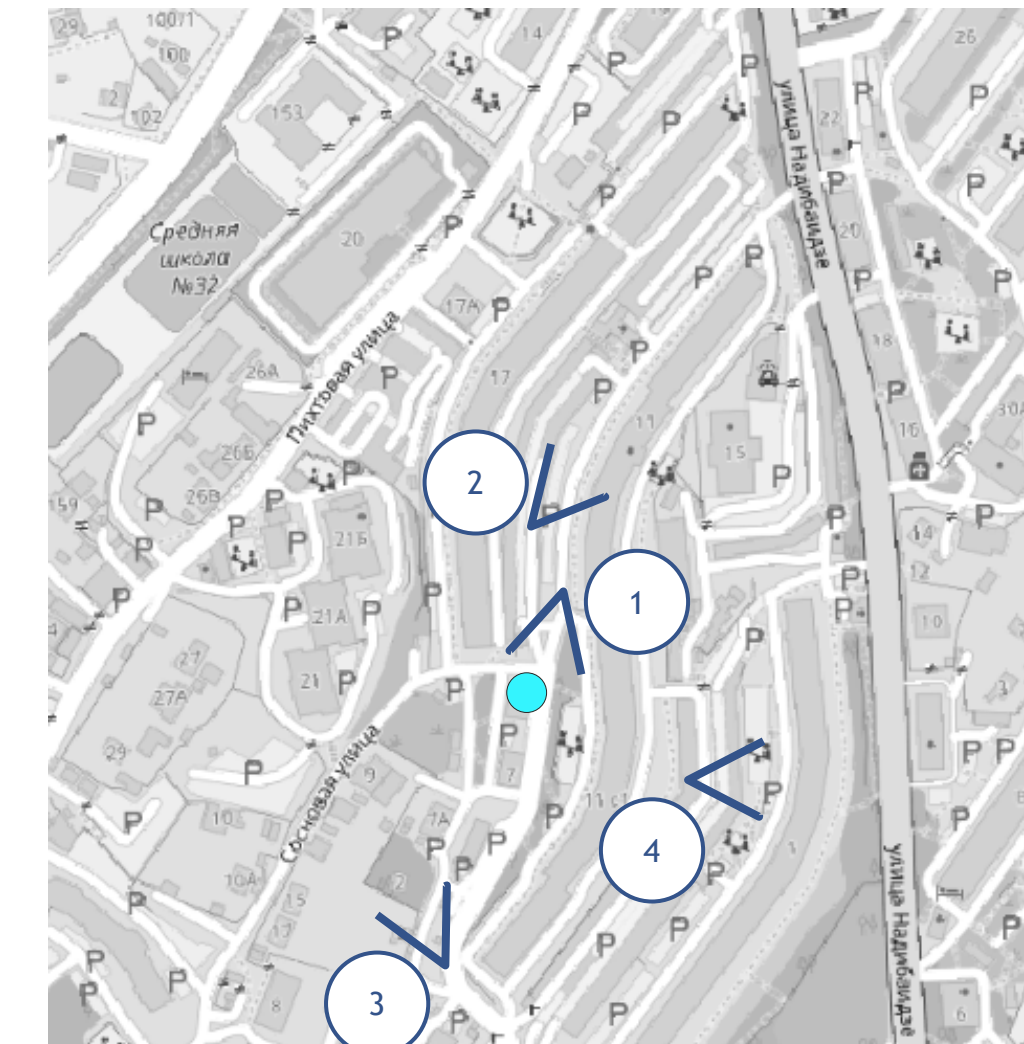
2





3



4



Условные обозначения

-  - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
-  - Угол взгляда на территорию

168,13 кв. м
Площадь аварийного МКД

13 человек
Проживают в аварийных МКД

1968 г.
Год постройки аварийных МКД



Нижний Новгород

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД и нежилыми объектами - потенциал для комплексного редевелопмента

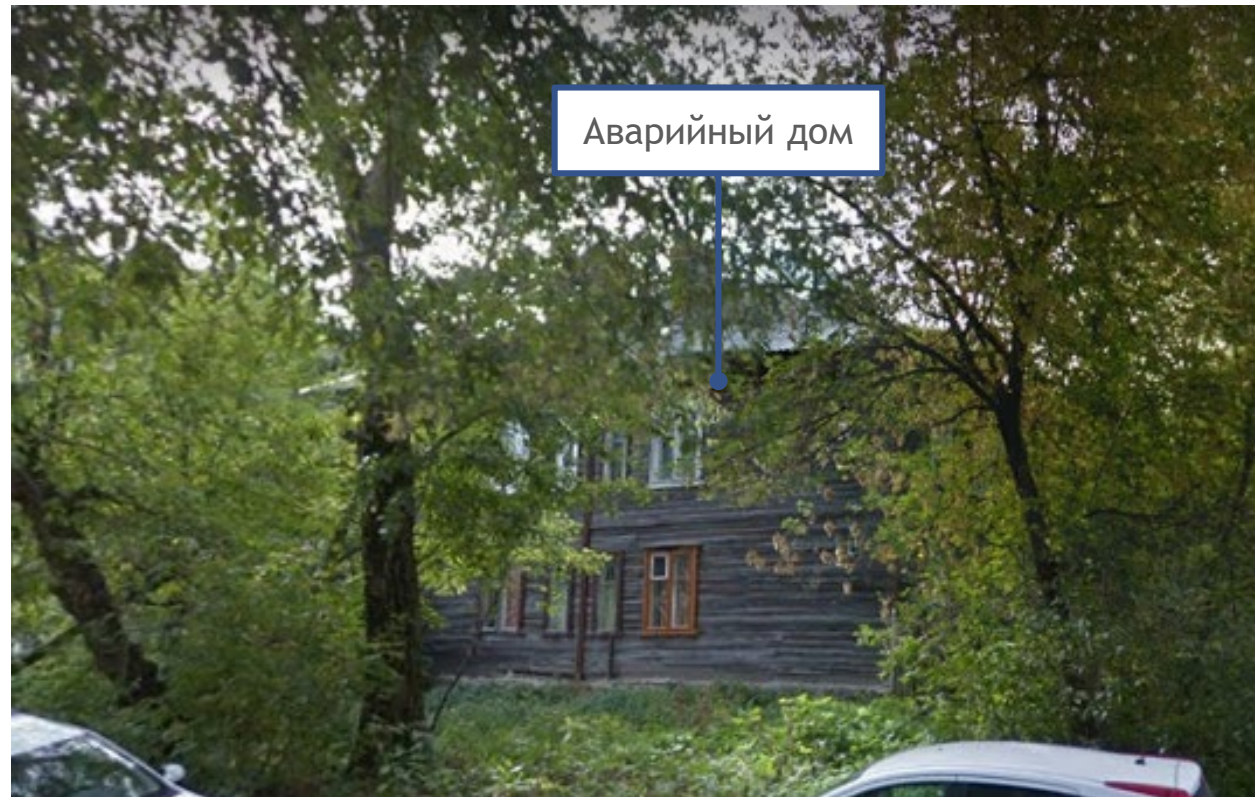
878,5 кв. м
Площадь аварийных МКД

4,9 га
Площадь территории

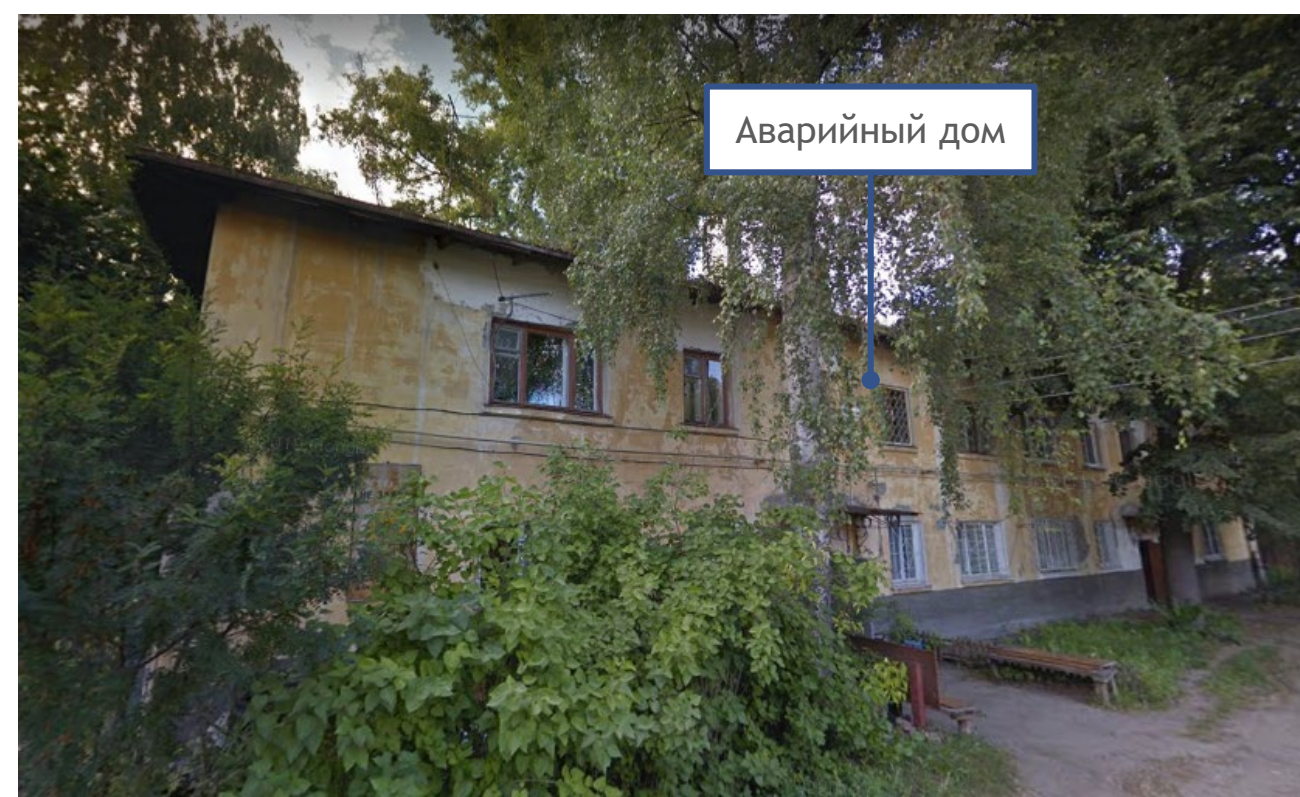
72 человек
Проживают в аварийных МКД

1931, 1956, 1959г.
Года постройки аварийных МКД

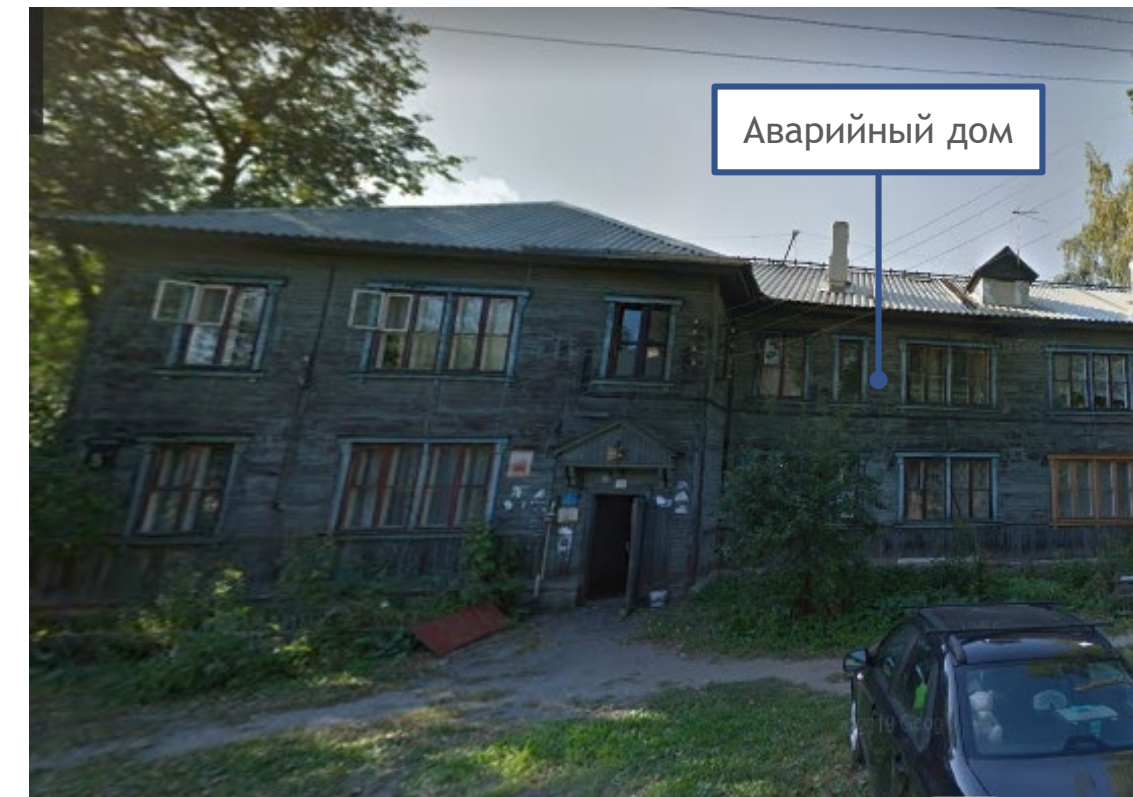
1 улица Профинтерна, 2В



2 улица Усиевича, 3А



3 улица Усиевича, 5А



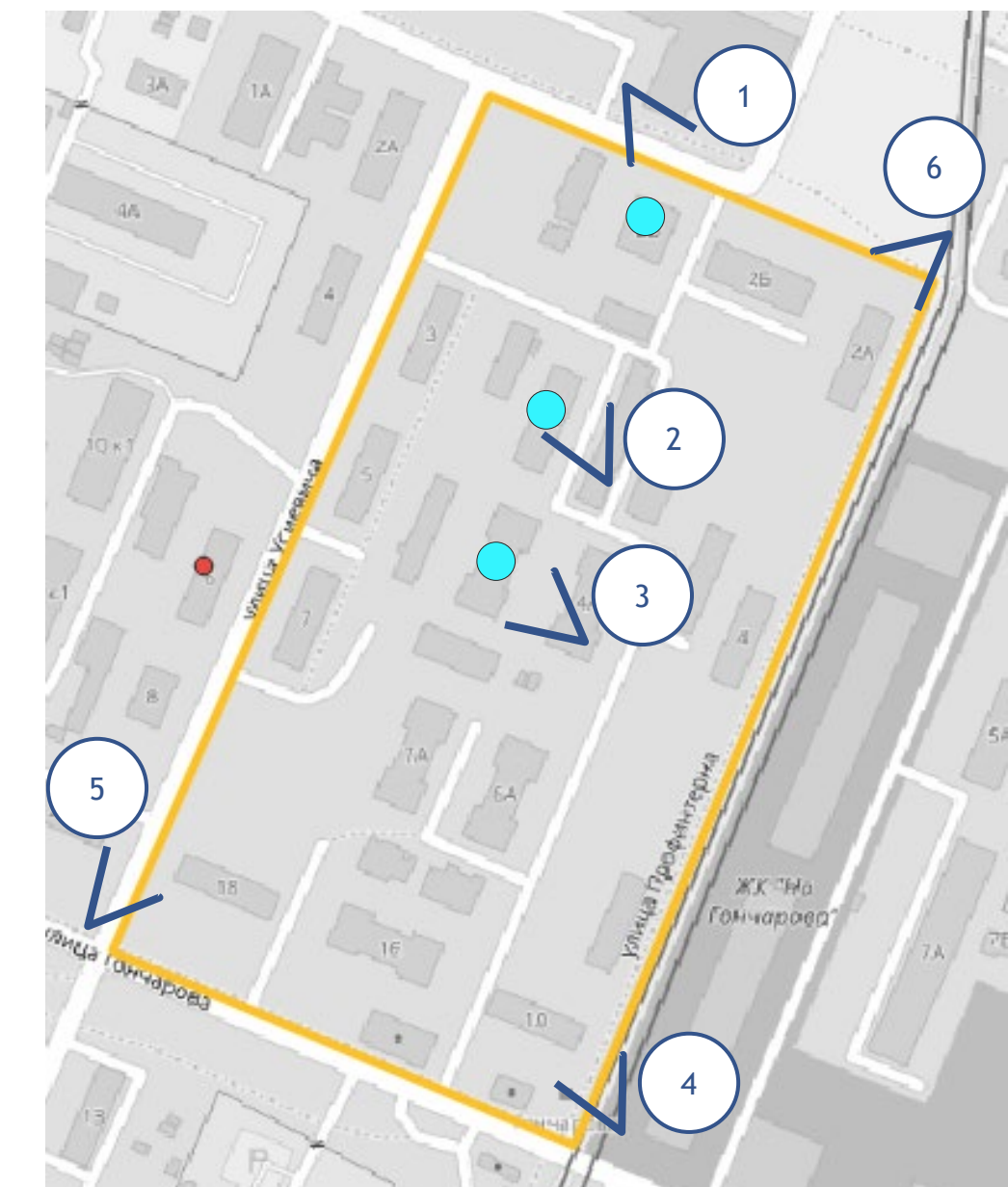
4



5



6



Условные обозначения

- Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

Нижний Новгород

Аварийный МКД в окружении домов удовлетворительного и ветхого состояния, значительную часть квартала занимает плоскостная парковка. Возможен комплексный реновационный проект

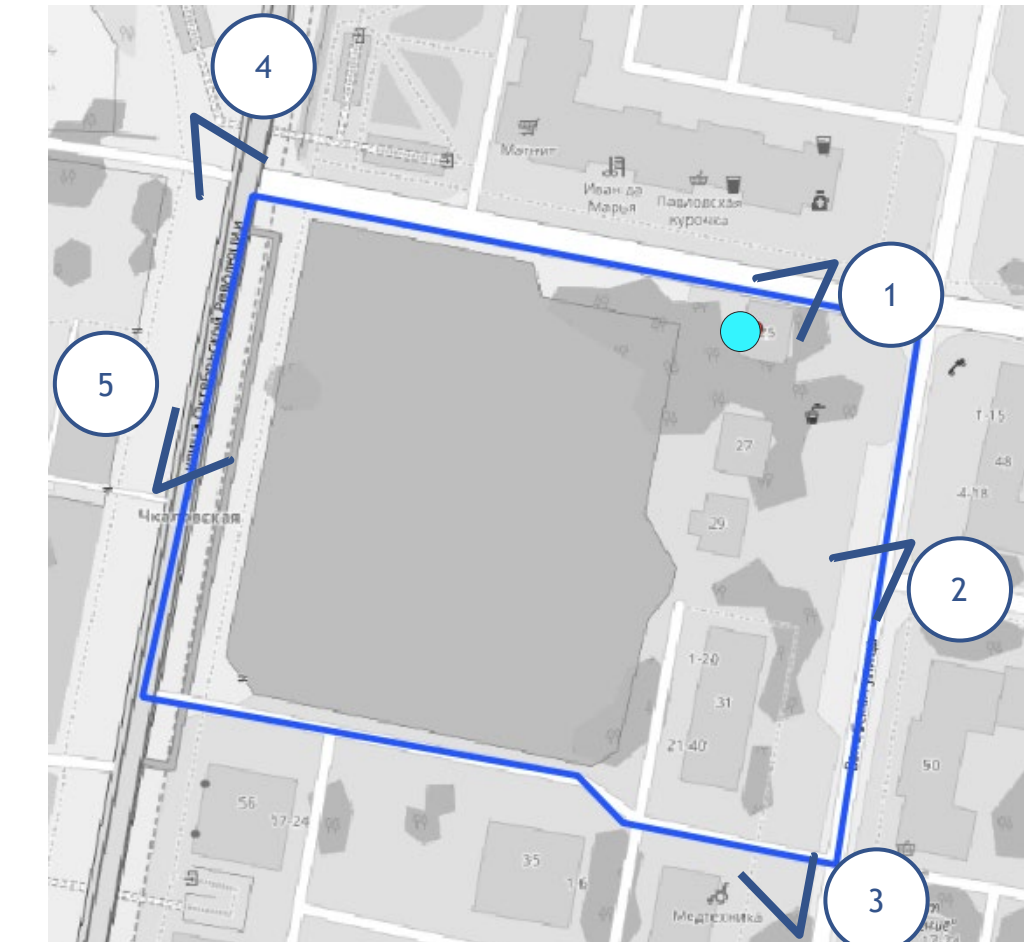
1 улица Витебская, 25



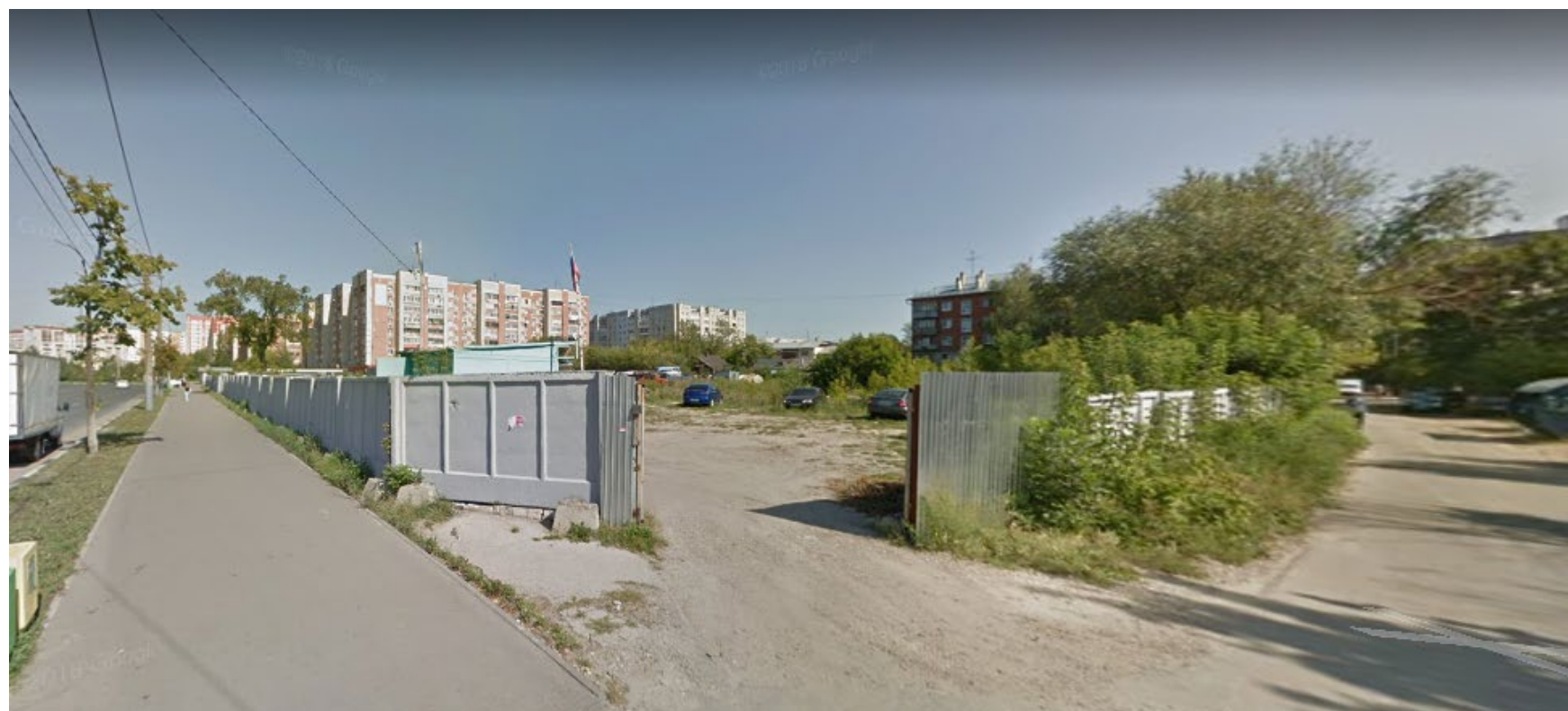
2 улица Витебская



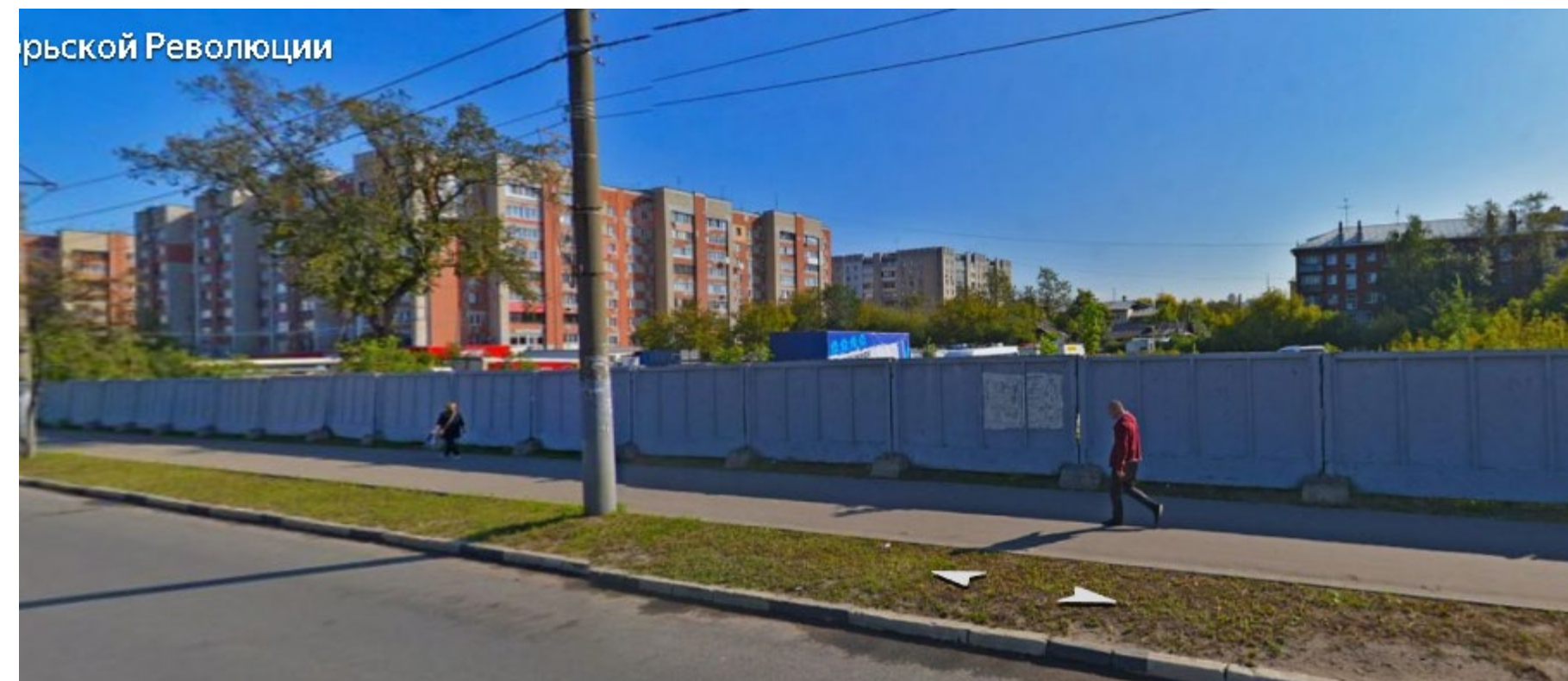
3 улица Витебская



4 улица Анатолия Григорьева



5 улица Октябрьской Революции



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

125,8 кв. м
Площадь аварийных МКД

1,7 га
Площадь территории

7 человек
Проживают в аварийных МКД

1917 г.
Год постройки аварийного МКД



Нижний Новгород

Точечные аварийные МКД в окружении домов удовлетворительного состояния. Комплексный реновационный проект затруднен

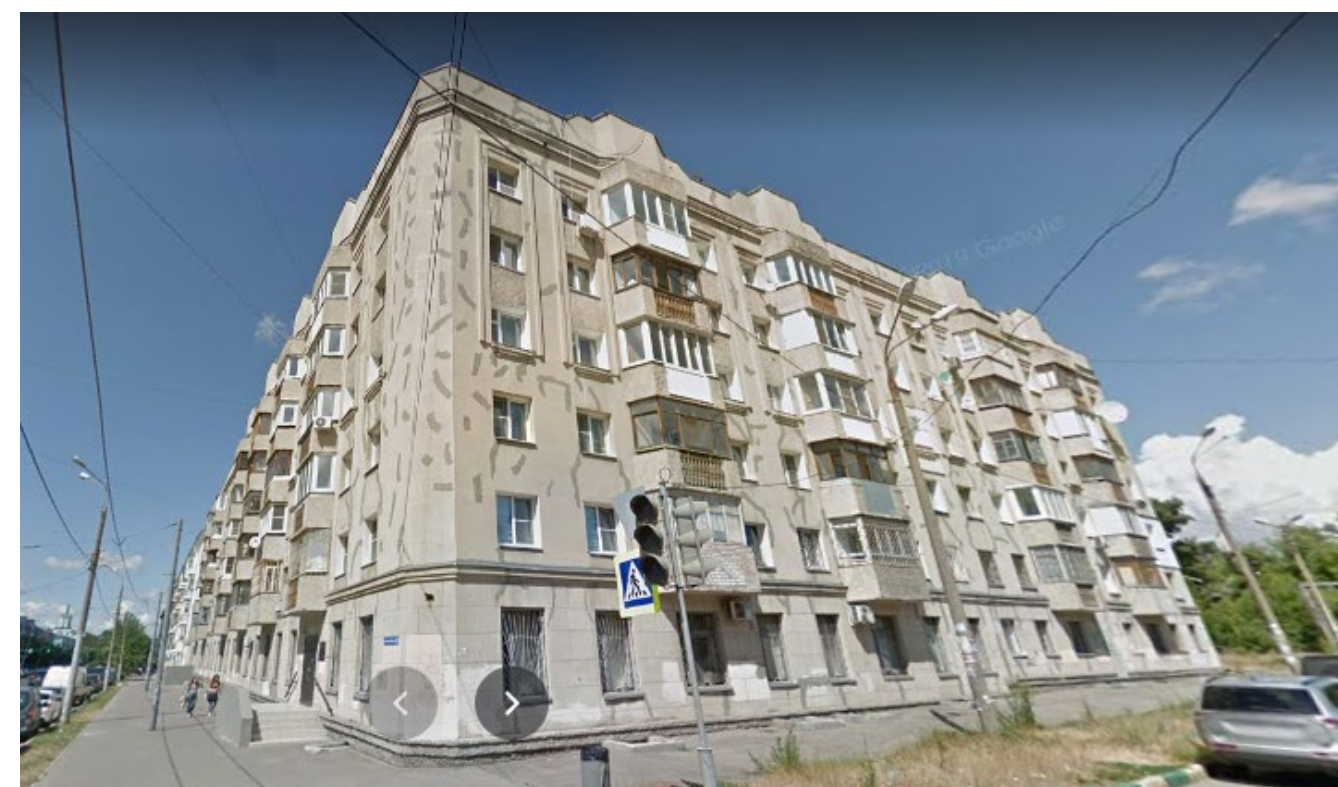
1 улица Правды, 6



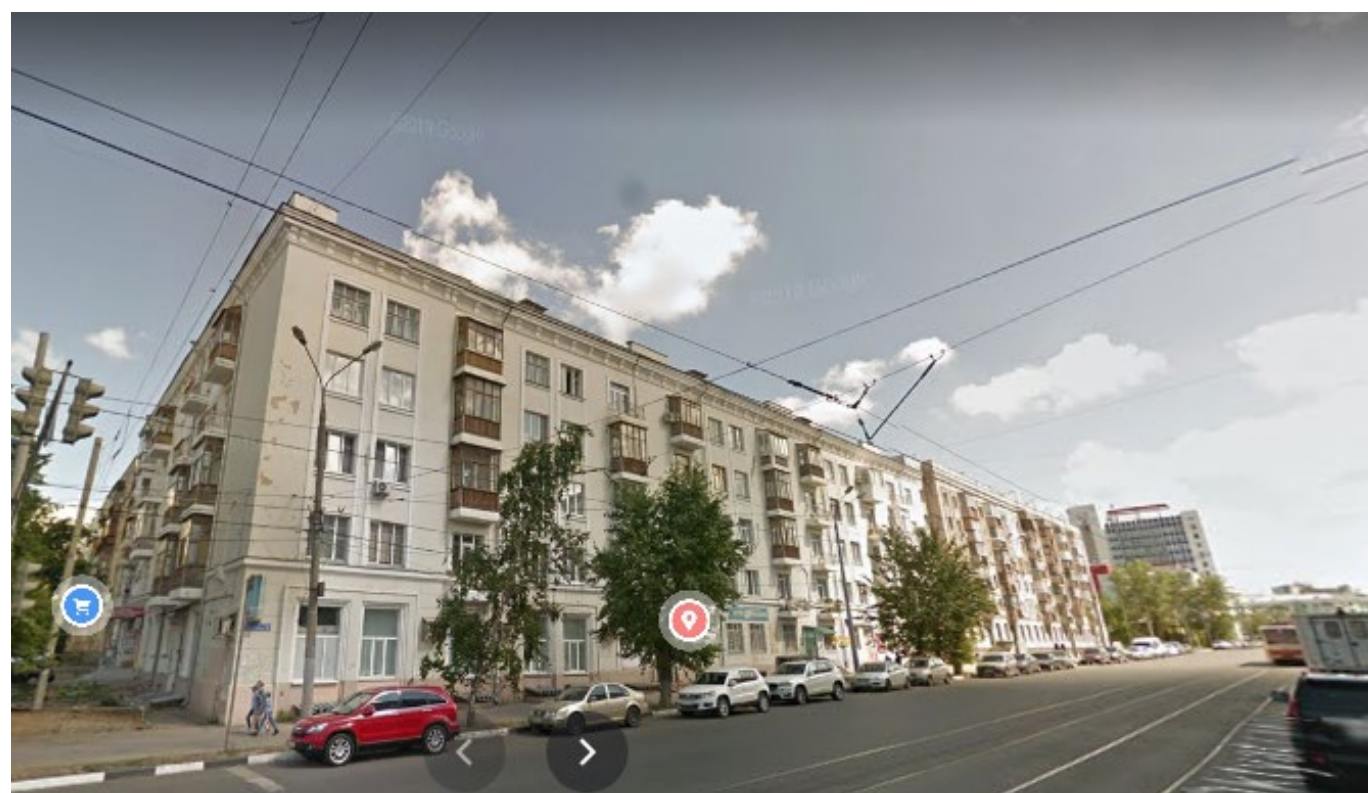
2 улица Правды, 10



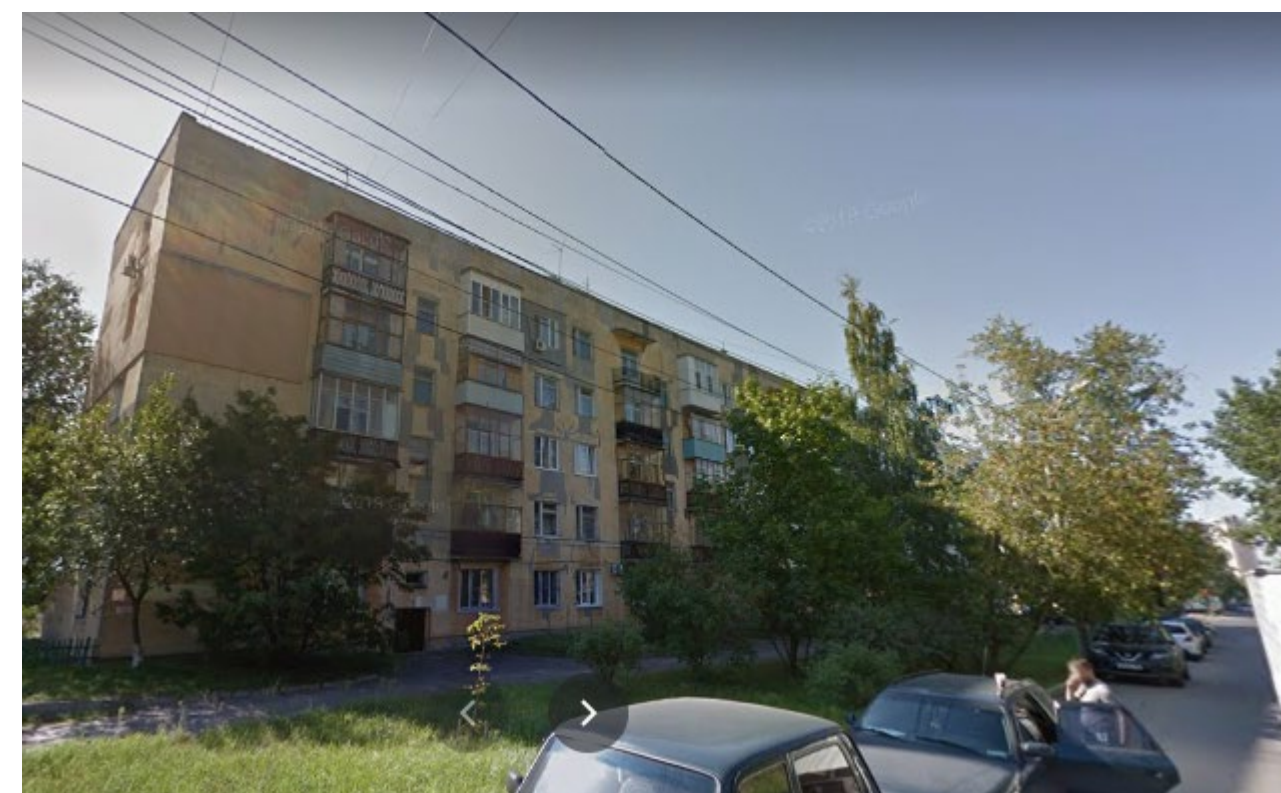
3



4



5



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию

189,9; 99,5 кв. м
Площадь аварийных МКД

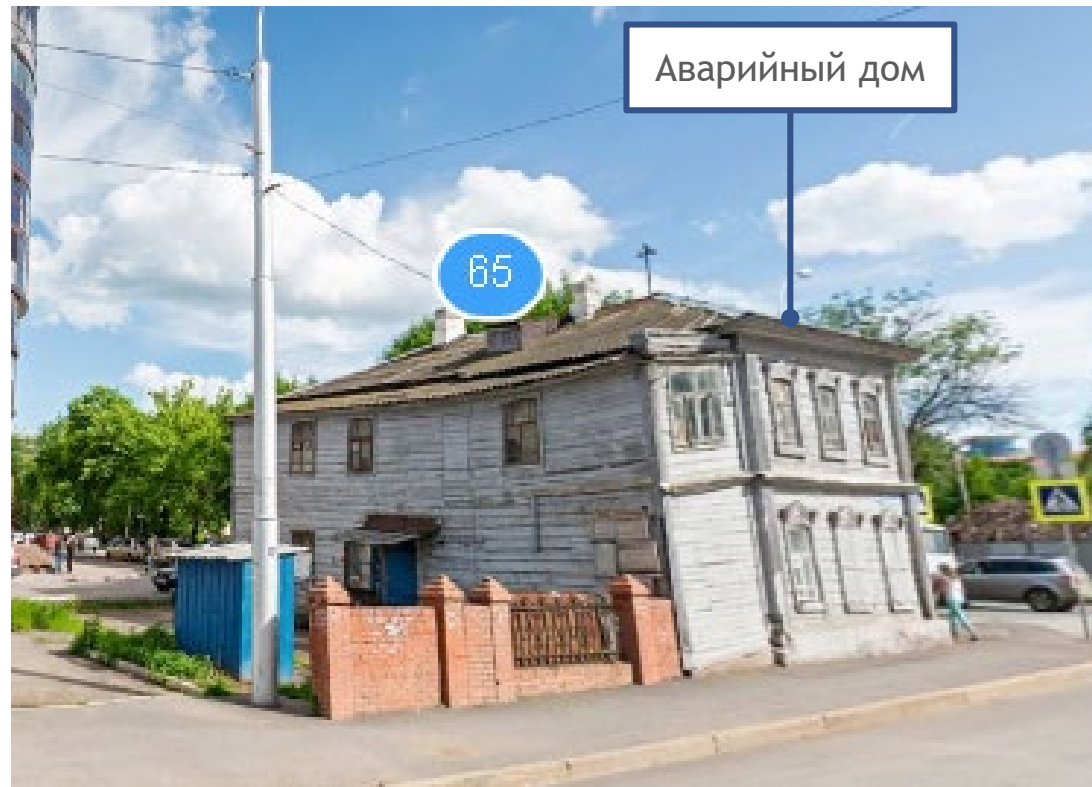
12; 14 человек
Проживают в аварийных МКД

1924 г.
Года постройки аварийных МКД

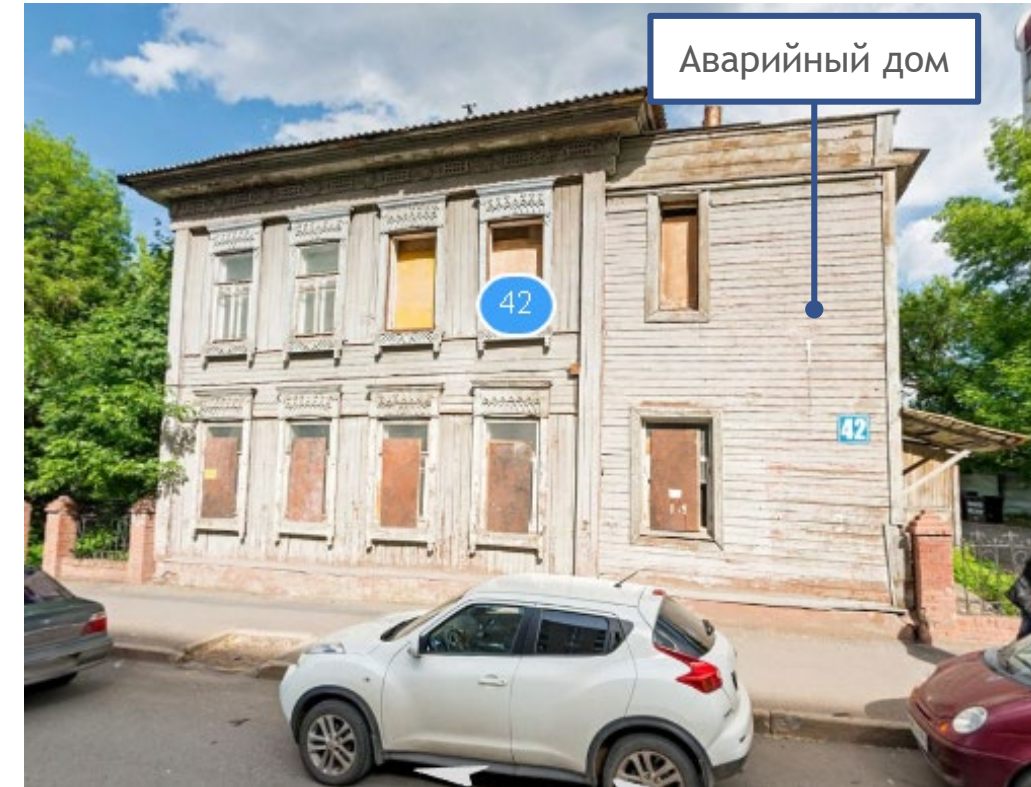
Уфа

Аварийные дома окружены другими МКД и нежилыми объектами различного периода строительства. При признании оставшейся застройки аварийной, есть потенциал комплексного развития

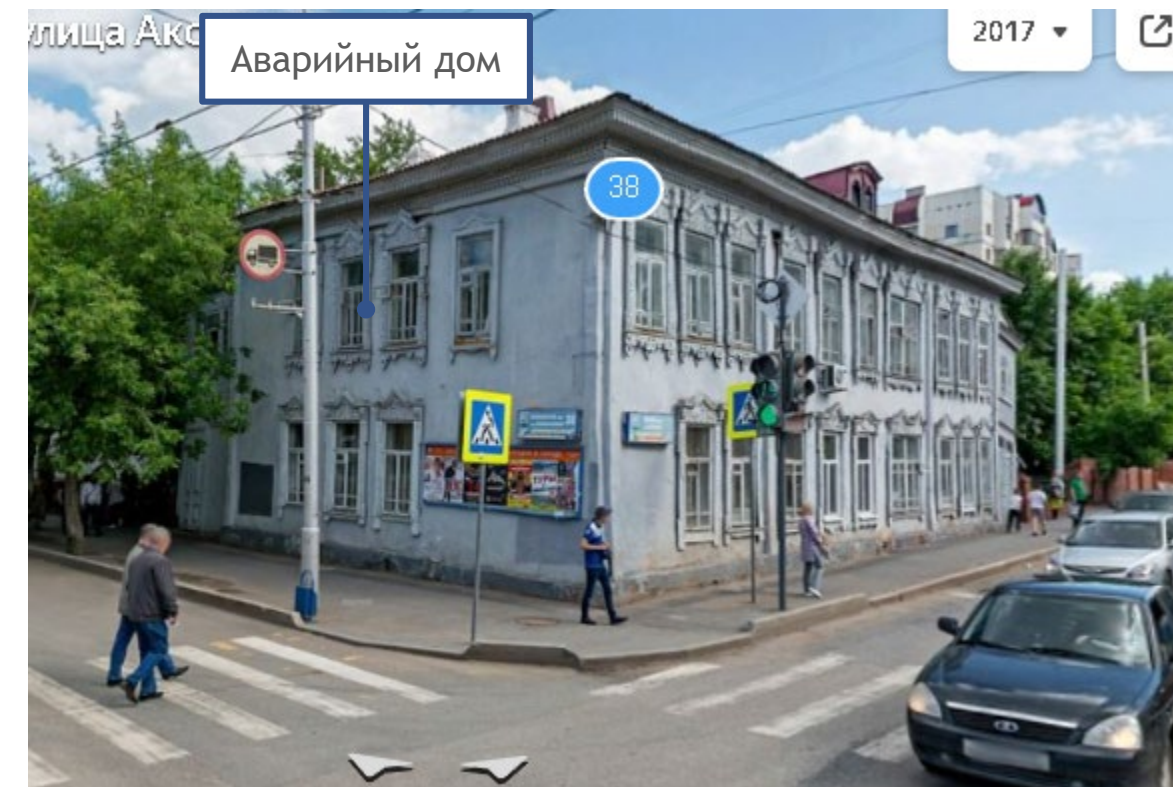
1 улица Свердлова, 65



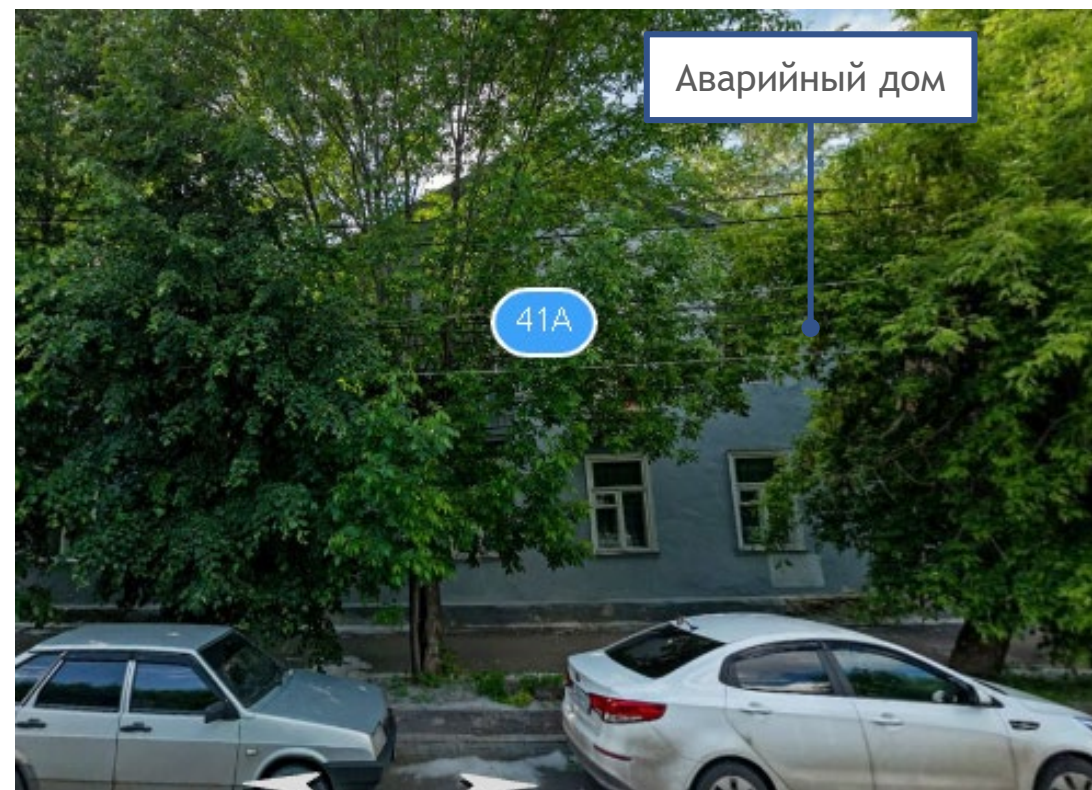
2 улица Аксакова, 42



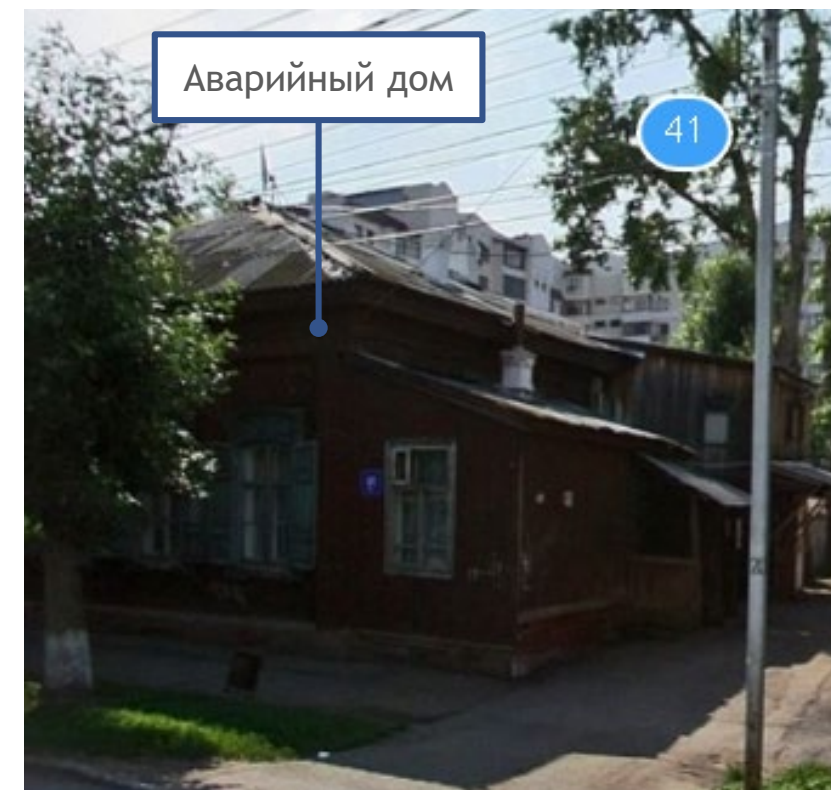
3 улица Коммунистическая, 38



4 улица Гоголя, 41А



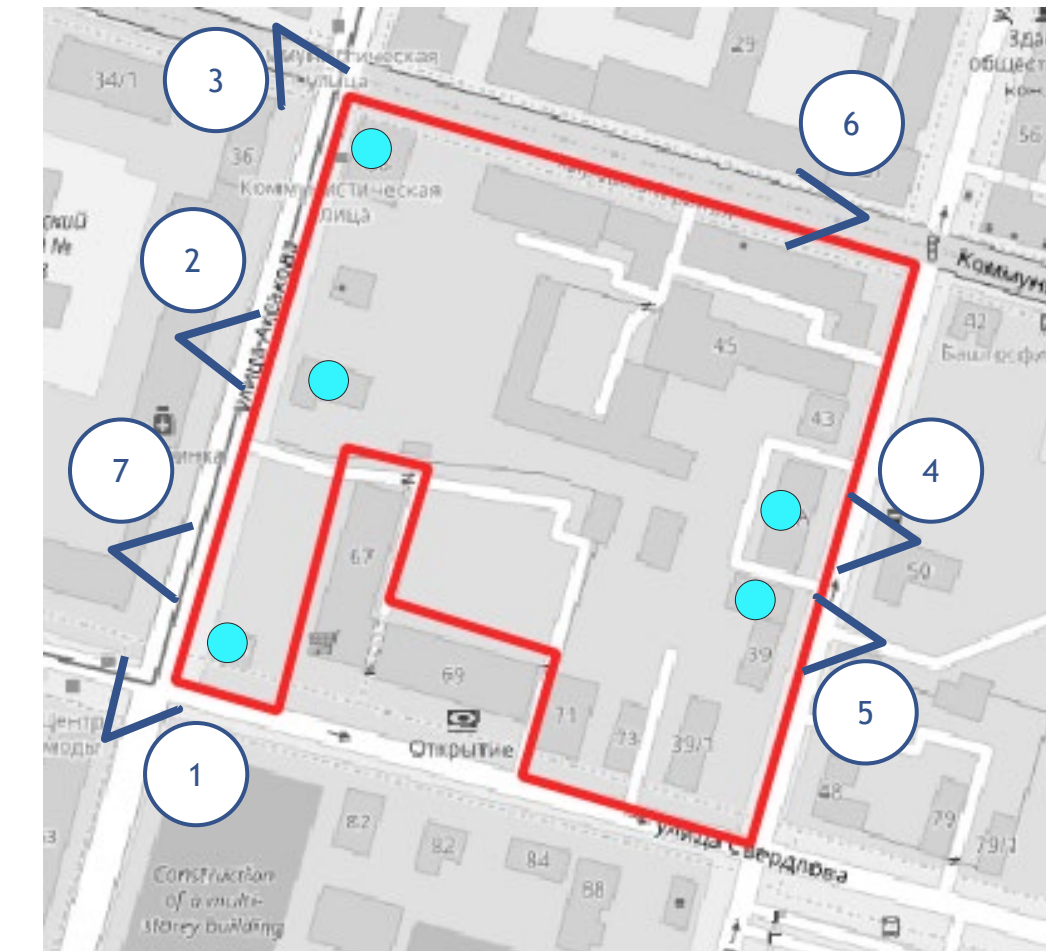
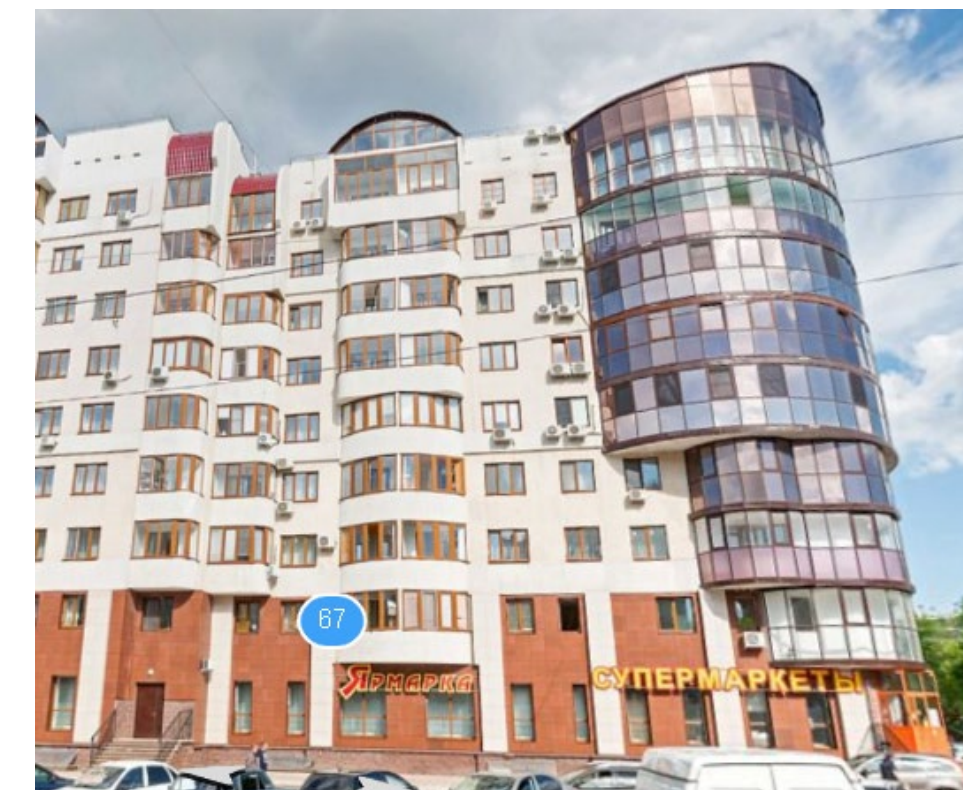
5 улица Гоголя, 41



6



7



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

1606,7 кв. м
Площадь аварийных МКД

3,2 га
Площадь территории

199 человек
Проживают в аварийных МКД

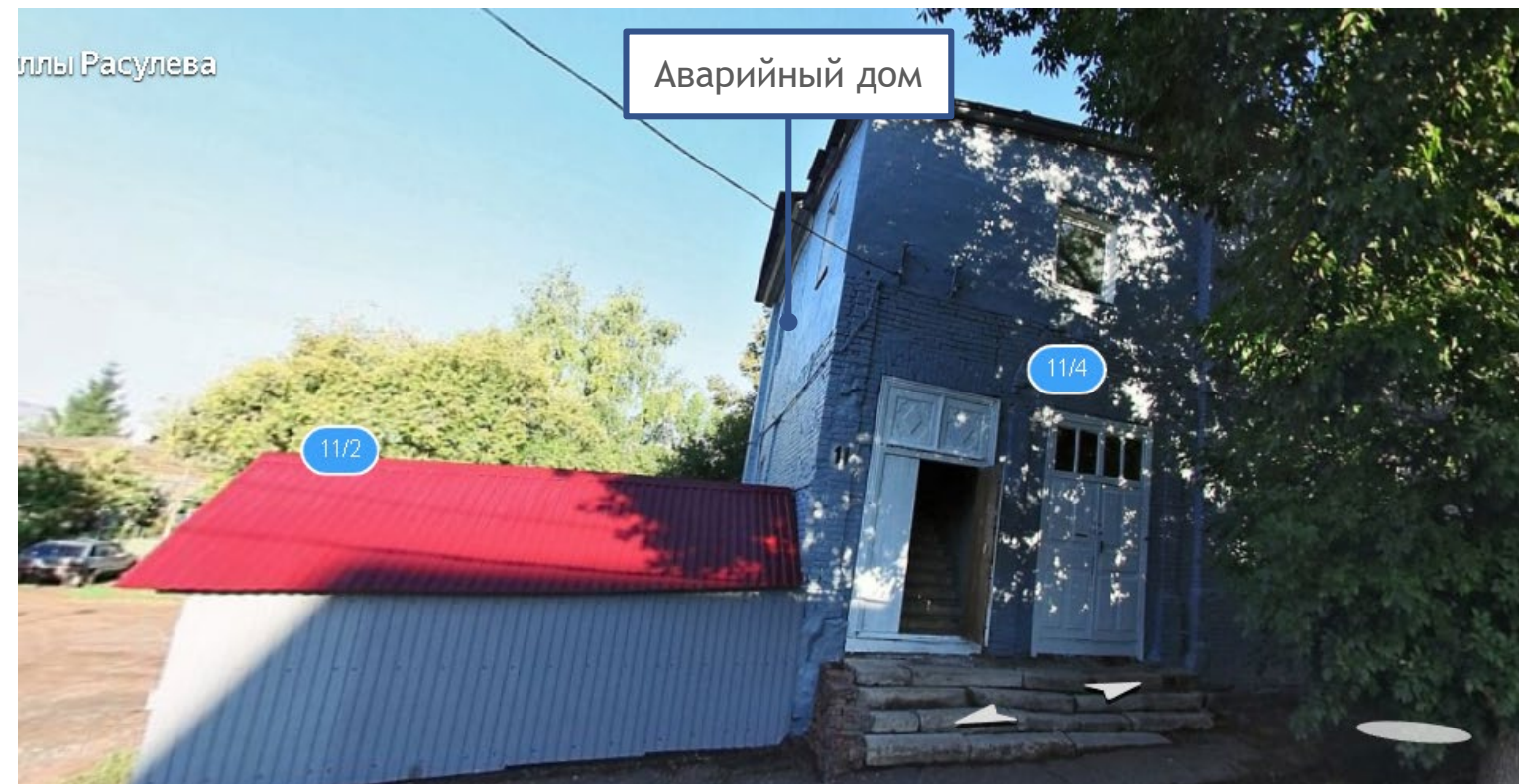
1917, 1948 г.
Года постройки аварийных МКД



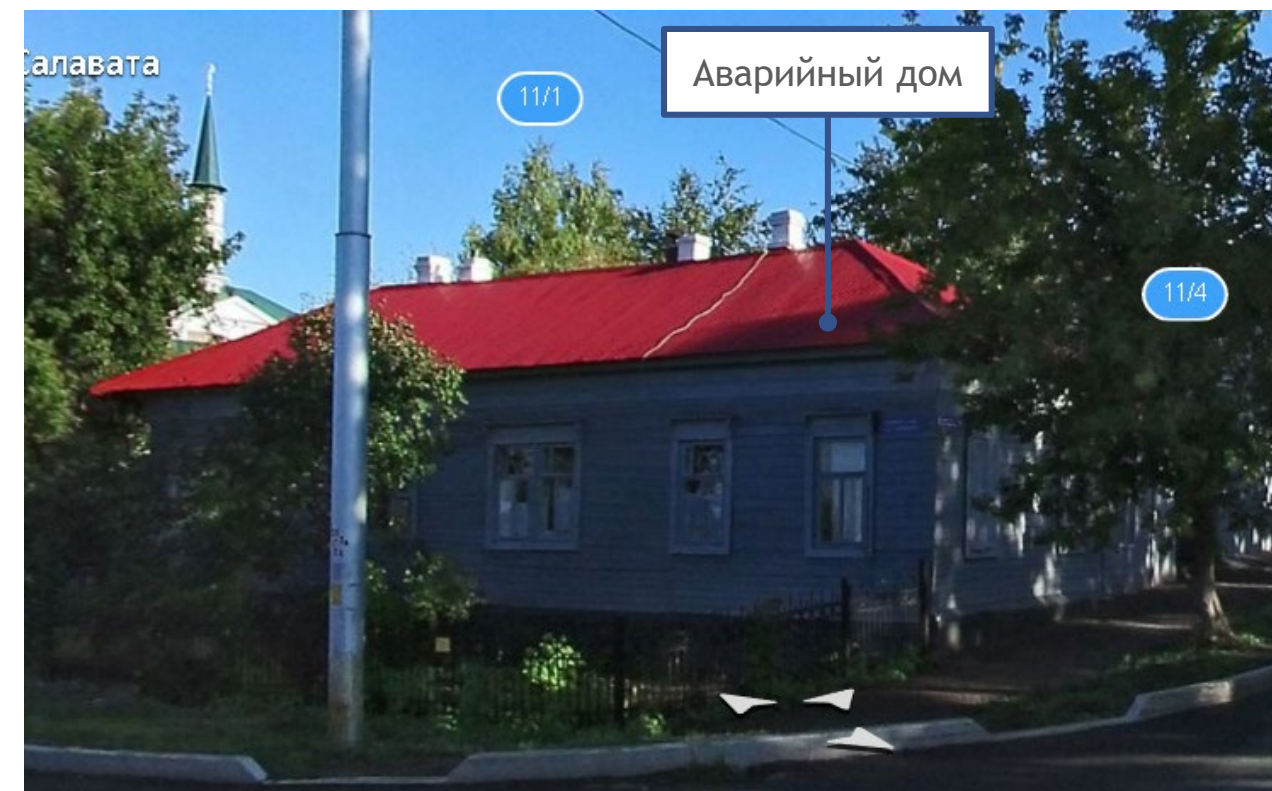
Уфа

Аварийные МКД в окружении домов удовлетворительного состояния того же периода строительства. При признании оставшейся застройки аварийной, есть потенциал комплексного развития

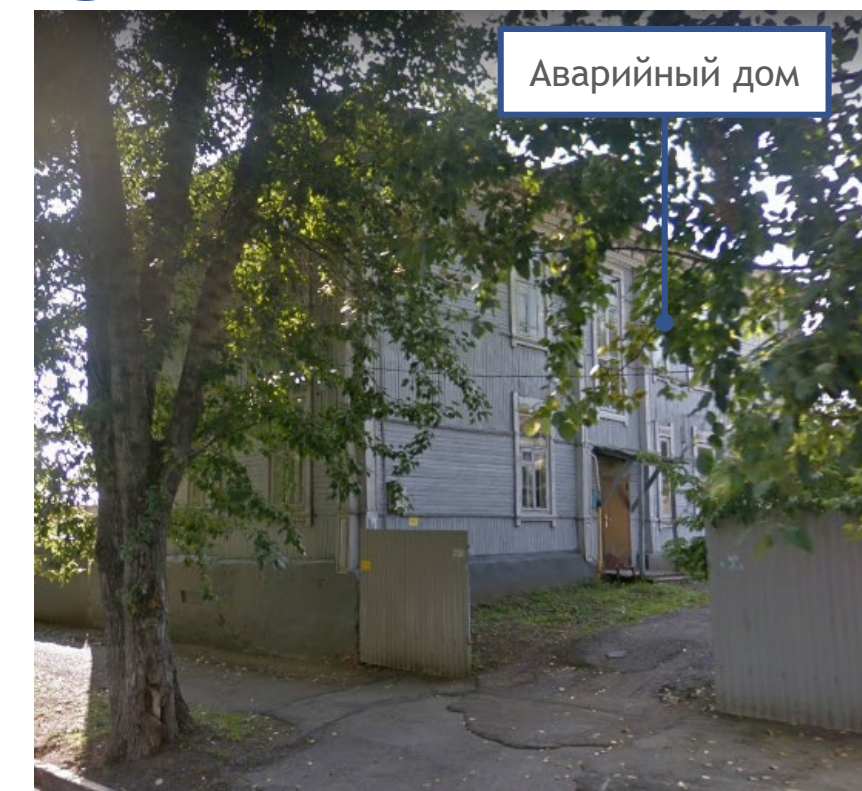
1 улица Зайнуллы Расулева, 11/4



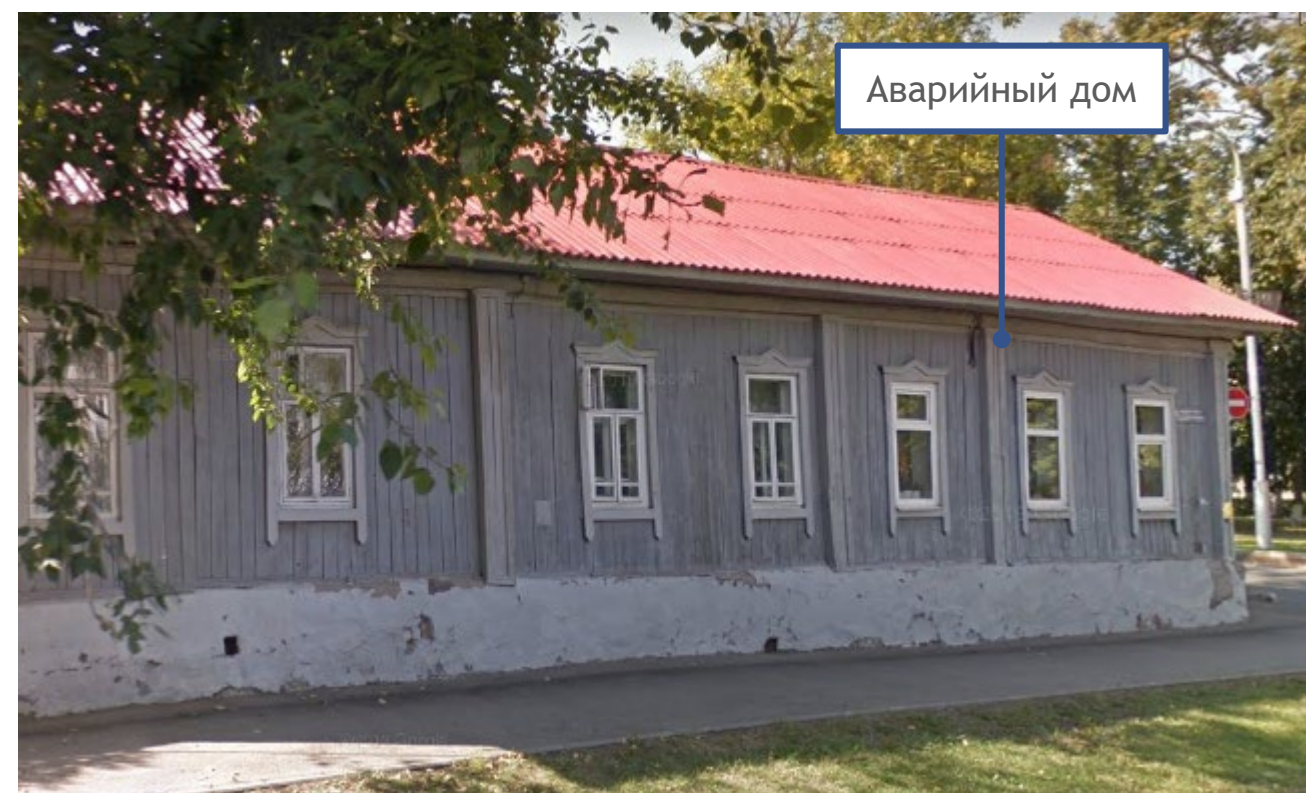
2 улица Зайнуллы Расулева, 11/1



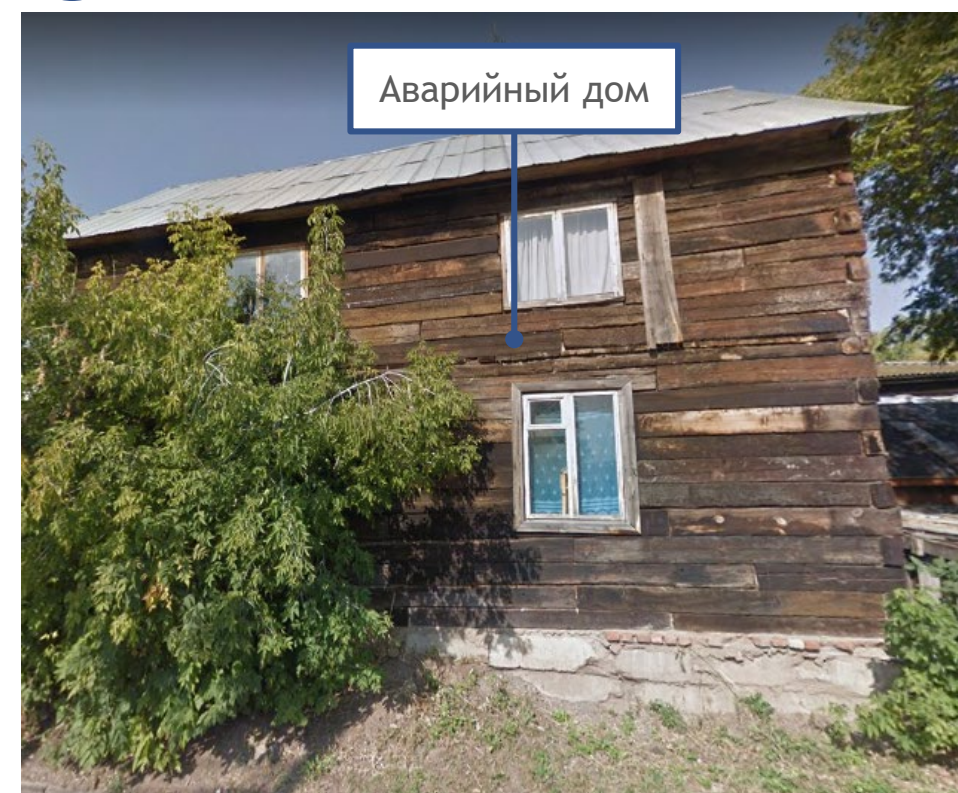
3 улица Зайнуллы Расулева, 15



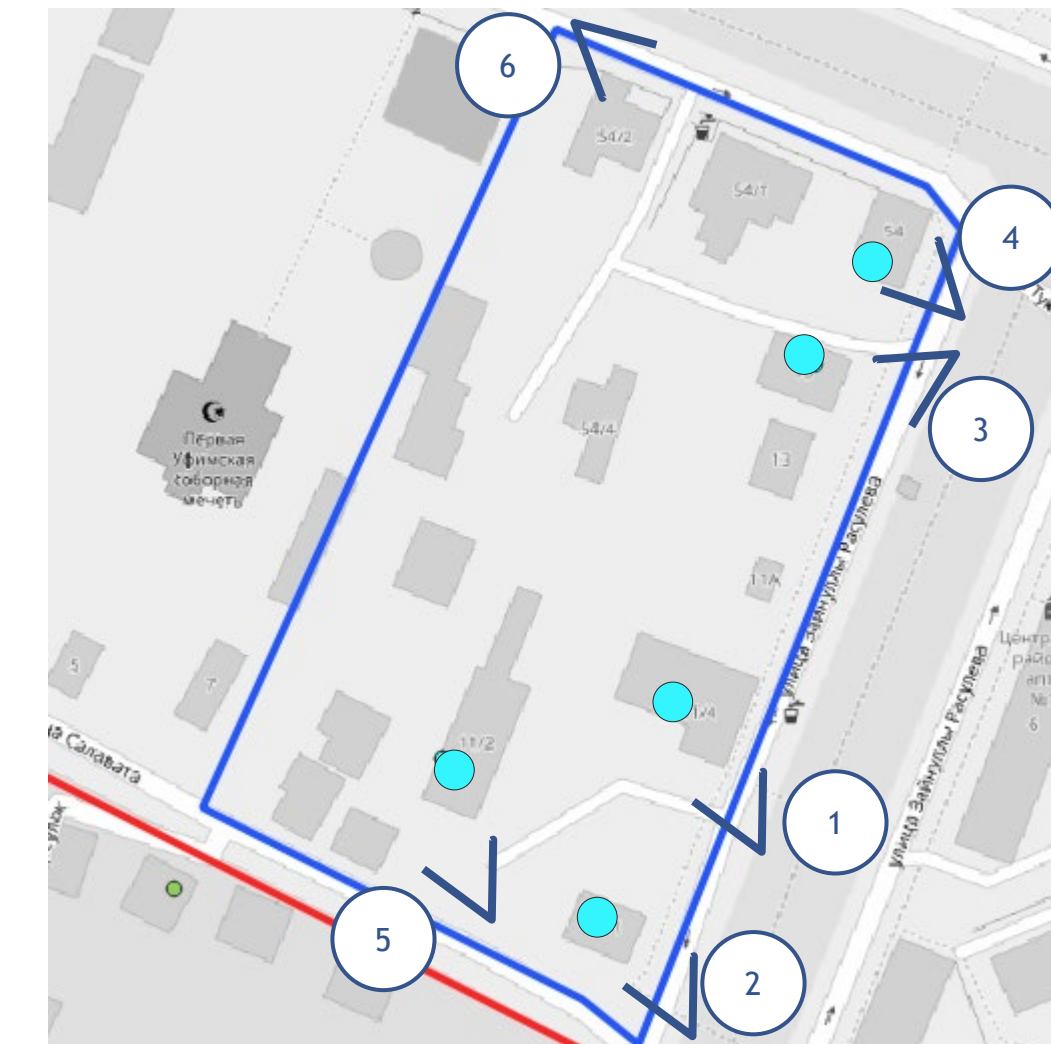
4 улица Тукаева, 54



5 улица Зайнуллы Расулева, 11/2



6



- Условные обозначения
- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
 - < - Угол взгляда на территорию
 - ▭ - Границы предлагаемого развития

1217,14 кв. м 1,6 га
Площадь аварийных МКД Площадь территории

92 человек
Проживают в аварийных МКД

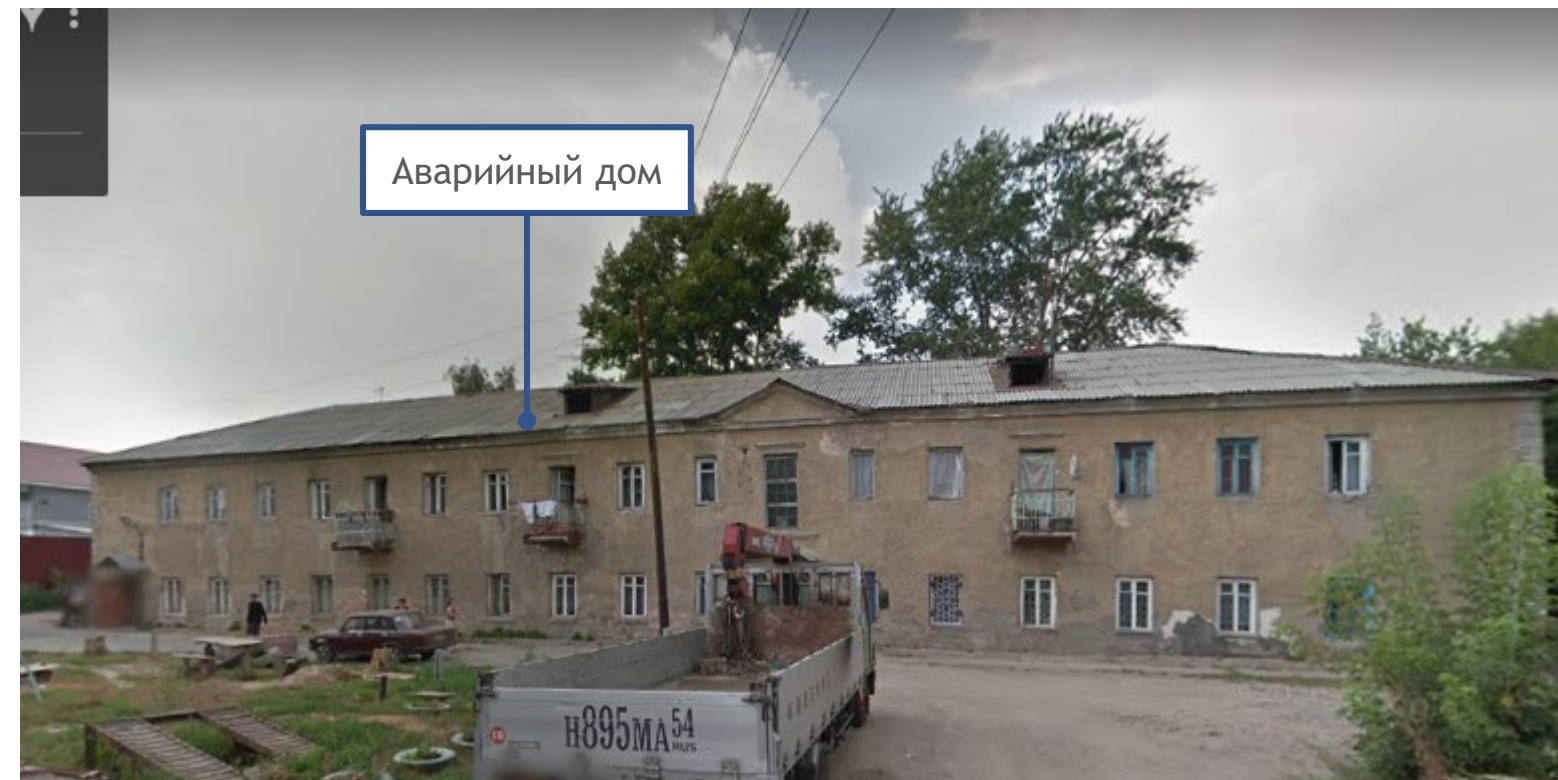
1917, 1931, 1936 г.
Года постройки аварийных МКД



Новосибирск

Аварийный МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, гаражами и сараями - потенциал для комплексного редевелопмента

1 улица Грибоедова, 160



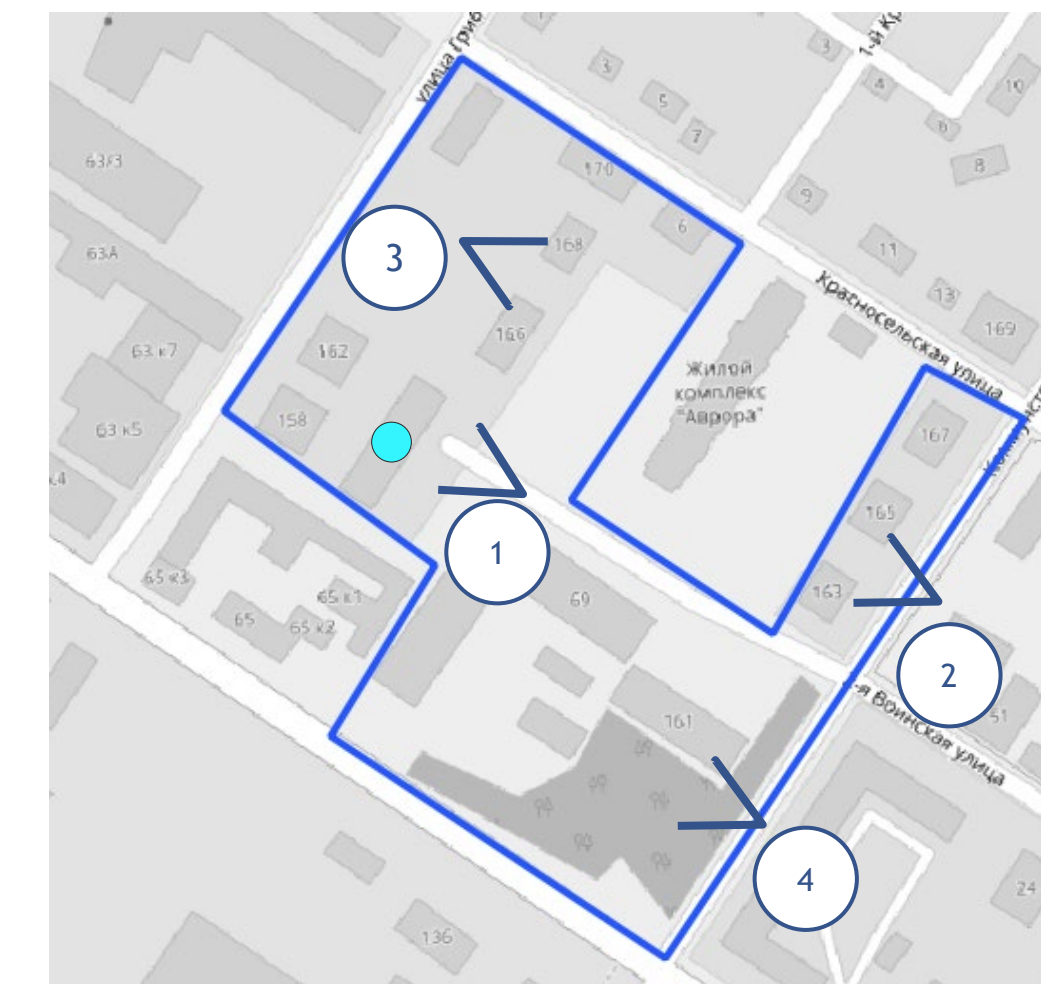
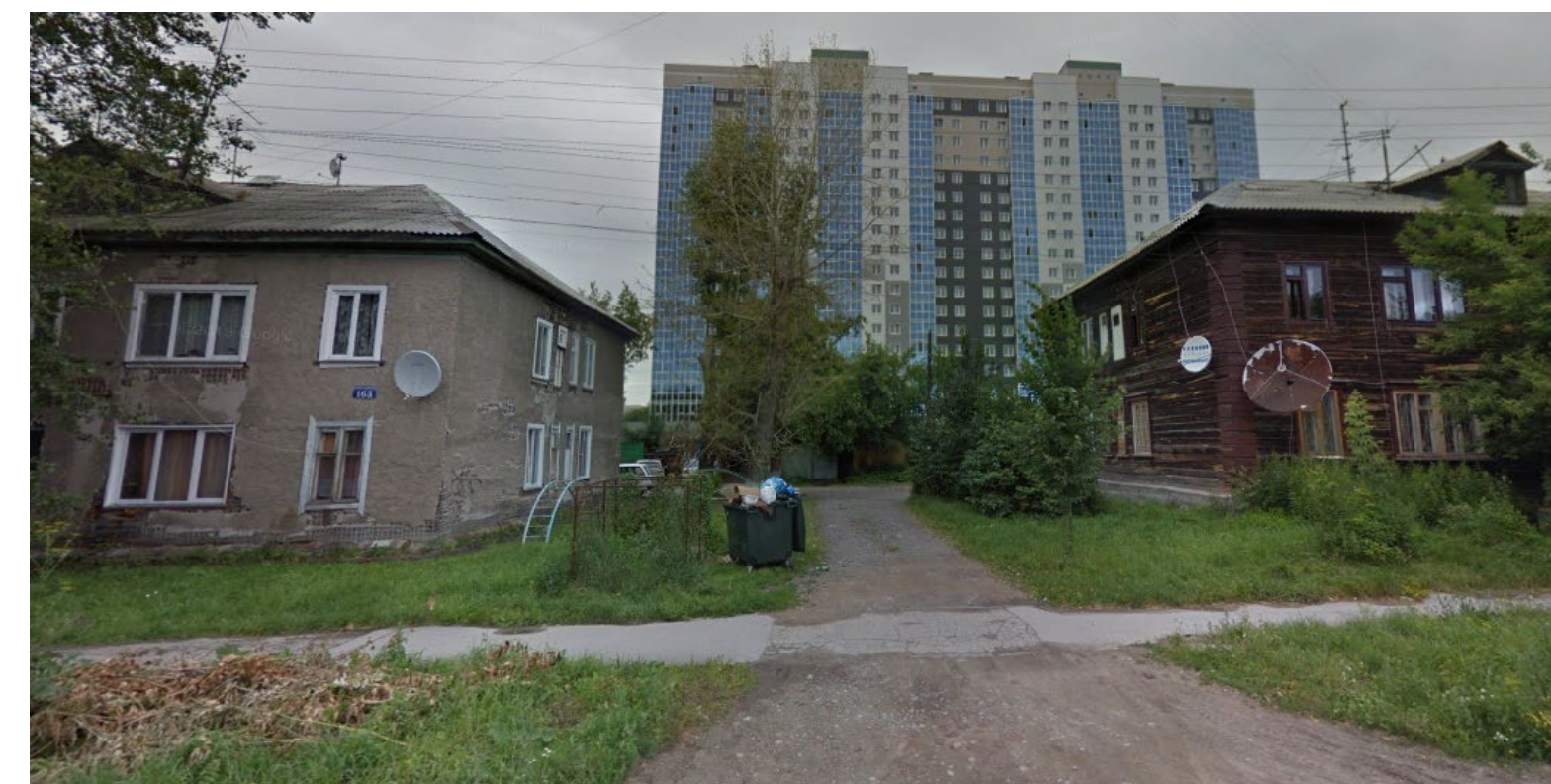
2 улица Коммунистическая



3 улица 2-я Воинская



4 улица Коммунистическая



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

663,9 кв. м
Площадь аварийного МКД

4,3 га
Площадь территории

58 человек
Проживают в аварийном МКД

1948 г.
Год постройки аварийного МКД



Новосибирск

Пример работы по редевелопменту: аварийные МКД в окружении обновленной застройки, которая повторяет прежнюю морфологию в плане, но выше на несколько этажей

1 улица 2-ая Бурденко, 18



2 улица 2-я Ольховская, 5



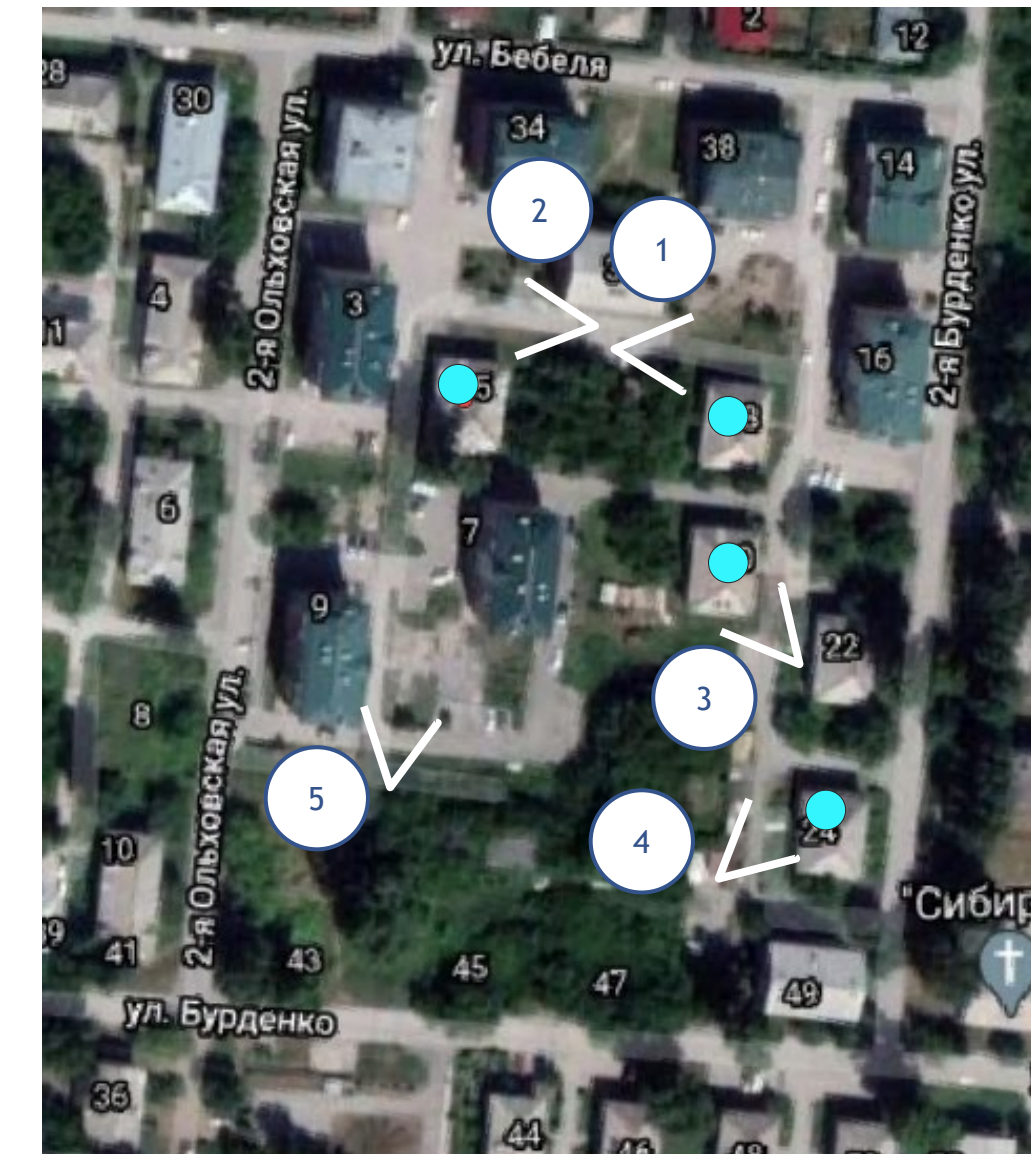
3 улица 2-ая Бурденко, 20



4 улица 2-ая Бурденко, 24



5



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию

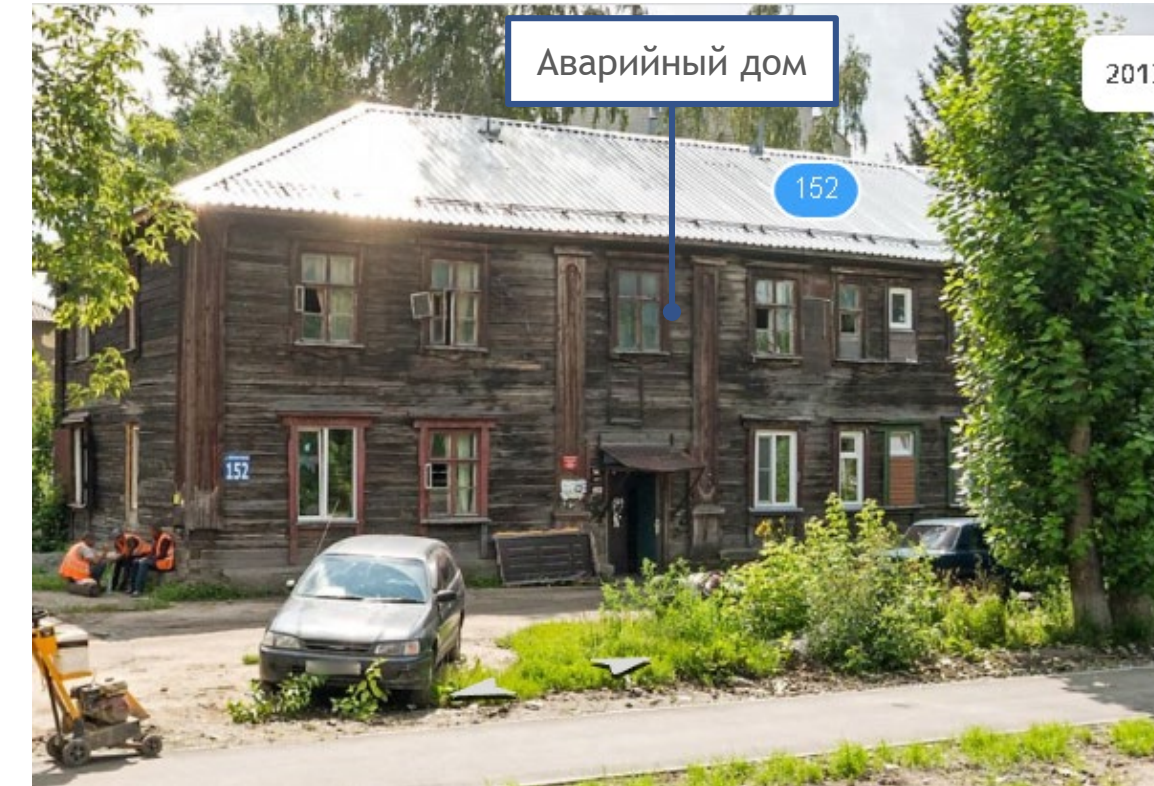
Новосибирск

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД и гаражами - потенциал для комплексного редевелопмента

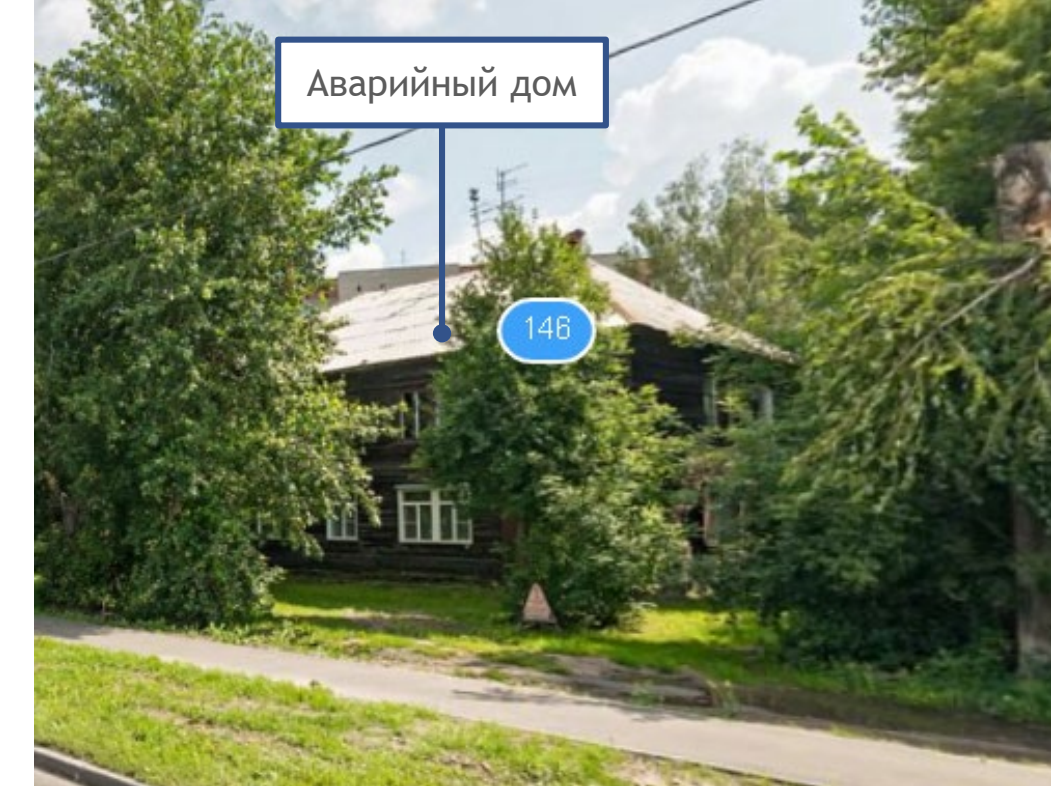
1 улица Пешеходная



2 улица Никитина, 152



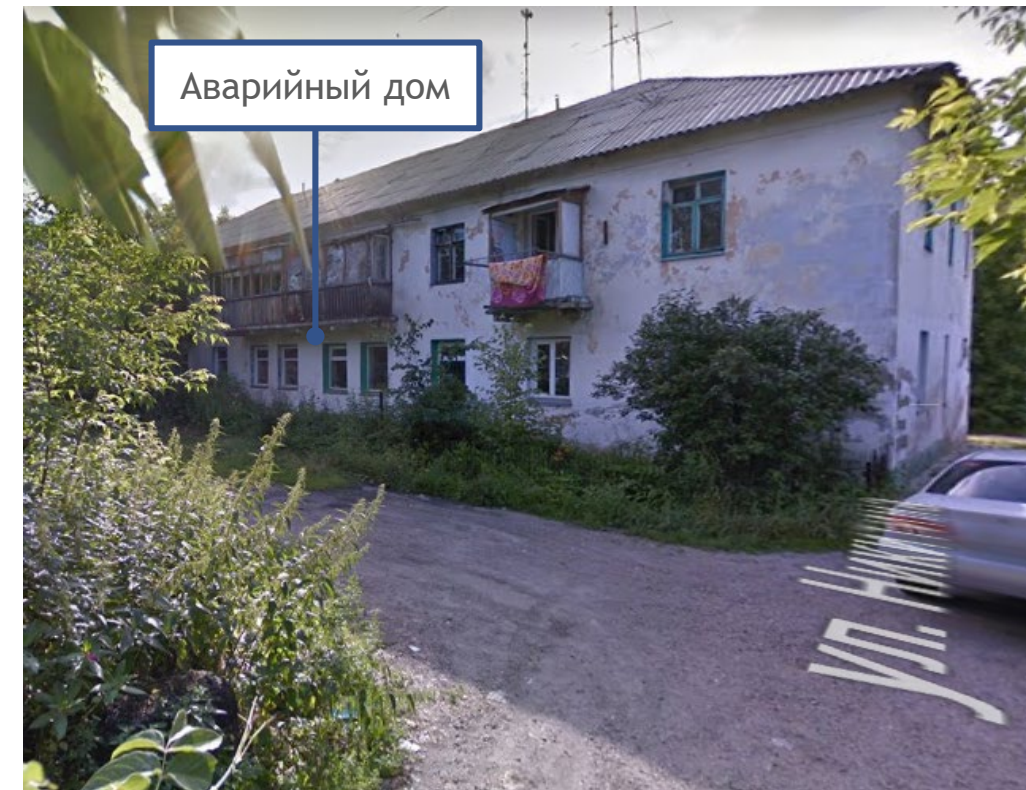
3 улица Никитина, 146



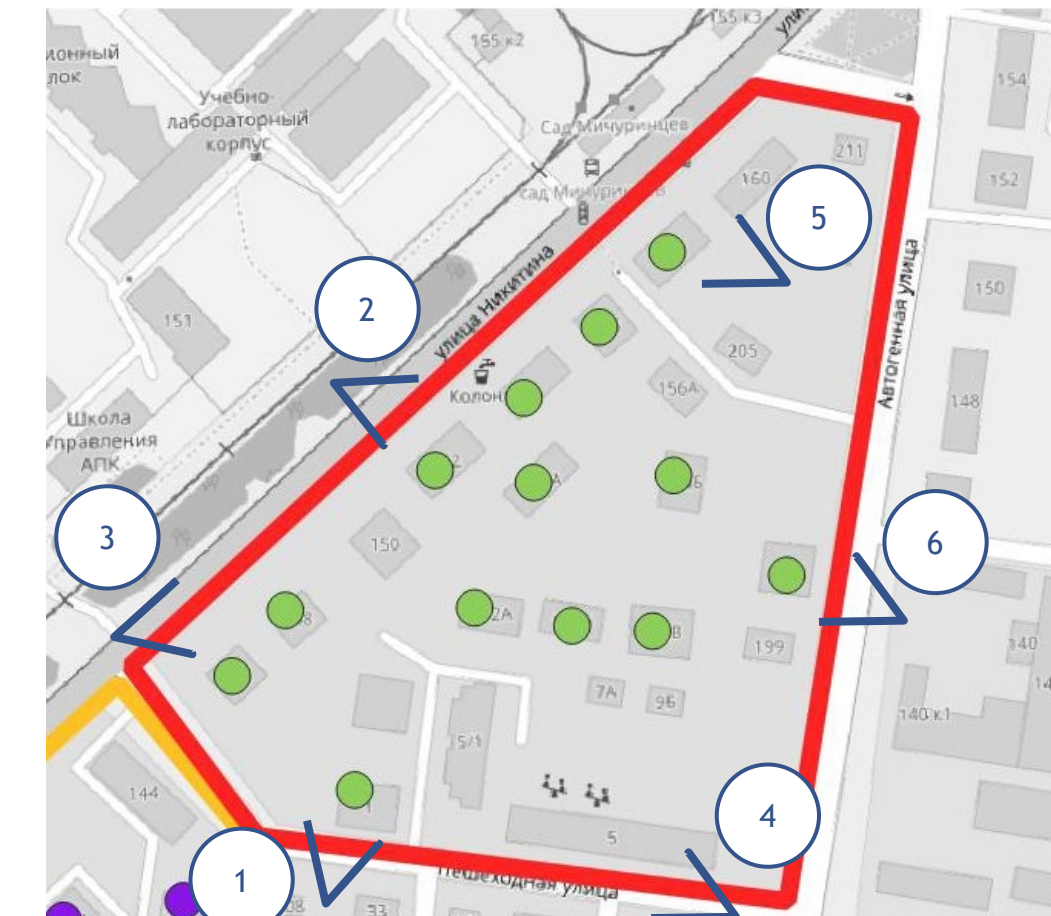
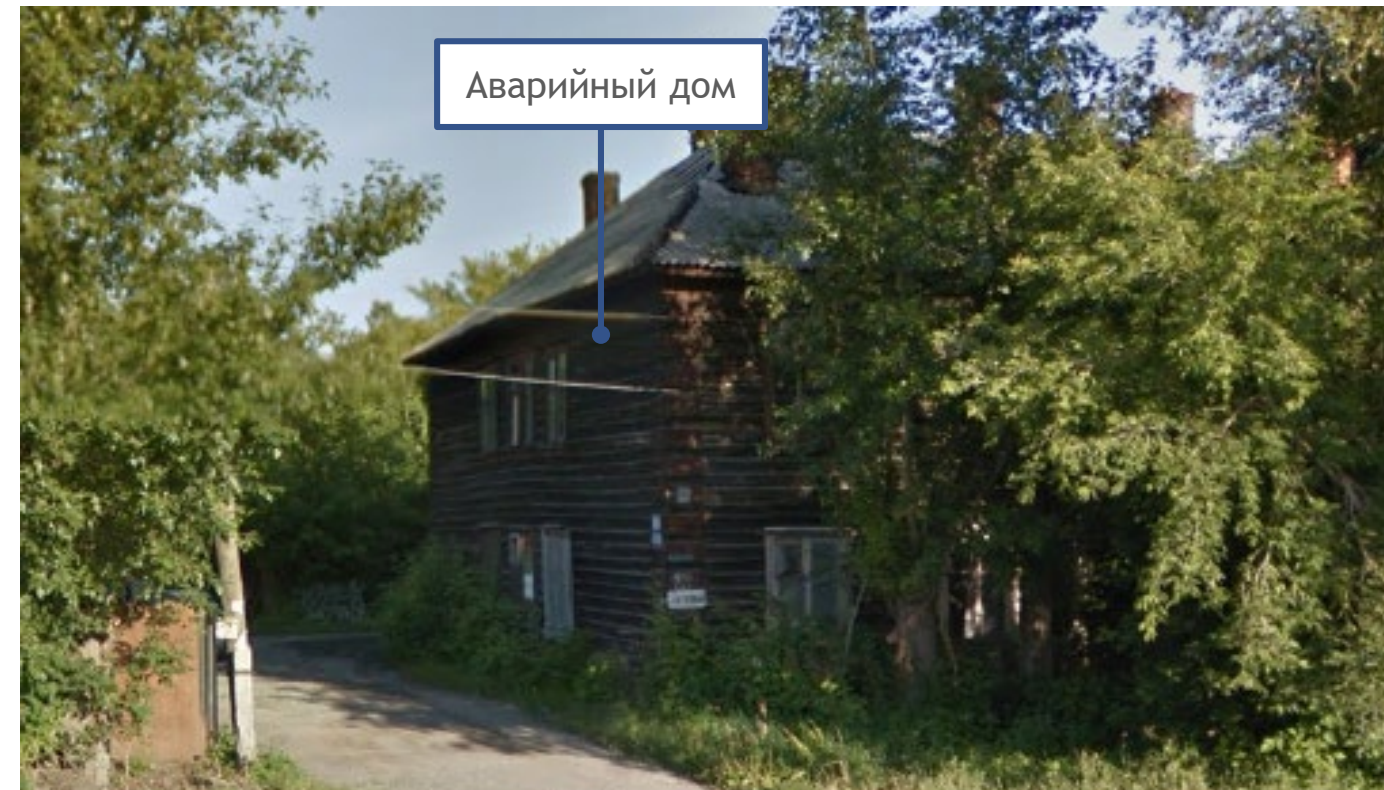
4 улица Пешеходная



5 улица Никитина, 156



6 улица Автогенная, 201



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития
-

5037,5 кв. м
Площадь аварийных МКД

5,4 га
Площадь территории

315 человек
Проживают в аварийных МКД

1955-1959 г.
Года постройки аварийных МКД



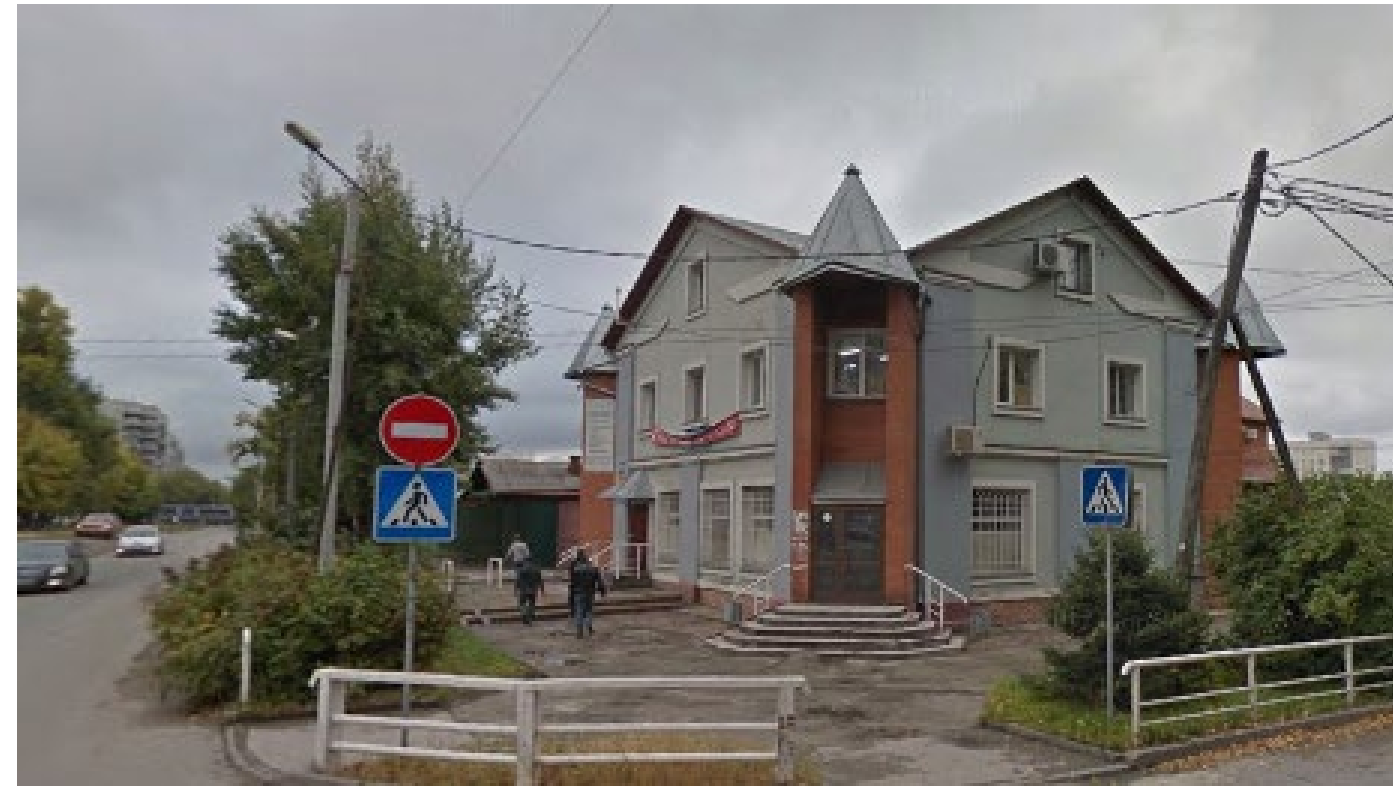
Новосибирск

Аварийный МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, ИЖС и нежилыми объектами - потенциал для комплексного редевелопмента

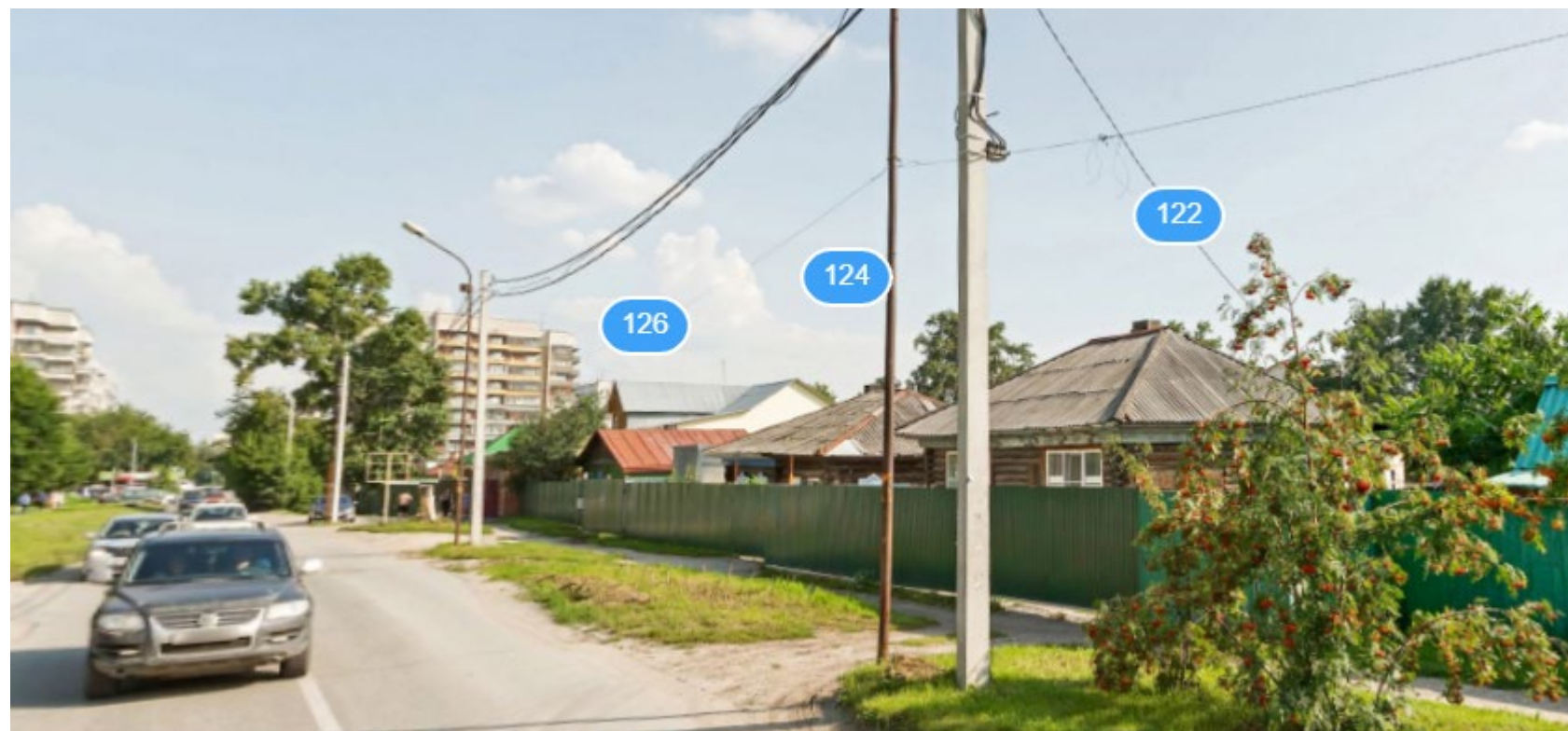
1 улица Московская



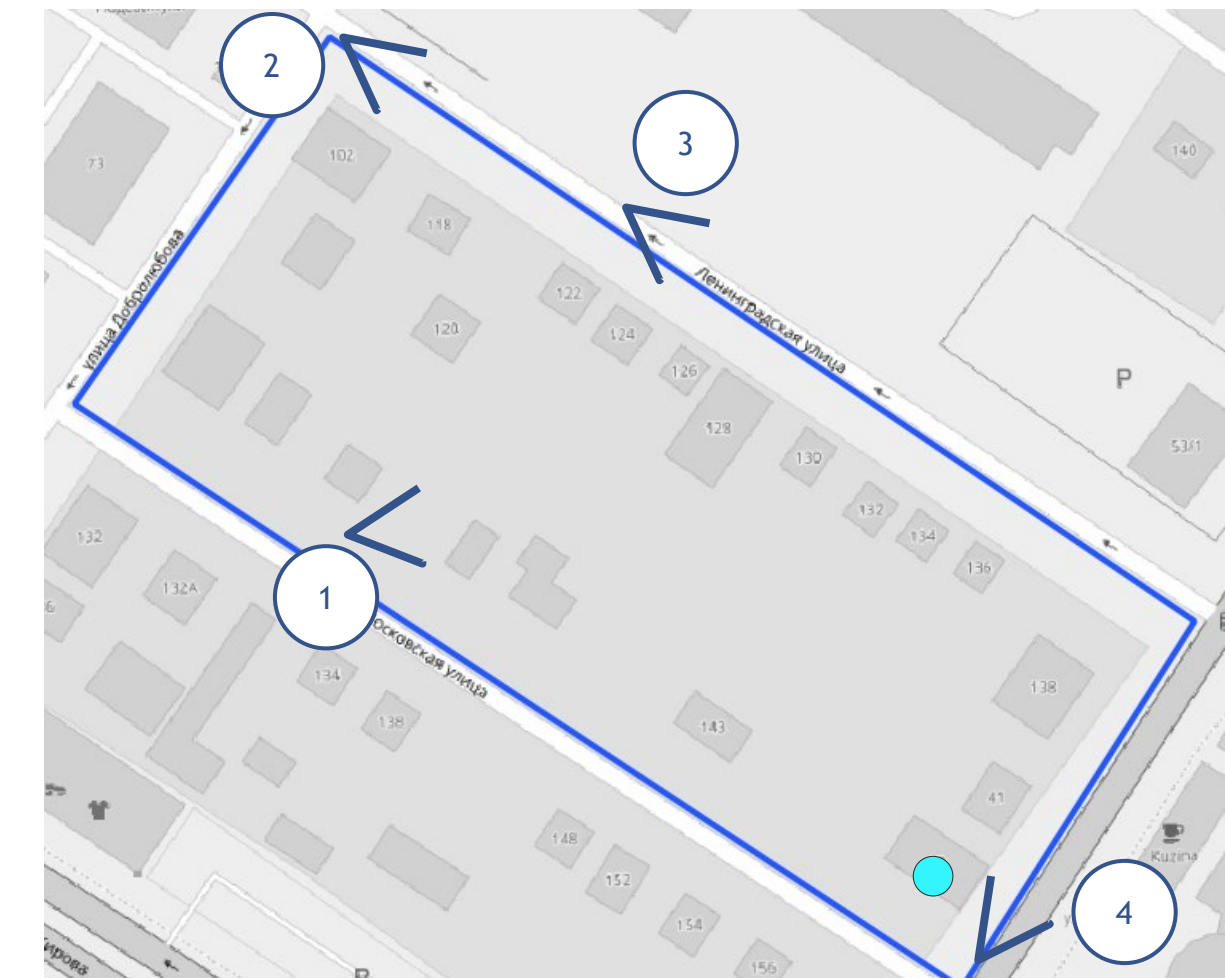
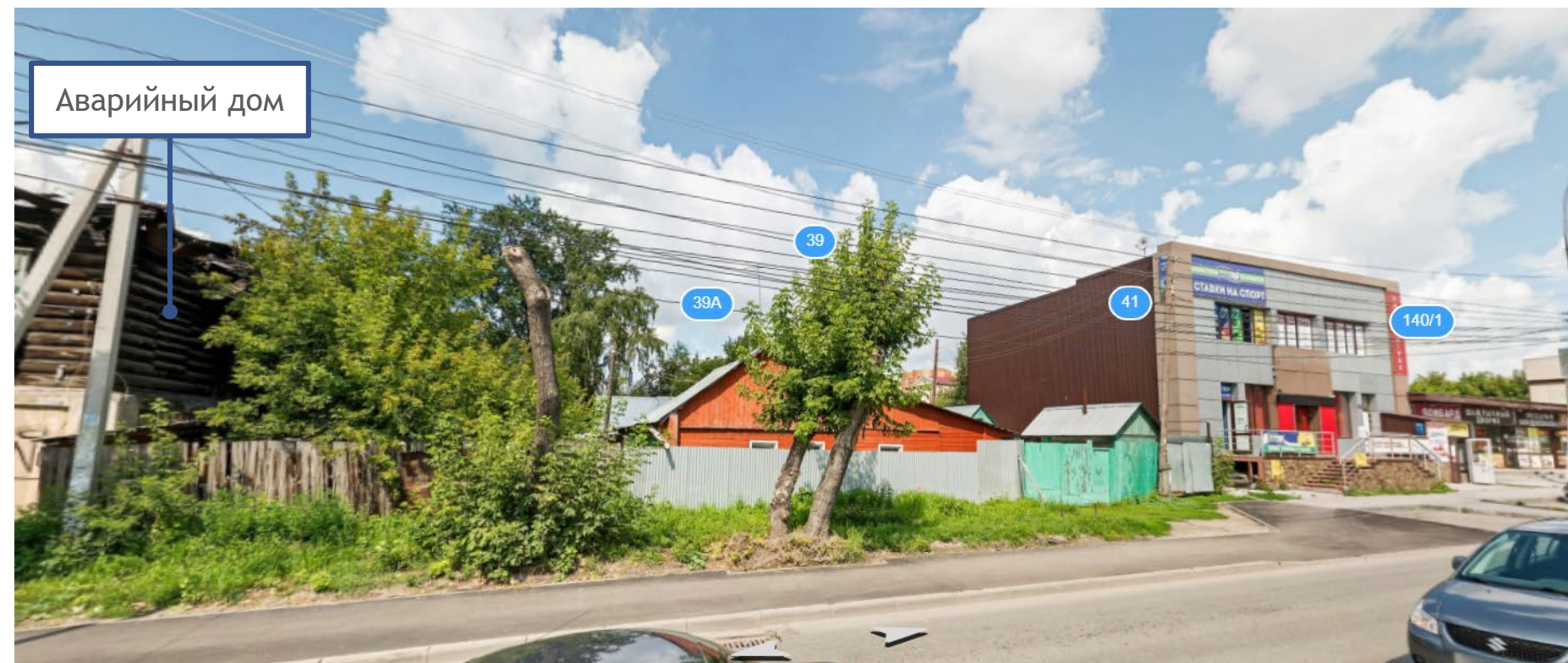
2 улица Ленинградская



3 улица Ленинградская



4 улица Никитина, 37



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

209,2 кв. м
Площадь аварийного МКД

2,3 га
Площадь территории

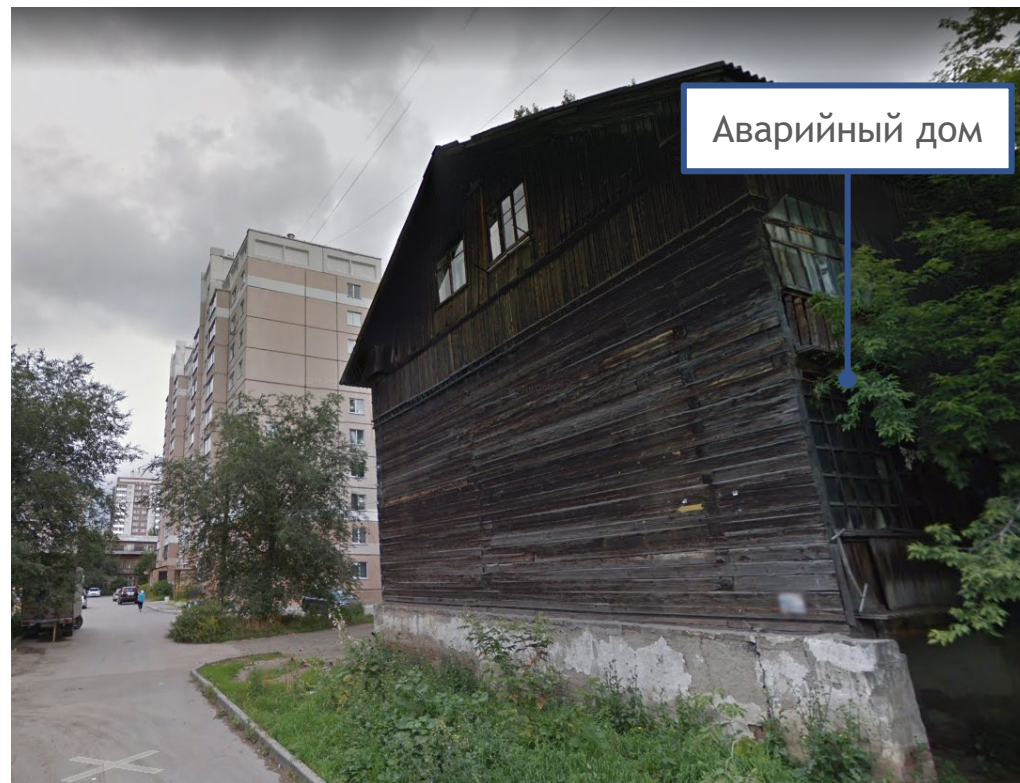
10 человек
Проживают в аварийном МКД

1953 г.
Год постройки аварийного МКД

Новосибирск

Точечные аварийные МКД в окружении новой застройки - комплексный редевелопмент невозможен, требуется точечное обновление с учетом сложившейся планировки

1 улица Степная, 46



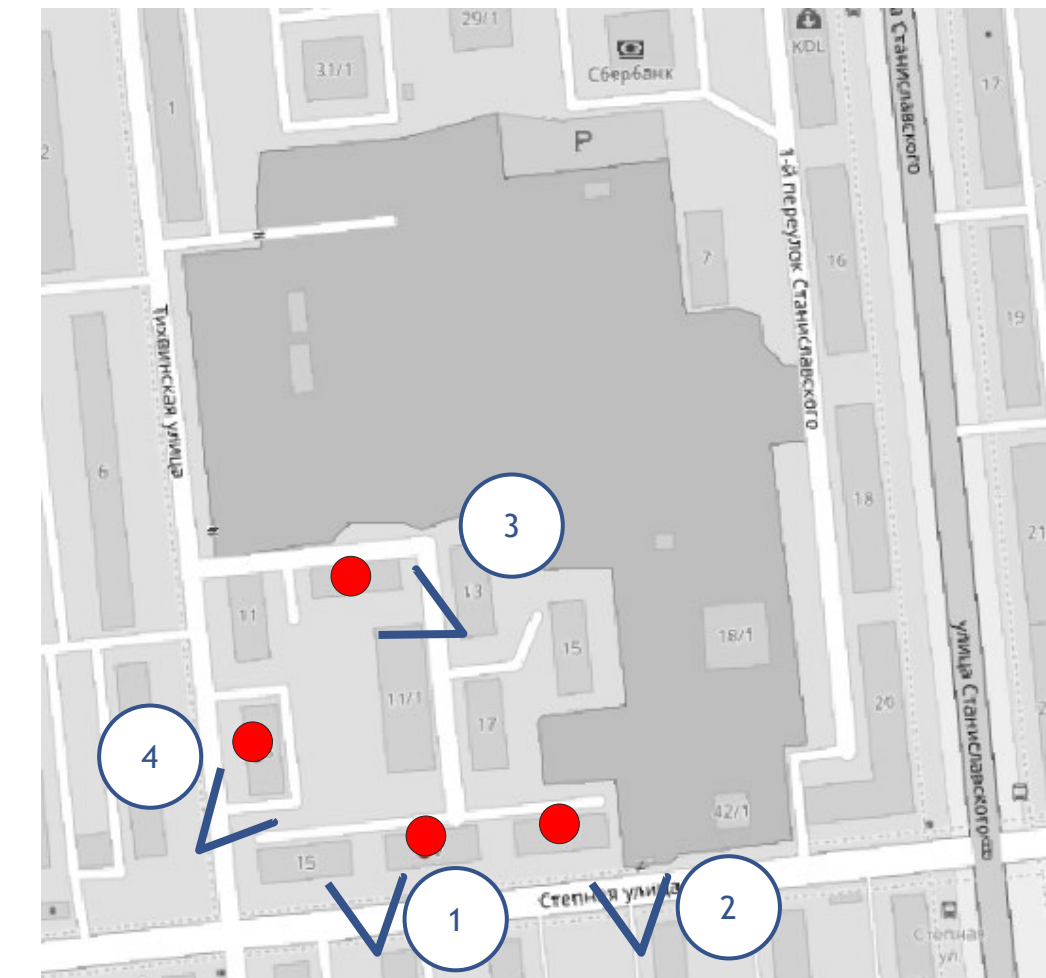
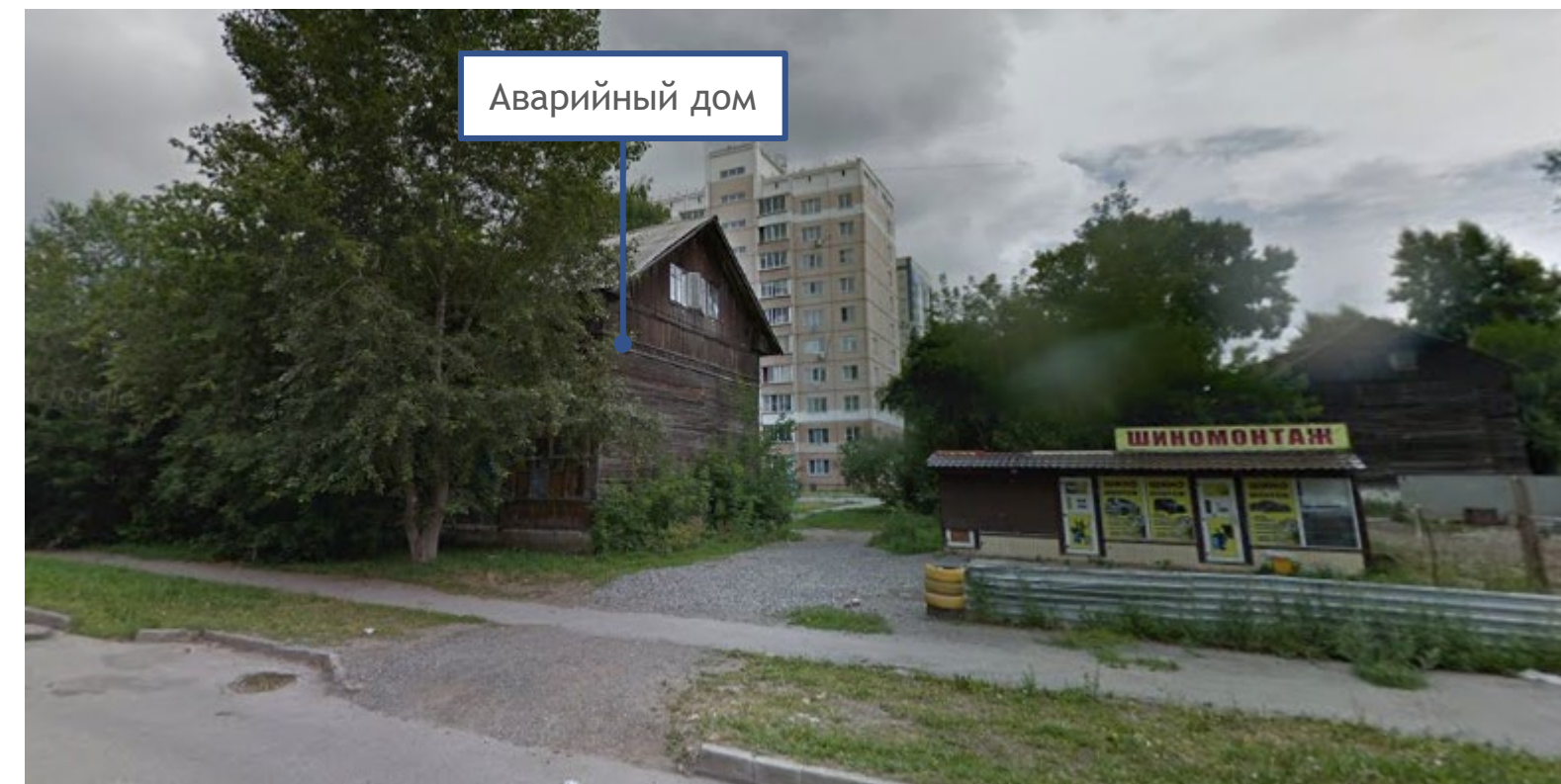
2 улица Степная, 44



3 2-ой переулоч Станиславского, 6



4 улица Тихвинская, 13



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию

831; 858; 826; 666 кв. м
Площадь аварийных МКД

64; 48; 52; 25 человек
Проживают в аварийных МКД

1940; 1941; 1940; 1940 г.
Года постройки аварийных МКД

Волгоград

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД, гаражами - потенциал для комплексного редевелопмента

1 поселок Мирный, 41



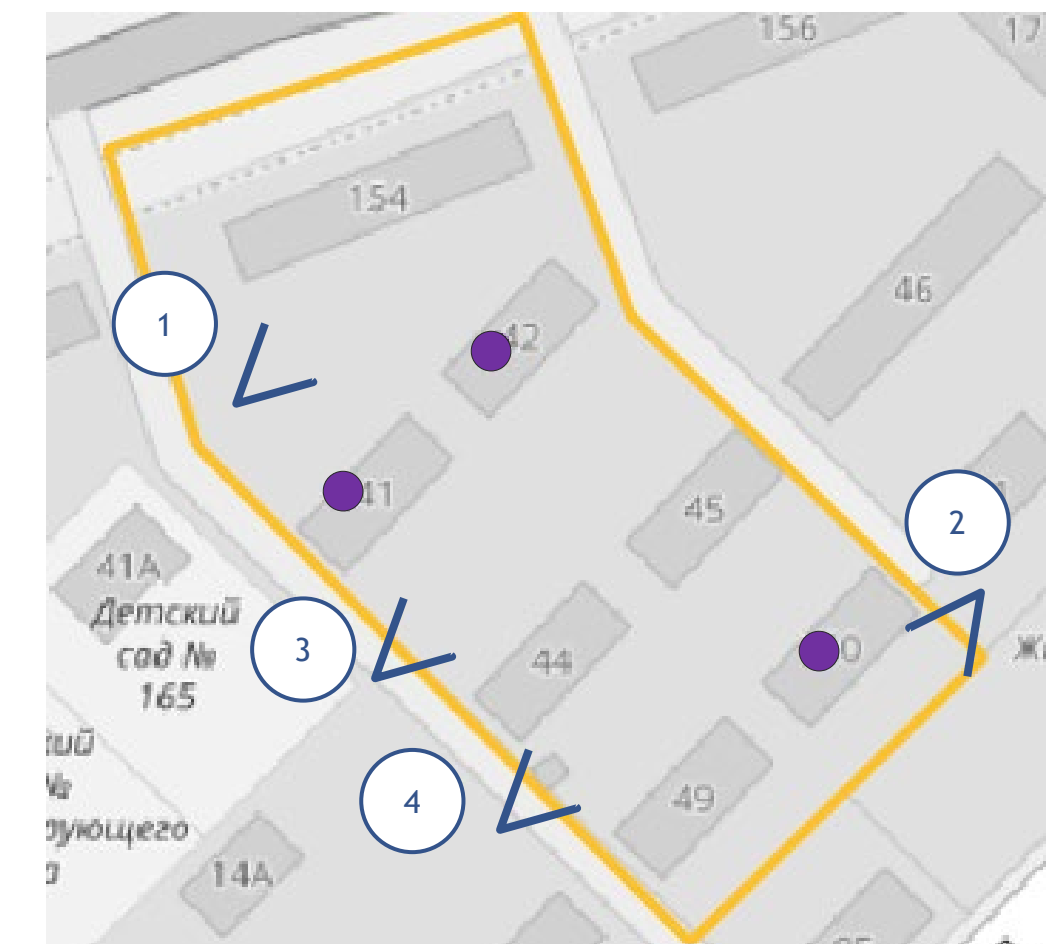
2 поселок Мирный, 50



3 поселок Мирный, 41



4



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

1765,7 кв. м

Площадь аварийных МКД

1,8 га

Площадь территории

101 человек

Проживают в аварийных МКД

1958 г.

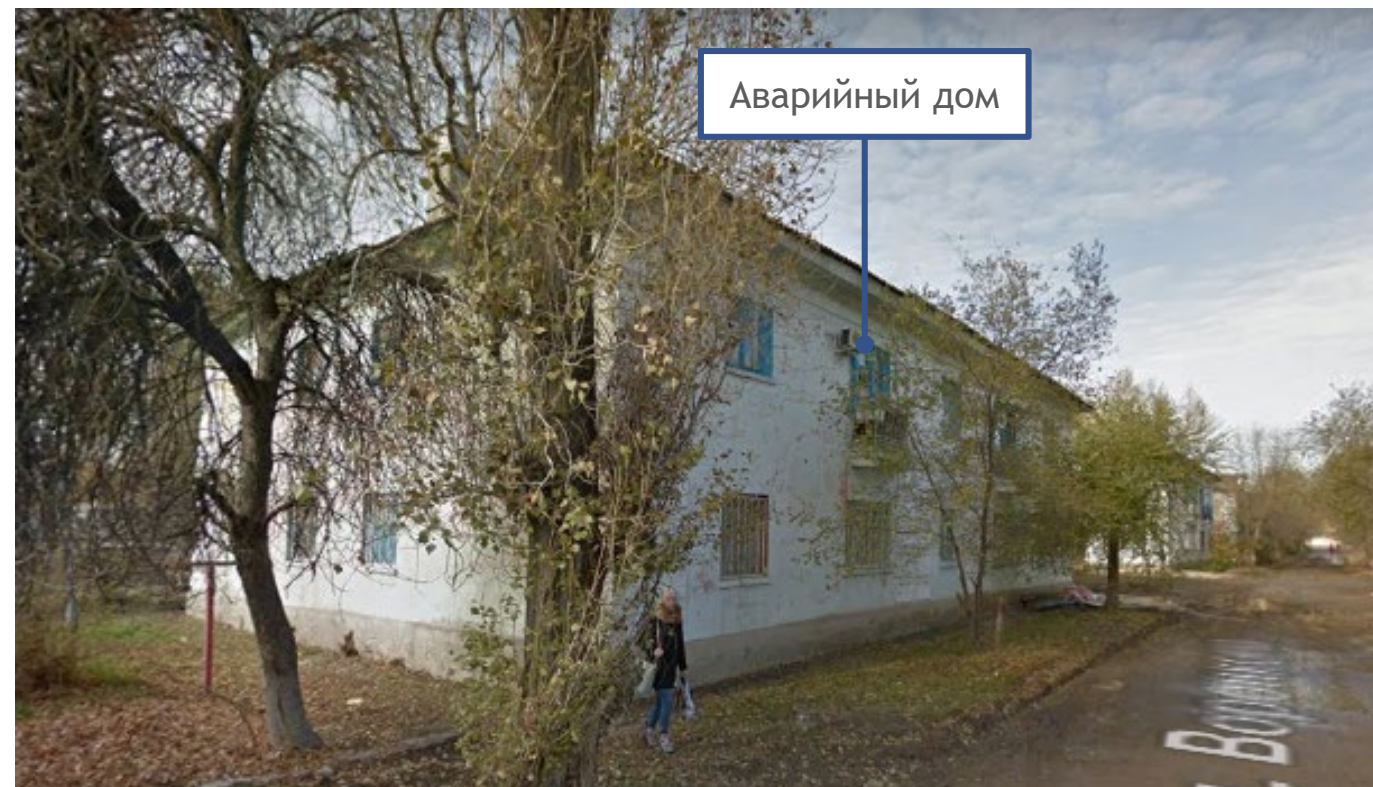
Год постройки аварийных МКД



Волгоград

Аварийные МКД в однородной ветхой застройке другими МКД и нежилыми объектами - потенциал для комплексного редевелопмента

1 улица Воронкова ,25



2 улица Воронкова



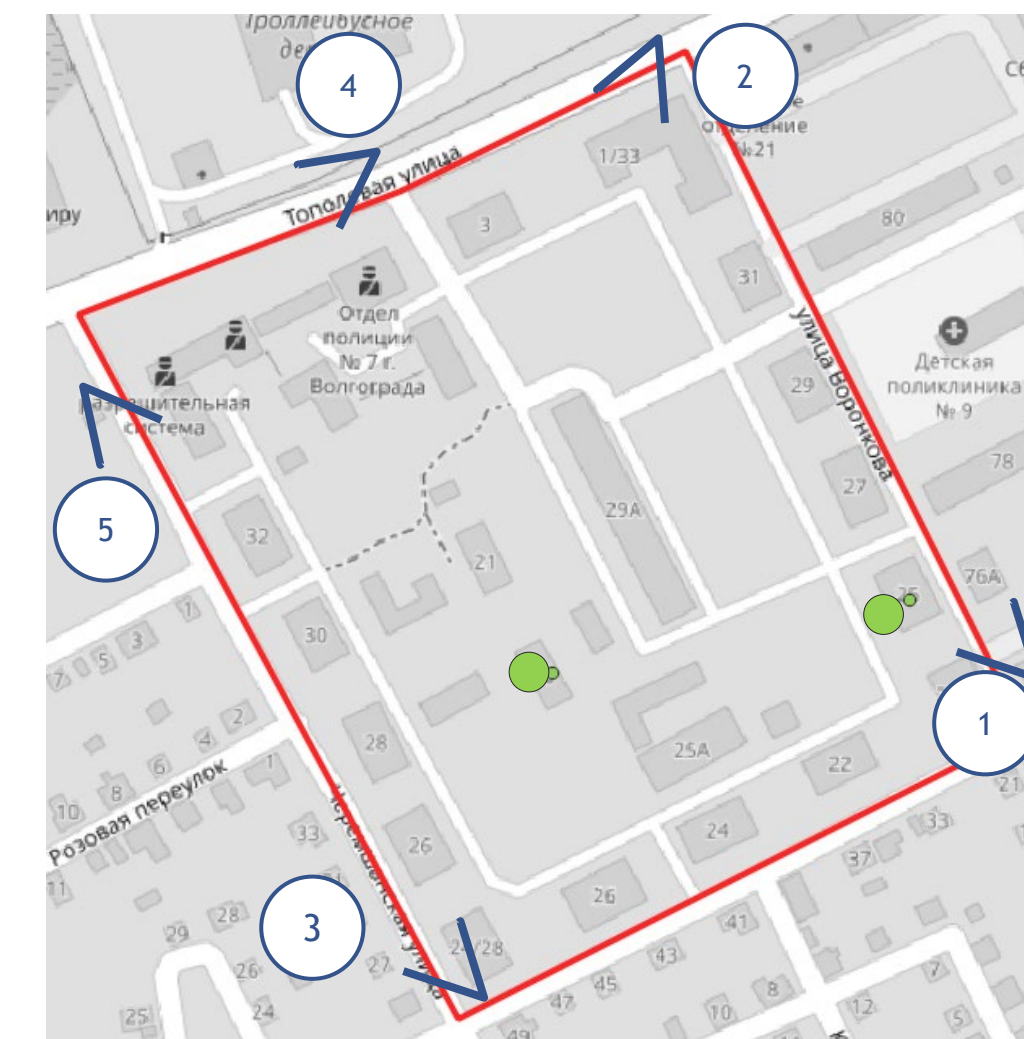
3 улица Черемшанского



4 улица Тополева



3 улица Воронкова



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

908,6 кв. м
Площадь аварийных МКД

7,4 га
Площадь территории

49 человек
Проживают в аварийных МКД

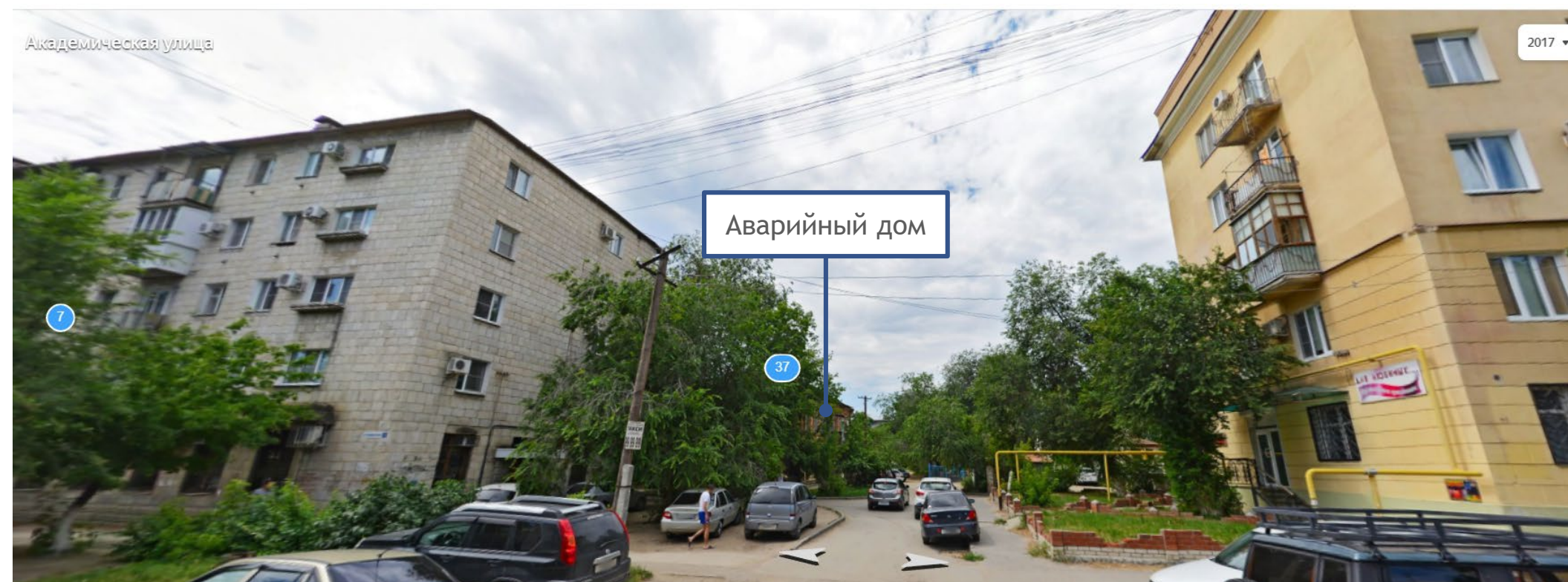
1951-1952 г.
Года постройки аварийных МКД



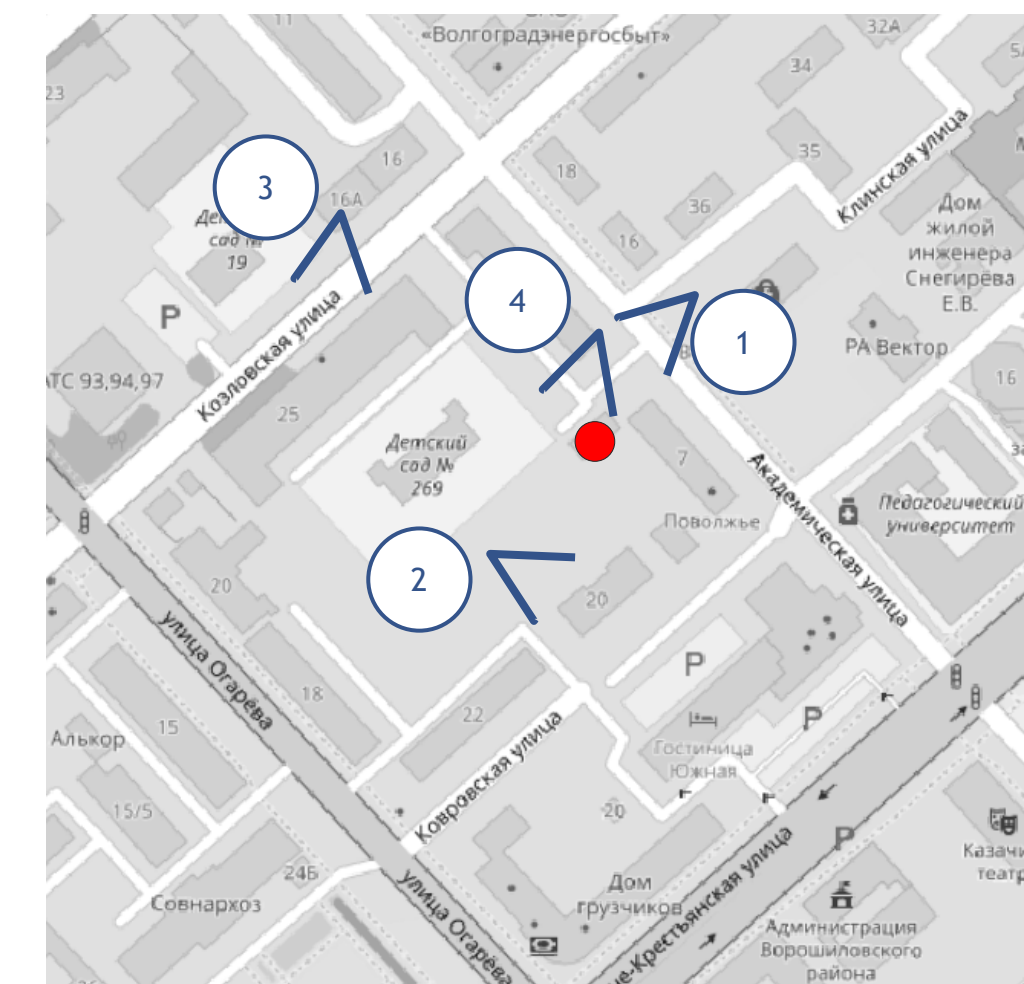
Волгоград

Точечный аварийный МКД в окружении застройки другого периода, находящейся в удовлетворительном состоянии - потенциал комплексного редевелопмента отсутствует

1 улица Академическая



2



3 улица Козловская



4 улица Клинская, 37



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию

179,7 кв. м
Площадь аварийного МКД

14 человек
Проживают в аварийных МКД

1947 г.
Год постройки аварийного МКД



Казань

Аварийные МКД в окружении однородной ветхой застройки другими МКД и нежилыми объектами - потенциал для комплексного редевелопмента

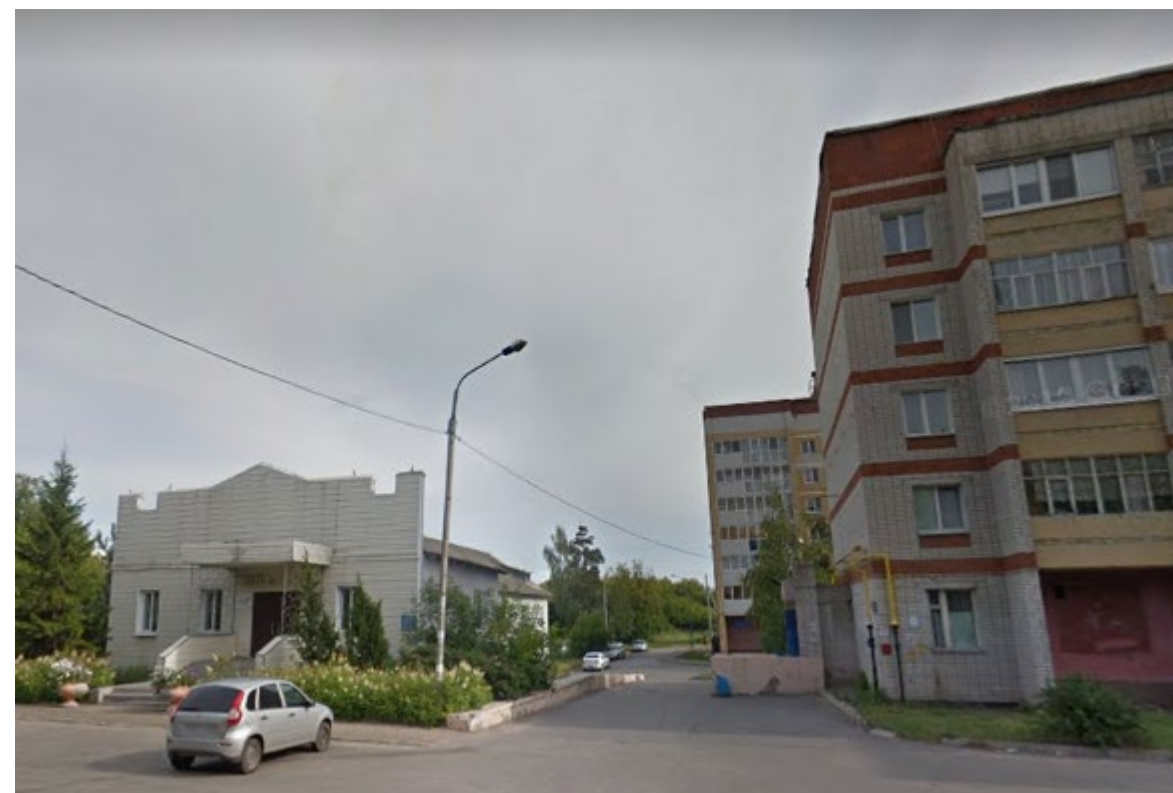
1 улица Бирюзовая, 31



2



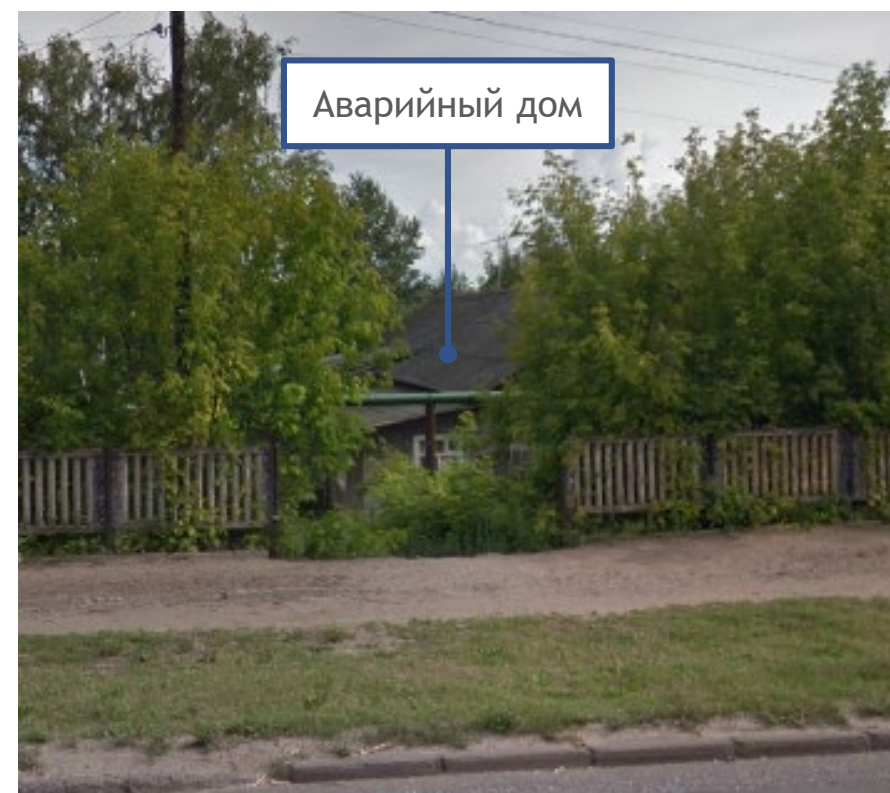
3



4



5 улица Бирюзовая, 27



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ↙ - Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития

1436,2 кв. м
Площадь аварийных МКД

4,3 га
Площадь территории

140 человек
Проживают в аварийных МКД

1926, 1936, 1951, 1957, 1959 г.
Года постройки аварийных МКД

Казань

Аварийные МКД в окружении однородной ветхой застройки другими МКД - потенциал для комплексного редевелопмента

1104,14 кв. м
Площадь аварийных МКД

2,2 га
Площадь территории

93 человек

Проживают в аварийных МКД

1959, 1960 г.

Года постройки аварийных МКД

1 улица Зур Урам



2 улица Ново-Азинская, 23, 25



3 улица Ново-Азинская, 19



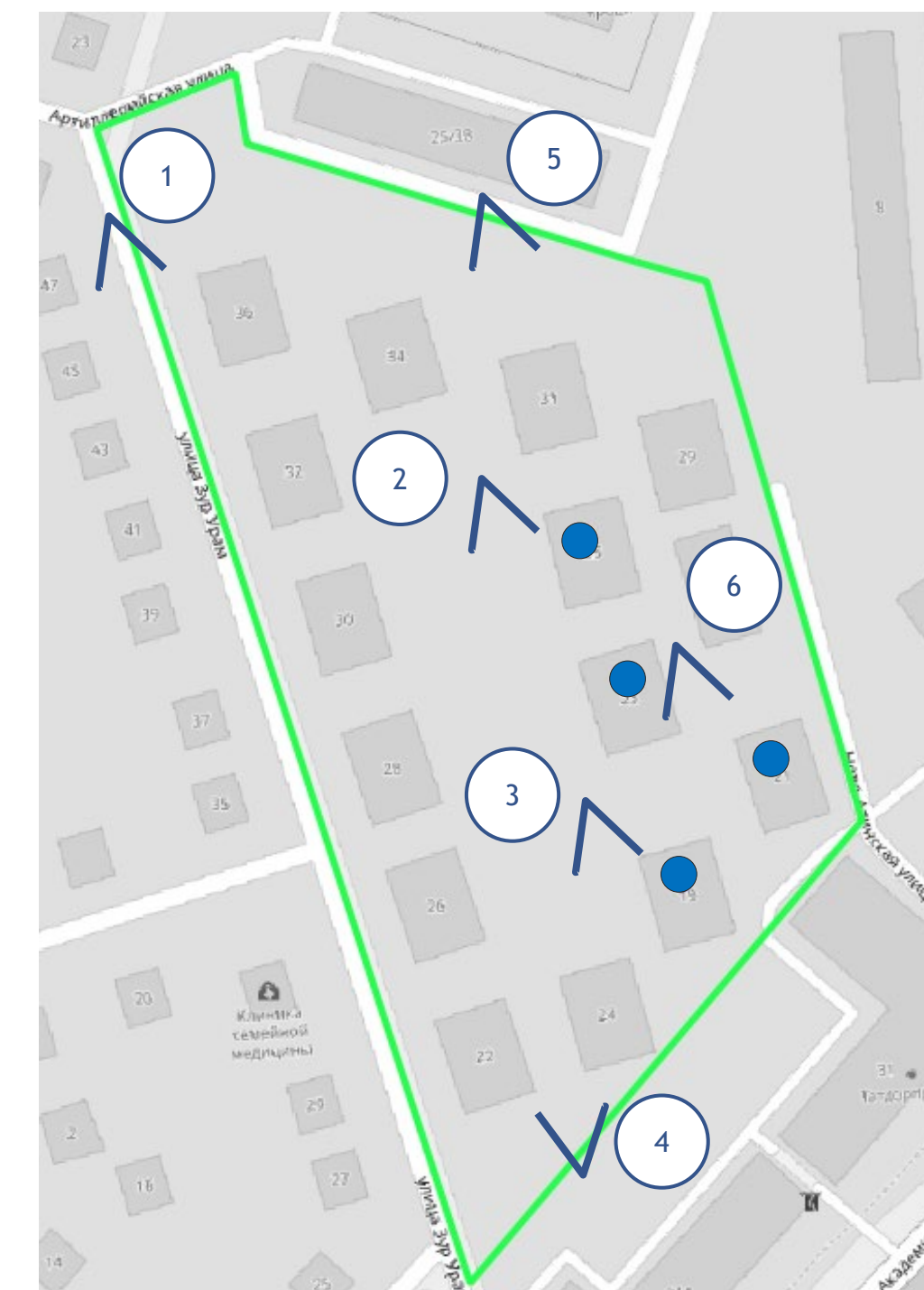
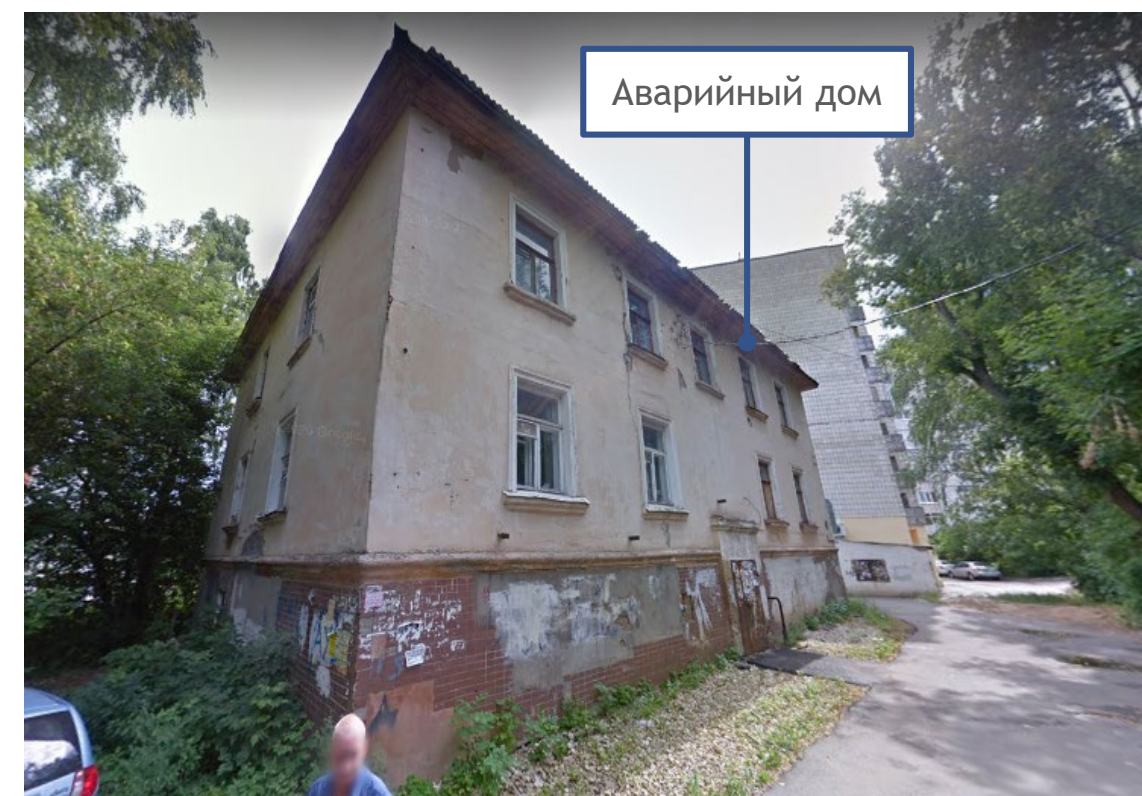
4 улица Зур Урам



5 улица Артиллерейская



6 улица Ново-Азинская, 21



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ∠ - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

Казань

Аварийные МКД в окружении застройки с преобладанием ветхих МКД и нежилых объектов - потенциал для комплексного редевелопмента

1165,79 кв. м
Площадь аварийных МКД

5,5 га
Площадь территории

118 человек
Проживают в аварийных МКД

1930 г.
Год постройки аварийного МКД

1 улица Мало-Московская



2 улица Урицкого, 4



3



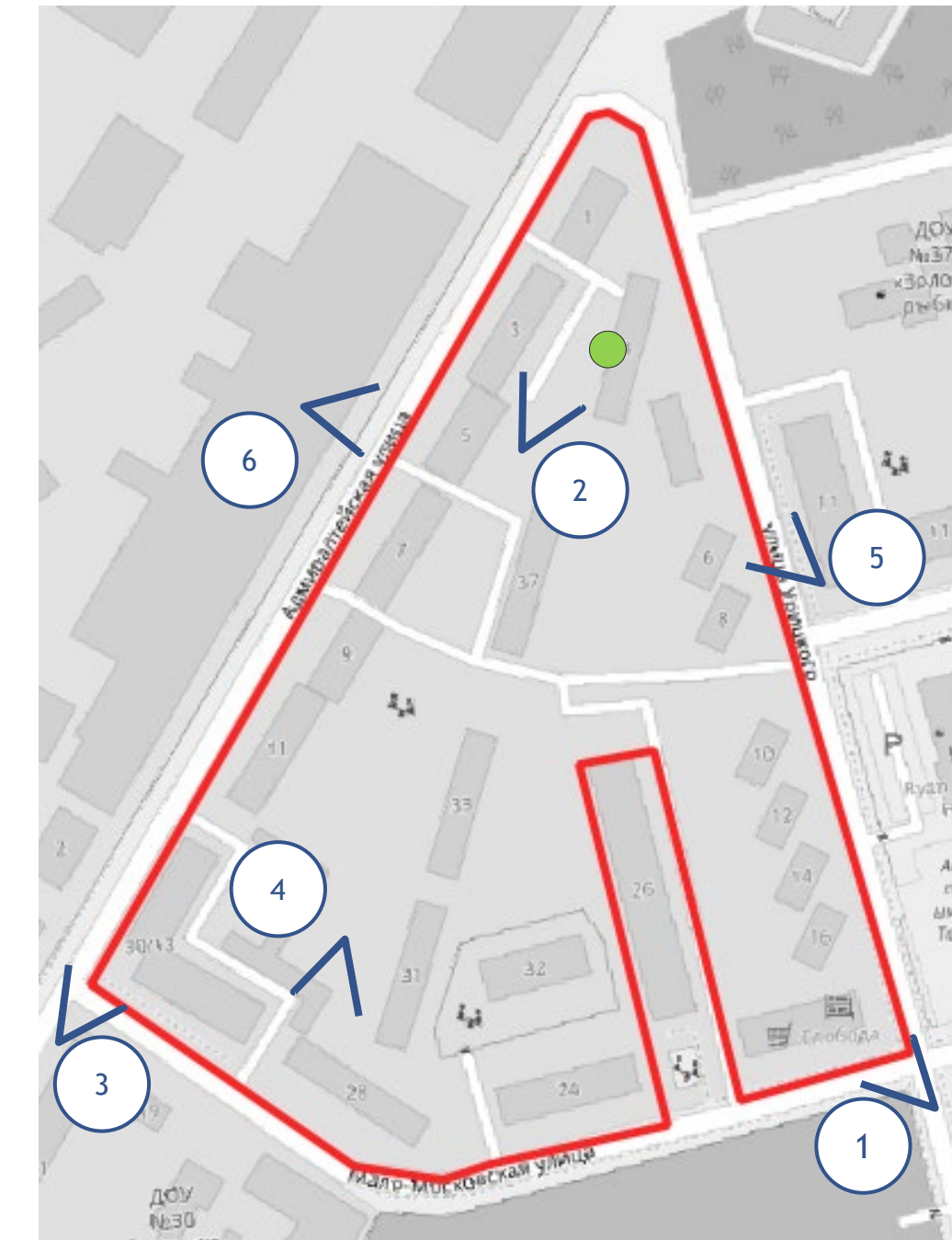
4 улица Адмиралтейская



5 улица Урицкого



6



Условные обозначения

- Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- Угол взгляда на территорию
- Границы предлагаемого развития



Казань

Точечный аварийный МКД в окружении смешанной застройки, комплексный реновирование затруднен. При этом пятиэтажки незначительно отличаются внешне от аварийного МКД

1 улица Полевая, 30



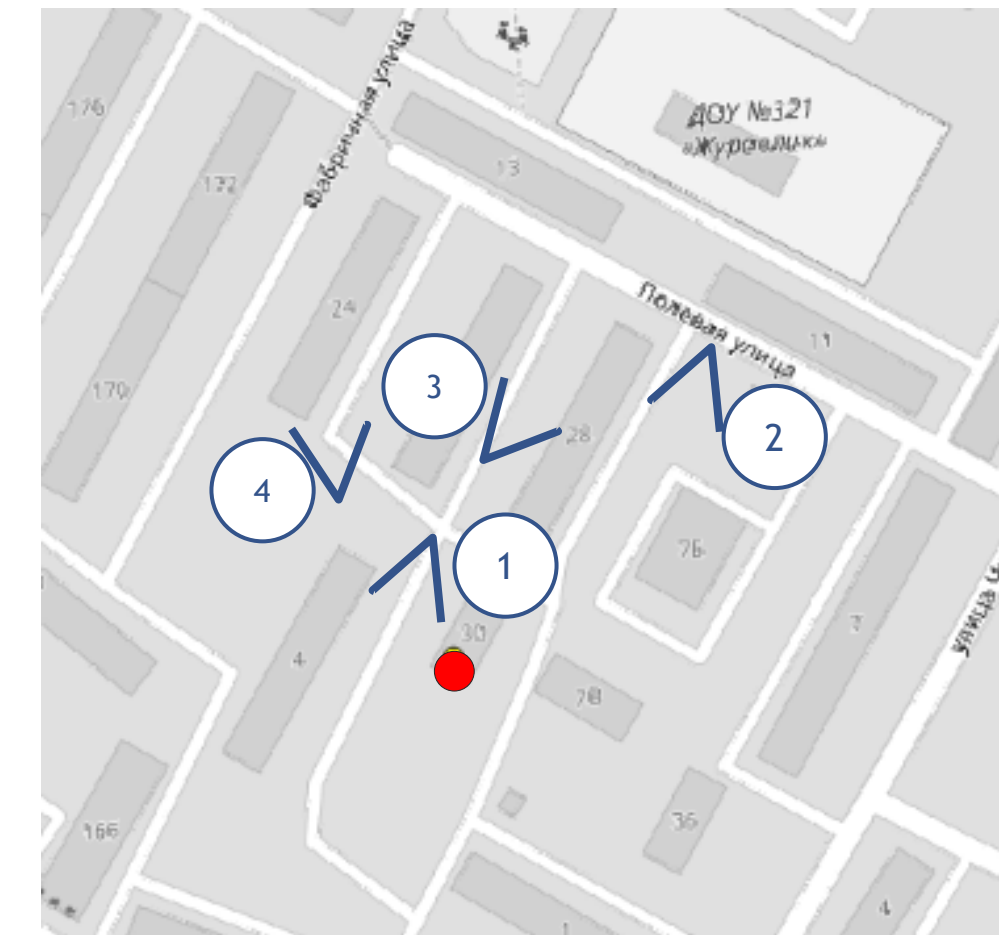
2



3



4



- Условные обозначения
- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
 - < - Угол взгляда на территорию

498,2 кв. м
Площадь аварийного МКД

38 человек
Проживают в аварийном МКД

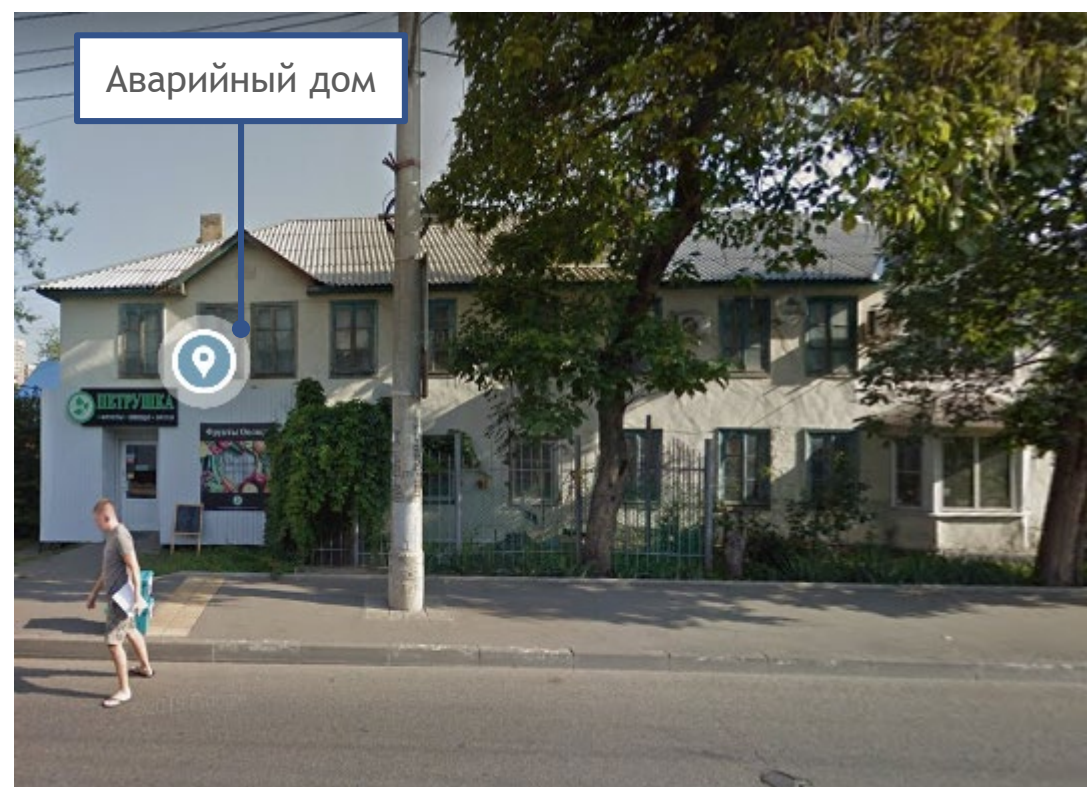
1960 г.
Год постройки аварийного МКД



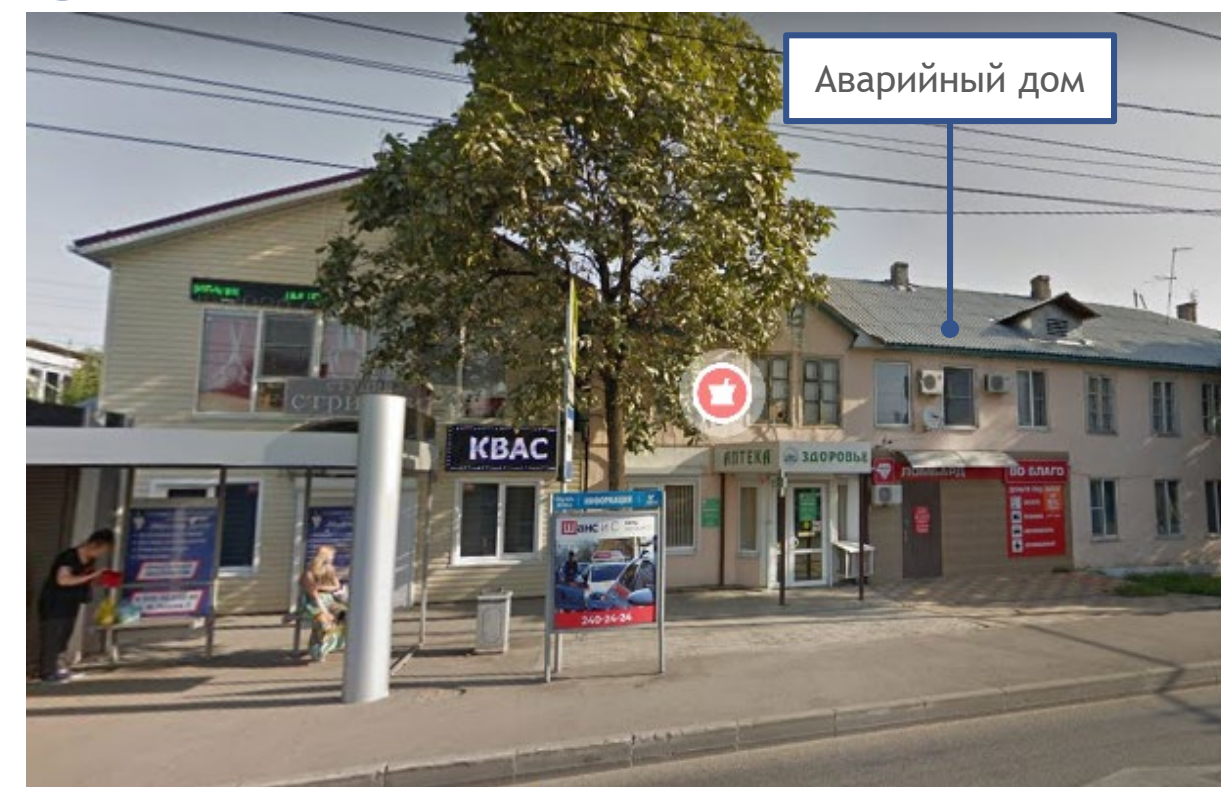
Краснодар

Аварийные МКД в окружении однородной ветхой застройки другими МКД и нежилыми объектами - потенциал для комплексного редевелопмента

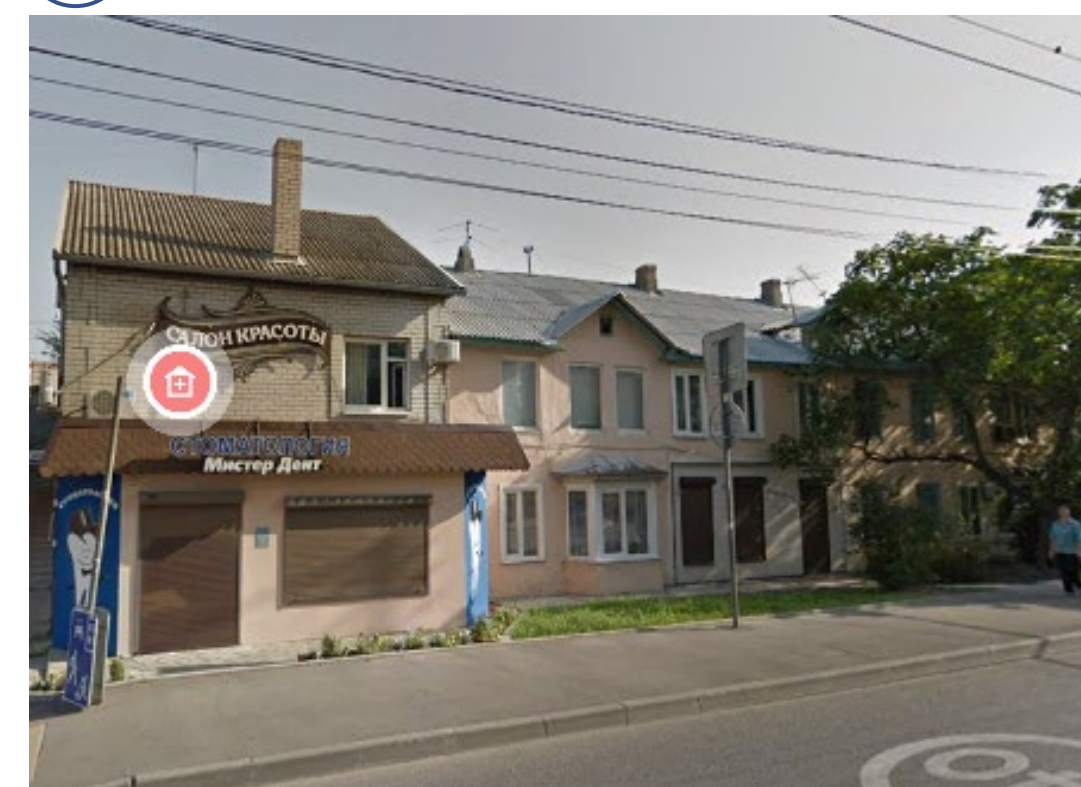
1 улица Лузана, 9



2 улица Лузана, 5



3 улица Лузана



4



5



6 улица 2-я линия Нефтянников



Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- ◁ - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

2,6 га

Площадь территории

576,2 кв. м

Площадь аварийных МКД

39 человек

Проживают в аварийных МКД

1949 - 1950 г.

Года постройки аварийных МКД



Краснодар

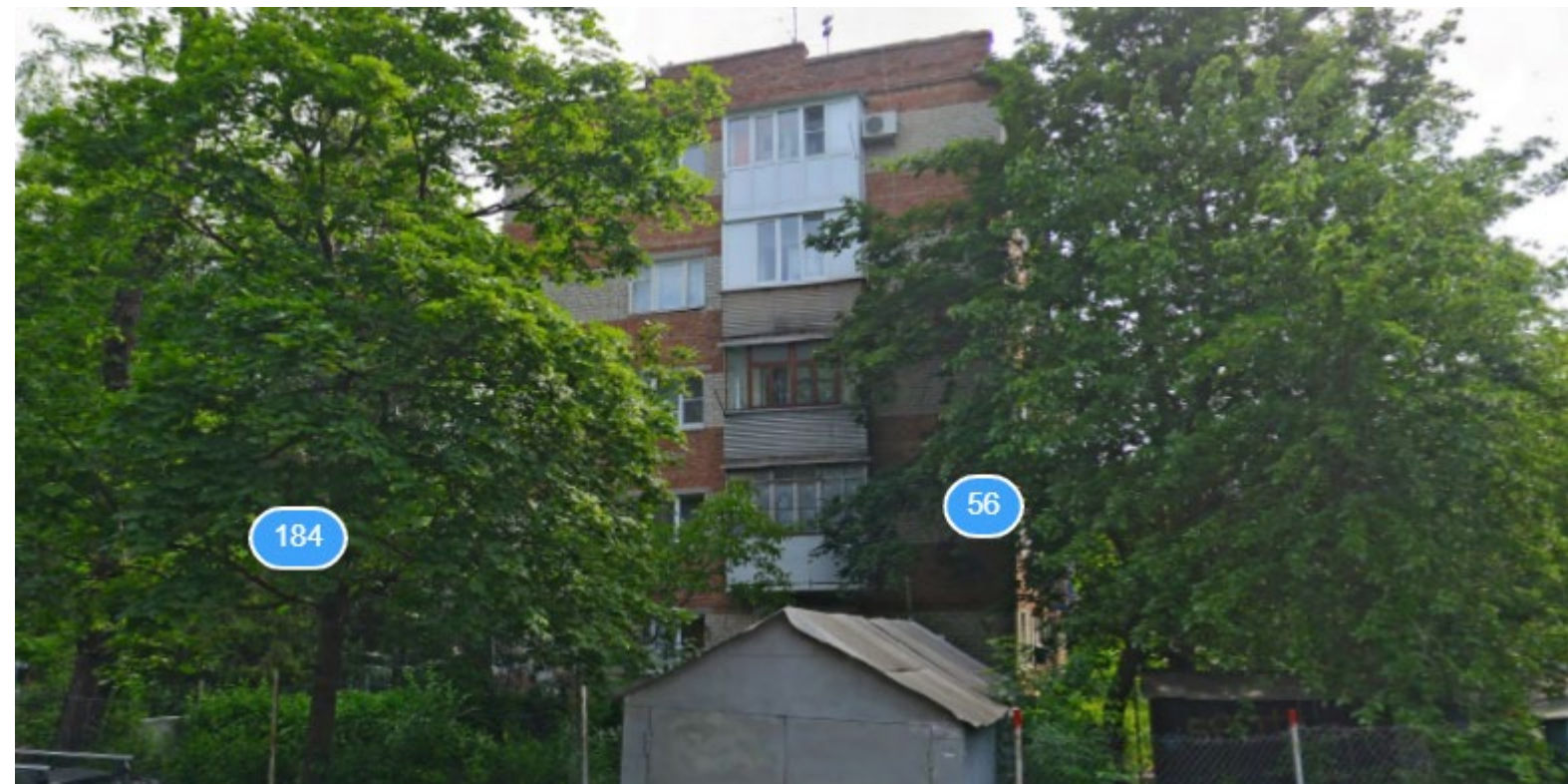
Точечный аварийный МКД в окружении других МКД в удовлетворительном состоянии - комплексный редевелопмент затруднен

835,69 кв. м
Площадь аварийного МКД

148 человек
Проживают в аварийном МКД

1962 г.
Года постройки аварийного МКД

1 улица Енисейская



2 улица Енисейская



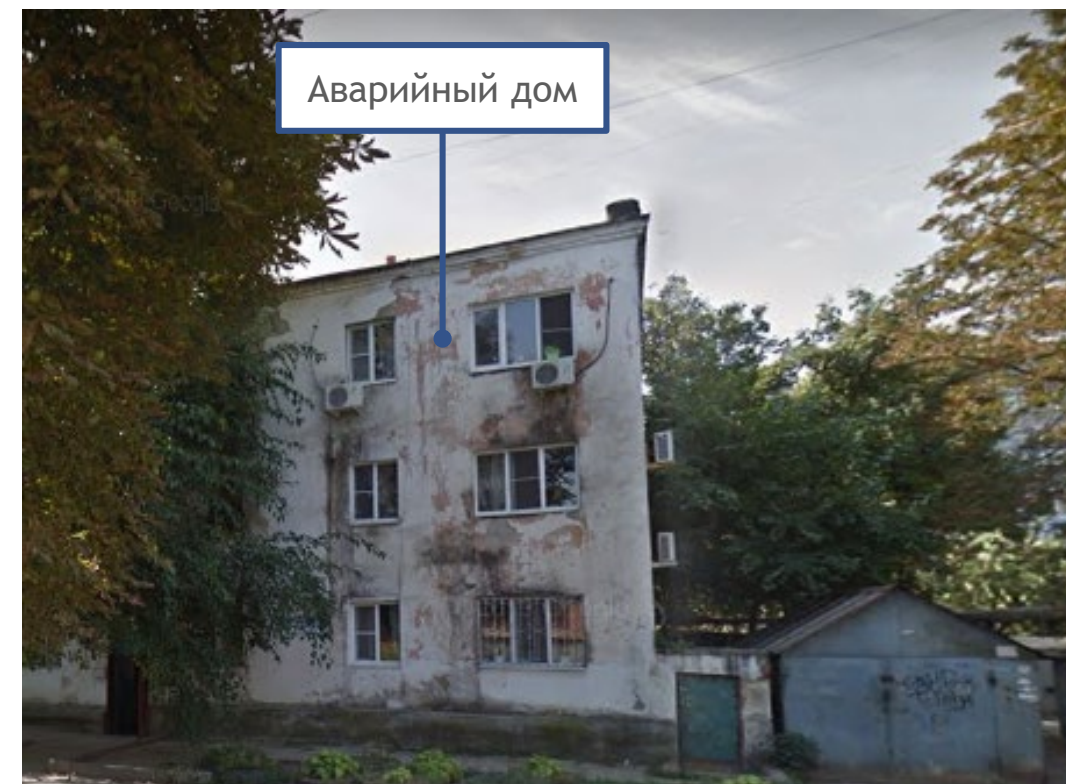
Условные обозначения

- - Аварийные МКД согласно областной адресной программе
- < - Угол взгляда на территорию
- ▭ - Границы предлагаемого развития

3 улица Новороссийская



4 улица Таганрогская, 1А



5



6



Выводы: признаки деградации территории, состав объектов, их состояние различны в разных городах, поэтому точные критерии КРТ должны определять субъекты РФ в рамках общих ограничений на федеральном уровне

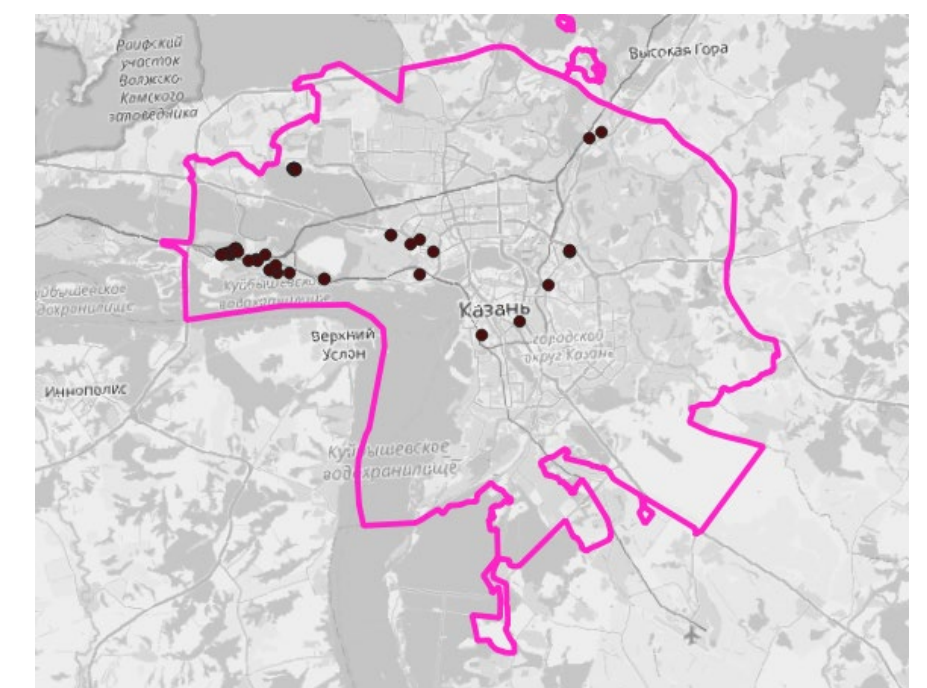
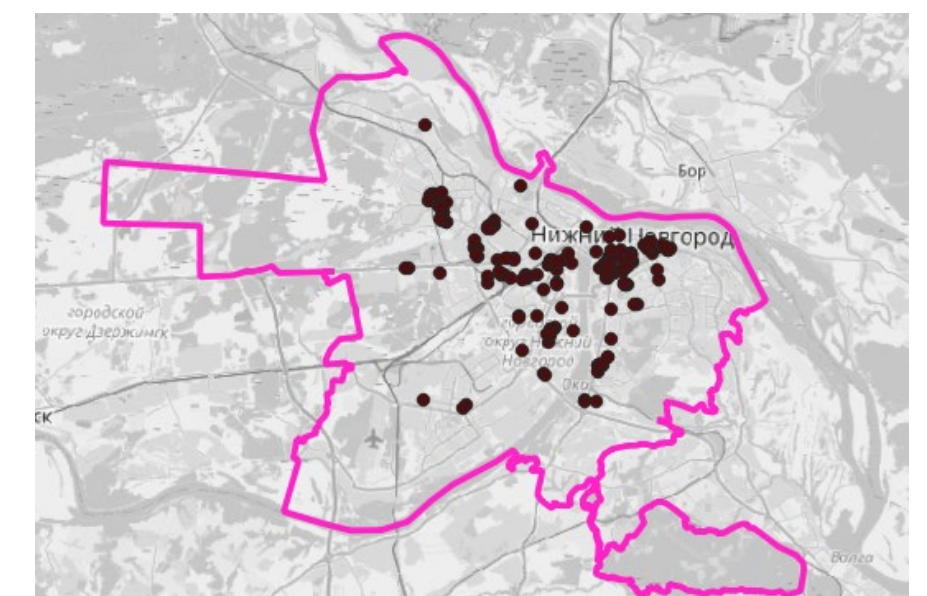
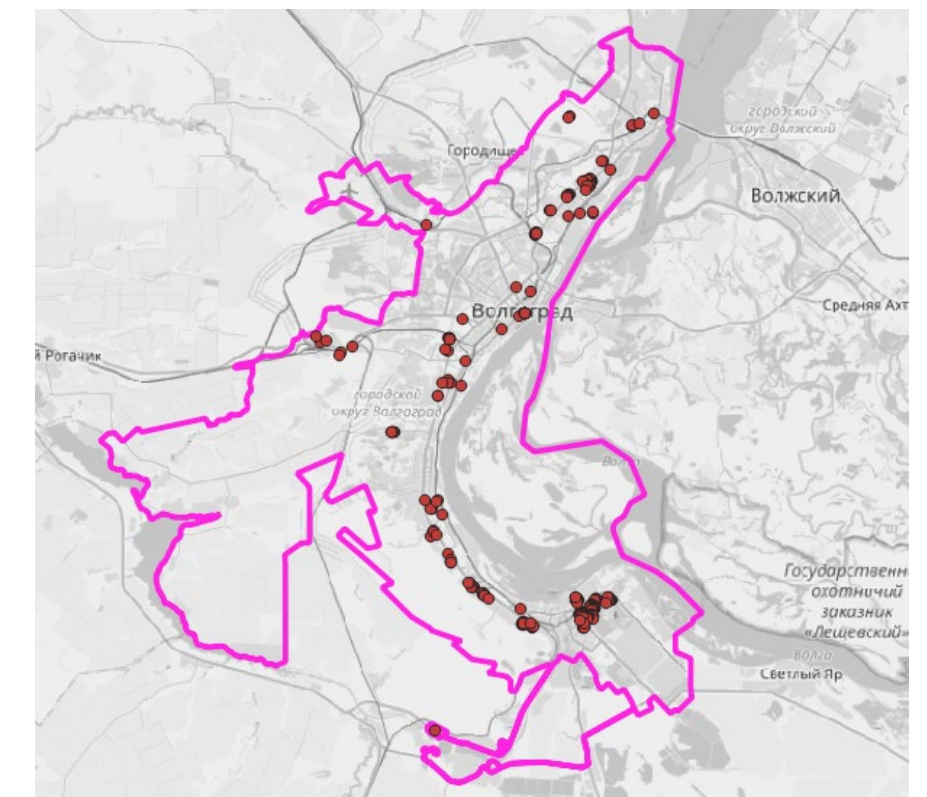
1. В зависимости от особенностей пространственного развития городских территорий в отдельных городах зафиксированы отличительные черты пространственного распределения аварийных МКД

- В разных городах разные объекты признаются аварийными - например, кирпичные пятиэтажки или деревянные дома барачного типа
- Например, в Волгограде аварийные МКД равномерно распределены по территории города
- В более компактных городах (Новосибирске, Ростове-на-Дону, Воронеже, Челябинске и Нижнем Новгороде) аварийные МКД сосредоточены в центральной и срединных зонах. В Казани и Екатеринбурге - в срединной зоне и на северо-западе периферийной части города

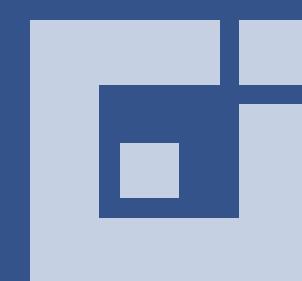
2. В 11 рассмотренных городах прослеживается тенденция признания аварийными отдельно стоящих МКД. В некоторых городах есть примеры компактного расположения нескольких аварийных МКД (Нижний Новгород, Казань, Уфа, Воронеж). В Волгограде и Новосибирске признают аварийными объектами целые кварталы МКД, что способствует формированию территории комплексного редевелопмента

3. Часто встречаются примеры территорий, где аварийные МКД окружены иной ветхой застройкой разного типа (ИЖС, гаражи, нежилые здания)

4. Формирование законченной планировочной единицы с одноконтурными границами для целей развития может быть затруднительно ввиду новой точечной застройки квартала, возможно установление многоконтурных границ



Пространственное распределение аварийных МКД: Волгоград, Нижний Новгород, Казань



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009, Москва, Леонтьевский пер., 21/1, стр. 1,

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

