

# Проблемы и задачи реновации застроенных территорий в российских городах

Н.Б. Косарева  
президент Фонда «Институт экономики города»

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА



# Градостроительная политика – инструмент жилищной политики



# Проблемы градостроительного обновления застроенных территорий российских городов

1

Преобладание развития новых территорий или точечного обновления застроенных территорий

2

Дефицит земельной ренты и инструментов управления земельной рентой публичной властью

3

Недостаточная градостроительная и экономическая обоснованность проектов редевелопмента

4

Недостаток градостроительных требований к качеству создаваемой городской среды



# Оценка потенциала реновации застроенных жилых территорий в крупных городах

- По оценкам в 73 городах с населением более 250 тыс. человек:
  - размер застроенных территорий, нуждающихся в обновлении - 66 тыс. га
  - потенциальный объем ввода жилья в рамках проектов реновации - более 260 млн. кв. м жилья = вводу жилья профессиональными застройщиками примерно за 15 лет

Источник: исследование ИЭГ по заказу НОСТРОЙ и НОЗА, выполненное в 2013 году.  
Для оценки использованы данные по 25 предоставившим необходимые данные городам, численность населения которых составляет 25% населения 73 городов с населением более 250 тыс. чел.



# Проблема доминирования точечных проектов редевелопмента

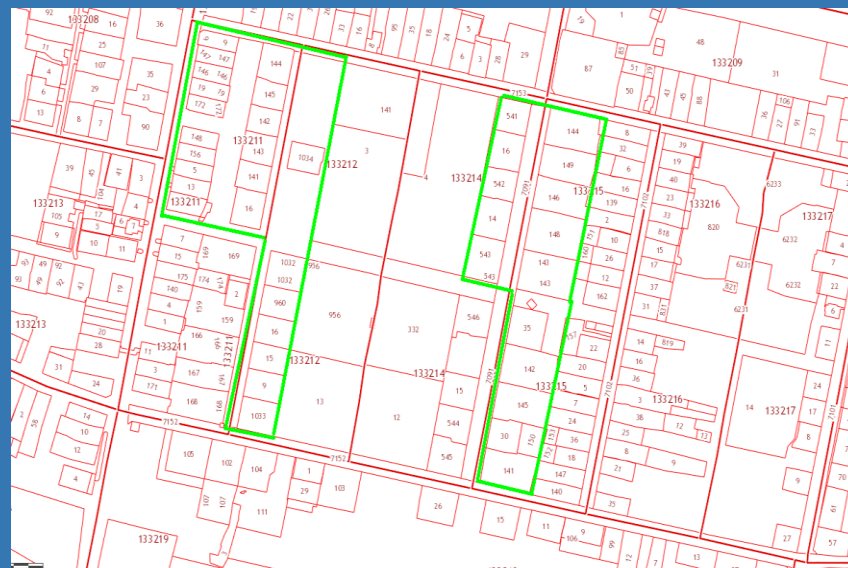
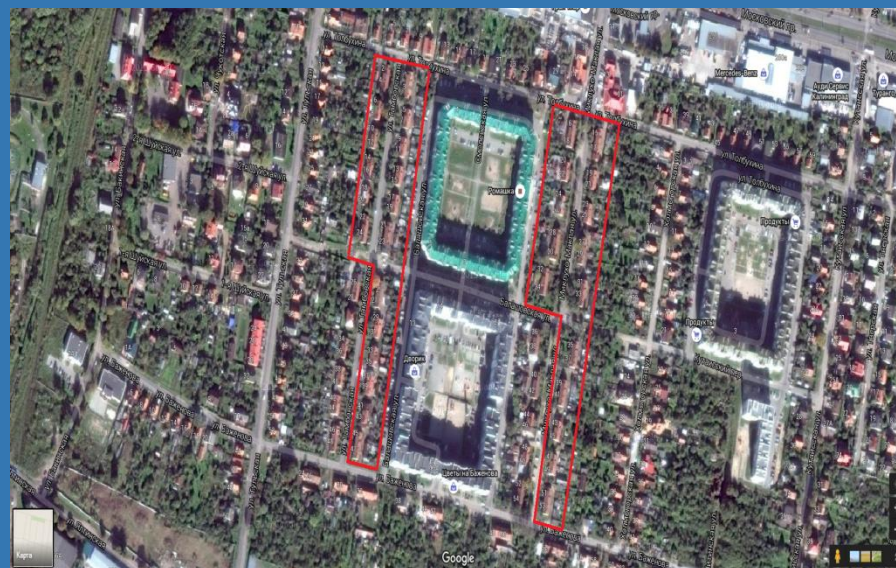
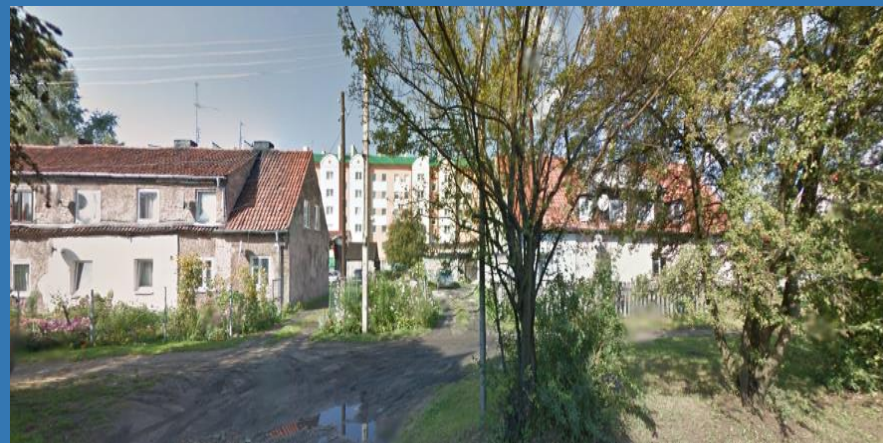
Город	Общее количество площадок	Площадки «точечных проектов»	Площадки «квартальных проектов»	Доля «квартальных проектов» в общем количестве площадок
Новосибирск	43	35	8	18,6%
Калининград	10	9	1	10%
Белгород	10	10	0	0%

Источник: исследование ИЭГ «Город для жизни», выполненное в 2016 г. совместно с администрациями указанных городов

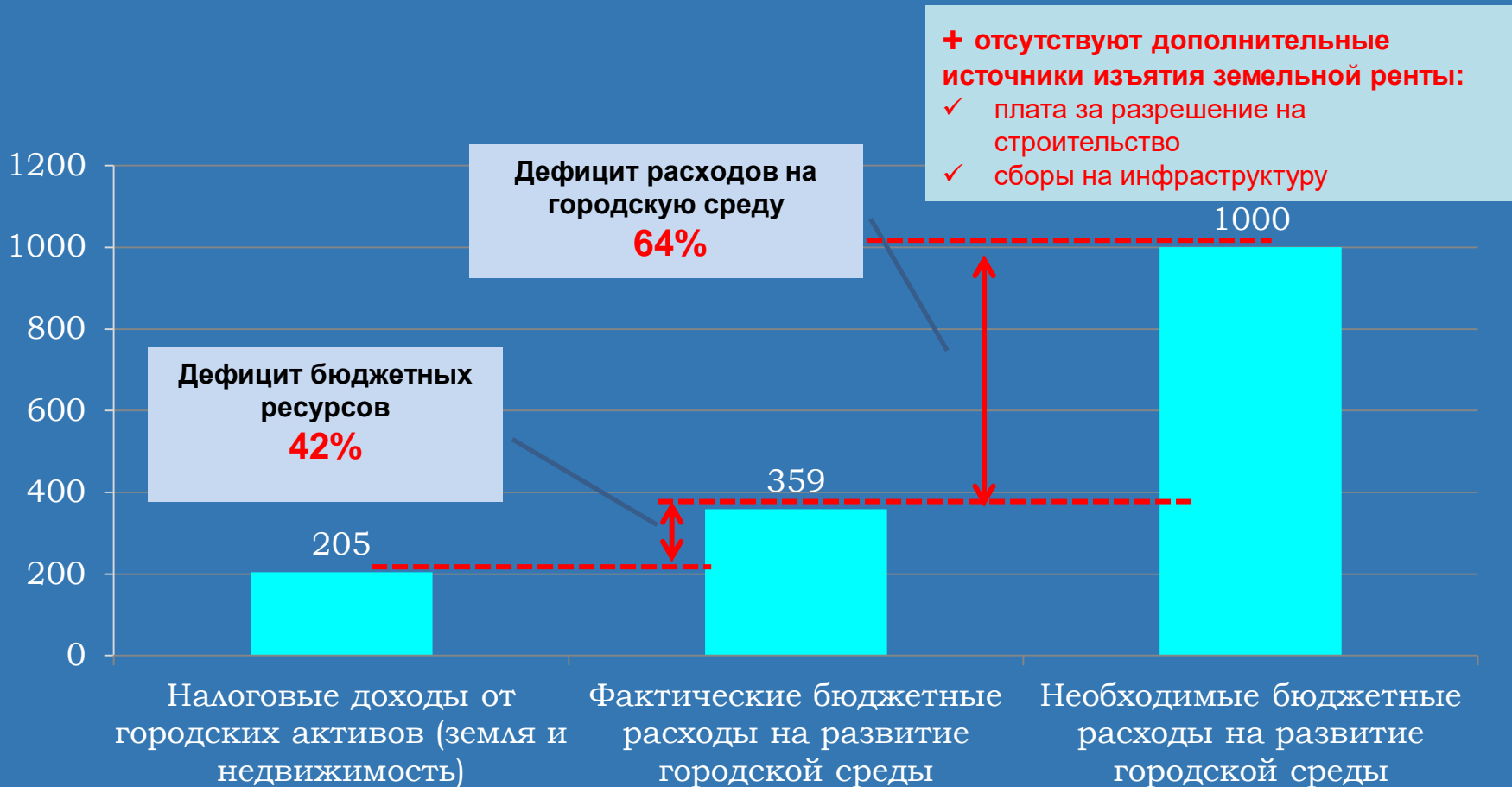




# Проблема «неликвидных остатков» и низкой инвестиционной привлекательности проектов РЗТ



# Финансовый разрыв между потребностями и ресурсами городов на развитие и содержание городской среды, млрд руб.\*



\*Налоговые доходы и фактические расходы – расчеты по данным Казначейства России об исполнении бюджетов городских округов в 2015 г. Необходимые бюджетные расходы – оценка Фонда «Институт экономики города» при допущении о среднем темпе экономического роста городов 4% в год до 2030 г., в ценах 2016 г.





# Инструменты управления земельной рентой для финансирования инвестиций в обновление застроенных территорий

Изъятие части рыночных доходов от реновации или прямое управление ими (аукционы, программа реновации в Москве)

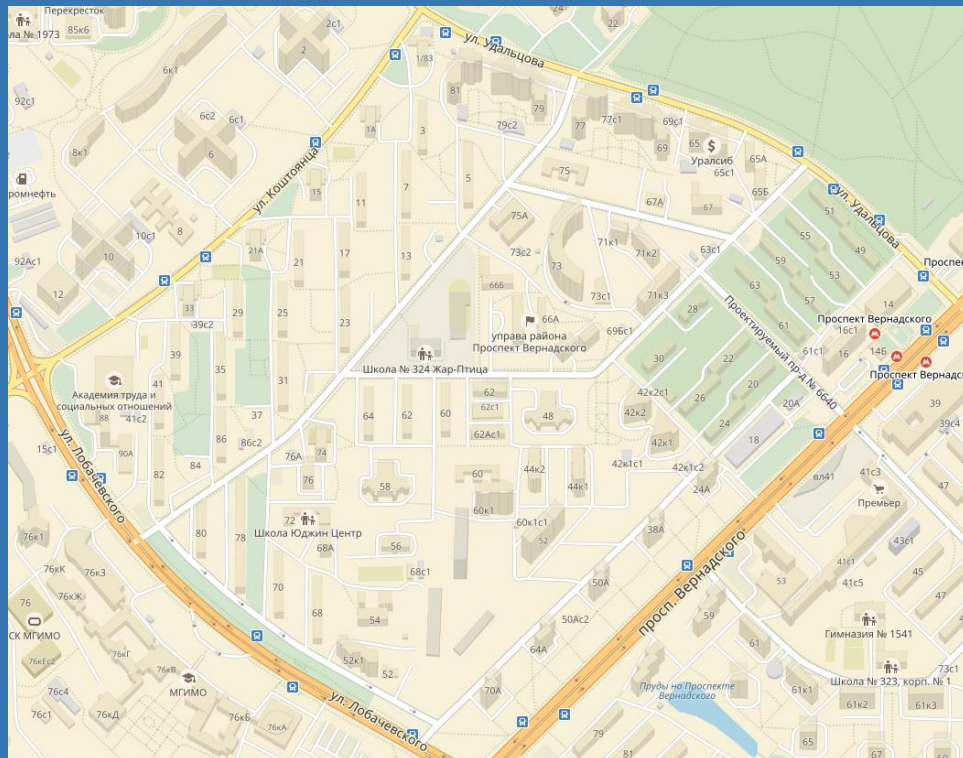
Постоянные доходы бюджета от налогов на недвижимость

Эффективное обременение инвесторов обязательствами по созданию или финансированию публичной инфраструктуры

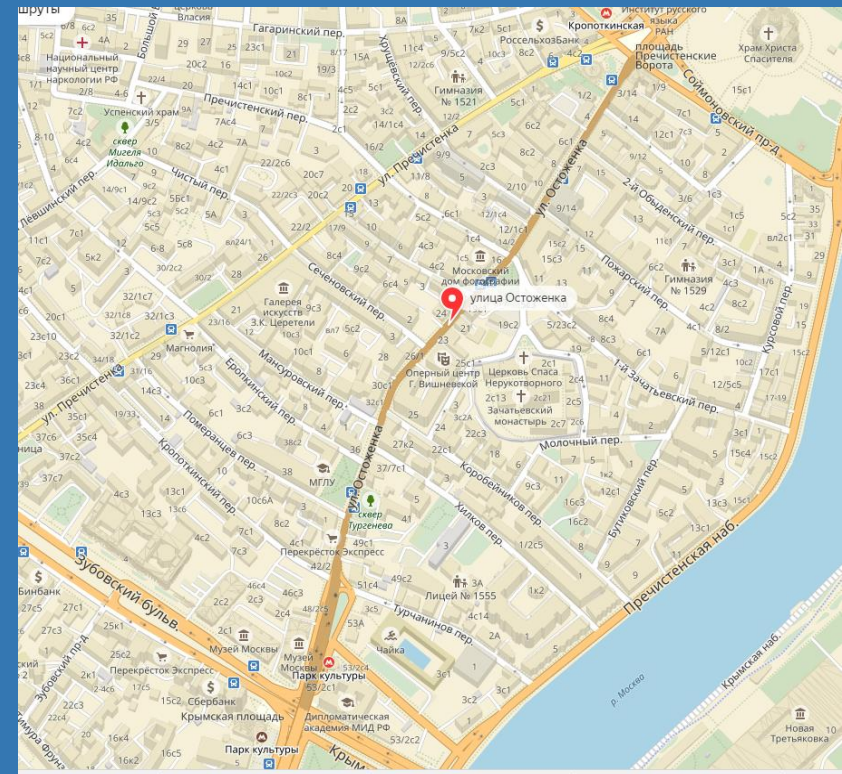


# Повышение плотности застройки при редевелопменте: драйвер экономики территории и инструмент финансирования проекта

## Микрорайонная низкоплотная застройка



## Квартальная высокоплотная застройка



# Актуальные задачи градостроительного проектирования

- Переход от низкоплотной к высокоплотной улично-дорожной сети в условиях сложившейся застройки
  - Уточнение границ земельных участков сохраняемых зданий (например, через установление нового градрегламента по максимальному размеру участка)
  - Публичный сервитут
  - Выкуп части земельных участков
- Формирование неделимых частных пространств (дворов)
  - Формирование единых земельных участков-кварталов
  - Создание конструктивно единых зданий в рамках кварталов
- Привлечение бизнеса – производителей коммерческих услуг
  - Создание фонда коммерческих помещений на первых этажах жилых зданий в собственности и под управлением города
  - Оценка нового спроса на услуги на территории и его распределение



# Экономическая оценка проекта редевелопмента

- 1 Оценка инвестиционной эффективности проекта
- 2 Оценка эффективности проекта для бюджета города
- 3 Оценка эффективности проекта для экономики города в целом
- 4 Оценка реальных выгод всех стейкхолдеров проекта (жители, город, бизнес, РФ)
- 5 Учет сложившихся тенденций жилищного баланса города, оценка влияния проекта на жилищные условия горожан
- 6 Стресс-тестирование результатов и оценка влияние макроэкономических и иных внешних условий (например, шоков цен на рынке жилья) на все перечисленные выше показатели
- 7 На основе полученных результатов определение архитектурно-планировочных и экономических параметров проекта, обеспечивающих наилучшее градостроительное решение и инвестиционную состоятельность проекта



# Использование нового инструментария – инклюзивного градостроительного регулирования

- Градостроительное регулирование:
  - смешанного использования территорий, земельных участков, зданий и помещений в зданиях
  - благоустройства прилегающих к частным земельным участкам территорий общего пользования
  - внешнего облика фасадов зданий
  - озеленения публичных и частных земельных участков
  - уличного освещения
  - создания доступной для маломобильных граждан городской среды
  - размещения и обустройства кафе на тротуарах
  - дополнительной площади застройки в обмен на предоставление доступного жилья, других общественных благ



## НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва  
ул. Тверская, 20, стр. 1

[www.urbanecomomics.ru](http://www.urbanecomomics.ru)

[mailbox@urbanecomomics.ru](mailto:mailbox@urbanecomomics.ru)

тел./факс: +7(495) 363 50 47  
+7(495) 787 45 20

[facebook.com/UrbanEconomics](https://facebook.com/UrbanEconomics)  
[twitter.com/UrbanEconRu](https://twitter.com/UrbanEconRu)

ИНСТИТУТ  
ЭКОНОМИКИ  
ГОРОДА

