

ОСНОВНЫЕ КОНТУРЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ современных российских городов

Финогенов Антон Владимирович

Генеральный директор

ООО «Институт территориального планирования «Урбаника»

ГЛОБАЛЬНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ ГОРОДОВ – «МЫ ПРОИГРЫВАЕМ»

Альфа-, Бета- и Гамма-города | GAWC 2015 Globalization and World Cities Research Network

Альфа ++	London, New York
Альфа +	Hong Kong, Paris, Singapore, Tokyo, Shanghai, Dubai, Sydney, Beijing
Альфа	Milan, Toronto, Sao Paulo, Madrid, Chicago, Mumbai, Los Angeles, Moscow , Frankfurt, Mexico City, Amsterdam, Kuala Lumpur, Brussels
Альфа -	Miami, Seoul, Dublin, Jakarta, Melbourne, Buenos Aires, Zurich, New Delhi, Munich, Boston, Warsaw, Vienna, Atlanta, Barcelona, Bangkok, Istanbul, Taipei, Johannesburg, Washington, San Francisco, Stockholm, Prague
Бета +	Düsseldorf, Dallas, Montreal, Rome, Hamburg, Manila, Houston, Berlin, Athens, Tel Aviv, Bangalore, Copenhagen, Cairo, Budapest, Bucharest, Guangzhou, Lima, Cape Town, Kiev, Luxembourg, Santiago, Lisbon, Philadelphia, Beirut
Бета	Caracas, Bogota, Ho Chi Minh City, Auckland, Oslo, Chennai, Manchester, Karachi, Riyadh, Montevideo, Vancouver, Brisbane, Helsinki, Doha, Casablanca, Stuttgart, Rio de Janeiro, Geneva
Бета -	Abu Dhabi, Nicosia, Lyon, Birmingham (UK), San Jose (CR), Minneapolis, Tunis, Nairobi, Calcutta, Detroit, Hanoi, Denver, Monterrey, Bratislava, Riga, Seattle, Port Louis, Manama, Sofia, Amman, Antwerp, Panama City, San Diego, Quito, Rotterdam, Belgrade, Almaty, Lagos, Perth, Shenzhen, Hyderabad, Kuwait, Edinburgh, Cleveland, Calgary, Guatemala
Гамма +	Bristol, St. Petersburg , Charlotte, Lahore, Baltimore, Jeddah, Zagreb, Adelaide, Durban, Santo Domingo, San Salvador, St Louis, Islamabad, Guayaquil, Cologne, Phoenix, Georgetown (CI), Osaka, Tampa
Гамма	Valencia (SP), Glasgow, San Jose (US), San Juan, Marseille, Cincinnati, Guadalajara, Leeds, Baku, Tallinn, Vilnius, Colombo, Raleigh, Ankara, Belfast, Milwaukee, Muscat, Ljubljana
Гамма -	Nantes, Tianjin, Accra, Algiers, Gothenburg, Porto, Columbus, Utrecht, Orlando, Ahmedabad, Asuncion, Kansas City, Seville, Turin, Dar Es Salaam, Portland, Krakow, Managua, Pune, Leipzig, Malmö, La Paz

Остальные крупные города РФ не представлены в рейтинге

ГЛОБАЛЬНАЯ КОНКУРЕНЦИЯ ГОРОДОВ – «МЫ ПРОИГРЫВАЕМ»

Исследование мировых городов по уровню значимости в международной системе (2010 год)

Ранжирование крупнейших городов мира по четырем группам характеристик:

Экономические

Политические

Инфраструктурные

Культурные

МОСКВА

МЕСТА с 11 по 28

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

МЕСТА с 135 по 152

По уровню совокупного ВРП по паритету покупательной способности:

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

13 место среди городов

В третьей десятке среди агломерационной Европы

Посещаемость туристами (включая бизнес-туризм):

МОСКВА

19 место в мире

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

47 место в мире

Численность населения Санкт-Петербургской экономической системы не конвертируется в его экономическое влияние

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ В СФЕРЕ ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ГОРОДА

- Плотность деловых контактов
- Плотность финансовых потоков
- Развитая и доступная инфраструктура
- Позитивный имидж города
- **Квалифицированные кадры**

Экономический рост



- Общественная безопасность
- Хорошая экологическая ситуация
- Рабочие места
- Возможности для получения образования и развития карьеры
- **Комфортные условия жизни**

Привлекательность для людей



- Эффективная инфраструктура
- Городское управление
- Комфортное и доступное жилье
- Организация рабочих мест
- Транспортная система
- Общественных пространств

Рациональная организация



АКТУАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ РАЗВИТИЯ

- **Эффективность использования территории**
- **Функциональное разнообразие**
- **Ресурсоэффективность**
- **Транспортная доступность**
- **Экологическое равновесие**
- **Эффективное управление и регулирование**



НЕКОНКУРЕНТОСПОСОБНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА

ПРИМЕР ПЕТЕРБУРГА

НЕ РЕАЛИЗОВАНО

Эффективный городской транспорт

Социальная инфраструктура

Система парков/скверов

Комфортность жилья

Сохранение исторического наследия

Современные общественные пространства

НЕДОСТАТОЧНЫЙ УРОВЕНЬ РЕАЛИЗАЦИИ

Общественная безопасность

Экологическая ситуация

Ресурсоэффективная инженерная инфраструктура

Новые городские центры занятости/досуга

Современные университетские кампусы

Относительная доступность жилья – единственное достижение и приоритет

НЕКОНКУРЕНТОСПОСОБНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА

ПРИМЕР ПЕТЕРБУРГА

В городе нет или почти нет следующих КЛЮЧЕВЫХ проектов:

ТПУ (авиа-жд / метро-жд-наземный)

Современные образовательные кампусы, интегрированные с технопарками

Городские районы комфортного среднеэтажного жилья

Городские районы комфортного индивидуального жилья

Социальная инфраструктура как общественное пространство

Современная система парков-скверов

Общественные пространства созидания (производство идей/способностей/возможностей)

Тематические развлекательные и познавательные парки

Общественные пространства вдоль Финского залива - активный водный фронт

НЕКОНКУРЕНТОСПОСОБНАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ СИСТЕМА

ПРИМЕР ПЕТЕРБУРГА

В городе нет или почти нет следующих КЛЮЧЕВЫХ проектов:

Пешеходная набережная в историческом центре

Инфраструктура массовой пригородной рекреации

Проекты – визитные карточки современной архитектуры Санкт-Петербурга

Современные (интерактивные) музеи

Новые многофункциональные районы на базе или близ исторического центра

Крупные подцентры занятости и общественной жизни вне исторического центра

СОВЕТСКАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ МОДЕЛЬ И ЕЕ КРИЗИС

СОВЕТСКАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ МОДЕЛЬ



Модель транслировала прошлый тип жизни и организации деятельности

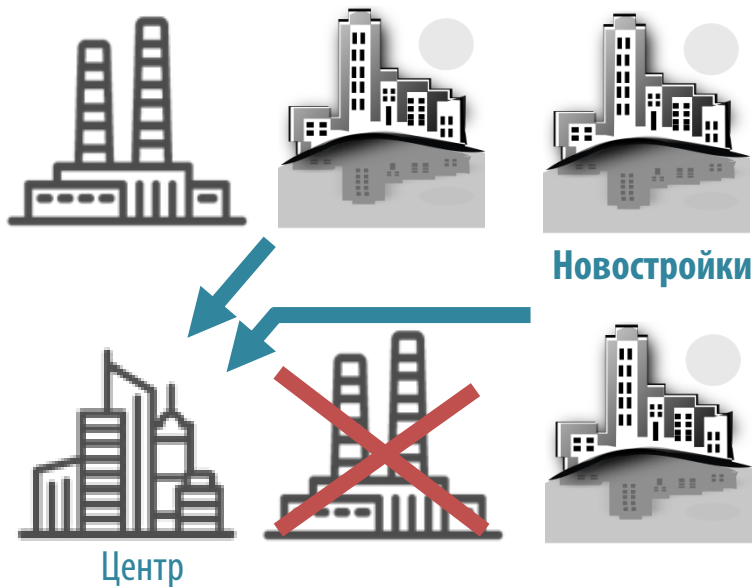


ОСОБЕННОСТИ СОВЕТСКОГО МИКРОРАЙОНА

- Расположен вблизи от места работы
- Обеспечен всем необходимым
- Требуется минимум перемещений в городе
- Единый стандарт качества жизни в масштабах страны

ПОСТСОВЕТСКАЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА - ОТСУТСТВИЕ НОВОЙ МОДЕЛИ

ПОСТСОВЕТСКАЯ ПРАКТИКА РАЗВИТИЯ ГОРОДА



Город как система усложнился

Без новой модели эффективность данной системы снизилась



ИЗМЕНЕНИЯ В ПРОСТРАНСТВЕННОЙ СТРУКТУРЕ ГОРОДА (1990-2015)

- **Закрытие или трансформация большинства заводов**
- **Концентрация рабочих мест в не приспособленном историческом центре**
- **Рост трудовой мобильности населения и автомобилизации**
- **Приток мигрантов из регионов**
- **Экстенсивное разрастание жилья эконом-класса на окраинах**
- **Появление деловой и торгово-развлекательной недвижимости**
- **Социальная и имущественная сегрегация жилых районов**

РИСКИ ДЛЯ ДЕВЕЛОПЕРСКОГО СООБЩЕСТВА

СТАДИИ ЭКСТЕНСИВНОГО РАЗВИТИЯ РЫНКА

- Увеличение притока населения
- Реализация ипотечных программ
- Увеличение спроса на жилье
- Дефицит участков под застройку



- Оправданы проекты КОТ в поле
- Концентрация спроса на малогабаритное жилье
- Рост цены земли и обременений
- Рост плотности населения



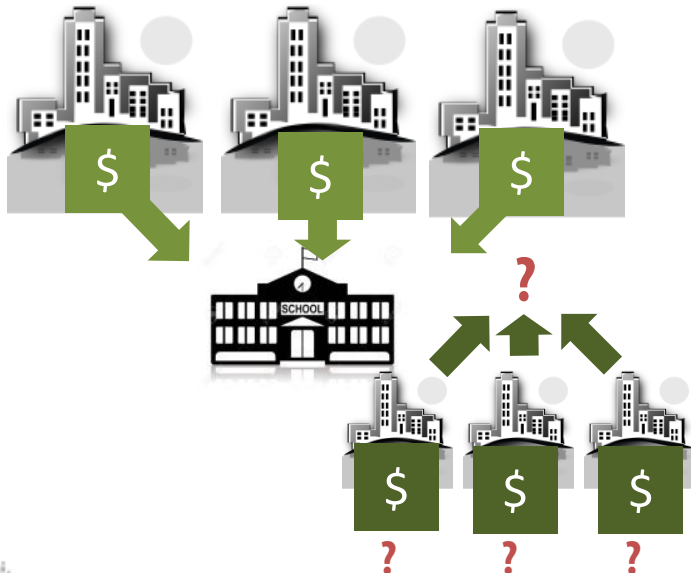
- Отсутствие рабочих мест
- Дефицит ресурсов бюджета
- Запрет привлечения средств дольщиков на инфраструктуру

Удорожание кв.метра

Микрорайоны-муравейники

Дефицит инфраструктуры

ИНФРАСТРУКТУРНАЯ ПИРАМИДА

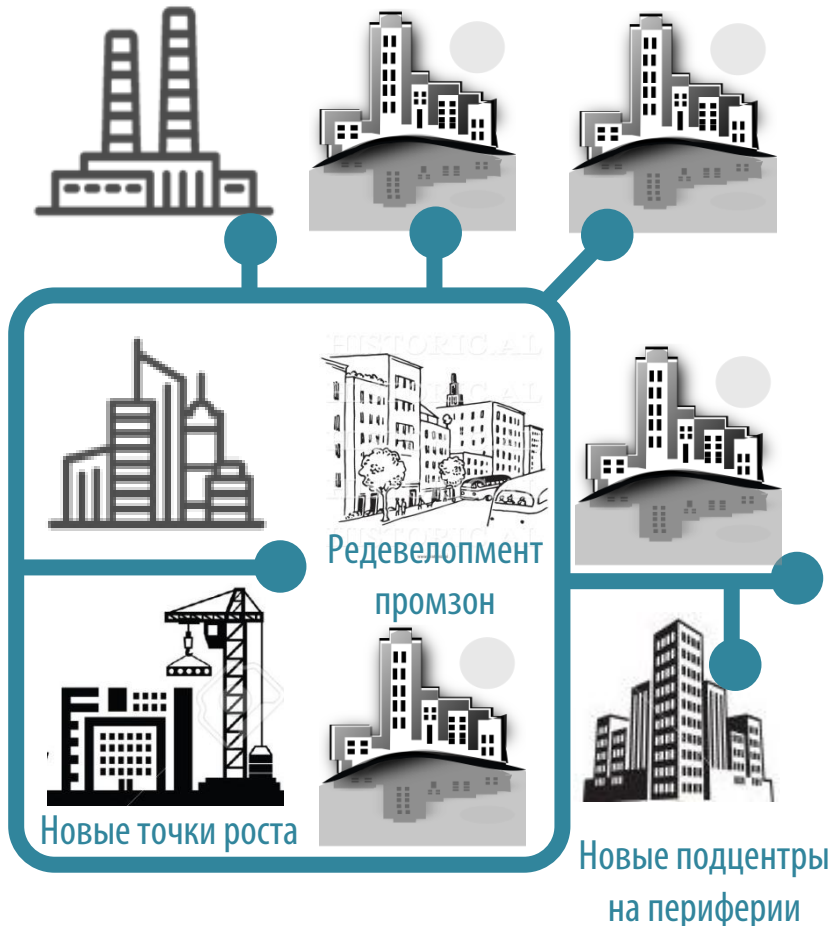


ПОСЛЕДСТВИЯ «ПУЗЫРЯ» НА СТРОИТЕЛЬНОМ РЫНКЕ ДЛЯ ОТРАСЛИ

- Ужесточение государственного регулирования
- Перекалывание инфраструктурных расходов на девелоперов
- Сдержанный спрос. Невозможность увеличения цены кв.м
- **Ценовая конкуренция. Снижение прибыли**
- Снижение качества предлагаемого жилья
- Дальнейшее ухудшение качества городской среды

ОБРАЗ БУДУЩЕЙ ИДЕОЛОГИИ РАЗВИТИЯ

ПЕРСПЕКТИВНАЯ МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ ГОРОДА



СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ПРИОРИТЕТЫ

- Увеличение благосостояния населения
- Повышение качества городской среды
- Рост капитализации недвижимости
- Устойчивое развитие девелоперского бизнеса

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

- Экстенсивный рост сменяется интенсивным
- Рост численности населения сменяется ростом доходов на душу населения
- Спрос на малогабаритные квартиры на необустроенных окраинах сменяется спросом на качественное жилье
- Рост объемов застройки сменяется ростом прибыли с квадратного метра

КАЧЕСТВО СРЕДЫ НЕ ЖЕРТВУЕТСЯ В УГОДУ КОЛИЧЕСТВУ М₂

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ НОВОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОЛИТИКИ

ПОЛИЦЕНТРИЧНЫЙ ПОДХОД



Стимулировать создание новых рабочих мест в транспортно обеспеченных узлах на периферии агломерации

ПОВЫШЕНИЕ СТАНДАРТОВ КАЧЕСТВА СРЕДЫ



Сдерживать спрос на бросовое жилье эконом-класса путем сертификации качества городской среды

ПРОЕКТНЫЙ ПОДХОД К КОТ



Жесткие обязательства города по развитию инфраструктуре на основе реальных возможностей бюджета

ЭФФЕКТИВНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ



Высвобождение неиспользуемых земель (кадастровая оценка, земельный налог)

РЕКОНСТРУКЦИЯ ЦЕНТРА И СЕРОГО ПОЯСА



Комплексная программа. Прозрачные требования и механизмы контроля

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЛОББИРОВАНИЕ



Привлечение ресурсов всех уровней бюджетов на инфраструктурные проекты

КЛЮЧЕВЫЕ ШАГИ

2017

Градостроительная доктрина – «консолидированный идеологический взгляд»

Долгосрочный прогноз спроса на недвижимость с учетом занятости, благосостояния, демографии, бюджетных возможностей и инфраструктурных ограничений

Добровольный стандарт качества городской среды (и конкретных типов проектов) и продвижение лучших практик

Долгосрочный прогноз бюджетных возможностей по развитию инфраструктуры

Выработка консолидированной позиции в отношении генерального плана и других документов территориального планирования

КЛЮЧЕВЫЕ ШАГИ

2018

Разработка правил развития для территорий вне зон непосредственного влияния девелоперов (вторичная застройка, промышленные и коммунальные территории)

Нормативная и медийная «борьба» с проектами, которые не соответствуют стандарту качества городской среды

Формирование бизнес-сообщества субподрядчиков, производящих отдельные элементы городской среды (детские площадки, уличная мебель, освещение, озеленение и т.д.), основанного на оригинальности, качестве и разумной цене продукции

КЛЮЧЕВЫЕ ШАГИ

2019

**Уход от принципа «один проект - один исполнитель по всем задачам».
Привлечение к работе дизайнеров, ландшафтных дизайнеров, социологов и
иных новых «городских» специальностей**

Разработка новой системы "Снипов" (уход от перекосов советского времени)

**Разработка методик комплексной реконструкции жилых микрорайонов
постройки с 1956 по 2010 годы.**

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРТНЕРЫ И ТЕМЫ

КЛЮЧЕВЫЕ ПАРТНЕРЫ

- Комитеты Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ, по земельным отношениям и строительству, по транспорту, по энергетике.
- Комитеты Совета Федерации по экономической политике, по региональной политике.
- Единый институт развития в жилищной сфере (ОАО «АФЖС», ОАО «АИЖК», Фонд РЖС).
- Единая Россия, проект «Свой дом».
- Сбербанк, ВТБ 24 (бесспорные лидеры ипотечного рынка)

КЛЮЧЕВЫЕ НПА ДЛЯ РЫНКА

- Градостроительный кодекс РФ
- Земельный кодекс РФ
- ФЗ №214
- ФЗ №315 (СРО)
- ...