

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Санкт-Петербургский государственный университет

**Лопатникова Елизавета Алексеевна**

**Выпускная квалификационная работа**

**ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ КАК ИНСТРУМЕНТ ИЗМЕНЕНИЯ КАЧЕСТВА  
ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**Основная образовательная программа бакалавриата  
«География»  
*«Экономическая и социальная география»***

Научный руководитель:

доц., к.г.н., доцент Лачининский С. С.

Рецензент:

Ведущий архитектор Течкин А. А.

**Санкт-Петербург**

**2018**

## Содержание

Введение .....	3
Глава 1. Территориально-методологические основы исследования .....	7
1.1 Городская среда: понятие, подходы.....	7
1.2 Географическое представление о городской среде .....	8
1.3 Социологическое представление о городской среде.....	9
1.4 Архитектурное представление о городской среде .....	11
1.5 Градостроительное и планировочное представление о городской среде .....	12
1.6 Функциональные разновидности городской среды .....	13
1.7 Джентрификация: понятия и подходы.....	13
1.8 Джентрификация, социологический подход.....	16
1.9 Джентрификация, архитектурный подход .....	17
1.10 Джентрификация, географический подход .....	17
1.11 Опыт джентрификации в мировой практике.....	18
Глава 2. Методы оценки качества городской среды .....	21
2.1 Мировые практики оценки качества городской среды .....	21
2.2 Российские практики оценки качества городской среды .....	24
2.3 Метод оценки качества городской среды.....	26
Глава 3. Развитие территорий Санкт-Петербурга подверженные джентрификации .....	29
3.1 Промышленные зоны Санкт-Петербурга .....	29
3.2 Типологизация промышленных зон.....	35
3.3 Анализ типов джентрификации промышленных территорий.....	37
3.4 Анализ инвестиционного потенциал территорий промзон .....	38
3.5 Модельные территории для исследования .....	39
Глава 4. Анализ джентрификации и изменения качества городской на модельных территориях .....	40
4.1 Промзона Московская-Товарная .....	40
4.2 Промзона Таврическая .....	47
4.3 Промзона Адмиралтейская .....	53
Заключение .....	59
Список литературы .....	62

## Введение

На современном этапе трансформации постсоветских городов России происходят глубокие структурные изменения в пространственной и урбанистической структуре отечественных городов. Особенно заметно эти процессы идут в Москве и Санкт-Петербурге, вставшими на путь постиндустриального развития раньше других.

Санкт-Петербург являющийся крупным промышленным, портовым и транспортным центром Северо-Запада России переживает сложный период внутренней трансформации. От советского периода ему досталась значительная площадь промышленных земель (так называемый «серый пояс» до 40% в 1991 году), гигантские объемы коммунального жилья (в 1990-е гг. около 300 тыс. чел проживало в коммунальных квартирах), недостатка общественных и рекреационных пространств и др.

Низкая эффективность использования городских земель в пределах Обводного канала (Большого исторического центра) ограничивает возможности развития и отбрасывает город от его успешных аналогов (Барселона, Гамбург, Берлин).

Мировая и европейская практика показывает, что даже самые промышленные города можно быстро и эффективно модернизировать через конкретные территориальные и урбанистические механизмы как например денитрификацию городской среды.

В России термин «джентрификация» пока что используется крайне редко или в узком толковании. Хотя в других странах, по всему миру данный процесс достаточно востребован, в первую очередь в Западной Европе и США. Несмотря на то, что сам термин употребляется достаточно редко, примеров данного процесса в России достаточно много, особенно в таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург. У данного процесса есть как и положительные, так и отрицательные стороны, которые она оказывает на изменение городской среды.

За последние годы удалось создать несколько пешеходных зон, расширить туристическую зону в историческом центре города, повысить комфортность крупных транспортно-пересадочных узлов (Сенная, Ладожская, Московский вокзал, Финляндский вокзал). Каждый год растет туристическая привлекательность Санкт-Петербурга (в 2017 году – около 7 млн. туристов в год). Город стал одним из самых популярных направлений в мире.

Сегодня он привлекает внимание не только туристов, студентов, креативного класса и бизнесменов, но и крупные международные мероприятия и бизнес. В этой связи нам представляется что заявленная тема является крайне актуальной и своевременной.

*Научная новизна* данной темы может быть определена как одна из пионерных попыток комплексного экономико-географического исследования джентрификации городской среды Санкт-Петербурга на основе конкретных географических практик изменения качества городской среды.

В данной работе процесс джентрификации будет рассматриваться в контексте ревитализации промышленных объектов.

Невозможно представить городскую среду Санкт-Петербурга без исторических промышленных объектов и их территорий, которые являются неотъемлемой частью силуэта города.

С развитием Санкт-Петербурга, размещенные на окраине промышленные предприятия стали органичной частью архитектурно-планировочной структуры города, наряду с жилой и общественной застройкой. Многие предприятия, к примеру Красный треугольник, в настоящее время являются историческими объектами, памятниками архитектуры. Следовательно, вопрос функционального использования данных объектов и прилежащих к ним территорий является приоритетным.

*Теоретической базой* данного исследования являются работы таких исследователей как:

Глазычев В.Л.; Грац Р.; Викери Дж.; Джейкобс Дж; Шимко В. Т.; Косицкий Я. В. (специалисты в архитектуре городской среды);

Сассен С.; Сеннет Р.; Харви Д.; Шульц Б.; Гласс Р.; Лэй Д.; Нэйл С.; Зукин Ш. (социологи, географы –изучающие процесс джентрификации)

**Предмет исследования:** конкретные географические практики джентрификации городской среды Санкт-Петербурга

**Объект исследования:** городская среда Санкт-Петербурга как единая территориальная урбанизированная социальная-экономическая система

**Цель работы:** комплексный подход к джентрификации городской среды Санкт-Петербурга на основе конкретных географических практик изменения качества городской среды

**Основные задачи исследования:**

- 1) выявить методологические подходы к изучению городской среды;
- 2) актуализировать понятие джентрификации с позиции экономико-географической и социологической науки, а также современных архитектурных практик;
- 3) предложить собственный метод оценки качества городской среды с учетом территориальной структуры Санкт-Петербурга;
- 4) выявить типы городских территорий, подвергающихся джентрификации и дать авторскую типологию;
- 5) выбрать модельные городские территории;
- 6) проанализировать изменение качества городской среды на выбранных территориях вследствие политики джентрификации.

Для проведения исследования были использованы как общенаучные методы, а именно: социологический (анкетирование), метод экспертных опросов, разнообразные методы статистики, так и географические – картографический метод исследования.

## Глава 1. Территориально-методологические основы исследования

Сейчас, мы живем в мире городской культуры – цивилизации. Даже люди, проживающие в селах и деревнях, тем не менее во многом мыслят в рамках городской культуры. С появлением в современном мире радио, телевидения и интернета, охватывающего кажется каждый уголок нашей планеты мы являемся полноценными носителями мышления «городского жителя».

### *1.1 Городская среда: понятие, подходы*

Невозможно обнаружить такие проявления культурной жизни горожан, которые не "вписывались" бы в городскую среду так или иначе, не оставляли бы в ней свой след и в свою очередь не испытывали бы совсем зависимости от нее.

«Обжитое пространство всего города, сложенное из пространств человеческого общения — прямого или косвенного — всё это городская среда» (Глазычев, 1984) [12]

К понятию городская среда имеется несколько научных подходов, а именно:

- *географический* – наиболее объемный, рассматривающий более комплексное понятие;
- *социологический* – раскрываемый с точки зрения обитателей территории и внутренних коммуникаций;
- *архитектурный* – детальный, основывающийся на характеристиках исключительно с точки зрения архитектуры и дизайна;
- *градостроительный и планировочный* – наиболее официальный, использующийся при создании рейтингов территории.

## ***1.2 Географическое представление о городской среде***

*Городская среда* - своеобразный термин, развивающийся от дисциплины, укорененной в социальной и естественной науках - две важные составляющие данного термина. Поскольку он часто рассматривается заинтересованными исследователями в понимании действий и социальных практик происходящих в городской среде, он может быть ближе к социальным наукам, хотя он также используется в дискуссиях посвященных естественным факторам: воздуху, воде, почве, климату, растительности и жизни животных. Его основной областью применения является общество в контексте пространства, характеризующемся индустриальной моделью развития и высокой интенсивностью социальных взаимодействий. Это относится к любым урбанизированным пространствам (M. Lussault, 2004) [42] и может включать любую область начиная от метрополий, городских центров, городских окраин, кварталов, пригородов.

Пол Нокс в книге «Международная энциклопедия географии: люди, земля, окружающая среда и техника» [35] дает такое определение городской среде: «Городская среда является важным выражением географии, отражающие культурные, экономические, политические и социальные силы. Городская среда может рассматриваться как важный элемент социопатической диалектики, имеющей взаимные и рекурсивные отношения с культурными, экономическими, политическими и социальными явлениями в масштабах от отдельных зданий до глобальных объектов».

### *1.3 Социологическое представление о городской среде*

«Старые и новые постройки, старые и новые (часто вернувшиеся старые) названия улиц и приметных мест, вывески и витрины и их перемены, память о привычных маршрутах и уголках детских игр, свиданий, досужего времяпрепровождения — всё это городская среда, носитель и наследник культурных отношений между людьми — ныне живущими и жившими здесь раньше», - пишет В.Л. Глазычев в своей работе посвящённой культурному потенциалу города, и с ним нельзя не согласиться. [12] В современном мире, городской средой является все то, что окружает жителей города, начиная от новой лавочки во дворе и заканчивая масштабными изменениями по реновации площади. Городская среда имеет свою историю, свое настоящее и будущее.

Социологический взгляд на городскую среду предполагает рассмотрение условий оптимальной жизнедеятельности различных групп и категорий городского населения. В этом смысле городская среда предстает, как среда для реализации важнейших потребностей горожанина в общении, работе, жилье и т. д.

Городская среда как пространство, в котором индивиды развивают и реализуют собственный потенциал, включает в себя множество аспектов. Столь же многомерно и социально-практическое бытие жителя современного мегаполиса. Концепция человеческого потенциала предполагает активную, деятельностную позицию индивида, следовательно, возможно несколько подходов при сегментировании городской среды с точки зрения этой концепции: так, например, основной для дифференциации могут стать основные виды деятельности человека (экологический, экономический, культурный и т. д.) или направления приложения человеческих усилий — воспроизводство ресурсов для жизни, образцов и норм жизнедеятельности. Наиболее продуктивным подходом к анализу городской среды является ее оценка с точки зрения способности генерировать возможности для достижения индивидуальных результатов в таких важных для человека

сферах, как труд, общение, сохранение здоровья, образование и т. д. В этом случае появляется возможность оценить не только социально-экономические аспекты городской жизни, но и всю совокупность социальных, природных и культурных условий жизни в городах, определяющих качество этой среды, с точки зрения социально-практической деятельности индивидов. «Качество городской среды в конечном счете определяется способностью городов, с одной стороны, быть фокусами творческих сил общества, реализовывать, концентрировать в себе творческий потенциал и, с другой стороны, создать необходимые условия для приобщения каждой личности к различным формам жизни города» [3, с.29]

#### *1.4 Архитектурное представление о городской среде*

В.Т. Шимко в своей книге «Архитектурно-дизайнерское проектирование городской среды» [26] наиболее подробно рассматривает понятие «городской среды» через архитектурно-пространственный подход.

Он делает акцент на архитектуре города, опираясь на богатый материал и обобщая существующие методы исследований (в частности, К. Линча). С одной стороны в его работе позиционируется междисциплинарный подход к понятию городская среда, но при детальном рассмотрении можно заметить, что у него не получается выйти за рамки области архитектуры и дизайна. В своей работе он не рассматривает инициативу жителей и их ментальный образ, спонтанные действия, как часть городской среды, он считает их нецелесообразными и во многом, не нужными. Что не вписывается в современные представления о понятии «городская среда». Все же, правильнее рассматривать понятие городской среды более комплексно, через призму не только архитектурно-дизайнерских взглядов, а скорее как единую, взаимосвязанную систему, опирающуюся на множество различных факторов.

Хасиева С.А. в своей работе «Архитектура городской среды» [25] раскрывает понятие городской среды как функционально-пространственной системы неразрывно связанных частей города, в которых равноправно взаимодействуют множество составляющих: от пространств площадей и улиц до стандартных элементов городского оборудования и благоустройства.

### *1.5 Градостроительное и планировочное представление о городской среде*

Приказом Министерства регионального развития РФ от 9 сентября 2013 года N 371 была разработана методика оценки качества городской среды, в которой дается характеристика с законодательной точки зрения определения понятия и конкретные показатели качества - «Международный опыт показывает, что оценивать качество городской среды можно различными способами, с использованием различных методик, в основе которых лежат разные подходы к трактовке понятия "городская среда". Вместе с тем общей чертой большинства таких методик является использование в разных комбинациях более или менее постоянного набора показателей (индикаторов) (как объективно измеряемых, так и субъективно оцениваемых), характеризующих такие сферы городской жизни, как транспортная связность, жилищные условия, доступность услуг, экологическая обстановка, благоустройство, безопасность и ощущение комфортности городской среды жителями.» [18]

На сайте моногорода.рф дается такое определение городской среды – «Городская среда - это то, что наполняет город и влияет на жизнь горожан. Элементы городской среды могут быть созданы человеком, а могут быть природного происхождения. Например, это здания и улицы, парки и скверы, инженерная инфраструктура, климат и экологическое состояние.» И с этим определением нельзя не согласиться, однако, стоит обратить внимание, что определение В.Л. Глазычева более обширное и включает в себя не только физические объекты, но и отношение к горожан к данной территории: ее образ в сознании жителей, излюбленные маршруты, верникулярные районы.

Министерством регионального развития РФ была предложена следующая трактовка: городская среда — это «совокупность конкретных основополагающих условий, созданных человеком и природой в границах населенного пункта, которые оказывают влияние на уровень и качество жизнедеятельности человека» [18].

## ***1.6 Функциональные разновидности городской среды***

У понятия городская среда есть несколько разнообразных классификаций. Х. Адамчевская- Вейхерт [2] – польский исследователь, при изучении городской среды в Европе выделила несколько зон:

- 1) Интимная (квартиры, лофты) – места непосредственного проживания горожан;
- 2) Полуинтимная (балконы, придомовые пространства, террасы, лоджии,) – территории прилежащие к интимным зонам, как правило закрытые для общего доступа;
- 3) Полуобщественная (библиотеки, прачечные, комьюнити-центры) – пространства, предназначенные для использования наиболее близкими группами жителей (соседями);
- 4) Общественных пространств (улицы, площади, скверы) – пространства общего пользования

Данная классификация достаточно узкая, и весьма поверхностно отражает структуру городской среды, поэтому стоит обратиться к работе В.Т. Шимко [26] , который на основе своих исследований предложил классификацию для открытых пространств городской среды:

- 1) Партерное пространство-сооружение – пространство или сооружение, как правило малоэтажное, плоскостное, выполняющее функциональную задачу. Стадионы, парки, автостоянки, пляжи. Такие пространства, которые не ограничены зрительными границами
- 2) Сопутствующее пространство – пространства примыкающие к объемным сооружениям. Внутренние дворы жилой застройки, открытые пространства промышленных объектов.
- 3) Многоцелевые объемно-пространственные образования – проспекты, площади, набережные.

## ***1.7 Джентрификация: понятия и подходы***

Многие современные исследователи избегают использования термина «джентрификация», так как он имеет несколько разных значений в зависимости от дисциплины исследования, а также, имеет как положительные, так и негативные последствия. Термин «gentrification» был придуман в 1964 году британским социологом Рут Гласс – используя этот термин она говорила об изменениях, которые она наблюдала в социальной структуре и рынках жилья в некоторых районах Лондона.[36]

« Один за другим, во множество кварталов рабочего класса вторглись представители среднего класса - верхний и нижний ... Как только процесс «джентрификации» начинается в районе, он идет быстро, пока все или большинство представителей рабочего класса не покидают свои дома и не меняется социальный характер района » (Glass, 1964) [36].

К понятию джентрификация есть несколько дисциплинарных подходов:

- социологический – основывается на классовом распределении жителей районов подверженных джентрификации.

- архитектурный – основывается на изменении внешнего облика территории.

- географический – основывается на комплексном подходе, учитывает изменения в пространственной структуре.

Джентрификация, как процесс имеет положительные, так и отрицательные стороны.

Таблица 1. Сравнение последствий джентрификации. На основе данных: Джентрификация в глобальном контексте: новый городской колониализм; Лоретта Лиз, Том Слейтер и Элвин Уайли.

Положительные	Отрицательные
Более высокий стимул для владельцев недвижимости увеличить / улучшить жилищное строительство	Увеличение стоимости жилья
Сокращение преступности	Потеря доступного жилья
Увеличенные значения свойств	Неустойчивые цены на недвижимость
Повышение покупательной способности потребителей в местных компаниях	Увеличение стоимости и расходов на местные услуги
Появление новых рабочих мест	
Увеличение местных налоговых поступлений	
Поощрение и повышение дальнейшего развития	
Снижение нагрузки на местную инфраструктуру и услуги	
Реабилитация имущества как с государственным спонсором, так и без него	

### *1.8 Джентрификация: социологический подход*

Ранние определения джентрификации, как и Гласс [36], имели тенденцию сосредотачиваться на рынке жилья и реабилитации существующих объектов. Однако с тех пор это определение расширилось и включает в себя земли - как правило, в промышленном использовании - и недавно построенные дизайнерские кварталы, а также кварталы жилищного строительства рабочего класса.

Первоначально ограничиваясь западными городами, джентрификация распространилась по всему миру. Этот процесс можно проследит в крупных городах по всему миру.

В академической литературе, которая стремится объяснить, что происходит, джентрификация опирается на три ключевых объяснения.

В первую очередь, Д. Лей [41] утверждает, что процесс джентрификации проистекает из изменения структуры промышленности в крупных городах. Переход от производственных отраслей к отраслям, основанным на сфере услуг, в крупных городах приводит к одновременному изменению структуры профессионального класса, в котором все чаще доминируют «белые воротнички». Следовательно, заселяясь в центральных районах города представители «белых воротничков» способствуют развитию новых объектов городской среды.

Процесс джентрификации, как правило, является результатом увеличения притяжения к району людей с более высокими доходами. Ранние «gentrifiers» (джентрификаторы) могут принадлежать художникам с низким доходом или богемным сообществам, которые увеличивают привлекательность данной территории для инвесторов. Далее, привлекаются девелоперы, которые преобразовывают территорию и привлекают новых арендаторов, район становится местом притяжения не только для местных жителей, но и для горожан в целом, возможно объектом туристической инфраструктуры.

### ***1.9 Джентрификация: архитектурный подход***

В архитектуре понятие джентрификация имеет более прикладной характер и является в первую очередь процессом обновления и улучшения здания или района.

*Джентрификация* - сокращение промышленного использования, увеличение офисных или мультимедийных целей, развитие жилых домов и домов высокого класса, розничной торговли и ресторанов.

Процесс джентрификации в архитектуре связан в первую очередь с изменением внешнего вида и улучшением функциональности здания или комплекса зданий и прилегающей территорий. Приспособления данной территории под нужды девелоперов.

«Джентрификация зачастую привносит новые культурные паттерны. Это проявляется, например, в типах архитектуры или способах создания общественных пространств. Изменение дизайна зданий может осуществляться даже за счёт витрин открывающихся новых кафе или магазинов. Эти новые элементы транслируют информацию о классе, идентичности и принадлежности» - пишет в своей работе «Джентрификация в подготовке в олимпийских играх в Рио-де-Жанейро» Кристофер Гаффни. [37]

### ***1.10 Джентрификация: географический подход***

Для определения джентрификации в географии используется более комплексный подход, американские исследователи Нилл Смит и Ричард Скаффер – в журнале «Annals of the Association of American Geographers» [44] пишут о том, что джентрификация это процесс преобразования рабочих или свободных городских зон в районы для среднего или высшего класса, который используется в городской политике для повышения физической, экономической и социальной перспективности городов. Такое определение наиболее объемное, нежели в социологическом и архитектурном подходах,

оно помогает нам более расширенно рассматривать процесс джентрификации и его последствия.

Ричард Флорида в своей работе «Города и креативный класс. Город и сообщества» [45] выделяет *основные причины джентрификации*:

- Инвестирование в преобразование городских территорий, создание наиболее привлекательной среды/места взаимодействия для «креативного класса»;

- Разрушение объектов промышленного значения, упадок промышленных территорий, реконструкция городского пространства;

- Необходимость изменения структуры городского пространства, приспособление территорий под сферу услуг, т.к. именно доля этой специализации возрастает в крупных городах. Обновление городских зон, под нужды жителей.

Джентрификация — это возрождение городской территории, которая подвержена социально-экономическому спаду. Это оживление части города, которая «видела лучшие дни».

Это редко является прямой стратегией планирования, но может возникнуть как желаемое следствие связанных стратегий улучшения городов.

### ***1.11 Примеры джентрификации в мировой практике***

#### **1) Кейптаун, ЮАР**

В том, что когда-то было ветхим пригородом, охваченным разваливающимися домами, Вудсток сейчас процветает в районе рынка, вокруг Олд Бисквит-Милл. Кирпичное здание демонстрирует изделия традиционных мастеров и является пристанищем для знаменитых космополитических ресторанов, органических фермеров, художественных галерей и антикварных магазинов.

Фабрика, в двух шагах от набережной Виктории и Альфреда, когда-то была местом сбора криминальных элементов, населенным сквоттерами.

Сегодня это мечта капиталиста, винные бары, международные продовольственные рынки и излюбленное туристами место.



Рисунок 1. Пример джентрификации, Кейптаун, ЮАР.

## 2) Манила, Филиппины

Там, где сейчас встречаются за ужином туристы и местные жители, в районе Манилы в Кубао-Экспо находилась текстильная фабрика по производству обуви. Сегодня пространство включает в себя модные заведения общественного питания, антикварные магазины и пространства, в которых проводят интерактивные выставки.



Рисунок 2. Пример джентрификации, Манила, Филиппины.

### 3) Мельбурн, Австралия

Раньше на месте «Колизея потребителей» (так называют комплекс местные жители) была расположена построенная в 1984 г. фабрика по выпуску свинцовых труб с высокой кирпичной башней — памятник австралийской истории, которая была важной высотной доминантой для всех жителей. Строительство данного комплекса, расположенного в самом центре исторической части города, велось в 1986-1991 гг. Теперь, на месте пришедшей в упадок фабрики находится 55-этажный небоскреб, приспособленный под офисы, и торговый центр, частью которого является 20-этажный стеклянный конус, бережно укрывающий ту самую кирпичную башню.



Рисунок 3. Пример джентрификации, Мельбурн, Австралия.

## **Глава 2. Методы оценки качества городской среды**

В современном мире города выходят на первое место их роль трансформируется, они являются флагманами, центрами развития инноваций, их специализация меняется, расширяются границы и изменяется городская среда.

Обеспечение условий жизни в условиях быстрой глобальной урбанизации требует более глубокого понимания концепции «современного города», и многие города находят более разумные способы организации пространства.

До сих пор исследователи использовали два основных подхода к изучению качества городской жизни: объективный подход, который обычно сводится к анализу и представлению вторичных данных - обычно совокупные данные, которые в основном доступны из официальных государственных сборов данных, включая перепись, на различные пространственные масштабы, а также субъективный подход, в котором используются методы социальных опросов для сбора первичных данных на индивидуальном уровне, а также основное внимание уделяется поведению и оценкам людей или их качественной оценке различных аспектов городской жизни.

### ***2.1 Мировые практики оценки качества городской среды***

С 2014 года 34 страны Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) пытались собирать данные о качестве городской среды несколько раз в год. Сравнения были сделаны с использованием критериев: к ним относятся доступ к услугам, гражданское участие, окружающая среда, индивидуальные доходы, занятость и образование.

Также в Европе различные организации в настоящее время пытаются определить лучшие показатели для оценки городской среды. Например, Финский центр технических исследований создал проект CITYkeys (2015-2017) , финансируемый программой Европейского Союза HORIZON 2020, который разрабатывает показатели эффективности и процедуры сбора данных для мониторинга и сравнения интеллектуальных городских решений в европейских городах. Исследовательские институты, включая VTT (координатор, Финляндия), AIT (Австрия) и TNO (Нидерланды), сотрудничали с пятью городами - Роттердамом, Тампере, Веной, Загребом и Сарагосой - и EUROCITIES для определения потребностей, анализа результатов и разработки рекомендаций для использования показателей эффективности.

Все иностранные практики говорят о том, что необходимо учитывать многие факторы, в том числе следующие: улучшение общественного транспорта, защита окружающей среды, улучшение жилищных условий, улучшение здоровья и благополучия, цифровая инфраструктура и электронные услуги, управление городами и защита природных ресурсов. Чтобы быть объективным инструментом, результаты мониторинга должны учитывать приоритеты всех заинтересованных сторон города. Для граждан полезно использовать лучшие условия и качество жизни; на практике это означает лучшие и более эффективные услуги, решение социальных и экономических задач и фокусирование на инновациях и создании рабочих мест. Для городов полезно использовать социальные проблемы, делая город более эффективным и устойчивым, а также более конкурентоспособным и финансово устойчивым.

Согласно индексу процветания городов, разработанному McKinsey Global Institute , градостроительная среда характеризуется с использованием показателей плотности населения, интенсивности использования общественного транспорта и степени озелененности общественного пространства. Оценку входящей в состав градостроительной среды

социальной инфраструктуры предлагается проводить на основе бюджетных расходов на душу населения. Еще одним комплексным индикатором, включающим оценку качества городской среды, является индекс городского развития (City Development Index – CDI), формируемый на основе показателей производства валового городского продукта, качества систем здравоохранения и образования, состояния инфраструктуры и количества образования твердых бытовых отходов.

Согласно Дельсанте, Бертолино, Бугатти и их работе «Показатели для оценки качества города в районном масштабе и отношения с восприятием здоровья и благополучия» [34], набор используемых индикаторов должен включать отсылки к жилищным, социальным и коллективным службам в масштабе соседства, а также отсылки к ландшафту и его экологическим особенностям. Эта процедура должна включать как количественные, так и качественные показатели, которые могут быть адаптированы к различным городским расчетам. Эти показатели должны охватывать больше, чем плотность и наличие зеленых поверхностей - например, насколько эффективны услуги по техническому обслуживанию, насколько однородно распределение услуг и относительное качество общественных помещений.

В свете этих соображений показатели *формируют по шести категориям:*

- «Использование и реализация» связана с доступностью, качеством и наличием услуг, инфраструктурой и мобильностью;
- «Здоровье и благосостояние» представляет качество жизни района, приоритеты граждан, потребности и уровни удовлетворенности;
- «Внешний вид» относится к архитектурным и экологическим ценностям;
- «Управление» показывает эффективность, с которой проводятся ремонтные работы;
- «Окружающая среда» связана с качеством ландшафта и экологической системы;

- «Безопасность» относится к восприятию личной безопасности и безопасности.

На наш взгляд данные показатели имеют под собой достаточно мощную базу, но больше подходят для оценки качества среды города в целом, нежели какого-то определенного района или фрагмента. Что не удивительно, ведь в основном все исследования, направленные на изучение качества городской среды ориентированы на изучение города в целом и составление рейтинга городов как в региональном разрезе, так и в мировом.

## ***2.2 Российские практики оценки качества городской среды***

С целью активизации деятельности органов местного самоуправления в сфере улучшения качества условий проживания в городах, приближения российских городов к западным стандартам Министерством регионального развития Российской Федерации был подготовлен приказ от 9 сентября 2013 года № 371 «Об утверждении методики оценки качества городской среды проживания» [18]. В соответствии с этой методикой качество городской среды российских городов оценивается по совокупности 41 показателя, которые объединены в блоки по направлениям, образующим 13 индексов:

- 1) динамика численности населения;
- 2) транспортная инфраструктура;
- 3) природно-экологическая ситуация;
- 4) доступность жилья;
- 5) развитие жилищного сектора;
- 6) демографические характеристики населения;
- 7) инновационная активность;
- 8) инженерная инфраструктура;
- 9) кадровый потенциал;
- 10) социальная инфраструктура;
- 11) социальные параметры общества;
- 12) благосостояние граждан;

### 13) экономика города.

Основным инструментом при разработке методики послужил генеральный рейтинг привлекательности российских городов, разработанный Российским союзом инженеров по заданию Минрегиона России.

Стоит отметить, что в предложенном Министерством регионального развития Российской Федерации перечне показателей только их часть характеризует непосредственно качество городской среды проживания, значительное количество индикаторов относится к общеэкономическим и демографическим.

Для оценки городов была разработана матрица.

Итоговый балл каждого города формируется из показателей по шести типам пространств:

- 1) «Жильё и прилегающие пространства»;
- 2) «Уличная инфраструктура»;
- 3) «Озеленение и водные пространства»;
- 4) «Социально-досуговая инфраструктура и прилегающие пространства»;
- 5) «Общественно-деловая инфраструктура и прилегающие пространства»;
- 6) «Общегородское пространство».

Каждый из них оценивается по пяти критериям:

- безопасность;
- комфорт;
- экологичность;
- идентичность;
- разнообразие;
- современность среды.

Минрегион пишет, что основная область применения результатов оценки качества городской среды проживания распространяется на федеральные и муниципальные органы власти (для оценки текущего состояния городского хозяйства), предпринимателей и инвесторов (для

принятия решений о вложениях и инвестициях), граждан России (для сопоставления условий жизни, доступности жилья и прочих возможностей).

Однако так же, как и с мировыми методами оценки качества городской среды, российские больше подходят для комплексной оценки именно города, а не конкретного района или отдельно взятой территорий, поскольку основываются на общеэкономических, демографических – сухих статистических данных.

### ***2.3 Метод оценки качества городской среды***

Поскольку предложенные классификации рассматривают городскую среду скорее на макроуровне, для данного исследования необходимо создание более детального метода для оценки. На основе иностранных и отечественных исследований нами была разработана специальная методика по оценке изменения качества городской среды которая основывается в первую очередь на двух разных подходах – средовой и системный подход.

**1) Средовой подход** – антропологический, он основывается в первую очередь на оценках людей:

- Местных жителей, которые сталкиваются ежедневно с изучаемым участком городской среды, на себе ощущают все плюсы и минусы и могут охарактеризовать ее качество исходя из своей оценки.

- Экспертов в разных областях – социология, урбанистика, архитектура, которые могут охарактеризовать район, участок территории исходя из своих знаний и своего опыта.

Данный подход дает нам наиболее оперативную информацию основывающуюся в первую очередь на мнении самих горожан и комфортности среды именно для их нужд. А так же узнать мнение специалистов непосредственно связанных не только с определенной дисциплиной, но и непосредственно со средой. Данный метод базируется на анонимных опросах местных жителей, анкетировании горожан и личных интервью с экспертами.

**2) Системный подход** – статистический, изучение набора показателей основываясь на разных источниках информации:

- статистические данные, предоставляемые государственными службами статистики

- интернет-ресурсы, позволяющие собрать статистические данные самостоятельно (Яндекс.Пробки, 2GIS, соц. сети)

- печатные справочники со сведениями о предприятиях и организациях.

Данный способ позволяет нам изучить территорию, как систему взаимодействующих факторов и проследить в динамике необходимые показатели. И как следствие, дает качественную и количественную характеристику городской среды. А так же, позволяет нам комплексно рассмотреть пространство, выбранное для изучения, актуализировать информацию и узнать конкретные данные.

Рассматривая данные классификации в первой главе и изучая отечественный и мировой опыт можно выделить основные объекты влияющие на городскую среду. На основе анализа всех факторов, нами была выделены показатели, позволяющие наиболее объективно с точки зрения экономической-географии оценить *качество городской среды*:

1) Объекты, положительно влияющие на городскую среду (объекты культуры и природные ландшафты) – парки, водоемы, места отдыха для горожан, инсталляции, пешеходные зоны, рекреационные зоны.

2) Объекты, оказывающие негативное влияние на городскую среду – крупные магистрали, места скопления людей ведущих асоциальный образ жизни, свалки, промышленные зоны.

3) Транспортная система (объекты влияющие на транспортную доступность) – маршруты общественного транспорта, качество инфраструктуры дорожной среды (отсутствие ям, выбоин, разметка), дорожная ситуация (затруднение движения).

4) Объекты сферы услуг (объекты обеспечивающие комфортные условия для удовлетворения потребностей, проведения досуга, социальная

инфраструктура и т.д.) – магазины, beauty-сервисы, рестораны и кафе, спортзалы, медицинские центры, кинотеатры, лектории, библиотеки и тд.

5) Безопасность (на основе опросов местных жителей, а так же наличия средств обеспечения безопасности)

6) Объекты жилищной инфраструктуры (строительство новых жилищных комплексов, введенное в эксплуатацию новое жилье)

Данный метод/подход позволит нам в этой работе наиболее объективно оценить качество городской среды Санкт-Петербурга на выбранных территориях и поможет отследить изменения в качестве городской среды связанные с джентрификацией промышленных территорий.

### Глава 3. Территории Санкт-Петербурга подверженные джентрификации

Проблема вывода промышленных предприятий Санкт-Петербурга из исторического центра и последующего эффективного использования освобождающихся территорий в последнее время приобрела особую актуальность.

Исторически сложившиеся, расположенные преимущественно в центральной части Санкт-Петербурга, промышленные зоны сегодня не соответствуют современным требованиям развития территории города, разрушая облик города как целостного архитектурно-градостроительного образования, ограничивая возможности его развития, снижая экономико-градостроительную ценность земель и усугубляя экологическую обстановку в городе.

#### 3.1 Промышленные зоны Санкт-Петербурга

Для составления общей картины процессов джентрификации в Санкт-Петербурге был проведен анализ процессов джентрификации всех промзон, подлежащих градостроительному преобразованию (они представлены в Таблице 2). На основании собранных сведений были выявлены основные черты, особенности текущего состояния джентрификации в Санкт-Петербурге.

Таблица 2. Зоны джентрификации подлежащие преобразованию

Номер	Название промышленной зоны	Площадь (га)	Район
1	Балтийская	143	Василеостровский
2	Адмиралтейская	84	Адмиралтейский
3	Галерная	104	Василеостровский
4	Уральская	119	Василеостровский
5	Петровский остров	73	Петроградский
6	Леонтьевский мыс	96	Петроградский

7	Вдоль Петроградской набережной	59	Петроградский
8	Выборгская	183	Выборгский
9	У Кантемировского моста	77	Петроградский
10	Чернореченская	305	Приморский
11	Полюстрово	528	Калининский
12	Арсенальная	510	Калининский
13	Таврическая	51	Центральный
14	Синопская	94	Центральный
15	Московская-Товарная	99	Центральный
16	Охтинская	305	Красногвардейский
17	Дача Долгорукова	68	Невский
18	Октябрьская	430	Невский
19	Стекланный городок	407	Невский
20	Волково	244	Фрунзенский
21	Лиговская	517	Московский
22	Новоизмайловская	459	Московский
23	Балтийская ЖД	411	Кировский
24	Левобережная	71	Невский
25	Кировская	321	Кировский

В целом на территории Санкт-Петербурга (преимущественно его центральной части) можно выделить 25 таких крупных, площадью 50 га и более, промышленных зон.

На карте 1 показано территориальное месторасположение промышленных зон Санкт-Петербурга, подлежащих выводу или градостроительному преобразованию.

На карте 2 показаны расположение промзон, подлежащих преобразованию и их геометрические конфигурации, позволяющие увидеть реальный масштаб территорий для джентрификации по отношению к общей территории города.

*Отличительными характеристиками промзон Санкт-Петербурга, подлежащих градостроительному преобразованию, являются:*

1. Расположение на исторически сложившихся территориях - преимущественно в центральной части города, зачастую вдоль водных артерий;
2. Несоответствие современным градостроительным нормам (Генплану и ПЗЗ Санкт-Петербурга);
3. Значительная наполненность промзон, отсутствие резерва для развития и роста;
4. Хорошая инженерно-транспортная подготовленность территории и, в то же время, высокая степень износа инженерных сетей, отсутствие значительного резерва роста мощностей;
5. Значительная часть предприятий в промзонах уже не ведет активной производственной деятельности, существенные части территории используются не по назначению;
6. Высокая стоимость земли.

Вместе с тем, нужно отметить, что наряду с данными общими характеристиками, каждая промзона имеет и свои, присущие ей особенности.

Следует подчеркнуть, что в представленный выше список промзон не вошли несколько промышленных территорий, также обладающих потенциалом для общественно-делового и жилищного строительства, и которые подлежат градостроительному преобразованию (джентрификации), но при этом занимаемых, как правило, отдельными предприятиями, с площадью менее 50 га.

Такие территории нельзя назвать сформированными промзонами, скорее их можно назвать промышленными пятнами или площадками (пусть и довольно крупными), пригодными для джентрификации.

Рассматриваемые промзоны расположены в 12 административных районах города. Общая площадь данных промышленных зон составляет 5,7

тыс. га. Как можно видеть из карты 2, суммарная территория промзон, подлежащих градостроительному преобразованию, выглядит внушительно.

Относительно общей площади Санкт-Петербурга в его административных границах (143,9 тыс.га) площадь промзон составляет 4%, относительно же главной части города (60,6 тыс.га без пригородов) – около 10%.

В то же время следует отметить, что часть территории рассматриваемых промзон занята объектами непроизводственного назначения – это старый жилой фонд, торговые и административные объекты, учебные заведения, парки, кладбища и др.) и по сути не является объектом промышленного джентрификации.

На основании проведенных для каждой промзоны подсчетов площадей, занятых подобными объектами непроизводственного назначения, была определена суммарная площадь территории, которая не подлежит джентрификации, и которая составила около 330 га (5,4 %).

Другую часть территории промзон, которая также не подлежит преобразованию, занимает дорожная сеть и транспортная инфраструктура. Суммарная площадь таких территорий занимает примерно 940 га (15,4 %).

В таблице 2 приведено распределение промзон, подлежащих преобразованию, по административным районам Санкт-Петербурга.

Таблица 3. Распределение джентрифицируемых зон по районам Санкт-Петербурга

Район	Площадь, га	Доля от общей площади, %
Адмиралтейский	84	1%
Василеостровский	366	6%
Выборгский	183	3%
Калининский	1038	18%
Кировский	732	13%
Красногвардейский	305	5%

Московский	976	17%
Невский	976	17%
Петроградский	305	5%
Приморский	305	5%
Фрунзенский	244	4%
Центральный	244	4%
Общее	5758	

В графическом виде процентное распределение площадей промзон, подлежащих преобразованию, по районам Санкт-Петербурга показано на Диаграмме 1.

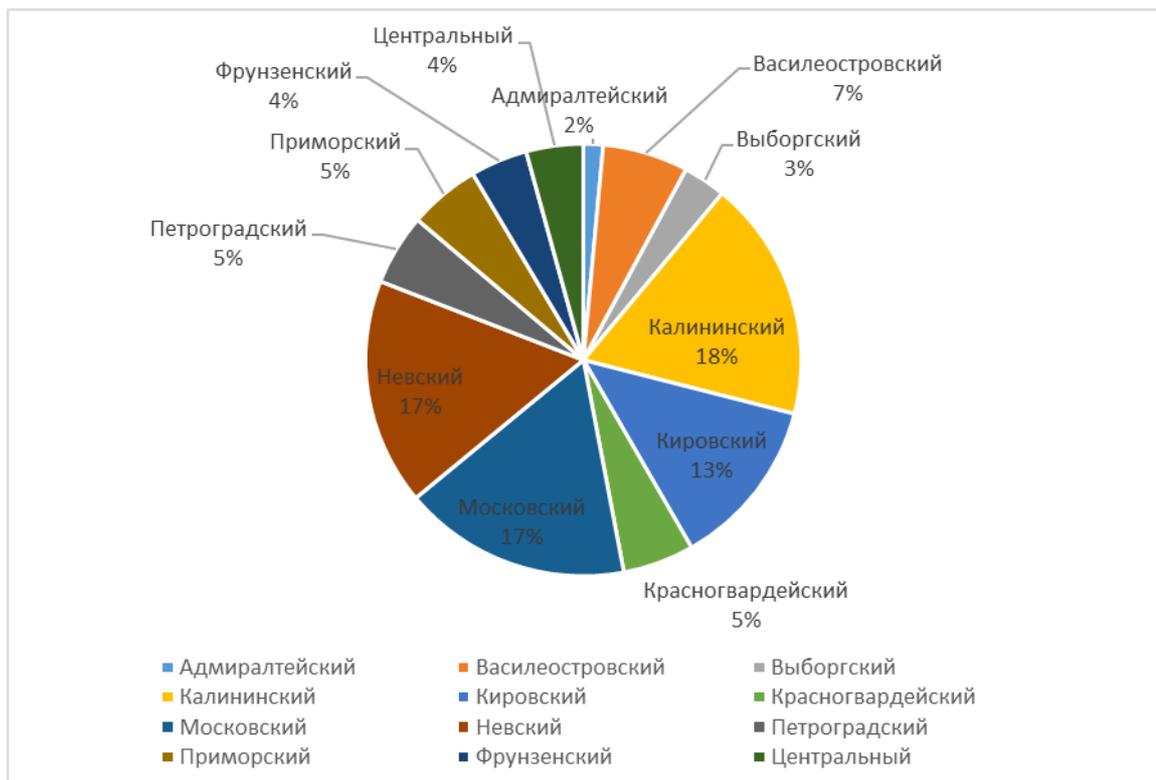


Диаграмма 1. Долевое распределение промзон по районам Санкт-Петербурга

Можно видеть, что около двух третей (65%) от всех площадей, подлежащих преобразованию, сосредоточено в 4 районах: Калининский район – 18% Московский район – 17% Кировский район – 13% Невский район – 17% Именно эти районы представляют значительный потенциал городских территорий под будущие процессы джентрификации.

Меньше всего территорий, подлежащих джентрификации, находятся непосредственно в историческом центре - в Петроградском, Центральном и Выборгском районах – примерно по 0,2-0,3 тыс. га. В то же время именно данные территории наиболее востребованы под джентрификацию.

### **3.2 Типологизация промышленных зон**

Для дальнейшего анализа промзон Санкт-Петербурга подлежащих градостроительному преобразованию необходимо выделить следующие классификации:

1. По территориальному признаку
2. По типам джентрификации:
  - a. Жилая застройка  
К данной категории можно отнести промзоны, где 2/3 и более преобразованной территории занимает жилая застройка.
  - b. Многофункциональная застройка  
К данной категории можно отнести промзоны без ярко выраженного приоритета в джентрификации, где ни один тип застройки не занимает 2/3 и более преобразованной территории.
  - c. Общественно-деловая и коммерческая  
К данной категории можно отнести промзоны, где 2/3 и более преобразованной территории занимает общественно-деловая и коммерческая застройка.
3. По инвестиционному потенциалу:
  - a. Высокий  
К данным промзонам относятся промышленные территории, расположенные в центральных районах города (Центральный, Петроградский, Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский), и/или обладающие исключительными видовыми характеристиками на достопримечательности и акваторию рек города. Потенциал локации позволяет возводить на данных территориях объекты недвижимости высокого класса, что делает их весьма привлекательными в глазах инвесторов и девелоперов. Стоимость земли для данных локаций достаточно высокая, что позволяет собственникам промышленных

предприятий рассчитывать на полное покрытие расходов, связанных с выводом объектов, и формирование достаточно высокой прибыли.

b. Умеренный

К данным промзонам относятся промышленные территории, имеющие менее привлекательное для инвесторов месторасположение: они расположены на относительно удалении от центра города (Невский, Калининский, Кировский, Красногвардейский районы) и не обладают (в отличие от предыдущей подгруппы) какими-либо уникальными характеристиками.

c. Низкий

К данным промзонам относятся промышленные территории, имеющие наименее привлекательное месторасположение и не обладающие качественными характеристиками.

### *3.3 Анализ типов джентрификации промышленных территорий*

На конец 2013 года суммарная территория промзон, на которой проведен либо осуществляется джентрификация, составляет более 610 га, или 10,5% от общей территории промзон, подлежащих градостроительному преобразованию. На Карте 4 мы можем видеть какие типы джентрификации используются девелоперами-застройщиками для преобразования территорий. Можно отметить, что сформировался тренд на жилую застройку преобразуемых промышленных территорий. Таким образом, преимущественно под жилую застройку выбраны территории – Полуостров, Леонтьевский мыс, Петровский остров, Галерная, Московская-Товарная. Самым распространенным типом джентрификации промзон в Санкт-Петербурге является общественно-деловая и коммерческая застройка. Такие промзоны расположены по всему городу вне зависимости от их инвестиционного потенциала: Адмиралтейская, Петроградская набережная, Чернореченская, Арсенальная и тд.

Следует подчеркнуть, что значительная часть промзон находится в начальной стадии преобразования. В связи с этим приоритетные направления джентрификации пока весьма условны и в перспективе могут измениться (в частности, промзона "Октябрьская, исходя из заявленных проектов, в скором времени будет преобразовываться преимущественно в жилую зону, а не в общественно-деловую застройку, как предполагалось первоначально). Таким образом, в зависимости от складывающейся конъюнктуры рынка будут меняться и предпочтения девелоперов.

### *3.4 Анализ инвестиционного потенциал территорий промзон*

Оценивая промышленные зоны Санкт-Петербурга, подлежащие градостроительному преобразованию, можно отметить, что инвестиционная перспективность их джентрификации (а, следовательно, и стоимость земли) существенно различается.

Наиболее высокий инвестиционный капитал имеют территории расположенные в центре города, такие как: Балтийская, Адмиралтейская, Московская-Товарная, Синопская, Таврическая, а также все промзоны Петроградского района. По словам экспертов, на некоторые участки в центре города наблюдаются буквально очереди из инвесторов, это доказывает, что проекты джентрификации экономически оправданы. С точки зрения инвестиционной составляющей, девелоперам интересен, прежде всего, центр города. Возводимые здесь жилые и офисные объекты можно позиционировать в более высоких классах – «элит» и «бизнес», что увеличивает уровень рентабельности проектов. Из локаций, где расположены промышленные зоны, наиболее привлекательными являются Петроградский, Адмиралтейский районы, Васильевский остров.

Самый низкий инвестиционный потенциал у промзон находящихся в областях с плохой транспортной доступностью (отсутствие станций метрополитена), такие как Волково и Дача Долгорукова. Различия между инвестиционным потенциалом можно увидеть на Карте 3.

Следует иметь ввиду, что по мере развития градостроительных процессов в Санкт-Петербурге, и в результате воздействия на них различных факторов (законодательных, административных, экономических и др.), рассмотренное выше разделение промышленных зон может значительно измениться.

### ***3.5 Модельные территории для исследования***

*Серый пояс* – это огромный вызов для всего Санкт-Петербурга. И в плане того, как обращаться со своей исторической идентичностью, в том числе советской, и в плане выбора приоритетов развития на будущие десятилетия. Для проведения исследования были выбраны несколько модельных пространств, из каждого типа джентрифицируемых территорий.

Среди промзон, на которых проводится джентрификация нами было выделено три типа: жилая застройка, многофункциональная застройка и общественно-деловая и коммерческая застройка – для каждого типа были выбраны территории наиболее подходящие исследованию – расположенные непосредственно в центре Санкт-Петербурга, имеющие уже по большей части преобразованную территорию, проекты интересные своей функциональной наполненностью, наиболее яркие представители своего типа.

Для типа – жилая застройка - была выбрана территория, отмеченная на карте номером 15 – Московская Товарная, площадью 99 га, расположенная в Центральном районе.

Для типа – многофункциональная застройка была выбрана территория отмеченная на карте номером 13 – Таврическая, площадью 51 га расположенная в Центральном районе.

Для типа – общественно-деловая, коммерческая застройка была выбрана территория отмеченная на карте номером 2 –Адмиралтейская, площадью 84 га расположенная в Адмиралтейском районе.

На данных джентрифицируемых территориях реализованы проекты, ныне успешно действующие. Подробнее об этом в 4 главе.

## **Глава 4. Анализ джентрификации и изменения качества городской на модельных территориях**

Сформировав комплексное представление о городской среде, ее качестве и классификации, которая поможет нам наиболее объемно оценить изменения связанные с джентрификацией на выбранных территориях, можем приступить к анализу.

Были выбраны территории, с наиболее яркими примерами джентрификации по каждому типу : жилая застройка – Московская Товарная, многофункциональная застройка – Таврическая промзона, общественно-деловая, коммерческая застройка – Адмиралтейская.

В этой главе мы будем рассматривать отдельно каждую из этих зон и оценивать изменение качества городской среды до и после джентрификации.

### ***4.1 Промзона Московская-Товарная***

Месторасположение: Центральный район Санкт-Петербурга, в районе московского вокзала, на карте отмечена цифрой 15.

Общая площадь: 99 га.

Историческая справка: Территория промзоны Московская-Товарная в 19 веке использовалась как огромный плац, именуемые Александровской площадью (Военной площадью). Но с появлением железных дорог возникла необходимость в свободных территориях, находящихся недалеко от центра города для проведения железнодорожных путей. Одной из таких территорий и явилась Александровская площадь. Частично ее отдали под строительство железной дороги, частично под корпуса Александровской барачной больницы (Боткинской больнице), а так же часть – детскому приюту. Единственный кусочек, который остался не востребованным – Казачий плац существовал до начала 20 века, упоминания о нем можно найти под названием «Конная площадь» - местные торговцы продавали там своих лошадей. Позже и этой

территории нашли применения адаптируя ее к нуждам города, на месте Казачьего плаца поставили электростанцию и понижающую подстанцию, обеспечивающую энергией городской транспорт – первые трамваи.



Рис. 4 История формирования промзоны Московская-Товарная.

Вплоть до 2000-х годов данная территория служила товарной станцией, достаточно крупной артерией в которую доставлялись разнообразные грузы, необходимые городу. Но с течением времени доля пассажирских перевозок увеличилась, и необходимость в Московской-Товарной отпала.

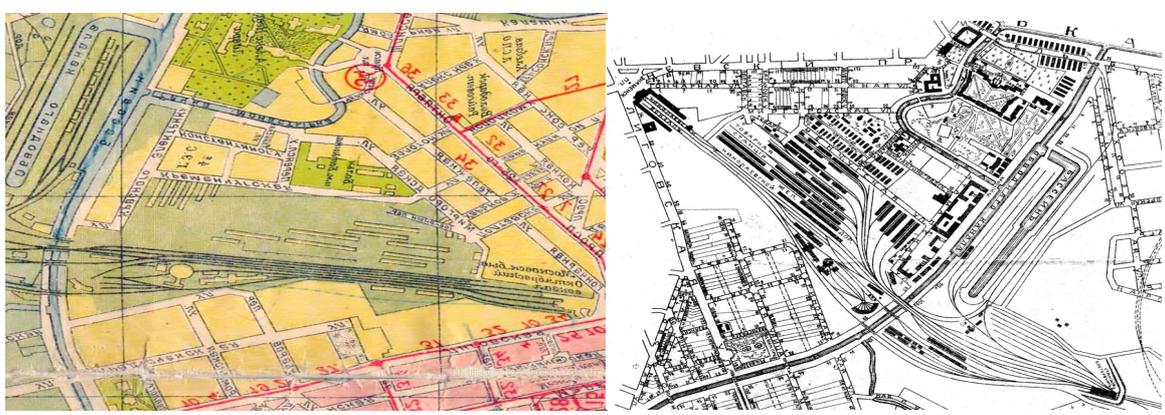


Рис.5 Московская-товарная станция на карте до 2010 г.

Первые проекты по изменению данной территории были разработаны еще в начале 2000. Но только в 2010 началось освобождение территории Московской-Товарной промзоны от всех товарных объектов. Вскоре территория была очищена и в 2012 году был утвержден проект по изменению функционального назначения данной территории.



Рис 6. Освобожденная территория Московской-Товарной промзоны.

Предполагалось, что на территории будет построена пешеходная зона, которая будет разделять зону жилой застройки от зоны общественной застройки. Но эти проекты, со временем претерпели изменения и итогом стал финальный проект, утвержденный в 2012 году «Царская столица».

Данный проект предполагал строительство Комплекс пятнадцати 7-12-этажных жилых корпусов, наземных и подземных паркингов. Три первых корпуса «Царской Столицы» располагаются вокруг Собора Феодоровской Иконы Божией Матери.

В микрорайоне открыты развивающие детские сады, созданы зоны для отдыха семей с детьми, развивающие детские площадки, зеленые насаждения.



Рис 7. Проект/Реализация ЖК Царская столица.

Сейчас проект уже полностью реализован, и данная территория уже почти полностью заселена.

Анализ изменения качества городской среды Московской-Товарной:

Таблица 4. Анализ джентрификации Московской-Товарной.

Показатели	До джентрификации	После джентрификации
Объекты, положительно влияющие на городскую среду	+ Главным объектом, положительно влияющим на городскую среду до джентрификации, являлся Собор Федоровской иконы божьей матери, который неоднократно подвергался смене функционального назначения (молокозавод в 1932-2005) - Отсутствие зеленых территорий, нет рекреационных зон, отсутствие детских площадок, а также пешеходных зон.	+ Созданы места отдыха для горожан, облагорожена территория вокруг собора, созданы зеленые зоны между домами, построены детские площадки для комфортного отдыха семьям, проживающим на территории ЖК, организованы пешеходные зоны. - Отсутствие парковой зоны. (См. Рис. 9)
Объекты, негативно влияющие на городскую среду	- Товарная станция Московская-Товарная, железнодорожные пути, Московский вокзал (как место скопления людей ведущих асоциальный образ жизни)	- Железнодорожные пути, Московский вокзал (как место скопления людей ведущих асоциальный образ жизни)
Транспортная система	+ Отсутствие транспортных затруднений/пробок (оценка основывается на мнении местных жителей)	- Транспортные затруднения, из-за ЖК Царская столица + Новые остановки общественного транспорта) См. Рисунок 8
Объекты сферы услуг	- отсутствие объектов сферы услуг на территории	+ много новых объектов: продуктовые и текстильные магазины, салоны красоты и парикмахерские,

		многопрофильные центры по занятию спортом, цветочные магазины, детские сады, обучающие курсы для взрослых, кафе и рестораны, хостел и бизнес-отель. (См. Карту 4)
Безопасность	- Согласно опросам, данную территорию местные жители старались обходить стороной, так как она плохо освещалась и считалась не безопасной.	+ Территория хорошо освещается, установлены камеры видеонаблюдения.
Объекты жилищной инфраструктуры	- Старый фонд.	+ строительство ЖК Царская столица

Так же, важно отметить, что после джентрификации территория стала чаще появляться в социальных сетях – упоминания и фотографии людей, как местных жителей, так и туристов.

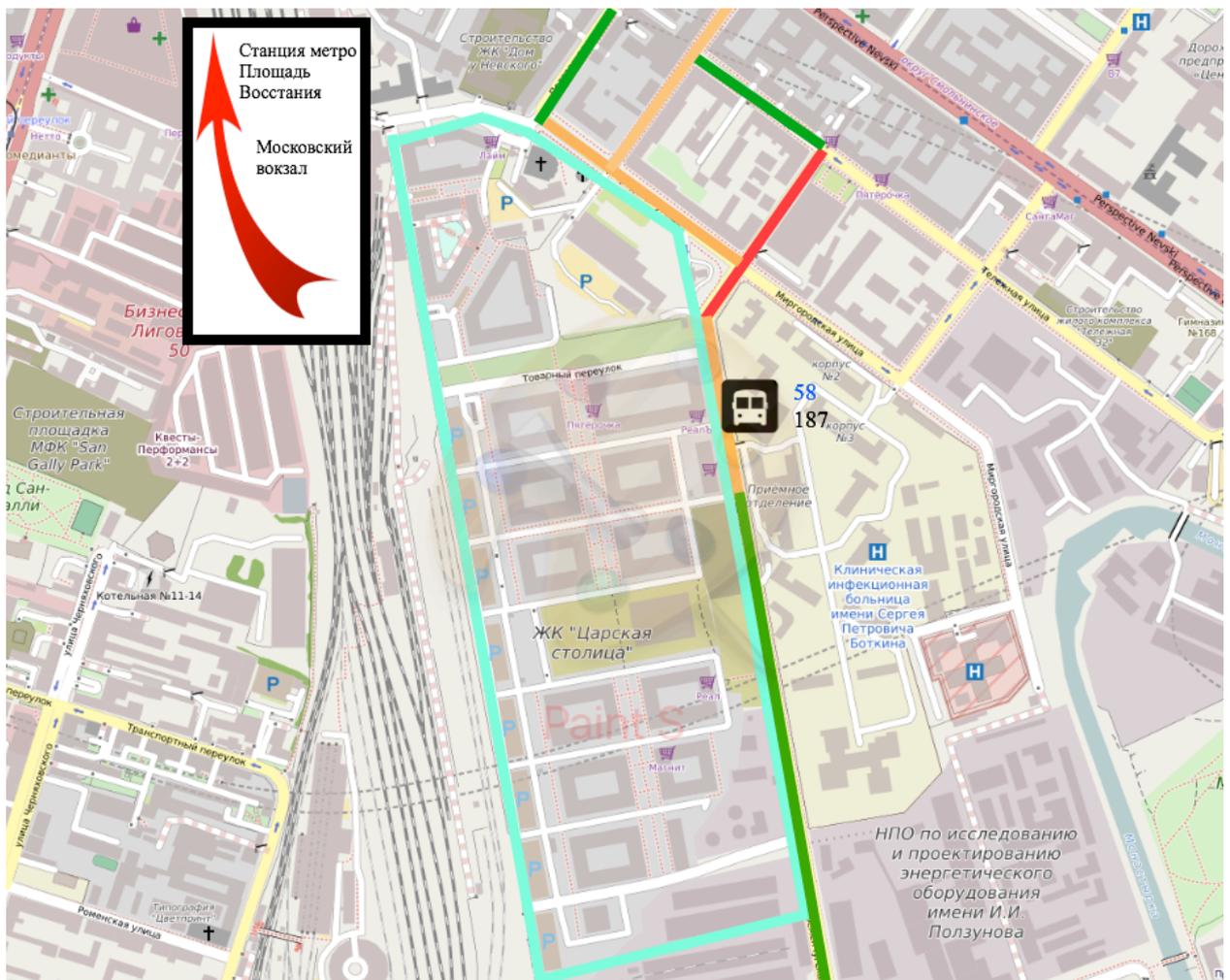


Рис.8 Транспорт Московская-Товарная.

Соответственно, можно сказать, что джентрификация положительно повлияла на городскую среду Московской-Товарной. По всем показателям наблюдается положительная динамика, за исключением транспорта, так как со строительством объемного ЖК на территории появилось больше жителей, которые создают дополнительную нагрузку на транспортную систему.

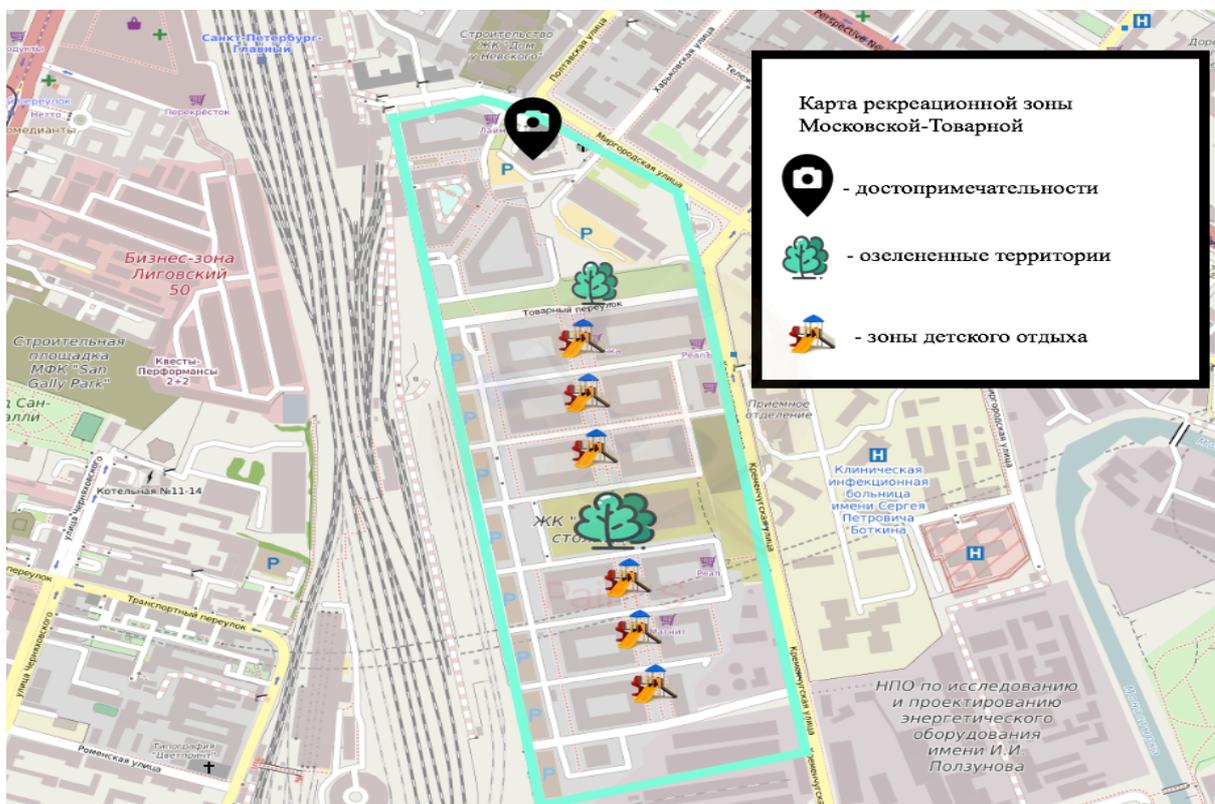


Рис.9 Благоустройство Московская-Товарная.

В целом, джентрификация на территории Московской-Товарной положительно повлияла на благоустройство территории. Обустроены места для детского отдыха, созданы зоны для комфортного отдыха для взрослых. Проведена реконструкция храма, что однозначно сделало территорию наиболее привлекательной для туристов.

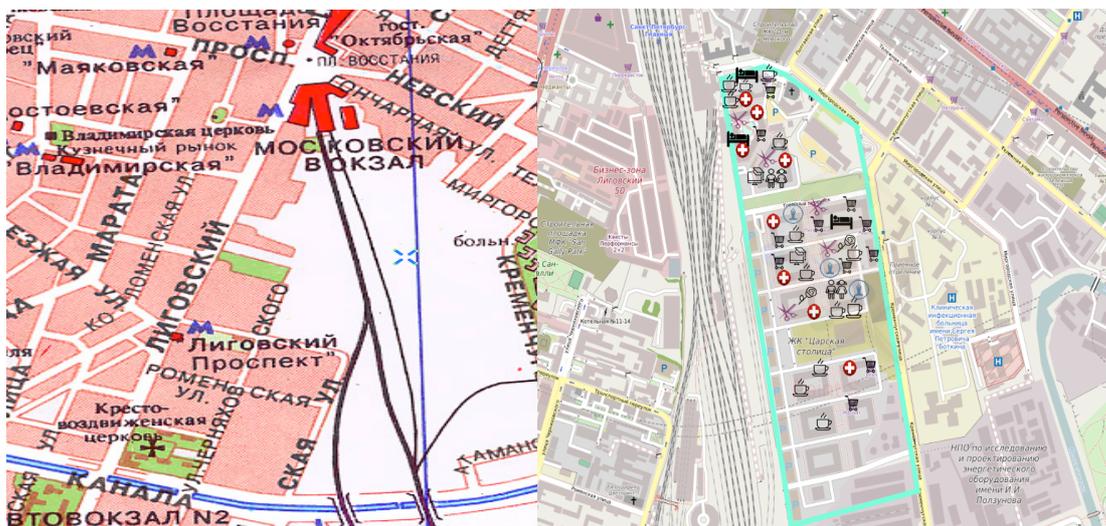


Рис.10 Территория до (2000 г) и после джентрификации

Подводя итог – джентрификация на данной территории оказала положительное влияние и изменила качество городской среды в лучшую сторону. Данная территория стала более привлекательной как для туристов, так и для жителей города. Новые помещения позволили развиваться разнообразным представителям большого, среднего и малого бизнеса: магазинам, ресторанам, кафе, хостелам, бизнес-отелям, обучающим центрам, а так же спортивным организациям. (См. Карту 4) По результатам опроса – 88% опрошенных жителей довольны качеством городской среды. Основные недовольства связаны с транспортной нагрузкой в часы пик.

## 4.2 Промзона Таврическая

Месторасположение: Центральный район Санкт-Петербурга, в районе Таврического парка, на карте отмечена цифрой 13.

Общая площадь: 51 га.

Историческая справка: Главная водопроводная станция располагалась на улице Шпалерной – напротив Таврического дворца. Комплекс состоял из водонапорной башни, подземного хранилища для воды и насосной станции. Паровые насосы закачивали воду из Невы в огромный резервуар, откуда та самотеком растекалась по трубопроводу.

Кроме оборудования в водонапорной башне находились служебные помещения для работников станции. Над центральной лестницей располагалась квартира помощника главного механика. С другой стороны башни было построено двухэтажное здание, служившее конторой главного управляющего.



Рис. 11 Водонапорная башня сейчас/до джентрификации.

Когда в Петербурге в начале XX века стали устанавливать водомеры, водопотребление в районе сразу уменьшилось, что привело к остановке

насосной станции. Здание башни и пристройки стали использовать под складские помещения.

Период блокады Ленинграда – это отдельная страница в истории бывшей центральной водонапорной башни. За 900 дней осадного положения города это место подвергалось усиленным бомбежкам и обстрелам. Работники водоканала, несмотря на тяготы войны, исправно обеспечивали город чистой водой, проводили очистительные мероприятия и устраняли разрушения водопроводных сетей. Персонал очень часто находился на казарменном положении. На территории бывшей водонапорной станции работники дежурной смены прятались от обстрелов в бронированной будке. От бомбежек и голода здесь погибли чуть более 800 сотрудников службы водоканала. Их имена высечены на мраморной плите мемориального комплекса.



Рис. 12 Водонапорная башня после джентрификации

В начале 2000-х годов водонапорная башня подверглась капитальному ремонту. С помощью современных технологий ее отреставрировали и открыли на ее территории музейный комплекс «Мир воды Санкт-Петербурга». Здесь можно узнать исторические сведения о городской системе водоотведения, увидеть фотографии, карты, чертежи, детали и

предметы, используемые при эксплуатации трубопровода, инсталляции и макеты, демонстрирующие водоснабжение города, и многое другое.

Сама башня, построенная в 1858-1863 годах, является уникальным памятником промышленной архитектуры XIX века. После реставрации музейные экспозиции были размещены во всех залах водонапорной башни и в старинном подземном водохранилище. На территории музейного комплекса возвели мемориал в память погибших сотрудников в годы войны, небольшую часовню, фонтан, скульптуру петербургского водовоза.

На остальной территории принадлежащей ГУП Водоканал Санкт-Петербурга созданы обучающие центры, где подготавливают специалистов для работы в сфере водоснабжения.

Анализ изменения качества городской среды Таврической:

Таблица 5. Анализ джентрификации Таврической.

Показатели	До джентрификации	После джентрификации
Объекты, положительно влияющие на городскую среду	- Отсутствие зеленых территорий, нет рекреационных зон, отсутствие детских площадок, а также пешеходных зон.	+ Созданы места отдыха для горожан, облагорожена территория вокруг, созданы зеленые зоны, организованы пешеходные зоны, создан музей на основе памятника архитектуры – водонапорной башни, созданы территории для комфортного отдыха горожан. - Отсутствие парковой зоны. (См. Рис. 14)
Объекты, негативно влияющие на городскую среду	- Складские помещения на территории водонапорной башни и всей промзоны.	не наблюдается
Транспортная система	+ Отсутствие транспортных затруднений/пробок (оценка основывается на мнении местных жителей)	+ Новые остановки общественного транспорта) - Транспортная ситуация ухудшилась, но это связано в первую очередь со строительством ЖК. (См. Рисунок 13)
Объекты сферы услуг	- отсутствие объектов сферы услуг на территории	+ много новых объектов: кафе на территории комплекса, новый многофункциональный музей, центр по обучению

		персонала. (См. Карту 5)
Безопасность	+ Согласно опросам, данная территория не вызвала особых опасений.	+ Территория хорошо освещается, установлены камеры видеонаблюдения.
Объекты жилищной инфраструктуры	- Старый фонд.	+ строительство ЖК Смольный парк

Стоит отметить, что в данном примере, последствия, которые оказывает джентрификация на качество городской среды не так заметно, как в случае с ЖК Царская столица, но определенные улучшения можно наблюдать.

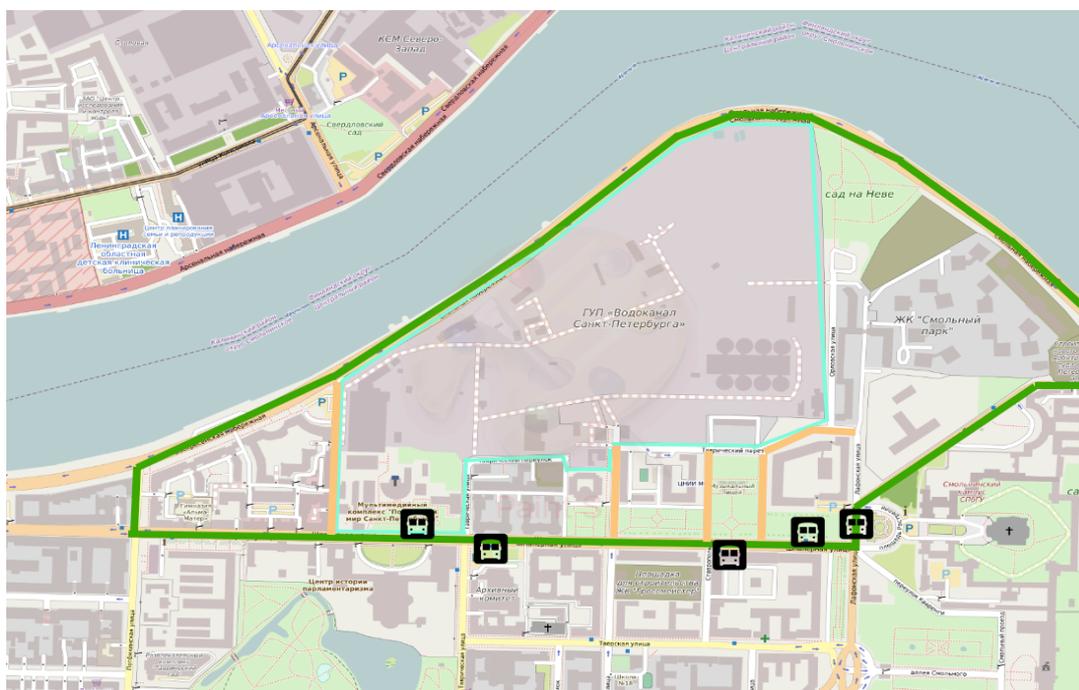


Рис.13 Транспорт Таврическая.

После джентрификации на территории появилась дополнительная остановка общественного транспорта, предназначенная для посетителей музейного комплекса «Вселенная воды».

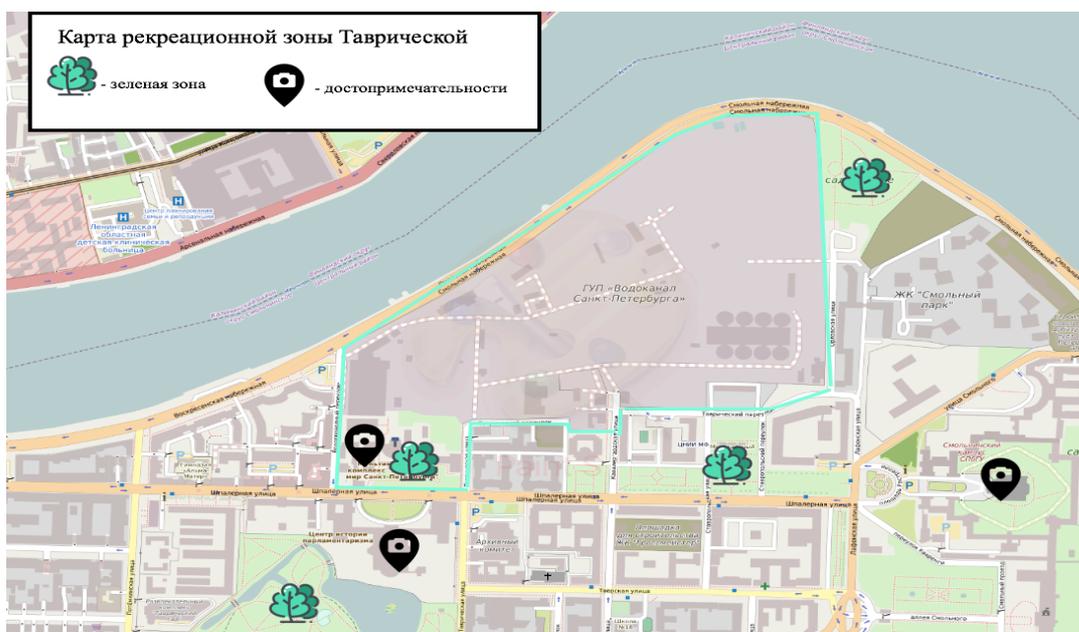


Рис.14 Благоустройство Таврическая.

На территории Таврической было проведено частичное озеленение и создание зон комфортного отдыха, а также был сохранен памятник городской архитектуры и создан музейный комплекс.

Подводя итог, можно сказать, что проведенная на данной территории джентрификация положительно повлияла на качество городской среды. Создание из водонапорной башни целого музейного комплекса является успешным и ярким примером реализованным на территории Санкт-Петербурга.



Рис.15 Территория до (2000 г) и после джентрификации

Хоть на данном примере мы можем заметить не такой явный эффект от джентрификации, как на примере Адмиралтейской или Московской-

Товарной, но тем не менее, мы можем проследить улучшение качества городской среды. По результатам опроса – 100% опрошенных жителей довольны проведенной джентрификацией и рады «соседству» с музейным комплексом.

### 4.3 Промзона Адмиралтейская

Месторасположение: Адмиралтейский район Санкт-Петербурга, на карте отмечена цифрой 2.

Общая площадь: 84 га.

Историческая справка: Новая Голландия — рукотворный остров, возникший в 1719 году, когда между Невой и Мойкой были прорыты Адмиралтейский и Крюков каналы. Почти сразу здесь началось строительство складов корабельного леса, архитектурные проекты менялись трижды, в результате чего привычный вид комплекс получил только к концу XVIII века. Фасады и эффектная классицистическая арка были выполнены по проекту француза Валлен-Деламота. Строительство на этом не закончилось, позднее здесь были возведены ещё больше десятка сооружений, включая здание морской тюрьмы, пруд «Ковш», бассейн, предназначенный для кораблестроительных опытов, и радиостанцию морского штаба.



Рис.16 Старые фото Новой Голландии

На протяжении почти всей истории остров был закрыт для любых посещений. Только в 2004 году все объекты были окончательно переданы городу, после чего объявили конкурс на реконструкцию, в котором победил проект Нормана Фостера, предполагавший возведение амфитеатра под стеклянным куполом и дорогостоящее подземное строительство. Тот первый

проект успел получить несколько международных архитектурных призов, но не был реализован в связи с банкротством инвестора.

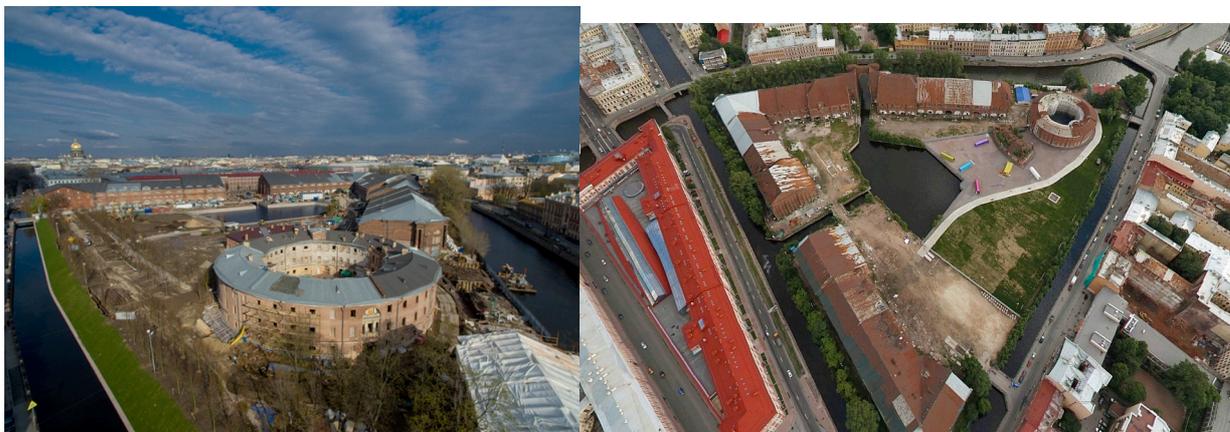


Рис.15 Новая Голландия до джентрификации

Новый конкурс в 2010 году выиграла компания «Новая Голландия девелопмент», входящая в группу Millhouse, принадлежащую Роману Абрамовичу. К разработке проекта реставрации привлекли голландское архитектурное бюро West 8, отвечающее также за концепцию Тверской улицы в Москве.



Рис.15 Новая Голландия после джентрификации

От идеи строительства новых зданий на острове отказались в пользу идеи создания парковой зоны, а все коммерческие площади было решено разместить в реконструированных исторических постройках.

## Анализ изменения качества городской среды Адмиралтейской:

Таблица 6. Анализ джентрификации Адмиралтейской.

Показатели	До джентрификации	После джентрификации
Объекты, положительно влияющие на городскую среду	- Отсутствие зеленых территорий, нет рекреационных зон, отсутствие детских площадок, а также пешеходных зон.	+ Созданы места отдыха для горожан, облагорожена территория вокруг, созданы зеленые зоны, организованы пешеходные зоны, создан музей на основе истории острова, созданы территории для комфортного отдыха горожан, создана парковая зона, наличие водоема. (См.рисунок 17)
Объекты, негативно влияющие на городскую среду	- Пустующие здания	не наблюдается
Транспортная система	- Плохая транспортная доступность, плохое качество дорожного покрытия (ямы, выбоины)	- Транспортная ситуация ухудшилась, появились пробки. (См. Рисунок 16)
Объекты сферы услуг	- отсутствие объектов сферы услуг на территории	+ много новых объектов: кафе и рестораны в отреставрированном корпусе, создан музей на основе истории острова, разнообразные центры по занятию спортом, несколько beauty-сервисов, книжные магазины, шоу-румы местных дизайнеров, каток, галереи современного искусства. (См. Карту 6)
Безопасность	+ Согласно опросам, данная территория не вызвала особых опасений.	+ Территория хорошо освещается, установлены камеры видеонаблюдения, на территории работает группа охранников.
Объекты жилищной инфраструктуры	- Старый фонд.	- Старый фонд

Говоря о Новой Голландии, стоит упомянуть о том, что данная территория после джентрификации стала притягивать к себе большое количество жителей Санкт-Петербурга, а так же туристов. Количество

упоминаний в сети интернет каждый день превышает 20 публикация, в то время как до джентрификации являлась зоной которую местные жители старались обходить стороной.

Что касается транспортной ситуации, которая явно выделяется большим минусом на фоне всех плюсов – данный район изначально был достаточно загружен, так как Благовещенский мост является одной из крупнейших транспортных артерий для связи Васильевского острова с центральной частью города.

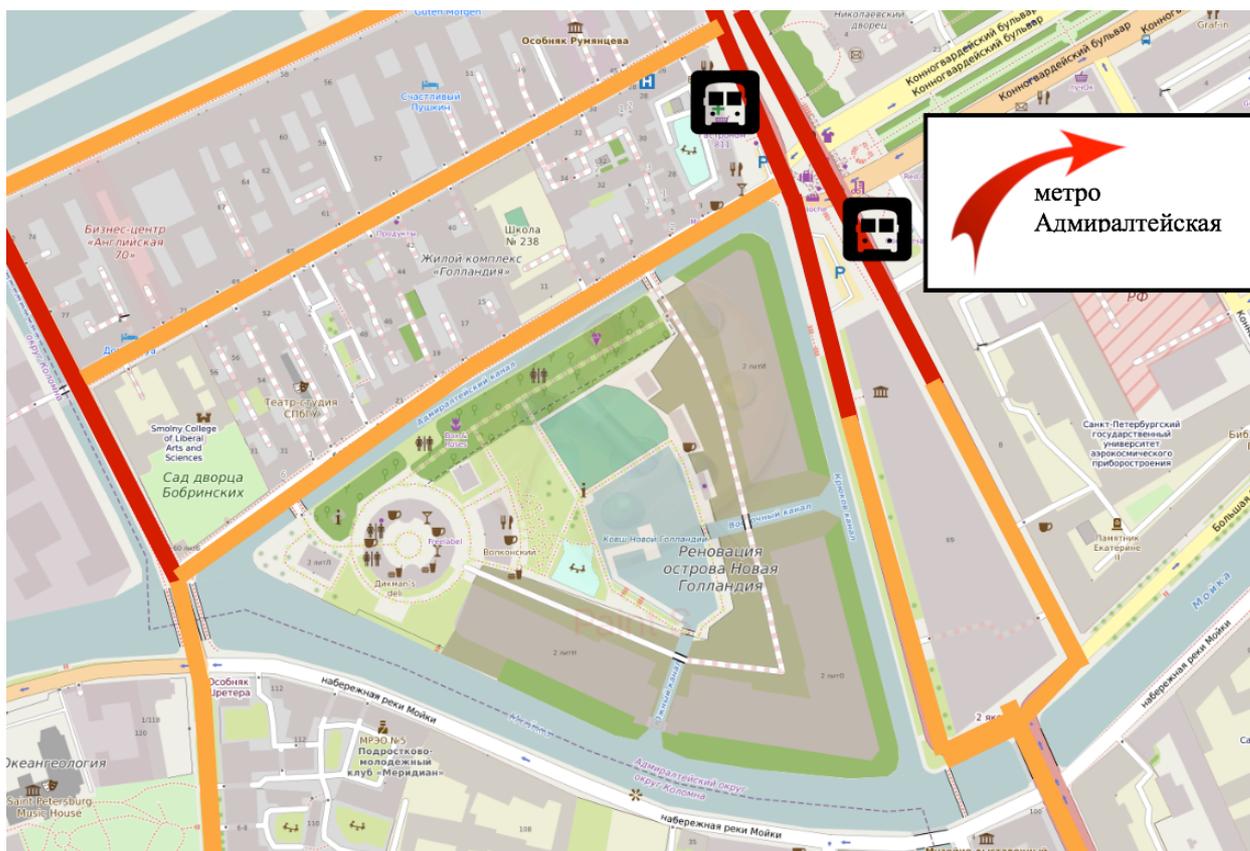


Рис.16 Транспорт Адмиралтейская

Благодаря рис.16 мы можем заметить, что территория Новой Голландии достаточно удалена от станции метро, что делает достаточно проблематичным путь до острова. Так же, из-за серьезных транспортных затруднений в час пик попасть быстро к Новой Голландии почти невозможно. Таким образом, чтобы попасть на Новую Голландию нужно либо минут 20 прогуляться от метро, либо простоять в пробке – из чего мы можем сделать вывод, о плохой транспортной доступности данной зоны. Но

даже несмотря на это, каждые выходные туда тянутся объемные массы людей.

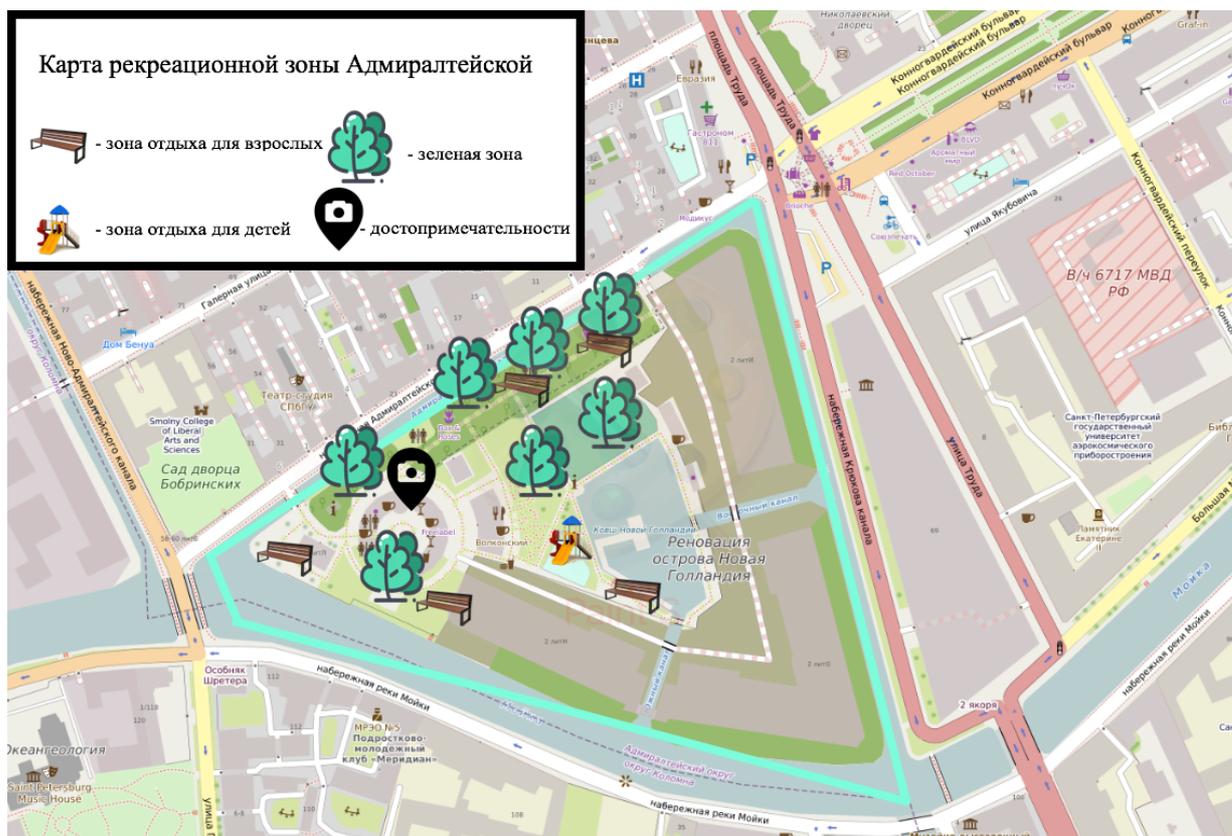


Рис.17 Благоустройство Адмиралтейская.

После джентрификации на территории Новой Голландии появились озелененные территории, если раньше деревья на данной территории росли только разве что на крышах домов или около воды, то сейчас на территории создана целая аллея и обустроены зоны для отдыха. Так же был обустроен водоем, что позволяет горожанам с комфортом отдыхать на территории Новой Голландии. Стоит отметить, что предусмотрен небольшой парк для отдыха с детьми – качели, интерактивные инсталляции и многое другое.

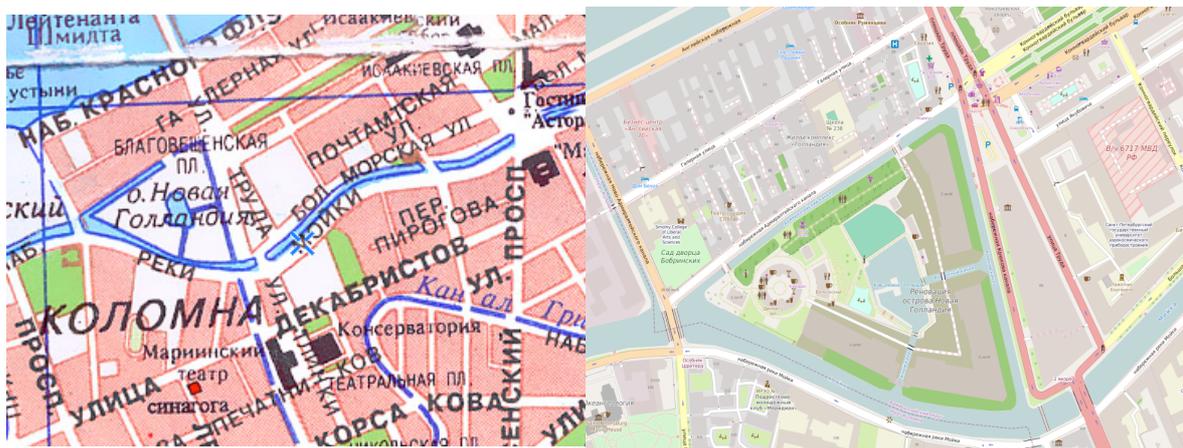


Рис.15 Территория до (2000 г) и после джентрификации

Данная территория является одним из наиболее успешных примеров джентрификации в Санкт-Петербурге. Сохранив атмосферу территории ее наполнили функциональным смыслом и оживили ее для города. Заброшенные территории стали объектом, куда стекаются жители со всего города, чтобы отдохнуть, посидеть около водоема и поваляться на траве. А зимой, именно туда едут жители Санкт-Петербурга за новогодним настроением или для того, чтобы прокатиться на коньках в приятной атмосфере. Так же, Новая Голландия притягивает к себе не только местных жителей, но и туристов – остров сам по себе является необычной достопримечательностью, архитектурным памятником, но и на его территории находятся заведения, которые обязательно стоит посетить, будучи в Санкт-Петербурге. Таким образом, мы можем сказать, что джентрификация подарила территории новую жизнь и снова нанесла ее на ментальные карты жителей Санкт-Петербурга. Из негативных последствий, которые мы можем проследить, в первую очередь – дополнительная нагрузка на транспортную инфраструктуру (27 % опрошенных жителей обозначили это как отрицательные изменения, в связи с джентрификацией). По результатам опроса – 76% опрошенных жителей довольны качеством городской среды. Основные недовольства связаны с транспортной нагрузкой, а так же с шумовым загрязнением, возникающим из-за людей, проводящих время на территории Новой Голландии.

## Заключение

- Было изучено понятие городской среды и сформулированы методологические подходы к его изучению. В целом можно пронаблюдать большое различие в зависимости от каждой дисциплины подхода к понятию, наиболее объемным и всеобъемлющим является географический подход к понятию городской среды. Классификации городской среды предложенные разными учеными являются достаточно узкими и требуют междисциплинарных доработок.

- Было актуализировано понятие джентрификации с разных дисциплинарных позиций, и выявлена наиболее объемное определение, наиболее подходящее для современной городской среды и исследования в целом. Для данного понятия, как и для понятия «городской среды» каждый дисциплинарный подход имеет свое значение и опирается на базовые основы той дисциплины, которой оно используется.

- Был предложен собственный метод оценки качества городской среды, на основе иностранных и отечественных исследований нами была разработана специальная методика по оценке изменения качества городской среды которая основывается в первую очередь на двух разных подходах – средовой и системный подход. Средовой подход дает нам наиболее оперативную информацию основывающуюся в первую очередь на мнении самих горожан и комфортности среды именно для их нужд. А системный подход позволяет нам изучить территорию, как систему взаимодействующих факторов. Таким образом мы получаем комплексную и оперативную информацию, которая необходима для оценки качества городской среды.

- Было рассмотрено состояние джентрификации в Санкт-Петербурге, проведен анализ, выявлена типология и проблемы развития, изучены его особенности. На основании собранных сведений были выявлены основные черты, особенности текущего состояния джентрификации в Санкт-Петербурге.

- Среди промзон, на которых проводится джентрификация было выделено три типа: жилая застройка, многофункциональная застройка и общественно-делова и коммерческая застройка – для каждого типа были выбраны территории наиболее подходящие исследованию – расположенные непосредственно в центре Санкт-Петербурга, имеющие уже по большей части преобразованную территорию, проекты интересные своей функциональной наполненностью, наиболее яркие представители своего типа.

- На основе изученного материала был проведен анализ выбранных джентрифицируемых территорий с использованием авторского метода оценки качества городской среды. Рассмотрены изменения произошедшие с джентрифицируемыми территориями, выявлены положительные и отрицательные факторы связанные с джентрификацией, рассмотрены территориальные особенности каждой зоны и сформулированы основные выводы, связанные положительным влиянием джентрификации на городскую среду.

Подводя итог, стоит сказать, что на изученных джентрифицируемых территориях городская среда улучшилась. В целом, для джентрификации в Санкт-Петербурге характерны такие особенности, как озеленение территорий, вне зависимости от типа джентрификации, строительство рекреационных зон для взрослых, обустройство мест отдыха для семей с детьми, реконструкция достопримечательностей, находящихся на территории джентрифицируемой зоны и создание безопасной и комфортной обстановки для жителей/посетителей (установление видеонаблюдения, хорошее освещение в темное время суток, охранные организации на территории).

Что касается сферы услуг, для джентрификации Санкт-Петербурга характерно изобилие небольших пространств для представителей малого и среднего бизнеса. А именно – рестораны и кафе, центры занятия спортом, магазины (текстильные, продуктовые, цветочные), центры дополнительного

образования для взрослых, салоны красоты и т.д.. Это в первую очередь говорит о том, что среди жителей Санкт-Петербурга востребованы именно предприятия сферы услуг и именно они являются показателями качества городской среды.

Относительно жилищного фонда, мы можем пронаблюдать, что далеко не всегда наличие джентрифицируемых территорий является катализатором для строительства нового жилья. Это связано в первую очередь с тем, что основная часть джентрифицируемых территорий находится в центре города и зачастую рядом застройка настолько плотная, что строительство нового жилья просто невозможно.

В целом, процесс джентрификации положительно влияет на качество городской среды Санкт-Петербурга, но за преобладающим количеством плюсов есть объединяющий все примеры минус – нагрузка на транспортную инфраструктуру, которую не учитывают в процессе джентрификации. К сожалению, транспортный фактор учитывается, как правило, только с точки зрения транспортной доступности, а именно – наличие остановок или станций метро рядом с объектом джентрификации, но не учитывается то, какое влияние он окажет на поток машин и создание транспортных затруднений, а так же на качество дорожного покрытия. Именно это, как основную проблему выделяют жители районов, в которых есть джентрифицируемые территории.

И все же, джентрификация – эффективный инструмент улучшения качества городской среды Санкт-Петербурга.

## Список литературы

1. *Ахиезер А.С.* Качество городской среды как фактор интенсификации прогресса // Проблемы качества городской среды. М., 1989.
2. *Адамчевская-Вейхерт Х.* Формирование жилых комплексов. пер. В.В. Рыбицкого; под ред. В.А. Коссаковского. – М.: Стройиздат, 1988.
3. *Баранский Н.Н.* Становление советской экономической географии. — М.: Мысль, 1980.
4. *Баранский Н.Н.* Экономическая география. Экономическая картография. — М., 1960.
5. *Барбаиш Н.Б.* Методика изучения территориальной дифференциации городской среды. —М.: ИГ АН, 1986.
6. *Барбаиш Н.Б.* Территориальная дифференциация качества городской среды. / Проблемы качества городской среды. М., 1989.
7. *Браде И., Махрова А.Г., Нефедова Т.Г., Трейвиш А.И.,* 2013. Особенности субурбанизации в Московской агломерации в постсоветский период // Известия Российской академии наук. Серия географическая. – №2. – с.19-29.
8. *Бугаев М.А.,* 2015 Маятниковые миграции на рынке труда Санкт-Петербурга и Ленинградской области // Вестник Санкт-Петербургского университета. Серия 5. Экономика. 2015. Т. 4. С. 86-116.
9. *Велесевич С.* Проблему реорганизации промзон в России решит новый закон. РБК-Недвижимость, 2014. <http://mosday.ru/news/item.php?329432>
10. *Глазычев В.Л.* Мир архитектуры. Лицо города. — М.: Мысль, 1990.
11. *Глазычев В.Л.* Особая специальность // Арх. 2005, №1.
12. *Глазычев В.Л.* Социально-экологическая интерпретация городской среды. — М.: Наука, 1984.

13. *Дмитриев С.* Тезисы доклада на семинаре-брифинге «Вывод промышленных предприятий из центра города». – М.: Институт проблем предпринимательства, 2002.
14. *Зубаревич Н.В.*, 2010. Города как центры модернизации экономики и человеческого капитала // *Общественные науки и современность*. – № 5. – с.5-19.
15. *Махрова А.Г.*, 2014. Особенности стадийного развития Московской агломерации // *Вестник Московского университета. Серия 5: География*. – №4. – с. 10-16.
16. *Махрова А.Г., Голубчиков О.Ю.*, 2012 Российский город в условиях капитализма: социальная трансформация внутригородского пространства // *Вестник Московского университета. Серия 5: География*. – №2. – с.26-31
17. *Павлюк С.Г.*, 2015. Методика дифференциации городского пространства (на примерах городов России, Западной Европы и США) // *Региональные исследования*. – №2 (48). – с. 26-36
18. Приказ Минрегиона России от 09.09.2013 N 371 "Об утверждении методики оценки качества городской среды проживания" [электронный ресурс]
19. *Савич Е.Н.* «Редевелопмент и реновация производственных тер-рий. В начале пути... ». // *Правовые вопросы строительства*. 2006, No2. <http://www.center-bereg.ru/k2497.html>
20. Сносить нельзя, перепрофилировать. По материалам издания «Commercial RealEstate» – <http://www.redeveloper.ru/ru/np1.html> [электронный ресурс].
21. *Увайсаева А.Г.* Реновация территорий как разновидность инвестиционных проектов // *Российское предпринимательство*, 2014. No 8 (254). С. 139-147

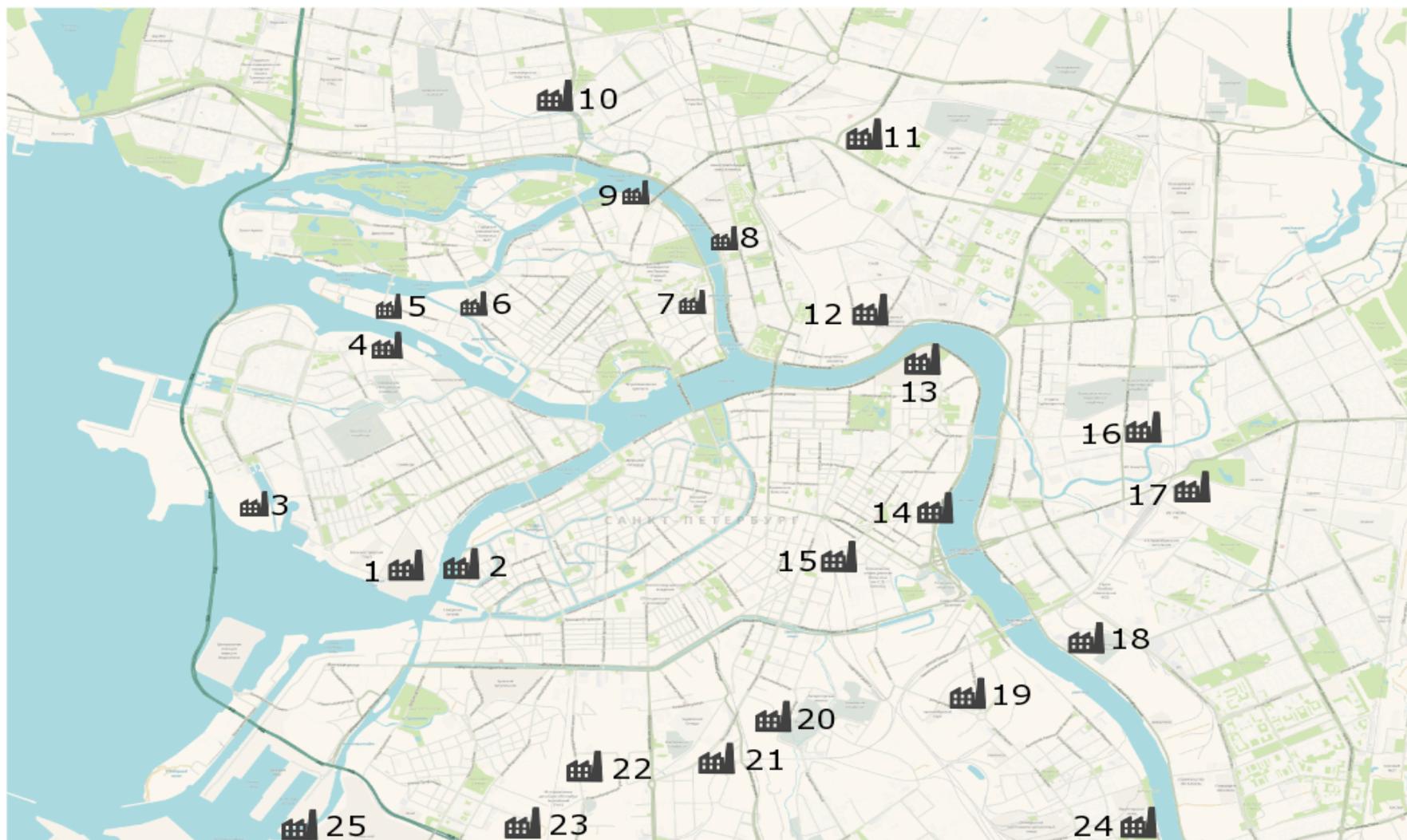
22. Федеральный закон 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года [электронный ресурс]
23. Федеральный закон 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» от 04 мая 2011 года [электронный ресурс].
24. *Фролов В.* Санкт-Петербург: между деконструкцией и реконструкцией // *Speech.* – 2008. – No 2. Вторая жизнь. – С. 166–180.
25. *Хусеева С.А.* Архитектура городской среды// Стройиздат – 2001. – No 3. – С. 80–94.
26. *Шимко В.Т.* Архитектурно-дизайнерское проектирование городской среды //–2006.
27. Экономические стратегии активных городов / под ред. Б.М. Гринчеля, К. Шуссмана, Н.Е. Костылевой. – СПб.: Наука, 2002. – 499 с.
28. *Anacker, K.* 2008. Post-Suburban Europe: Planning and Politics at the Margins of Europe's Capital Cities. *Journal of the American Planning Association:* 74:148-149.
29. *Angotti T.* New York for Sale: Community Planning Confronts Real Estate. Cambridge; London: The MIT Press, 2008. – 305 p.
30. *Bater, J.H., Staples, J.R.,* 2000. Planning for change in Central St. Petersburg. *Post-Soviet Geography and Economics,* 41 (2), pp.77-97.
31. *Bertaud, A.,* The Spatial Structures of Central and Eastern European cities: more European than Socialist? International symposium on post-communist cities the Russian and East European Center (REEC) "Winds of Societal Change: Remaking Post-Communist Cities" [online] Available at: <[http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/08/AB\\_Central-European-Spatial-Structure\\_Figures\\_2.pdf](http://alainbertaud.com/wp-content/uploads/2013/08/AB_Central-European-Spatial-Structure_Figures_2.pdf)> [Accessed 9 March 2018]
32. *Blanco, H.* et al. 2009. Shaken, shrinking, hot, impoverished and informal: Emerging research agendas in planning. *Progress in Planning:* 72: 195-250.
33. *Blum, A.* 2003. The imaginative structure of the city, Mc Gill-Queen's University Press, Monreal.

34. *I Delsante, N Bertolino, A Bugatti, ML Cristina*. Indicators for urban quality evaluation at district scale and relationships with health and wellness perception- 2014
35. *Douglas Richardson*. International encyclopedia of geography: people, earth, environment and technology, 2017
36. *Glass R*. London: Aspects of Change. L. : MacGibbon & Kee, 1964.
37. *Gaffney Christopher* Gentrifications in pre-Olympic Rio de Janeiro. – L.; N.Y.: Verso, 2015. – 3 p.
38. *Helms A.C*. Understanding gentrification: an empirical analysis of the determinants of urban housing renovation // Journal of Urban Economics. – 2003. – No 54. – P. 474–498.
39. *Kennedy M., Leonard P*. Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices: A Discussion Paper / Prepared for The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy (April, 2001). URL: <http://www.brookings.edu/~media/research/files/reports/2001/4/metropolitanpolicy/gentrification.pdf>.
40. *Lees L., Slater T., Wyly E.K*. Gentrification. – L.; N.Y.: Routledge, 2008. – 310 p.
41. *Ley D*. Gentrification and the politics of the new middle class // Environment and Planning D: Society and Space. 1994. Vol. 12.
42. M. Lussault 2003 (eds) Dictionnaire de la geographie l'espce des societies,
43. *Marshall, M.L*. 1989. The global village . University Press, Oxford
44. *Richard Schaffer & Neil Smith*. The Gentrification of Harlem? // Annals of the Association of American Geographers. P. 349.
45. *Florida, R. L.* (2003). Cities and the creative class. City and Community, 2(1), 3–19.

# Приложения

Карта 1

## ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ



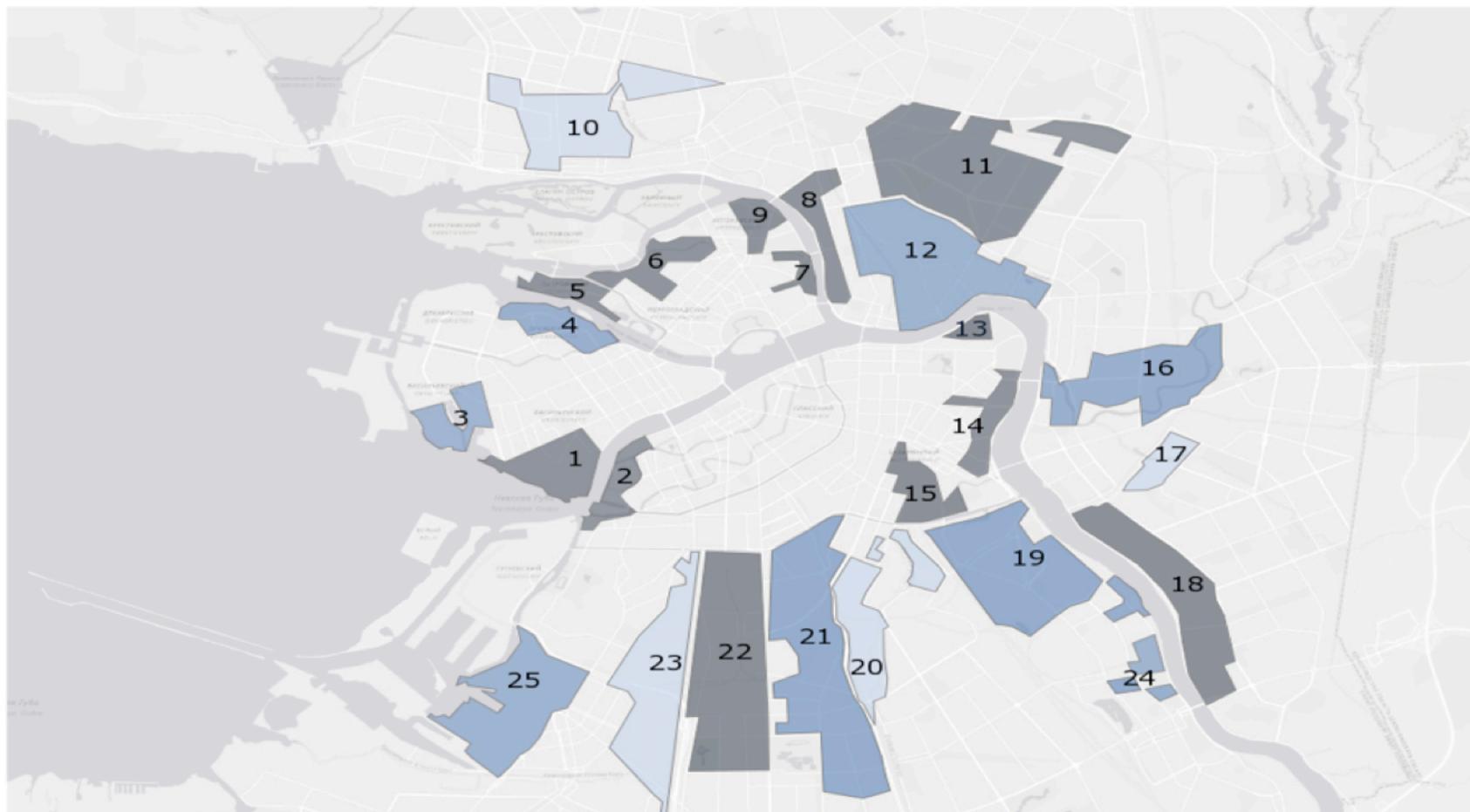
## Территории Санкт-Петербурга подверженные джентрификации



Таблица 1 (пояснение к карте 1, 2)

Номер	Название промышленной зоны	Площадь (га)	Район
1	Балтийская	143	Василеостровский
2	Адмиралтейская	84	Адмиралтейский
3	Галерная	104	Василеостровский
4	Уральская	119	Василеостровский
5	Петровский остров	73	Петроградский
6	Леонтьевский мыс	96	Петроградский
7	Вдоль Петроградской набережной	59	Петроградский
8	Выборгская	183	Выборгский
9	У Кантемировского моста	77	Петроградский
10	Чернореченская	305	Приморский
11	Полюстрово	528	Калининский
12	Арсенальная	510	Калининский
13	Таврическая	51	Центральный
14	Синопская	94	Центральный
15	Московская-Товарная	99	Центральный
16	Охтинская	305	Красногвардейский
17	Дача Долгорукова	68	Невский
18	Октябрьская	430	Невский
19	Стекланный городок	407	Невский
20	Волково	244	Фрунзенский
21	Лиговская	517	Московский
22	Новоизмайловская	459	Московский
23	Балтийская ЖД	411	Кировский
24	Левобережная	71	Невский
25	Кировская	321	Кировский

### Инвестиционный потенциал промышленных территорий Санкт-Петербурга подверженных джентрификации



Высокий

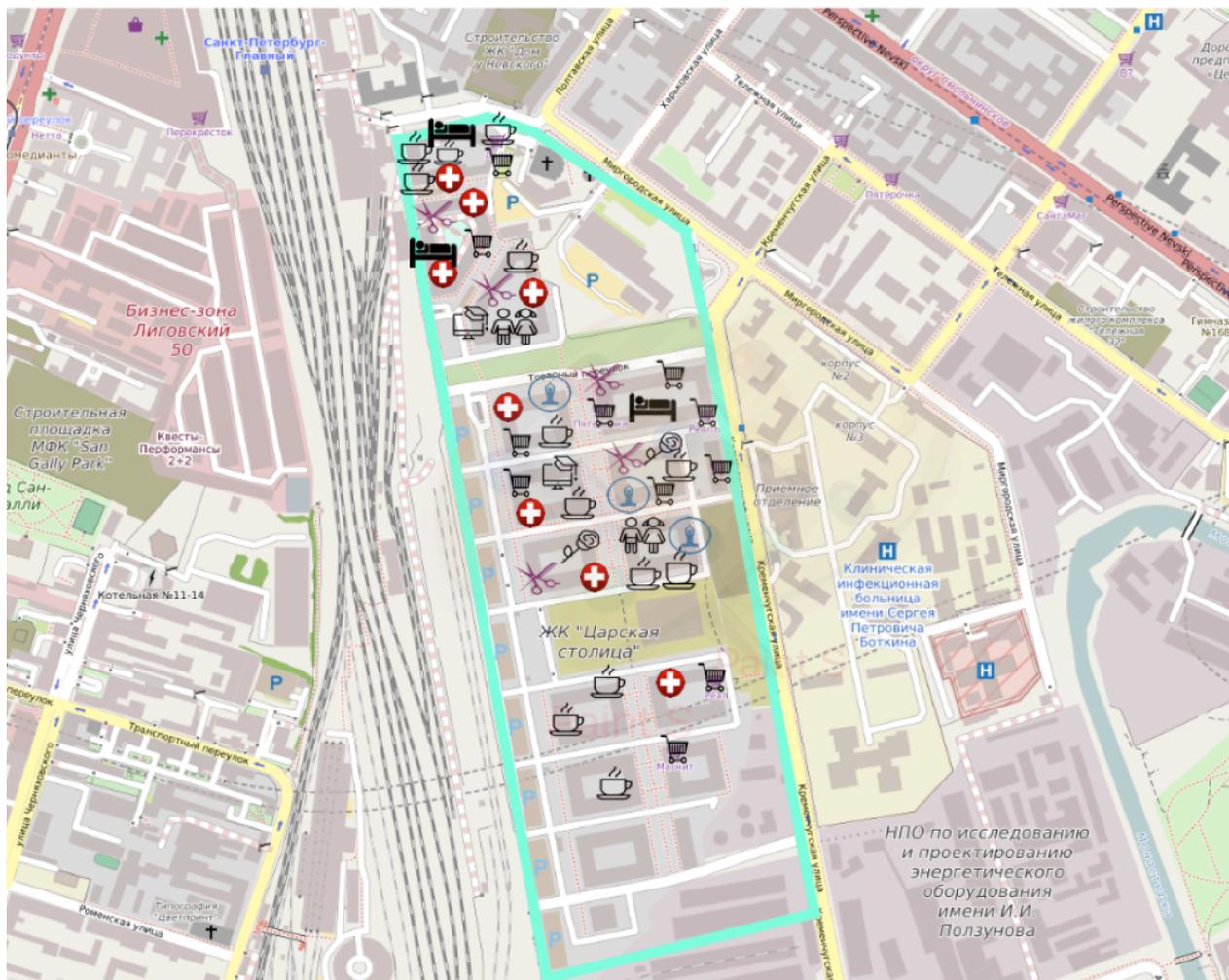


Умеренный



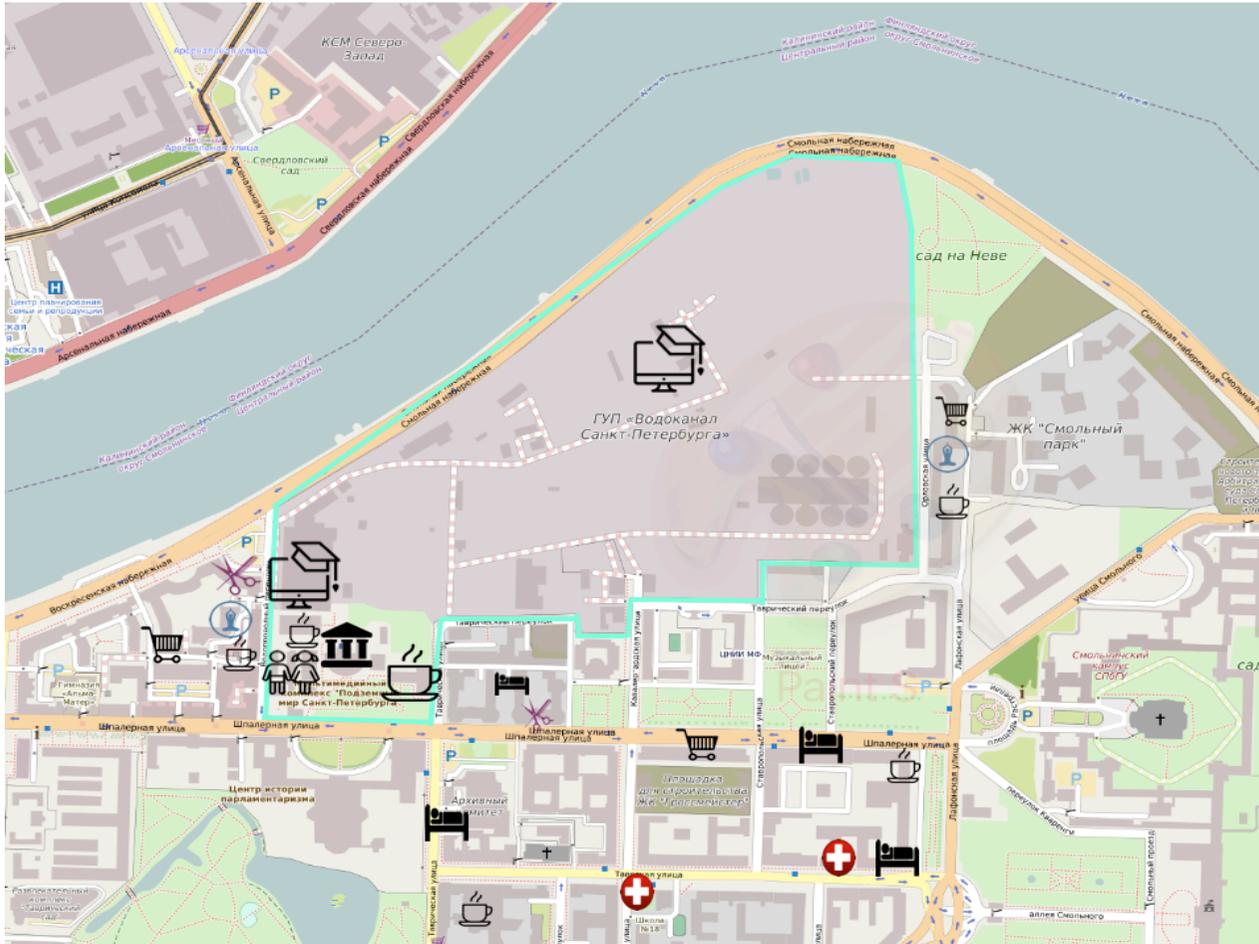
Низкий

# Московская-Товарная после джентрификации



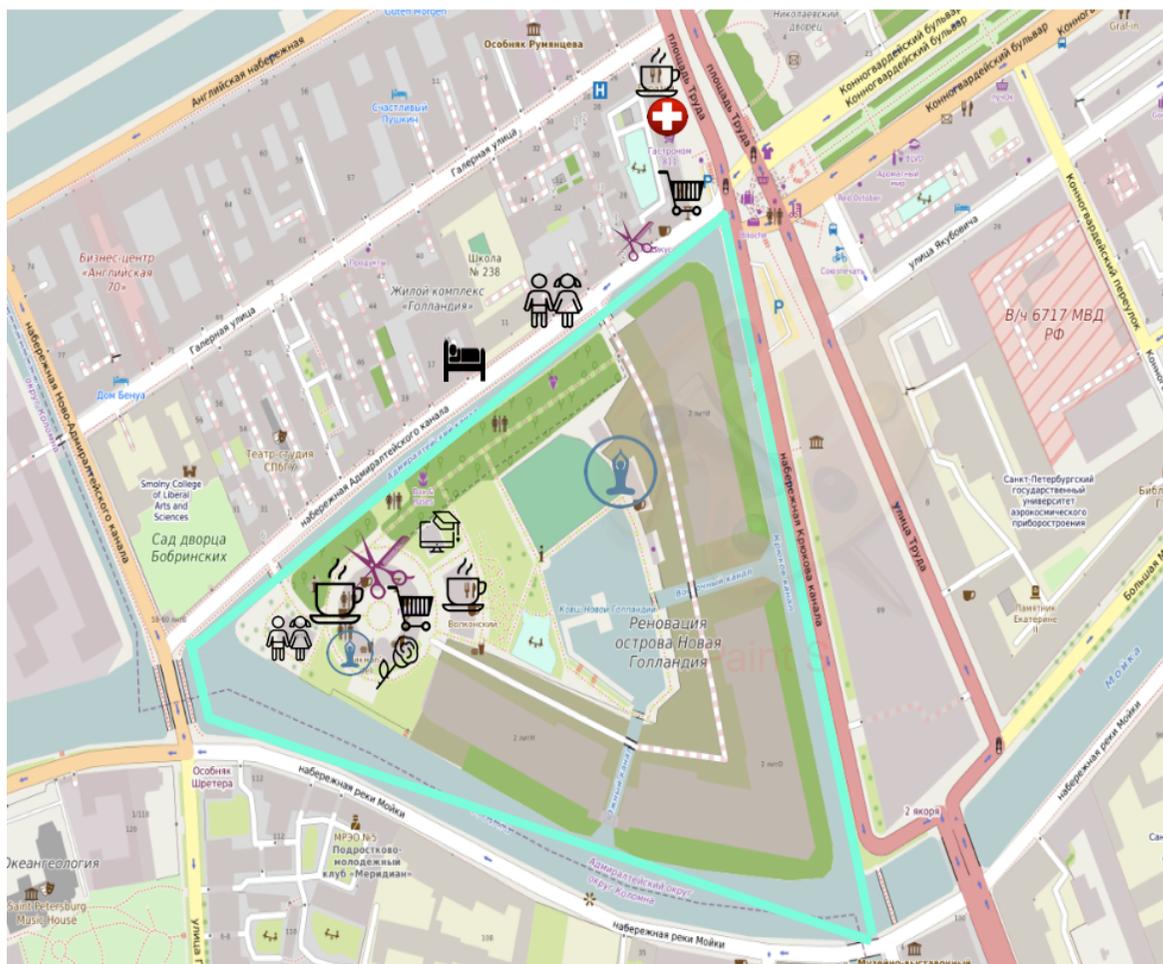
-  - кафе, рестораны
-  - учреждения связанные со здоровьем (стоматология, аптека)
-  - магазины (продуктовые, текстиль)
-  - образование для взрослых (курсы, тренинги)
-  - цветочные магазины
-  - парикмахерские
-  - спортивные центры (йога, персональные тренировки)
-  - места проживания туристов (хостелы, гостиницы, бизнес отели)
-  - детские сады

# Таврическая промзона после джентрификации



-  - музей
-  - кафе, рестораны
-  - учреждения связанные со здоровьем (стоматология, аптека)
-  - магазины (продуктовые, текстиль)
-  - образование для взрослых (курсы, тренинги)
-  - парикмахерские
-  - спортивные центры (йога, персональные тренировки)
-  - места проживания туристов (хостелы, гостиницы, бизнес отели)

# Адмиралтейская промзона после джентрификации



-  - детские обучающие учреждения
-  - кафе, рестораны
-  - учреждения связанные со здоровьем (стоматология, аптека)
-  - магазины (продуктовые, текстиль)
-  - образование для взрослых (курсы, тренинги)
-  - цветочные магазины
-  - парикмахерские
-  - спортивные центры (танцы, бокс, коньки)
-  - места проживания туристов и рабочих (хостелы, гостиницы, бизнес отели)