

Санкт-Петербургский государственный университет

СТРУГОВЩИКОВА София Евгеньевна

Выпускная квалификационная работа
Программы развития городских территорий как инструмент повышения их привлекательности

Бакалавриат:

Направление 21.03.02 «*Землеустройство и кадастр*»
Основная образовательная программа «*Кадастр недвижимости: оценка и информационное обеспечение*»

Научный руководитель:

доцент кафедры землеустройства и кадастров,
канд. геогр. наук
Засядь-Волк Владимир Валентинович

Рецензент:

Ландшафтный эколог MLA+, магистр
географических наук
Ерошенкова Дарья Сергеевна

Санкт-Петербург

2022

Аннотация

Тема данной выпускной квалификационной работы: программы развития городских территорий как инструмент повышения их привлекательности. Данная работа направлена на выявление основных тенденций влияния развития городских территорий на рост их привлекательности. Также в ней решаются следующие задачи: изучение понятия развития территорий, определение понятий девелопмента и редевелопмента, изучение основных результатов проведения работ по территориальному развитию, исследование понятия привлекательности территорий, анализ структуры привлекательности территорий, выявление роли процессов развития территорий в повышении уровня их привлекательности, анализ реальных проектов развития территорий, и проведение исследований, насколько их развитие повлияло на их привлекательность.

Annotation

The topic of this diploma: urban development programs as a tool to make urban territories more attractive. This work is aimed at identifying the main trends in the influence of urban development on the growth of their attractiveness. It also solves the following tasks: the definition of the concept of territorial development; the definition of the concepts of development and redevelopment; the definition of the main results of the work on territorial development; the analysis of the concept of attractiveness of territories; the analysis of the structure of attractiveness of territories; the identification of the role of territorial development processes in increasing their attractiveness; the analysis of real projects for the development of territories, and conducting research on if their development has affected their attractiveness.

Оглавление

Введение	5
Глава 1. Понятие развития городских территорий	7
1.1 Понятие развития территорий	7
1.2 Этапы территориального развития	8
1.3 Основные направления развития городских территорий	10
Глава 2. Влияние процессов развития территорий на повышение их привлекательности	13
2.1 Понятие привлекательности территорий	13
2.2 Структура привлекательности территорий	14
2.2.1 Географическая привлекательность	14
2.2.2 Экономическая привлекательность	15
2.2.3 Политическая привлекательность	16
2.2.4 Социальная привлекательность	16
2.2.5 Культурная привлекательность	17
2.2.6 Туристическая привлекательность	18
2.2.7 Техническая привлекательность	19
2.2.8 Исключительная привлекательность	19
2.3 Роль развития городских территорий в повышении их привлекательности	20
Глава 3. Опыт развития городских территорий в мире	22
3.1 Основные тенденции территориального развития в мире	22
3.2 Анализ реальных проектов девелопмента и редевелопмента территорий	25
3.2.1 Развитие территорий в России	26
Общественно-деловой комплекс «Новая Голландия»	26
Общественное пространство «Порт Севкабель»	27
Общественное пространство, городской культурно-просветительский центр «Зарядье»	29
3.2.2 Развитие территорий в Европе	31
Привокзальный район «Кингс-Кросс»	31

Район «Нордхавн»	33
Район «Хафен-Сити»	34
3.2.3 Развитие территорий в Азии	36
Район MBR CITY	36
Инновационный район Джуронг	37
Культурно-развлекательный комплекс «Dilli Naat».....	38
3.3 Влияние реализации проектов развития на повышение привлекательности территорий	40
Заключение.....	43
Список используемой литературы.....	45

Введение

В настоящее время вопрос привлекательности территорий играет важную роль. Любой проект развития направлен на улучшение состояния объекта, на придание ему максимально благоприятных свойств для жизни и деятельности людей. Следовательно, вопрос привлекательности территорий является очень актуальным и на его обеспечение тратятся большие объемы средств и сил множества государств.

Наши дни можно считать временем активной урбанизации, потому что по всему миру идет стремительное развитие и использование потенциала земель по максимуму. Начиная с 2007 года более половины населения мира живет в городах, и, по прогнозам, эта доля вырастет до 60% к 2030 году. Практически во всех странах мира существует направление во внутренней политике государств, которое занимается инициированием и инвестированием разнообразных проектов девелопмента.

Привлекательность территориальных объектов включает в себя ряд аспектов, каждый из которых имеет важное значение. Любой из них необходимо учитывать при оценке степени и возможности обеспечения притягательности и высокого качества регионов.

Также существует несколько методов, с помощью которых реализуется высокий уровень привлекательности земельных объектов. Ведущим из них можно считать землеустройство. Он обусловлен процессами девелопмента и редевелопмента территорий (другими словами развитием земель). Развитие территорий подразумевает под собой процесс преобразования земель, удовлетворяющий определенным условиям и направленный на решение большого количества задач. Также методом можно назвать кадастр, так как без учета земель невозможна реализация ни одного проекта.

Развитие городских территорий является важным экономическим процессом, оказывающим влияние на многие сферы жизни государств такие, как культура, экология, социология и политика. В наше время большое внимание уделяется устойчивому девелопменту, так как именно постоянное обновление и разработка территорий имеет большую эффективность и рентабельность, а также приносит высокий доход и обеспечивает максимальный уровень жизни.

Существует огромное разнообразие программ девелопмента, имеющих совершенно разный характер. Сегодня особое внимание уделено редевелопменту, то есть повторному использованию территориального потенциала, в данном изыскании представлено описание повышения доходности объектов при помощи их конструирования, реновации и реставрации.

Объектом данной работы является процесс девелопмента и редевелопмента земельных объектов. Предметом изучения можно считать роль данных процессов в повышении привлекательности территориальных единиц.

Целью данного исследования является выявление основных тенденций влияния развития городских территорий на рост их привлекательности. К задачам работы можно отнести:

- изучение понятия развития территорий и его этапов;
- определение понятий девелопмента и редевелопмента, изучение основных результатов проведения работ по территориальному развитию;
- исследование понятия привлекательности территорий;
- анализ структуры привлекательности территорий: определение составляющих его аспектов;
- выявление роли процессов развития территорий в повышении уровня их привлекательности;
- анализ реальных проектов развития территорий, и проведение исследований, насколько их развитие повлияло на их привлекательность.

Глава 1. Понятие развития городских территорий.

1.1 Понятие развития территорий

Девелопмент или развитие городских территорий подразумевает собой процесс преобразования земель, направленный на создание благоприятных условий для жизни людей [13]. В современном мире любое развитие связано с социально-экономическими потребностями общества.

По словам С.Н. Максимова (учебник «Экономика недвижимости», 2018 г.), понятие «девелопмент» имеет три взаимосвязанных значения. Во-первых, под данным понятием подразумевается физическое преобразование территорий, обеспечивающее повышение их рентабельности. Во-вторых, девелопмент – это вид профессиональной предпринимательской деятельности. В-третьих, девелопмент является способом реализации развития городских объектов, который направлен на повышение полезности территорий и получение максимальной прибыли в результате использования данного объекта.

Для обеспечения территориального развития необходимо учесть множество аспектов, а в частности экономический и правовой. Правовой аспект заключается в юридической составляющей, а именно постановкой объекта на учет, регистрацией прав эксплуатации. Экономический аспект, в свою очередь, связан с повышением ценности объекта, которое характеризуется изменениями, соответствующими требованиям рынка недвижимости. Более того, важным является и социальный аспект, так как любой проект земельного развития направлен на удовлетворение человеческих потребностей.

В России «девелопментом» называют градостроительное развитие территории, одним из важнейших направлений которого является территориальное планирование [5].

Основными аспектами развития городских территорий являются:

- повышение качества жизни;
- сохранение многофункционального профиля экономики;
- создание благоприятных условий для функционирования и развития территорий;
- увеличение объемов финансирования нового строительства и реконструкции объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, социально значимых объектов обслуживания населения;
- сохранения многообразия городской среды;

- существенного повышения эффективности использования и качества среды ранее освоенных территорий.

Землеустройство и кадастр играют важную роль в процессах развития городских территорий. Землеустройство – это необходимый инструмент преобразования земель. Оно представляет собой ряд процессов, направленных на рентабельную и правильную организацию пространства. Таким процессам в основном имеют социально-экономический характер. Так, создаются города, направленные на удовлетворение всех потребностей человека, в них располагается необходимое количество различных элементов, конструируется качественная инфраструктура, а также обеспечивается высокий уровень доходности пространств. Таким образом, землеустройство как инструмент также влияет на уровень привлекательности территорий.

Роль кадастра обусловлена тем, что создание реестров земельных участков и недвижимости направлено на рационализацию использования территорий, а также надзор за состоянием объектов и их охрану. Таким образом кадастр можно определить, как инструмент контроля за процессом землеустройства. Без кадастра невозможна реализация программ девелопмента и редевелопмента. Именно он определяет границы и стратегии допустимого развития.

В результате, землеустройство и кадастр играют важную роль в развитии городских территорий и повышении их привлекательности. Они обуславливают порядок этапов развития городских пространств, основные направления и их цели. Они оказывают непосредственное влияние на итоги девелопмента и редевелопмента и на уровень притягательности преобразованных городских пространств.

1.2 Этапы территориального развития

В результате процесса девелопмента возникает новый объект, наделенный новыми функциями, которые, как было отмечено ранее, удовлетворяют потребностям населения и приводят к повышению ценности земельных объектов и увеличению их привлекательности. Таким образом, создание любого объекта осуществляется за счет реализации инвестиционного проекта. Данное словосочетание подразумевает под собой «сознательно реализуемую систему последовательных взаимосвязанных мероприятий с использованием ограниченного объема ресурсов в течение заданного периода времени, направленная на создание активов с долгосрочным характером использования в целях последующего возврата вложенных средств и получения дохода» [11].

Перед введением содержимого проекта в силу необходимо пройти конкретное число ступеней:

1. *Создание идеи проекта.* Подразумевает собой построение теоретической модели инициирования проекта и оценки его рентабельности. На данной ступени проводится анализ спроса потребителей и оценка возможностей реализации. Инициаторами выступают как собственники объекта, так и инвесторы, желающие сделать вклад в развитие объекта.
2. *Проектирование и оценка проекта.* На данном этапе производится оценка полезности данного проекта: рассмотрение его эффективности. Создается бизнес-план, происходит расчет затрат и получение согласования с органами власти. Во время реализации данного пункта инициатор определяет свои возможности в финансировании проекта, а также производит оценку перспектив потенциального объекта и расчет будущего дохода.
3. *Создание необходимых правовых документов.* Данная ступень обусловлена тем, что любому проекту необходим пакет соответствующих документов, без которых он не сможет вступить в силу ни при каких обстоятельствах. Другими словами, происходит приобретение прав на развитие объекта, составляются документы, придающие легитимность процессу.
4. *Создание технико-экономического обоснования.* На данном этапе создаются чертежи, заключаются контракты с подрядчиками, а также высчитывается смета. Все шаги подкрепляются исходными материалами и документами, полученными на предыдущих ступенях. Данный этап можно считать одним из основных, так как именно от него зависит реализация всего проекта территориального развития.
5. *Согласование с органами государственной власти.* Одна из итоговых ступеней проектирования, направленная на утверждение всех предыдущих этапов. В нашем государстве под данным этапом подразумевается экспертиза градостроительной документации и получение экспертного заключения по данному проекту. В результате инициатор имеет разрешение на строительные работы на данной территории.
6. *Поиск участников проекта.* Для непосредственной реализации проекта необходимо найти исполнителей: строительные, энергетические и социальные компании, которые будут участвовать в воплощении проекта в жизнь. На данной ступени производится финансирование, заключаются договоры с компаниями-исполнителями. Задача инициатора – поиск наиболее квалифицированных специалистов и самых качественных ресурсов, которые будут использовать в работе.

7. *Непосредственное внедрение проекта.* Начало строительно-монтажных работ. На данном этапе самым важным является реализация проекта с должным качеством, требуемой скоростью и оптимальными затратами. Часто привлекаются разнообразные специалисты, чьи умения и профессиональные качества помогают реализовать проект на высоком уровне. Данная ступень обычно занимает где-то треть цикла девелопмента, примерно 1,5-2 года.
8. *Распоряжение результатами развития.* Данный этап является заключительным, на нем происходит оформление прав собственности на объект, также возможна передача в аренду или продажа. Следует заметить, что данный этап начинается за некоторое время до окончания строительных работ, но полноценная эксплуатация объекта возможна только после заключения необходимых правовых документов, без которых процесс девелопмента не может считаться завершенным.

В заключение стоит отметить, что реализация инвестиционного проекта является неотъемлемой составляющей процессов девелопмента и редевелопмента. Без нее невозможно свершение ни единой программы развития. Именно инвестиционный проект определяет идею и цель проекта, сроки строительства, документальную базу, анализ рентабельности и желаемые результаты преобразования земельного пространства.

1.3 Основные направления развития городских территорий

Сегодня развитие городских территорий реализуется через ряд процессов:

- девелопмент – выделение под застройку ранее неиспользованных территорий и их дальнейшая застройка;
- редевелопмент – преобразование уже существующих комплексных застроек и территорий, направленное на повышение их рентабельности и полезности. К таким преобразованиям относятся реконструкция, воссоздание объекта или его модернизация, в результате которой его функции могут измениться.
- девелопмент и редевелопмент недвижимости – осуществление перечисленных выше процессов, но в более крупных масштабах.

Девелопмент территорий осуществляется с использованием ряда методов. Чаще всего выбор конкретного метода зависит от многих факторов, к примеру, географического положения и инвестиционных возможностей. Также важную роль играет заказчик и то, к какому итогу он стремится.

В современную эпоху выбор инструмента развития также часто ограничен в связи с наличием дефицита свободных земель. Однако, девелоперы научились выходить из таких

ситуаций при помощи различных механизмов. Например, в береговых городах осуществляется развитие намывных территорий. Так в западной части Санкт-Петербурга берег выдвинулся в залив почти на 350 га, что значительно увеличило возможности для развития новых объектов. Более того, данные технологии активно используются во многих странах мира: в Сингапуре, в ОАЭ и в Нидерландах.

Другим примером девелопмента территорий при их дефиците является расширение городов. Так, Москва за последние пятьдесят лет увеличилась практически в три раза. Это связано с тем, что к площади города присоединялись близлежащие территории, на которых строились новые объекты: жилые комплексы, торговые объекты, заводские и складские помещения.

Редевелопмент – это деятельность по перепрофилированию невостребованных на рынке объектов недвижимости или нерационально используемых территорий [6]. Основной формой редевелопмента в современном мире является реновация. Она может существовать в следующих форматах: рефункционализация (перепрофилирование объекта с изменением его функций) или сохранение частичной функции объекта с внедрением объектов иного назначения.

Реновация является самым популярным и приоритетным направлением в развитии города. В наше время существует большое количество закрытых заводов, домов и территорий, которые никак не используются. Государства затрачивают много средств и сил на ликвидацию таких объектов, преследуя разнообразные цели [13]. В реализации таких проектов часто используется метод, называемый, «джентрификация», который направлен на преобразование территорий, пришедших в упадок при помощи их благоустройства и привлечения более состоятельного населения.

К основным целям и задачам реновации территорий можно отнести следующие:

- восстановление исторически значимых объектов;
- улучшение экологического состояния города;
- использование территорий с максимальной пользой;
- организация рационального развития территорий;
- грамотное использование градостроительного потенциала;
- повышение экологической, социальной и экономической эффективности;
- увеличение ценности объектов недвижимости;
- создание наиболее активного функционирования территорий.

Более того, к реновации относится улучшение и развитие ранее застроенных территорий. Данный процесс также активно реализуется во многих странах мира. Целью

такой реновации является повышение доходности объектов и территорий, а также удовлетворение человеческих потребностей.

Существует множество проектов, направленных на обновление и усовершенствование объектов недвижимости. К примеру, производится реставрация разнообразных исторических зданий и памятников культуры и обновление жилых и общественных зон. В частности, в Москве были реконструированы восемнадцать советских кинотеатров. В результате работ появились досуговые комплексы, в которых помимо прежних кинотеатров находятся кафе, рестораны, лофт-зоны, спортивные площадки и прочие развлекательные объекты.

Таким образом, развитие городских территорий является популярным направлением деятельности множества государств. Оно всегда имеет тесную связь с землеустройством и кадастром, так как именно они определяют стратегии, цели и возможности развития земельных объектов. Более того, процесс преобразования земель может быть реализован благодаря различным методам. К основным из них относятся девелопмент и редевелопмент, которые в свою очередь исполняются при помощи строительства, реставрации, реконструкции, джентрификации, расширения территорий и др.

Глава 2. Влияние процессов развития территорий на повышение их привлекательности

2.1 Понятие привлекательности территорий

Любой территориальный объект обладает множеством характеристик: физическими (местоположение, размер), качественными (ландшафт, геологические показатели), экономическими (стоимость) и правовыми (категории земель, форма собственности, наличие ограничений). Все они оказывают влияние на то, насколько некий участок земли, обладающий вышеуказанными характеристиками, интересен людям. Таким образом, появляется важное понятие: «привлекательность территорий».

В настоящее время, значение данного термина до конца не определено, поэтому исследование этого словосочетания связано с толкованием каждого слова по отдельности и оценением различных аспектов привлекательности территорий.

Основываясь на большом толковом словаре русского языка [10]:

- Привлекательный – 1. Такой, который влечет к себе, кажется заманчивым; интересный, увлекательный.2
- 2. Располагающий к себе, возбуждающий симпатию; приятный, милостивый.

– Территория, [лат. territorium] – Земельное пространство в определенных границах.

Таким образом, привлекательность территорий – это отличительная особенность земельного пространства, имеющего конкретные границы, которая характеризуется наличием благоприятных факторов, вызывающих интерес со стороны людей.

Пытаясь определить данный термин через другие аспекты, следует обратиться к емкому и необходимому понятию: «имидж территории». Оно является ведущим при оценке территориальной привлекательности, поэтому может восприниматься тождественным. Имидж территории – это набор убеждений и ощущений людей, которые возникают по поводу природно-климатических, исторических, этнографических, социально-экономических, политических, морально-психологических и других особенностей данной территории.

Другое определение Старинщикова Н. также является основополагающим в данном вопросе. По его словам, имидж территории – психологически формируемый образ, направленный на создание положительного отношения к городу с целью повышения привлекательности проживания в городе, привлечения экономических ресурсов и увеличения валового городского продукта [14].

Таким образом, можно сформулировать общее определение. Привлекательность территорий – это образ земельного пространства с четкими границами, формируемый человеческим восприятием, который имеет ряд важных характеристик: природных, эстетических, культурных, экономических, политических и направлен на повышение их качества, увеличения интереса к ним и привлечение новых ресурсов для улучшения экономического потенциала территории.

2.2 Структура привлекательности территорий

Привлекательность территорий складывается из совокупности различных факторов. Для того, чтобы оценить степень приглядности земель необходимо рассматривать каждый элемент по отдельности. Для этого существует модель, описываемая многими исследователями, согласно которой существует восемь видов привлекательности, которые составляют привлекательность территорий. Необходимо разобраться в каждом из них [12].

2.2.1 Географическая привлекательность

Данный вид привлекательности обусловлен в первую очередь географическим положением территориального объекта. Он не связан с деятельностью людей, так как полностью определяется природно-историческими факторами. Можно выделить несколько критериев оценки притягательности, к ним относятся:

- Размер территории;
- Климатические условия;
- Природные ресурсы.

Размер территории играет важную роль, поскольку он обуславливает возможности и масштабы развития. Чем больше земельный объект, тем больше потенциал его дальнейшего деvelopeмента. Существует вероятность строительства большего числа объектов, создание максимально комфортных условий для жизнедеятельности и широкое разнообразие вариантов планирования на данной территории.

Климатические условия – это совокупность температуры, влажности, атмосферного давления на конкретной территории. Они в большей мере влияют на характер и тип развиваемых объектов. В северных регионах реже можно встретить объекты под открытым небом за исключением природных комплексов (парков, скверов, садов). Также это влияет на оснащение зданий и улиц, к примеру, в местах с частыми осадками существуют специальные системы отведения воды.

Природные ресурсы – это совокупность элементов окружающей среды, которые могут быть использованы людьми для удовлетворения их базовых и общих потребностей. Существует несколько видов ресурсов: климатические, земельные, минеральные, водные,

биологические и рекреационные. Наличие их на территории оказывает влияние на возможности развития и на его направление. К примеру, на территориях богатых полезными ископаемыми разумно развивать добывающие предприятия, а в местах с красивыми природными ландшафтами возможно создание природных комплексов.

2.2.2 Экономическая привлекательность

Экономическая привлекательность связана со способностью земельного объекта поддерживать собственное финансовое состояние. Это одна из важнейших составляющих привлекательности территорий, характеризующая перспективы их дальнейшего развития. В данной категории стоит выделить два следующих критерия:

- Доходность территориального объекта;
- Инвестиционная привлекательность.

Данные критерии имеют тесную связь между собой, так как доходность в общем смысле представляет собой денежную прибыль, полученную в результате инвестиционной деятельности в собственность. В земельной политике инвестиции направлены в территориальные объекты и их развитие. Интерес в росте доходности земель обусловлен тем, что собственник участка стремится получить наибольшую возможную денежную прибыль (альтернативный доход), инвестируя в самый рентабельный вариант использования принадлежащих ему территорий.

Существует три основополагающих механизмов, влияющих на повышение доходности земельных объектов. Первым из них является увеличение стоимости земли. Оно представляет собой усовершенствование факторов, влияющих на стоимость земли и придание им максимальной степени: модернизируется инфраструктура, повышается социальная и экологическая обстановка объектов, привлекается большое количество заинтересованных лиц путем сдачи объектов в аренду под различные досуговые и торговые центры или точки общественного питания.

Второй механизм – это повышение уровня жизни. Он имеет прямую связь с качеством жизни, так как процесс любого развития земельных объектов имеет направленность на удовлетворение социальных аспектов существования человека. Таким образом, создаются объекты с максимально комфортными условиями для существования населения. Третьим механизмом можно назвать усовершенствование налогооблагаемой базы. При создании, развитии или реорганизации территорий конструируются новые объекты, новые формы использования, привлекаются финансовые ресурсы, таким образом происходит перераспределение налогов, что чаще всего приводит к росту доходности.

2.2.3 Политическая привлекательность

Политическая привлекательность представляет собой способность территории обеспечивать мероприятия, связанные с реализацией интересов различных социальных групп. Она обусловлена тем, как и кем на конкретном земельном участке обеспечивается государственный надзор и какие правовые акты его регулируют. Необходимо, чтобы политические структуры были легитимны, а население было в полной мере обеспечено всем необходимым для их жизнедеятельности.

Вполне очевидно, что территории, на которых существует четкая политическая структура, а правовые организации поддерживаются населением, привлекут большой интерес различных социальных групп: новых жильцов, бизнесменов, туристов и предполагаемых инвесторов. Поскольку такие регионы будут направлены на удовлетворение всех нужд людей.

2.2.4 Социальная привлекательность

Социальная привлекательность – это способность территориального объекта обеспечивать население достаточным уровнем жизни. Качество жизни – это совокупность всех сторон жизнедеятельности человека: степени удовлетворения духовных, социальных и материальных потребностей, а также уровня культурного, интеллектуального и физического развития человечества. Любая страна стремится обеспечить самое высокое качество жизни своего населения. В основном это достигается увеличением уровня жизни путем создания благоприятной обстановки для существования людей. Существует несколько критериев социальной привлекательности территории:

- Система здравоохранения;
- Условия труда;
- Экологическая безопасность;
- Условия жизни;
- Урбанизация.

Все критерии обуславливают степень привлекательности территориального объекта. К примеру, условия жизни, труда и здравоохранения напрямую связаны с тем, насколько благоприятно будет проживание и жизнедеятельность в данном регионе. Если обеспечиваются комфортные условия, существует удобная система обеспечения здоровья и существует много возможностей трудоустройства, то территории будут намного более притягательны для различных социальных групп.

Экологическая безопасность также оказывает большое влияние на уровень жизни, так как для комфортного существования людям необходимы качественные и

благоприятные окружающие условия: чистый воздух и водные объекты, наличие достаточного уровня озеленения, обеспеченность очистными и перерабатывающими предприятиями. Урбанизация непосредственно влияет на степень развитости земель, а также на возможности и перспективы их деvelopeмента. Так, участки, на которых существует сформированная удобная городская среда или наблюдается большее разнообразие стратегий дальнейшего прогресса, являются наиболее привлекательными для населения.

2.2.5 Культурная привлекательность

Культурная привлекательность связана со способностью территории обеспечивать условия развития креативности населения. Она связана с историческими особенностями развития территории и обеспечивается двумя важными критериями:

- Объекты культурного наследия;
- Проведение общественных мероприятий.

Объекты культурного наследия – это некие объекты, который имеет культурно-историческое значение. Они являются важными точками, привлекающими разные группы населения: жителей, туристов, бизнесменов, способных развивать малый бизнес (сувенирные магазины, объекты общественного питания). Таким образом, территории, где находятся какие-либо культурные объекты, являются объективно более привлекательными, так как их дальнейшее развитие возможно связать с характером таких объектов. В результате можно привлечь больше инвестиционных ресурсов.

Проведение общественных мероприятий оказывает влияние на уже обустроенные территории, к примеру, в отдельных жилых районах могут проводиться различные фестивали, конкурсы, творческие мероприятия. Данный критерий в большей мере влияет на такие социальные группы, как жители и туристы. Поскольку наличие всех вышеперечисленных активностей может привлечь их с целью разнообразить жизнедеятельность. Также такие территории могут привлечь мелкий сезонный бизнес, занимающийся продажами.

Также существует возможность увеличения привлекательности территорий путем создания новых культурных объектов, так, различные проекты редеvelopeмента промышленных объектов направлены на создания качественных условий. Например, в Санкт-Петербурге существует два ярких примера. Во-первых, остров «Новая Голландия», где после переоборудования старых корабельных верфей был создан парк и обустроены объекты, где проводятся различные концерты, театральные спектакли и выставки. Во-

вторых, порт «Севкабель», где также после проведенных работ находятся различные объекты, где проводятся музыкальные концерты и выставки современного творчества.

2.2.6 Туристическая привлекательность

Туристическая привлекательность представляет собой способность наращивать интерес со стороны людей, не являющихся местным населением, с целью удовлетворения их потребностей (познавательных, культурных, спортивных, оздоровительных). Такой вид привлекательности чаще всего имеет сезонный характер, так как не все объекты могут быть использованы круглый год, поэтому в настоящее время на многих территориях, притягивающих туристов, проводятся работы по созданию всесезонных курортов. К основным видам туристических объектов относятся:

- Рекреационные ресурсы;
- Достопримечательности;
- Заповедные объекты.

Рекреационные ресурсы часто привлекают интерес людей. Так, к примеру, активно урбанизированные города сталкиваются с нехваткой зеленых объектов, поэтому любые небольшие острова растительности уже пользуются популярностью. Таким образом в настоящее время многие проекты девелопмента территорий направлены на создание парков, скверов, садов. Примеры таких объектов можно найти во многих развитых странах. Данная тенденция связана с потребностью людей в достаточной степени озелененности. К примеру, за последние десять лет было создано много различных рекреационных объектов в ряде городов: Санкт-Петербурге, Москве, Осаке, Нью-Йорке, Мехико.

Достопримечательности также играют важную роль. Они, как и культурные объекты, являются важными точками притяжения. Таким образом в местах, где есть какие-либо объекты культуры, истории или искусства, будет большой поток туристов. Также в таких регионах возможно развитие бизнеса: магазинов, точек общественного питания, отелей и апартаментов.

Таким образом, туристическая привлекательность территорий влияет на привлечение инвестиций. К примеру, в настоящее время ведется активная работа по развитию туристической инфраструктуры на Дальнем Востоке в таких регионах как: Приморский край, Сахалинская область и Чукотский автономный округ. Работой над данным проектом занимаются крупные компании по недвижимости, архитектуре и туризму. Данная тенденция наблюдается также во многих других странах, так как туризм – это популярное в наше время направление деятельности людей. Примерами самых

привлекательных для туризма городов мира являются: Гонконг, Сингапур, Лондон, Дубай и Нью-Йорк.

2.2.7 Техническая привлекательность

Техническая привлекательность обусловлена способностью территориальных объектов соответствовать изменениям в связи с техническим прогрессом. Данный вид привлекательности довольно развит в настоящее время активного использования технологий. Он не играет большой роли в земельных вопросах, однако в современном мире технический прогресс привлекает много инвестиций. Так, во многих развитых странах активно используются нанотехнологии и робототехника. Например, Япония славится своими изобретениями, а во многих городах Европы существуют сервисы, где роботы доставляют посылки или продукты из магазинов.

Также составляющей технологической привлекательности является использование энергосберегающих методик. Так по всему миру происходит репрофилирование использования ресурсов возобновляемых источников энергии, что приводит к лучшей экологической обстановке. В целом, техническое развитие оказывает влияние на привлекательность территорий, поскольку большой прогресс способствует большим возможностям для развития и притягивает различные группы населения: жителей, туристов, бизнесменов.

2.2.8 Исключительная привлекательность

Исключительная привлекательность – это последний фактор модели притягательности территорий. Он связан с уникальными особенностями конкретной территории. Критериями являются:

- Природные явления;
- Брендинг территории.

Природные явления представляют собой изменения, происходящие в окружающей среде. Часто они могут нести разрушительный характер, например, вулканические извержения, землетрясения, цунами, наводнения, торнадо. С другой стороны, природные явления могут являться притягательными для людей: северное сияние, озера с цветной водой, различные астрономические явления. Следовательно, территории, где существует опасность какого-либо разрушительного процесса заинтересуют меньше людей и будут являться менее привлекательными.

Брендинг территории – это формирование образа, являющегося важным фактором продвижения территории в разных сферах: социокультурной, экономической и политической. Бренд играет важную роль наше время. Его создание направлено на решение

ряда задач: улучшение имиджа объекта, привлечение инвестиций и прочих групп населения, а также увеличение уровня и качества жизни.

Так любой процесс брендинга территорий проходит определенное количество ступеней:

1. Определение стратегии: постановка целей и задач.
2. Поиск заинтересованных лиц (целевой аудитории).
3. Проведение исследовательских работ: поиск возможных проблем и векторов их решения.
4. Формирование маршрутов развития бренда: создание планов и выбор инструментов их реализации.
5. Визуализация бренда: создание слогана, логотипа, стиля территориального объекта.
6. Заключительный этап создания бренда и поиск методов его продвижения: создание конкурентоспособного, привлекательного объекта.

Таким образом, каждый элемент существующей модели привлекательности оказывает влияние на территориальные объекты. Именно при помощи данной модели возможно анализировать тот или иной объект с целью поиска информации о нем. Только при рассмотрении совокупности данных факторов возможно в полной мере оценить степень привлекательности любого региона.

2.3 Роль развития городских территорий в повышении их привлекательности

Любое преобразование территориальных объектов имеет множество целей и задач. Более того, реализация таких проектов направлена на увеличение уровня жизни и улучшение социальной, культурной, экологической, экономической и политической обстановки, то есть в результате развития территорий возникают новые объекты, которые полезны для населения, не вредят окружающей среде и приносят немалый доход.

Проанализировав составляющие вышеупомянутой модели, стоит отметить, что при проведении работ по девелопменту или редевелопменту земельных объектов, совершенствуется каждый из восьми элементов. В результате повышается притягательность территорий в целом. Таким образом, развитие городских территорий можно назвать главным и основополагающим инструментом увеличения их привлекательности. Это связано с тем, что в процессе развития повышается уровень жизни, растет стоимость земель, совершенствуются процессы налогообложения, привлекаются инвестиции, облагораживается пространство, имидж территории заметно увеличивается. Следовательно, создается городское пространство с новым функциональным значением и

более высоким уровнем притягательности для разных групп населения, чем до проведения работ.

Примеры таких процессов можно найти по всему миру. Разные страны активно урбанизируются, так, в Азии существует множество ярких примеров новых многофункциональных объектов. В Европе, в свою очередь наблюдается разнообразие земель, которые были подвергнуты реновации и редевелопменту. В результате реализации каждого из проектов, регионы обрели большую привлекательность и стали более доходными путем привлечения инвестиций. В результате, можно сделать вывод, что любой процесс развития является важным механизмом, использование которого приводит к притяжению большего количества различных групп населения: жителей, туристов, инвесторов и бизнесменов.

Глава 3. Опыт развития городских территорий в мире

3.1 Основные тенденции территориального развития в мире

В настоящее время урбанизация является одним из приоритетных направлений внутренней политики в странах по всему миру. Согласно статистике, в 1950 году около 2/3 населения Земли жило в сельских населенных пунктах, но за полвека человечеством были освоены и преобразованы огромные территориальные пространства, и этот процесс продолжается. В перспективе к 2050 году более 6 млрд человек будут жить в городах.

Развитию территорий подвергаются не только крупные мегаполисы в передовых странах, но и небольшие города по всему миру. Стоит заметить, что именно небольшие города с населением меньше 1 млн являются самыми быстрорастущими агломерациями. Основные тенденции свидетельствуют тому, что такие города подвержены наиболее быстрому разрастанию из-за внутренней политики государств, которая в большей степени направлена на развитие менее заселенных зон и на увеличение там уровня жизни. Таким образом территориальный девелопмент и прирост населения имеют прямую зависимость. Однако, не увеличение количества жителей влияет на активность процессов урбанизации, а степень развития и реновации городов определяет увеличение популяции в том или ином населенном пункте.

В процессе глобальной урбанизации внимание уделяется не только странам с высоким уровнем развития, но и небольшим государствам с более низким уровнем по всему земному шару. К примеру, в Африке к 2009 году уже около 40% населения жили в городах, а к 2050 году планируется поднять этот процент вплоть до 60. Такое явление свидетельствует о том, что на данном континенте идет стремительное развитие земель с целью использования их максимального потенциала. Более того, стоит обратить внимание на то, что целью развития может являться не только необходимость улучшения жизни людей, но и научно-исследовательская работа. Так, например, девелопмент территорий наблюдается в Антарктиде, где строятся разнообразные научные объекты [18].

Любое развитие проводится с какой-либо целью. К самым глобальным из них относятся: культурная, экологическая, социальная и экономическая. Каждый из перечисленных аспектов имеет большое значение. К примеру, культурный аспект обеспечивает реставрацию или реновацию исторических объектов и не допускает их уничтожение. Экологический фактор направлен на развитие городов без вреда окружающей природе: используются материалы с возможностью переработки или вторичного использования. Говоря о социальной составляющей девелопмента, стоит заметить, что именно повышение привлекательности земель, в результате их развития,

ведет к росту уровня жизни и удовлетворение социальных нужд общества. В свою очередь экономический аспект направлен на качественное инвестирование и создание проекта, при воплощении и последующей эксплуатации которого будет получена максимальная прибыль. Чаще всего в процессе девелопмента присутствуют сразу несколько из перечисленных выше факторов, то есть в любой стратегии территориального развития преследуется целая совокупность задач, которые в результате должны быть полностью выполнены.

В разных частях мира процессы развития могут слегка отличаться темпом, методами, целями и стратегиями. Так, в Европейских странах, где в девелопмент земель вкладывается большое количество средств, самым популярным и приоритетным решением является комплексный подход. Данный подход можно назвать рентабельным, так как он нацелен на решение сразу ряда ведущих задач: культурных, экологических, социальных, а также экономических.

Для контроля эффективности реализации различных проектов в странах Европейского Союза существует Европейский фонд регионального развития (ЕФРР). Его работа направлена на обеспечение возможности для создания устойчивой городской мобильности, возрождения обездоленных общин и улучшения исследовательского и инновационного потенциала.

Также важную роль в территориальном развитии Европы играет «Повестка дня на XXI век», в которой описывается концепция развития общества и использования им естественных ресурсов, избегая любых факторов, угрожающих природе. Она сосредоточена на использовании всех имеющихся ресурсов в городских районах, чтобы убедиться, что с помощью соответствующих мер города смогут достичь максимального потенциала роста. Городская Повестка дня для Европейского Союза должна привести к улучшению регулирования градостроительства (более эффективного и реализуемого по более низкой цене) [15].

Обращаясь к опыту стран Азии, стоит отметить, что они являются одними из самых быстроразвивающихся в мире. Они имеют своеобразный, уникальный характер, так как процесс девелопмента связан с ростом глобализации, миграции и урбанизации. В Азии урбанизация территорий обычно сопровождается социально-экономическим развитием, на которое направлены силы местных и национальных правительств.

Согласно статистике, в 2007 году в городской зоне проживала лишь половина населения, но урбанизация территорий, а в частности развитие городов с современной инфраструктурой и социально-экономической системой, привела к миграции людей из сельских зон в городские. Так к середине XXI века в городах расположатся 70% всего

населения Азии. Наиболее активный рост наблюдается на юге и востоке в таких странах, как Китай, Индия, Япония и Малайзия [16].

Опыт урбанизации в Азии уникален по нескольким причинам. Начнем с того, что большинство этих стран достигли высокого уровня урбанизации в рамках централизованной системы планирования, в которой неэкономические факторы играют решающую роль в распределении населения и формировании социальной активности. Города строились в отдаленных районах, часто создавались и объединялись в рамках одной отрасли. Наследие централизованного планирования, вероятно, будет продолжать оказывать влияние на развитие городских районов региона в течение многих последующих десятилетий.

К неэкономическим факторам централизованного планирования относятся: культурный, социальный, экологический и политический. В связи с высоким развитием промышленности в Азии присутствует загрязнение разнообразного характера, а также некоторые другие важные экологические проблемы, на решение которых направлено действие внутренней политики. Культурный аспект связан с тем, что в Азии расположены страны с многовековой историей, которая чтится жителями, поэтому любое территориальное развитие не допускает уничтожение исторически значимых объектов. Говоря о социальном аспекте, стоит упомянуть, что, как и во всем мире, основной целью деvelopeмента является повышение уровня жизни и улучшения ее качества. Политический фактор, в свою очередь характеризует именно централизованный характер урбанизации, так как любой проект согласовывается и одобряется или отклоняется органами власти.

Также важную роль играют экономические факторы, которые заключаются в разнообразных инвестиционных программах и тендерах, предлагаемых государством и частными компаниями. Любая программа направлена на повышение привлекательности и эффективности использования территорий и обеспечение высокого уровня жизни. Более того, любые территориальные пространства могут рассматриваться как места возможностей, в которых главной потребностью является эффективное управление и предоставление услуг, создание экономических возможностей. Таким образом, развитие городов не может происходить без внедрения инвестиций.

Одна из главных особенностей процесса урбанизации в Азии связана с огромными размерами населения региона, что приводит к разнородности расселения. Так, существует пять стран, в которых сконцентрировано наибольшее число жителей, к ним относятся Китай, Индия, Пакистан, Индонезия и Бангладеш. Другой не менее важной особенностью является неравномерная глобализация. За последние два десятилетия Азия превзошла остальную часть менее развитого мира с точки зрения интеграции в мировую

экономику. Однако, это развитие происходило неравномерно, и в результате в Азии возникнет двухуровневая городская система. На первом уровне существуют некоторые городские районы будут все больше интегрироваться в мировую экономику и приобретать более международный характер. Этим городам, таким как Сеул, Сингапур, Тайбэй и Шанхай, придется справляться с проблемами и возможностями, связанными с быстрым экономическим ростом. На другом уровне будут другие города с более ориентированной на внутренний рынок экономикой, которые будут развиваться медленнее. Эти городские районы столкнутся с большими проблемами в плане бедности и создания возможностей для экономического роста [17].

Таким образом, можно сделать вывод, что государства по всему миру уделяют много внимания процессам территориального развития. Безусловно их характер, скорость и методы имеют свои отличия в зависимости от их расположения, экономической ситуации и внутренней политики страны. Однако, общим для всех является цель таких процессов. Любой проект девелопмента или редевелопмента направлен на удовлетворение ряда аспектов: социального, культурного, экологического и экономического. В процессе реализации любой программы создается объект с максимальной привлекательностью: с высоким уровнем жизни, с благоприятным состоянием окружающей среды, с сохранением культурных ценностей и с обеспечением повышения доходности и стоимости земли и объектов недвижимости. Следовательно, развитие городских территорий играет важнейшую роль в повышении их притягательности и популярности среди различных групп населения.

3.2 Анализ реальных проектов девелопмента и редевелопмента территорий

Как было отмечено ранее, девелопмент территорий является одним из самых применимых инструментов повышения территорий, так как именно работа над преобразованием объектов направлена на комплексное улучшение сразу нескольких важных аспектов притягательности земельных участков. Стоит отметить, что наравне с градостроительным развитием новых территорий стоит использование уже ранее застроенных объектов и придание им новых свойств с целью получения максимальной привлекательности и прибыли. По всему миру происходит строительство, реновация и реставрация отдельных объектов, целых районов и даже городов. В данной главе обратим внимание на некоторые реально существующие проекты, реализация которых привела к улучшению качества составляющих, повышению уровня жизни, другими словами к росту привлекательности территорий.

3.2.1 Развитие территорий в России

Сегодня устойчивому развитию подвергаются многие города России. В сравнении с концом XX века, начало XXI века можно охарактеризовать как время активной урбанизации. По всей территории нашей страны можно найти разнообразные примеры деvelopeмента и редеvelopeмента. Обратимся к некоторым из них.

Общественно-деловой мультифункциональный комплекс «Новая Голландия»

Он представляет собой территориальный комплекс, оснащенный деловым и досуговым центром с ресторанами, парковой зоной, а также жилым комплексом с размещением апартаментов. На сегодняшний день «Новая Голландия» является одним из самых популярных мест для отдыха в Петербурге, там проводятся разнообразные фестивали и выставки, которые ежедневно привлекают тысячи людей.

Концепция проекта предусматривала реставрацию и восстановление элементов архитектуры, создание открытого публичного пространства. На территории планировалось построить культурный центр с офисами, магазинами, ресторанами, галереей искусств и гостиницей. Однако в процессе работы были внесены некоторые изменения и в результате фронт работ заметно уменьшился. Основными критериями, которым следовали разработчики концепции являются: сроки выполнения, объем инвестиций, окупаемость и ценность [29].

План острова четко продуман, поэтому каждый объект расположен с максимальным удобством для посещения. Проект включает в себя возможность легкой трансформации, так зимой здесь может располагаться каток, а летом большая зона для отдыха. Во время праздников на территории легко могут быть установлены разнообразные инсталляции и выставки. Проект оснащен модернизированной инфраструктурой: подземными туалетами, автомобильными и пешеходными мостами, судоходным каналом. Также предполагается подземный паркинг и надводные террасы

Проект острова «Новая Голландия» можно поистине считать удивительным явлением, так как это был первый проект подробного характера в Санкт-Петербурге. Он предусматривает мультикомплекс объектов, обладающих тесной связью между собой и обеспечивающих деятельность сразу нескольких сфер человеческой жизни: культурной, образовательной, научной, предпринимательской и развлекательной.

Реализация проекта была разбита на 5 очередей. На текущий момент получено положительное заключение экспертизы проектной документации по 3-м этапам реализации. Работа ведется с 2010 года и предположительное окончание запланировано на

2025 год. В процесс вовлечено большое количество профессионалов, занимающихся реновацией «Новой Голландии» [32].

Тендер на реставрацию и реновацию объекта был выигран компанией Millhouse LLC. Инициаторами и инвесторами выступают две компании The Iris Foundation и New Holland Developmen, объем инвестиций составляет 12,1 млн рублей. Курирует процесс строительства The Architecture Foundation (Великобритания). Вопросом озеленения занимается голландская компания West 8. Архитектурной частью проекта занимается команда профессионалов при участии бюро Студия 44 [30].

В итоге, остров стал одной из самых популярных точек отдыха горожан и туристов в Санкт-Петербурге. Люди посещают магазины, рестораны и киоски, отдыхают в парковой зоне, а зимой активно покупают билеты на каток. В результате таких колоссальных изменений, остров обрел совершенно новую жизнь и во много раз увеличил свою доходность. Таким образом, можно сделать вывод, что привлекательность данной территории заметно возросла, так как повысилось качество ряда аспектов. К примеру, наблюдается рост прибыли, связанный с тем, что на территории острова находится офисный центр, апартаменты лофт и несколько зданий, предназначенные для ресторанов и магазинов. Объекты сдаются в аренду или приобретаются в собственность, поэтому денежный доход очень велик. Так, средняя цена аренды за метр помещения составляет 964,25 рублей [25].

Более того, реновация привела к улучшению состояния территорий города, усовершенствованию инфраструктуры, созданию нового функционального значения объекта и повышению интереса людей к нему. Также, в результате работ теперь на острове находится офисный центр, выставочные залы, апартаменты-лофт и несколько зданий, предназначенных для ресторанов и магазинов, привлекающих внимание различных групп населения.

Общественное пространство «Порт Севкабель»

На Васильевском острове Санкт-Петербурга осенью 2018 года для посещения было открыто общественное пространство «Порт Севкабель». Данный объект, расположенный в гавани Финского залива, представляет собой общественно-развлекательный комплекс. На его территории расположено несколько корпусов, прогулочная набережная и небольшая промышленная зона. На текущий момент Севкабель Порт наряду с Новой Голландией является одним из самых популярных мест в городе, куда ежедневно съезжаются люди со всего Петербурга. Также данный объект является ярким примером девелопмента территорий с частичной сменой функций, так как на пространстве Северного кабельного

завода в результате оптимизации работы было выделено лишь 20% земли под парково-развлекательную зону. Остальная территория все еще эксплуатируется для нужд данного промышленного предприятия.

Проектом было предусмотрено использование территории завода как культурно-досугового и общественного пространства. Проект подразумевал реставрацию некоторых элементов прежнего завода и обустройство территории абсолютно новыми объектами. К ним относятся: прогулочная набережная, выставочный павильон, рестораны, информационный центр, а также несколько корпусов под аренду. В перспективе «Севкабель Порт» должен был стать и стал одним из самых популярных пространств в городе.

Проект развития включал в себя реновацию территории, направленную на повышение эффективности использования. На территории были отреставрированы некоторые промышленные объекты, например, центр заводоуправления, склады, наднабережный терминал. Большинство из объектов поменяли свое назначение, так в нескольких корпусах расположились лофт-пространства, где проходят культурные форумы, лекции и выставки, арт-мастерские и фуд-корт. Все здания после качественной реконструкции обрели современную инфраструктуру и превратились в высокотехнологичные медиапространства, что сделало эти объекты высоко эффективными.

У старой промышленной территории появились новые необычные черты: на берегу построили набережную с деревянным настилом, фонарями и скамейками. Теперь здесь появился спуск к воде и небольшой порт, обеспечивающий связь данного объекта с другими местами в нашем городе и за его пределами. Территория приобрела художественный вид, благодаря использованию в ее оформлении стрит-арта. На территории порта проводятся культурные форумы, разнообразные лекции и фестивали, но работа завода не прекращается. Благодаря четкому планированию два объекта (промышленный и досуговый) соседствуют и не препятствуют эффективной работе друг друга.

Данный проект имеет высокую рентабельность; его основной целью является создание уникального объекта, используемого с наибольшей эффективностью. «Севкабель порт» с самого момента своего открытия стал очень популярным. Более того, строительство на этой территории продолжается и сегодня.

Реализация проекта производилась период с 2017 по 2020 год. На данный момент на территории уже отреставрировано и построено и пущено в эксплуатацию большое количество объектов. Однако, еще не весь потенциал данного пространства нашего города использован, поэтому реновация продолжается.

Инвестором и инициатором данного проекта выступает ГК «Севкабель», которой пришла идея создания данного объекта, а непосредственным развитием занимается компания Miles&Yards. Все архитектурные работы ведутся под руководством бюро «ХВОЯ». Реновации подлежит территория площадью 32000 м², которая из кабельного завода будет перевоплощена в культурно-деловую площадку [20].

На данный момент данное досуговое пространство уже пущено в эксплуатацию и пользуется большой популярностью среди жителей Санкт-Петербурга, а также среди туристов нашего города. Практически все строительные-монтажные работы на данный момент завершены, поэтому «Севкабель порт» приобрел завершенный внешний вид. На территории объекта расположилась живописная набережная, прогулочные зоны, а также несколько зданий, в которых находятся объекты общественного питания, выставочные и лекционные залы, магазины и офисные помещения.

По итогам работ во много раз повысилась привлекательность земель: улучшились общее состояние объектов и инфраструктура. «Севкабель порт» обрел огромные потенциал из-за изменения его функционального назначения. И его популярность заметно выросла. Стоит отметить, что повысилась доходность и ценность территории, что также является важной составляющей понятия притягательности земельного объекта. Ранее, когда земли полностью использовались Северным кабельным заводом, прибыль в основном была связана с деятельностью промышленного комплекса. Сегодня колоссальные изменения привели к тому, что денежная выручка в основном идет от эксплуатации объектов под общественно-деловые и -досуговые пространства, к примеру, средняя цена аренды за месяц одного метра помещения на территории Севкабеля составляет 1978 рублей. Таким образом реновация бывших 20% владения промышленной зоны привела к усовершенствованию их качества и росту популярности [21].

Общественное пространство, городской культурно-просветительский центр «Зарядье»

В Тверском районе Москвы на месте снесенной в 2006 году гостиницы «Россия» освободилась территория площадью тринадцать гектар, которую было необходимо обустроить. Существовало множество вариантов дальнейшего развития, к примеру, строительство новой гостиницы, парламентского центра или формирование пешеходного центра с магазинами, точками общественного питания и прочими общественными объектами. Однако в 2010 году было решено разбить парк на данной территории, который бы стал точкой притяжения для горожан и туристов [28].

В результате реализации проекта обустройства общественного пространства «Зарядье» было создано 78 тысяч квадратных метров объектов недвижимости, построен многофункциональный концертный зал, подземная парковка почти на пятьсот мест, отреставрированы храмы, входящие в комплекс, а также обустроены прилегающие к парку улицы. Сам парк является уникальным примером, так как это первый за последние семьдесят лет парк, разбитый в центре столицы.

Изначально работа должна была начаться в 2014 году, однако возникли некоторые сложности с очисткой территории от строительных конструкций ранее являющихся частью гостиницы «Россия», поэтому развитие было начато лишь в 2015 году. Открытие состоялось через два с половиной года, 9 сентября 2017 года, стоит отметить, что работы по обустройству и озеленению района были проведены оперативно и высококачественно.

В конкурсе на разработку проекта участвовало большое количество компаний и архитектурных бюро из разных стран мира. Финалистом оказался консорциум Diller Scofidio + Renfro, Hargreaves Associates и Citymakers, который предложил совершенно уникальный проект: создание многоплановой среды с разнообразием ландшафтов, смотровых площадок, а также идеальное сочетание с окружающим городским пейзажем. Также в реализации участвовали главный архитектор столицы Сергей Кузнецов, проектировщик Мосинжпроект, государственная строительная организация МАХПИ имени академика Полянского, архитектурное бюро ТПО «Резерв», консультант по разработке ландшафтов «Артеза». Объем финансирования составил четырнадцать миллиардов рублей, инвестором выступило правительство города Москвы.

В настоящее время данное пространство активно эксплуатируется. Ежедневно его посещает несколько сотен человек, а в объектах, расположенных на его территории проводятся выставки, спектакли и концерты. Парк быстро обрел популярность благодаря грамотному и комфортному обустройству для людей различных групп населения.

Стоит отметить, что все проведенные работы привели к повышению качества ряда ведущих аспектов: культурного, социального, экологического и экономического. Культурная составляющая связана с тем, что, во-первых, на территории были созданы выставочные залы и концертный комплекс. Во-вторых, были отреставрированы храмы и некоторые архитектурные объекты на прилегающих улицах. Социальный аспект обусловлен тем, что в результате развития в данном районе возрос уровень жизни, появилось большее число объектов необходимых для благоприятной жизнедеятельности, также создание парка «Зарядье» удовлетворило потребности сразу ряда социальных групп: жителей города, туристов и бизнесменов. Экологическая составляющая связана с тем, что уровень состояния окружающей среды в данном районе заметно улучшился благодаря

наличию озеленения и грамотной планировки транспортной инфраструктуры. Экономический аспект определен тем, что благодаря возникновению новых объектов недвижимости, доходность территории увеличилась: возрос спрос на аренду и покупку строений, что привело к увеличению ценности [19].

Таким образом благодаря усовершенствованию всех вышеупомянутых факторов, стоит отметить, что привлекательность территории возросла в несколько раз. Именно создание такого многофункционального комплекса парково-развлекательной зоны «Зарядье» являлось самым рентабельным решением для правительства столицы. Данный пример демонстрирует непосредственно, как обустройство и развитие территории привело к повышению притягательности земельного участка, так как если во время существования здесь гостиницы в основном тут находились туристы. Теперь же данная территория также популярна среди горожан, как и среди приезжих.

3.2.2 Развитие территорий в Европе

Как было отмечено ранее, Европа является активно развиваемой частью мира. Во многих городах реализуются проекты развития, реновации и реставрации территорий с целью повышения их привлекательности. Обратимся к некоторым из них.

Привокзальный район «Кингс-Кросс»

Данный проект является одним из ярчайших примеров реновации промышленных территориальных объектов в странах Европы. В Лондоне находится один из самых известных вокзалов мира «Кингс-Кросс», который был построен еще в середине XIX в. На протяжении всего своего существования, вокзал играл важную роль в социальной и экономической жизни людей, так как обеспечивал товарооборот и передвижения людей по стране, а вокруг вокзала располагались товарные склады и промышленные объекты, обеспечивающие работу поездов. Однако, в последствие возникла необходимость более рентабельного использования близлежащих территорий, так как они представляют большую ценность. В результате роста Лондона вокзал находится практически в центре города, где каждый метр дорого стоит [23].

Проект подразумевал перепланировку 27 гектаров земли. В результате было построено более чем 1900 домов, 50 новых и реконструированных офисных зданий, под магазины и рестораны общей площадью 500 тыс. кв. футов (около 47 тысяч кв. метров), 20 новых улиц и 10 новых мест общественного пользования. Более того, большая часть территории была отдана в частную собственность и служит для разнообразных целей. Также будет восстановлено 20 исторических зданий с использованием современных

передовых технологий. Строительство производилось поэтапно, что позволило постепенно осваивать заброшенные земли.

Целью проекта являлось благоустройство целого района города, в результате которого повысилась его привлекательность, другими словами, возрос уровень жизни, а также улучшилась экологическая и экономическая обстановка в данной части Лондона. После завершения реализации проекта здесь появилось много возможностей для открытия разнообразных предприятий (повышение количества рабочих мест), а также для расселения колоссального количества людей. Помимо этого, из-за открытия досуговых центров, магазинов, точек общественного питания и пешеходных улиц, возрос интерес большого количества жителей и туристов столицы [24].

В начале XXI века началась активная реновация привокзальных территорий, инициаторами которой являются компании-владельцы: «London & Continental Railways Limited» и «DHL», а инвесторами выступило государство и компания «Argent», занимающаяся девелопментом Лондона. Над созданием проекта, составлением разнообразных планов и разработкой архитектурных и инженерных чертежей занимались специалисты из ряда крупных корпораций: «Allies and Morrison», «Porphyrios Associates» и «Townshend Landscape Architects».

Каждая ступень согласовывалась соответствующим образом с органами государственной власти и подкреплялась необходимыми документами. Окончание реализации процесса реновации было запланировано на 2022 год. В результате на месте промышленной территории площадью 67 акров появятся жилые комплексы, в которых будут находиться квартиры для 50 тысяч человек, офисные здания, магазины, рестораны, развлекательные центры, а также улицы, предназначенные для легкого передвижения между объектами.

В настоящее время практически весь район уже обустроен, но некоторые его части все еще дорабатываются. Территории имеют четкую планировку, яркий, современный облик и соответствующую нормам инфраструктуру. В итоге проведенных работ, привлекательность земель возросла, что привело к заметному увеличению условий и уровня жизни.

В результате реновации ранее неприглядных, заброшенных промышленных земель, появился ультрасовременный территориальный комплекс. В него входят жилые дома, офисные и досуговые центры, пешеходные улицы, а также объекты общего пользования, которые переданы в частное пользование или арендуются различными фирмами и предприятиями.

Все мероприятия, запланированные проектом развития, привели к увеличению доходности территорий. После запуска объектов в эксплуатацию, произошло заметное увеличение жилищного фонда города, а также рабочих мест. Стоимость на объекты недвижимости возросла. К примеру, в жилом комплексе «Gasholder», расположенном в этом обновленном районе, минимальная цена студии площадью 40 квадратных метров составляет 745000 фунтов [35].

Таким образом, данный проект является ярчайшим примером процесса «джентрификации», суть которого заключается в преобразовании увядающих территорий с целью привлечения более состоятельных групп населения. То есть преобразование данного промышленно-вокзального комплекса привело к повышению его привлекательности и всех составляющих ее аспектов.

Район «Нордхавн»

На северо-востоке столицы Дании, в Копенгагене, находится район «Нордхавн». Данный район является примером одного из самых прогрессивных проектов развития территорий. Ранее данный район относился к портовому комплексу, куда прибывали торговые, туристические и технические суда. В результате проведения работ данному земельному участку будут преданы новые функции, и он будет интегрирован в пользование людей.

Концепция проекта направлена на создание многофункционального района, где расположатся жилые и общественные комплексы, в которых будет больше возможности для людей: к 2025 году данный район даст возможность проживания 15 тысячам людей, а к 2040 году тут будут проживать 40 тысяч, также в данном районе будет много возможностей для поиска работы и развития малого бизнеса. Реализация проекта запланирована на шестнадцать лет с 2009 по 2025 год.

Работой над проектом занимаются девелоперская компания By&Havn, CPN City & Port Development. Инвесторами выступает в основном правительство Копенгагена, а также частные инвесторы. Также некоторые объекты, которые строятся на данной территории, проектируются известными архитектурными бюро: JAJA Architects, COBE, RAMBØLL, SLETH и Sangberg.

Программа однозначна может быть названа уникальной, так как в нем используется комплексный подход, направленный на усовершенствование ряда важнейших потребностей населения. К примеру, планируется создать столько же рабочих мест, сколько людей могут проживать в данном районе. Такой подход обеспечит удобство и более высокий уровень жизни.

Данный проект девелпмента в результате можно будет назвать комплексом современной архитектуры. В Нордхавне будет создано и отреставрировано множество зданий, обладающих уникальным внешним видом. Строительство осуществляется с использованием современных высококачественных материалов, которые позволят снизить скорость износа объектов. К концу работ запланировано строительство более 200 тысяч метров квадратных недвижимых объектов.

Более того, планируется создать такую инфраструктуру, которая уменьшит использование частных автомобилей. Также благодаря близости к морю и появлению системы каналов, будет пущен новый вид водного общественного транспорта. Таким образом будут развиваться общественные пространства, велосипедные и пешеходные дороги, а также будет построено метро, которое соединит данный район с другими частями города. Данные работы приведут к улучшению качества воздуха и в дальнейшем к благоприятному состоянию окружающей среды.

Стоит отметить, что Нордхавн будет обустроен так, что разные группы населения будут удовлетворены. Например, будут создано множество современных детских площадок, водные каналы, зеленые полосы, общественные центры, точки питания, магазины. Выбор мест, которые будут размещены, имеет сложный характер. Урбанисты собираются создать удобную и комфортную для жизни комбинацию необходимых для жизни предприятий [31].

Таким образом, в результате проведенных работ будет создан многофункциональный район с совершенной инфраструктурой, благоприятной экологической обстановкой, высоким уровнем жизни и качественными социальными условиями. Это приведет к росту популярности данной территории. Данный проект развития является рентабельным по многим показателям. В итоге, данный земельный объект повысит свою привлекательность, так как работа направлена на усовершенствование ряда главных аспектов, входящих в состав понятия «притягательности территории».

Район «Хафен-Сити»

В Германии в центре Гамбурга находится квартал, состоящий из нескольких островов. Изначально здесь располагались порт и прочие промышленные постройки, однако в 1997 году было принято решение по созданию на данной территории нового многофункционального жилого и делового комплекса. Данная программа является примером совокупности девелопмента и редевелопмента территорий, поскольку одновременно обновляется застройка и конструируются совершенно новые объекты.

Концепция проекта заключается в создании нового района благоприятного для жизнедеятельности людей. Проект можно назвать одним из самых масштабных, так как общая площадь развиваемой территории занимает 220 гектаров. В результате в данном районе будут располагаться жилые дома, общественно-деловая застройка, 28 гектар парковых зон, прогулочные улицы, а также набережная длиной чуть больше десяти километров. Таким образом, тут смогут проживать около 14 тысяч людей, для которых будет создано около 45 тысяч рабочих мест.

Реализация проекта была начата в 2000 году, а завершение планируется в 2030 году. Руководством работой занимается компания «HafenCity Hamburg GmbH». Инвестиции в проект составили 10,9 миллиардов евро, из них 8,5 были от частных инвесторов, а оставшиеся 5,4 от государства.

На данный момент в Хафене полностью закончены и пущены в эксплуатацию почти шестьдесят объектов. Планируется еще около пятидесяти объектов, а также два парка и здание Эльбской филармонии. Также тут располагается архитектурный университет HafenCity Universität. Организация района четко продумана, так, 33% составит жилая застройка, 53% – офисные помещения, 4% – объекты розничной торговли, 7% – заведения досугового, культурного, образовательного назначения, а всего 3% будут отведены под промышленность. Таким образом, территория будет отвечать всем основным потребностям и обеспечит комфортные условия жизни.

Как отмечено в плане, данный район в большей степени предназначен для таких групп населения как молодые семьи и люди пенсионного возраста. Инфраструктура предназначена именно для удобства вышеупомянутых людей. Здесь есть школы, детские сады, досуговые центры, больницы, а также четко продумана транспортная система для удобства передвижения.

Также дорожная и пешеходная сеть здесь имеет двухуровневую структуру, это позволяет обезопаситься в случае наводнений. Так, вместе с пешеходными переходами существуют пешеходные мосты, а также эстакады для машин. Более того, в районе располагается станция метро, которая связывает данный район с другими частями города.

Однако, существует мнение, что данный проект может не оправдать всех вложенных в него ожиданий, так как в будущем возможен недостаток каких-либо необходимых объектов. С другой стороны, многие урбанисты придерживаются мнения, что это вопрос времени, и в результате реализации всех запланированных работ такой вопрос не возникнет.

Стоит отметить, что в процессе строительных и градостроительных работ, решается ряд важных вопросов: социального, культурного и экономического. Создание проекта

направлено на повышение качества жизни, на обеспечение разных групп населения всем необходимым: жильем, рабочими местами, важными социальными объектами. С точки зрения культуры, данный район обладает уникальной архитектурой, которая привлечет туристов и жителей других частей города. Также тут будут находиться важные объекты просвещения такие, как филармония, музеи, выставочные залы и прочие места. Экономический аспект связан с тем, что в результате доходность и ценность земель возрастет. На данный момент квадратный метр в Хафене стоит от трех до десяти тысяч евро. Более того, строительство новых объектов привлечет владельцев мелкого бизнеса и даст им возможность инвестировать и развиваться [36].

Все вышеупомянутые аспекты входят в состав понятия «привлекательности территорий». Таким образом, после осуществления работ популярность района заметно возрастет: он будет привлекать разные группы населения: жителей, туристов, бизнесменов. В конечном счете земля станет более притягательной благодаря грамотному использованию процессов девелопмента и редевелопмента.

3.2.3 Развитие территорий в Азии

Как было отмечено ранее, Азия отличается уникальным характером урбанизации. Во-первых, данные процессы тут самые быстрые. Во-вторых, они связаны с процессами глобализации, миграции и перенаселенности. В-третьих, во многих случаях реализация связана с использованием современных технологий. Таким образом, данная часть света развивается по-особенному и совершенно ни на что не похожа. Рассмотрим некоторые примеры проектов развития.

Район MBR CITY

В столице Объединенных Арабских Эмиратах, в Дубае, ведется строительство нового жилого района. Этот проект направлен на обустройство элитного района, где будет все необходимое для жизни людей. Данный проект является ярким примером девелопмента, то есть развития ранее неиспользованных земельных массивов.

Концепция проекта заключается в создании спокойного и благоприятного для жизни района. Планируется строительство 26,5 тысячи жилых объектов, учебных заведений, магазинов, больниц, отелей и спортивных центров. Работа была начата в 2012 году, в данный момент уже многие объекты введены в эксплуатацию. Размер инвестиций составил 10 миллиардов долларов.

Проект MBR CITY можно назвать уникальным, так как на его территории планируется создание большого количества объектов. Данный подход свойствен развитию в ОАЭ. Так в районе планируется создание семикилометровой лагуны с

четырнадцатикилометровым пляжем. Более того, 65% всей земли будет занято зелеными насаждениями, что повлияет на высокое качество окружающей среды [26].

Более того, в данном районе будет расположен торгово-развлекательный центр, где возможно размещение магазинов, ресторанов и досуговых объектов. Таким образом это обеспечит рост доходности недвижимости, путем сдачи их в аренду, а также привлечет бизнесменов, развивающих свое дело. Также тут будет построено здание, в котором расположатся несколько библиотечных комплексов. Архитектура в данном районе может считаться уникальной, так как здания строятся в трех стилях: средиземноморском, арабском и современном.

Стоит отметить, что в данном районе создается качественная инфраструктура. Так, в шаговой доступности будет размещено все необходимое: магазины, больницы, школы. Также население будет обеспечено рабочими местами. Дорожная и пешеходная сеть будет четко продуманна, также будет создана транспортная инфраструктура, станция метро, например, из района будут проложены два одноколейных маршрута до обоих аэропортов [27].

Таким образом реализация проекта будет направлена на удовлетворение важных аспектов жизни: социального, экологического и экономического. Каждый из которых является важной составляющей понятия привлекательности территорий. Социальная жизнь будет отличаться высоким качеством, благодаря созданию комфортной среды и обеспечению населения всем необходимым. Экологическое состояние будет на высоком уровне, так как обеспеченность зелеными зонами и водными объектами занимает большую площадь. Экономический аспект обеспечен тем, что в MBR CITY будет много возможностей для развития разного рода предприятия. Таким образом девелопмент данного района однозначно приведет к росту популярности среди жителей Дубая, а, следовательно, и к росту привлекательности данного земельного массива.

Инновационный район Джуронг

Район Джуронг расположен в Сингапуре. Данный проект представляет собой реновацию целого района площадью 600 гектаров, разделенный на 5 отдельных районов, каждый из которых играет собственную функцию. Инициатором проекта вступило государство города, которое хотело создать уникальный мультифункциональный объект. Реализацией программы занимались крупнейшие архитектурные, инженерные, строительные и научные корпорации. В результате работы были построены крупные научные институты, офисные центры, развлекательно-досуговые пространства и четко спроектированная инфраструктура: дорожные сети, магазины, медицинские объекты и

прочее. Работа над данным проектом была начата в конце XX века, а к 2017 году практически все работы были завершены.

Смысл развития данного района заключался в создание комфортного и благоприятного для жизни комплекса, где будет все необходимое для людей. В результате работ тут были построены жилые дома, общественно досуговые центры, магазины, медицинские сооружения и парковые зоны. Также в Джуронге была создана качественная инфраструктура. Все места первой необходимости находятся в пешей доступности: продуктовые магазины, школы. Более того транспорт позволяет легко перемещаться по району и в другие части города довольно-таки быстро [22].

Парковые зоны представляют собой целый комплекс, так как в районе располагаются Японский сад, Китайский сад, загородный клуб, а также городской парк. Также, как было отмечено ранее район имеет направленность на развитие науки, так как в Джуронге расположен научно-исследовательский центр. Торговый центр и досуговые комплексы сдаются в аренду или продаются, что привлекает инвестиции в малый бизнес и увеличивает доходность и стоимость земли в целом.

Работу над данным проектом можно назвать рентабельной. В результате, повысился уровень жизни, возросла стоимость недвижимости. Люди получили комфортное место проживания, возможность найти работу и все необходимые блага для жизнедеятельности [33].

В реализации проекта использовался комплексный подход, направленный на удовлетворение ряда аспектов. Джуронг можно назвать экологичным, социально благоприятным, культурным, а также экономически процветающим районом. В итоге, после всех проведенных работ популярность данной части города заметно возросла, что привело к повышению привлекательности земельного объекта в целом.

Культурно-развлекательный комплекс «Dilli Haat»

В столице Индии Нью-Дели был реализован проект многофункционального комплекса. На обустроенной территории расположились различные постройки. В целом район был создан для жителей и туристов, там проходят различные культурные мероприятия, а также есть места для комфортного отдыха.

Концепция проекта несет уникальный характер. Она была создана для того, чтобы обеспечить район Дженейкпери рекреационной зоной для жителей. В процессе работы было обустроена площадь в 16 тысяч квадратных метров. В основном, тут расположились культурно-досуговые центры, рестораны и мелкие магазины.

Реализацией проекта занималась целая коалиция различных компаний. Архитектурным вопросом занимались Archohm Consults, над инфраструктурой работали Abid Hussain Consultants, Archohm Consults. Ландшафтный дизайн был спланирован LA Consultancy, а проектированием занималась Roark Consulting Engineers. Работы проводились в течение девяти лет с 2005 по 2014 год. Основная часть инвестирования осуществлялась правительством столицы.

Во время реализации строительных работ были использованы различные материалы: современные, а также классические. Такое сочетание позволило создать уникальный внешний вид, а также высококачественную застройку. На территории помимо зданий был разбит парк, а также сконструирована сеть мелких постройок, которые можно использовать в разных целях. Такой подход способствует максимально комфортной интеграции территории к жизнедеятельности посетителей.

Основной целью данного района можно считать культурно-развлекательную. Здесь находится ряд музеев, концертный зал, уличный амфитеатр, развлекательные объекты, зоны отдыха и детские площадки. Более того, на территории размещено множество магазинов и творческих мастерских, а также футбольный корт. По итогу завершения работ, Дилли Хаат обрел популярность и стал ежедневно привлекать сотни людей.

Очевидно, что в результате развития данного земельного объекта, привлекательность территории заметно возросла. Это обусловлено рядом важных факторов, составляющих привлекательность, которые подверглись улучшению. Во-первых, грамотное и комфортное обустройство повлияло на качество среды, а расположение различных объектов привело к просвещению посетителей, таким образом, социальная и культурная составляющие возросли. Во-вторых, наличие в Хаате зеленых зон, отсутствие транспорта оказывают влияние на экологическое состояние среды. В-третьих, многофункциональный характер территории повлиял на привлечение малого бизнеса и создание благоприятных условий для его развития. Более того, сдача объектов в аренду повлекли рост доходности земли. Таким образом, вышеупомянутые факторы определили, насколько рентабельным является проект. В заключение, Дилли Хаат является ярким примером влияния развития территорий на повышение их привлекательности [34].

На основе проанализированных проектов можно выделить несколько тенденций влияния развития городских территорий на рост их привлекательности. Во-первых, улучшение экономических и социальных факторов является одним из самых популярных путей увеличения притягательности городских пространств. Во-вторых, в Европейских странах политический аспект можно назвать более благоприятным, так как там существует более совершенная и продуманная система для землеустройства. В-третьих, повышение

привлекательности за счет технического прогресса наиболее популярно в странах Азии. В-четвертых, культурная привлекательность играет большую роль в регионах, которые старше. В-пятых, именно деятельность, направленная на повышение сразу ряда факторов в процессе развития, приводит к более стремительному и качественному росту притягательности земельных участков.

3.3 Влияние реализации проектов развития на повышение привлекательности территорий

Городская политика имеет большое значение благодаря разнообразным проблемам, возникающим время от времени. Именно они помогают точно понять, почему развитие городов находится в самом центре региональной политики многих стран мира. К таким проблемам можно отнести безработицу, бедность и сегрегацию, которые являются тремя самыми важными проблемами современного общества. На их устранение направлен комплекс мероприятий.

Одной из главных составляющих можно считать развитие территорий. Именно оно способно изменить многие процессы жизнедеятельности. Это связано с тем, что человек имеет непосредственную связь с местом своего проживания. Так, более благоустроенные регионы с качественной инфраструктурой и с широкими возможностями для жителей, являются более популярными и привлекательными. Таким образом, грамотно реализованные процессы девелопмента и редевелопмента способны повысить качество жизни и частично решить важнейшие проблемы населения, предоставив большие объемы жилых площадей и широкие возможности для обустройства и заработка. Для этого используется раз более мелких инструментов (см. таблицу 1).

Таблица 1 – инструменты роста привлекательности земель, используемые при их развитии

Аспекты привлекательности городских территорий	Их составляющие	Каким образом повышается привлекательность городских территорий при их развитии
Социальная привлекательность	Инфраструктура	1. Организация качественной инфраструктуры 2. Обеспечение населения объектами необходимости 3. Создание достаточного числа рабочих мест
	Условия жизни	
	Безопасность	

Культурная привлекательность	Объекты культурного наследия	1. Сохранение памятников культуры
	Культурные мероприятия	2. Реставрация и реновация архитектурных объектов
Географическая привлекательность	Размер территории	1. Сохранение природных ресурсов
	Природные ресурсы	2. Благоустройство парковых зон
	Климатические условия	3. Поддержание высокого качества экологии
Экономическая привлекательность	Доходность территорий	1. Усовершенствование базы налогообложения
	Инвестиционная привлекательность	2. Повышение стоимости объектов недвижимости 3. Привлечение инвестиций
Политическая привлекательность	Система землеустройства	1. Продуманная стратегия развития
	Государственный надзор	2. Следование нормативным актам
Туристическая привлекательность	Достопримечательности	1. Создание объектов для привлечения разных групп населения
	Рекреация	
Техническая привлекательность	Технический прогресс	1. Использование нанотехнологий
	Технологии	2. Соответствие современному прогрессу
Исключительная привлекательность	Природные явления	1. Обеспечение достаточного уровня безопасности при экстренных природных ситуациях
	Брендинг территории	2. Создание высокого имиджа развиваемой территории

В итоге, стоит отметить, что развитие территорий является одним из главнейших и часто используемых инструментов повышения привлекательности. Притягательность земельных объектов состоит из множества важных аспектов: географического, культурного, социального, экологического, экономического, политического. В любом проекте применяется комплексный подход, в результате которого устраняется сразу ряд проблем. Таким образом, в результате реализации программ повышается качество сразу всех восьми составляющих привлекательности территорий, поэтому они становятся более популярными и комфортными для людей.

Заключение

В заключении необходимо сказать, что в современном мире наблюдается тенденция активной урбанизации. Создается глобальное количество проектов развития и реновации территорий, в результате каждого из которых территории обретают новое функциональное назначение и повышают свою привлекательность.

В данной работе был проведен анализ опыта развития городских территорий, основываясь на социальном и экономическом аспектах. Были описаны основные механизмы преобразования земельных объектов. Были выделены основные составляющие территориальной привлекательности. Более того, были приведены примеры программ девелопмента и редевелопмента некоторых городов и описаны основные тенденции и факторы развития территорий.

Привлекательность территорий является важной характеристикой состояния территориального пространства. Она всегда обусловлена рядом факторов. В данной работе было выделено и проанализировано восемь аспектов привлекательности территории: социальная привлекательность, культурная привлекательность, географическая привлекательность, туристическая привлекательность, экономическая привлекательность, политическая привлекательность, техническая привлекательность, исключительная привлекательность.

Любое преобразование в территориальных объектах основывается на ряде целей: повышение доходности, прогрессивное преобразование, устанавливающее дальнейший рост экономического и социального состояния общества, и создание благоприятных условий для повышения уровня жизни его граждан. Именно поэтому развитие и урбанизация земель являются основными направлениями экономической политики государств по всему миру. Это заключается в предоставлении большого количества инвестиционных проектов, а также в выделении средств и создании специальных фондов помощи при девелопменте.

Таким образом, в результате комплексного подхода процессов девелопмента и редевелопмента происходит усовершенствование ряда факторов, а именно восьми аспектов привлекательности территорий. Следовательно, в результате реализации различных программ развития привлекательность земельных объектов неминуемо растет.

Опираясь на примеры реальных программ модификации городских пространств в мире, можно подвести несколько итогов. Во-первых, девелопмент и редевелопмент – это важнейшие инструменты развития территории. Во-вторых, при развитии территорий основной целью является повышение рентабельности и эффективности использования

территорий, рост социального уровня жизни и создание благоприятной среды для людей. В-третьих, девелопмент нацелен на решение множества важных задач, к примеру, обеспечение высокого культурного уровня населения, улучшение экологической составляющей и формирование экономических, политических и социальных программ государств по всему миру. Это ведет к росту ряда факторов, в результате чего увеличивается привлекательность.

В результате данной работы, можно сделать следующие выводы:

- Процессы девелопмент и редевелопмент – это важнейшие инструменты реализации развития городских территорий;
- При развитии территорий основной целью является повышение их привлекательности и рентабельности их использования;
- Землеустройство и кадастр играют важную роль в развитии городских территорий и повышении их привлекательности
- Привлекательность территорий состоит из восьми важных аспектов;
- Развитие городских территорий – важнейший и один из самых эффективных инструмент повышения их привлекательности;
- Территориальное развитие нацелено на улучшение сразу ряда аспектов, составляющих понятие привлекательности: культурного, социального, экологического, экономического, политического и пр.

Список используемой литературы

1. Земельный Кодекс РФ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
2. Налоговый Кодекс РФ (Статья 8, Пункт 1) [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/>
3. Агафонова Е. Ю. Девелопмент застроенных территорий мегаполиса: проблемы и перспективы развития (на примере Санкт-Петербурга) / Е. Ю. Агафонова // Транспортное дело России. – 2009. – №4. – С.34-35
4. Беляков С. И. Кадастровая стоимость недвижимости — индикатор результативности программ развития города (на примере Москвы) / С. И. Беляков // Строительство: наука и образование. – 2015. – №2 – С.7.
5. Вагин В. С. Принципы и факторы устойчивого развития городских территорий / В. С. Вагин, С. Г. Шеина, К. В. Чубарова // Вестник евразийской науки. – 2015. – Т.7, №3. – С.10
6. Зайченко К. В. Редевелопмент как развитие городских территорий промышленного значения / К. В. Зайченко, М. В. Львова // European research. – 2016. – №12. – С.53-55.
7. Засядь-Волк В.В. Земельные ресурсы как основа эффективного развития территории / В. В. Засядь-Волк // Вестник Санкт-Петербургского университета. Науки о Земле. – 2013. – Т.7, №2. – С.8
8. Засядь-Волк В. В. Земеля и инвестиции. Формирование политики землепользования в регионах и городах / В. В. Засядь-Волк – Санкт-Петербург: Издательство СПбГУ, 2013. – 136 с.
9. Камынина Н. Р. Планирование и развитие городских территорий / Н. Р. Камынина // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). – 2016 – №4. – С.7.
10. Кузнецов С. А. Большой толковый словарь русского языка // С. А. Кузнецов, СПб: Норинт, 1998. – 960 с.
11. Максимов С. Н. Экономика недвижимости / С. Н. Максимов – Москва: Юрайт, 2018. – 402с.
12. Мыльникова Е. М. Модель привлекательности территории – «многоугольник территориальной привлекательности» / Е. М. Мыльникова, Н. П. Нагибина, О. В. Якупова // Экономические отношения. – 2019. – Т.9, №2. – С.1321-1328.
13. Увайсаева А. Г. Реновация территорий как разновидность инвестиционных проектов / А. Г. Увайсаева // Российское предпринимательство. – 2014. – №8 – С.9.

14. Чарушина Е. И. Оценка привлекательности территории / Е. И. Чарушина // Вестник НГИЭИ. – 2014. – №3. – С.99-109.
15. Bertaud A. Transit and Density: Atlanta, the United States and Western Europe / A. W. Richardson, A. Bertaud – 2004.
16. Lorraine Telfer-Taivainen. UNU-WIDER // WIDERAngle newsletter. – 2012. – 1238-9544.
17. Suzuki H. Financing Transit Oriented Development with Land Values / H. Suzuki, J. Murakami, Y. Hong, B. Tamayose // World Bank Group. – 2015.
18. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division/ World Urbanization Prospects: The 2014 Revision. – 2014.
19. Инвестиционный портал города Москвы – URL: <http://www.investmoscow.ru/>
20. Интернет-ресурс о проектах редевелопмента – URL: <http://www.redeveloper.ru/>
21. Интернет-ресурс о проекте «Порт Севкабель» – URL: <http://www.village.ru/>
22. Интернет-ресурс о проекте «Джуронг Вест» – URL: <http://www.hmong.press/>
23. Интернет-статья архитектора Алекса Эли о реновации Лондона – URL: <http://www.admagazine.ru/>
24. Интернет-статья о реновации вокзала Кингс-Кросс – URL: <http://www.varlamov.ru/>
25. Интернет-ресурс по поиску аренды и продажи помещений в комплексе «Новая Голландия» – URL: <http://www.novaya-gollandiya-k-12.amo.ru/>
26. Интернет-ресурс по поиску недвижимости в ОАЭ – URL: <http://www.z-and-t.com/>
27. Интернет-ресурс District one о проекте Mohammed Bin Rashid Al Maktoum City – URL: <http://www.district-one.com/>
28. Официальный интернет-ресурс о проекте «Зарядье» – URL: <http://www.redeveloper.ru/>
29. Официальный интернет-ресурс о проекте «Новая Голландия» – URL: <http://www.newholland.ru/>
30. Сайт архитектурного бюро «Студия 44»: Проект регенерации «Новой Голландии» – URL: <http://www.studio44.ru/>
31. Сайт журнала «STRELKA MAG» – URL: <http://strelkamag.com>
32. Сайт ФйБи ГРУПП: История развития объекта «Новая Голландия» – URL: <http://www.ibgroup.ru/>
33. Internet-portal of Jurong innovation – URL: <http://www.jtc.gov.sg/>
34. Internet resource «Arch daily» – URL: <http://www.archdaily.com/>
35. Website of Kings Cross – URL: <http://www.kingscross.co.ok/>
36. Website of Hafen City – URL: <http://www.hafencity.com/>