Тема 5. Экономика городской среды

План

1. Экономическое понятие девелопмента недвижимости и территорий.
2. Экономика градостроительной деятельности.
3. Формирование комфортной городской среды и устойчивое развитие.

1

Видео-лекция

Литература в библиотеке УГГУ – «Экономика градостроительства»

***

> Не существует единого пути для входа в бизнес в сфере девелопмента недвижимости. Эта профессия не признана юридически, как архитектура, инженерное дело или право, которые требуют специальных академических степеней и опыта работы для получения права на профессиональную деятельность…
>
> ***Питер Браун**. Как думают девелоперы недвижимости…*

> Людям несведущим может показаться невероятным, чтобы человеческая природа могла изучить и удержать в памяти столько наук. Но если принять во внимание, что предметы всех отраслей знания имеют много общего и соприкасаются друг с другом, то легко убедиться, что это вполне возможно. Ибо всестороннее образование является как бы единым телом, состоящим из отдельных членов.
>
> ***Витрувий.** Десять книг об архитектуре*

Девелопмент (развитие) объекта – это повторяющиеся циклы, которые определяются не только физическим и функциональным состоянием объекта, но и меняющимися потребностями людей, требующими на том или ином историческом этапе определенного способа организации пространства. Изменения циклов деловой активности является одной из причин преобразования объекта или территории, что всегда подразумевает вовлечение большого количества заинтересованных лиц, удовлетворение интересов которых возможно только если имеется некая организующая сила – *профессиональный девелопер*.

В общем виде, **девелопмент недвижимости** – это вид деятельности, направленный на преобразование объекта недвижимости с целью формирования его дополнительной стоимости.

Таблица 8

Определение понятия «девелопмент недвижимости» в трудах различных авторов

№	Формулировка понятия	Источник
1	Девелопмент является способом разрешения противоречия между изменяющимися и возрастающими потребностями общества в услугах, оказываемых с использованием недвижимости, с одной стороны, и наличными качественными и количественными характеристиками недвижимого имущества – с другой.	Максимов С.Н. Управление девелопментом недвижимости: учебник. – Москва: Проспект, 2015. С.9.
2	Девелопмент – это такие качественные материальные преобразования в объекте недвижимости, которые обеспечивают превращение его в другой, новый объект, обладающий рыночной стоимостью большей, чем стоимость исходного объекта, т.е. девелопмент – это процесс развития объекта недвижимости.	Девелопмент недвижимости: учеб. Пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент орг.» / Мазур И.И. и др.; под общ. ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро. М.: ЕЛИМА: Изд-во «Омега-Л», 2010. С.25.
3	Девелопмент – это процесс возведения объектов недвижимости для использования, продажи или инвестирования.	David Isaac, John O'Leary and Mark Daley. Property Development. Appraisal and Finance. 2nd Edition. Palgrave Macmillan, 2010. P.1.
	…	

Не стоит смешивать понятие девелопмента как управленческого процесса и как экономического явления. Процесс девелопмента – это набор определенных стадий, при этом, управленческое определение не должно подменять экономическое. В экономическом толковании девелопмента мы рассматриваем сущностные характеристики этого понятия, раскрывающие его способность удовлетворять меняющиеся общественные потребности.

Экономическое понятие девелопмента недвижимости

Освоение новых пространств не будет являться привлекательным для девелопера в силу невозможности без ущерба для коммерческой выгоды обеспечить одновременно: 1) создание места притяжения деловой активности; 2) строительство объектов всех видов инфраструктуры; 3) привлечение долгосрочных финансовых ресурсов для строительства объектов недвижимости. Именно поэтому роль лидера в данных процессах отводится государству, задающему импульс развития территорий, в ответ на который и происходит соответствующая реакция инвесторов и девелоперов. Роль государства заключается именно в этом первом шаге, после которого механизм взаимодействия «объект недвижимости –

территория» становится саморазвивающимся.

Девелопмент недвижимости не может быть обособленным видом коммерческой и предпринимательской деятельности и должен органично вписываться в систему градостроительного регулирования. В свою очередь механизмы градостроительной политики должны наряду с нормативной регламентацией создавать стимулы для интеграции экономических интересов девелоперов в достижение целей регулирования и, как следствие, решение задач государственного развития.

Одним из способов решения проблемы интеграции интересов сторон является внедрение экономического подхода в процессы реализации градостроительной политики. Развитию городских территорий по определению присущ конфликт интересов. Вряд ли в процессе осуществления градостроительной деятельности возможно достижение таких комбинаций, при которых не было бы столкновений частных и публичных, либо общественных и коммерческих интересов, и все стороны в результате оказались бы в выигрыше. Такая ситуация недостижима ни в странах с развитыми традициями планирования развития городов, ни тем более в странах, где реализация рыночных механизмов развития территорий еще только проходит период становления. Решение проблемы ущемления интересов отдельных лиц или целых социальных групп в процессе градостроительной деятельности во многом лежит в экономической плоскости, а именно в том, насколько понятен, прозрачен и функционален компенсационный механизм.

Баланс интересов и компенсационный механизм

Рекомендуемые видео:

1. Экономический механизм урегулирования конфликтов…
2. Компенсационный механизм: как это работает…
3. Экономический механизм управления городом…
4. Соседство (сообщество) как единица девелопмента

2

Начните с просмотра этого видео

Видео-лекция

Таблица 8

Развитие понятия «градостроительная деятельность» в законодательстве РФ в 1992–2017 гг.

Закон	Определение
Об основах градостроительства в Российской Федерации: федер. закон от 14 июля 1992 г. № 3295-1 (в ред. от 19 июля 1995 г.)	**Градостроительство** в Российской Федерации — деятельность по пространственной организации **систем расселения**, направленная на развитие городов и других поселений, создание условий для их территориального развития, формирование производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, строительство, реконструкцию, ремонт и реставрацию, переоборудование, модернизацию, иное функциональное изменение зданий, сооружений и их комплексов, объектов благоустройства, озеленение, изменение размеров и границ земельных участков и другой недвижимости. **Градостроительная политика** — целенаправленная деятельность государства по формированию **благоприятной среды обитания населения исходя из условий исторически сложившегося расселения**, перспектив социально-экономического развития общества, национально-этнических и иных местных особенностей
Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 7 мая 1998 г. № 73-ФЗ	**Градостроительная деятельность** (далее также — **градостроительство**) — деятельность государственных органов, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области градостроительного планирования развития территорий и поселений, определения видов использования земельных участков, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости **с учетом интересов** граждан, общественных и государственных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических, природных особенностей указанных территорий и поселений
Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 4 декабря 2007 г.)	**Градостроительная деятельность** — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства
Градостроительный кодекс Российской Федерации: федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (в ред. от 29 июля 2017 г.)	**Градостроительная деятельность** — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений

Экономическое понятие градостроительства

Поскольку основными функциями градостроительной деятельности являются эффективное использование городских земель и создание объектов инфраструктуры, в нашем курсе уделяется внимание экономическим аспектам градостроительного зонирования и развития городской инфраструктуры. С учетом того, что цель градостроительной деятельности заключается в обеспечении благосостояния людей, необходимо изучить такие темы, как формирование комфортной городской среды и устойчивое развитие городских территорий.

Экономика градостроительного зонирования

Глава 4 «Экономика градостроительства»

По мнению ряда авторов, градостроительное зонирование можно представить как фактическое право собственности на землю, формирующееся у муниципальных властей и групп политического и экономического влияния. Практика показала, что зонирование могут использовать активные группы собственников (например, владельцы жилой недвижимости, имеющие высокий уровень доходов) для сохранения и увеличения рыночной стоимости их недвижимости. Также необходимо понимать, что какие-либо ограничения в одной градостроительной зоне могут прямо или косвенно создавать преимущества для собственников объектов недвижимости в других оценочных зонах. В этих условиях работа специалиста в сфере градостроительной деятельности заключается в постоянном анализе экономических интересов сторон с целью поиска их баланса.

Еще один элемент градостроительного зонирования — контроль **плотности застройки**. В качестве основных показателей можно выделить отношение площади здания к площади застройки земельного участка, требования по сохранению незастроенными части земельного участка, регламентация архитектурного облика здания (особенно в случае высотной застройки), обеспечивающего доступ воздуха и света. Данный механизм также имеет экономическую сущность, ведь любое изменение норматива сказывается на количестве вводимых площадей, что, в свою очередь, влияет на рыночную и инвестиционную стоимость здания.

3

Видео по теме:

1. Комфортная городская среда: основы

2. Измерение комфортности городской среды

Основной материал – Глава 5 «Экономика градостроительства»

Комфорт и городская среда

> Как контролировать развитие окружающей среды и создавать лучшие условия для деятельности человека — этот вопрос стар, как само человечество. Однако современные города находятся под сильным влиянием экономических ценностей: качество пространства, оставленного между зданиями, не всегда принимается во внимание. Настало время менять подходы к определению критериев в процессе градостроительного проектирования…[1] (перевод наш. — *М.К.*).

Различные авторы называют микроклимат, обеспечение температурного комфорта одним из существенных критериев формирования общественной городской среды, отмечая, что это лишь один из важных факторов, определяющих удобство публичных пространств современного города для людей. Они выделяют значительную субъективную составляющую при попытке определить критерии комфортности городской среды и приходят к выводу, что, хотя у каждого человека собственное восприятие окружающего мира и предпочтения, выделить количественные и качественные критерии все-таки возможно.

В первую очередь Райтер и Де Херд предлагают разграничить критерии комфорта при нахождении в помещении и на открытых пространствах. Люди по-разному воспринимают и реагируют на различные раздражители (изменение температуры, света, шума и др.), находясь в помещении или на улице.

Применительно к открытому пространству они выделяют ряд критериев комфорта. *К количественным*, по их мнению, относятся преимущественно климатические: температура воздуха, скорость ветра, уровень солнечной радиации и относительная влажность воздуха. Что касается *качественных критериев*, то авторы отмечают, что состояние удовлетворенности окружающей средой возникает, когда у человека происходит психологическая адаптация. Таким образом, при исследовании качественных характеристик комфортности окружающей среды необходимо обращаться к параметрам психологической адаптации человека к внешней среде, в числе которых предлагается рассматривать следующие.

---

[1] *Reiter S., De Herde A.* Qualitative and quantitative criteria for comfortable urban public spaces.

Подробности в видео

Завершая свой обзор, Райтер и Де Херд делают вывод, что формирование комфортной городской среды — это одно из условий устойчивого развития города. В качестве позитивных результатов от создания комфортной среды они выделяют:

• улучшение качества жизни людей;

• увеличение активности при использовании городских пространств;

• снижение потребления энергии и уровня загрязнения окружающей среды (люди начинают пользоваться общественным транспортом, им комфортно перемещаться на велосипедах или пешком);

• повышение привлекательности города, развитие его имиджа, привлечение жителей и гостей города в центральные районы и достопримечательные места.

Города и принцип устойчивого развития

Во второй половине XX в., особенно после выхода в свет в 1972 г. доклада Римского клуба «Пределы роста», в котором была выражена серьезная обеспокоенность тем, как человечество обращается с ресурсами во имя непрерывного экономического роста, исследователи, государственные деятели, органы управления наднациональных организаций все чаще стали обращаться к понятию «устойчивое развитие».

Еще один подход к проблемам устойчивого развития городов содержится в работе Т. Диксона (T. Dixon) «Устойчивое развитие городов до 2050 г.: сложные трансформации в материальной среде городов»[1]. Автор отмечает:

> Сегодня примерно 50% мирового населения, или около 3,5 млрд чел., проживает в городах (по данным ООН, 2010 г.), однако ожидается, что к 2050 г. эта доля вырастет до 84% и в абсолютном выражении составит примерно 6,3 млрд чел. Это означает, что к середине века городское население мира будет такого же размера, каким было население всего мира в 2004 г. Почти весь ожидаемый рост мирового населения до 2050 г. будет сконцентрирован в наименее развитых зонах городов, где ожидается рост с 2,5 млрд до 5,2 млрд чел к 2050 г. Хотя количество мегаполисов (с населением свыше 10 млн чел.) к 2025 г. увеличится с 21 до 29, в них будет проживать только 10% городского населения, в то время как 45% мирового городского населения в период между 2009 и 2025 гг. сформируется в силу роста малых городов (с количеством населения менее 500 тыс. чел.)[2] (перевод наш. — *М.К.*).

Очевидно, что такие глобальные трансформации, с одной стороны, принесут выгоды (например, больше людей получат доступ к инфраструктуре и услугам, повысится эффективность от концентрации и сработает эффект экономии на масштабе). С другой

[1] *Dixon T.* Sustainable Urban Development to 2050: Complex Transitions in the Built Environment of Cities. Oxford Institute for Sustainable Development, 2011. URL: http://www.retrofit2050.org.uk/sites/default/files/resources/WP20115.pdf (дата обращения: 16.09.2017).

[2] Ibid. P. 2.

стороны, системы управления и градостроительного планирования многих городов могут оказаться неготовыми к таким изменениям, что может подорвать их устойчивое развитие. Не стоит думать, что такого рода проблемы могут возникнуть только у мегаполисов и крупнейших городов. Любой город, где население прирастает повышенными темпами и, соответственно, отмечается высокий спрос на инфраструктуру и услуги, рискует оказаться в ситуации, когда какой-либо из элементов устойчивого развития окажется подорванным.

Прочитайте работу Дэвида Харви «Право на город»