

# Города, создающие инновации: стратегии трансформации

Виктория Желтова



# Города находятся в ситуации запуска нового инвестиционного цикла



Источник: Росстат

## Ожидаемые драйверы новых инвестиционных циклов в недвижимость в странах ЕС и США

Период	Драйверы
2013-2018	Рекапитализация, поколенческий сдвиг (поколение X), «зеленые» технологии, smart-технологии
2023-2028	Возобновляемая энергетика, поколенческий сдвиг (поколение Y), робототехника

Источник: CEL & Associates, Inc

# В города идет значительный поток инвестиций

## 1 Объем инвестиций в жилую недвижимость и в здания и сооружения



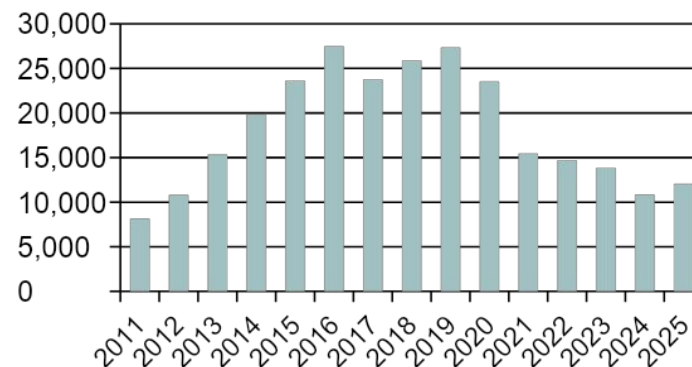
## 2 Объем денег потребителей на рынке жилой недвижимости



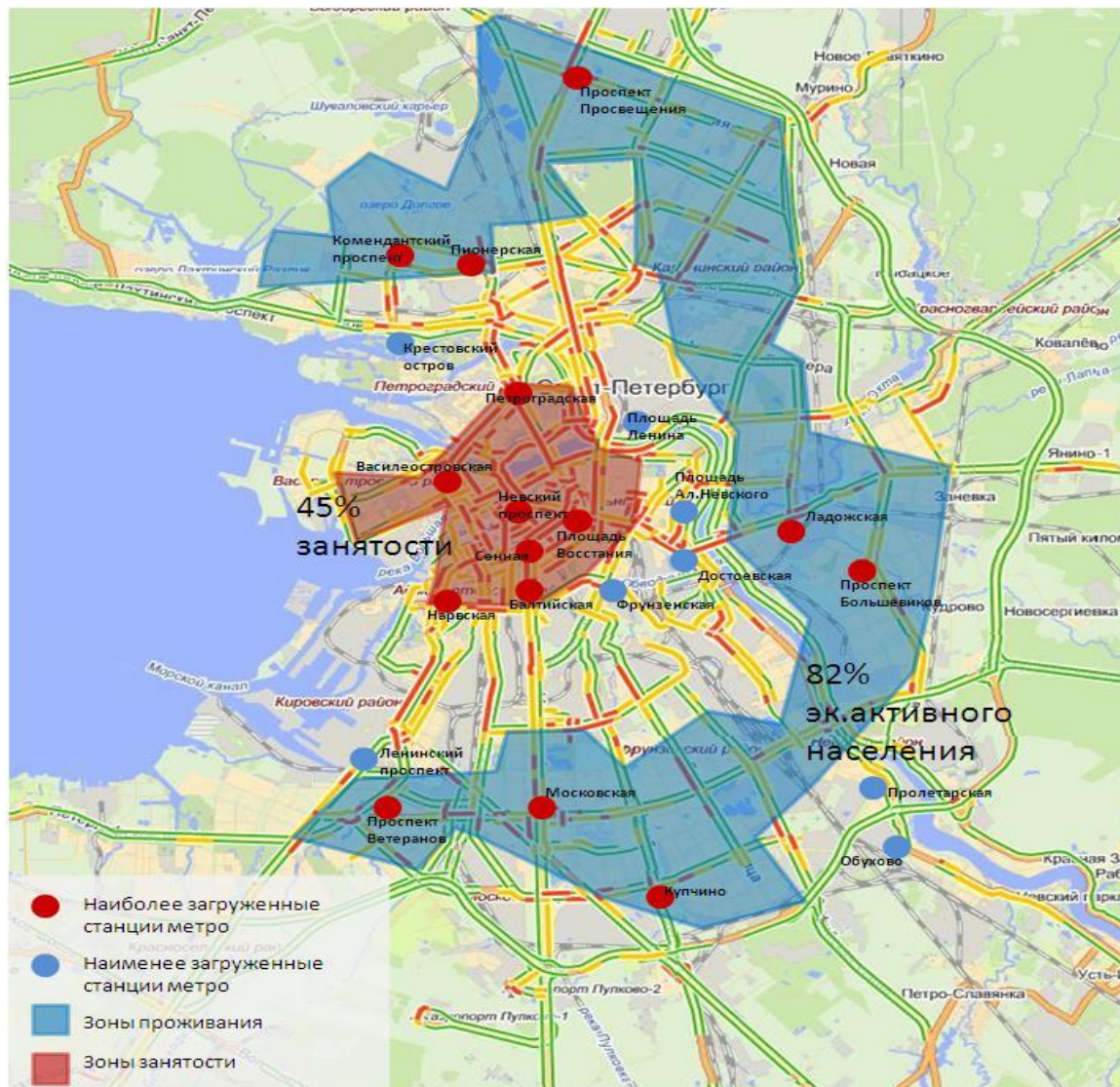
## 3 Объем прямых иностранных инвестиции в экономику



## 4 Объем инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры



# Все более остро встает вопрос об управлении локализацией этих инвестиций



-учет трендов и процессов определяющих эти инвестиции

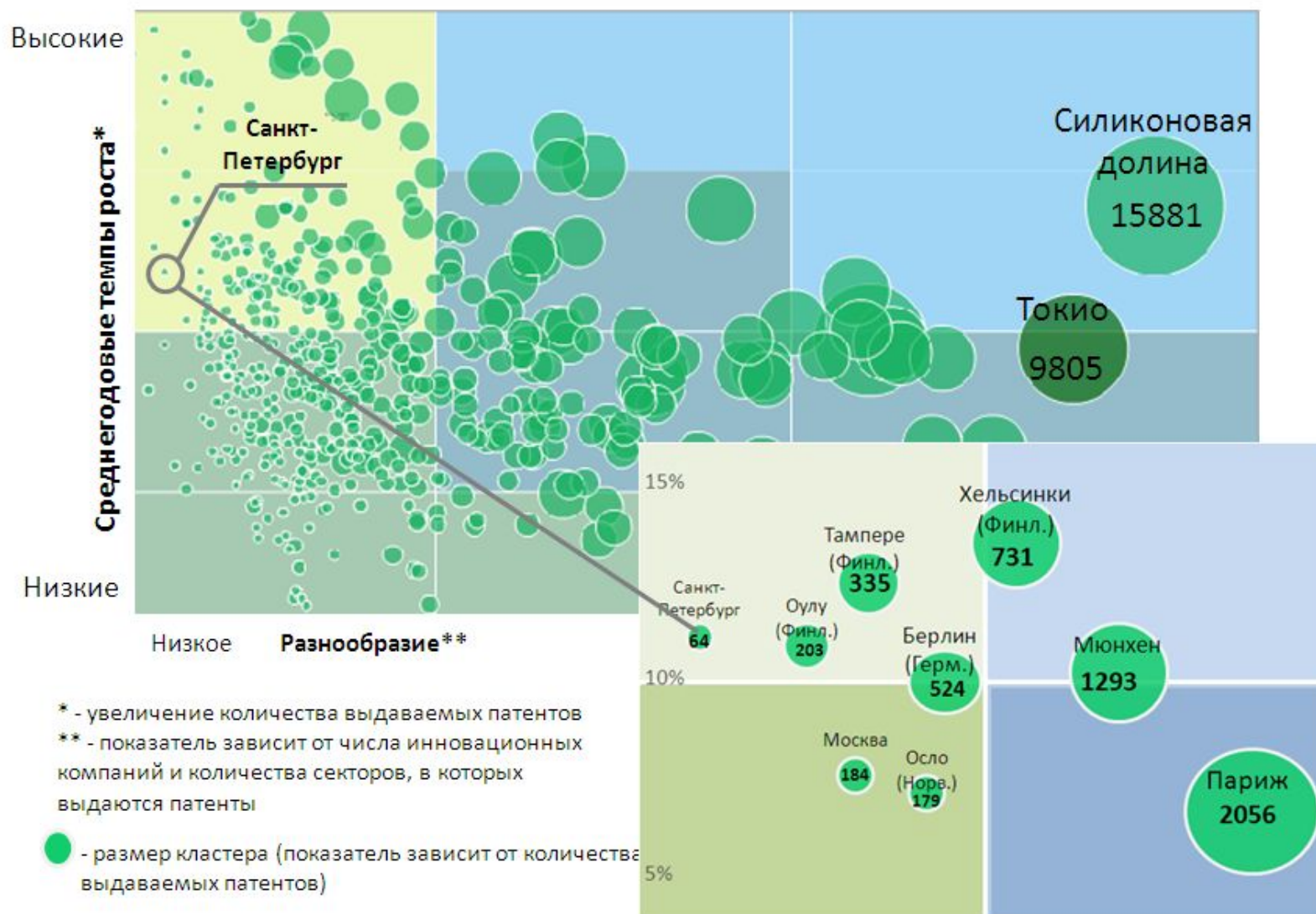
-развитие транспортной системы как определяющей доступность пространства

-пространства для развития новых функций и постановки новых объектов

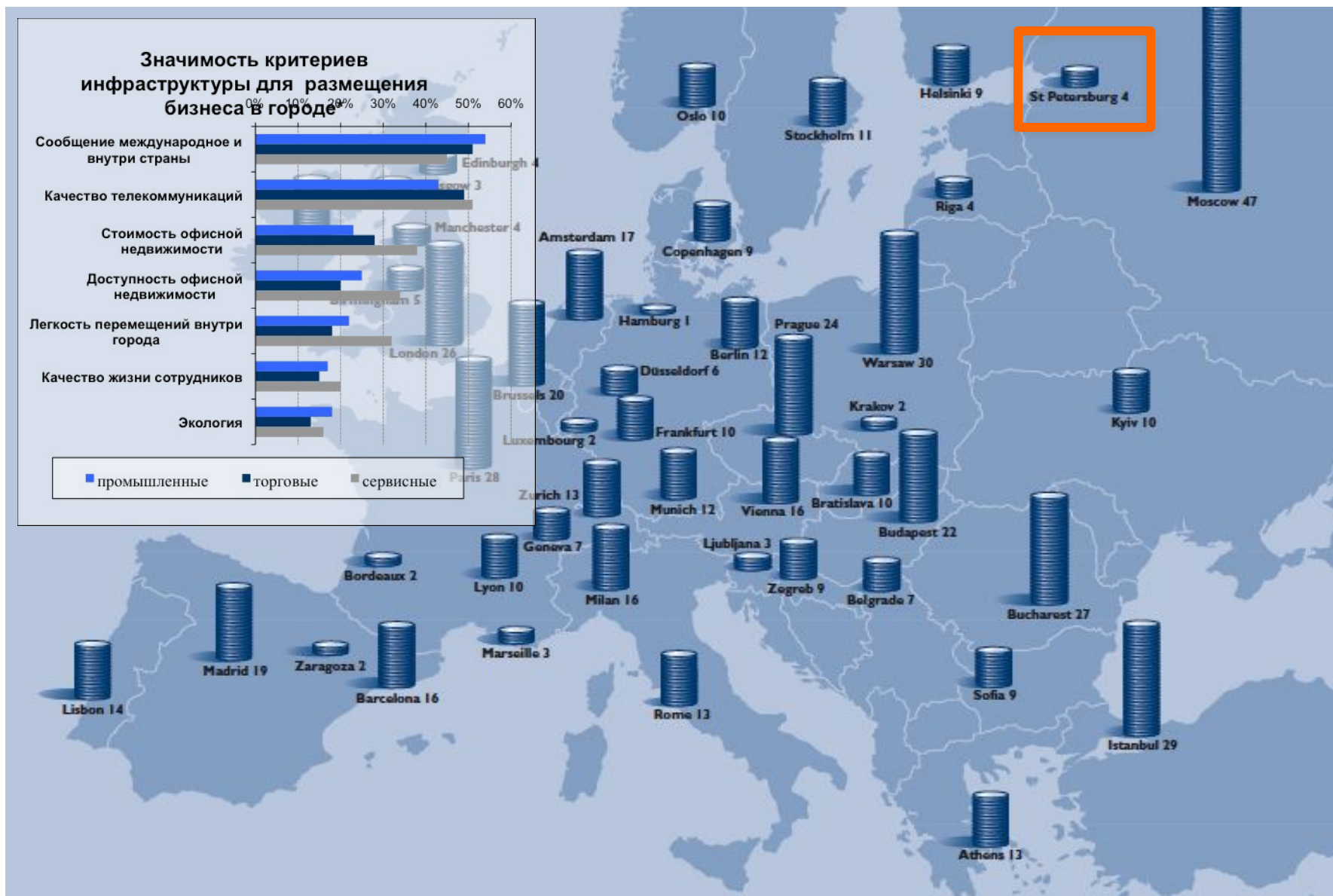
# Пример требований компании к развитию своего бизнеса, перспектив его размещения в городе и требований к городу



# Смена технологической базы промышленности во всем мире происходит за счет развития инновационно-технологических кластеров



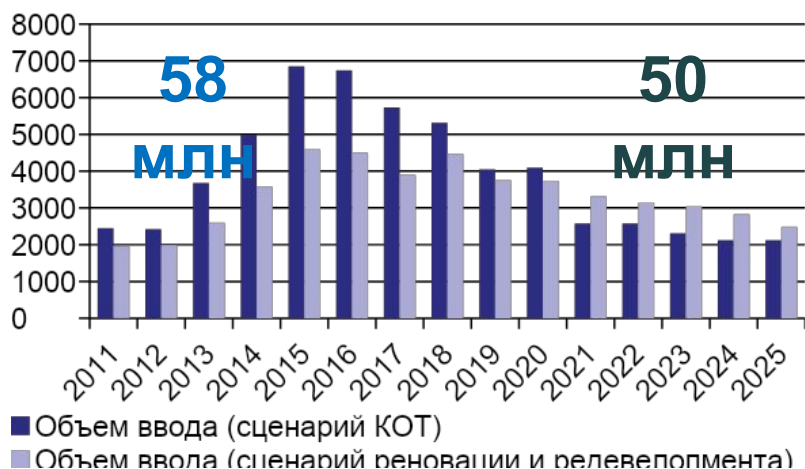
# Первоочередные требования определяющие локализацию инвестиций в города



## На примере локализации инвестиции в жилую недвижимость очевидны принципиальные развилки и их последствия

При любом из сценариев рынок будет расти в среднесрочной перспективе (до 2017 года) как с точки зрения объемов нового строительства, так и с точки зрения цен и объемов спроса.

Динамика ввода жилья по сценариям



Уровень цен по сценариям



Принципиальная разница между сценариями заключается в различных объемах задач, связанных со всеми видами инфраструктур (транспортная, социальная, инженерная).

**Основной вопрос, который придется решить Городу, - это локализация жилищного строительства: либо проекты КОТ, либо «возвращение» в город и проекты реновации и релдевелопмента**



# Инвестиции потребителей: глобальные параметры, глобальные тенденции

## Рейтинг городов мира: комфортность жизни

Место	Город	Страна
1	Ванкувер	Канада
2	Мельбурн	Австралия
3	Вена	Австрия
4	Торонто	Канада
5	Калгари	Канада
<b>68</b>	<b>Санкт-Петербург</b>	<b>Россия</b>
<b>70</b>	<b>Москва</b>	<b>Россия</b>

## Динамика цен на жилую недвижимость СПб и некоторых городах ЕС



Вопросы	Да	Нет
Возникали ли проблемы с тепловым комфортом?	8%	92%
Важно ли иметь возможность регулировать температуру?	80%	20%
Важен ли приток свежего воздуха в помещения?	80%	20%
Готовы ли вы платить за приток свежего воздуха в помещения?	40%	60%
Знакомы с ли вы с принудительной вентиляцией?	20%	80%
Представляло ли бы для вас ценность то, что при отоплении вашего дома использовались бы возобновляемые источники энергии?	8%	92%
Важно ли наличие собственного сада (огорода, клумб)	36%	64%

# Инвестиции потребителей: требования определяющие объем и параметры

## Поколение X

Скорость: доступ к информации и передача данных

Круглосуточный доступ к сервисам

Гибкая организация рабочего времени и места

Разнообразие досуга

Комфорт, высокие экологические характеристики жилья

Предоставление открытых площадок для творчества и отдыха

## ТРАНСФОРМАЦИЯ ГОРОДОВ

## Поколение Y

Реорганизация городских пространств под интеллектуальные вещи и новую мобильность

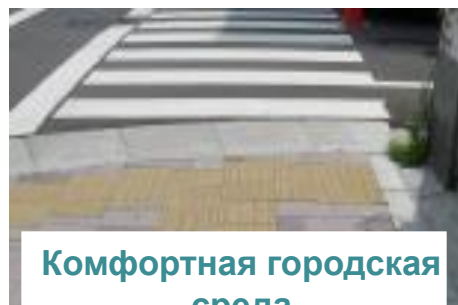
Появление **переходной зоны** (между частным и публичным) – «третьего места» (Third Place)

Гибкое функциональное зонирование территорий, возврат к вертикальному зонированию

Оформление специальных **креативных пространств** и креативных методов работы с пространством

Переход от потребления к производству ресурсов

Сити-кафе как рабочее место

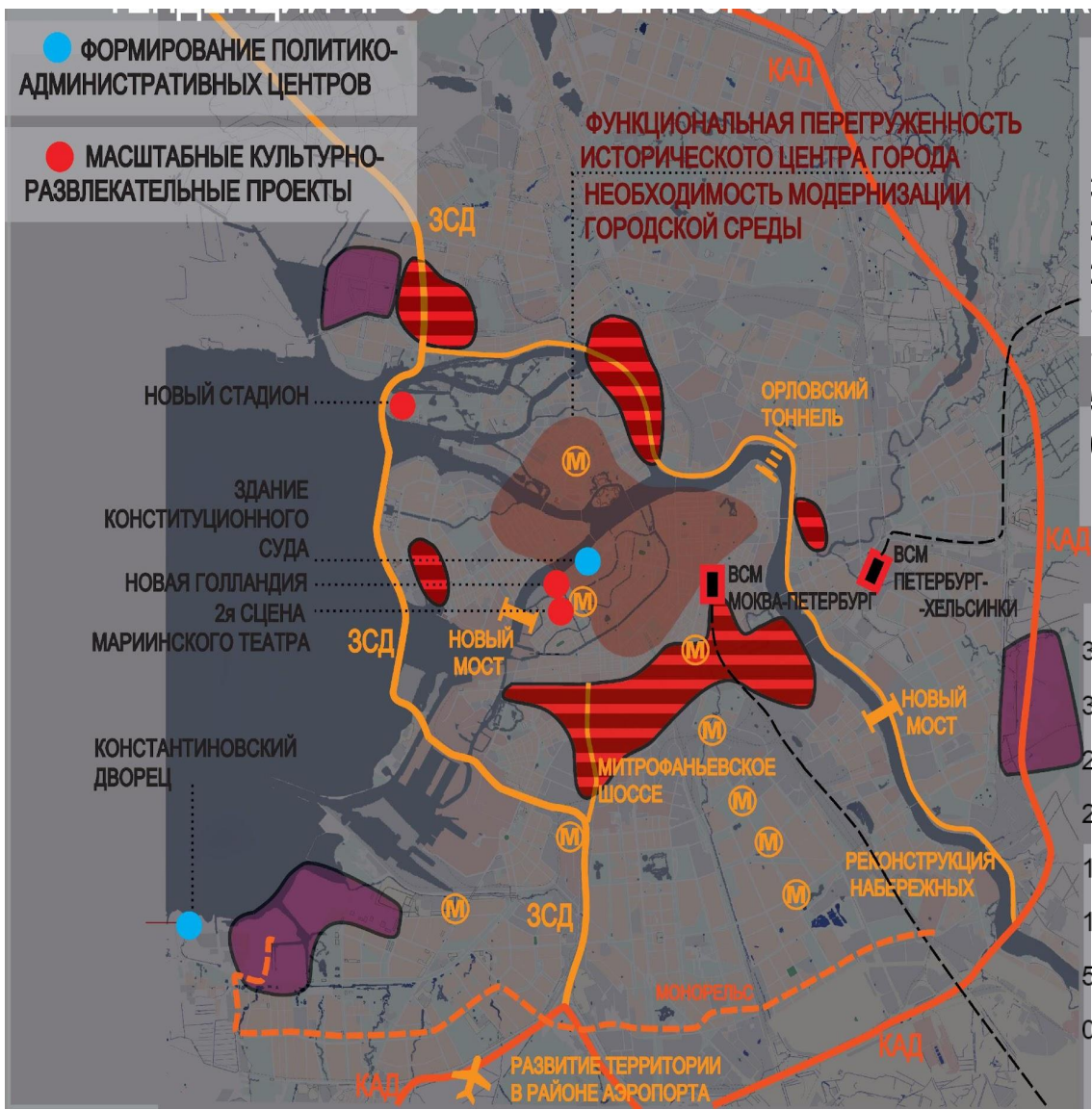


Комфортная городская среда

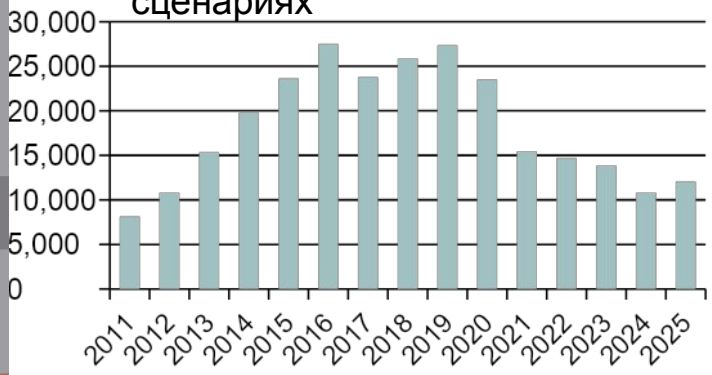


Тысячи квартир и рабочих мест

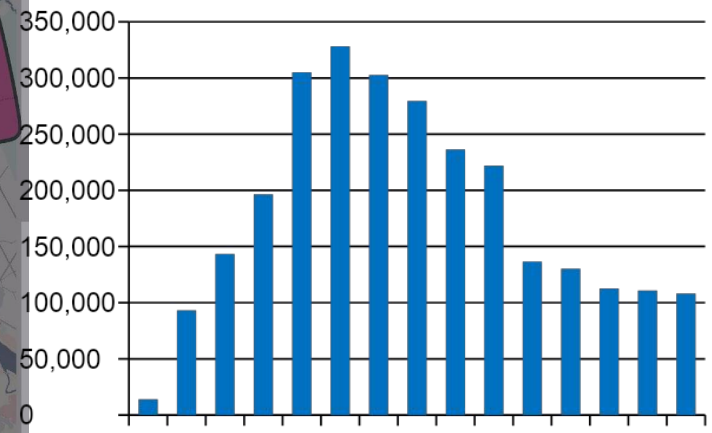
# Инвестиции в инфраструктуру: необходимость системных эффектов



Прогноз объема инвестиций в модернизацию инженерных инфраструктур при различных сценариях



■ Сценарий Реновация



■ Сценарий КОТ



## Центр стратегических разработок «Северо-Запад»

**Адрес:** 199106, Россия, Санкт-Петербург, 26-я линия В.О., д. 15, корп. 2, лит. А

**Телефон и факс:** +7 812 380 0320, 380 0321

**E-mail:** [mail@csr-nw.ru](mailto:mail@csr-nw.ru)

Материалы исследований ЦСР «Северо-Запад» **на сайте** [www.csr-nw.ru](http://www.csr-nw.ru)

[Правила перепечатки материалов](#)