

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



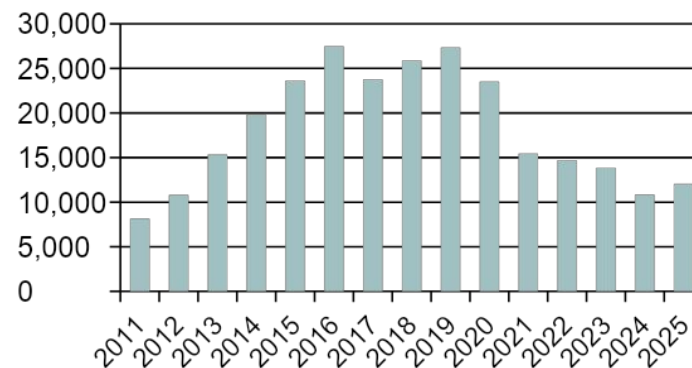
2 Объем денег потребителей на рынке жилой недвижимости



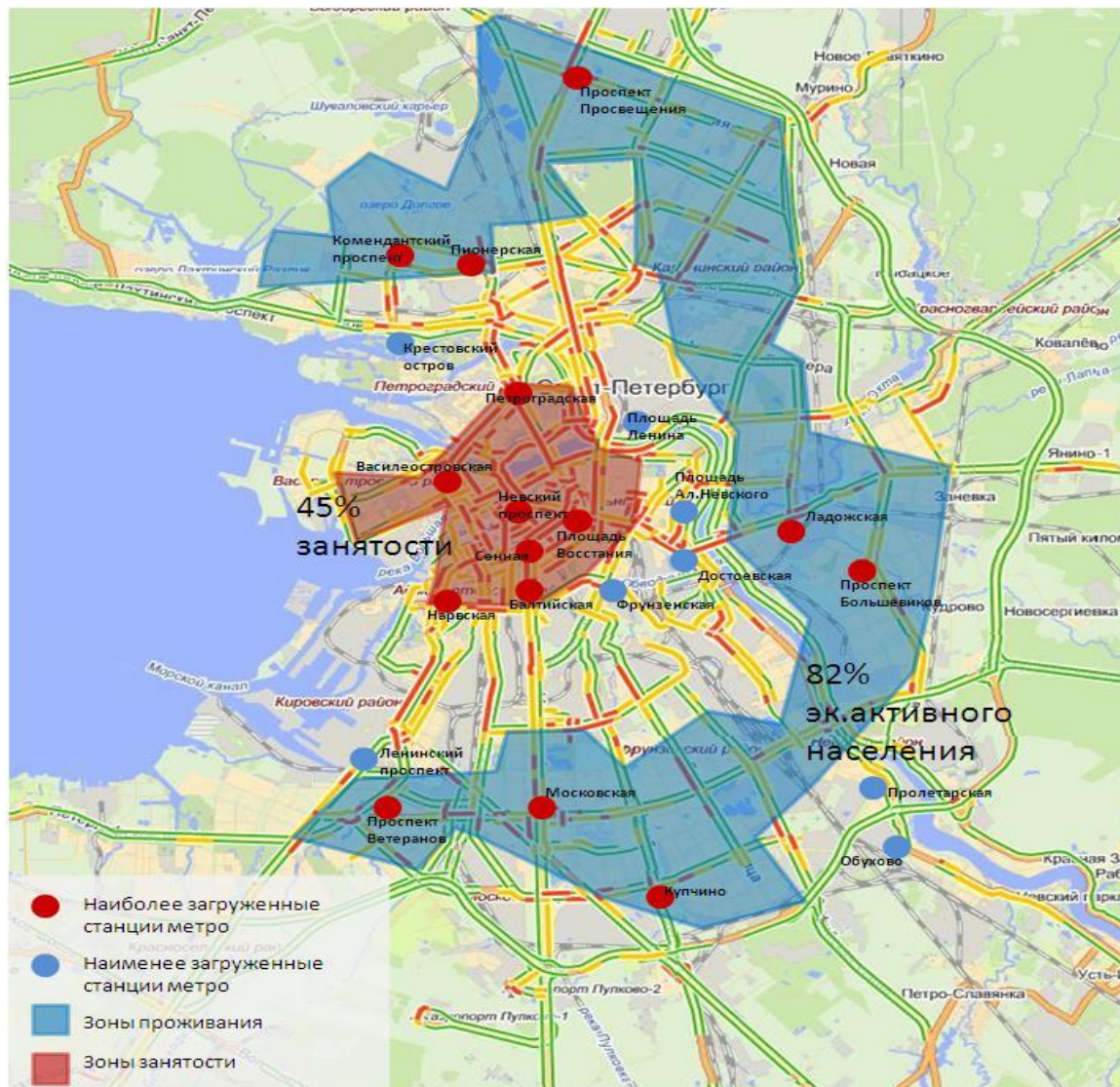
3 Объем прямых иностранных инвестиции в экономику



4 Объем инвестиций в модернизацию коммунальной инфраструктуры



Все более остро встает вопрос об управлении локализацией этих инвестиций



-учет трендов и процессов определяющих ЭТИ инвестиции

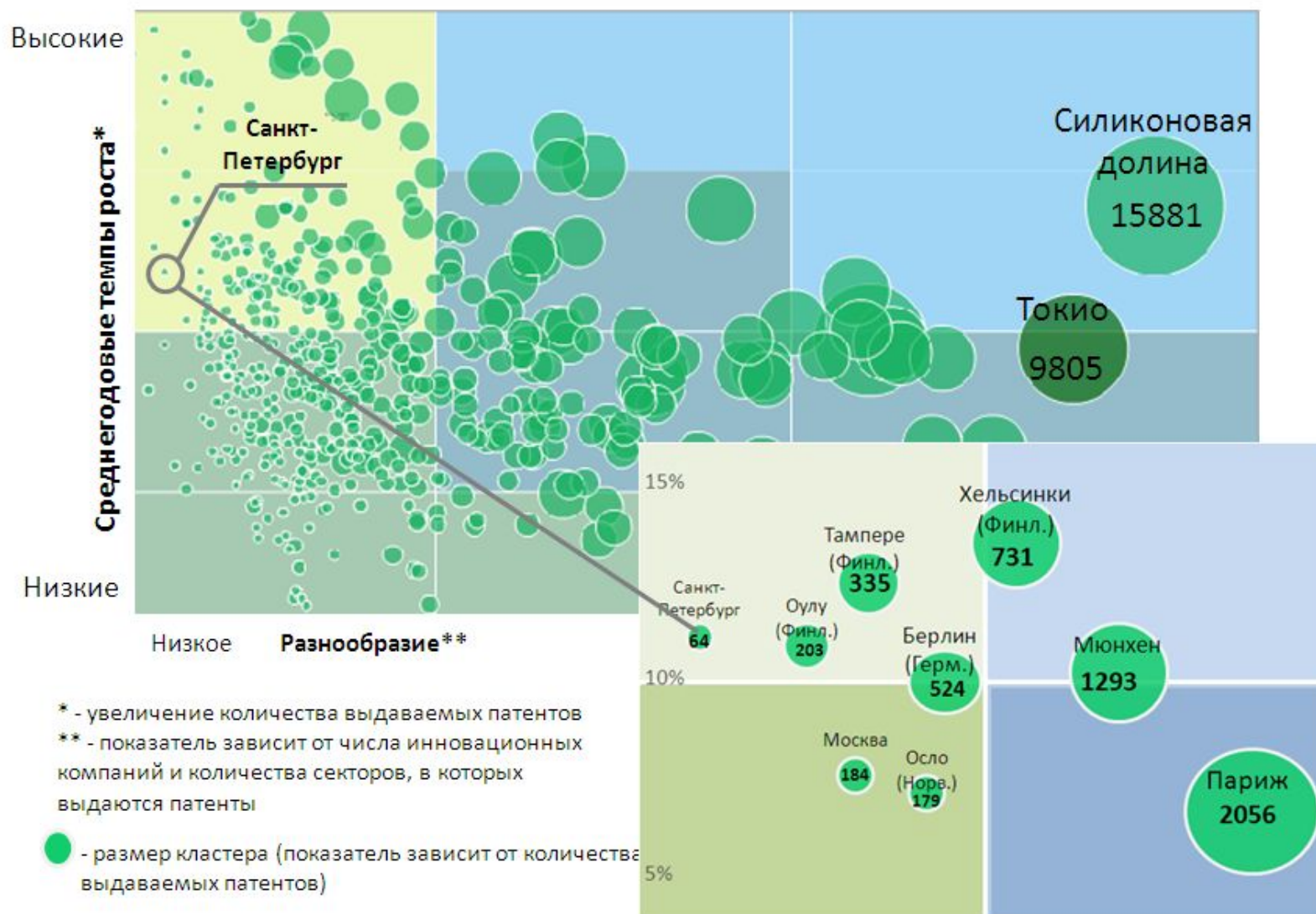
-развитие транспортной системы как определяющей доступность пространства

-пространства для развития новых функций и постановки новых объектов

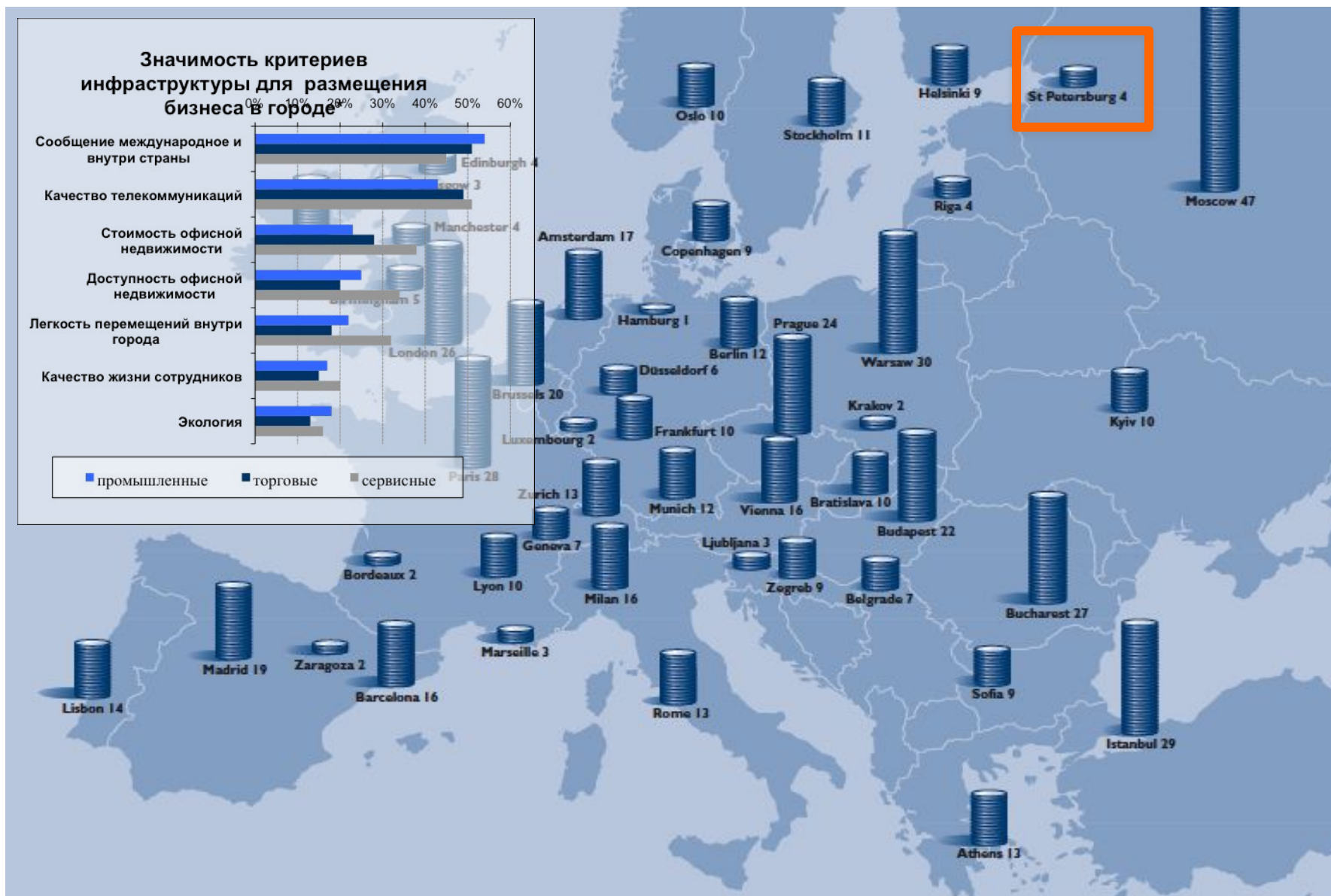
Пример требований компании к развитию своего бизнеса, перспектив его размещения в городе и требований к городу



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



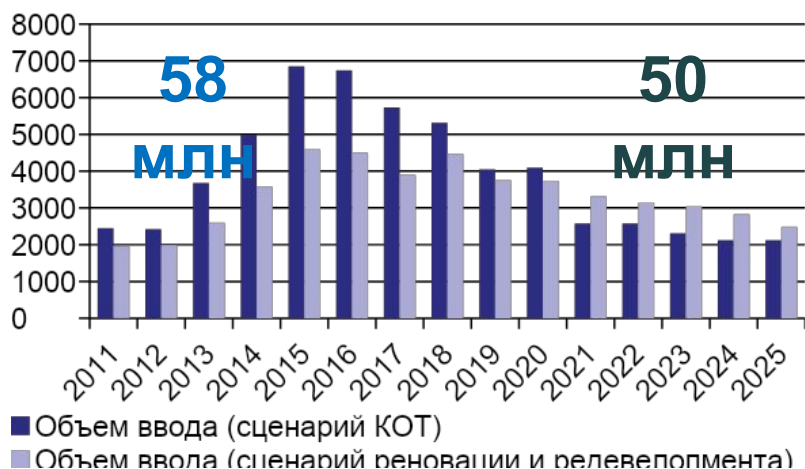
Первоочередные требования определяющие локализацию инвестиций в города



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).

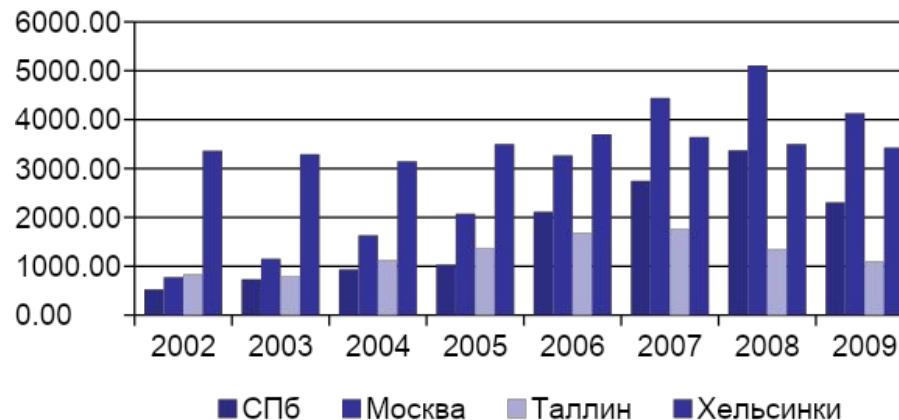
Основной вопрос, который придется решить Городу, - это локализация жилищного строительства: либо проекты КОТ, либо «возвращение» в город и проекты реновации и релдевелопмента

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
68	Санкт-Петербург	Россия
70	Москва	Россия

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

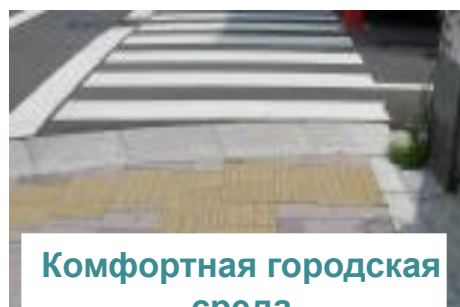
Появление **переходной зоны** (между частным и публичным) – «третьего места» (Third Place)

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

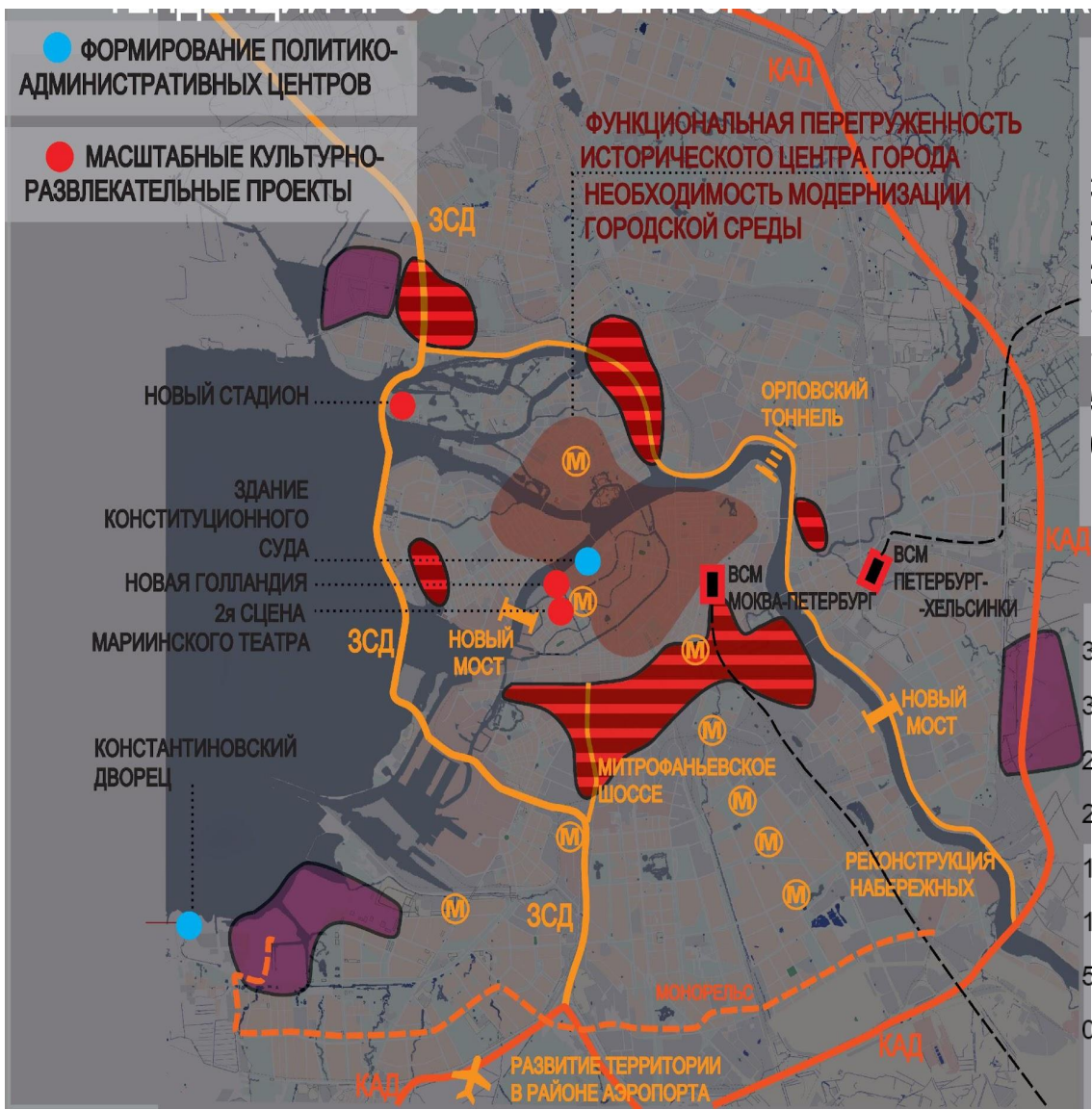


Комфортная городская среда

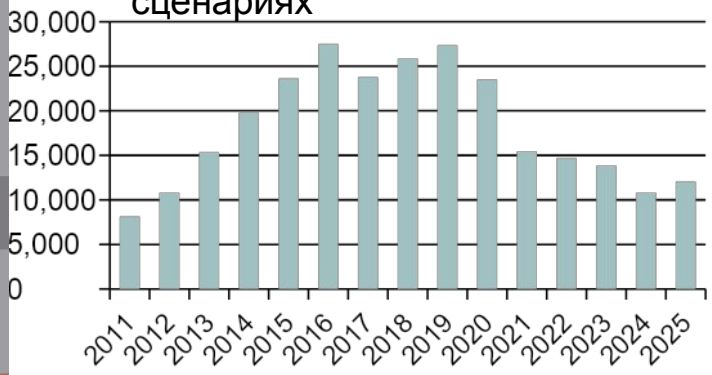


Тысячи квартир и рабочих мест

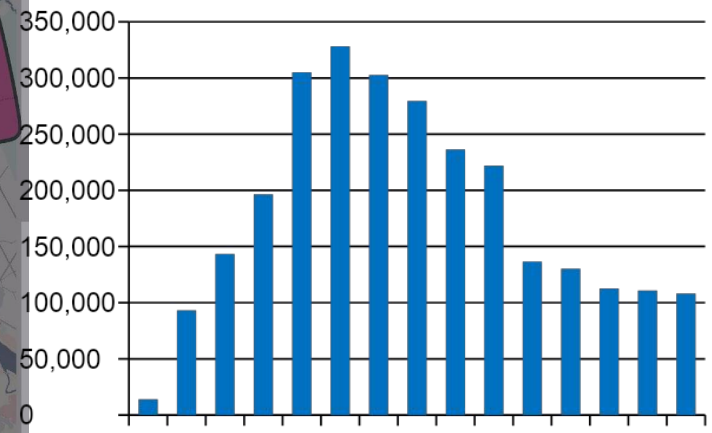
Инвестиции в инфраструктуру: необходимость системных эффектов



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

Материалы исследований ЦСР «Северо-Запад» на сайте www.csr-nw.ru

[Правила перепечатки материалов](#)