

# Тренды редевелопмента промышленных территорий

Семинар "Re-development"- альтернативное развитие  
промышленных территорий и объектов культурно-исторического  
наследия Калининграда

Генеральный директор ООО «Институт «Ленгипрогор»,  
к.э.н., доцент НИУ ИТМО, Трунова Н.А.



**ЛЕНГИПРОГОР**

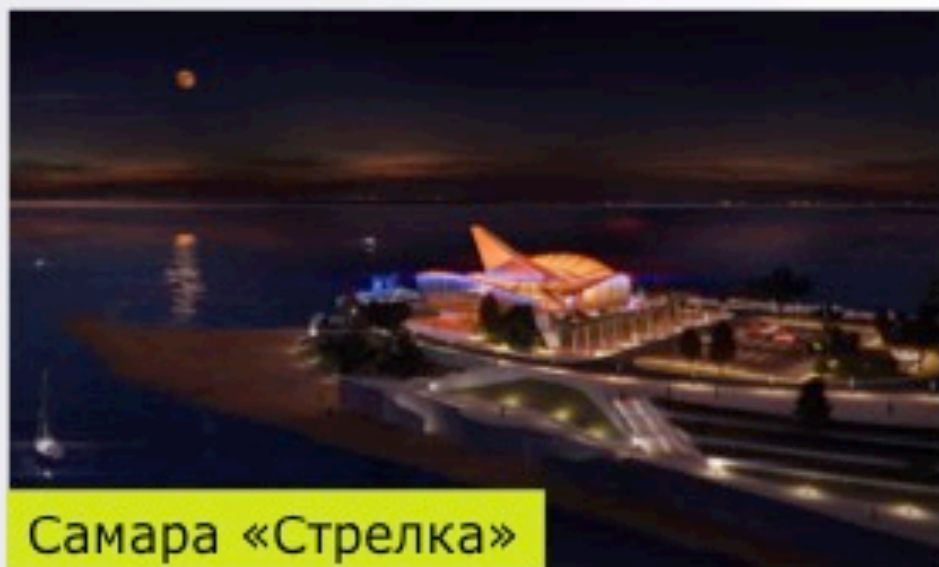
ООО «ИНСТИТУТ ЛЕНГИПРОГОР»

# РАЗВИТИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ ЦЕНТРОВ: ОПЫТ ООО «ИНСТИТУТ «ЛЕНГИПРОГОР»

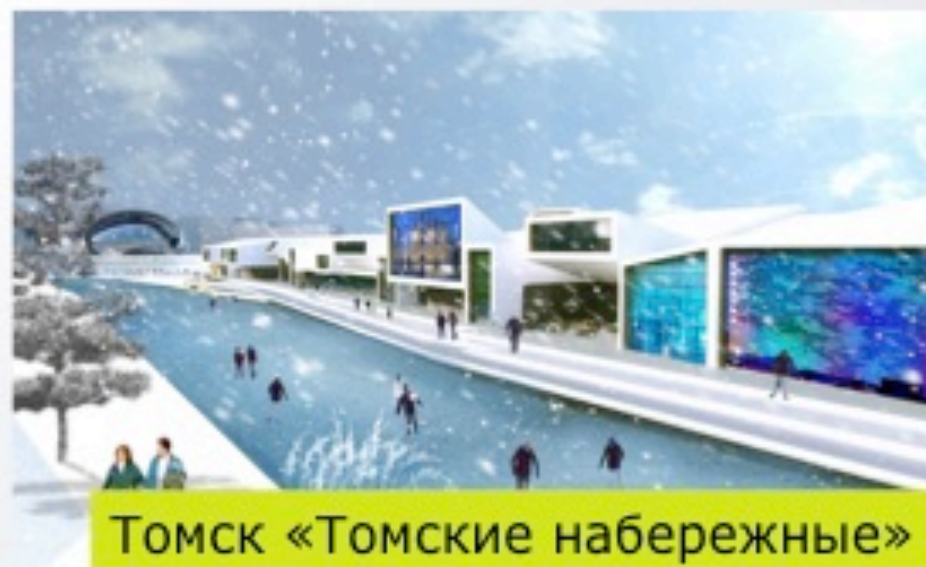
Иркутск «130 квартал»



Вологда «Кружевной квартал»



Самара «Стрелка»



Томск «Томские набережные»

## ТРЕНДЫ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА

---

1

- Переход от работы с отдельными зданиями к работе со средой

2

- Рост интереса к центрам городов: несмотря на сложность работы с «историческим материалом» окупаемость вложений в него дольше, но эффективнее

3

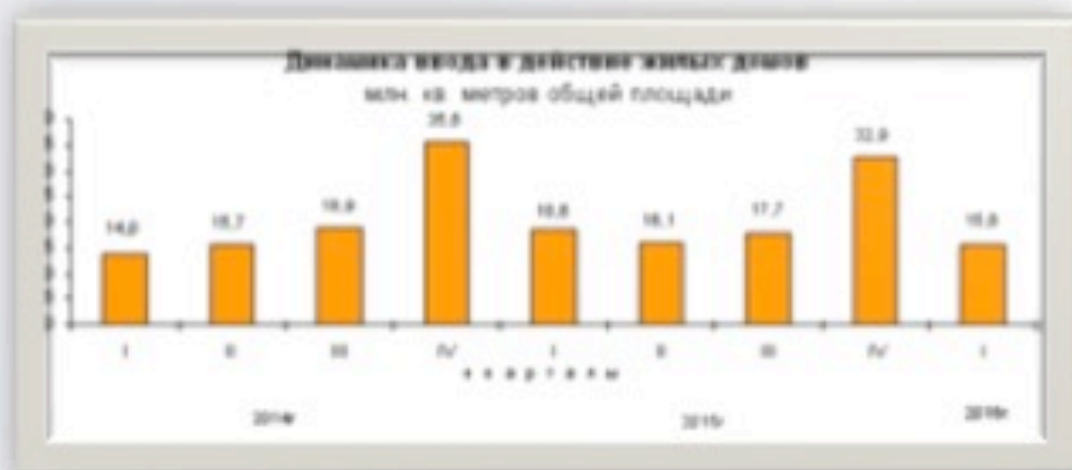
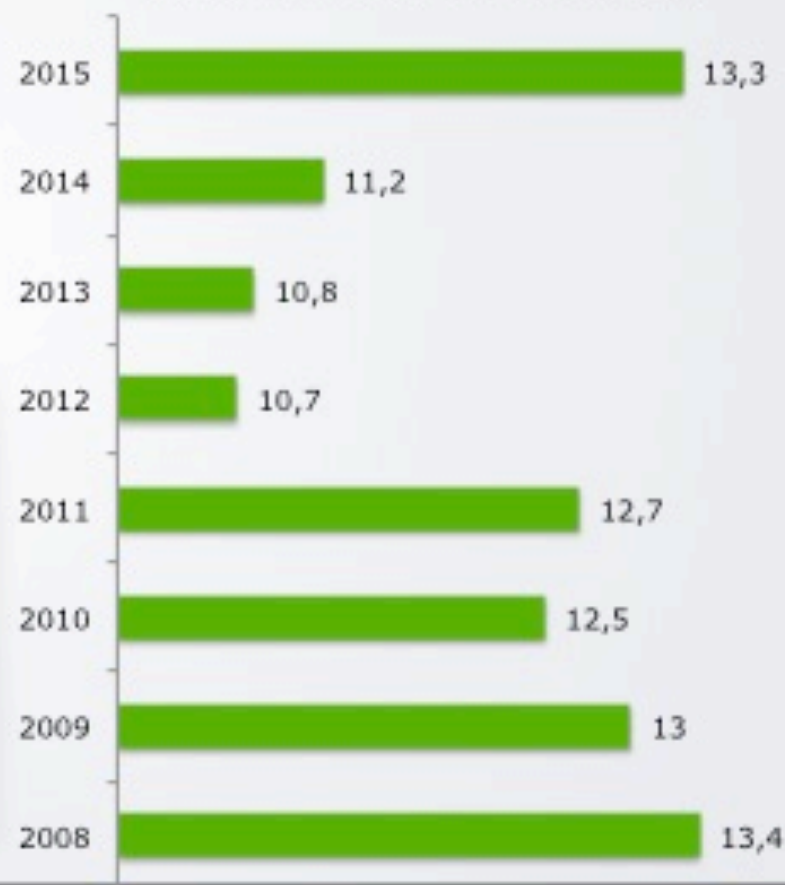
- Активизация местного бизнеса: привлекательными для подобных инвестиций становятся города с населением менее 500 тыс. населения

# РАМОЧНЫЕ УСЛОВИЯ СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ

Реальные располагаемые денежные доходы населения (%)



Численность населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума (в % от общей численности населения)



Источник: Росстат

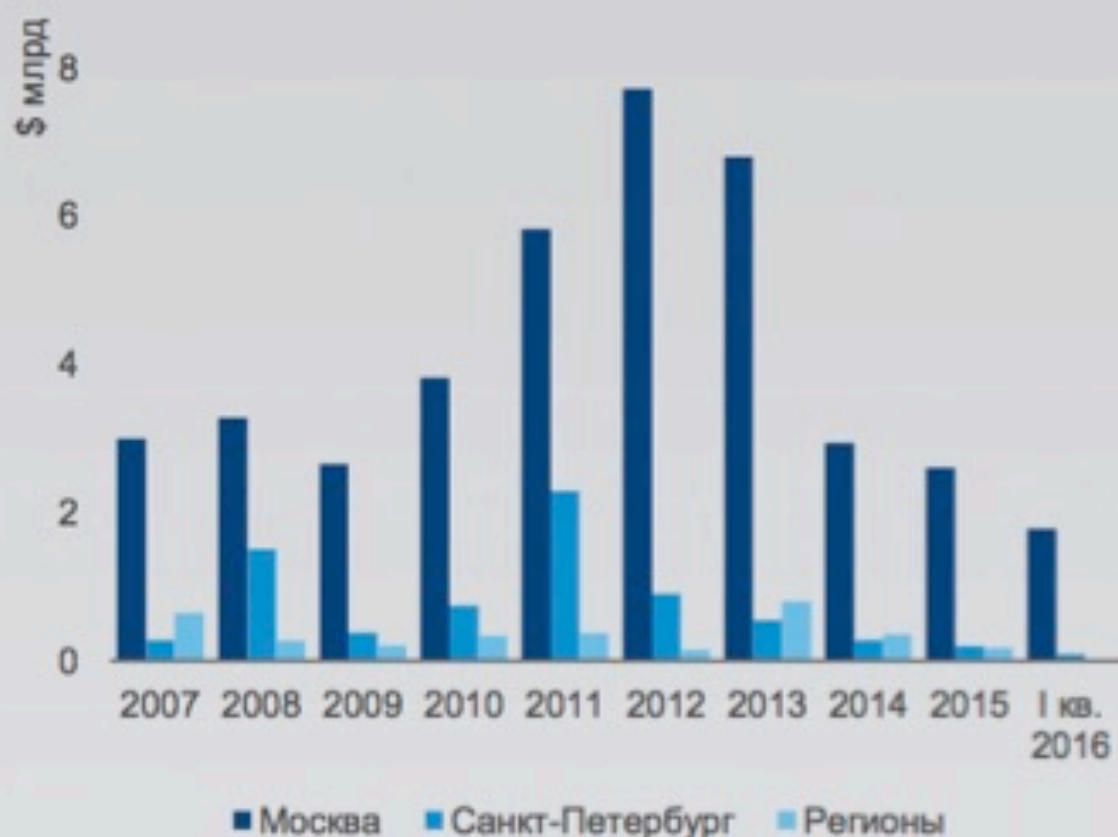
# РАМОЧНЫЕ УСЛОВИЯ СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ

Объем инвестиций в  
коммерческую  
недвижимость (млрд  
долл)



Источник: Colliers International

Территориальное распределение инвестиций



Источник: Colliers International

# РАМОЧНЫЕ УСЛОВИЯ СЕГОДНЯШНЕГО ДНЯ: ФЕДЕРАЛЬНАЯ ПОДДЕРЖКА ТУРИЗМА

Объемы частных и государственных  
инвестиций в проекты субъектов РФ:

- более 20 млрд. руб.
- от 15 до 20 млрд. руб.
- от 5 до 15 млрд. руб.
- от 1 до 5 млрд. руб.
- менее 1 млрд. руб.
- нет полных данных

Субъекты Российской Федерации  
участвующие в ФЦП:

- 1 - Самарская область
- 2 - Тульская область
- 3 - Ивановская область
- 4 - г. Санкт-Петербург
- 5 - Забайкальский край
- 6 - Волгоградская область
- 7 - Московская область
- 8 - Вологодская область
- 9 - Пензенская область
- 10 - Новгородская область
- 11 - Республика Мордовия
- 12 - Тамбовская область
- 13 - Ульяновская область
- 14 - Республика Марий Эл
- 15 - Тонкая область
- 16 - Республика Адыгея
- 17 - Республика Северная Осетия - Алания
- 18 - Орловская область
- 19 - Пермский край
- 20 - Новосибирская область
- 21 - Оренбургская область
- 22 - Республика Коми
- 23 - Чувашская республика
- 24 - Карачаево-Черкесская Республика
- 25 - Республика Башкортостан
- 26 - Республика Саха (Якутия)
- 27 - Белгородская область
- 28 - Республика Хакасия
- 29 - Мурманская область
- 30 - Прикорский край
- 31 - Архангельская область
- 32 - Республика Бурятия
- 33 - Республика Дагестан
- 34 - Кабардино-Балкарская Республика
- 35 - Липецкая область
- 36 - Республика Татарстан
- 37 - Брянская область
- 38 - Ленинградская область
- 39 - Республика Калмыкия



## ИРКУТСК «130 КВАРТАЛ»



## ИРКУТСК «130 КВАРТАЛ»



Более 1500  
рабочих  
мест

Более 11  
млрд. руб.  
общая  
выручка



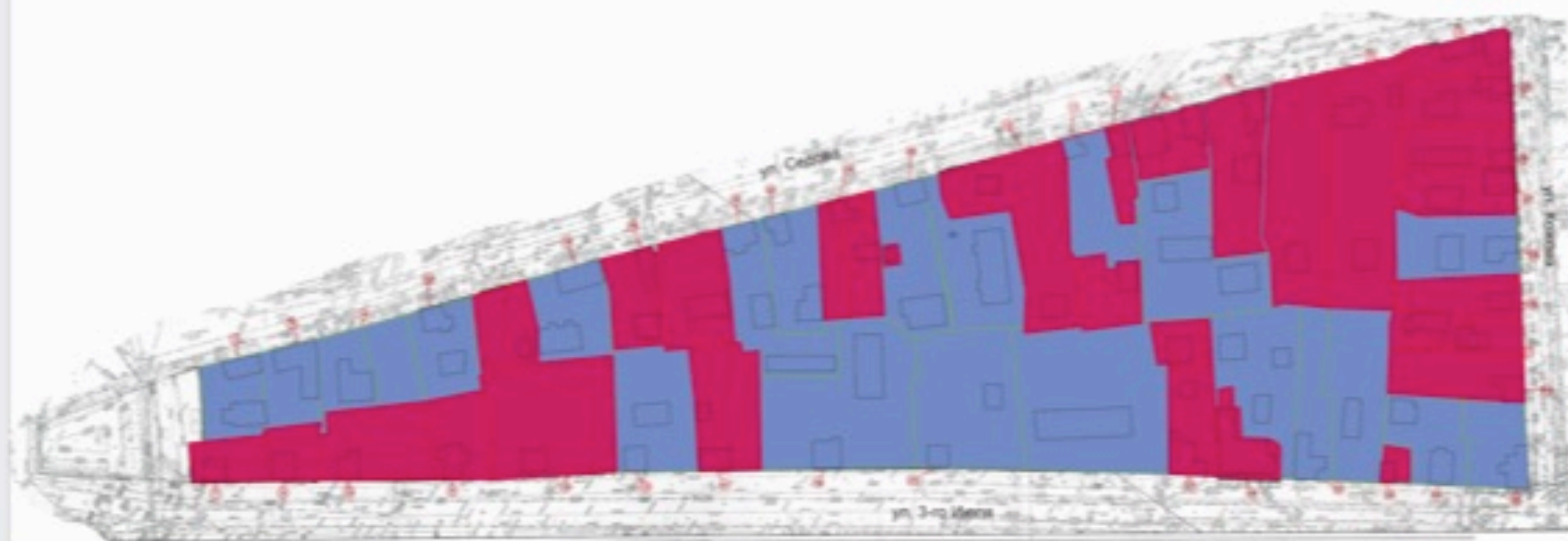
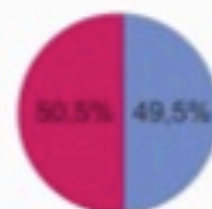
Налоги всех  
уровней  
бюджетов  
около 1  
млрд. в год



# ИРКУТСК «130 КВАРТАЛ»

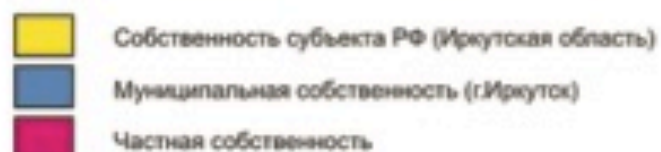
Распределение собственности на земельные участки в границах 130 квартала г.Иркутска до начала проекта

Общая площадь земельного участка 130 квартала г.Иркутска (в границах красных линий)	57 200 кв.м (5,72 Га)	100%
Муниципальная собственность (г.Иркутск)	28 256 кв.м (2,83 Га)	49,50%
Собственности субъекта РФ (Иркутская область)	0 кв.м (0,00 Га)	0%
Частная собственность (в т.ч. под объектами недвижимости в частной собственности)	28 944 кв.м (2,89 Га)	50,50%

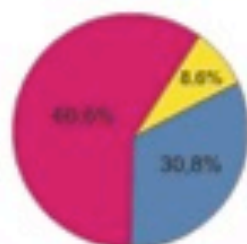


# ИРКУТСК «130 КВАРТАЛ»

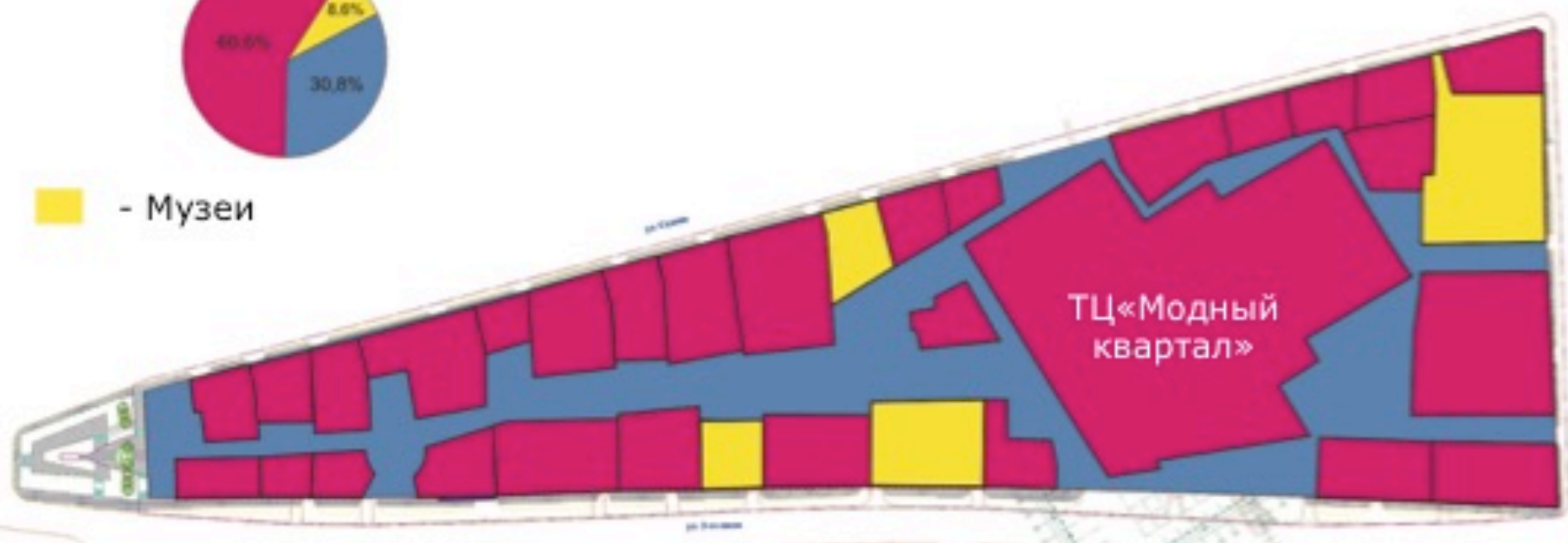
Распределение собственности на земельные участки в границах 130 квартала г.Иркутска после окончания проекта



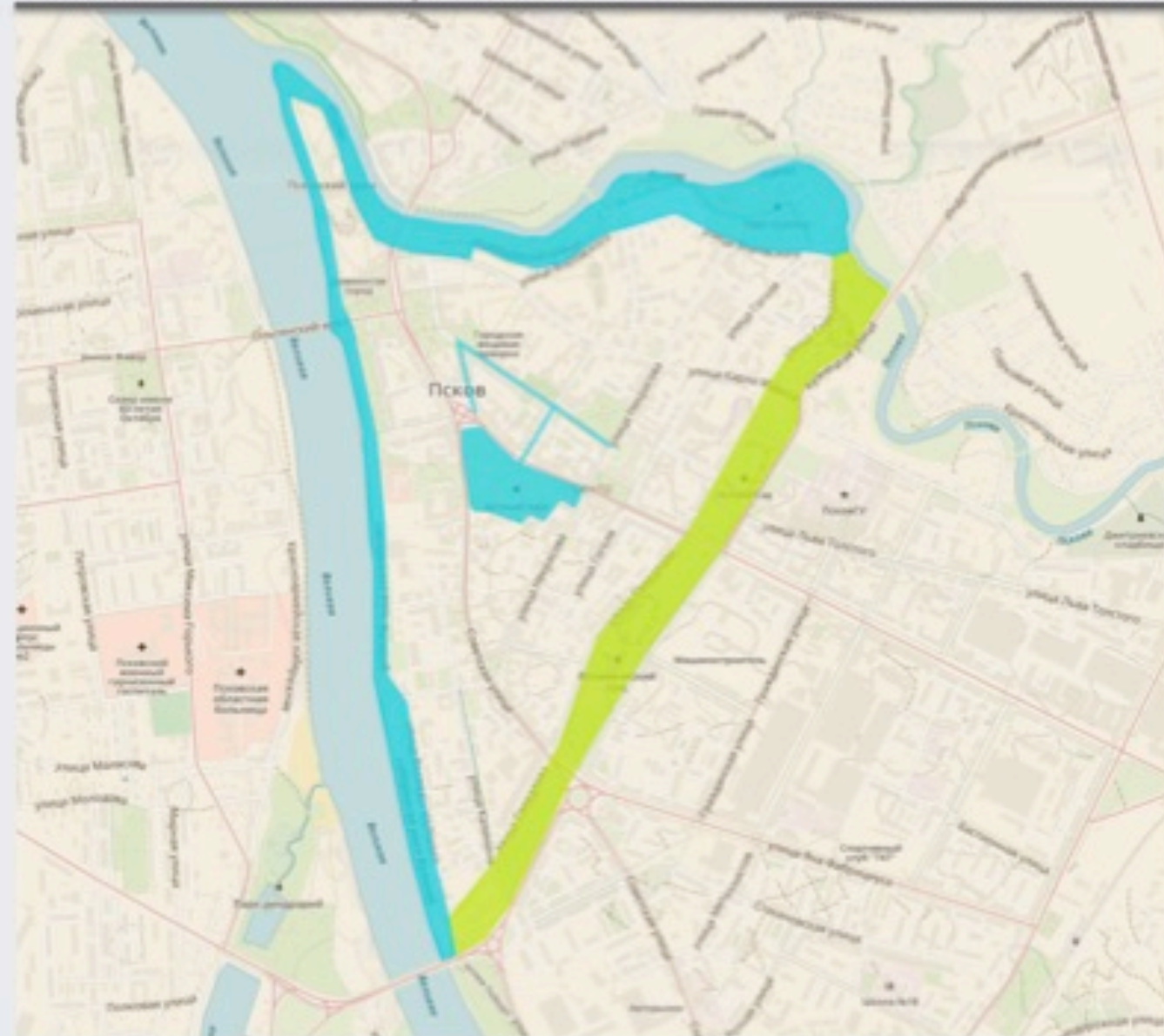
Общая площадь земельных участков (в границах красных линий) в т.ч.:	57 200 (5,72Га)	100%
Государственная собственность	4 852 (0,49Га)	8,6%
Муниципальная собственность (г.Иркутск)	17 601 (1,76Га)	30,8%
Частная собственность	34 747 (3,47Га)	60,6%



Yellow square - Музеи



# ПСКОВ: ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА



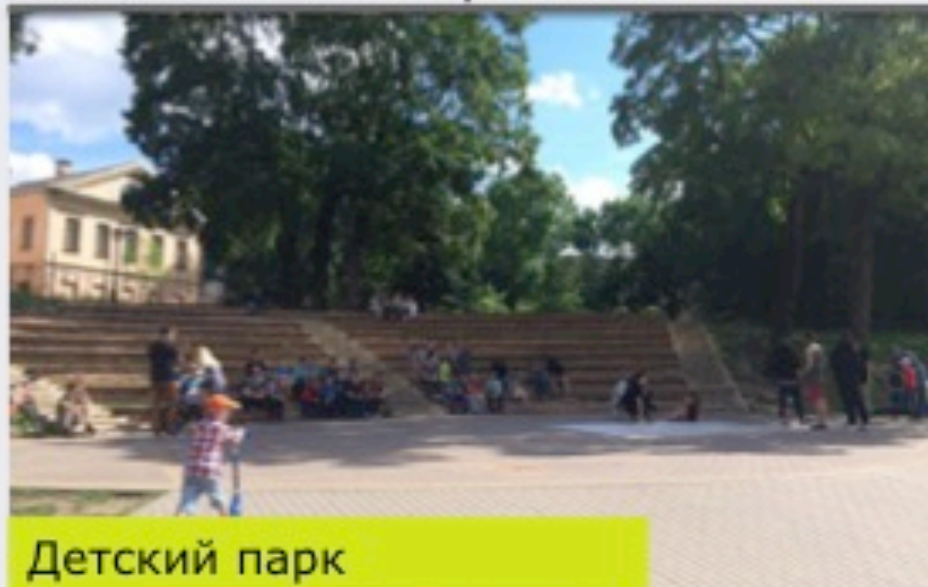
- реконструированные общественные пространства
- ожидающие реконструкции общественные пространства

Длина реконструированных общественных пространств составляет около 7 км

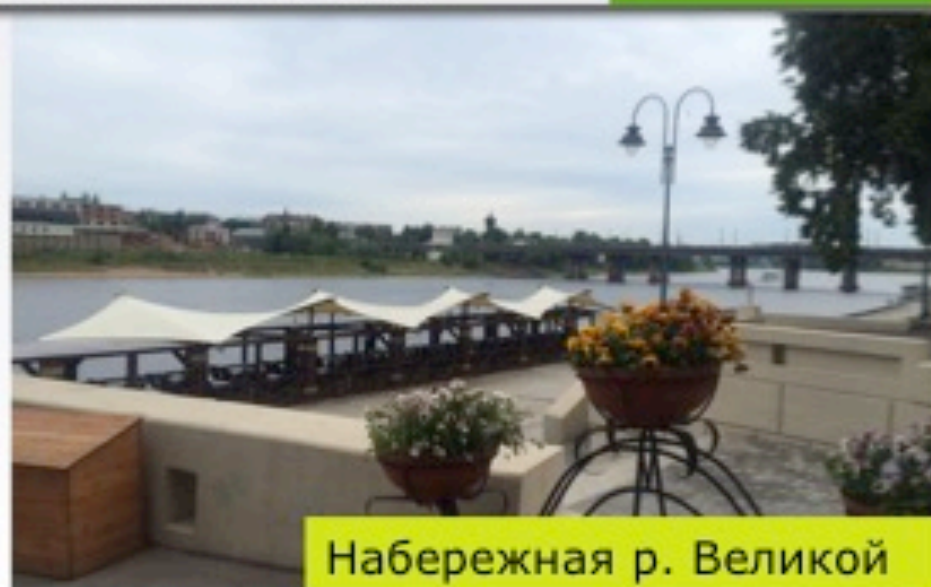
Новые пешеходные маршруты (вокруг Кремля, от Гремячей до Покровской башни и т.д.)

Новые площадки для развития событийного туризма

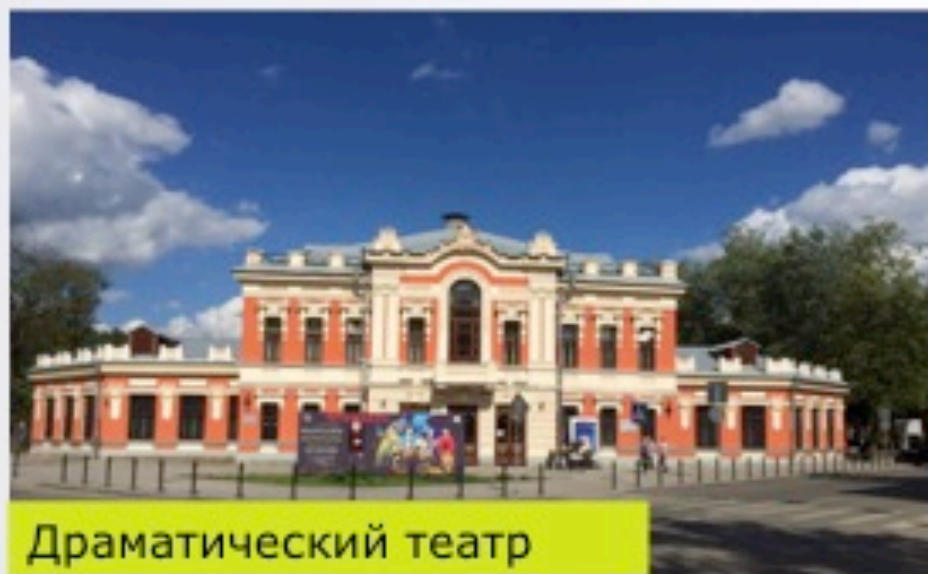
## ПСКОВ: ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА



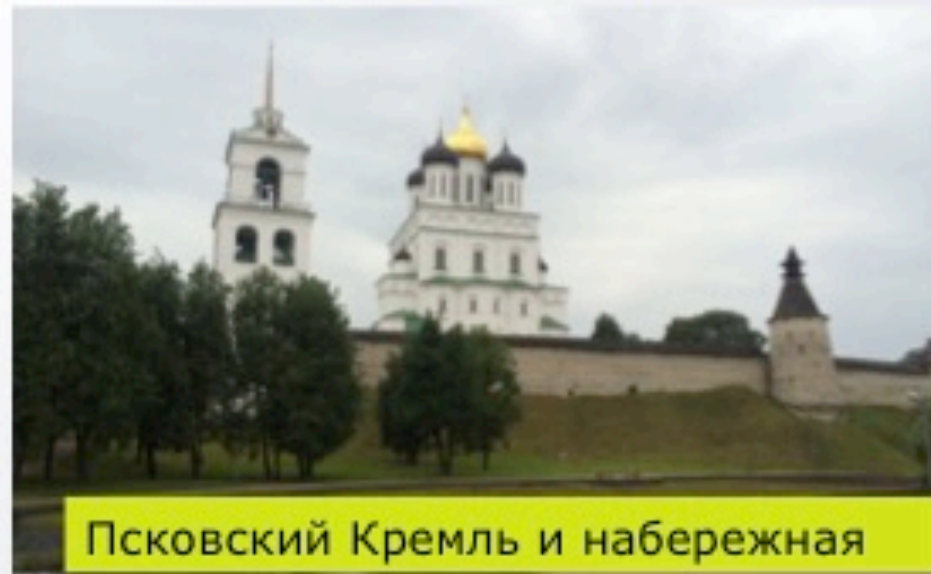
Детский парк



Набережная р. Великой

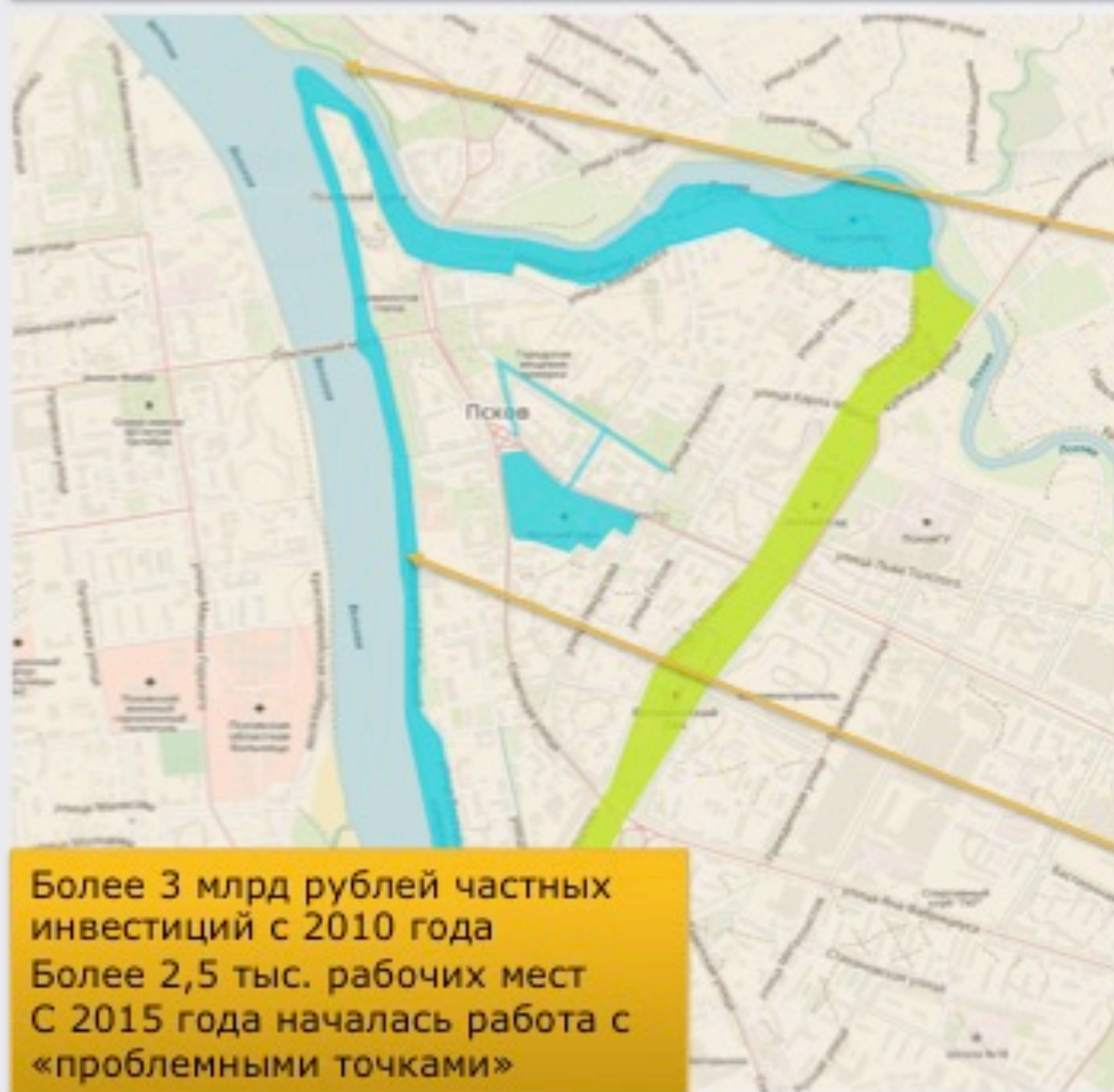


Драматический театр



Псковский Кремль и набережная

# ПСКОВ: РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ЗДАНИЙ В РАМКАХ ТУРИСТИЧЕСКОГО КЛАСТЕРА



Более 3 млрд рублей частных инвестиций с 2010 года  
Более 2,5 тыс. рабочих мест  
С 2015 года началась работа с «проблемными точками»

# САМАРА: РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ



# САМАРА: РЕДЕВЕЛОПМЕНТ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Проект планировки и проект землеустройства территории исторического центра города Самары в границах ул. Комсомольская, ул. Фрунзе, акватории реки Волги и акватории реки Самары  
Чертёж планировки территории (основной чертёж)



НАБЕРЕЖНАЯ, г. САМАРА



ДВОРЕЦ БРАКОСОЧЕТАНИЯ, г. САМАРА



### **СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!**

196191, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ  
УЛ. БАСЕЙНАЯ, ДОМ 21, ЛИТ. А, ПОМ. 33Н  
(812) 337 17 11  
mail@lengiprogor.ru  
<http://www.lengiprogor.ru/>