



Научно-практическая конференция
«Перспективы развития градостроительства в России: территориальное
планирование, информационное моделирование и эффективная экономика»



Инновационные подходы к формированию моделей инвестиционного-градостроительного развития территорий

Директор ИРИиГП НИУ ВШЭ, д.э.н. Ирина Ильина
<http://irsup.hse.ru>
e-mail: irsup@hse.ru

Новые модели развития территорий: ответы на современные вызовы?

Как оценить инвестиционно-градостроительный потенциал территории?

Как определить якорную функцию проекта для конкретной территории?

За счет чего повысить эффективность реализации проекта?

Как оценить перспективы реализуемого проекта?

Современные тренды, определяющие характер и модели будущего развития городов

эффективное планирование и управление, гармонизация и координация отраслевых планов с планами организации пространства;

24-часовая активность (деловая жизнь, торговля, развлечения) обеспечение высокой обеспеченности новыми форматами торговли, общественного питания и коммерческой недвижимости;

формирование модели устойчивого развития территории;

повышение роли общественных пространств;

доступ к основным общественным сооружениям и инженерным сетям, включая общественный транспорт;

новые формы потребительской культуры – визуальное потребление, сращивание развлечений с другими формами деятельности, высокая скорость потребления инноваций

переход к многофункциональному использованию территории, отказ от «монофункциональных» районов;

внедрение новых стандартов качества жилья (в т.ч. обеспеченность площадью, стандарты строительства, разнообразие предложения)

Технология разработки концепции развития территории

Методы

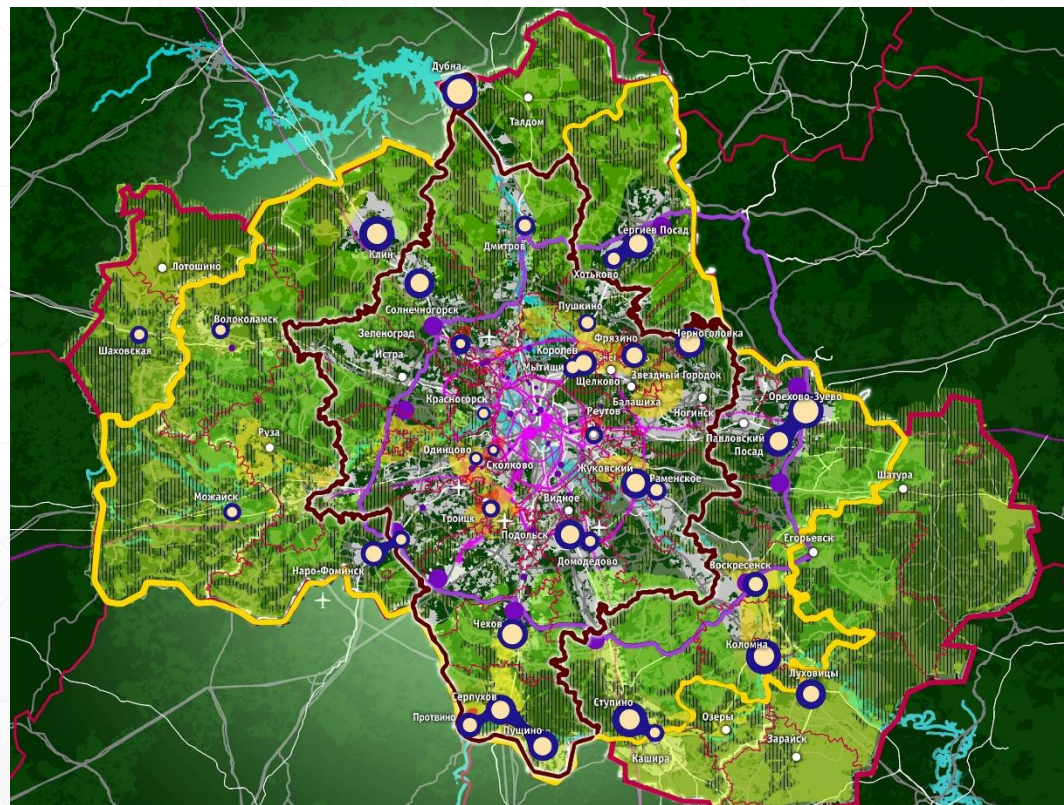


Принципы разработки концепции

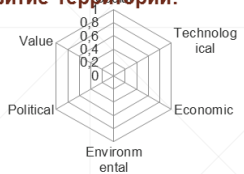
- оценка уникального потенциала территории, поиск ее «якорной» функции
- анализ существующих экономических и социальных вызовов глобального и российского масштаба
- полицентрическое, сбалансированное, инновационное развитие
- экологическая и экономическая эффективность реализации

Методология выполнения работы

Анализ и картирование тенденций и перспектив развития территории



Форсайт-исследование развития проектируемой территории

Стратегическое направление развития:		
Описание:	Тренды развития территории <ul style="list-style-type: none">•••	Оценка влияния на развитие территории: 
	Вызовы (+ угрозы) для развития территории <ul style="list-style-type: none">•••	
Решения (эконом., адм.-орган, закон. и др.) <ul style="list-style-type: none">•••	Возможности для развития территории: <ul style="list-style-type: none">•••	Потенциальные рынки (объемы):
	Ключевые показатели эффективности: <ul style="list-style-type: none">•••	

Маркетинговые исследования определения «якорной» функции проекта



Кроме того, требуется определение:

- приоритетов и ключевых направлений государственной политики в выявленной отрасли реализации проекта;
- тенденций развития выявленной отрасли реализации проекта;
- возможностей реализации проекта для ключевых стейкхолдеров;
- будущего позиционирования проекта.

Определение структуры и внешних и внутренних связей проекта



Определение технико-экономических показателей проекта

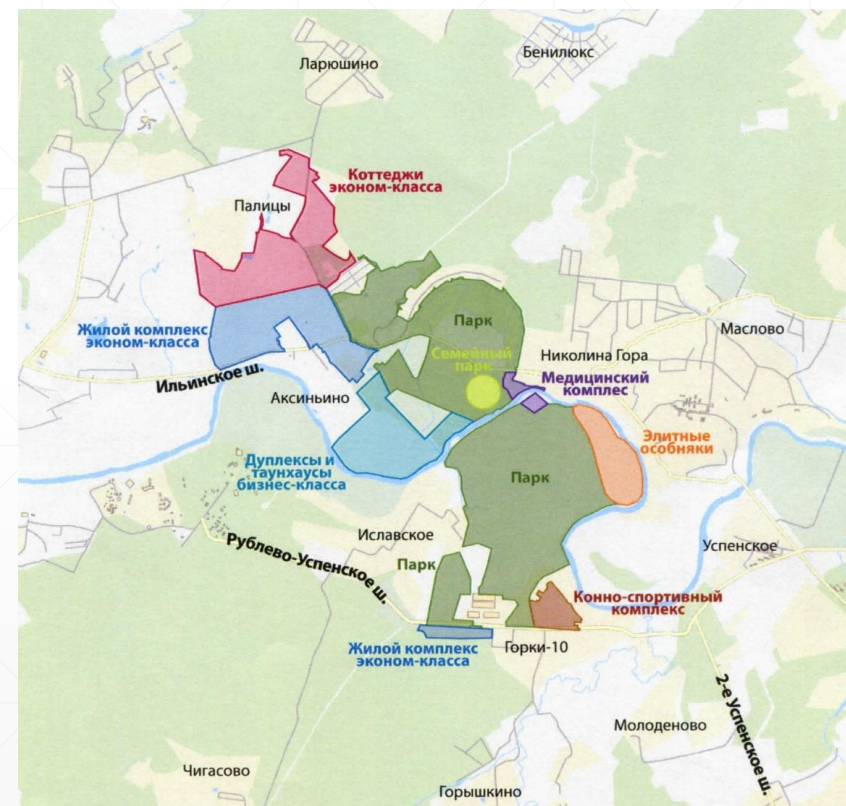
Показатель	Площадь территории, га
1. Объект проекта ...	
Площадь, га	
Площадь под застройку, га	
Средняя этажность, эт.	
Коэффициент застройки, не более %	
Общая площадь застройки (суммарная поэтажная площадь), кв. м.	

Объекты	Очереди		
	1	2	3
Объект 1	+		
Объект 2		+	
Объект ...			+

ТЭПы комплексной жилой застройки с объектами культурно-бытового и социального обслуживания населения		
Вид застройки	малоэтажная застройка	ИЖС
Площадь, га		
Средняя этажность, эт.		
Коэффициент застройки,		
Общая площадь застройки, кв. м.		
Численность населения, чел.		
Итоговая площадь, кв. м		

Социальные объекты	Ед. изм.	Нормативный показатель на 1000 жителей	Примерная потребность территории
Школы			
ДОУ			
...			

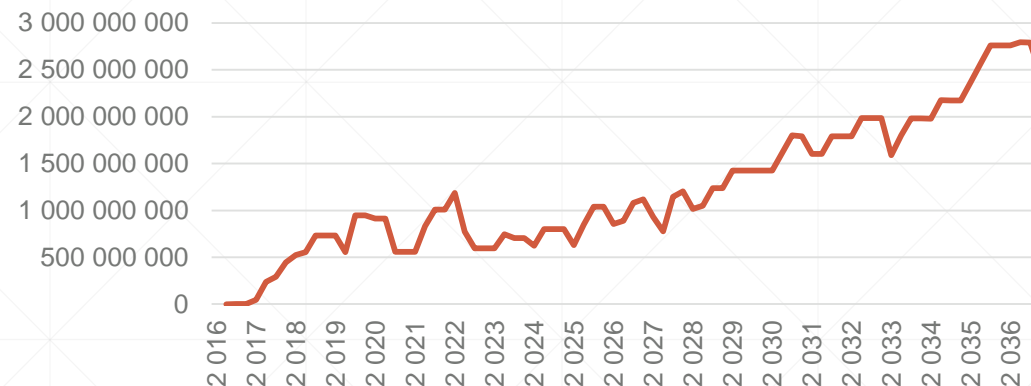
Разработка и картирование пространственного развития проекта



Разработка финансовой модели

- Прогноз расходов при реализации проекта
- Прогноз операционных доходов при реализации проекта
- Расчет показателей эффективности проекта
- Расчет основных экономических показателей развития проекта

Расчет EBITDA проекта



Прогноз расходов

Показатель	Без учета индексации, руб	Без учета индексации, долл. США	С учетом индексации, руб	С учетом индексации, долл. США
ПРОЕКТИРОВАНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ				
1-ая ОЧЕРЕДЬ				
2-ая ОЧЕРЕДЬ				
3-ая ОЧЕРЕДЬ				
ИТОГО				
ИТОГО с учетом НДС				