

УДК 332.1

**РЕНОВАЦИЯ, РЕДЕВЕЛОПМЕНТ, РЕВИТАЛИЗАЦИЯ  
И ДЖЕНТРИФИКАЦИЯ ГОРОДСКОГО ПРОСТРАНСТВА****Шалина Д.С., Степанова Н.Р.***ФГАОУ ВО «Уральский федеральный университет имени первого Президента России Б.Н. Ельцина», Екатеринбург, e-mail: d.shalina2011@yandex.ru; n.r.stepanova@urfu.ru*

Для развития экономики необходимо развивать города. Увеличение их площадей не перекрывает факта наличия на городской территории заброшенных, неэффективно действующих или убогих зон или участков. Развивая масштабы города, нужно развивать и само городское пространство, благоустраивая городскую зону «изнутри». В этом заключается актуальность использования таких направлений, как реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация, являющихся направлениями девелопмента. При этом каждый из этих инструментов имеет свои особенности и характеристики, которые анализируются и отмечаются в исследовании. Именно в этом заключается практическая значимость исследования, то есть важно различать представленные направления для получения более успешного результата на практике. Цель данной работы – определение сущности, особенностей и областей применения редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации. В ходе исследования сравниваются формулировки определений каждого направления, а также показывается их характеристика, исходя из выбранных интерпретаций. Описываются сферы их применения и, в виде обоснования доказательств, приводятся зарубежные и отечественные проекты преобразований, которые находятся на стадии реализации или уже реализованные. В исследовании используются теоретические методы для изучения выбранной темы. Сделаны выводы о перспективности направлений девелопмента, их значительном вкладе в социально-экономическую сферу. Зная способы преобразования, можно точно и правильно их применить. Статья даёт понять, как важно различать направления девелопмента, так как от этого зависит и скорость преобразования, и повышение уровня качества жизни городского населения.

**Ключевые слова:** девелопмент, реновация, редевелопмент, ревитализация, джентрификация, городское пространство

**RENOVATION, REDEVELOPMENT, REVITALIZATION  
AND GENTRIFICATION OF URBAN SPACE****Shalina D.S., Stepanova N.R.***Ural Federal University named after the First President of Russia B.N. Yeltsin, Yekaterinburg, e-mail: d.shalina2011@yandex.ru; n.r.stepanova@urfu.ru*

To develop the economy, it is necessary to develop cities. The increase in their area does not cover the fact of the presence in the urban area of abandoned, inefficient or poor areas or sites. Developing the scale of the city, it is necessary to develop the urban space itself, improving the urban area «from within». This is the relevance of the use of such areas as renovation, redevelopment, revitalization and gentrification, which are areas of development. At the same time, each of these tools has its own characteristics and characteristics, which are analyzed and noted in the study. This is the practical significance of the study, that is, it is important to distinguish between the presented directions in order to obtain a more successful result in practice. The purpose of this work is to determine the essence, features and applications of redevelopment, renovation, revitalization and gentrification. The study compares the wording of the definitions of each direction, and shows their characteristics, based on the selected interpretations. The scope of their application is described and, in the form of substantiation of evidence, foreign and domestic transformation projects that are under implementation or have already been implemented are presented. The study uses theoretical methods to study the chosen topic. Conclusions are drawn about the prospects of development directions, their significant contribution to the socio-economic sphere. Knowing the methods of transformation, you can accurately and correctly apply them. The article makes it clear how important it is to distinguish the directions of development, as it affects the speed of development, and improving the quality of life of the urban population.

**Keywords:** development, renovation, redevelopment, revitalization, gentrification, urban space

Современные города растут и совершенствуются, отражая как уровень развития употребляемых технологий, так и степень развития этих городов. Основным инструментом, способствующим развитию городов, является экономика и управление строительством и рынком недвижимости, в том числе управление формируемыми и совершенствованием урбанизированных территорий. Развитие и применение технологий позволяет нам использовать все новые способы и мето-

ды для создания новых или преобразования существующих объектов недвижимости. И сама отрасль строительства, как и остальные отрасли, не стоит на месте, а постоянно развивается, добавляя в свой арсенал различные способы и пути преобразования городского пространства. Так, наряду со строительством развивается девелопмент, который включает в себя ещё несколько видов благоустройства городской зоны – редевелопмент, реновацию, ревитализацию и джентрификацию.

Недостаточное распространение понятий реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации обуславливается их достаточной новизной, но основные участники строительного процесса, например такие, как застройщики, государство и инвесторы, должны понимать сущность, особенности и область применения данных направлений, что и является актуальностью исследуемой темы.

Понимая сущность девелопмента, реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации, заинтересованные стороны девелоперских проектов преобразования смогут быстро и точно принимать решения по разработке и реализации таких проектов, основываясь на характеристиках территории, которая требует «оживления».

Цель исследования: изучение сущности, особенностей и области применения таких новых направлений девелопмента, как реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация.

Для реализации данной цели поставлены следующие задачи:

- Проанализировать основные определения и понятия девелопмента, редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации;

- Выделить особенности каждого изучаемого направления;

- Определить область применения этих направлений;

- Рассмотреть реальные проекты преобразования, основанные на использовании одного из направлений девелопмента.

В процессе исследования рассматриваются российские и зарубежные реализованные и реализуемые проекты преобразования городского пространства.

#### **Материалы и методы исследования**

Девелопмент является развитием участка земли для создания продукта недвижимости [1]. Определения редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации представлены в самом исследовании далее.

В работе изучалась публикация, в которой Е.В. Журбей, Е.Н. Давыборец и Е.В. Еленева рассматривают редевелопмент как процесс комплексного развития территорий на основе зарубежного и российского опыта. Отмечено, что редевелопмент улучшает среду обитания, является выгодным и целесообразным направлением развития территорий и мотивирует другие города к преобразованиям [2].

В другой статье, автором которой является Е.В. Демидова, проанализированы понятия, отражающие суть восстановления территорий, в том числе реновация и ре-

витализация. Под реновацией понимается обновление процесса развития с помощью установления связи города с окружающей средой. А ревитализация близко связана с социальной стороной городского пространства и призвана обеспечивать людей качественной и благоприятной средой обитания для активного культурного развития. Также поясняется, что каждое направление реконструкции содержит свой набор инструментов, относящихся к разным сферам городского пространства [3].

П.А. Арляпова и Е.В. Родионова в своей статье о процессах трансформации городского пространства представляют джентрификацию как тренд развития современного города. Анализируя примеры, авторы сделали вывод о наличии экономического и социокультурного аспектов в проектах джентрификации. Выделены плюсы и минусы джентрификации (это улучшение городской инфраструктуры и повышение стоимости жизни в данном районе) [4].

Анализ публикаций показывает, что направления редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации имеют свои особенности и применяются в разных сферах. Эти направления имеют свои плюсы и минусы для преобразования городской среды, но в большинстве случаев реализация таких проектов ведёт к улучшению среды обитания.

Для изучения данной темы использовались теоретические методы исследования, а именно, анализ, дедукция и описание. Так анализ был использован для изучения и сравнения определений девелопмента, редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации. Метод дедукции позволил сделать выводы об области применения каждого направления редевелопмента, основываясь на их характерных чертах. А описание – для отражения в исследовании реальных проектов реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации.

#### **Результаты исследования и их обсуждение**

На первом этапе проанализированы в сравнении толкования изучаемых направлений: девелопмента, редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации. Выделены и сформулированы особенности каждого из видов девелопмента для изучения сфер применения. На втором этапе, соответственно, представлены области применения реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации, а также приведено описание реальных примеров проектов преобразования городского пространства.

*1 этап. Анализ определений девелопмента и его видов*

Понятия девелопмента, редевелопмента, реновации, ревитализации и джентрификации многие часто путают или употребляют в своей речи неправильно, допуская фактические ошибки. В связи с различными условиями для строительства и реконструкции недвижимости важно различать данные понятия и знать их особенности. Для этого нами были проанализированы понятия девелопмента, реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации из разных источников, которые представлены в табл. 1.

Редевелопмент можно перепутать с реновацией, реконструкцией и джентрифика-

цией. Это связано с тем, что в основе всех этих процессов заложены изменение, улучшение и благоустройство пространства. Тем не менее каждый из них имеет свои способы и программы для реализации [1].

Если интерпретировать данные табл. 1, это будет выглядеть как особенности видов девелопмента (табл. 2).

*2 этап: Определение назначения каждого из направлений*

Каждое из представленных направлений девелопмента подходит для определенного проекта преобразования и благоустройства пространства. Нами были выявлены некоторые закономерности, на основе которых определяются сферы преобразования.

**Таблица 1**

Определения девелопмента и его видов

| Понятие           | Формулировка   |
|-------------------|--|
| 1. Девелопмент    | – это развитие участка земли, создание продукта недвижимости [1]   |
| 2. Реновация      | – это существенное изменение идеи (концепции) проекта, либо объекта недвижимости, его позиционирования и, соответственно, каких-либо его характеристик, направленное на повышение его стоимости, повышение привлекательности для его потребителей (покупателей, арендаторов, посетителей) и т.п. [5] |
|                   | – это обновление территорий посредством перепланировки заброшенных промышленных зон с возможностью переоценки роли, функции и формы важной части города [6]  |
| 3. Редевелопмент  | – это направление, которое позволяет создать лучший ландшафт из экологически нарушенных территорий для дальнейшего продуктивного использования [7]   |
|                   | – это целенаправленное материальное изменение существующей недвижимости, направленное на изменение ее класса и/или изменение функционального назначения, в результате которого объект приобретает качественно новые свойства и характеристики, повышающие его стоимость [5]                          |
| 4. Ревитализация  | – это «оживление» территории или объекта, которые больше не функционируют [1]  |
|                   | – это создание активной, живой среды из «мертвых» городских пространств [8]  |
| 5. Джентрификация | – это реконструкция отдельных кварталов городов, интересных с исторической точки зрения или обладающих преимуществами с точки зрения экологии (районы около парков и скверов), с последующим поселением здесь состоятельных людей вместо проживавших тут раньше бедняков [9]                         |

**Таблица 2**

Особенности видов девелопмента

| Характеристика<br>Вид девелопмента | Масштаб<br>(отдельный объект / территория) | Специализация (для определенного вида зданий и территорий / для всех видов зданий и территорий) | Степень изменений после реализации (значительные / незначительные) | Изменение исходной концепции (присутствует / отсутствует) |
|------------------------------------|--|---|--|---|
| Реновация                          | Отдельный объект                           | Для всех видов зданий и территорий (больше для промышленных)                                    | Значительные   | Присутствует  |
| Редевелопмент                      | Отдельный объект или территория            | Для всех видов зданий и территорий  | Значительные   | Присутствует  |
| Ревитализация                      | Отдельный объект или территория            | Для всех видов зданий и территорий  | Значительные   | Присутствует / отсутствует                                |
| Джентрификация                     | Территория                                 | Определённый вид территории   | Значительные   | Присутствует / отсутствует                                |

Так постепенная перестройка бывших промышленных предприятий в последние годы указывает на актуальность применения нового подхода – реновации. Данный процесс, направленный на восстановление важных промышленных объектов для общественных нужд, указывает на решающую роль градостроительства и раскрывает возможность ослабления экономического спада [6]. Например, одним из самых масштабных проектов реновации бывшей промзоны в Европе является Кингс-Кросс, площадь которого составляет чуть больше 27 га. Всё началось в 2001 г., когда начали строить туннельную железнодорожную линию и реконструировать старое вокзальное здание на месте пустующих промышленных территорий. После этого здесь был восстановлен и открыт отель «Мидланд», что поспособствовало привлечению инвестиций в строительство новых современных зданий. Так, по плану должно быть построено около 2 тыс. новых единиц жилья и поселено примерно 7 тыс. чел. Несмотря на активный процесс строительства, Кингс-Кросс уже стал одним из самых модных районов Лондона [10].

Деятельность по редевелопменту все больше и больше становится ориентированной на экономические и социокультурные факторы. Поэтому направление редевелопмента подходит для разнообразных объектов и территорий. Введение редевелопмента в общественное сознание может в конечном итоге повлиять не только на рассмотрение заброшенных объектов, но и на изначальное строительство, учитывая его устойчивость и потенциальное использование для перепланировки [7]. Так, Нью-Йоркское архитектурное бюро ODA превратило бывшее здание сахарного завода Arbuckle Brothers в офисное здание с огромным блестящим стеклянным фасадом. Проект редевелопмента подарил «вторую жизнь» историческому промышленному зданию, построенному в 1898 г. и находившемуся в запустении около 50 лет. В 1991 г. собственником здания стала инвестиционная фирма Triangle Assets и доверило бюро ODA проект реновации. ODA сумела восстановить три оригинальных фасада кирпичной кладки на восточной, северной и южной сторонах здания и добавила, стеклянный западный фасад, ассоциируемый с кристаллами сахара, что даёт отсылку к истории здания [11].

В связи с тем, что многие строительные программы все больше ориентируются на восстановление и возрождение недвижимости или заброшенных зон, ревитализация становится эффективным инструментом для реализации проектов

по «оживлению» территорий. Такой подход должен обеспечивать баланс между перестройкой и мнением заинтересованных сторон, в том числе населения [12]. В России, как и в зарубежных странах, существуют успешные примеры ревитализации, одним из которых является московский Дизайн-завод «Флакон» (он расположен на месте бывшего завода по производству стекольных изделий). Более десяти лет назад группа компаний «Realogic» выкупила заводские помещения и создала творческое пространство, которое служит для объединения дизайна, моды, архитектуры и других направлений креативного бизнеса. Результатом ревитализации является создание творческого кластера в области промышленного дизайна в рамках офисного центра в стиле loft, пользующегося устойчивым спросом в среде творческой молодежи [13].

Когда происходит джентрификация, происходит смена жилья низкого качества, приближающегося к концу его экономического срока полезного использования, частично или полностью новой структурой жилья. Джентрификация может происходить двумя путями: сносом, если домовладельцы решат разрушить имеющуюся структуру, и внутренней реконструкцией жилищных условий при необходимости сохранения существующей структуры [14]. Хотя понятие джентрификации недостаточно распространено в России, мы имеем яркий пример данного направления – район Остоженка, расположенный в центре Москвы. За два десятилетия квартал с малоимущими семьями превратился в самый престижный район города, или «золотую милю». В данном районе и на улицах поблизости расположены одни из самых дорогих предложений по жилью в нашей стране. Рассматриваемая территория отличается качеством, элитарностью, высоким классом, комфортом, безопасностью и продуманной инфраструктурой (лучшие больницы, детские сады, школы, рестораны) [15].

Результаты исследования доказали выводы анализа последних публикаций. Так, каждый из проектов реновации, редевелопмента, ревитализации и джентрификации вносит свой вклад в развитие городской среды. Реновация подходит больше для перестройки отдельного объекта, в то время как джентрификация направлена на преобразование территорий. А редевелопмент и ревитализация могут быть использованы и в том, и в другом случае. Анализируя зарубежный и российский опыт, мы доказали предположения о сферах применения каждого из ис-

следуемых направлений, тем самым показали их выгодность и результативность.

### Выводы

Подведём итоги исследования видов девелопмента, направленные на преобразование городской среды. Во-первых, выбор способа реорганизации территории или объекта зависит как от характеристик самой территории или объекта, так и от конкретных особенностей каждого направления. Во-вторых, каждое направление девелопмента, основанное на своей специфике, имеет разные сферы применения: реновация – в основном бывшие промышленные объекты, редевелопмент – различные территории и объекты, в том числе и промзоны, требующие реорганизации, ревитализация – заброшенные зоны, в том числе также промзоны, джентрификация – бедные районы. В-третьих, реализованные проекты редевелопмента, реновации, ревитализации или джентрификации влияют на социально-экономические факторы посредством новых приобретённых качеств, таких как новое жильё, увеличение рабочих мест, привлечение инвестиций, повышение стоимости жилья, комфортность и качество. Наконец, можно сказать, редевелопмент, реновация, ревитализация и джентрификация улучшают среду обитания и повышают уровень жизни населения, имея при этом огромные перспективы развития.

### Список литературы

1. Сивцова А. Словарный запас: редевелопмент // Strelka mag [Электронный ресурс]. URL: <https://strelkamag.com/ru/article/vocabulary-redevelopment> (дата обращения: 24.11.2019).
2. Журбей Е.В., Давыборец Е.Н., Еленева Е.В. Редевелопмент как перспективный механизм развития муниципальных территорий: зарубежный и отечественный опыт // Журнал Ойкумена. Регионоведческие исследования. 2014. № 4. С. 90–118.

3. Демидова Е.В. Реабилитация промышленных территорий как части городского пространства // Академический вестник УралНИИпроект РААСН. 2013. № 1. С. 8–13.

4. Арляпова П.А., Родионова Е.В. Джентрификация и трансформация современного городского пространства (на примере российских городов) // Материалы III Международной научной конференции студентов и молодых ученых «Молодёжь, наука, технологии: новые идеи и перспективы» (Томск, 18 ноября 2016 г.). Томск: Томский государственный архитектурно-строительный университет, 2016. С. 13–16.

5. Редевелопмент и реновация. Сайт Key Capital [Электронный ресурс]. URL: [http://keycapital.ru/portfolio/redevelopment\\_i\\_renovatsiya/](http://keycapital.ru/portfolio/redevelopment_i_renovatsiya/) (дата обращения: 24.11.2019).

6. Antyufeev A., Ptichnikova G. Urban regeneration of plants territories in industrial cities of Russia: a case study in Volgograd // SHS Web of Conferences 35 (ICIE-201). 2017. January. 4 p. DOI: 10.1051/shsconf/20173501003.

7. Loures L. Post-industrial landscapes as drivers for urban redevelopment: Public versus expert perspectives towards the benefits and barriers of the reuse of post-industrial sites in urban areas. *Habitat International* 45. 2015. P. 72–81.

8. Редевелопмент, ревитализация и реновация территорий [Электронный ресурс]. URL: <https://uplanddevelop.ru/page2036617.html> (дата обращения: 27.11.2019).

9. Словарный запас: джентрификация // Strelka mag. 2014 [Электронный ресурс]. URL: <https://strelkamag.com/ru/article/vocabularygentrification> (дата обращения: 27.11.2019).

10. Пример реновации промзоны вокруг вокзала. 2017 [Электронный ресурс]. URL: <https://varlamov.ru/2674209.html> (дата обращения: 27.11.2019).

11. Леденева Н. ТОП-10 впечатляющих примеров редевелопмента зданий [Электронный ресурс]. URL: [https://www.architime.ru/specarch/top\\_10\\_redevelopment/reconstruction.htm](https://www.architime.ru/specarch/top_10_redevelopment/reconstruction.htm) (дата обращения: 27.11.2019).

12. Larsen K. Revitalizing the Parramore heritage renovation area: Florida's state housing initiatives partnership program and Orlando's historic African American community. *Housing Studies* 24:2. 2009. P. 173–201. DOI: 10.1080/02673030802705136.

13. Кузнецова С. Ревитализация промышленных объектов: создаем из завода креативный кластер // Онлайн-журнал для успешных людей BBF.RU. 2013 [Электронный ресурс]. URL: <https://bbf.ru/magazine/16/4008/> (дата обращения: 28.11.2019).

14. Munneke H.J., Womack K.S. Gentrification and the decision to renovate or teardown. *SSRN Electronic Journal*. 2013. № 54. P. 22–23. DOI: 10.2139/ssrn.2423647.

15. Ведрова Ю. Москва джентрифицируется // Журнал FromMillionRU [Электронный ресурс]. URL: <https://www.frommillion.ru/magazine/226-moskva-dzhentrifitsiruetsya/> (дата обращения: 28.11.2019).