

УДК 711.55-044.922:330.341

РЕДЕВЕЛОПМЕНТ В КАЧЕСТВЕ СРЕДСТВА РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ТЕРРИТОРИЙ ГОРОДА

Ермекова Карина Мансуровна, студент, направление подготовки 08.03.01 Строительство, Оренбургский государственный университет, Оренбург
e-mail: karina.ermekova4939@gmail.com

Научный руководитель: **Зайцева Ксения Николаевна**, старший преподаватель кафедры технологии строительного производства, Оренбургский государственный университет, Оренбург
e-mail: 130480@bk.ru

***Аннотация.** Цель данной статьи – выявить преимущества и сложности проведения редевелопмента промышленных территорий. Здесь рассматриваются особенности и преимущества данного процесса, а также основные сложности в его реализации. В процессе исследования выявлены ключевые факторы эффективности редевелопмента промышленных зон.*

Редевелопмент представляет собой комплексный процесс трансформации деградирующих промышленных территорий в современные, востребованные городские пространства. Данный подход позволяет повысить привлекательность городской среды, создать новые общественные зоны, стимулировать экономическое развитие и рационально использовать ограниченные городские земли. В заключение сформулированы рекомендации по оптимизации этого процесса, основанные на комплексном стратегическом подходе, активном взаимодействии с заинтересованными сторонами и государственно-частным партнерством.

***Ключевые слова:** редевелопмент, промышленные территории, городская трансформация, устойчивое развитие, стимулирование инвестиций, интегрированное планирование, взаимодействие с местным сообществом.*

***Для цитирования:** Ермекова К. М. Редевелопмент в качестве средства развития промышленных территорий города // Шаг в науку. – 2025. – № 1. – С. 18–23.*

REDEVELOPMENT AS A MEANS OF DEVELOPING INDUSTRIAL AREAS OF THE CITY

Ermekova Karina Mansurovna, student, training program 08.03.01 Construction, Orenburg State University, Orenburg
e-mail: karina.ermekova4939@gmail.com

Research advisor: **Zaitseva Ksenia Nikolaevna**, Senior Lecturer at the Department of Construction Production Technology, Orenburg State University, Orenburg
e-mail: 130480@bk.ru

***Abstract.** The purpose of this article is to identify the advantages and difficulties of redevelopment of industrial areas. This article discusses the features and advantages of this process, as well as the main difficulties in its implementation. In the course of the study, the key factors of the effectiveness of the redevelopment of industrial zones were identified.*

Redevelopment is a complex process of transformation of degraded industrial areas into modern, sought-after urban spaces. This approach makes it possible to increase the attractiveness of the urban environment, create new public areas, stimulate economic development and rationally use limited urban land. In conclusion, recommendations are formulated to optimize this process based on an integrated strategic approach, active interaction with stakeholders and public-private partnership.

***Key words:** redevelopment, industrial areas, urban transformation, sustainable development, investment stimulation, integrated planning, engagement with local community.*

***Cite as:** Ermekova, K. M. (2025) [Redevelopment as a means of developing industrial areas of the city]. *Shag v nauku* [Step into science]. Vol. 1, pp. 18–23.*



Промышленные территории в современных городах часто становятся центрами деградации и упадка. В настоящее время, заброшенные заводы, склады и фабрики являются проблемой общественного характера, так как негативно влияют на городскую среду, снижая привлекательность и качество жизни в находящихся районах. Однако грамотный редевелопмент таких территорий способен трансформировать заброшенные пространства в современные и востребованные.

В данном исследовании рассмотрены преимущества, и проблема редевелопмента индустриальных зон с возможностью определить его потенциал как средство развития муниципальной сферы [1].

Основная цель работы – выявить достоинства и сложности проведения редевелопмента промышленных территорий в городской среде.

Для достижения указанной цели необходимо решить следующие задачи:

- определить особенности и преимущества процесса редевелопмента промышленных территорий; выявить основные сложности и барьеры, возникающие при проведении редевелопмента промышленных зон;
- проанализировать успешное использование редевелопмента и выделить ключевые факторы их эффективности;
- сформулировать рекомендации по оптимизации процесса редевелопмента промышленных территорий в городах.

Процесс редевелопмента промышленных зон в городской среде играет важную роль в повышении привлекательности городских территорий. Зачастую заброшенные промышленные объекты становятся очагами криминогенности и неблагоустроенности, снижая комфорт и безопасность для жителей. Однако их трансформация и перепрофилирование позволяют улучшить облик городских районов, создать новые современные общественные пространства, такие как парки, скверы, пешеходные зоны, культурно-досуговые центры, которые становятся востребованными для горожан.

Редевелопмент промышленных территорий также стимулирует экономическое развитие, способствуя созданию новых рабочих мест, увеличению налоговых поступлений в бюджет и повышению инвестиционной привлекательности города. Переориентация промышленных площадок на новые функции позволяет более рационально и эффективно использовать ограниченные городские земли, отвечая актуальным потребностям развития. Кроме того, во многих случаях редевелопмент предполагает реконструкцию и адаптацию под новые нужды исторических промышленных зданий, обладающих архитектурной и культурной ценностью, тем самым сохраняя и приумножая городское историческое наследие [7].

Процесс перепрофилирования целого объекта или его части для использования в новой сфере или направлении представляет собой сочетание реконструкции, девелопмента и ревитализации [2]. Это комплексный процесс преобразования и обновления существующих территорий, как правило, промышленных или заброшенных городских участков. Редевелопмент нацелен на трансформацию этих пространств, придания им новых функций и улучшения качества городской среды.

Он выступает в пространственном развитии постиндустриальных городов явлением, которое заключается в перепрофилировании объектов недвижимости под более актуальное назначение с учетом изменений, происходящих в экономике, культуре и технологиях. Это комплексный процесс трансформации и обновления существующих, как правило, промышленных или заброшенных городских территорий [5].

Редевелопмент промышленных зон может происходить двумя основными способами:

- существующие здания на промышленной территории не сносятся, а только реконструируются и перепрофилируются под новые функции, такие как офисы, жилье, объекты социальной инфраструктуры или культуры;
- производится полный или частичный демонтаж зданий и сооружений на территории промышленной зоны, а на их месте строятся новые, более современные объекты недвижимости, отвечающие актуальным потребностям городского развития [4].

Такие территории становятся высоко привлекательными для инвесторов и девелоперов, что стимулирует дальнейшее развитие и создание необходимой современной инфраструктуры: транспортных развязок, торговых центров, социальных объектов.

В экономической сфере редевелопмент промышленных зон ведет к созданию новых рабочих мест и сфер занятости населения на обновленных территориях. Это увеличивает налоговые поступления в бюджет за счет более эффективного использования земель и недвижимости, а также привлекает инвестиции в развитие городской инфраструктуры и объектов недвижимости [3]. В результате формируются новые центры притяжения бизнеса, творческие и инновационные кластеры.

Устойчивое развитие территорий обеспечивается за счет повышения эффективности использования городских земель, сокращения экспансии застройки на свободные участки [6]. Также важно сохранение и рациональное использование объектов исторического и культурного наследия, внедрение «зеленых» технологий, повышающих экологичность городской среды, и общее улучшение качества жизни и благоустройства районов.

Таким образом, комплексный подход к редевелопменту промышленных зон позволяет достичь устой-

чивых положительных результатов в городском развитии, сочетающих экономический рост, улучшение городской среды и повышение качества жизни жителей.

Проектов оригинальных преобразований промышленных зданий в мировой и отечественной практике очень много, одним из таких удачных примеров является реконструкция построенной в 1894 году мельни-

цы купца Зарывного в городе Оренбурге. Это первый для города опыт реконструкции в столь популярном сегодня стиле лофт. Мельничный лофт купца Зарывного находится в центре города Оренбурга на улице Цвиллинга.

До реконструкции мельница была в крайне плачевном состоянии, это заметно на рисунках 1, 2.



Рисунок 1. Мельница купца Зарывного в г. Оренбурге

Источник: взято из книги Райский П. Д. Путеводитель по городу Оренбургу: с очерком его прошлого и настоящего, иллюстрациями и планом – Оренбург: Губернская типография, 1915. – С. 133–134



Рисунок 2. Мельница купца Зарывного до реконструкции

Источник: взято из книги Райский П. Д. Путеводитель по городу Оренбургу: с очерком его прошлого и настоящего, иллюстрациями и планом – Оренбург: Губернская типография, 1915. – С. 133–134

Однако мельницу привели в порядок, реконструировали, облагородили и превратили из заброшенной

мельницы в бизнес-центр в стиле лофт (рисунок 3).



Рисунок 3. Бизнес-центр в городе Оренбурге на улице Цвиллинга

Источник: взято из книги Райский П. Д. Путеводитель по городу Оренбургу: с очерком его прошлого и настоящего, иллюстрациями и планом – Оренбург: Губернская типография, 1915. – С. 133–134

Сильные стороны редевелопмента:

- удобное расположение в центре города с хорошей транспортной доступностью;
- многопрофильность деятельности;
- наличие современных коммуникаций и технологий в здании.

Слабые стороны:

- одиночное здание в окружении скучной городской застройки (неуместность);
- неопределенный правовой статус;
- слабый маркетинг.

Возможности:

- градостроительная политика;
- организация и проведение различных мероприятий;
- привлечение новых арендаторов из различных сфер бизнеса для создания многофункционального центра.

Угрозы:

- конкуренция со стороны других офисных центров и коммерческой недвижимости в городе;
- необходимость постоянного обновления и ремонта уникального исторического здания (согласно требованиям ГОСТ и СП);
- экономические кризисы.

Для более широкого анализа ситуации была составлена таблица SWOT, где представлены баллы, отражающие сильные и слабые стороны использования

редевелопмента (таблица 1).

Анализ сильных и слабых сторон, возможностей и угроз проекта реконструкции офисного здания в Оренбурге показывает, что внутренние факторы имеют положительную оценку. Наиболее сильными сторонами являются удобное расположение в центре города с хорошей транспортной доступностью и наличие современных коммуникаций и технологий в здании. Наибольшую угрозу представляет неопределенный правовой статус объекта.

Среди возможностей максимально значимой является организация и проведение различных мероприятий. Наибольшее отрицательное влияние оказывает конкуренция со стороны других офисных центров и коммерческой недвижимости в городе.

Для повышения конкурентоспособности проекта необходимо учитывать влияние внешних угроз, в частности, появление аналогичных офисных центров, и обеспечивать постоянное обновление и ремонт здания в соответствии с современными требованиями. Важно также решить вопрос с неопределенным правовым статусом объекта.

Адаптация здания под современные стандарты без потери архитектурной ценности, а также совершенствование маркетинговой деятельности могут стать ключевыми факторами успешного развития данного проекта редевелопмента.

Таблица 1. Обобщенная количественная оценка SWOT-анализа

| Сильные стороны | Баллы | Слабые стороны | Баллы |
|--|-------|--|-------|
| Удобное расположение в центре города с хорошей транспортной доступностью | 27 | Слабый маркетинг | 25 |
| Многопрофильность деятельности | 26 | Одинокое здание в окружении скучной городской застройки (неуместность) | 26 |
| Наличие современных коммуникаций и технологий в здании | 27 | Неопределенный правовой статус | 27 |
| Итого | 80 | Итого | 77 |
| Угрозы | | Возможности | |
| Конкуренция со стороны других офисных центров и коммерческой недвижимости в городе | 28 | Организация и проведение различных мероприятий | 28 |
| Необходимость постоянного обновления и ремонта уникального исторического здания | 26 | Градостроительная политика | 24 |
| Экономические кризисы | 25 | Привлечение новых арендаторов из различных сфер бизнеса для создания многофункционального центра | 27 |
| Итого | 79 | Итого | 78 |

Источник: разработано автором

Проанализировав возможности и угрозы для проекта редевелопмента офисного здания в Оренбурге, можно сделать следующие выводы.

Угрозы:

- конкуренция со стороны других офисных центров и коммерческой недвижимости в городе. Для нейтрализации этой угрозы необходимо проводить активную рекламную кампанию, участвовать в выставках и специализированных мероприятиях, подчеркивая уникальные особенности и преимущества здания;
- необходимость постоянного обновления и ремонта уникального исторического здания. Решением является адаптация здания под современные стандарты без потери архитектурной ценности, например, установка современных систем безопасности, коммуникаций, отопления и кондиционирования;
- экономические кризисы. Для снижения рисков необходим комплексный подход и постоянный мониторинг ситуации на рынке аренды офисных помещений.

Возможности:

- организация и проведение различных мероприятий. Активные маркетинговые мероприятия по привлечению новых компаний-арендаторов с выгодными условиями;
- градостроительная политика. Расширение городской застройки, строительство и благоустройство

жилых комплексов вблизи офисного центра;

- привлечение новых арендаторов из различных сфер бизнеса для создания многофункционального центра.

Комплексное использование имеющихся возможностей и нейтрализация угроз позволит повысить конкурентоспособность и успешно развивать проект редевелопмента офисного здания в Оренбурге.

Подводя итоги исследования, можно сказать, что редевелопмент промышленных территорий в городской среде обладает значительным потенциалом как средство повышения качества городской среды, развития экономики и рационального использования земельных ресурсов. Несмотря на существующие сложности, связанные со значительными финансовыми затратами, экологическими рисками и конфликтами интересов, анализ успешно позволяет сформулировать ключевые факторы эффективности данного процесса. Применение комплексного, стратегического подхода, активное вовлечение всех заинтересованных сторон, сбалансированное развитие коммерческих и общественных функций, бережное отношение к промышленному наследию, а также государственно-частное партнерство могут стать основой для успешной реализации проектов редевелопмента промышленных территорий в городах.

Литература

1. Баранова А. В., Жидков О. Н. Редевелопмент промышленных территорий как фактор устойчивого развития городов // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. – 2018. – Т. 8, № 1. – С. 15–24.
2. Лазарева Е. А., Коротин Д. С. Редевелопмент промышленных территорий как средство повышения эффективности использования городских земель // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2017. – № 7. – С. 78–86.
3. Редевелопмент промышленных территорий: опыт Москвы и других городов / под ред. А. А. Высоковского. – М.: НИУ ВШЭ, 2018. – 160 с.
4. Рябова Т. Ф., Капустин А. С. Редевелопмент промышленных территорий: зарубежный опыт и российская практика // Экономика строительства. – 2020. – № 3. – С. 45–54.
5. Сидоров В. П., Макеев А. Г. Редевелопмент промышленных территорий как фактор устойчивого развития города // Вестник волгоградского государственного архитектурно-строительного университета Серия: Строительство и архитектура. – 2019. – № 1. – С. 157–163.
6. Стратегии и инструменты редевелопмента промышленных территорий // С. Б. Сиваев [и др.] – М.: Фонд «Институт экономики города», 2017. – 132 с.
7. Тругнев Э. К., Бородкин А. А. Редевелопмент промышленных территорий в крупных городах // Градостроительство. – 2016. – № 1. – С. 18–25.

Статья поступила в редакцию: 21.06.2024; принята в печать: 27.02.2025.

Автор прочитал и одобрил окончательный вариант рукописи.