

**Котляров Максим Александрович**

д-р экон. наук, профессор

ФГБОУ ВО «Уральский государственный

экономический университет»

г. Екатеринбург, Свердловская область

## **ЭКОНОМИЧЕСКАЯ НАУКА И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: НОВЫЙ РАКУРС ИССЛЕДОВАНИЙ**

*Аннотация:* эффективное развитие городских территорий требует совершенствования методологического аппарата, инструментария и подходов к оценке достигнутых результатов, используемых в экономической науке и градостроительстве. Тенденцией в мировой науке становится применение междисциплинарного подхода при разработке стратегий развития городов. Развитие научных исследований в данном направлении становится насущным требованием и для современной России.

**Ключевые слова:** развитие территории, градостроительство, девелопмент, экономическая эффективность.

Эффективное развитие городов, что воплощается в создании комфортной среды для жизни и профессиональной деятельности людей, а также в повышении инвестиционной привлекательности городских территорий, является одним из приоритетов государственной политики современной России. В этой связи градостроительная деятельность (деятельность по развитию городских территорий, созданию и преобразованию объектов недвижимости) обретает все более экономический характер, т.е. ориентацию на удовлетворение потребностей людей и обеспечение интересов субъектов, осуществляющих деловую активность на данной территории.

Мировой тенденцией становится объединение знаний и лучших мировых практик, выработанных в таких науках и областях знания как экономика города, градостроительство, девелопмент недвижимости и территорий, экономическая

теория (в частности, микроэкономика), право, поведенческая экономика, маркетинг, финансы, социология и психология. Междисциплинарный подход при планировании развития города, в рамках которого ключевым фактором является соединение подходов из сферы экономики и градостроительства, становится одним из условий обеспечения привлекательности города для жителей и инвесторов.

В зарубежной науке можно выделить целую плеяду авторов и научных школ, которые системно работают над проблемами интеграции экономики и градостроительства, рассматривают проблемы развития городских территорий с позиции интересов граждан и субъектов инвестиционной деятельности. Среди прочих стоит отметить цикл исследований, вышедших под эгидой Лондонской школы экономики и особенно работу «Связи между градостроительством и экономической эффективностью» (П. Чешир, Т. Лейниг, М. Натан, Г. Оверман) [1]. Авторы данной работы оценивают эффективность градостроительной политики Великобритании на основе анализа динамики рынка недвижимости (доступность жилья, изменения цен и арендных ставок на рынке жилой и коммерческой недвижимости, волатильность рынка), состояния сектора розничной торговли и услуг (в т.ч. занятость в данных сферах деятельности), преимущества и недостатков государственного стимулирования девелопмента застроенных и незастроенных территорий.

Значительный вклад в изучаемую проблему внесли ученые Н. Брукс (обоснование междисциплинарной науки, сочетающей микроэкономику, градостроительство и поведенческую экономику); Н. Каза и Дж. Кнаап (разработчики принципов градостроительного планирования для экономистов); К. Донахью (развитие идеи о системе управления инфраструктурой современных городов); П. Гордон и Г. Ричардсон (связавшие развитие структуры города, политики по управлению городами и экономический рост); А. Анас (экономические аспекты чрезмерного разрастания современных городов); Дж. Перски, В. Вивель (экономические аспекты централизации и децентрализации городов, интересы населения и социальной справедливости) [2].

В современной практике востребованы исследования, содержащие научное обоснование планирования городских территорий, основанной на представлении городских территорий как мест концентрации экономических интересов определенных сторон (жители, субъекты малого бизнеса, девелоперские и инфраструктурные компании, инвесторы, органы государственной власти и местного самоуправления).

В настоящее время при оценке эффективности преобразований городских территорий с позиции экономики в расчет принимаются созданные чистые блага безотносительно к конкретному местоположению. В градостроительной оценке эффективность подразумевает повышение привлекательности конкретного местоположения, зачастую без учета интересов «проигравших» вследствие изменений. В этой связи подход органов, ответственных за развитие городской среды, не может быть только экономическим, или только градостроительным. В основе градостроительного планирования должен быть заложен не просто применяемый в настоящее время нормативный подход (например, показатели обеспеченности территории парковочными местами, объектами социальной инфраструктуры и др.), который зачастую отождествляется с экономическим, а методы, позволяющие оценить динамику социально-экономических показателей, сформировавшихся на преобразуемой территории.

Данная научная проблема представляется многоаспектной прежде всего в таких прикладных направлениях, как: развитие рынка доступного жилья, редевелопмент городских территорий, проблемы принудительного изъятия земель и интересы населения, процессы джентрификации и вытеснения определенных групп населения, учет мнения населения в процессе градостроительной деятельности, создание комфортной среды, инвестиционная привлекательность городских территорий, антимонопольное регулирование в процессе градостроительной деятельности и даже обеспечение социальной стабильности и снижение уровня городской преступности.

Объединение научного инструментария и подходов в исследовании, принятых в экономике и градостроительстве, что, главным образом, выразится в

оценке выгод от преобразований городских территорий применительно к конкретному местоположению и с учетом распределенных убытков (анализ интересов «проигравших» от реализации проектов развития территорий) позволит повысить эффективность процедур планирования развития городских территорий, а также по-новому подойти к выработке критериев экономической эффективности градостроительной деятельности, что в итоге даст возможность для снижения остроты конфликтов и социальной напряженности в ходе территориальных преобразований.

Для России данное исследование и такой ракурс рассмотрения проблемы эффективного развития городских территорий представляет особую актуальность в силу того, что формирование и практическая реализация градостроительной стратегии еще только начинается, при этом наша страна отличается значительным количеством конфликтов, возникающим именно из-за несоблюдения принципа баланса интересов между группами, заинтересованными или вовлеченными в преобразование конкретных городских территорий.

### ***Список литературы***

1. Paul Cheshire, Tim Leunig, Max Nathan, Henty Overman. Links Between Planning and Economic Performance: Evidence Note For LSE Growth Commission, 2012 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.lse.ac.uk>
2. The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning, edited by Nancy Brooks, Kieran Donaghy, and Gerrit-Jan Knaap. – New York: Oxford University Press, 2012.