



Кейс: Джентрификация

презентацию подготовили :

Брагина Кристина,

Тибилова Диана,

Кондрашова Ксения,

Новоселов Даниил,

Марашев Муслим,

Лапшин Александр,

Казарян Самвел,

Репин Лев

- **Джентрифика́ция** (англ. gentrification) — реконструкция (ревитализация) пришедших в упадок городских кварталов путём благоустройства и последующего привлечения более состоятельных жителей.
- В результате джентрификации происходит повышение среднего уровня доходов населения района за счёт замены жителей с низкими доходами на более состоятельных.

- Средний уровень доходов населения стремится вверх;
- Количество рабочих и малообеспеченных семей снижается;
- Среди населения появляются молодые перспективные и обеспеченные граждане;
- Приток более состоятельного населения способствует снижению преступности;
- Способствует развитию экономики;
- В целом городская земля используется эффективней;
- Заселяемый район начинает выполнять коммерческую, деловую и социальную функции;

Положительные эффекты джентрификации:

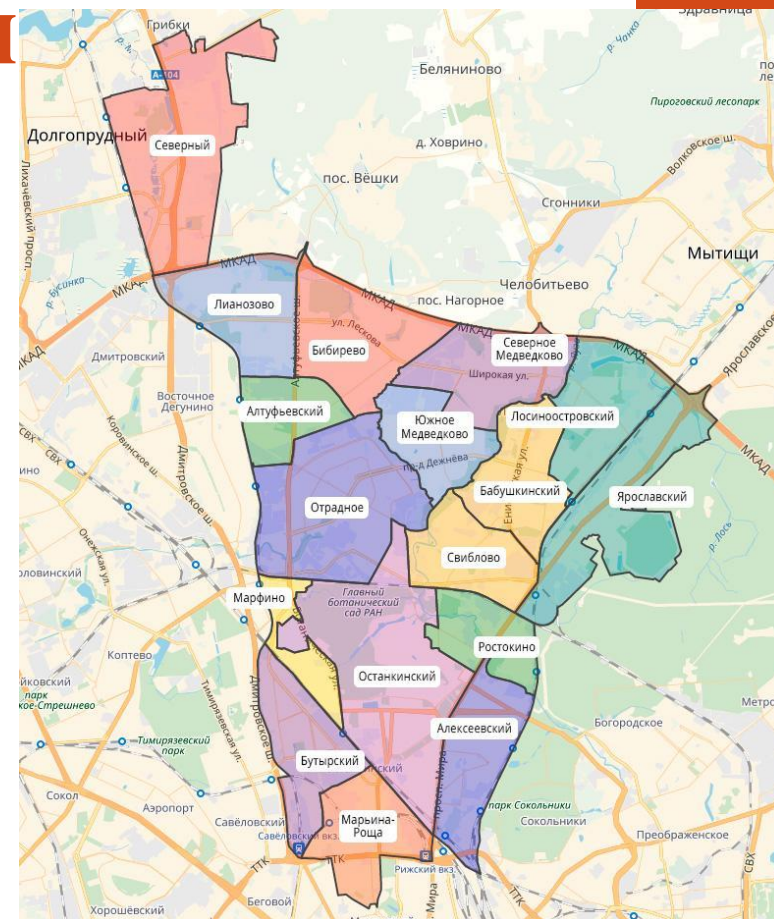
- Джентрификация может привести к принудительному выселению и вынужденной бездомности;
- Может повлечь за собой классовые столкновения и вражду;
- Может быть ликвидация строения, зачастую без оглядки на историческую и культурную ценность архитектурного сооружения;
- Возрастают цены на аренду жилья;
- Стоимость недвижимости увеличивается.

Отрицательные эффекты джентрификации:

Джентрификация Северо-Восточного округа (СВАО) города Москвы

Северо-Восточный округ города Москвы имеет в себе 17 районов. Площадь района 101,883 км² и населен 1 249 384 человеками. Дата образования района 10 июля 1991 года

В состав СВАО входят 17 районов: Алексеевский, Алтуфьевский, Бабушкинский, Бибирево, Бутырский, Лианозово, Лосиноостровский, Марфино, Марьиная роща, Северное Медведково, Южное Медведково, Останкинский, Отрадное, Ростокино, Свиблово, Северный и Ярославский.



- Строительство вблизи станций МЦК современных жилых комплексов «Поколение» и «Настроение»

ЖК «Поколение»

- Жилой квартал класса «Комфорт +» в районе Отрадное, всего в 7-ми минутах ходьбы от станции метро «Окружная», с прекрасной транспортной доступностью и продуманной инфраструктурой благоустроенных дворов.
- Покупателям предлагаются более 40 видов планировочных решений – от компактных однокомнатных квартир (31,7 м²) до просторных трехкомнатных квартир площадью 109 м². Изюминка проекта – двухуровневые квартиры со вторым светом, высота потолка в которых достигает 5,7 метра.
- ЖК «Поколение» – это пространство, где приятно растить детей, прививая им семейные традиции. Место, где чувствуешь себя спокойно и хорошо, потому что ты – дома!
- Жилой комплекс на севере Москвы
- Три станции метро в шаговой доступности
- Последняя стадия строительства
- Детский сад и школа на территории комплекса
- Подземный паркинг
- Огороженная охраняемая территория



ЖК “Настроение”

- ЖК «НАСТРОЕНИЕ» - это жилой комплекс класса «Комфорт +», специально спроектированный с переменной этажностью — в его составе четыре корпуса от 8 до 22 этажей. Перепады высотности продуманы так, чтобы обеспечивать жителям верхних этажей вид на парк «Лосиный остров», вход в который начинается всего в 400 метрах от дома «НАСТРОЕНИЕ».
- Более 30 видов планировок
- Колясочные и кладовки
- Своя инфраструктура
- Сады и школы в соседнем дворе
- 15 мин. пешком до МЦК
- 400 м до парка «Лосиный остров»



Джентрификация Восточного административного округа

- Восточный административный округ — один из 12 административных округов города Москвы. Включает в себя 16 районов. До 1 июля 2012 года являлся самым крупным по территории и вторым по численности округом Москвы и занимал 14,3 % (ныне — 6 %) территории города. Код ОКАТО — 45 263 000 000

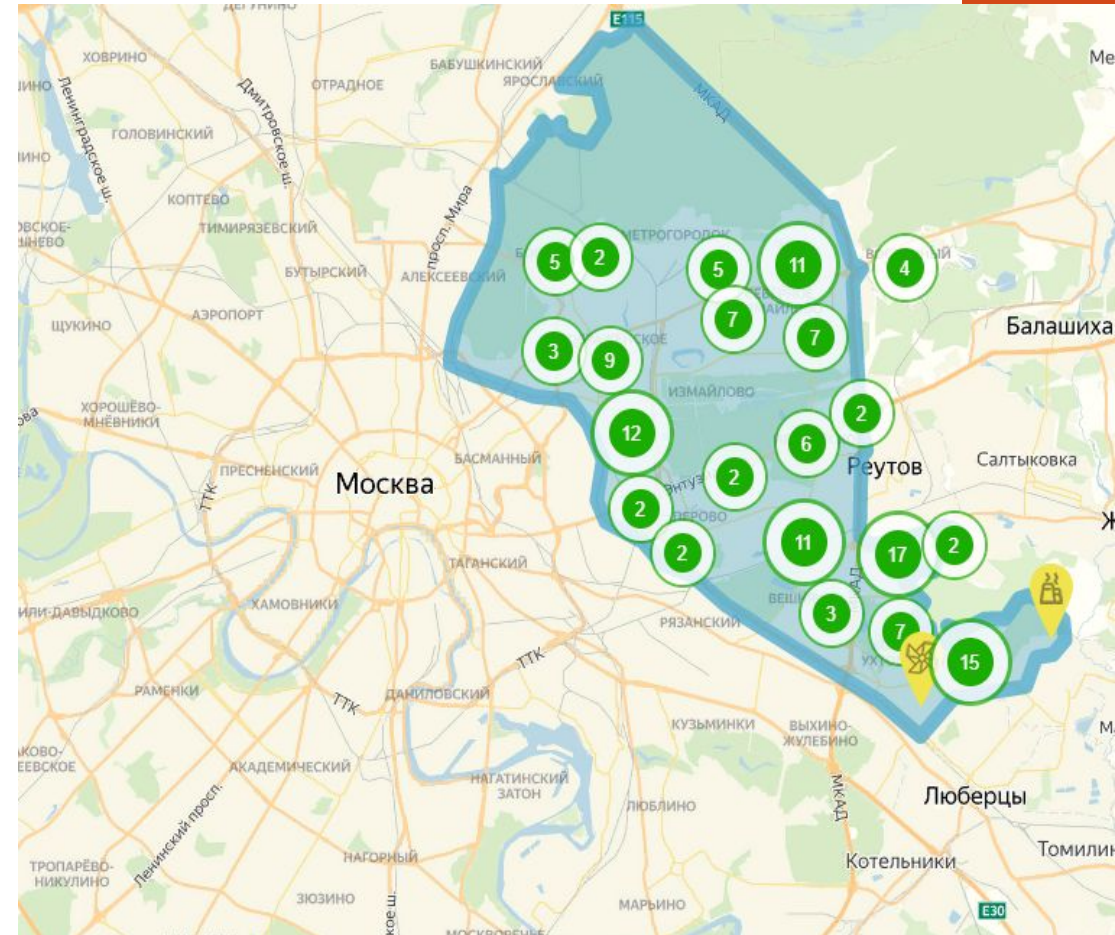
В состав ВАО входят 16 районов: Богородское, Вешняки, Восточный, Гольяново, Ивановское, Восточное Измайлово, Измайлово, Северное Измайлово, Косино-Ухтомский, Метрогородок, Новогиреево, Новокосино, Перово, Преображенское, Соколиная гора и Сокольники

В последнее время все более четко Восточный административный округ позиционируется на рынке как непристижные окраины. Сильно снижает их привлекательность неблагоприятная экологическая обстановка, поэтому элитное жилье и жилье бизнес-класса строится здесь в незначительном количестве в районах.



Джентрификация Восточного административного округа

- В ближайшие годы Восточный административный округ станет одним из самых комфортных для жизни уголков Москвы. Здесь насчитывается свыше 70 площадок по строительству, реконструкции и благоустройству самых разных социальных и инфраструктурных объектов.
- «В ближайшие годы Восточный округ станет одним из основных очагов джентрификации на карте недвижимости Москвы, – прогнозирует управляющий партнер компании Метриум (участник партнерской сети CBRE) Мария Литинецкая. – Это происходит благодаря стремительной конверсии промышленных зон, а также удачному расположению относительно центра столицы. При этом здесь есть огромный рекреационный потенциал благодаря большим зеленым зонам. Мы отмечаем постоянный рост числа новых проектов в этой локации, и в ближайшие годы этот процесс будет продолжаться»



ЖК “Level Амурская”

- Жилой комплекс комфорт-класса, состоящий из десяти башен, объединенных попарно стилобатами в композицию из пяти блоков-кварталов. Комплекс строится по монолитной технологии: комбинированный вентилируемый фасад, в отделке используется клинкерный кирпич, гранит, металлические решетки. Уникальная концепция благоустройства предполагает ландшафтный дизайн в каждом дворе, озеленение кровель, единая прогулочная зона и собственный парк.



Проявления джентрификации в крупных, средних и малых городах РФ

- Общеизвестным примером является город Сочи.
- До того, как стало известно, что в 2014 году Сочи станет столицей XXII зимних олимпийских игр, а также станет городом-хозяйном гран-при России 2014 года и всемирно известной гонки Формула-1, 2016 года, стоимость аренды в жилых районах города и цены на различные услуги являлись относительно стабильными.
- Однако с начала 2018 года ситуация в городе начала заметно меняться. Цены на жилье даже в самых отдаленных и неблагоустроенных районах возросли во множество раз, а агентства по недвижимости обзавелись десятками новых офисов.



Томск

- Одним из наиболее современных и интересных примеров «джентрификации через культуру» можно считать комплекс «Изумрудный город».
- Основу комплекса составляет торговый центр, который включает в себя фудкорт, кафе и рестораны, а также развлекательную инфраструктуру.
- Комплекс расположился в районе, ранее являющимся частным сектором, практически в центре города, и считавшимся прежде местными «трущобами».

Появление такого комплекса в городе влечет за собой несомненное количество плюсов:

- Во-первых, появление инфраструктуры в том районе, в котором ее ранее можно сказать и не было вовсе.
- Во-вторых, облагороженная территория вокруг, появление остановок общественного транспорта, новых транспортных маршрутов и мест отдыха на прилегающей территории.
- В-третьих, нельзя забывать и о социокультурном эффекте такого места, являющегося в настоящее время поистине местом притяжения горожан, разных возрастов и социального положения. Сегодня город Томск продвигает бренд «Изумрудный город».



Москва

Самый яркий пример джентрификации в Москве — район Остоженка.

- Всего за пару десятилетий квартал со скромными запросами жителей, расположенный в центре Москвы, превратился в самый престижный район города, так называемую «золотую милю».



- На улице Остоженка, а также на всех прилегающих улицах расположены одни из самых дорогих предложений по жилью в нашей стране.
- Район Остоженка расположен в историческом центре Москвы: помимо прекрасных исторических ансамблей (Храм Христа Спасителя, набережная Москвы-реки, музеи и пр.) здесь находится продуманная инфраструктура — лучшие больницы, детские сады, школы, рестораны.

Проявление джентрификации в зарубежных городах

- *Район Шордич (Лондон, Великобритания)*
- Бывший индустриальный квартал, в котором жили эмигранты и рабочие, раньше здесь была полная нищета.
- Сюда съезжали жители из Франции, Восточной Европы и Южной Азии. Они были бедны и жгли костры прямо на улицах.
- гугеноты завезли сюда ткацкие станки, и в Шордиче зародилась текстильная и мебельная промышленность.



- С конца 90-х в Шордич съехались представители творческих профессий — художники, музыканты и дизайнеры.
- Сегодня здесь дома разукрашены талантливыми граффити-художниками, а международные банки, консалтинговые и IT-компании открывают в районе свои офисы.
- По инициативе британских властей в Шордиче был создан кластер технологических стартапов Техсити, благодаря которому в район пришли молодые предприниматели



46,9%

НАСЕЛЕНИЯ
СОСТАВЛЯЮТ ЛЮДИ
В ВОЗРАСТЕ 25 – 44 ЛЕТ,
ЧТО ПОЧТИ В 2 РАЗА
БОЛЬШЕ, ЧЕМ В ЦЕЛОМ
ПО ВЕЛИКОБРИТАНИИ



24,3%

ЖИТЕЛЕЙ –
ПРЕДСТАВИТЕЛИ
ТЕХНИЧЕСКИХ
ПРОФЕССИЙ, ЧТО
В 2 РАЗА БОЛЬШЕ, ЧЕМ
ПО СТРАНЕ



83,5%

ЖИТЕЛЕЙ СНИМАЮТ
ЖИЛЬЁ В АРЕНДУ, ЧТО
ПОЧТИ В 2,5 РАЗА
БОЛЬШЕ, ЧЕМ
ПО СТРАНЕ



>80

ТЕХНОЛОГИЧЕСКИХ
КОМПАНИЙ
РАСПОЛОЖЕНЫ В ЭТОМ
РАЙОНЕ

Фолс Крик (КАНАДА, ВАНКУВЕР)

- Расположенный в одноимённой бухте, до середины XX в. был промышленным центром Ванкувера,
- пожар 1960 г. практически полностью уничтожил всю инфраструктуру района.
- К 70–80 гг. власти взялись за благоустройство территории, а проведённая в Ванкувере Всемирная выставка Экспо-86 привлекла к району внимание инвесторов, которые построили в Фолс Крик множество высотных жилых комплексов, обустроили парки и набережную.



Некоторые особенности

Район Остоженки, примыкающий к Кремлю, считается единственным цельным примером джентрификации в России.

- К исходу советского периода он на 70% состоял из коммуналок.
- Наличие архитектурных зданий
- Самая дорогая недвижимость

Последствия:

- 40% домов не соответствуют санитарным нормам
- Снесена большая часть исторических зданий
- Некачественное благоустройство

Особенности протекания джентрификации в районе Остоженки

Некоторые особенности

- Наличие исторических домов в центре города
- Наличие старых музеев

Последствия:

Местные власти решили избавиться от 17 исторических домов в центре (содержать традиционную деревянную постройку очень трудно)

Джентрификация могла бы спасти исторические здания — например, через развитие туризма (отели вместо жилья)

Особенности протекания джентрификации в городе Боровск (Калужская область)

Некоторые особенности

- Обзаводится новыми кофейнями, гастропабами
- Расширение улиц

Последствия:

- Увеличение цен на недвижимость примерно на 22%
- Повышение налогов

Особенности протекания джентрификации в районе Хакни, Лондон

Некоторые особенности

- Открытие высокоскоростной ветки (между Парижем и Бордо)
- Открытие новых музеев

Последствия:

- Увеличение цен на старую недвижимость
- После джентрификации цены на аренду жилья увеличились
- Увеличение пробок
- Проблемы с трудоустройством

Особенности протекания джентрификации в городе Бордо, Франция

Нормативные документы стратегических документах Москвы проблемы джентрификации



Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ(ред. от 02.08.2019)

Статья 5.1. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий,

- Сложность управления джентрификацией в РФ обуславливается социальной направленностью государства, что негативно влияет на развитие городской среды.
- Поэтому для РФ актуальна джентрификация нежилых кварталов.
- Джентрификации жилых кварталов сложна в исполнении, и, как показала практика, приносит негативный эффект в виде "вымирания" районов.

Управление джентрификацией в РФ