

УДК 332.7

© Э. В. Занемунчик, аспирант
(Санкт-Петербургский государственный
архитектурно-строительный университет,
Санкт-Петербург, Россия)
E-mail: elza.zanemunchik@mail.ru

DOI 10.23968/1999-5571-2025-22-2-131-139

© E. V. Zanemunchik, post-graduate student
(Saint-Petersburg State University
of Architecture and Civil Engineering,
St. Petersburg, Russia)
E-mail: elza.zanemunchik@mail.ru

АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ТЕНДЕНЦИЙ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

ANALYSIS OF THE MAIN TRENDS IN THE DEVELOPMENT OF THE URBAN ESTATE MARKET

В статье исследуются современные тенденции развития и расширения городских территорий, методы редевелопмента и джентрификации. Проанализированы тенденции изменения объектов недвижимости как выгодного вложения инвестируемых средств, с одной стороны, и как проблема при проведении их реконструкции, с другой стороны. Определены причины развития редевелопмента старых городских объектов недвижимости; возможности, которые предоставляет данная тенденция, а также ее плюсы, минусы и последствия. Рассмотрены меры государственного регулирования процессов обновления депрессивных районов, позволяющие развивать не только районы, но и малый и средний бизнес.

Ключевые слова: редевелопмент, реконструкция, ревитализация, джентрификация, городской рынок недвижимости.

This article explores the current trends in the development and expansion of urban areas, namely redevelopment and gentrification methods. The author analyzes the trends of real estate objects as a profitable investment of invested funds, on the one hand, and as a problem in their reconstruction, on the other hand. The reasons for the development of redevelopment of old urban real estate, the opportunities offered by this trend; its pros, cons and consequences, if the process is not controlled, are defined. The measures of state regulation of the processes of renovation of depressed areas are considered, which allow developing not only neighborhoods and houses, but also small and medium-sized businesses.

Keywords: redevelopment, reconstruction, revitalization, gentrification, urban real estate market.

Введение

Изменение условий купли-продажи на городском рынке недвижимости сегодня обуславливается как внешними, так и внутренними факторами отраслей экономики и строительства в государстве. В период с 2020 года условия покупки недвижимости менялись от более выгодных к более жестким и менее доступным способам приобретения. В связи с тем что условия приобретения жилья изменяются, строительные компании

вынуждены использовать дополнительные меры по привлечению покупателей, проектируя объекты недвижимости таким образом, чтобы покупатель мог рассчитывать на их экологичность, долгосрочность, вместительность, удобную транспортную доступность и инфраструктуру. События последних лет актуализируют проведение анализа основных тенденций развития городского рынка недвижимости на примере Санкт-Петербурга.

Рынок недвижимости в настоящее время испытывает стресс в связи с возникающими проблемами при поиске надежных поставщиков строительных материалов, рабочей силы и обеспечении требуемого спроса в связи с ограничением банками ипотечных программ. Строительство и получение разрешения на возведение новых жилых комплексов становятся более сложными, поэтому требуется рассмотреть альтернативные методы расширения рынка недвижимости.

Сегодня все чаще стали использоваться методы редевелопмента районов и объектов недвижимости [1]. Редевелопмент позволяет не расширять территорию строительства за чертой города, обновлять депрессивные районы, места заброшенного строительства, бывшие производственные территории, места вблизи железных дорог и повышать уровень спроса на недвижимость и интерес инвесторов к приобретению жилья в данном районе [2]. При помощи таких методов редевелопмента, как реновация, ревитализация, реконструкция, джентрификация, можно обновить участок или отдельный объект, что позволяет улучшить внешний облик города и развить инфраструктуру вблизи преобразованного района [3].

Материалы и методы

При анализе основных тенденций развития городского рынка недвижимости использовались общие методы исследования, включающие теоретические аспекты редевелопмента городских территорий, статистический анализ показателей изменения спроса на недвижимость и ряда других факторов, влияющих на развитие рынка недвижимости. В основном данные взяты из различных интернет-ресурсов, а именно: официальный сайт Росреестра; сайты, содержащие данные по ценам на жилую недвижимость за последние 5 лет (сайт Дом.РФ и ЦИАН); работы зарубежных авторов, в которых рассматриваются вопросы редевелоп-

мента городских районов и эффективности способа повышения спроса на объекты недвижимости.

Кроме этого, рассматриваются меры государственной поддержки обновления и развития территорий, финансирование социального жилья. К таким мерам относится реализация государственной программы по Постановлению Правительства РФ №1710 от 30.12.2017 «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации»¹. Реализация данной программы позволяет, с одной стороны, развивать территории малонаселенных городов или старых районов и домов мегаполисов, повышать уровень жизни населения, с другой стороны, увеличивать стоимость расположенных рядом объектов городской недвижимости.

Результаты исследования

В больших городах недостаточно осуществлять расширение территории застройки за счет новых жилых комплексов (ЖК), поскольку это усложняет доступность к центру города и создает транспортный коллапс на въезде в мегаполис. Следовательно, рассматриваются варианты редевелопмента старых, депрессивных или промышленных районов города для строительства новой жилой или коммерческой недвижимости [4].

Реновация или реконструкция депрессивных районов пришла в Россию в конце 1990-х годов с Запада, где уже в начале XX века начал развиваться редевелопмент старых промышленных зданий и продолжает использоваться по настоящее время [5]. Данный способ реализации земельных участков и пустующих бывших производственных помещений позволяет развивать малое и среднее предпринимательство в «оживляемом» районе или здании, привлекать больше людей на рабочие места или на постоянное место

¹ Постановление Правительства РФ №1710 от 30.12.2017 «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации». URL: <https://base.garant.ru/71849506/>

жительства в обновленных домах. Примерами успешного редевелопмента территорий в Санкт-Петербурге могут служить «Лофт Проект Этажи», Новая Голландия, Севкабель Порт [6]. Эти проекты позволили увеличить количество туристов и, как следствие, повысить стоимость недвижимости в расположенных рядом районах [7].

В редевелопменте активно участвуют органы власти, решающие вопросы развития территорий [8]. Регулирование методов редевелопмента на территории Санкт-Петербурга происходит на основе Закона Санкт-Петербурга № 444-59 «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге»². Данный закон регулирует отношения, возникающие по вопросам реконструкции и обновления территорий, включает перечень критериев, которые позволяют отнести здания или определенную территорию к программе комплексного развития.

За реконструкцией или реставрацией необходимо контроль, поскольку жители могут быть не готовы к программе реновации, так как не всех участников устраивают условия переселения, что усугубляет социально-экономическое напряжение. Некоторые здания могут быть отнесены к объектам культурного наследия, что требует тщательной проработки программы их реставрации с сохранением всего здания или большей его части [9]. Однако законодательство не всегда учитывает проблемы редевелопмента и в некоторых случаях вызывает затруднения в процессах реконструкции и реновации исторических зданий, оценки территории при их изменении [10].

Государство регулирует и контролирует спрос строительных компаний на редевелопмент территории, предоставляя различ-

ные региональные субсидии на реализацию проектов. Основная задача контроля государства за выполнением строительными организациями редевелопмента — это соблюдение интересов трех сторон: государства, строительных компаний и граждан [11]. При этом государство играет роль посредника, что позволяет эффективнее решать вопросы использования объектов и обеспечивать права и обязанности всех участников отношений.

Развитие редевелопмента целесообразно не только для повышения потока туристов и культурно-массовых мероприятий в депрессивных районах. Ограничение выдачи льготных ипотек после 1 июля 2024 г. увеличило количество выдаваемых кредитов на покупку вторичного жилья по сравнению с кредитами на покупку недвижимости в новостройках. Заинтересованность вторичным жильем обусловлена более доступной ценой, поскольку некоторые компании при продаже объектов новой жилой недвижимости завышают цену, которая не соответствует качеству жилья и расположению необходимой покупателю инфраструктуры.

В реконструируемых домах и в новых ЖК на местах бывших промзон повышается стоимость не только новых и технологически обустроенных домов, но и объектов, находящихся рядом [12].

Благодаря реновации и ревитализации домов сталинско-хрущевского типа можно повысить заинтересованность населения в покупке данного жилья посредством усовершенствования и цифровизации системы безопасности, установления в реконструируемом районе или здании системы «умный дом» [13]. Как правило, старые дома центральных районов имеют выгодное транспортное расположение, развитую инфраструктуру, хороший вид из окна в отличие от большинства современных новостроек [14].

За последние несколько лет можно наблюдать в Санкт-Петербурге преобразова-

² Закон Санкт-Петербурга № 444-59 «О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге». URL: // <https://www.garant.ru/hotlaw/peter/1554421/>

ния таких территорий, как ЖК «Светлый» на бывшей территории мясокомбината «Самсон»; жилой комплекс «NEVA HOUSE» на месте бывшего пивоваренного завода «Бавария»; ЖК «LEGENDA» на месте завода «Севкабель» и другие проекты редевелопмента, обладающие статусом жилья от «бизнес» до «элит» класса.

Проектирование и строительство домов в депрессивных районах позволяет покупателям вкладывать собственные денежные средства в недвижимость на начальном этапе строительства фундамента объекта, при этом выбирая недвижимость с самым выгодным расположением и качеством. Инвестор имеет возможность перепродать такую недвижимость по цене в несколько раз больше вложенной на этапе строительства объекта [15].

Редевелопмент распространяется и на коммерческую недвижимость. Бывшие промзоны удобны для строительства новых офисов, складов, арт-объектов, культурных центров, поскольку главной задачей при редевелопменте старых, но еще устойчивых промышленных зданий, является сохранение облика и истории здания [16]. К таким объектам можно отнести креативное пространство «ТКАЧИ» на месте бумагопрядильной мануфактуры, где располагается много офисов под шоу-румы, магазины, фотостудии, рекламные бюро; Единый Центр Документов на Петровском острове на месте завода «Красный текстильщик» и т. д.

Однако при повышении уровня статуса новых элитных ЖК в бывших промзонах Санкт-Петербурга увеличивается и стоимость недвижимости в городе, что приводит к снижению возможности у потребителей приобретать недвижимость в новых или старых фондах. Нарастивание темпов реновации зон «серого пояса» показывает динамику цен на жилую недвижимость первичного и вторичного типа за период с января 2020 г. по октябрь 2024 г. (рис. 1 и 2). Средняя стоимость одного квадратного метра складыва-

ется из расчета стоимости 1 кв. метра комнаты; студии; 1-, 2-, 3-х комнатной квартиры (рис. 1). На рисунке показан постоянный рост стоимости квадратного метра жилья в новом фонде.

В Санкт-Петербурге с июля 2024 года стоимость 1 кв. м находится в диапазоне 240–250 тыс. рублей, при этом уменьшилось количество сделок по покупке жилой недвижимости за счет ограниченных условий по выдаче ипотечных кредитов, а также за счет сдачи проектов редевелопмента за последние 5 лет.

Также с каждым годом происходит увеличение стоимости квадратного метра на вторичное жилье (рис. 2). Однако последние два года она находится в пределах диапазона 200–210 тыс. рублей.

Для более точных выводов стоит рассмотреть изменение ключевой ставки по данным Центрального банка России (ЦБ РФ) за последние 5 лет (рис. 3).

Независимо от изменений ключевой ставки за рассматриваемый период можно сделать вывод, что стоимость недвижимости повышалась в связи с реализацией программы реновации, ревитализации депрессивных районов городских территорий Санкт-Петербурга.

Обсуждение

Повышение стоимости недвижимости, развитие инфраструктуры, установление в новых районах и домах системы «умный город» приводит к развитию процесса редевелопмента как джентрификация. Процесс джентрификации впервые описывается в западной литературе социологом Рут Гласс во второй половине XX века [5]. Под данным термином понимается вытеснение богатыми людьми бедного населения из депрессивных районов, которые имеют ряд преимуществ, что и привлекает обеспеченный класс в опустевшие дома или район [3].

Таким образом, в Санкт-Петербурге осуществляются программы по повышению

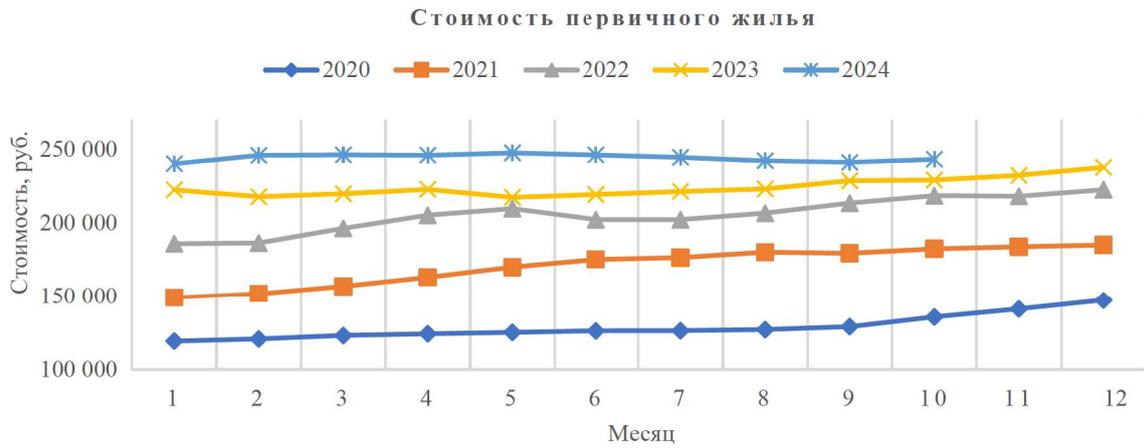


Рис. 1. График изменения стоимости 1 кв. м в новостройке г. Санкт-Петербурга

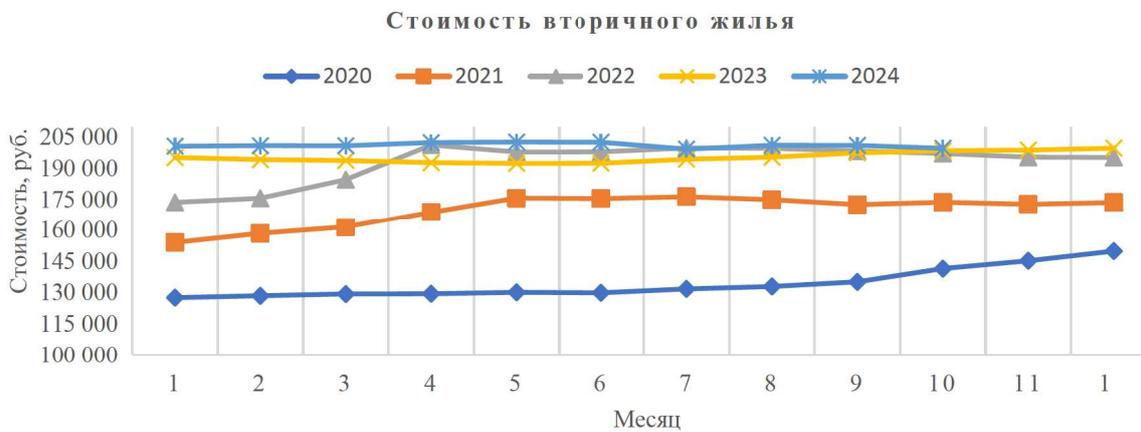


Рис. 2. График изменения стоимости 1 кв. м на вторичное жилье в г. Санкт-Петербурге

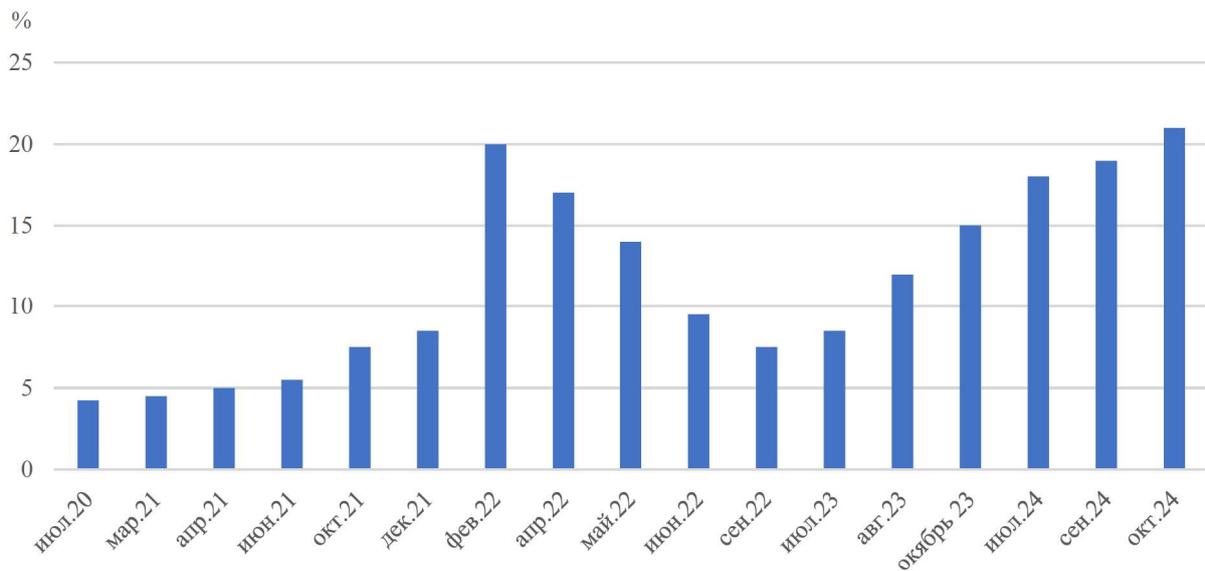


Рис. 3. График изменения ключевой ставки по данным ЦБ РФ с июля 2020 г. по октябрь 2024 г.

уровня благоустройства района, статус недвижимости сменяется на класс «бизнес» или «элит» благодаря ревитализации, растет туристический поток в данных районах. Менее обеспеченное население вынуждено покидать депрессивные районы и переселяться на окраины.

В Санкт-Петербурге застройщики жилищных комплексов в районах Мурино, Кудрово, Шушары предлагают более дешевое жилье, что вызвало перенаселение в данных районах и транспортные проблемы в час пик.

Джентрификацию стоит рассматривать не только как метод редевелопмента района, но и как его последствие. Развитие недвижимости при редевелопменте, увеличение туристического потока и количества офисных и культурно-массовых помещений вынуждает малообеспеченное население из-за отсутствия денежных возможностей переезжать из новых районов в места массовых жилых застроек за черту города [17]. В ито-

ге редевелопмент вызывает расслоение населения в мегаполисах на «бедное» и «богатое» [18].

Проблема реализации программ редевелопмента заключается в эффективности использования методов повышения заинтересованности потребителей в выборе территории технологически новой недвижимости, экологичного строительства, что повышает стоимость всей недвижимости около обновляемого района.

В таблице представлены достоинства и недостатки программы редевелопмента.

Редевелопмент при весьма весомых плюсах имеет и минусы. Особенно заметен процесс джентрификации, при котором проживание в центре города обеспечивается за счет заработка выше среднего уровня по городу. Данный процесс — достаточно распространенное явление в мегаполисах и крупных городах страны, и как показывает анализ, его влияние на расслоение общества по уровню доходов

Достоинства и недостатки программы редевелопмента

Достоинства	Недостатки
Высокий уровень безопасности и экологичности стройматериалов	Ориентирование на население с доходом выше среднего уровня
Улучшение условий проживания в бывших промышленных зонах	Повышение стоимости недвижимости в квартале, районе и в среднем по городу
Легче производить застройку и реновацию, поскольку в большинстве случаев имеется здание и вся разрешительная документация	Переселение менее обеспеченного населения на окраины города (джентрификация), что создает транспортные проблемы
Рост спроса обеспеченного населения на недвижимость	В зависимости от проектов редевелопмент занимает больше средств и времени, чем строительство новой недвижимости
Подключение новых районов и домов к системе «умный город»	Строительство производится на неполностью очищенной промышленной зоне
Развитие инфраструктуры	В большинстве случаев ЖК проектируется не ниже уровня «бизнес»
Развитие малого и среднего бизнеса	
Увеличение количества ЖК	
Развитие архитектурной, строительной отрасли	
Увеличение количества рабочих мест	
Привлечение инвесторов в обновленные районы	

будет только усиливаться. Изменение цен на объекты городского рынка недвижимости позволяет отслеживать процессы обеспеченности населения жильем и ориентироваться на их спрос.

Выводы

Редевелопмент в мегаполисах является актуальным способом решения проблемы расширения жилищного фонда в городах и позволяет совершенствовать внешний облик городских районов, избавляя его от депрессивных серых застроек и заброшенных промышленных территорий в центре города.

Проекты редевелопмента обеспечивают развитие и использование цифровизации жилых домов при помощи системы «умный дом», привлекают инвестиции в строительную отрасль.

Благодаря обновлению территорий город получает больше новых профессиональных кадров, развивается туризм, что благоприятно сказывается на инвестировании в городское обустройство.

Однако из-за несовершенства законодательной базы в вопросе редевелопмента остаются проблемы высокой стоимости объектов недвижимости, перенаселения окраин мегаполисов и джентрификации.

Рассмотренная тенденция реконструкции и оживления объектов городского рынка недвижимости достаточно перспективна, поскольку расширения загородных территорий недостаточно для формирования развитой структуры рынка недвижимости. Стоит уделить внимание недостаткам программы редевелопмента и контролю за стоимостью объектов на рынке недвижимости со стороны государства, что позволит более эффективно формировать спрос на недвижимость и поднимет уровень социально-экономического благоустройства городов.

Библиографический список

1. Долгов М. А., Круглякова В.М. Редевелопмент городских территорий // Теория и практика функциони-

рования финансовой и денежно-кредитной системы России: сб. ст. Междунар. науч.-практ. конф. (семинарское заседание). Воронеж, 09 декабря 2021 г. Воронеж: Издательско-полиграфический центр «Научная книга», 2022. С. 43–50.

2. Еремичева Г. В. Жилищная политика современного мегаполиса и локальные инициативы в новых жилых комплексах // Семиотические исследования. 2022. Т. 2, № 1. С. 57–69.

3. Шалина Д. С., Степанова Н. Р. Реновация, редевелопмент, ревитализация и джентрификация городского пространства // Фундаментальные исследования. 2019. № 12–2. С. 285–289.

4. Филатова Е. В. Редевелопмент — актуальное направление в архитектуре и дизайне // Экологические проблемы региона и пути их разрешения: материалы XVI Междунар. науч.-практ. конф. Омск, 12–13 мая 2022 г. Омск: Омский гос. технический ун-т, 2022. С. 252–257.

5. Лапина Е. М. Влияние редевелопмента промышленных зон на развитие строительства в Санкт-Петербурге // Многообразие городских миров: история, теория, практика: сб. ст. Всероссийской науч. конф. с междунар. участием, посвященной 90-летию со дня рождения проф. Е. Н. Перцика, Москва, 23–24 марта 2021 года. М.: Географический факультет Московского гос. ун-та им. М. В. Ломоносова, 2021. С. 106–113.

6. Талин Е. Ф. Применение редевелопмента для развития промышленного туризма в Санкт-Петербурге // Новеллы права, экономики и управления 2021: сб. науч. тр. по материалам VII междунар. науч.-практ. конф., Гатчина, 26–27 ноября 2021 г. Т. 2. Гатчина: Гос. ин-т экономики, финансов, права и технологий, 2022. С. 484–486.

7. Шалина Д. С., Степанова Н. Р. Улучшение социально-психологического климата территорий и городов с помощью реновации промышленных территорий // Российские регионы в фокусе перемен: сб. докладов XIV Междунар. конф., Екатеринбург, 14–16 ноября 2019 г. Екатеринбург: ООО «Изд-во УМЦ УПИ», 2020. С. 144–149.

8. Дмитриев А. Н., Логинова С. А., Латышов Р. Р. Проекты редевелопмента в рамках государственно-частного партнерства // Современные проблемы управления проектами в инвестиционно-строительной сфере и природопользовании: материалы XII Междунар. науч.-практ. конф., посв. 115-летию РЭУ им. Г. В. Плеханова. Москва, 08 апреля 2022 г. Министерство науки и высшего образования Российской Федерации, Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова. М.: Российский экон. ун-т им. Г. В. Плеханова, 2022. С. 144–149.

9. Васильева А. А. Опыт перевода бывших промышленных объектов в жилищный фонд // Архитектура и дизайн. 2021. № 1. С. 29–35.

10. Курчевская В. И., Шашкова О. М., Пак А. Н. Редевелопмент как инструмент развития и оптимизации городских территорий // Междунар. науч.-техн. конф. молодых ученых БГТУ им. В. Г. Шухова, посвященная 300-летию Российской академии наук: сб. докл. Национальной конф. с междунар. участием, Белгород, 18–20 мая 2022 г. Ч. 2. Белгород: Белгородский гос. технологический ун-т им. В. Г. Шухова, 2022. С. 139–143.

11. Kaur P., Bhandari B. An analysis of framing strategies for redevelopment in historic cities: an assessment / P. Kaur, B. Bhandari // ShodhKosh: Journal of Visual and Performing Arts. 2023. Vol. 4, №. 1. Pp. 308–317.

12. Nordahl B. I., Sommervoll D. E. Reaping the premium in urban redevelopment / B. I. Nordahl, D. E. Sommervoll // Cities. 2023. Vol. 141. ISSN 0264-2751. Pp. 1–10.

13. Семенов Г. З. Тенденции развития умных новостроек в России // Науч. Альманах ассоциации France-Kazakhstan. 2023. № 2. С. 72–76.

14. Лухманова Е. А. Депрессивные территории в современной городской среде // Перспективы развития строительного комплекса: материалы XVI Междунар. науч.-практ. конф. профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов, Астрахань, 27–28 октября 2022 г. / под общ. ред. Т. В. Золиной. Астрахань: Астраханский гос. архитектурно-строительный ун-т, 2022. С. 49–53.

15. Корнилова А. А., Кусаинов А. А. Динамика развития и проблемы джентрификации районов городов: Анализ последних десятилетий // Тенденции развития науки и образования. 2024. № 107–9. С. 19–22.

16. Юровская Д. А. Тенденции джентрификации депрессивных промышленных территорий в крупных городах // Инновационные научные исследования. 2021. № 10–3 (12). С. 99–105.

17. Горбачевская Е. Ю. Нарративы западной и российской джентрификации: общее и особенное // Жилищные стратегии. 2021. Т. 8, № 2. С. 151–170.

18. Ерендеева К. С. Социальные и экономические последствия джентрификации городов // Российская наука: актуальные исследования и разработки: сб. науч. ст. XVII Всероссийской науч.-практ. конф. В 2-х ч., Самара, 22 марта 2024 г. Самара: Самарский гос. экон. ун-т, 2024. С. 269–272.

References

1. Dolgov M. A., Kruglyakova V. M. *Redevelopment of urban areas*. *Teoriya i praktika funkcionirovaniya finansovoy i denezhno-*

kreditnoy sistemy Rossii. Trudy Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. (semnadsatoye zasedaniye) Voronezh, 09 dekabrya 2021 g. [Theory and practice of functioning of financial and monetary system of Russia. Proceedings of the International Scientific and Practical Conference (seventeenth session) Voronezh, December 09, 2021]. Voronezh, Izdatel'sko-poligraficheskiy tsentr Nauchnaya kniga Publ., 2022, pp. 43–50.

2. Eremicheva G. V. *Zhilishchnaya politika sovremennogo megapolisa i lokal'nye initsiativy v novykh zhilykh kompleksakh* [Housing policy of the modern megapolis and local initiatives in new residential complexes]. *Semioticheskie issledovaniya – Semiotic Studies*, 2022, vol. 2, no. 1, pp. 57–69.

3. Shalina D. S., Stepanova N. R. *Renovatsiya, redevelopment, revitalizatsiya i dzhentrifikatsiya gorodskogo prostranstva* [Renovation, redevelopment, revitalization and gentrification of urban space]. *Fundamental'nye issledovaniya – Fundamental Research*, 2019, no. 12–2, pp. 285–289.

4. Filatova E. V. *Redevelopment — aktual'noe napravlenie v arkhitekture i dizayne* [Redevelopment as an actual direction in architecture and design]. *Ekologicheskie problemy regiona i puti ikh razresheniya. Trudy XVI Mezhdunar. nauch.-prakt.konf. Omsk, 12–13 maya 2022 g.* [Ecological problems of the region and ways to solve them. Proceedings of the XVI International scientific and practical conference Omsk, May 12–13, 2022]. Omsk, Omskiy gos. tekhnicheskii un-t Publ., 2022, pp. 252–257.

5. Lapshina E. M. *Vliyanie redevelopmenta promyshlennykh zon na razvitie stroitel'stva v Sankt-Peterburge* [Influence of redevelopment of industrial zones on the development of construction in St. Petersburg]. *Mnogoobrazie gorodskikh mirov: istoriya, teoriya, praktika. Proceedings of the Vserossiyskoy nauch.konf. s mezhdunar. uchastiem, posvyashchennoy 90-letiyu so dnya rozhdeniya professora E.N. Pertsika, Moskva, 23–24 marta 2021 goda* [Diversity of urban worlds: history, theory, practice. Proceedings of the All-Russian scientific conference with international participation, devoted to the 90th anniversary of Prof. E. N. Pertsik, Moscow, 23–24]. Moscow, Geograficheskiy fakul'tet Moskovskogo gos. un-ta im. M. V. Lomonosov Publ., 2021, pp. 106–113.

6. Tanin E. F. *Primenenie redevelopmenta dlya razvitiya promyshlennogo turizma v Sankt-Peterburge* [Application of redevelopment for the development of industrial tourism in St. Petersburg]. *Novelly prava, ekonomiki i upravleniya 2021. Proceedings of the VII mezhdunar. nauch.-prakt. konf., Gatchina, 26–27 noyabrya 2021 g.* [Novels of Law, Economics and Management 2021. Proceedings of the VII international scientific and practical conference, Gatchina, November 26–27, 2021]. Vol. 2. Gatchina, Gos.

in-t ekonomiki, finansov, prava i tekhnologiy Publ., 2022, pp. 484–486.

7. Shalina D. S., Stepanova N. R. *Uluchshenie sotsial'no-psikhologicheskogo klimata territoriy i gorodov s pomoshch'yu renovatsii promyshlennykh territoriy* [Improving the socio-psychological climate of territories and cities through the renovation of industrial areas]. *Rossiyskie regiony v fokuse peremen. Trudy XIV Mezhdunar.konf., Ekaterinburg, 14–16 noyabrya 2019 g.* [Russian Regions in the Focus of Changes. Proceedings of the XIV International Conference, Ekaterinburg, November 14–16, 2019]. Ekaterinburg, UMTs UPI Publ., 2020, pp. 144–149.

8. Dmitriev A. N., Loginova S. A., Latypov R. R. *Proekty redevelopmenta v ramkakh gosudarstvenno-chastnogo partnerstva* [Redevelopment projects in the framework of public-private partnership]. *Sovremennye problemy upravleniya proektami v investitsionno-stroitel'noy sfere i prirodopol'zovanii. Trudy XII Mezhdunar. nauch.-prakt. konf., posvyashchennoy 115-letiyu REU im. G. V. Plekhanova. Moskva, 08 aprelya 2022 g.* [Modern problems of project management in investment and construction sphere and nature management. Trudy XII Internar. sci.-pract.conf., devoted to 115-letiya REU named after G. V. Plekhanov. Moscow, April 08, 2022]. Ministerstvo nauki i vysshego obrazovaniya Rossiyskoy Federatsii, Rossiyskiy ekonomicheskii universitet im. G. V. Plekhanova. Moscow, Rossiyskiy ekon. un-t im. G. V. Plekhanova Publ., 2022, pp. 144–149.

9. Vasileva A. A. *Opyt perevoda byvshikh promyshlennykh ob'ektov v zhilishchniy fond* [Experience of transferring former industrial objects into housing]. *Arkhitektura i dizayn – Architecture and Design*, 2021, no. 1, pp. 29–35.

10. Kurchevskaya V. I., Shashkova O. M., Pak A. N. *Redevelopment kak instrument razvitiya i optimizatsii gorodskikh territoriy* [Redevelopment as a tool for development and optimization of urban territories]. *Trudy Mezhdunar. nauch.-tekh. konf. molodykh uchenykh BGTU im. V.G. Shukhova, posvyashchennaya 300-letiyu Rossiyskoy akademii nauk. Trudy internatsional'noy konf., Belgorod, 18–20 maya 2022* [Proceedings of the International scientific-technical conf. of young scientists of V. G. Shukhov State Technical University dedicated to the 300-th anniversary of the Russian Academy of Sciences. Proceedings of the International conf., Belgorod, May 18–20, 2022]. Pt. 2. Belgorod, Belgorodskiy gos. tekhnologicheskii un-t im. V. G. Shukhova Publ., 2022, pp. 139–143.

11. Kaur P., Bhandari B. An analysis of framing strategies for redevelopment in historic cities: an assessment. *Journal of Visual and Performing Arts*, 2023, vol. 4, no. 1, pp. 308–317.

12. Nordahl B. I., Sommervoll D. E. Reaping the premium in urban redevelopment. *Cities*. 2023. Vol. 141, pp. 1–10. ISSN 0264-2751.

13. Semenov G. Z. *Tendentsii razvitiya umnykh novostroek v Rossii* [Tendencies of development of smart new buildings in Russia]. *Nauch. Al'manakh assotsiatsii France-Kazakhstan – Scientific Almanac of France-Kazakhstan Association*, 2023, no. 2, pp. 72–76.

14. Lukhmanova E. A. *Depressivnye territorii v sovremennoy gorodskoy srede* [Depressive territories in modern urban environment]. *Perspektivy razvitiya stroitel'nogo kompleksa. Trudy XVI Mezhdunar. nauch.-prakt. konf. professorsko-prepodavatel'skogo sostava, molodykh uchenykh i studentov, Astrakhan', 27–28 oktyabrya 2022 g.* [Prospects of development of building complex. Proceedings of the XVI Intern. sci.-pract. conf. of the faculty, young scientists and students, Astrakhan, October 27–28, 2022]. Ed. by Zolina T. V. Astrakhan, Astrakhan State University of Architecture and Civil Engineering Publ., 2022, pp. 49–53.

15. Kornilova A. A., Kusainov A. A. *Dinamika razvitiya i problemy dzhentifikatsii rayonov gorodov. Analiz poslednikh desyatiletii* [Dynamics of development and problems of gentrification of city districts. Analysis of the last decades]. *Tendentsii razvitiya nauki i obrazovaniya – Trends in the development of science and education*, 2024, no. 107–9, pp. 19–22.

16. Yurovskaya D. A. *Tendentsii dzhentifikatsii depressivnykh promyshlennykh territoriy v krupnykh gorodakh* [Tendencies of gentrification of depressed industrial areas in large cities]. *Innovatsionnye nauchnye issledovaniya – Innovative Scientific Research*, 2021, no. 10–3 (12), pp. 99–105.

17. Gorbachevskaya E. Yu. *Narrativy zapadnoy i rossiyskoy dzhentifikatsii: obshchee i osobennoe* [Narratives of Western and Russian gentrification: the common and the special]. *Zhilishchnye strategii – Housing Strategies*, 2021, vol. 8, no. 2, pp. 151–170.

18. Erendeeva K. S. *Sotsial'nye i ekonomicheskie posledstviya dzhentifikatsii gorodov* [Social and economic consequences of urban gentrification]. *Rossiyskaya nauka: aktual'nye issledovaniya i razrabotki. Trudy XVII Vserossiyskoy nauch. – prakt. konf. v 2 ch., Samara, 22 marta 2024 g.* [Science in the RF: actual research works and developments. Proceedings of the XVII All-Russian scientific-practical conf. In 2 pts, Samara, March 22, 2024]. Samara, Samara State University of Economics Publ., 2024, pp. 269–272.