



Яков и Партнёры

Транзитно-ориентированный девелопмент

19 февраля 2026 г.

ТОД может стать главным драйвером развития нового качества городской среды

В мире растет количество проектов **транзитно-ориентированного девелопмента (ТОД)**, которые меняют облик городов по всему миру

В крупных мегаполисах за последние 25 лет¹:

40-50 проектов
ТОД реализовано

10-20 млн кв. м
суммарная площадь
проектов ТОД



ТОД – создание на базе транспортных узлов экономически эффективных объектов в рамках концепции 15-минутного города, которые позволяют:

- 01 Уменьшить время на поездки
- 02 Снизить заторы и загрязнение воздуха
- 03 Повысить интенсивность экономических связей
- 04 Повысить эффективность использования территории
- 05 Увеличить стоимость земли и объектов недвижимости



1. В среднем, на примере Гонконга и Лондона
Источник: анализ рабочей группы

Проекты ТОД можно классифицировать на 3 типа в зависимости от их расположения и функционального наполнения окружающей застройки

Городское ядро

Крупные мультимодальные ТПУ в центре города (например, на базе вокзалов)

Преимущественно общественно-деловая застройка: отели, бизнес-центры, ритейл

Salesforce Transit Center (Сан-Франциско, США)



- Мультимодальный хаб площадью 120 тыс. кв
- Бесшовная интеграция 11 транспортных линий
- Инновационный парк на крыше (2,2 га)



Транзитный коридор

Вдоль ключевых транзитных коридоров, часто на выезде из города

Застройка разной этажности с доминирующей коммерческой функцией и жильем

Синьчжуан (Шанхай, Китай)



- Реновация сущ. узлов (ж/д + метро) для решения проблем маятниковой миграции
- Реализован проект «TODTOWN», где на платформе, перекрывающей пути, строятся жилые комплексы, офисы, отель и крупный торговый центр



Локальный ТОД

В пригородных зонах, часто вокруг станции ж/д или автостанции

Станция как «центр города» с городской площадью и преимущественно жилой застройкой

Tama Den-en-toshi (Токио, Япония)



- Пример частного градостроительства, реализованный ж/д корпорацией Tokyu Group
- У каждой ключевой станции (например, Tama-Plaza) построен крупный универмаг
- У станций застройка 8–12 этажей, в буфере – по 4–6 этажей



Строительство ТОД-проектов требует значительных инвестиций, для финансирования в мире часто используются механизмы «изъятия стоимости»



Государственно-частное партнерство (ГЧП)

Государство предоставляет земли и подключение к инфраструктуре, право на застройку воздушного пространства. Частный партнер – строительство и управление проектом

Эрестад (Ørestad), Копенгаген



Создание совместной с муниципалитетом публичной девелоперской компании By & Navn для подведения линий метро. Реализация земли вокруг станции по увеличенной стоимости после зонирования и частичного освоения



Введение дополнительного налога на недвижимость

Сборы с владельцев недвижимости в зоне охвата ТОД, чьи объекты являются основными бенефициарами инфраструктурных улучшений

Crossrail 1, Лондон



30% проекта профинансировано владельцами существующей коммерческой недвижимости за счет использования надбавки 2% к налогу на коммерческую недвижимость



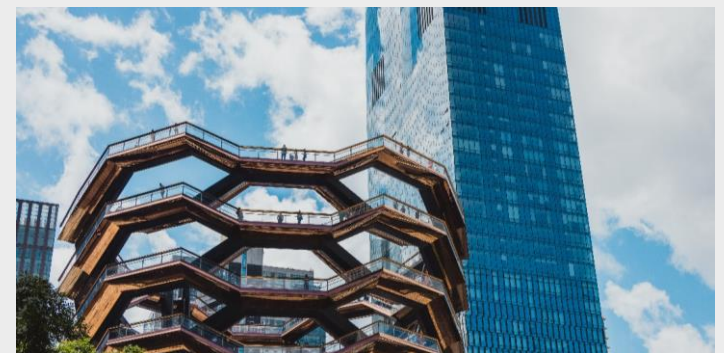
Финансирование за счет прироста налоговых поступлений (TIF)

Создание муниципалитетом целевого фонда развития для сбора прироста налога на недвижимость сверх базовых значений в зоне охвата станции в течение 10+ лет

Hudson Yards, Нью-Йорк



Продление метро позволило построить новый район площадью примерно 1,1 млн кв. футов. Город определил «финансовый округ»: в течение 20 лет все налоги на недвижимость в этой зоне будут использоваться для возврата инвестиций



Ж/д операторы реализуют стратегию повышение выручки путем трансформации в компанию-оператора «городского сервиса»

Кейс JR East «To the Next Stage 2034»




Интеграция ж/д станций в экосистему городской жизни позволяет значительно расширить потенциал монетизации

Центральная идея стратегии – ж/д станция перестает быть просто местом посадки в поезд, а становится «центром жизни», вокруг которого JR East активно строит:



Арендное жилье

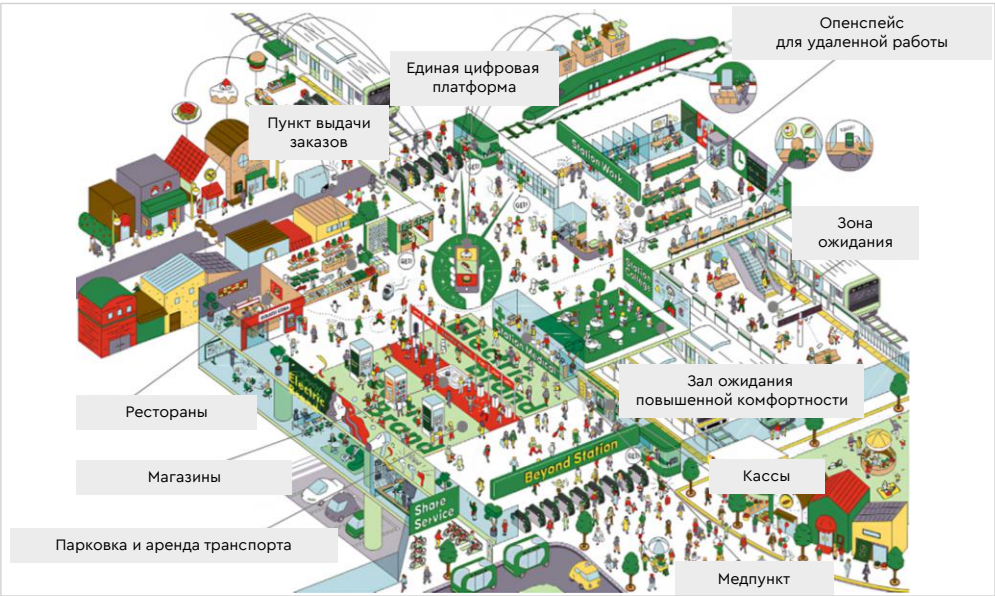



Офисные пространства (в том числе коворкинги)



Медицинские центры (Ekinaka Health Care), библиотеки и детские сады прямо в зданиях вокзалов

Цель:
доля доходов от «небилетной» деятельности до 40%-50% к 2034 г.



Флагманские проекты

Takanawa Gateway City

Новый город вокруг станции на 13 га, реализована концепция Smart City:

- Автоматизированные магазины, роботизация
- Экологичные здания
- Цифровой двойник



20%
рост цен на участки вокруг станции

Реновация малых станций (напр., Niigata Station)

Оживление депрессивных районов:

- Коммерческий центр, интегрированный под пути и в здание вокзала
- Акцент на «гастрономический туризм»
- Жилье на месте складов



1,5–2 раза
рост среднего чека пассажиров после обновления станции

ТОД оказывает существенный экономический эффект для всех участников



Город

20–50%

Рост стоимости земли
в радиусе 500–800 метров
от узлов ТОД

x3

Увеличение количества поездок
на общественном транспорте
по сравнению с автомобильным

Бизнес

10–35%

Повышение стоимости аренды
в коммерческих объектах

5–15%

Рост цен продажи
на жилые объекты

Жители

x3

Увеличение количества мест
приложения труда в шаговой
доступности

30–60 мин

Экономия времени жителей
кварталов ТОД на ежедневных
поездках

РЖД может стать основным оператором развития ТОД в России

11 млн кв. км

Совокупная площадь объектов недвижимого имущества ОАО «РЖД»

РЖД является крупнейшим собственником земельного фонда вокруг станций, вокзалов, грузовых дворов, вдоль ж/д путей



15 млн кв. м

жилья, коммерческой и транспортной инфраструктуры может быть построено вокруг станций ВСМ¹

Строительство ВСМ станет драйвером развития территорий вокруг новых станций



Вокзал как знаковый объект и центр культурного притяжения



Места приложения труда в пешей доступности



Концентрация бизнеса и деловой активности



Насыщенная жилая инфраструктура



Общественные пространства и парки



1. Оценка "Яков и Партнеры"
Источник: анализ рабочей группы

Яков и Партнёры

© «Яков и Партнёры», 2026
Все права защищены

www.yakovpartners.ru

 [YakovPartners](https://t.me/YakovPartners)

 [yakov.partners](https://vk.com/yakov.partners)

 [yakov-partners](https://in.linkedin.com/company/yakov-partners)