

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Повышение эффективности использования активов РЖД: пути интеграции в городскую среду

Косарева Надежда Борисовна,
президент Фонда
«Институт экономики города»

19 февраля 2026 года

Активы РЖД: от инфраструктурного балласта - к ресурсу развития городов



Глобальный тренд - смена парадигмы:

от модели «город для транспорта» (транспортно-ориентированная стратегия) к модели «транспорт для города» (транзитно-ориентированное развитие)



Исследование Института экономики города
международного опыта модернизации крупных
вокзалов и ТПУ с прилегающими территориями

Анализ международных кейсов: Париж, Лондон,
Берлин, Гамбург, Рим, Валенсия, Амстердам, Токио



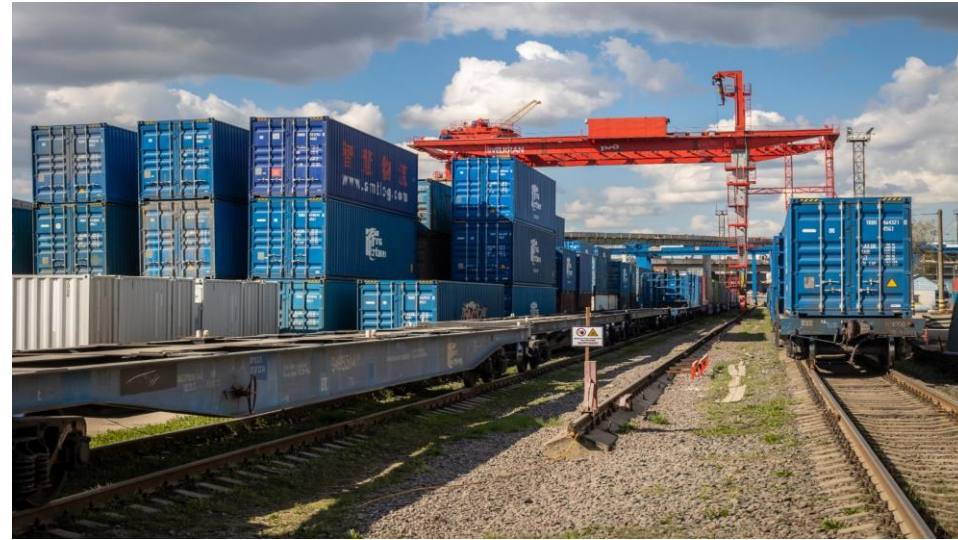
Потенциал РЖД - территории высокой
градостроительной ценности в крупнейших городах
России:

- грузовые дворы
- привокзальные площади
- полосы отвода выводимых из эксплуатации путей



Типология активов и сценарии использования

Тип актива



Грузовые дворы и склады



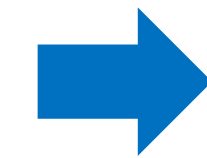
Привокзальные площади



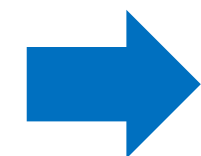
Полосы отвода

неиспользуемых путей

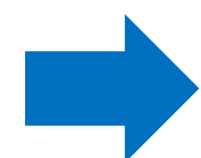
Сценарий преобразования



Логистико-офисные кластеры,
коворкинги, арт-пространства,
жилые кварталы смешанной
застройки



Пешеходные зоны,
велоинфраструктура, зелёные
зоны, ритейл, фуд-корты, спорт,
культура



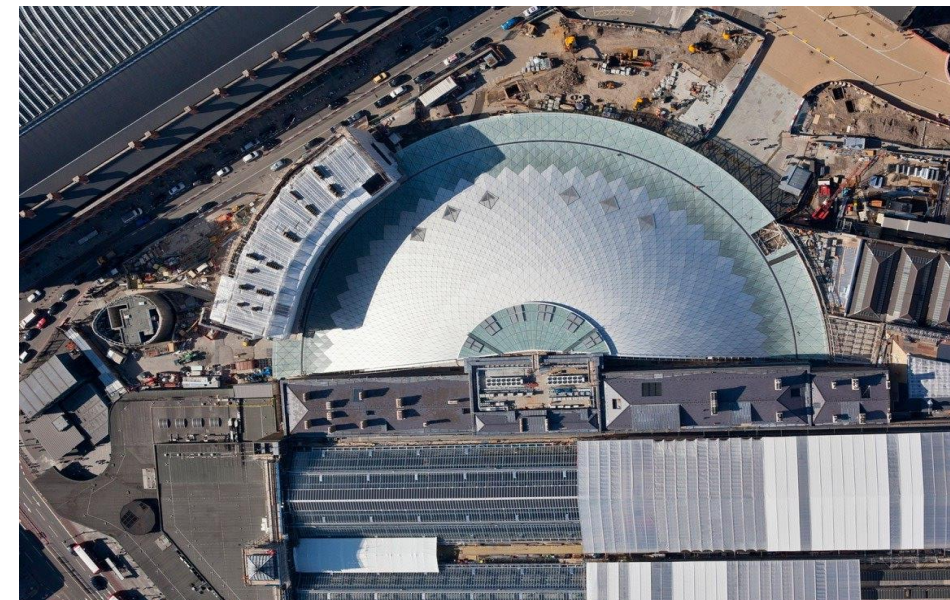
Линейные парки, велодорожки,
пешеходные маршруты, новые
транспортные коридоры
(LRT/BRT*), инженерная
инфраструктура



* LRT (Light Rail Transit) - легкорельсовый транспорт
BRT (Bus Rapid Transit) - скоростной автобусный транспорт

Международный опыт: экономические эффекты редевелопмента

Повышение доходности территорий



Кингс-Кросс / Сент-Панкрас (Лондон)

27 га бывшей промзоны

50 новых зданий

10 га общественных пространств

20 новых улиц

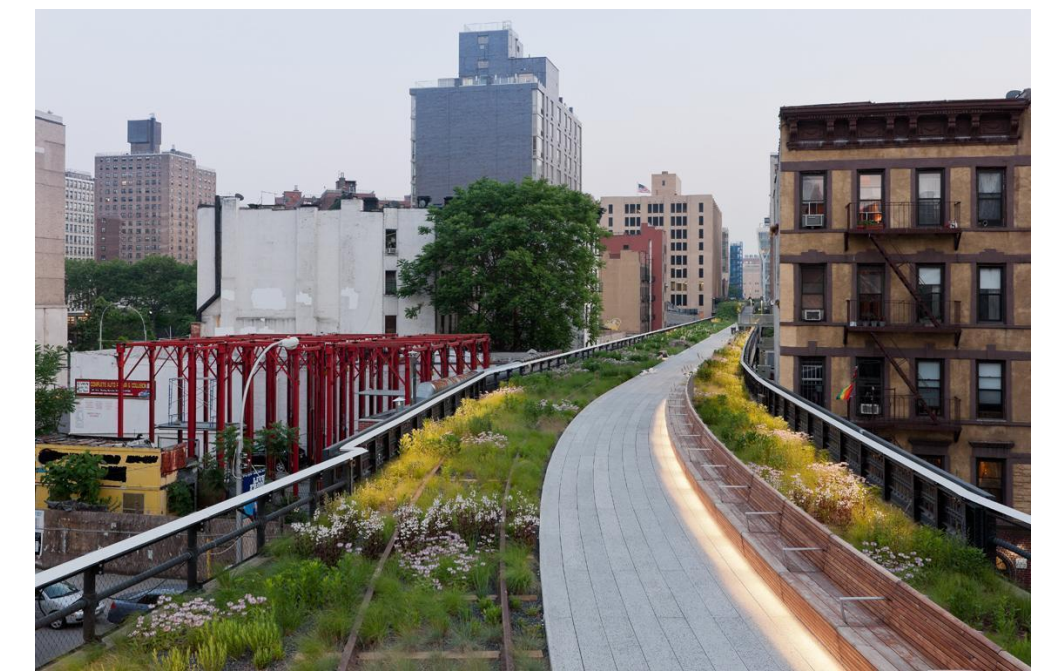
- ✓ Многократный рост стоимости земли
- ✓ Миллиардные инвестиции



Резиденты

Штаб-квартиры Google, The Guardian, The Observer

Рост стоимости прилегающей недвижимости



Хай-Лайн (Нью-Йорк)

Заброшенная надземная ветка

Линейный парк

- ✓ Рост стоимости жилой и коммерческой недвижимости **на десятки процентов**
- ✓ Катализатор девелопмента районов Челси и Митпэкинг



Локация



Результат



Эффект

Международный опыт: социально-градостроительные эффекты реновации (город для людей, связность, качество жизни)

Ликвидация «разрывов» в городской ткани



Создание новых общественных пространств, жилья, рабочих мест



- Реализуемый в Валенсии проект «Центральный парк»:
 - перенос железнодорожных путей под землю
 - планируемые параметры преобразования территории: 23 га - садово-парковое пространство, 43 га
 - новый жилой квартал
 - ожидаемый результат: устранение барьера между историческим центром и портом

- Реализуемый проект развития вокруг железнодорожного узла Амстердам-Зейд:
 - 7 тыс. новых квартир к 2030 году
 - резиденты: штаб-квартиры Google, AkzoNobel, Deloitte
 - ожидаемый результат: десятки тысяч новых рабочих мест, новый урбанистический район

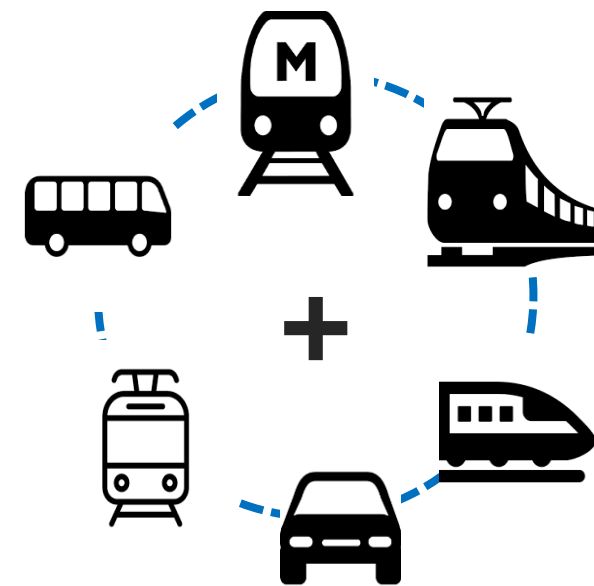
Международный опыт: транспортная оптимизация и реализация концепции «умного города»

Развитие мультимодальных узлов (ТПУ)




➤ Проект Tokyo Station City:

- интеграция сверхскоростных поездов, метро, автобусов, такси, велопарковок
- бесшовная пересадка, разгрузка прилегающих улиц
- рост пропускной способности узла



Возможности реализации концепции «умного города»

 Управление потоками в реальном времени

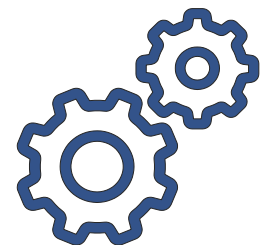
 Энергоэффективные решения

 Цифровые сервисы для пассажиров

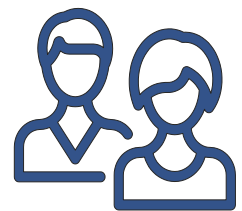
Методологические и методические предложения



Экономическая эффективность проекта с учетом необходимости профинансировать модернизацию либо перенос, например, соответствующего транспортного узла



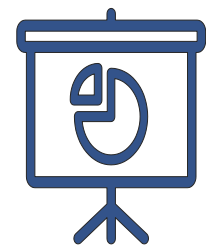
Интегрированность проекта в стратегии социально-экономического и пространственного развития города (мастер-план)



Учет мнения населения в целях снижения риска социально-градостроительных конфликтов



Разработка методики оценки социально-градостроительной эффективности проекта на основе индикаторов устойчивого развития: TOD, LEED, BREEAM, ISO 37120

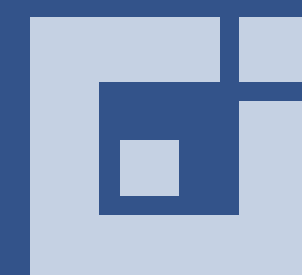
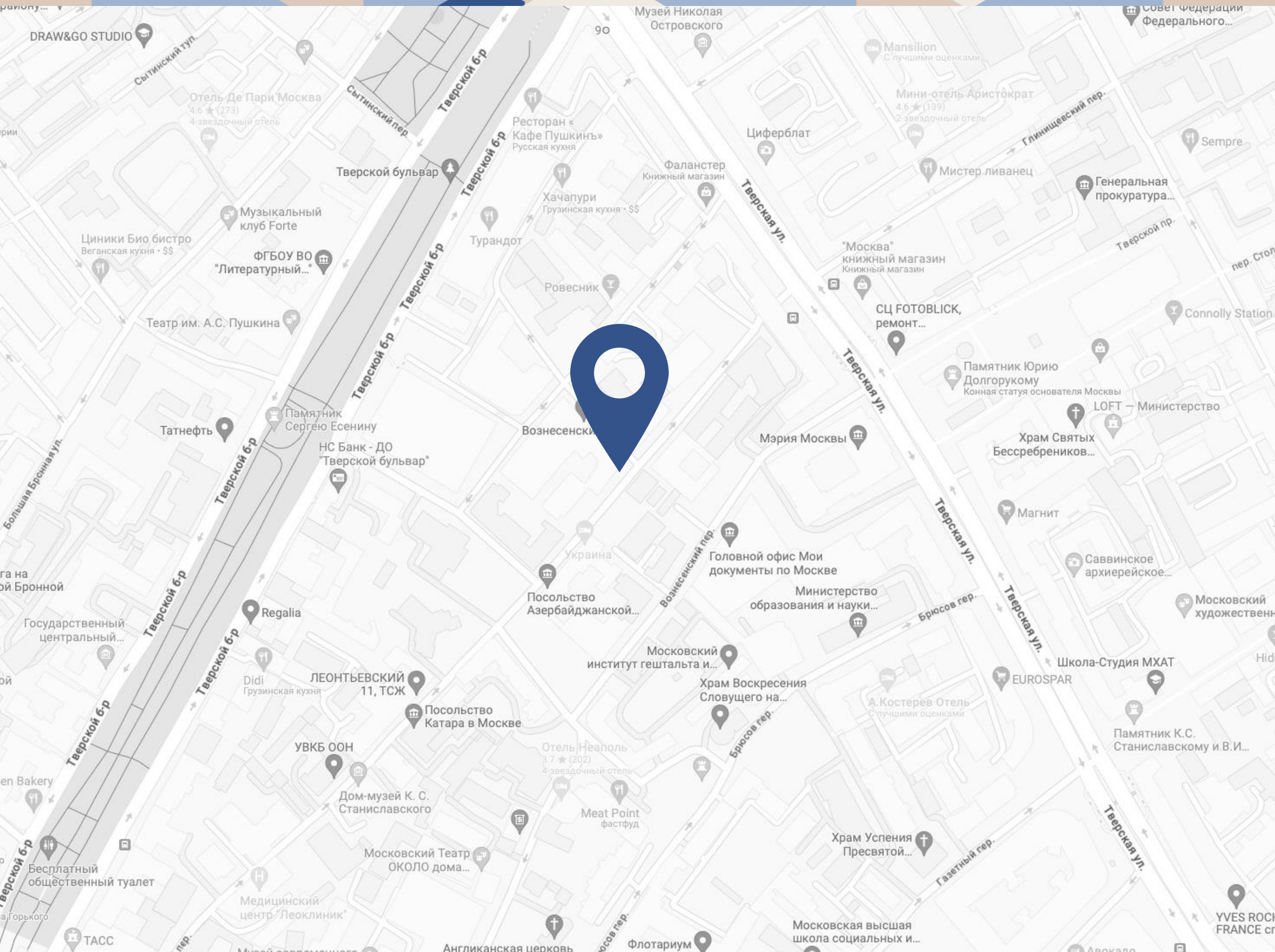


Разработка типовых моделей реализации на принципах ГЧП: роли, параметры участия, гарантии сторонам партнерства



Учет международного опыта реализации: взаимодействие с городскими сообществами, баланс транспортной и коммерческой функций, интеграция в городскую ткань

Целесообразны пилотные проекты разных типов: исторический центр, периферия города, промзона и др.



ФОНД «ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1,
стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

