

Документ подписан простой электронной подписью
 Информация о владельце:
 ФИО: Писарев Сергей Станиславович
 Должность: Ректор
 Дата подписания: 29.03.2026 13:33:35
 Уникальный программный ключ:
 b9d7463b91f434da3d4dc1afa9a0cf32d3c58650

**Государственное образовательное учреждение высшего образования
 «Школа управления СКОЛКОВО»**

Утверждено
 ректор С.С. Писарев
 «21» августа 2025 г.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ
 Урбанистика и экономика городской архитектуры**

Направление подготовки	38.03.02 Менеджмент
Квалификация выпускника	Бакалавр
Образовательная программа	Управление и предпринимательство
Форма обучения	Очная
Рабочая программа дисциплины разработана	

Трудоемкость		Контактная работа		Самостоятельная работа	Форма контроля	Семестр/кварталь
з.е.	часы	лекции	семинарские занятия			
3	108	16	16	76	Экзамен	4/8

**Москва
 2025**

1. АННОТАЦИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

Курс «Урбанистика и экономика городской архитектуры» рассматривает город как динамичную социально-экономическую систему, в которой архитектурная форма и городское пространство являются ключевыми активами. Основная учебная цель курса — представить студентам аналитический инструментарий для понимания экономических факторов, определяющих городскую форму и архитектурный дизайн. По завершении курса студенты смогут критически анализировать город, распознавая скрытые экономические нарративы в его пространстве, и применять эти знания в своей практике.

2. ПЛАНИРУЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

В случае успешного освоения курса студенты будут:

знать

- Основные экономические теории пространственной структуры города; Ключевые этапы процесса девелопмента недвижимости и роли основных участников этого процесса;
- Принципы и экономические последствия ключевых инструментов и политик городского планирования;
- Экономические факторы, лежащие в основе основных городских феноменов;

уметь

- Анализировать пространственную логику города, используя основные экономические модели для объяснения наблюдаемых паттернов землепользования, плотности застройки и стоимости;
- Оценивать потенциальные экономические и социальные результаты проектов городского развития или градостроительной политики;
- Анализировать экономическую целесообразность и логику различных архитектурных типологий;
- Формулировать предложения по решению современных городских проблем.

владеть

- Методологией проведения простого сравнительного кейс-стади городского развития, связывая физические изменения с лежащими в их основе экономическими и политическими факторами;
- Навыком критической оценки профессиональных и академических источников (статей, отчетов по проектам, планов) по урбанистической экономике и развитию;
- Навыком междисциплинарного синтеза экономических принципов, архитектурных, социальных и политических факторов для формирования целостного понимания городских феноменов.

Дисциплина направлена на развитие следующих компетенций и их индикаторов:

Код компетенции	Формулировка компетенции и/или ее индикатора (ов)
УК-1.	Способен осуществлять поиск, критический анализ и синтез информации, применять системный подход для решения поставленных задач
УК-1-1.	Анализирует задачу, осуществляет ее декомпозицию, определяет приоритетность и этапность действий, направленных на решение задачи
УК-1-2.	Находит и критически анализирует информацию, необходимую для решения поставленной задачи
УК-1-3.	Выбирает оптимальный вариант решения задачи, аргументируя свой выбор
УК-2.	Способен определять круг задач в рамках поставленной цели и выбирать оптимальные способы их решения, исходя из действующих правовых норм, имеющихся ресурсов и ограничений

УК-2-1.	Ставит задачи, необходимые для достижения цели с учетом правовых норм
УК-2-2.	Рассматривает возможные, в том числе нестандартные решения задач, оценивает достоинства и риски возможных решений, выбирает оптимальные решения с учетом ресурсов и ограничений
УК-3.	Способен осуществлять социальное взаимодействие и реализовывать свою роль в команде
УК-3-1.	Знает принципы эффективной командной работы; участвует в распределении ролей в команде, взаимодействует с членами команды в соответствии со своей ролью
УК-3-2.	Участвует в обмене информацией, знаниями и опытом, в презентации результатов работы команды
УК-6.	Способен управлять своим временем, выстраивать и реализовывать траекторию саморазвития на основе принципов образования в течение всей жизни
УК-6-1.	Планирует и решает перспективные задачи собственной деятельности с учетом условий, средств, личностных возможностей, этапов карьерного роста, временной перспективы развития деятельности и требований рынка труда
УК-6-2.	Владеет навыками управления своим временем
УК-6-3.	Проявляет интерес к образованию и использует предоставляемые возможности для приобретения новых знаний и навыков

3. СОДЕРЖАНИЕ И СТРУКТУРА ДИСЦИПЛИНЫ

Название раздела/темы	Всего часов	Трудоемкость (час.) по видам учебных занятий			
		Контактная работа			Самостоятельная работа
		Всего	Лекции	Семинары	
Тема 1. Город как экономический двигатель	22	6	4	2	16
Тема 2. Участники и процесс. Формирование искусственной среды	22	6	4	2	16
Тема 3. Экономика архитектуры: дизайн, типология и ценность	22	6	2	4	16
Тема 4. Динамика городских изменений и современные вызовы	22	8	4	4	14
Тема 5. Взгляд в будущее	20	6	2	4	14
Итого	108	32	16	16	76

Тема 1. Город как экономический двигатель

Агломерация и теория размещения. Введение в фундаментальные экономические концепции, движущие урбанизацией: экономия на масштабе, агломерационная экономика и снижение трансакционных издержек. Классические модели (рентная теория

сельскохозяйственного землепользования фон Тюнена, теория градоцентрической ренты Алонсо, модель моноцентрического города). Как эти силы создают предсказуемую пространственную логику стоимости и использования земли.

Недвижимость, земля и создание городской стоимости. Уникальные экономические характеристики земли и недвижимости. Концепция "наилучшего и наиболее эффективного использования". Введение в понятие стоимости земли как производной от местоположения, зонирования и инфраструктуры. Анализ кейса: как пустой участок приобретает экономический потенциал.

Тема 2. Участники и процесс. Формирование искусственной среды

Процесс девелопмента недвижимости. Поэтапный разбор цикла разработки проекта: приобретение участка, анализ осуществимости, финансирование, проектирование, строительство и управление активами. Ключевые участники (девелоперы, инвесторы, архитекторы, планировщики, подрядчики и органы государственной власти). Роль риска и доходности.

Политическая экономика планирования: зонирование, регулирование и стимулы. Как государство формирует городскую экономику с помощью политики. Цели и экономические последствия зонирования (зонная, формообразующая и нормируемая модели). Инструменты, такие как коэффициент площади застройки (FAR), ограничения по высоте и законы об охране исторического наследия. Государственные стимулы: финансирование за счет прироста налоговых поступлений (TIF), бонусы за плотность и их предполагаемые/непредвиденные последствия.

Тема 3. Экономика архитектуры: дизайн, типология и ценность

Экономика архитектурного проектирования. Анализ «затраты-выгоды» в дизайне: функционально-стоимостной анализ, оценка стоимости жизненного цикла и надбавка за качество. Как дизайн создает функциональную эффективность и идентичность бренда. Экономическая логика, стоящая за различными типологиями зданий. Экономика жилищного строительства: рынки, типологии и кризисы доступности. Жилье как двойной товар (инвестиционный актив vs. социальное благо). Экономические факторы, определяющие различные формы жилья: отдельно стоящие дома, таунхаусы, высотные здания. Анализ доступности жилья: ограничения предложения, давление спроса и роль политики (контроль арендной платы, социальное жилье, инклюзивное зонирование).

Тема 4. Динамика городских изменений и современные вызовы

Городская трансформация: редевелопмент, облагораживание и перемещение жителей. Экономика изменения стоимости земли с течением времени. Роль государственных инвестиций и культурного капитала. Анализ компромиссов между оживлением районов и социальной справедливостью. Стратегии смятения вытеснения. Инфраструктура как инвестиция: общественные блага, сети и изъятие прироста стоимости (value capture). Экономическая роль общественной инфраструктуры (транспорт, коммунальные услуги, парки). Модели финансирования: муниципальные облигации, плата за пользование, государственно-частное партнерство (ГЧП). Концепция «изъятия прироста стоимости».

Постиндустриальный и креативный город: экономика знаний и пространственная логика. Переход от фордистской к постфордистской городской экономике. Подъем экономики знаний/креативной экономики и ее пространственные потребности (гибкие офисы, многофункциональные районы, «третьи места»). Примеры адаптивного повторного использования промышленных зданий и создания инновационных районов. Глобальный капитал, мегапроекты и городской брендинг. Роль глобальных инвестиционных потоков (REIT, суверенные фонды) в формировании городских пространств. Экономика крупномасштабных мегапроектов: риски, участники и частые перерасходы средств. Городской брендинг и «звездная архитектура» как инструменты межгородской конкуренции за таланты и капитал.

Тема 5. Взгляд в будущее

Устойчивый урбанизм: экономика зеленого и устойчивого проектирования. Бизнес-обоснование устойчивого развития: энергоэффективность, сертификаты «зеленого» строительства и надбавка к стоимости. Анализ «затраты-выгоды» климатической устойчивости и зеленой инфраструктуры. Принципы циркулярной экономики в строительстве и городском метаболизме. Города будущего: цифровые экономики и их пространственные последствия. Как цифровые платформы (удаленная работа, электронная коммерция, краткосрочная аренда) нарушают традиционные городские экономические модели. Их влияние на рынки офисной недвижимости, торговые коридоры и жилой фонд. Появляющиеся концепции: 15-минутный город, инвестиции в «умные» города и экономика данных как новый городской ресурс.

4. ОЦЕНОЧНЫЕ СРЕДСТВА И ПРИМЕРЫ ЗАДАНИЙ ДЛЯ ОЦЕНКИ РЕЗУЛЬТАТОВ ОСВОЕНИЯ ДИСЦИПЛИНЫ

4.1 Текущий контроль

Оценка за курс складывается из следующих видов заданий текущего контроля, каждый из которых обладает своим весом в общей системе:

Компоненты	Процент в итоговой оценке
Краткие аналитические записки по кейсам	30%
Проект	50%
Участие в групповых дискуссиях	20%

На курсе используется 10 балльная система оценивания. За каждое задание студент получает от 1 до 10 баллов. Итоговый балл за каждый вид заданий рассчитывается как среднее арифметическое всех полученных баллов за все задания в рамках одного вида (O1, O2, O3). Невыполненное в срок задание оценивается в 0 баллов.

Общая оценка за курс (O) рассчитывается как:

$$O = O1 \times 0,3 + O2 \times 0,5 + O3 \times 0,2$$

Если по результатам текущего контроля студент получил положительную оценку (не ниже «удовлетворительно»), оценка за промежуточную аттестацию выставляется автоматически.

Краткие аналитические записки по кейсам

Перед некоторыми семинарскими занятиями (примерно 3 раза в течение курса) студенты представляют структурированную одностраничную аналитическую записку по заранее назначенному кейсу (например, по конкретному проекту развития, изменению зонирования и т.п.). В записке необходимо выявить основные экономические факторы, ключевых участников, нормативные рамки и очевидные компромиссы, описанные в кейсе, используя терминологию курса.

Проект «Экономика трансформации»

Индивидуальный или групповой (2-3 человека) проект, выполняемый поэтапно в течение курса. Этот компонент оценивает способность синтезировать концепции курса и применять их к моделируемой реальной ситуации.

Вы — младший консультант в фирме по городской стратегии. Муниципальное правительство среднего по размеру постиндустриального города определило уязвимый, но стратегически ценный городской квартал в его центре. Квартал представляет собой смесь неэффективно используемых, малоэтажных коммерческих зданий (например, пустующий склад, офисы малой этажности, наземная парковка) и является социально-экономически маргинализированным. Цели города: (1) Экономическое оживление (увеличение плотности, налоговой базы, активности), (2) Социальная сплоченность (предотвращение вытеснения, обеспечение общественными удобствами) и (3) Климатическая устойчивость (повышение

экологической устойчивости). Задача — разработать финансово обоснованную стратегию трансформации этого квартала, которая сбалансирует общественные цели с логикой частного сектора.

Участие в групповых дискуссиях

Оцениваются аргументированные и осмысленные выступления в ходе дискуссий; качество обратной связи, предоставляемой другим студентам на семинарах; степень подготовки к практическим упражнениям в классе.

4.2 Промежуточная аттестация

Студентам, набравшим достаточные для удовлетворительной оценки баллы за текущий контроль, оценка за дисциплину выставляется равной оценке за текущий контроль (См. п. 4.1).

Студентам, получившим неудовлетворительную оценку по результатам текущего контроля, необходимо по согласованию с преподавателем сдать один или несколько компонентов текущего контроля. Преподаватель вправе предложить студентам выполнить задание, не повторяющее задание текущего контроля, но проверяющее аналогичные знания, умения и навыки.

4.3 Примеры заданий

Примерные вопросы для дискуссий

1. Как количественно оценить и аргументировать долгосрочную экономическую ценность архитектурного качества (например, прочных материалов, гибкой планировки, эстетики) для девелопера или города, особенно когда первоначальные затраты (CAPEX) выше? Не ведет ли рыночная логика «наилучшего и наиболее эффективного использования» к архитектурной посредственности?
2. Мегапроекты часто оправдываются целями городского брендинга и привлечения глобального капитала. Кто является основными бенефициарами таких проектов, финансируемых часто с участием государственных средств или гарантий? Как оценить их реальную экономическую отдачу для города в целом, учитывая частые перерасходы бюджета и потенциальные социальные издержки? Можно ли считать «звездную архитектуру» (starchitecture) эффективной инвестицией в публичную сферу или это в первую очередь инструмент для извлечения частной ренты?

5. УЧЕБНО-МЕТОДИЧЕСКОЕ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

5.1 Литература

1. Котляров, М. А. Урбанистика. Недвижимость и городская среда : учебник для вузов / М. А. Котляров. — Москва : Издательство Юрайт, 2025.
2. Социология города. Проектирование социальных изменений в городской среде : учебное пособие для вузов / под общей редакцией Г. Б. Кораблевой. — Москва : Издательство Юрайт, 2025.
3. Урбанистика. Городская экономика, развитие и управление : учебник и практикум для вузов / под редакцией Л. Э. Лимонова. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025.

5.2 Электронные образовательные ресурсы

Материалы дисциплины размещены в LMS: <https://l.skolkovo.ru/login/index.php>

5.3 Профессиональные базы данных и информационные справочные системы (при наличии)

нет

6. ЛИЦЕНЗИОННОЕ И СВОБОДНО РАСПРОСТРАНЯЕМОЕ ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

Операционная система Simple Linux, браузер Yandex браузер, антивирусное ПО Calmantisvirus;

Свободно распространяемое ПО, в том числе отечественного производства:

Офисный пакет Libre Office, Okular PDF Reader, 7-Zip Архиватор, GIMP Редактирования фотографий, Inkscape Векторная графика, Blender 3D графика, Kdenlive Видеоредактор, Audacity Аудиоредактор, VLC Медиаплеер, Thunderbird Почтовый клиент, Flameshot Создание скриншотов

7. МАТЕРИАЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ДИСЦИПЛИНЫ

Учебная аудитория для проведения занятий лекционного типа, оснащенная мультимедийным оборудованием, учебной мебелью, доской или со стенами с маркерным покрытием.

Учебная аудитория для проведения занятий семинарского типа, оснащенная мультимедийным оборудованием, учебной мебелью, доской или со стенами с маркерным покрытием.

Аудитория (коворкинг) для самостоятельной работы, оснащенная учебной мебелью, ноутбуками.

Материально-техническое обеспечение аудиторий представлено на официальном сайте <https://bbask.ru/sveden/objects/>.