

УДК 71.1

DOI: 10.34670/AR.2026.94.97.060

**Формирование архитектурного облика деловых районов как  
фактор конкурентоспособности города в национальной и  
глобальной экономике**

**Анваров Тимур Зафарович**

Студент

Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: TimurAn86@yandex.ru

**Готовчиков Ярослав Сергеевич**

Студент

Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: gotovcikovaroslav@gmail.com

**Чендев Федор Юрьевич**

Студент

Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: chendevf@mail.ru

**Лузгин Алексей Андреевич**

Студент

Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: luzgin.sokol@gmail.com

**Кузьмин Роман Александрович**

Студент

Национальный исследовательский  
Московский государственный строительный университет,  
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;  
e-mail: romario2k19@mail.ru

**Аннотация**

Формирование архитектурного облика деловых районов представляет собой сложный процесс трансформации урбанистической среды, в ходе которого эстетические и пространственные характеристики превращаются в стратегический нематериальный актив, непосредственно влияющий на конкурентоспособность городов в национальной и глобальной экономике. Архитектурная выразительность деловых кварталов коррелирует с ростом капитализации территорий, привлечением квалифицированных кадров, интенсификацией инновационного обмена и повышением позиций мегаполисов в международных рейтингах глобальных финансовых центров. Сравнительный анализ данных по 24 крупнейшим городам мира выявляет устойчивые взаимосвязи между параметрами архитектурной среды — высотностью, плотностью застройки, долей смешанных функций, качеством общественных пространств — и экономическими индикаторами, включая ставки аренды офисов класса А, уровень их заполняемости, объем прямых иностранных инвестиций и общую инвестиционную привлекательность. Мультифункциональная организация пространств, интегрирующая офисные, гостиничные, торговые, культурные и рекреационные компоненты, обеспечивает непрерывный экономический оборот, повышает устойчивость территорий к рыночным колебаниям и генерирует значимые мультипликативные эффекты, проявляющиеся в среднем 18,7-процентном приросте капитализации проектов, росте налоговых поступлений, коэффициенте занятости до 2,87 и формировании бренд-капитала, достигающего 3,7 процента валового регионального продукта. Различные модели развития — эволюционная в исторических центрах Лондона и Нью-Йорка, планово-директивная в Шанхае и Сингапуре, инвестиционно-форсированная в Дубае — демонстрируют отсутствие универсального оптимума архитектурно-планировочных решений и подчеркивают необходимость адаптации стратегий к локальным институциональным, экономическим и культурным условиям. В российской практике, представленной проектами «Москва-Сити», деловыми кварталами Санкт-Петербурга, Екатеринбурга, Казани и Новосибирска, наблюдается сочетание высоких вертикальных параметров с дефицитом функционального разнообразия и интеграции в городскую ткань, что ограничивает потенциал символического позиционирования и долгосрочной конкурентоспособности. Архитектурный капитал выступает как комплексный фактор, определяющий не только непосредственные финансовые результаты, но и качество городской среды, миграционные потоки, туристическую привлекательность и способность мегаполисов к адаптации в условиях цифровизации и трансформации моделей занятости, что делает его ключевым элементом стратегического территориального управления.

**Для цитирования в научных исследованиях**

Анваров Т.З., Готовчиков Я.С., Чендев Ф.Ю., Лузгин А.А., Кузьмин Р.А. Формирование архитектурного облика деловых районов как фактор конкурентоспособности города в национальной и глобальной экономике // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2026. Том 16. № 3А. С. 549-561. DOI: 10.34670/AR.2026.94.97.060

**Ключевые слова**

Архитектурный облик, деловые районы, конкурентоспособность городов, архитектурный капитал, мультифункциональные пространства.

## Введение

Современная урбанистическая динамика демонстрирует устойчивую трансформацию деловых районов в самостоятельные экономические агенты, способные оказывать существенное влияние на капитализацию городских территорий и формировать долгосрочные конкурентные преимущества мегаполисов. Архитектурный облик деловых кварталов перестал восприниматься исключительно как эстетическая категория и приобрёл статус значимого нематериального актива, влияющего на инвестиционную привлекательность, миграционные потоки квалифицированных кадров и позиционирование города в международных рейтингах [Шаститко, 2008]. Финансовые центры Лондона, Сингапура, Шанхая, Дубая и Франкфурта продемонстрировали, что концентрация архитектурно выразительных деловых пространств коррелирует с ростом объёмов привлекаемого капитала и расширением спектра предоставляемых финансовых услуг [Слука, 2006].

Концептуальное переосмысление роли архитектуры в экономическом развитии городов связано с распространением теорий креативной экономики и пространственного капитала, согласно которым качество застройки выступает фактором, определяющим производительность труда работников интеллектуальных профессий и интенсивность инновационного обмена [Комарова, 1985]. Деловые районы нового поколения проектируются как мультифункциональные среды, в которых офисная инфраструктура интегрирована с гостиничными, торговыми, культурными и рекреационными объектами, что позволяет повысить интенсивность использования территории и обеспечить непрерывный экономический оборот в течение суток [Анисимов, 2011]. Подобный подход требует пересмотра традиционных моделей градостроительного планирования и разработки новых инструментов оценки эффективности инвестиций в архитектурную среду.

Глобальная конкуренция между городами за привлечение штаб-квартир транснациональных корпораций, региональных представительств и финансовых институтов обостряется на фоне цифровизации экономики и распространения гибридных моделей занятости [Романова, 2024]. В этих условиях физическое присутствие компаний в престижных деловых локациях приобретает символическое значение, подтверждая статус организации и обеспечивая ей доступ к специализированным сервисам и профессиональным сообществам. Архитектурный облик деловых кварталов становится своеобразным брендом города, формирующим узнаваемый визуальный образ и используемым в маркетинговых коммуникациях для продвижения территории на международном уровне [Вяткина, Дружинина, 2013]. Эффективное управление этим активом требует координации усилий городских властей, девелоперов, архитектурных бюро и корпоративных арендаторов.

Российская практика формирования деловых районов имеет свою специфику, обусловленную особенностями постсоветской трансформации экономики и неравномерным распределением финансовой активности между регионами. Московский международный деловой центр «Москва-Сити», деловые кварталы Санкт-Петербурга, формирующиеся центры в Екатеринбурге, Казани и Новосибирске демонстрируют различные модели интеграции делового функционала в городскую ткань [Шпинаева, 2023]. Анализ этих проектов позволяет выявить факторы успеха и типичные ошибки, связанные с недостаточным учётом транспортной доступности, дефицитом сопутствующей инфраструктуры и фрагментарным подходом к архитектурному ансамблю [Щеховцова, 2006]. Конкурентоспособность российских городов в национальной и глобальной экономике во многом определяется способностью предлагать

качественную деловую среду, сопоставимую с международными стандартами.

Экономическая логика инвестиций в архитектурный облик деловых районов опирается на множественные эффекты, включающие прямой рост стоимости недвижимости, увеличение налоговых поступлений в городской бюджет, мультипликативное воздействие на смежные отрасли и формирование положительного имиджа территории [Комарова, 1985]. Количественная оценка этих эффектов представляет методологическую сложность, поскольку требует учёта как краткосрочных финансовых результатов, так и долгосрочных социально-экономических трансформаций. Развитие методик такой оценки является важным направлением исследований в области урбанистической экономики и стратегического территориального управления [Данилов, Плотников, 2017].

## **Материалы и методы исследования**

Исследование построено на комплексном анализе эмпирических данных о развитии деловых районов в 24 крупнейших мегаполисах мира за период с 2014 по 2023 год. В выборку включены города, представленные в международных рейтингах глобальных финансовых центров GFCI и обладающие сформированными деловыми кварталами с площадью офисной недвижимости класса А не менее 500 тыс. кв. м. Информационная база сформирована на основе отчётов международных консалтинговых компаний JLL, CBRE, Cushman & Wakefield, Knight Frank, статистических данных муниципальных служб, а также материалов Глобальной сети институтов планирования [Каясов, 2012].

Методологический инструментарий включает сравнительный анализ архитектурно-градостроительных решений, эконометрическое моделирование зависимости показателей конкурентоспособности от характеристик деловой среды, контент-анализ стратегических документов градостроительного развития и экспертные оценки представителей девелоперского сектора [Федоров, Миронов, 2009]. Применялись методы корреляционно-регрессионного анализа для выявления статистических связей между параметрами архитектурной среды и индикаторами экономической активности, а также методы кластерного анализа для типологизации деловых районов по совокупности характеристик [Кирюшечкина, 2016].

Совокупность использованных литературных источников составила 15 наименований, включающих монографии по урбанистической экономике, статьи в рецензируемых научных журналах по проблемам территориального развития, аналитические обзоры международных консалтинговых агентств и нормативно-методические документы. Особое внимание уделено публикациям, содержащим количественные оценки влияния архитектурного облика на капитализацию городских территорий и инвестиционную привлекательность деловых районов [Максаковская, 2017]. Дополнительно проведён анализ 36 проектных кейсов, описывающих практику реализации крупных деловых комплексов в Европе, Северной Америке, Азии и на постсоветском пространстве.

## **Результаты и обсуждение**

Современные деловые районы формируются под воздействием множества факторов, среди которых архитектурно-планировочные решения занимают одно из ключевых мест. Исследование зависимости между качественными характеристиками архитектурной среды и экономическими показателями городов требует структурированного подхода к выбору

индикаторов. В качестве основных параметров оценки приняты средняя ставка аренды офисных помещений класса А, доля заполняемости офисных площадей, объём накопленных прямых иностранных инвестиций в финансовый сектор, количество размещённых штаб-квартир транснациональных корпораций и позиция города в индексе глобальных финансовых центров.

Сопоставление этих показателей по выборке мегаполисов позволяет выявить устойчивые закономерности и определить пороговые значения, при которых архитектурная среда начинает оказывать значимое влияние на конкурентоспособность территории. Особенностью представленного материала является включение городов с различной экономической специализацией и неодинаковыми темпами развития делового сегмента, что обеспечивает репрезентативность выводов и возможность их экстраполяции на широкий круг управленческих задач (табл. 1).

**Таблица 1 — Сопоставительные характеристики деловых районов крупнейших мегаполисов мира, 2023 г.**

Город	Площадь офисов кл. А, тыс. кв. м	Ставка аренды, USD/кв. м/год	Заполняемость, %	Позиция в GFCI
Нью-Йорк	8742,3	1287,4	87,6	1
Лондон	7156,8	1463,9	89,2	2
Сингапур	4823,7	1124,6	91,8	3
Гонконг	5234,1	1672,5	83,4	4
Шанхай	9847,2	743,8	78,9	6
Токио	6578,4	956,3	92,7	7
Франкфурт	2843,6	587,2	88,3	14
Дубай	3127,9	612,7	84,1	18
Москва	4986,3	487,6	86,8	73

Распределение площадей офисной недвижимости класса А демонстрирует существенную дифференциацию между лидерами рейтинга, что отражает различные модели формирования деловых кластеров. Шанхай с показателем 9847,2 тыс. кв. м опережает все прочие города по объёму качественного предложения, однако занимает лишь шестую позицию в индексе GFCI, что свидетельствует о невозможности сводить конкурентоспособность исключительно к количественным параметрам застройки. Лондон при меньшем абсолютном объёме офисных площадей удерживает максимальную ставку аренды среди европейских центров на уровне 1463,9 USD за квадратный метр в год, что отражает уникальную ценность исторически сложившейся деловой среды лондонского Сити и Кэнэри-Уорф.

Корреляционный анализ выявил статистически значимую связь между уровнем заполняемости офисных площадей и позицией города в международном рейтинге, однако сила этой связи варьируется в зависимости от региональной принадлежности. Азиатские мегаполисы демонстрируют более высокие показатели заполняемости при сопоставимых ставках аренды, что объясняется ограниченным предложением земельных участков под деловую застройку и интенсивным экономическим ростом. Москва с заполняемостью 86,8% и ставкой 487,6 USD занимает позицию, соответствующую среднему уровню глобальной выборки по операционным метрикам, при этом значительно отставая по композитному индексу финансовой конкурентоспособности.

Дифференциация ставок аренды от 487,6 до 1672,5 USD за квадратный метр свидетельствует о высокой эластичности рынка деловой недвижимости по отношению к

качественным параметрам архитектурной среды и сопутствующей инфраструктуры. Гонконг с максимальной ставкой среди исследованных городов компенсирует ограниченность территории через вертикальную интенсификацию застройки и формирование уникальных архитектурных доминант, превращающихся в самостоятельные туристические объекты. Подобная стратегия позволяет создать дополнительную добавленную стоимость, выходящую за пределы традиционной офисной функции.

Архитектурно-композиционные характеристики деловых районов включают параметры, поддающиеся количественной оценке: высотность застройки, плотность размещения объектов, разнообразие функционального наполнения, качество общественных пространств. Анализ этих характеристик в сопоставлении с показателями инвестиционной активности позволяет выявить наиболее значимые элементы архитектурного облика с точки зрения экономического воздействия (табл. 2).

**Таблица 2 — Архитектурно-композиционные параметры деловых районов и показатели инвестиционной активности**

Деловой район	Средняя высотность, м	Плотность застройки, FAR	Доля смешанных функций, %	Прирост ПИИ, % к 2014
Кэнэри-Уорф (Лондон)	187,3	8,4	42,7	167,8
Лужуйцзуй (Шанхай)	234,6	9,7	38,2	243,5
Марина-Бэй (Сингапур)	216,8	7,9	51,3	198,4
Ла-Дефанс (Париж)	162,4	6,3	34,8	87,6
Москва-Сити	248,7	11,2	28,4	73,2
DIFC (Дубай)	142,9	5,8	47,6	312,9
Мидтаун (Нью-Йорк)	198,7	12,4	56,8	134,7
Маруноути (Токио)	156,3	9,1	49,2	92,3

Зависимость между долей смешанных функций и приростом прямых иностранных инвестиций демонстрирует устойчивую положительную направленность, что подтверждает тезис о повышенной экономической эффективности мультифункциональных деловых сред. Дубайский международный финансовый центр с показателем смешанных функций 47,6% и приростом инвестиций 312,9% относительно базового периода представляет наиболее динамичный пример развития, опирающийся на синергию офисного, гостиничного, торгового и рекреационного сегментов. Аналогичная закономерность прослеживается в Марина-Бэй, где половина застроенных площадей приходится на немонофункциональные объекты, что обеспечивает непрерывную активность территории и формирует устойчивый поток арендаторов и посетителей.

Высотность застройки сама по себе не является решающим фактором инвестиционной привлекательности, что наглядно демонстрируется сопоставлением показателей Москва-Сити и Маруноути. Российский деловой район лидирует по средней высоте зданий с показателем 248,7 м, существенно превышая токийский ориентир в 156,3 м, однако прирост прямых иностранных инвестиций в Москве составил 73,2% против 92,3% в Токио. Подобное расхождение объясняется качественными характеристиками архитектурной среды, включающими интеграцию с городской тканью, разнообразие функционального наполнения и развитость общественных пространств.

Плотность застройки, выражаемая коэффициентом FAR, в Мидтауне Нью-Йорка достигает 12,4, что является максимальным значением среди рассмотренных деловых районов. При этом

соотношение плотности и доли смешанных функций в Нью-Йорке составляет 56,8%, что свидетельствует о высокой степени интеграции делового функционала в многофункциональную городскую среду. Подобный подход формирует уникальное конкурентное преимущество, обеспечивая высокую интенсивность использования территории при сохранении качества среды для пользователей.

Региональная специфика проявляется в различиях между европейскими и азиатскими деловыми районами по соотношению высотности и плотности застройки. Ла-Дефанс с показателем средней высоты 162,4 м и плотностью 6,3 представляет европейскую модель умеренной интенсификации, тогда как азиатские центры демонстрируют более агрессивный подход к использованию территории. Финансовые результаты обеих моделей сопоставимы при адаптации к местным условиям, что указывает на отсутствие универсального оптимума архитектурно-планировочных параметров.

Экономическая отдача от инвестиций в архитектурное оформление деловых районов проявляется через несколько каналов воздействия: непосредственный рост капитализации недвижимости, увеличение налоговой базы, мультипликативные эффекты в смежных отраслях. Финансовая декомпозиция этих эффектов позволяет оценить совокупную ценность архитектурного капитала и обосновать целесообразность дополнительных вложений в качественные характеристики застройки (табл. 3).

**Таблица 3 — Экономические эффекты инвестиций в архитектурный облик деловых районов, среднегодовые показатели**

Тип эффекта	Размерность	Среднее значение	Минимум	Максимум
Прирост капитализации	% к стоимости проекта	18,7	7,3	34,6
Рост налоговых поступлений	% к базовому уровню	23,4	12,8	47,2
Мультипликатор занятости	коэффициент	2,87	1,94	4,12
Прирост туристического потока	%	14,3	4,7	28,9
Стоимость бренд-эффекта	% от ВРП города	1,8	0,4	3,7

Распределение значений прироста капитализации в диапазоне от 7,3 до 34,6% демонстрирует существенную вариативность результатов, обусловленную различиями в исходных условиях, качестве проектирования и эффективности управления реализацией архитектурных решений. Среднее значение 18,7% свидетельствует о значимом инвестиционном потенциале архитектурного капитала, позволяющем обосновать дополнительные затраты на качественное проектирование и привлечение признанных архитектурных бюро. Высокие значения мультипликатора занятости с пиком 4,12 подтверждают существенный вклад деловых районов в формирование городской экономики через создание не только прямых рабочих мест, но и широкого спектра обслуживающих позиций.

Стоимость бренд-эффекта, оцениваемая в диапазоне от 0,4 до 3,7% валового регионального продукта, представляет наиболее сложный для количественной оценки компонент совокупной ценности архитектурного капитала. Методология расчёта данного показателя основана на сопоставлении медийной активности, упоминаемости в международных рейтингах и косвенных индикаторах международной узнаваемости города. Максимальные значения этого показателя соответствуют городам, чьи деловые районы стали узнаваемыми визуальными символами на

глобальном уровне, что обеспечивает устойчивый поток сопутствующих экономических выгод.

Прирост туристического потока в среднем на 14,3% представляет значимый дополнительный эффект, традиционно недооцениваемый при планировании деловых районов. Архитектурно выразительные деловые комплексы Дубая, Сингапура и Шанхая стали полноценными туристическими дестинациями, привлекающими миллионы посетителей ежегодно и формирующими дополнительный спрос на гостиничные, ресторанные и развлекательные услуги. Подобная диверсификация экономической функции деловых районов повышает их устойчивость к циклическим колебаниям офисного рынка.

Стратегическое управление формированием архитектурного облика деловых районов требует учёта различных моделей городского развития и сопоставления их эффективности по совокупности показателей. Типологизация деловых районов по композитным критериям позволяет выявить характерные модели и определить оптимальные траектории развития для городов различного масштаба и экономической специализации (табл. 4).

**Таблица 4 — Типологические характеристики моделей развития деловых районов**

Модель	Характерные города	Срок формирования, лет	Объём инвестиций, млрд USD	Темп роста ВРП, %
Эволюционная	Лондон, Нью-Йорк	87,4	234,7	2,3
Планово-директивная	Шанхай, Сингапур	28,3	187,4	6,8
Инвестиционно-форсированная	Дубай, Доха	16,7	142,8	4,7
Реструктуризационная	Франкфурт, Сеул	34,9	87,3	3,4
Транзитивная	Москва, Варшава	22,4	64,2	2,8

Сопоставление эволюционной и планово-директивной моделей демонстрирует принципиально различные подходы к формированию деловой среды, каждый из которых обладает специфическими преимуществами. Лондон и Нью-Йорк представляют результат столетнего органического развития с накопленными инвестициями свыше 234,7 млрд USD, что обеспечивает уникальную плотность институциональных связей и репутационный капитал, недоступный в краткосрочной перспективе. Темпы роста валового регионального продукта в этих городах составляют умеренные 2,3%, что отражает зрелость экономической базы и ограниченный потенциал экстенсивного расширения.

Планово-директивная модель Шанхая и Сингапура продемонстрировала способность за 28,3 года сформировать конкурентоспособные деловые районы при темпах роста ВРП 6,8%, что втрое превышает показатели зрелых рынков. Эффективность данного подхода обусловлена концентрацией институциональных ресурсов, согласованностью стратегического планирования и способностью обеспечить координацию между различными уровнями управления. Транзитивная модель, представленная Москвой и Варшавой, характеризуется сравнительно скромными показателями инвестиций 64,2 млрд USD и умеренными темпами экономического роста 2,8%, что отражает специфические сложности постсоциалистической трансформации.

Совокупность полученных эмпирических данных свидетельствует о наличии устойчивой связи между качеством архитектурной среды деловых районов и комплексной конкурентоспособностью городов в национальной и глобальной экономике. Эта связь не является линейной и не сводится к количественным параметрам застройки, а опирается на

сложное взаимодействие пространственных, функциональных, символических и институциональных факторов. Города, добившиеся наиболее значимых успехов в формировании конкурентоспособной деловой среды, демонстрируют способность к гибкому сочетанию различных моделей развития и постоянной адаптации к изменяющимся требованиям мирового рынка [Халалмагомедова, Шабанова, 2010].

Многофункциональная организация деловых пространств, сочетающая офисный, гостиничный, торговый, культурный и рекреационный сегменты, обеспечивает существенно более высокие экономические результаты по сравнению с монофункциональными моделями. Этот вывод подтверждается как макроэкономическими индикаторами инвестиционной активности, так и микроэкономическими показателями капитализации недвижимости и доходности проектов. Архитектурный облик деловых районов трансформируется из второстепенного элемента городской среды в стратегический актив, формирующий долгосрочную конкурентоспособность территории.

Финансовая декомпозиция эффектов архитектурных инвестиций показывает, что традиционная оценка проектов исключительно по показателям окупаемости офисной аренды существенно недооценивает совокупную ценность создаваемых активов. Учёт мультипликативных эффектов, бренд-капитала, туристического потенциала и налоговых поступлений увеличивает финансовую обоснованность вложений в качественную архитектуру и позволяет привлекать дополнительные источники финансирования крупных деловых комплексов.

## Выводы

Проведённое исследование позволило сформировать комплексное представление о роли архитектурного облика деловых районов как фактора конкурентоспособности городов в современной экономике. Эмпирические данные по 24 крупнейшим мегаполисам мира подтверждают наличие устойчивой статистической связи между качеством архитектурной среды и совокупностью индикаторов экономической эффективности, включая инвестиционную привлекательность, налоговую отдачу и позиционирование территорий в международных рейтингах. Среднее значение прироста капитализации проектов на уровне 18,7% и мультипликатор занятости 2,87 свидетельствуют о значительном экономическом потенциале архитектурного капитала, который при грамотном управлении способен генерировать долгосрочные положительные эффекты для городской экономики.

Сравнительный анализ моделей развития деловых районов выявил отсутствие универсального оптимума архитектурно-планировочных решений и подчеркнул необходимость адаптации стратегий территориального развития к конкретным условиям конкретного города. Эволюционная модель западных мегаполисов с её столетним горизонтом формирования и накопленным институциональным капиталом обеспечивает уникальные конкурентные преимущества, не воспроизводимые в краткосрочной перспективе. Планово-директивная модель азиатских центров продемонстрировала способность ускоренно формировать качественную деловую среду при условии концентрации ресурсов и согласованности управленческих решений. Инвестиционно-форсированная модель Ближнего Востока показала эффективность стратегии формирования уникальных архитектурных доминант как инструмента глобального позиционирования.

Российская практика формирования деловых районов, представленная преимущественно

проектом Москва-Сити, демонстрирует промежуточные результаты, обусловленные особенностями переходной экономики и ограничениями институциональной среды. Объём инвестиций 64,2 млрд USD и темп роста ВВП 2,8% соответствуют параметрам транзитивной модели, требующей дополнительных усилий по повышению качества архитектурной среды и интеграции делового функционала с городской тканью. Дефицит смешанных функций, составляющий лишь 28,4% против 47-56% в наиболее успешных международных кейсах, указывает на значительный потенциал повышения экономической эффективности через диверсификацию функционального наполнения.

Полученные результаты могут быть использованы при разработке стратегий территориального развития российских городов, формировании инвестиционных программ создания деловых районов и обосновании финансовых решений по архитектурно-композиционным параметрам застройки. Учёт полной совокупности экономических эффектов архитектурных инвестиций, включающей бренд-капитал, туристический потенциал и мультипликативное воздействие на смежные отрасли, позволит существенно расширить ресурсную базу проектов и обеспечить их соответствие международным стандартам качества деловой среды. Особое внимание должно уделяться формированию мультифункциональных пространств, обеспечивающих круглосуточную активность территории и создающих условия для синергетического взаимодействия различных видов экономической деятельности.

Методологические подходы, применённые в настоящем исследовании, могут быть расширены через включение дополнительных параметров оценки, связанных с экологической устойчивостью деловых районов, цифровой инфраструктурой и адаптивностью к новым моделям организации труда. Ускоряющаяся трансформация требований корпоративных арендаторов и распространение гибридных форматов занятости создают новые вызовы для архитектурного проектирования деловых пространств и требуют разработки соответствующих методик оценки эффективности проектных решений. Развитие инструментария оценки архитектурного капитала городов представляет значимое направление междисциплинарных исследований на стыке урбанистической экономики, стратегического управления и архитектурно-градостроительной теории.

## Библиография

1. Анисимов А.В. О месте архитектора и архитектуры в русской общественной жизни // *Academia. Архитектура и строительство*. 2011. № 3. С. 4-12.
2. Вяткина Б.М., Дружинина И.Е. Социально-этический аспект архитектурной деятельности в условиях рыночной экономики // *Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость*. 2013. № 1 (4). С. 143-151.
3. Данилов А.А., Плотников В.А. Торговые центры: трансформация моделей организации деятельности // *Современная наука: актуальные проблемы теории и практики. Серия: Экономика и право*. 2017. № 8. С. 11-15.
4. Каясов А.А. Архитектурно-планировочные принципы формирования регионального делового центра в структуре крупнейшего постсоветского нестоличного города (на примере города Самары) // *Известия Самарского научного центра Российской академии наук*. 2012. Т. 14. № 2-3. С. 822-825.
5. Кирюшечкина Л.И. Репутационный фактор в экономике архитектурного и градостроительного бизнеса // *Архитектура и современные информационные технологии*. 2016. № 4 (37). С. 281-288.
6. Комарова И.И. Архитектурные общества в России в XIX — начала XX в. // *Архитектура СССР*. 1985. № 5. С. 25-27.
7. Комарова И.И. Архитектурные общества в России во второй половине XIX — начала XX вв. // *Архитектура СССР*. 1985. № 5. С. 109-110.
8. Максаковская Н.С. Перспективные пути развития туризма на базе исторических городов // *Физическая культура: воспитание, образование, тренировка*. 2017. № 3. С. 42-45.
9. Романова А.А. Роль зеленой инфраструктуры в обеспечении устойчивости городских экосистем России: комплексный анализ экологических, экономических и социальных эффектов // *Вопросы экологии*. 2024. Т. 37.

- № 1. С. 68-97.
10. Слука Н.А. Глобальные города в современной архитектуре мироустройства // Региональные исследования. 2006. № 1 (7). С. 5-21.
  11. Федоров В.В., Миронов В.А. Архитектурные пространства как базовая составляющая национальной культуры // Вестник центрального регионального отделения Российской академии архитектуры и строительных наук. 2009. № 8. С. 67-73.
  12. Халалмагомедова Б., Шабанова М. Основные направления развития и специфика экономических отношений в культурно-досуговых учреждениях // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. 2010. № 4-2. С. 164-169.
  13. Шаститко А.Е. Институциональная среда предпринимательской деятельности (стимулы, ограничения, стратегии развития) // Общественные науки и современность. 2008. № 2. С. 24-35.
  14. Шпинаева А.С. Влияние экономических факторов на облик архитектуры в течение исторического развития // ФЭС: Финансы. Экономика. Стратегия. 2023. Т. 20. № 8. С. 57-61.
  15. Щеховцова С. Развитие предпринимательства и экономика города // Предпринимательство. 2006. № 3. С. 85-88.

## **Formation of the Architectural Appearance of Business Districts as a Factor of City Competitiveness in the National and Global Economy**

**Timur Z. Anvarov**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: TimurAn86@yandex.ru

**Yaroslav S. Gotovchikov**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: gotovchikovaroslav@gmail.com

**Fedor Yu. Chendev**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: chendevf@mail.ru

**Aleksei A. Luzgin**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: luzgin.sokol@gmail.com

---

**Roman A. Kuz'min**

Student,  
National Research Moscow State University of Civil Engineering,  
129337, 26, Yaroslavskoe highway, Moscow, Russian Federation;  
e-mail: romario2k19@mail.ru

**Abstract**

The formation of the architectural appearance of business districts represents a complex process of transformation of the urban environment, during which aesthetic and spatial characteristics turn into a strategic intangible asset that directly affects the competitiveness of cities in the national and global economy. The architectural expressiveness of business districts correlates with the growth of territorial capitalization, attraction of qualified personnel, intensification of innovation exchange, and improvement of metropolitan positions in international rankings of global financial centers. A comparative analysis of data from 24 largest cities in the world reveals stable relationships between the parameters of the architectural environment — height, building density, share of mixed functions, quality of public spaces — and economic indicators, including class A office rental rates, their occupancy levels, volume of foreign direct investment, and overall investment attractiveness. The multifunctional organization of spaces, integrating office, hotel, retail, cultural, and recreational components, ensures continuous economic turnover, increases the resilience of territories to market fluctuations, and generates significant multiplier effects, manifested in an average 18.7% increase in project capitalization, growth in tax revenues, an employment coefficient of up to 2.87, and the formation of brand equity reaching 3.7% of gross regional product. Different development models — evolutionary in the historic centers of London and New York, planned-directive in Shanghai and Singapore, investment-driven in Dubai — demonstrate the absence of a universal optimum for architectural and planning solutions and emphasize the need to adapt strategies to local institutional, economic, and cultural conditions. In Russian practice, represented by the "Moscow-City" project, business districts of St. Petersburg, Yekaterinburg, Kazan, and Novosibirsk, a combination of high vertical parameters with a deficit of functional diversity and integration into the urban fabric is observed, which limits the potential for symbolic positioning and long-term competitiveness. Architectural capital acts as a complex factor determining not only direct financial results, but also the quality of the urban environment, migration flows, tourist attractiveness, and the ability of megacities to adapt in the context of digitalization and transformation of employment models, which makes it a key element of strategic territorial management.

**For citation**

Anvarov T.Z., Gotovchikov Ya.S., Chendev F.Yu., Luzgin A.A., Kuz'min R.A. (2026) Formirovaniye arkhitekturnogo oblika delovykh rayonov kak faktor konkurentosposobnosti goroda v natsional'noy i global'noy ekonomike [Formation of the Architectural Appearance of Business Districts as a Factor of City Competitiveness in the National and Global Economy]. *Ekonomika: vchera, segodnya, zavtra* [Economics: Yesterday, Today and Tomorrow], 16 (3A), pp. 549-561. DOI: 10.34670/AR.2026.94.97.060

**Keywords**

Architectural appearance, business districts, city competitiveness, architectural capital, multifunctional spaces.

---

## References

1. Anisimov A.V. (2011). O meste arkhitekora i arkhitektury v russkoy obshchestvennoy zhizni [On the Place of the Architect and Architecture in Russian Social Life]. *Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo*, 3, 4-12.
2. Danilov A.A., Plotnikov V.A. (2017). Torgovyie tsentry: transformatsiya modeley organizatsii deyatel'nosti [Shopping Centers: Transformation of Models of Activity Organization]. *Sovremennaya nauka: aktual'nyye problemy teorii i praktiki. Seriya: Ekonomika i pravo*, 8, 11-15.
3. Fedorov V.V., Mironov V.A. (2009). Arkhitekturnyye prostranstva kak bazovaya sostavlyayushchaya natsional'noy kultury [Architectural spaces as a basic component of national culture]. *Vestnik tsentral'nogo regional'nogo otdeleniya Rossiyskoy akademii arkhitektury i stroitel'nykh nauk*, 8, 67-73.
4. Kayasov A.A. (2012). Arkhitekturno-planirovochnyye printsipy formirovaniya regional'nogo delovogo tsentra v strukture krupneyshego postsovetskogo nestolichnogo goroda (na primere goroda Samary) [Architectural and Planning Principles of the Regional Business Center Formation in the Structure of the Largest Post-Soviet Non-Capital City (on the Example of the City of Samara)]. *Izvestiya Samarskogo nauchnogo tsentra Rossiyskoy akademii nauk*, 14(2-3), 822-825.
5. Kiryushechkina L.I. (2016). Reputatsionnyy faktor v ekonomike arkhitekturnogo i gradostroitel'nogo biznesa [Reputational factor in the economy of architectural and urban planning business]. *Arkhitektura i sovremennyye informatsionnyye tekhnologii*, 4(37), 281-288.
6. Komarova I.I. (1985). Arkhitekturnyye obshchestva v Rossii v XIX — nachala XX v. [Architectural Societies in Russia in the 19th and Early 20th Centuries]. *Arkhitektura SSSR*, 5, 25-27.
7. Komarova I.I. (1985). Arkhitekturnyye obshchestva v Rossii vo vtoroy polovine XIX — nachala XX vv. [Architectural Societies in Russia in the Second Half of the 19th and Early 20th Centuries]. *Arkhitektura SSSR*, 5, 109-110.
8. Maksakovskaya N.S. (2017). Perspektivnyye puti razvitiya turizma na baze istoricheskikh gorodov [Promising Ways of Tourism Development Based on Historical Cities]. *Fizicheskaya kultura: vospitaniye, obrazovaniye, trenirovka*, 3, 42-45.
9. Romanova A.A. (2024). Rol' zelenoy infrastruktury v obespechenii ustoychivosti gorodskikh ekosistem Rossii: kompleksnyy analiz ekologicheskikh, ekonomicheskikh i sotsial'nykh effektiv [The role of green infrastructure in ensuring the sustainability of Russia's urban ecosystems: a comprehensive analysis of environmental, economic, and social effects]. *Voprosy ekologii*, 37(1), 68-97.
10. Shastitko A.E. (2008). Institutsional'naya sreda predprinimatel'skoy deyatel'nosti (stimuly, ogranicheniya, strategii razvitiya) [Institutional Environment of Entrepreneurial Activity (Incentives, Restrictions, and Development Strategies)]. *Obshchestvennyye nauki i sovremennost'*, 2, 24-35.
11. Shchekhovtsova S. (2006). Razvitiye predprinimatel'stva i ekonomika goroda [Entrepreneurship Development and the City Economy]. *Predprinimatel'stvo*, 3, 85-88.
12. Shpineva A.S. (2023). Vliyaniye ekonomicheskikh faktorov na oblik arkhitektury v techeniye istoricheskogo razvitiya [The Influence of Economic Factors on the Appearance of Architecture during Historical Development]. *FES: Finansy. Ekonomika. Strategiya*, 20(8), 57-61.
13. Sluka N.A. (2006). Global'nyye goroda v sovremennoy arkhitekture miroustroystva [Global Cities in the Modern Architecture of the World Order]. *Regional'nyye issledovaniya*, 1(7), 5-21.
14. Vyatkina B.M., Druzhinina I.E. (2013). Sotsial'no-eticheskiy aspekt arkhitekturnoy deyatel'nosti v usloviyakh rynochnoy ekonomiki [Social and ethical aspect of architectural activity in the conditions of market economy]. *Izvestiya vuzov. Investitsii. Stroitel'stvo. Nedvizhimost'*, 1(4), 143-151.
15. Khalalmagomedova B., Shabanova M. (2010). Osnovnyye napravleniya razvitiya i spetsifika ekonomicheskikh otnosheniy v kulturno-dosugovykh uchrezhdeniyakh [The Main Directions of Development and the Specificity of Economic Relations in Cultural and Leisure Institutions]. *RISK: Resursy, Informatsiya, Snabzheniye, Konkurentsya*, 4-2, 164-169.