

DOI 10.24412/1829-0450-2025-3-34-49
УДК 358.2

Поступила: 28.03.2025г.
Сдана на рецензию: 07.04.2025г.
Подписана к печати: 08.05.2025г.

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЧЕРЕЗ СОЗДАНИЕ НОВЫХ ГОРОДОВ: ГЛОБАЛЬНЫЕ ВЫЗОВЫ И РЕШЕНИЯ XXI ВЕКА

А.А. Аветян¹, Н.С. Алексеева², М. Халиль³

*Российско-Армянский (Славянский) университет¹
Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого^{2,3}
arman.avetyan@rau.am, alekseeva_ns@spbstu.ru, mheyarkhalil@hotmail.com
ORCID¹: 0009-0009-3004-0015, ORCID²: 0000-0002-7355-3277,
ORCID³: 0009-0001-4171-3950*

АННОТАЦИЯ

В данной статье речь идет о том, что XXIV в. создание новых городов приобретает особую актуальность, обусловленную демографическими, экологическими и экономическими вызовами. Быстрая урбанизация и рост населения перегружают инфраструктуру существующих мегаполисов, что делает необходимым создание современных городов, спроектированных с учетом энергоэффективности и устойчивого развития. Новые урбанистические центры демонстрируют возможности стратегического подхода к городскому планированию, способствуя экономическому росту и привлечению инвестиций. Однако реализация таких проектов сопряжена с рядом проблем. Исследование показывает, что большинство проектов строительства новых городов сталкиваются с задержками ввода в эксплуатацию, что снижает доверие потенциальных жителей и бизнеса. Проблемы финансирования, низкие темпы привлечения населения и предпринимателей усугубляют ситуацию, препятствуя созданию эффективных экономических зон. Данное исследование направлено на анализ опыта строительства новых городов и выявление ключевых вызовов. Полученные результаты помогут глубже понять процессы современной урбанизации и определить пути решения проблем, связанных с развитием новых городских центров.

Ключевые слова: новые города, умные города, инвестиции, концепция, устойчивое развитие.

Введение

Строительство новых городов – одна из наиболее амбициозных задач, которые человечество ставило перед собой на протяжении XXв. Формирование совершенно новых населенных пунктов, часто в ранее неосвоенных территориях, отражает не только технические возможности своего времени, но и стратегическое видение будущего [1].

История создания городов на пустынных территориях в XXв. демонстрирует разнообразие подходов и целей, преследуемых различными странами. Одним из наиболее известных примеров является Бразилия – столица Бразилии, построенная в 1960-х годах по проекту архитектора Оскара Нимейера и градостроителя Лусио Косты. Этот город был задуман как символ модернизации и экономического роста, а также как инструмент децентрализации страны. Другой значимый пример – Канберра, столица Австралии, основанная еще в начале века, но достигшая расцвета именно в XXв. Ее строительство было вызвано необходимостью создать нейтральный центр, который бы урегулировал конкуренцию между крупнейшими городами страны, Сиднеем и Мельбурном. Следует отметить, что если в древние времена или в средневековые города в основном строились в военно-политических целях, то после развития морской торговли для соединения различных типов торговых путей города создавались в основном по социально-экономическим «причинам».

Не менее важную роль в истории строительства новых городов сыграл Советский Союз. В рамках масштабной индустриализации были построены такие города, как Магнитогорск, Комсомольск-на-Амуре, Новокузнецк, Чаренцаван и др. Эти населенные пункты не только способствовали экономическому развитию отдаленных или стратегически важных регионов, но и отражали идеологические устремления государства, стремившегося к созданию нового общества [2, 3].

Сегодня, в ХХIв., актуальность строительства новых городов вновь возрастает [4]. Причины этого феномена разнообразны и связаны с множеством глобальных вызовов [5]. Во-первых, быстрый рост населения и урбанизация приводят к перегрузке инфраструктуры существующих мегаполисов, что создает необходимость переноса части населения (например, социальные группы) в новые, заранее спроектированные города [6]. Во-вторых, экологические вызовы требуют нового подхода к городскому планированию. Современные города с нуля позволяют интегрировать передовые технологии, способствующие снижению углеродного следа и повышению энергоэффективности. Наконец, строительство новых городов часто становится инструментом экономического развития и привлечения инвестиций [7]. Стратегически расположенные урбанистические центры создают новые экономические зоны, которые стимулируют развитие торговли, промышленности и технологий. Примером такого подхода может служить Астана, столица Казахстана, которая была перенесена и реконструирована с целью экономического и политического укрепления страны.

Таким образом, строительство новых городов остается не только актуальной, но и крайне значимой задачей, отражающей как возможности современного общества, так и его стремление к устойчивому и сбалансированному развитию. Изучение этого феномена позволяет глубже понять эволюцию урбанистики и выявить пути для решения ключевых вызовов, стоящих перед человечеством в ХХI веке.

Тенденции современной урбанистики связаны с развитием «умных» городов, тренды развития которых и эффективность управления как системами исследовалась в [8–11]. Данное исследование продолжает указанные и конкретизируется на анализе лучших бенчмарков текущего времени и описание их проблемного поля.

Задачами данного исследования являются:

- ✓ выявление новых городов мира и представление их кратких описаний;
- ✓ выявление проблемных полей реализации проектов строительства новых городов.

Методологическое основание исследования

Исследование основано на комплексном и междисциплинарном подходе, включающем теоретический анализ, изучение эмпирических данных и сравнительный метод. Основу составляют концепции устойчивого развития и урбанизации, а также анализ успешных кейсов – таких, как Сонгдо и Woven City.

Методология включает анализ данных о технико-экономических показателях и сроках реализации проектов, сравнительный подход для выявления ключевых факторов успеха и проблем, проблемно-ориентированный анализ с акцентом на финансирование, демографические и инфраструктурные вызовы.

Предлагаемое исследование вносит вклад в развитие урбанистики, раскрывая современные подходы к планированию и строительству новых городов в условиях глобальных вызовов. Оно обобщает опыт реализации урбанистических проектов, таких как Woven City и Сонгдо, что позволяет уточнить теоретические представления об устойчивом развитии, стратегическом градостроительстве и экологически ориентированном планировании. Результаты исследования могут быть использованы для формирования новых научных концепций, связанных с развитием городов будущего, а также для дальнейших исследований в смежных областях.

Работа акцентирует внимание на ключевых проблемах, таких как задержки в строительстве, сложности финансирования и привлечения населения. Полученные выводы могут быть использованы государственными структурами, инвесторами и проектировщиками при планировании и реализации новых урбанистических центров. Анализ успешных и проблемных кейсов помогает разработать стратегии минимизации рисков и повышения привлекательности новых городов для бизнеса и жителей, что способствует устойчивому экономическому и социальному развитию.

Новые города мира XXI века

Woven City. Город стремится объединить традиционную эстетику с передовыми технологиями и методами. Особенности планировочных решений города заключаются в наличии 3 типов магистралей, которые соединяются на уровне земли. Одна предназначена для беспилотного транспорта, вторая – для пешеходов, третья для пешеходов, пользующихся персональными мобильными средствами передвижения. Также будет реализована подземная дорога для перевозки грузов. Здания планируется построить из дерева с применением промышленных роботов. Люди, здания и транспортные средства будут связаны между собой и будут общаться друг с другом посредством данных и датчиков, что позволит протестировать технологии искусственного интеллекта как в виртуальном, так и в физическом мире, максимально раскрыв их потенциал.

Сообщество жителей будет состоять в основном из пожилых людей, семей с маленькими детьми и изобретателей. В дальнейшем ожидается, что население нового города составят стартаперы, предприниматели, разработчики, корпорации-партнеры и другие жители.

Визионером и основным инвестором выступает компания Toyota. Архитектор проекта – датчанин Бьярк Ингельс.

The Line. В 2022г. наследный принц Саудовской Аравии представил концепцию строительства нового города The Line. The Line предлагает новый подход к городскому дизайну: идея вертикального расположения городских функций, при этом предоставляя людям возможность беспрепятственно перемещаться в трех измерениях (вверх, вниз или поперек) для доступа к ним, – это концепция, называемая Zero Gravity Urbanism.

Особенностью проектных решений The Line является то, что его ширина составляет всего 200 метров на протяжении 170 километров, а высота – 500 метров над уровнем моря. Город будет построен на площади не более 34 квадратных километров и вмещает около 9 миллионов человек, что совершенно беспрецедентно для городов такого

размера. Это, в свою очередь, сокращает расширение инфраструктуры и особым образом повышает эффективность и экологичность города. The Line предоставляет всем жителям доступ ко всем удобствам и услугам в течение 5 минут, в дополнение к наличию высокоскоростного поезда, который соединяет оба конца города в течение 20 минут. Построение компонентов города вертикальными слоями позволяет людям перемещаться в трех направлениях (вверх, вниз и горизонтально с каждой стороны), что по своему роду попытка визуализации новой парадигмы развития городов в XXIв. В концепции The Line заявляются две важные особенности: отсутствие углеродного следа (будут использоваться возобновляемые источники энергии) и отсутствие внутри автомобилей.

Создатели не указывают основных видов деятельности, в которых будут задействованы жители города, проработанная концепция по созданию рабочих мест в городе отсутствует. На сегодняшний день Саудовская Аравия на 98% сократила планы строительства города будущего.

Основной инвестор – Саудовская Аравия. Визионер проекта – Наследный принц Саудовской Аравии Мухаммед ибн Салман. Инжиниринговой компанией выступает британская ATKINS.

Masdar City. Объединенные Арабские Эмираты (ОАЭ) на протяжении десятилетий были основным поставщиком ископаемого топлива для мировой экономики, что позволяло стране экономически процветать. Но глобальная обеспокоенность по поводу разрушения окружающей среды и изменения климата побуждает руководство ОАЭ искать альтернативные источники энергии. Из этого экологического страха родился Масдар-Сити – амбициозный проект, который надеется создать первый в мире город с нулевым уровнем выбросов углекислого газа. Цель проекта – использовать энергию в социально, экономически и экологически устойчивой системе без ущерба для современного образа жизни [12]. Разработчики Masdar City хотят создать компактное многофункциональное сообщество, которое не будет наносить вред окружающей среде. Общественные пространства, парки и

площади будут интегрированы по всему городу, чтобы способствовать социальному взаимодействию и вовлечению в жизнь общества за пределами дома. Основные инновационные решения горда связаны с нейтрализацией углеродного следа.

Город планируется сделать центром разработки новых идей в области производства энергии. Люди ускоренными темпами мигрируют из сельской местности в города, и поэтому так важно вводить в эксплуатацию проекты «умных», устойчивых городов по всему миру, таких как Masdar City, которые по завершении строительства будут иметь сбалансированную экосистему, созданную на основе двухсторонней, взаимоукрепляющей стратегии внедрения умных ИКТ-технологий, с одной стороны, и умных методов производства, сохранения и управления энергией, с другой стороны [13].

Основной инвестор – эмиратская государственная холдинговая компания Mubadala. Проектировщик – компания Foster and Partners.

Konza Technopolis. Конза Технополис проектируется как многофункциональный город с высокой плотностью застройки. Генеральный план включает в себя университет, жилую зону, научно-техническую зону и офисный район. Генеральный план также включает в себя ряд районных парков, расположенных по всему городу в разных направлениях. Интегрированная городская информационно-коммуникационная сеть будет поддерживать предоставление связанных между собой городских услуг. Будучи «умным» городом, Конза будет собирать данные с интеллектуальных устройств и датчиков, встроенных в городскую среду, таких как дороги, здания и другие объекты. Собранные данные будут передаваться через интеллектуальную систему связи и анализироваться программным обеспечением, которое предоставляет ценную информацию и расширенные цифровые услуги жителям Конзы.

Конза Технополис создается как крупный технологический центр Кении, его также называют «местом, где начинается африканская силиконовая саванна».

Технико-экономический и концептуальный генеральный план был подготовлен совместно компаниями Deloitte и Pell Frischmann, британским консалтинговым агентством по проектированию, и финансировался Международной финансовой корпорацией [14].

Сонгдо. Недалеко от Сеула, на территории столичного района Инчхон строится новый город Сонгдо. Этот мегагородской проект рассчитан на проживание около 260 000 жителей к 2025г. В связи с этим район подвергается интенсивному международному маркетингу, и в 2020г. он стал городской моделью XXIв., сочетающей цифровые технологии («u-city» и «smart city») и устойчивое развитие («green city») [15].

Сонгдо – результат совместных усилий застройщиков, крупнейших технологических компаний, национальных и местных властей по созданию с нуля комплексной городской агломерации, оснащенной передовой, технологически усовершенствованной инфраструктурой и услугами. Все высотные башни Сонгдо, оснащенные по последнему слову техники, получили сертификаты экологической безопасности, в городе созданы продуманные кварталы и городской оазис по образцу нью-йоркского Центрального парка [16]. Город стремится достичь успехов в области био- и нанотехнологий и информационных технологий, а также стать процветающим мировым центром инноваций и развития сквозных технологий. Многие ведущие международные и корейские технологические компании открыли в городе свои научно-исследовательские центры, а в 2008г. он был удостоен награды «Устойчивый город» [17].

Технико-экономические показатели проектов строительства представленных новых городов сведены в Табл. 1.

Таблица 1.

**Технико-экономические показатели проектов строительства
представленных новых городов XXI века (составлено авторами
по данным открытых источников информации)**

Показатель	Woven City	The Line	Masdar City	Konza Technopolis	Сонгдо
Площадь, кв. м	708 000	34 000 000	6 500 000	21 000 000	6 300 000
Страна местонахождения	Япония	Саудовская Аравия	ОАЭ	Кения	Южная Корея
Год начала реализации проекта	2021	2022	2008	2009	2003
Этап реализации проекта	Завершена 1-я фаза строительства	Реализуется 0 цикл строительства	Построено несколько кварталов	Завершена 1-я фаза строительства	Строительство подходит к завершению
Планируемый год завершения проекта	2025	2030	2025	2030	2025
Планируемая величина инвестиций в проект, млрд \$	10	150	22	15	40
Планируемое количество жителей, чел.	2 000	5 000 000	50 000	240 000	260 000
Текущее количество жителей, чел.	360	0	300	30 000	200 000

**Проблемное поле реализации проектов строительства
новых городов**

Реализация проектов строительства новых городов представляет собой сложное и многогранное проблемное поле, включающее техни-

ческие, экономические, экологические и социальные аспекты. Эти проекты требуют интеграции множества дисциплин и учет разнообразных факторов, что делает их реализацию сложной задачей.

Анализ технико-экономических показателей реализации проектов строительства выявил, что все они идут с опозданием относительно заложенных планами сроков (Табл. 2).

Таблица 2.

Показатели, характеризующие сроки реализации проектов строительства новых городов (расчеты выполнены авторами по данным открытых источников информации)

Показатель	Woven City	The Line	Masdar City	Konza Technopolis	Сонгдо
Год начала реализации проекта	2021	2022	2008	2009	2003
Планируемый год завершения проекта	2025	2030	2025	2030	2025
Расчетный срок реализации проекта	4	8	17	21	22
Период реализации проекта на текущую дату	3	2	16	15	21
Расчетный процент реализации проекта	75%	25%	94%	71%	95%
Фактический этап реализации проекта	Завершена 1 фаза строительства	Реализуется 0 цикл строительства	Построено несколько кварталов	Завершена 1 фаза строительства	Строительство подходит к завершению
Вывод по срокам реализации	Существенное отставание от графика	Отставание от графика	Существенное отставание от графика	Существенное отставание от графика	В соответствии с графиком

Отметим, что сроки строительства Сонгдо несколько раз переносились, а проект сейчас находится на завершающей стадии, что не позволяет в полной мере сравнить его с другими проектами по показателю отставания от графика ввода.

Отставание от графика реализации проектов помимо проблем, связанных с финансированием, оказывает влияние на доверие и лояльность потенциальных жителей и предпринимателей. Возникают сложности с привлечением бизнеса и населения в новые города, которые развиваются медленно и в которых в начале отсутствует эффект масштаба нахождения потребителей на небольшой территории.

Заключение

Новые города мира, объединяющие передовые технологии возобновляемой энергетики, инновационные архитектурные решения и комплексные методы устойчивого развития, должны были стать образцом жизнеспособности и преимуществ устойчивого городского образа жизни. Однако задержки в реализации проектов, разнообразная критика и скептицизм в определенной степени мешают их застройщикам. Несмотря на серьезные проблемы, связанные со стоимостью, масштабами и экологическими условиями, такие города продолжают развиваться. Следует отметить, что даже высокая стоимость реализации таких проектов не отталкивает инвесторов от идеи вложиться, неоднократно подчеркнув свою приверженность созданию устойчивого сообщества с низким уровнем выбросов углекислого газа. Поэтому остается надеяться, что новые города станут столь необходимым ориентиром для экологически сознательного развития, доказав, что при наличии целеустремленности и инноваций видение устойчивого будущего действительно может стать реальностью.

Направлением дальнейшего исследования является разработка мер, необходимых для стимулирования развития новых городов, которые дадут новый толчок стратегическому развитию социально-экономического роста регионов и государств.

ЛИТЕРАТУРА

1. Суварян А.М. Современные проблемы управления / А.М. Суварян, А.А. Аветян, И.К. Манукян // Глобальные вызовы цифровой трансформации рынков: Коллективная монография. СПб.: «Политех-ПРЕСС», 2023. СС. 348–367.
2. Оганесян Т.О. Определение социального прогресса и его взаимосвязь с экономическим ростом / Т.О. Оганесян // «Вестник Российско-Армянского университета: сер.: гуманитарные и общественные науки», № 2 (26), 2017. СС. 127–132.
3. Пупенцова С.В. Опыт экологического планирования и управления территориями городов / С.В. Пупенцова, Н.С. Алексеева // «Экономика строительства», № 4 (58), 2019. СС. 18–27.
4. Pupentsova S. Foreign and Domestic Experience in Environmental Planning and Territory Management / S. Pupentsova, N. Alekseeva, O. Stroganova // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering: International Science and Technology Conference “FarEastCon 2019”, Vladivostok, Russky Island, 01–04 октября 2019 года. Vol. 753, 3, Chapter 2. Vladivostok, Russky Island: Institute of Physics Publishing, 2020. P. 032026. DOI 10.1088/1757-899X/753/3/032026.
5. Бабкин А.В., Акмаева Р.И., Алексеева Н.С. [и др]. Стратегическое управление устойчивым развитием экономики в новой реальности. СПб.: «Политех-ПРЕСС», 2022, 752с. ISBN 978-5-7422-7755-2.
6. Багратян Г.А. Основные предпосылки миграции трудовых ресурсов и капитала в условиях мегаэкономики / Г.А. Багратян // «Вестник Российско-Армянского университета. Сер.: Гуманитарные и общественные науки», № 2 (23), 2016. СС. 89–100.
7. Мартиросян Г.К. Вопросы инвестиционной привлекательности муниципальных образований в РА // «Вестник Российско-Армянского (Славянского) университета. Сер.: Гуманитарные и общественные науки», № 3 (24), 2016. СС. 86–92.
8. Суварян А.М. Концепция «Smart city» как эффективный инструмент управления развитием городской экосистемы / А.М. Суварян, А.А. Аветян // Управление инновационной экосистемой региона и коммерциализацией нововведений. Организационное, аналитическое и информационно-документационное сопровождение деятельности инфраструктуры: Сб. трудов V Всероссийской (национальной) научно-практ. конференции с международным участием. Краснодар, 24–29 мая 2021г. / Краснодар: Изд-во Кубанского гос. университета, 2021. СС. 76–82.

9. *Алексеева Н.С.* Тренды развития инновационных жилых кластеров / Н.С. Алексеева // Новеллы права, экономики и управления 2020. Сб. научных трудов по материалам VI международной научно-практ. конференции, Гатчина, 25–26 ноября 2020г. Т. 1. Гатчина: Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, 2021. СС. 407–410.
10. *Алексеева Н.С.* Исследование положения российских городов среди «умных» городов мира / Н.С. Алексеева, Д.Н. Рыхтик // XIII Ежегодная научная сессия аспирантов и молодых ученых: Материалы межрегиональной научной конференции: в 2-х т. Вологда, 18–22 ноября 2019г. / Т. 2. Вологда: Вологодский государственный университет, 2019. СС. 4–7.
11. *Аветян А.А.* Концепция “SMART CITY” как стратегия управления городским хозяйством // Научно-технический журнал «Регион и мир», № 6. Ер., 2020. СС. 146–150.
12. *D’Eramo A.* Masdar City: A Study of Energy, Infrastructure, and Technological Hope Hope // SMU “Journal of Undergraduate Research”, № 6 (1), 2021. С. 3. Doi: 10.25172/jour.6.1.3.
13. *Venkatanarayanan S., Chopra A.* Creating Global Sustainable Smart Cities (A Case Study of Masdar City) // “Journal of Physics: Conference Series”. Т. 1706, 2022. С. 012141 DOI 10.1088/1742-6596/1706/1/012141.
14. Konza Technopolis. URL: <https://konza.go.ke/> (Дата обращения: 16.12.2024).
15. *Peyrard S., Gelézeau V.* Smart City Songdo? A Digital Turn on Urban Fabric // “Seoul Journal of Korean Studies”, № 33(2), 2020. СС. 493–518. DOI: 10.1353/seo.2020.0019.
16. Там же.
17. *Yigitcanlar T., Han H., Kamruzzaman Md., Ioppolo G., Sabatini-Marques J.* The Making of Smart Cities: Are Songdo, Masdar, Amsterdam, San Francisco and Brisbane the Best We Could Build? // “Land Use Policy”, № 88, 2019. СС. 104–187. Doi: 10.1016/j.landusepol.2019.104187.

REFERENCES

1. *Suvaryan A.* Modern management problems / A. Suvaryan, A. Avetyan, I. Manukyan // Global challenges of digital transformation of markets: Collective monograph. St. Petersburg: “POLYTECH-PRESS”, 2023. PP. 348–367.
2. *Hovhannisyan T.* Definition of social progress and its relationship with economic growth / T.O. Hovhannisyan // “Bulletin of the Russian-Armenian University / Humanities and Social Sciences”, № 2 (26), 2017. PP. 127–132.

3. *Pupentsova S.* Experience of environmental planning and management of urban areas / S.V. Pupentsova, N.S. Alekseeva // “Construction Economics”, № 4 (58), 2019. PP. 18–27.
4. *Pupentsova S.* Foreign and Domestic Experience in Environmental Planning and Territory Management / S. Pupentsova, N. Alekseeva, O. Stroganova // IOP Conference Series: Materials Science and Engineering: International Science and Technology Conference “FarEastCon 2019”, Vladivostok, Russky Island, October 01–04, 2019. Vol. 753, 3, Chapter 2. Vladivostok, Russky Island: Institute of Physics Publishing, 2020. P. 032026. DOI 10.1088/1757-899X/753/3/032026.
5. *Babkin A., Akmaeva R., Alekseeva N. [et al].* Strategic management of sustainable economic development in the new reality. St. Petersburg: “POLITEKH-PRESS”, 2022. 752p. ISBN 978-5-7422-7755-2.
6. *Bagratyan G.* The main prerequisites for the migration of labor resources and capital in the mega economy / G. Bagratyan // “Bulletin of the Russian-Armenian University: Humanities and Social Sciences”, № 2 (23), 2016. PP. 89–100.
7. *Martirosyan G.* Issues of investment attractiveness of municipalities in the RA // “Bulletin of the Russian-Armenian University: Humanities and Social Sciences”, № 3(24), 2016. PP. 86–92.
8. *Suvaryan A.* The concept of “Smart city” as an effective tool for managing the development of urban ecosystem / A. Suvaryan, A. Avetyan // Management of innovation ecosystem of the region and commercialization of innovations. Organizational, analytical and information-documentation support of infrastructure activities: Proceedings of the V All-Russian (national) scientific-pract. conference with international participation. Krasnodar, May 24–29, 2021 / Editor-in-Chief V.V. Ermolenko. Krasnodar: Kuban State University, 2021. PP. 76–82.
9. *Alekseeva N.* Trends in the development of innovative residential clusters / N. Alekseeva // Novels of law, economics and management 2020: collection of scientific papers on the materials of the VI International Scientific and Practical Conference. Gatchina, Nov. 25–26, 2020. Vol. 1. Gatchina: State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, 2021. PP. 407–410.
10. *Alekseeva N.* Study of the position of Russian cities among the “smart” cities of the world / N. Alekseeva, D. Rychtik // XIII Annual Scientific Session of graduate students and young scientists: Proceedings of the interregional scientific conference. In 2 volumes, Vologda, November 18–22, 2019 / Editor-in-Chief V. Makoveev. Vol. 2. Vologda: Vologda State University, 2019. PP. 4–7.

11. *Avetyan A.* The concept “SMART CITY” as an urban management strategy // Scientific and technical journal “Region and the World”, № 6. Yer., 2020. PP. 146–150 (In Russian).
12. *D’Eramo A.* Masdar City: A Study of Energy, Infrastructure, and Technological Hope Hope // “SMU Journal of Undergraduate Research”, № 6 (1), 2021. P. 3. DOI: 10.25172/jour.6.1.3.
13. *Venkatanarayanan S., Chopra A.* Creating Global Sustainable Smart Cities (A Case Study of Masdar City) // “Journal of Physics: Conference Series”. V. 1706, 2022. P. 012141 DOI 10.1088/1742-6596/1706/1/012141
14. Konza Technopolis. URL: <https://konza.go.ke/> (accessed 12/16/2024).
15. *Peyrard S., Gelézeau V.* Smart City Songdo? A Digital Turn on Urban Fabric // “Seoul Journal of Korean Studies”, № 33 (2), 2020. PP. 493–518. DOI: 10.1353/seo.2020.0019.
16. Ibid.
17. *Yigitcanlar T., Han H., Kamruzzaman Md., Ioppolo G., Sabatini-Marques J.* The Making of Smart Cities: Are Songdo, Masdar, Amsterdam, San Francisco and Brisbane the Best We Could Build? // “Land Use Policy”, 88, 2019. PP. 104–187. DOI: 10.1016/j.landusepol.2019.104187.

**STRATEGIC DEVELOPMENT THROUGH THE CREATION
OF NEW CITIES: GLOBAL CHALLENGES AND SOLUTIONS
FOR THE TWENTY-FIRST CENTURY**

A. Avetyan¹, N. Alekseeva², M. Khalil³

*Russian-Armenian (Slavonic) University¹
Peter the Great St. Petersburg Polytechnic University^{2,3}*

ABSTRACT

In the 21st century, the construction of new cities is becoming particularly important due to demographic, environmental and economic challenges. Rapid urbanization and population growth are overloading the infrastructure of existing megacities, making it necessary to create modern cities designed with energy efficiency and sustainable development in mind. New urban centers demonstrate the potential of a strategic approach to urban planning, contributing to economic growth and attracting investment. However, there are a number of challenges in implementing such projects. Research shows that most new urban center projects face delays in

commissioning, reducing the confidence of potential residents and businesses. Financing problems, low rates of attracting residents and entrepreneurs aggravate the situation, hindering the creation of effective economic zones. This study aims to analyze the experience of building new cities and identify key challenges. The results obtained will help to better understand the processes of modern urbanization and identify ways to address the challenges associated with the development of new urban centers.

Keywords: new cities, smart cities, investments, concept, sustainable development.