

Прибрежная территория как стратегия накопления: городское озеленение, создание недвижимости и превращение воды в актив¹

Марк Ашер

Темасек, традиционное малайское название Сингапура, переводится как «земля, окруженная водой». Сингапур действительно является островным государством, пятнадцатым самым маленьким в мире по площади (733 км²). Благодаря намыву новых земель территория Сингапура с момента обретения независимости в 1965 году — после отделения от Британии, а затем от Малайзии — увеличилась на четверть. Основной остров, где сосредоточено население, окружен 54 малыми островами. Эти острова, используемые под промышленные свалки, нефтепереработку и портовые объекты, преобразились до неузнаваемости, превратившись из сельских рыбацких деревень в индустриальные комплексы

1. Usher, M. (2025). Waterfront as Accumulation Strategy: Urban Greening, Real Estate Making, and the Assetization of Water. *Annals of the American Association of Geographers*, 1–24. <https://doi.org/10.1080/24694452.2025.2517738>. © 2025 Mark Usher CC BY 4.0.

Марк Ашер, старший преподаватель, кафедра географии Школы окружающей среды, образования и развития, Манчестерский университет (UoM); Манчестер, Великобритания.
E-mail: mark.usher@manchester.ac.uk

Настоящее исследование обращается к истокам сингапурской программы развития прибрежных территорий, чтобы показать, как на протяжении трех десятилетий городское озеленение, девелопмент недвижимости и джентрификация нового строительства тесно переплетались между собой; работа завершается анализом планов по созданию «Большого Южного прибрежного района». Во всем мире городские прибрежные зоны были переориентированы с промышленных на рекреационные функции, способствуя переходу к экономике услуг и недвижимости. Детальные исторические исследования того, как городское озеленение содействует этой социоэкономической трансформации, чрезвычайно актуальны для современной критики водно-зеленой инфраструктуры, которая как инструмент планирования и дизайна основана на ассетизации природы. Развитие прибрежных территорий имело ключевое значение для городского обновления в Сингапуре. Благодаря масштабному переключению капитала оно позволило вывести высокоценную землю на рынки недвижимости, тем самым укрепив статус правительства как «государства-собственника» и ускорив экологическую джентрификацию. В статье показано, что прибрежные территории стали новым инструментом для предпринимательского управления и либерализации планирования. Подчеркивается, что внедрение водно-зеленой инфраструктуры, в котором Сингапур был пионером в 1990-х, определялось прежде всего политико-экономическими целями (регенерация городов, повышение класса недвижимости, диверсификация экономики), а не принципами устойчивого развития. Автор утверждает, что государственные власти ассетизировали воду, капитализируя ее уникальные биофизические свойства, чтобы открыть новые возможности для накопления капитала на прибрежных территориях и обеспечить метаболическую основу для финансирования земли и недвижимости.

Ключевые слова: ассетизация; джентрификация; недвижимость; Сингапур; прибрежные территории

Цитирование: Ашер, М. (2025). Прибрежная территория как стратегия

и все больше отрываясь от своей береговой линии [Connolly and Muzaini, 2022]. Однако их судьба показательна и для главного острова, который сам постепенно отделился от побережья в ходе расширения, необходимого для реализации сингапурской программы ускоренной индустриализации в рамках модели «города-государства развития». Партия народного действия (ПНД), единственная правящая партия с момента обретения независимости, всемирно известна своим централизованным подходом к городскому развитию в духе «высокого модернизма», в рамках которого застроенная, социальная и природная среды были глубоко преобразованы в интересах экономического роста. Дефицит земли, эндемичная черта островной экономики, считался главным препятствием для экономического развития [Chua, 2011], оставляя мало пространства для непродуктивного использования. Поэтому в период с 1960 по 1980 год, по мере удвоения объема промышленного производства, болотистые и подверженные наводнениям земли осушались, а береговая линия была радикально расширена за счет намыва земель.

Протяженные участки береговой линии теперь полностью рукотворны, спроектированы и построены государственными планировщиками и инженерами-строителями. На рубеже тысячелетий для общественного доступа было открыто лишь около 7% побережья, а многие реки были выпрямлены, заключены в коллекторы и бетонные трапезиевидные каналы для дренажа. Как отмечает Джеймисон [Jamieson, 2017, р. 399], урбанизация прибрежных пространств привела к «вытеснению моря», в процессе которого Сингапур в интересах роста пожертвовал ощущением своей островной идентичности. Конечно, стратегия ПНД по решению проблемы нехватки земли оказалась весьма успешной: территория страны выросла на 140 км², а площадь затопляемых районов уменьшилась с более чем 600 га в 1989 году до всего 60 га в 2010-м [Public Utilities Board PUB, 2011], освободив землю под застройку. Своим стремительным взлетом в мировом экономическом рейтинге и политической гегемонией ПНД Сингапур во многом обязан именно консолидации земель. Это дало Хайле [Haila, 2016] основание назвать его «государством-собственником» (“property state”). Государственные планировщики обладают практически полным контролем над застроенной средой, где 90% земли находится в государственной собственности. Закон о приобретении земли, принятый в 1966 году, наделил государство правом принудительно приобретать землю для жилых, промышленных или коммерческих целей с тем, чтобы передавать ее участками частным застройщикам в аренду сроком на 95 лет через регулярные государственные аукционы. Недвижимость выборочно сдается в аренду частному сектору, что делает Сингапур одним из самых привлекательных рынков недвижимости в мире, превращая страну, по выражению Шаткина, «в один гигантский мегапроект» [Shatkin, 2014, р. 117]. Сделки по продажам проходят по ясным правилам, основанным на общих планах развития всего острова. Государство устанавливает жесткие требования к застройке земельных участков и таким образом руководит развитием не только городской среды, но и экономики, общества и культуры. Важную роль в этом играют государственные жилые комплексы от Совета по жилищному строительству и развитию (HDB), в которых проживает 80% населения. А Управление по городской реконструкции (URA) выступает основным ведомством, через которое государство осуществляет планирование, проектирование и регулирование города, тщательно координируя процесс урбанизации.

Появление в Сингапуре проектов по освоению прибрежных территорий необходимо рассматривать именно в этом контексте государственной консолидации земель и развития недвижимости. Они стали инструментом для переориентации застроенной среды в сторону сферы услуг, туризма и недвижимости. Когда в 1980-е годы низкозатратное

накопления: городское озеленение, создание недвижимости и превращение воды в актив. *Городские исследования и практики*, 10(3), 6–32. <https://doi.org/10.17323/usp10320256-32>

производство начало уходить в страны с более конкурентными издержками, пришлось вступить в борьбу за инвестиции и высококлассных специалистов в экономике знаний и услуг, одновременно повышая ценность своего портфеля недвижимости. В 1990-е годы рынок недвижимости еще только формировался, но почва для него была уже подготовлена – причем в самом прямом смысле этого слова – за счет намыва новых земель, после чего внимание переключилось на повышение стоимости недвижимости через ослабление градостроительного планирования, архитектурные инновации, городской дизайн и плейс-менеджмент. Улучшение состояния окружающей среды, особенно посредством городского озеленения, создало более благоприятное окружение для новых знаковых зданий и культурных достопримечательностей [Yeoh, 2005]. Как будет показано в этой статье, государство целенаправленно превратило воду в актив, сделав ее метаболическим инструментом городского обновления, которое осуществляется через ориентированный на недвижимость девелопмент прибрежных территорий. Если в городской политической экологии (ГПЭ) урбанизация воды традиционно понималась как процесс коммодификации, то есть превращения ее в товар [Swyngedouw, 2004; Kaika, 2005; Loftus, 2006] и встраивания в рыночные отношения, то данное исследование сосредоточено на *ассетизации* воды, то есть превращении ее в актив. Вместо этого подчеркивается ее пространственная роль в повышении ценности земли, развитии недвижимости и брендинге места.

Смещение фокуса с коммодификации на ассетизацию и рентные отношения ставит иные аналитические вопросы о городском метаболизме воды. Коммодификация описывает, как вода покупается, продается и потребляется как конечный физический ресурс, поднимая вопросы рыночной организации, приватизации и извлечения прибыли через ее производство [Bakker, 2010]. В процессе ассетизации, однако, вода не потребляется и не используется в производстве; ее потоки и запасы, включая метаболическую инфраструктуру, служат для улавливания и приумножения будущих экономических рент, подобно другим недвижимым активам: земле, зданиям и инфраструктуре. Актив – это объект, в который инвестируют для получения постоянного дохода в будущем. Поэтому, когда власти вынуждены подходить к природе и управлять ею именно так, на первый

план выходят ее экономическая польза и ее значение для государственного учета. Прогрессирующая ассетизация природы, осуществляемая через проекты водно-зеленой инфраструктуры (*green-blue infrastructure*) и методологию учета природного капитала, заслуживает большего внимания в ГПЭ. Этот процесс – большое «слепое пятно» для всей критической политической экономии, которая по-прежнему сосредоточена в основном на производстве товаров [Langley, 2021]. Городская инфраструктура подвергается все большей ассетизации в условиях современного финансиализированного капитализма [O'Brien, O'Neill and Pike, 2019], однако то же самое происходит и с природными системами в качестве водно-зеленой инфраструктуры [Nelson and Bigger, 2022]. В этой работе критически анализируются иницилируемые государством ассетизация и джентрификация как неразрывно связанные процессы, рассматриваемые на «мезо-уровне» [Birch and Ward, 2024, p. 11] стратегии планирования и проектирования городского развития. В нем изучается, как вода подвергалась прогрессирующей ассетизации, а ее уникальные биофизические свойства задействовались государственными структурами для повышения способности недвижимости приносить ренту. Раскрывая связи между финансовой и экологической сторонами в девелопменте, это исследование помогает увидеть материальную, *метаболическую* основу процесса, который часто кажется абстрактным, непрозрачным и непривязанным к месту.

В аналитическом отношении ассетизация – превращение вещей в ресурсы, приносящие постоянный доход без необходимости их продавать [Birch and Muniesa, 2020], – рассматривается в первую очередь со стороны государства: как оно концептуализирует, администрирует и вовлекает элементы физической среды – искусственной и природной – в стратегию экономического роста и в практики государственного учета, что необходимо для девелопмента недвижимости в городском масштабе. Предпринимательское государство управляет своей средой с целью извлечения максимальной экономической ценности, все чаще включая живые и неживые части экосистемы в качестве «активов природного капитала». Когда местные и национальные правительства составляют счета природного капитала, рассчитывая ценность различных экологических «запасов» в своей юрисдикции как ресурсов в государственном «балансовом счете», – это являет-

ся разновидностью ассетизации [Chiapello, 2024]. С точки зрения государства ассетизация осуществляется через законодательство и политику, стратегии экономического развития, процедуры учета, протоколы государственной оценки и управления, принципы планирования и проектирования, а также посредством встраивания логики активов в структуры управления [Kay and Tapp, 2022]. Как показано в работах по ассетизации [Birch, 2017; Birch and Muniesa, 2020], которых становится все больше, форма актива, неотъемлемая составляющая современного финансиализированного капитализма, не существует изначально, а должна создаваться посредством политико-экономических, технoнаучных, административных и культурных практик.

На примере программы развития прибрежных территорий Сингапура в этой статье подробно рассматривается важная, но малоизученная роль государства в ассетизации земли [Aalbers, 2020; Ward, 2022] и том, как вода использовалась в качестве экологического актива в стратегии городского развития для повышения стоимости недвижимости и сокращения территориального рентного разрыва.² В статье прослеживаются ключевые «моменты» ассетизации воды [Wade, 2025] – от первоначальной консолидации земель, через реформы в планировании и дизайне, культурный ребрендинг воды, передачу земли в аренду частному сектору и до строительства премиальной недвижимости, что обеспечивает доход государству, девелоперам и инвесторам за счет повышенной ренты. Государства выступают в роли «создателей рынка» недвижимости [Waldron, 2018, p. 207], направляя инвестиции в эту сферу и преодолевая последствия во время кризисов. Правительство Сингапура действовало особенно инициативно, способствуя росту стоимости земли, поскольку экономика становилась все более зависимой от сектора недвижимости. В статье утверждается, что ассетизация – это процесс не только пространственный и финансовый, но и экологический, и прослеживается, как реки, побережья и водохранилища были встроены в процесс финансиализации земли и недвижимости, при этом сама вода задействовалась в качестве актива. Ассетизация

воды началась в 1980-х годах вдоль центральных рек, в 1990-е годы переместившись на флагманские проекты прибрежной жилой застройки и пригородные водохранилища. Затем, в 2000-х годах, благодаря всемирно известной программе водно-зеленой инфраструктуры ABC Waters, она распространилась на всю территорию, трансформируя – и джентрифицируя – прибрежное пространство. Порттовые районы, фабрики, объекты коммунальной инфраструктуры и склады постепенно заменялись элитной недвижимостью, а прилегающие водные объекты – очищенные, облагороженные и с новым брендом – служили для нее эффектным премиальным фоном. Государство недвижимости – это не просто поставщик земли для застройки; оно должно проводить более широкую «подготовительную работу» [Fields, 2018, p. 122] с целью создания среды, которая повысит ценность портфеля недвижимости, переосмысляя физически и культурно его метаболический профиль.

В Сингапуре, как и в других странах мира, водно-зеленая инфраструктура стала ключевым механизмом, посредством которого городская природа трансформируется в инвестиционно привлекательные, повышающие ренту активы. Государственная политика заключалась в том, чтобы трансформировать «водный элемент» в форму актива для переориентации экономики на сферу услуг, туризм и недвижимость. Водно-зеленая инфраструктура – это и есть ассетизированная природа, концептуально переосмысленная и администрируемая с целью обеспечения будущей экономической выгоды. В Сингапуре способность земельных участков приносить ренту была значительно увеличена благодаря открытию водохранилищ, созданию искусственных водных каналов и программам ренатурализации. Ассетизацию воды можно сравнить с тем, как государственные земли все чаще управляются властями в качестве финансовых активов с внедрением неолиберальных методов учета [Christophers, 2018]. Основной теоретический тезис заключается в том, что вода может быть превентивно ассетизирована посредством неолиберального управления и вмешательства в области городского планирования и проектирования, чтобы впослед-

2. Рентный разрыв – термин из критической географии, введенный Нилом Смитом. Он обозначает разницу между фактическим доходом, получаемым с земельного участка (капитализированной земельной рентой), и потенциально возможным доходом, который можно было бы получить после редевелопмента. Сокращение этого разрыва является движущей силой джентрификации [Smith, 1979; Smith, 1987]. – Прим. пер.

ствии повысить стоимость прилегающих земель и недвижимости через ее физическую мобилизацию, открывая возможности для переключения капитала. Разумеется, государственные органы осознают эту «выгоду» водно-зеленой инфраструктуры, которая обычно повышает стоимость недвижимости на 20–30%, причем этот эффект быстро накапливается в масштабах города.

В статье предлагается теоретическая программа, сосредоточенная на том, как предпринимательские коалиции роста проводят ассетизацию городской природы для повышения стоимости недвижимости, используя биофизические свойства природных ресурсов с целью стимулирования инвестиций и роста. «Государство недвижимости» (“real estate state”) – термин Стайна [Stein, 2019], перекликающийся с «государством-собственником» Хайлы, – в первую очередь заинтересовано в максимизации способности водно-зеленой инфраструктуры приносить ренту, чтобы заставить свои экологические активы «работать усерднее». Речь необязательно идет о превращении природы в инвестиционный инструмент сам по себе, а о том, как государственные органы управляют природой как активом с позиций государственного учета, чтобы повысить ценность своих земельных владений. Статья основана на всестороннем анализе архивных материалов и документов: ежегодных государственных отчетов, генеральных планов и стратегий, парламентских дебатов и статей в СМИ, а также опирается на массив из 27 полуструктурированных интервью с государственными служащими, представителями отрасли, сотрудниками третьего сектора, специалистами по водным ресурсам и архитекторами. Имена интервьюируемых, которые участвовали в планировании, проектировании или застройке и чьи слова цитируются в статье, не раскрываются.

Ассетизация воды в контексте

В настоящее время все признают, что прибрежные территории служат платформой для реструктуризации городской экономики, представляя собой новую площадку для экспериментов в области регулирования и планирования. С конца 1980-х годов города вынуждены конкурировать за мобильный капитал и высококлассных специалистов с помощью предпринимательских мер и активного самопродвижения, агрессивно соперничая друг с другом за имидж более креативных и современ-

ных городских центров, предлагающих культурные достопримечательности, возможности для отдыха и разнообразные стили жизни. Неслучайно, что именно Харви [Harvey, 1989], наблюдая за реконструкцией набережной Harbor Place в Балтиморе, положил начало интересу к так называемой «новой городской политике» [Jonas et al., 2011]. Прибрежные территории доказали свою эффективность как популярный инструмент в руках коалиций роста для ускорения переориентации городов с промышленности на сферу услуг, туризм и недвижимость, что предполагает переход к более предпринимательскому и гибкому стилю управления [Desfor et al., 2011]. Ревитализация устаревших портовых зон за счет освоения прибрежных территорий широко распространилась в Северной Америке в 1970–1980-х годах как на побережьях, так и на внутренних водных путях, а образцовые проекты застройки были реализованы в Бостоне, Торонто, Сиэтле, Ванкувере, Сан-Франциско и Балтиморе. Промышленные объекты на прибрежных территориях в центральной части города перестали быть необходимыми и, более того, служили визуальным напоминанием об экономическом упадке [Wakefield, 2007; Cook and Ward, 2012], а загрязненные береговые линии и водные пути, пострадавшие от десятилетий судостроения и коммерческой деятельности, стали объектами программ по очистке окружающей среды.

С началом планирования на прибрежных территориях жилья, досуговых объектов, бизнеса и фестивалей качество воды вошло в число политических приоритетов, поскольку города начали использовать свои природные особенности для обновления центральных районов. Зародившись в Северной Америке, регенерация прибрежных зон распространилась по всему миру как испытанный механизм обновления – от Ливерпуля, Стамбула и Барселоны до Занзибара, Мельбурна, Гамбурга и Кейптауна. В городских центрах даже начали появляться искусственные пляжи с песчаными берегами, шезлонгами и зонтиками, доводя такую стилизацию до предела в погоне за статусом мирового класса. Экономически мотивированный, директивный подход к трансформации прибрежных территорий вызвал критику за недостаточную чуткость к местным культурным и экологическим условиям, при этом наследие и самобытность места часто гомогенизируются и коммодифицируются непрозрачными государственно-частными

партнерствами [Oakley and Johnson, 2013]. Ревитализированная прибрежная территория стала глобальным символом регенерации, архетипическим «новым городским пространством» эпохи посткейнсианского неолиберального капитализма, новым решением для проблемы накопления капитала [Brenner, 2019]. За последние 15 лет финансиализация изменила предпринимательскую стратегию государства, которая теперь включает более рискованные, спекулятивные методы инвестирования, основанные на пузырях на рынке недвижимости и монетизации активов [Peck and Whiteside, 2016; Van Loon, Oosterlynck and Aalbers, 2019]. Это, как показывает настоящее исследование, послужило катализатором для развития городских прибрежных зон. Ассетизация земли через рынки недвижимости позволила землевладельцам переключить капитал с производства на девелопмент и извлечение ренты [Kaika and Ruggiero, 2024], что в рамках настоящего исследования подразумевает метаболическое изменение функций воды.

Согласно Экерсу и Прудаму, переключение капитала, опосредованное метаболическим производством природы, следует рассматривать как социально-экологическое решение, «где социальные отношения и материальные и символические условия капиталистического накопления воспроизводятся посредством инвестиций в ландшафты, которые являются одновременно и всегда сопряженными производствами пространства и природы» [Ekers and Prudham, 2017, p. 1371]. Они утверждали, что переключение капитала по своей природе метаболично (см. также: [Nugent, 2015]), поскольку природа преобразуется во вторичном, а не в первичном контуре капитала — когда он вкладывается в застроенную среду, например, в ходе развития прибрежных территорий. Настоящая статья подходит к государственному девелопменту недвижимости с метаболической точки зрения, рассматривая его как процесс, который облегчается и требует нового сценария использования и новой мобилизации городской воды.

Таким образом, связанный с этим тезис заключается в том, что вода как особый биофизический объект была неотъемлемой частью усилий ПНД по реструктуризации, предоставляя мощный метаболический инструмент для культурного перепрограммирования городского пространства в соответствии с логикой девелопмента недвижимости. Обращаясь к на-

учным работам по урбанизации воды [Swyngedouw, 2004; Kaika, 2005; Gandy, 2014], статья показывает, что культурная биография воды пластична; она открыта для множественных, нередко противоречивых концептуализаций, которые физически опосредуют ее интеграцию в социальную жизнь города. Коммодификация — это особая форма социального кодирования в капиталистических обществах, которая переориентирует ценность и идентичность воды на требования рыночного обмена, потребления и извлечения прибыли [Bakker, 2010]. В товарной форме вода пропитывается «образами-желаниями... восторгами и стремлениями» капиталистического потребительского общества [Kaika, 2005, p. 31], являя собой мощное, но изменчивое присутствие в городе. Как утверждают Дасгупта и Принс [Dasgupta and Prins, 2023], в проектах продвижения городов водные объекты фигурируют не только в визуальном регистре, но и физически, обеспечивая аффективную основу для «городских сцен» мирового уровня.

Хотя нарративы о воде как о товаре широко распространены, ее «географии активов» [Birch and Ward, 2024] и ее роль во вторичном, а не в первичном контуре капитала — то есть в городском строительстве и недвижимости — требуют более пристального анализа. Современный капитализм рантье становится все более зависим от ренты, основанной на активах [Christophers, 2020], дополняя свою историческую опору на товарное производство, что подразумевает иное социоэкологическое устройство. Безусловно, финансиализация услуг водоснабжения как инвестиционных инструментов через ассетизацию инфраструктуры является предметом растущей озабоченности в ГПЭ [Hug and Purcell, 2014; Loftus and March, 2016; Williams, 2021]. Однако ее связь с сектором недвижимости, которая требует ассетизации самой воды в процессе городского развития, остается недостаточно изученной. Ассетизация происходит, когда вещь или процесс, включая природные, превращаются в финансовый актив, позволяющий извлекать в будущем устойчивый поток экономической ренты (то есть происходит их капитализация). Это часто требует государственного обеспечения прав собственности для формирования рентных отношений и оценки будущих доходов, которые реализуются через контроль над доступом к уникальным свойствам актива [Birch and Muniesa, 2020]. Вожделенные биофизические и символические свойства воды, теку-

честь, эфемерность и прозрачность ее метаболических потоков — мобилизованные, оптимизированные и с ограниченным доступом со стороны государственных ведомств и девелоперов — делают ее активом, способным реализовать и приумножить будущие экономические выгоды, что проявляется в стоимости (материальной) недвижимости и (нематериальных) брендинга территорий и индексов качества жизни и генерирует государственные доходы от продажи земли, повышенную ренту для девелоперов и прирост капитала для инвесторов. Подобно земле, требующей присвоения, перепрофилирования и освоения [Ward and Swyngedouw, 2018; Langley, 2021], вода не является изначально активом, но должна быть ассетизирована и создана посредством технической, институциональной, дискурсивной и пространственной «подготовительной работы» [Fields, 2018, p. 122]. Это включает изменения в правилах планирования и проектирования, очистку водосборных бассейнов, намыв территорий, внесение поправок в законодательство о собственности на воду, разработку стратегий досуга и управления территориями, а также мероприятия по ребрендингу воды. Переосмысление и спектакуляризация воды сыграли решающую роль в девелопменте прибрежных зон, повышая, как актив, способность недвижимости приносить ренту, улучшая виды и качество окружающей среды (или «удобство для жизни»), предлагая близость к возможностям, связанным с досугом и определенным образом жизни.

Конечно, проекты водно-зеленой инфраструктуры, которые Сингапур начал внедрять еще в 1990-х, нужно рассматривать в общем контексте того времени. Это было время городского обновления, где главную роль играл дизайн, время бурной застройки и, в итоге, экологической джентрификации на фоне роста инвестиций в недвижимость во всем мире. Городское озеленение было неотъемлемой частью программ обновления, распространившихся в 1980-х и 1990-х годах. Эти программы были нацелены на преодоление упадка центральных районов, отмеченных пустующими промзонами, ветшающей инфраструктурой и унаследованным загрязнением, а также на привлечение высокооплачиваемых специалистов. Озеленение интегрировалось в более гибкие, оптимизированные и иницилируемые частным сектором «рамочные концепции» городского дизайна, которые противопоставлялись традиционному планированию, считавше-

муся громоздким, затянутым и излишне зарегулированным [Rosol, Béal and Mössner, 2017]. Яркий пример такого подхода — работа британской Рабочей группы по вопросам городов (Urban Task Force, 1999, p. 280) под председательством ныне покойного сэра Ричарда Роджерса. Их концепция объединяла все сразу: озеленение, упрощение законов о планировании, приватизацию земли, рост цен на недвижимость, уплотнение застройки, борьбу с преступностью и партнерства с застройщиками. Все это делалось для того, чтобы «заставить государственные активы работать усерднее». Закономерным следствием городского озеленения часто становится экологическая джентрификация [Dooling, 2009; Quastel, 2009] — процесс, желаемый, но замалчиваемый городскими властями, в результате которого повышение комфортности жизни ведет к росту стоимости недвижимости и арендной платы, «натурализуя» вытеснение сообществ с низкими доходами [Millington, 2018]. Развитие прибрежных территорий, ведущая форма обновления, основанного на дизайне, тесно связано с экологической джентрификацией [Bunce, 2009; Pearsall, 2012], в рамках которой муниципальные власти стремятся увеличить свою базу активов за счет капитализации земель бывших промышленных зон в центре города.

Как отмечали Лис и Лей [Lees and Ley, 2008, p. 2380], развитие прибрежных и речных территорий, характеризующееся скоординированным, крупномасштабным и капиталоемким корпоративным редевелопментом, «ознаменовало точку перехода» к джентрификации «третьей волны». В ее рамках джентрификация стала активной политикой предпринимательского, посткейнсианского государства, организуемой на районном уровне [Hackworth and Smith, 2001]. Местные власти адаптировали свои стратегии роста, используя городское планирование и дизайн для повышения стоимости недвижимости и управляя землей как активом [Christophers, 2018; Stein, 2019]. Определяющей характеристикой стала так называемая «джентрификация за счет нового строительства» [Rérat, Söderström and Piguet, 2010]: вдоль «недостаточно используемых» городских водных коридоров возводились элитные жилые комплексы и высотные кондоминиумы, поскольку после ревитализации эти территории предлагали высоколиквидные природные условия для первоклассной многофункциональной застройки и новый образец престижного

стиля жизни у воды для среднего класса, вытесняя менее ценные производства и сообщества [Davidson and Lees, 2005; Stabrowski, 2014]. Агрессивное включение в оборот «недостаточно используемых» земель часто лежало в основе обновления, основанного на дизайне, которое превращало промышленные и экономически непродуктивные участки в привлекательное пространство для недвижимости — ключевой момент в ассетизации земли. В Сингапуре джентрификация за счет нового строительства стала государственной политикой еще в 1970-х годах — задолго до того, как Смит [Smith, 2002] объявил ее новой глобальной городской стратегией — и фактически предвосхитила тенденции в Западной Европе и США.

Анализ опыта Сингапура как особенно активного пионера регенерации за счет озеленения позволяет глубже понять эту широко распространенную и все еще развивающуюся тенденцию. В статье представлен критический взгляд на водно-зеленую инфраструктуру, который вносит свой вклад в растущую научную литературу по теме [Anguelovski, Irazábal-Zurita and Connolly, 2019; Finewood, Matsler and Zivkovich, 2019; Nelson and Bigger, 2022; Diep et al., 2023]. Водно-зеленая инфраструктура привлекла повышенное внимание как «растущий класс активов» [Webber, 2024, p. 19], открывающий потоки доходов через девелопмент недвижимости и финансовые спекуляции под предлогом обеспечения устойчивости, часто используя близость к водным объектам [Wakefield, 2019; Colven, 2023]. Настоящая статья детализирует понимание регенерации прибрежных территорий, показывая, что ассетизация воды является неотъемлемой частью этой мировой практики в области городского дизайна, позволяя создавать новые формы накопления капитала посредством улучшения окружающей среды [Smith, 2007]. Ассетизация воды предшествовала развитию прибрежных территорий, открывая возможности для диверсификации рынка недвижимости и переключения капитала через физическое вовлечение воды как метаболического инструмента.

Этот подход предлагает новый взгляд на вещи, позволяя увидеть, как производство или ассетизация природы предшествует переключению капитала и способствует ему, а не наоборот [Ekers and Prudham, 2017] — и водно-зеленая инфраструктура, особенно прибрежные территории, ускоряет этот процесс. Это должно

побудить к более внимательному анализу того, как отличительные биофизические свойства природных «активов» мобилизуются в качестве водно-зеленой инфраструктуры с целью повышения стоимости недвижимости и содействия регенерации через направление городских метаболических потоков. Аналитическая чуткость к материальности важна не только для коммодификации [Bakker and Bridge, 2006], но и для ассетизации, особенно ввиду того, что финансы обычно воспринимаются как нечто нематериальное и оторванное от реальности. Как пишет Колвен, «спекулятивный урбанизм... лучше всего понимать как социоэкологический процесс, который вовлекает не только финансовый капитал, государство, девелоперов, инвесторов и индустрию недвижимости, но также и воду» [Colven, 2023, p. 492]. В условиях все более финансиализированной глобальной экономики, ориентированной на девелопмент, вода сама вовлекается в процесс как актив, а это, как показано в этой статье, требует значительной «подготовительной работы» со стороны государственных органов.

«Городские водные активы»: переосмысление ценности воды

В современном городском пейзаже Сингапура плотная застройка из высотных зданий и оживленных улиц дополняется тщательно продуманными островками зелени, которые воплощают видение упорядоченной городской жизни. Программа «Зеленый и чистый город» была принята партией ПНД сразу после обретения независимости, чтобы представить иностранным инвесторам образ дисциплинированного и благоустроенного общества. Одной из первых инициатив Ли Куан Ю, отца-основателя и многолетнего премьер-министра Сингапура, стало озеленение дорог, ведущих из аэропорта, чтобы успокоить и заинтересовать инвесторов. С тех пор в городе постоянно сажают деревья, восстанавливают естественный облик рек и создают «живые стены» для формирования среды, привлекательной для международного бизнеса и мобильных специалистов, подчеркивая важность эстетической и, по сути, экономической функции природы [Neo, 2007]. Эту концепцию «города-сада» перенимали многие города мира, стремившиеся улучшить свое положение в рейтинге уровня качества жизни. Однако в 1990-х годах ПНД признала, что, несмотря на решающую роль городского озеле-

нения в быстрой экономической трансформации Сингапура, правительственный «жесткий» инфраструктурный подход к управлению водными ресурсами тормозил переход к экономике, основанной на услугах и недвижимости. Этот подход отделил город от его рек, водохранилищ и побережья. Примечательно, что парк Ист-Кост был единственным крупным пляжем на главном острове, и это ясно показывало ограниченность модели развития, которая игнорировала потенциал воды как актива в сфере девелопмента.

На протяжении десятилетий вода рассматривалась как ограниченный ресурс, и о ней говорили в негативном дискурсе нехватки и национальной безопасности. Дождевую воду отводили в закрытую дренажную систему и собирали в охраняемых водохранилищах, закрытых для публики. По выражению Баккер [Bakker, 2010, p. 52], вода была «материальным символом» национальной уязвимости и не поддавалась брендингу и коммерциализации. Этот «жесткий» инженерный подход приводил к внезапным наводнениям, размножению комаров и отчуждению населения [Usher, 2014, 2018], а обширная сеть каналов поглотила значительные участки первоклассной прибрежной земли. В 1990-х годах, чтобы капитализировать скрытый потенциал Сингапура как «тропического острова», государство представило планы развития по реинтеграции воды путем открытия побережий, рек и каналов через инициативы по ренатурализации и брендингу территорий; это стало возможным благодаря реформам в области планирования и дизайна и должно было дополнить программу застройки прибрежных зон. Это стало определяющим моментом в ассетиизации воды: она была формально переоценена (с точки зрения государственного учета) как актив, неотъемлемый от городского развития, что подчеркнуло важность нарратива в дискурсивном конструировании активов [Birch and Muniesa, 2020]. Это переосмысление ценности послужило оправданием для последующей физической «подготовительной работы» [Fields, 2018] по включению водных потоков в объединенные земельные участки, что спровоцировало бум на рынке недвижимости. Статус воды повысился как в культурном отношении, так и на рынке недвижимости — она стала объектом зрелища и, по сути, активом, создав тем самым новые возможности для городского планирования, переключения капитала и девелопмента.

Растущий стратегический интерес правительства к водно-зеленой инфраструктуре в 2000-х годах отражал новый приоритет в развитии — улучшение городской среды в интересах регенерации и девелопмента недвижимости. «Зеленый план Сингапура» (1992) стал первым четким проектом по обеспечению городской устойчивости, в котором роль воды была переосмыслена: она стала рассматриваться в качестве активного агента в создании городских пространств и места для рекреации [Ministry of the Environment, 1992]. Хотя ведущую роль в этом играло Министерство окружающей среды, параллельная работа Управления по редевелопменту городов (URA) — ведомства, которому поручена модернизация застроенной среды, — ясно показывала, что интеграция воды в первую очередь была мотивирована экономическими целями, а конкретнее — городским обновлением для привлечения высококлассных специалистов в центр, переориентированный на финансовые и деловые услуги. URA работает в тесном сотрудничестве с Земельным управлением Сингапура (SLA), управляющим государственными землями, повышая стоимость земли посредством дальновидного планирования и стратегических проектов в области городского дизайна, закрывая территориальный рентный разрыв и обеспечивая доход от продажи участков за счет использования потенциала рынков недвижимости [Shatkin, 2014].

Пересмотренный стратегический план развития Сингапура «Новый виток жизни: на пути к образцовому тропическому городу», определивший вектор развития на следующие 25 лет, признавал, что «будущее Сингапура зависит от привлечения и удержания большего числа талантов» за счет создания «привлекательной, разнообразной и стимулирующей среды для жизни и работы» [URA, 1991, p. 18]. План возможностей для досуга — новый аспект в городском планировании — определил «желательные виды досуговой деятельности», чтобы укрепить позиции «Сингапура как мирового города и регионального центра» [URA, 1991, p. 2]. Стиль жизни у воды стал основополагающим в новом государственном видении брендинга территорий, организации отдыха и девелопмента, повысив статус рек, водохранилищ и побережий — ранее запущенных, грязных и неухоженных — как активов для городского обновления.

Это видение выходило далеко за рамки простого улучшения доступа к воде

и включало удвоение протяженности доступной береговой линии и ревитализацию знаковых рек, таких как река Сингапур, — все это с явной целью превратить водные пространства в ценную недвижимость. Действительно, план развития водно-зеленой инфраструктуры, который снова координировался URA, а не Министерством окружающей среды, разрабатывался с точки зрения коммерческих возможностей, а не экологической устойчивости, где «девелоперы могут максимально использовать близость к воде, формируя облик города» [URA, 1991, р. 22]. Когда URA возглавило создание Марина-Бэй — нового прибрежного района, созданного на намывных землях между 1971 и 1985 годами, — интеграция воды и элитной недвижимости стала определять трансформацию города в метрополис мирового класса, где вода превратилась в мощный символ современности, роскоши и экономического роста. По мере постепенного расширения центрального делового района вокруг залива Марина-Бэй в 1980-х годах развернулась масштабная программа по очистке водосборного бассейна. Ее целью было обеспечить, чтобы вода, поступающая в залив из рек Сингапур и Калланг, была чистой, без запаха и прозрачной. Эта биофизическая трансформация стала еще одним ключевым моментом в переоценке и ассетизации городской воды, которая теперь представляла собой очищенную, нейтральную субстанцию для девелопмента, в буквальном смысле отражавшую престижный образ жизни. В 2008 году залив Марина-Бэй предстояло стать 15-м водохранилищем Сингапура и ключевым источником питьевой воды, что послужило веским основанием для очистки водосбора, хотя URA также считало эту меру необходимой для целей городского обновления и девелопмента. В начале 1980-х годов центральные прибрежные районы были вотчиной докеров, мелких гангстеров, наркоманов и контрабандистов, что стало поводом для полицейской операции по «зачистке нежелательных элементов с прибрежной территории» [Straits Times, 1984]. Неформальные поселения, в которых проживало почти 50 000 человек, и кустарные промыслы — в том числе торговля едой, свиные и утиные фермы, оптовые склады овощей, а также небольшие верфи и грузоперевозки — были ликвидированы с территории водосбора под предлогом улучшения качества воды [Usher, 2024]. По всей видимости, это была скоординированная программа экологической джентрификации.

Вместо них планы развития предусматривали «дополняющие» виды деятельности, такие как фестивали, лодочные прогулки и водные виды спорта, а использование прибрежных территорий все больше формировалось частным сектором. Центр «Марина», включающий первоклассные отели, многофункциональные комплексы, крупные культурные достопримечательности и знаковые здания, был построен на намывных землях с выходом к реке Сингапур и заливу Марина-Бэй и предвосхитил растущее сближение между развитием прибрежных зон и девелопментом недвижимости. В десятилетнем мастер-плане для залива Марина-Бэй и бассейна Калланг признавалось, что «очистка наших городских водных путей раскрыла их скрытый потенциал как городских зон отдыха» [URA 1989a, р. 1]. Ревитализированные центральные речные бассейны назывались в плане «городскими водными активами». Это явно указывало на их новую функцию в девелопменте, ставшую возможной благодаря программе очистки, которая была предварительным условием для «успешной интеграции водного элемента с окружающей средой» [URA 1989a, р. 5]. Несовместимые виды использования, такие как верфи, газовые заводы и мелкие предприятия в бассейне Калланг, «позапно ликвидировались, чтобы полностью реализовать потенциал территории как места для развлечений и отдыха» [URA 1989a, р. 14], что значительно повысило стоимость прибрежных земельных участков. Ассетизация воды, начавшаяся в 1980-х годах, обеспечила экологическую «подготовительную работу» для политико-экономической программы обновления центра города. Именно государственные планировщики раскрыли ее символические и культурные качества, которые стали основополагающими для брендинга недвижимости, повышения качества городской жизни и для производства коммерческого зрелища.

По мере того как такие знаковые районы, как Кларк-Ки и Бот-Ки, подвергались редевелопменту, их трансформация направлялась частным сектором, а URA все больше полагалось на рыночные силы в формировании облика прибрежных территорий города, упрощая процедуры заселения арендаторов и поэтапно отменяя контроль над арендной платой [URA, 1989b]. Этот сдвиг в сторону приватизации нашел отражение в дизайне новых элитных комплексов, таких как «Раффлз-Сити», который стремился соединить запоминающую-

ся архитектуру с привлекательностью яркой, ориентированной на воду городской жизни. Это ознаменовало начало курса на дерегулирование, который привел к росту стоимости недвижимости на протяжении десятилетия, когда инвестиции в мировые рынки недвижимости росли. В преддверии этого URA начало стимулировать строительство разнообразных форматов жилья — кондоминиумов, таунхаусов и мезонетов, — чтобы удовлетворить спрос состоятельных профессионалов и одновременно диверсифицировать портфель недвижимости Сингапура. Вода, некогда утилитарный ресурс, была переосмыслена как досуговый и имущественный актив; ее ценность проявилась в росте цен на недвижимость и повышении рейтинга «комфортности проживания» Сингапура в мировых индексах, что привлекало глобальные инвестиции. Новый экономический фокус государства на девелопменте означал, что городские пространства теперь целенаправленно проектировались для состоятельных жителей с высоким доходом — это было главной целью «зеленого» подхода к планированию. Редевелопмент прибрежных территорий в эксклюзивные жилые анклавы, сопровождавшийся расширением досуговых возможностей, представлял собой форму государственной джентрификации. Поскольку планы URA были направлены на оптимизацию стоимости земли, городские набережные стали основной площадкой для преобразований. Воды города превратились из фона для экономической деятельности в материальную субстанцию, вокруг которой перестраивалась городская среда, — в мощный метаболический инструмент для производства городского зрелища.

От видения к дизайну: создание предпринимательской прибрежной территории

В 1989 году создание Экспертной группы по дизайну водных объектов ознаменовало явный сдвиг в подходе Сингапура к управлению прибрежными территориями. Для реализации комплексных концепций планирования нужен был тщательный анализ сложных технических деталей изменения ландшафта с целью интеграции воды в городскую ткань. Эта группа, состоявшая из государственных и частных экспертов, получила задачу пересмотреть руководящие принципы для планировщиков, архитекторов и девелоперов, работающих у воды. Она преследовала две основные

цели: повышение коммерческой привлекательности и рекреационной ценности прибрежных территорий и одновременно укрепление имиджа Сингапура как города-сада мирового класса — города, в котором городской и природный миры сливаются благодаря городскому дизайну [URA, 1993]. Пересмотренные рекомендации способствовали созданию застройки, непосредственно примыкающей к водным артериям, за счет смягчения требований к ранее обязательной шестиметровой буферной зоне. Это сделало возможной дальнейшую интеграцию «водного элемента» в земельные участки и повысило их стоимость. Этот сдвиг в регулировании не только увеличил потенциал земельных участков для девелопмента, но и послужил катализатором для роста числа проектов на прибрежных территориях, диверсифицируя и улучшая портфель государственной недвижимости. Слияние водных объектов с городом, организованное URA и государственным управлением водных ресурсов (PUB), было обусловлено переосмыслением функции воды как актива для городского развития и недвижимости. После переоценки ценности воды в планах «зеленого» развития и организации досуга более гибкий и экспериментальный подход к городскому дизайну позволил перестроить ее метаболический поток. Это стало следующим этапом ассетизации воды, который знаменовал переход от переосмысления ценности к ее физическому включению в землю и недвижимость.

К 1993 году это видение начало воплощаться через эстетическое преобразование рек Гейланг, Калланг и Уампоа в месте их впадения в бассейн Калланг. Программа ревитализации прибрежных территорий распространилась за пределы центрального бассейна, заложив основу для интеграции водных объектов в более периферийные городские пространства. Экспертная группа, которая изначально имела решающее влияние на проектные решения, десятилетие спустя была распущена, передав всю ответственность за инновации в дизайне прибрежных зон частному сектору. В соответствии с предпринимательским курсом государства, частным архитекторам предлагали подавать проекты для государственного жилья, что привнесло конкуренцию и разнообразие в систему планирования, которую ПНД считала жесткой и контролируемой государством. Ставка государства на рыночные силы в развитии прибрежных территорий коренным образом изменила отношения между госу-

дарственными и частными интересами в городском планировании, включая выделение большого количества земли в жилых комплексах HDB под коммерческую застройку. Развитие прибрежных территорий стимулировало фундаментальный сдвиг в подходе государства к городскому планированию в целом, создав основу для экспериментов с новыми формами дизайна и государственно-частными партнерствами в русле мировых тенденций [Desfor et al., 2011; Oakley and Johnson, 2013].

Эти новые подходы были опробованы в Симпанге, районе на северном побережье Сингапура, где исторически располагались кокосовые и каучуковые плантации. В 1989 году Сингапурскому институту архитекторов (SIA) предложено было подготовить альтернативное HDB предложение по застройке жилого массива, чтобы «создать прибрежную застройку XXI века» и «капитализировать существующие реки, рельеф и выход к побережью» [SIA, 1990, р. 9]. Слово «капитализировать» используется здесь в обоих смыслах: как для извлечения выгоды из этого пространства, так и для использования воды для получения будущего дохода через инвестиции в недвижимость. Это сделало возможными новые форматы жилья, достопримечательности у воды и возможности для досуга, такие как объекты для лодочного спорта, повышая стоимость недвижимости. Архитекторы предлагали вскрыть ранее засыпанные притоки реки Симпанг, тогда как государственные планировщики выступали за дальнейшее намывание земель и создание искусственных водных путей, чтобы получить доступ к дополнительным прибрежным участкам. Эти предложения указывали на растущую роль воды как пластичного и привлекательного элемента в городском развитии – актива, который можно было формировать так, чтобы он служил экологическим, но, что еще важнее, экономическим целям. Городское пространство должно было формироваться вокруг ассетизированной воды, и это предварительное переопределение ее роли открывало новые траектории для стратегии экономического роста, ориентированной на недвижимость.

По словам одного из членов команды SIA, «во всем Сингапуре не осталось естественной береговой линии. Все пляжи теперь искусственные... Сингапур – единственный остров без изрезанной береговой линии, она у него абсолютно прямая» (Интервью, архитектор SIA). Действительно, побережье было трансформи-

ровано постоянным намыванием земель в рамках национальной стратегии, которая рассматривала остров как масштабный дизайнерский проект – этот подход сохранился и в программе развития прибрежных территорий. Итоговые планы для Симпанга в конечном счете напоминали первоначальные государственные предложения, хотя и озаменовали собой значительный сдвиг в сторону более активного участия частного сектора в развитии прибрежных зон. Последующие проекты прибрежных жилых комплексов в Кампонг-Бугис, Джуронг-Ист и Чанги-Пойнт также предполагали участие частных архитекторов, что подчеркивало меняющийся подход государства к городскому дизайну – подход, который теперь был нацелен на использование творческого потенциала и гибкости частного сектора [SIA, 1992]. В Чанги-Пойнт, к примеру, предложения по строительству жилья в стиле келонг на искусственных островках с извилистыми водными путями указывали на растущий интерес государства к экспериментам с новыми городскими формами у воды (рис. 1). Эти проекты предоставляли возможность не только для архитектурных экспериментов, но и для переосмысления взаимосвязи между водой, городским пространством и спекуляциями с недвижимостью.

В середине 1990-х годов правительство анонсировало флагманские проекты на прибрежных территориях, например «Панггол 21». Он представлял собой стратегический сдвиг в городском развитии, который был нацелен на то, чтобы извлечь выгоду из близости к воде для повышения привлекательности жилья. Проект соответствовал общей политике URA по «постепенному выводу промышленных объектов» [URA, 1999a], которая предполагала перенос или закрытие производств для высвобождения ценной земли под застройку. В рамках «Панггола 21» это означало создание многофункционального комплекса, включавшего как государственное, так и частное жилье, где 40% жилищного фонда предназначалось для частного рынка. Ключевым элементом застройки должен был стать 15-километровый искусственный водный путь, который усилил бы привлекательность набережной и сделал бы район желанным местом для жилья премиум-класса. Государственные планировщики признали, что прибрежная территория как актив была «недоиспользована» [URA, 1998, р. 13] (рис. 2), выявив так называемый «зеленый разрыв» [Anguelovski et al., 2019] –



KELONGS AND CLUSTERS

**Рис. 1. Проект
жилой застройки
в стиле келонг
в Чанги-Пойнт**

Источник: © Urban
Redevelopment
Authority.

ситуацию, когда потенциальную стоимость территории можно полнее реализовать за счет улучшения экологии. Переключение капитала с промышленности на недвижимость требовало экологической «подготовительной работы» и перестройки городского метаболизма воды. Это было необходимым условием для ее ассетизации, и этот процесс происходил на пересечении законодательных, политических и нормативных изменений, а также инфраструктурных и ландшафтных преобразований.

Однако отношения между водой и недвижимостью становились все более напряженными. Освоение первоклассных прибрежных земель и создание искусственных водных путей – дизайнерский прием, используемый URA для создания преимуществ местоположения и повышения цен на землю, – наряду с растущим стремлением людей жить у воды заложило основу для возникающего спекулятивного рынка недвижимости. Это стало еще одним ключевым моментом в ассетизации воды, которая становилась инвестиционно привлекательной благодаря интеграции в девелоперские проекты [Langley, 2021]. Нестабильность рынка резко проявилась во время азиатского экономического кри-

зиса 1997 года, который внес хаос в амбициозные планы по развитию прибрежных территорий. Поскольку спрос на квартиры резко упал, застройщики столкнулись с задержками, и многие проекты, включая «Панггол» и «Симпанг», застопорились на годы, а другие, такие как «Кампонг-Бугис» и «Чанги-Пойнт», и вовсе не состоялись. Эта ситуация показала, насколько хрупки рынки недвижимости, и выявила риски, связанные с растущей опорой Сингапура на спекуляции как на основной двигатель городского роста – неопределенность, характерная для стратегии предпринимательского государства [Peck and Whiteside, 2016; Van Loon, Oosterlynck, and Aalbers, 2019]. Более того, росла обеспокоенность, что ассетизированная вода становится менее доступной для общест-венности, поскольку частные кондоминиумы получали привилегированный доступ к прибрежному пространству. Это неравенство глава SIA назвал тревожным прецедентом [Straits Times, 1996], и оно усугублялось по мере того, как набирал обороты «ажиотаж» спекулятивных инвестиций в прибрежную недвижимость.

Обеспокоенность выражали и члены парламента, включая Лью Син Пау, который настаивал: «Мы не должны чрезмерно продвигать гламурный образ жизни, который могут позволить себе лишь очень богатые... Правительство много говорит о жилье у воды... но в реальности, при сегодняшних ценах, его может позволить себе лишь очень незначительное меньшинство» [Hansard, 1997b]. Однако джентрификация за счет нового строительства – возможность для обновления, которую часто предоставляет развитие прибрежных зон [Davidson and Lees, 2005], – была преднамеренным результатом. Это показал премьер-министр Го Чок Тонг в своем видении проекта «Панггол 21», который должен был «привлечь новое поколение более образованных и искушенных сингапурцев» [National Archives of Singapore, 2001]. Прибрежные территории переосмысливались как пространство возможностей для накопления капитала девелоперами, архитекторами и планировщиками, в котором каждый квадратный метр земли, каждый вид и искусственный водный путь (рис. 3) был единицей потенциальной прибыли. Вода все активнее встраивалась в городской ландшафт, обеспечивая метаболическую основу для переключения капитала и финансирования земли – процесса, который здесь, вслед за Колвеном [Colven, 2023], понимается как социоэкологический.

Рис. 2. Недоиспользованная прибрежная территория в Панголе
 Источник: © Urban Redevelopment Authority.

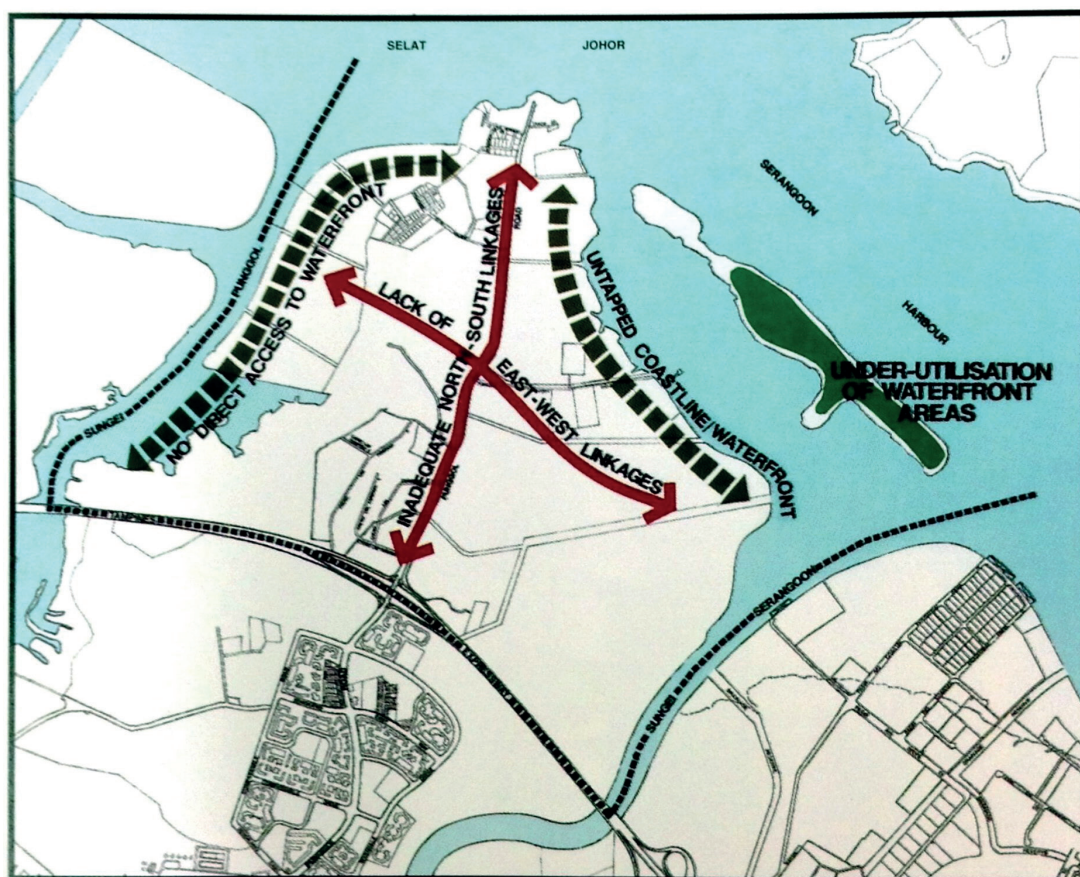


Figure 10 : Weaknesses and Constraints Plan

На пути к прибрежному хабу: вода как глобальный актив в сфере недвижимости

Танджонг-Пу, участок площадью 34 га, которому отводилась роль флагманского проекта в мастер-плане городских прибрежных территорий, ознаменовал начало сингапурской «жилищной лихорадки». Расположенный в бассейне Калланг, на земле, где некогда находились верфи, он стал первым реализованным плановым жилым комплексом у воды и краеугольным камнем в трансформации силуэта города. Этот анклав, оплот элитного частного жилья, возник благодаря поддержанному государством проекту по намыву земель в заливе Марина-Бэй стоимостью 265 млн сингапурских долларов, целью которого было превратить бывшие промышленные набережные в дорогостоящую землю. По мере сокращения морской промышленности судостроители, теперь владельцы все более желанных прибрежных участков, стремились диверсифицировать свои активы. Они переориентировались на прибыльный новый рынок элитной недвижимости, начав процесс переключения капитала. Этому способствовала сама вода – очищенная, с обновленным имиджем, омывающая бе-

рега и отражающая фасады зданий, – которой государство управляло именно для этой цели. Ключевую роль в этом сдвиге сыграла Keppel Corporation, связанная с государством компания, которая приобрела обширные участки через свое девелоперское подразделение Straits Steamship Land (SSL) и дочернюю компанию Singmarine Industries. Это приобретение было частью более широкой стратегии, которая предполагала скупку смежных участков в ожидании бурного роста прибыли на фоне резкого повышения стоимости недвижимости. Эти скромные инвестиции заложили основу для трансформации Керпел в крупный глобальный конгломерат, который извлек выгоду из потенциала финансирования прибрежного пространства. Сегодня мало кто помнит, с чего все начиналось.

Первым построенным кондоминиумом стал «Уотерсайд», комплекс из пяти 23-этажных корпусов, реализованный при поддержке банка ОСВС. После окончания войны в Персидском заливе доверие инвесторов вернулось, и цены подскочили на 5%, но все квартиры все равно раскупили всего за 10 часов. Спекулянты, стремившиеся извлечь выгоду из краткосрочных колебаний цен, быстро перепродали жи-



Рис. 3. Строительство вдоль искусственного водного пути в Пангголе

Источник: фотография автора.

лье с наценкой почти в 30%, сделав его недоступным для многих рядовых сингапурцев. Эта спекулятивная лихорадка вскрыла глубинные противоречия в «государстве недвижимости», где жилье все чаще рассматривалась как финансовый актив, а не как дом. Быстрый рост цен побуждал застройщиков ускорять продажи, часто до завершения строительства, закрепляя цикл спекулятивной капитализации, который превратил прибрежную зону в динамичную площадку для спекулятивных сделок с недвижимостью. Компания City Developments, воспользовавшись ситуацией, купила землю в Танджонг-Пу за 35 млн сингапурских долларов для строительства элитного кондоминиума «Паркшор». В течение нескольких дней после начала продаж было продано более половины из 152 квартир, несмотря на среднюю цену в 530 сингапурских долларов за квадратный фут. На участке, ранее принадлежавшем мукомольной компании Khong Guan, DBS Land и SSL совместно построили кондоминиум «Казуарина Коув», заверченный в 1996 году. Khong Guan не только сохранила за собой

значительную долю в 35%, но, что важнее, освоила финансовые инновации в виде бездокументарных ценных бумаг, и цена ее акций взлетела на волне спекуляций с недвижимостью, ставших возможными благодаря переключению капитала. Этот процесс стал возможен благодаря ассети-зации воды и в то же время способствовал ей, поскольку прибрежные зоны все теснее вплетались в финансовые махинации глобальных рынков недвижимости, предлагая крайне востребованные преимущества местоположения и символический капитал.

И вода действительно играла ключевую роль в рекламе этих проектов, делая их более привлекательными и престижными. Реклама создавала и продавала образ роскошной жизни – идею, которую продвигало и само правительство Сингапура, изменившее свой подход к управлению городскими водными ресурсами. В рамках дальнейшего выхода на рынок элитной недвижимости DBS Land и SSL к успешному «Казуарина Коув» добавили проект «Пиббл-Бэй» на 510 квартир. Эти проекты помогли компаниям получить огромную

прибыль, что увенчалось поразительным ростом оборота на 83,6% в 1997 году. Amcol Holdings вывела на рынок свой собственный элитный кондоминиум «Коста-Пу» – проект на 737 квартир, который стал пользоваться большим спросом благодаря своей близости к бассейну Калланг и видам на центральный деловой район и был построен на земле, ранее принадлежавшей Keppel. Землевладелец, компания Singmarine, пострадавшая от упадка морской промышленности, направила выручку в 152 млн сингапурских долларов от продажи своей земли обратно в основной бизнес, завершив, таким образом, полный цикл переключения капитала с промышленности на недвижимость. Биофизические характеристики воды были переосмыслены как эксклюзивная особенность недвижимости, ставшая уникальным торговым предложением для жизни в кондоминиуме. Ее ценность проявилась в растущих ценах на землю, арендной плате и приросте капитала, выгоду от которого получало государство как арендодатель, а также девелоперы и инвесторы через продажи кондоминиумов.

Впечатляющий взлет Танджонг-Пу подчеркнул более масштабную концепцию правительства по превращению Сингапура в «прибрежный хаб» [URA, 1999b], стержнем которого должен был стать залив Марина-Бэй. Концепция «белых участков», введенная для содействия гибкости в девелопменте, предоставила застройщикам беспрецедентную свободу, позволив им разрабатывать проекты без привязки к традиционным законам о зонировании. Вода перестала быть просто природным ресурсом, который накапливают в водохранилищах только для снабжения, а все чаще выступала в роли актива, повышающего стоимость недвижимости благодаря своей растущей репутации атрибута элитного жилья. Преобразование залива Марина-Бэй в водохранилище и престижную прибрежную зону было предпринято для того, чтобы «повысить ценность прибрежной недвижимости» [Hansard, 1997a]. Эти слова министра национального развития показывают, что новообретенная ценность воды как имущественного актива, приносящего рентный доход, стала движущей силой стратегии городского развития. Действительно, URA стало Агентством по развитию Марина-Бэй и начало проводить агрессивную программу брендинга территории, в рамках которой элементы городского дизайна и знаковые здания выстраивались вокруг центральных «городских водных

активов» (рис. 4). Партнерство с частным сектором при координации мероприятий, достопримечательностей и видов деятельности позволяло сделать планы «ориентированными на рынок и привлекательными для инвесторов» [URA, 2004]. В центре нового логотипа Марина-Бэй был синий круг, который прямо символизировал превращение воды в актив и ее все большую связь со строительством.

Кульминацией этого процесса стали такие проекты, как «Уан-Раффлз-Ки», предназначенный для обслуживания финансового сектора, и «Сейл-эт-Марина-Бэй», который по завершении строительства в 2008 году стал самым высоким жилым зданием Сингапура. Эта прибрежная недвижимость, позиционируемая как сверхэлитная, продавалась с наценкой свыше 20% за панорамные виды на залив и водохранилище, а ее дизайн интерьеров в кремовых и синих тонах имитировал соседний залив – весьма буквальное выражение растущей ассетизации воды. Спекуляции вокруг этих квартир приняли лихорадочный характер: их перепродавали по цене, многократно превышающей первоначальную, еще до окончания строительства. Таким образом, они функционировали скорее как финансовые, а не жилые объекты, ценность которых определялась близостью к воде. Появление нового класса инвесторов в прибрежную недвижимость со всего мира – из России, Индии или Дубая – свидетельствовало об углубляющемся сращивании недвижимости и финансового капитала. К 2006 году иностранные инвестиции в недвижимость Марина-Бэй выросли с 900 млн до 5,4 млрд сингапурских долларов, подчеркивая мощную роль мирового капитала как движущей силы трансформации прибрежной территории.

В 2004 году URA усовершенствовало свою стратегию, расширив деловой и финансовый центр за счет первоклассного участка в 3,55 га, который должен был укрепить роль Марина-Бэй как глобального инвестиционного центра. Представители URA активно работали на международных форумах по недвижимости в Каннах и других городах, рекламируя залив как лучшую «инвестиционную гавань» [URA, 2005, р. 17]. В итоге в комплексе «Марина-Бэй Резиденсез», символе местной роскоши, был продан пентхаус площадью 11 000 квадратных футов за рекордные 28,6 млн долларов, что окончательно закрепило за районом статус рынка элитного жилья. Это преобразование стало возможным благодаря новому подходу государства к част-



Рис. 4. Модель застройки района Марина-Бэй (URA) с проектируемыми участками недвижимости

Источник: фотография автора.

ному сектору — «тактическому, предприимчивому и дающему возможности» [URA, 2002]. Власти экспериментировали, применяя рискованный предпринимательский подход к планированию набережных, который все больше зависел от логики мировых финансовых потоков. Вода стала центральным элементом в портфеле недвижимости в Марина-Бэй и символом сдвига в сторону финансиализации городского пространства — природа, переосмысленная как носитель экономической ценности.

Капитализация зрелища: слияние воды и недвижимости

В районе Марина-Бэй вода — это не пассивный элемент, а активный участник создания городского зрелища, средство накопления капитала и инструмент национального брендинга. Здесь вода ассетизирована в своей самой чистой форме: она очищена, превращена в зрелище и встроена в идеологию элитной городской жизни. Строительство плотины Марина-Бэрраж, отделяющей залив от моря,

было завершено в 2008 году. Она создала 15-е водохранилище Сингапура, увеличив запасы воды, но также обеспечив чистую, умиротворенную поверхность, которая скрывает нежелательные илистые отложения. Непрерывная, безмятежная гладь залива, созданная URA путем намыва земель и очищенная Министерством окружающей среды под предлогом обеспечения питьевой водой, служит привлекательной сценой для проведения глобальных событий — от чемпионата мира по гонкам на катерах «Формула-1» до пышных новогодних фейерверков. Эти зрелища, разворачивающиеся на фоне мерцающей воды, — не просто эстетические приемы; они создают ту физическую и аффективную (эмоциональную) среду, благодаря которой Марина-Бэй притягивает глобальные инвестиции и вдохновляет аналогичные проекты по брендингу территорий в других частях мира [Dasgupta and Prins, 2023]. Управление государственными водными ресурсами все больше становилось упражнением в тщательном манипулировании их уникальной «вещной силой» [March and Bunce, 2023], согласуя их биофизиче-

ские свойства – текучесть, прозрачность, способность к отражению – с мобильными устремлениями глобального капитала. Это показывает, что ценность активов определяется их специфичностью и отличительными чертами [Birch and Muniesa, 2020]. Эстетический потенциал «водного элемента», оптимизированный за счет контроля уровня и схем освещения для акцентирования его мерцающей поверхности, играет центральную роль в стратегии URA по управлению территорией [URA, 2009, р. 13], демонстрируя уникальные свойства воды как актива для повышения ценности прибрежной недвижимости. В 2006 году был принят мастер-план водных активностей для Марина-Бэй, бассейна Калланг и реки Сингапур, описывавший программу развития отдыха на воде, которая должна была повысить их привлекательность и имидж, поскольку ассетизация воды требует тщательной организации и разграничения ее использования. Таким образом, на городском водоеме запечатлеваются устремления города-государства, сигнализирующие о роскоши и элитарном понимании «качества жизни». Сама вода, которую часто ценят за ее регенеративные и восстанавливающие качества [Gandy, 2014], здесь переосмысливается в форме актива, которым управляют не ради его экологической ценности, а ради его способности повышать стоимость недвижимости.

Стратегическое перепрофилирование воды как актива потребовало по-новому использовать водохранилища по всему острову для обслуживания бурно растущего рынка прибрежной недвижимости, который расширялся на пригородные зоны. В 2004 году PUB ослабил ограничения по управлению водохранилищами, открыв их для водных видов спорта и отдыха. В том же году на водохранилище Бедок состоялся Кубок мира по вейкбордингу HSBC, привлечший 10 000 зрителей и освещавшийся на международном телевидении. Программа «Активные, красивые, чистые воды», представленная в 2006 году и признанная во всем мире как образцовый пример водно-зеленой инфраструктуры, является наиболее явной попыткой государства управлять водой как «экологическим активом, который можно задействовать для повышения комфортности городской среды» [Centre for Liveable Cities, 2017, р. 2]. Эта способность воды улучшать характеристики прилегающей недвижимости побуждает государство управлять ею как классом активов [Colven, 2023; Webber, 2024], которым оно может

манипулировать и который может тщательно формировать, используя свое доминирующее положение в городском планировании и землеустройстве для повышения стоимости недвижимости в масштабах всей территории. Перепрофилируя водоемы в места для определенного образа жизни, государство укрепило роль воды в городском воображаемом как элитного товара, стремясь превратить Сингапур в «гавань для инвесторов, профессионалов, работников и, конечно же, местных жителей» [Hansard, 2007]. Программа «Активные, красивые, чистые воды» не просто стремится улучшить качество воды или управлять ливневыми стоками; она настраивает сам опыт взаимодействия с водой, преобразуя ее в эстетическое потребляемое благо и неотъемлемый атрибут элитной недвижимости. С 2004 года PUB стало открыто рекламировать воду в контексте досуга, в том числе на страницах глянцевого лайфстайл-изданий вроде PURE, призванных повысить культурную привлекательность застройки у воды и «сделать водную тематику гламурной и модной» [PUB, 2008, р. 43]. Водные виды спорта, пикники и модные фотосессии на берегах водохранилищ, таких как Бедок и Мак-Ритчи, показывают, что вода все чаще воспринимается как атрибут изысканного городского образа жизни – ее близость, безмятежность и привлекательная поверхность служат частью продуманной стратегии по привлечению застройщиков элитной недвижимости.

Водохранилища были основной целью программы «Активные, красивые, чистые (ABC) воды» в области рекреационного благоустройства и повышения ценности недвижимости, а пилотные проекты были предприняты в Мак-Ритчи и Бедоке. Вокруг водохранилища Бедок, где преобладали комплексы государственного жилья HDB, вскоре начали появляться частные кондоминиумы, так как девелоперы увидели его растущую репутацию как места отдыха у воды. Вода стала занимать центральное место в рекламе недвижимости, предлагая эксклюзивные виды – по сути, права доступа, – следующий этап ее ассетизации (рис. 5). Если раньше пригородные районы не были достаточно привлекательны для строительства частных кондоминиумов, то к середине 2012 года здесь было построено или запланировано 2300 объектов именно из-за их близости к воде. Продолжали возникать кондоминиумы с такими названиями, как «Уотерфронт Уэйвз», «Уотерфронт Голд» и «Уотер-

фронт Айл», которые извлекали выгоду из привлекательных свойств воды, вполне явно встраивая их в уникальные характеристики имущественного актива. Это визуальный и дискурсивный прием, который тем не менее опирается на предварительно созданную возможность физического взаимодействия с водой, что было достигнуто благодаря инновациям в планировании и дизайне – центральному элементу государственной стратегии развития прибрежных территорий.

В 2011 году появились водохранилища Панггол и Серангун, и их общее число достигло семнадцати. Их создали, перекрыв плотинами устья двух рек, которые соединили 4-километровым искусственным каналом. Эти водохранилища способны обеспечить 5% водоснабжения, но, что более важно для URA, они предлагают большое количество территории у воды. Панггол, некогда неразвитый пригород, теперь является ключевой площадкой в этой трансформации, перезапущенной премьер-министром Ли в 2007 году как проект «Панггол 21», который сильно напоминал «рекламную презентацию недвижимости» [Straits Times, 2007]. После ревитализации проекта «Панггол 21» водный путь стал магнитом для застройки – от квартир HDB до частных кондоминиумов, все с лучшими видами на воду. Канал стал определяющей чертой ландшафта, задавая направление для инвестиций в недвижимость и архитектурного дизайна. Жилые комплексы, продаваемые теперь как часть «образа жизни у воды», извлекают выгоду из близости к воде, а их названия, такие как «Уотервэй Вудкресс» и «Уотервэй Риджес», сигнализируют о превращении самого вида в товар. В 2017 году был достроен «Уотертаун», интегрированный жилой и торговый комплекс стоимостью 1,6 млрд сингапурских долларов.

Ценность вида и близости к воде тесно связаны, в результате чего материальность воды оказывается вплетена в динамику спекуляций с недвижимостью, посредством которой она и ассетизируется. Водохранилище Марина, визуальный центр района Марина-Бэй, диктует самые высокие цены. Первоклассный участок площадью 57 га был куплен американским игорным девелопером Las Vegas Sands за 1,2 млрд сингапурских долларов для строительства первого в Сингапуре интегрированного курорта «Марина-Бэй Сэндс», который открылся в 2010 году. Здания, по форме напоминающие волны, и самый большой в мире панорамный бассейн

на крыше создают у посетителей ощущение погружения в нескончаемый поток воды. Искусственный канал с венецианскими гондолами пересекает роскошный торговый квартал (рис. 6). В «Марина-Бэй Сэндс» открылся ночной клуб американского люксового бренда Pangaea, расположенный в павильоне, который как будто плавает на воде и попасть в который можно по подводному туннелю, и все это погружает суперэлиту в роскошную морскую сказку. Дальше по южному побережью расположен крупнейший торговый комплекс Сингапура VivoCity, разработанный в 2006 году инвестиционным трастом МРАСТ, специализирующимся на долгосрочной, приносящей доход недвижимости. Архитектор Тойо Ито использовал изогнутую кровлю как метафору волн, чтобы вновь обыграть и капитализировать привлекательность воды, плещущейся у фасада. Этот прием представляет собой «социоэкологическое решение» [Ekers and Prudham, 2017], имеющее одновременно и финансовое, и метаболическое измерение. VivoCity смотрит на остров Сентоза, который в 2006 году стал домом для Сентоза-Коув – «оазиса элитного жилья у воды» [Tajudeen, 2007, p. 95], охватывающего 117 га премиальной недвижимости с персональными местами для швартовки лодок, венецианской системой каналов и яхт-клубом.

Сентоза-Коув, самый знаковый и роскошный из прибрежных проектов Сингапура, доводит до крайности рассмотренную здесь логику, выступая площадкой для инноваций в управлении и экспериментов в планировании и используя улучшение окружающей среды для привлечения более состоятельных людей. Посетители Сентоза-Коув даже платят за въезд, чтобы навестить друзей и семью, что добавляет престижа эксклюзивной жизни у воды. В 2004 году маркетинговая стратегия Сентоза-Коув переключилась на состоятельных иностранных инвесторов, а реформа законодательства дала им право покупать недвижимость на его территории. Финансовая схема предоставляла право на постоянное проживание любому, кто инвестировал не менее 5 млн сингапурских долларов в финансовые активы, сделав Сентоза-Коув единственным районом, где лица без статуса постоянного резидента могут приобретать недвижимость с земельным участком. Чтобы подстегнуть спрос и цены, власти использовали приемы частного бизнеса и продавали землю без обычных государственных торгов. Все



Рис. 5. Информационные щиты на прибрежной территории водохранилища Бедок
Источник: фотография автора.

это показывает, как позднепредпринимательское государство стало заигрывать с крупным финансовым капиталом и продолжало пробовать на прибрежных территориях новые, все более рискованные и выгодные схемы с недвижимостью и инвестициями. Стоимость земли выросла с 300 сингапурских долларов за квадратный фут для первого участка до 1820 долларов в 2008 году, причем половину купили иностранцы из более чем 20 стран. В период с 2010 по 2012 год, до падения цен на 30%, лучшие виллы на берегу океана продавались по 3214 сингапурских долларов за квадратный фут. Это стало высшей точкой всего государственного проекта по развитию прибрежных территорий. Его апогеем стала искусственная бухта для сверхбогатых, расположенная на извилистых намывных островах, которая в рекламе сияла нереально голубым светом. Этот процесс представляет собой форму суперджентрификации и еще один важный этап в ассетизации воды, на котором реформа прав собственности глобализовала финансовые инвестиции в прибрежную недвижимость и расширила доступ к ней.

«Водный элемент» здесь практически полностью сливается с недвижимостью, который постепенно ассетизировался через планирование, городской и архитек-

турный дизайн. Этот процесс был организован «государством-собственником» посредством ослабления политики в области девелопмента и инвестиций. Как заверяет рекламная брошюра, «впервые дома можно было строить прямо на набережной... в эксклюзивном космополитическом сообществе» [Balasingamchow, 2009, р. 13]. Благодаря беспрецедентному доступу к воде архитекторы могут создавать «ощущение близости к ней за счет панорамных бассейнов, которые создают впечатление, будто здание сливается с морем» [Balasingamchow, 2009, р. 35]. Архитектор, спроектировавший здесь один из жилых объектов, подтвердил этот кульминационный момент полной ассетизации воды:

Клиент тратит немыслимые деньги за вид, а именно за вид на воду. Вода как образ становится составляющей недвижимости. Она становится частью товара, в который вы инвестируете... и я постепенно убираю все остальное... соседей, зелень, все. И у вас остается, по сути, только вода и остров, так ведь? (Интервью, архитектор 2)

Ассетизация предполагает капитализацию символических качеств воды — ассоциаций с богатством, досугом, роскошью и кос-



Рис. 6. Вода как зрелище в комплексе «Марина-Бэй Сэндс»

Источник: фотография автора.

мополитизмом, — а также ее физической близости. Вместе они создают зрелище — визуальное, физическое и аффективное состояние, которое встраивается в недвижимость. Капитализируется именно мощная притягательность современного чувственного опыта взаимодействия с природой, порожденного ограниченным доступом. Этот опыт включен в глобальные отношения на рынке недвижимости и потоки капитала, но при этом остается локально укорененным в прибрежных территориях, создавая масштабное напряжение, которое правительства должны уравнивать, оптимизировать и использовать. «Большой Южный прибрежный район», амбициозный новый коридор развития, представляет собой новейшее воплощение этой стратегии, призванной стимулировать дальнейшие проекты у воды и поддерживать статус страны как центра глобальных инвестиций. URA намерено соединить Пасир-Панджанг и Марина-Ист расширяющейся сетью первоклассных «прибрежных узлов», которые образуют непрерывный 30-километровый променад. Это создаст 2000 га прибрежной территории, в шесть раз превышающей по площади Марина-Бэй, и положит начало новому этапу формирования основного капитала. Произой-

дет беспрецедентное по масштабу переключение капитала: большие электростанции и портовые терминалы исчезнут, а на их месте построят элитное жилье у воды, связанное между собой водно-зеленой инфраструктурой. «Рефлекшнз» и «Коралс» в Кеппел-Бэй, два элитных жилых комплекса от корпорации Keppel — компании, которая выросла из верфи в глобального девелопера и контрольный пакет которой принадлежит правительству, — установили стандарт для этого района, используя воду для придания статуса. Государство становится все более смелым, объединяя эстетику роскошной жизни с экономикой земельных спекуляций и используя саму воду — ее поверхность, свойства и привлекательность — как источник создания стоимости. Ее ассети-зация открывает невероятные возможности для строительства, и рынок недвижимости снова на подъеме.

Заключение: городская политическая экология и ассети-зация природы

Развитие прибрежных территорий стало неотъемлемой частью городской регенерации Сингапура по мере его перехода к экономике, основанной на услугах и не-

движимости. Оно послужило платформой для либерализации планирования, инноваций в дизайне, диверсификации недвижимости, предпринимательского управления и переключения капитала, что в совокупности сформировало государственную программу джентрификации нового строительства. Прибрежная линия была значительно расширена благодаря реконструкции побережья и созданию водно-зеленой инфраструктуры для получения высокоценной земли для рынка недвижимости. При этом происходило метаболическое использование «водного элемента» для повышения комфортности проживания, создания возможностей для образа жизни, элитных видов и брендинга недвижимости высокого класса. Идя навстречу рынку недвижимости, все более предпринимательское и склонное к риску государство предоставило частному сектору гораздо большую свободу в определении облика, атмосферы и функций прибрежных зон. Этот процесс начался с флагманских проектов на реке Сингапур и достиг кульминации в виде «белых участков» без строгих ограничений по типу использования в Марина-Бэй и Сентоза-Коув. Число элитных жилых комплексов, курортов и достопримечательностей быстро росло, а связанные с государством компании извлекали выгоду из возможностей для переключения капитала, превращаясь в глобальные конгломераты по управлению активами и намеренно раздувая пузырь на внутреннем рынке недвижимости. Джентрификация нового строительства влекла за собой физическое присвоение прибрежного пространства элитными застройками, как это видно на примере Марина-Бэй или Сентоза-Коув, но также происходила и в масштабе водосборных бассейнов путем сноса неформальных поселений, традиционных бизнесов и промышленных объектов (см.: [Usher, 2024]). Чтобы создать образ устремлений, эксклюзивности и зрелищности, URA тщательно формировало опыт взаимодействия с прибрежной средой, используя целый комплекс мер: масштабное преобразование земель, очистку водоемов, создание водно-зеленой инфраструктуры и координацию досуга на воде. Это позволило повысить стоимость земли и закрыть территориальный рентный разрыв. Это критически важно для «государства-собственника», власть которого зависит от контроля над землей [Haila, 2016] и которое участвует в рынках недвижимости через SLA и связанные с ним компании.

Сингапур активно использует на мировой арене свою экологическую репутацию, увеличив свой зеленый покров за последние два десятилетия с 36 до 47%. Однако у страны самый большой в мире разрыв между потреблением ресурсов и способностью природы их восполнять. Было уничтожено более 95% ее первоначальной растительности, включая большую часть прибрежных экосистем, а уровень вымирания, по оценкам, составляет от 37 до 73% [Chisholm et al., 2023]. Эта цифра сопоставима с глобальными потерями дикой природы, составившими 73% с 1970 года [WWF, 2024], – это стремительный экологический упадок, который постепенно усугублялся по мере распространения инициатив по озеленению городов. Как заметили Гарсия-Ламарка, Ангеловски и Веннер [García-Lamarca, Anguelovski and Venner, 2022, p. 1], при развитии водно-зеленой инфраструктуры экономические приоритеты часто превалируют над социальными и экологическими целями, и это ведет к «присвоению стоимости и ренты элитами» и зачастую к вытеснению групп с низкими доходами. В Сингапуре городское озеленение было связано прежде всего с требованиями формирования капитала, а его реализацию координировало URA, а не Министерство окружающей среды. Зрелищная и экономическая ценность (ассетизированной) природы преобладает над ее экологической функцией.

Ключевой теоретический тезис статьи состоит в том, что ассетизация воды была предварительной мерой. Она стала возможной благодаря подготовительной работе государственных органов, которые направили этот метаболический поток – после очистки и ребрендинга – в земельные участки под застройку. Через ассетизацию использование, смысловое конструирование и опыт взаимодействия с водой были ограничены и приведены в соответствие со стратегией управления территориями, ориентированной на бизнес, что повлияло на доступность, культурный образ и экологическую ценность. Подход городской политической экологии показал, что финансовая земля может быть не только политико-экономической по своему характеру, но также экологической и даже метаболической [Ekers and Prudham, 2017, 2018], «заземляя» процесс, который часто может казаться гладким и беспроблемным.

Как подчеркивали Кайка и Руджеро [Kaika and Ruggiero, 2024], географически привязанный анализ финансовализации

земли и переключения капитала может выдвинуть на передний план локальный, повседневный контекст процессов, которые могут казаться абстрактными и глобальными. В заключение настоящая статья акцентирует внимание на трех аналитических вопросах, связанных с ассетизацией природы – процессом, который в последние пять лет привлекает все большее критическое внимание [Birch and Muniesa, 2020; Wade, 2025], – и предлагает их в качестве исследовательской повестки в области урбанистики.

Во-первых, требуется более глубокое понимание того, как ассетизация природы в качестве предварительной меры связана с возможностями накопления капитала и «социоэкологическими решениями», а также как она их открывает и облегчает. По мнению Экерса и Пруды, «практически любое интенсивное решение... с необходимостью подкрепляется и делается возможным благодаря обширным политико-экономическим и метаболическим процессам» [Ekers and Prudham, 2018, p. 22]. Как показано в настоящей статье, ассетизация воды была тесно переплетена с более широкими и хорошо изученными политико-экономическими процессами: городской регенерацией, девелопментом недвижимости, финансиализацией земли и джентрификацией. Природа может быть ассетизирована двумя способами: она может стать финансово привлекательным объектом для инвестиций как источник будущих потоков дохода (например, недвижимость, углеродные кредиты) или же учитываться на государственном или частном «балансовом счете» (например, как природный капитал) в качестве операционно ценного ресурса [Chiapello, 2024]. Обе формы тесно взаимосвязаны, при этом учетные процедуры часто подготавливают природные активы к освоению. Неслучайно водно-зеленая инфраструктура часто внедряется в периоды реструктуризации, а развитие прибрежных территорий оказывается ее особенно зрелищным проявлением. Хотя в капитализме обычно именно земля рассматривается как финансовый актив [Harvey, 2006], природа, включая воду, часто служит фоном, повышая ее способность приносить ренту. В сущности, водно-зеленая инфраструктура – это и есть ассетизированная природа, и такое дискурсивное конструирование подчиняет природные ресурсы анализу затрат и выгоды, бухгалтерским процедурам и инвестиционным стратегиям, аналогичным тем, что применяются к традиционной, все более

финансиализированной серой инфраструктуре. Превращение природы в инфраструктуру (*infrastructuralization of nature*) – это новейшее проявление процесса производства природы в условиях финансиализованного капитализма застроенной среды. Взаимосвязь природы и финансов становится предметом растущего беспокойства в научных работах, посвященных «неолиберальным природам», однако метаболическая основа городского развития, которое определяется сектором недвижимости, остается недостаточно изученной. Возможно, это объясняется тем, что ГПЭ фокусировалась больше на коммодификации, чем на ассетизации [Loftus and March, 2015].

Во-вторых, как отметил Филдс [Fields, 2018], ассетизация – это не сугубо финансовое явление, она требует от государства значительной подготовительной работы, в том числе в прямом, экологическом смысле: оптимизации законов, норм проектирования, процедур учета и механизмов управления. Как утверждала Хайла в своей классической статье о финансиализации земли, «органы государственной власти в своих различных ролях... создают в окружающей среде условия, необходимые землевладельцам для аренды, продажи, покупки, использования и застройки своей собственности» [Haila, 1988, p. 88]. То, что URA еще в 1980-х годах стало называть водоемы активами, как раз это и подтверждает. Это яркий пример перехода от чисто административного стиля управления к предпринимательскому и становления «государства-девелопера» [Stein, 2019]. В рамках ГПЭ нужно внимательнее изучить роль государства в превращении природы в актив на мезоуровне – через управление, планирование и дизайн [Birch and Ward, 2024]. Как показывает настоящее исследование, природа все активнее ассетизируется в условиях «позднепредпринимательского городского управления» [Van Loon, Oosterlynck, and Aalbers, 2019, p. 401], поскольку власти обратились к недвижимости и финансиализации земли как к стратегии роста. Повестка природного капитала, принимаемая правительствами по всему миру, переносит на экологическую сферу принцип «заставить государственные активы работать усерднее», способствуя тем самым городской регенерации.

В-третьих, будущие исследования должны учитывать, «как специфика социоэкологических процессов и ландшафтов фор-

мирует... формирование, циркуляцию и реализацию капитала» [Ekers and Prudham, 2018, p. 24]. Подчинение природы логике капиталистического развития опосредовано биофизическими характеристиками различных ресурсов, что создает новые вызовы и возможности. Этот процесс интенсифицируется по мере того, как восстановление окружающей среды все больше согласуется с экономическими целями и возможностями для накопления, а его движущей силой выступает финансиализация [Carton, Jönsson and Bustos, 2017]. Внимание к материальности – к тому, что «материя имеет значение» – было критически важным для понимания того, как свойства ресурсов способствуют коммодификации и ограничивают ее [Bakker and Bridge, 2006, p. 18], а для ассетизации этот аналитический потенциал еще выше, учитывая, что финансы часто воспринимаются как нечто нематериальное и гладкое. Здесь было показано, как «водный элемент» улучшил и диверсифицировал недвижимость благодаря своим особым эстетическим и аффективным качествам, которые государство направило в городской ландшафт, интегрировав их в земельные участки. По мнению Марча и Банса [March and Bunce, 2023, p. 186], вода в форме актива обладает уникальной «вещной силой» – способностью соблазнять, восхищать и настраивать атмосферу места, и это способствует ее превращению в зрелище.

Все более активное использование природного мира в качестве инфраструктурных «активов» создает новые возможности для накопления во вторичном контуре капитала – в сфере недвижимости и земельных спекуляций, – и Сингапур стал первопроходцем в этом на прибрежных территориях. Это логическое завершение урбанизации природы, в ходе которой природа сама становится инфраструктурой, поддающейся управлению активами, капиталовложениям и финансиализации. Подобно коммодификации, ассетизация природы – это набирающий обороты во всем мире феномен, который следует изучать, критиковать и оспаривать.

Источники/References

Aalbers, M.B. (2020). Financial geography III: The financialization of the city. *Progress in Human Geography*, 44(3), 595–607.

Anguelovski, I., C. Irazábal-Zurita, & Connolly, J.J. T. (2019). Grabbed urban landscapes: Socio-spatial tensions in green infrastructure planning in Medellín.

International Journal of Urban and Regional Research, 43(1), 133–156.

Anguelovski, I., Connolly, J.J. T., Garcia-Lamarca, M., Cole, H., & Pearsall, H. (2019). New scholarly pathways on green gentrification: What does the urban “green turn” mean and where is it going? *Progress in Human Geography*, 43(6), 1064–1086.

Bakker, K. (2010). *Privatizing water: Governance failure and the world's urban water crisis*. Ithaca, NY: Cornell University Press.

Bakker, K., & Bridge, G. (2006). Material worlds? Resource geographies and the “matter of nature.” *Progress in Human Geography*, 30(1), 5–27.

Balasingamchow, Y.-M. (2009). *Sentosa Cove*. Singapore: Editions Didier Millet.

Birch, K. (2017). Rethinking value in the bio-economy: Finance, assetization, and the management of value. *Science, Technology & Human Values*, 42(3), 460–490.

Birch, K., & Ward, C. (2024). Assetization and the “new asset geographies.” *Dialogues in Human Geography*, 14(1), 9–29.

Birch, K., & Muniesa F. (Eds.) (2020). *Assetization: Turning things into assets in technoscientific capitalism*. Cambridge, MA: MIT Press.

Brenner, N. (2019). *New urban spaces: Urban theory and the scale question*. Oxford, UK: Oxford University Press.

Bunce, S. (2009). Developing sustainability: Sustainability policy and gentrification on Toronto's waterfront. *Local Environment*, 14(7), 651–667.

Carton, W., Jönsson, E., & Bustos, B. (2017). Revisiting the “subsumption of nature”: Resource use in times of environmental change. *Society & Natural Resources*, 30(7), 789–796.

Centre for Liveable Cities. (2017). *The Active, Beautiful, Clean waters programme: Water as environmental asset*. Singapore: Centre for Liveable Cities.

Chiapello, E. (2024). So what is assetization? Filling some theoretical gaps. *Dialogues in Human Geography*, 14(1), 43–46.

Chisholm, R.A., Kristensen, N.P., Rheindt, F.E., Chong, K.Y., Ascher, J.S., Lim K.K.P., Ng, P.K.L., Yeo, D.C.J., Meier, R., Tan, H.H. et al. (2023). Two centuries of biodiversity discovery and loss in Singapore. *Proceedings of the National Academy of Sciences of the United States of America*, 120(51), e2309034120.

Christophers, B. (2018). *The new enclosure*. London: Verso.

Christophers, B. (2020). *Rentier capitalism*. London: Verso.

Chua, B.-H. (2011). Singapore as model: Planning innovations, knowledge experts. In A. Roy & A. Ong (Eds.), *Worlding cities: Asian experiments and the art of being global* (pp. 29–54). Blackwell.

Colven, E. (2023). A political ecology of speculative urbanism: The role of financial and environmental speculation in Jakarta's water crisis. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 55(2):490–510.

- Connolly, C., & Muzaini, H. (2022). Urbanizing islands: A critical history of Singapore's offshore islands. *Environment and Planning E: Nature and Space*, 5(4), 2172–2192.
- Cook, I.R., and K. Ward. (2012). Relational comparisons: The assembling of Cleveland's waterfront plan. *Urban Geography*, 33(6), 774–795.
- Dasgupta, S., & Prins, A. (2023). "Worlding" Bangladeshi urbanism through water. *Urban Geography*, 44(5), 1021–1034.
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-build "gentrification" and London's Riverside renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165–1190.
- Desfor, G., Laidley, J., Stevens, Q., & Schubert, D. (Eds.). (2011). *Transforming urban waterfronts: Fixity and flow*. London and New York: Routledge.
- Diep, L., Parikh, P., Dodman, D., Alencar, J., & Martins, J.R. S. (2023). Problematizing infrastructural "fixes": Critical perspectives on technocratic approaches to green infrastructure. *Urban Geography*, 44(3), 470–491.
- Dooling, S. (2009). Ecological gentrification: A research agenda exploring justice in the city. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(3), 621–639.
- Ekers, M., & Prudham, S. (2017). The metabolism of socioecological fixes: Capital switching, spatial fixes, and the production of nature. *Annals of the American Association of Geographers*, 107(6), 1370–1388.
- Ekers, M., & Prudham, S. (2018). The socioecological fix: Fixed capital, metabolism, and hegemony. *Annals of the American Association of Geographers*, 108(1), 17–34.
- Fields, D. (2018). Constructing a new asset class: Property-led financial accumulation after the crisis. *Economic Geography*, 94(2), 118–140.
- Finewood, M.H., Matsler, A.M., & Zivkovich, J. (2019). Green infrastructure and the hidden politics of urban stormwater governance in a postindustrial city. *Annals of the American Association of Geographers*, 109(3), 909–925.
- Gandy, M. (2014). *The fabric of space: Water, modernity, and the urban imagination*. The MIT Press.
- García-Lamarca, M., Anguelovski, I., & Venner, K. (2022). Challenging the financial capture of urban greening. *Nature Communications*, 13(1), 7132.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92(4), 464–477.
- Haila, A. (1988). Land as a financial asset: The theory of urban rent as a mirror of economic transformation. *Antipode*, 20(2), 79–101.
- Haila, A. (2016). *Urban land rent: Singapore as a property state*. Hoboken, NJ: Wiley-Blackwell.
- Hansard. (1997a). Addenda, Ministry of National Development. *Singapore Parliamentary Debates*, 67 (1).
- Hansard. (1997b). Debate on President's Address. *Singapore Parliamentary Debates*, 67(1).
- Hansard. (2007). Debate on the Annual Budget. *Singapore Parliamentary Debates*, 82(1).
- Harvey, D. (1989). From managerialism to entrepreneurialism: The transformation in urban governance in late capitalism. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 71(1), 3–17.
- Harvey, D. [(1982)] (2006). *The limits to capital*. London: Verso.
- Hug, M., & Purcell, T. (2014). *The muddy waters of financialisation and new accumulation strategies in the global water industry: The case of AGBAR*. *Geoforum*, 53, 11–20.
- Jamieson, W. (2017). *There's sand in my infinity pool: Land reclamation and the rewriting of Singapore*. *GeoHumanities*, 3(2), 396–413.
- Jonas, A.E. G., Gibbs, D., & While, A. (2011). *The new urban politics as a politics of carbon control*. *Urban Studies*, 48(12), 2537–2554.
- Kaika, M. (2005). *City of flows: Modernity, nature, and the city*. London and New York: Routledge.
- Kaika, M., & Ruggiero, L. (2024). *Class meets land: The embodied history of land financialization*. Berkeley: University of California Press.
- Kay, K., & Tapp, R. (2022). *Un/making assets: The institutional limits to financialization*. *Annals of the American Association of Geographers*, 112(5), 1243–1259.
- Langley, P. (2021). Assets and assetization in financialized capitalism. *Review of International Political Economy*, 28(2), 382–393.
- Lees, L., & Ley, D. (2008). Introduction to special issue on gentrification and public policy. *Urban Studies*, 45(12), 2379–2384.
- Loftus, A. (2006). Reification and the dictatorship of the water meter. *Antipode*, 38(5), 1023–1045.
- Loftus, A., & March, H. (2015). Financialising nature? *Geoforum*, 60, 172–175.
- Loftus, A., & March, H. (2016). Financializing desalination: Rethinking the returns of big infrastructure. *International Journal of Urban and Regional Research*, 40(1), 46–61.
- March, L., & Bunce, S. (2023). Placing the more than human in environmental gentrification. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 48(1), 180–194.
- Millington, N. (2018). Linear parks and the political ecologies of permeability: Environmental displacement in São Paulo, Brazil. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), 864–881.
- Ministry of the Environment. (1992). *The Singapore green plan: Towards a model green city*. Singapore: Ministry of the Environment.
- National Archives of Singapore. (2001). *Speech by Prime Minister Goh Chok Tong at the official opening of Punggol 21* (Document No. 2001070803).

- Nelson, S.H., & Bigger, P. (2022). Infrastructural nature. *Progress in Human Geography*, 46(1), 86–107.
- Neo, H. (2007). Challenging the developmental state: Nature conservation in Singapore. *Asia Pacific Viewpoint*, 48(2), 186–199.
- Nugent, J. (2015). Ontario's infrastructure boom: A socioecological fix for air pollution, congestion, jobs, and profits. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 47(12), 2465–2484.
- O'Brien, P., O'Neill, P., & Pike, A. (2019). Funding, financing and governing urban infrastructures. *Urban Studies*, 56(7), 1291–1303.
- Oakley, S., & Johnson, L. (2013). Place-taking and place-making in waterfront renewal, Australia. *Urban Studies*, 50(2), 341–355.
- Pearsall, H. (2012). Moving out or moving in? Resilience to environmental gentrification in New York City. *Local Environment*, 17(9), 1013–1026.
- Peck, J., & Whiteside, H. (2016). Financializing Detroit. *Economic Geography*, 92(3), 235–268.
- Public Utilities Board. (2008). *Annual report 2007/2008*. Singapore: Author.
- Public Utilities Board. (2011). *Annual report 2010/2011*. Singapore: Author.
- Quastel, N. (2009). Political ecologies of gentrification. *Urban Geography*, 30(7), 694–725.
- Rérat, P., Söderström, O., & Piguet, E. (2010). New forms of gentrification: Issues and debates. *Population, Space and Place*, 16(5), 335–343.
- Rosol, M., Béal, V., & Mössner, S. (2017). Greenest cities? The (post-)politics of new urban environmental regimes. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 49(8), 1710–1718.
- Shatkin, G. (2014). Reinterpreting the meaning of the "Singapore Model": State capitalism and urban planning. *International Journal of Urban and Regional Research*, 38(1), 116–137.
- Singapore Institute of Architects. (1990). *Simpang development guide plan*.
- Singapore Institute of Architects. (1992). *Changi Point development guide plan*.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–478.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 34(3), 427–450.
- Smith, N. (2007). Nature as accumulation strategy. *Socialist Register*, 43, 1–21.
- Stabrowski, F. (2014). New-build gentrification and the everyday displacement of Polish immigrant tenants in Greenpoint, Brooklyn. *Antipode*, 46(3), 794–815.
- Stein, S. (2019). *Capital city: Gentrification and the real estate state*. London: Verso.
- Straits Times. (1984). *Three hour raid at waterfront ends masquerade*.
- Straits Times. (1996). *Punggol 21 should turn town into a "walking one."*
- Straits Times. (2007). *Deliver on Punggol, win over the young*.
- Swyngedouw, E. (2004). *Social power and the urbanization of water: Flows of power*. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Tajudeen, I. (2007). Sentosa: A narrativized timeline of paradise in perspective. *Singapore Architect*, 240, 95–97.
- Urban Redevelopment Authority. (1989a). *Master plan for the urban waterfronts at Marina Bay and Kallang Basin*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (1989b). *Skyline 41 (July–August)*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (1991). *Living the next lap*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (1993). *Aesthetic treatment of waterbodies in Singapore*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (1998). *Punggol planning area: Planning report*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (1999a). *Annual report 1998/99*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (1999b). *Model cities: Urban best practices*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (2002). *Skyline 20th anniversary commemorative edition*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (2004). *URA moves to implement plans for downtown at Marina Bay*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (2005). *Annual report 2004/2005*. Singapore: Author.
- Urban Redevelopment Authority. (2009). *Annual report 2008/2009*. Singapore: Author.
- Urban Task Force. (1999). *Towards an urban renaissance*. London: Spon.
- Usher, M. (2014). Veins of concrete, cities of flow: Reasserting the centrality of circulation in Foucault's Analytics of government. *Mobilities*, 9(4), 550–569.
- Usher, M. (2018). Conduct of conduits: Engineering, desire and government through the enclosure and exposure of urban water. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(2), 315–333.
- Usher, M. (2024). Territory, hydraulics, biopolitics: Internal colonization through urban catchment management in Singapore. *Territory, Politics, Governance*, 12(6), 846–865.
- Van Loon, J., Oosterlynck, S., & Aalbers, M.B. (2019). Governing urban development in the Low Countries: From managerialism to entrepreneurialism and financialization. *European Urban and Regional Studies*, 26 (4), 400–418.
- Wade, R. (2025). Properties of air: Wind resourcification via assetization in the republic of Ireland. *Environment and Planning E: Nature and Space*, 8(3), 779.
- Wakefield, S. (2007). Great expectations: Waterfront redevelopment and the Hamilton Harbour Waterfront Trail. *Cities*, 24(4), 298–310.

Wakefield, S. (2019). Miami Beach forever: Urbanism in the back loop. *Geoforum*, 107, 34–44.

Waldron, R. (2018). Capitalizing on the state: The political economy of real estate investment trusts and the “resolution” of the crisis. *Geoforum*, 90, 206–218.

Ward, C. (2022). Land financialisation, planning informalisation and gentrification as statecraft in Antwerp. *Urban Studies*, 59(9), 1837–1854.

Ward, C., & Swyngedouw, E. (2018). Neoliberalisation from the ground up: Insurgent capital, regional struggle, and the assetisation of land. *Antipode*, 50(4), 1077–1097.

Webber, S. (2024). For and against climate capitalism. *Geographical Research*, 62(1), 14–27.

Williams, J. (2021). “Money is not the problem”: The slow financialisation of Kenya’s water sector. *Antipode*, 53(6), 1873–1894.

WWF. (2024). Living planet report: A system in peril. Gland, Switzerland: Author.

Yeoh, B.S. A. (2005). The global cultural city? Spatial imagineering and politics in the (multi)cultural marketplaces of South-east Asia. *Urban Studies*, 42(5–6), 945–958.

WATERFRONT AS ACCUMULATION STRATEGY: URBAN GREENING, REAL ESTATE MAKING, AND THE ASSETIZATION OF WATER

Mark Usher, Senior Lecturer, Department of Geography, School of Environment, Education and Development, University of Manchester (UoM); Manchester, UK. E-mail: mark.usher@manchester.ac.uk

This study returns to the beginning of Singapore’s waterfront development program to reveal how urban greening, property development, and new-build gentrification dovetailed over three decades, closing with recent plans for the Greater Southern Waterfront. All over the world, urban waterfronts have been reoriented from industrial to leisure activities, enabling the shift to a service- and property-based economy. Fine-grained historical studies of how urban greening facilitates this socioeconomic transformation hold immediate relevance for contemporary critique of green-blue infrastructure, which, as an urban planning and design intervention, is premised on the assetization of nature. Waterfront development was integral to urban renewal in Singapore, making available, via large-scale capital switching, high-value land for real estate markets, further consolidating the government’s position as a property state, precipitating environmental gentrification. The article demonstrates that waterfronts have provided a novel platform for entrepreneurial governance and planning liberalization, emphasizing that rollout of green-blue infrastructure, which Singapore pioneered in the 1990s, was driven by political economic objectives—urban regeneration, property upgrading, economic diversification—more than urban sustainability. It is contended that state authorities assetized water, capitalizing its unique biophysical properties, to unlock new accumulation opportunities on the waterfront, providing the metabolic basis

of land and real estate financialization.

Keywords: assetization; gentrification; real estate; Singapore; waterfront

Citation: Usher M. (2025). Waterfront as Accumulation Strategy: Urban Greening, Real Estate Making, and the Assetization of Water. *Urban Studies and Practices*, 10(3), 6–32, <https://doi.org/10.17323/usp10320256-32> (in Russian).