



ЕВГЕНИЙ ГАВРИЛЕНКО

ПУБЛИЧНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ИЗВЕСТНОГО ВУЗА ИЛИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРИДАСТ ПРОЕКТУ СОЛИДНОСТИ И ПОМОЖЕТ СНИЗИТЬ НАКАЛ СТРАСТЕЙ

Преимущества специализированных консалтинговых компаний, по словам экспертов,— это постоянное тесное взаимодействие с участниками рынка по вопросам проектирования, согласования, инвестиций, специфике девелопмента, продажи или сдачи объектов в аренду. Их помощь обеспечивает девелоперам возврат инвестиций.

Среди плюсов сотрудничества с вузами и общественными организациями Игорь Кокорев, руководитель отдела стратегического консалтинга Knight Frank St Petersburg, выделяет возможность использования более широких трудовых ресурсов (студенты, краудсорсинг и т. д.), более глубокую, разностороннюю теоретическую и научно-исследовательскую составляющую или близость к определенным социальным группам.

По словам Александра Цыганова, заведующего кафедрой ипотечного жилищного кредитования и финансовых инструментов рынка недвижимости Финансового университета при правительстве РФ, публичная экспертиза известного вуза или общественной организации придаст проекту солидности и поможет снизить накал страстей. Кроме того, для проекта может потребоваться новая компетенция, которая в российской практике еще не разработана, но уже анализируется учеными.

Наконец, как отмечает Илья Токарев, директор проектов Центра практик качества жизни Агентства стратегических инициатив (АСИ), сотрудничество с вузами позволяет девелоперу получить более комплексную и консолидированную экспертизу рынка. «Если заказывать консалтинговую экспертизу у какой-то отдельной компании на рынке, то итогом станет лишь экспертное мнение конкретных специалистов этой компании. В случае экспертизы со стороны института или привлечения его к разработке проекта заказчик получает сводную позицию всего рынка. Поэтому что в вузах, как правило, работают высококвалифицированные специалисты, которые самостоятельно выступают в качестве консультантов»,— поясняет он.

ВЕКТОРЫ СОТРУДНИЧЕСТВА По словам Ильи Токарева, девелоперы привлекают вузы в основном к проектам комплексного развития, в том числе жилищного строительства, либо в проекты развития общественных пространств или объектов общественно-делового пользования (кинотеатров, театров и т. д.).

«Консалтинговые компании и общественные организации привлекаются как для лучшей организации общественных зон, прилегающих парковок, так и для аудита и анализа перспектив экономической выгоды от проекта — интереса арендаторов, инвесторов, анализа возможной проходимости и посещаемости торгового или офисного центра и возможного интереса среди покупателей жилья. То есть де-факто для девелоперов это замещение тех белых пятен, которые профильные специалисты могут просто не увидеть»,— добавляет Алексей Кричевский, эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями.

По словам Сергея Митягина, директора Института дизайнера и урбанистики Университета ИТМО, привлечение общественных организаций позволяет лучше учитывать специфику местного населения, в том числе запросы, привычки, ценности, и использовать эту информацию при проектировании. Другими словами, это делает проекты более устойчивыми в долгосрочной перспективе и снижает уровень возможных конфликтов.

Для таких проектов, как, например, торговые общественные пространства, практика привлечения общественных организаций позволяет лучше планировать функциональное и смысловое наполнение, способствует приданию проектам локальной интересной специфики. Это хорошо сказывается на инвестиционной привлекательности таких пространств. Например, лаборатория Института дизайнера и урбанистики ИТМО участвовала в разработке концепции кластера «Линии».

«Для проектов, связанных с возведением жилья и промышленных объектов,

ВЫНЕСТИ НА ПУБЛИКУ

В ПОСЛЕДНЕЕ ВРЕМЯ ДЕВЕЛОПЕРЫ ВСЕ ЧАЩЕ ПРИВЛЕКАЮТ К РАЗРАБОТКЕ СВОИХ ПРОЕКТОВ НЕ ТОЛЬКО ПРОФИЛЬНЫЕ КОНСАЛТИНГОВЫЕ КОМПАНИИ, НО И ВУЗЫ, И ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ. ЭТО ПОЗВОЛЯЕТ УЛУЧШИТЬ ФИЗИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА, СНИЗИТЬ СЕБЕСТОИМОСТЬ, ПОВЫСИТЬ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ, УЧЕСТЬ ПРИ ПРОЕКТИРОВАНИИ ПОТРЕБНОСТИ ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ ЖИЛЬЦОВ, А КРОМЕ ТОГО — ВЗРАСТИТЬ И СФОРМИРОВАТЬ КАЧЕСТВЕННЫЙ КАДРОВЫЙ РЕЗЕРВ. КСЕНИЯ ПОТАПОВА

дела обстоят сложнее, поскольку чаще девелопер заинтересован в краткосрочной прибыли, чем в создании уникальной идентичности городской среды и привлекательного пространства. Но есть и положительные примеры, такие, как ЖК «Я — Романтик» на Васильевском острове, где работа с местными сообществами способствовала формированию коллективов инициативных жителей, что однозначно положительно отражается и на качестве среды. Так, например, там складывается практика ухода за парками силами жильцов, чего не наблюдается в других ЖК»,— добавляет Сергей Митягин.

Марина Петроченко, доцент Высшей школы промышленно-гражданского и дорожного строительства Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого (СПбПУ), отмечает, что в университет часто обращаются крупные девелоперы. Чаще всего к участию в проектах приглашаются ведущие преподаватели-практики и студенты старших курсов, в основном специалитета и магистратуры.

«Если говорить про проекты, то это в основном жилье и объекты социальной инфраструктуры. Девелоперы хотят увидеть свежие идеи, новый, молодежный взгляд на, казалось бы, привычные вещи и, конечно же, новые технологии. В качестве примеров можно привести проекты таких застройщиков, как Волна, Группа «Эталон», ЦДС, ЛСР, ПИК. Большое количество проектов с участием наших студентов реализуется на площадке «Профстажировки 2.0». Ее суть в том, что девелоперские компании, а также федеральные и региональные органы исполнительной власти формируют проекты, а студент имеет возможность принять участие в его разработке и далее получает приглашение пройти стажировку в организации-заказчике»,— добавляет эксперт.

«Мы сотрудничаем с СПбПУ с 2017 года. По рекомендации университета мы использовали технологию лазерного ска-

нирования при возведении первой очереди IN2IT. На стадии строительства она позволяет оценить качество проектных решений, сравнить объемы планируемых проектных решений с фактическими выполненными, а также увидеть отклонения при строительстве. При этом к разработке благоустройства набережной напротив будущей гостиницы PLG в Приморском районе мы привлекли студентов и выпускников художественных и архитектурных вузов Санкт-Петербурга»,— добавляет Ольга Смирнова, операционный директор PLG.

По словам Михаила Гущина, директора по маркетингу группы RBI, компания сейчас занимается проектированием нового жилого комплекса на улице Шостаковича в Выборгском районе и большое внимание уделяет мастер-планированию обширной территории, логистике, пешеходным потокам. «Здесь мы планируем сотрудничать с Университетом ИТМО, эксперты будут анализировать дворы в соответствии с посадкой корпусов, разметкой маршрутов и проектом благоустройства. Современный подход заключается в том, чтобы провести анализ «изохрон», выяснить, какие маршруты оптимальны и естественны для людей, где будут проходить «стихийные тропы», и учитывать эту информацию в проекте благоустройства»,— поясняет он.

По мнению экспертов, сотрудничество с вузами и общественными организациями перспективно сразу с нескольких точек зрения. «Для горожан это способствует получению лучшего качества проектов, для города — устойчивости в развитии, для бизнеса — снижению рисков»,— отмечает Сергей Митягин.

Кроме того, вузы заинтересованы в подготовке кадров, соответствующих запросам рынка, а девелоперы — в молодых эффективных специалистах с опытом участия в проектах. Наконец, такие практики сотрудничества стимулируют формирование местных сообществ, повышают ответственность горожан за место, где они живут, и эмоциональную связь с городом. ■