

Черкезов Денис Лукьянович

аспирант

ФГАОУ ВО «Самарский государственный экономический университет»  
г. Самара, Самарская область

## РАЗВИТИЕ СИСТЕМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРСКИМИ ПРОЕКТАМИ НА ОСНОВЕ РЕБРЕНДИНГА

*Аннотация: статья посвящена теме развития системы управления девелоперскими проектами на основе ребрендинга.*

*Ключевые слова:* девелопмент, ребрендинг.

### Введение

#### *Компании меняют философию*

За последние годы к девелопменту в целом сильно поменялся подход. Теперь это не просто строительство. Это урбанистика, развитие территорий, экосистемы, большие и маленькие комьюнити, сервисы. Все больше компаний стараются оставлять под своим управлением коммерческие помещения, создают собственное проектное бюро, ИТ-компании и УК, диверсифицируют портфель проектов. Развивая свой бизнес таким образом, девелоперы разрастаются в холдинги и группы компаний.

Кроме того, меняется миссия девелоперов, их философия и подход к продукту. Позиционирование становится менее рациональным и более эмоциональным. И эти смысловые изменения создают необходимость в обновлении бренда. Так трансформировались, и как следствие, провели ребрендинг ПИК, ФСК, Stone, Мангазея и др. Во время ребрендинга никто из них не отказывался от своего бэкграунда. Опыт и накопленные традиции сохраняются, но это как внутренняя кукла в матрешке, а сверху – новый образ, айдентика и характер брендов.

Принимая решение о ребрендинге, компании заказывают огромные исследования, так как ребрендинг девелопера не создается по решению одного человека. Это стратегические сессии, креативные группы, опросы и обязательно –

фокус-группы аудитории. А кто-то просто ориентируется по своим коммерческим задачам, целям и ближайшим объектам. Рассмотрим несколько ярких ребрендингов последнего времени.

### *Как ПИК стал «легче»*

Новый логотип ПИКа стал лаконичнее, исключив «крышу» и слово «группа». Название стало восприниматься свободнее, тем самым расширяя идентичность компании, и охватывая новые сферы. Новый логотип стал комфорtnым знаком для стремительно разрастающейся структуры, которая сегодня включает не только направления и департаменты, но и несколько крупных самостоятельных девелоперов.

Современный рынок девелопмента переживает период трансформации. Ужесточение конкуренции, изменение потребительских предпочтений и новые экономические реалии требуют от компаний пересмотра подходов к управлению проектами. В этих условиях ребрендинг становится не просто инструментом обновления имиджа, а стратегическим рычагом для глубокой модернизации системы управления. Как показывает практика, компании, которые используют ребрендинг для перезапуска бизнес-процессов, получают значительное конкурентное преимущество. Требования к доступной среде и инклюзивности

Создание доступной и инклюзивной среды является важным аспектом современного градостроительства и девелопмента. В условиях, когда общество становится все более разнообразным, важно учитывать потребности всех групп населения, включая людей с ограниченными возможностями, пожилых людей, семей с детьми и другие уязвимые категории.

Доступная среда – это не просто соблюдение нормативных требований, а комплексный подход к проектированию пространств, который учитывает разнообразие человеческого опыта и потребностей. Важно понимать, что доступность и инклюзивность касаются не только физических барьеров, но и социальных, культурных и эмоциональных аспектов жизни. Например, создание мест, где люди могут взаимодействовать друг с другом, имеет огромное значение для формирования чувства общности и принадлежности.

С учетом этого, проектировщики и девелоперы должны учитывать различные аспекты доступности. Это включает в себя:

- физическую доступность: необходимо обеспечивать возможность передвижения для всех пользователей, включая людей с различными формами инвалидности. Это может включать в себя не только пандусы и лифты, но и такие элементы, как антиподобные полы, отсутствие порогов и наличие удобных мест для отдыха;
- информационную доступность: важно также учитывать, как информация представляется в общественных пространствах. Четкие указатели, доступные форматы информации (например, аудиогиды для слабослышащих или тактильные карты для слабовидящих) способствуют лучшему пониманию окружающей среды;
- психологическую доступность: создание среды, в которой все чувствуют себя комфортно и безопасно, играет ключевую роль в инклюзивности. Это может включать наличие мест для отдыха, укрытых от солнечного света или дождя, а также создание дружелюбной атмосферы через использование цветовых решений и материалов;
- социальное взаимодействие: проектирование пространств, способствующих взаимодействию между людьми различных возрастов и социальных групп, является важным аспектом создания инклюзивной среды. Это могут быть общественные площадки, парки с игровыми зонами для детей и местами для общения взрослых, а также культурные центры и мероприятия, которые объединяют людей;
- экономическая доступность: важно также учитывать экономические аспекты доступности. Создание жилья и общественных пространств по разумной цене делает их доступными для более широкого круга людей. Инклюзивное планирование должно включать в себя стратегии по обеспечению доступного жилья и услуг для всех слоев населения.

Таким образом, создание доступной и инклюзивной среды требует комплексного подхода, который учитывает множественные аспекты жизни

общества. Это не только улучшает качество жизни отдельных граждан, но и способствует созданию более устойчивых и гармоничных сообществ. В конечном итоге, инклюзивное градостроительство отражает ценности справедливости и равенства, что делает его необходимым элементом современного общества.

### Требования к доступной среде и инклюзивности

Современные проекты должны учитывать потребности всех категорий граждан, включая людей с ограниченными возможностями. Это требует:

- проектирования доступной инфраструктуры: девелоперы обязаны создавать здания и общественные пространства, соответствующие стандартам доступности;
- инклюзивное проектирование как новый стандарт девелопмента.

Современный подход к проектированию жилых и коммерческих пространств претерпевает радикальные изменения, где инклюзивность становится не просто требованием законодательства, а ключевым элементом создания комфортной и конкурентной среды. Рассмотрим этот аспект подробнее:

#### 2.1. Нормативно-правовая база и стандарты.

Современные требования к инклюзивности включают:

Федеральный закон №419-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам социальной защиты инвалидов»

СП 59.13330.2020 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения»

Международные стандарты ISO 21542:2011

Требования Конвенции ООН о правах инвалидов.

#### 2.2. Ключевые элементы инклюзивного проектирования.

Архитектурные решения:

Пандусы и подъемные платформы с правильным углом наклона

Широкие дверные проемы (не менее 90 см)

Тактильные направляющие для слабовидящих

Контрастная маркировка стеклянных поверхностей

Инженерные системы:

Голосовые лифты с брайлевскими панелями

Световые и звуковые сигналы оповещения

Системы вызова помощи

Благоустройство территории:

Инклюзивные детские площадки

Специализированные зоны отдыха

Адаптированные пешеходные пути.

2.3. Экономические аспекты инклюзивного проектирования.

Внедрение принципов инклюзивности влияет на:

Увеличение стоимости строительства на 3–7%

Повышение ликвидности объектов на 15–20%

Рост капитализации проекта на 10–15%

Снижение рисков судебных разбирательств.

2.4. Технологические инновации в инклюзивном девелопменте.

Современные решения включают:

Цифровые навигационные системы

Мобильные приложения с функцией «доступной среды»

Умные системы управления инфраструктурой

VR-технологии для тестирования доступности.

2.5. Социальный эффект и маркетинговые преимущества.

Инклюзивные проекты демонстрируют:

Улучшение имиджа застройщика

Повышение лояльности местного сообщества

Увеличение медийной привлекательности

Возможность участия в государственных программах поддержки

2.6. Международный опыт и лучшие практики.

Анализ успешных кейсов:

Проект «Hafencity» в Гамбурге (Германия)

ЖК «Баррикадная» в Москве

Офисный центр «Лучники Plaza»

Торговый комплекс «Мега Белая Дача»

2.7. Проблемы внедрения и пути их решения.

Основные сложности:

Недостаток квалифицированных специалистов

Сопротивление традиционным подходам

Ошибки в проектировании

Непонимание экономической целесообразности

Пути преодоления:

Создание междисциплинарных проектных групп

Обучение персонала

Разработка чек-листов контроля

Использование BIM-технологий.

2.8. Будущее инклюзивного проектирования.

Перспективные направления:

Универсальный дизайн как стандарт

Цифровизация доступной среды

Персонализированные решения

Интеграция с концепцией «умного города».

### Заключение

Девелоперская отрасль стоит перед лицом множества вызовов, связанных с ужесточением регуляторных требований, изменениями в законодательстве и ростом ожиданий со стороны общества. Чтобы успешно адаптироваться к этим изменениям, компании должны пересмотреть свои подходы к управлению проектами, внедрять новые технологии и активно работать над повышением своей социальной ответственности.

Одним из ключевых факторов успеха в современных условиях является способность к инновациям. Девелоперы должны активно исследовать и внедрять современные строительные технологии, такие как модульное строительство, 3D-печать и использование искусственного интеллекта для оптимизации процессов.

Это не только повысит эффективность, но и позволит сократить затраты и время на реализацию проектов.

Кроме того, важным аспектом является взаимодействие с местными сообществами и заинтересованными сторонами. Успешные девелоперы должны активно вовлекать граждан в процесс планирования и проектирования, учитывая их мнения и потребности. Это не только улучшает имидж компании, но и способствует созданию более гармоничных и устойчивых городских пространств.

В условиях глобальных изменений климата и растущей урбанизации, девелоперы также должны принимать во внимание устойчивое развитие своих проектов. Это включает не только экологические аспекты, но и социальные – создание доступного жилья, развитие общественных пространств и инфраструктуры. Компании, которые смогут предложить решения для улучшения качества жизни горожан, будут иметь конкурентное преимущество.

Наконец, важным аспектом является необходимость повышения квалификации кадров в отрасли. Девелоперы должны инвестировать в обучение своих сотрудников новым технологиям и методам работы, что позволит им быть на шаг впереди в условиях быстро меняющегося рынка.

Таким образом, чтобы сохранить свою конкурентоспособность и обеспечить устойчивое развитие в будущем, девелоперы должны не только адаптироваться к новым вызовам, но и стать активными участниками процесса формирования будущего городской среды. Инновации, социальная ответственность и взаимодействие с обществом станут ключевыми факторами успеха в этой динамичной и многогранной отрасли.