



Среда
формирует
сообщество

То, что определяет жизнь
территории

НАСЛЕДИЕ

КЛУБ ПРОДУКТОВЫХ ДЕВЕЛОПЕРОВ



ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ

ЖЕЛЕЗНО

Железно — 15 лет на рынке девелопмента



2,6 млн м²

портфель проектов жилой
недвижимости

7 городов

Киров, Ижевск, Ульяновск, Екатеринбург,
Пермь, Волгоград, Ярославль

5 звезд

высший рейтинг надежности
по сроку ввода жилья ЕРЗ

1,2 млн м²

недвижимости
построено

Топ-6

застройщиков РФ по потребительским
качествам жилья в рейтинге ЕРЗ

Топ-1

работодателей среди региональных
девелоперов в рейтинге hh.ru

НАША МИССИЯ



МЫ С ЛЮБОВЬЮ И УВАЖЕНИЕМ
К ЧЕЛОВЕКУ СОЗДАЁМ ГОРОДА
БУДУЩЕГО, МЕНЯЯ МИР И ЖИЗНЬ
ЛЮДЕЙ К ЛУЧШЕМУ

Мы строим
не квадратные метры,
а создаем среду, в
которой складывается
крепкое сообщество

15 лет мы не просто строим, а задаем правильную архитектуру жизни

Выверенная среда
порождает сообщество, а его,
в отличие от планировок и
фасадов, невозможно скопировать



ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ





ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ



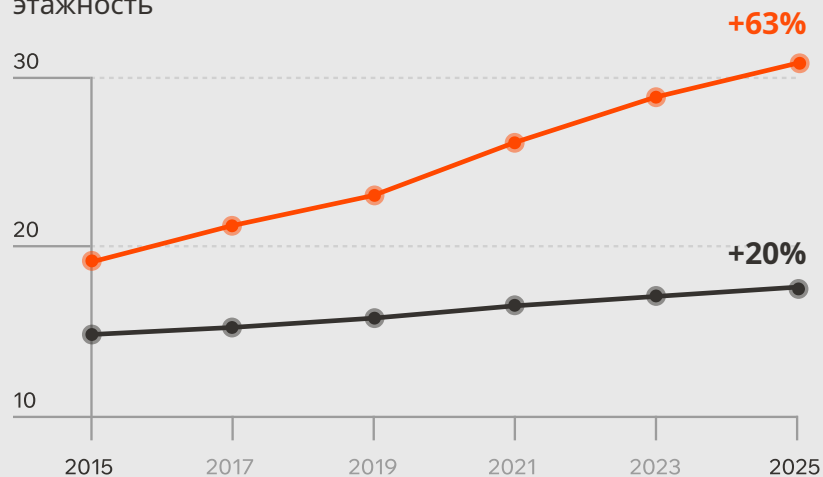
Но такой подход в стране почти не тиражируется

Для компании это конкурентное
преимущество, для страны —
упущенная возможность

Жильё становится выше и компактнее

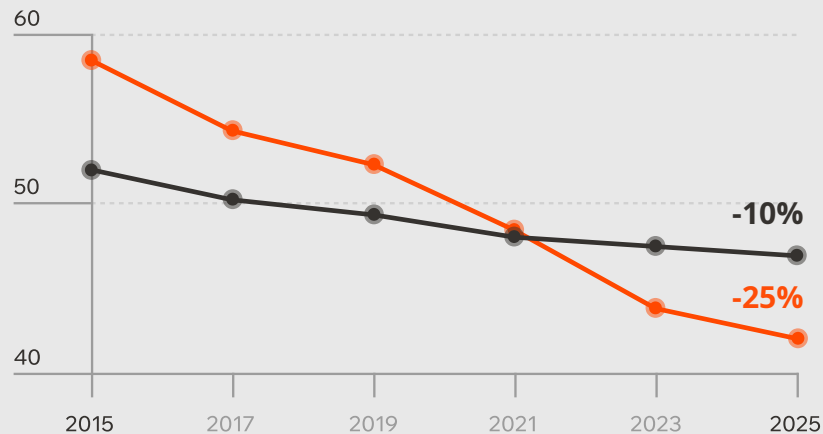
Тренд противоположен тому, что формирует сообщество. Без регуляторного ориентира нужный морфотип не складывается.

Средняя
этажность



Москва Остальная Россия

Средний метраж
Квартиры, м²



СТРОИМ ДЛЯ ТЕХ, КТО ХОЧЕТ ЖИТЬ ПО-ДРУГОМУ

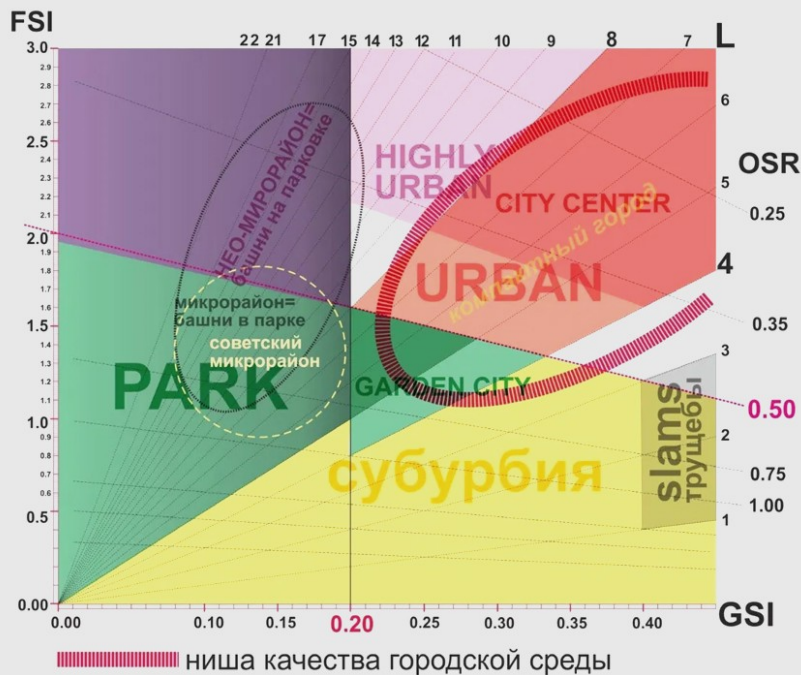


ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ



Ни малоэтажная, ни высотная застройка не могут быть основой города. Его основу образует плотный среднеэтажный квартал с двором — морфотип, в котором формируется устойчивое сообщество.

Одна плотность, разная форма



Интенсивность застройки

$$FSI = \frac{\text{5 cubes on a lot}}{\text{1 flat on a lot}}$$

Средняя этажность

$$N = \frac{\text{5 cubes on a lot}}{\text{5 flats on a lot}}$$

Индекс открытого пр-ва

$$OSR = \frac{\text{1 flat on a lot}}{\text{5 cubes on a lot}}$$

Пятно застройки

$$GSI = \frac{\text{5 flats on a lot}}{\text{1 flat on a lot}}$$

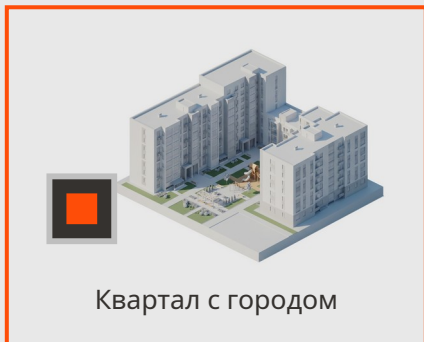
Одна плотность, разная форма



Точечные башни



Пластина



Квартал с городом

Интенсивность застройки

$$FSI = \text{[Icon: 5 cubes on a square base]} \div \text{[Icon: 1 solid square]}$$

Средняя этажность

$$N = \text{[Icon: 5 cubes on a square base]} \div \text{[Icon: 5 cubes on a square base]}$$

Индекс открытого пр-ва

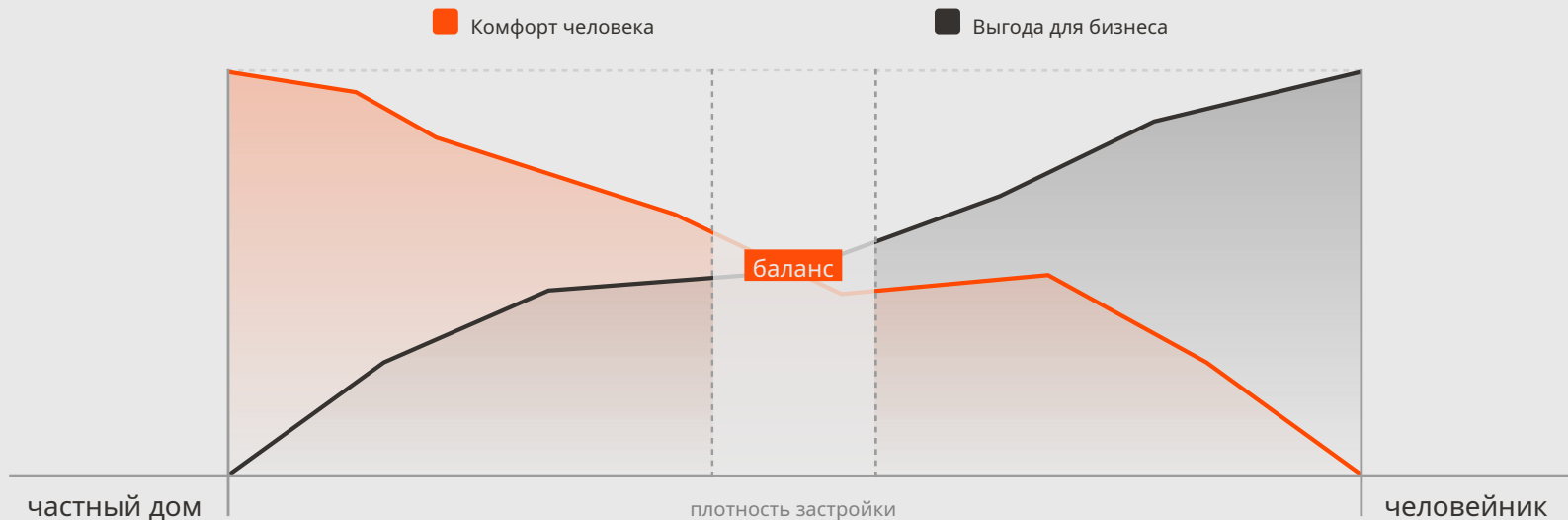
$$OSR = \text{[Icon: 1 solid square]} \div \text{[Icon: 5 cubes on a square base]}$$

Пятно застройки

$$GSI = \text{[Icon: 5 cubes on a square base]} \div \text{[Icon: 1 solid square]}$$

Интересы жителя и бизнеса разнонаправлены по плотности

Точка пересечения
задаёт баланс — плотный
среднеэтажный город.



Среда задаёт траекторию: деградация или развитие



- Люди атомизируются
- Среда деградирует
- Малый бизнес закрывается



- Формируются сообщества
- Растет бизнес
- Растет налоговая база

МОРФОТИП ПЛОТНОГО СРЕДНЕЭТАЖНОГО ГОРОДА

6 эффектов, которые формируют
устойчивое сообщество



ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ



ЭФФЕКТ 1

Сплочённые соседи

Там, где между соседями есть доверие и готовность действовать сообща, уровень преступности естественным образом снижается.

ДОКАЗАНО

Роберт Сэмпсон · журнал Science · 343 района ·
«коллективная эффективность»



ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ



Доверие — это экономический капитал

«Если бы в России уровень обобщённого доверия был как в Швеции, ВВП на душу населения был бы выше примерно на 69%».

+69%



ДОКАЗАНО

А. Аузан
American Economic Review, 2010



Оживлённые улицы — основа малого бизнеса

Пешеходный трафик и развитые соседские связи обеспечивают бизнесу поток клиентов, а жителям — больше возможностей для трудоустройства. В этом смысле интересы горожан и предпринимателей сходятся: когда людям комфортно, выигрывает и бизнес.

ДОКАЗАНО

Джейн Джекобс · Марк Грановеттер ·
плотная живая улица · «сила слабых связей»



Привязанность к месту удерживает людей

Прочные социальные связи внутри сообщества напрямую влияют на привязанность к месту: чем крепче отношения между соседями, тем меньше желание сменить район или город проживания

ДОКАЗАНО

Касарда — Яновиц ·
системная модель привязанности к месту



Среда определяет рождаемость

В районах умеренной плотности с безопасными дворами и доступной инфраструктурой семьи чаще принимают решение о рождении детей, чем в сверхплотной высотной застройке.

ДОКАЗАНО

Лайман Стоун · Вольфганг Лутц ·
Конец демографического перехода, 2020



Дружественные связи продлевают жизнь

Люди с более прочными социальными связями имеют существенно более высокие шансы выжить в течение наблюдаемого периода; влияние этих связей на смертность сопоставимо с такими факторами риска, как курение.

+50%



ДОКАЗАНО

Джулианна Холт-Лунстад · метаанализ ·
308 849 человек · PLoS Medicine, 2010

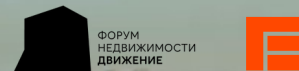


НАШЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Регулировать морфотип, плотность и форму застройки

Закрепить в регулировании
параметры формы застройки среды

Квадратный метр — не единственная мера
успеха региона. Значение имеет то, какой
город образуют эти метры.



0%



ФОРМ
НЕДВИЖИМ
ДВИЖЕНИЕ



ЗНАКОМЫЕ



ОБРАЗЫ?



СРЕДНИЙ СРОК ЖИЗНИ — 45 ЛЕТ

Pruitt-Igoe (Сент-Луис, США)
≈ 22 года

Cabrini-Green (Чикаго, США)
≈ 69 лет

Robert Taylor Homes (Чикаго, США)
≈ 45 лет

Robin Hood Gardens (Лондон, Великобритания)
≈ 45 лет

Park Hill (Шеффилд, Великобритания)
65 лет

Red Road Flats (Глазго, Шотландия)
≈ 49 лет

Le Vele di Scampia (Неаполь, Италия)
≈ 50 лет

Bijlmermeer (Амстердам, Нидерланды)
≈ 25 лет

Märkisches Viertel (Берлин, Германия)
65 лет

Heygate Estate (Лондон, Великобритания)
≈ 40 лет

Aylesbury Estate (Лондон, Великобритания)
≈ 37 лет

ОСТАВИТЬ НАСЛЕДИЕ
ИЛИ НАСЛЕДИТЬ?



ФОРУМ
НЕДВИЖИМОСТИ
ДВИЖЕНИЕ



ЖЕЛЕЗНО