



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Мастер-планирование «БОЛЬШОЙ ЖИЗНИ»

Агеев Виктор Геннадьевич
Первый заместитель генерального директора
Фонда «Институт экономики города»

Мастер-план: «Альбом визуализаций» или стратегия развития?



Мастер-план, как «протоГенплан»:

Восприятие мастер-плана исключительно как:

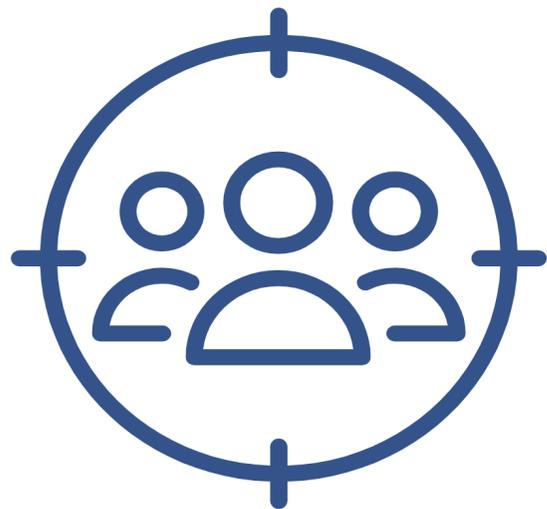
- Архитектурно-планировочного решения
- Схемы размещения важнейших объектов
- Карты благоустройства и озеленения
- Набора визуализаций «красивой картинки»

Мастер-план, как «протоСтратегия»:

Мастер-план как интегральный документ, объединяющий:

- Пространственные решения
- Экономическую модель специализации города
- Дорожную карту создания новых отраслей
- Каталог инвестиционных ниш и бизнес-возможностей»

Почему они уезжают?



Они уезжают в большую жизнь

Ключевые дефициты:



Карьера: Дефицит траекторий и ролей



Среда: Дефицит качества жизни

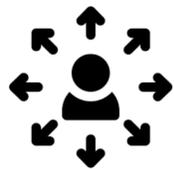


Сообщество: Дефицит идентичности

Конкуренция за таланты ведется на уровне городских экосистем

Можно строить забор. А можно стать большой жизнью

Ключевая рекомендация: от точечных мер – к целостной экосистеме, способной конкурировать с мегаполисами



**Экономика
возможностей**



**Качество
среды**



**Уникальная
идентичность**



**ГОРОД БОЛЬШОЙ
ЖИЗНИ**

Две ключевых опоры развития



Опора 1: Экономика возможностей

Новые отрасли, креативные кластеры, инфраструктура коллективной работы, закрепляющие градостроительные решения



Притяжение людей



Опора 2: Город как сервис

Рынок наемного жилья, интегрирующая среда, мобильность, сообщества, свобода выбора, новые параметры доступности



Закрепление людей



Мастер-план, как инструмент, способный спроектировать и соединить обе опоры

Экономика возможностей: как мастер-план создает новые отрасли

 **ФУНКЦИЯ МАСТЕР-ПЛАНА - СОЗДАВА МАТРИЦУ**, в которой новые отрасли могут зародиться естественно, но управляемо

ЧТО ДЕЛАЕТ МАСТЕР-ПЛАН

1 ФИКСИРУЕТ ЭКОНОМИЧЕСКУЮ ИДЕНТИЧНОСТЬ
Город-университет / креативный кластер / технополис / центр экотуризма
→ Сигнал инвесторам, образованию, талантам

2 РЕЗЕРВИРУЕТ ПРОСТРАНСТВО
Креативные кварталы, кампусы, фаблабы, событийные площадки
→ Без локализации отрасль не вырастет - город «задавит» функцией

3 ИНТЕГРИРУЕТ ЦЕЛЕВЫЕ ГРУППЫ
Креативный класс, ученые, самозанятые - кто наш ресурс развития?
→ Для них проектируются жилье, рабочие места, сообщество

4 ПРОЕКТИРУЕТ ИНФРАСТРУКТУРУ КОЛЛЕКТИВНОЙ РАБОТЫ
Коворкинги, митап-площадки, центры «однокнопочного» доступа к грантам
→ Снижает порог входа для новых предпринимателей

Экономика возможностей: как мастер-план создает новые отрасли (2)

	Отрасль	Локальный ресурс	Что создает мастер-план
	Креативные индустрии	Этнический код, молодые художники, дизайнеры	Арт-резиденции, ремесленные кварталы, экспортные шоу-румы
	Экономика гостеприимства	Уникальная природа, событийный потенциал	Туристические коридоры, визит-центры, глэмпинги
	Наука и образование	Кампусы, молодые исследователи	Стартап-студии, молодежные лаборатории
	Зеленая экономика	Чистая природа, запрос на ESG	Кварталы зеленого строительства, экотехнопарки

Учет НОВЫХ ВЫЗОВОВ: Экономическая интеграция участников СВО

Новый вызов — новая экономика, новые градостроительные решения

Анализ потребностей и предпринимательского потенциала	Картирование компетенций и предпринимательская профориентация	Специализированные бизнес-инкубационные программы	Комплексная поддержка предпринимательства и стартапов	Градостроительные решения
Проведение интервью для выявления предпринимательских склонностей и бизнес-идей	Диагностика управленческих и лидерских качеств, пригодных для ведения бизнеса	Интенсив «Запуск микро-бизнеса»: от бизнес-модели до первых продаж	Предоставление целевых «Стартап-грантов» на опробование бизнес-гипотезы и запуск проектов	Закрепление квот и приоритетных зоны для строительства арендного жилья, доступного в том числе для участников СВО и их семей
Анализ рыночных ниш и конкурентной среды в регионе	Профориентационные сессии: перевод военных и организаторских компетенций в бизнес-контекст	Отраслевые программы: «Своя столовая/кузнечная мастерская», «Экологический туризм и экспедиции»	Обеспечение доступа к производственной и офисной инфраструктуре на льготных условиях	Создание специализированных производственно-реабилитационных кластеров
Выявление специфических барьеров для старта и ведения бизнеса	Практикумы по генерации и первичной валидации бизнес-идей на основе опыта и интересов	Курс «Операционное управление в малом бизнесе»: закупки, производство, логистика, контроль качества	Организация программы менторства на первые месяцы работы бизнеса	Новая типология и принципы размещения нестационарных торговых объектов
Оценка потребности в инфраструктуре (коворкинги, цеха, розничные точки)	Встречи с предпринимателями из смежных сфер (логистика, безопасность, производство)	Практикум «Финансовая грамотность предпринимателя»: управление финансами, налоги, отчетность	Создание и продвижение маркетплейса товаров и услуг, создаваемых участниками программ	Развитие инфраструктуры «коротких расстояний»



Наемное жилье: ключевой фактор города-сервиса



Собственность vs. Наем жилья в крупнейших мегаполисах мира

Мегаполис	Собственность	Наем
Нью-Йорк	33%	67%
Париж	29%	71%
Лондон	57%	43%
Москва	85%	15%*

**Оценка ИЭГ*



Взгляд на городское планирование и жилищную политику в российских городах

- Предложение жилья только в собственность
- «Доступное» жилье понимается как массовое жилье на периферии
- Целевые индикаторы государственных программ - количество введенных квадратных метров, отсутствуют качественные параметры и параметры доступности
- Государственная поддержка только собственности - в России 334 млрд руб. в год только на имущественные налоговые вычеты при приобретении жилья в собственность (эквивалентно стоимости строительства 4 млн кв. м наемного жилья)
- Градостроительные решения принимаются, в первую очередь, в интересах инвесторов



Мастер-план как инструмент формирования рынка наемного жилья

1



Обеспечить связи между целевыми показателями создания наемного жилья и градостроительными и управленческими решениями, которые будут транслированы в генеральный план, ПЗЗ, программы развития инфраструктуры

Жилищная
политика:
наемное жилье



Градостроительная
политика: земельные
участки для наемного
жилья



Городская политика как продолжение градостроительных решений

2



Разработать пакет мер поддержки инвесторов в наемное жилье:

- ✓ Освободить собственников земельных участков наемных домов от уплаты земельного налога, минимизировать арендную плату за такие земельные участки (в случае аренды)
- ✓ Освободить собственников наемных домов от уплаты налога на имущество организаций
- ✓ Предусмотреть приоритет включения в инвестиционные программы организаций коммунального комплекса проектов по наемному жилью (бесплатное подключение)
- ✓ Сформировать план проведения аукционов на право заключить договор освоения земельного участка в целях строительства наемного дома

3



Разработать пакет мер поддержки граждан-нанимателей:

- ✓ Предоставление адресных субсидий гражданам с низкими доходами
- ✓ Содействие в выборе квартиры, заключении договора найма
- ✓ Проведение информационной работы

Планирование среды и мобильности



1

КОМФОРТНАЯ ПЛОТНОСТЬ И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ

- кварталы с рабочими местами, сервисами, досугом в шаговой доступности
- полицентричность: сеть локальных центров притяжения;
- гибридное зонирование



2

ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА КАК ИНФРАСТРУКТУРА

- набережные, парки, площади — не «благоустройство», а инфраструктура встреч и событий
- круглогодичность: решения для сложного климата (крытые улицы, теплые остановки, всесезонные парки)



3

ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ КАРКАС

- сохранение и интеграция природных территорий в ткань города
- зеленые коридоры, как транспортные и пешеходные связи



4

УМНАЯ МОБИЛЬНОСТЬ

- единый билет
- перехватывающие парковки
- умные сервисы
- велоинфраструктура
- скоростной транспорт

Планирование парадигмы развития



СТАТЬ ГОРОДОМ, КОТОРЫЙ ВЫБИРАЮТ, КОГДА ВЫБОР ЕСТЬ

1



**СМЕНА ФИЛОСОФИИ: ОТ
УДЕРЖАНИЯ К ПРИТЯЖЕНИЮ**

Задача: создать среду, из которой не
хочется уезжать

Действие: проектировать целостную
городскую экосистему

2

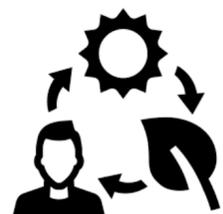


**ЖИЛЬЕ КАК СЕРВИС, А НЕ
ЕДИНСТВЕННЫЙ АКТИВ**

Приоритет: сместить фокус с поддержки
покупки жилья на развитие доступного
долгосрочного найма

Механизм: формирование предпосылок и
стимулов для развития рынка наемного жилья

3



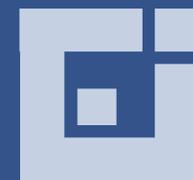
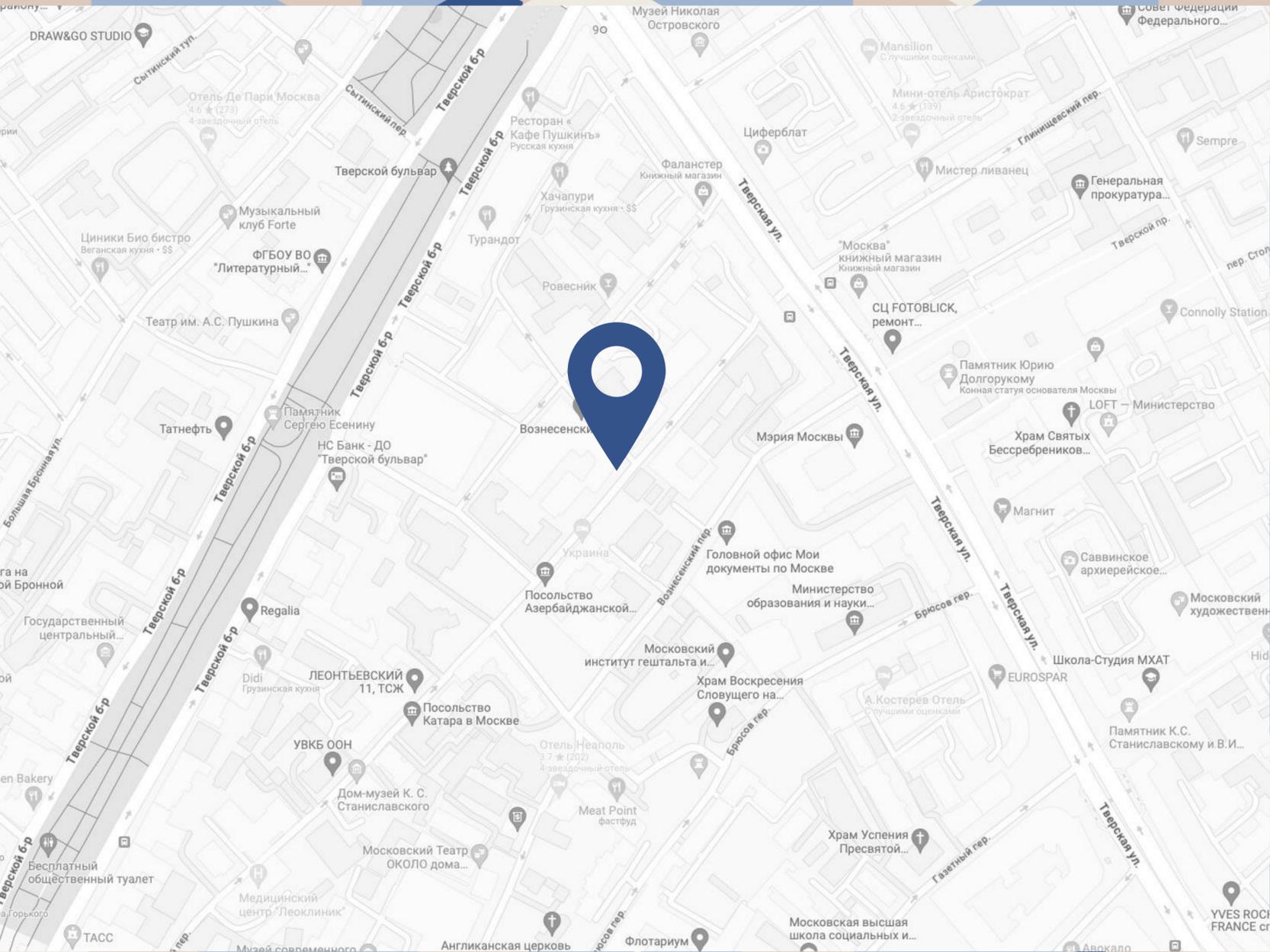
ФОРМИРОВАНИЕ ГОРОДА, КАК КОМФОРТНОЙ ЭКОСИСТЕМЫ

Экономика возможностей: создавать траектории роста (стартапы, гранты, коворкинги,
«однокнопочный» доступ к возможностям)

Качество жизни: развивать умную мобильность, комфортную среду и доступный
рынок арендного жилья как альтернативу покупке

Уникальная идентичность: формировать сильное сообщество и чувство
принадлежности





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

