

эксперты



Сергей Тимофеев директор ООО «Персональная творческая мастерская архитектора Тимофеева С.А.



Константин Медведев директор ООО «МЕДА проект»

"Город, наполненный человеческими намерениями, постоянно меняется. Приходят новые поколения людей, с новыми взглядами на жизнь, формируются новые стандарты, возникают новые требования, в том числе к уровню жилья и общественных зданий. Город подобен живому организму: старые его клетки отмирают и должны быть заменены новыми. При этом развивать новые ансамбли в историческом центре Нижнего необходимо, сохраняя своеобразие городского лица", - так считает архитектор, директор персональной творческой мастерской Сергей Тимофеев. **Построение**

имиджа

Регенерация городской архитектуры находится в ведении более чем полусотни творческих мастерских, действующих в Нижнем Новгороде. Заметное место на рынке занимает ООО НПО «Архстрой», на слуху имена Е.Н. Пестова и С.Г. Попова, С.Л. Туманина, С.Г. Быкова, В.В. Никишина, В.В. Зубкова и др.

Архитектору важен имидж. Прежде всего, необходимо завоевать авторитет у заказчиков. Но, выполняя их пожелания, не стоит забывать об общественном мнении и внутрицеховой этике. «Для начинающего архитектора нелишним будет ознакомиться с российским и международным кодексами профессиональной этики», - считает Сергей Тимофеев. Составители этих документов рекомендуют, в частности, изучать и поддерживать национальную культуру, соблюдать конфиденциальность в отношениях с заказчиком. Не менее важно поддерживать уровень цен, не занижать стоимость проектных работ, дабы обойти конкурентов. «Рынок жесток и требует соблюдения его законов. Когда в 90-е гг. один питерский предприниматель начал продавать картошку по более низкой цене, чем у остальных, его просто застрелили», - вспоминает Сергей Тимофеев.

В развитом государстве на каждые 1000 человек населения должно приходиться в среднем 3 архитектора. В России этот показатель пока составляет 1,2 архитектора на 1000 человек. Тем не менее, конкуренция в данном сегменте рынка достаточно велика. Экономический кризис спровоцировал ликвидацию ряда строительных организаций и уход многих крупных застройщиков из Нижнего Новгорода. В результате спрос на услуги архитектурных мастерских резко упал. На сегодняшний день наиболее емкими нишами остаются коттеджное проектирование и дизайн интерьеров.

Партнеры, а не конкуренты

Дизайн интерьеров – наименее затратное решение для новичка, считает директор ООО «МЕДА проект» Константин Медведев. Дизайнерская фирма может ограничиться стартовым капиталом в 200-800 тыс. руб.

Этой суммы едва ли хватит для вступления в саморегулируемую организацию, что является непременным условием осуществления проектной деятельности. Вступительный взнос в СРО составляет порядка 40 тыс. руб., столько же – годовой, взнос в компенсационный фонд – 150 тыс. руб. Кроме того, потребуется лицензионное программное обеспечение (AutoCAD, ArhiCAD и пр. графические пакеты), а это еще 0,5-1,5 млн. руб. (от 100 тыс. руб. за одно рабочее место).

Наиболее удачный вариант бизнеса – проектно-строительная компания. Организация этого типа предполагает большой объем оборотных средств и, как следствие, более широкие возможности по участию в тендерах (одним из условий конкурса часто является внесение своеобразного «залога» в размере нескольких миллионов рублей). Но, чтобы предоставить заказчику полный перечень услуг – от создания проекта до строительных и отделочных работ и подведения коммуникаций – не обязательно постоянно иметь в штате всех необходимых для этого специалистов. Большинство архитектурных мастерских сотрудничают на партнерских отношениях с организациями, выполняющими смежные виды работ: конструкторскими бюро, фирмами, занимающимися отоплением, электроосвещением, кондиционированием и вентиляцией, водопроводом и канализацией и т.д.

Через партнеров нередко поступают в компанию новые заказы. Вообще, личные рекомендации – наиболее надежный способ получения заказов на проектирование и дизайн помещений. По опыту Константина Медведева, реклама в этом бизнесе куда менее эффективна.

Четыре архитектора способны разместиться даже на скромной площади в 15 кв. м. Впрочем, профессионал может работать и в одиночку, как это делают некоторые нижегородские и зарубежные архитекторы. Штат архитектурной мастерской может включать от трех-четырех до полусотни сотрудников. Для работы им понадобятся компьютеры с установленным лицензионным программным обеспечением, качественная печатная техника, а также справочная информация, большая часть из которой сегодня

доступна в электронном виде.

«Современная техника уменьшает объем рутинной работы архитектора: дает возможность поворачивать изображение и демонстрировать его с разных точек, упрощает процесс внесения изменений в проект и тиражирование документации. Но в компьютере нет готовых проектов, как нет их и на кончике карандаша», - говорит Сергей Тимофеев.

Справочник базовых цен

Фирма, выбравшая в качестве основного направления деятельности дизайн интерьеров и проектирование малых архитектурных форм, может рассчитывать примерно на 30 заказов в год. Небольшой заказ, вроде проекта крыльца, займет не более двух недель. На проектирование многоквартирного жилого дома уйдет около года (4 месяца потребуется для создания эскизного проекта, еще полгода – для рабочего).

«Параллельно мы можем выполнять 3-4 достаточно крупных заказа. Над каждым проектом постоянно работают 1-2 человека, а для его завершения, как правило, объединяются усилия всех сотрудников мастерской», - рассказывает Сергей Тимофеев.

Стоимость работ рассчитывается на основании коэффициентов, зафиксированных в «Справочнике базовых цен на проектные работы для строительства», утвержденном постановлением Госстрой РФ. Для внебюджетных проектов это лишь рекомендованные расценки. Окончательная стоимость заказа зависит от его сложности и количества необходимых согласований. Например, «вписать» здание в историческую застройку центра Нижнего Новгорода – куда более трудоемкая работа, нежели выполнение проекта для области. Дизайн торговой точки в 15 кв. м. обойдется клиенту в среднем в 20 тыс. руб. Проектирование коттеджа площадью 100 кв. м. будет стоить 70-100 тыс. руб. В целом, амплитуда колебаний стоимости проектных работ составляет 3,5-7% от общих затрат на строительство. Чем меньше объект, тем больше доля проектных работ в его стоимости. В случае с коттеджем процент архитектурной мастерской может достигать десятой части от общих затрат.

«Если есть прирост клиентов, то первоначальные инвестиции в небольшой бизнес по дизайну помещений окупятся достаточно быстро, но не раньше, чем за 1 год. Архитектура и дизайн - не тот вид деятельности, который быстро принесет большую прибыль», - констатирует Константин Медведев.

«Возрастающая потребность в дешевом жилье для нижегородцев спровоцировала возвращение к типовым проектам в сфере строительства. Вновь заработали заводы крупнопанельного домостроения, - говорит Сергей Тимофеев. – Но если даже красивое здание повторить много раз, неизбежно произойдет девальвация его красоты. Архитектура как вид искусства предполагает единство в многообразии. Необходимо, чтобы в городе, помимо фоновой застройки, были оригинальные доминантные и акцент-ные здания, несущие в себе запоминающиеся, своеобразные формы».