

УСПЕТЬ ДО ИЮЛЯ

улучшить бизнес-процессы внутри компании, до 1 июля получить разрешительную документацию по тем объектам, которые будут строиться еще по старым правилам, и адаптироваться к законодательным изменениям, которые будут приняты к тому времени. так определяет актуальные приоритеты группы ЦДС ее генеральный директор михаил медведев.

ТАТЬЯНА КАМЕНЕВА

По итогам 2017 года группа ЦДС ввела в эксплуатацию 14 жилых домов, общей площадью более 580 тыс. кв. м (333 тыс. кв. м жилой площади), заняв по этому показателю четвертое место в Петербурге и девятое в России (данные Единого реестра застройщиков). Однако, говоря о деятельности ЦДС в прошлом году, Михаил Медведев сделал акцент на тех переменах, которые произошли в группе.

ВОПРОСЫ СТИЛЯ Изменился фирменный стиль ЦДС — это стало отражением новой концепции коммуникации с внешней аудиторией. «Смысл в том, чтобы стать ближе к нашим покупателям. Строительная сфера достаточно консервативна. Каждая покупка квартиры — действительно важное событие в жизни людей. Поэтому нам хотелось стать понятнее нашим покупателям, создать партнерские, доверительные отношения», — прокомментировал господин Медведев. Благодаря изменениям в стиле коммуникаций в ЦДС рассчитывают простым и понятным современным языком доводить информацию о том, что представляет собой группа и какой продукт она предлагает, и уже состоявшимся покупателям, и тем, кто пока только задумывается о покупке. «Нам нужна информация о том, какой продукт нужен людям. А они хотели бы понимать нас. Чтобы стать более открытыми, быть на одной волне с нашими покупателями, и был проведен ряд мероприятий, в том числе изменение логотипа», — рассказал Михаил Медведев. Он также признался, что самым сложным для него было принять новый логотип, поскольку предыдущий он когда-то придумал сам.

КАЧЕСТВО ПЛЮС ВАРИАТИВНОСТЬ

С осени прошлого года проекты ЦДС разрабатываются только с применением BIM-технологий — трехмерного проектирования с массой полезных опций, начиная от полных сведений об экономике проекта и заканчивая возможностью разработать множество вариантов планировочных решений за очень ограниченное время. «Уже достаточно давно мы проектируем все объекты силами собственного проектного бюро. Весь прошлый год мы обучали его сотрудников — от архитекторов до проектировщиков сетей работе в BIM. Применение BIM-технологий позволяет гибко изменять параметры проектов в соответствии с меняющимися требованиями градостроительных нормативов, разрабатывать оптимальные планировки, быстро внедрять новые строительные материалы и многое другое», — прокомментировал Михаил Медведев.

По сути, переход на трехмерное проектирование стал логичным этапом на пути к новому продукту. В понимании команды ЦДС продукт — не только квартира, но и все то, что ее окружает, а также те услуги, которые может получить покупатель при приобретении квартиры, оформлении собственности и после заселения. Чтобы дома



С ОСЕНИ ПРОШЛОГО ГОДА ПРОЕКТЫ ЦДС РАЗРАБАТЫВАЮТСЯ ТОЛЬКО С ПРИМЕНЕНИЕМ BIM-ТЕХНОЛОГИЙ

потом было удобнее эксплуатировать, а жильцы получили более высокий уровень комфорта, комплекс детальных характеристик объектов закладывается уже на стадии проектирования. Как отметил генеральный директор группы ЦДС, проектировщики получают очень подробное техническое задание, а в процессе стройки и управления построенными домами соответствующие подразделения следят за тем, чтобы все характеристики продукта соответствовали изначальной концепции. Важное уточнение: подход к формированию продукта не зависит от класса будущего объекта и не влияет на цену квадратного метра жилья. «Каждый новый дом соответствует общей концепции, которая охватывает все аспекты — от планировок квартир, параметров общедомовой территории, качества строительства до последующей эксплуатации этих домов, плюс есть дополнительные услуги для жильцов, которые варьируются от объекта к объекту», — подчеркнул господин Медведев.

ПЕРВЫЙ СРЕДИ НОВЫХ

Первым жилым комплексом, где воплотятся новые принципы проектирования и строительства группы ЦДС, станет квартал неподалеку от станции метро «Девяткино». Вот лишь некоторые из характеристик проекта. Предусмотрены дворы, свободные от машин: закрытые, с использованием необходимых систем безопасности, видеонаблюдением и кодами доступа. А сквозные парадные позволят осуществлять погрузо-разгрузочные работы с «уличной» стороны корпусов. Запланирована единая концепция организации дворовой территории. Квартирография комплекса включает 20 видов планировочных решений — это будут как классические квартиры, так и европланировки (с большой кухней-гостиной). По каждой из планировок, отмечают в ЦДС, покупателю будет предоставляться дизайн-проект и проект расстановки мебели с реальными размерами, учитывающий все функциональные зоны. При этом покупки в ЦДС остаются до-

ступными покупателю за счет компактной площади, сохраняющей при этом все необходимые функциональные зоны. Новый квартал вблизи метро «Девяткино» выйдет на рынок уже весной.

ВВОД И ВЫВОД НА РЫНОК

В 2017 году группа ЦДС ввела в эксплуатацию 14 многоквартирных домов в Мурино, Янино, Кудрово, Буграх, а также в Невском районе Санкт-Петербурга. Все построенные дома относятся к сегменту масс-маркета. Однако в нынешнем году ЦДС выведет на рынок шесть объектов, четыре из которых относятся к классу комфорт. «В этом году мы открываем продажи на объектах общей площадью более 800 тыс. кв. м, и так получается, что в основном это проекты в Петербурге. Мы представим покупателям ряд новых интересных локаций», — сообщил Михаил Медведев.

Разделение на классы, по его мнению, — вообще условность. Определяющим фактором для стоимости квадратного метра (и, соответственно, класса жилья) является локация. В более удаленных от центра локациях появляется жилье «без излишеств», потому что покупатели, которые выбирают такое месторасположение, не заинтересованы в увеличении стоимости своей покупки за счет «необязательных» опций. «Мы стремимся предлагать покупателю именно то, что он хочет. Отсюда следует: чем дороже локация, тем больше дополнительных опций закладывается в проект», — подчеркнул генеральный директор компании.

МОНИТОРИНГ ОБЯЗАТЕЛЕН

Как и другие участники рынка, группа ЦДС готовится к грядущим изменениям в строительном законодательстве. По мнению Михаила Медведева, 2018-й станет годом, определяющим дальнейший вектор развития строительного рынка. Однако, поскольку у группы ЦДС есть «задел» для работы по старым правилам (разрешения на строительство выданы по объектам общей

площадью более 1,5 млн кв. м), есть время «адаптироваться к новациям, не прерывая производственный процесс, а наоборот, наращивая производственные показатели». «Этот год мы посвятим дальнейшей автоматизации, улучшению электронного документооборота между подразделениями группы и между нашими партнерами, работе над себестоимостью строительства. Сейчас каждый сэкономленный рубль полезен и актуален, поэтому будем совершенствовать свои бизнес-процессы», — отметил господин Медведев.

ТЕНДЕНЦИИ

Если говорить о наиболее очевидных тенденциях рынка, по мнению генерального директора, стоит упомянуть требование банков об увеличении размера первоначального взноса для заемщиков по ипотеке, а также продолжение мягкого роста цен на жилье.

«Конечно, выдача ипотечного кредита с нулевым первым взносом повышает риск его невозврата. Это с одной стороны. А с другой — если размер первоначального взноса будет увеличен достаточно существенно, для части потенциальных заемщиков ипотека станет недоступной», — прокомментировал господин Медведев, упомянув, что, вероятно, стоит ожидать увеличения минимального размера первоначального взноса до 20% суммы договора долевого участия. Этот процесс уже инициирован: Центробанк повышает ставку резервирования для банков, работающих в сегменте ипотечного кредитования. Соответственно, предоставление ипотечных кредитов с первоначальным нулевым взносом становится все более дорогим для самих банков.

В числе факторов, которые продолжают свое влияние на стоимость квартир в новостройках, Михаил Медведев назвал невозможность снижения цен для застройщиков, работающих нередко на пределе себестоимости, и градостроительные изменения. Например, размер взноса в Фонд защиты граждан — участников долевого строительства больше, чем ранее составлял размер страхового взноса по договорам долевого участия, а в стоимость квадратного метра на объектах, которые будут строиться по схеме проектного финансирования, будут заложены и процентная ставка банка, и выросшие риски застройщика. С другой стороны, ограничивающим фактором для возможного роста цен остается покупательная способность населения, которая за последнее время только упала.

«В сухом остатке можно ожидать мягкого роста цен в пределах 10%. Хотя рынок недвижимости — психологический, настроенческий. И если сформируется представление о дефиците квартир в популярных локациях или они значительно подорожают, спрос может стать лавинообразным и спровоцировать резкое подорожание квадратного метра», — резюмировал Михаил Медведев. ■