

«НА РЫНКЕ ОСТАНУТСЯ ТОЛЬКО НАДЕЖНЫЕ ЗАСТРОЙЩИКИ»

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР ЗАО «БФА-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ЛЮДМИЛА КОГАН В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ ВГ АЛЕНЕ ШЕРЕМЕТЬЕВОЙ РАССКАЗАЛА ОБ ИТОГАХ РАБОТЫ КОМПАНИИ В 2018 ГОДУ, О ВНЕДРЕНИИ НОВОЙ СИСТЕМЫ КОНТРОЛЯ КАЧЕСТВА СТРОИТЕЛЬСТВА И О ТОМ, ПОЧЕМУ ПОПРАВКИ В 214-ФЗ ПОЙДУТ НА ПОЛЬЗУ РЫНКУ.

BUSINESS GUIDE: С какими результатами компания завершила 2018 год? Довольны ли вы темпами продаж проекта «Огни залива»?

ЛЮДМИЛА КОГАН: В 2018 году мы реализовали в «Огнях залива» 771 квартиру, что на 51% больше, чем в 2017 году. Первая очередь практически вся продана, остались трехкомнатные квартиры, вторая очередь продана на 35%. Мы полностью довольны темпами продаж в нашем флагманском проекте «Огни залива». Разрешения на строительство третьей, четвертой и пятой очереди уже получены. В середине 2019 года мы планируем приступить к строительству третьей и в середине 2020-го — четвертой очереди. Решение по выходу на стройку пятой очереди будет принято по мере реализации квартир в предыдущих очередях.

Мы видим стабильный спрос на наши объекты. Компания уже не первый год на рынке и заслужила репутацию надежного застройщика. Именно надежность сегодня является определяющим фактором для покупателей первичной недвижимости. Вопрос цены отходит на второй план. К тому же наша управляющая компания оказывает жителям сданных домов качественные услуги. Люди узнают о нас через соцсети, «сарафанное радио» и выбирают компанию, заранее зная, что их ждет хороший результат.

BG: Можно ли говорить о том, что продажи будут расти?

Л. К.: Рост закончился. Весь мир в стагнации и переживает кризис. Рост возможен только при наличии денег у населения, а их не становится больше.

BG: Но потребность в жилье сохраняется, и здесь на помощь приходит ипотека.

Л. К.: Ипотека действительно поддержала уровень спроса на квартиры. Если раньше доля ипотечных сделок в структуре наших продаж была на уровне 20–30%, то сейчас этот показатель составляет по БФА 47%.

BG: Как движется реализация проектов редевелопмента территории завода «Красный выборжец» на Свердловской набережной и территории бывшей бумажной фабрики братьев Варгуниных на Октябрьской набережной, 54?

Л. К.: Пока мы находимся на стадии согласования документации. В 2019 году мы планируем утвердить проект планировки и доработать проектную документацию, чтобы в 2020 году выйти на строительную площадку.

BG: Какого рода корректировки вы вносите в проект?

Л. К.: Корректировки касаются более жестких нормативных требований по социальным объектам и озеленению в Правилах землепользования и застройки.

BG: Как поправки в 214-ФЗ изменили рынок новостроек?

Л. К.: Изменения в 214-ФЗ говорят о том что



ЕВГЕНИЙ ТАВЛЕНКО

ни у застройщиков, ни у государства не останется такого беспокойного партнера, как дольщик. Будет банковское финансирование, а в себестоимость жилья будет заложен процент по кредиту.

Вообще, все эти изменения говорят о том, что система взаимоотношений между девелоперами, застройщиками и государством налаживается. Летом 2018 года на совещании Минстроя выступали представители строительных компаний из разных регионов России, и именно тогда чиновникам стало ясно, что идти путем ограничений и вмешательства в операционную деятельность строительных компаний неверно. В таком случае отрасль бы просто перестала существовать. И было решено просто убрать такой проблемный фактор, как дольщики. Да, у населения не будет больше возможности приобрести жилье на ранней стадии строительства и получить доход на свои сбережения. Это факт. К тому же стоимость квадратного метра, конечно, вырастет.

BG: Каким, по вашим оценкам, будет это удорожание?

Л. К.: Правительство изначально декларировало, что удорожание составит не более 5%, но уже в середине прошлого года стало понятно, что речь идет о 15–20%.

BG: Наверное, это будет зависеть в том числе и от того, под какой процент компании смогут привлечь финансирование?

Л. К.: Надеюсь, что будет единое правило для всех участников рынка, отрегулированное ЦБ и правительством.

BG: В результате с рынка, скорее всего, уйдут небольшие компании.

Л. К.: Да, на рынке останутся только надежные застройщики, и это хорошо. Да, жилье будет стоить дороже. Но, как известно, скупой платит дважды — и ситуация с обманутыми дольщиками это доказывает.

BG: Сегодня много говорится о контроле качества стройки. Как вы работаете над улучшением качества ваших объектов?

Л. К.: На проекте «Огни залива» мы активно внедряем самостоятельно разработанную систему контроля качества строительства, которая позволяет снизить рутинную нагрузку на инженерный персонал и повысить качество строительства. Мы искали готовое решение, не нашли его — и разработали сами. При помощи фотофиксации с геолокацией каждого этапа строительства сотрудники, занимающиеся контролем качества, могут отсмотреть каждый участок стройки, каждый оконный узел, который подлежит освидетельствованию как скрытые работы. При выявлении недоделок мы можем оперативно передать наши замечания на строительную площадку. Все снимки поступают в единую базу, где автоматически сортируются и хранятся. Проверяющему остается просто открыть базу и проверить вверенный ему участок стройки. Таким образом, к моменту завершения строительства у нас будет цельная картина контроля качества по всему объекту. Эта информация будет полезной и на этапе эксплуатации дома. Мы уверены, что за такими IT-решениями будущее отрасли.

BG: Могут ли подобные технологии полностью заменить человека на определенных участках стройки?

Л. К.: Дома не строятся при помощи искусственного интеллекта. Все равно нужен условный «человек с кирпичом». Но подобные технологии могут существенно облегчить труд и сделать его более качественным.

BG: В начале 2018 года вы рассказывали, что в холдинге «БФА-Девелопмент» существует диверсификация по видам деятельности. Каких успехов достигли ваши подрядные организации?

Л. К.: Мы достигли хороших результатов в управлении жилой недвижимостью. Наша группа сервисных компаний, которые занимаются управлением жилых домов, вышла на внешний рынок и принимает сторонние заказы. Кроме того один из коммерческих объектов (бизнес-центр на Некрасова, 14.— **BG**), который мы продали в прошлом году, остался под нашим управлением, так как этого захотел новый собственник. Это серьезная оценка качества наших услуг. И мы это ценим. Наша подрядная организация сейчас строит объект высокого класса на улице Глинки, 4.

BG: Ваша компания выступила девелопером в проекте «Леонтьевский мыс». Квартиры от инвестора — это вынужденная мера или расширение портфеля?

Л. К.: В 2012 году у нас появилась возможность вложить инвестиционные средства в «Леонтьевский мыс», а в 2018-м — попробовать свой отдел продаж в элитном сегменте. Мы считаем, что этот опыт нам пригодится.

BG: Планируете ли вы выйти в элитный сегмент с собственным проектом?

Л. К.: Возможно, часть домов в проекте редевелопмента территории завода «Красный выборжец» на Свердловской набережной будет элитного класса. Локация, вид на Смольный собор и на воду позволяют сделать там объект высокого класса.

BG: Каким был 2018 год для вашей компании в сфере коммерческой недвижимости? Поступали ли вам интересные предложения о покупке ваших бизнес-центров? Не появились ли у компании новые интересные проекты?

Л. К.: Как я уже говорила, в прошлом году мы продали бизнес-центр на Некрасова, 14. Предложения о покупке других коммерческих объектов нам также поступают, но пока они не устраивают нас по цене. Сразу скажу, что у нас нет необходимости в быстрой продаже каких-то объектов для получения определенной денежной массы. Мы будем готовы к продаже, если предложение будет по-настоящему выгодным.

BG: Какие у вас ожидания от 2019 года?

Л. К.: Мы будем довольны, если наступивший год будет равен по показателям 2018 году. Также мы надеемся, что законодательство перестанет так катастрофически быстро меняться и наши проекты редевелопмента выйдут на новую фазу. ■