

БЕЖАТЬ ВДВОЕ БЫСТРЕЕ

КОМФОРТНАЯ ЖИЛАЯ СРЕДА МОЖЕТ ИЗМЕНИТЬ МИРОВОЗЗРЕНИЕ ЧЕЛОВЕКА, УВЕРЕНА ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР АО «ЛЕНСТРОЙ-ТРЕСТ» ВАЛЕРИЯ МАЛЫШЕВА. ЧТОБЫ ПРОДОЛЖАТЬ СОЗДАВАТЬ КАЧЕСТВЕННУЮ СОЦИАЛЬНУЮ ИНФРАСТРУКТУРУ В РАМКАХ СВОЕЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ КОНЦЕПЦИИ В УСЛОВИЯХ ПЕРЕХОДА НА ЭСКРОУ-СЧЕТА, КОМПАНИЯ ЗАРУЧИЛАСЬ ПОДДЕРЖКОЙ КРУПНЕЙШИХ БАНКОВ И ПРОЯВИЛА ЗАКОНОДАТЕЛЬНУЮ ИНИЦИАТИВУ. СПРАШИВАЛ АРТЕМ АЛДАНОВ

BUSINESS GUIDE: Компания «Ленстройтрест» — одна из старейших на петербургском рынке. Как удалось ей сохраниться, пройти все кризисы и продолжать развиваться?

ВАЛЕРИЯ МАЛЫШЕВА: Компания была создана в момент становления рынка недвижимости. Изначально основным активом организации был завод по производству ЖБИ, а сама она занималась генподрядом. Спустя небольшое время основным видом деятельности стал девелопмент. Я sluкавлю, если скажу, что за 23 года мы не сделали ни одной ошибки, это не так. Но основная причина того, что нам удалось пережить не один кризис, — это люди. Профессионалы, думающие и понимающие, как и куда развивать компанию. Я бы назвала это некоей «бизнес-чуйкой» наших акционеров и топ-менеджмента, которая позволила выбирать правильные направления, куда двигаться дальше.

За последние годы мы научились быстро адаптироваться к происходящим на рынке изменениям, что дает больше шансов на успех. Здесь уместно вспомнить Кролика из произведений про Алису Льюиса Кэрролла, который говорил: «Приходится бежать со всех ног, чтобы только остаться на том же месте! Если хочешь попасть в другое место, тогда нужно бежать по меньшей мере вдвое быстрее!»

BG: Какие проекты в настоящее время реализуете?

В. М.: Сейчас у нас три крупных проекта. Это голландский квартал «Янила» в Янино Ленинградской области, финский городок «Юттери» в Колпинском районе Санкт-Петербурга и шведский квартал «IQ Гатчина» в Гатчине. Все они имеют свои особенности, продуманную градостроительную концепцию. Каждый по-своему люблю. Строительство первых очередей всех кварталов завершено, дома сданы и заселены. Продолжается возведение новых корпусов. В настоящее время проекты в Янино и в Гатчине выполнены приблизительно на треть, «Юттери» находится на середине своего развития.

Все три объекта имеют развитую внутриквартальную инфраструктуру. Речь идет не только о разнообразных детских площадках, зонах для активного и спокойного отдыха, спортивных объектах, благоустроенных набережных и парках, но и о социальных учреждениях в шаговой доступности. В частности, совсем недавно мы открыли детский сад в виде сказочного замка в «Юттери», построен и ждет открытия садик в «IQ Гатчина». До конца года планируем ввести в эксплуатацию третье дошкольное учреждение на 105 воспитанников в «Яниле». В этом же квартале продолжаем строительство школы. Регулярно бывая на наших построенных и строящихся объектах, я задаю



АЛЕКСАНДР КОРЯКОВ

себе вопросы: «Все ли мне нравится тут? Хочется ли мне находиться здесь самой? Хочу ли я привозить сюда своих детей?» Если да — мы делаем все правильно. Я живу в доме, построенном «Ленстройтрестом», — мы действительно реализуем проекты как для себя.

BG: В чем особенности концепции градостроения вашей компании?

В. М.: Для нас это не концепция — это философия. Мы сформулировали ее таким образом: важно, как будет жить человек в наших проектах, какой будет окружающая среда. Мы продумали множество нюансов, которые позволяют жителям наших кварталов тратить минимум времени на решение бытовых вопросов и иметь максимум возможностей для гармоничной жизни, воспитания детей, досуга, занятий спортом. Комфортная жилая среда как раз прививает культуру людям, меняет их мировоззрение. В наших кварталах уже появляются настоящие соседские комьюнити из энергичных и неравнодушных жителей, способных поддерживать и улучшать атмосферу в новых микрорайонах, причем уже без помощи застройщика.

Важно, что этой философии мы придерживаемся и внутри компании. Если себя вести по-другому, дольщики нам не поверят. Мы стараемся быть внимательными, открытыми, положительными и ответственными как между собой, так и в работе с клиентами.

BG: Жилищное строительство продолжает переход на эскроу-счета. Как оцениваете текущую ситуацию?

В. М.: Все первое полугодие игроки рынка потратили на то, чтобы значительную часть своих действующих проектов построить по старым правилам. По данным «ДОМ.РФ», на начало ноября в Петербурге только 12% разрешений на строительство выдано на объекты с использованием эскроу-счетов, в Ленобласти — около 19%, по России этот показатель 25% — преимущественно из-за объектов в Москве и Московской области.

Ситуация со временем будет меняться, но пока все далеко не однозначно. Только 10 банков из 94, заявивших о проектном финансировании, фактически им занимаются. При этом некоторые из них не готовы работать с застройщиками и объектами дальше МКАД. Проекты в Петербурге им малоинтересны. У них абсолютное непонимание наших локаций и особенностей местного рынка. Кроме того, банки затягивают сроки рассмотрения заявок от застройщиков на три-четыре месяца, особенно от тех, кто с ними раньше почти не работал.

Нерешенным остается вопрос с финансированием строительства социальных объектов. По действующим правилам деньги банка, полученные на жилой проект, нельзя потратить на школу или садик, иначе кредит будет нецелевой. Значит, застройщику необходимо выискивать дополнительные средства на возведение

объектов социальной инфраструктуры. Мы уже направили свои предложения по изменениям в 214-ФЗ в Минстрой. Надеемся, они будут учтены при разработке поправок в закон.

BG: По какой схеме «Ленстройтрест» реализует проекты?

В. М.: Все наши действующие проекты были запущены до 1 июля 2019 года. Продажи квартир сохранили на прежних условиях. При этом мы подстраховались и получили проектное финансирование Сбербанка и ВТБ по проектам «Янила» и «IQ Гатчина» и при желании можем задействовать эскроу-счета.

BG: Ожидаете ли вы в ближайшее время падение объемов жилищного строительства и рост цен?

В. М.: Если и будет какое-то снижение, то локальное и не очень существенное. Тем более что ввод жилья на уровне 120 млн кв. м в год по нацпроекту никто не отменял. А вот ценник будет расти. Жилая недвижимость за последние месяцы уже подорожала. Застройщик не может снижать маржу, продолжая проект. Поэтому те 4–6 тыс. рублей с 1 кв. м, которые он тратит на обслуживание кредита по эскроу-счетам, он будет перекладывать на потребителя.

BG: Где проще строить — в Петербурге или Ленобласти?

В. М.: Конечно, немного провокационный вопрос. Везде есть свои особенности: в городе решены лучше одни вопросы, в области — другие. Но сейчас в большей степени мы заинтересованы в новых площадках в Петербурге. Что скрывать, доходность городских проектов выше. Сам земельный рынок сейчас очень активен, но и земля недешевая. Прогнозы некоторых экспертов, что данный актив будет дешеветь, не оправдались.

BG: На ваш взгляд, отличается ли стиль ведения бизнеса женщиной-руководителем?

В. М.: Существует такая теория, что мужчины в большей степени сильны в принятии стратегических решений, женщины — в тактике, но при этом более эмоциональны. Но, на мой взгляд, все индивидуально. Я видела в своей жизни как истеричных мужчин-руководителей, так и женщин-руководителей с жестким, последовательным стилем управления. Но если женщина смогла занять высшую руководящую должность, я однозначно считаю, что у нее сильный характер и зачастую она цельнее десятка мужчин. Недавно меня очень расстроил один наш сотрудник, который сказал, что только женщины могут работать в состоянии многозадачности, мужчинам это делать сложнее. Если говорить про строительную отрасль, где большинство руководителей — мужчины, то быть женщиной в таком окружении очень приятно и помогает в работе. Чувствуешь, что к тебе относятся с особой заботой. Так что в гендерной разнице есть и свои плюсы. ■