

ВСТАТЬ НА ОДНУ ПЛАТФОРМУ ЦЕННОСТЕЙ

ДЕВЕЛОПЕРСКИЙ БИЗНЕС В ПЕТЕРБУРГЕ РАЗВИВАЕТСЯ АКТИВНЫМИ ТЕМПАМИ, ДАЖЕ НЕСМОТЯ НА ПРОИСХОДЯЩИЕ В ОТРАСЛИ ИЗМЕНЕНИЯ, В ТОМ ЧИСЛЕ СВЯЗАННЫЕ С ПЕРЕХОДОМ НА ЭСКРОУ-СЧЕТА. ЗАСТРОЙЩИКИ ПРОДОЛЖАЮТ ПОПОЛНЯТЬ СВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ БАНК, ПРЕДЛАГАЯ ПОКУПАТЕЛЯМ ЗНАЧИТЕЛЬНОЕ РАЗНООБРАЗИЕ ЛОКАЦИЙ, ПЛАНИРОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ И КВАРТИР В РАЗНЫХ ЦЕНОВЫХ СЕГМЕНТАХ. МАРИЯ КУЗНЕЦОВА

Вместе с тем борьба за клиента сейчас становится более тонкой: чтобы привлечь внимание покупателя, строительным компаниям уже недостаточно просто предложить качественный продукт по приемлемой цене. Важное значение приобретает корпоративная философия, в рамках которой застройщик объединяет прогрессивные идеи и взгляды на создание функциональной жилой среды, закрепляя их стремлением сотрудников улучшать мир вокруг себя.

В настоящее время девелоперская активность в Петербурге высокая и многообразная, отмечает Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International. При этом, по ее словам, борьба за клиента становится более тонкой, более дальновидной и стратегически выстроенной — и такой подход характерен не только для жилья высокого уровня, но и для масс-маркета. «Девелоперы, с одной стороны, выгодно себя позиционируют, дистанцируясь от массы конкурентов, вставая на одну платформу ценностей с клиентом для привлечения его внимания. И, с другой стороны, они подстраиваются под современный запрос, таким образом выходя в новую парадигму взаимодействия со своим клиентом, со своим продуктом», — объясняет госпожа Конвей. Причем речь идет не только непосредственно о продаже квартиры, но также и о последующем комфорте проживания в ней, говорит эксперт.

Одним из таких подходов является изменение бизнес-стратегии компании и внедрение в ее структуру корпоративной философии, затрагивающей все процессы в организации и весь персонал. Разработанная в 2011–2012 годах философия «Живи» от ГК «Ленстройтрест», старейшего застройщика Петербурга и Ленинградской области, стала ответом на растущую потребность в качественной жилой среде у горожан. «Мы научились хорошо чувствовать рынок, его изменения и тенденции, а также своего покупателя, его настроение и желания. Можно сказать, что внешние потрясения мобилизовали компанию изнутри. В определенный момент пришло осознание, что требуется смена бизнес-стратегии, переход на другой качественный уровень развития. Так родилась новая идеология — корпоративная философия „Живи“. Сегодня все проекты ГК „Ленстройтрест“ реализует в соответствии с этой градостроительной концепцией», — рассказывает Денис Заседателев, генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест».

Философия «Живи» предполагает одинаковое взаимодействие с клиентами и сотрудниками компании. «Информиро-



ИЗНАЧАЛЬНО ЗАДАЧА ПО ФОРМИРОВАНИЮ КОМФОРТНОЙ СРЕДЫ ЛЕЖИТ НА ПЛЕЧАХ СТРОИТЕЛЬНОЙ КОМПАНИИ

вание, уважение, терпение и доброжелательность, забота и предоставление возможностей — наши главные ценности. Мы даже на работу принимаем соискателей, которым близки принципы нашей философии: важно, где жить, но еще важнее — как», — говорит господин Заседателев. «И очень важный момент — искренняя вера руководства компании в философию. Сотрудники чувствуют эту веру и разделяют принципы», — добавляет он.

ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ ФИЛОСОФИЯ

Девелопер должен понимать, что современный жилой комплекс — это не просто стоящие рядом дома и несколько детских площадок во дворе, поясняет господин Заседателев. «Внутри нового квартала необходимо создавать полноценный маленький мир, благополучие и спокойствие которого люди будут ценить и активно поддерживать. Только тогда можно говорить о действительно комфортной среде», — говорит он.

Среди базовых принципов философии «Живи» можно выделить комфортную плотность застройки и ограниченную этажность, европейские нормы градостроительства и оригинальные архитектурные решения, улучшенное благоустройство и большую площадь озеленения (более 40% от общей территории), безопасную среду для всех групп жителей, закрытые от машин дворы, большое количество парковок для жильцов за внешней границей кварталов, детские и спортивные площадки, систему пешеходных и велодорожек, продуманную планировку, отделки и мебелировки, большие окна, а также постоянную коммуникацию с жильцами и жителями заселенных кварталов.

«Изначально задача по формированию комфортной среды лежит на плечах строительной компании. И мы говорим не

только о внутренней инфраструктуре, но и о социальных учреждениях в шаговой доступности», — отмечает Денис Заседателев. Также, по его словам, недостаточно насытить жилой квартал инфраструктурой — надо сделать так, чтобы жители ею пользовались. «Если проложили велодорожки — открываем пункт проката велосипедов и роликов, устанавливаем велопарковки. Благоустраиваем площадки во дворе для взрослой аудитории — организуем вместе с управляющей компанией мероприятия на свежем воздухе для женщин, мужчин, семей. Закупаем саженцы деревьев — зовем жителей на экосубботники. И люди очень живо откликаются на наши предложения», — добавляет господин Заседателев.

СОЗИДАТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Основу философии «Живи» составляют европейские градостроительные традиции, а также личное стремление компании привнести в строительство новый созидательный подход. «Это стало генеральной линией для всех процессов в нашей компании: от выбора участка под строительство, проектирования до набора персонала и характера общения с клиентом. Плюс внимательное наблюдение за рынком и поведением покупателей, которое позволяет выявить только-только зарождающиеся тренды и заблаговременно учесть их при разработке продукта», — говорит господин Заседателев.

По его словам, компания сделала ставку на создание в проектах комфортной среды проживания — всех необходимых условий для того, чтобы жители минимум времени тратили на решение бытовых вопросов и имели максимум возможностей для гармоничной жизни, воспитания детей, досуга, занятий спортом. «Нам важно, как люди будут жить после заселения, удобна ли для них логистика передвижения по кварталу, достаточно ли мест для спокойного и активного отдыха, хватает ли инфраструктуры, устраивает ли сервис управляющей компании», — добавляет эксперт.

Сегодня с уверенностью можно сказать, что такой подход доказал свою эффективность, отмечает Денис Заседателев. «Ленстройтрест» проектирует и строит по стандартам, превышающим сегодняшние требования рынка, отмечает он. «Мы действительно создаем то, что востребовано покупателем. Наши жилые кварталы узнаваемы, спрос на подобное предложение растет», — добавляет генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест».

Так, в соответствии с принятой идеологией ГК «Ленстройтрест» уже завершила строительство жилого ансамбля

«Нью-Тон» в Красногвардейском районе Петербурга. Другие проекты находятся в данный момент в процессе реализации: голландский квартал «Янила» в микрорайоне Янино Всеволожского района Ленобласти, финский городок «Юттери» в Колпинском районе Петербурга и шведский квартал «IQ Гатчина» в Гатчине. При этом первые очереди жилых комплексов уже давно сданы и заселены, в настоящее время продолжается строительство следующих домов. «Проекты в Янино и в Гатчине выполнены приблизительно на треть, „Юттери“ находится на середине своего развития. Помимо жилья, мы также возводим социальные объекты на территории наших кварталов — школы, детские сады, пожарные депо, обеспечивая тем самым полноценную инфраструктуру для жителей», — убежден Денис Заседателев.

ПРИВЛЕКАТЕЛЬНЫЙ КВАДРАТНЫЙ МЕТР

Безусловно, применение новых подходов и улучшение качества продукта не могли не отразиться на экономике проекта. Но у компании есть ресурсы, позволяющие предложить покупателям привлекательную стоимость квадратного метра, подчеркивает господин Заседателев. «Например, каждый наш проект реализуется в формате комплексной застройки. А это значит, что за счет больших объемов, отработанных строительных технологий и управленческих решений, которые успешно масштабируются из очереди в очередь, мы контролируем себестоимость строительства», — говорит он.

При этом, по словам Дениса Заседателева, из-за высокой конкуренции на рынке покупатель обращает все больше внимания на качество проекта в целом, поэтому девелоперы предпочитают строить комфортное жилье с улучшенными характеристиками по достаточно доступным ценам. «Например, сегодня средняя стоимость „квадрата“ в голландском квартале „Янила“ составляет 80 тыс. рублей, в финском городке „Юттери“ — 88 тыс. рублей, в шведском квартале „IQ Гатчина“ — 82 тыс. рублей», — уточняет генеральный директор операционного бизнеса ГК «Ленстройтрест».

Кроме того, экономику проекта застройщику позволяют оптимизировать внедрение BIM-технологий при проектировании и строительстве объектов, применение новых строительных материалов, усовершенствование тендерных процедур, логистических цепочек, разработка собственных стандартов по зонированию и благоустройству внутренней территории, отделке мест общего пользования. ■