

ЭКОСИСТЕМА ДЛЯ ЖИЗНИ

Современные города уже невозможно представить без цифровых технологий. Они упрощают нашу жизнь во всём — и строительная сфера не исключение. Директор по развитию одной из липецких строительных компаний и сооснователь проекта экосистемы для застройщиков Пётр Стёпин рассказывает «ЛИЦАМ», как за несколько лет локальному стартапу удалось выйти на федеральный уровень, какие тенденции на рынке недвижимости можно считать ключевыми и почему Липецк — лучший город для развития.

Несколько лет назад Пётр и его коллеги задумались: как сделать продажу и покупку недвижимости проще, быстрее и удобнее для всех? И нашли решение.

ПО ПРИНЦИПУ ОДНОГО ОКНА

— Расскажите, как появилась идея создания цифровой экосистемы для застройщиков?

— Всё началось с «борьбы» с «Авито». В 2019 году мы поняли, что рынок недвижимости перегружен разрозненной информацией, фейковыми объявлениями и отсутствием достоверных данных. Хотелось создать агрегатор, который бы собирал актуальную информацию по новостройкам Липецка, чтобы покупатели могли легко сравнивать объекты. Но столкнулись с проблемой: застройщики неохотно делились данными, а поддержка проекта требовала огромных ресурсов — штата сотрудников, IT-разработок, постоянных вложений. Тогда мы с сооснователем Павлом Тучковым придумали другой подход.

— В чём суть вашего решения?

— Условно говоря, застройщик — это «завод-производитель» квартир, и у него есть самая точная информация, из первых уст. Но чтобы он сам захотел заполнять агрегатор, система должна приносить ему пользу. Мы разработали цифровую платформу, где застройщик ведёт учёт: «шахматку» (схему расположения) квартир, сроки сдачи, этапы строительства, цены. В системе работают все подразделения — от проектно-технического до отдела продаж.

— Как к этому отнеслись застройщики?

— Сначала скептически. Некоторые думали, что мы получим доступ к их коммерческой тайне. Но сегодня любые данные можно приобрести за копейки — сколько квартир продано, по каким ценам. Мы же предлагаем создать прозрачную среду, где всё честно. Если на самом деле все застройщики Липецка объединятся в такую экосистему и этим агрегатором будут пользоваться жители, мы создадим классный прецедент для всей страны.



Покупатели теперь выбирают не просто квадратные метры, а сценарии жизни. Голосуют рублём за комфорт. Недостаточно просто построить 25-этажный панельный дом, распродать квартиры и забыть про него. Нужно подумать об инфраструктуре

Доверие к платформе растёт не только на местном, но и на федеральном уровне. Один из наших клиентов, который приобрёл лицензию на два года, входит в топ-30 застройщиков в стране. С нами также работают компании из Владивостока, Севастополя и других регионов.

— А что получают риелторы и покупатели?

— Агентства недвижимости — доступ к актуальным данным от застройщиков. Клиенты видят реальные цены и свободные квартиры без «испорченного телефона».

Следующий шаг — агрегатор для покупателей. Представьте: вы заходите на сайт и видите все новостройки региона с честными ценами, условиями, сроками сдачи. Заявка идёт напрямую застройщику. Пока этот алгоритм в процессе разработки, но в перспективе все потенциальные клиенты смогут им пользоваться. В идеале должно быть ещё продолжение сервиса. Уже после приобретения квартиры — взаимодействие с управляющей компанией, чтобы можно было, к примеру, не выходя из дома, заказать установку кондиционера, замер кухни или даже выгул собаки. Наши жители уже привыкают к таким удобствам — всё в смартфоне, это нормально.

— Кто работал над проектом?

— Над платформой несколько лет трудились 12 IT-специалистов. Удивительно, но некоторые решения предлагали именно разработчики — у них инженерный склад ума. Конечно, мы с Павлом их

консультировали. Все из Липецка. Мы не привлекали программистов из других городов. У нас одна миссия на всех, одинаковое понимание решения задач. Так создалась крепкая команда людей, верящих в идею, способных писать коды по 20 часов без перерыва, потому что подходит срок сдачи проекта.

ВЫЙТИ НА НОВЫЙ УРОВЕНЬ

— В прошлом году вы стали лауреатами престижной федеральной премии Urban Awards. Что это было за событие для вас?



▲ **Иногда** на учёбу не жалко потратить и выходные. Пётр и его команда с экспертами по маркетингу и искусственному интеллекту.

— Очень масштабная премия. Проводится уже больше десяти лет. Награждаются застройщики, управляющие компании, IT-компании в сфере строительства, подтверждающие высокое качество работы и передовые стандарты сервиса. Для нас это не только возможность показать себя, но и самим научиться чему-то новому. В этом году меня в третий раз пригласили в жюри премии. Это прекрасный опыт. Есть возможность задать вопросы авторам интересных проектов.

— На какие тенденции ориентируют-ся современные застройщики?

— Покупатели теперь выбирают не просто квадратные метры, а сценарии жизни. Голосуют рублём за комфорт. Недостаточно просто построить 25-этажный панельный дом, распродать квартиры и забыть про него. Нужно подумать об инфраструктуре. Например, создавать города-спутники с детсадом, школой, фитнес-центром и многим другим. Один из наших проектов стал в России первым пилотным, который получил финансирование от банка «Дом-РФ».

— А «умный город», он какой, на ваш взгляд?

— Город — это прежде всего люди, которые создают пространство вокруг себя. Возможности для разных возрастов — детей, молодёжи,

пожилых людей, учитывая интересы всех. И, конечно, технологичные дома, начиная с «умной» колонки и заканчивая тёплым полом, продуманной системой отопления и очистки воздуха.

— У вас свой подкаст. Как он появился?

— Главная задумка — снимать интересные интервью с предпринимателями. Больше рассчитан на молодых людей, которые хотели бы попробовать себя в бизнесе, получить советы. Мои гости делятся опытом в разных сферах, не обязательно в строительстве. В рабочих поездках встречаются интересные эксперты за пределами региона. Предлагаю им пообщаться за камерой. И получаются откровенные беседы, открытые, честные. Каждый предприниматель уникален, но всех объединяет неспокойный характер, пылливый

ум, желание двигаться дальше и дальше. Много историй, когда люди делали бизнес с нуля, не имея никакой поддержки, и становились владельцами крупных компаний.

ИЗ МАГАДАНА В ЛИПЕЦК

— Интересно, с чего началась ваша личная история в сфере недвижимости?

— Это было ещё в Магадане, где я родился и жил до переезда в Липецк. В 27 лет возглавил там филиал ипотечного банка. Потом мы с семьёй

обосновались в Липецке. Я занимался консалтингом, сотрудничал со строительными компаниями, банками. Всё это оказалось невероятно интересным. Так эта отрасль меня и захватила.

— А с чем был связан выбор именно Липецка?

— Здесь жили мои бабушка и дед. Они получили жильё и переехали из Магадана ещё в середине 80-х. Влюбился в молодой, красивый город по изображениям на открытках. А я каждое лето сюда ездил к ним на каникулы.

— Вы много времени проводите в командировках по стране. Есть с чем сравнивать. Как Липецк выглядит на фоне других городов?

— Зелёный, спокойный, семейный город. Красивый и чистый.

//

Мы не привлекали программистов из других городов — все из Липецка. У нас одна миссия на всех, одинаковое понимание решения задач. Так создалась крепкая команда людей, верящих в идею, способных писать коды по 20 часов без перерыва, потому что подходит срок сдачи проекта

К нам часто приезжают гости по работе. Устраиваю для них экскурсию и сам заново открываю его для себя, смотрю другими глазами. Здесь развита промышленность, и в связи с этим большие перспективы у бизнес-туризма. И не только. Внутренний туризм не отстаёт. В Липецкой области много замечательных мест, проходят интересные фестивали. Туристический потенциал предполагает создание инфраструктуры. Сейчас в Липецке строится четырёхзвёздочный отель с апартаментами. Настоящий город в городе, с 25-метровым бассейном, фитнес-центром. Апартаменты будут распродаваться. Управлением комплекса займётся компания международного уровня. У липчан есть возможность инвестировать в будущее и получать проценты от аренды. Неплохая альтернатива пенсии.

Сегодня многие молодые люди стремятся уехать, ищут себя. Но я скажу так: если ты сильный, ловкий умелый и «джунгли тебя зовут» (улыбается), в Липецке может открыться много интересного для построения карьеры. Просто нужно немного упорства. Можно всю жизнь провести в поисках лучшего места, а оно оказывается дома. Счастье всегда в моменте, здесь и сейчас.

— А когда вы были ребёнком, кем себя видели?

— Недавно вспоминал свою школьную историю. После седьмого класса собирался поступать в самый престижный лицей в Магадане. Успешно сдал экзамены, а потом предстояло собеседование. У нас дома была видеокамера, и я привёл брата снять этот важный момент в моей жизни. Когда просил на это разрешения у членов комиссии, они были в шоке от моей смелости. Поинтересовались, кем я хочу быть. И я ответил — продюсером. Наверное, сейчас я на своём месте, как и мечтал.

Текст **Ольга ЖУРАВЛЁВА**
Фото **Екатерина СТЕПАНОВА**

Город —
это прежде
всего люди,
которые
создают
пространство
вокруг себя.
Возможности
для разных
возрастов,
учитывая
интересы всех.
И, конечно,
технологичные
дома, начиная
с «умной» колонки
и заканчивая тёплым
полом, продуманной
системой отопления
и очистки воздуха

