

ГОЛОС

# Продукт. Вызовы на новом рынке

**Сергей Смирнов**

Руководитель проекта «Голос.Заря»

**2025**

Екатеринбург

## Бизнес-модель компании

«Группа Голос» обеспечивает полный жизненный цикл возводимых объектов: от проектирования и строительства до эксплуатации жилых комплексов.



# Ключевые показатели

В отрасли более

**30 лет**

Портфель недвижимости

**> 1 млн м<sup>2</sup>**

Рейтинг работодателей РФ hh.ru

**ТОП-200**

В России по потребительским качествам ЖК (ЕРЗ.РФ)

**№3**

Жилые комплексы – победители премии

**ТОП ЖК**

Лучшая УК многоквартирными домами

**URBAN**

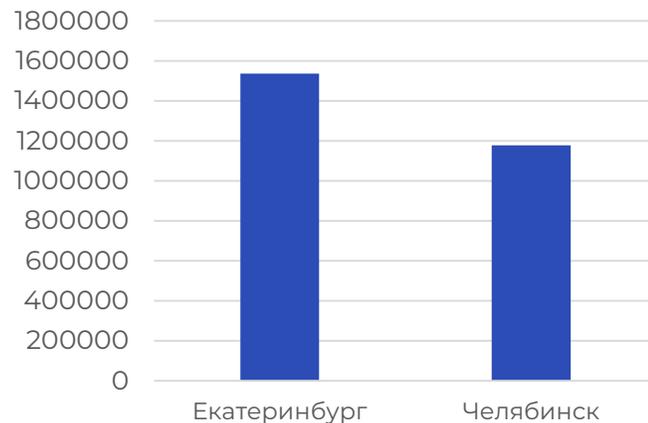
# Сравнение с домашним регионом

## Выход на высококонкурентный рынок

	Кол-во Застройщиков (бренд)				Кол-во объектов				Площадь объектов, тыс. м2			
	янв.24	янв.25	прирост		янв.24	янв.25	прирост		янв.24	янв.25	прирост	
Екатеринбург	96	107	+11	+11%	275	366	+91	+33%	3 793	4 725	+932	+25%
Челябинск	46	41	-5	-11%	55	54	-1	-2%	669	752	+83	+12%

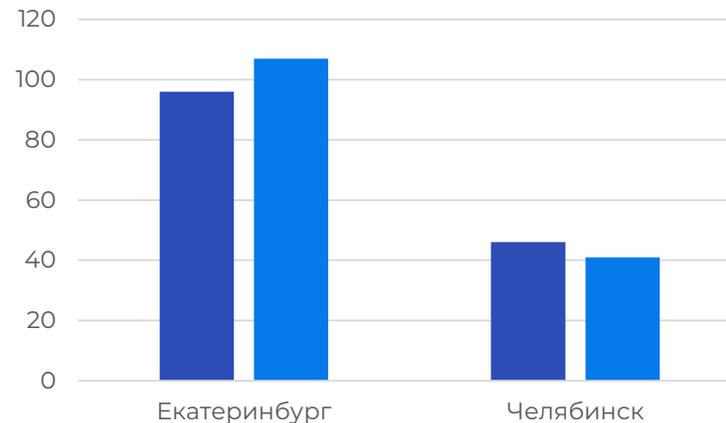
по данным сайта  
ЕРЗ.РФ

### Население



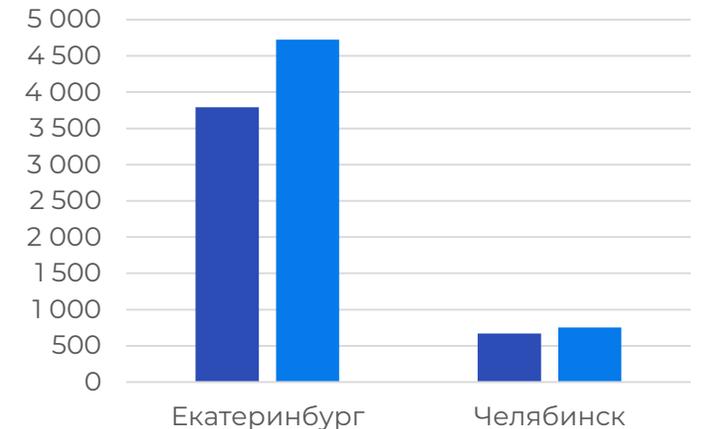
■ янв.24

### Количество застройщиков



■ янв.24 ■ янв.25

### Площадь строящихся объектов



■ янв.24 ■ янв.25

# Выход в новый регион

## Работа с чистого листа

**EP3 - АНАЛИТИКА** Аналитический обзор – Челябинская область январь 2025

### 7. ТОП застройщиков Челябинской области по объемам строительства

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	Трест Магнитострой	21	14,6%	5 521	21,9%	288 483	22,0%
2	АПРИ Флай Плэнинг	25	17,4%	2 595	10,3%	142 164	10,8%
3	ГК ИКАР	11	7,6%	2 548	10,1%	139 217	10,6%
4	Группа Голос	6	4,2%	1 240	4,9%	81 856	6,2%
5	ГК НИКС	7	4,9%	1 333	5,3%	71 428	5,4%
	...						

**EP3 - АНАЛИТИКА** Аналитический обзор – Свердловская область январь 2025

### 7. ТОП застройщиков Свердловской области по объемам строительства

№	Застройщик	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
		ед.	%	ед.	%	м <sup>2</sup>	%
1	ТЕН Девелопмент	26	5,9%	9 854	9,2%	394 456	7,7%
2	Группа Эталон	20	4,5%	6 002	5,6%	291 864	5,7%
3	ГК КОРТРОС	12	2,7%	4 834	4,5%	212 518	4,2%
4	Атлас Девелопмент	6	1,4%	4 041	3,8%	203 869	4,0%
5	Брусника	10	2,3%	3 237	3,0%	199 363	3,9%
	...						
47	Группа Голос	1	0,2%	472	0,4%	25 259	0,5%
	...						

### ТОП застройщиков РФ

Найти застройщика  Все застройщики v2021 v2024 По потребительским качествам ЖК 01.04.2025 Рейтинг EP3 ★★★★★

Место в РФ	±	Застройщик, регион	Средняя оценка EP3	ЖК/ПТ, оценка EP3 подтверждена застройщиком	Регионы продаж	Побед в конкурсе ТОП ЖК	Рейтинг EP3	Строится, м <sup>2</sup>
1	0	Брусника, Свердловская область	76.37	31 из 35 ЖК	9	28 17 4	★	1 444 721
2	0	УГМК-Застройщик, Свердловская область	74.77	3 из 3 ЖК	1	7 1 3	★	95 921
3	0	Группа Голос, Челябинская область	63.99	7 из 7 ЖК	2	6 4 4	★	107 115
4	0	ГК ГРАНДОСТРОЙ, Иркутская область	62.98	3 из 3 ЖК	1	3 1 1	★	32 231
5	0	Железно, Кировская область	61.64	13 из 13 ЖК	5	17 5 3	★	361 916

# Проект ЖК «Голос Заря»

**3 очереди строительства**  
комфорт-класса

**12 секций**

**135 000 м<sup>2</sup>**  
общая площадь квартир

**5600 м<sup>2</sup>**  
коммерческие площади

**730 мест**  
подземный паркинг

**монолитно-каркасный**  
тип строительства

**4 квартал 2027 г.**  
сдача первой очереди

**2029 г.**  
окончание строительства



# Продукт

## Соответствие потребностям рынка

Модель Кано  
(эмоциональная реакция)

Характеристика	Проект
Категория реакции - Привлекательная	
Красивый вид из окон	
Особенный архитектурный стиль	+
Просторная входная группа	+
Современный быстрый лифт	+
Панорамные окна	
Наличие индивидуального отопления	
Наличие подземного паркинга	+
Наличие охраны, шлагбаума	+
Развитая система видеонаблюдения и контроля	+
Наличие велосипедных дорожек и мест хранения	+
Благоустроенные зоны для отдыха и барбекю	+
Перспектива роста стоимости недвижимости в этом районе	+
Отсутствие строящихся объектов рядом	
Близость к природным объектам (река, море, лес)	
Экологическая обстановка в районе	+
Управляющая компания от застройщика	+
<b>Всего:</b>	<b>11 из 16</b>



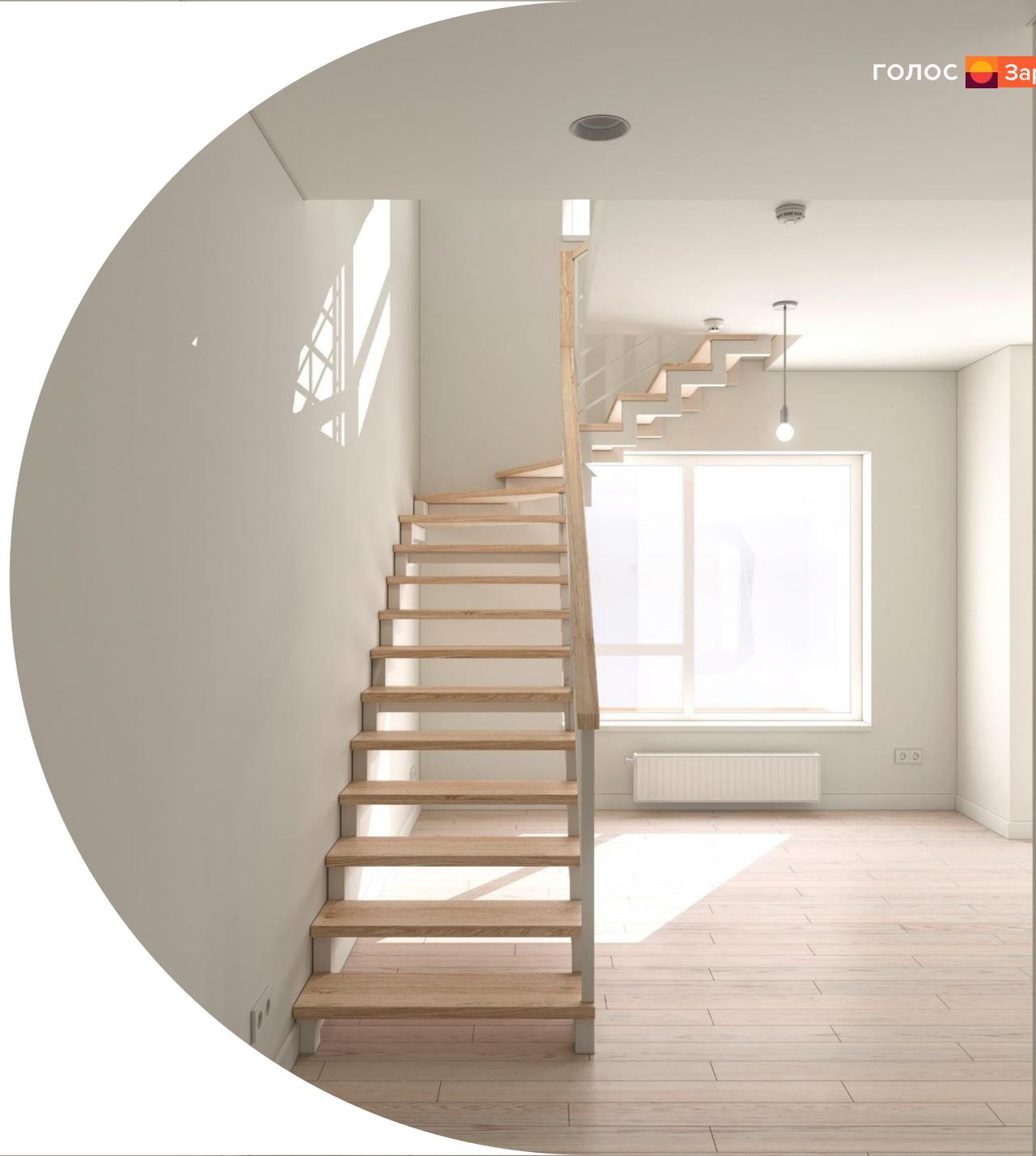
# Продукт

## Соответствие потребностям рынка

Модель Кано  
(эмоциональная реакция)

Характеристика	Проект
Категория реакции - Обязательная	
Готовая планировка квартиры	+
Наличие балкона, террасы	+
Наличие детских и спортивных площадок	+
Наличие рядом объектов образования	+
Наличие рядом парковых и прогулочных зон	+
Наличие парковочных мест во дворе	+
Доступность ключевых сервисов (магазин, аптека, салон и т.д.)	+
Отсутствие неблагоприятного соседства	+
<b>Всего:</b>	<b>8 из 8</b>

по данным исследования KOROL MEDIA и EP3.РФ



# Продукт

## Соответствие потребностям рынка

Модель Кано  
(эмоциональная реакция)

Характеристика	Проект
Категория реакции - Безразличная	
Встроенная мебель и техника	
Наличие системы "Умный дом"	+
Наличие консьерж-сервиса	
Инфраструктура для проживания с домашними животными	
Наличие фитнес-центра или бассейна в комплексе	
Наличие коворкингов и бизнес-зон в комплексе	+
Наличие искусственного водного объекта во дворе	
<b>Всего:</b>	<b>2 из 7</b>

по данным исследования KOROL MEDIA и EP3.РФ



# Сервис

Управляющая компания –  
конкурентное преимущество

## Эксплуатация:

- единый центр мониторинга;
- добрососедский клуб;
- повышенная периодичность уборки
- обслуживание инженерных систем;
- непрерывный контроль ресурсов;
- система контроля доступа;
- видеонаблюдение;
- текущий ремонт;
- озеленение;
- единый контакт-центр 24/7;
- управляющие домами;
- инженерная служба;
- офис УК в доме;
- мобильное приложение;
- клубная программа «Соседи».

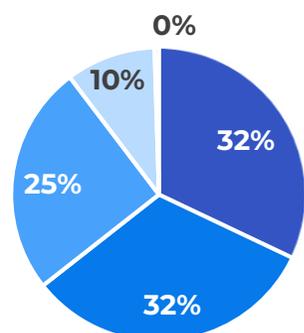


# Ассортимент рынка

Соответствие продукта запросам покупателей

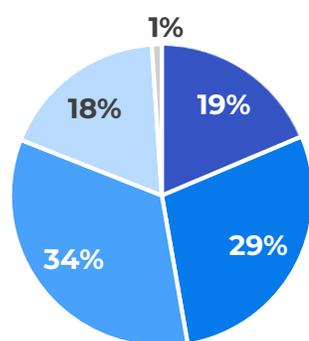
## Сделки Екатеринбург

Квартирография, шт



■ Ст ■ 1к ■ 2к ■ 3к ■ 4+к

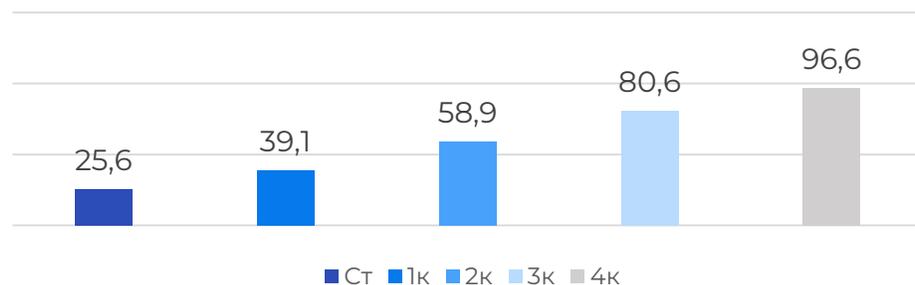
Квартирография, м2



■ Ст ■ 1к ■ 2к ■ 3к ■ 4+к

по данным Объектив за 1 год

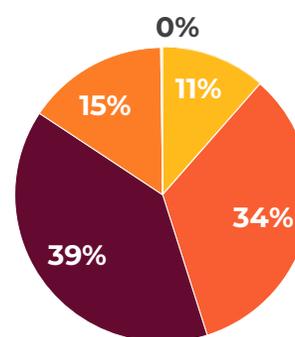
Средняя площадь, м2



■ Ст ■ 1к ■ 2к ■ 3к ■ 4к

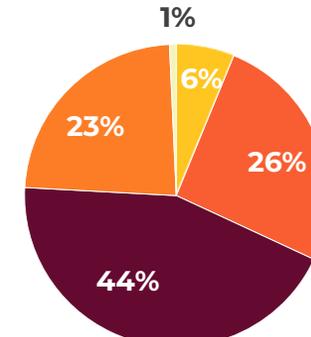
## ЖК «Голос Заря»

Квартирография, шт



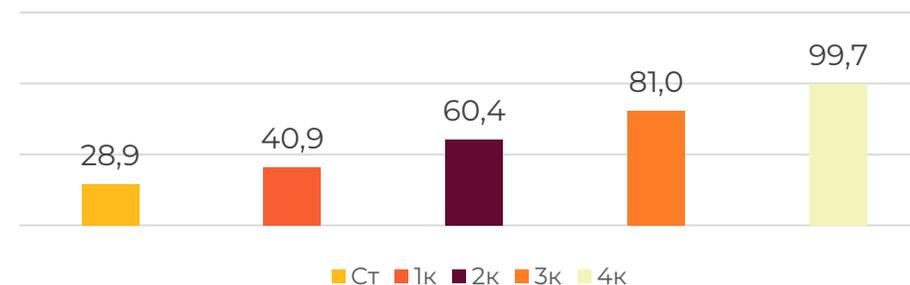
■ Ст ■ 1к ■ 2к ■ 3к ■ 4+к

Квартирография, м2



■ Ст ■ 1к ■ 2к ■ 3к ■ 4+к

Средняя площадь, м2



■ Ст ■ 1к ■ 2к ■ 3к ■ 4к

**Ожидание от рынка: увеличение доли тех, кто хочет улучшить текущие условия**



# ВЫЗОВЫ,

которые влияют на продуктовую составляющую проекта



## Выход в новый регион

- Высококонкурентная локация и работа с чистого листа
- Иные потребности рынка
- Усложнение бизнес-процессов



## Изменения рынка

- Ограничения по льготной ипотеке
- Падение темпов продаж
- Изменение поведения потребителей
- Рост потребительских ожиданий от продукта



## Финансовая конъюнктура

- Инфляция
- Увеличение налоговой нагрузки
- Усложнение получения финансирования
- Рост себестоимости
- Снижение маржинальности

# Разработка продукта

## Основные принципы подхода к разработке продукта



- Разработка методологии работы с продуктом и стандартизация технических решений с возможностью локальной адаптации
- Унификация успешных решений с уровня одного проекта до уровня портфеля проектов;
- Продуктово-сервисная концепция, как единый документ с описанием продуктовых качеств и планируемого сервиса, действующий на всем жизненном цикле проекта
- NPS, как инструмент замера удовлетворённости сервисом и продуктом клиента на разных этапах взаимодействия (договор, приемка, 1 и 5 лет эксплуатации)
- Управление качеством продукта через измерение его востребованности по результатам эксплуатации. Гарантийная и постгарантийная работа, а также доработка проекта по обратной связи от жильцов и УК

### Единообразие решений

### Сокращение сроков бизнес-процессов

### Прогнозируемое качество и себестоимость

### Гарантия реализации задуманного

### Долгосрочные отношения с потребителем

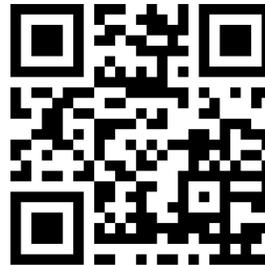


## Контакты

**Сергей Смирнов**

Руководитель проекта «Голос Заря»

**[s.smirnov@golos.click](mailto:s.smirnov@golos.click)**



**«Группа Голос»**

[golos.click](http://golos.click)



**ЖК «Голос Заря»**

[голос-заря.рф](http://голос-заря.рф)