

Стройка на распутье

Глава Группы ЦДС рассказал, ждут ли нас очереди за квартирами

Генеральный директор Группы ЦДС Михаил Медведев рассказал о том, как будет развиваться компания после изменения законодательства о долевом строительстве.



Фото: Роман Киташов/РБК Петербург

В текущем году рынок жилой недвижимости и строительства ожидают кардинальные перемены — с 1 июля вступают в силу поправки в законодательство о долевом строительстве. Перспективы рынка в результате этих перемен до сих пор туманны: неясно, сохранится ли «долевка» в той или иной форме, либо девелоперы смогут продавать только готовое жилье. Реакция покупателей на грядущие потрясения тоже пока малопредсказуема.

Генеральный директор Группы ЦДС Михаил Медведев обозначил несколько возможных векторов развития событий, а также рассказал, с каким багажом компания подошла к переломному моменту.

— Главная тема сегодняшнего дня — изменения в законодательстве о долевом строительстве, которые вступают в силу меньше чем через полгода. Каким образом они отразятся на экономике строительства и, в частности, на деятельности вашей компании?

— Никто не знает этого точно. Возможны два вектора. Первый — полный отказ от продажи квартир в строящихся домах. Второй — сохранение возможности продаж на стадии строительства, но через банки, с использованием эскроу-счетов. То есть компаниям придется привлекать финансирование у банка, а деньги от дольщиков будут аккумулироваться на специальных счетах и перечисляться застройщику только после окончания строительства. При этом будут действовать две ставки финансирования: одна для той суммы, которая окажется обеспечена счетами дольщиков, вторая — для оставшейся части стоимости проекта.

Мы активно готовимся к переменам. В то же время у нас есть большой задел проектов общей площадью порядка 1,5 млн м², по которым уже получены разрешения на строительство и заключены первые договоры долевого участия. Это даст нам время адаптироваться к новым особенностям законодательства, не прерывая производственный процесс.

— Что будет в текущем году с ценами на жилую недвижимость, учитывая, что в продажу будут выходить проекты, начатые еще по старым правилам?

— Падать цены не будут точно. Многие застройщики работают на пределе себестоимости, и снижать цены некуда. Возможность сегодня купить недвижимость дешевле, чем в недалеком будущем, может привести к увеличению спроса и росту цен. С другой стороны, доходы населения, скорее, падают. Базовый прогноз — мягкий рост в пределах 10%.

Хотя возможен и другой вариант. Рынок жилья достаточно психологический, настроенческий. Поэтому спрос может быть лавинообразным. Например, в 2007 году в отдел продаж стояли очереди, и мы каждый день пересматривали цены, а иногда и по два раза в день.

— Как предстоящие перемены отражаются на рынке земельных участков?

— Сейчас девелоперов интересуют только те объекты, по которым можно получить разрешение на строительство до 1 июля. А это единичные истории.

В основном предлагается земля, на которой можно строить, но только после длительных согласований.

— Каковы планы вашей компании на текущий год?

— Сначала несколько слов об итогах предыдущего. В 2017 году мы ввели в эксплуатацию 14 домов в семи жилых комплексах общей площадью более 580 тысяч м² (это 333 м² жилых площадей). Мы представили обновленный бренд компании, провели масштабную автоматизацию бизнес-процессов. И мы полностью обновили концепцию наших жилых комплексов, включая объемно-планировочные решения, инженерные системы, отделку квартир, организацию дворового пространства, мест общего пользования.

Первый проект, который мы реализуем полностью по-новому, стартует в Девяткино в конце марта. В нем, в частности, предусмотрены закрытые дворы без машин, безопасность в которых будет обеспечена видеонаблюдением. Сейчас мы проводим конкурс на разработку концепции дворовой территории. В комплексе представлены 20 видов планировочных решений, для каждого из которых подготовлены проекты расстановки мебели и зонирования пространства. Мы не раздуваем метражи, но учитываем все функциональные зоны: места для хранения, «грязные» зоны, приватные зоны. Входные группы спроектированы на уровне земли для удобства жителей — и маломобильных, и, например, велосипедистов. Все парадные сквозные, чтобы погрузка-разгрузка осуществлялась со стороны улиц, коммерческие помещения на первом этаже также выходят фасадами наружу.

— Какие еще проекты и в какие сроки вы планируете запустить?

— В мае — новый жилой комплекс рядом с метро «Елизаровская», на улице Невзоровой, жилой площадью 82 тыс. м². Тогда же — комплекс комфорт-класса на Пискаревском проспекте, рядом с Полюстровским парком, там будет 78 тыс. м². В июне планируется выход масштабного проекта комфорт-класса (240 тыс. м²) на Белоостровской улице между метро «Черная речка» и «Лесная». Ориентировочно в начале августа стартует современный жилой квартал в Кудрово жилой площадью 165 тыс. м².

— То есть в текущем году вы сосредоточитесь на проектах, реализуемых по старым правилам?

— Да. Кроме того, этот год будет посвящен продолжению автоматизации, контролю внутренней себестоимости. Будем дальше улучшать свои бизнес-процессы.

— Какие задачи ставите перед собой в этом направлении? Можете назвать конкретные целевые показатели?

— Основная задача — полностью завершить автоматизацию в этом году. С осени прошлого года все проекты мы создаем в системе BIM-проектирования. Те 20 видов планировок, о которых я упоминал раньше, BIM позволяет сформировать за полчаса. Далее проект поступает в систему Ахарта, которая контролирует производственный процесс. В ней объемы разбиваются по стоимости — материалов, зарплаты рабочих и т. д. — и по срокам. Она позволяет отслеживать каждый куб бетона в режиме онлайн.

Помимо этого, большая работа идет над оптимизацией конструктива, материалов. Новые материалы появляются, несмотря на консервативность отрасли.

Целевые показатели, конечно, есть, но они предназначены для внутреннего пользования и могут колебаться в процессе. Приведу один пример. Сотрудник компании изобрел и запатентовал прибор, который в два раза ускоряет работу геодезистов. Он позволяет моментально переносить все измерения сразу в рабочие программы, в том числе в BIM. Мы этот прибор опробуем и внедрим на строительных площадках. Даже если он сокращает сроки строительства всего на 1%, это дает реальный экономический эффект. В конечном итоге все подобные мероприятия приводят к оптимизации расходов.

Автор: *Мария Летюхина*.

Статья размещена на <http://spb.rbcplus.ru/news/5a79a6597a8aa90a4a8b4358>