

ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЕ ПРЕМИУМ-КЛАССА

КРИЗИС СЕРЬЕЗНО УДАРИЛ ПО КОМПАНИЯМ, ИСПОЛЬЗУЮЩИМ ИМПОРТНЫЕ СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ.

ВАЛЕРИЙ ГРИБАНОВ

Девелоперы работающие в среднем ценовом сегменте, ощутили валютный скачок в меньшей степени — при возведении жилья мидл-класса уже давно использовались отечественные материалы. Компании же, строящие премиум-класс, оказались в более сложном положении, так как здесь импортозамещение возможно не всегда.

Начальник отдела продаж ЗАО «БФА-Девелопмент Светлана Денисова подсчитала, что доля импортных материалов на российском строительном рынке невысока, она не превышает 20%.

Михаил Соколов, руководитель группы компаний МДС, полагает, что Северо-Западный регион традиционно обеспечивает себя такими основными строительными материалами, как бетон, цемент, железобетон. «Однако мы долгое время закупали за рубежом отделочные материалы, не развивая производство собственных аналогов. То же можно сказать и об инженерии. Здесь мы в ближайшее время можем столкнуться с определенными трудностями, поскольку инженерии мы полностью заместить не сможем», — рассуждает господин Соколов.

«Вряд ли возможно быстрое импортозамещение на рынке лифтового оборудования, автоматики, строительных машин. А вот импортные отделочные материалы могут быть замещены отечественными весьма оперативно. Наиболее зависимо от импортных отделочных материалов дорогое жилье. В бизнес-классе на них приходится 40–50%, в элитном сегменте — 60–65%, — говорит госпожа Денисова. — В масс-маркете чаще все же используются отечественные отделочные материалы. Похоже, что подобная тенденция будет наблюдаться и в дальнейшем. Чем дольше наши производители смогут сдерживать стоимость своей продукции, тем более конкурентной она будет становиться на рынке отделочных материалов. Будем надеяться, что наши производители смогут не только пережить сложный период, но и прочно занять свое место на российском рынке».

В ПРИОРИТЕТЕ Андрей Петров, руководитель центра элитных проектов «Петербургская недвижимость», впрочем, не уверен, что возможно полное импортозамещение в премиальном сегменте. «Использование качественных строительных материалов и оборудования в процессе возведения жилья элитного класса находится в приоритете у любого добросовестного застройщика. Несмотря на сложившуюся экономическую ситуацию, доля импортной составляющей в этом сегменте строительства остается на высоком уровне. Так, все инженерные системы и техническое оснащение домов остаются импортными, ведь именно такое оборудование в процессе эксплуатации отличается долговечностью. Например, высокоскоростные лифты, окна и системы безопасности продолжают закупаться за рубежом. Аналогичная ситуация складывается и на этапе отделочных работ.

Для современного и качественного строительства необходимо, чтобы фасады обрели тепло, а декоративная штукатурка обладала свойствами самоочистки, что позволяло бы поддерживать эстетику дома. Подобных технологий в отечественном производстве пока нет. В связи с чем, конечно, необходима модернизация и расширение ассортимента выпускаемой продукции российских производителей», — полагает он.

Лариса Инченкова, руководитель департамента элитной недвижимости «ЛСР. Недвижимость — Северо-Запад», считает, что за последние два года доля материалов, привозимых из-за рубежа, практически не изменилась. «Для возведения элитных домов, как и прежде, используются в основном отечественные строительные материалы — кирпич, бетон. За границей закупается лифтовое оборудование, а также материалы для отделки фасадов и мест общего пользования, которые сложно заменить отечественными аналогами, ведь именно отделка является одним из важнейших элементов при создании образа дома премиум-класса», — говорит она.

Лев Гниденко, генеральный директор компании «Ойкумена», полагает, что любое импортозамещение ведет к ухудшению потребительских качеств строящегося объекта. «Поскольку мы уже обещали нашим жильцам определенный уровень качества, мы будем придерживаться заданной планки. Первый корпус жилого комплекса „Граффити“ сдается в конце этого года. Какие-то комплектующие мы купили заранее, но все следующие корпуса мы будем вынуждены строить уже в новых условиях. Все, кроме кирпичей, все, что связано с оборудованием и инженерными системами, сложно заменить отечественными товарами. Поэтому мы вынуждены терять в деньгах», — говорит он.

Алексей Перлин, генеральный директор строительно-инвестиционной компании «СМУ-6», тем не менее отмечает, что экономика процесса все же заставляет задумываться даже девелоперов, строящих премиальное жилье, об оптимизации затрат. «Так, при строительстве клубного дома „Юннаты“ в Москве мы заменили приточные и вытяжные установки VTS польского производителя на установки отечественного производства — „Корф“. Вытяжную вентиляцию технических помещений вместо швейцарских канальных вентиляторов Ostberg также будут обеспечивать системы „Корф“. Стальные панельные радиаторы отопления Korado (Чехия) заменят Prado российского производства. Взамен термостатических клапанов с термоголовками Danfoss (Дания) за ручную регулировку теплоотдачи радиатора теперь будет отвечать все та же российская система Prado. Поквартирные приборы учета тепла Sonometer (Danfoss) заменят теплосчетчики „Карат“ (Россия). В ЖК бизнес-класса „Панорама Сколково“, который возводится в Одинцовском районе, тоже произошла частичная замена импортного оборудо-

вания на отечественное. Так, вместо тепловой завесы Frisco (Польша) на въезде в подземном паркинге будут установлены завесы „Тепломаш“ (Россия). Краны шаровые, фильтры, воздухоотводчики Danfoss заменит продукция Бологоевского арматурного завода БАЗ и запорная арматура Prado. Поквартирные приборы учета тепла Sonometer — теплосчетчики MAPC (Россия)», — рассказывает господин Перлин.

ПОВСЕМИСТНОЕ СНИЖЕНИЕ Следует отметить, что в других сегментах недвижимости также идет снижение доли импорта. По информации департамента строительства ГК «Экоофис», который занимается реконструкцией офисных и производственных зданий, с момента начала кризиса доля строительных материалов, произведенных вне РФ, снизилась на 10%. В ближайший год, по прогнозам специалистов, она уменьшится еще на 10–15%. Однако полностью заместить зарубежную продукцию в среднесрочной перспективе все же не удастся, считают в компании. По данным департамента строительства ГК «Экоофис», до наступления кризиса до 80% отделочных, электротехнических материалов, а также сантехнического оборудования, которые использовали строители, было импортным или произведенным из импортного материала. Таким образом, при резком повышении стоимости зарубежной продукции курс на импортозамещение стал для девелоперов и строителей не просто лозунгом, а насущной необходимостью. «Например, стоимость оборудования и материалов немецкой фирмы Rehau по сравнению с трубами российского производства (на импортном сырье) фирм FD-Plast и „Политек ПТК“ оказалась выше примерно в восемь раз», — говорят в «Экоофисе».

На сегодняшний день доля используемых импортных отделочных материалов снизилась с 50 до 40%, электротехнических материалов — с 70 до 60%, сантехнического оборудования и оборудования для водоснабжения — с 80 до 70%. И если не случится никаких серьезных экономических потрясений, то отечественная продукция потеснит иностранную по каждой категории еще примерно на 10–15%.

Впрочем, говорить о полном импортозамещении в этой области рано. «Ключевой вопрос — качество, — поясняет Андрей Ковалев, владелец ГК «Экоофис». — К сожалению, далеко не все отечественные производители могут выпускать материалы достойного уровня. А поскольку мы как управляющая компания должны обеспечить своим арендаторам качественные помещения, то идти на поводу у цены не всегда возможно. Кроме того, предоставляя услуги по отделке и реконструкции для сторонних организаций, мы также не можем рисковать своей репутацией. Так, зависимость российского рынка от импорта полипропилена очень большая. И быстро эту проблему не решить. Как минимум на это потребуется лет пять. Тем не

менее расширение применения товаров российских производителей постепенно происходит. Наш департамент строительства постоянно ищет новых поставщиков, тестирует предлагаемые материалы. И надеемся в целом снизить долю использования импортной продукции до 30–35%. Однако при выборе между ценой и качеством всегда нужно выбирать качество. Особенно в такой сложной и ответственной отрасли, как строительство».

ДЕЛО НЕ БЫСТРОЕ Дмитрий Баранов, ведущий эксперт УК «Финам Менеджмент», считает, что рассчитывать, что импортозамещение в экономике произойдет буквально через год после принятия решения об этом, было бы наивно: «Даже если есть какие-то готовые отечественные товары, то они должны пройти все необходимые процедуры сертификации и лицензирования, серию испытаний и прочее, ведь потребители должны убедиться, что они подойдут наилучшим образом для них, смогут целиком и полностью заменить иностранную продукцию. И на это требуются время и ресурсы, причем не только финансовые. Не исключено, что по каким-то отдельным позициям импортозамещение и могло произойти, возможно, по отдельным видам строительных материалов, но по оборудованию, машинам и механизмам этот процесс только начался, и сделать еще предстоит очень многое».

Он полагает, что на замену сложного иностранного оборудования на отечественные аналоги уйдет несколько лет, причем все это потребует много сил, времени и средств. «Однако есть и еще одно обстоятельство, которое может увеличить сроки решения данного вопроса. Дело в том, что вопрос импортозамещения строительного оборудования не является критически важным для национальной безопасности. Основные виды строительных машин и механизмов производятся в стране, и при необходимости объекты, нужные государству, могут быть построены с помощью техники российского производства. Элитное жилье сюда никак не относится, а значит, те компании, которые строят его, могут по-прежнему использовать иностранные машины и оборудование, им никто не запретит его использовать, покупать, брать в лизинг. То есть от тех компаний, которые используют такое оборудование, вряд ли стоит ожидать значительного заказа на отечественные аналоги, а без этого промышленность не будет вкладывать в процесс импортозамещения большие ресурсы. Да, в рамках развития модельного ряда и расширения ассортимента продукции российские производители оборудования могут начать создавать различные конструкторские заделы, выпускать опытные образцы, но массовое производство начнется только тогда, когда на эти машины и механизмы сформируется твердый заказ. Когда это произойдет и произойдет ли вообще, пока непонятно», — резюмирует господин Баранов. ■