25 → Беслан Берсиров, заместитель генерального директора АО «Строительный трест», комментирует: «Сценарий развития строительного рынка выглядит пессимистично. На фоне изменений, которые вступили в силу 1 июля, застройщики уже спешат открывать счета в уполномоченных банках для каждого разрешения на строительство. На эти цели законодатели отвели всего два месяца — до 1 сентября 2018 года. До конца года рынок может покинуть несколько десятков добросовестных компаний. В нынешних условиях они могут оставить за собой проблемные стройки и покупателей, которые так и не получат свои квартиры. А это лишь увеличит количество так называемых „обманутых дольщиков“». На этом фоне, резюмирует строитель, доверие к строительной отрасли может быть подорвано, что, в свою очередь, приведет к падению спроса.

Эксперт уверен, что в новых условиях рынок ожидает снижение строительных объемов и сокращение спроса. Планы федеральных властей по ежегодному вводу в эксплуатацию 120 млн кв. м к 2024 году несбыточны, уверен господин Берсиров. «Такое количество объектов попросту будет некому строить и некому покупать»,— сетует он.

Он напоминает, что в свое время благодаря эффективной работе долевой схемы строительства миллионы людей смогли улучшить свои жилищные условия, сотни тысяч купили свое первое качественное жилье. «Это главный плюс долевого строительства. Для семей с относительно невысокими средними доходами покупка квартиры в строящемся доме была отличной возможностью сэкономить сотни тысяч рублей. Если бы застройщикам были доступны дешевые банковские кредиты, то мы бы уже давно продавали только готовое жилье»,— говорит господин Берсиров.

ЦЕНЫ ВЫРАСТУТ НА ТРЕТЬ Госпожа Денисова считает, что минусом для рынка станет дополнительная плата за стоимость ресурса, хотя, отмечает она, нередко звучат и оптимистичные оценки о незначительном росте. «При этом смотрят только на увеличившуюся сумму проектного кредитования, в то время как срок его существенно вырастет, потому что доступ к деньгам покупателей для погашения кредита застройщик получит только по окончании проекта. По схеме «„долевки“» банковский кредит гасился на протяжении всего срока строительства»,— рассуждает она.

Господин Гиновкер добавляет: «По нашей оценке, если для защиты дольщиков использовать серьезные компенсационные меры, то это приведет к значительному изменению цен. По моему мнению, схема, когда компания продает готовое жилье, является наиболее понятной и прозрачной. Конечно, цена будет выше, но благодаря этому понятие „обманутый дольщик“, возможно, исчезнет».

Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, полагает, что изменения в законодательстве приведут к росту цен на 30–40%. Господин Пригульный не столь пессимистичен, он считает, что рост цен составит 15–20%.

Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена», не верит в то, что цены на жилье сильно вырастут из-за отмены долевого строительства. «Цена на квадратный метр в наших домах будет расти в соответствии с увеличением затрат на стройматериалы, услуг подрядчиков. Невыгодно искусственно завышать стоимость квартир, так как никто не отменял покупательную способность населения»,— объясняет он.

Ведущий аналитик по корпоративным рейтингам «Эксперт РА» Николай Власов считает, что в отмене долевого строительства все же есть плюсы. Для общества они заключаются в большей надежности для покупателей, в уверенности в том, что средства не будут потеряны, а дома брошены в недостроенном состоянии. Также выигрывают банки, поскольку даже в случае банкротства застройщиков у них будут самые ликвидные залоги — денежные средства на эскроу-счетах, которыми они смогут возместить потери по выданным кредитам с минимальными потерями с общей стоимости.

«Но с финансовой точки зрения потенциальных минусов больше. Произойдет рост цен на фоне укрупнения рынка и увеличения финансовых расходов застройщиков. В совокупности это ляжет на плечи покупателей, что окажет давление на уровень платежеспособного спроса, который при прочих равных сократится. Сокращение строительного рынка всегда создает волну рецессионных стимулов в экономике, что несет дополнительные риски в условиях невысоких ожидаемых темпов роста ВВП России. Тем не менее в качестве вероятного плюса возможно повышение качества работ. Рентабельность застройщиков уменьшится, а требования к ним возрастут. Возможно, это приведет к тому, что ряд застройщиков переквалифицируется в строительных подрядчиков, то есть на рынке субподряда будет жесткая конкуренция, при которой выиграют те, кто делает работу более качественно за ту же сметную стоимость»,— рассуждает господин Власов.

Госпожа Яковлева указывает: «Стоит отметить, что только физические лица не смогут покупать квартиры в стройке, у юридических лиц такая возможность сохранится, что в свою очередь дает возможность девелоперам привлекать деньги в стройку не только с помощью банковских инвестиций».

Впрочем, перемены в отрасли начнут происходить все же не сразу, многие компании закупили землю с разрешениями на строительство еще по старым правилам.

Полина Яковлева говорит: «С учетом того, что у каждого крупного застройщика на настоящий момент имеется объемный земельный банк, на мой взгляд, время для приспособления к новым правилам у игроков есть — три-пять лет. За этот период девелоперы смогут проработать ситуацию 218-ФЗ и подстроиться под новые правила».

Роман Мирошников говорит: «Наша компания получила разрешения на строительство объектов, которые сможет реализовать в течение пяти лет».

Господин Власов полагает, что те компании, которые имеют правильную стратегию, смогут перестроиться и эффективно работать по новым правилам. «При этом приспособиться таким игрокам удастся достаточно быстро. Испытывать сложности будут недобросовестные компании, в перспективе они покинут рынок»,— прогнозирует аналитик. ■

ТЕХНОЛОГИИ В ПОМОЩЬ

НА РАЗВИТИЕ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ СТАЛИ ВСЕ БОЛЬШЕ ВЛИЯТЬ ТЕХНОЛОГИИ, НЕ СВЯЗАННЫЕ НАПРЯМУЮ С ПРОЕКТИРОВАНИЕМ ЗДАНИЙ, А ОТВЕЧАЮЩИЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ БИЗНЕС-ПРОЦЕССАМИ, ПРОДАЖАМИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, А ТАКЖЕ КОММУНИКАЦИИ С ПОТЕНЦИАЛЬНЫМИ ПОКУПАТЕЛЯМИ ПО РАЗЛИЧНЫМ КАНАЛАМ. КИРИЛЛ ОРЛОВ

В первую очередь, когда заходит речь о новых технологиях в строительстве, в голову приходит BIM-проектирование. Специалисты отмечают, что действительно BIM помогает серьезно экономить время и ресурсы при строительство.

Екатерина Запорожченко, коммерческий директор ГК Docklands Development, отмечает: «BIM-технологии — это не просто условный набор программ и решений, это перестройка мышления всех участников процесса строительства. Они позволяют создать информационную модель объекта и систему управления, которая будет работать на всех этапах, в том числе после ввода здания в эксплуатацию. Все технические параметры, инженерные решения, отделочные материалы и другие элементы фиксируются, между ними устанавливается связь. Изменения одних параметров проекта в режиме реального времени отражаются на других. Результаты видны всем участникам процесса онлайн. Это исключает возможность ошибок при расчетах, сокращает время согласований, позволяет сформировать единое информационное поле».

Несмотря на то, что тему очень активно обсуждают, внедрять новацию игроки рынка не торопятся. Пока это не стало обязательным, проще всего пользоваться уже проверенными методами работы. Даже при условии, что BIM в перспективе позволит сэкономить весомые суммы на каждом из этапов реализации проекта. «Мы уже активно внедряем BIM-технологии во второй очереди строительства лофт-квартала Docklands. Сейчас основная задача — освоить новые знания внутри команды и постепенно вовлечь в процесс наших партнеров. Без этого извлечь реальную пользу от применения новации не получится. Еще одна новинка, которая уже несколько лет активно внедряется застройщиками,— интерактивные макеты, виртуальная и дополненная реальность. Однозначного мнения по поводу влияния таких технологий на принятие решения о покупке пока нет. Решающим по-прежнему остается качество объекта недвижимости. Однако то, что такие технологии позволяют усилить эффект от преимуществ, особенно на ранних сроках строительства,— бесспорно»,— рассказывает госпожа Запорожченко.

Впрочем, среди экспертов есть и скептики. Евгений Богданов, основатель проектного бюро Rumpu, размышляет: «BIM-проектирование — только один кирпичик в рамках всего BIM-процесса, который включает в себя работу в 3D-технологиях заказчика, генподрядчика и всех субподрядчиков. В таком виде сегодня не реализуется ни один проект. В каких-то проектах заняты проектные организации, работающие в 3D. В других заказчики и генподрядчики уже полноценно работают в 3D-среде, но процесс пока не дошел до субподрядчиков. Однако чтобы технологии давали полноценный результат, они должны применяться всеми участниками цепочки — от заказчика до стройки. Такого в нашей стране еще нет. В связи с этим нет и особого смысла только проектировать в 3D.Должна быть сформирована полноценная среда, в рамках которой 3D-технологии будут применяться на всех этапах строительного процесса. Безусловно, 3D-проектирование несет в себе определенные плюсы, но качественного скачка только благодаря этому инструменту не произойдет».

Эдгар Карапетян, генеральный директор ООО «Стройбизнесгруппа», также скептичен: «На мой взгляд, влияние BIM-проектирования на строительный бизнес преувеличено, а вокруг возможностей самой технологии много заблуждений. Среди ее сторонников бытует мнение, что она уменьшает ошибки при проектировании и возведении объекта. Это вызывает вопросы. Иначе как объяснить сотни грамотно реализованных проектов зданий столетия назад, когда о BIM даже не шло речи. И почему проектировщики совершают элементарные ошибки, создавая объекты только в BIM? Поэтому влияние на качество оказывает скорее не технология, а квалифицированные специалисты, которые отлично проектируют в этом программном обеспечении».

УСКОРЯТЬ И ОПТИМИЗИРОВАТЬ Одна из основных задач новых технологий — упростить процесс выполнения задачи, сократить время, минимизировать риски и повысить эффективность. «Поэтому и в сфере строительства ориентироваться только на одни BIM-технологии сегодня уже недостаточно. Постоянно требуются новые технологии, позволяющие принять верное управленческое решение и сформировать образ будущего проекта. Думаю, что сейчас огромный потенциал за решениями, построенными на принципах машинного обучения и когнитивных тех-