

«СТРОИТЕЛИ ОКАЖУТСЯ ПЕРЕД ВЫБОРОМ: БЫТЬ ЭФФЕКТИВНЫМИ ИЛИ УМЕРЕТЬ»

К 2035 ГОДУ ТРАДИЦИОННЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ НЕ БУДЕТ, УВЕРЕН **ДЕМИД КОСТЕРЕВ**, УПРАВЛЯЮЩИЙ ПАРТНЕР MODULBAU. КАК ИЗМЕНИТСЯ СТРОИТЕЛЬНАЯ ОТРАСЛЬ, ПОЧЕМУ ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТЬ ТРУДА В НЕЙ НИЗКАЯ, КАК РЕШИТЬ ПРОБЛЕМУ ДЕФИЦИТУ КАДРОВ, ОН РАССКАЗАЛ В БЕСЕДЕ С КОРРЕСПОНДЕНТОМ **BUSINESS GUIDE** ПОЛИНОЙ МАКАРОВОЙ.

BUSINESS GUIDE: Мнения экспертов о том, как оценивать текущую ситуацию в строительстве, сильно разнятся. Какой ее видите вы? Что может стать драйвером роста отрасли?

ДЕМИД КОСТЕРЕВ: Я часто говорю, что стройка — это одна из самых консервативных отраслей. Особенно в том, что касается производительности труда. Если за последние 65 лет в сельском хозяйстве, розничной торговле и промышленности она выросла, где-то даже на 1000%, то в строительстве, даже по самым оптимистичным оценкам, — не более чем на пару процентов. Эта разница показывает как текущий — не очень высокий — уровень развития отрасли, так и ее большой потенциал. Понимая это, ряд крупнейших девелоперов задумались о таком показателе, как скорость строительства. К примеру, недавно компания «Самолет» заявила, что планирует сократить срок реализации девелоперского проекта с 60 до 43 месяцев. Как вы понимаете, это дает существенное конкурентное преимущество.

Один из трендов, который способствует возможности строить быстрее, — prefabrication. Я убежден, что именно благодаря ему, а также цифровизации отрасль выйдет на новый этап развития, на новый уровень эффективности.

BG: Какова сегодня доля prefabrication в строительстве?

Д. К.: Начну с того, что мы понимаем под этим термином. Prefabrication — это изготовление вне строительной площадки отдельных модулей, которые устанавливаются в строящийся объект уже в готовом виде. Элементы собираются на заводе уже в предчистовой или чистовой отделке, на стройплощадке остается только провести монтаж и подвести коммуникации. Это могут быть сантехнические модули (то есть готовая ванная комната и туалет с отделкой и оборудованием), шахт-модули, межкомнатные модульные перегородки с отделкой и проложенными коммуникациями, модульные фасады. И с каждым годом процент таких элементов в стройке увеличивается. Причина роста — их применение способствует экономии времени и ресурсов. В прошлом году мы провели внутреннее аналитическое исследование, сравнив обустройство санузла и отделку в традиционном строительстве исполнении с применением prefabrication — сантехнического модуля. Оказалось, что для многоквартирного дома площадью 20 тыс. кв. м, а это примерно 500 санузлов на весь объект, при использовании prefabrication производительность труда увеличивается в пять раз. Исходя из текущих объемов строительства с отделкой в целом по стране высвобождается трудовой ресурс — около 17 тыс. рабочих в год. В условиях дефицита кадров prefabrication — хороший выход из положения. Тем более когда перед отраслью стоит грандиозная задача — обеспечить ежегодный ввод нового жилья на уровне 120 млн кв. м. Однако пока на сегодня prefabrication используется только в 3–4% строительных проектов.

BG: Это ведь немного? Почему так?

Д. К.: Девелоперы последние лет тридцать так хорошо зарабатывают, что нет острой потребности задумываться об эффективности. Перед ними не стоит дилемма: быть эффективным либо умереть.



Не способствует внедрению новых технологий и слабая конкуренция. Сегодня в стране, по данным ЕРЗ, более 50% объемов текущего строительства возводят 5% крупнейших застройщиков.

BG: Насколько развит сегодня сам рынок prefabrication производителей?

Д. К.: Рынок prefabrication пока молодой. Шесть лет назад мы стояли у истоков его создания. За это непродолжительное время смогли доказать востребованность prefabrication. Так, у некоторых застройщиков еще со старых времен оставались домостроительные комбинаты, на которых собирались отдельные модульные элементы. Но и они, имея свою производственную компетенцию, принимают решение уйти от старой технологии, отдав предпочтение новой. Не своей, а приобретенной на внешнем рынке.

Я ожидаю, что в России будет появляться все больше компаний, которые сконцентрируются только на prefabrication-технологиях. Сейчас рынок находится на этапе создания образцов. Под образцами я имею в виду тип продукта, а не количество. С каждым годом мы увеличиваем объем их производства в два-три раза и производим десятки тысяч различных элементов.

BG: С какими проблемами сегодня приходится сталкиваться вашей компании?

Д. К.: Главная проблема — привлечение квалифицированного инженерного персонала. В первую очередь инженеров-проектировщиков. Из-за того, что рынок prefabrication-технологий молодой, у специалистов пока мало наработанности и опыта. Тем не менее нам удалось собрать одну из лучших инженерных команд.

Вторую проблему я бы сформулировал как боязнь изменений со стороны девелоперов. А так как конкурен-

ция на рынке небольшая, несмотря на ощущение, что компаний много, меняться строительные компании не спешат. Каждый занят своим сегментом, делает более или менее качественный продукт, спрос на который есть, и в таких условиях внедрять новые технологии девелоперам страшно.

Но есть и еще одна проблема — нет базы испытаний. Крупноформатные продукты нуждаются в научной и инфраструктурной базе для проведения испытаний различного рода. При этом мы тратим на НИОКР более 50% прибыли. Более того, создавая абсолютно новый продукт, мы идем дальше, меняя и адаптируя в том числе строительные материалы и компоненты будущих prefabrication-продуктов.

Среди других ограничений развития — отсутствие конкретных сводов правил и норм для prefabrication-элементов. Приходится пользоваться существующими нормами, которые не учитывают особенности технологии. Впрочем, здесь есть первые подвижки. Минстроем РФ создана рабочая группа по развитию модульных технологий, ФАУ ФЦС активно приступил к разработке соответствующих стандартов.

BG: Раз уж вы упомянули про стандартизацию. Минстрой России анонсировал появление до конца 2023 года ГОСТа Р «Модульные здания и конструкции. Классификация». Вы входите в рабочую группу, которая работает над этими стандартами. На каком этапе сегодня находится процесс и что это даст отрасли?

Д. К.: Стандартизация — это в первую очередь требования к качеству продукта, услуг и взаимодействие между организациями. Это очень важно. То, что модульное строительство и применение модульных конструкций стандартизируются на государственном уровне, говорит об определенной стадии зрелости отрасли и направления в целом. И, конечно, это поможет популяризовать продукты модульной сборки, делая процесс их применения еще более простым и понятным.

Что касается ГОСТов, то часть из них появится в конце года, часть перенесли на следующий. Мы принимаем активное участие в рабочей группе по развитию технологий модульного строительства. В конце июня мы рассмотрели первую редакцию этого ГОСТа (ГОСТ Р «Модульные здания и конструкции. Термины и определения. Классификация») и направили в Минстрой свои предложения. Публичные обсуждения предложений продлятся до 23 августа.

BG: Каковы, по-вашему, перспективы развития prefabrication-рынка?

Д. К.: Я адепт prefabrication-идей и потому вижу в них большой потенциал. Но не только я. Например, исследования McKinsey говорят о ежегодном увеличении объема рынка модульных конструкций. Я уверен, что к 2030–2035 годам строителей в том классическом виде, к которому мы привыкли, не останется. Будут компании по производству и сборке домов. И это не значит, что произойдет откат к строительству панельных коробок. Появятся компании, которые с помощью новых технологий будут быстро и качественно собирать современные дома. Кроме того, это как раз история, с которой мы начали разговор, — о производительности в строительстве. Наконец и строительство сделает качественный скачок, который уже сделали многие отрасли. ■