

«МЫ, КАК НАШИ ДОМА, „ВЫРОСЛИ ИЗ КОТЛОВАНА“»

В 2007 ГОДУ ПСК ЗАЯВИЛА О СЕБЕ КАК ГЕНПОДРЯДЧИК В ЖИЛИЩНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ЧЕРЕЗ НЕСКОЛЬКО ЛЕТ ОНА РЕОРГАНИЗОВАЛАСЬ В ГРУППУ КОМПАНИЙ «ПСК» И ПРИСТУПИЛА К РЕАЛИЗАЦИИ СОБСТВЕННЫХ ДЕВЕЛОПЕРСКИХ ПРОЕКТОВ, А СЕГОДНЯ ОБЪЕМ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЕЕ ПОДРАЗДЕЛЕНИЯХ ПРЕВЫСИЛ 1 МЛН КВ. М. В ИНТЕРВЬЮ КОРРЕСПОНДЕНТУ **GUIDE** МАРИИ КУЗНЕЦОВОЙ ДИРЕКТОР ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ ГК «ПСК» **ЮРИЙ КОЛОТВИН** РАССКАЗАЛ ОБ ОСОБЕННОСТЯХ ПРОВЕДЕНИЯ ГЕНПОДРЯДНЫХ РАБОТ В ПЕТЕРБУРГЕ, О СТРУКТУРЕ И МАРЖИНАЛЬНОСТИ ЭТОГО РЫНКА, А ТАКЖЕ О РАЗНОНАПРАВЛЕННЫХ ТРЕНДАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТРАТЕГИИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТОВ В СЛОЖИВШИХСЯ ЭКОНОМИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ.

GUIDE: Какие события в настоящее время оказывают наибольшее влияние на рынок строительства жилья в Петербурге? Что сдерживает, а что стимулирует строительную активность?

ЮРИЙ КОЛОТВИН: Как бы сильно на нас ни давили, со всеми сложностями мы в итоге справляемся. И я говорю не только о нашей компании, но и о многих других участниках строительного рынка. Так, за два прошедших года темпы строительства в Петербурге не снижались. Если в 2022 году в городе было введено около 3,5 млн кв. м жилой недвижимости, то уже в 2023 году план был перевыполнен: этот показатель вырос на 20% сверх ожидаемого.

Сразу после введения санкций отрасль испытывала серьезные проблемы, связанные с поставками зарубежного оборудования. Особенно это сказалось на компаниях, работающих в высоком сегменте, где «импортозаместить» иностранных поставщиков порой просто невозможно. Однако со временем был налажен параллельный импорт, многие производства были локализованы, поэтому в настоящее время острого дефицита чего бы то ни было я не наблюдаю. Если кто-то хочет что-то найти, он найдет. Правда, уже по более высокой цене.

Г: Насколько увеличилась стоимость строительства в связи с изменившимися экономическими условиями?

Ю. К.: Для ответа на этот вопрос прежде всего надо понимать, из чего она складывается. Во-первых, при расчете надо учитывать стоимость покупки земли, которая в одном и том же районе может отличаться в разы. Это связано со статусом земельного участка, а также с наличием или отсутствием полного комплекта необходимой документации.

Себестоимость самого процесса строительства, в свою очередь, состоит из двух частей. В первую очередь упомяну цены на материалы. Так, если еще пять лет назад по некоторым позициям отчетливо наблюдалась сезонность, а по некоторым — традиционный скачкообразный рост в пределах 5—7% в год с последующими откатами, то сейчас снижения цен в принципе не наблюдается. При этом отдельные позиции, такие как металлопластиковые окна и утеплители, за два года подорожали почти вдвое, и цены на них не собираются снижаться. Также нельзя забывать и об оплате труда. Из-за подешевевшего рубля зарплата иностранцев, работающих на объектах строительства, поднялась на 30%. Все эти составляющие по итогу дают за год примерно 10-процентное увеличение себестоимости строительства по сравнению с прежними периодами. Во всех вопросах, связанных с экономикой строительства, мы «ходим аккуратно»: можем где-то провалиться, а где-то безболезненно пройти. И это не только наш опыт, но и других крупных застройщиков.

Г: Как строительная отрасль реагирует на рост ключевой ставки и изменение условий ипотечных программ?

Ю. К.: С одной стороны, девелоперы действительно проявляют некоторую осторожность, чтобы избежать затоваривания. Так, в связи с ужесточением политики ЦБ РФ брать деньги под большой процент без понимания



АЛЕКСАНДР КОРЖКОВ

сроков реализации квартир очень рискованно. При этом предугадать спрос на тот или иной проект, например мне как руководителю строительного подразделения, не представляется возможным. Объекты могут быть практически идентичными, но где-то продажи идут на ура, а где-то стагнируют. И если раньше просадку спроса можно было объяснить сезонностью, то сейчас эта логика не работает.

Из последних примеров: на одном из крупных объектов, где наше строительное подразделение работает в качестве генподрядчика, перспектива ближайшего запуска новых очередей была туманна. Но вдруг выяснилось следующее: несмотря на то, что дома еще не достроены, все квартиры оказались распроданы. Поэтому девелопером было принято решение запустить строительство еще двух очередей.

То есть налицо разноплановые тренды. С одной стороны, девелоперы аккуратно подходят к увеличению объемов строительства, а с другой, несмотря на высокие ипотечные ставки, откуда-то возникает внезапный покупательский спрос. Мы сами сейчас находимся в режиме ожидания по некоторым объектам и действуем по ситуации: если динамика продаж отвечает нашей финансовой модели, то мы увеличиваем объемы строительства. Если спрос невысок, то какой интерес вкладывать кредитные деньги под огромные проценты, когда вся наша прибыль уйдет в банки?

Г: И как действовать в этой ситуации?

Ю. К.: Важно отметить, что любое разрешение на строительство имеет свой срок. И мы, разумеется, на всех наших объектах его соблюдаем: все дома ГК «ПСК» вводятся в эксплуатацию вовремя. В рамках реализации крупного проекта, рассчитанного на несколько лет, мы

можем себе позволить поиграть «вдолгую» и регулировать сроки вывода новых очередей. Но если бы все зависело только от нас и в дело бы не вмешивалась экономика, то мы бы качественно строили свои объекты настолько быстро, насколько возможно, потому что мы «выросли из котлована». ГК «ПСК» с 2007 года занимается генподрядными работами. Из них, собственно, вырос и наш девелоперский бизнес.

Г: Как за эти годы поменялись правила игры на рынке генподряда?

Ю. К.: На сегодняшний день на генподрядном рынке Петербурга представлено около десяти серьезных игроков. Они кластерно распределены по крупным застройщикам. У каждого из крупных заказчиков есть определенное ограниченное количество проверенных компаний, с которыми они готовы заключать договоры, располагая позитивным опытом взаимодействия. Некоторые крупные компании вводят собственные премии, ежегодно награждая лучших. Например, Setl Group недавно в очередной раз вручила нам такой памятный знак.

Ряд игроков девелоперского рынка пользуются услугами собственных аффилированных компаний для выполнения генподрядных работ — все зависит от финансовой модели и структуры бизнеса. Но, на мой взгляд, это никак не экономит их средства. Бывают случаи, когда львиная доля работ отдается заказчиком генподрядчику, а на другую часть нанимаются напрямую сторонние исполнители. Генподрядчик в этом случае может только отслеживать их работу, но не иметь рычагов контроля. То есть кто-то идет по проверенной схеме, а кто-то экспериментирует.

Г: Прогнозируете ли вы увеличение количества генподрядных компаний в среднесрочной перспективе?

Ю. К.: Нет, это вряд ли возможно. Рынок уже распределен между серьезными игроками с серьезными возможностями, которые знают специфику работы в регионе. Новых крупных заказчиков тоже не появится. Региональные застройщики нечасто выходят на петербургский рынок, а еще реже на нем закрепляются. Другое дело, что нас все чаще начинают приглашать в регионы для выполнения генподрядных работ на объектах крупных федеральных и петербургских застройщиков. Это действительно наметившийся тренд. Но пока что для нас подобные предложения интереса не представляют.

Г: Какую долю выручки в структуре бизнеса ГК «ПСК» занимает генподряд?

Ю. К.: Все зависит от текущих объемов собственного строительства. В 2023 году она достигла 30%, в то время в работе было пять крупных объектов заказчиков, а также несколько собственных: они небольшие, но очень дорогие.

Г: А сама стоимость генподряда — это какой процент от общей стоимости строительных работ?

Ю. К.: Если мы говорим о стоимости генподрядных услуг как таковых, то это от 3,5 до 7% от стоимости строительных работ. А последние зависят от объема. Это может быть 500 млн, а может — несколько миллиардов. Затраты собственно на строительство — это отдельная статья.

Г: Как часто на объектах возникают проблемы при проведении строительных генподрядных работ?

Ю. К.: Нередко возникают сложные моменты, которые приходится преодолевать. В принципе в Петербурге из-за особенностей почв проводить строительные работы непросто и затратно. В центре, в окружении исторических зданий и памятников архитектуры, все время приходится иметь дело с движением грунтов. Во избежание проблем в ходе работ по периметру площадки в землю задавливаются дорогостоящий шпунт — это миллионы рублей. Но этого бывает недостаточно, поскольку и внизу могут оказаться не очень хорошие грунты, из-под которых выходит вода. Поскольку фундаменты старых домов очень часто сооружены на деревянных элементах, то, как только вода уходит, они начинают гнить. Это влечет дополнительные последствия. И стройка может быть остановлена на неопределенное время. Для решения этой проблемы используется довольно дорогая технология струйной цементации грунтов, которая называется джет-граунтинг. Это стабилизация путем закачивания в грунт цементного раствора. После затвердевания происходит усиление, улучшается несущая способность. Еще одна особенность, характерная в том числе для работы на намывных территориях, — это необходимость осушения песка. Для этого используется специальное оборудование, аренда которого также оказывает серьезное влияние на итоговую стоимость строительства.

Г: Много ли таких проблемных объектов?

Ю. К.: Обычно серьезных проблем не возникает. Но участки в городе почти всегда накладывают те или иные ограничения, ставят перед необходимостью принимать все меры из строительного арсенала. ■