

Перед российской отраслью строительного проектирования сегодня стоят серьезные задачи, диапазон которых исключительно широк — от создания условий рационального обустройства территорий и разработки инфраструктуры логистического обеспечения жизнедеятельности регионов и всей страны до реализации мегапроектов, таких, как, например, трубопровод «Сила Сибири». О текущем состоянии проектной отрасли России и ее ключевых задачах корреспонденту «СГ» Леониду Григорьеву рассказывает Владимир Быков.

— Владимир Леонидович, как можно оценить текущее состояние проектной отрасли в нашей стране? Какие ключевые тенденции в ней, на ваш взгляд, имеет смысл отметить?

— Надо отдать должное проектной отрасли: сегодня она находится на высоте, ее развитие идет семимильными шагами, осваиваются новые технологии, новые системы управления, новые виды и стандарты проектирования, новая техника. Повсеместно применяются геоинформационные системы, имитационное моделирование. К примеру, Минтранс, Росавтодор используют стандарты проектирования федеральных дорог с применением таких систем, которые не просто формируют проект в бумажном варианте, но дают возможность получить «живой» проект в электронном формате, который имеет длительный жизненный цикл, начиная с идеи и фиксации текущего состояния и заканчивая его перспективным развитием. Сейчас совершенно иные подходы, возможности и скорость проектирования. Если раньше идеи архитектора, главного инженера воплощали сотни чертежников, то теперь используются автоматизированные системы, которые помогают выполнять сложнейшие чертежи эстакад, высотных зданий, освоения подземных пространств...

Нужно отметить и те уникальные объекты, которые сегодня проектируются в нашей стране и получают высокую оценку общественности и профессионального сообщества. Это, к примеру, сочинские объекты и оформление Олимпиады — весь мир оценил по достоинству — и уровень проектных работ, и уровень реализации проектов. Это объекты, которые строились перед проведением саммита АТЭС-2012 во Владивостоке. Дальний Восток преобразился, когда были воздвигнуты интереснейшие объекты — великолепные мосты через бухту Золотой Рог, на остров Русский, через Амурский залив и множество социальных, промышленных объектов и объектов инфраструктуры. Сегодня в России строится масса высотных зданий, мостов, газо- и нефтепроводов, причем в сложнейших условиях, что свидетельствует о высоком уровне проектных работ. Уникальные объекты сами по себе требуют особого отношения к качеству. Поэтому проектирование — отрасль воплощения идей общественного развития.

— Насколько соответствует нынешняя нормативная база работы проектировщиков текущим потребностям отрасли?

**Владимир БЫКОВ, вице-президент Национального объединения проектировщиков, координатор НОП в СЗФО, директор СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»:**

## КАЧЕСТВО ПРОЕКТОВ — ОСНОВА КАЧЕСТВА ОБЪЕКТОВ

— Как говорится, лучшее — враг хорошего. Человек всегда старается и планирует жить лучше, комфортнее. Поэтому любая нормативная база должна совершенствоваться с учетом появления новых материалов, технологий, ресурсов. И эта работа ведется проектным сообществом, причем локомотивом в данном вопросе выступает Национальное объединение проектировщиков.

— Какие ключевые задачи проектной отрасли вы могли бы сегодня выделить — они находятся в сфере жилищного строительства, развитии инфраструктуры, в чем еще?

— Ключевая задача проектной отрасли — в первую очередь логистическая, функциональная. Наконец-то появились первые попытки внести в Градостроительный кодекс материалы по правильному народорасселению в России. Политика экономического развития любой страны предполагает прежде всего рациональное и грамотное расселение, создание и обеспечение условий для жизнедеятельности, безопасного и благоприятного проживания. У нас громадная территория, по оценкам экспертов, на одного человека в среднем приходится порядка 14 гектаров земли. При этом население распределено крайне неравномерно: 78 процентов россиян проживает в европейской части России, которая составляет менее 25 процентов территории. Плотность населения в Москве — более 4600 человек на кв. километр, тогда как в Сибири она не превышает трех человек на кв. километр. Такое народорасселение принципиально не годится, учитывая и отток людей с очень хороших, перспективных, богатых природными ресурсами

регионов — Камчатки, Дальнего Востока. Отсюда и не совсем правильное выстраивание логистики и использование имеющихся ресурсов. А в итоге количество автомобилей увеличивается, а автомобильных дорог строится мало. Многие крупные города стоят в пробках. При этом происходят колоссальные потери времени, горючего, ущерб экологии.

Учитывая все вышесказанное, проектировщики должны быть «впереди планеты всей». Сегодня перед ними стоят мегапроекты. Так, заключение соглашения с Китаем на поставку

легче оценивать и последствия проектных работ, и правильно планировать всю логистику.

Кстати, логистика городской среды — на примере Москвы — это системно-экономическая ошибка. Наша столица — это мегаполис, который сам себя запер и теперь пытается себя разгрузить. Люди ежедневно тратят по 4-5 часов в пробках, поскольку транспортные коммуникации развиты недостаточно. Опять же, нужно правильно выбирать схему расселения народа в стране. При правильном подходе логистические задачи сокращаются.

возможностью в желаемом объеме представлять и защищать свои интересы в органах государственной власти. Не всегда и не все решения, рекомендации, консолидированное мнение сообщества учитываются профильными органами власти. А ведь важно, чтобы Национальное объединение на федеральном уровне и саморегулируемые организации на региональном уровне имели возможность участвовать именно на начальных этапах рассмотрения и подготовки профильных нормативно-правовых документов.

сырьевых ресурсов ставит перед проектировщиками очень непростые, актуальные и интересные задачи: в сложнейших инженерно-геологических условиях запроектировать те объекты, с помощью которых эти экономические задачи будут выполнены. А это, в свою очередь, повлечет за собой и развитие соответствующей инфраструктуры в данных регионах, повышение их деловой активности и экономической привлекательности.

— Можно ли говорить о наличии в сфере строительного и архитектурного проектирования проблем системного характера? Если они есть, то как их решить?

— Думаю, что особых проблем системного характера не существует. Если сама система развивается, то и весь проектный инструментарий совершенствуется, применяются новые технологии, новые форматы проектирования — имитационные, моделирование, оцифровка. Сегодня мы проекты делаем не на бумаге, а в пространстве, в объемах. И это не просто 3D-модели, но и 4D, и 5D-модели — и пространственные, и подземные, и изменяемые во времени. Сегодня более четкие, строгие, высокие требования и к проектированию, и к объекту, и к субъектам проектных работ, и к результату. Соответственно идет насыщение техническим оснащением, ресурсами, а это совершенно иной этап развития проектных работ. И то, что сегодня еще кажется фантастикой, например, голографические системы, буквально завтра уже будет привычным делом, и я не сомневаюсь, что уже скоро объекты будут проектироваться в таких измерениях, их можно будет смотреть со всех сторон, перестраивать, переключать. И при таких возможностях будет гораздо



Причем рассматривать логистику нужно не только как коммуникации, но и как полностью все сферы жизнеобеспечения объектов. Правильное построение логистики любого объекта с использованием его функционального назначения приведет к развитию экономики, улучшит комфортное проживание жителей.

— Насколько, на ваш взгляд, важна возможность представления интересов саморегулируемых организаций в профильных органах власти? Есть ли сегодня у них такая возможность?

— Сегодня профессиональное сообщество в лице национальных объединений не обладает достаточной

Тем не менее в последнее время наметилась положительная тенденция взаимодействия профессионалов с представителями власти. Большую роль в этом играет Национальное объединение проектировщиков. Одним из приоритетных направлений его деятельности является совершенствование базы законодательных, нормативно-правовых и нормативно-технических документов, а также методологии в области саморегулирования. За время своей работы НОП направило более 80 заключений по законопроектам и проектам нормативных документов в федеральные органы власти и общественные организации, и соответствующие изменения были внесены в практику регулирования градостроительной деятельности.

В 2013 году Национальному объединению проектировщиков удалось добиться участия его представителей в протокольных мероприятиях Госдумы РФ, аппаратов Президента и Правительства РФ, профильных министерств и ведомств.

Многие проблемные вопросы отрасли мы также имеем возможность обсуждать с представителями власти на всевозможных профильных форумах, конференциях. В частности, 17 сентября в Санкт-Петербурге состоится V Всероссийская конференция «Саморегулирование в строительном комплексе: повседневная практика и законодательство», которую ежегодно поддерживает НОП. Это довольно мощное мероприятие, которое предоставляет возможность открытого диалога представителей профессионального сообщества и органов государственной и региональной власти, что, безусловно, приносит конкретные плоды.

### Финансы

## БАНКИРЫ НАДЕЮТСЯ НА ИПОТЕКУ

Рынок московской, как и российской в целом недвижимости ожидают непростые времена. Цена на нее во всех сегментах в обозримой перспективе в лучшем случае не будет расти, поскольку сложная экономическая ситуация снижает платежеспособный спрос на недвижимость и затрудняет реализацию новых девелоперских проектов. В то же время именно недвижимость может стать своего рода спасательным кругом как минимум для банковского сектора экономики страны — ипотечное кредитование станет, возможно, единственным растущим сектором банковских услуг. А сами сделки по недвижимости — если не выгодным, то как минимум надежным инструментом сбережения и накопления денежных средств.

Начальник управления маркетинговой стратегии и исследований банка ВТБ24 Валерий Лепетиков в своем докладе на конференции отметил, что ипотечное кредитование на сегодня остается одним из немногих «светлых секторов» российской финансовой сферы, которая в целом, к сожалению, становится все мрачнее и мрачнее.

— Нам, розничным банкирам, из макроэкономических факторов экономики прежде всего интересны денежные доходы населения, — отметил он. — В 2014 году здесь мы видим не рост, а падение, а в 2015 году в лучшем случае это падение остановится. Тем не менее наша банковская система в своем развитии опережает экономику в целом.

При этом, подчеркнул Валерий Лепетиков, в последнее время наме-

тилась тенденция, когда населением более привлекательным способом вложения средств начали рассматриваться не банковские вклады, а покупка недвижимости. Хотя до сих пор в кредитной линейке банков пока преобладают потребительские кредиты, а темпы роста ипотеки нельзя назвать высокими, в ипотеке есть огромный резерв роста.

— Доля ипотечного кредитования в России составляет примерно 4 процента от общего уровня кредитов населению, в то время как в Англии она составляет почти 80 процентов, — заявил он. — Эта ситуация исправляется, идет значимый рост ипотеки в жилищных сделках. За три года их доля выросла в два раза — с 11 до 23 процентов. Мы наблюдаем, что ипотека становится все более значимым фактором рынка недвижимости,

это является хорошим признаком. Растет доля ипотеки и в розничном кредитовании, поскольку по потребительскому кредиту россияне уже закрывались, и ипотека — единственный сектор, которому есть куда серьезно расти. Поэтому можно сказать, что ипотека и сектор продаж жилья — это то немногое светлое, что поможет банковскому сектору и экономике в целом пережить сегодняшние непростые времена.

Руководитель аналитического центра компании IRI. RU Олег Репченко заявил на конференции, что санкции Евросоюза и США могут затруднить финансирование новых девелоперских проектов и привести к снижению платежеспособного спроса на жилье. Причем проблемы со спросом возникнут раньше, чем с предложением на рынке недвижимости. Фактически санкции ограничивают доступ российских банков и компаний к зарубежным финансам.

— Далеко не все наши строители финансируются на иностранные средства, но европейские кредиты в строительной отрасли играют заметную роль, — отметил он. — Подорожание кредитных ресурсов неизбежно затронет строительную отрасль, которая всегда очень сильно зависела от заемных финансов. На текущих проектах дефицит ликвидности вряд ли скажется, так как по ним уже открыты кредитные линии. Однако при поиске финансирования для новых проектов девелоперы могут столкнуться с серьезными

трудностями, что в итоге приведет к сокращению объемов предложения. Но это будет не в ближайшее время, а примерно через два года.

Зато платежеспособный спрос на рынке недвижимости рискует ощутить последствия западных санкций уже этой осенью.

— Во-первых, рост ключевой ставки ЦБ вынудит банки поднять ставки по ипотечным кредитам, а во-вторых, из-за подорожания бизнес-кредитов упадут доходы потенциальных покупателей жилья — мелких и средних предпринимателей, — подчеркнул Олег Репченко. — Таким образом, спрос сократится раньше, чем объемы предложения, что скажется и на ценах объектов. Рублевые цены могут снизиться на 5-10 процентов, в валюте они могут просесть еще сильнее. Особенно это явно проявится на офисной недвижимости, расценки на которую определяются именно в валюте.

Олег Репченко отметил, что, несмотря на такую сложную ситуацию, именно по причине общей неопределенности в экономике и, в частности, в финансовом секторе инвестиционная привлекательность недвижимости сохраняется. То же можно сказать о недвижимости как о средстве сбережения денег. Дефолт до конца года, по его словам, конечно, ждать не стоит, и кризисные явления в банковской сфере, связанные с нехваткой средств, не окажут заметного негативного влияния на экономику. Но при этом именно недвижимость становится практически

безальтернативным средством сбережения средств населения.

Руководитель департамента инвестиционного консалтинга и оценки корпорации «Рескор» Дмитрий Рошин в ходе конференции обратил внимание участников на тот факт, что сегодня в России основными факторами риска на рынке коммерческой недвижимости являются политические обстоятельства. Это ситуация вокруг кризиса на Украине, санкции Запада, введенные против России, и ответные меры нашей страны. Также это неопределенность в связи с предлагаемым внесением изменений в налогообложение, низкие темпы роста экономики страны и возрастание общими финансовой нестабильности.

— Однако к августу 2014 года эти факторы не оказали существенного влияния на основные показатели рынка коммерческой недвижимости, — отметил он. — Цены продаж помещений по сравнению со вторым кварталом 2013 года во всех сегментах остались примерно на том же уровне, арендные ставки также остались стабильными. В целом можно отметить тенденцию на снижение инвестиций в коммерческую недвижимость вследствие возросших рисков в экономике России.

Дмитрий Рошин огласил и свой прогноз, что до конца текущего года на рынке коммерческой недвижимости сохранится стабильность.

— Возможно снижение арендных ставок и цен продаж в офисном

сегменте на уровне 1-3 процента, на торговые и складские помещения аренда и цены продаж сохранятся на текущем уровне, — добавил он.

Аспирант кафедры «Управление проектами и программами» РЭУ им. Плеханова Александр Апельков на конференции высказал мнение, что сегодня процесс формирования рынка доступного жилья является самым приоритетным направлением социально-экономической политики страны. Важность его определяется наличием множества проблем в жилищной сфере. В числе первоочередных задач социально-экономического развития стоит задача формирования рынка доступного жилья через создание условий для увеличения платежеспособного спроса населения на жилье, в том числе с помощью развития ипотечного жилищного кредитования и увеличения объемов строительства. Он отметил, что рынок жилья сегодня имеет спекулятивный характер и до сих пор сопровождался постоянным ростом цен на жилье, все более сдерживавшим его доступность для большей части населения.

— Необходимость развития организационно-экономического механизма функционирования рынка доступного жилья для населения является одной из современных и наиболее актуальных задач для российской экономической и социальной политики на текущем этапе, — добавил он.

Николай МУСАБЕКОВ.