

МЕЖОТРАСЛЕВЫЕ КОМИТЕТЫ

КОМИТЕТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ



ПРЕДСЕДАТЕЛЬ:

ТАТЬЯНА КОВАЛЕНКО,
SENDER & COMPANY

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ И ВНЕДРЕНИЯ МОДУЛЬНЫХ ТЕХНОЛОГИЙ В РОССИИ

В течение последних нескольких лет рынок модульного строительства в России развивается медленно. Основная причина — отсутствие у девелоперов готовности тестировать технологические ноу-хау, так как для этого нужны значительные изменения в существующих бизнес-процессах и технологиях возведения объектов недвижимости.

Тем не менее в связи с запуском схем проектного финансирования и эскроу-счетов изменилась себестоимость девелоперских проектов, и задача по снижению затрат стала еще более актуальной.

Текущие государственные инициативы по поддержке строительной отрасли недостаточны для развития новых технологий в России. Во многом из-за отсутствия централизованной поддержки модульного строительства на законодательном уровне.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- › Для решения вопроса внедрения модульных технологий в России в первую очередь необходимо создание и развитие инструментов, а также практик для сравнения затрат, разработанных на экспертном уровне. Они дадут возможность расчета финансовой модели для каждого объекта с учетом проектных и строительных рисков. Так, девелоперы смогут спрогнозировать выгоду от внедрения тех или иных инноваций.
- › Создание единого информационного агрегатора по модульному строительству, объединяющего государство, девелопмент, инвесторов и производителей со всего

мира, позволит аккумулировать знания и опыт, а также внедрение и использование модульных технологий в коммерческих и государственных проектах.

- › Включение модульных технологий на этапе проектирования социальных объектов поможет производителям реализовать потенциал, будет стимулировать качественную конкуренцию и в целом способствовать развитию строительного рынка в России.

ОСНОВНЫЕ ЗАДАЧИ ДЛЯ РАЗВИТИЯ РЫНКА PROPTECH В РОССИИ

Понятие PropTech объединяет инновации, применяемые в разных сегментах рынка строительства и недвижимости на всех этапах проекта, включая эксплуатацию объекта.

Среди основных направлений развития перспективных технологий выделяются «умное» градостроительство, формирование «гибких» пространств, цифровая эксплуатация объектов, транзакционная поддержка проектов. Все это, будучи последовательно примененным, повышает качество, снижает риски и даже улучшает потребительский опыт и увеличивает показатель lifetime value через предложение технической интеграции продуктов и услуг вдоль всего клиентского пути.

В настоящее время в России редко практикуется интеграция отдельных технологий с корневыми операциями и почти не реализуются сквозные бизнес-процессы. Приущий строительной отрасли некоторый консерватизм находит свое отражение в более низких показателях проникновения инноваций, чем в других индустриях. К факторам, сдерживающим внедрение передовых технологий в отрасли, относится и предполагаемая сложность измерения эффективности решений и прогнозирования результатов.



Тем не менее стратегический подход к организации деятельности на базе инноваций стал заметным трендом в последние годы, особенно среди компаний — лидеров рынка: они внедряют акселерационные программы, создают «цифровые песочницы» для тестирования отдельных технологий и проверки параметров проекта. На рынке действуют и специализированные венчурные фонды.

РЕКОМЕНДАЦИИ

Необходимо создать технологичную экосистему, связывающую строительство, управление недвижимостью, банковский сектор и государственные компании, для чего требуется:

- › создать PropTech-методологию, охватывающую весь жизненный цикл объектов недвижимости: от появления идеи объекта до инвестиционного выхода из проекта;
- › сформировать архитектуру экосистемы, учитывающую интересы, возможности и риски всех участников процесса;
- › протестировать экосистему через пилотные проекты в разных городах;
- › разработать и внедрить программы обучения, формирующие знание инновационных процессов и навыки управления ими.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИЙ ИНФОРМАЦИОННОГО МОДЕЛИРОВАНИЯ (BIM)

С 1 января 2022 года в России использование технологий информационного моделирования (ТИМ/BIM) для всех объектов капитального строительства с государственным участием становится обязательным согласно Постановлению Правительства России № 331 от 5 марта 2021 года. Причем требование распространяется на заказчиков, застройщиков, техзаказчиков и эксплуатирующие организации.

Это важный момент, поскольку ключевой ценностью BIM-среды являются именно ее интеграционные возможности, позволяющие управлять объектом на протяжении всего его жизненного цикла, контролируя ход возведения здания, вплоть до итоговых отчетов, эксплуатации и прогнозирования.

Работа в среде общих данных BIM дает возможность экономии времени и ресурсов путем их оптимальной координации. Кроме того, информационная модель позволяет избежать ошибок, допущенных на стадии проектирования из-за несогласованности в работе смежных специалистов (при дальнейшем расширении внедрения BIM-техноло-

гий и использовании их на достаточно высоком уровне они позволят снизить в целом конфликтный потенциал строительной отрасли).

РЕКОМЕНДАЦИИ

- › Стимулировать переход отрасли на более глубокое использование BIM-технологий с упором на интеграционные возможности системы и на протяжении всего жизненного цикла проекта.
- › Провести анализ практики использования BIM-технологий разными участниками процесса с целью выявления проблемных мест и связанных с ними рисков.
- › Составление «матрицы рисков» применения BIM для оптимизации и достижения «бесшовности» применения технологии.
- › Адаптировать существующие правовые концепции и проработать ряд вопросов (legal BIM), в том числе в части страхования и составления договора.
- › Изучить возможности применения PIM (Product Information Management) — общего цифрового каталога строительных материалов.

«ЗЕЛЕННЫЕ» РЕШЕНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ И НЕДВИЖИМОСТИ РОССИИ

«Зеленые» решения в строительстве стали обязательными в Европе и становятся все более популярными в России. Большое влияние на развитие «зеленых» технологий в России оказали Олимпиада в Сочи и Чемпионат мира по футболу 2018 года, объекты для которых должны были строиться по определенным стандартам.

Существует несколько систем экологической сертификации объектов строительства (BREEAM, LEED, WELL), подтверждающих соответствие этим стандартам, и «экологическим» можно считать здание, сертифицированное по одной из них: оно рационально потребляет электрические и тепловые ресурсы, обеспечивает комфортный микроклимат и пр. Важно, что вокруг принципа экологичности сформирован весь процесс возведения таких объектов: он включает в себя выбор и аудирование объекта, формирование гибких пространств, обеспечение безопасности и поддержание качественного микроклимата в помещениях.

В результате формируется концепция помещения «поколения 5.0»: с зонированием и эргономикой пространства, с климатическим, световым и акустическим комфортом, с возможностью мониторинга и даже индивидуального управления параметрами среды.

В последнее время, в том числе в связи с пандемией, нетрадиционные офисы, флекси-коворкинги и прочие варианты, отвечающие новому формату взаимодействия

сотрудников, созданные и функционирующие по эко-стандартам, все чаще становятся предметом спроса.

Хотя строительство и сертификация подобных «зеленых» пространств является дополнительной нагрузкой для девелопера, маркетинговые и инвестиционные преимущества у такого решения застройщика также есть. В частности, сертификация обеспечивает конкурентное преимущество и помогает привлечь покупателей и арендаторов, при этом капитализация «зеленого» объекта за счет цены возрастает на 10%. (Кроме того, важно помнить о том, что строящееся сегодня здание должно соответствовать запросам арендаторов и через несколько десятилетий.)

Однако специалистам на российском рынке еще предстоит научиться правильно «продавать» экосертификацию здания.

РЕКОМЕНДАЦИИ

- › Стимулировать более широкое применение «зеленых» технологий в проектировании и строительстве жилой, офисной и промышленной недвижимости.
- › Разрабатывать и внедрять программы обучения, связанные как непосредственно с самим «зеленым» проектированием, так и с инвестиционным, коммерческим и маркетинговым управлением преимуществами «здоровых» проектов.



**Больше информации
на странице комитета**