

# СПОСОБЫ СНИЖЕНИЯ ЗАТРАТ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ЗАСТРОЙКУ



## Размах ГП

Подготовка территории под любой из типов строительства является сложным и многоаспектным процессом, в основе которого лежит, в первую очередь, грамотное планирование. В данной статье мы поговорим о том, на какие аспекты следует обратить внимание и какие «хитрости» использовать, чтобы Ваш проект принес максимум прибыли при минимуме затрат на этапе подготовки.

Возможности для экономии бюджета начнутся еще на стадии выбора участка под застройку. И речь здесь идет не о наиболее низкой цене – ведь даже наиболее низкая стартовая цена проекта может принести столько дополнительных затрат, что стоимость проекта неоднократно возрастет. Самые многообещающие на старте проекты могут свернуться, растянувшись во времени и столкнувшись с градом незапланированных затрат бюджета.

Есть ряд особенностей процесса редевелопмента территорий, на которые инвестору обязательно нужно обращать внимание. К примеру: по текущему законодательству региональные власти могут на свое усмотрение устанавливать льготы для привлечения новых инвесторов на свою территорию. Поэтому тщательный анализ регионального законодательства и существующих программ

может помочь существенно оптимизировать бюджет.

Предположим, что Вы выбрали несколько регионов с наиболее оптимальной политикой в отношении инвесторов. Дальше Вам предстоит ответить на вопрос: кто целевая аудитория Вашего проекта? Будет ли для них удобно данное расположение, какие объекты инфраструктуры есть вокруг (железные и автомобильные дороги, аэропорты и тд)? Какую минимальную и максимальную ценовую политику Вы можете себе позволить? Выстраивание грамотной маркетинговой стратегии с учетом коммуникации с конкретными целевыми группами – неотъемлемый элемент грамотного планирования. Но, конечно, маркетинговая стратегия – это не только коммуникация с целевой аудиторией, которая есть сейчас – это работа с долгосрочными трендами, которые уже сформированы или

формируются в стране в настоящее время. То есть, говоря простым языком: в стране, где основной тренд последних лет – импортозамещение, не выгодно возводить несоответствующие ему типы производства.

Позиция удобства территории для тех или иных целевых групп позволит нам еще более сузить круг потенциальных для строительства площадок. Далее необходимо произвести социальный срез населения и понять, таким образом – а есть ли в ближайших районах достаточно квалифицированный персонал, который сможет работать на Вашем объекте? Ведь, если закладывать в бюджет затраты на обучение персонала или – более того – на строительство жилья для тех, кого Вам придется привезти из других регионов, то цифра будет становиться все более и более печальной с каждым новым «нулем». Другим аспектом экономии бюджета может стать выбор территории, логистически удобной для доставки тех строительных материалов, которые преобладают в конструктиве Вашего проекта. Или, напротив, создание проекта уже под возможности территории (например, наличие в районе крупных поставщиков кирпича, металла и тд).

Расчет грамотного бюджета проекта начинается с тщательного изучения территории, на которой будет возведено здание. Нам нужно знать есть ли на объекте инженерные коммуникации. И, что еще важнее – в каком состоянии они находятся. Говоря о развитии территорий, на которых еще в советское время находилось какое-то предприятие, мы не можем забывать о том, что большинство имеющихся на подобных объектах коммуникаций по статистике изношены на 80%. Соответственно, они не смогут удовлетворить потребности современно оборудованного предприятия, а в статье расходов проекта появится еще одна (достаточно объемная) графа. Это с одной стороны. С другой стороны, в России ситуация с исходными данными по той или иной территории порой складывается так, что по факту есть вероятность увидеть

не те здания и объекты инфраструктуры, которые отражены в документах, но их совершенно иное количество и функционал.

Тщательные предварительные изыскания помогут до формирования итогового бюджета понять, к примеру: какие санитарно-защитные зоны есть на объекте или вокруг него, с какими обременениями столкнется реализация проекта, в каком состоянии инфраструктура, почва и существующие конструкции. Все это те аспекты, знание которых на ранней стадии поможет снизить затраты итогового проекта.

В крупных городах нет территорий, которые не загрязнены в той или иной степени тяжелыми металлами, нефтепродуктами и другими токсичными веществами. Даже если мы говорим не о промышленной территории, а о пустыре, на котором, как мы точно знаем, никогда не существовало промышленное производство, мы не можем быть уверены в отсутствии накопленных загрязнителей. На участке ранее могла быть организована свалка, и отходы, содержащие ртуть, бензапирен, накопились в почве. Также участок мог подвергаться бомбежкам и обстрелам во времена ВОВ, и в его почве содержатся неразлагающиеся опасные загрязнители. И таких факторов, приводящих к загрязнению городских участков, может быть множество. В среднем при подготовке участка мы сталкиваемся с необходимостью замены грунта минимум на 1,5 метра. А если на территории находилось ОПО, то степень зараженности грунта могла достигать до 8-10 метров.

Комплекс мероприятий по замене загрязненных грунтов объединяется под термином рекультивация, хотя на самом деле направлений в зависимости от сложности работ и степени загрязнения здесь гораздо больше. Средняя стоимость рекультивации в зависимости от загрязненности составляет 160-600 тыс рублей на 1 Га. Однако, не смотря на обязательность данного процесса, в нем тоже есть «лазейки», на которых можно сэкономить. Так, существенно оптимизировать бюджет

позволит строительство подземных помещений (подвальных складских этажей, парковок и тд).

Игнорирование экологических рисков может привести к заморозке проекта, существенным временным и финансовым тратам, а также репутационным рискам, как для подрядчика, так и для заказчика. При этом многие подрядчики, в виду отсутствия технической или ресурсной возможности провести полноценное качественное исследование стремятся убедить заказчика в том, что на территории опасности не может быть. Но, чем больше заказчик идет на поводу у таких специалистов, тем ощутимее будет «сюрприз» в дальнейшем. Срок давности по экологическим преступлениям в России составляет 20 лет и шутки с экологией в нашей стране и за рубежом (если исключить Китай и ряд других восточных стран) неизменно приводят к негативным последствиям, как для подрядчика так и для Заказчика.

Исключительно на основе комплекса работ по изысканиям модно спланировать работы на объекте, включая мероприятия по классификации и паспортизации отходов, определению их объемов и способов обращения с отходами демонтажа. Зачастую от способа обращения с отходами зависит стоимость затрат на рекультивацию территории после демонтажа, или подготовку территории к новому строительству. Рассчитав на начальной стадии подготовки работ объем и качество образуемых вторичных материалов мы можем заложить в бюджет проекта их использование. По статистике грамотная работа с переработанными строительными отходами может оптимизировать бюджет вплоть до 15-17 %.

Каждый из существующих в данный момент типов редевелопмента территорий помогает инвестору достигать тех или иных целей.

- **Полный редевелопмент** подразумевает полное переразвитие объектов и территории, начиная с изменения целевого назначения участка, согласование нового

проекта и заканчивая прокладкой новых инженерных сетей и организацией новых транспортных развязок. В этом варианте используется исключительно земельный участок.

- **Частичный редевелопмент** подразумевает переразвитие промышленных территорий и частично объектов, с модернизацией или частичным обновлением существующих транспортных развязок и инженерных сетей. В этом случае не всегда проводится изменение целевого назначения участка, а зачастую будущий проект проектируется в рамках существующего целевого назначения или с небольшими корректировками. В случае частичного редевелопмента будут использоваться земельный участок и некоторые существующие объекты, которые, как правило, проходят процесс реконструкции или модернизации.
- **Поверхностный редевелопмент**, как правило, в принципе не подразумевает серьезных изменений существующих объектов. Редевелопменту подвергаются либо административные здания завода либо отдельные цеха. В этом случае зачастую не проводится кардинальное изменение транспортных путей и подъездных дорог.

Сохранение только конструктивной системы может принести прибыль порядка 25% от всей стоимости. Однако произойдет это только в том случае, если при выборе методики развития территории, учтены действительно все факторы. Ниже в таблице представлена средняя оценка различия между полным и частичным демонтажем (необходимо учитывать, что есть индивидуальные особенности проектов, которые в данную схему не вписутся).

Итоговый проект должен соответствовать людским и транспортным потокам. Чем ближе к районам городской активности расположен объект, тем больше требований к его классу (и концепции), а значит, тем более

	Полный демонтаж конструкций	Частичный демонтаж конструкций
Стоимость	дешевле	дороже
Сроки	медленнее	быстрее
Сложность	легче	сложнее
Согласование	сложнее	легче
Возможности***	больше	меньше

\*\*\*Новое строительство в рамках промзоны позволяет значительно увеличить технико-экономические показатели (ТЭП) здания: его этажность, объем, площадь. Работая же в рамках проекта реновации архитектор ограничен параметрами, заданными существующей постройкой, и не может их как-либо менять. Для городской застройки новое строительство – это хирургическое вмешательство, а редевелопмент – терапия. В каждом конкретном случае нужно предпринимать индивидуальное решение о том, полный, частичный или поверхностный редевелопмент использовать. И инвестор не может делать это, полагаясь только на свое бизнес-чутье. Это решение принимается математически, с учетом всех вышеперечисленных факторов.

вероятным становится вариант сноса и нового строительства. Посмотрим на примере. Предположим, промышленный объект, обладает такими положительными характеристиками, как высокие потолки, значительные резервы по мощности, широкий шаг сетки колонн, большая территория, которую можно использовать для размещения парковок. Но, при этом, наличие ряда параметров делает реконструкцию невыгодной или попросту невозможной: высоты потолков недостаточно, чтобы разделить его на 2 этажа по вертикали, увеличив тем самым арендуемую площадь здания; характеристики несущих конструк-

ций не позволяют надстроить здание; глубина этажа не обеспечивает естественного освещения помещений в центре здания, а конфигурация такова, что создание атриума невозможно или не даст нужного эффекта. Подытоживая все вышесказанное, то оптимизация бюджета не может быть достигнута простой экономией на используемых ресурсах. Составить грамотный бюджет проекта и без рисков снизить траты поможет только тщательное предварительное планирование на основе всех возможной к получению информации об объекте.