



Снижение стоимости строительства для повышения его качества

В России усиливается тенденция ужесточения конкурентоспособности с помощью поиска путей снижения себестоимости. В строительной отрасли не критическое давление на цены материалов и услуг на практике приводит к созданию нового поколения «хрущевок». Впрочем, добиться оптимизации стоимости проекта можно и без ущерба для его качества.



Александр Лукич
Alexander Lukich

Особенно актуальна тема неэффективной оптимизации для рынка малоэтажного жилья, где для определенных категорий зданий необязательно прохождение экспертизы проектной документации. Соответственно, качество реализации данных объектов не контролируется Госстройнадзором. Таким образом, квартира в малоэтажной новостройке стоит дороже, чем в 17-этажной, что является нонсенсом. Гонка за низкой ценой, почти полное отсутствие соблюдения стандартов качества, наем низкоквалифицированного персонала, нарушение строительных технологий и процессов и даже нарушение геометрии – в итоге в начале XXI века мы продолжаем строить некачественные и недолговечные здания. Добиться снижения цен возможно, и, что самое интересное, это будет способствовать повышению качества строительства. Я предлагаю не изобретать велосипед, а лишь вспомнить, что новое – это хорошо забытое старое. Для достижения этой

цели в российской строительной отрасли существуют три механизма, широко используемые по всему остальному миру – оптимизация проектных решений, улучшение управления проектами и элиминация коррупционной составляющей.

ОПТИМИЗАЦИЯ ПРОЕКТНЫХ РЕШЕНИЙ

Самообман № 1

Можно сэкономить при выборе проектной организации. Давление заказчиков на цену и сроки проектирования приводит к скрытым издержкам неоптимизированных проектных решений, которые в разы превосходят стоимость проектирования. Чудес не бывает. Во всем мире стоимость проектирования крупных зданий составляет около 6% бюджета на строительство. Российские проектировщики не сверхлюди и не занимаются рабским трудом – демпинг они могут позволить только за счет привлечения специалистов меньшей квалификации и опыта, а также сокращения сроков работы в ущерб качеству проработки проекта. Это исключает возможность разработки и сравнительного анализа нескольких вариантов проектных решений и не оставляет времени для последовательной работы над разделами, которые при грамотном проектировании должны идти друг за другом. В результате все разделы (специальные технические условия на проектирование, инженерные системы, конструктивные реше-

ния и пр.) начинают разрабатываться параллельно. Логично, что в таких условиях все параметры проекта закладываются с запасом, и это напрямую сказывается на стоимости проекта. В то же время девелопер фокусируется на банальной экономии на отделочных материалах. И на выходе мы получаем некрасивые и при этом все равно дорогие здания. Отмечу, что влияние данного фактора на дополнительную себестоимость объекта примерно 8–10%.

УПРАВЛЕНИЕ ПРОЕКТОМ

Отсутствие управления всем процессом приводит в конечном итоге к колоссальным издержкам от простоев. В результате неэффективного процесса принятия решений тендер проводится не за месяц-полтора, а в течение полугода, поэтому по его завершении сразу начинается искусственное сокращение сроков проектирования и строительства.

Самообман № 2

Можно избежать детальной проработки технического задания на проектирование на начальном этапе. Другими словами, службы заказчика часто не обладают необходимыми компетенциями, но и не хотят привлекать консультантов при разработке технического задания, перекладывая ответственность за решения полностью на проектировщиков, тем самым предполагая возможность не платить за изменения задания в процессе реализации. В итоге подрядчик или становится банкротом, или закладывает этот риск в цену проектирования и строительства. Этот фактор добавляет к стоимости объекта около 12–15%.

КОРРУПЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ

Это очень острый вопрос. На себестоимость строительства влияют как взяточничество, оценить накрутку от которого достаточно сложно, так и более прозрачные для расчетов механизмы, например откаты. Именно последние сделали более привлекательной работу в службе заказчика, а не непосредственно по профессии инженера-проектировщика или строителя.

Самообман № 3: «Всем хорошо»

Подрядчики и поставщики, выбранные по каким-то другим мотивам, а не исходя из оптимального соотношения цены и качества, становятся полноправными партнерами заказчика, к которым по этой причине потом невозможно будет предъявить претензии по качеству. Итог неутешительный: и платим больше, и хуже качество получаем. Себестоимость строительства в таких условиях, как правило, возрастает на 5–10%.

ФОРМУЛА СЧАСТЬЯ

Сложив вышеобозначенные параметры уравнения, легко понять, что профессионализм в сочетании с реальными сроками, усилением требований к качеству и ужесточением контроля даст возможность строить лучше, быстрее и дешевле (экономия в некоторых случаях может достигать до 30%).

За последние шесть лет конкуренция в строительной отрасли критично обострилась, потребитель стал более искушенным, требовательным и прагматичным. В таких условиях необходимо ориентироваться на инновационные подходы и экспертные навыки, позволяющие улучшить качество новых объектов без увеличения бюджета. Только вложения в интеллектуальный капитал могут принести объекту дополнительную капитализацию и снизить риски неликвидности. c | R | e

c | R | e

FIRST

главный редактор
приглашает

ВАМ ЕСТЬ
ЧТО СКАЗАТЬ?
ГОВОРИТЕ!

ОБЩЕНИЕ БЕЗ ГРАНИЦ

САМЫЕ ГОРЯЧИЕ ТЕМЫ ДВА РАЗА В МЕСЯЦ
В КАФЕ «ЖАН-ЖАК»

Организатор

При поддержке

Alexander Lukich, managing partner and chief architect of Portner Architects design bureau

Reducing Construction Cost for the Sake of Higher Quality

Russia is experiencing a growing trend of tougher competitiveness through the so-called quest for ways to reduce costs. In the construction industry, the uncritical pressure on prices of materials and services is in fact leading to the creation of a new generation of “Khrushchev-type” buildings. Moreover, achieving cost optimization of a project is possible without compromising its quality.

The topic of inefficient optimization is particularly relevant for the low-rise housing market, where for certain categories of buildings, going through expertise examination of project documentation is not always mandatory. Accordingly, the quality of the implementation of these objects is not monitored by Gosstroynadzor. Thus, an apartment in a low-rise building is more expensive than in a 17-story building – which seems like nonsense. Racing for the lowest price, the almost complete absence of quality standards, the hiring of low-skilled personnel, violation of building technologies and processes, and even violation of geometry laws – as a result, at the beginning of the 21st century, we are continuing to build substandard and buildings with short service lives. Achieving lower prices is possible, and, interestingly enough, this will also improve the quality of construction. I suggest that we try not to reinvent the wheel, but just remember that the new is nothing else than the well-forgotten old. To achieve this goal in the Russian construction industry, there are three mechanisms available, which are widely used throughout the rest of the world – the optimization of the design solutions, improving the project management, and elimination of the corruption component.

OPTIMIZATION OF DESIGN SOLUTIONS

Self-deception No. 1

One can save money when selecting the design organization. Customer pressure on prices and design project deadlines have led to hidden costs in the form of non-optimized design solutions, which sometimes can exceed the cost of the design work itself. There is no such thing as a free lunch. Throughout the world, the designing of large buildings accounts for about 6% of the total construction budget. Russian designers are not supermen, and do not use slave labor, they can achieve dumping prices only by bringing in specialists with lower qualifications and experience, and shortening the work times, all to the detriment of quality in project development. This eliminates the possibility of development and comparative analysis of several variants of design solutions, and leaves no time for subsequent work by sections, which with proper planning should go one after the other. As a result, all sections (technical specifications for the design work, engineering systems, design solutions, etc.) start being developed in parallel. Under such circumstances, it is logical that reserves are built into all parameters of the project, which has a direct impact on its final cost. At the same time, the developer tries to save on ordinary finishing materials. The end result is that we get ugly and still expensive buildings. I would like to note that this factor leads to final cost of the object increasing by the order of 8–10%.

PROJECT MANAGEMENT

The lack of control over the process ultimately leads to enormous downtime costs. As a result of an ineffective decision-making process, holding a tender does not

take from 30–45 days, but half a year. Consequently, an artificial reduction in design and construction deadlines starts taking place upon conclusion of the tender.

Self-deception No.2

You can skip a detailed study of the technical specification of a project at an early stage. In other words, the customer’s subdivisions often do not have the necessary expertise, but they also do not want to involve savvy consultants in the development of technical specifications, shifting the responsibility for making decisions entirely onto the designers, thus seeming to take advantage of not paying for changes in the specifications during the implementation process. As a result, the contractor either goes bankrupt, or takes this risk into the final price of design and construction work. This factor leads to final cost of the object increasing by the order of 12–15%, which is totally unacceptable.

CORRUPTION COMPONENT

This is a very sensitive issue. The final construction cost is increased by both the bribery component, the size of which is hard to calculate, and the more transparent for calculation mechanisms, such as kickbacks. This latter factor results in jobs in the customer’s divisions becoming more attractive, than the engineer-designer or builder professions.

Self-deception No. 3: “All are doing well”

Contractors and suppliers, selected for some other reasons, not on the basis of the best price-quality (value for money) ratio, become full partners of the customer, and for this reason, it will be impossible to make complaints about the quality. The results are disappointing: we pay more and get inferior quality. Construction costs in such conditions tend to increase by 5–10% and this seems to be a cul de sac.

FORMULA FOR HAPPINESS

Summing up the above-mentioned parameters, we can easily understand that professionalism, in combination with realistic deadlines, increased requirements for quality, and tightening of monitoring will allow us to build better, faster and cheaper (savings in some cases can reach up to 30%).

Over the past six years competition in the construction industry has significantly increased, the consumer has become more sophisticated, demanding, and pragmatic. In such circumstances, it is necessary to focus on innovative approaches and professional skills, in order to improve the quality of new objects, without increasing the budget. Only by making investments into intellectual capital, can we increase the capitalization of the object and reduce illiquidity risks. c | R | e



TOP 100 – THE MOST INFLUENTIAL PEOPLE OF THE INDUSTRY

Для приобретения книги свяжитесь с редакцией по телефону:
8 (495) 660 76 87 E-mail: subscription@impressmedia.ru Наталия Лебедева.