



Николай Дёмкин: «Будем строить везде, где интересно и выгодно»

ОАО «Пермский завод силикатных панелей» (ПЗСП) в этом году отмечает свой 50-летний юбилей. Завод был образован в 1963 году как производитель товарной извести. Сегодня ПЗСП является одним из крупнейших застройщиков в регионе и крупным производителем стройматериалов. Об итогах работы предприятия в 2012 году рассказал генеральный директор ПЗСП НИКОЛАЙ ДЁМКИН.

Николай Иванович, каковы основные итоги работы ПЗСП в 2012 году? Сколько квадратных метров жилья удалось сдать?

— В 2012 году ПЗСП построил и ввел в эксплуатацию более 60 тыс. кв. м жилья – это несколько больше, чем в 2011. Причем интересный факт: количество квартир, сданных нами в 2012 году, составило ровно 1111. **Весь объем построенного ПЗСП жилья был продан? Какова вообще ситуация на рынке жилищного строительства Перми?**

— Сегодня в Перми явно не хватает жилья. Такая ситуация диктует увеличение объемов строительства. Что касается ПЗСП: к радости или к сожалению, но купить квартиру в построенном нами доме на этапе сдачи практически невозможно. Квартиры начинают продаваться сразу после получения разрешения на строительство, и к тому моменту, как закончен монтаж коробки, большая их часть уже находит своих покупателей.

Конкурентное преимущество квартир от ПЗСП – относительно низкая стоимость квадратного метра плюс полная отделка. Этот принцип остался неизменным?

— Я бы сказал по-другому: у квартир ПЗСП удачное соотношение цены и качества. Затраты, которые мы несем в процессе строительства, выше средних по рынку. Но при этом в наших квартирах есть то, чего практически не бывает у других застройщиков. Это и шкафы-купе, и системы очистки воды, и улучшенная отделка... Мы постоянно стремимся к тому, чтобы соотношение цены и качества в наших квартирах оставалось оптимальным и привлекательным для покупателей.

В 2012 году завод практически завершил застройку микрорайона Пролетарский. Где теперь будете строить?

— На Пролетарке ПЗСП действительно завершает строительство. По сути, здесь осталось две площадки. На одной из них – по адресу Транспортная, 7 – мы планируем построить две семиэтажные блок-секции

серии Э-600. Здесь же появится бассейн. Неподдалеку, по адресу Костычева, 44А – построим 10-этажный дом. А дальше – пойдем в другую сторону, в направлении микрорайона Акуловский. Например, на пересечении улиц Костычева и Сочинской расположен ряд двухэтажных домов, которые планируем сносить и застраивать эти участки жильем. Но это перспектива не нынешнего года и даже не 2014-го: процесс сноса и расселения весьма длительный.

Вообще, планируем строить везде, где будет интересно и выгодно. 2013 год – это строительство по адресам: Беляева, 8, Комбайнеров, 39А, Луначарского, 15, Менжинского, 36, Маяковского, 41, Оханская, 31. Продолжим строительство поселка «Вернисаж» в Полазне. Также в этом году начинаем реализацию проекта малоэтажной застройки в Закамске в границах адресов Кировоградская, 142-148. Жилой комплекс «Берег» будет включать в себя 12 индивидуальных домов, а также таунхаусы. Построим новый корпус детского сада на Пролетарке; уже начали работы по строительству здания ОВД Орджоникидзевского района.

Сколько вы планируете построить в 2013 году?

— Ориентируемся на цифры 2012 года. Серьезного роста объемов в этом году не планируем, и вот почему. Так получилось, что значительный объем ввода жилья ПЗСП в прошлом году пришелся на четвертый квартал, конкретно – на последние два месяца года. Было чрезвычайно тяжело, но мы справились. В этом году главная задача – организовать работу так, чтобы она была более равномерно распределена по всему году. Да, для того чтобы добиться поставленной цели, приходится преодолевать множество преград и барьеров, прежде всего – административных. Но я уверен, что мы справимся, и в следующий – 2014 год войдем с планами по дальнейшему серьезному увеличению объемов.

Как себя «чувствует» новое для ПЗСП направление – производство металлических дверей?

— С момента запуска этого производства прошел год. И сегодня уже можно с уверенностью сказать: двери получились хорошие. По качеству они превосходят изделия многих производителей – как местных, так и иногородних, и даже зарубежных. Толщина металла у наших дверей не 0,5 и не 0,3 миллиметра, а 2. Кроме того – внутреннее заполнение и звукоизоляция, обшивка изнутри, окраска порошковой краской. Если мы увидим, что на рынке на наши двери есть спрос – сможем производить их в гораздо больших объемах, чем требуется для наших собственных нужд.

Каков спрос на газобетонные блоки производства ПЗСП?

— Год от года газобетон все больше набирает популярность у покупателей. Известно, что пик строительного сезона, а значит и пик продаж стройматериалов, приходится на лето. Из-за этого все предыдущие годы мы сталкивались с проблемой дефицита блоков в летний период. Возникали очереди, ажиотаж. Чтобы этого избежать, прошлой зимой мы впервые решили поработать на склад, накопив к лету 2012 года порядка 12 тыс. кубометров блоков. Этот запас был продан в июле, и в августе все-таки образовалась очередь. Этой зимой мы решили сформировать запас порядка 20 тысяч кубометров: по предварительным подсчетам, этого хватит, чтобы вообще не допустить очередей. Помимо накопления запасов, стараемся делать все для того чтобы клиентам было удобнее работать с нами: используем поддоны, закупили современную погрузочную технику, благодаря которой погрузка сейчас

занимает в два раза меньше времени, чем с помощью мостовых кранов.

У ПЗСП есть опыт иногороднего строительства – в Ижевске. Будете его продолжать?

— В Ижевске мы работаем с 2009 года – и как поставщики стройматериалов, и как генподрядчики. Планируем эту работу продолжать. Однако в другие регионы выходить не намерены. Ведь вдали от предприятия работать объективно гораздо сложнее. Ход строительства, соблюдение технологии строительства, техники безопасности, качество работ требуют постоянного контроля со стороны менеджмента. Проще говоря – не набегаешься, не наездишься. Для нас не самоцель выйти за пределы края. Для нас важнее иметь стабильную работу в Прикамье.

В 2009 году вы говорили, что ПЗСП обеспечен строительными площадками на ближайшие пять лет. Какая сейчас ситуация?

— Обеспеченность площадками ПЗСП на сегодня составляет три года. Мы не стоим на месте, постоянно ищем варианты, рассматриваем предложения, приобретаем участки. Плохо, что большинство земельных участков вращается на вторичном рынке, где стоимость земли гораздо выше. На сегодня исполнительная власть все еще недостаточными темпами вовлекает в оборот краевые и федеральные земли, используя возможности фонда РЖС. Недостаточно активно идет работа по развитию застроенных территорий. Нужно понимать: если мы сегодня насытим рынок земли предложением – это позволит пресечь спекуляцию земельными участками. И появится возможность снизить ценовой барьер. Ведь сегодня в стоимости строительства 10-15% занимает стоимость земли. А это порядка 5 тысяч рублей на 1 кв.м.

После смены краевых властей, с подачи которых в Перми был принят новый генплан, ограничивающий высотную застройку Перми, произошла либерализация градостроительных норм. В том числе разрешили вновь строить высотные дома. Застройщикам стало легче?

— Отвечу коротко. Все последние годы мы жили в постоянном ожидании ухудшения условий работы. Сейчас ситуация изменилась. Дышать стало легче.

ПЗСП по предложению краевых властей вошел в проект по достройке дома по улице Ушакова, 21, дольщики которого пострадали от недобросовестных застройщиков. Зачем вам это? Зарабатываете ли вы на этом проекте?

— Дом на Ушакова – не первый опыт работы ПЗСП в направлении решения проблем обманутых дольщиков. В разные годы мы уже достроили такие объекты, как дом на улице Челюскинцев, 7, Танцорова, 29, Каляева, 18. Сейчас достраиваем дом по Танцорова, 37. По всем этим объектам мы нашли точки соприкосновения как с дольщиками, так и с городской администрацией. Договорились на приемлемых для нас условиях и выполнили свои обязательства. Безусловно, прибыль по таким проектам минимальна: порой она не окупала даже процентные ставки по кредитам. Но в период кризиса и в посткризисные годы такая работа давала нам возможность работать без остановок, обеспечивать стабильную загрузку оборудования и трудового коллектива. Да, сегодня у нас хватает работы и без дома по Ушакова, 21. Но входя в этот проект, мы решаем серьезную социальную задачу: помогаем обеспечить обманутых граждан самым, пожалуй, главным в жизни – собственным жильем. Я считаю, что это немаловажно. Проектные декларации находятся на сайте www.pzsp.ru