

ДОМ

Загородный выбор

Новые строительные материалы пробивают дорогу на рынок

ТЕХНОЛОГИИ

Активное развитие рынка загородного домостроения на время кризиса затормозилось. Однако, как говорят эксперты, в будущем освоение пригородов все равно продолжится. На повестке дня сегодня более актуален вопрос технологий загородного домостроения. Он напрямую связан со строительными материалами, которым отдадут предпочтение покупатели.

Зоя Захарова, руководитель отдела проектов и аналитических исследований «Агентства развития и исследований в недвижимости» (АРИН), говорит, что в классе эконом для покупателей большое значение имеет стоимость коттеджа. «Поэтому здесь, как правило, возводятся дома из недорогих строительных материалов. Например, из оцилиндрованного бревна, клееного бруса, газобетона. Кроме того, все больше возрастает популярность каркаса. Стоимость панельно-каркасного дома под чистовую отделку на сегодня составляет 20 000–23 000 рублей за кв. м, каркасного — 25 000 рублей за кв.м. Это значит, что дом на одну семью (80 кв. м) вполне реально построить за 1 800 000 рублей. Кроме того, благодаря этой технологии сроки строительства коттеджей сократились до 2,5–3 месяцев: именно за этот период времени можно возвести дом на одну семью площадью примерно 80–100 кв.м. Таким образом, в экономклассе наряду с классическими технологиями возведения домов присутствуют и технологии каркасного домостроения. Следует отметить, что снижение стоимости возведения каркасных домов способствовало развитию панельно-каркасного производства в Ленинградской области в последние два года», — рассказала госпожа Захарова.

В классе бизнес и элит, как правило, отдают предпочтение бетону, дереву, кирпичу. При этом в АРИН отмечают увеличение доли каркасных домов в классе бизнес. Таким образом, здесь в основном присутствуют классические технологии возведения коттеджей. А если говорить о бизнес-классе — то и

технологии каркасного домостроения.

«Следует отметить, что в условиях жесткой конкуренции и снижения спроса на строительные материалы плотную начинают конкурировать по стоимости строительства дома из кирпича и газобетона. За счет снижения текущих цен на эти строительные материалы, стоимость строительства кирпичного дома практически сравнялась со стоимостью возведения коттеджа из газобетона (в среднем под чистовую отделку с внутренней инженерией стоимость строительства дома составляет порядка 28 000–30 000 за кв. м)», — продолжает госпожа Захарова.

Директор департамента загородной недвижимости агентства недвижимости «Бекар» Андрей Уманский говорит, что 70% элитных коттеджных поселков строится из клееного бруса, около 30% приходится на блочные и кирпичные дома с сайдингом (внешней отделкой) гранитом или известняком. В среднем классе (дорогой комфорт и бизнес) 60% домов строится из газобетона, около 20% по технологии несъемной опалубки, 15% — из цельного калиброванного бревна. Он согласен с мнением коллег из АРИН о том, что большинство коттеджей домов (60%) в сегменте экономкласса — это дома, построенные по панельно-каркасным технологиям, и щитовые дома. Около 15% приходится на дома из недорогого дерева, чуть больше (около 20%) — на дома из несъемной опалубки.

«В целом, на сегодняшний день на рынке загородной недвижимости наиболее популярны деревянные дома: около 60 процентов домов возводятся именно из дерева. Причины такой популярности дерева просты: это экологичность материала, износоустойчивость, прочность. Кроме того, деревянный загородный дом — это уже традиция», — рассуждает господин Уманский. По его словам, около 10% домовладений строится сейчас из кирпича. Это материал прочный, обладает отличными потребительскими характеристиками, но доро-

гой. Почти треть рынка — 30% — составляет строительство из дешевых строительных материалов по экономичным технологиям (пенобетон, OSB плиты и т. д.). «Однако в связи с существующими тенденциями рынка доля дешевых строительных материалов и технологий будет расти. Я думаю, что в пределах трех лет они займут до половины внутреннего пространства и возможности для полета фантазии архитекторов и дизайнеров», — рассказала она.

Новые тренды

Руководитель направления элитной жилой недвижимости Knight Frank Санкт-Петербург Елизавета Масалимова полагает, что роль каркасной технологии в сегменте экономкласс будет возрастать: «К основным преимуществам каркасной технологии в индивидуальном домостроении можно отнести дешевизну и быстроту возведения. Однако многое будет зависеть от качества исполнения. Зная стремление девелоперов к экономии, нельзя сбрасывать со счетов вероятность низкого качества строительства. Пока что против технологии играет ее инновационность, еще не было повода убедиться, что она идеально подходит для наших климатических условий. В этом смысле от первых масштабных проектов будет во многом зависеть, как сложится имидж каркасных домов в сознании потенциальных покупателей. И очень важно, по крайней мере на современной стадии, четко разделять ценообразование в каркасных объектах и в традиционных деревянных и кирпичных — пока все-таки имеет смысл обкатывать технологию в сегменте недорогих коттеджей».

Госпожа Масалимова отмечает, что в элитном загородном домостроении появляются новые необычные тренды, а именно: проектирование на основе архитектурного стиля «фахверк». Москва раньше Петербурга взяла на вооружение эту технологию, сегодня доля домов, построенных таким образом, достигает 10% от общего предложения на рынке. Несудей основой классического фахверкового здания служит деревян-

ная конструкция, образованная системой высококачественных клееных балок из древесины хвойных пород. «Самое интересное в таких проектах — это остекление от пола до потолка, что зрительно стирает границы между помещением и окружающей природой. А использование балок большой длины минимизирует количество опор внутри дома, что создает свободное внутреннее пространство и возможности для полета фантазии архитекторов и дизайнеров», — рассказала она.

Вадим Новиков, учредитель Инвестиционно-строительной группы Freedom (проект Patrikki club): отмечает, что в XX веке внешний вид фахверка заметно изменился. «Прежде всего изменились конструктивные свойства дерева. Бревна заменили конструкционный клееный брус, состоящий из склеенных выхлест тонких досок-ламелей. Его уникальные свойства — высокая несущая способность в сочетании с легкостью и пластичностью, огнестойкость и стабильность размеров при изменении влажности и температуры — позволили перейти от железобетонного универсального стиля, каким был функционализм (сохранив его конструктивные черты), к более теплому, индивидуальному деревянному строительству», — рассуждает он. — Прочность современных деревянных конструкций позволяет свободно планировать пространство и создавать большие помещения в интерьере. Равно как и заливать монолитные железобетонные межэтажные перекрытия, что превращает дом в настоящее капитальное сооружение, обеспечивая высокую звукоизоляцию и общую стабильность конструкции. В такое перекрытие легко монтируется теплый водоциркуляционный пол по всей площади дома. Системы жизнеобеспечения дома — от электропроводки до вентиляционных каналов — прячутся внутри двоянных несущих балок и полых колонн. Так что основные конструктивные элементы фахверкового дома, помимо декоративно-архитектурной функции, выполняют роль каналов для коммуникаций,

которые доступны для обслуживания в любое время. Но основной составляющей современно фахверка, определяющей его суть, является все-таки стекло. Это уже не покрытые штукатуркой стены из глины или дерева и даже не стекло, использовавшееся для возведения стен функционалистами в начале XX века. Главным стеновым элементом стал сверхпрочный двухкамерный стеклопакет с триплексом большого размера, мягким низкоэмиссионным покрытием внутри, заполненный инертным газом — аргоном. Теплопотери через такую стеклянную стену эквивалентны потерям тепла через стену из клееного бруса толщиной 20 сантиметров».

Еще одной характерной чертой современного фахверка является возможность замены «глухих» стен прозрачными и наоборот. Раньше замена одного материала другим (как правило, дерево меняли на кирпич) была обусловлена желанием владельца защитить дом от пожара. Теперь возможность осуществления реставрации приобретает смысл, например, при смене владельца.

Новые технологические возможности обеспечили уже не стиливую, а скорее философскую составляющую современного фахверка. Естественно, житель фахверка разделяет его основную идею. Граница между внутренним и внешним пространством если не стирается окончательно, то, по крайней мере, становится более сложносочиненной. Уровень пола первого этажа совпадает с уровнем земли вокруг, что создает эффект плавного перетекания интерьера в экстерьер. Стеклянные стены визуально упреждают, и природа проникает внутрь дома. То, что интерьер открыт взгляду снаружи, отопляемый или неотопляемый) имеет свою специфику».

С начала 2009 года количество грузоперевозок снизилось, соответственно, снизился и востребованность складских помещений как минимум на 10%. «Складская недвижимость — рынок инертный. На настоящий момент уже есть ряд предпо-

Заторможенные склады

Недвижимость реагирует на рынок с запозданием на несколько месяцев

ЛОГИСТИКА

(Окончание. Начало на стр. 14)

Владельцы складских комплексов стали более сговорчивы в отношении условий аренды. Они используют всевозможные механизмы привлечения арендаторов. Если ранее заключались длительные договоры на 5–10 лет, то сейчас многие собственники меняют условия в пользу арендатора. Сейчас минимальный срок аренды снизился до одного года. Страховой депозит с шести месяцев снизился до двух, существует также фиксация ставок в рублях.

«Арендные ставки на складские площади класса А и В будут снижаться, а арендаторами будут востребованы площади от 700 до 2 500 кв.м в складских объектах классов В», — прогнозирует госпожа Корнилова.

Инертный рынок

Игорь Лучков рассуждает: «Складской рынок развивается медленно. Строить склад без тщательной концепции бессмысленно. Еще до начала строительства нужно иметь подготовленный участок, грамотную концепцию с продуманной логистикой, помещениями и — что важно — уже заключенные договоры с арендаторами, под которых будет строиться склад. Потому что можно построить, скажем, несколько тысяч кв. метров рефрижераторных складских помещений, а потом просто их не сдать. И в таком случае реализовать эти площади будет сложно, так как реализация каждого типа склада (будь он теплый или холодный, открытый или закрытый, отопляемый или неотопляемый) имеет свою специфику».

С начала 2009 года количество грузоперевозок снизилось, соответственно, снизился и востребованность складских помещений как минимум на 10%. «Складская недвижимость — рынок инертный. На настоящий момент уже есть ряд предпо-

тций экономической ситуации и постепенному выходу из кризиса. Однако ясно, что складской рынок будет выходить из кризиса с опозданием, так как он завязан на производстве. В мае Росстат зафиксировал падение производства по России на 17%, и это при том, что уже фиксируется рост цен на нефть. Может случиться так, что складской рынок будет выходить из кризиса с запозданием в несколько месяцев. На данный момент крупных сделок по брокериджу складских помещений нет, или они не афишируются (я не учитываю временные договоры). Очень многое зависит сейчас от рыночной стратегии собственника или оператора склада. Цены реальных сделок редко соответствуют заявленным. Размер дисконта в некоторых случаях может доходить до 30–40%. Дисконт зависит от стратегии собственника или оператора склада, а также от его заинтересованности в новом арендаторе. Кроме того, хочу отметить, что в тех случаях, когда склады изначально были качественными, с продуманной концепцией, логистикой и т. д., они будут востребованы даже на фоне сворачивания производств и освобождения складских площадей. Качественной складской недвижимости всегда было недостаточно на рынке, поэтому склады класса А и В от кризиса пострадают меньше всего», — резюмирует господин Лучков.

Как прогнозирует специалисты Knight Frank St.Petersburg, в целом в 2009 году ожидается ввод не более 200–250 тыс. кв. м, что не превышает 25% от заявленных до кризиса к вводу в данный период складских площадей высокого класса.

При условии стабилизации экономической ситуации возможно восстановление прежнего объема спроса, что создаст перспективы для новых девелоперских проектов в складском сегменте. Успешность вновь создаваемых

комплексов будет зависеть от их соответствия параметрам спроса, так как постепенно «рынок арендодателя» становится «рынком арендатора».

В то же время, в 2009 году на рынке сохранится дефицит сравнительно небольших арендных блоков (до 2000 кв. м) и складских помещений класса В, обеспечивающих приемлемые качественные работы для арендаторов. С учетом заморозки значительного числа проектов, при условии оптимистичного сценария развития макроэкономической ситуации в 2010–2011 году на рынке возможно возникновение ситуации общего дефицита предложения качественных складских помещений. В какой то мере текущая ситуация может стать необходимым девелоперам тайм-аутом, во время которого у них появляется возможность пересмотреть концепцию своих проектов в соответствии с реальными потребностями арендаторов.

«Произойдет и переориентация девелоперов. На фоне рыночного энтузиазма они закладывали и площади, и проекты, и ставки в расчете на будущий рост рынка. Однако уже сейчас ряд девелоперов начинают переориентацию на склады класса В, на блоки меньшей площади и менее крупные компании арендаторов. В связи с неочевидным спросом усилятся тенденции развития не столько строительства новых объектов, сколько лэнд-девелопмента и предложений build-to-suit. Рынок в условиях ограниченного спроса и ресурсов, будет дифференцироваться, а девелоперы будут стараться более четко понять своего потребителя, свою рыночную нишу, и, как вариант, мы увидим развитие специализированных складов, ориентированных не на абстрактных клиентов, а на конкретных клиентов некоего универсального склада, а на более четкие группы арендаторов и потребности их бизнеса», — резюмирует госпожа Лаухина.

РОМАН РУСАКОВ



CA'DORO



ARCA



LEIGHT



DADA



JUMBO COLLECTION



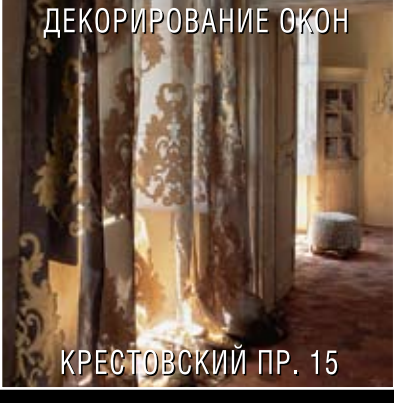
GRANDE ARREDO



MOLteni20



PROVASI



ДЕКОРИРОВАНИЕ ОКОН
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



da SEDE



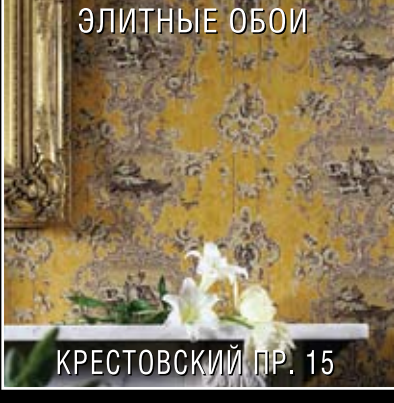
ДОМАШНИЕ КИНОТЕАТРЫ
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



КЛАССИЧЕСКИЙ СВЕТ
СОВРЕМЕННЫЙ СВЕТ



WISURA EMME



ЭЛИТНЫЕ ОБОИ
КРЕСТОВСКИЙ ПР. 15



ROSSI

LUXURY COLLECTION

Крестовский пр.15, тел.601-6818
Лермонтовский пр.40, тел.251-6987
Наб. Фонтанки 66, тел.315-9972

www.rossi-spb.ru

Самые красивые интерьеры мира

Профессиональный подбор мебели и текстиля для интерьера любой сложности. Установка и проектирование домашних кинотеатров Hi-End.