Коммерсантъ

Цветные тематические страницы №25–44 являются составной частью газеты «Коммерсантъ».

Рег. №01243 22 декабря 1997 года. Распространяются только в составе газеты.

В 2006 году газета «Коммерсантъ» продолжит выпускать цветные тематические страницы.

Подписчики получат специальные выпуски: «Дом», «Телеком», «Авто», «Банк», «Туризм», «Стиль», «Брокер», «Рождество» и другие.

4 601865 000240 06143

ДОМ

www.kommersant.ru

Четверг 19 октября 2006 №196 (№3527 с момента возобновления издания)

Ничего себе стоимость

расклад

В столичном стройкомплексе любят слово «себестоимость» — весомое, значимое, безапелляционное. Используют его, правда, не всегда внятно. Например, когда говорят об очередниках, согласившихся выкупить квартиру по социальной ипотеке, чиновники обязательно подчеркнут, что эти категории граждан расплачиваются за жилье по себестоимости — 29–30 тыс. руб. за кв. м. Когда же оправдываются за среднюю продажную цену $4 тыс. для остальных категорий граждан, непременно упомянут, что норма прибыли застройщика не превышает 15–20%, а все остальное по определению является себестоимостью. Очевидно, в двух этих случаях слово «себестоимость» употребляется в разных значениях.

Себестоимость №1: строительная

Когда чиновник задает риторический вопрос «Можно ли в бетон класть меньше цемента?» или «Можно ли на кран посадить необученного рабочего?», после чего делает категоричный вывод «Снизить цены невозможно!», он явно подменяет понятия. Риторические вопросы относятся к строительной себестоимости (хотя передовые технологии и прозрачные отношения на строительном рынке позволяют и ее значительно сократить). Вывод касается последствий себестоимости инвестиционной.

Первая — строительная себестоимость — кажется простой, даже осязаемой. Это стоимость возведения «коробки» с внутренними коммуникациями. Она включает проектно-инженерные работы, стоимость строительных материалов и строительно-монтажных работ (СМР), эксплуатацию машин и оборудования, затраты на энергоресурсы, охрану и т. д. Вторая — инвестиционная себестоимость — включает строительную себестоимость и все остальные затраты застройщика, но о них позже.

Подробная разбивка сметы на средние цифры весьма затруднительна. Стройматериалы отнимают от трети до половины и более сметы. Проектно-инженерные работы могут составить от 5 до 15% и более в зависимости от удобства и подготовленности участка. Понятно, что снос старого строения или реабилитация промзоны приближает эту статью к верхнему значению. В стоимость строительно-монтажных работ, основную часть которой составляет заработная плата, некоторые застройщики могут заложить до 40% сметы. Это выглядит странно, учитывая не слишком высокие зарплаты иностранных рабочих, особенно нелегальных. По разным оценкам, действительная доля оплаты труда этой категории рабочих составляет 10–15% от сумм, закладываемых в смету некоторыми компаниями. По счастливой случайности рейды Федеральной миграционной службы обходят объекты этих компаний стороной. Поэтому более правдоподобным выглядит процент заработной платы, который приводят другие застройщики,— 15–20%.

Не менее интересны и затраты на стройматериалы. Они не только варьируются в процентном отношении среди предприятий московского стройкомплекса, но и значительно выше, чем в соседних регионах.

(Окончание на стр. 27)

В США не более 20% небоскребов используются под жилье. Москва, проводя активную кампанию по популяризации жизни на должной высоте, уже довела этот показатель до 50%. Кому-то очень нравится ежедневно посматривать на свой любимый город свысока, кто-то, наоборот, хочет быть поближе к земле. Однако статистика продаж свидетельствует: в первую очередь раскупаются самые верхние этажи высотных зданий. Насколько обоснованна и безопасна мода на верхотуру?

Ранний подъем

место обитания

Высота — понятие растяжимое

С высотными домами в Москве творится что-то не то. Для этого и на верхотуру взбираться не нужно — достаточно просканировать интернет. Сеть пестрит диаметрально противоположной информацией — об устойчивости и о шаткости высоток; о напичканности зданий разнообразными системами спасения в экстремальных ситуациях и о том, что ни одна из этих систем не может обеспечить безопасность проживания; о хорошей экологической обстановке на верхних этажах высотных зданий и о том, что их жильцы болеют чаще, чем соседи с нижних этажей. Объективный позитив могли бы усилить структуры правительства Москвы, вроде бы активно продвигающие в рамках города разнообразные программы высотного строительства. Но делать это они не торопятся. Например, на официальном сайте «Нового кольца Москвы» (плеяды высоток, которые обещают построить вблизи третьего транспортного кольца) последние новости датированы 2004 годом. Эпизодически обновляется лишь информация о тендерах.

Собственно, двойственная ситуация с высотками начинается с определения самого понятия «высотное здание». За точку отсчета взяли допустимую ранее для панельных домов высоту — 24 этажа. Все, что выше, уже высотка. Впрочем, в последнее время директор НИИиПИ Генплана Сергей Ткаченко предлагает вести отсчет московских небоскребов от 30-го этажа. Сталинские жилые высотные комплексы такое определение если и выдерживают, то со скрипом. Так, в самой знаменитой из жилых высоток (доме на Котельнической набережной, 1/15) в центральной, самой высокой, части лишь 26 этажей. В другой жилой высотке (Кудринская пл., 1) центральная башня и вовсе в 22 этажа. К слову, в гостинице «Ленинградская», которая хоть и не является жилым домом, но тоже входит в семерку сталинских высоток, всего 17 этажей. То есть настоящему небоскребу по колено.

АЛЕКСЕЙ КУДЕНКО

Вообще, по количеству этажей судить о высоте здания довольно сложно. Так, если взять более современные московские примеры, то 40-этажный ЖК «Воробьевы горы» окажется выше, чем корпус «Алых парусов» в 47 этажей. В НИИиПИ Генплана, где сейчас разрабатывают нормы высотного строительства, для удобства расчетов приняли допущение, что высота 30-этажного дома составляет 75 м (согласно же определению технического комитета ASHRAE по высотным зданиям, отсчет нужно вести от показателя 91 м). К слову, сталинский дом на Котельнической набережной вдвое выше.

Виды на историю

Для самой главной жилой высотки Москвы — той, что на Котельнической набережной,— понятие «комфортное проживание» слишком мелко. Слишком уж здание обласкано величавостью его жильцов, слишком уж эмоциональны их отзывы о своем доме. Актриса Лидия Смирнова, живущая в доме — правда, не на самом верху, зато полвека, вспоминает свое первое впечатление: «В квартире было так красиво! Роскошные люстры, бронзовые ручки, тяжелые дубовые двери. В холле натертые до блеска полы. Я открыла дверь и ахнула. Как во сне! Мебель, вешалки, буфет на кухне. Я на все это смотрела, у меня колотилось сердце. А когда снова вошла в лифт, то потеряла сознание. То ли от скоростного лифта, то ли от радости».

(Окончание на стр. 32)

страница 28
Дальнее Подмосковье становится ближе

страница 30
Рантье теряют доходы

страница 36
Пять самых оригинальных ландшафтов

страница 39
Что дарят риэлтеры покупателям

страница 42
Как правильно покупать недвижимость в Чехии

«Английский Квартал» — новый масштабный проект Первой Ипотечной Компании, который своим обликом и организацией отражает дух старой, доброй Англии и европейский стиль жизни. Большая территория комплекса с изолированным от внешнего мира огромным внутренним двором позволяет создать уникальный оазис в центре Москвы, где будут проживать люди одного уровня, достатка и социального статуса.

«Английский Квартал» расположен в районе Замоскворечье на Мытной улице и имеет удобный выезд на важные транспортные магистрали столицы. В пешеходной доступности от жилого комплекса — парк имени Горького и Нескучный сад, Свято-Донской и Свято-Данилов монастыри, Центральный Дом Художника, рестораны и кафе, супермаркеты, детские и спортивные центры и многое другое.

Квартиры «Английского Квартала» имеют свободную планировку и отвечают всем требованиям, предъявляемым к элитному жилью. Здания возводятся по современной технологии (монолитный каркас с трехслойными наружными стенами). Высота потолков — более 3 метров. В комплексе используются инженерные системы от ведущих мировых производителей, предусмотрен вместительный подземный паркинг.

И наконец, из квартир на верхних этажах открывается замечательная панорама центра города, вид на Кремль, Храм Христа Спасителя, церкви Замоскворечья и главные достопримечательности столицы.

Английский Квартал

ПИК ГРУППА

КуПИКвартиру!

105-77-10 www.pik.ru

Реклама

Денежные средства физических лиц для строительства жилья не привлекаются