

ДОМ

Дешевое жилье ставят на панель

Панельно-каркасная технология, широко распространенная на рынке малоэтажного жилья многих стран, в России не столь популярна. Участники рынка говорят, что здесь этому виду жилья приходится остро конкурировать с жильем из газобетона.

— технологии —

Индивидуальное малоэтажное жилищное строительство в последние годы развивается достаточно динамично, при этом в общем объеме вводимого жилья, по разным оценкам, 15–20% занимает деревянное строительство.

«Данное направление сохраняет существенный потенциал дальнейшего роста: по мере разработки и внедрения различных новых технологий и решений конкурентоспособность малоэтажного жилищного строительства заметно повышается. Одним из наиболее популярных сегментов постепенно становится каркасно-панельное строительство. Эта технология определенно пользуется все более заметным спросом в силу целого ряда факторов», — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финанс Менеджмент». Основная причина спроса на дома, построенные по этой технологии, по его мнению, заключается в оптимальном соотношении цены и качества, что, безусловно, можно рассматривать как весьма существенное преимущество. По своей стоимости подобные проекты в среднем на 20–30% дешевле других аналогов. Кроме того, среди основных преимуществ подобных технологий, как правило, выделяют сокращенные сроки реализации (легкий фундамент, использование быстровозводимых конструкций, отсутствие усадки и возможность строительства практически в любых погодных условиях позволяют существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию), высокие тепло- и энергосберегающие характеристики и, соответственно, сравнительно невысокая стоимость дальнейшей эксплуатации, экологичность.

Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость», говорит: «У панельно-каркасной технологии есть ряд неоспоримых преимуществ. Во-первых, низкая стоимость строительства. Более того, можно с уверенностью сказать, что на сегодняшний день это самая доступная технология из всех используемых. Во-вторых, это высокие темпы строительства. Так, возведение каркасного дома занимает три-четыре дня, а строить такие дома можно в любое время года без потери качества. Помимо этого, панельно-каркасные дома являются наиболее безопасными в экологическом отношении».

Самым слабым местом таких зданий является теплоизоляция: такой дом медленно нагревается и быстро остывает.

Светлана Шалаева, директор по исследованиям и консалтингу в недвижимости ГК «Аверс», объясняет: «Основным недостатком



По своей стоимости подобные проекты в среднем на 20–30% дешевле других аналогов

является потребность в больших энергозатратах: из-за «мостиков холода» и сравнительно малой теплоемкости дома требуют постоянного прогрева зимой и охлаждения летом. Прочность также невелика — можно легко пробить стену подручными средствами». Хотя, как отмечает госпожа Шалаева, на Западе подобное жилье распространено в основном в северных странах — Канаде, Финляндии, Скандинавии, Германии, а также в США (там строят до 1,5 млн домов в год), Австралии.

Все остальные недостатки — в первую очередь недолговечность дома — могут проявиться в случае некачественной сборки дома. Технологически каркасный дом сложнее любого другого, что подразумевает соответствующую квалификацию рабочих, наличие современного инструмента и грамотного составленного проекта.

«Вполне вероятно, что в перспективе доля данного сегмента существенно возрастет. Так, по некоторым подсчетам, в США и в Канаде с использованием подобных технологий реализуется до 80–90 процентов всех проектов в сфере индивидуального малоэтажного строительства», — говорит господин Клягин.

«В качестве неблагоприятных факторов для развития подобной технологии можно также рассматривать ограниченные современные производственные мощности, которые позволили бы ставить домостроение на поток, серьезно увеличивая объем предложения. Согласно оценкам компетентных в данной сфере специалистов, основной задачей, решение которой будет способствовать динамичному развитию данного направления, остается реализация планов внедрения массового выпуска индустриальных конструкций на базе открытой системы типизации — так называемый переход к открытой архитектурно-строительной системе. Это подразумевает серьезную модернизацию существующих технологий и ввод новых, отвечающих подобным требованиям предприятий домостроения, что, конечно, потребует существенных инвестиций, однако это в среднесрочной перспективе позволит, по мнению экспертов, перейти от практики строительства типовых домов к возможности массового производства унифицированных конструкций для различных типов зданий», — рассуждает Максим Клягин.

Ольга Трошева подсчитала, что по состоянию на начало июля 2013 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области в

продаже находилось около 350 коттеджных поселков, а также около 60 проектов с таунхаусами.

Объем рынка коттеджных поселков составил 36,5 тыс. штук, из которых 11% возводятся по панельно-каркасной технологии. По сравнению с прошлым годом количество панельно-каркасных домов упало на 10%. Таунхаусы, строящиеся по такой технологии, представлены в пяти проектах.

Предложение домов по панельно-каркасной технологии в основном представлено в классах «эконом» и «комфорт», 13 и 14% (от количества объектов) соответственно. Таунхаусы, построенные по панельно-каркасной технологии, в основном представлены в классе «комфорт» (30% от количества объектов).

«На начало июля самое дешевое предложение стоило 1,5 млн рублей — во второй очереди проекта «Южная дача» («МидГард») в Ломоносовском районе Ленинградской области. При этом средняя цена квадратного метра каркасного коттеджа с учетом стоимости земли составила 39,7 тыс. рублей. Это на 3,3 процента больше, чем в первом квартале 2013 года. Самое дешевое предложение таунхаусов, строящихся по панельно-каркасной технологии, можно найти в Гатчинском районе Ленобласти — в проекте «Золотые ключи» («Старт Девелопмент»),

3,3 млн рублей. При этом средняя цена квадратного метра в каркасном таунхаусе составила 47,4 тыс. рублей, что на 20,8 процента выше показателя первого квартала 2013 года. Причина этому — выход проекта бизнес-класса «Кюмлено» («ЮИТ Санкт-Петербург») во Всеволожском районе. Там же представлено самое дорогое предложение в сегменте — 10,8 млн рублей», — рассказывает госпожа Трошева.

Но не все участники рынка полагают, что панельно-каркасные технологии будут набирать популярность. Директор департамента новостроек NAI Besag Полина Яковлева считает, что панельно-каркасные дома постепенно уступают свою долю ввиду роста популярности газобетонных домов. «Технические характеристики данных технологий и их стоимость практически идентичны, но срок эксплуатации газобетонных домов гораздо выше, чем панельно-каркасных. Безусловно, каменное строение вызывает большее доверие потребителей, поскольку даже во время стихийных бедствий они могут быть уверены в его надежности. Несмотря на то, что панельно-каркасный дом можно построить всего за месяц, предпочтение в последнее время отдается газобетонной технологии», — считает она.

Денис Кожин

КОНТЕКСТ

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

Расходы на жилье в Европе повышаются

В Европе расходы, связанные с жильем, оказались единственным видом расходов домашних хозяйств, который избежал снижения роста во время экономического и финансового кризиса, в отличие от других компонентов потребления и тенденций ВВП. Об этом говорится в аналитическом отчете Королевского общества сертифицированных экспертов в области недвижимости (RICS, Великобритания).

Расходы, связанные с жильем, являются наиболее значительной категорией потребительских расходов на европейском уровне. В 2011 году в 27 государствах — членах ЕС на жилье было потрачено €1,7 трлн, что составляет 23,6% общих расходов домохозяйств, с увеличением с 20,3% в 2000 году и 22,5% в 2008 году. Другие важные категории потребительских расходов: транспорт (13,2%), питание и безалкогольные напитки (12,9%).

Существуют большие различия между странами. В государствах — членах ЕС с уровнями дохода, значительно превышающими средний показатель для ЕС (например, в скандинавских странах, Нидерландах и Люксембурге), отмечен высокий уровень расходов на жилье. В отличие от государств Южной

Европы (за исключением Греции), где отмечена меньшая доля расходов на жилье.

При изучении роста фактической арендной платы в течение последнего десятилетия (2001–2012 годы) в странах, наиболее пострадавших от финансового кризиса, было выявлено влияние на арендный сектор в целом, а не только на недавно согласованные арендные ставки. Автор данного исследования Питер Парласка (Peter Parlasca), член RICS, объясняет, почему соответствующие расходы на жилье продолжают поглощать значительную часть потребительского бюджета в период экономической неопределенности: «В 2008–2011 годах сектор недвижимости был наиболее устойчивым элементом расходов домохозяйств, так как европейцы платили больше денег по своим счетам за аренду и электроэнергию, кроме того, увеличились расходы домовладельцев, связанные с проживанием в собственном жилье. Тем не менее потребители меньше потратили на улучшение своего жилья (техническое обслуживание и ремонт жилья сократились на 3,2 процента)».

Согласно данному отчету, самый важный компонент расходов на жилье — «условная арендная плата» в сегменте недвижимости, в которой проживают ее владельцы (12%), далее следуют расходы на оплату водо-, газо- и электроснабжения (6%), а также расходы на техническое обслуживание и ремонт жилья (1,3%).

Майкл Ньюи (Michael Newey), председатель RICS, член RICS, генеральный директор Жилищной ассоциации Великобритании, говорит: «Доступное и качественное жилье является базовой потребностью для европейских граждан. Оно также является ключевой

движущей силой экономического восстановления. Данное исследование показывает, что расходы на жилье являются крупнейшим отдельным видом расходов домашних хозяйств в подавляющем большинстве европейских стран, всего лишь в пяти государствах — членах ЕС они уступают расходам на еду. Характерной особенностью этих данных являются огромные различия ставок муниципальных налогов на недвижимость в отдельных странах — от 50 до 90 процентов, а также существенные различия в тенденциях на рынке аренды жилья. В то время как среднее значение ВВП по Европе снизилось, доля расходов на жилье увеличилась и демонстрирует тенденцию к росту, наряду с ростом ВВП на душу населения в отдельных странах. Тем не менее различия между странами обусловлены главным образом структурными различиями национальных рынков недвижимости, а не различиями уровнями доходов».

Денис Кожин

ОЦЕНКА

Гильдия классифицирует дома

В начале 2014 года Российская гильдия управляющих и девелоперов (РГУД) запустит всероссийскую классификацию многоквартирных жилых домов. В настоящее время комитетом по жилой недвижимости РГУД утверждена двухэтапная система классификации для данного сегмента рынка жилой недвижимости. При формировании основных критериев классификации будут применяться стандарты, единые для всех регионов РФ.

«Работа в этом направлении ведется уже достаточно давно, но общепринятого документа, который был бы применим на федеральном уровне, до сих пор не выработано. В настоящее время комитетом утверждён двухэтапный подход к классификации многоквартирных жилых домов, согласованы три основных класса на первом этапе классификации. Для определения оптимального подхода к классификации был привлечен широкий круг специалистов: от проектировщиков и юристов до девелоперов и брокеров из различных регионов РФ», — рассказал Александр Погодин, председатель комитета по жилой недвижимости РГУД, заместитель генерального директора группы компаний «Пионер», направление «Санкт-Петербург».

Согласно классификации многоквартирных жилых домов РГУД на первом этапе выделяется три основных класса: «элита», «бизнес» и «масс-маркет». Однако если предложение на местном рынке заметно дифференцировано по своим качественным характеристикам, то для объектов класса «масс-маркет» (сегмент массового спроса) возникает потребность в более глубокой сегментации, поэтому предлагается деление на четыре класса, с выделением подклассов «комфорт» и «эконом» в самостоятельные классы. Сейчас комитет по жилой недвижимости РГУД работает над определением критериев классификации.

Предложенная классификация ГИД применима для всех городов России. Классификация распространяется на сегмент многоквартирных домов и неприменима для классификации проектов, включающих индивидуальные и блокируемые дома (коттеджи, таунхаусы). Роман Русаков

Нарастающая доля

— инвестиционные покупки —

Наибольший инвестиционный спрос, по словам экспертов, наблюдается на однокомнатные квартиры и квартиры-студии в домах, расположенных недалеко от метро.

Господин Пашков отмечает, что доля москвичей на петербургском рынке жилой недвижимости варьируется от 2 до 5%. «В целом москвичи не очень охотно идут к нам инвестировать в жилую недвижимость. Для них более привлекательна коммерческая недвижимость», — утверждает он.

При этом господин Пашков говорит, что российские граждане в своей массе, кроме как в недвижимость, инвестировать не умеют и не рискуют. «Для мелких частных инвесторов, обладающих суммой в несколько миллионов рублей, единственный вариант инвестиций — это покупка именно квартиры или встроенного помещения», — считает он.

«Владелец коммерческой недвижимости может ожидать ежегодную прибыль в размере 12 процентов от ее рыночной цены. Приобретение помещения в строящемся объекте добавляет к доходности дисконт, предоставляемый застройщиком. Вместе с тем хочется отметить повышенный уровень риска для непрофессионального инвестора. В основном это риск неправильного выбора объекта для инвестирования — особенно на этапе строительства. Инвестору нужно будет правильно оценить будущий автомобильный и пешеходный трафик, окружение, конкурирующие предложения с прогнозом на будущее, объект по параметрам должен соответствовать спросу (нарезка, витрины и прочее). В случае неграмотного анализа есть риск получить неликвидный актив или существенно за него переплатить. В готовом, а тем более

в сданном в аренду объекте оценить инвестиционную привлекательность проще, но и премия будет ниже. Второй недостаток рынка коммерческой недвижимости для частного инвестора — объем инвестирования, который начинается от 6 млн рублей», — говорит господин Кривенков.

Вячеслав Ефремов, заместитель генерального директора «НДВ СПб», рассуждая о районах, наиболее привлекательных для инвестиционных покупок, выделяет Московский, Приморский, Выборгский — именно здесь есть достаточное количество предложения и развитая инфраструктура. «Из пригородных районов можно выделить локацию Девяткино и Кудрово, где сегодня строятся основные объемы жилья экономкласса. Также нужно отметить, что все больше инвесторы совершаются с квартирами с отделкой от застройщика», — говорит он.

Руководитель департамента по привлечению инвестиций компании «Матрикс-Недвижимость» Антон Рудаковский говорит, что при выборе квартиры инвесторы также обращают внимание на местоположение и архитектуру дома. «Также важны планировки, наиболее востребованы именно классические, поскольку под них проще найти покупателя или арендатора», — считает он.

Начальник отдела продаж ЗАО «ФА-Девелопмент» Светлана Денисова говорит, что несколько остужает инвесторов подорожавшая ипотека. Ведь если раньше с ипотечными кредитами на фоне бурного роста цен квартиры приобретались для дальнейшей перепродажи, то сегодня из-за достаточно высокой стоимости ипотеки профессиональные инвесторы внимательно и осторожно оценивают этот рынок, и такого массового вложения, какое было накануне кризиса 2008 года, уже нет.

Роман Русаков