ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Концептуальное «крышевание»

REUTERS

Общественный бассейн на 200-метровой высоте в Сингапуре

— пространство —

с1 Власти Чикаго так прониклись идеей выращивания растений «на высоте», что личным примером продемонстрировали эффективность использования зеленых технологий. Сегодня на плоской крыше здания мэрии разбит самый настоящий сад. А за семь лет в городе вырастили более 370 тыс. кв. м садов и деревьев на крышах различных общественных и частных зданий. А в Торонто озеленение кровли — обязательное условие для всех застройщиков.

В настоящий момент сады на крышах есть практически в каждом мегаполисе. К примеру, в универсальном магазине на Kensington High Street в Кенсингтоне разбит крупнейший в Европе сад общей площадью 0,5 га. В центре Милана возводится проект, состоящий из двух жилых башен под названием «Вертикальная роща» (Bosco Verticale). Главной особенностью комплекса станут навесные многоярусные балконы, на которых высадят 900 деревьев, а также многочисленные кустарники и цветы. «Озеленить можно любую кровлю. Но в каждом конкретном случае нужно подбирать свой „пирог“ и учитывать допустимые нагрузки. Ведь озеленение бывает самым разным: это может быть и газон, и ковер, и деревья»,— говорит генеральный директор «ЦинКо Рус» Алексей Веинский.

Насаждения под облаками

Москва тоже старается не отставать от Запада в вопросе кровельного озеленения. Так, в районе Арбат в 2014 году планируется озеленение 20 крыш. По словам руководителя столичного департамента природопользования и защиты окружающей среды Антона Кульбачевского, «в городе нет возможностей для новых зеленых насаждений и для этих целей предполагается использовать крыши домов». «Если речь идет о двух-трех невысоких деревьях в кадках, которые легко убрать осенью и снова вынести весной, то это несложно. Но если департамент планирует озеленение по полной программе — с ландшафтным дизайном, деревьями и кустарниками, то это совсем другая история. Необходимо положить несколько слоев песка и грунта, слой гидроизоляции. При посадке небольших деревьев и кустарников глубина почвенного слоя составляет около 40 см, что создает нагрузку на перекрытия порядка 700 кг/кв. м и более, и далеко не каждая крыша готова такую нагрузку выдержать»,— предупреждает Екатерина Румянцева, председатель совета директоров Kalinka Real Estate Consulting Group.

По мнению девелоперов, инициатива московских властей позволит существенно улучшить облик города и комфорт пребывания в зданиях. «Такая практика очень распространена в Европе, причем озеленяются крыши не только коммерческих зданий, но и частных домов. Более того, по исследованиям, это намного улучшает экологическое состояние города, что крайне важно для Москвы. Но, к сожалению, большинство кровель изначально не предполагались как эксплуатируемые, поэтому они не смогут выдержать достаточную нагрузку, да и, как правило, на них выведено много внешних инженерных систем, что существенным образом загружает пространство кровли»,— сетует Татьяна Тикова, директор департамента управления активами группы ПСН.

В целом непригодность для обустройства эксплуатируемых кровель многих зданий — особенно советских времен постройки — объясняется несколькими причинами. «Во-первых, сильная изношенность старых строений будет препятствовать широкому распространению благоустройства крыш. Во-вторых, отечественный рынок испытывает дефицит профессиональных проектировщиков в общем и в сфере кровельного обустройства в частности»,— разводит руками Анна Цирульская, заместитель начальника ФГУП «ЦПО при Спецстрое России».

Таким образом, получается, что озеленить удастся лишь часть кровельного пространства столицы, так как озеленение кровли должно изначально входить в проект здания. «Эксплуатируемые крыши более характерны для современных домов — именно там они плоские и на них можно что-то оборудовать по техническим нормам безопасности. В домах старого фонда крыши скошенные, в результате сделать кровлю не представляется возможным. Однако современные дома в центре — это преимущественно элитный сегмент, в котором застройщики предпочитают из последних этажей делать самые дорогие объекты — пентхаусы»,— говорит Денис Попов, управляющий партнер Contact Real Estate.

Новый облик города

Но все не так плохо, как кажется на первый взгляд. Многие девелоперы давно используют крыши не по их прямому назначению, а для размещения на них террас, ресторанов, прогулочных зон, мини-садов и пр. «В Москве, где дворы в спальных районах давно стали сплошными парковками, где негде гулять и играть детям, крыши могли бы стать прекрасными площадками для организации рекреационных зон, спортивной и развлекательной инфраструктуры. В том же Нью-Йорке на крышах домов устраивают бассейны, террасы, спортивные залы, площадки для волейбола, баскетбола, тенниса, детские площадки, в Европе кровли модно стало использовать под огороды»,— рассуждает вице-президент «Химки Групп» Дмитрий Котровский.

И все-таки эксплуатируемые крыши скорее прерогатива дорогостоящей жилплощади, поскольку они рассчитаны на ту категорию граждан, которые хотят получить дополнительный комфорт и улучшить качество жизни. «Для элитного жилья, где практически всегда верхние уровни занимают пентхаусы, эксплуатируемые кровли являются одним из обязательных требований. В объектах бизнес-класса использование кровель также востребовано рынком, и спрос на такие помещения высок. Для проектов эконом-класса кровля может стать дополнительным денежным обременением для покупателя, что может негативно сказаться на спросе»,— уверен Александр Лагутов, партнер, директор департамента оценки Sminex.

Но судя по растущему количеству проектов, спрос на полезную площадь под открытым небом есть как со стороны девелоперов, так и со стороны покупателей. Так, на юго-западе Москвы в жилом доме, который строился для одного из медицинских институтов, есть баскетбольная площадка. В ЖК «Алые паруса» дорогие квартиры имеют террасы с видом на Москву с высоты птичьего полета. В «Олимпийской деревне Новогорск» на крыше строящегося образовательно-спортивного центра разместится детская спортивно-игровая площадка. В клубном доме Golden Mile private residences на террасах пентхаусов предполагается установить бассейны. А в Crystal House есть небольшой сад с камнями.

«Эксплуатируемая кровля — это дополнительные расходы, причем если для застройщика затраты на проектирование и обустройство будут разовыми, то для владельца такой квартиры расходы на поддержание гидро- и теплоизоляции, дополнительное отопление, сезонную уборку листвы и снега будут постоянны. В квартирах премиум-класса наличие открытой террасы увеличивает стоимость жилплощади минимум на 10–15%, а во многих случаях и больше, поскольку такие проекты, как правило, единичны»,— комментирует Андрей Нестеренко, исполнительный директор Rose Group.

Среди завершенных жилых проектов также можно назвать «Золотые ключи» с бассейном фитнес-клуба SkyClub, «Новопесковский» с зоной барбекю, «Новую звезду» с беседками и зоной отдыха и другие. Кстати, эксплуатируемые кровли встречаются не только в столице и не только в жилье. Например, на крыше ТРЦ «Планета» в Уфе предполагается организовать паркинг. Кроме того, в последние годы девелоперы все чаще в своих новостройках реализуют вертолетные площадки. На данный момент в Москве возведено более двух десятков подобных проектов. И хотя летать над столицей запрещено, наличие вертолетной площадки является обязательным требованием безопасности к высотным жилым комплексам, чья этажность больше 25 этажей.

«Частные перелеты с крыш жилых комплексов за последние три-пять лет можно пересчитать по пальцам. Однако девелоперы продолжают оборудовать вертолетные площадки с прицелом на их реальное использование в будущем. При этом если на крыше дома оборудована вертолетная площадка, то по требованиям безопасности на ней уже нельзя размещать деревья, спортивные площадки и любые другие объекты, которые могут создать помехи при посадке»,— поясняет Екатерина Румянцева.

Молодо-зелено

Еще один интересный пример — пентхаус The Residence, занимающий верхние (50-й и 51-й) этажи «Дома на Мосфильмовской», это двухуровневый особняк площадью почти 2 тыс. кв. м на высоте 200 м над землей. На 300-метровой эксплуатируемой кровле находится бассейн. Причем бассейн устроен в зоне крытой галереи, проходящей по периметру крыши, так что пользоваться им можно круглый год и в любую погоду. Также в галерее предполагается организация большой территории отдыха с зоной SPA, массажной комнатой, тренажерным залом, джакузи и диванными группами для релаксации. Центральная, открытая часть крыши The Residence может быть использована под устройство личного мини-парка или проведения светских приемов или вечеринок под открытым небом.

Если говорить об озелененных кровлях, то наглядными примерами могут служить жилые комплексы «Утесов» и «Сады Пекина». «Название ЖК „Сады Пекина“ говорит само за себя: на крышах двух корпусов расположатся живые сады с зонами отдыха. К работе над фасадами и внутренними пространствами проекта привлечена команда ландшафтных дизайнеров и флористов, чтобы цветение растений было всесезонным. Выбираются невысокие и устойчивые к капризам погоды виды растений, хорошо уживающихся друг с другом»,— объясняет Владимир Стригин, вице-президент «Галс-Девелопмент».

А на кровле «Утесова» запроектированы зеленые газоны, терраса с кустарниками и растениями, летнее кафе, зоны для игр и отдыха. Зимой здесь планируется заливать каток. Стоимость установки 1 тыс. кв. м зеленой крыши в «Утесове» составила 15 млн рублей. «Но затраты на организацию кровли оправданны значительной экономией на теплоснабжении и эксплуатации. Зеленая кровля спасает здание от температурных перепадов и снижает расходы на отопление и кондиционирование до 19%. Озеленение продлевает срок службы крыши в разы: природный слой защищает ее от воздействия погодных условий и ультрафиолета»,— уточняет Петр Кирилловский, руководитель управления маркетинга ГК ГРАС. С ним соглашается Алексей Веинский. «Озеленение — это целая система, каждый элемент которой выполняет определенную функцию. Разделить эти элементы невозможно, и если состав такого „пирога“ прошел все испытания и имеет сертификацию, а специалисты, выполняющие такие работы, имеют высшую квалификацию, то денежные вложения будут оправданны. При грамотном озеленении кровли о ремонте крыши можно не думать»,— уверен эксперт.

ПРЕСС-СЛУЖБА «ДОН-СТРОЙ»

В пентхаусе «Дома на Мосфильмовской» тоже есть бассейн на 200-метровой высоте, правда, в частном пользовании

Дополнительная польза

Минимальная стоимость благоустройства крыш начинается от 9 тыс. рублей за 1 кв. м. Но дальновидные девелоперы стараются на кровлях не экономить. «Здания с зеленой и эксплуатируемой крышей становятся мировым трендом: они выглядят гораздо привлекательнее и повышают уровень комфорта жизни, вместе с которым растет и класс объекта, его стоимость и оценка не только на городском, но и мировом уровне»,— полагает Татьяна Шмелева, ведущий архитектор архитектурной мастерской «СКМ Инжиниринг». И хотя зеленые кровли повышают инвестиционную привлекательность объекта, пока данная тенденция не получила широкого распространения в России. Застройщики отмахиваются: мол, не те в нашей стране климатические условия. А между тем, скажем, в Норвегии климат гораздо более суровый, чем в Московском регионе, но частных домов с зелеными крышами там в разы больше. Вообще, следует учесть, что для кровельного озеленения оптимален набор растений, которые в природе обитают в горах и приспособлены к сильным ветрам, засухам, ливням и прочей непогоде. Такие деревья и кустарники спокойно перенесут суровые морозы.

Конечно, озеленение крыш — это продолжение дизайна помещений. И если данное озеленение подразумевает общественное использование, то за него, как и за все другие инфраструктурные объекты в доме, придется платить жильцам. По подсчетам Дениса Попова, в среднем эксплуатация крыши/кровли/террасы площадью порядка 100 кв. м через управляющую компанию обойдется в сумму от 5 тыс. до 10 тыс. рублей в месяц в зависимости от сезона. Соответственно, чем больше площадь крыши, тем выше расходы.

«Многофункциональная кровля позволяет значительно увеличить инфраструктурную составляющую объекта без расширения территории застройки. Кроме того, организация общественной зоны на крыше делает концепцию проекта более интересной, и цена квартир может быть увеличена на 8–10%. И во всем мире подобное благоустройство эксплуатируемой кровли уже давно стало популярным приемом в жилой архитектуре»,— резюмирует Мария Литинецкая, генеральный директор «Метриум Групп».

Объясняется это тем, что девелоперы стремятся максимально эффективно использовать полезную площадь и сделать основной упор при застройке новых жилых кварталов или загородной недвижимости на близость к природе и отсутствие вредных экологических факторов. Причем экология ставится во главу угла не только в жилых, но и коммерческих объектах. И растущее количество проектов с озелененными и эксплуатируемыми крышами свидетельствует о перспективности данного направления.

Георгий Береговой

СДЕЛАТЬ ЖИЛЬЕ ДОСТУПНЫМ

Сбербанк предлагает ипотечные программы по сниженным ставкам

ПРИОБРЕТЕНИЕ СОБСТВЕННОГО ЖИЛЬЯ – ВОПРОС, КОТОРЫЙ ВОЛНУЕТ МНОГИХ. СЕГОДНЯ В РОССИИ КАЖДАЯ ТРЕТЬЯ СЕМЬЯ ИМЕЕТ ДВУХ И БОЛЕЕ ДЕТЕЙ, И ДЛЯ НИХ ЖИЛИЩНЫЙ ВОПРОС ОСОБЕННО АКТУАЛЕН. НАКОПИТЬ НУЖНУЮ СУММУ НА ПОКУПКУ ДОМА ИЛИ КВАРТИРЫ НЕПРОСТО, И ЭТО ТРЕБУЕТ БОЛЬШИХ ВРЕМЕННЫХ ЗАТРАТ. БОЛЕЕ БЫСТРЫЙ СПОСОБ ПРИОБРЕСТИ ЖИЛЬЕ – ОФОРМИТЬ ИПОТЕКУ.

СБЕРБАНК ДО КОНЦА ГОДА ПРОВОДИТ АКЦИИ – ИПОТЕКА ДЛЯ МОЛОДЫХ СЕМЕЙ И «12.12.12». ОБА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТЛИЧАЮТ ПРИЕМЛЕМЫЕ ПРОЦЕНТНЫЕ СТАВКИ (ОТ 10,5% ГОДОВЫХ В РУБЛЯХ), ОТСУТСТВИЕ КОМИССИЙ ЗА ВЫДАЧУ КРЕДИТА, СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ЗАРПЛАТНЫХ КАРТ, ВОЗМОЖНОСТЬ ОТСРОЧКИ И МАССА ДРУГИХ ПРЕИМУЩЕСТВ, КОТОРЫЕ ДЕЛАЮТ ИПОТЕКУ БОЛЕЕ ДОСТУПНОЙ.

Останавливая выбор на ипотечных программах Сбербанка, можно подобрать подходящие для вас варианты: удобный ежемесячный платеж за счет различных сроков кредитования – от нескольких месяцев до 30 лет, минимальный первоначальный взнос, возможность использовать материнский капитал, специальные условия ипотеки на новостройки и даже возможность отсрочки платежей.

Безусловно, важным критерием при выборе ипотечного продукта является ежемесячный платеж (на который влияет процентная ставка), особенно если ваша семья молодая.

Уровень процентной ставки для такой категории граждан рассчитывается в зависимости от количества детей в семье. Самые низкие ставки от 10,5% до 12,5% доступны семьям с двумя или более детьми.

Но и для тех, у кого еще нет ребенка или растет первенец, ставки снижены и составляют от 11,25% до 13,25% годовых в рублях. Дополнительно действуют условия по льготному первоначальному взносу: для семей, у которых уже есть ребенок, он составит от 10% стоимости жилья. Плюс ко всему, в качестве первого взноса можно использовать средства материнского капитала.

Подать заявку на ипотеку для молодой семьи со сниженными процентными ставками можно до конца 2013 года. Этот вариант подойдет семьям, где один из супругов не достиг 35-летнего возраста. Иными словами, если каждому из вас, к примеру, по 28 лет или возраст одного из супругов – 35 лет, а другого – 40, это предложение для вас. Кроме того, ипотека для молодых семей распространяется на неполные семьи и семьи, где на иждивении одного из супругов содержатся дети от предыдущих браков. Если же в вашей семье малыш появился недавно – есть возможность отсрочки на погашение основного долга. Хотя время проведения акции ограничено, заявку важно подать до 31 декабря, приобрести жилье можно в течение 120 дней после рассмотрения заявки, то есть даже в будущем году.

Что касается процедуры оформления жилищного кредита, то она достаточно простая и быстрая: в большинстве случаев заявка на его выдачу рассматривается два-три рабочих дня. Для подачи нужно минимальное количество документов, а если вы получаете зарплату на карту Сбербанка, то вам достаточно лишь паспорта РФ, чтобы обратиться за получением кредита. Эта особенность касается всех ипотечных программ банка.

Еще одним важным преимуществом акции для молодых семей становится и то, что сумму кредита можно увеличить за счет созаемщиков, которыми могут быть не только супруги, но и их родители или даже третьи лица. Всего их может быть шесть человек.

Ипотека обычно подразумевает длительное сотрудничество с банком. Именно поэтому нужно выбрать наиболее подходящую программу жилищного кредитования и надежный банк в качестве партнера на несколько лет. Кстати, в действительности средний срок ипотечного кредитования зачастую меньше, чем прописано в вашем договоре. Как правило, доходы молодых семей со временем растут. Супруги делают карьеру, растет их благосостояние, и, как следствие, ипотека становится легче и появляется возможность погасить ее досрочно. В Сбербанке сделать это очень удобно, поскольку при досрочном погашении кредита комиссия не взимается, нет и ограничения минимальной части досрочно возвращаемого кредита.

Одним из самых популярных предложений ипотечного кредитования Сбербанка стала акция для покупки первичного жилья – «12.12.12». Первоначальный взнос при оформлении кредита составляет 12%, срок – до 12 лет, а процентная ставка – 12% годовых.

Это предложение действует до конца года, то есть до 31 декабря нужно подать заявление в банк. Ключевым преимуществом акции стала не только фиксированная ставка на весь период строительства жилого дома, но и широкая доступность предложения. Сбербанк уже проверил и аккредитовал около 9000 тысяч новостроек по всей России.

Ипотечные программы Сбербанка – это не только простые и понятные условия кредитования, приемлемые процентные ставки и льготные условия погашения кредита, но и возможность позволить себе собственное жилье уже в этом году. Выбор за вами.

СБЕРБАНК
Всегда рядом

К дополнительным расходам по кредиту относится страхование объекта недвижимости. Страхование жизни и здоровья заемщика – добровольно и не влияет на ставку по кредиту.

Подробную информацию по программам жилищного кредитования Сбербанка можно получить по телефону контактного центра 8 800 555 5550 (звонки по России бесплатно) или на сайте банка www.sberbank.ru. Информация, представленная в данном материале, не является публичной офертой.

ОАО «Сбербанк России». Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 08.08.2012 г. Реклама