ДОМ

ИТАР-ТАСС

Обычная бутылка может оказаться отличным строительным материалом

Дом из подручных средств

В попытках удешевить себестоимость квадратного метра девелоперы периодически экспериментируют со стройматериалами, однако основные объемы жилья, как и тысячи лет назад, вводятся за счет камня, кирпича или дерева. Использовать совсем уж необычные материалы, как правило, решаются те, кто строит жилье для собственных нужд.

— малоэтажное жилье —

«Дома из традиционных материалов действительно востребованы, потому что они испытаны годами. Это понятный, экологичный и качественный продукт для конечного потребителя. Нет необходимости в строительстве домов из нестандартных материалов, когда есть современные, эффективные материалы строительства», — уверен Михаил Фуксман, директор по продажам компании «Петростиль», эксперт Коллегии профессиональных девелоперов.

С ним отчасти согласен Евгений Богданов, генеральный директор финского проектного бюро Rumpu: «Нестандартные материалы в нашей консервативной стране в массовом многоквартирном жилищном строительстве практически не используются. Их применяют в основном в отделке частных объектов».

Впрочем, Ирина Мошева, генеральный директор СП RDI & Limitless (застройщик ЖК «Загородный квартал»), приводит примеры использования оригинальных материалов и в премиальном сегменте. Правда, пока такие дома чаще встречаются за границей, что отчасти подтверждает слова экспертов, приведенные выше. «В качестве примера можно привести частный двухэтажный дом, расположенный в пригороде Мадрида в районе Ла Моралеха, созданный в 2010 году студией дизайна и архитектуры Dahl Architects + GHG Architects. От внешнего мира особняк отделен полукруглой оградой, которая охватывает три четверти домовладения, а прозрачные стены выходят на внутренний дворик с бассейном. Экстерьер дома выполнен в минималистическом стиле и состоит из белых, темно-коричневых и прозрачных плоскостей», — говорит госпожа Мошева.

Еще один пример — дом Strand Residence в Калифорнии, в городке Дана Пойнт, созданный студией Horst Architects и получивший награду Американского института архитектуры (AIA). Задняя часть дома скрыта от посторонних взглядов и состоит из обеденной зоны и летней кухни, а также обширных террас со стеклянным ограждением. Прозрачные стены комнат выходят на океан, а мини-бассейны и фонтан сделаны частью интерьера.

В Нидерландах, в пригороде города Утрехта, расположен частный дом Villa L. Это совместный проект архитектурной компании RAU и дизайн-ателье Powerhouse Company. Двухэтажная постройка имеет стеклянные стены, пол первого этажа образует единую плоскость с газоном. На прилегающем участке расположена беседка из дымчатого стекла. Минималистический интерьер дома выполнен преимущественно в белом цвете. Фасад второго этажа представляет собой чередование прозрачных стеклянных панелей и черных досок обшивки.

«Помимо частных домов премиального класса, технология стеклянного домостроения проникает и в более демократичные сегменты загородного рынка. Например, существуют компании, предлагающие постройку домов по типовым проектам из обширных панелей-стеклопакетов и каркаса из клееного бруса. Сама технология фахверк, когда конструктивную основу дома составляют закрепленные под разными углами брусья, была изобретена в Германии в XV веке. Однако в современных домах пространство между брусьями каркаса заполняется не кирпичом или глиной, а прозрачными панелями из прочного, специально обработанного стекла. Минимальная стоимость строительства стеклянного дома по типовому проекту площадью 200 кв. м под чистовую отделку составляет около 5 млн рублей», — подсчитала госпожа Мошева.

Впрочем, стеклянные дома по технологии фахверк появляются уже и в России. Ирина Михеева, коммерческий директор АН «Плюс», говорит: «На сегодняшний день этот тип строений используется и у нас, например в коттеджном поселке Patrikki Club. В таких домах уровень естественной освещенности гораздо выше, поскольку большинство стен сделано из стекла».

В России при реализации жилья достаточно редко используются нестандартные материалы из-за риска выявления изъянов после завершения строительных работ. Однако с приходом западных застройщиков при строительстве жилья стали использоваться шире европейские материалы, особенно при возведении элитных домов. Себестоимость строительства данных объектов, как правило, возрастает на 15–20%.

«На мой взгляд, в ближайшее время можно ожидать появления на российском рынке новых строительных материалов. Самыми популярными технологиями для застройщиков будут те, которые не ведут к большим затратам, но позволят получать наибольшую прибыль, что, в свою очередь, будет зависеть от экономического положения в стране», — говорит Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Becar.

с16

Панель сдает позиции

— материалы —

Панельно-каркасная технология на рынок загородного домостроения вышла относительно недавно — семь-восемь лет назад. Пять лет назад она достигла пика популярности, но сегодня, говорят эксперты, доля этой технологии стала падать.

Участники рынка говорят, что главное преимущество панельно-каркасной технологии — в скорости возведения жилья. Дом можно собрать за день-два, еще примерно месяц уходит на отделку. И когда рынок рос быстрыми темпами, это преимущество позволяло такому виду домостроения наращивать долю — девелоперы были заинтересованы в скорости. Эксперты говорят, что до кризиса доля «каркаса» могла достигать 40%. Но сейчас, когда на рынке нет высоких темпов продаж, скоростное преимущество панельно-каркасной технологии не востребовано. А потому на первый план вышли дома, возводимые из газобетонных блоков. Впрочем, доля панельно-каркасных домов сегодня все же достаточно велика.

Тем не менее доля каркасной технологии сегодня сокращается. По оценкам большинства аналитиков, на рынке загородного домостроения она составляет сегодня примерно 25%.

Екатерина Бармашова, ведущий аналитик АН «Итака», говорит: «Коттеджные поселки, занимающиеся возведением домов и таунхаусов по панельно-каркасной технологии, на данный момент занимают 20–25 процентов рынка малоэтажного строительства (в расчет не берутся коттеджные поселки, реализующие только участки без обязательного подряда, иначе доля снижается до 10 процентов рынка). Стоимость таких строений на 10 процентов ниже стоимости кирпичных, газобетонных и деревянных домов».

Директор Санкт-Петербургского филиала Банка Москвы Алексей Кольчик согласен с оценками: «В коттеджном строительстве эта технология однозначно сократилась. Она и не была сильна, поскольку традиционно частные застройщики склоняются к деревянному строительству или газобетонной технологии. И это всего лишь особенность нашего менталитета, который сломать очень сложно».

Елена Шишулина, директор по маркетингу УК «Старт Девелопмент», рассказала: «Как и несколько лет назад, так и сейчас панельно-каркасная технология пользуется большой симпатией застройщиков за скорость и качество изготовления панелей в заводских условиях, легкость контроля качества, быстроту и простоту монтажа дома на месте. Поэтому и мы выбрали ее для „Золотых ключей“. Однако, несмотря на совокупные усилия девелоперов и домостроительных комбинатов, покупатели загородных домов для постоянного проживания все равно пальму первенства отдают газобетону. При этом нельзя сказать, что панельно-каркасная технология непопулярна — она идет на втором месте. В итоге застройщики стараются дифференцировать предложение, чтобы удовлетворить любой спрос, и расширяют спектр применяемых технологий в рамках одного поселка. Так, газобетонные дома можно приобрести в 70 процентах поселков экономкласса в пределах 30 км от КАД, а панельно-каркасные — в 40 процентах. В 2011 году на долю панельно-каркасной технологии приходилось 35 процентов предложения, но это была лидирующая позиция — газобетону доставалось всего 25 процентов».

Дмитрий Майоров, эксперт Коллегии профессиональных девелоперов, имеет свою точку зрения на то, как аналитики оценивают долю панельно-каркасной технологии: «Действительно, пять лет назад доля панельно-каркасных домов подрастала, хотя и не особенно сильно. Сегодня количество таких проектов стремительно снижается. Дело в том, что аналитики и тогда, и сейчас оценивали исключительно предложение: девелоперы, стремясь предложить недорогие дома, выводили на рынок панельно-каркасные строения. Доля предложения росла. Но граждане покупали его неохотно, отдавая предпочтение другим технологиям (на рынке было лишь два примера успешных продаж большими объемами — „Янино“ и „Новая Ижора“). Затем все большую популярность начали приобретать дома из вспененных бетонов: они предлагались за ту же цену, что и панельные, но ассоциировались у покупателей с большей надежностью. И сейчас девелоперы идут за спросом, а потому панельно-каркасные дома почти не предлагаются».

Полина Яковлева, директор департамента новостроек NAI Becar, считает, что за последние годы спрос на панельно-каркасную технологию упал более чем на 50%. По ее словам, выявленные недостатки оказались слишком существенными. «Самое главное, что дома, построенные по этой технологии, оказались холодными и некомфортными для проживания. Разумеется, низкая цена (от 3 до 4 млн рублей) по-прежнему привлекает некоторых покупателей, но со временем все меньше людей обращают внимание на подобные объекты. На текущий момент предложение объектов на загородном рынке поделилось следующим образом: дома из газобетона составляют примерно 60 процентов всего рынка, дома из дерева и кирпича — по 15 процентов, и всего лишь 10 процентов объектов составляют дома, построенные по панельно-каркасной технологии», — уверена она.

Павел Едемский, директор департамента загородной недвижимости агентства недвижимости Home Estate, считает, что мнение о низком качестве панельно-каркасной технологии неверно: «Технология популярна в Европе и Америке. В нашей стране ее развитию препятствуют два фактора. Во-первых, российский менталитет, в котором заложены консервативность и очень недоверчивое отношение ко всему новому. Во-вторых, отсутствие квалифицированной рабочей силы и использование дешевых материалов, которые искажают технологию».

О том, что панельно-каркасная технология сегодня не столь популярна, как несколько лет назад, может говорить и тот факт, что компания «Балтрос» (известная по жилым проектам «Славянка» и «Новая Ижора») уже несколько месяцев безуспешно пытается продать свой домостроительный комбинат «Славянский», который как раз производит жилье по панельно-каркасной технологии. На продажу выставлены: земельный участок площадью 5 га в Пушкине, на улице Автомобильной, 3, лит. Б, а также пять зданий общей площадью 22,5 тыс. кв. м (производственный корпус, два склада, корпус ремонтного управления и проходная). Цена составляет 1 млрд рублей.

Комбинат «Славянский» является крупнейшим в России предприятием по производству каркасно-панельных домов. Его мощности позволяют выпускать продукцию для строительства более 200 тыс. кв. м жилья ежегодно.

Как объясняет руководство «Балтроса», с завершением проекта «Славянка» содержать ДСК «Славянский» оказалось нерентабельно. Чтобы обеспечить работу предприятия, необходимо строить и сдавать 150 тыс. кв. м жилья ежегодно. Продавать такие объемы в нынешней ситуации невозможно: новых участков под застройку у компании нет, а продажа готовых конструкций сторонним застройщикам не обеспечит достаточной загрузки.

Однако все-таки списывать со счетов панельно-каркасную технологию рано, полагают участники рынка. «Для массового жилищного строительства, учитывая хороший баланс цены и качества (20–25 тыс. рублей за квадратный метр), а также возможность быстрого масштабирования бизнеса за счет универсальных типовых решений и сокращенных сроков реализации, эта технология остается одной из самых востребованных. Легкий фундамент, использование быстровозводимых конструкций, отсутствие усадки, возможность строительства практически в любых погодных условиях позволяют существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию. По некоторым оценкам, стоимость таких проектов в среднем на 15–20 процентов дешевле сопоставимых аналогов», — говорит Максим Клягин, аналитик УК «Финам Менеджмент».

Среди основных потребительских преимуществ каркасно-панельной технологии, помимо низкой стоимости, господин Клягин выделяет высокие тепло- и энергосберегающие характеристики и, соответственно, сравнительно невысокую стоимость дальнейшей эксплуатации.

«Потенциал рынка, несомненно, очень значительный, и, на наш взгляд, в среднесрочной перспективе можно ожидать расширения использования каркасных технологий. Для сравнения: на некоторых развитых рынках с их использованием реализовано подавляющее большинство всех проектов в малоэтажном домостроении», — считает господин Клягин.

Роман Русаков

ЛСР Недвижимость
СТРОИТЕЛЬНАЯ КОРПОРАЦИЯ ВОЗРОЖДЕНИЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
(812) 688 88 88
www.6888888.ru
ЦЕНТР ПРОДАЖ
Санкт-Петербург, ул. Кирочная, д. 39
ОФИС ПРОДАЖ
Санкт-Петербург, ул. Казанская, д. 36
ПАРАДНЫЙ КВАРТАЛ
ПЕРВЫЙ ФЕШЕНЕБЕЛЬНЫЙ КВАРТАЛ В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ
Последняя очередь — высокая степень готовности
• 4 и 8 корпус введены в эксплуатацию
• Первые дома заселены
• Внутренняя пешеходная территория
• Фонтан, уютные зоны отдыха, детские площадки
• Подземный паркинг
• Рассрочка, ипотека*

Санкт-Петербург, Парадная ул., д. 3, корп. 2
Гений Места
ПРОДАЖА КВАРТИР И ОФИСОВ В ЦЕНТРЕ ПЕТЕРБУРГА
* Рассрочка от ОАО «СКВ СПБ» до 15.12.2014 при 20% первом взносе.
Ипотека: ЗАО «ВТБ 24» лиц. №1623 от 17.11.06 г., ОАО «Газпромбанк» лиц. №354 от 28.09.07 г.
Проектные декларации на сайте www.6888888.ru.
«ОАО СКВ СПБ» Свидетельство №0010.02-2009 –7803048130-С-003 от 26.01.12 г.
РЕКЛАМА