

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Панельная перестройка

Подмосковные и московские власти пригрозили введением запрета на строительство устаревшего панельного жилья. В проблемный список уже попали 30 серий домов, однако отказываться от них пока не планируется. Впрочем, в будущем эта инициатива в любом случае приведет к росту стоимости квадратного метра для потребителей.

— технологии —

Масштаб проблемы

Первыми серьезное заявление сделали подмосковные власти. «Мы больше не можем позволить застройщикам экономить на отделке домов и уродовать Подмоскovie, и запрет отдельных панельных серий — это следующий шаг на пути создания в регионе комфортной и уютной среды проживания», — заявил журналистам заместитель председателя областного правительства Герман Елянюшкин. По его словам, с мая ни один проект не пройдет Градсовет, если не будет соответствовать новой архитектурной концепции области. В результате администрация Московской области подготовила список из 30 серий, которые могут попасть под запрет. Соответствующее решение должно было быть принято на Градостроительном совете области, а «расстрельный» список был подготовлен Главным управлением архитектуры и градостроительства региона. К примеру, в черный список попали серии компаний СУ-155 (И-155) и ПИК («КО-ПЭ-Башня»). Однако по итогам прошедшего Градсовета было предложено не торопиться и разделить типовые серии на две группы: те, которые подлежат полному запрету, и те, которые можно доработать в части фасадных решений. Проработкой предложений по модернизации займется рабочая группа при архитектурной комиссии Московской области. Московские власти были не столь категоричны, однако заместитель мэра Марат Хуснуллин также заявил, что «не будет позволять ДСК привязывать старые серии к территории Москвы».

«Московские и подмосковные власти дают инвесторам сигнал, что строить непривлекательные и малоэффективные серии домов они больше не позволяют — вряд ли речь пойдет о запрете, просто, видимо, проекты таких серий не будут согласовываться», — говорит управляющий директор ZIP Realty Евгений Ско-



Башням КОПЭ запретят устремляться в подмосковное небо

моровский. Однако в любом случае речь идет о достаточно большой части рынка, которой могут коснуться изменения. По данным мониторинга Фонда РЖС, в абсолютных цифрах в Московской области сейчас выставлено на продажу 590 тыс. кв. м жилья в панельных новостройках, а в Москве — 270 тыс. кв. м. «Подмосковье активно застраивается жильем уже на протяжении нескольких лет. В том числе и панельными домами, доля которых в ближней и средней зонах составляет сейчас примерно 37%. При этом многие комплексы действительно похожи друг на друга как две капли воды, а некоторые еще и теряют «товарный вид» буквально через полгода после монтажа», — рассказывает генеральный директор компании «Метрум Групп» Ма-

рия Литинецкая. Власти не могли не обратить на это внимания, поэтому у них появилось желание ввести запрет на строительство панельных домов определенных серий. Было решено продолжить работу над списком серий, которые не устраивают чиновников, в перспективе некоторые серии будут запрещены, другие — модернизированы. Доработкой серий займется специальная рабочая группа при архитектурной комиссии Московской области.

Реакция рынка

Московские и подмосковные застройщики сигнал получили. «Сейчас крупные московские домостроительные комбинаты пересматривают и модернизируют свой продукт. С одной стороны, это связано с градостроительной и архитектурной политикой Москвы, которая старается переориентировать застройщи-

ков на поиск более гибких, вариативных, интересных с точки зрения фасадов и планировок решений. С другой стороны, это обусловлено самим рынком и потребностям покупателя, которые стали более требовательными к качеству архитектурного решения, в том числе в сегменте экономкласса», — говорит коммерческий директор девелоперской компании «Сити-XXI век» Виталий Разуваев. В частности, по его словам, на заводах ГК «Мортон» уже запущено высокотехнологичное панельное производство, ориентированное на строительство современных домов с увеличенным сроком эксплуатации, максимально гибкими планировочными решениями и разнообразными фасадами. Модернизирует свое производство и ЛСР: на базе ЖБИ-6 сегодня выпускается довольно успешная серия ЕВРО-ПА. Это тем более актуально в свете предстоящего масштабного проекта реконструкции и застройки территории ЗИЛа, где ЛСР — основной инвестор.

«Вопрос о необходимости разнообразить фасады, придать им яркость и выразительность поднимался властями неоднократно, и мы были к этому готовы. Группа компаний ПИК проводила планомерную работу в этом направлении. Специалисты компании совместно с западными консультантами ведут серьезную научно-исследовательскую работу по применению современных материалов и добавок для изготовления наружных стеновых панелей, что позволит улучшить архитектурные и теплотехнические свойства конечного продукта», — рассказали в пресс-службе ГК ПИК. По ее данным, компания применяет новые облицовочные материалы, например цементно-песчаную, керамическую и клинкерную плитку. Существенные изменения фасадных решений уже воплотились в модернизированной серии дома П-3МК «Флагман». Такие дома можно увидеть в Новой Москве в жилом районе «Бунинский» и в ЖК «Большое Кусково» в Москве. В результате, как говорят в компании, домостроительные предприятия ГК ПИК продавать не планируют и продолжают вести активную модернизацию индустриальных серий.

Схожую позицию занимает ГК «Мортон», активно застраивающая Подмоскovie панельным жильем. К июню текущего года компания планирует разработать новую серию жилья на базе нового суперсовременного домостроительного комбината «ДСК Град», который компания «с нуля» возводит в Наро-Фоминском районе Московской области. Партнером ГК «Мортон» в реализации этого проекта выступает «Росна-

ции» Бюро того, правительство Московской области признало ДСК важным стратегическим инвестиционным проектом, что позволило ГК «Мортон» получить ряд налоговых льгот. В год на комбинате планируется выпускать 525 тыс. кв. м продукции, из которых 450 тыс. кв. м будут предназначены для строительства жилья, а 75 тыс. кв. м — объектов коммерческой недвижимости. Первым объектом, который построят из продукции нового ДСК, будет школа на 1 тыс. учеников в Видном. «Благодаря быстрой возведению жилья при панельном способе строительства можно в максимально короткие сроки удовлетворить растущий спрос на квадратные метры в Московском регионе. Тем более что современные панели



Мы еще увидим модернизированные фасады серии П-3МК

практически не уступают монолиту. Сегодня Подмоскovie взяло курс на повышение качества панельного жилья, его потребительских и эксплуатационных характеристик, и это абсолютно объективно», — говорит генеральный директор «ДСК Град» Александр Ковалев. Он согласен с властями в том, что «уже давно пора изменить облик подмосковных городов и предлагать покупателям жилья только квартиры в качественных домах».

«Если шесть-восемь лет назад общий удельный вес неэффективных серий панельных домов составлял более 75–80% от общего объема предложения, то сейчас он не превышает 40%. И даже если стоимость 1 кв. м жилья вырастет, то рост цен не превысит 5–10%», — говорит член комиссии РСПП по жилищной политике Борис Азаренко. При этом, по его словам, благодаря высокой энергоэффективности современных серий панельных домов жильцы смогут экономить на эксплуатационных расходах. «В 1960–1970-х годах, когда в нашей стране массово строились панельные дома, это было оправданно, так как позволяло быстро и с минимальными затратами расселить большое количество людей. Тогда всем было по большому счету все равно, каковы планировки и архитектурный облик их дома. Однако сейчас с учетом развития технологий уже недопустимо выводить на рынок продукты низкого качества», — говорит Данил Куров, архитектор, управляющий партнер архитектурной студии Civil Architects.

Опасность перемен

Панельное домостроение выполняет важную социальную функцию: оно обеспечивает население наиболее доступным жильем. Неслучайно большое распространение оно имело в Европе в середине 50-х годов прошлого столетия, например во Франции, Германии — странах, которые должны были восстанавливаться после разрушительной Второй мировой войны. Панельное строительство удовлетворяло двум важным требованиям: оно было дешевым и быстрым. В Дании, Норвегии, Швеции, Финляндии большую популярность получили каркасно-панельные дома. Подобные технологии используются и в Японии, однако поначалу местное население не жаловало «панельки». Только после сильного землетрясения в Киото, которое пережили в основном панельные дома, их востребованность резко увеличилась. «Сейчас только в Европе больше 100 млн человек живут в панельных домах. При этом панельное домостроительство на Западе используется в основном при возведении малоэтажных объектов. Около 80% малоэтажных домов в США и Канаде возведено по технологии каркасного и панельного домостроения. Этот метод строительства очень популярен в Европе и набирает популярность в Скандинавии», — рассказывает Борис Азаренко.

Запрет панельного жилья в нынешних условиях мог бы негативно отразиться на работе российских застройщиков. «Если бы власти параллельно ввели новую схему реализации квартир, предложенную Минфином (привлечение средств от покупателей в размере не более 10%, сжатые сроки строительства), следствия были бы еще более плачевными», — говорит Мария Литинецкая. Именно панель, по ее словам, позволила бы рынку какое-то время продержаться при переходе на «новые рельсы», поскольку такие дома строятся быстрее, чем монолитные. «С точки зрения масштабов использования и скорости строительства зданий панельные технологии аналогов не имеют. В условиях высокой потребности населения в улучшении жилищных условий и, соответственно, острой необходимости реализации крупномасштабных проектов (причем в сжатые сроки) домостроительные комбинаты ничто не сможет затормозить», — считает эксперт. Как отмечает коммерческий директор де-

велоперской компании Brusnika Александр Щиголь, если компании будут вынуждены уходить от уже разработанных серий, им придется создавать новые проекты, что повлечет за собой временные, интеллектуальные и, как следствие, материальные затраты, которые в итоге будут переложены на плечи покупателя. Впрочем, вряд ли отказ от строительства устаревших серий панельных домов приведет к исчезновению панельных домостроительных комбинатов. Они останутся, но скорее всего, будут переориентированы на другие технологии. «Если говорить о потенциальных заменах недорогой панели, то в Московской области это может быть каркасное домостроение. Эта технология применяется в малоэтажной и индивидуальной застройке, поэтому, на фоне взятого регионом курса по снижению этажности, в долгосрочной перспективе ее использование может стать массовым», — предполагает директор по маркетингу ТЕКТА Group Варган Погосян.

С точки зрения развития рынка, по мнению экспертов, важен не столько запрет строительства панельных домов, сколько модернизация уже построенных зданий — именно это может улучшить внешний вид зданий, который так беспокоит подмосковные и московские власти. «Из всех стран Западной Европы наиболее распространены панельные здания в Германии. Сегодня многие из таких объектов реконструируются. В качестве примера можно привести модернизацию построенного в 1989 году лабораторного корпуса факультета информатики Высшей школы Лаузиц в Зеннфтенберге», — говорит Александр Николаев. В частности, была изменена облицовка фасада, благодаря чему он стал напоминать компьютерный чип, вставлены новые цветные окна, установлены солнечные батареи на крыше, благодаря чему здание стало более энергоэффективным, усовершенствована система отопления и кондиционирования. Инвестиции в модернизацию составили €5 млн. По словам Бориса Азаренко, самый длинный дом в Европе — 240-метровый дрезденский Prager Zeile — после реконструкции был облицован белым материалом, который отталкивает от себя пыль и грязь. «Панельная технология домостроения активно используется во всем мире и по сей день и является весьма современной. Другое дело, что это совершенно другая панель и совершенно другое качество. Технологии панельного строительства ушли далеко вперед. В Европе сегодня возводят панельные дома, которые действительно вызывают уважение как к качеству строительства, так и к архитектурным решениям», — говорит Александр Щиголь.

В любом случае, по словам Даниила Курова, при всех недостатках панельного домостроения отнюдь не обязательно сносить все построенные раньше панельные дома — российским властям и девелоперам стоит воспользоваться немецким опытом решения этой проблемы. «В Германии реконструировано более 20 тыс. панельных домов. При этом стоимость модернизации домов составила около 30% от стоимости вновь возводимого жилья, а уровень энергоэффективности после проведенных работ соответствует действующему в Германии стандарту энергоэффективности», — говорит эксперт. В качестве примера можно привести модернизацию трех жилых домов в Нордхаузене. Реконструкция включала разборку мансардных этажей и надстройку нескольких этажей, линия фасада которых заглублена по отношению к линии фасада здания. «Таким образом был значительно улучшен внешний вид постройки и повышена энергоэффективность здания», — рассказывает Данил Куров. Работа в этом направлении российским компаниям только предстоит.

Алексей Лоссан




Limassol Marina
элитная недвижимость
яхтинг • рестораны • бутики

Здесь и Сейчас

Яхт-курорт Limassol Marina уже поприветствовал своих первых жителей и принял первые яхты в своей гавани, а также завершил строительство первых элитных вилл.

Для организации частного осмотра позвоните по телефону
Москва **+7 495 643 1901**
Санкт-Петербург **+7 812 332 7118**

Торговый центр курорта с ресторанами и бутиками откроется в июне этого года.

limassolmarina.ru

Camper & Nicholsons
Marinas
с 1985 года

Cybarco

J&P group

F&S

Разработка проекта — Limassol Marina Ltd. Управление проектом — Cybarco Ltd. Эксплуатация организации гавани — Camper & Nicholsons Marinas в сотрудничестве с F&S Marinas. Построено компаниями Jostrop & Partners Ltd., J&P Avax S.A., Alpha S.A. и Cybarco Ltd.

реклама