ДОМ

Страхи выходят на новый уровень

— безопасность —

с13 Все расходы по содержанию оборудования ложатся на плечи жильцов, застройщик может лишь поставить камеры», — рассказывает госпожа Валуева.

По мнению генерального директора компании «Унисто-Петросталь» Арсения Васильева, обслуживание всех этих систем может стать дополнительной статьей расходов владельцев квартиры — ежемесячные затраты могут составить от 500 рублей с квартиры и выше.

Впрочем, как считают в компании «Лемминкяйнен», консьерж нужен не всегда: «В наших домах не предусмотрены помещения для консьержей. Вместо этого — защищенный периметр дома, круглосуточная охрана и постоянное видеонаблюдение».

А Ирина Могилатова, управляющий партнер агентства недвижимости Tweed, говорит, что в жилье премиум-класса нужен не консьерж, а профессиональная охрана. «Дело в том, что на многих объектах высокого уровня личной охране ходить запрещено, поэтому вопросу организации собственной службы безопасности уделяется повышенное внимание. Для жителей профессиональная охрана — удовольствие дорогое. На элитном объекте она может „съедать“ около 50 процентов от стоимости коммунальных платежей», — говорит она. Госпожа Могилатова рассказывает, что брокеры компании, в которой она работает, неоднократно сталкивались с тем, что покупатели престижной недвижимости обращали самое пристальное внимание на окна в квартире, которые, по их мнению, должны быть бронированными. «Те же требования один из наших клиентов выдвигал к стеклянной крыше над бассейном в доме. Был случай, когда клиент отказался от сделки по причине отсутствия в квартире бронированных окон», — печально вспоминает госпожа Могилатова.

При этом она говорит: если речь идет о сверхстатусной недвижимости из разряда «выбор олигархов», то процесс тестирования дома с точки зрения безопасности может выглядеть следующим образом: клиент приглашает на понравившийся объект свою службу охраны, которая смотрит, насколько дом соответствует ее критериям. Выявленные проблемы могут послужить поводом для отказа от сделки. Например, это может произойти по причине выхода окон квартиры на соседний дом.

ВАЛЕРИЙ МЕЛЬНИКОВ

У большинства горожан существуют два основных страха: страх пожара и страх проникновения в квартиру посторонних

Впрочем, есть и другие страхи, которые периодически «всплывают» при приобретении жилья. Например, насколько конструкции надежны или насколько безвредны используемые строительные материалы.

«Если мы говорим о качестве строительства, то покупателю квартиры в новостройке можно дать несколько советов. В первую очередь обратить внимание на монтажные стыки и панельные швы. Во избежание попадания воды в места расположения проводки, стыки и швы должны быть герметично заполнены. Потемнение в углах стен может свидетельствовать о плохой изоляции, — рассказывает Галина Гараева, генеральный директор компании «Континент». — Если же сконцентрироваться именно на стройматериалах, потенциально угрожающих здоровью, то лучшая гарантия безопасности в этом вопросе — конечно, репутация застройщика. В качестве примера материалов, которые в излишней концентрации могут быть вредны, стоит привести стирол и фенол (могут содержаться в красках, линолеуме, в составе утеплителей). Вред здоровью, если не соблюдены нормы, могут причинять ПВХ и другие полимерные материалы. В принципе, все отделочные материалы должны быть сертифицированы с указанием соответствия санитарным правилам. В то же время, если какие-то подозрения возникают, можно заказать экспертизу в СЭС или в частной компании».

Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «Пеноплэкс», говорит, что экологическая безопасность строительных материалов напрямую влияет на состояние здоровья людей, проживающих в домах, и даже на здоровье специалистов, выполняющих строительные работы. Так, в начале 1970-х годов во многих городах СССР были построены экспериментальные дома серии П-49 (панельные девятиэтажки), при строительстве которых применялся опасный для здоровья человека фенол. Позже эти строения стали называть «фенольными домами». «Чтобы быстрее сдать объект, в этот бетон добавляли фенолформальдегид, который способствует быстрому затвердеванию. А для экономии средств в качестве утеплителя панелей использовали стекловату, пропитанную фенолформальдегидными смолами. В результате использование таких материалов привело к трещинам на стенах, нарушению герметичности и проникновению ядовитых паров в квартиры», — приводит факты господин Жеребцов.

Он также говорит, что существует миф о том, что мягкие (ватные) утеплители производятся из натуральных материалов, поэтому они самые экологичные, но в их производстве часто используют фенолформальдегидные смолы, а волокнистая структура может вызвать аллергию и затруднить дыхание. «Плохое самочувствие может быть и из-за того, что материал не отвечает требованиям биостойкости, в результате чего появляются плесень и грибок, губительные для ослабленного организма. Кроме того, при производстве некоторых видов теплоизоляции используется фреон, который разрушает озоновый слой нашей планеты», — рассказывает господин Жеребцов.

С появлением же высотных жилых проектов у покупателей жилья появилась необходимость быть уверенными в том, что при возникновении пожара их смогут эвакуировать.

Сегодня застройщики все чаще начинают заявлять новые рекордные высоты — 25 этажей, 30 этажей, 35 этажей, проектируются небоскребы в 45 этажей. «Здесь помимо применения технологии укрепления грунтов и расчета ветровых нагрузок необходимо продумать систему пожарной безопасности — каждый этаж должен быть оснащен исправными средствами пожаротушения, в идеальном состоянии должны содержаться „черные“ лестницы, которые в высотках являются практически единственным путем спасения граждан при пожаре», — говорит господин Васильев.

Евгений Якушин добавляет: «В проекте жилого здания обычно учитываются меры противопожарной безопасности, например датчики. Однако это не значит, что жители дома действительно в безопасности. Я ни разу не видел, чтобы среди жильцов высотных домов проводились, скажем, учения на тему действий при пожаре, хотя безопасность людей зависит не только от противопожарных систем, но и от информированности самих людей и знаний сотрудников управляющей компании. Если вдруг случится пожар, люди не будут знать, что делать и куда бежать, в жилых домах обычно даже не вывешивают план эвакуации. Я считаю, что нужно как минимум раз в год проводить учения: безопасность обеспечивается регулярной практикой и проверкой всех систем».

«Мы однажды проводили опыт в одной из новостроек: подожгли газету и поднесли ее к противопожарному датчику. Ждали долго — так ничего и не произошло, никто не приехал», — резюмирует господин Якушин.

Галина Гараева при этом отмечает: «К высотным зданиям предъявляются крайне строгие требования и по противопожарной безопасности. Дело в том, что обычно длина стрелы пожарной машины не превышает 50–60 метров. Поэтому если само здание выше 100 метров, от застройщика могут потребовать оборудовать на крыше вертолетную площадку и приобрести специальный пожарный вертолет. Особое внимание уделяется и организации подъезда к зданию для спецтранспорта. Требуются при высотном строительстве и специальные лифты, и особый расчет трафика. Освещение высотных зданий также необходимо специально согласовывать».

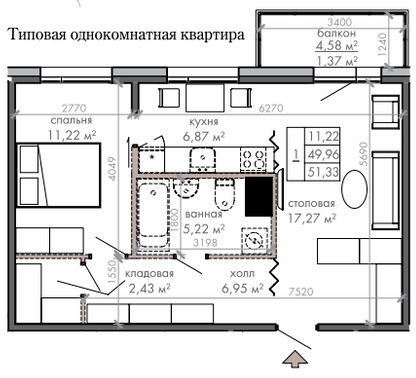
Впрочем, даже если отвлечься от пожарной безопасности, высотки таят в себе множество других проблем, которые не так актуальны в обычных домах. Ирина Могилатова говорит: «К сожалению, на сегодняшний день у нас еще не умеют грамотно эксплуатировать высотки. Этот опыт в нашей стране только нарабатывается. В первую очередь несовершенна система лифтов. Жители высоток вынуждены по полчаса ждать лифт, чтобы спуститься вниз, а что будет при пожарной тревоге — большой вопрос. С помощью вертолетов данную проблему в многоквартирном доме не решить».

Из других опасностей, которые подстерегают жильцов дома и просто граждан, госпожа Гараева говорит об остеклении фасадов. «Как можно догадаться, оно также регулируется специальными требованиями и нормативами: ветровая нагрузка на фасады высотных зданий значительно выше, чем у зданий небольшой этажности. Требуются специальные виды стекла и марки стали, хорошая прочная арматура и бетон. При проектировании конструкции осуществляется множество расчетов, в том числе и на прогрессирующее обрушение. Впрочем, все эти „дополнительные“ затраты заранее включаются девелопером в бюджет и в целом вписываются в экономику каждого отдельного проекта — ведь высотное жилье в большинстве случаев относится к верхнему ценовому сегменту», — говорит она.

Роман Русаков,
Валерий Грибанов

NCC

Skandi Klubb*
клуб хороших соседей



Заплати 30% в июне 2014, остальное – в августе 2015!*

Только в июне!

Петроградская *с лучшей стороны*
- Клуб любителей скандинавского стиля жизни в Петербурге
- Комфорт и безопасность в центре города
- Шведская эстетика фасадов и рациональность планировок
- Системы энергосбережения и другие преимущества

*Акция: При покупке любой квартиры в проекте Skandi Klubb до 30.06.2014 Вы оплачиваете 30% от стоимости квартиры после государственной регистрации договора, остальные 70% вносятся до 30.08.2015. Без процентов и промежуточных платежей.

Проектная декларация на сайте:
www.nccr.ru

Отдел продаж: (812) 329 7272
Застройщик: ООО «ЭнСиСи Вилладж»

*Сканди Клубб

Темпы роста цен на жилье в России снижаются

— глобальные рынки —

По итогам первого квартала 2014 года Россия оказалась на 31-м месте по темпам роста цен на жилье. Год назад страна занимала 12-е место в глобальном индексе цен на жилую недвижимость. Падают в России и темпы роста цен на элитную недвижимость. За год Санкт-Петербург потерял 19 позиций в индексе Prime Global Cities Index, опустившись с 6-й позиции и показателя 13,1% на 25-ю строчку с годовым показателем 0,5%.

Международная консалтинговая компания Knight Frank представила результаты глобального индекса цен на жилую недвижимость (Global House Price Index) за первый квартал 2014 года. Индекс отслеживает динамику цен на рынках жилья 54 стран мира и является источником информации о показателях ключевых рынков жилья по всему миру для инвесторов и девелоперов. Индекс подсчитывается на ежеквартальной основе с использованием официальной государственной статистики и данных Центрального банка, где это возможно.

Основными результатами исследования стали: Global House Price Index растет на протяжении восьми кварталов подряд, однако темпы роста цен в первом квартале 2014 года замедлились и составили всего 0,6%, тогда как в четвертом квартале 2013 года цены на жилье в мире росли интенсивнее (+1,2%). Тем не менее годовой рост индекса по состоянию на март 2014 года составил 7,1%. Россия с годовым показателем роста стоимости жилья 2,3% по состоянию на конец первого квартала 2014 года расположилась на 31-м месте индекса. Для сравнения: в первом квартале 2013 года Россия занимала 12-е место с годовым показателем роста 8,5%.

В Дубае, который возглавляет список на протяжении четырех кварталов подряд, зафиксирован годовой рост цен на 27,7% по состоянию на март 2014 года. За первые три месяца 2014 года цены на недвижимость здесь выросли на 3,4%. Хорватия, Кипр и Греция замыкают список стран, продемонстрировав самые слабые годовые показатели динамики цен на жилье: –9,7; –8,7 и –8,4% соответственно. Благодаря подъему на рынках США, Австралии и Исландии, эти страны вошли в десятку с годовыми показателями роста стоимости жилья 10,3; 10,9 и 9,7% соответственно. В 14 странах из 54 зафиксировано снижение цен на жилую недвижимость, 12 из них являются европейскими. Год назад снижение отмечалось в 20 странах (17 европейских). Еще ни разу с 2008 года отдельно взятая страна, включенная в Global House Price Index, не демонстрировала годовое падение цен более чем на 10%.

Андрей Соловьев, директор департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank, комментирует: «Мы ожидаем, что российский рынок недвижимости будет продолжать находиться в стабильном состоянии и колебаться в рамках инфляции, уверенность придает снижениеэкономическихиполитических рисков для РФ».

Николай Пашков, генеральный директор Knight Frank St. Petersburg, добавляет: «Конец 2013 года и начало 2014 года на рынке жилья России характеризовались очень высокой покупательской активностью и ростом цен. На наш взгляд, это было связано с колебаниями курса рубля и общей неопределенностью экономической и политической ситуации, что побуждало клиентов инвестировать денежные средства, в том числе в недвижимость. Тем не менее недвижимость в России по итогам 2013 года показала не очень высокий рост цен. Это было связано прежде всего с ростом курса доллара, хотя в рублевом исчислении цены в течение всего года росли».

Также компания Knight Frank представила результаты индекса мировых рынков элитной недвижимости (Prime Global Cities Index) за первый квартал 2014 года. Индекс отслеживает динамику цен на рынках премиального жилья 32 городов мира. Первый квартал 2014 года продемонстрировал наиболее слабые значения индекса за последние два года — всего 0,8% по сравнению с ростом на 3,6% годом ранее. За двенадцать месяцев по состоянию на март 2014 года индекс вырос на 6,1%. По сравнению с тенденцией прошлого года (падением цен на 2,3% в среднем в европейских городах), в 2014 году складывается противоположная картина: европейские города преимущественно демонстрируют рост цен на элитное жилье в среднем на 3,5%. Падение было отмечено лишь в Москве (на 0,3%), Цюрихе (на 2,3%) и Женеве (на 7,7%). Джакарта второй год подряд возглавляет рейтинг динамики цен на мировых рынках элитной недвижимости с показателем роста 37,7%. На последней позиции рейтинга находится Сингапур, где стоимость премиальной жилой недвижимости за год снизилась на 8,7%. Москва занимает 28-ю строчку рейтинга с годовым показателем динамики цен на элитное жилье –0,3%, в то время как в прошлом году аналогичный показатель составлял –1,8% (19-е место). Санкт-Петербург потерял 19 позиций в индексе, опустившись с 6-й позиции и показателя 13,1% на 25-ю строчку с годовым показателем 0,5%.

В первом квартале на рынках многих городов Европы и США традиционно отмечается низкая покупательская активность и медленное изменение цен. В большинстве азиатских стран также отмечается низкий сезон, связанный с китайским Новым годом и частично — с ужесточением условий кредитования.

Ольга Тараканова, руководитель отдела городских продаж департамента элитной жилой недвижимости Knight Frank, отмечает: «Рынок элитной недвижимости Москвы находится в стабильном состоянии, отмечаются лишь незначительные колебания за счет переоцененной вторичной недвижимости: элитная недвижимость довольно часто выставляется по субъективно завышенным ценам, и только с течением времени владелец недвижимости постепенно начинает ее снижение. За счет этого экспертами отмечается общее снижение цен, в некоторых случаях достаточно значительное. Срок экспозиции в полгода-год наслаивается на стабильный рост цен на первичном рынке. Кроме того, у ряда застройщиков цены номинированы в долларах, и валютные колебания отражаются на стоимости недвижимости. Поэтому падение индекса, которое мы наблюдаем, является не показателем снижения цен, а показателем того, что изначальные цены экспозиции на вторичном рынке еще завышены. В случае экспозиции объектов по рыночным ценам, рекомендуемым экспертами, отмечался бы рост показателей индекса минимум на 10 процентов».

Денис Кожин

Тематические страницы отпечатаны в типографии ООО «ПД-ПРИНТ» 190044, Санкт-Петербург, Коломенский р-н, пос. Смерчный, территория предприятия «Балтика», д. 6/4, лит. Ф. Заказ № 10826