

КАРКАС БЬЕТСЯ ЗА ДОВЕРИЕ ПОКУПАТЕЛЯ

ПАНЕЛЬНО-КАРКАСНАЯ ТЕХНОЛОГИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОМОВ В СТРАНАХ ЕВРОПЫ И АМЕРИКЕ СУЩЕСТВУЕТ УЖЕ БОЛЕЕ ПОЛУВЕКА, В НЕКОТОРЫХ ГОСУДАРСТВАХ ДОЛЯ ЖИЛЬЯ, СТРОЯЩЕГОСЯ С ЕЕ ПРИМЕНЕНИЕМ, ДОСТИГАЕТ 90%. ТЕМ НЕ МЕНЕЕ В РОССИИ ЭТА ТЕХНОЛОГИЯ ПО-ПРЕЖНЕМУ СЧИТАЕТСЯ НОВОЙ И У МНОГИХ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ВЫЗЫВАЕТ НЕДОВЕРИЕ. ЭКСПЕРТЫ СЧИТАЮТ, ЧТО НАПРАСНО. ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

Технология панельно-каркасного строительства пришла в Санкт-Петербург примерно пять-семь лет назад, в то время, когда в загородной недвижимости стал активно развиваться экономкласс. Основными преимуществами такой технологии являются низкая стоимость и короткие сроки возведения дома (два-пять дней).

ТОПЧЕТСЯ НА МЕСТЕ По подсчетам маркетологов компании «Старт Девелопмент», на сегодняшний день среди поселков экономкласса в пределах 35 км от КАД панельно-каркасные дома можно приобрести в 44% проектов. В целом на первичном рынке загородного жилья эта технология удерживает в предложении твердое второе место вслед за газобетоном. На третьем месте (19%) расположились деревянные дома из бруса или бревна, а кирпич в экономклассе встречается еще реже. Далее идет уже такая «экзотика», как, например, металлокаркасные дома.

«Если говорить о ретроспективе, то пять лет назад доля панели-каркаса была на уровне 38–40%, так что особых изменений с тех пор не было. Но некоторые перемены произошли в менталитете покупателей. Если раньше клиенты об этой технологии или не знали ничего, или были полны предубеждений, то сейчас они стали гораздо подкованнее и просто выбирают тот тип дома, который больше всего подходит именно им. Несколько панельно-каркасных коттеджных поселков, включая наши „Золотые ключи“, за этот период были сданы и заселены. У покупателей уже появился положительный опыт эксплуатации таких домоконструкций, и они с удовольствием рекомендуют их своим близким и знакомым», — рассказывает Елена Шишулина, директор по маркетингу ЗАО «Управляющая компания „Старт Девелопмент“».

Анна Мишутина, аналитик ИК «Финам», отмечает: «Данные технологии определено пользуются заметным спросом, прежде всего, естественно, в сфере индивидуального малоэтажного строительства. Очевидно, что каркасные дома становятся все более популярными у потребителя. Основной фактор — весьма приемлемое соотношение цены и качества, что, безусловно, можно рассматривать как весьма существенное конкурентное 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, возможность строительства практически в любых погодных условиях позволяют существенно сократить сроки ввода в эксплуатацию), высо-



ПО СВОЕЙ СТОИМОСТИ ПОДОБНЫЕ ПРОЕКТЫ В СРЕДНЕМ НА 20–30% ДЕШЕВЛЕ ДРУГИХ АНАЛОГОВ

кие тепло- и энергосберегающие характеристики и, соответственно, сравнительно невысокую стоимость дальнейшей эксплуатации, экологичность».

ОТРИЦАТЕЛЬНАЯ РОЛЬ Однако, несмотря на все удобства в строительстве, новая технология не смогла заметно нарастить долю в общем объеме загородного домостроения. Застройщики оставили грандиозные планы создания собственных заводов по производству панельно-каркасной продукции, которые у них были во множестве в 2008–2010 годы. «Во-первых, объем спроса на коттеджные поселки все-таки пока остается ограниченным и не требует строительства домов темпами по 100 штук в месяц. Во-вторых, неважно, строишь ли ты дом за два дня, две недели или два месяца, все равно основное время и силы уходят на прокладку инженерных сетей, поэтому такое преимущество панельно-каркасной технологии, как скорость возведения, теряет свою актуальность», — считает госпожа Шишулина.

Более того, некоторые эксперты полагают, что быстрота возведения панельно-каркасных домов играет отрицательную роль при продвижении продукции на рынке. Андрей Жеребцов, руководитель технического отдела компании «Пеноплэкс», говорит: «Главное преимущество панельно-каркасной технологии — скорость сборки — стали воспринимать как признак ненадежности. В глазах покупателей дом, который можно собрать за несколько месяцев, не может быть фундаментальной постройкой. Есть еще один момент, весьма противоречивый. С одной стороны, потребители жалуются на высокую стоимость недвижимости, с другой стороны, дома, в которых себестоимость

квадратного метра составляет от 10 тыс. рублей (именно столько стоит метр объекта, построенного по каркасно-панельной технологии), кажутся несерьезным вложением средств и малоприспособленными для жизни».

На деле себестоимость домов по данной технологии все же несколько выше. Николай Кузнецов, руководитель отдела загородной недвижимости АН «Бекар», подсчитал: в зависимости от производителя материалов себестоимость одного квадратного метра жилья, построенного по панельно-каркасной технологии, составляет 17–25 тыс. рублей. «При продаже застройщики прибавляют к стоимости от 20 до 40%. Сейчас достаточно производств такого жилья в регионе, а их объем покрывает потребности рынка. По нашим прогнозам, в среднесрочной перспективе доля панельно-каркасного домостроения останется прежней», — говорит он.

Сейчас панельно-каркасные дома активно возводятся для социальных целей, например, как социальное жилье в районах, пострадавших от природных катаклизмов.

В ПЛЕНУ СТЕРЕОТИПА Владимир Скигин, председатель совета директоров УК Satellit Development, говорит: «В связи со сложившимся в России стереотипом о том, что дома, построенные с применением панельно-каркасной технологии, недолговечны и некачественны, на сегодняшний день их доля на рынке составляет не более 30%, чаще всего это объекты экономкласса. Что же касается возведения домов высокого ценового сегмента, тут покупатели предпочитают привычные для российского рынка материалы — дерево и кирпич».

Плюсом этой технологии является то, что она позволяет возвести дом за один строительный сезон при любой погоде. Основной сегмент, в котором будет востребовано панельно-каркасное домостроение, составляет масс-маркет. «Массового перехода на более дешевые технологии ждать не приходится — в бизнес- и элит-сегменте, несмотря на кризис и трудности с финансированием, люди скорее готовы минимизировать площадь жилья, но не менять деревянный дом на каркасный. Тем не менее панельно-каркасное строительство прочно вошло на рынок малоэтажного домостроения в Ленинградской области и заняло свою нишу на рынке загородной недвижимости», — полагает генеральный директор ООО «Дудергофский проект» Василий Вовк. Он указывает на то, что уже примерно половину века панельно-каркасное домостроение является основным типом малоэтажного строительства в Скандинавии, Канаде, США. «Это связано с тем, что панельно-каркасные дома обладают рядом преимуществ: быстрое возведение, энергоэффективность и относительно низкая цена. Покупатель выбирает технологичные и экономичные решения, задумывается над тем, сколько денег ему придется вкладывать не только в строительство дома, но и в его последующую эксплуатацию. Панели почти на 80% изготавливаются и собираются в заводских условиях, что позволяет достигнуть точности и соблюсти качество высокой строительной готовности», — полагает господин Вовк.

Андрей Жеребцов, впрочем, более скептичен: «По нашим оценкам, несмотря на прогнозируемую популярность такой технологии в прошлом, ее доля на рынке загородного домостроения Петербурга по-прежнему не превышает 20%. Доля вряд ли будет значительно расти, скорее всего, в ближайшее время она либо останется на прежнем уровне, либо будет сокращаться. Второй вариант более вероятен. И дело здесь прежде всего в том, что такие технологии оказались непопулярны у покупателей. Среди того, что строится для постоянного проживания, большей популярностью пользуются дома из вспененного газобетона, он также относится к дешевому домостроению, но считается более надежным и теплым. Хотя если придерживаться технологических правил, вспененный газобетон также требуется защищать теплоизоляционным материалом».

Однако господин Жеребцов признает, что панельно-каркасное домостроение не менее надежно, чем, например, кирпичное: «Грамотно сделанный объект по данной технологии по качественным и эксплуатационным характеристикам ничем не будет уступать даже кирпичному домостроению». ■