

БЛОК НА НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

НЕСМОТРЯ НА ПЕРИПЕТИИ СТРОИТЕЛЬНОГО РЫНКА ПОСЛЕДНИХ ЛЕТ, ДОЛИ ВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ ПО ТИПАМ ДОМОСТРОЕНИЯ ОСТАЮТСЯ В ПЕТЕРБУРГЕ ПРАКТИЧЕСКИ НЕИЗМЕННЫМИ. И, КАК ГОВОРЯТ ЭКСПЕРТЫ, ОЖИДАТЬ ПОДВИЖЕК ЗДЕСЬ ВРЯД ЛИ СТОИТ.

ОЛЕГ ПРИВАЛОВ

По данным консалтингового центра «Петербургская недвижимость» на конец первого полугодия 2020 года кирпично-монолитные объекты занимают долю в 57% (в кв. м) от объема рынка Петербурга и пригородов, монолитные — 25,6%, панельные дома — 13,6%, кирпичные — 2,3%. Доли в спросе (кв. м) близки к вышеназванным: кирпично-монолитные проекты — 57,2%, монолитные — 23,9%, панельные — 15,1%, кирпичные — 2,9%.

По данным «Петербургской недвижимости», по состоянию на 01.10.2020 средняя цена предложения в кирпично-монолитном объекте составляет 132 тыс. рублей за квадратный метр в Петербурге и 90,7 тыс. рублей в пригороде. С начала 2020 года прирост составил +14% по всем территориям, что соответствует общему приросту на первичном рынке. Средняя цена предложения в домах, построенных по монолитной технологии, оценивается в 137,5 тыс. рублей за квадратный метр в Петербурге и 78 тыс. рублей в пригороде, прирост с начала 2020 года составил 18 и 9% соответственно. «Наиболее доступное по цене жилье — панельное, средняя цена которого 116,7 тыс. рублей за квадратный метр в городе и 88,2 тыс. рублей в пригороде, в основном это эконом-сегмент (прирост с начала 2020 года составил 16% по всем территориям). Кирпичное домостроение — одно из самых дорогих на рынке как в городе, так и в пригороде: 138,4 и 91,3 тыс. рублей за квадратный метр соответственно, ввиду небольшой выборки темпы прироста цены с начала года сдержанные (в пределах 5–8%)», — говорит Ольга Трошева, руководитель консалтингового центра «Петербургская недвижимость».

ИЗБЕЖАТЬ ЗАВИСИМОСТИ «В последние годы распределение остается стабильным. Может, был небольшой рост панельного домостроения за счет расширения мощностей существующих заводов. Но полагаю, что ждать роста количества панельных жилых комплексов не стоит. Даже несмотря на то, что по своим потребительским характеристикам они максимально приблизились к монолитным домам. Здесь скорее вопрос логистики и предпочтений самих девелоперов. Многие компании не хотят зависеть от сторонних поставок: одно дело, когда ты строишь монолит и зависишь от поставщиков бетона, которых много. Другое дело, когда у тебя дом запроектирован под конкретную панель и ты полностью зависишь от завода. Монолит дает большую свободу», — делится мнением Игорь Карцев, председатель совета директоров ГК «Максимум Life Development».

Наталья Кукушкина, главный специалист по маркетингу группы ЦДС, отмечает, что за прошедшие пару лет выросла доля кирпичных домов (на 3–4%), однако вряд ли это можно назвать глобальной тенденцией. Это самая медлительная технология, она же имеет ряд недостатков, например, длительный период усадки дома (два-три



СЕГОДНЯ ТИП ДОМОСТРОЕНИЯ СУЩЕСТВЕННО НЕ ВЛИЯЕТ НА СТОИМОСТЬ КВАРТИР ЛИБО НА ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ ВЫБОР ТОГО ИЛИ ИНОГО ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА. ЗДЕСЬ РАБОТАЮТ ДРУГИЕ ФАКТОРЫ ВЫБОРА: ЛОКАЦИЯ, ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ, РАЗМЕРЫ КВАРТИР И ИХ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ

года), в течение которых не рекомендуется делать ремонт в квартире. А квартиры в домах с монолитно-кирпичной технологией спокойно передаются уже с отделкой, то есть можно сразу заезжать и жить.

«Каждая компания выбрала для себя определенную нишу, в том числе и с точки зрения применяемых технологий, и она в ней работает. Поэтому распределение долей зависит от того, кто останется на рынке, а кто уйдет. Для потребителя скорее важна ценовая политика, чем применяемые технологии. Сегодня конструктив и выбор технологии зависят не от ценовой политики, а от объемно-планировочных решений объекта», — замечает Роман Мирошников, исполнительный директор СК «Ойкумена».

«Мы не видим, чтобы тип домостроения существенно влиял на стоимость квартир, либо на потребительский выбор того или иного жилого комплекса, или застройщика. Здесь работают другие факторы выбора: локация, транспортная доступность, размеры квартир и их планировочные решения, социальная инфраструктура, наличие и качество отделки, общая стоимость покупки. Если все эти параметры покупателя устраивают, то про тип домостроения спрашивают в последнюю очередь. Конечно, есть отдельные очень щепетильные покупатели, для которых могут быть важными самые неожиданные вещи, но это скорее исключение, чем правило», — рассуждает госпожа Кукушкина.

Директор группы «Аквилон» Виталий Коробов говорит: «В наших планах нет развития панельного домостроения. Для этого есть несколько причин. Во-первых, монолит, в отличие от панели, дает больше возможностей создания комфортных и эргономичных планировок квартиры. Он позволяет проектировать жилые комплексы, отталкиваясь не от возможностей завода, а от требований покупателей. Во-вторых, собственное производство отягощает девелоперский бизнес, ты начинаешь думать

не о покупателях, о выборе наиболее интересных и качественных решений, а о том, как загрузить собственных рабочих. Это вредно для экономики».

ВСЕ ПАНЕЛИ РАЗНЫЕ Андрей Кириллов, директор по маркетингу и продажам корпорации «Мегалит», замечает, что с точки зрения шумоизоляции и теплоизоляции панели бывают совершенно разными, их качество зачастую зависит от толщины и количества различных внутренних слоев. «Сборные материалы высокого класса довольно дорогостоящие, и при их использовании дом-конструктор теряет свое главное преимущество — низкую себестоимость возведения. Также есть ряд архитектурных ограничений. Не все сборные технологии позволяют устанавливать балконы, есть ограничения в рамках планировочных решений, высоты потолков и некоторые другие нюансы», — перечисляет он.

Наталья Кукушкина говорит: «Доля панельных домов практически не изменилась, несмотря на прогнозы роста популярности этого типа домостроения. Эксперты ожидали, что объем панельного домостроения вырастет раза в два, и связывали это с переходом на продажи квартир в новостройках по эскроу-счетам. Панельная технология — самая быстрая, и таким образом застройщики могли бы в максимально короткий срок вернуть вложенные в строительство средства. Возможно, нас еще ожидает увеличение доли панельного жилья, поскольку глобальный переход на эскроу-счета пока не произошел и многие текущие проекты достраиваются по старым правилам».

Госпожа Кукушкина замечает: если говорить о потребительских характеристиках, важных для покупателя (тепло, долговечность, шумоизоляция), то современная панель ничем не отличается от монолитно-кирпичной технологии, она также соответствует всем нормативам и требова-

ниям. «Для застройщика преимущество монолита состоит в том, что его заливают прямо на стройплощадке, соответственно, застройщик не зависит от ДСК, где нужно закупать готовые панели. Единственный момент — это планировочные решения: кирпично-монолитная технология максимально пластична и вариативна в этом отношении. Застройщик может спроектировать практически любые квартиры, любых метражей и форм. Готовые панели в этом смысле имеют более ограниченный потенциал», — соглашается она с коллегами.

«Что касается новых технологий, то в мире сегодня развиваются быстровозводимые конструкции с использованием металла, но не факт, что они применимы у нас. Такие конструкции удорожают строительство и наиболее актуальны для жилых комплексов, в которых апартаменты совмещены с офисами и гостиницами», — полагает Юлия Франц, директор по маркетингу компании «Лакта Плаза».

ЗАЧАХЛО НА КОРНЮ Ольга Ульянова, директор департамента рекламы и маркетинга ГК «Полис Групп», вспоминает, что в Петербурге был период, когда в городе пытались популяризировать скандинавское каркасно-панельное строительство. Скандинавские застройщики активно применяли эту технологию. «Но сложившийся менталитет россиян, а также отсутствие достаточного количества заводов, которые смогли бы производить изделия нужного качества для такого домостроения, не позволили этой тенденции укрепиться», — отмечает она.

Елизавета Конвей, директор департамента жилой недвижимости Colliers International, объясняет непопулярность новых технологий тем, что российский потребитель, по ее мнению, не доверяет ничему, кроме кирпича и монолита, хотя в скандинавских странах довольно популярны панельные дома.

Александр Свинолов, заместитель генерального директора ООО «Бонава Санкт-Петербург», замечает, что в Европе активно развиваются технологии, связанные с индустриализацией, заводской готовностью и устойчивым развитием. Все это позволяет удешевлять и сокращать сроки строительства домов, добиваться стабильного уровня качества и снижать негативное воздействие на окружающую среду.

В Финляндии, Дании, Швеции широко применяются prefab-технологии. «Например, установка модульных фасадов и кровли позволяет сразу собирать здания с финишной отделкой, тем самым сокращая объем ручного труда на площадке. Тот же эффект достигается благодаря использованию сантехнических модулей — готовых санузлов с уложенной плиткой и сантехникой. В России готовые сантехкабины используются редко, а у покупателей жилья часто возникают вопросы к качеству: ровности стен и углов, прочности и экологичности материалов», — рассказывает господин Свинолов. → 20