

ИНЖЕНЕРНЫЙ ПРЕМИУМ

ДОЛЯ ИМПОРТНОГО ОБОРУДОВАНИЯ В ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИЯХ ЭЛИТНОГО ЖИЛЬЯ ДОСТИГАЕТ 100%. ПОЭТОМУ ПРОШЛОГОДНЯЯ ДЕВАЛЬВАЦИЯ РУБЛЯ НЕ МОГЛА НЕ СКАЗАТЬСЯ НА СЕБЕСТОИМОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА: ПО НЕКОТОРЫМ ОЦЕНКАМ, ОНА ВЫРОСЛА НА 15%. НО ПОКА ВОЗМОЖНОСТИ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ ДЕВЕЛОПЕРЫ НЕ ВИДЯТ.

РОМАН РУСАКОВ

Главным критерием премиальности была и остается локация дома. Далее требования покупателей распределяются по характеристикам самого проекта, и инженерное оснащение находится в топе этого списка. «Как правило, покупатели премиального жилья хорошо разбираются в вопросах инженерии и современных технологий, у них уже есть опыт взаимодействия с недвижимостью высокого сегмента. Чаще всего их требования относятся к системам кондиционирования и вентиляции, лифтовым системам в доме», — говорит директор группы «Аквилон» Виталий Коробов.

Господин Коробов отмечает, что девальвация рубля повлияла на себестоимость строительства, ведь чаще всего инженерные коммуникации в элитном жилье — импортные. «В частности, лифтовые системы зарубежных производителей подорожали на 30%. В целом рост себестоимости строительства по итогам 2020 года составил не менее 15%», — подсчитал он.

По словам господина Коробова, в сегментах бизнес и элитном заместить российскими аналогами, например, инженерное оборудование и дизайнерские отделочные материалы почти невозможно. «Доля импортных стройматериалов в высоком сегменте может достигать 35%. Мы применяем оборудование от зарубежных брендов в системах отопления и водоснабжения, в электрике и вентиляции, в слаботочных системах, в отделке входных групп и мест общего пользования», — перечисляет эксперт. По его словам, одна из наиболее сложных категорий — это слаботочные системы. Они обеспечивают функционирование пожарной и охранной сигнализации, систем видеонаблюдения, телевидения и интернета, улучшают работу систем контроля доступа и диспетчеризации. «Долгое время мы применяли американское оборудование, причем в проектах не только высокого сегмента, но и в комфорт-классе, так как достойных российских аналогов на рынке нет. После введения санкций нужна была альтернатива. Наиболее активное развитие в части слаботочных систем сегодня демонстрируют компании из Южной Кореи», — говорит эксперт.

Генеральный директор агентства Tweed Ирина Могилатова подтверждает: «В элитном сегменте пока нет примеров импортозамещения инженерных систем. Технологические решения в элитных домах должны быть очень качественными, отечественные производители еще, к сожалению, не делают это на должном уровне».

КОНТРОЛЬ НА РАССТОЯНИИ Управляющий партнер агентства премиальной недвижимости Point Estate Павел Трейвас говорит, что в премиальном сегменте сегодня невозможно обойтись без качественного инженерного оснащения. «Приточно-вытяжная вентиляция для све-

жего воздуха, увлажнение для сохранения деревянных изделий, кондиционирование для комфортного климата, отопление с регулированием по комнатам — для удобства пользования все эти системы можно завязать на единое управление через „умный дом“, тогда управлять погодой в доме можно даже из другой страны. Обязательная программа минимум в части „умного дома“ — управление световыми сценариями и шторами. Наличие сумеречных датчиков для своевременной подсветки фасада также значительно облегчает жизнь пользователя. Датчики протечки ставятся в принципе в каждый проект. Датчики движения и присутствия облегчают логистику движения. Встроенная акустическая система во всех помещениях создает плавный перетекающий фон из помещений в помещении. И, конечно же, охранная система. Современные оконные системы позволяют одним нажатием кнопки объединить помещение с террасой. А голое управление без каких-либо кнопок включает и выключит любой сценарий в доме», — рассказывает господин Трейвас.

ПОМОЩЬ КРУГЛЫЕ СУТКИ Ирина Лосева, директор по продажам ГК Insigma, замечает, что в элитном доме обязательно должна функционировать круглосуточная техническая служба, которая поможет жителям справиться с любыми неполадками в кратчайшие сроки. «Большую роль для наших покупателей играют такие факторы, как приватность и безопасность, которые также во многом обеспечиваются инженерными решениями. Это круглосуточные системы контроля доступа, вход по идентификационным картам, видеонаблюдение по периметру и внутри здания», — делится она.



В ЭЛИТНОМ СЕГМЕНТЕ ПОКА НЕТ ПРИМЕРОВ ИМПОРТОЗАМЕЩЕНИЯ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ. ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ В ЭЛИТНЫХ ДОМАХ ДОЛЖНЫ БЫТЬ ОЧЕНЬ КАЧЕСТВЕННЫМИ, ОТЕЧЕСТВЕННЫЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ ЕЩЕ НЕ ДЕЛАЮТ ЭТО НА ДОЛЖНОМ УРОВНЕ

Кеннет Линдгрэн, генеральный директор компании «KONE Россия», отмечает, что система «умного дома» может контролировать доступ в помещения с помощью подсоединенных лифта и домофона. «Интеграция разнообразных сервисов обеспечивается благодаря облачным технологиям и использованию интерфейса программирования приложений (API). Данная технология уже применяется в Европе. Например, когда пользователь подходит к парадной, смартфон автоматически через bluetooth подключается к считывателю на здании, после чего происходит разблокировка и открытие входной двери и подача лифта, заранее „знающего“, на какой этаж необходимо подняться. Также лифт заранее „понимает“, какое время требуется пользователю, чтобы дойти от входной двери до лифта», — рассказывает господин Линдгрэн.

Эрик Валеев, глава архитектурного бюро IQ, говорит, что в элитном сегменте даже пожарным лестницам уделяется не меньше внимания, чем остальным зонам, что в жилье более демократичных сегментов не встречается. «Часто элитные девелоперские проекты возводятся центральной части города. Однако воздух в таких местах обычно довольно сильно загрязнен. Работа вентиляции, звукоизоляция, терморегуляция в элитных домах не должны вызывать даже малейших нареканий со стороны жильцов. Поэтому в таких объектах устанавливается приточно-вытяжная вентиляция с механическим побуждением, дополненные системы очистки воздуха и центральное кондиционирование. Сегодня в элитных домах наиболее распространены две схемы организации кондиционирования, центральные либо мультizonальные VRV-системы. Это обус-

ловлено высокими стандартами качества архитектуры для таких проектов. Наиболее простой способ организации контроля климата в квартире — монтаж сплит-системы. Однако такие решения портят фасад здания, что неприемлемо для премиальных проектов, особенно расположенных внутри исторической застройки центра города. Поэтому инженерами в таких домах устанавливаются системы централизованной подачи в жилое пространство предварительно очищенного, увлажненного, подогретого либо охлажденного воздуха. Для соответствия более жестким требованиям к качеству воздуха монтируются дополнительные блоки очистки, обеззараживающие, нейтрализующие выхлопные газы, фильтрующие тяжелые элементы. На случай возникновения возгораний в элитных объектах часто монтируется принудительная вытяжка для дыма», — перечисляет господин Валеев.

Ирина Белая, инженер, представитель компании-производителя WOLF в СЗФО, добавляет: «Также вырос интерес к конденсационной отопительной технике, максимально использующей возможности энергоносителя и, что интересно, к геосистемам, превращающим в тепло энергию солнца. Помимо явной экологичности и энергоэффективности, эти инженерные системы еще и экономят владельцу средства в долгосрочной перспективе».

Максим Семенов, руководитель отдела проектных продаж промышленного оборудования компании «Грундфос», говорит: «Если раньше элитное жилье обладало весьма скромной подземной частью, то сейчас из-за недостатка места в крупных городах начинают активно использовать цокольные этажи, размещают на подземных этажах парковку и технические помещения. Владельцы недвижимости в элитных жилых комплексах, как правило, обладают дорогими автомобилями, поэтому важным становится вопрос сохранения имущества. В этих условиях больше внимания уделяется пожарной безопасности подземных парковок. Общая тенденция такова, что сейчас в элитных кварталах на парковках все чаще устанавливаются автоматические системы пожаротушения».

Константин Пороцкий, управляющий партнер ГК «Омакульма», при этом замечает, что с точки зрения инженерии элитное жилье принципиально от бизнес-класса не отличается. «Качественная инженерия присутствует практически везде в новостройках высокого класса. Другое дело, что в классах ниже могут экономить на конечном продукте: на кранах, унитазах, раковинах, ваннах», — указывает он.

«Если говорить о влиянии курса рубля, то, безусловно, стоимость инженерного оборудования выросла, и это подтолкнуло производителей задуматься о большей локализации производства», — резюмирует господин Семенов. ■