



Россия без «Каркаса»

АВТОР: Альберт АКОПЯН

«Каркас» в России не пошел. Нет, какую-то нишу он на рынке занял, но она оскорбительно мала по сравнению с «50% рынка малоэтажного домостроения» – именно эту долю энтузиасты пророчили каркасным технологиям в начале прошлого десятилетия. А если считать только «финнов» да «канадцев», исключив отечественные щитовые домики на шести сотках, то картина получается совсем удручающей. Почему?

Десять лет разговоров, а относительно успешных проектов «канадских» поселков единицы. Объективных причин, которые помешали загородному рынку России превратиться в европейский или североамериканский, можно привести множество. А можно от них и отмахнуться: дескать, все понятно, но почему именно «каркас» страдает больше всех? И вертятся в памяти перефразированные одним девелопером слова классика: «Проблемы «каркаса» — это зеркало наших реалий».

Что не так? Не будем оригинальничать — начнем с недостатков каркасных технологий. Какая тема напраши-

вается первой? Верно. Менталитет. А здесь бесспорное первое место принадлежит афоризму другого девелопера, выдавшего: «Какие «сэндвичи»? Наш клиент требует дом, который из АКМ не прошьешь». Говорят, что, помолчав, он задумчиво добавил: «И из гранатомета тоже».

Для иллюстрации этой темы часто упоминается английская пословица из сказки «Три поросенка», почему-то ставшая квинтэссенцией русского менталитета: «Мой дом — моя крепость». С каких же пор, интересно узнать? Со времен детства в коммуналке или «хрущевке»? Ну ладно, человек быстро привыкает к хорошему, пусть сфор-



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«Какие «сэндвичи»? Наш клиент требует дом, который из АКМ не прошьешь». Говорят, что, помолчав, девелопер задумчиво добавил: «И из гранатомета тоже»

мировался менталитет. Да и как ему не сформироваться? Американцы в своих городках могут и дверь не запирают, а мы что видим в их экшэнах? То-то...

Одним из важнейших достоинств каркасных технологий называют быстрые сроки монтажа здания. Легкий фундамент, дому не нужна усадка: три-четыре месяца — и вы новосел. Но давайте признаем: год ожидания усадки деревянного или каменного здания не самый сильный аргумент для отказа от того, что нравится, в пользу того, что быстро делается. Быстрота — преимущество в первую очередь для девелопера, который взял кредит в банке под 15–20% годовых. Никакие схемы финансовых взаимоотношений с покупателем

всех расходов не покроют и оборачиваемость средств не ускорят.

Если же учесть всю цепочку предыстории поселка, от покупки земли и вывода ее из категории сельскохозяйственного назначения далее через все процедуры согласований и непосредственно строительства коттеджа до того момента, когда скопление коттеджей-новостроек станет полноценным поселком, то выгода быстровозводимости и вовсе сойдет на нет.

Низкая цена коробки? В Подмосковье-то? Вторым вопросом этот пункт следует и закрыть. Никакая недвижимость по престижному направлению Подмосковья, на приемлемом расстоянии от МКАД и в достойном окружении не будет стоить дешево. Наверное, застройщикам



Идиллия
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Проблема в другом. Каркасный дом – сотни пунктов номенклатуры и... огромное искушение заменить что-то привозимое из-за рубежа аналогом попроще

следовало бы вообще отказаться от подобного аргумента. Потому что получается, что, если мне продали участок с «дешевым» каркасным домом на пятьдесят дешевле, чем стоит такой же участок с каменным домом в соседнем поселке, со временем я непременно соображу: мне просто втюхали землю на 100 руб. дороже.

Качество каркасного домостроения — отдельная песня. Как вы понимаете, монтажники, собирающие каркасный дом, — те же иностранные рабочие, которые строят «панельку» в соседнем райцентре. Конечно, и они иногда становятся замечательными профессионалами. Проблема в другом. Ни в коем случае не принижая разнообразия других видов малоэтажного домостроения, уточним, что каменный дом или дом из оцилиндрованного бревна — на 90% дом из кирпича или дерева. Каркасный дом — сотни пунктов номенклатуры и... огромное искушение заменить что-то привозимое из-за рубежа аналогом попроще.

Но запоминается другое. Например, то, как девелопер одного из лучших в Подмоскowie коттеджных поселков

по канадской технологии устроил пресс-тур для журналистов. Естественно, с «роялем в кустах» — эффектной картиной установки стены на глазах у толпы, приближающейся к строящемуся коттеджу. А панель не устанавливается: тыр-дыр... Узбеки краснеют, гендиректор бегает, архитектор (настоящий канадец) бормочет фольклорные фразы на трех языках сразу, а журналисты хохочут и дружно советуют: «Ногой! Ногой пихни!», «Топориком обруб!»

Наконец, подавляющее большинство «малоэтажки» в России встречается не в организованных поселках, а относится к индивидуальному строительству. Элементы каркасного дома создаются не на площадке, а на отдельном предприятии, принадлежащем девелоперу и заточенном под его же определенные проекты. О дешевых и качественных предложениях этих предприятий, а также об их желании сотрудничать с частными лицами нам ничего не известно. Ну а до тех пор, пока какой-то товар не обкатается в массах... Или наоборот? Качественно и хорошо именно то, что не массово? С этим менталитетом не поймаешь.

Доля домов, возводимых по каркасным технологиям после кризиса:

24%

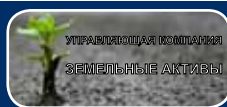
ЛУЧШЕЕ МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ



Коттеджный поселок **МЕДВЕЖЬЕ ОЗЕРО** активно застраивается



Коммуникации готовы
Ярославское шоссе. 29 км от МКАД



+7 (495) 796 99 93
UK-ZA.RU

Похоже (мы плавно переходим к преимуществам каркасных технологий), в России выросло поколение, которому просто не требуется дом на 100 лет: оно понимает, что уже через 20–25 лет дом безнадежно устареет морально. Этому поколению присуще отношение к объекту недвижимости как к машине: дешевле утилизировать старый дом и быстро построить новый. По словам управляющего партнера «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимира Яхонтова, таким клиентам надо, чтобы дом получался как на картинке. Нет, не игрушка — настоящий дом, превосходно приспособленный для жизни, но отвечающий наимоднейшим веяниям дизайна.

Эксперт не согласен с тезисом о провале каркасных технологий на российском рынке. «До кризиса на загородном рынке наблюдалось примерно такое соотношение: кирпичных домов строилось 68%, деревянных — 19%, по каркасным технологиям — 13%. После кризиса соотношение изменилось, и теперь по каркасным технологиям возводится около 24% домов», — утверждает Владимир Яхонтов.

Молодые и успешные прекрасно знают, что «каркас» на Западе (те самые пресловутые «80% малоэтажного жилья в развитых странах») относится к экономклассу. Но никакого противоречия! Там, на Сайме, у них дом из клееного бруса или сруб, а на Коста-дель-Соль — из камня (кирпича или природного).

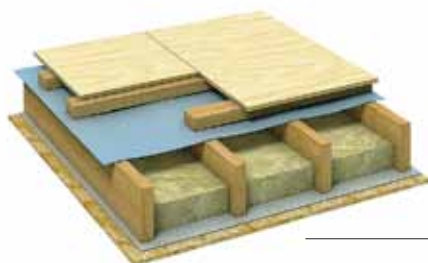
Генеральный директор Altimus Development Владимир Щекин не ожидает в ближайшем будущем всплеска интереса к каркасной, в том числе и канадской, технологии при строительстве загородных поселков. «К сожалению, на сегодня нет идеальной и устраивающей девелоперов по всем параметрам каркасной технологии, — говорит эксперт. — Но замечательно, что разрабатываются и все быстрее внедряются новые и новые зарубежные и отечественные строительные технологии».

Владимир Щекин одним из важнейших условий успеха называет правильный выбор технологии строительства, основанный на характерных особенностях конкретного участка. Например, в поселке «Булгаков» в Новой Москве, расположенном на некотором возвышении, почти вся застройка из кам-

Подавляющее большинство «малоэтажки» в России встречается не в организованных поселках, а относится к индивидуальному строительству. Элементы каркасного дома создаются не на площадке, а на отдельном предприятии, принадлежащем девелоперу и заточенном под его же определенные проекты. О дешевых и качественных предложениях этих предприятий, а также об их желании сотрудничать с частными лицами нам ничего не известно



«В ближайшем будущем любовь россиян к строительству из камня и дерева останется неизменной. Но мы все-таки будем плавно следовать курсу Европы, в которой появляются целые экогорода и экодолины с экодомами. Для нас же применение современных технологий – пока чересчур дорогое удовольствие. Но идея внедрения простых, недорогих и экологически чистых строительных технологий и материалов активно продвигается – значит, за такими технологиями будущее»



Одним из важнейших условий успеха коттеджного поселка эксперты называют правильный выбор технологии строительства, основанный на характерных особенностях конкретного участка

ня, а в экопоселке «Полуостров» на Истринском водохранилище, в лесу, картина прямо противоположная — клееный брус. В обоих случаях сохранение единого архитектурного облика подразумевается.

Директор департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Андрей Кройтор считает неприемлемым ставить знак равенства между очень разными технологиями, которые применяются для домов из каркасно-щитовых, каркасно-панельных конструкций, домов по канадской технологии, домов из модульных конструкций и других. По одним технологиям свой дом самостоятельно возводит владелец участка без подряда, совсем по другим — построены или строятся целые поселки.

«Скажем, дома в коттеджных поселках «Окская слобода» и «Домик в лесу-3» возведены по канадской технологии, — продолжает эксперт. — Но важно и то, что застройщики успешно совмещают разные технологии. Допустим, путем совмещения канадской каркасной технологии и финской технологии из клееного бруса осуществляется строительство домов в поселке «Мартемьяново», а при строительстве домов в поселке «Заповедный бор» используется кирпич, «сэндвич» и монолитный каркас с заполненным кирпичом».


Творческий поиск в сочетании с разными статусами поселков, разумеется, стоит денег. Если в «Окской слободы» площадь домов начинается от 100 м², а минимальная стоимость предложения на 10 сотках составляет 3 млн руб., то стоимость дома



площадью 209 м² на 14 сотках в «Заповедном боре» — уже 7,1 млн, а дом 225 м² на 20 сотках в поселке «Мартемьяново» предлагается за 15,1 млн руб.

К тому же в России еще не получили массового развития многие каркасные технологии. «Например, фахверк — натуральный и визуально дружелюбный, который предоставляет возможность комбинировать отделочные материалы и оставляет видимым дорогой и массивный конструктив, — говорит генеральный директор Real Estate Consult Михаил Храмов. — При этой технологии применяется утеплитель на основе растительных волокон — получаются условно дышащие стены. Такой дом отличается большими пролетами и консолями, в нем есть частично эксплуатируемая кровля, большое энергоэффективное остекление в садовой части и окна в потолке».

Вот, такой он, каркасный дом мечты Михаила Храмова — увы, недешевый. Однако то, что в России называют фахверком, по словам эксперта, часто только имитирует стиль фахверк или сделано по мотивам фахверка.

«Думаю, что в ближайшем будущем любовь россиян к строительству из камня и дерева останется неизменной, — заключает Владимир Щекин. — Но предполагаю, что мы все-таки будем плавно следовать курсу Европы, в которой появляются целые экогорода и экодолины с экодомами. Для нас же применение современных технологий — пока чересчур дорогое удовольствие. Но идея внедрения простых, недорогих и экологически чистых строительных технологий и материалов активно продвигается — значит, за такими технологиями будущее». 



КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «АРТЕК»

«Артек» — коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в 17 км от МКАД по Волоколамскому шоссе.

Поселок площадью 70 га расположен в одном из самых тихих и экологически благополучных уголков Подмосковья, где в радиусе 10 км нет крупных предприятий, а плотный лесной массив изолирует его от воздействия транспортных потоков. В пешей доступности от поселка находится озеро площадью более 7 га, а от Истринского водохранилища его отделяют 30 минут езды на автомобиле.

В соответствии с генпланом проекта, поселок состоит из 273 индивидуальных участков площадью от 8 до 40 соток и 406 таунхаусов площадью 99,5–161 кв.м. с придомовой территорией до 3 соток.

Конструктив таунхаусов — поризованный кирпич BRAER.

+7(495) 221 21 91

www.artekland.ru

