

В Европе, Северной Америке и Японии вовсю строят многоэтажные здания с применением несущих деревянных конструкций. Но Россия, имея богатейшие запасы древесины, все еще остается наблюдателем. Для наших граждан дом из дерева — это в лучшем случае дача, в худшем — сарай. Справедливо ли такое отношение, что сверхценного нашли в этом материале за рубежом и появятся ли деревянные небоскребы в России, «Ъ-Дом» разобрался вместе с экспертами.

Достучаться до небес

— технологии —

Запретительный подход

Россия, несмотря на свои имперские амбиции во многих отраслях, лидерство в деревянном строительстве безнадежно упускает. Это раньше все жили в деревянных теремах, а теперь у нас принято возводить дома из бетона и кирпича. По данным Минпромторга, в стране доля деревянного строительства в общем объеме занимает лишь 12%, причем даже в малоэтажном сегменте из дерева возводят не более 25% домов. Для сравнения: в США на долю деревянного строительства приходится 67% рынка, в Канаде — 50%. Даже в Японии, где лесов немного, 45% недвижимости — деревянные строения. Правда, в Японии это необходимость. Оказывается, технологии строительства позволяют возводить из дерева сейсмостойчивые конструкции. Их можно изготавливать и из бетона, но для этого потребуются такое количество материалов, что себестоимость постройки станет неоправданно высокой. Кроме того, здания с бетонными перекрытиями и стенами нужной толщины получались бы слишком тяжелыми.

В России отношение к несущим деревянным конструкциям прямо противоположное, причем на всех уровнях. Например, у нас запрещено возводить из дерева здания выше трех этажей. В глазах чиновников дерево небезопасно: оно якобы легко разрушается, в частности во время пожаров. И зарубежный опыт нашим



Самое большое в мире офисное «зеленое» здание из дерева — Good Wood Plaza в Зеленограде

законодателям не указ. Правда, в последние годы наметились некоторые сдвиги и в части строительства многоэтажных зданий, и в части методов определения огнестойкости построек из дерева. Но до официального признания дерева полноценным

материалом для масштабного строительства дело пока не дошло.

Не все то дерево, что горит

Эксперты рынка недвижимости, которые сами с деревом не работают, как и законодатели, считают, что у этого материала много минусов. «Из всех строительных материалов дерево наиболее уязвимо. Просто потому что оно живое. Почему говорят, что де-

ревянный дом дышит? Потому что так оно и есть. Но при этом дом дает колоссальную усадку в первые три года, мокнет и разбухает во время дождей или снега. Не стоит забывать, что дом из дерева подвержен заплесневению, его одолевают естественные обитатели деревянных построек — насекомые», — считает Леонард Блинов, директор по стратегическому развитию ГК А101.

Неоспоримое обложение

— налоги —

Кадастровая стоимость недвижимого имущества нередко оказывается далека от сегодняшней рыночной реальности. Но именно от нее зависит размер налогов как на владение недвижимостью, так и на ее продажу. «Ъ-Дом» решил разобраться в тонкостях налогообложения, а заодно выяснить, как и кто из владельцев московских квартир и апартamentов может снизить налоговое бремя.

Счет в пользу новостроек

Владение объектом недвижимости — отнюдь не бесплатное удовольствие, и дело не только в регулярном ремонте и коммунальных платежах: есть еще налоги на имущество. С 2015 года в 28 регионах они уже не копеечные, как раньше, поскольку исчисляются теперь не от инвентаризационной стоимости — от кадастровой. А это уже существенные цифры для обладателей дорогостоящих жилых и в особенности нежилых помещений, какими официально являются, например, апартаменты.

Что касается квартир и домов, здесь все просто: если такая жилая недвижимость оценена в кадастре до 10 млн руб., то налоговая ставка составляет 0,1%, от 10 млн до 20 млн руб. — 0,15%, от 20 млн до 50 млн руб. — 0,2%, от 50 млн до 300 млн руб. — 0,3%. Но как только стоимость объекта выходит за пределы 300 млн руб., ставка резко взлетает: в этом случае собственнику каждый год придется выплачивать уже 2% от кадастровой стоимости. Но таких квартир на вторичном рынке жилья — единицы, утверждает Анатолий Довгань, директор департамента мониторинга рынка и оценки Savills в России. Ведь для того, чтобы

квартира получила подобную оценку, необходимо выполнение двух условий: высокая кадастровая стоимость квадратного метра и большая — от 350 кв. м — площадь. По его сведениям, максимальные, по версии кадастра, цены — от 800 тыс. руб. за 1 кв. м — зафиксированы всего в пяти домах столичного Центрального округа, расположенных в Большом Знаменском, Колымажном, 2-м Обыденском, Курсовом и 1-м Зачатьевском переулках. «Мы полагаем, что в Москве насчитывается не более 10–12 жилых объектов с кадастровой стоимостью выше 300 млн руб.», — резюмирует эксперт.

Другое дело — рынок московских высокобюджетных новостроек. Здесь, как подсчитали аналитики «Метриум Групп», около 3% от суммарного объема предложения составляют квартиры, оцененные дороже 300 млн руб. — в абсолютных цифрах это около сотни объектов. Мария Литинецкая, управляющий партнер компании, замечает, что известны и обратные примеры: «В Москве есть как квартиры, так и апартаменты — и на вторичном, и на первичном рынке жилья, кадастровая стоимость которых исчисляется парой миллионов рублей, а рыночная — сотнями миллионов».

Хорошие и плохие

Кстати, об апартаментах: с конца прошлого года в налогообложении таких объектов все стало отнюдь не так просто и ужасно, как раньше. До конца октября все, кто приобрел нежилые помещения (а именно таков юридический статус апартаментов), входящие в состав административно-делового или торгового центра, могли быть уверены: их налоговая ставка составляет 2% от кадастровой стоимости.



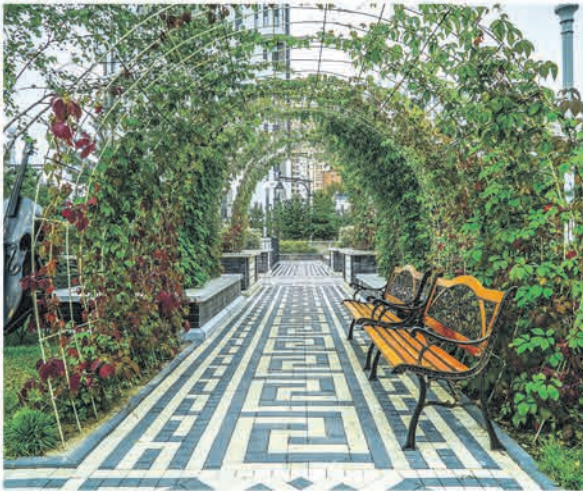
НОВЫЕ ДОМА
ЛЕГЕНДАРНОГО КВАРТАЛА



ОКТАБРЬСКОЕ ПОЛЕ

СКИДКА
-15%**

от 7,5**
млн руб.



Парк «Версаль. XXI век».



Парк «Версаль. XXI век» и теннисный корт во дворе



Интерьер междквартирного холла корпуса 9

- ОРИГИНАЛЬНАЯ АРХИТЕКТУРА
- РОСКОШНЫЙ ДИЗАЙН ХОЛЛОВ
- ПАРК МИРОВОГО УРОВНЯ «ВЕРСАЛЬ. XXI ВЕК»
- ТЕННИСНЫЙ КОРТ ВО ДВОРЕ
- ИННОВАЦИОННЫЙ ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР – ПРОГИМНАЗИЯ «ХОРОШКОЛА»



Вид на квартал со стороны бул. Генерала Нарбышева



Прогимназия «Хорошкола»



КРОСТ концерн

узнайте больше на сайте: KROST.RU

495 135 17 34

ООО «ЛСВ «КРОСТ» Проектная декларация на сайте: www.krost.ru * Южный Парк. ** Скидки до 30 апреля 2017 г. Цена с учетом скидки.

ДОМ ДЕНЬГИ

Неоспоримое обложение

— налоги —

с17 Это касалось и самых дорогих объектов, чья стоимость в кадастре выходит за пределы 300 млн руб., и тех помещений, назначение которых в соответствии с кадастровым паспортом или документами технического учета предусматривало размещение офисов, объектов торговли, общественно-го питания и бытового обслуживания, замечает Сергей Руденко, генеральный директор юридической фирмы «Красников и партнеры».

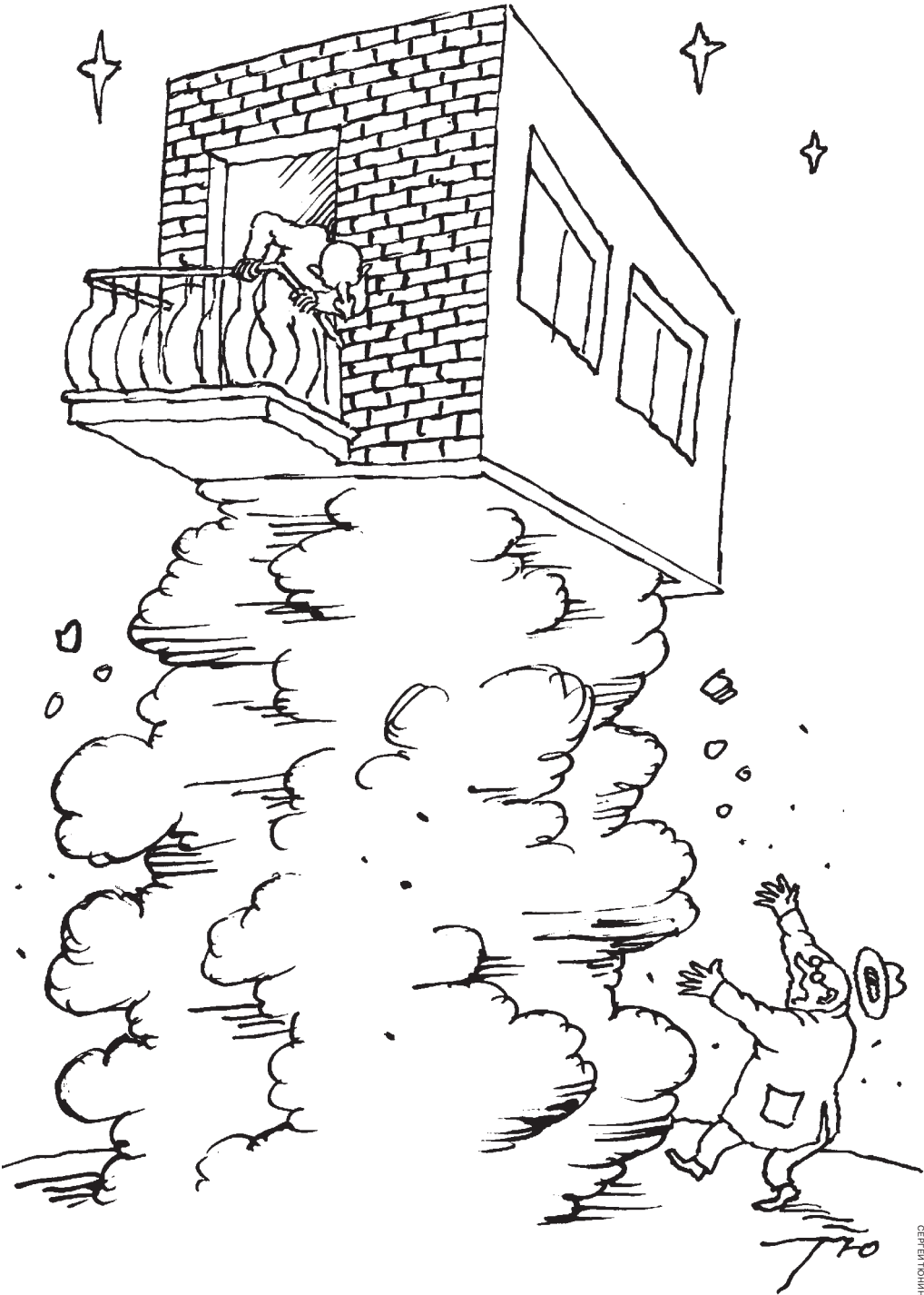
Всем остальным законодатель предписывал платить налоги по ставке 0,5%. Но в конце октября Мосгордума внесла изменения в столичный закон «О налогах на имущество физических лиц», и некоторые собственники тех самых «плохих» апартаментов, расположенных в одном здании с деловыми центрами или торгово-развлекательными комплексами, получили возможность платить налоги по льготной ставке 0,5%.

Почему только некоторые? Законодатели посчитали, что всех под одну гребенку тут стричь нельзя, и создали отдельный реестр, так сказать, хороших апартаментов. Пока что в него вошли всего семь зданий. Три из них находятся на Пресненской набережной — это апарт-комплексы в ММДЦ «Москва-Сити», остальные расположены на Новом Арбате, в 4-м Крутицком переулке, на Алтуфьевском шоссе и на Братиславской улице.

Те, кого в заветный список не включили, могут попробовать попасть туда самостоятельно. В пункте 6 статьи 1.1, которой депутаты дополнили закон, так и говорится: «Нежилые помещения, расположенные в зданиях, не включенных в реестр апартаментов, подлежат включению в указанный реестр в случае, если они признаны фактически используемыми исключительно для проживания физических лиц». Правда, дальше следует оговорка о том, что порядок признания нежилых помещений «фактически используемыми исключительно для проживания физических лиц» устанавливается правительством Москвы. Василий Неделько, управляющий партнер юридической компании «Неделько и партнеры», замечает, что пока документ, в котором говорилось бы о том, как именно соблюсти этот порядок так, чтобы здание, где находятся ваши апартаменты, было включено в реестр, нигде не опубликован. «Получается, что индивидуальные обращения по этому поводу подать просто некуда», — подытоживает эксперт.

Да и в тех домах, которые в реестр уже включены, не все получают налоговые льготы. Помимо местонахождения по адресу, включенному в реестр, для применения льготной ставки необходимо соблюсти еще два условия: площадь помещения не должна превышать 300 кв. м, а кадастровая стоимость метра обязана начинаться от 100 тыс. руб. Кроме того, сниженная ставка не положена тем, кто использует апартаменты в предпринимательской деятельности или в качестве офиса, а также юридического адреса.

Лучше сразу в суд
Точная формула расчета налога по любому объекту включает его инвентаризационную стоимость, а также вычеты и льготы. Тем не менее приблизительный расчет показывает, что если один объект оценен, например, в 9,9 млн, а другой, той же площади, — в 10,1 млн руб., то разниза в сумме налога составит более 50%. Например, если речь идет о двух трехкомнатных квартирах, каждая из которых имеет общую площадь 75 кв. м, то в первом случае налог в 2016 году составил около 2,9 тыс. руб., а во втором — около 4,5 тыс. руб. В 2020 году это соотношение будет выглядеть так: 7,2 тыс. руб. и 11,1 тыс. руб.



НИКОЛА ГЕРАШ

А вот когда речь заходит о пороговой стоимости в 300 млн руб., то налоговое бремя для того, чья квартира в кадастре слегка не дотянула до этой цифры, оказывается в семь раз меньше, чем у собственника объекта, который за эту черту вышел хоть на рубль. И если в 2017 году их ежегодные расходы составляют соответственно около 175 тыс. и 1,2 млн руб., то с 2020 года — уже около 880 тыс. и 6 млн руб.

Понятно, что одна эта разница может мотивировать собственника попытаться оспорить кадастровую стоимость объекта. А если к этому прибавить нередкие технические ошибки и случаи явного завышения кадастровой стоимости, то станет понятно, откуда в 2016 году взлились 48 617 заявлений о снижении стоимости 102 629 объектов недвижимости, поданных по всей России в комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости. Кстати, по данным Росреестра, решения о приведении кадастровой стоимости к рыночной были приняты только в отношении 40 631 объекта. В целом же кадастровая стоимость недвижимости снижена на 8,7%, а именно с 4,3 трлн до 3,9 трлн руб.

В судебной практике цифры по количеству исков об установлении кадастровой стоимости в размере рыночной и вовсе не впечатляют: за весь прошлый год российские суды приняли 7027 решений об удовлетворении требований истцов, а в 706 случаях в требованиях отказали. Правда, суммарная величина кадастровой стоимости всех оспариваемых объектов в результате снизилась уже на 45,6%, с 1,2 трлн до 634,2 млрд руб. Елена Муратова, заместитель руководителя антимонопольной практики адвокатского бюро «Казаков и партнеры», делает вывод: в комиссии стоит обращаться, если снижение стоимости объекта ожидается в пределах 30%. «Если же кадастровая стоимость, согласно отчету независимого оценщика, должна уменьшиться более чем на треть, то рекомендуется сразу в суд», — рекомендует эксперт.

Наполняя казну

Эксперты, опрошенные корреспондентом «Ъ-Дома», говорят, что в регионах завышен-

ная кадастровая стоимость встречается чаще, чем в Москве — и это неслучайно. Налоговые платежи — источник пополнения муниципального бюджета, а ведь крупные налогоплательщики есть далеко не в каждом российском городе. Так что региональные власти всевозможными способами стремятся предотвратить снижение налогооблагаемой базы, рассказывает председатель комиссии по кадастровой оценке Общественного совета при Росреестре Алексей Каминский.

Административное давление, оказываемое при этом, хорошо демонстрирует позиция вице-губернатора Владимирской области Елены Мазанько, которая еще в прошлом году на встрече с представителями муниципалитетов сказала буквально следующее: «Недопустима ситуация, когда в рамках оспаривания кадастровой стоимости бюджеты теряют миллионы рублей. И если муниципалитеты допускают сокращение доходной части бюджета в результате оспаривания, то они на эту сумму получают меньше денежных средств из областного бюджета».

Неудивительно, что законом «О государственной кадастровой оценке», принятым в июле прошлого года, полномочия по проведению кадастровой оценки были переданы специально организованному государственному бюджетному учреждению (ГБУ), созданным региональными комитетами по управлению имуществом. «Эти организации окажутся полностью подконтрольными государственной власти субъекта федерации», — рассуждает Алексей Каминский. — И уже не нужно будет оказывать административное давление на кадастровую оценку. Процесс станет полностью управляемым и подконтрольным, будут созданы все условия для того, чтобы база налогообложения формировалась исходя из желания чиновников наполнить бюджет любой ценой, а не из объективной величины кадастровой стоимости».

Цена овчинки

Елена Муратова также сомневается в беспристрастности оценки, которую будут прово-

дить ГБУ, тем более что ее методики могут быть изменены уже в ближайшие годы. «А это нивелирует положительный эффект от снижения ставок и приведет к повышению налоговой нагрузки», — говорит госпожа Муратова.

Но тем не менее именно сейчас бороться за право платить адекватные налоги стоит — хотя бы потому, что последние результаты оценки Москва приняла в ноябре прошлого года, а проведение следующего тура произойдет не раньше, чем будет готова вся нормативно-правовая база и созданы сами ГБУ. «До этих пор будет действовать мораторий на проведение новых кадастровых оценок», — уверен Дмитрий Иванов, исполнительный директор ГК «Сапсан».

Дмитрий Иванов считает, что, прежде чем ввязываться в процедуру оспаривания, имеет смысл посчитать, насколько снизится сам налог. Для этого следует умножить действующую ставку по объекту на налогооблагаемую базу, предварительно учтя в ней кадастровую стоимость, понижающий коэффициент, налоговый вычет и льготы. Затем уже можно оценить, какую сумму удастся сэкономить, скажем, до 2020 года включительно. «Если она совокупно меньше 20 тыс. руб., то, пожалуй, стоит оставить как есть», — советует он. — А если больше, то можно заказывать у независимого оценщика отчет об оценке рыночной стоимости». Услуга стоит около 15 тыс. руб., и именно этот документ будет служить основой для обращения в комиссию по оспариванию кадастровой стоимости или в суд.

Кстати, если любая из названных инстанций удовлетворит заявление о снижении кадастровой стоимости, а Росреестр на основании этих решений внесет изменение в ЕГРН, то новые данные собственнику объекта надо самостоятельно направить в налоговую инспекцию. С этого момента налог будет исчисляться исходя из новой кадастровой стоимости — пусть и всего несколько лет. За это время, вполне возможно, как говорил сатирик, в консерватории что-то да поменяется — будем надеяться, в лучшую сторону.

Марта Савенко

Куда уж ниже?

— кредиты —

Рынок ипотеки достиг минимума, даже снижение ключевой ставки ЦБ до 9,75% не дало повода ожидать радикального удешевления. Действие регулятора притормозит начавшийся было в январе-феврале рост ставок. В перспективе вряд ли они снизятся более чем на 0,5–1,0% — не ниже 10%, считают эксперты.

Короткое замедление

После рекордного роста ипотечного рынка в прошлом году первые два месяца нынешнего показывают снижение. 2016-й, когда действовала программа господдержки ипотеки на новостройку, а ставки плавно шли вниз, вернул ипотеку на докризисный уровень. По итогам прошлого года объем выданных в стране ипотечных кредитов увеличился на 27,8%, до 1,47 трлн руб. Уже по итогам февраля текущего года, следует из данных ЦБ, объем выдач сократился по сравнению с уровнем аналогичного прошлогогоднего периода на 14%, до 174,3 млрд руб. Было выдано на 16,6% меньше кредитов, чем в январе — феврале годом ранее. Одновременно выросла средняя ставка по ипотеке: по итогам января — на 0,3 пункта, до 11,84%, за февраль — еще на 1,0 пункт, до 11,95%.

Произошло то самое замедление рынка после завершения программы госсубсидирования ипотеки, которое прогнозировали эксперты. «Программные» кредиты обеспечили треть общей выдачи в 2016 году, поэтому завершение программы не могло не отразиться на ипотеке в целом. «В начале 2017-го наблюдался рост ставок до 11,95%, что обусловлено завершением госпрограммы субсидирования ставок по ипотеке на новостройки», — подтверждает главный аналитик Промсвязьбанка Дмитрий Моначышин. Впрочем, этот рост компенсируется совместными программами застройщиков и банков. «Средняя ставка сегодня без учета программ с субсидированными ставками от застройщиков 11–11,5%», — комментирует руководитель управления ипотеки и субсидий ФСК «Лидер» Павел Тимошенко.

Недавно рынок получил новый стимул к снижению ставок. Банк России 27 марта впервые за полгода снизил ключевую ставку — с 10% до 9,75%, вернув ее, таким образом, практически на уровень конца 2014-го. Однако, уверены эксперты, ждать значительного снижения ставок в текущем году не стоит. Ключевая ставка ЦБ — важный, но не единственный фактор, влияющий на стоимость ипотеки. «Снижение ключевой ставки до 9,75% вовсе не означает, что ипотечная ставка тоже снизится и достигнет часто обсуждаемых сегодня 4%, — замечает управляющий партнер компании Point Estate Павел Трейвас. — Ипотека в нашей стране, к сожалению, не может снизиться до заветных 4%. Чтобы появилась ипотека под 4%, должны остановиться инфляция, появиться экономический рост». В общем, стоит ждать как минимум стабилизации ставок на нынешнем, достаточно низком уровне. «Падать ставки в течение года еще будут, если ЦБ продолжит снижение ключевой ставки, по прогнозам, до конца года возможно снижение на 1%», — прогнозирует Павел Тимошенко.

Банковский интерес

На уровень ставок влияет также потребность банков в размещении свободных средств. «Основные факторы снижения — политика ЦБ в отношении ключевой ставки и действия маркетмейкеров», — считает руководитель отдела продуктовой линейки банка «Дельтакредит» Алексей Тартышев. — Роль второго фактора растет: у банков достаточно избыточной ликвидности, а фондирование у ЦБ сейчас проигрывает ставкам на рынке депозитов. Мы все видели, что маркетмейкеры активно снижали ставки в преддверии последнего заседания ЦБ и без охлады на возможные действия регулятора».

В значительной степени платежеспособный спрос уже был удовлетворен в 2016 году, поэтому банки вынуждены снижать ставки, чтобы привлечь заемщиков. «Количество платежеспособных клиентов снижается: доходы не растут, покупательная способность падает, а ипотека — самый интересный вариант вложения свободных денег для банков», — рассуждает руководитель ипотечного информационного портала Ipotekahouse.ru Марина Малайчик. — Раз клиентов мало, за них начнется борьба, в том числе путем снижения ставок». По своим базовым предложениям основные ипотечные банки достигли минимальных значений в перспективе полугодия», — констатирует директор по развитию программ кредитования Связьбанка Андрей Точеный.

При этом важнейшее условие дальнейшего снижения ставок — благоприятная ситуация в экономике. «Ставки продолжат снижаться, если не будут действовать негативные макроэкономические факторы, а также начнется оживление на внутренних и внешних финансовых рынках, которые обеспечивают снижение стоимости фондирования для банков», — констатирует заместитель руководителя блока «Розничный бизнес» банка «Возрождение» Олег Коркин. «Изменения ключевой ставки не стоит ожидать как минимум до второй половины 2017 года», — говорит директор по связям с общественностью ГК МИЦ Ольга Новицкая. — Дальнейшая коррекция ипотечных ставок возможна, однако ставка ниже 10% в 2017 году маловероятна». По мнению Олега Коркина, ипотечные ставки по выдачам в 2017 году будут в пределах 10,7–11,3%.

Это топтание ставок на низком уровне не позволит рынку серьезно вырасти, считают эксперты, поскольку денег у людей по-прежнему нет. «Я ожидаю уменьшения объемов выдачи ипотеки в этом году, поскольку прежде всего люди ждут дальнейшего снижения цен на жилье», — отмечает председатель правления Риабанка Борис Липкин. — В прошлом году сработал отложенный спрос, он был удовлетворен, а сейчас накапливается новый. Плюс обеща-

ния финансовых властей снизить инфляцию, а затем и ипотечные ставки. Уже более двух лет подряд от месяца к месяцу происходит падение объема розничного товарооборота, а это красноречивее, чем индексы потребительского доверия, ожидания и некий абстрактный рост реальных доходов, говорит об отсутствии денег у населения. Все это отражается и на ипотеке: сегодня в основном происходят сделки по улучшению жилищных условий за счет получения субсидий, материнского капитала».

Новостройка без программы

Ставка по кредитам, выданным на покупку квартир в рамках договора долевого строительства, по итогам февраля текущего года составила 11,61%, что ниже ставки по остальным видам ипотеки. «Мы наблюдаем необычную ситуацию, когда ставки на первичном рынке у отдельных банков установлены ниже ставок для вторичного рынка», — указывает Андрей Точеный. — В конкурентной борьбе за партнерство с основными игроками строительного рынка это способ получить поток клиентов, приобретающих жилье на первичном рынке, которые по статистике более качественно обслуживают долг».

В апреле, например, Связь-банк снизил ставку по кредитам на покупку квартир в согласованных объектах в Москве и регионах до 10%. Для остальных объектов ставка увеличивается на 0,6%. «По стандартным ипотечным программам на приобретение первичного жилья ставки в среднем варьируются от 11,25% до 12,75% годовых», — приводит данные директор департамента продаж девелоперской компании ОПИН Наталия Немчинова. «Средняя ставка по ипотеке по объектам ФСК «Лидер» сегодня составляет 10%, однако по большинству наших объектов действует программа со Сбербанком с субсидированной ставкой 8,4% на весь срок кредита», — уточняет Павел Тимошенко. — За счет подобных программ ставки на первичном рынке значительно ниже ставок по вторичному жилью, что делает квартиры в новостройках доступнее для покупки».

После завершения программы госсубсидирования объяснить эту тенденцию можно действием совместных программ банков и застройщиков. У Сбербанка, например, до конца мая действует акция на новостройки, в рамках которой заявленная ставка 10,4% годовых. У Транскапиталбанка есть совместная акция с застройщиком, по которой можно приобрести квартиру в определенном ЖК в кредит под 8% годовых при сроке кредитования восемь лет. «За счет партнерских программ с банками застройщики предлагают ставки в среднем под 10,35–10,9% годовых, которые значительно — на 1–2 п. п. — ниже, чем на вторичном рынке», — рассказывает Наталия Немчинова. — Например, в наших подмосковных многоквартирных домах комфорт-класса стартовала новая ипотечная программа совместно со Сбербанком — фиксированная ставка 8,4% годовых на срок до семи лет».

Если речь идет не об акции с застройщиком, а о собственной программе банка, декларируемая низкая ставка доступна при значительных ограничениях. Например, банк «Дельтакредит» предлагает ипотеку на новостройку под 10–11,5% годовых. Получить эти ставки можно при первоначальном взносе от 50% рыночной стоимости, а также при условии платежа за снижение процентной ставки в размере 4% от суммы кредита. Кроме того, потребуются комплексное страхование — жизни и здоровья, имущества и риска утраты права собственности на него. Срок кредита — от 5 до 25 лет, кроме того, будут оцениваться уровень качества кредитной истории заемщика, его трудовая деятельность, уровень образования, количество участников сделки, места нахождения предмета залога, вида дохода и соотношения доходов к расходам.

«Спрос на новостройки несколько увеличился по сравнению с 2016 годом», — прогнозирует Олег Коркин. — Сохранить и даже несколько превысить уровень прошлогодних продаж банки могут за счет совместных программ с застройщиками — например, когда предлагается скидка к ставке по ипотечному кредиту».

Вторичный рынок ждет заемщика

Пока интерес продавцов, банков и покупателей сконцентрирован на новостройках, условия на вторичном рынке менее привлекательны. «Средневзвешенная ставка по ипотеке на вторичном рынке жилья составила за февраль 12,11% годовых», — подсчитывает Марина Малайчик. — Сейчас рынок заемщика: банки в них заинтересованы, а раз есть интерес, значит, будут предлагаться лучшие условия. Ставки при покупке жилья на вторичном рынке снизятся и сравняются со ставками в новостройках». Райффайзенбанк предлагает ипотеку на вторичном рынке под 11,5% годовых. Такую же заявляет Связь-банк.

Незначительная разница ставок по сравнению с предложением на первичном рынке не означает полного отсутствия интереса к объектам вторички. «Спрос на квартиры вторичного рынка растет, однако его темпы ниже ожидаемых на фоне высокой конкуренции на привлечательном рынке новостроек», — говорит Андрей Точеный.

В любом случае условия сейчас привлекательнее, чем, например, в 2015 году, когда средневзвешенные ставки, по данным ЦБ, составляли 12,29–14,71%. В условиях ожидаемого дальнейшего сокращения ставок заемщикам, обслуживающим дорогой кредит, можно задуматься о более выгодных условиях. «Если ипотечный кредит получен по довольно высоким ставкам уровня конца 2012 — начала 2015 годов, то сейчас благоприятное время для рефинансирования», — считает Олег Коркин. «Разница в ставке должна быть не менее 1–2% годовых, иначе она будет съедена расходами на сделку, при этом вы должны сохранить размер ежемесячных платежей», — советует Андрей Точеный.

Елена Папутинская

ДОМ

цены

За городом все растет

Сезон покупательской активности на загородном рынке, в прошлые годы, как правило, начинавшийся с приходом весны, в нынешнем стартовал раньше. Помимо звонков и просмотров в некоторых поселках Подмоскovie растут темпы продаж, средний чек, а также интерес покупателя к большим домам и участкам. В других жилых комплексах, впрочем, увеличиваются лишь размеры дисконтов.

— Подмоскovie —

Ставят на готовое

Март на загородном рынке Подмоскovie повторил тренд, начавшийся еще в феврале: выросла покупательская активность, а вместе с ней и продажи. Правда, хорошие результаты достигаются не на всех объектах, а только там, где строить в нужном месте, не срывая сроков и не задирая цен. По словам Максима Сухопарова, бизнес-директора Ortiland, в марте продажи в коттеджных поселках «Кембридж» на Новорижском шоссе и «Марсель» на Калужском выросли на 70% по сравнению с февралем. Александр Дубовенко, управляющий партнер компании Good Wood, рассматривает первый месяц весны как самый успешный с точки зрения реализации: домовладений было продано на 200 млн руб., средний чек составил 7 млн руб., и показатели февраля превышены на те же 70%.

Но даже в тех компаниях, где сделки пока только в перспективе, есть причины для оптимизма. Дмитрий Гордов, генеральный директор Landwerk, признается: «По количеству проданных участков в марте мы немного просели, так как ранняя весна с дождями затруднила презентацию объектов». Однако в марте компании все же удалось привлечь на 37% больше клиентов, чем в феврале, и сейчас они находятся в процессе переговоров по сделкам.

Эксперт также отмечает повышенный интерес к готовым домам — этот интерес уже превращается в сделки. Превращение случилось в числе прочего благодаря тому, что в середине февраля компа-

ния вывела на рынок новый проект — Tishkovo Club, расположенный в 22 км от МКАД по Ярославскому шоссе в 2 км от Пестовского водохранилища. Здесь располагаются 129 участков, размер которых варьируется от 6 до 14 соток, а стоимость начинается от 1,39 млн руб. за землю с коммуникациями.

Дешевеет? Дорожает!

Положительная динамика с продажами наблюдается и в компании «Интегра». «Несмотря на то что с 1 марта мы повысили цены во всех наших поселках, количество первичных целевых обращений в марте увеличилось на 44% по сравнению с февралем», — уточняет Евгений Копылов, управляющий партнер компании. По данным застройщика, основной объем сделок в марте прошел в поселках «Журавлево-2» (Симферопольское шоссе, 89-й км), «Еремеево Life» и «Нескучный сад» (Новорижское шоссе, 37-й км). Важно и то, что в последний год средняя стоимость покупки на объектах только увеличивается — в «Еремеево Life», к примеру, прирост за год составил 30%. Если средняя стоимость земельного участка со всеми коммуникациями в марте 2016 года составляла 1 млн 137 тыс. руб., то в марте 2017-го она увеличилась до 1 млн 474 тыс. руб.

А вот в Villagio Estate март принес некоторый сумбуз. Как сообщил Валентин Зуев, ведущий эксперт компании, количество звонков в марте месяце по сравнению с февралем уменьшилось почти на 20%, а число показов, наоборот, увеличилось на 17%, что и отразилось на объемах внесенных авансов: рост соста-

вил почти 30%. Большинство сделок совершается в поселке «Ренессанс Парк». «Каждый второй дом, который мы продаем, находится именно в этом загородном комплексе», — уточняет господин Зуев.

О наличии положительной динамики на рынке загородной недвижимости Подмоскovie также говорят риэлторы и консультанты. Активизировался спрос: очень много звонков, торгов, идут сделки, констатирует Евгения Панова, руководитель департамента загородной недвижимости Vesco Realty.

Дома и домищи

Один из трендов, который стал зарожаться еще в конце февраля и продолжился в марте, — увеличение интереса к домовладениям относительно больших площадей, от 500 кв. м, и участкам не менее 20 соток, отмечает Илья Менжунов, директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп». «Для загородного рынка это нетипичная ситуация, поскольку на протяжении последних двух лет мы наблюдали обратную тенденцию к сокращению площадей и среднего бюджета покупки», — замечает он. Стабилизация курса рубля и уверенность целевой аудитории в своей финансовой состоятельности сыграли свою роль: покупатели опять интересуются большими домовладениями с многомиллионными бюджетами. По данным аналитиков «Метриум Групп», средний бюджет покупки на загородном рынке элитной недвижимости составил в марте 101,6 млн руб. Для сравнения: по итогам 2016 года он был равен 91,5 млн руб., по итогам 2015-го — 187,6 млн руб.



Восстановление спроса на загородном рынке началось с готовых домов

Нина Резниченко, директор департамента продаж загородной недвижимости Savills в России, делится наблюдениями: на загородном рынке по-прежнему растет предложение домов с отделкой. К примеру, в настоящий момент компания Gletcher на Рублевке в поселках «Жуковка-21» и «Барвиха-21» готовит ряд объектов с отделкой, которые уже в ближайшие недели будут полностью готовы. Кроме того, все более популярными становятся таунхаусы: все застройщики, выделившие в своих проектах зоны для таунхаусов, лидируют по уровню продаж, заверили в компании Savills в России.

А генеральный директор Point Estate Тимур Сайфутдинов отмечает, что популярностью продолжают пользоваться участки без подряда — из-за относительно невысокой стоимости «входного билета».

В поисках дешевизны

Рынок загородной недвижимости давно уже превратился в территорию скидок. Никого не удивляет, что большинство сделок совершается с дисконтом, а то и вовсе только благодаря акциям. Нина Резниченко рассказывает, что в начале весны практически все застройщики организовывали встречи с брокерами, чтобы рассказать о предстоящем сезоне, планах и предлагаемых скидках.

В коттеджных поселках с долларом ценообразованием дисконты сейчас доходят до 30%. Екатерина Лазарева, руководитель департамента загородной недвижимости Welhome, сообщает, что в марте акции на определенный пул объектов проходили в таких коттеджных поселках, как «Азарово» на Рублевке, «Онегино» (Новорижское шоссе), «Довиль» и «Трувиль» (Минское шоссе). В среднем снижение стоимости составило 15–17%. Исключением стал проект «Трувиль», где в марте на некоторые лоты цена была снижена более чем на 40%, хотя в феврале скидка не превышала 17%.

С другой стороны, Илья Менжунов отмечает, что в марте девелоперы элитных загородных поселков снизили уровень дисконтов. В конце прошлого года покупатели могли рассчитывать в среднем на 10% скидки, а в марте — уже только на 5%. В сложившейся ситуации роста спроса у застройщика можно было дополнительно выторговать максимум 5% к имеющемуся дисконту, говорит он.

Скидка на снос

Поступательное движение характерно и для рынка элитной загородной недвижимости. По данным компании Welhome, на первичном рынке в первом квартале текущего года общее количество сделок в данном сегменте составило 71: в январе ушло 16 лотов, в феврале — 33, а в марте — 22.

Впрочем, совсем недавно эксперты заявляли, что эксклюзивные пред-

ложения уже выкуплены и даже с весьма солидным бюджетом найти подходящий объект непросто. Причина — крайне ограниченный выход новых проектов. Поэтому фактически элитный рынок на 70–80% состоит из неликвидных объектов, построенных не более десяти лет назад, считает Илья Менжунов. Инженерные коммуникации там морально устарели, а косметическое состояние оставляет желать лучшего, так что через пару лет такие объекты будут продаваться по цене земельного участка за вычетом стоимости сноса, полагает эксперт. И это действительно одна из наиболее острых проблем сегмента, соглашаются спикеры, опрошенные корреспондентом «Ъ-Дома».

Девелоперы рады были бы выйти с новыми проектами на рынок, рассуждает Яна Здрадовская, директор департамента загородной недвижимости Four Seasons Property, но возникает вопрос, что строить, по какой цене продавать и рентабельно ли это в условиях такой высокой конкуренции. Ведь девелоперы с уже готовыми проектами постоянно проводят сезонные акции на свои предложения, так что не совсем понятно, с чего же начинать продажи в новых поселках. Рекламный баннер с надписью «Скидки!» в таких случаях не очень уместен, а без него покупатели заезжать на территорию уже как-то отвыкли.

Людмила Чичерова,
Марта Савенко



СОВРЕМЕННЫЙ ДОМ В ИСТОРИЧЕСКОМ КОНТЕКСТЕ

РАСПОЛОЖЕН НА ЧИСТЫХ ПРУДАХ

ПРОЕКТ ЛОНДОНСКОГО АРХИТЕКТУРНОГО БЮРО ARCHITECTS OF INVENTION

ЭРКЕРЫ, ФРАНЦУЗСКИЕ БАЛКОНЫ И ПАНОРАМНЫЕ ОКНА НА ВЕРХНЕМ ЭТАЖЕ

ПОДЗЕМНЫЙ ПАРКИНГ

ДЕКОРАТИВНЫЙ ВНУТРЕННИЙ ДВОР С ЛАНДШАФТНЫМ ДИЗАЙНОМ

WELLNESS-СТУДИЯ

10 МИНУТ ОТ КРЕМЛЯ

2017 ГОТОВНОСТЬ ДОМА

71 АПАРТАМЕНТ С ОТДЕЛКОЙ

СТУДИИ ОТ 17 МЛН РУБ.



495 150 77 70
domsovmennik.com

СОВРЕМЕННОСТЬ
ДОМ НА ЧИСТЫХ ПРУДАХ

Москва,
ул. Машкова, 13

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Коммуны по интересам

В последнее время в мире становится все более популярным новый формат недвижимости — коливинг: люди со схожими взглядами и убеждениями делят жилое пространство не только или не столько по финансовым причинам, сколько из-за общности мировоззрения. Зачем покупать вещь, если ей можно пользоваться вместе с кем-то — именно на этом основан принцип shared economy.

— форматы —

Следы уберизации

Владелец крупной финской строительной компании, как и положено состоятельному европейцу, построил большой деревянный дом — по соседству с собственными топ-менеджерами. Дома у всех отдельные, однако баня общая: состоятельные совладельцы просто договариваются, чья очередь париться. На таком же примерно принципе основан коливинг — совместное проживание. «Прообраз коливинга зародился на территории США в XIX веке, когда небогатые иммигранты, покоря мегаполисы, ютились в домах, разделенных на индивидуальные спальни и общую кухню, гостиную и санузел. В современном же понимании данного слова коливинг возник лишь с началом ипотечного кризиса 2008 года», — рассказывает президент международного агентства недвижимости Gordon Rock Станислав Зингель. По его словам, именно экономический крах инвесторов на рынке недвижимости и их растущая неуверенность вынудили девелоперов обратиться к новым решениям. В итоге к 2010 году наряду с коворкингами в США открылись первые сетевые коливинги, предполагающие наличие общего рабочего пространства, мест общественного пользования и индивидуальных спален.

По большому счету коливинг — это сочетание коворкинга и коммунальной квартиры, но с хорошим интерьером, не случайно подобранным составом жильцов, отличной транспортной доступностью и высоким качеством самой недвижимости (и ремонта в том числе). Как объясняет председатель совета директоров Kalinka Group Екатерина Румянцева, коливинг родился, вобрав в се-

бя два других формата, стремительно набравших популярность: коворкинг и хостел. «Первые коливинги появились в Сан-Франциско, и бизнес-идея не нова: студенческие общежития можно считать прототипом коливингов, усовершенствованным и отвечающим требованиям времени», — отмечает она. По словам госпожи Румянцевой, в Америке аудитория у этого формата проживания наиболее широкая, создаются даже клубы, члены которых могут проживать в коливингах одной сети, расположенных в разных районах города. Арендаторами становятся представители творческих профессий, работники сферы информационных технологий, «свободные художники». Соседей подбирают либо сами постояльцы из своей среды, либо владельцы, управляющие коливингом через собеседование, добавляет Екатерина Румянцева. Встреча с каждым потенциальным жильцом позволяет отсеять тех, кто не подходит остальным соседям.

В основе коливинга, как коворкинга или каршеринга, лежит один и тот же принцип — shared economy, когда несколько людей пользуются одной вещью. Иногда такое явление еще называют уберизацией экономики — в честь Uber, сервиса, перевернувшего представление о рынке такси. К слову, принцип совместной перевозки давно вышел за пределы автомобильного транспорта. В июне 2016 года компания РЖД анонсировала свои планы по созданию электронной площадки для оперирования вагонами. Предполагается, что работ в режиме реального времени будет выбирать ближайший порожний вагон, для того чтобы подать его грузоотправителю. Таким образом компания планирует сократить порожний пробег вагонов и добиться большей экономии.



Мода на коливинги уже дошла до Китая

Сегодня в разных странах мира можно найти сайты и мобильные приложения, где можно взять в краткосрочную аренду лыжи, велосипеды, сноуборды, одежду и даже новогодние елки. Более того, делиться можно не только товарами, но и услугами. Например, индийское приложение LittleSkill помогает пользователям бесплатно обмениваться навыками: пловец может научить программиста и наоборот.

На рынке недвижимости уберизация также коснулась самых разных форматов недвижимости. «Принцип shared economy буквально пронизал западный рынок недвижимости. Например, в сегменте курортного жилья

это всем хорошо известный таймшер, в сегменте офисной недвижимости — коворкинг, в сегменте жилья — коливинг. В свою очередь, сегмент гостиничной недвижимости может похвастаться хостелами», — рассуждает Станислав Зингель. По его словам, на первичном рынке существует множество форм приобретения недвижимости сразу несколькими собственниками, в том числе и за счет ипотечных займов. Даже инвестиции в коммерческую недвижимость осуществляют с другими совладельцами. Так, приобрести гигантский торговый центр можно лишь с сотней долларов в кармане — достаточно купить ценные бумаги фонда. «Во всем этом кроется один принцип: разделение расходов между несколькими арендаторами или собственниками для последующего поочередного или совместного использования недвижимости, в том числе и для извлечения дохода», — отмечает Станислав Зингель.

От Нью-Йорка до Бали

По словам Екатерины Румянцевой, секрет популярности коливинга — в относительно невысокой по сравнению с аналогами привычного формата арендной плате, наличии при этом всех современных удобств вроде посудомоечной машины, компьютеров и безлимитного Wi-Fi. За порядком следят клининговые службы, за что жильцам доплачивать не нужно. У каждого постояльца отдельная комната или в крайнем случае комната для двоих. В квартире есть помещение для работы и творческой деятельности, есть места для занятий, которые требуют тишины — чтения или просто отдыха.

Колвинги есть в США, Канаде, Австралии, Таиланде, России, Испании, Германии — практически во всех развитых странах мира. «Сегодня коливинг особенно широко распространен в США. Годовой оборот данного сегмента составляет около \$10 млрд. Коливингом в стране занимаются три крупные сетевые компании, у каждой из которых не менее 30 отдельно взятых объектов недвижимости, расположенных по всей стране. Капитал крупнейших игроков сегмента превышает \$10 млрд, что свидетельствует о высокой востребованности данного формата жилья», — говорит Станислав Зингель. По его словам, на примере США видно, что проживание в коливинге предопределяется финансовым положением: это обходится на 30–50% дешевле, чем аренда однокомнатных квартир. Но дело не только в дешевизне: на выбор формата влияет и мировоззрение. Поэтому большинство арендаторов коливинга — небогатые творческие интеллектуалы в возрасте от 25 до 35 лет. «Среди них доминируют начинающие предприниматели, фрилансеры, художники, музыканты и так далее. Для многих даже семейный статус не является препятствием к совместному проживанию с близкой по духу, «тусовкой». Поэтому среди арендаторов коливинга много семейных пар без детей», — рассказывает Станислав Зингель. По его словам, коливинг — это своевременное предложение девелоперов для желающих сэкономить на регулярном рынке аренды жилья. «Причем спрос порой превышает предложение. В наиболее раскрученных коливингах Лос-Анджелеса сформирована очередь до 800 человек. Помимо Лос-Анджелеса активно коливинги развиваются в Нью-Йорке, Бостоне,

Сан-Франциско, Майями, Сиэтле», — рассказывает господин Зингель.

За пределами США коливинг получил распространение на самых разных континентах, достаточно много коливингов в австралийском Сиднее и Мельбурне, из европейских городов чаще всего эксперты называют Брюссель, Рим, Лиссабон, Мадрид, из азиатских — китайский Шанхай. Впрочем, коливинги встречаются даже на Бали. Например, в городе Убуд компания Roam открыла собственный коливинг для представителей творческих профессий: у каждого жильца есть своя комната с ванной, однако акцент сделан на общих пространствах — в центре дома расположен гигантский бассейн, а по вечерам жители собираются в просторном лаунже на крыше. «Рынок коливинга сформирован в Лондоне. Более того, английская столица является исключением из общего правила: в отличие от других мегаполисов, коливинг здесь распространен среди пенсионеров», — говорит Станислав Зингель. По его словам, недавно в британской столице был построен первый малоэтажный дом, рассчитанный на 25 семей преклонного возраста. Причем проект ориентирован на покупателей, а не арендаторов жилья, как в других городах. В Великобритании даже действуют ассоциации пожилых приверженцев коливинга. А в 2016 году появилась Older Women Co-Housing Group, создатели которой уверяют, что они предлагают своим клиентам не столько жилье, сколько новых друзей. В Лондоне же расположен один из самых больших коливингов в мире — Collective Old Oak Common. Комплекс рассчитан на 550 спален, помимо которых в здании действует множество коворкингов, лаунжей для отдыха, есть даже собственные кинотеатр и тренажерный зал. Как уверяют управляющие зданием, жители могут вообще не покидать коливинг: здесь есть все необходимое. Стоимость проживания в Collective Old Oak Common составляет £250 в неделю, и он прежде всего рассчитан на тех, кто недавно переехал в британскую столицу.

Именно дополнительными услугами зачастую коливинги привлекают потенциальных жителей. Еще один интересный проект с незамысловатым названием WeLive расположен в Нью-Йорке — он был запущен компанией WeWork, которая ранее, как следует из ее названия, специализировалась на коворкингах. Всего комплекс рассчитан на 200 спален, однако интересно, что девелоперы не ограничили исключительно предоставлением жилья и общих пространств вместе с сопутствующими услугами: речь идет об образе жизни. Так, вместе с комнатой жильцы получают доступ к общим книгам, совместному караоке и даже питанию. При этом каждый может выбрать не только комнату по своему бюджету, но и план проживания — например, за дополнительную плату можно получить даже тренера по фитнесу.

Инвесторы на паях

Одной из разновидностей shared economy на рынке недвижимости эксперты называют совместное инвестирование. Причем интересно, что одна из форм — вложения в те же коливинги. «Мы говорим не о покупке недвижимости вскладчину, а о соинвестировании в строительство — это довольно популярный инвестпродукт в Великобритании, Германии,

Чехии: частные инвесторы вкладывают свои деньги в строительство и получают доход после продажи объекта», — подчеркивает директор по зарубежной недвижимости компании Knight Frank Марина Шалаева. По ее словам, деньги могут быть вложены как в жилую, так и в коммерческую недвижимость: студенческие общежития, доходные дома, отели и апартаменты. «В Великобритании бюджет для соинвестирования начинается от £500 тыс., а итоговая доходность колеблется от 10% до 25% годовых, срок реализации проекта составляет всего один-два года, и зачастую инвесторы привлекают в него банковское финансирование», — отмечает госпожа Шалаева. Основными видами таких инвестиций являются, по ее словам, во-первых, покупка старого здания одним инвестором или группой инвесторов, его редевелопмент и последующая продажа готовых квартир. Во-вторых, приобретение акций компании, специально созданной под конкретный проект — эта структура владеет земельным участком, привлекает кредитные средства и выступает заказчиком строительных работ. «После реализации проекта компания ликвидируется с выплатой остатков акционерного капитала ее участникам. Третий вариант — так называемый мезонинный кредит: частное кредитование застройщиков, нуждающихся в дополнительном финансировании проектов. В этом случае обеспечением выступают акции компании-застройщика», — объясняет Марина Шалаева.

По ее словам, совместно вкладывают в недвижимость и частные, и профессиональные инвесторы, у которых есть какие-то свободные средства, но нет возможности самостоятельно реализовать девелоперский проект: недостает необходимого опыта и нет полного объема финансирования. «Соинвестирование для них — это возможность поучаствовать в строительстве объектов на ликвидных и популярных зарубежных рынках недвижимости, вложив при этом небольшое количество денег и не организовав самостоятельную весь процесс, включая поиск и покупку участка, разработку проекта, получение соответствующих разрешений и лицензий, поиск подрядчиков и так далее», — говорит госпожа Шалаева.

Если инвестируют в такие проекты, как правило, состоятельные люди в возрасте, то живут в коливингах по всему миру чаще все-таки молодые. Как отмечает Екатерина Румянцева, современная молодежь очень мобильна и не хочет привязываться к месту. «Молодые люди месяцами, а то и годами живут на островах, сдавая квартиры, которые достались им по наследству от родителей и бабушек. Даже кратковременное путешествие длительностью в месяц или два планируется с выгодой для себя: почему бы не сдать квартиру людям, которые в этом нуждаются, таким же, как ты, путешественникам, для которых гостиничная индустрия выглядит бездушной», — рассказывает госпожа Румянцева. По ее словам, специальные сервисы позволяют делать это без риска, подбирать близких по духу и взгляду на мир арендаторов. Коливинг для них уже следующий шаг: а управляющие компании, работающие с этим форматом, помогают найти подходящий для жизни объект практически в любой точке мира.

Алексей Лоссан



Castle Residences Единственные и неповторимые

Только что предложенный к продаже комплекс Castle Residences - это пожалуй единственные роскошные апартаменты в Средиземноморье, которые расположены буквально на море. Представляя собой финальный этап жилой недвижимости яхт-курорта, они со всех сторон окружены водой и находятся всего в нескольких шагах от пляжа, открывая панорамный вид на море и прибрежный город Лимассол.

Для получения дополнительной информации или заказа частного посещения, обращайтесь по телефону **+7 495 643 1901**

limassolmarina.ru

Жизнь на Море

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Рожденные в 90-х

Элитные дома, построенные четверть века назад, по современным меркам имеют множество недостатков. Тем не менее и сегодня на высококонкурентном рынке находятся покупатели, которые ищут жильё исключительно в таких комплексах.

— сектор рынка —

Красный кирпич

Рынок элитного жилья зародился в Москве в 1990-х годах. Опыта у застройщиков поначалу не было. «Первые столичные девелоперы часто начинали бизнес с продажи товаров народного потребления, а заработав первые крупные деньги, обращали внимание на строительство, считая эту отрасль перспективной. — вспоминает директор по развитию департамента городской недвижимости компании Point Estate Алексей Сидоров. — Впрочем, полноценным девелоппментом назвать это тоже нельзя: просто собиралась группа товарищей-инвесторов и строила дом».

У зданий, построенных группой товарищей, по меркам современно-го рынка была масса недостатков. Во-первых, перечисляет управляющий партнер Contact Real Estate Денис Попов, низкие потолки. Застройщики гнались за количеством метров: им зачастую было выгоднее построить дом с потолками 2,8–3 м, чтобы за счет экономии высоты возвести дополнительный этаж. «При этом не учитывалось, что куда-то надо прятать коммуникации, воздуховоды от кондиционеров, — комментирует глава департамента продаж элитной недвижимости агентства «Усадьба» Елена Лашко. — Это съедало еще 30–50 см и получалось очень «сплюснутое» пространство».

Усугубляло «сплюснутость» и то, что площади квартир были весьма внушительные, но с небольшим количеством окон. Как правило, по словам председателя совета директоров Kalinka Group Екатерины Румянцевой, на рынок выходили квартиры площадью от 130 до 450 кв. м. При этом на 200-метровую квартиру могло быть всего три окна. «Застройщики пытались осваивать все пятно застройки, отсюда и возникала проблема плохой освещенности при большой площади и глубине помещения», — объясняет Елена Лашко.

Что касается архитектуры, то элитные дома того времени, по словам директора по маркетингу группы МИЭЛЬ Натальи Кац, в лучшем случае представляли собой довольно незамысловатые сооружения — «классический красный кирпич». Оставили 1990-е в наследство, по словам руководителя архитектурной мастерской Atrium Антона Надточего, и много чудовищно безвкусных зданий. «Элитными назвать их крайне сложно, — сетует архитектор. — Однако термин „элитное жильё“ — достаточно скользкий и в первую очередь сохраняет смысл противопоставления массовому».

А массовое жильё во времена СССР было, как правило, представлено «панелью», которой противопоставлялись дома, строящиеся для членов Центрального комитета партии. Те возводились из кирпича, но с обычными подъездами, в лучшем случае — с местом для консержа: аскетизм был присущ коммунистической идеологии. Тем не менее эти дома считались в СССР эталоном роскоши, поэтому первые застройщики тиражировали с небольшими изменениями «кирпичи ЦК». Других ориентиров у девелоперов в 1990-е просто не было.

По законам спроса

Местоположение первых элитных комплексов тоже вызывает много вопросов. Сложно сегодня объяснить, почему под застройку выбирались те или иные площадки. Как правило, престижное жильё в 90-е годы прошлого века возводилось в Центральном округе или на западе столицы. «Однако даже удаленность от Кремля учитывалась застройщиками: элитного жилья далеко не всегда», — замечает управляющий партнер агентства ZIP Realty Евгений Скоморовский. В результате дома из красного кирпича «могли появиться как в центре Москвы, так и довольно далеко за его пределами».



«Торрис Хаус» в Замоскворечье был построен с использованием самых передовых для 90-х годов технологий

Самым первым элитным жилым домом, рассказывает директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп» Илья Менжунов, считается проект «Вересаева, 6», построенный в 1994 году на Можайском шоссе. Данный жилой комплекс представлял собой монолитное 14-этажное здание с навесными вентилируемыми фасадами и облицовкой из темного кирпича. Долгое время в нем проживали крупные бизнесмены и федеральные чиновники. Нескольким элитным домов, по словам Алексея Сидорова, в то время было построено в Сокольниках. «Можно сказать, что застройщики тестировали районы столицы на элитность», — размышляет господин Сидоров. Кунцево и Сокольники не прошли этот тест, став со временем полноценными районами бизнес-класса.



Дом «Вересаева, 6», построенный в 1994 году, считался элитным в свое время, но тогда еще не принято было убирать кондиционеры в специальные ниши

Однако низкие потолки, отсутствие окон и удаленность от центра не отпугивали покупателей. «Несмотря на все свои недостатки, квартиры в элитных комплексах в то время раскупались как горячие пирожки, — вспоминает Денис Попов. — Продавалось абсолютно все!» Главной причиной успешности первых элитных проектов, уверен Илья Менжунов, конечно, была ограниченность предложения: людей с серьезными деньгами было намного больше, чем квартир. «Элитный рынок был представлен буквально штучными проектами, каждый из которых становился событием — ожидаемым и обсуждаемым, — говорит Екатерина Румянцева. — Благодаря отсутствию конкуренции первые проекты не нуждались в рекламе и продвижении: спрос на них и без того превышал предложение». По мнению Алексея Сидорова, весь элитный рынок Москвы перед кризисом 1998 года — это около 20 домов, в которых общий объем квартир не превышал 1 тыс.

Стоит уточнить, что цены на дорогое жильё в то время были примерно вчетверо ниже, чем сегодня: метр стоил порядка \$3,5 тыс. Для сравнения: в марте текущего года средняя цена предложения на элитном рынке Москвы, по данным Knight Frank, составила \$13,1 тыс. за 1 кв. м.

Построить для себя

Были в 1990-е, конечно, и свои лидеры. Знаковыми комплексами того времени риэлторы считают «Вересаева, 6», «Красную башню» (Татарская, 18), «Груббер Хаус» на Новом Арбате, «Торрис Хаус», «Опера Хаус», а самым успешным проектом тех лет называют «Агаларов Хаус».

Эти жилые комплексы были немного качественнее и чуть продуманнее, чем проекты конкурентов. Как правило, они имели собственную территорию и охраняемые паркинги, общественные зоны в этих домах были облицованы натуральным камнем, а фасады зданий — украшены лепниной. «Проще говоря, они немного больше отвечали покупательским представлениям

о элитном жильё», — подытоживает Илья Менжунов.

Например, по словам Евгения Скоморовского, входные группы в доме «Груббер Хаус», построенном на Новом Арбате, 29, декорированы мрамором. «В окнах комплекса „Торрис Хаус“ были вставлены деревянные рамы с тройными стеклопакетами, дом оборудовали приточно-вытяжной вентиляцией, что в то время было редкостью», — рассказывает председатель совета директоров компании «БЕСТ-Новострой» Ирина Доброхотова. Но главным изыском «Торрис Хаус», по мнению директора отдела по работе с ключевыми клиентами компании Knight Frank Ольги Богородицкой, был теннисный корт на крыше. А самый известный проект — «Агаларов Хаус» — стал первым комплексом, который предложил по-



купателям собственный бассейн с зоной отдыха. «В концепцию проекта были заложены качественная архитектура, дорогостоящие материалы, просторные входные группы с нештучной отделкой, украшенные цветами и подлинными картинами», — отмечает Денис Попов.

Проявленное девелоперами этих комплексов внимание к деталям можно объяснить тем, что строили здания для себя или под конкретные заказы. Так, застройщик проекта «Агаларов Хаус» глава «Крокс Групп» Арас Агаларов прекрасно понимал, что хорошие соседи — неременное условие комфортной жизни. Поиском покупателей в проекте занимались всего три брокера, которых господин Агаларов выбрал сам. — Надежда Кот, Екатерина Румянцева и Александр Волохович. После того как они находили потенциального покупателя, господин Агаларов лично проводил с ним собеседование. Двум «претендентам» отказал без объяснения причины: просто потому, что они ему не понравились.

В комплексе всего 34 квартиры. Две заняли сам Арас Агаларов и его сын Эмин, три квартиры купил Зураб Церетели — для себя, для дочери и под мастерскую, в остальных поселились люди, в которых Агаларов увидел хороших соседей.

Часто престижные комплексы изначально были ориентированы на ту или иную группу лиц, знакомых между собой. Так, ЖК «Вересаева, 6», по словам Дениса Попова, был возведен для топ-менеджеров ОНЭКСИМ-банка. К проекту «Торрис Хаус» имела отношение фирма известного юриста Генриха Падвы. «А элитный дом, построенный в 1997 году на улице Лесная, 6, делался для руководства группы „Мост“, — рассказывает Наталья Кац.

В таких сообществах клубность элитного жилья ценилась очень высоко, и, как следствие, фейсконтроль был весьма жесткий. Как вспоминает исполнительный директор группы «Сапсан» Дмитрий Иванов, в самом конце 1990-х прошел слух, что команда Владимира Путина должна поселиться в строящийся жилой комплекс «Патриарх» на Малой Бронной. Это вызвало ажиотаж среди обеспеченных граждан: все захотели купить там квартиру. «Отказ получили многие — говорят, в их число попала даже Алла Пугачева», — рассказывает господин Иванов.

Была и еще одна причина жесткого фейсконтроля: среди потенциальных покупателей было много криминальных элементов. «Приходилось искать квартиры и для чеченских полевых командиров, перешедших на сторону федералов, и для воров в законе, — вспоминает Алексей Сидоров. — Идешь с таким клиентом по улице, у него ветер раздувает полы пиджака, а там — кобура». Девелоперы, как правило, избегали прямого конфликта: просили брокеров передать опасным покупателям, что все квартиры у них распроданы.

Впрочем, отказывали не все застройщики. «Брокеры знали, что если появился человек с неоднозначной репутацией, то его можно

заселить в жилые комплексы „Опера Хаус“ или „Груббер Хаус“, — замечает Алексей Сидоров.

Впрочем, с начала 2000-х фейсконтроль на рынке элитной недвижимости Москвы становился все менее жестким, а потом и вовсе номинальным. «Застройщики уже не возводили комплексы для собственного проживания и соседей выбирали не себе, а следовательно, им незачем было отказываться от покупателей с деньгами», — подытоживает Евгений Скоморовский.

Немодное, но востребованное

С тех пор прошло более 25 лет. Сегодня жильё, возведенное в 1990-х годах, спросом не пользуется. Во-первых, богатые люди стали гораздо разборчивее, купив не одну квартиру в Москве и за рубежом. Во-вторых, на рынок вышло огромное количество новых комплексов с интересной архитектурой, современными инженерными системами и удобными планировками.

Сегодня, делится Ольга Богородицкая, планировочные решения являются одним из определяющих факторов при приобретении квартиры: уменьшились площади холлов, и исчезли узкие коридоры. Обязательным требованием стало наличие в квартире постирочной комнаты, при спальнях должны быть гардеробные и отдельные санузлы, а при кухне — кладовые. Проектированием новых комплексов теперь часто занимаются всемирно известные западные архитекторы. А во внешней отделке зданий вместо красного кирпича застройщики используют юрский мрамор, стекло и медь.

Постепенно меняется и состав жильцов. «Одни из них приобрели жильё в более современных комплексах, другие и вовсе уехали из страны», — замечает Елена Лашко. Правда, решаясь на продажу, владельцы квартир 20-летней давности не могут смириться с тем, что их недвижимость уже не востребована на рынке. Например, квартиры в комплексе «Опера Хаус», считает Алексей Си-



«Агаларов Хаус»: первый настоящий элитный дом, построенный в 90-е

доров, сегодня вряд ли стоят больше \$12–15 тыс. за 1 кв. м. «Однако их владельцы забывают, что покупали квартиры по \$3,5 тыс. за 1 кв. м, зато хорошо помнят, что пять-семь лет назад оно стоило \$40–50 тыс., — объясняет риэлтор. — И изменить сложившееся на пике рынка представление собственников о ценах очень сложно».

Ремонт и отделка в таких квартирах тоже зачастую соответствует представлениям 1990-х, когда в тренде были позолоченные унитазы, гипсовая лепнина и фрески в античном стиле. Желющие приобрести их есть и сегодня, в том числе по ценам гораздо выше рыночных. «В этих домах по-прежнему живут многие крупные бизнесмены и чиновники, и новые соседи по большому счету приобретают не квартиру, а „доступ к телу“, — объясняет Евгений Скоморовский. В то же время, замечает риэлтор, многие элитные комплексы, в которых квартиры распроданы в последнее время, нередко и вовсе пустуют.

Существуют и другие мотивы, толкающие покупателей к приобретению жилья в устаревших комплексах. «Есть люди, которые когда-то мечтали жить в этих домах, но не могли себе этого позволить, и сегодня реализовывают свою давнюю мечту», — объясняет Наталья Кац. — А у кого-то просто не хватает денег: все-таки квартиры в старых комплексах, как правило, на 10–20% дешевле современных аналогов».

Дома эти простоят еще долго. По словам представителя управляющей компании «БК Комфорт» Игоря Ситникова, срок службы кирпичных зданий составляет 100–125 лет, а современных монолитно-кирпичных определен в 140–150 лет. Через

10–15 лет армию устаревших жилых комплексов пополнят проекты, реализуемые сегодня. По мнению Ольги Богородицкой, недвижимость, как в Москве, так и во всем мире, морально устаревает в течение семи-восьми лет. А Екатерина Румянцева уверяет, что всего за четыре года любой жилой проект отстает от времени и моды.

При этом риэлторы отмечают, что жилые комплексы, построенные в рамках классической архитектурной концепции, дольше испытывают покупательский интерес, чем авангардные или ультрасовременные проекты. «Как показывает практика продаж, — рассказывает Илья Менжунов, — покупательская аудитория элитного сегмента предпочитает классику, тогда как в случае со многими современными „стеклянными“ проектами ажиотажное внимание клиентов исчезает так же быстро, как и появляется».

Конечно, не все упирается в архитектуру. «Вчера модно жить на Патриарших прудах, сегодня — в „Москва-Сити“, вчера — в загородном доме, сегодня — в городской квартире, — говорит Наталья Кац. — И дело не в том, что в старых квартирах жить дискомфортно: людей к смене жилья толкают мода, престиж, желание соответствовать и жить в тренде». Сложно предположить, где и в каких домах будет модно жить через десять лет. Но можно почти со стопроцентной уверенностью сказать, что строящееся сегодня элитное жильё выйдет из моды, а застройщики будущего станут смотреть на него свысока и с высокомерием подростков, только-только познавших жизнь, уверять, что их проекты ждут другая судьба.

Денис Тыкулов,
главный редактор
«Элитное.Ру»,
специально для «Б-Дома»



ФРАНЦИЯ, ЛАЗУРНЫЙ БЕРЕГ

Великолепный жилой комплекс
Готовые квартиры и пентхаусы

- 2 бассейна • Круглосуточный консьерж-сервис и охрана • Теннисные корты
- СПА-комплекс • Прекрасный двор с ландшафтным дизайном
- Подземный паркинг



+7 (495) 252 0099
WWW.PARCDUCAP.RU



дом

проекты

Небо №9

Вскоре в самом центре Москвы, на Большой Полянке, в 900 м от Кремля, появится Cloud Nine — результат реконструкции четырех зданий, построенных в начале прошлого века. Подобные проекты всегда привлекают повышенное внимание общественности. Cloud Nine — это не только жилой объект класса de luxe, но и новое слово в формировании современной городской среды.



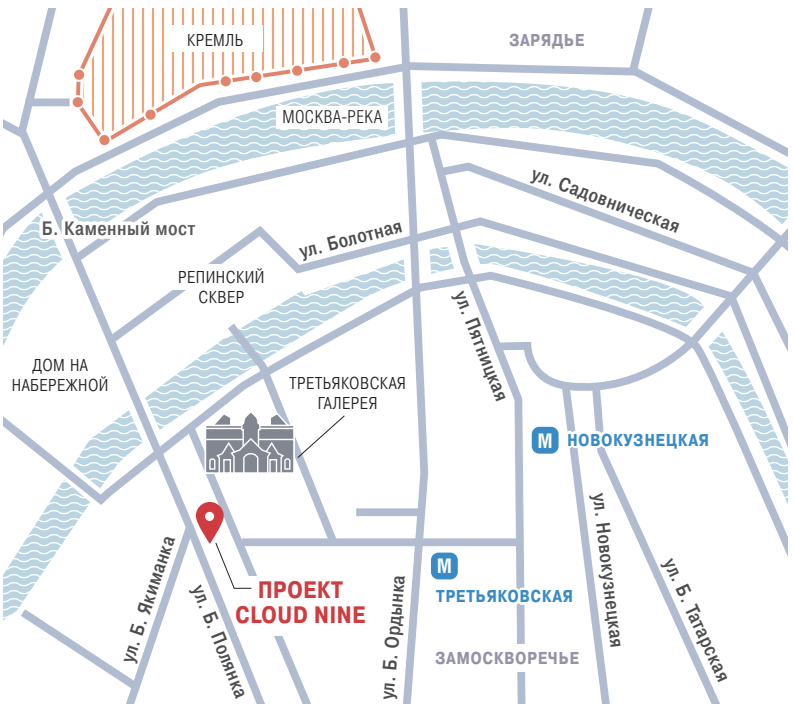
— Москва —

История с типографией

Начало улицы Большая Полянка — одно из самых знаковых мест Москвы. Отсюда открываются виды не просто на центр столицы, а на всю ее древнюю и новую историю. Кремль, Дом Пашкова, храм Христа Спасителя, Болотная площадь, Дом на набережной, а с недавних пор — монумент князю Владимиру... Одним взглядом можно охватить не только памятники истории и архитектуры, но и целые эпохи. Вряд ли отыщется другая подобная точка на карте столицы.

А теперь представьте, что те же виды открываются не с высоты человеческого роста, а из панорамного окна или с террасы на 30-метровой высоте... Это станет возможным благодаря тому, что компания Vesper проводит реконструкцию четырех домов: один из них выходит фасадом на Полянку, другой — на Старомонетный переулок, и еще два дома расположились во дворах между ними. Это уже девятый проект компании Vesper в историческом центре города, где так важно соблюдать баланс между исторической застройкой и современными решениями. В результате уже в конце следующего года здесь появится жилой проект класса de luxe под названием Cloud Nine. Но о названии — чуть позже, а сначала — о той исторической среде, которая будет реконструирована.

Дом №9 по Большой Полянке — тот самый, который станет флагманом будущего проекта, — имеет более чем столетнюю историю. Впрочем, сам факт долгой истории еще не делает здание памятником. В 70-х годах позапрошлого века крупный чиновник построил на этом месте симпатичный двухэтажный особняк. Затем вместе с участком дом переходил из рук в руки, пока германский подданный Кирстен не решил устроить в нем типографию. А для этого надстроил еще два этажа, превратив аристократические пенаты в производственные помещения. В 1911 году типографию арендовали другие немцы — братья Меннерт. Дела у них шли неплохо — требовалось расширять производство. Для этого они снесли существующее здание и построили на его месте новое, пятиэтажное. Это сейчас для нас Полянка — исторический центр столицы, а тогда — просто подходящее место для размещения производства. Да и окру-



жение было соответствующее — вон, например, на другой стороне Обводного канала кондитерская фабрика «Товарищества Эйнем» (в советское время переименованная в «Красный Октябрь»). Для нее типография Меннертов печатала конфетные обертки. Логистика отличная: десять минут на подводе — и товар у заказчика.

Типография располагалась в здании на Полянке до недавнего времени. Хотя, конечно, ясно, что центр Москвы не место для промышленных предприятий.

Единство противоположностей

Но одно дело — промышленный профиль здания, а другое — его внешний вид. Фасад здания с большими оконными проемами долгое время был закрыт рекламными баннерами, а теперь опять станет частью привычного всем москвичам облика Полянки. Казалось бы, виды на самую оживленную часть города будут сопровождаться и характерным шумом, но об этом позаботились: окна по специальному чертежу уже начали собирать на фабрике в Швейцарии. Особенный в них не только дизайн: они будут обеспечивать уровень шумоизоляции в 40 дБ, что сопоставимо с идеальной тишиной.

А вот вторая часть проекта Cloud Nine, выходящая на Старомонетный переулок, можно сказать, противоположна по настроению и архитектуре. Когда я набирал в навигаторе название переулочка, автозамена кон-

дала мне подсказку «староманерный». Что ж, очень символично. Шестиэтажное здание бывшего доходного дома с белым фасадом и лепным декором было выстроено в начале прошлого века в стиле московского модерна, и после реконструкции оно сохранит свой облик. Его окна смотрят на переулочки Замоскворечья, старомосковский тихий центр, маковки церквей и Третьяковскую галерею. Просторные квартиры в этом доме подойдут тем, кто ценит прежде всего спокойный уют.

И наконец, еще два дома расположены во внутреннем дворе Cloud Nine. Один из них — цвета графита, всего на пять квартир — продолжит стиль главного дома, выходящего на Полянку. Второй — четырехэтажный особняк (в нем восемь квартир) — выдержан в классическом «староманерном» стиле.

А сами дворы — продолжение и дополнение архитектуры всего ансамбля. Один из них выполнен в красных винных оттенках, второй — в благородных золотых цветах. Остролистные клены завершают композицию этих своеобразных городских гостиных, выполненных по образцу европейских площадей. Яркие краски внутренних дворов как бы примиряют между собой «темный» и «светлый» фасады комплекса, архитектурное решение которого выполнено московским бюро «Цимайло, Ляшенко и партнеры». В итоге каждый из четырех домов имеет свою историю, архитектурную кон-

ПРОЕКТ CLOUD NINE	
Местоположение:	ЦАО, Большая Полянка, 9
Площадь проекта (га):	0,42
Количество корпусов:	4
Этажность:	4–6
Количество квартир:	45
Площади квартир (кв. м):	80–310
Высота потолков (м):	3,5–8
Цена:	по запросу
Девелопер проекта:	Vesper



цепцию и стиль, образуя актуальное пространство для жизни. Мягкие оттенки серого и белого на фасадах сглаживают разнородную пластику стен, а два насыщенных цветом внутренних двора объединяют здания в архитектурный ансамбль.

Стилистика интерьеров

Cloud Nine дословно переводится с английского как «девятое облако» и означает то же, что в русском языке «быть на седьмом небе от счастья». Трудно представить себе, что квартиры в здании с таким названием продавались бы с голыми бетонными стенами, а будущие жильцы вселились под звуки дредов и молотков. Современный тренд в сегменте элитной недвижимости, который, впрочем, сама компания Vesper и задала еще 2013 году, — реализация объектов с отделкой. Причем базовой, но из самых качественных европейских материалов.

Контрастная амбивалентность архитектуры жилого комплекса про-

должается и в его интерьерах. Для создания интерьеров в стиле «индустриальный экошик» Vesper пригласила мэтра этого направления итальянца Массимо Йоза Гини. Дизайнер и архитектор известен своими работами с брендами Ferrari и IBM. Многолетний опыт работы Гини воплотился в интерьерных решениях дома, выходящего фасадом на Большую Полянку и примыкающего к нему дома, цвета графита.

Здесь преобладают натуральные материалы: мрамор, ценные породы дерева и стекло, которые в сочетании с кирпичной кладкой стен и панорамными окнами придают квартирам лаконичный современный облик.

А интерьеры дома в Старомонетном переулочке выполнены в стиле современной классики. Сбалансированное сочетание классических форм и современных деталей отделки создает ощущение благо-родного уюта. Светлые тона и простые линии интерьеров создадут

универсальное пространство для любого наполнения.

Кроме того, все квартиры будут с оборудованными кухнями и ванными комнатами.

Последнее слово технологии

Понятие элитного дома включает качественную инженерию, созданную на основе инновационных технологий. Комплекс Cloud Nine в этом смысле можно считать объектом завтрашнего дня.

В квартирах всегда будет экологически чистый воздух, сравнимый по качественным характеристикам с горным или морским. Для этого в проекте устанавливается инновационная система контроля качества воздуха, очищающая его по медицинским стандартам от аллергенов, пыли, запахов и вирусов. Система интегрируется в центральную вентиляцию и включает в себя четыре этапа фильтрации, которые улавливают частицы размером в 350 раз меньше толщины человеческого волоса. Авторы технологии — научно-исследовательская компания TION, которая уже более десяти лет является лидером на медицинском рынке.

Управлять системой жители дома могут с собственного смартфона или планшета: на экран выводится не только информация о состоянии воздуха внутри апартаментов, но и соответствующие характеристики воздуха снаружи.

Окна для домов Cloud Nine изготовят по специально созданному чертежу на фабрике швейцарской компании Forster. В них используется стекло Optiwhite — такое же, как и в космических кораблях. Особые свойства стекла приобретает благодаря тому, что в его составе содержится меньше примесей железа, чем в обычном. Оно абсолютно прозрачное, а любой объект за ним выглядит самым естественным образом, без искажений. При этом окна обеспечивают идеальную шумоизоляцию.

Между прочим, такие же технологии используются для изготовления витрин с ювелирными изделиями, а самый известный и масштабный пример применения материала — купол здания Рейхстага в Берлине.

Михаил Полинин



Коммерсантъ

будет вам наука

новости и история науки

Издательский дом «Коммерсантъ» при поддержке Министерства образования и науки представляет просветительский интернет-ресурс, регулярно публикующий материалы о последних достижениях российской науки, об инновациях и технологических идеях. Ежедневно — иллюстрированные рассказы об истории открытий, о великих ученых, технологических прорывах и идеях, сделавших нашу жизнь лучше и удобней, на сайте <http://www.kommersant.ru/наука>

минобрнауки.рф/проекты/научно-просветительский-проект-наука

ДОМдеревянное домостроение

Проверка на порогах

Задумываясь о строительстве деревянного дома, следует решить главные вопросы. Какой материал вам подойдет, каким будет проект, на каком фундаменте возводить строение?

— экспертиза —

Материальная составляющая

Строить загородный дом можно из самых разных материалов. Правда, тщательно изучив вопрос, обдумав все и взвесив, многие останавливаются на выборе наиболее экологичного — дерева. Причин много: шлакоблоки могут быть очень низкого качества, к тому же входящие в состав отходы металлургической промышленности способны давать повышенный радиационный фон. Возведение кирпичного дома — это достаточно долгий и затратный процесс, быстро переехать в такой дом не получится, к тому же не все могут почувствовать в каменном здании единение с природой. Деревянный дом — это для тех, кто уважает «теплые места», как говорили древние, такое строение идеально вписывается в природный ландшафт, не вызывая ощущения чужеродности.

Многие ошибочно полагают, что деревянное строение может быть только «улучшенным вариантом» дачного дома или бревенчатой избы. Миф этот живуч, хотя его многократно опровергали архитекторы. Деревянный дом может представлять собой элегантное шале — так же органично выглядящее в Подмосковье, как и где-нибудь в Шварцвальде, или даже одноуровневый дом современной архитектуры с панорамными окнами и площадкой-палубой, напоминающий и традициях и стиле Баухауза.

Самые востребованные сегодня материалы — брус, оцилиндрованное бревно и CLT-панели. Конструкция, соответственно, тоже будет разной: брусовой, бревенчатой и каркасно-щитовой.

Если вам не нравится вид деревянного дома снаружи, дизайн фасада всегда можно изменить. Сейчас выбор облицовочного материала для деревянных домов весьма разнообразен: сайдинг, декоративная вагонка (ничуть не напоминающая ту, которой отделывали дома в советскую и постсоветскую эпоху), блок-хаус или облицовочный кирпич. Подобные материалы выполняют не только декоративную функцию, они защищают дерево от сырости и к тому же не требуют дополнительного ухода. Правда, облицовку деревянного дома нужно выполнять не ранее чем через полгода после завершения строительства, то есть лишь после естественной его усадки.

Безусловно, выбор деревянного дома начинается с любви к самому материалу, — утверждает Алексей Тарашевский, архитектор компании Нопка. — Деревянный дом — это особый стиль, особая атмосфера, и его люди выбирают осознанно. Вначале подбирается материал стен — будет это массивное бревно или клееный брус, CLT-панели или деревянный фахверковый каркас. Именно в этот момент определяется образ будущего дома. Правда, при выборе готового дома подчас процесс идет в обратном порядке: сначала оценивается его внешний вид, выбирается что-то по душе, а уже потом начинают вникать в подробности конструкций и материалов. В любом случае особое внимание всегда стоит обращать на качество исходного материала стен. Ведь от этого зависит долговечность дома и комфорт проживания в нем. Местность, где будет расположена постройка, зачастую определяет прин-

ципиальные конструктивные решения, которые архитектор должен учесть на самой ранней стадии проекта, а вот образ дома — целиком выбор заказчика. Планировочные решения будут приняты исходя из анализа количества проживающих, их любимых времяпрепровождения и пристрастий. Согласно российскому законодательству, можно возводить деревянные дома высотой не более трех этажей, но это все равно серьезная нагрузка на фундамент. Впрочем, трехэтажный для дома, где проживает семья, даже состоящая из нескольких поколений, вполне достаточно, а наличие мансардного этажа многие рассматривают как возможность сформировать необязательную, но приятную развлекательную зону — общественное пространство, место для приема гостей. Когда заказчики ориентированы на «альпийское шале», то мансардным будет второй этаж: это неотъемлемый атрибут данного стиля. Мы используем качественные материалы финского производства, а также тщательно прорабатываем каждый проект, стараюсь привнести в него атмосферу Нопка. На мой взгляд, для каждого заказчика очень важно, насколько внимательно отнесутся к его идеям и запросам, и наша команда обеспечивает этот сервис или, лучше сказать, «комфорт» с первых встреч и обсуждений будущего строения.

Дом для правнуков

Самым старым деревянным постройкам (сохранившим свои функции) более 500 лет. Причина подобного долготия в том, что деревянные здания хорошо выдерживают различные климатические нагрузки. Дом, построенный из дерева, при должном уходе служит до 200 лет, так что действительно может стать семейным наследием. Еще одно достоинство деревянных строений: они более экономичны в эксплуатации: зимой быстрее прогреваются и хорошо держат тепло, а летом в них прохладно. Кроме того, брус имеет природные поры, а это значит, что в построенных из подобного материала домах происходит непрерывное обновление воздуха, в помещении сохраняется оптимальный микроклимат. У детей, живущих в деревянных домах, реже отмечаются заболевания верхних дыхательных путей, ангины, астматические и аллергические приступы.

Строят деревянные здания чаще всего из древесины хвойных пород: она меньше подвержена «набегам» вредных насекомых и устойчива к гниению благодаря наличию смол. Кроме того, у хвойных деревьев

стволы часто идеально ровной, «корабельной» формы — еще одно неоспоримое преимущество. Выбирая готовый деревянный дом, не поленитесь спросить, когда были срублены деревья. Летом по сердцевине ствола перемещается влага, и древесина может иметь влажность до 60–70%. На жаре она начнет активно испаряться, а результатом станут трещины и деформация. Лучше всего строить из деревьев, срубленных зимой: влажность в этот момент минимальна, а усадка проходит равномерно. Брус, изготовленный из «зимнего» дерева, не растрескивается.

На чем стоим

Как и любому другому строению, деревянному дому необходим фундамент. Эксперты выделяют три наиболее подходящих вида: мелкозаглубленный ленточный, столбчатый и свайный. Последний, правда, подходит только для легких построек, не требующих серьезной обшивки. Самым популярным остается ленточный фундамент. После его устройства к строительству можно приступать через 25–30 суток, что позволяет закончить деревянный дом за теплый период — к осени. Столбчатый фундамент категорически не подходит для слабых и пучинистых грунтов. Кроме того, он не позволяет создать подвальный или полуподвальный этаж либо место для хранения — подпол. В последнее время также активно применяется винтовой тип фундамента, позволяющий быстро возводить деревянные постройки.

«Бывает ошибочное мнение, что деревянный дом легкий и не требует мощного фундамента, — рассуждает Алексей Тарашевский. — Фундамент — это основа дома, и он должен быть абсолютно стабильн. Конструктивные решения при этом в обязательном порядке основываются не на «опыте бригадира», а на подробном исследовании грунтов, лежащих под будущим домом. Поэтому, прежде чем идти в компанию по постройке домов и прежде чем выбирать проект, лучше провести геологические изыскания».

Вам какую крышу

Качественная кровля для деревянного дома — один из важнейших факторов долговечности постройки: именно она защитит стены и фундамент от влаги. Следовательно, выбор кровельных материалов должен быть обдуманным. По соотношению цены и качества обеспечивает его ондулин, или, как его еще называют, ев-



В компании Нопка считают, что первый шаг при выборе дома — определение исходного материала

рошифер. Ондулин и мягкая кровля известны своей хорошей шумоизоляцией (особенно если мансардный этаж у вас будет жилым или там будут находиться спальни) и паропроницаемостью. Натуральная черепица — долговечный, красивый, но при этом дорогостоящий материал. Металлочерепица чаще всего представляет собой оцинкованное железо, покрытое полимерной защитой, устойчива к перепадам температур, к морозу и жаре, имеет достаточно долгий срок эксплуатации. Не рекомендуется использовать оцинкованное железо: со временем оно окисляется и даже растворится, а уж нахождение в доме под оцинкованной крышей в дождь напоминает концерт барабанщиков.

Выбор формы крыши должен основываться на анализе погодных условий местности, где возводится строение: стоит учитывать скорость ветра, количество осадков зимой (величину снежных наносов).

«Сейчас „модными“ остаются скатные кровли, при этом советуют делать поменьше разноуровневых скатов, так как это приводит к недопримканию, а впоследствии вода и снег с одного ската „переползают“ на другой, — рассказывает Сергей Серенко, инженер — руководитель проекта ЖК „Сказка“. — Обратите внимание на плотность прилегания к кровле всех труб и стыков, не стесняйтесь просить дополнительную гидроизоляцию, ленты, обработку. Мансардные окна и эксплуатационные отверстия в кровле также надо продумать на стадии проектирования, а если уж определились, то категорически не советую менять что-то во время строительства. То есть если вы вдруг захотели перенести трубу — делайте это еще „на бумаге“, в противном случае может нарушиться гидроизоляция, пострадает система пароизоляции».

Еще одна опасная ошибка — отсутствие контрутепления. Первый слой укладывается между стропилами, но должен быть и второй — вернутый слой, который исправляет ошибки на первом. Если один из слоев был уложен неплотно, то в перспективе — промерзание и обнаружение «мостиков холода». Так что кровельные работы надо доверять только профессионалам.

Мансардный этаж под крышей — головная боль владельца. Очень часто подобное пространство «съедает» стропильная система. Тут лучше обсудить с профессионалами имеющийся проект: нередко проектировщики деревянных домов ставят стропила «с запасом» — чаще, чем нужно. Порой несколько вполне можно убрать, чтобы получить помещение более приятной геометрией, пригодное к многоцелевому использованию. Также сэкономить можно на подшивке свесов кровли (эти элементы почти не страдают от влаги, они защищены) — если использовать сосну, а не лиственницу или другие более дорогие породы деревьев.

Построй и сохрани

Мы в ответе не только за тех, кого приручили, но и за то, что было для нас построено. Расчетный срок эксплуатации деревянного дома — от 50 лет. А вот чтобы этот срок прошел без проблем и дом «стоял веками», необходим систематический уход.

Для этого нужно защищать внешние стены от воздействия солнца и влаги. Раз в четыре-шесть лет обновлять покраску дома. Важны не только сами стены, но и решения по пароизоляции — переувлажнение конструкций может вызвать гниение, появление плесени. Дерево требует и других видов защиты.

Средства по защите древесины (пропитки, грунтовки, лаки и пр.) необходимо повторно наносить через год-два проживания. Далее подобные процедуры нужно будет проводить где-то раз в пять лет.

Также, чтобы в процессе эксплуатации не допустить пересыхания отдельных частей дома, которые могут стать причиной неравномерной усадки, следует позаботиться о равномерном отоплении. Для деревянных строений рекомендован температурный режим в пределах 15–23 градусов, но если зимой в доме никто не живет, необходимо обеспечить хотя бы температуру выше нуля.

При эксплуатации деревянного дома важны три вещи: поддерживайте необходимый уровень влажности — не менее 45%, регулярно обрабатывайте дом огне- и биозащитными средствами и не допускайте перегрева, — утверждает Ирина Доброхотова, председатель совета директоров „БЭСТ-Новострой“. — Сохранять необходимый уровень

влажности можно несколькими способами, например купить увлажнитель воздуха с гигрометром. Также нужно регулярно проветривать помещения и делать влажную уборку как можно чаще. Кстати, для равномерной просушки дерева сразу по окончании стройки нужно постоянно проветривать дом в первые несколько месяцев. Что касается обработки деревянного строения специальными средствами, то ее необходимо проводить профилактически, а не когда появится грибок или заведется короед. Еще на этапе монтажа нужно обработать фундамент хлористыми составами, чтобы предотвратить появление плесени. Также на этапе строительства желательно покрыть дерево биозащитными средствами — антисептиками, чтобы защитить строение от появления насекомых, синевы (вызываемой сумчатыми грибами) и гнильного грибка. По завершении монтажа обязательно проводится финишная обработка специальными грунтовками.

Выбирай и проверяй

Какой же можно сделать вывод? Хороший дом — это совокупность идеальных составляющих, да еще и правильно скомпонованных. При этом строительство деревянного коттеджа лучше доверить профессионалам, а выбирать из проектов, продуманных и подготовленных архитекторами (понятно, что у таких домов уже имеется вся нужная проектная документация, а следовательно, оформление собственности и прохождение проверок во всех инстанциях, а также получение нужных согласований пройдет гладко). Выбирайте качественные строительные материалы от проверенных фирм, так как экономия на этапе строительства может выйти боком — проблемы вскроются в процессе эксплуатации. Заказчику не следует вмешиваться в проект на этапе строительства, если же без этого никак, то такое вмешательство должно происходить только с одобрения инженеров. Необходимо хотя бы периодический контроль за строительством вашего дома. Получив желаемое, а именно новый объект недвижимости, «умывать руки» также не следует. После года проживания в деревянном здании стоит пригласить специалистов, которые проверят, равномерно ли прошла усадка, проконтролируют соединения конструкций, проверят защиту торцевых стен и угловых соединений, затяжку болтов, состояние креплений кровли. Нелишними окажутся регулярная проверка древесины и обеспечение защиты этого красивого и экологичного материала. Подобное внимание к деталям позволит вам еще долгие годы радоваться собственной «дворянской усадьбе».

Елена Злотникова

life

ЖИЛОЙ КВАРТАЛ

БОТАНИЧЕСКИЙ САД

*ЖИЗНЬ. Застройщик ООО «ДК «Пионер».

Проектная декларация: www.botsad.life

КВАРТИРЫ

БИЗНЕС-КЛАССА!

piioneer

641-35-35

botsad.life

реклама

ДОМ

деревянное домостроение

Бытует мнение, что древесина годится для строительства домов далеко не в каждой климатической зоне. При повышенной влажности она гниет, на нее плохо влияет избыточная инсоляция, дома продувает ветер и пронизывает холод... Но вот парадокс: деревянные постройки есть и продолжают возводиться во всех уголках земного шара. Где же правда?

— территории —

Северный прием

Учитывать климатические особенности необходимо при строительстве любого дома, из чего бы он ни возводился. Что касается дерева, то в южных регионах его нужно защищать от солнца, в северных широтах больше внимания уделять теплоизоляции, во влажном климате — создавать особые условия вентиляции конструкций, в сухом — препятствовать пересыханию и последующему образованию щелей. Если эти нюансы не игнорировать, строить деревянный дом можно где угодно. А вот проводить мероприятия по защите постройки от климатических воздействий следует с оглядкой — чтобы не нарушать базовые свойства древесины, ведь именно благодаря им деревянные строения превращаются в наиболее комфортные для проживания.

Прежде всего комфортность связана с газопроницаемостью дерева, позволяющей даже при неработающей вентиляции и абсолютно герметичных стыках (а современные технологии строительства позволяют этого добиться) полностью обновлять воздух в доме. В большинстве построек этот процесс занимает около суток, и лишь при очень массивных конструкциях, по данным компании Hponka (она возводит дома из оцилиндрованного бревна и клееных материалов), полный воздухообмен происходит за три-три с половиной дня — тоже неплохой показатель. То есть газообмен идет непосредственно через саму древесину. Более того, состав воздуха внутри деревянного здания выравнивается с уличным, поскольку древесина обладает интересной особенностью: из-за разницы парциального давле-

ния избыточный углекислый газ выходит наружу, а недостающий кислород поступает внутрь. И наконец, поскольку все стены дома делаются из дерева, газообмен происходит по всем плоскостям здания. То есть воздух сменится даже в тех помещениях, куда обычная система вентиляции «не дотягивается».

Эти свойства древесины чаще всего нарушаются в северном климате, где из-за низких среднегодовых температур необходимо дополнительное утепление. «Чтобы теплоизоляция не мешала деревянному дому оставаться «дышащим», ее монтируют снаружи здания по определенной технологии», — рассказывает Семен Гоглев, управляющий партнер компании «Норвекс НЛК», специализирующейся на строительстве качественных домов из клееного бруса. — По такому принципу мы построили, например, гостиницу в Салехарде, утеплив все стены, выполнив ветрозащитные мероприятия, а затем обшив фасады здания имитацией бруса. Точно такой же метод используют и в корпорации Good Wood. Но что удивительно, этот прием применяют далеко не все строители. Например, в Финляндии, где деревянное домостроение распространено очень широко, утепление проводят не снаружи, а внутри дома. В этом случае поверх утеплителя требуется сделать пароизоляция. То есть базовый стеновой комплекс оказывается изолированным от внутренней части дома, поэтому свойства древесины нарушаются. Я спрашивал финских строителей, почему они так делают, но никаких логичных ответов не получил, кроме одного: при проектировании деревянного дома аспект естественного воздухообмена они вообще не учитывают. На мой взгляд, это неправильная позиция».

Южная тема

Еще одна особенность древесины связана с ее низкой теплопроводностью. Благодаря этому свойству внутреннее пространство дома медленнее остывает в холод и слабее нагревается в жару. Как следствие, требуется меньше энергии на отопление или охлаждение. Последнее особенно актуально в южном климате, где летом кондиционирование воздуха влетает в копеечку. Но чтобы деревянный дом смог сам поддерживать внутренний микроклимат, нельзя экономить на толщине стен. Именно поэтому в жарких климатических зонах при строительстве правильных деревянных домов используют то же сечение бруса, что и в средней полосе. Просто делают это не из соображений сохранения тепла зимой — для повышения эксплуатационных свойств здания летом.

При этом никаких особых мер для защиты от прочих воздействий, порой присутствующих в жарком климате (вроде повышенной концентрации солей, если речь идет о прибрежных морских территориях, или сильных ветров, свойственных горным районам), деревянному дому не требуется. Причина как в конструктивных особенностях любого деревянного строения, так и (опять-таки) в свойствах древесины. Для строительства неслучайно выбирают деревья хвойных пород — ель, сосну, лиственницу и пр. Помимо того что они удобны для использования в домостроении из-за значительных размеров стволов и специфической структуры волокон древесины, эти породы обладают повышенной смолистостью. А смола — качественный природный консервант, который защищает дерево почти от любых климатических воздействий.



«Древесина — это единственный строительный материал, который отлично реагирует на агрессивные соляные условия», — рассказывает Александр Дубовенко, основатель и совладелец компании Good Wood, которая осуществляет полный цикл строительства деревянных и комбинированных домов. — Именно по этой причине все калийные комбинаты имеют несущие конструкции из дерева. Что уж говорить о возможности использовать этот материал в приморских зонах, где концентрация солей намного меньше. Что же касается территорий с повышенными ветровыми нагрузками, все еще проще. Любой деревянный дом строится по решетчатой схеме, при которой все стены перевязаны между собой, образуя единое целое. По этой причине особые мероприятия по усилению конструкций не требуются».

Сприцелом на вечность

Если дерево можно использовать в любых климатических зонах, причем по свойствам такие постройки будут превосходить любые другие,

откуда же взялось мнение, что деревянные дома в некоторых регионах лучше не возводить? Все дело в культуре строительства и последующей эксплуатации, за правильностью которой в деревянных домах нужно следить даже больше, чем в любых других. Главный бич таких зданий — неправильные фундаменты и некачественная кровля, то есть те конструкции, которые выполняются отнюдь не из древесины.

Если со временем деревянный дом вырастет в землю, а сквозь прохуdivшуюся крышу его будут заливать дожди, то древесина, естественно, начинает гнить. Но при правильном уходе и своевременном ремонте этот естественный процесс начинается через 100–150 лет. Да и его можно существенно отсрочить. Исторические примеры известны. Скажем, один из самых старых жилых деревянных домов датируется XI веком. Он находится на Фарерских островах (они же Овечьи острова), между Шотландией и Исландией. Старейшая деревянная постройка Амстердама датируется 1485 годом, а в Люцерне дере-

Деревянные дома можно строить в любых широтах, но с учетом климатических особенностей

вянный дом, возведенный в 1500 году, имеет даже собственное имя — Ротенбургерхаус. В Дэдхеме (штат Массачусетс, США) до сих пор эксплуатируется деревянный дом, строительство которого велось с 1637 по 1641 год, а в российской Вологде есть жилые постройки из дерева, которые простояли уже более 300 лет.

«Лучше всего ухаживать за домами умеют в Японии, где вся малоэтажка деревянная, хотя своей древесины, подходящей для строительства, в стране почти нет, фактически весь материал завозной», — рассказывает Семен Гоглев. — Они регулярно обрабатывают дома различными маслами и другими пропитками, следят за ними. Очень хочется, чтобы такая культура отношения к недвижимости привилась и в России, и тогда дома из дерева станут практически вечными, в какой бы климатической зоне они ни строились. И это реально».

Наталья Павлова-Каткова

Дерево наизнанку

— отделка —

Принято считать: деревянный дом фактически не требует внутренней отделки, и это одно из преимуществ такого вида домостроения. Однако сказанное отнюдь не означает, что использовать другие интерьерные материалы в нем нельзя. Можно все что угодно — но с некоторыми нюансами.

От брутальности до модерна

Под Астраханью в низовьях самой знаменитой русской реки, куда принято приезжать за сомами и бронзовыми сазанами, жерехом и чехонью, завершаются внутренние отделочные работы в эффектном доме, получившем название La Datcha. Это стоящее на берегу Волго-Каспийского канала длинное двухэтажное строение с большими панорамными окнами, контур которого чем-то напоминает дебаркадер. Облик неслучаен: дом возводится по заказу большого почитателя водной стихии и фаната рыбалки известного банкира и бизнесмена Олега Тинькова. Брутальная рыбацкая тематика нашла отражение и во внутреннем убранстве: одно крыло здания отведено под рыбацкую гардеробную и сушильную комнату. В другом размещена спа-зона, отделанная натуральным травертином с вставками из мрамора. Здесь находится большая купель с холодной водой, сауна, душевые и хаммам. Между ними — двухлетняя гостиная с дубовыми полами и потолками из так называемой амбарной доски (это старая древесина с явными следами времени, которую сейчас модно использовать в отделке). В доме пять спален и множество помещений другого назначения, каждое из которых отделано и обставлено в мужском вкусе: массивная кожаная мебель, металлические элементы, глубокие темные тона...

А вот совсем другой дом, не столь габаритный. Находится он в Подмоосковье, напоминает дачу конца XIX — начала XX веков и, собственно, так и называется — «Писательская дача». Таково было название заказчицы, которой очень близка та эпоха, более того, она коллекционирует старинную мебель и предметы интерьера тех лет — теперь они обживают новый дом. Поэтому внутреннее пространство требовалось выдержать так, чтобы выдержать гармонию места и времени. «Все помещения в доме объединены общим

решением по цвету стен и полов», — рассказывает автор интерьеров дома Анна Русецкая, дизайнер компании Hponka. — Стены выкрашены краской натурального медового оттенка, потолок — беленая брашированная вагонка, пол — дубовая инженерная доска под черным маслом, двери в тон потолку — из беленой сосны. Но в каждой комнате я хотела создать разную цветовую гамму за счет текстильного оформления и цвета мебели. Например, гостиная решена в зеленых тонах, зеленая присутствует в росписи на печи, в шторах, в обивке и хорошо сочетается с цветом антикварного гарнитура XIX века из карельской березы. Кухня выдержана в стиле русско-го модерна, в нее привнесены красные акценты на полу, имитирующем терракоту. Но главное здесь — старинный стол, резная лавка и буфет начала XX века (абрамцевская резьба). Обязательный архитектурный элемент русской дачи — застекленная веранда. Здесь заказчица решила оставить больше свободного пространства. Мы поставили по центру помещения только обеденный стол со стульями и буфет».

Несмотря на то что дома такие разные, у них масса общего. Они оба деревянные (кстати, от известной компании Hponka, чьи деревянные постройки представлены в 40 странах мира), и оба показывают, что в строениях из такого материала нет никаких запретов: допустимы любые стили и любая отделка. Главное — учитывать некоторые особенности и специфику, диктуемую деревом.

Плавающая геометрия

Основное отличие дерева от любого другого строительного материала заключается в том, что оно дает усадку, причем довольно существенную, измеряемую сантиметрами. Более выражена она в домах из массива (бруса, бревна), менее — в клееных конструкциях. Скажем, в домах компании Good Wood (один из лидер Московского региона по домостроению из клееного бруса) конструкции закладывают на усадку 2–4%. Сильнее всего усадка происходит в первые год-три после постройки, хотя в дальнейшем процесс изменения геометрии дома на этом не заканчивается, а переходит в годовые колебания. Зимой, когда здание активно отапливается, дерево высыхает и немного теряет в объеме, а летом, наобо-

рот, вбирает в себя некоторое количество влаги и разбухает. Именно такие годовые изменения — одна из причин появления трещин. Чтобы минимизировать проблему, Александр Петунин, генеральный директор компании «Палекс-Строй», занимающейся строительством домов из ангарской сосны, рекомендует хозяевам деревянных коттеджей и все сезонно эксплуатируемых дач сразу обзавестись оборудованием для увлажнения воздуха. Желательно таким, которое работает в автономном режиме и включается, если концентрация водяных паров падает ниже 40%.

Но одного контроля влажности недостаточно. Нужно, чтобы нормальная концентрация водяных паров была равномерной по всему помещению. А это, по данным компании «Уралбрус», специализирующейся на клееном бруссе и ведущей строительство преимущественно в Екатеринбурге и Сочи, во многом зависит от используемого способа отопления. В частности, ставшая очень популярной у загородных жителей система «теплый пол» в качестве единственного источника отопления деревянным домам не очень-то подходит: не происходит полноценной конвекции воздуха. Ближе к полу температура оказывается выше, под потолком — ниже, то же самое происходит и с влажностью, что способствует образованию щелей и трещин. Поэтому если выбирать только одну систему отопления, лучше остановиться на радиаторах, расположив их совершенно не классически — под окнами. Или сделать обе системы сразу (и радиаторы, и теплые полы) и использовать их одновременно.

Неподвижное в скользящем

Из свойства древесины давать усадку, а также расширяться или сжиматься в зависимости от влажности вытекает ряд особенностей отделки и монтажа тех элементов, которые при любых обстоятельствах должны оставаться неподвижными и не менять свое расположение вместе со стенами. В частности, это окна и двери. «Они устанавливаются в проем через обсадную доску, над которой оставляют зазор», — рассказывает Анна Русецкая. — Он нужен для того, чтобы в процессе усадки брус не раздавил оконный элемент, а дверь не заклинило. Впоследствии этот зазор закрывается наличником. По такой технологии в доме из клееного бруса монтировать окна и двери можно

сразу после завершения строительства коробки, а в здании из массива лучше выждать полгода-год. Причем какими будут стеклопакеты — пластиковыми или деревянными — не так уж важно: в конструктивном плане они будут вести себя одинаково. Иное дело — эстетика. В идеологию деревянного дома лучше вписываются деревянные элементы. «Но стеклопакеты из дерева существенно дороже пластиковых, поэтому их используют гораздо реже», — говорит Михаил Африканов, генеральный директор компании Landwerck-Haus, занимающейся строительством загородных домов из любых материалов, в том числе из клееного и профилированного бруса, а также из бревна.

Свои хитрости есть при монтаже любых других элементов. Например, межэтажной лестницы, если та ради экономии пространства или из других соображений располагается в углу. «К деревянным стенам ее жестко крепить нельзя из-за усадки и сезонных подвижек здания», — поясняет Тимур Дасаев, генеральный директор строительной компании «Дачный сезон», ведущей малоэтажное строительство и, в частности, предлагающей дома из бруса. — Крепление должно осуществляться через подвижные, то есть скользящие, металлические элементы, имеющие некоторый допуск хода. Лишь такой способ обеспечит жесткость конструкции по вертикали. При этом весь нагрузка лестницы пойдет не на стены, а на балки перекрытия, на которые усадка стен не влияет. После завершения монтажа скользящие элементы в глаза не бросаются: как правило, их делают скрытыми». При этом сама лестница может быть абсолютно любая. «В основном сейчас делают деревянные лестницы в сочетании с металлом, стеклом», — рассказывает Анна Русецкая. — Скажем, деревянные ступени на металлическом косоуре с ограждением из стекла».

Точно такие же компенсаторные скользящие элементы используются и тогда, когда на стене должна появиться дополнительная отделка. Например, плитка в ванной комнате или негорючая теплоизоляция стены, рядом с которой запланирована печь либо камин. К слову, печи в углу или у стен деревянных домов — изобретение довольно современное. Исторически в русских избах их, как известно, старались ставить по центру, в том числе из соображений пожарной безопасности, а также из стремления более равномерно прогревать

дом. Сейчас, впрочем, такие приемы уже неактуальны: в тренде ничем не перегороженные большие открытые пространства, да и используются печи и камины скорее в декоративных целях и для создания особой атмосферы, чем для отопления.

Особенности покраски

Когда говорят, что деревянный дом нуждается в минимальной внутренней отделке, прежде всего имеют в виду стены. Действительно, их, как правило, оставляют в исходном виде, разве что красят. Некоторые строительные компании предлагают окраску бруса на производстве, объясняя, что так проще контролировать качество работ, а покрытие получается более ровным и долговечным. Определенная логика в этом есть, однако прибегают к такому методу редко — и не без основания. «Окрашенная древесина сложна в транспортировке и требует аккуратности при монтаже», — рассказывает Тимур Дасаев. — Покрытие легко повредить, а восстановить так, чтобы все выглядело эстетично, крайне сложно. Поэтому в основном красят на месте, после завершения строительства, установки окон и дверей, а также остальных монтажных работ. Лучше это делать летом: при температуре воздуха ниже +10°C свойства лакокрасочных материалов меняются — как минимум, покрытие получится не столь долговечным, как хотелось бы и как гарантирует производитель».

Красить стены можно как угодно. Самый простой и распространенный вариант — полупрозрачное (лессирующее) покрытие, не скрывающее рисунка древесины. Хотя можно придумать и что-нибудь посложнее. Скажем, дизайнер Елена Зорина, которая сейчас занимается внутренней отделкой дома из бруса для проекта Open Village, решила добавить стенам градиента и выполнить так называемую акварельную растяжку, когда внизу цвет более плотный, а по мере приближения к потолку становится все светлее и светлее (или наоборот). На обоях под покраску добиться эффекта совсем несложно — достаточно лишь менять концентрацию краски; на древесине такой фокус не прокатит: переходы от одного оттенка к другому получаются слишком четкими. Тут свои хитрости: можно, например, подбирать краски с разным составом. Впрочем, такие сложные изыски на любителя, да и лессирующая окраска постепенно выходит из моды. «Можно отметить тен-

денцию к укрывным покрытиям и уходу от естественных цветов», — рассказывает Михаил Африканов. — Дома красят плотным слоем краски разных цветов, скрывая фактуру древесины». Такую покраску практикует, в частности, Good Wood, причем, согласно применяемой в компании технологии, покрытие наносят аж в семь слоев.

Если, несмотря на всю любовь к дереву, жить в сплошном деревянном окружении не хочется, а хочется добавить иных отделочных материалов, используя уже упомянутый способ крепления с помощью скользящих элементов, вдоль стены делают короб и уже его используют как опору для отделки. Можно поступить еще проще, вспомнив, что вертикальные поверхности дома одними внешними стенами не ограничиваются: есть еще и межкомнатные перегородки, и их делать из бруса совершенно необязательно — каркасные тоже вполне подойдут. А на такие можно сразу монтировать любую отделку — хоть клеить обои, хоть устанавливать декоративные панели или крепить камень. У каркасных перегородок помимо всего прочего есть еще одно достоинство: внутрь можно спрятать коммуникации, например электрику. В деревянных стенах такое не устроишь: они являются несущими конструкциями, и проделывать в них штробы и отверстия нельзя, если только решение изначально не просчитано конструкторами. Но это означает, что дизайнер-проект дома с расположением всех розеток, включателей и пр. нужно детально прорабатывать еще до начала строительства. А это не всегда получается — приходится пускаться на всякие хитрости. Например, основные коммуникации прятать под полом и потолком, скрывать под широкими плинтусами, а выключатели размещать в наличниках дверных коробок. С каркасными перегородками все намного проще. Собственно, их и ставят преимущественно ради того, чтобы скрыть коммуникации, а не из желания выполнить необычную отделку. «В основном заказчики все-таки хотят в деревянном доме видеть как можно больше древесины», — говорит Тимур Дасаев. — Даже если в нем есть каркасные перегородки, для их отделки предпочитают имитацию бруса или блок-хауса, если дом из оцилиндрованного бревна». И это логично: те, кто не любит вид дерева, вряд ли выберут деревянный дом.

Наталья Павлова-Каткова

ДОМ

деревянное домостроение

Достучаться до небес

— технологии —

С17 По словам эксперта, деревянные конструкции требуют множественных и многократных пропиток: от огня, от влаги, от плесени, от усыхания, от тех же насекомых. «Пропитанное химикатами и снабженное качествами, не присущими этому материалу, дерево перестает обладать теми характеристиками жилого, эко- или биопродукта, которые заявлялись изначально», — подчеркивает господин Блинов. Также он обращается к вопросу пожарной безопасности — большой теме для российских «деревянщиков», которые уже устали приводить в пример исследования и расчеты, не помогающие победить устоявшиеся стереотипы.

Также встает вопрос сопротивления природным явлениям. «Если в деревянный дом попадет молния — финал известен заранее. Да, на таких домах устанавливают специальные системы громоотводов, но кто готов рискнуть и построить детский сад из деревянных конструкций?» — спрашивает эксперт.

А вот на севере множество деревянных построек XVI–XVII веков до сих пор прекрасно себя чувствуют, даже без специальных современных пропиток, говорит Николай Переслегин, партнер бюро Kleinewelt Architekten. «Мало кому известно, что огнестойкость деревянных строений выше, чем у металлокаркасных: при определенных температурах металл теряет прочность, поэтому такое здание во время пожара начинает разрушаться раньше, чем деревянное», — подчеркивает он.

Австрийский архитектор Кристоф Дюнсер из Architekten Hertmann Kaufmann ZT GmbH подтверждает, что противопожарная защита здания из древесины может обеспечиваться и без специальных обшивок и пропиток — за счет точного расчета размеров балок с учетом пределов горения и времени обугливания. При расчете жизненного цикла здания для деревянных конструкций куда важнее, чтобы не было протечек на фасаде и на крыше, отмечает эксперт. И если все правильно учтено и рассчитано, то срок службы у деревянного здания может быть ничуть не меньше, чем у бетонного.

Управляющий партнер корпорации Good Wood Александр Дубовенко приводит факты: «Дерево по-прежнему горит, а вот инженерная древесина — нет. Но для большинства людей разницы между ними не существует». Убедить всех не получится, продолжает господин Дубовенко, а вот убедить некоторых — вполне. Также застройщик обращает внимание на то, что в Европе из дерева уже строят детские сады, потому что, по его словам, «детям в дереве спокойнее».

«Наши заказчики говорят о том, что почувствовать разницу между деревом и бетоном можно только на контрасте. Они живут „в дереве“, ездят в командировки, где живут в бетонных лфтах, и с удовольствием возвращаются в свой деревянный дом, где чувствуют себя много лучше. Один заказчик рассказывал, что деревянные стены снимают любой стресс. Мы верим в это», — заключает Александр Дубовенко.

Еще одно преимущество дерева — возможность строительства в крайне сжатые сроки, что особенно актуально при расселении людей из зоны бедствий. «Можно значительно сократить время строительства при использовании готовых панелей, когда целое здание производится на заводе. При этом само возведение занимает считанные дни, поэтому такой способ строительства обходится дешевле», — отмечает партнер Hohenstinn Architektur Карлхайнц Бойгер.

80 этажей вместо трех

Во многих странах ограничения по этажности деревянных построек менее строгие, чем в России, а где-то их

и вовсе нет. Скажем, в Швейцарии можно строить здания из дерева не выше шести этажей, в Финляндии — не выше восьми, а в Великобритании и Норвегии максимальная высота таких строений не зафиксирована законодательно. В этих странах не боятся экспериментировать с деревом и использовать инновационные решения.

Одним из первых деревянных высотных строений в мире стало девятиэтажное здание Stadthaus, спроектированное основателем студии Waugh Tistleton Architects Бо Тистлтоном и построенное в 2009 году. Здание полностью — включая лестницы и лифтовые шахты — выполнено из дерева.

Еще один интересный проект из Лондона — восьмизэтажный Bridport House. Выбор материала был обусловлен особенностями коммуникаций. «Под строительным участком проходила труба водостока XIX века, которую было необходимо сохранить, но традиционное железобетонное здание получилось бы слишком тяжелым, поэтому выбор пал на CLT — перекрестно-клееные панели из дерева», — рассказывает Николай Переслегин.

Самым высоким жилым домом, построенным с применением деревянных технологий, в Европе на данный момент считается Treet (что, собственно, переводится с норвежского как «дерево») в Бергене. Высота 14-этажного здания, построенного из клееного и ламинированного деревянного бруса, составляет 51 м. Шахта лифта здесь также деревянная, а вот в фасаде использованы стекло и бетон, которые защищают деревянные конструкции от высокой влажности. Проект был разработан Bergen and Omegn Building Society при участии Sweco AS и Artec Prosjekt Team. В 2023 году рекорд здания Treet может оказаться побит, если будет реализован проект 34-этажного небоскреба, разработанный для Стокгольма шведским бюро C.F. Møller Architects. Тем временем в Чикаго уже обсуждают проект офисного здания в 42 этажа, а в Лондоне — 80-этажного небоскреба высотой 300 м. И да, все они — из дерева.

В коммерческой недвижимости конструкции из древесины применяются довольно давно. В Австрии построили восьмизэтажный бизнес-центр LCT ONE, проект которого принадлежит Герману Кауфману. Объект T3 стал первым многоэтажным офисным деревянным зданием в США, а его название расшифровывается как Timber, Technology, Transit («Древесина, Технологии, Переход»). Проект реализовало канадское бюро Michael Green Architecture в сотрудничестве с местными архитекторами.

В России тоже есть свои рекорды. Правда, их приходится втискивать в жесткие рамки действующего законодательства. Например, самое большое в мире офисное «зеленое» здание из дерева Good Wood Plaza по документам — двухэтажное, с подвалом, чердаком и антресолями. Площадь «двухэтажки» — 3,4 тыс. кв. м, высота стен превышает 19 м, а площадь остекления — более 1,5 тыс. кв. м.

«Мы ставим сейчас эксперимент на себе, но в дальнейшем готовы строить подобные офисы людям, которые уже приходят к нам с подобным запросом. Мы сами хотим работать в деревянном доме и только в деревянном. Поэтому, когда в компании встал вопрос о расширении, мы выбрали дерево», — рассказывает Александр Дубовенко.

Не продувается и не промерзает

Самое большое на данный момент здание, построенное с использованием древесины, находится в Канаде. Это студенческое общежитие Brock Commons, выполненное по проекту канадской студии Aston Ostry Architects. В сентябре 18-этаж-

ное здание примет первых жителей: их будет около 400 человек. Расчетом несущих соединений занималось австрийское бюро Architekten Hermann Kaufmann, и руководитель этой группы Кристоф Дюнсер считает, что здание простоят как минимум 40 лет.

Некоторые участники отечественного рынка недвижимости усомнились, что Brock Commons сможет прослужить так долго. «Думаю, столько лет оно не простоят по одной простой причине: человеческий фактор. Протечка труб, поломка канализации и множество других проблем, которые могут стать причиной гниения строительных материалов и сокращения срока эксплуатации», — говорит исполнительный директор ГК «Сапсан» Дмитрий Иванов.

Срок службы всегда зависит от типа здания и от его проектирования, возражает Карлхайнц Бойгер. «Сегодня срок службы деревянных зданий может быть от 50 лет и больше», — уверен он.

Стоит отметить, что Brock Commons построено с применением гибридных технологий: оно выполнено не только из дерева. Здесь использовались CLT-панели, но конструкция поддерживается двумя железобетонными стержнями, а в лифтовых шахтах, лестничных пролетах и креплениях деревянных брусьев использованы металлические элементы.

В самых известных реализованных проектах, как правило, применялись каркасы из клееного бруса, сделанные по технологии CLT, реже — LVL (панели из слоеного шпона), отмечает Николай Переслегин. По его словам, в России эти технологии появились сравнительно недавно — в начале 2000-х, а клееные конструкции применяются с середины прошлого века. «При этом для массового потребителя дерево — оно и есть дерево, и приходится долго объяснять, что существуют разные, в том числе действительно инновационные, технологии, позволяющие использовать этот традиционный материал по-новому, придавать ему новые свойства, улучшать его характеристики», — поясняет архитектор.

Для каждой функции — свои материалы, подчеркивает Даниил Лоренц, архитектор и партнер DNK ag. «Конструктивные CLT-панели используются в качестве несущих стен и перекрытий. Панели NLT или DLT, в которых параллельные бруски либо доски скреплены между собой ответственно гвоздями и шурупами или дюбелями и шпонками из твердых пород, применяются для перекрытий, диафрагм жесткости, шахт. GLT (то, что у нас называют клееным брусом) — это элементы из склеенных между собой брусков или досок, расположенных параллельно друг другу. Это балки, прогоны, колонны и раскосы, которые используются в каркасных конструкциях. Для перегородок и элементов отделки применяют SLC — по сути, это фанера или OCLP», — объясняет он.

«Появившиеся в последнее время технологии крупнопанельного индустриального домостроения на основе деревянного каркаса позволяют строить не только односемейные дома, бараки и бани, но весь спектр зданий и сооружений, обеспечивая подчас недостижимые для традиционных технологий технические характеристики. Во всем мире темпы применения этих технологий растут, и России, обладающей 20% лесных мировых запасов, тем более необходимо начинать широко применять их, тем более что почти все уже производится на отечественных предприятиях», — отмечает Олег Панитков, генеральный директор Ассоциации деревянного домостроения.

Самой важной инновацией последних десятилетий стали, конечно, CLT-панели, которые активно применяются в многоэтажном строительстве. «Это вариант для быстрого и безопасного индивидуального и серийного деревянного домостроения до десяти этажей», — говорит Константин Блинов, директор по развитию «ИЛК-Домостроение». По его словам, средняя розничная цена метра такого жилья в России может составить около 35 тыс. руб.

«При сравнении со смежными технологиями строительства CLT выделяется явными конкурентными преимуществами. Это безусловность, непромерзаемость, непродуваемость стен и стыков, возможность комбинированной отделки внутренних и наружных стен без подготовительных работ. Такие дома имеют высокую сейсмоустойчивость, пожаростойкость, высокую межкомнатную и межэтажную звукоизоляцию», — отмечает господин Блинов. Кроме того, эти панели в шесть раз легче бетона, а сроки строительства с их применением вдвое меньше.

Многоэтажная метафора

Если дерево такое прекрасное, если строить из него быстро, легко и дешево, то можно ли ожидать, что в обозримом будущем мы все переедем в деревянные многоэтажки? Едва ли — с этим соглашаются и те, кто работает с кирпичом или бетоном, и «деревянщики». Первая причина — консервативный менталитет россиян, которым придется еще очень-очень много лет, даже десятилетий на практике доказывать те самые преимущества дерева.

Вторая причина — долгий процесс выхода на новые масштабы. Сейчас Россия, как это ни печально, ориентирована на экспорт древесины, а не на производство конечной продукции. «Потребуется не один год, чтобы адаптировать производство древесины как на специфику многоэтажного деревянного строения, так и на объемы, необходимые для возведения таких домов», — говорит Сергей Субботин, директор по строительству компании IMD Group.

Важно суметь проанализировать производственные возможности нашей страны, переквалифицировать их, переосмыслить, ориентируясь на местные ресурсы, подчеркивает Николай Переслегин. «Например, на юге России весьма затратно строить дома из дерева: его там мало, и перевозка обойдется дорого. Зато на севере, в Сибири и на Урале, дерево может стать материалом номер один». Архитектор считает, что к этому вопросу необходимо подойти на государственном уровне, проанализировать системообразующие предприятия, связанные с местными материалами, оптимизировать затраты на строительство в масштабах страны.

Глава бюро АРХКОН Илья Мейтис полагает, что деревянная застройка может применяться в провинциальных городах, где она могла бы использоваться для создания комфортной среды, отвечающей идеологии развития города с учетом необходимой плотности. «В малых городах панельные дома типовых серий не формируют, а разрушают комфортную среду и выглядят странно. А дерево, наоборот, без какого-либо усилия формирует среду — это природный и эмоци-



14-этажный дом в Бергене высотой 51 метр — самое высокое деревянное здание в мире

онально окрашенный материал. В бетонной коробке, напротив, нет никакого посыла», — говорит архитектор. Также, по его словам, от деревянных многоэтажек однозначно выиграли бы Новая Москва и Подмосковье.

Некоторые эксперты считают, что деревянное многоэтажное строительство должно по-прежнему ограничиваться уникальными проектами. «Высотные деревянные здания — исключение из правил. Это здорово, необычно, интересно, в деревянном доме, безусловно, жить хорошо, легко, но я не верю, чтобы у нас в стране в ближайшее время активно пошло это направление. Да, Кана-

да, Австрия, возможно, Швеция, где это культивировалось из поколения в поколение, могут развивать такой сегмент домостроения, но у нас я не вижу в ближайшее время подобных перспектив. Пока это возможно только как единичные проекты», — уверен Юрий Назаров, управляющий партнер компании «АртЭко».

Деревянная многоэтажка — это скорее метафора, демонстрация технических достижений в области конструкций и защиты древесины, говорит Семен Гоглев, управляющий партнер компании «Норвекс». Это просто сигнал: теперь деревянные конструкции стали настолько совершенны, что можно без опаски строить высотки.

Екатерина Сахарова, Марта Савенко

ДОМА ПО ИНДИВИДУАЛЬНЫМ ПРОЕКТАМ И ЗАГОРОДНЫЕ КОМПЛЕКСЫ



Построив жизнь по своим принципам, нет смысла отступать от них при строительстве дома. Он должен быть уникальным и максимально точно отражать личность владельца. Компания HONKA строит дома из дерева по всему миру и является признанным профессиональным лидером. Это освобождает нас от стереотипов и позволяет гарантировать каждому клиенту индивидуальный подход и максимальное внимание к проекту на всех стадиях. Мы воплощаем идеи, не навязывая собственного мнения, предоставляя полную свободу для самовыражения. Строительство HONKA — это по-настоящему творческий процесс, в котором неповторимый внутренний мир человека обретает законченную архитектурную форму. Всегда.

ЛЕГЕНДАРНЫЕ
ФИНСКИЕ ДОМА
ПРЕМИУМ-КЛАССА

Санкт-Петербург: +7 (812) 320-50-60, Москва: +7 (495) 921-30-01
Пермь: +7 (342) 215-07-77, Казань: +7 (843) 567-11-10
Новосибирск: +7 (383) 207-56-77, Екатеринбург: +7 (343) 351-70-74
Республика Казахстан, г. Алматы: +7 (727) 318-77-78
Республика Беларусь, г. Минск: +375 (17) 235-03-51

www.honka.ru



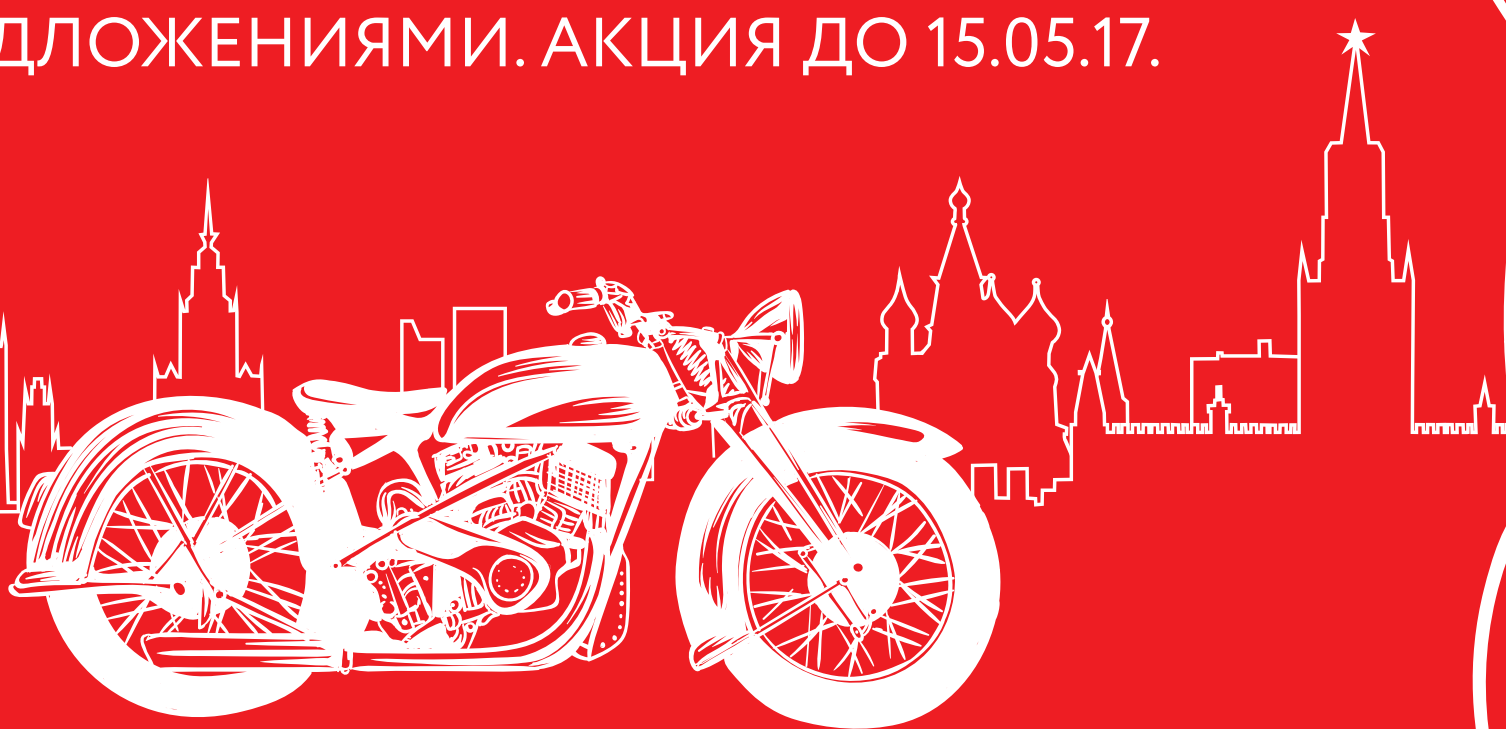
МОТОСЕЗОН



ЛИДЕР ИНВЕСТ

ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
КОМПАНИЯ

КВАРТИРЫ В 9 ОКРУГАХ СТАРОЙ МОСКВЫ.
СКИДКА 1% ВСЕМ ПРИЕХАВШИМ НА МОТОЦИКЛЕ.
ЭТО ЗАКОННО.
СКИДКА СУММИРУЕТСЯ С ДЕЙСТВУЮЩИМИ
ПРЕДЛОЖЕНИЯМИ. АКЦИЯ ДО 15.05.17.



+7 (495) 135-34-47

l-invest.ru