Лучшие сборные

технологии

Иностранные компании, которые десятилетиями занимаются «фабричными» домами класса de luxe, проникают на российский элитный рынок со скрипом: в нашей стране термин «быстросборные» привычно ассоциировался с не самыми качественными и довольно дешевыми объектами. Но ситуация постепенно меняется. Лучшее тому подтверждение — появление в Подмосковье «быстрых» домов известных мировых брендов, которые по уровню цен могут посоперничать со многими постройками на Рублевке и в ее окрестностях, возведенными по традиционным медленным технологиям.

Отечественные покупатели постепенно меняют искаженное представление об элитных быстровозводимых домах

Площадь сборных домов ограничена только фантазией заказчика

Производители домов Pagano следят за тем, как они вписаны в ландшафт

«Пирогово» под итальянским соусом

Самый дорогой из представленных на территории Подмосковья «быстросборных» элитных брендов — итальянский Pagano.

Официального представительства компании Pagano в России нет, и вот почему. «У нас вообще нет региональных представительств ни в одной стране мира, как нет и рекламного отдела,— рассказывает один из совладельцев компании, Андреа Паоло Пагано, который прекрасно изъясняется по-русски, да и наведывается в Россию довольно часто.— Фактически нашими рекламными агентами и дилерами становятся сами владельцы домов, рассказывая о своем новом жилье друзьям и демонстрируя им свои владения. Те, кому наша идеология оказывается созвучной, тоже приходят к нам и становятся нашими клиентами. И так далее».

В Подмосковье этот метод сработал на все сто. Началось с того, что к компании Pagano обратились девелоперы проекта «Курорт „Пирогово"», расположенного в 20 км от МКАД по Осташковскому шоссе на берегу Пироговского водохранилища. Согласно концепции поселка, на его территории должен был появиться настоящий салон-выставка лучших представителей современного деревянного зодчества, поэтому обойти стороной всемирно известную компанию владельцы проекта не могли. Про всемирную известность, кстати, не преувеличение. В домах Pagano, которые можно встретить в самых райских уголках земного шара, проживают крупные политики и известные спортсмены, их выбирают звезды шоу-бизнеса и владельцы успешных компаний. Поговаривают, что именно такие дома предпочли, например, Сильвио Берлускони, а также семейство дочери Бориса Ельцина.

Первые дома под владельцем Pagano самолично посетил «Пирогово». Для них такая практика в порядке вещей — внимательно осматривать место потенциального строительства. Если покажется, что окрестный ландшафт не гармонирует с особенностями строительной системы Pagano, заказчикам могут и отказать, посоветовав подыскать для возведения дома более достойную площадку. «Такие случаи у нас действительно были,— подтверждает Андреа Паоло Пагано.— Были и случаи, когда мы отказывались работать с некоторыми архитекторами, если, как нам показалось, те предлагали идеи, которые не стоило реализовывать в рамках концептуального подхода Pagano».

Как бы то ни было, ни к «Пирогово», ни к работающим в нем архитекторам у Pagano претензий не возникло. Поэтому в поселке появились сначала два дома этого итальянского бренда — у 9-й и 10-й лунок местного гольф-поля, а затем еще шесть, спроектированных уже для определенных покупателей. Все дома совершенно разные по габаритам и планировкам, но в то же время очень похожи. Как похожи друг на друга вообще все дома Pagano с присущим им стилем современный модерн. Основной конструктивный элемент — массивные балки из клееного бруса (изготавливаются из древесины хвойных пород). А для обшивки используется ироко — африканское красное дерево, которое после обработки приобретает благородную густую темную окраску и выраженную фактуру.

Это не единственные дома Pagano в Подмосковье. Сейчас, например, по заказу частных покупателей идут работы над несколькими проектами на Ильинском шоссе. «В каждом площадь более 1 тыс. кв. м,— рассказывает Андреа.— Это вообще особенность российских покупателей — ориентация на масштабные дома. Например, самый большой дом в истории нашей компании мы построили именно для россиян: в нем около 2 тыс. кв. м. На сборку каждого дома уходит в среднем от четырех до восьми недель. Что же касается этапов проектирования, производства и поставки комплекта для сборки [illegible]». В зависимости от потребностей заказчика они могут растянуться на полгода, а то и больше. То же самое можно сказать и о цене. Известна лишь ее нижняя граница — €5 тыс. за 1 кв. м. А финальная стоимость [illegible] Pagano [illegible] и предпочитает передавать жилье заказчику в полностью готовом к проживанию виде. В итоге на круг может получиться €10–15 тыс. за 1 кв. м, а то и больше. Не считая расходов на сам участок, ведь земельная тема — это совсем другая история.

Название бренда	Страна-производитель	Стартовые расценки на подмосковные дома в комплектации «под ключ» (тыс. $)
Pagano	Италия	5000
Lindal	Канада	3500
Okal Haus	Германия	3200
Huf Haus	Германия	3200
Honka	Финляндия	2000
Kontio	Финляндия	2500
Mammutti	Финляндия	2500

Быстросборные элитные дома в Подмосковье. Источник: данные компании «ЛК Девелопмент».

Канадский акцент

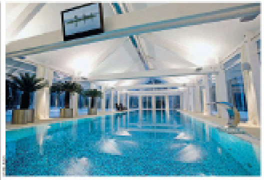
Второй по дороговизне из всего «быстросборного», встречающегося в окрестностях российской столицы,— канадский бренд Lindal (от €2,5 тыс. за 1 кв. м). «Больше всего домов этой фирмы в поселке „Пестово". Но встречаются они не только там. Например, красивый дом Lindal имеется в частных владениях у самой кромки воды Клязьминского водохранилища. А самый эффектный дом в обнаружила в совсем уж на первый взгляд непрестижном месте — в районе Балашихи. Язык не поворачивается назвать его котеджем, это самое настоящее поместье, такие и на Рублевке-то не часто встретишь»,— рассказывает Елена Родина, директор департамента загородной недвижимости агентства Chesterton. Ее ему можно считать настоящим экспертом по домам Lindal, ведь за последнее время она объездила буквально все, что эта компания возвела в Подмосковье. Большой интерес к ним обычно проявляют агентство Chesterton выступает консультантом строящегося в районе 26-го км Рублево-Успенского шоссе многофункционального комплекса «Президентский клуб», в котором в числе прочего появятся и дома от Lindal. Вот и появилась необходимость детально ознакомиться с их особенностями.

А главная особенность заключается в строительном материале: дома делают из канадского кедра. Собранный не подходит для наших погодных условий, а вот уже собрать кедр, растущий на севере США и в некоторых провинциях Канады, имеется очень обширные естественные и лучшая просушка. Благодаря ей дом получается теплым, а отдельные элементы плотно смыкаются друг с другом. Для разных проектов своих домов Lindal предлагает использовать и клееный брус, и массив дерева. Российские заказчики выбирают дома из массива: такие им кажутся надежнее. Но вот парадокс: заказывая дом из массива, внешнюю отделку они предпочитают под брус. Чтобы добиться такого эффекта, деревянные элементы декорируют специальными и крупными панелями, повторяющими все контуры бруса. Еще одна экологическая фишка дома Lindal — черепица из кедровой дранки. Можно, конечно, заказать любой другой кровельный материал, но дранка пользуется особой популярностью.

Как и в случае с домами Pagano, возведение коттеджей Lindal преимущественно осуществляют подрядчики самой компании, которых вместе с комплектами для сборки привозят из-за границы: Pagano — из Италии, а Lindal — из США и Канады. Но есть и отличие. Практически все проекты дома Pagano разрабатываются индивидуально для каждого заказчика, у Lindal же имеется обширная линейка заранее разработанных проектов разных габаритов и планировок.

Это может быть существенным выигрышем во времени — от момента обращения покупателя до появления готового дома «под ключ». По сути, затраты времени могли бы сводиться к работам на стройплощадке. Пока из Канады идет поставка комплекта, дом по выбранному проекту, на площадке может строиться фундамент (по полтора-два месяца). Еще два месяца требуются на возведение коробки дома. Сколько же — на отделочные работы, как самые сложные. Итого, через полгода заказчик получает бы дом, полностью готовый к проживанию.

Однако на практике сроки выходят несколько иными. «Дело в том, что потребности российских покупателей отличаются от тех норм, которым привыкли следовать в Канаде,— поясняет Елена Родина.— В большинстве проектов Lindal предусмотрены просторные гостиные с отделением от самого пола и двойным светом, а спальни невелики — в среднем по 15 кв. м, да и окна в них небольшие. При этом каждая комната в гардеробной может быть одна на несколько спален, что для россиян, нацеленных на приобретение элитного дома, абсолютно неприемлемо».


В домах Okal-haus ширина безопорного пролета может достигать 18 м

Немцы самых честных правил

Примерно той же ценовой категории, что и Lindal, работают немецкие компании Oeko-haus и Huf-haus. Вторая из них, кстати, существует с 1912 года, поэтому опыта в строительстве ей не занимать. Обе компании в описании своего подхода к домостроению используют термин «фахверк». «На самом деле практически все быстровозводимые дома используют каркасную технологию фахверк, которая заключается в сочленении и креплении массивных балок, служащих для дома каркасом,— рассказывает генеральный директор компании „HDB Девелопмент" Семен Котов (его компания тоже занимается деревянными домами малоэтажного производства, однако позиционирует их как бизнес-класс и работает в другом ценовом диапазоне: от €1 тыс. за 1 кв. м за дома „под ключ").— Эта технология придумана много лет назад, другое дело, что большинство компаний не стремится афишировать сам термин. Именно так поступают Pagano, Lindal и многие другие. Думаю, их пугает слово „фахверк" и в дословном переводе „Fachwerk" — „сооружение из панелей и секций" и „каркас", хотя суть от этого не меняется. В этом смысле Oeko-haus и Huf-haus можно назвать самыми честными и самыми смелыми».

У компании Oeko-haus, скажем, главный конек — сложные проекты площадью более 1 тыс. кв. м с длинными галереями, в которых ширина безопорного пролета может достигать 18 м (посредством галереи дом может соединяться, например, с бассейном). Дом от этой компании сейчас строится по заказу частного покупателя на территории поселка «Никольская слобода» (9 км от МКАД по Новорижскому шоссе). У домов Huf-haus свои особенности. Считается, что их конструкции спроектированы так, чтобы на отопление дома тратилось на 40% меньше, чем в домах традиционных. И это при большой площади остекления. В Подмосковье домов этой компании больше, чем Oeko-haus. Скажем, один из первых в Московской области коттеджей Huf-haus, площадь которого немного не дотягивает до 700 кв. м, был построен на Рублево-Успенском шоссе больше пяти лет назад.

Минимальная цена домов от компаний Oeko-haus и Huf-haus — €3,2 тыс. за 1 кв. м. Расценки на остальные быстросборные деревянные иностранные из Подмосковья заметно ниже. Скажем, все финны отстают по меньшей мере на €700 за 1 кв. м. А ценник на самые дорогие дома, возведенные по принципиально иной технологии — монолитно-каркасной, в которых главным конструктивным элементом является не дерево, а бетон (их можно встретить, например, в поселках «Довиль» и «Николино»), не доходит и до €2 тыс. за 1 кв. м. Впрочем, потенциал для роста цену сборных домов очень велик. Дело в том, что главная особенность таких домов — легкость (сочетающаяся с хорошими теплосберегающими свойствами, что крайне важно для эксплуатации). Поэтому на такие дома можно навешивать фасады любой сложности из самых элитных материалов. А ведь вентилируемые фасады — главное, на чем программы первоочередного быстровозводимого загородной элитной позиции (Dianka-cиро и «Новые Вешки»). Если эту ситуацию исправить, то, возможно, покупатели тоже станут пользоваться таким домам. Как постепенно происходит с дорогими деревянными домами фабричного производства.

К слову, нынешний лидер дороговизны компания Pagano скоро может сместиться на второе место. Поговаривают, что в ближайшее время на подмосковный рынок может выйти еще более статусный представитель «быстровозводимых» и «деревянных». Тоже из Италии. Но дело даже не в цене. Дело в тренде — ведь появление на рынке новых иностранных компаний, работающих в традиционной для западного менталитета, но еще не прижившейся у нас культуре, отражает то, что вкусы российских покупателей, нацеленных на элитные приобретения, меняются. И пусть они меняются небыстро, но вектор этих изменений просматривается все отчетливее.

Наталия Павлова-Каткова

Подписка через редакцию
Консультации персонального менеджера по вопросам обслуживания подписки, предоставление полного пакета бухгалтерской документации (для юридических лиц)
Выбор формы оплаты: пластиковыми картами платежных систем VISA, MASTERCARD, JCB, DINERS CLUB; с помощью платежных систем Яндекс. Деньги, WebMoney и QIWI; через любое отделение Сбербанка РФ; безналичный расчет; с помощью sms
Чтобы оформить подписку
Оформите счет на оплату для юридических лиц или квитанцию для физических лиц по телефонам: 8 800 200 2556 (бесплатно для всех регионов РФ), (495) 721 2882 или на сайте kommersant.ru в разделе «Подписка»
новый год — с любого месяца. годовая подписка 2012
Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.
kommersant.ru
Стоимость подписки указана за 12 календарных месяцев с учетом доставки силами ФГУП «Почта России» до п/я на всей территории РФ и силами курьерских служб по городу Москве.
Коммерсантъ — Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ». Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе (пн—пт) 4488 руб. (пн—сб) 5808 руб.
ВЛАСТЬ — Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть». Власть в России и других странах: секреты и технологии. 1452 руб.
Секрет фирмы — Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы». Реальные примеры ведения бизнеса. 660 руб.
АВТОПИЛОТ — Ежемесячный автомобильный журнал «Коммерсантъ Автопилот». Первый российский журнал о хороших автомобилях. 1056 руб.
ДЕНЬГИ — Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги». Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики. 1716 руб.
ОГОНЁК — Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк». Любимое чтение многих поколений. 1188 руб.