

# ЧАСТНЫЙ ДОМ СЕГОДНЯ И ЗАВТРА

Частное домостроение сегодня — едва ли не самый живой сегмент проектно-строительного рынка страны. Свое мнение о ситуации и динамике озвучили отечественные и зарубежные архитекторы в рамках «Круглого стола», который был проведен впервые по инициативе Центра Продажи Проектов, Киевского Международного Контрактового Ярмарка и ИД АСС-Медиа.

Анастасия БЕЛОУСОВА



В обычной жизни, когда все происходит бодро и энергично, не всегда удается посмотреть на жизнь со стороны и увидеть иные возможности для реализации как целей личных, например, стройки частного дома, так и бизнесовых — продвижения тех или иных строительных материалов и технологий. И в этом смысле та непростая ситуация, в которой оказалась и страна, и профессия, дали такой шанс. Пауза на проектно-строительном рынке позволила сконцентрировать усилия и ресурсы, остановиться и задуматься над тем, что и как будем строить завтра. А завтра мы, похоже, уже будем жить в стране, где будет другой застройщик, строить будут иначе и иные, отличные от нынешних, дома. Это будут в основном небольшие, уютные внутри и симпатичные внешне «пряничные домики» западного образца. Вот так отреагировал проектно-строительный рынок на кризис. Об этом, а также о других тенденциях проектно-строительной отрасли на современном этапе рассуждали профессионалы строительного дела — архитекторы Украины, Польши, Литвы, руководители строительных компаний, дилеры и производители строительных материалов и технологий — во время круглого стола «Частный дом сегодня и завтра», который проходил 17 сентября в рамках выставки «ИнтерБудЭкспо». Организаторами этого международного мероприятия выступили «Центр Продажи Проектов»; «Издательский Дом «АСС-Медиа» и Киевский Международный контрактный ярмарок. Генеральным партнером мероприятия выступила компания KARMA DIGITAL.

## УЧАСТНИКИ:

Александр ПРИМА, модератор круглого стола, президент ИД АСС-МЕДИА (Украина, Киев)

Игорь ПИСАРЕЦ, руководитель компании АРХИТЕКТУРНЫЙ ДОМ (Украина, Киев)

Саулюс КОСИС, генеральный директор специализированного издательства по интерьеру, строительству, архитектуре FOLIO VERSO (Литва)

Витаутас ЛУКОШЯВИЧЮС, архитектор, руководитель VILNIAUS ARCHITEKTUROS STUDIJA (Литва)

Андрей КИТАЕВ, руководитель проектов КМС-групп, ТМ СОЛИД (Украина, Одесса)

Вадим ГРЕЧИН, технический специалист компании WIENERBERGER (Украина, Киев)

Ольга ДУБОВАЯ, руководитель отдела маркетинга компании ФАКРО-Львов (Украина, Львов)

Инесса ОЛЕЙНИКОВА, директор ТМ SMILE (Украина, Днепропетровск)

Александр ГАЙДАЙ, коммерческий директор ДЕЛЬТА ДОРКЕН (Украина, Киев)

Оксана ПОПЛАВСКАЯ, ведущий специалист по инновационному оборудованию ЮНКЕРС-БОШ (Украина, Киев)

Олег ШПИГОЦКИЙ, директор компании KARMA DIGITAL (Украина, Киев)

Владимир ЛЕЩУК, технический эксперт компании КУЗЬМИНЕЦКИЙ КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД (Украина, Киев)

## ПРОЕКТИРОВАНИЕ

### НЕАКТУАЛЬНО:

- масштабные проекты;
- большие многоэтажные коттеджи (площадью более 600 м<sup>2</sup>);
- дома высотой более двух этажей, с подвалами;
- дома без мансард;
- дома, занимающие большую площадь застройки.

### ПЕРСПЕКТИВНО:

- маленькие проекты;
- небольшие по площади дома (до 150 м<sup>2</sup>), без подвалов, с мансардами;
- таунхаусы, многоквартирные дома;
- перепрофилирование особняков в дома для семей из нескольких поколений;
- рациональный подход к проектированию внутреннего пространства дома;
- рациональное использование площади застройки

### ОБЩАЯ ТЕНДЕНЦИЯ:

Будущие домовладельцы разделились на две группы. Первую, немногочисленную, составляют те, кто заказывает индивидуальный или типовой проект дома площадью от 400 м<sup>2</sup>. Вторую, более значительную в количественном составе часть составляют покупатели в основном типовых проектов домов площадью максимум 200 «квадратов», одноэтажных с мансардным этажом.



**О РАЦИОНАЛИЗМЕ И ЭКОНОМИИ В ПРОЕКТИРОВАНИИ**  
Игорь ПИСАРЕЦ, руководитель компании АРХИТЕКТУРНЫЙ ДОМ (Украина, Киев)

Мы долго работали в сегменте проектов коттеджей от 600 м<sup>2</sup>, проектировали хозяйственные постройки и дома персонала по 200–300 м<sup>2</sup>, в то время как наши польские и российские коллеги проектировали дома площадью от 150 м<sup>2</sup>. Сегодня ситуация резко изменилась. Мы понимаем, что их проекты по площадям, объемам правильные и адекватные ситуации, и теперь мы тоже проектируем такие объекты, бывает — даже меньшей площади. Один из наших проектов для семьи был по площади около 50 м<sup>2</sup>.

Да, мы входим в период тотального рационализма, экономии и некоего минимализма в проектировании. Эта тенденция устойчива и будет длиться какое-то количество времени. Новое время создало новый тип зданий, один из которых — многоквартирный таунхаус. Впрочем, до середины 2008 года можно сказать, что в этом сегменте был даже определенный бум. Но тогда строили большие дома (площадью 400–600 м<sup>2</sup>). Сейчас таких заказов нет, а те дома, что построены, мы перепрофилируем в многоквартирные (двух-, трех-, четырехкомнатные). Например, каждой семье — этаж: первый — для родителей, второй — для их детей; а третий консервируем для внуков. Тенденция перепрофилирования отслеживается не только по таунхаусам, но и другим объектам, площадью больше 200 м<sup>2</sup>.

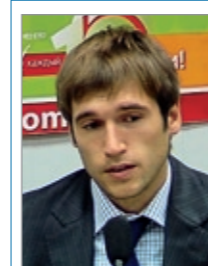


**О ТЕНДЕНЦИЯХ ЛИТОВСКОГО ЧАСТНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ**  
Саулюс КОСИС, генеральный директор специализированного издательства по интерьеру, строительству, архитектуре FOLIO VERSO (Литва)

Для литовских коттеджных городков и улиц характерно соблюдение единого стиля. При этом проекты могут несколько отличаться, но ни в коем случае не выбиваются из общего архитектурного стиля. Стандартный дом литовского застройщика — 120–180 м<sup>2</sup>, обязательно со всеми социальными удобствами: летними беседками, верандами, большими гостиными.

Для литовских домов также характерна большая открытость: к примеру, большие окна, часто даже без штор, низкие заборы или вообще их отсутствие. Это говорит о том, что мы перешли на новый уровень, близкий к европейскому.

Советский период все еще заметен в пригородах, где в советское время строили дома из силикатного кирпича, не думая об экономической целесообразности и экологичности. Сейчас такие строения либо превращают в гостиницы, либо простаивают.



**ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В ВОПРОСАХ СОГЛАСОВАНИЯ**  
Игорь КАСЬЯНОВ, директор КСК ТЕХНИКО (Украина, Киев)

Кризис коснулся и проектирования, и строительства. Однако, несмотря на это, люди продолжают строить себе дома. И при этом количество законопослушных застройщиков, то есть тех, кто строит по согласованному проекту с привлечением профессиональных строительных организаций, — становится все больше. А наиболее часто задаваемым является вопрос: как согласовать проект и построить в соответствии с украинским законодательством дом? Надо сказать, что на сегодняшний день произошли изменения при согласовании проектной документации с местными органами исполнительной власти. Так, если раньше при строительстве дома в черте города Киева разрешение на разработку проектно-сметной документации и других документов выдавали местный орган исполнительной власти и ГЛАВАПУ, эти вопросы отошли в ведение горадминистрации, которая, собственно, и является главным контролирующим органом. Изменилось и название основного документа: вместо АПЗ будет «містобудівне обмеження». Цена на получение ряда разрешений выросла почти в два раза. Хотя процесс времени согласования, как утверждает новое законодательство, немного сократился. Что касается процедуры согласования проекта и строительства за городом, то она не изменилась и находится, как и прежде, в ведении местного органа исполнительной власти.



**СТРОЙКА**

**МЕНЕЕ АКТУАЛЬНО:**

- технология строительства — монолитная;
- стены — железобетонные, кирпичные;
- материалы — бездумно дорогие;
- лакокрасочные материалы — алкидные;
- технологии кладки и устройства стен — традиционные.

**ПЕРСПЕКТИВНО:**

- строительство — быстрое — с применением каркасной технологии или использование

укрупненных элементов (крупноформатных блоков), которые делают конструкцию здания облегченной и теплой; а использование их позволяет экономить время и деньги застройщика;

- технологии — быстросборные, каркасные;
- стеновые материалы — энергоэффективные блочные (керамические, газобетонные);
- строительные и отделочные материалы — экологически безопасные;
- лакокрасочные материалы — на основе водных дисперсий (водно-дисперсионные ЛКМ).

**ОБЩАЯ ТЕНДЕНЦИЯ:**

Четко прослеживаются такие векторы, как экологичность, энергосбережение и экономичность. Другими словами, наблюдается рост спроса на экологичные строительные материалы, а также прослеживается устойчивый интерес застройщиков к технологиям и материалам, позволяющим разумно экономить на каждом процессе строительства, так и возвести дом быстро. Технологии Быстро Монтируемых Зданий (БМЗ) начинают ощутимее теснить традиционные способы возведения домов.



**О СПРОСЕ И ПРЕИМУЩЕСТВАХ БМЗ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ**  
**Андрей КИТАЕВ, руководитель проектов КМС груп, ТМ СОЛИД (Украина, Одесса)**

Каркасно-щитовые быстросборные дома имеют ряд преимуществ в сравнении с традиционной стройкой. Это и небольшой вес конструкции, что позволяет сэкономить на фундаменте. И высокая степень заводской готовности элементов дома, что обеспечивает высокую скорость строительства. Строить каркасно-щитовые дома можно в любое время года. И, конечно же, дома получаются прочными и надежными. Наша компания, будучи идеологом каркасно-щитового строительства на украинском рынке и имея уже 10 летний опыт работы, доказала, что жилье может быть доступным. Так, в рамках утвержденной государственной программы «Доступное жилье жителям сел и городов» мы разработали серию каркасно-щитовых домов площадью от 22 до 60 м<sup>2</sup> (дома такой площади у нас особенно популярны). И в данном случае стоимость строительства существенно ниже, чем цена аналогичной по площади квартиры. Второе решение жилищного вопроса, которое предлагает ТМ "Солид", — реконструкция в виде надстройки мансардного этажа. Данная технология может быть применима как для частного домостроения, так и для реконструкции "хрущевки". Для будущего хозяина такая надстройка обойдется как минимум вдвое дешевле, чем стоимость новой квартиры или дома. Украинский рынок БМЗ достаточно насыщен торговыми и строительными компаниями, но замечу, что действительных профессионалов на нем, меньше чем пальцев на одной руке. Потому заказчику надо быть очень внимательным при выборе строительной организации.



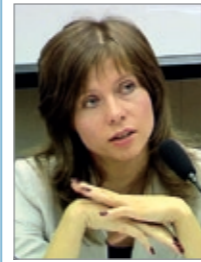
**О ЗЕЛеноЙ И ЭКОЛОГИЧНОЙ КРОВЛЕ**  
**Александр ГАЙДАЙ, коммерческий директор ДЕЛЬТА ДОРКЕН (Украина, Киев)**

В 2002 году ЕС ввел обязательную паспортизацию зданий — получение энергетического сертификата на все виды зданий, вводимых в эксплуатацию или реконструированных. В 2008 году министерство ЖКХ Украины уже получило данный сертификат, и программа работает на уровне городских властей в 6 городах Украины. В Европе зеленая кровля занимает одно из ведущих направлений, а в Украине даже сегодня становится все более популярной. Это неудивительно, ведь такая крыша — защита гидроизоляции от УФ-излучения и перепада температур; уменьшение затрат на подогрев и охлаждение верхних этажей здания, возможность создать уникальный ландшафт. Интерес к такому обустройству крыши у застройщиков есть. Например, в 2008 году наша компания обустроила 2000 м<sup>2</sup> зеленых кровель, в 2009 году имеем портфель заказов на 5000 м<sup>2</sup>, в 2010 году этот показатель составит около 10000 м<sup>2</sup>. Если брать мировые данные об экономической эффективности зеленых кровель, то он измеряется в миллионах кВт энергии и миллионах тонн нефте-ресурсов, сохраненных в течение года для будущих поколений.



**О ПОТРЕБИТЕЛЯХ И ИННОВАЦИЯХ В ЛАКО-КРАСОЧНОМ СЕКТОРЕ**  
**Инесса ОЛЕЙНИКОВА, директор ТМ SMILE (Украина, Днепрпетровск)**

Наш потребитель все еще слишком консервативен. Когда мы, например говорим, что самая стойкая эмаль содержит в качестве растворителя воду, нам не верят, боятся, что эта краска будет смываться или отпадать. Хотя водно-дисперсионные краски применялись в Германии с 70-х годов. прошлого столетия, где и по сей день сохранились фасады, окрашенные ими. Что неудивительно, ведь они обладают повышенной атмосферостойкостью, прекрасно пропускают газы и пары воды, но плохо пропускают воду, обладают повышенной стойкостью к мытью и мокрому истиранию, что позволяет легко удалять загрязнения с этих покрытий. Водно-дисперсионные краски весьма успешно применимы для окраски минеральных поверхностей как фасадных, так и интерьерных.



**ОБ ОТНОШЕНИИ ЗАСТРОЙЩИКА К ВЫБОРУ СТРОЙМАТЕРИАЛОВ**  
**Ольга ДУБОВАЯ, руководитель отдела маркетинга компании ФАКРО - Львов (Украина, Львов)**

С начала кризиса и по настоящее время отношение потребителя к выбору стройматериалов существенно изменилось. Если раньше будущий застройщик выбирал материал, исходя из соображений «модно, престижно, красиво», то теперь он в первую очередь делает акцент на практичности и экономичности. Также, несмотря на меньшую платежеспособность, люди стали больше задумываться об экологичности своего дома и выбирать материалы, которые максимально соответствуют этим требованиям. Есть и есть еще один важный момент, который очень волнует будущего застройщика — безопасность эксплуатации дома. В этом плане компания ФАКРО, например, внедрила производство серии мансардных окон Top-Сейф, защищенных от взлома. Операторам украинского строительного рынка, чтобы выжить в нынешних условиях нужно, в первую очередь оправдывать цену предлагаемой ими продукции, как высокую, так и не очень высокую. Хотелось бы подчеркнуть, что на сегодняшний день важный пункт в работе любой компании — честность и то, насколько готовы они предлагать нужную клиенту продукцию по разумной цене. К примеру, работая в сегменте потребителя среднего достатка, мы честно говорим нашим клиентам, что для нашей климатической зоны в мансардных окнах лучше и рациональней использовать однокамерный стеклопакет. Или предлагаем решения, в которых оптимально соотношение «цена-качество».



**О ПРЕИМУЩЕСТВАХ ПРИМЕНЕНИЯ КРУПНОБЛОЧНОЙ ПОРИЗОВАННОЙ КЕРАМИКИ**  
**Вадим ГРЕЧИН, технический специалист компании WIENERBERGER (Украина, Киев)**

При выборе стеновых материалов для строительства индивидуальных жилых домов обычно используют ряд критериев: экологическая безопасность, прочность, долговечность, энергосбережение, стоимость, технологичность. Если такие части ограждающей конструкции дома, как окна, двери и кровля, при необходимости, могут быть заменены, то стены дома замене не подлежат. Поэтому при строительстве частного дома выбор стеновых материалов является очень важным, и к нему нужно подходить очень ответственно. В различных регионах нашей страны могут использовать местные материалы. На западе в основном строят из древесины, на юге (черноморское побережье) — из известняка-ракушечника. Но наиболее распространенным на всей территории Украины в индивидуальном жилищном строительстве стеновым материалом является кирпич. При этом надо казать, что сегодня весьма актуален вопрос энергосбережения. Строить из кирпича, не утепляя стены, невозможно в наших широтах. Но расходы на утепление — дополнительные в статье расходов на стены дома. Изделие, сочетающее преимущества кирпича и высокие теплоизоляционные свойства — керамические поризованные блоки. Их применение позволяет вернуться к простой однослойной конструкции стены, удовлетворяющей требованиям энергосбережения при вполне разумной (привычной) толщине 38–50 см. Причем, применяя блоки для наружных стен из ассортимента, производимого нашей компанией, использовать дорогостоящий утеплитель не придется. Блоки имеют большую степень пустотности (50% и более), плотность изделий как минимум в 2 раза меньше, чем у кирпича. Таким образом, существенно уменьшается нагрузка на фундамент. А так как блоки имеют большие размеры, это ускоряет их кладку в 2,5 раза, в сравнении с кирпичной. Что, соответственно, позволяет экономить время на кладочных работах. Кроме того, при выполнении кладочных работ можно существенно сэкономить на растворе. Его необходимо в 3 раза меньше, чем в кирпичной кладке, ведь раствор заполняет только горизонтальные швы. Надо сказать, что в настоящее время поризованные блоки не только заменяют кирпич, но уже даже вытесняют его в практике строительства.

**ИНЖЕНЕРИЯ, ЖИЗНЕОБЕСПЕЧЕНИЕ ДОМА, КОМФОРТ**

**НЕАКТУАЛЬНО:**

- источники энергии — невозобновляемые.

**ПЕРСПЕКТИВНО:**

- источники энергии — возобновляемые (земля, вода, воздух);
- получение тепла — посредством тепловых насосов, а подогрев воды — геосистемы;
- система теплого пола;
- твердотопливные котлы;
- единое управление всеми инженерными службами дома (система «Умный дом»).

**ОБЩАЯ ТЕНДЕНЦИЯ:**

Растущие цены на энергоносители, перебои в поставке газа и электричества в загородные поселки вынуждают застройщика искать альтернативу. Растет интерес к системам, преобразовывающим энергию из ветра, воды, земли и солнца. Самым перспективным специалисты называют тепловой насос (или «холодильник наоборот»), который использует низкотемпературные источники тепла — воду, воздух, грунт. Далее по популярности — твердотопливный котел на дешевых и экологически чистых древесных отходах, который может и отапливать дом, и подогревать воду. А солнечное покрытие Украины позволяет эффективно использовать геосистемы для частичного обеспечения дома горячей водой.

**ИТОГ**

Строить будем «здесь и сейчас», потому что сегодня — наиболее радужные перспективы у каркасной технологии строительства, подразумевающей использование элементов и конструкций высокой степени готовности. Строить будем быстро, но из более привычных, и, вместе с тем, относительно новых энергоэффективных материалов — пустотелых керамических, пенобетонных и газобетонных блоков. Строить будем из максимально экологичных материалов. В новостройках и старых домах будем устанавливать нетрадиционные источники энергии, такие как тепловой насос и геокolleктор. Строить будем, ведь жизнь продолжается! 🏠



**О ПЕРСПЕКТИВАХ «УМНОГО ДОМА»**  
**Олег ШПИГОЦКИЙ,**  
директор компании  
**KARMA DIGITAL**  
(Украина, Киев)

Сегодня цена дома зависит уже не только от его площади и отделки, а также от уровня комфорта.

Сейчас важнейшими составляющими для каждого домовладельца является комфорт проживания. Чтобы в доме всегда было тепло, горячая вода, свет, а за всеми составляющими бытового комфорта следила не нанятая прислуга, а техника, которая работает в слаженном режиме, не дает сбоев и при этом не требует регулярных инвестиций в виде зарплаты. Собственно, это то, что мы называем системой «Умный дом».

А если быть более точным, «Умный дом» — это комплекс систем, который позволяет эффективно управлять теми инженерными системами, которые есть в вашем доме. А управлять этими системами вы сможете элементарно — с помощью пульта, который можно будет разместить в любой комнате. За этой технологией будущее.



**ОБ ИННОВАЦИЯХ В ИНЖЕНЕРИИ**  
**Оксана ПОПЛАВСКАЯ,** ведущий специалист по инновационному оборудованию ЮНКЕРС-БОШ (Украина, Киев)

Инновационные технологии заняли свою достойную нишу на рынке термотехники. В Украину входит все больше производителей, между которыми наблюдается здоровая конкуренция. Это делает товары более доступными и расширяет сегмент потребителей. Тепловые насосы и геосистемы из категории новинок постепенно переходят в разряд необходимых в каждом доме. И этот процесс ускоряется благодаря желаниям клиентов идти в ногу со временем, упрощать свою жизнь или просто сменить устаревшее оборудование на современное.

