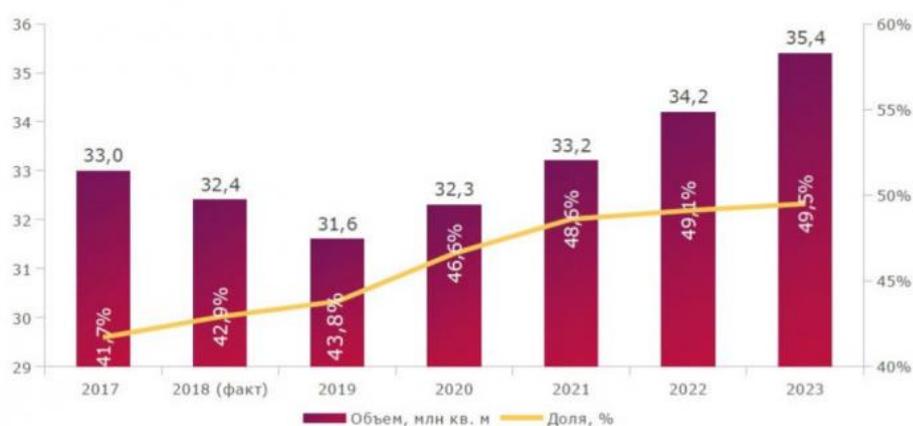


Андрей Баннов Почему загородные дома так плохо строят и как это вылечить

Половина всех строек в России — это частные малоэтажные дома. Примерно треть из них — каркасные. Кому, как ни им, спасти масштабные планы Минстроя по увеличению объемов строительства в РФ до 120 млн кв. м в год

Последнее десятилетие доля строительства каркасных домов в общем объеме малоэтажного строительства растет. Если взять в целом рынок строительства деревянных домов, внутри которого есть и срубы, и бревно, и клееный брус, то доля каркасников в этом сегменте с 2009 года увеличилась примерно с 40% до 65%. Это статистика «Технониколь». И данные других площадок подтверждают тренд. Так, например, по данным проекта «Малоэтажная страна», в сравнении 2006 годом доля спроса на каркасно-панельные дома с 2019-го увеличилась в структуре спроса как минимум с 21% до 27%. При этом качество строительства остается ужасающим.



Объем и доля малоэтажного домостроения в России в 2017-2023 гг. (Фото: «Технониколь» via Минстрой России)

Почему в малоэтажке так много непрофессиональных строителей

Проблема — в кажущейся доступности входа на рынок. Вот,

например, работает бригада, строит дома. Один построила, второй, третий. А потом бригадир задумался: а чем мы не кони? Мы же сами можем дома строить и не делиться выручкой с боссом. И отделяется от работодателя, забывая при этом, что управление, логистика, маркетинг, реклама, расчет проектов, смета и прочее — часть бизнеса, которую кто-то должен делать. Но они не закладывают все перечисленное в себестоимость дома. А без этого никак. Это необходимые расходы! Такая стихийная бригада рассыпается на первом же проекте, потому что по незнанию делает его в минус себе. В итоге мы получаем страшные цифры и дома, которые могли бы стоять сотню лет, а не выдерживают и десятка. По оценке руководителя проекта Open Village Владислава Копицы, не менее половины каркасников в России строятся с явными нарушениями технологии.

Все потому, что в России пока нет абсолютно никакого контроля за частным строительством. Вообще. Даже порядок регистрации построенного — уведомительный. Какое качество постройки мы хотим тогда получить? Не будет его, пока над фигурой строителя и подрядчика большой тенью не нависнет тень надзора, который либо примет его строительный шедевр, либо забракует. И речь даже не о безопасности тех, кто станет жить в этом доме (хотя и о ней тоже), а о пригодности постройки для целей ее дальнейшей продажи, передачи по наследству, страхования, оценки, формирования из нее предмета залога и прочее — всех тех действий, которые составляют сейчас колоссальную головную боль для любых ведомств и людей, оказывающихся связанными с загородной недвижимостью.

И мы не поможем этому просто запретами на строительство. Запретами, как известно, вообще мало что можно решить. Для понимания выхода из этого тупика придется аккумулировать усилия всех игроков малоэтажки, сверху донизу. Они и сами к этому стремятся — навести порядок на рынке. Так что это дело времени. Возможно, как один из сценариев, рынок может пойти по американскому пути — создать институт типа саморегулируемых организаций или частных инспекторов, которые дорожат своей репутацией и способны удерживать в рамках безопасности и нормального качества любые строения, от капитальных коттеджей до сараев и теплиц. Или это будет путь государственной сертификации технологий — пока неясно. Но задача уже давно требует своего решения.

Заводы — утопия

Честно говоря, я не верю в перспективы заводских и модульных технологий в каркасном домостроении. То есть сама по себе идея собирать силовой каркас или панели, правильно комплектовать это в цехах, в подконтрольной обстановке, — она прекрасна. Но, к сожалению, идея полностью убивается стоимостью логистики. У нас большая страна. И транспортировка комплекта каркаса дома способна съесть и 10%, и даже 20% его себестоимости. А ведь именно за эту маржинальность бьются в кровь большинство подрядчиков. Именно она становится точкой принятия решения для большинства клиентов. Следовательно, надо научиться собирать качественные дома на месте из материалов, максимально доступных в конкретной локации.



Объем и динамика жилищного строительства в России в 2009-2018 гг. (Фото: «Технониколь» via ФСГС РФ)

Дерево, по счастью, в России равно доступно всем на большей части территории страны. Отчасти поэтому большинство заводских каркасных заводов ушли с рынка, обанкротились. Крупному производству нужна постоянная, более-менее равномерная загрузка. Они ее не в состоянии обеспечить по вышеуказанным причинам. Это утопия.

Я люблю малоэтажку и являюсь абсолютным адептом этого рынка. Более того, не считаю, что выставление каких-то препон на вход в него для любых, даже самых непрофессиональных строительных бригад, окажет положительное влияние. Регуляторы, сертификаты и лицензирование — все это, на мой личный взгляд, не изменит общей ситуации. Потому что наша попытка изменить продавца не повлияет

на поведение покупателя. Их много, тех покупателей, кто не в состоянии приобрести лицензионный продукт. Их много настолько, что все наши убеждения окажутся слабыми перед его величеством ценником. Потому что сейчас нет конкуренции за качество. Сейчас в загородке идет только конкуренция ценой. И она нечестная, неправильная, отвратительно несправедливая, но изменить этого мы не можем.

Ну тогда, может, не мешать людям, а, наоборот, помочь? Они же не от ума большого покупают и продают низкокачественные дома. Покупают, потому что такие дешевле. А продают дешево, потому что не вполне осознают, как именно формируется качество. Может быть, им надо помочь строить? Не гнობить, не запрещать, а именно научить? Причем не только тому, как правильно складывать дом, но и пониманию бизнес-процессов, разделения ролей в компании.

Впрочем, понимание технологии тоже очень важно. Ведь никто же не знает ничего про технологии строительства каркасников, как это ни странно. Что и как нужно класть в пирог стены и как делать сочленения элементов, последовательность, правила. И уже тем более актуальна проблема контроля, технического надзора за строительством, которую никто сейчас не обеспечивает. А когда покупатель не понимает разницы между хорошим и плохим домом, он покупает тот, что дешевле.

Но я исхожу из идеи, что чем больше появится у нас на рынке любых хороших домов, тем лучше будет отрасли в целом. Вот для этого мы и создали свой проект и за пять лет обучили уже больше 500 бригад. При этом актив — те, кто реально строит, дает обратную связь — это не более двух десятков компаний. Они заряжены на загородном рынке сделать что-то хорошее и полезное. От контакта с ними идет постоянная зарядка и драйв.

Наше будущее

Каркас взрослеет, он становится более качественным, более теплым. Позволяет делать любую отделку снаружи и внутри. Да и вообще он такой, клиентоориентированный. У нас же растет поколение прагматиков, которые, глядя на мировой опыт, задумываются: черт побери, американцы продают нам суперские айфоны, а сами при этом живут в каркасных домах, которые стоят в разы дороже, чем каменные терема на Рублевке. К чему бы это? Или японцы, например. У них

ведь там ветра, цунами, и даже деревья толком нет как строительного материала, почему они-то в каркасниках живут? Дураки, что ли? Ан нет!

А сейчас у нас очень удачная ситуация. Жилье в городских высотках при любых обстоятельствах остается более дорогим, чем частный дом. Без учета стоимости земли, разумеется. То есть трешка в Марьино площадью метров 70–80 по цене будет равна полноценному дому метров на 150–170 в качестве постоянного места жительства в районе 30–40 км от МКАД. И там и там цена будет порядка 10 млн руб. в «полном фарше», со всеми коммуникациями и удобствами. Вот многие и начинают все чаще выбирать второе — дом. Тем более, если уже есть дети и им есть где в локации дома получить образование и общение со сверстниками.

Что мешает

Факторов, которые тормозят развитие малоэтажного строительства, собственно, три. Первый — недоступность ипотеки и дешевых кредитов на загородку. Возможно, проблему кредитования можно было бы решить легко, если приравнять предметы залога при ипотеке. Сейчас ведь льготная ипотека под 8–10% возможна только при покупке городской новостройки. Это явное лобби урбан-девелоперов. А дай ты людям возможность получать кредит на строительство дома под залог имеющегося жилья под те же проценты, а не под 15–16%, как сейчас, — картина сильно изменится.

О втором факторе — возможности некой стандартизации строящихся домов для целей кредитования и залога в первую очередь — я уже упоминал. И это техническая проблема, ее рынок должен разрешить сам, возможно, даже без деятельного вмешательства сверху.

Третий тормоз для загородки — неразвитость инфраструктуры на территориях, подходящих для малоэтажного строительства: дорог, социалки, и главное — мест приложения труда. И именно здесь требуются внимание и активные действия властей. В этом плане недавняя новость о внесении на рассмотрение правительства программы по развитию ИЖС очень актуальна. Аналитики предрекают отрасли существенный рост в ближайшие пять лет. По опросам ВЦИОМ, проведенным для «Дом.РФ», в ближайшие пять лет свой спрос на индивидуальные дома хотели бы удовлетворить более 3 млн

россиян. При минимальной площади дома в 50 кв. м мы получаем не менее 450 млн кв. м жилья как ориентир для объемов возможного строительства малоэтажки.

Так что задача Минстрою: стройте дороги, раскидывайте шире сети электрики и газа, развивайте некрупные города, выносите точки приложения труда за пределы миллионников, поддерживайте переезд специалистов в сельскую местность, повышайте доступность кредитов на загородные дома — поддержите отрасль в том, с чем она сама справиться неспособна.