7 → из гипсокартонных листов), которое, по сути, скроет дерево. Фактически в среднеэтажных многоквартирных домах этот материал разрешают использовать только в качестве декоративного элемента,— рассуждает господин Манов.— И, конечно, главное, что достается нам „в наследство“ и с чем необходимо будет работать,— стереотипы. До сих пор существует мнение, что из дерева возводят только временное или низкоэтажное жилье. Хотя мировая практика показывает, что из этого материала получаются экологичные, комфортные и долговечные многоквартирные и общественные здания, включая даже штаб-квартиры компаний с мировой известностью. При использовании гибридных технологий строительства такие объекты могут простоять сто лет и более».



ЕВГЕНИЙ ПАВЛЕНКО

РАЗВИТИЕ ДЕРЕВЯННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МОЖЕТ БЫТЬ ИНТЕРЕСНО ЕЩЕ И ПОТОМУ, ЧТО СЕЙЧАС ЛЕСОПРОМЫШЛЕННИКИ СЕВЕРО-ЗАПАДА СТРАНЫ ИСПЫТЫВАЮТ БОЛЬШИЕ ТРУДНОСТИ: ОБЪЕМЫ ПРОИЗВОДСТВА ЛЕСОПИЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ В ТЕКУЩЕМ ГОДУ БУДЕТ ВДВОЕ МЕНЬШЕ ПРОТИВ 2021 ГОДА

НИШЕВЫЙ ШАГ Екатерина Фролова, директор по продукту компании Plus Development, говорит: «Решение разрешить многоквартирные деревянные дома секционного типа высотой до пяти этажей (до 15 м) я оцениваю как важный, но пока нишевый шаг».

На Северо-Западе, впрочем, такое строительство может быть интересно, считает она. Здесь много леса, влажный и холодный климат. «Современные CLT-панели с хорошей защитой отлично справляются с морозами, ветрами и высокой влажностью, они могут служит более 50 лет. Можно строить в пригородах Петербурга, в небольших городах или коттеджных поселках как альтернативу старым панелькам»,— думает она.

Эксперт полагает, что в московских широтах такое домостроение уже менее интересно. «Климат мягче, но плотная застройка, более высокая цена земли и жесткие регуляторные требования делают такие дома скорее экспериментом для комфорт-класса в пригородах или малоэтажных кластерах. В самой Москве — почти нереально из-за плотности и нормативов. Подобное больше подойдет для Подмосковья»,— добавляет она.

К плюсам такой технологии она относит скорость постройки. «Сборка в три-четыре раза быстрее монолита (условно, два этажа в неделю, а не в месяц). Коробка готова за несколько месяцев. Еще дерево дает меньшую нагрузку на фундамент: можно сэкономить до 20% на основании здания. Кроме того, дерево лучше держит тепло: будут ниже затраты на отопление и кондиционирование. Да и в целом — экологичнее. И, конечно, с деревянными перегородками проще делать ремонт и перепланировку»,— указывает госпожа Фролова.

Впрочем, дерево также означает и вполне понятные минусы, соглашается она. «Пожарная безопасность под вопросом — несмотря на новый СП с пропитками и защитой. Опасения будут и у покупателей, и у страховщиков»,— поддерживает она тему стереотипов, поднятую коллегой из архитектурной мастерской.

«Также придется обеспечивать приемлемую звукоизоляцию: расходы на нее могут частично нивелировать экономию. Конечно, важно следить за естественными процессами вроде появления плесени, которые быстрее проходят во влажном климате. Наверное, все эти минусы можно просто отнести к задачам, которые предстоит решить. А вот как поменять психологию покупателя? Как продавать деревянные многоквартирники? Как объяснить, что это безопасно, комфортно, хорошо? У маркетологов и продуктологов будет много работы»,— рассуждает госпожа Фролова.

Что касается себестоимости, то при текущем уровне развития технологий деревянное строительство дороже бетона на 10–20%. «Панели для МЖК стоят недешево. Если будет массовое строительство, то за счет эффекта масштаба дерево выиграет, быть может, 5–15%. Сыграют роль экономия на фундаменте и скорость возведения»,— приводит данные госпожа Фролова.

Возможно, предполагает она, деревянное строительство станет привлекательнее по себестоимости по мере появления большего количества производств, но пока их немного: речь идет максимум о паре сотен кубометров панелей в год. «А создавать такие заводы „с нуля“ сегодня могут только крупные холдинги ЛПК. Без господдержки и масштаба бума деревянных МЖК в России не будет»,— заключает госпожа Фролова.

Максим Жабин, директор по развитию ГК «Едино», подсчитал, что для нового CLT-производства нужны инвестиции от 800 млн до 3 млрд рублей в зависимости от мощности. «Первые проекты могут появится в Ленобласти, где малоэтажный формат экономически оправдан. В целом это нишевая, но перспективная история для девелоперов, работающих в пригородных форматах»,— полагает эксперт.

Ольга Иванова, генеральный директор BN Group, более оптимистична и уверяет, что для Санкт-Петербурга и Ленинградской области среднеэтажное строительство из CLT-панелей имеет колоссальный потенциал. «Главное условие реализации этого потенциала в метрах — изменение градостроительной политики. Если мы отойдем от точечной застройки за городом и перейдем к созданию комплексных городских экокварталов и кластеров среднеэтажной застройки, счет потенциального ввода пойдет на сотни тысяч квадратных метров ежегодно»,— думает она.

К преимуществам, как и ее коллеги, она относит скорость и вес. Деревянные конструкции примерно в три раза легче железобетонных. Это радикально снижает нагрузку на фундамент и упрощает логистику (требуется меньше тяжелой техники), что критически важно при уплотнительной застройке в городской черте. «Скорость возведения беспрецедентна: монтаж типового объекта в 100 кв. м занимает всего четыре-пять дней. Кроме того, это сверхэнергоэффективное жилье. По нашим оценкам, расход на отопление в таком доме составляет около 50 кВт на квадратный метр в год против 50–300 кВт в классических бетонных домах. В панелях еще на заводе интегрируются пазы под проводку, а поверхность не требует глубокой черновой отделки (экономия времени на финише до 30%)»,— приводит данные госпожа Иванова.

По ее словам, здания из CLT также обладают высокой сейсмоустойчивостью (до 9 баллов). К минусам развития технологии, как и ее коллеги, она относит стереотипы: «Основной барьер — ментальный. Больше всего люди боятся пожаров».

При этом госпожа Иванова замечает, что на рынке существует устойчивый миф, что деревянное домостроение должно быть априори дешевле традиционного кирпично-монолитного. «В действительности CLT — это высокотехнологичный продукт со стопроцентной заводской готовностью. Поэтому на текущем этапе прямая себестоимость квадратного метра сопоставима с традиционными технологиями. Однако общая финансовая модель выигрывает за счет экономики всего цикла проекта: сроки строительно-монтажных работ сокращаются до 40%, фундаментные работы обходятся дешевле из-за легкости конструкций, существенно оптимизируются расходы на логистику»,— говорит она.

Северо-Западный макрорегион уже обеспечен необходимой производственной базой, обращает внимание эксперт. Крупнейшее деревообрабатывающее производство в европейской части России — АО «Сокольский ДОК» — расположено в смежной Вологодской области. Это предприятие первым в стране освоило технологию еще в конце 1980-х, а с 2021 года запустило масштабное производство CLT-панелей. Сегодня мощности завода позволяют перерабатывать 550 тыс. куб. м древесины и выпускать 50 тыс. куб. м готовых CLT-панелей в год.

НОВАЯ ПОВЕСТКА Впрочем, среди экспертов есть и скептики. Марина Шкурко, управляющий партнер Puzzle Realty, считает, что разрешение на строительство деревянных многоквартирных домов высотой до пяти этажей скорее выглядит как попытка запустить новую повестку, чем как экономически выверенное решение. «Для Северо-Запада этот формат в целом вызывает вопросы: регион отличается влажным климатом, а покупатель здесь достаточно консервативен в выборе материалов, особенно когда речь идет о жилье для постоянного проживания»,— полна скептицизма госпожа Шкурко.

Она признает, что у технологии есть свои преимущества — это более высокая скорость возведения и экологичность. Однако на практике они нивелируются рядом существенных ограничений. «Во-первых, сохраняется устойчивый психологический барьер, связанный с пожарной безопасностью. Во-вторых, в условиях Северо-Запада возрастает риск деградации материала из-за влажности, а это означает дополнительные расходы на обслуживание и эксплуатацию. С точки зрения экономики деревянное многоэтажное домостроение сегодня нельзя назвать конкурентоспособным. По текущим оценкам, оно обходится на 20–50% дороже, чем монолитно-кирпичное строительство. Основные причины — дефицит CLT-панелей и высокая стоимость древесины, что автоматически выводит такие проекты из массового сегмента»,— рассуждает госпожа Шкурко.

По ее мнению, если говорить о потенциале, то даже в масштабах страны речь, скорее всего, будет идти о доле не более 1,5–2% от общего ввода жилья, причем основное развитие возможно в других регионах. «В Санкт-Петербурге и Ленинградской области с их сформировавшимся рынком бетонного домостроения перспективы выглядят крайне ограниченными»,— категорична эксперт.

Павел Якимчук, руководитель департамента управления строительными проектами Commonwealth Partnership, говорит, что в мировой практике уже достаточно примеров возведения многоэтажных деревянных зданий, как жилья, так и офисов. «Например, T3 Collingwood, 15-этажное офисное здание, расположенное в пригороде Мельбурна и считающееся одним из самых высоких строений из этого материала в мире. А одним из самых высотных жилых многоэтажек можно назвать 14-этажный проект Treet Bergen в Норвегии высотой 49 м. Исходя из логики строительства других стран, особенно ближайших соседей из Скандинавии, можно предположить, что для всего Северо-Западного федерального округа многоэтажное деревянное строительство может стать перспективным направлением развития девелопмента, особенно учитывая объем леса в регионе»,— уверен эксперт.

ЗАГРУЗИТЬ ЛЕСПРОМ Управляющий партнер агентства «ВМТ Консалт» Екатерина Косарева к проблемам, с которыми может столкнуться такой тип домостроения, относит также недостаток квалифицированных кадров с опытом возведения таких домов, хотя, полагает она, тут возможна переквалификация компаний из сектора ИЖС в строительство МКД.

Развитие деревянного строительства, помимо прочего, по ее мнению, может быть интересно еще и потому, что сейчас лесопромышленники Северо-Запада страны испытывают большие трудности. «По словам участников рынка, объемы заготовок древесины и производства лесопильной продукции в текущем году будет вдвое меньше против 2021 года. Ожидается массовое закрытие предприятий. По данным Росстата, в 2025 году объем лесозаготовок упал на 9,2% по сравнению с годом ранее. Главная причина — отсутствие спроса. Ранее проблема решалась благодаря экспорту в европейские страны, но из-за санкций это невозможно. Разрешение на строительство многоквартирных домов может стать той самой нужно мерой поддержки и резко подстегнуть спрос на продукцию местных поставщиков. Стоимость локальной продукции будет относительно невысокой из-за небольшого транспортного плеча»,— объясняет она.

Сергей Софронов, коммерческий директор ГК «ПСК», мыслит в той же канве: «Скорее всего, причина появления такого разрешения — в необходимости иметь нормативную базу для расширения рынка сбыта стройматериалов из дерева. Причем под уже имеющиеся мощности деревообработки».

Однако ему слабо верится, что технология найдет массовое применение в строительстве малоэтажных многоквартирных домов. «Можно предположить, что для социального жилья, для обеспечения жилой площадью сотрудников предприятий и их семей, для рекреационных объектов (отелей, санаториев и т. д.), для загородных проектов апартаментов и тому подобных задач деревянное многоэтажное строительство может оказаться вполне приемлемым»,— полагает эксперт. ■