

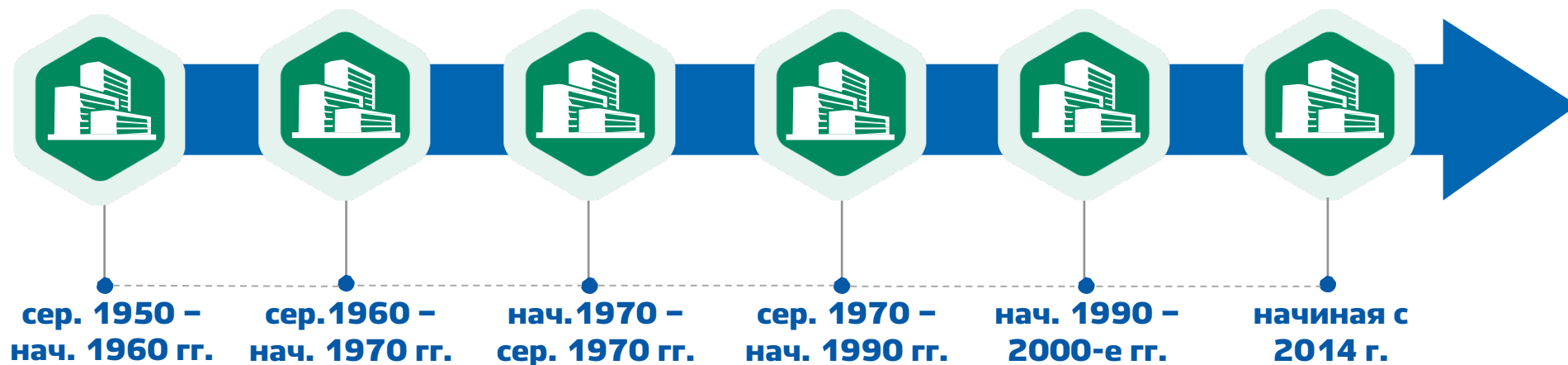
РИЕЛТОР ГОДА



БЕСТ
НОВОСТРОЙ

ИННОВАЦИИ В ПАНЕЛЬНОМ ЖИЛОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

ИСТОРИЯ ПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ



**сер. 1950 –
нач. 1960 гг.**

С освоением промышленностью новых технологий наметился переход к строительству крупнопанельных зданий (серии к-7, 1-510, 1-511, 1-515 и другие).

Цель: решить проблему расселения бараков и коммуналки. Основной акцент на скорость возведения и максимальное количество квартир на этаже в ущерб комфортности проживания. В рамках борьбы с архитектурными излишествами сталинского периода, дома старались сделать как можно более простыми и дешевыми.

**сер. 1960 –
нач. 1970 гг.**

Повсеместное внедрение технологии массового панельного строительства и поиск путей улучшения разработанных проектов. На данном этапе появляются дома повышенной этажности (9, 12, 14, 16 этажей) с более просторными и комфортными квартирами, например, серии панельных, каркасно-панельных и кирпичных домов, такие как 1-515/9м, 1605АМ, II-49, II-209А и др.

**нач. 1970 –
сер. 1970 гг.**

Систематизация процесса проектирования и производства панельных домов путем разработки и внедрения «Единого московского каталога индустриальных унифицированных изделий». В тот период на домостроительных комбинатах производились отдельные элементы и узлы для монтажа домов и на основе этих наборов проектировались новые здания. Разработка и внедрение типовых серий домов высотой от 12 до 25 этажей – П-44, II-68, П-3, П-42, П-22, 1МГ-601, и др.

**сер. 1970 –
нач. 1990 гг.**

Разработка и появление новых крупнопанельных домов серий П-46, П-47, П-55, II-700А, а также других, в том числе панельно-блочных (II-522А) и крупноблочных (II-491А).

**нач. 1990 –
2000-е гг.**

Были модернизированы или разработаны новые серии панельных домов, например П-44Т, П-44М, ПЗМ, П46М, ПД4, П55М, и др.

**начиная с
2014 г.**

Разработка комплексной программы модернизации индустриального домостроения. Также определены новые критерии-требования серий жилых домов повторного применения, в соответствии с которыми домостроительные комбинаты (ДСК) должны разрабатывать архконцепции новых серий.

САМЫЕ РАСПРОСТРАНЕННЫЕ НА ТЕРРИТОРИИ МОСКВЫ СЕРИИ ЖИЛЫХ ДОМОВ ПОВТОРНОГО ПРИМЕНЕНИЯ:

- П44Т и модификации, Д25Н1 (ОАО ДСК-1)
- КОПЭ и модификации, ПЗМ, ПЗМК «Флагман» (ОАО ДСК-2, 3)
- И155, И155МК, И155Н, ИП-46С, С-222 (ЗАО СУ-155)
- ГМС-3, ГМС- 2001, П46М, П55М (Главстрой)
- П111М (ОАО «198 КЖИ»-ГВСУ Центр)

РАСПРОСТРАНЕННЫЕ ТИПЫ И СЕРИИ ПАНЕЛЬНЫХ ДОМОВ



П44 Т



Д25Н1



КОПЭ



ИП 46С



П 46М



**ПЗМК
ФЛАГМАН**



И155



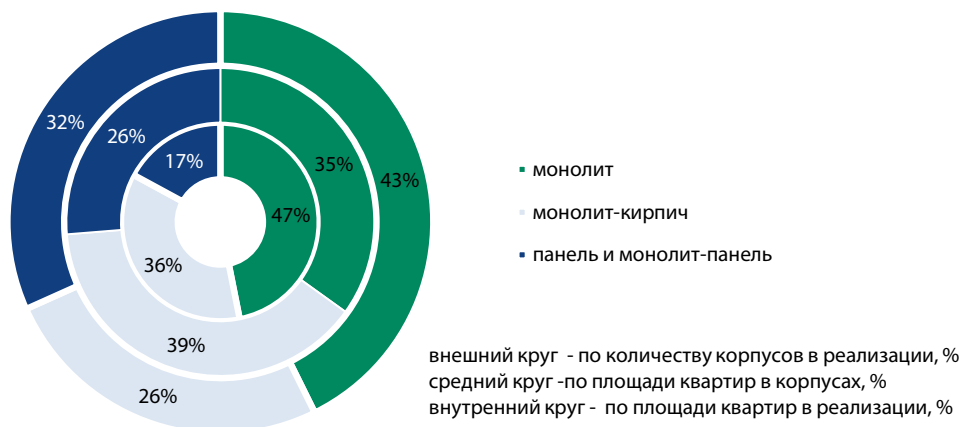
П111М

ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ПАНЕЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК

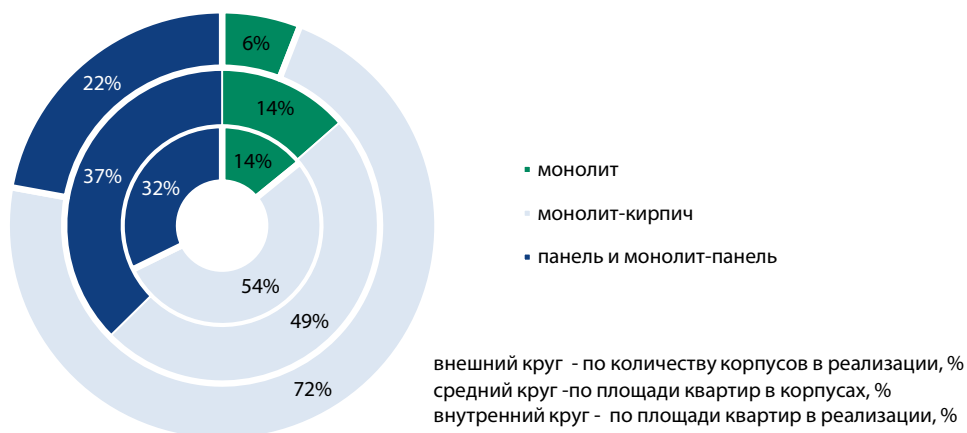


Панельное домостроение на рынке жилой недвижимости г. Москвы и Новой Москвы представлено исключительно в эконо и комфорт-классе.

Структура предложения в новостройках эконо и комфорт-класса г. Москвы в старых границах по корпусам, %



Структура предложения в новостройках эконо и комфорт-класса в Новой Москве по корпусам, %



Панельное домостроение многие десятилетия занимало лидирующие позиции на рынке массового жилья не только в Москве, но и в других городах РФ. В последние годы популярность панельных новостроек несколько снизилась, очевидной предпосылкой тому является устаревание технологий и несоответствие современным реалиям рынка.

В настоящее время действующая программа модернизации панельного домостроения сподвигла застройщиков совместно с архитектурными бюро к разработке современных и качественно иных серий домов, которые несомненно будут востребованы у потенциальных покупателей. Важно отметить, что даже в условиях кризиса на рынке наблюдается оживление застройщиков, которые активно выводят новые объемы в том числе и по технологии панельного домостроения. Кроме того, уже сейчас на рынке успешно реализуется ряд пилотных проектов нового модернизированного формата домов.

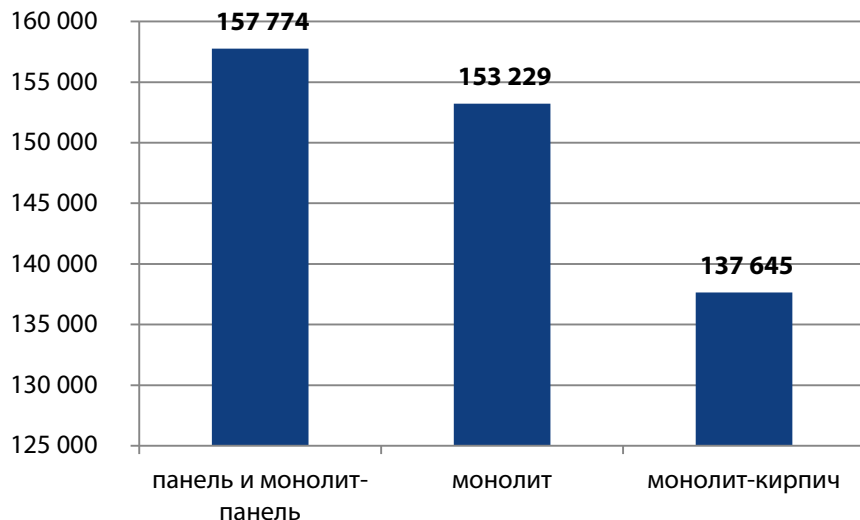
Диапазон площадей квартир в панельных домах эконо и комфорт-класса, кв. м

Тип квартиры	Минимальная площадь, кв. м	Максимальная площадь, кв. м
студии	22	34
1-комнатные	31	48
2-комнатные	45	70
3-комнатные	73	94

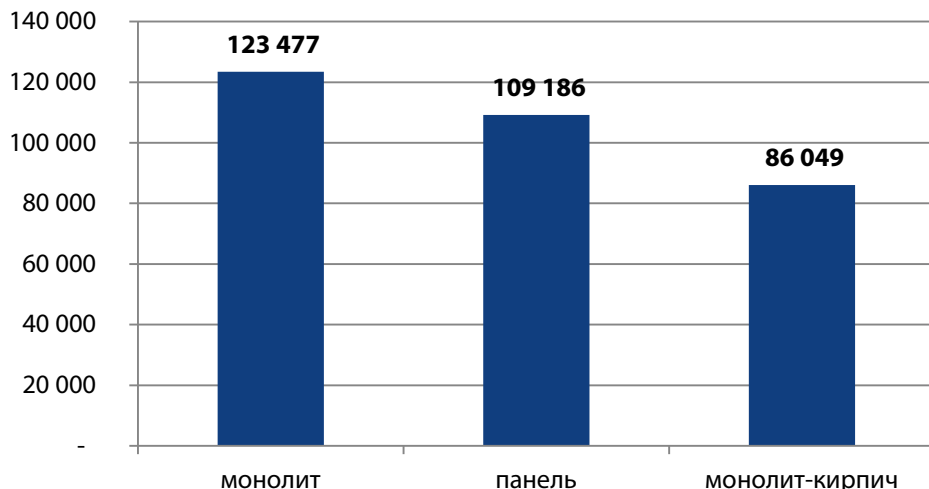
ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ПАНЕЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК



Средняя стоимость квадратного метра квартир в новостройках эконо и комфорт-класса Москвы в старых границах, руб./кв. м



Средняя стоимость квадратного метра квартир в новостройках эконо и комфорт-класса Новой Москвы, руб./кв. м



Средняя стоимость квадратного метра квартир в новостройках эконо и комфорт-класса по итогам III квартала 2015 г. в границах старой Москвы составила 147 000 руб., в Новой Москве – 98 075 руб.

Наиболее высокая удельная стоимость квартир в проектах панельного строительства зафиксирована в построенных и введенных в эксплуатацию домах, кроме того, в таких объектах, как правило, в экспозиции находится остаточный объем квартир по наиболее высоким ценам. Стоит отметить, что на долю квартир в построенных объектах приходится менее 1% предложения в панельных домах.

С другой стороны, на цены в зависимости от конструктива здания существенным образом влияет структура экспозиции на рынке, отличающаяся как по площади и типологии квартир, так и по уровню строительной готовности, а также характеристик местоположения проекта, в составе которого реализуются лоты.

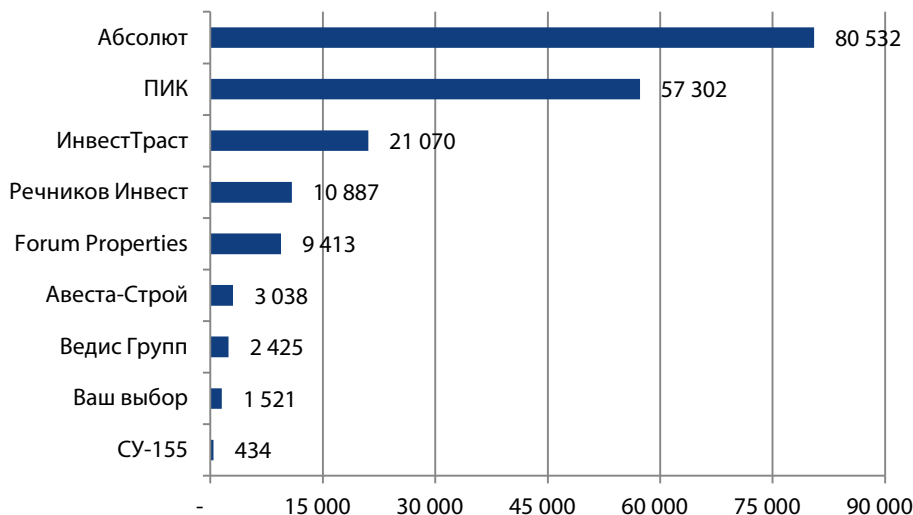
Среди ключевых ценообразующих факторов современных проектов панельного домостроения можно отметить:

- Комплексность и концептуальность проекта
- Фактор местоположения. Качественно новые проекты появляются в локациях с низкой конкуренцией, что позволяет застройщикам даже в кризисных условиях не демпинговать, а реализовывать объемы по рыночным ценам
- Высокая скорость строительства
- Вариативность планировочных решений квартир в общей тенденции к сокращению средней площади и, соответственно, увеличению удельного показателя стоимости

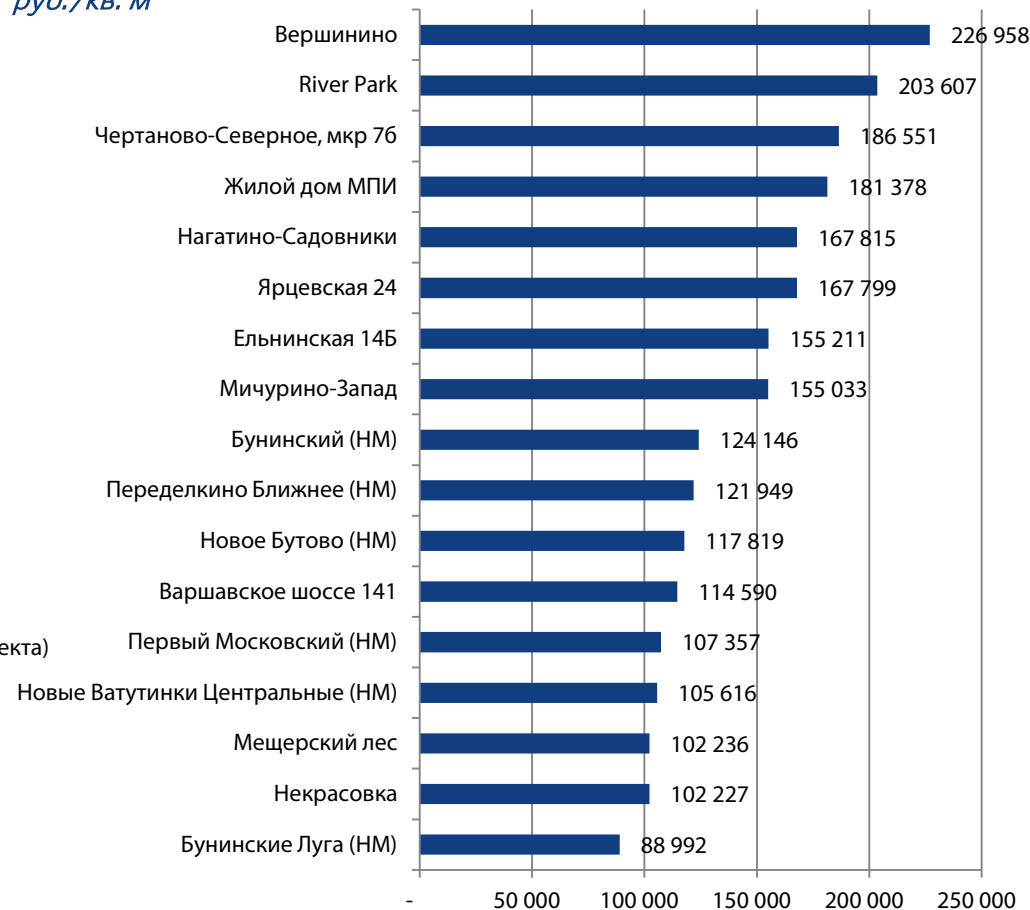
ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ РЫНКА ПАНЕЛЬНЫХ НОВОСТРОЕК



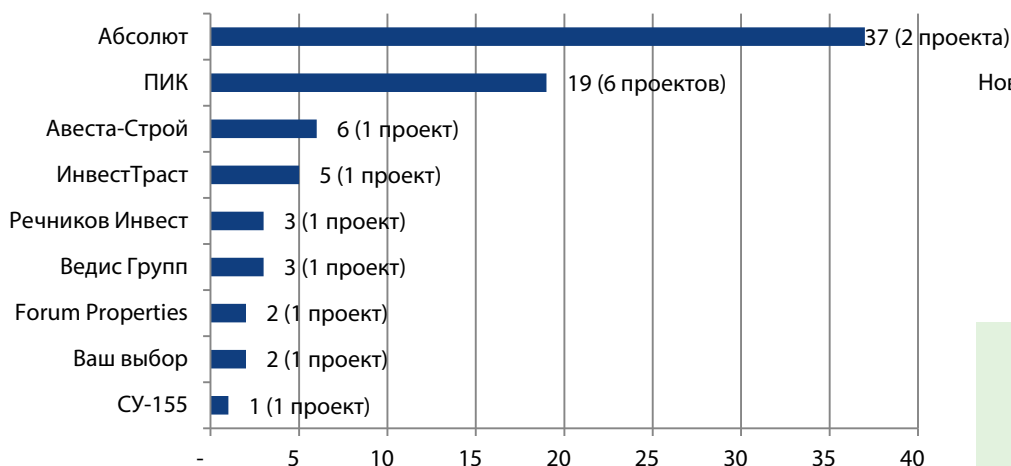
Рейтинг девелоперов по объему квартир в панельных домах в экспозиции на рынке Москвы и Новой Москвы, кв. м



Рейтинг проектов панельного строительства (эконом и комфорт-класс) по средневзвешенной стоимости квадратного метра в Москве и Новой Москве, руб./кв. м



Рейтинг девелоперов по количеству панельных корпусов (проектов) в экспозиции на рынке Москвы и Новой Москвы, шт.



ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИК» С НАЧАЛА 2015 Г. ВЫВЕЛА НА РЫНОК 12 КОРПУСОВ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ 5 НОВЫХ ПРОЕКТОВ МОДЕРНИЗИРОВАННЫХ СЕРИЙ ПАНЕЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В МОСКВЕ И НОВОЙ МОСКВЕ

МОДЕРНИЗАЦИЯ ПАНЕЛЬНОГО ДОМОСТРОЕНИЯ



Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) разработал критерии-требования для серий жилых домов повторного применения, согласно которым домостроительные комбинаты (ДСК) к 2016 году должны будут модернизировать свое производство.

1. ВАРЬИРОВАНИЕ ЭТАЖНОСТИ ЗДАНИЯ:

- ✓ возможность организации переменной этажности секций;
- ✓ технологическая возможность возведения секций от 6 до 17 этажей;
- ✓ увеличение высоты типового этажа до 3 м

2. ГИБКИЕ ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ:

- ✓ обеспечить возможность организации свободной планировки внутри квартиры;
- ✓ обеспечить возможность организации нескольких вариантов типовых этажей в рамках одной секции;
- ✓ разработать варианты планировок угловых секций

3. РАЗНООБРАЗИЕ ФАСАДНЫХ РЕШЕНИЙ

- ✓ обеспечить фасады архитектурной выразительностью и разнообразить пластику фасадов (в том числе угловых и торцевых секций);
- ✓ предусмотреть места для размещения кондиционеров в плоскости фасадов, сохранив архитектурную выразительность фасадов;
- ✓ разработать варианты отделки фасадов (в рамках одной секции в том числе)

4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ГРАМОТНОСТЬ ПЛАНИРОВКИ КВАРТАЛА (СМЕЩЕНИЕ СЕКЦИЙ):

- ✓ обеспечить возможность размещения секций со смещением друг относительно друга и вариативность блокировки секций

5. ОТКРЫТЫЕ БЛАГОУСТРОЕННЫЕ ОБЩЕСТВЕННЫЕ ПРОСТРАНСТВА 1-ГО ЭТАЖА (ТОРГОВЛЯ, ОБСЛУЖИВАНИЕ) С НЕПОСРЕДСТВЕННЫМ ВХОДОМ С УЛИЦЫ НА ПЕРВЫЙ ЭТАЖ:

- ✓ обеспечить возможность свободной планировки на первых этажах зданий с целью размещения объектов социальной инфраструктуры;
- ✓ обеспечить первые этажи зданий объектами социальной инфраструктуры;
- ✓ обеспечить вход в жилую часть здания со двора и с улицы, в общественную часть – только с улицы;
- ✓ фасадные решения первых этажей секции должны предусматривать больший процент использования светопрозрачных конструкций, чем остальные этажи.

ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ:

- ❖ КВАРТАЛЬНОСТЬ, РАЗМЕЩЕНИЕ НА УЧАСТКАХ ЛЮБОЙ КОНФИГУРАЦИИ
- ❖ РАЗНООБРАЗИЕ ФАСАДОВ
- ❖ ВАРИАТИВНОСТЬ ВЫСОТНОСТИ
- ❖ СВОБОДНАЯ ПЛАНИРОВКА КВАРТИР



СТАРЫЙ ПОДХОД

- ✓ Быстрые сроки возведения здания. Дом возводится по технологии конструктора, когда на стройплощадку поставляются уже готовые элементы конструктивных систем здания.
- ✓ Более низкая себестоимость строительства в сравнении с другими технологиями строительства (монолит, кирпич и др.) за счет экономии издержек от налаженного серийного производства и высокой скорости возведения.
- ✓ Стандартные планировки квартир, однообразие и низкая вариативность фасадных решений. Типовой проект.
- ✓ Основная сложность при строительстве «панели» - обеспечение в доме качественной звуко- и теплоизоляции, изоляция межпанельных швов и соединений.

*ТИПОВОЙ/СЕРИЙНЫЙ ПОДХОД;
УСТАРЕВШИЕ ТЕХНОЛОГИИ;
КАЧЕСТВЕННЫЕ ПАРАМЕТРЫ НЕ
ОТВЕЧАЮТ СОВРЕМЕННЫМ
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИМ ПРЕДПОЧТЕНИЯМ*

СОВРЕМЕННЫЙ ПОДХОД

- ✓ Несмотря на относительно высокую стоимость внедряемых инновационных технологий экономия издержек достигается за счет промышленных масштабов производства, экономии трудозатрат за счет автоматизированного производства и высокой скорости производства элементов и строительства здания.
- ✓ Разнообразие вариантов облицовки фасадов с применением декоративных вставок (клинкерная плитка, текстурированный бетон, окрашенный бетон).
- ✓ Расширенная планировочная линейка квартир, появление новых типологий (студии, многокомнатные квартиры) и разнообразных функциональных планировок.
- ✓ Качество заводских конструкций позволяет сэкономить на внутренней отделке помещений за счет более ровных поверхностей.
- ✓ Совершенствование технологии панельного строительства позволило устранить недостатки шумоизоляции и улучшить теплоизоляционные свойства.

*ВАРИАТИВНОСТЬ ПЛАНИРОВОЧНЫХ И
КОНСТРУКТИВНЫХ РЕШЕНИЙ;
УСОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ТЕХНОЛОГИИ И
АВТОМАТИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА;
ВЫСОКОЕ КАЧЕСТВО И ВОСТРЕБОВАННОСТЬ ПРОДУКТА*

ПРОЕКТЫ МОДЕРНИЗИРОВАННЫХ СЕРИЙ ДОМОВ



Серии типовых домов, одобренных Архсоветом Москвы в 2014 году



Полноблочная панельно-каркасная серия жилых домов РБТА

Заказчик: ЗАО «Патриот — Инжиниринг» (ГК «Интеко»)
Проектная организация «БРТ РУС»

- гибкая квартирография
- разнообразие фасадных решений
- универсальные типы жилых секций
- современные заводские и строительные технологии, позволяющие осуществить практически любое архитектурное решение



Серия жилых домов ТА-7 14-001

Заказчик: «Главмосстрой»
Проектная организация «ТЕРРА АУРИ»

- проект периметральной застройки
- использование архитектурного бетона и различных видов плитки в отделке фасадов
- сбивый ритм окон, меняющийся рисунок стен
- витражное остекление первых этажей
- вариативность панировочных решений

ПРОЕКТЫ МОДЕРНИЗИРОВАННЫХ СЕРИЙ ДОМОВ



Серия жилых домов «РИК» и «НАД»

Заказчик: ОАО «ДСК № 1»

Проектное бюро Рикардо Бофилла (Испания)

- комбинации различных вариантов отделки фасадов и блокировки секций с возможностью их смещения и добавления навесных балконов
- 120 расцветок фасада
- для здания характерны прямые формы и простота монтажа

Пилотный проект многосекционного жилого дома (р-н Некрасовка, кв. 11, корп. 14) уже в стадии строительства



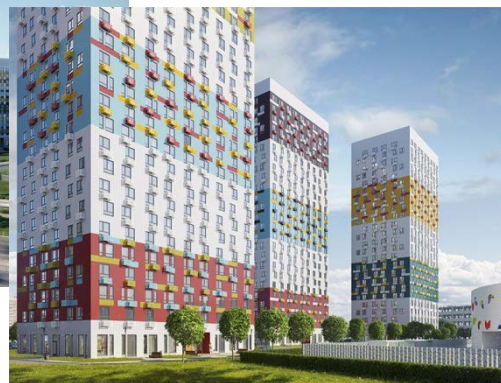
Полносборная панельно-каркасная серия

Заказчик: ДСК «Град»

Проектная организация ГК «Мортон»

- реализованы принципы «правильных» первых этажей: двусторонняя вестибюльная группа, возможность вывода мусоропровода на внешний или дворовой фасад, свободная планировка и переменная высота нежилых помещений 120 расцветок фасада

ПРОЕКТЫ МОДЕРНИЗИРОВАННЫХ СЕРИЙ ДОМОВ



Полнобортная панельно-каркасная серия жилых домов (доработанная серия П-ЗМ)

Заказчик: «ПИК-Индустрия»»

Проектное бюро «Vutmoscow»

- переменная этажность, обособленные двory, сквозные проходы
- квартальная застройка с возможностью встраиваться в любые конфигурации участков

Пилотный проект многосекционного жилого дома – Варшавское ш., 141 в стадии строительства

Полнобортная панельно-каркасная серия жилых домов «ДОМОС»

Заказчик: ГК «Мортон»

Проектная организация ХК «ГВСУ-Центр»

- обеспечена возможность вариативности планировки и набора квартир на типовых этажах
- автоматизированное и роботизированное производство
- облицовка фасада клинкерной плиткой немецкого производства (многообразие цветов и рисунков)

Пилотный проект – жилые дома в Митино в партнерстве с Capital Group



**ПАРТНЕРЫ – ТОЛЬКО ТЕ, КТО,
ДЕРЖАСТЬ ЗА ОДИН КАНАТ,
ОБЩИМИ УСИЛИЯМИ
ВЗБИРАЮТСЯ НА ГОРНУЮ
ВЕРШИНУ И В ЭТОМ ОБРЕТАЮТ
СВОЮ БЛИЗОСТЬ**

Антуан де Сент-Экзюпери

 **БЕСТ-Новострой**

(495) 995-15-25
www.best-novostroy.ru

м. «Арбатская», м. «Кропоткинская»
Филипповский переулок д.8, стр.1