ИННОВАЦИИ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ ГЛАЗАМИ ДЕВЕЛОПЕРОВ

Переход от инновационной настороженности к инновационной открытости – отличительная черта постиндустриальной эпохи. В строительной индустрии основным потребителем новых технологий являются девелоперы. Именно они решают, что выбирать из предлагаемого рынком, именно они определяют, каким будет город будущего.

Наш опрос российских девелоперов показал: большинство не спешит внедрять новые технологии, ожидая весомых подтверждений их экономической эффективности. Хотя ряд компаний, в силу статуса реализуемых ими проектов, понимают, что без использования инноваций не обойтись.

Валентина Становова, первый вице-президент Capital Group

Успех МФК «Город Столиц» мы объясняем, прежде всего, взвешенным и продуманным отношением к технологиям. Мы были первым девелопером, который приобрел площадку в Москве-Сити, – высокий потенциал данного участка был для нас очевиден. Что касается концепции, мы ориентировались на классические американские небоскребы с их уникальной архитектурой, инфраструктурным наполнением и, конечно, качеством. В процессе работы мы отслеживаем самые интересные девелоперские проекты по всему миру, сопоставляем их с уже построенными нами комплексами и стремимся в каждом последующем проекте воплотить все лучшее с учетом последних тенденций инженерной мысли. В МФК «Город Столиц» первое и принципиальное решение состояло в том, чтобы четко разделить основные функциональные зоны комплекса: жилую, офисную и торговую. Они разделены как визуально – жилые апартаменты с отделкой в башнях «Москва» и «Санкт-Петербург», бизнес-центр в основании башен и торгово-развлекательный комплекс в атриумном пространстве, так и с точки зрения инженерных систем. Это отдельные выходы с парковки для разных групп посетителей, собственные лобби и многоуровневая система безопасности с кодами доступа.

В комплексе применяется вентиляция с рекуперацией, что позволяет устанавливать фильтры, очищающие воздух. Достоинство этой технологии особенно наглядно было продемонстрировано во время летнего задымления 2010 года.

Среди интересных технологических приемов – системы пожаробезопасности и пожаротушения. В частности – незадымляемые пути эвакуации и спринклеры, расположенные, прежде всего, по периметру панорамного остекления.

Мария Матвеева, генеральный директор девелоперской компании «Созвездие»

Технологии, которые придут в нашу жизнь, в первую очередь, должны регулироваться себестоимостью. Она определяется стоимостью их внедрения, а также затратами на производственный материал. В России новые технологии будут востребованы в том случае, если они существенно снизят расходы девелоперов. Однако, как показывает практика, на сегодняшний день применение таких технологий только увеличивает стоимость строительства, а не наоборот.

Есть ряд технологий, которые отличаются «скоростным» строительством. Например, технологии строительства быстровозводимых домов позволяют в максимально короткие сроки получить полноценный дом для постоянного

проживания. Однако у этой технологии, как и у многих других, отсутствует нормативная база строительства (ГОСТ, СНиП). Решение этого вопроса может занять несколько лет. Поэтому, учитывая российские реалии и недостаточную степень апробирования новых технологий, преждевременно говорить о повсеместном их введении.

Людмила Герасимова, генеральный директор ГК «МосРегионСтрой»

Мы рассматриваем для себя следующие перспективные технологии – автоматизацию строительных работ, экоинновации и объемно-модульное домостроение.

Общепризнанным мировым лидером по автоматизации и роботизации строительных работ является Япония. Не стоит надеяться, что российские девелоперы в ближайшее время начнут использовать роботов-манипуляторов. Однако не столь затратные новшества – например, автоматические системы отделки полов, машины для поточного заводского изготовления железобетонной арматуры без участия людей, безоператорные автопогрузчики – имеют шансы появиться на наших строительных площадках и в строительных цехах.

Из экоинноваций наиболее перспективными выглядят система производства бетонной смеси из отходов металлургического производства (шлакоцемента), а также сбор и повторное использование для технических нужд дождевой воды.

Желание столичной и подмосковной администрации увеличить объемы мало- и среднеэтажного жилья открывает широкие перспективы строительства объемно-модульных многоквартирных зданий. Саму по себе технологию нельзя назвать инновационной – в Соединенных Штатах и в Европе она пользовалась популярностью еще с 1950-х годов. Однако для России сборка дома в заводских цехах пока еще новшество – дальше очень немногочисленных проектов коттеджей и малоэтажных гостиниц дело не пошло. Между тем сборка отдельных модулей здания в заводских условиях значительно ускоряет срок возведения дома по сравнению со строительством на площадке – в зависимости от этажности и площади здания монтаж модулей занимает от двух-трех дней до месяца.

Основная причина неудачного опыта применения инновационных технологий – отсутствие экономической заинтересованности девелоперов. Сложности также связаны с существующей нормативной базой – все СНиПы, инженерно-технические нормативы и регламенты давно устарели, а на разработку новых требуется не один год. Есть и субъективные причины неудач энергоэффективного строительства в России.

В развитых странах энергоэффективное строительство поддерживается не только деньгами, но и гражданским сознанием. Забота об экологии – не пустой звук, это деятельная позиция каждого человека. В России же по отношению к окружающей среде остается потребительский подход. Люди пока еще не мыслят в долгосрочной перспективе, для них важнее как можно быстрее «отбить» вложенные деньги. ●