



Правительство Москвы ограничило возведение небоскребов, однако дороговизна и дефицит земли в столице делают строительство высотных объектов экономически очень привлекательным.

"Основным преимуществом высотного строительства в Москве является возможность увеличения количества возводимых квадратных метров в условиях недостатка свободной земли под застройку", – говорит Сергей Лушкин, директор по маркетингу и продажам ООО "Квартал Эстейт". С таким мнением согласен и Николай Замыцкий, вице-президент финансово-строительной корпорации "Лидер": "Выгодно строить высотные здания, потому что с площадью застройки вы получаете больший выход площадей, которые подлежат продаже".

По мнению, Сергея Лушкина: "Рентабельность строительства высотного объекта выше по сравнению с мало- и среднеэтажными, поскольку самое дорогое в структуре себестоимости строительства – это участок земли". Но нельзя не учитывать тот факт, что при реализации высотных комплексов застройщики используют высококачественные строительные материалы и применяют новейшие технические разработки, что не может не отразиться на стоимости.

Как рассказал Максим Темников член совета директоров корпорации Mirax Group: "Себестоимость строительства одного квадратного метра в комплексе "Федерация" в два с половиной раза выше себестоимости возведения монолитного, не высотного (ниже 75 метров), дома. Однако такое удорожание – скорее исключение, чем правило, так как для строительства комплекса "Федерация" в Китае разрабатывались на заказ теплосберегающие стекло и профили, применялся специальный бетон 90–110, прочность которого приближается к прочности стали, кроме того, в башнях установлены уникальные лифты – по два в шахте (такие есть еще только в одном здании в Европе)".

При высотном строительстве застройщик сталкивается с рядом сложностей и нюансов как на этапе строительства, так и при эксплуатации здания. "На высотный дом вам гораздо сложнее будет подать инженерное обеспечение, воду и спроектировать мероприятия по пожаробезопасности, – говорит Николай Замыцкий. – Другая сложность – расчет фундамента, необходимо рассчитывать эпюру природного давления на много лет вперед". "Высотный объект нуждается в более сложных и продуманных инженерных системах. Системы пожарной безопасности должны быть организованы таким образом, чтобы в случае необходимости в короткие сроки можно было эвакуировать людей с верхних этажей здания; для оперативной подачи воды в очаг возгорания должны функционировать более мощные и соответственно дорогостоящие насосы. Система многозонного водоснабжения для обеспечения квартир высотного дома горячей и холодной водой также требует большого количества мощных насосов", –

объясняет Сергей Лушкин.

Но Максим Темников не считает технологические трудности проблемой высотного строительства. "Я бы скорее говорил не о проблемах, а о сложностях, с которыми приходится сталкиваться и проектировщикам, и строителям высотных зданий. Чем выше здание – тем больше давление на грунт, необходимо рассчитывать такие параметры, как давление ветра, разница температур между внешней и внутренней средой и т.д. Но все эти вопросы решаемы, и говорить о них как о проблемах я бы не стал", – говорит эксперт.

"Высотные здания – это отражение новой, формирующейся буквально на наших глазах ментальности жителя мегаполиса, его стиля жизни: постоянное движение вперед, вверх, к новым вершинам, технологиям, знаниям. Именно это отражает небоскреб", – уверен Максим Темников. "Однако говорить о массовом строительстве высотных домов в столице не приходится", – считает Сергей Лушкин. Запрет точечного строительства в Москве не даст возможности возводить отдельно стоящие небоскребы, а комплексная застройка территорий высотными домами создаст большую нагрузку на окружающую среду, а прежде всего – на транспортную систему, которая и так находится в плачевном состоянии".

По мнению эксперта, по завершении уже начатого строительства высотных объектов в Москве дальнейшее возведение высоток в городе вероятнее всего будет продолжаться в рамках программы правительства Москвы "Новое кольцо Москвы", которое позволит на площадках, которые сейчас занимают ЛЭП, промышленные зоны и гаражи, разместить современные жилые дома и офисные здания.

ОЛЬГА ПЕТРОВА