

Встречают по «одежке»

Почему при выборе жилья надо интересоваться качеством фасада?



Марина ОРЕХОВА, заместитель президента Фасадного Союза

Современные реалии таковы, что для покупателей квартир не существует критерия «качество фасада будущего жилья». Люди отталкиваются от доступных для покупки недвижимости средств, рассматривают планировку, район проживания, инфраструктуру, вид из окна, а фасад дома остается без внимания. Почему никто не придает значения качеству внешней отделки будущего жилья?

Тенденции покупки квартиры с учетом качества фасада нет, как нет и привычки у будущего собственника узнавать, какой фасад размещен на его доме. Кому-то такой критерий покажется глупостью, но при покупке квартиры было бы не лишним уточнить у застройщика в том числе и данные о производителе, технологии и качестве фасада: какие материалы использованы внутри и снаружи, как предусмотрено утепление и какое, выполнены ли требования пожарной безопасности, планируемый срок службы и требования к эксплуатации. Но здесь есть большой минус — разобраться в фасадной конструкции обывателю будет сложно. Да и менеджеры по продажам в офисе застройщика вряд ли ответят на такие вопросы.

Хотя знать, комфортным ли будет проживание в доме, будет ли тепло, уютно и безопасно в квартире, это как раз в интересах покупателя недвижимости. Так устроен человек — «чувствует» глазами. При покупке квартиры мы делаем то же самое, что и при покупке одежды: видим вещь, она нам нравится, и лишь некоторые посмотрят на качество ткани, которое сыграет свою роль — покупать или нет. Кто-то категорически против синтетики и не станет приобретать такую вещь, другие оценят вещь по приемлемой стоимости и не посмотрят на качество ткани. Но вещь можно носить недолго, а квартира — это долгосрочная покупка.

Если проанализировать рекламу жилья, то ни в одной вы не услышите: «Покупайте наши квартиры — самые безопасные и надежные квартиры в мире. Фасад дома сделан из качественного материала, учтены все нормы безопасности. Фасад дома долговечен, прочен и имеет гарантию 50 лет! Ваш дом будет радовать свежим обликом, а в квартирах будет тепло в самую лютую стужу». Разве это не лучшая мотивация к покупке?

Мы в Фасадном Союзе задумались, как можно было бы информировать будущих собственников о качестве фасада простым и доступным способом. Верным и понятным для будущих владельцев жилья решением была бы так называемая маркировка или классификация — присвоение домам категорий, определяющих качество фасадной конструкции по утвержденным параметрам, понятным обычному человеку.

Идея принадлежит президенту Фасадного Союза Сергею Алехину, и, на наш взгляд, это отличное решение, которое требует совместной проработки специалистов фасадной и строительной отраслей. Мы все должны быть заинтересованы в информировании жителей о качестве жилья — это честный подход, а значит, нам нужен регламентирующий документ.

Фасадный Союз готов выйти с инициативой о разработке классификации фасадных конструкций по типам и параметрам. Такой подход необходим с учетом глобального строительства, которое идет сегодня и запланировано на ближайшие годы.

Уверена, если люди начнут задавать вопросы о фасаде своего дома менеджерам по продажам жилья, то это будет новый уровень будущего собственника, который заставит застройщиков соблюдать все требования, предъявляемые к навесным фасадным системам — самому популярному виду архитектурного оформления жилых домов. К этому и надо стремиться!



Алексей ЩЕГЛОВ

За последние десятилетия российский рынок фасадных материалов и систем прошел сложный и динамичный путь. Несмотря на обилие производителей и широкий ассортимент предлагаемой ими продукции, его можно рассматривать как единое целое, так как при проектировании и строительстве зданий и сооружений различные типы фасадных систем конкурируют друг с другом, и часто архитекторы и проектировщики предлагают заказчикам на выбор всевозможные, но легко взаимозаменяемые варианты финишного внешнего оформления объектов. Таким образом, различия между сегментами штукатурных и вентилируемых фасадов весьма условны. При этом основные требования к типам фасадных систем в принципе одинаковы и предусматривают соответствие таким параметрам, как комфортное соотношение цена/потребительские свойства, высокая теплоэффективность, устойчивость к атмосферным воздействиям, простота крепежа, эстетические достоинства и т. д. Принятие в 2000 году изменения в базовый СНиП II-3-79* «Строительная теплотехника» позволило запустить процесс бурного внедрения инновационных фасадных систем и использования современных технологий для утепления стен. Этим и другими документами было установлено, что «теплоизоляция ограждающих конструкций должна обеспечивать ряд условий, включая повышение уровня комфорта проживания жителей, снижение потребления энергии на отопление (охлаждение) здания, существенное сокращение выбросов CO₂, увеличение долговечности объектов, снижение общей энергоемкости и т. п.

Границы очерчены

Можно с некоторыми допущениями констатировать, что в настоящее время рынок фасадных систем регулируется достаточно развитым и целостным сводом нормативных правовых и технических документов. Прежде всего это такие правовые акты, как федеральные законы №261-ФЗ от 23 ноября 2009 года «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» и №384-ФЗ от 30 декабря того же года «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Среди технических документов наиболее важными являются своды правил (СП) 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», 230.1325800.2015 «Конструкции ограждающие здания. Характеристики теплотехнических неоднородностей», 293.1325800.2017 «Система фасадная теплоизоляционная композитная (СФТК) с наружными штукатурными слоями. Правила проектирования и производства работ», а также межгосударственные (ГОСТ) и национальные (ГОСТ Р) стандарты РФ.

Развитие нормативной базы продолжается. На 2018 год, например, для регулирования применения СФТК действовали 15 СП, ГОСТов и других документов. В 2019 году Росстандартом дополнительно были утверждены ГОСТ Р 58359-2019 «Анкеры тарельчатые для крепления теплоизоляционного слоя в СФТК. Технические условия» и ГОСТ Р 58360-2019 «Анкеры тарельчатые для крепления теплоизоляционного слоя в СФТК. Методы испытаний». А в 2020 году был утвержден и заработал еще ряд российских ГОСТов: 58891-2020 «Элементы профильные для СФТК. Технические условия», 58892-2020 «Составы грунтовочные для СФТК. Общие технические условия», 58893-2020 «Составы клеевые на полиуретановой основе для крепления теплоизоляционного слоя в СФТК. Технические условия», 58937-2020 «Слой финишный декоративно-защитный из штучных материалов для СФТК. Технические условия».

В целом работа по совершенствованию нормативной базы идет достаточно динамично, и в ней самое



Сергей АЛЕХИН, президент Фасадного Союза:

«Рассуждая о перспективах развития фасадной отрасли, хочу отметить нацеленность российских проектировщиков, разработчиков и производителей фасадных систем на отличный результат. Когда в феврале иностранные игроки один за другим начали уходить с российского рынка, пришло осознание, что надеяться надо только на себя. Спустя восемь месяцев мы видим, что многие материалы и комплектующие теперь производятся в России. Какие-то моменты все еще проходят болезненно, но уже не так критично! Сработали оперативно. Основываясь на текущей ситуации, я уверен, что российский рынок фасадных систем ждет устойчивое будущее, но для этого всем надо еще долго работать. Из проблем — все та же возможная отмена выдачи Технических свидетельств (ТС) весной

2023 года, о которой было заявлено Минстроем. Участникам рынка важно понимать, насколько будет обеспечена отраслевая поддержка и как успешно заработает система оценки технической пригодности и условий безопасности фасадных систем, запущенная нами в настоящий момент. И насколько сокращение сроков выдачи ТС повлияет на качество технических решений и оцениваемых конструкций.

В этой связи важно акцентировать внимание на диалоге власти и специалистов фасадной отрасли. Невовлеченность специалистов фасадной отрасли в процесс создания регламентирующих документов, на основании которых им предстоит работать, а также отсутствие контроля со стороны специалистов отрасли создадут новые и, возможно, более частые прецеденты с использованием на зданиях конструкций, по факту не соответствующих необходимым требованиям. И, конечно же, ускорение сроков прохождения экспертизы, упрощение административных процедур и другие нововведения во многих случаях могут привести лишь к оперативности принятия решений, а также могут повлиять на другие последствия, которые важно просчитать сегодня»



SHUTTERSTOCK/ФОТОДОМ

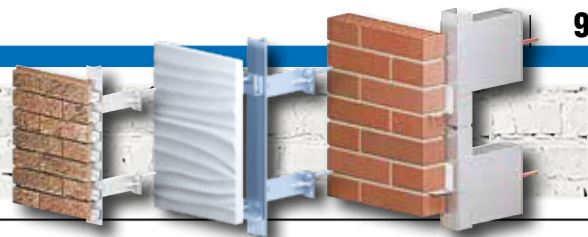
ЕДИНСТВО В Фасадный рынок адаптиру

активное участие принимает профессиональное сообщество. Как сообщили «Стройгазете» в Ассоциации «Наружные фасадные системы» (АНФАС), объединяющей производителей и поставщиков систем фасадной теплоизоляции, с 1 сентября введены в действие ГОСТ Р 70309-2022 «Составы затирочные шовные для финишного декоративно-защитного слоя из штучных материалов для СФТК», а также изменение №1 в ГОСТ Р 55943-2018 «СФТК. Методы определения и оценки устойчивости к климатическим воздействиям». В настоящее время находятся на согласовании ГОСТ 33739-2016 «СФТК. Классификация» и изменение №1 к ГОСТ 33740-2016 «СФТК. Термины и определения». Также в скором времени ожидается внесение изменений еще в четыре ГОСТа.

Сохраняя устойчивость

По данным аудита агентства «Строительная информация», сегодня в России насчитывается 44 «системные» компании-производители, подтверждавшие ранее пригодность применения материалов в составе фасадной

«ФАСАДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ И СИСТЕМЫ»



Михаил АЛЕКСАНДРИЯ,
исполнительный директор
АНФАС:

«Мы хотим создать полноценную нормативную базу, которая охватывала бы все компоненты производства и применения фасадных материалов и систем.

Но это не самоцель. Наша задача — сделать инновации популярными технологиями повседневного применения в максимально короткие сроки. В целом российский фасадный рынок продолжает развитие, а работающие на нем производители предлагают потребителям решения и материалы, которые способны существенно повысить энергоэффективность жилых домов и зданий иного назначения»

Многообразии

вется к вызовам времени и продолжает развитие

системы. Все они получили Техническое свидетельство на фасадную систему или сертифицированы по ГОСТ 56707-2015 «СФТК. Общие технические условия». Также не менее 79 компаний — производителей клеев для теплоизоляции и смесей для СФТК (ранее не подтверждавшие пригодность фасадной системы в комплексе) в настоящее время имеют сертификат соответствия ГОСТ 54359-2017 «Смеси сухие клеевые и базовые штукатурные для СФТК» или декларации соответствия.

А в целом на российском рынке навесных систем теплоизоляции фасадов представлена продукция более 100 компаний, включая производителей комплектующих для навесных фасадных систем (НФС) с вентилируемым зазором — крепежных кронштейнов и направляющих профилей, облицовочных и теплоизоляционных материалов, которые комплектуют свою систему подконструкцией сторонних заводов (покупка готовой продукции или заказ производства по своим чертежам).

При этом на протяжении последних лет российский рынок фасадных конструкций демонстрирует устойчивость к экономическим потрясениям, каждый раз «возрождаясь» после перенесенных экономических неприятностей. В 2017 году объем установки СФТК в России составил 31,6 млн кв. метров, потом в 2018 году сократился на 8% (до 29 млн), но затем три года подряд шел в рост, достигнув по итогам 2021 года 32,2 млн «квадратов». Причем в этом году аналитики рынка также прогнозируют небольшой рост на уровне 1% (до 32,5 млн кв. метров). Еще динамичнее рос рынок установки НФС: с 20,7 млн «квадратов» в 2017 году до 24 млн по итогам прошлого с прогнозом прироста на 2% в 2022-м. В итоге совокупный фасадный рынок в России (СФТК+НФС) увеличился с 50,3 млн кв. метров в

2016-м до прошлогодних 56,2 млн. Прогноз на этот год — 57,5 млн «квадратов».

Цены идут вверх

Что касается динамики средних цен на фасадные материалы, то ее следует признать весьма существенной. Особенно резкий рост она продемонстрировала в последние два года. Так, по отношению к июлю 2019 года цена за квадратный метр НФС с комплектом материалов в июле 2022-го выросла на 121%, СФТК с минватой — на 107%, СФТК с полистиролом — на 78%. В результате, по данным агентства «Строительная информация», стоимость комплекта материалов для штукатурных фасадов, в которых в качестве утеплителя используется каменная вата, к июлю 2022-го достигла 2 230 рублей за «квадрат», а для фасадов с использованием пенополистирола — 1 311 рублей за кв. метр.

По оценке АНФАС, по итогам прошлого года емкость только лишь одного сегмента СФТК (по материалу) превысила отметку 42 млрд рублей, а площадь утепленных по этой технологии фасадов, приходящаяся на одного жителя страны, составила 0,23 кв. метра. По актуальному прогнозу ассоциации, в денежном выражении объем СФТК в этом году достигнет 68,6 млрд рублей (+62%). Из этой суммы на базовые составы придется 15,9 млрд рублей, на теплоизоляцию — 46,1 млрд, на крепеж — 2,6 млрд, на сетку — 100 млн и 3,9 млрд рублей на финишные покрытия (лакокрасочные материалы).

Одновременно с подорожанием материалов, к сожалению, быстро растет и стоимость строительно-монтажных работ по устройству СФТК. По итогам 2022 года она прибавит не менее 20% (почти до 3 тыс. рублей за «квадрат»).

Объем и темпы прироста установки фасадных систем (СФТК+НФС) в России

Показатели	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022 (прогноз)
Объем, млн кв. метров	50,3	52,4	50,2	52,8	54,2	56,2	57,5
Прирост, %	3	4	-4	5	3	4	2

Источник: агентство «Строительная информация»

Преимущества мастеров

Masttech — новое поколение архитектурных алюминиевых систем

Елена ТРОЯНСКАЯ

Из небольшого проектного бюро «MacTТех», созданного в 2008 году, вырос крупный инженеринговый холдинг, в состав которого сегодня входят собственное производство и склад в подмосковной Электростали, офис продаж и конструкторское подразделение. Среднемесячный объем отгружаемых заказчиком алюминиевых систем под брендом Masttech составляет 400 тонн и постоянно увеличивается. Технологический прогресс и растущие требования потребителей к качеству обеспечивают холдингу совершенствование продукции, расширение производства и наращивание выпуска.

Привлекательность применения Masttech на объектах заключается в большом ассортименте и возможности спроектировать различные варианты светопрозрачных конструкций. На текущий момент в номенклатуре холдинга более тысячи профилей, и за счет правильного их подбора заказчику удается уменьшить металлоемкость проектов и при этом придерживаться СНиП «Нагрузки и воздействия». Сам профиль прессуется на партнерских предприятиях — лидерах отрасли: «Алунекст», «Энерготехмаш» и АЛ5. Системы остекления Masttech сертифицированы и прошли испытания в московском НИИСФ РААСН. Ряд решений защищен патентом РФ.

Системы Masttech позволяют производить весь спектр светопрозрачных конструкций — от балконного остекления до витражных систем со скрытой створкой, в том числе противопожарных. При этом по своим характеристикам Masttech превосходит ПВХ-профили и изделия из алюминия многих конкурентов.



Основные потребители продукции Masttech — компании, занимающиеся изготовлением светопрозрачных конструкций и монтажом на объектах строительства, архитектурные бюро, застройщики. Рынок сбыта Masttech — это два основных направления: реконструкция существующего жилого фонда и новое строительство (в том числе по программе реновации).

Наиболее популярны у клиентов из представленных в каталоге решений холдинга такие системы, как:

- **Masttech 22** для комплексного остекления балконов и лоджий, витражей и ее усиленная версия (**Masttech 24**);
- **Masttech 38 и 50** для изготовления фасадных стоечно-ригельных светопрозрачных конструкций;
- **Masttech 61** для изготовления теплых оконных конструкций, разработанная в рамках программы ОК «РУСАЛ» — «Теплое алюминиевое окно для массового строительства» и получившая название «Народное окно»;
- **Masttech 67** для изготовления «теплых» светопрозрачных конструкций (их можно монтировать изнутри помещения) и **Masttech 71** (с улучшенными теплотехническими характеристиками);
- **Allegno 100** — алюмодеревянная система для изготовления окон, дверей и витражей в элитном и премиальном сегментах и др.

Все эти профили и решения на их основе уже нашли применение на многих знаковых жилых и офисных проектах, ставших украшением архитектурного облика Москвы («Савеловский Сити», Sreda, «Метрополия», «Кутузовский-Live», «Трехгорная мануфактура» и т. д.) и других мегаполисов страны.

Главными преимуществами систем Masttech являются: оптимизация конструкций для удобства обработки и сборки; увеличение при необходимости прочностных показателей систем при их установке на высоте 100 метров и выше и приемлемая цена. Наряду с этим конструкторское бюро «MacTТех» может оперативно выполнить проектные работы разделов КМ и КМД, а инженеринговое подразделение холдинга — разработать дополнительные элементы готовой системы или новое системное решение под конкретный объект в максимально короткие сроки.