



СКОЛЬКО ОКОН В «ПЯТИЭТАЖКАХ»?

Пятиэтажные панельные (а также блочные и кирпичные) дома, прозванные в народе «хрущевками», начали строиться полвека назад, когда перед страной стояла задача в короткие сроки обеспечить население социальным жильем. В те времена они могли считаться жильем комфортным, т.к. большая часть населения ютилась в коммуналках, подвалах и бараках (не путать с именем нынешнего президента США!).

С 1959 по 1985 гг. в стране было построено «около 290 млн. кв. м пятиэтажек» («Московская правда», 29 апреля 2008 г.) Рассчитанные на 20-40 лет эксплуатации и спроектированные по нормативам полувекковой давности, эти дома сегодня имеют соответствующий физический и моральный износ. Суммарная площадь окон в них (методику расчета см. в журналах «ОКНА и ДВЕРИ», 2002, №2 (59), с.3-8) составляла 48,1 млн. кв. м.

В Москве, по данным МНИИТЭП, в 1958-1973 гг. было построено 25,5 млн. кв. м жилой площади в пятиэтажных зданиях. В 1999 г. правительство Москвы приняло программу комплексной реконструкции пятиэтажного ветхого жилого фонда. Под снос, согласно программе, шло 6,3 млн. кв. м, в т.ч. панельные дома серий К-7, 1МГ, 1605АМ, а также некоторые из II и I серий. Не подлежали сносу кирпичные дома серии 1-511, блочные — 1-510, панельные — 1-515. Всего — порядка 19 млн. кв. м.

На 1 января 2008 г. из 6,3 млн. кв. м. подлежащих сносу пятиэтажных домов первых массовых серий осталось в эксплуатации 2,7 млн. кв. м. Программой предусмотрено, что их снос должен быть завершен к 2010 году.

Вокруг домов «несносимых» серий уже несколько лет продолжается дискуссия: реконструировать или все же сносить? Реконструкция или капитальный ремонт с утеплением стен, заменой инженерных сетей, лифтов, окон, дверей, кровли все чаще признаются экономически нецелесообразными. Снос же, хотя и требует отселения жильцов, но зато освобождает место для нового строительства. А в Москве с этим давно дефицит.

Насколько сильно повлияет на планы начавшийся экономический кризис, сейчас прогнозировать трудно. Во всяком случае, в городе существует в настоящее время около 21 млн. кв. м жилой площади в пятиэтажных домах «сносимых» и «несносимых» серий, что составляет 10% всего жилого фонда. Суммарная площадь окон в этих домах соответственно равна почти 3,5 млн. кв. м.

По данным выборочных обследований, из них заменено порядка 20% (цифры по административным округам сильно разнятся). Это соответствует 700 тыс. кв. м новых окон. В подавляющем большинстве — окон из ПВХ-профилей.

В отличие от жильцов более престижных московских домов, жильцы «пятиэтажек» активно начали менять окна лишь в последние 3 года. Это легко объяснимо: в эти годы произошло заметное увеличение доходов менее обеспеченных слоев населения, в т.ч. существенное повышение зарплат работников бюджетной сферы.

С другой стороны, спросу на новые окна со стороны жильцов «пятиэтажек» не способствовали две причины:

- большая доля неприватизированных квартир;
- слухи о сносе домов и планы улучшить жилплощадь при переселении.

В целом по России «пятиэтажки» сегодня составляют менее 10% жилого фонда. Но если исключить сельские поселения, то их доля в совокупном городском жилом фонде будет заметно выше — около 13%. А исключая Москву — до 15%. Причем, в отличие от Москвы, в других регионах масштабных программ по сносу «пятиэтажек» практически не осуществлялось.

Замена и/или ремонт в пятиэтажном жилом фонде проводились в основном силами жильцов, в индивидуальном порядке. Имеются большие региональные различия как в доле замененных окон, так и в материалах, из которых изготовлены новые окна, и их конструктивном исполнении. По крайней мере, пока преждевременно говорить о преобладании в их числе окон из ПВХ-профилей или «евроокна» как такового (ПВХ, древесина). Без учета региональных и местных различий средняя доля окон из ПВХ-профилей, установленных в существующем пятиэтажном жилом фонде, не превышает 4%.

Следует также отметить большую площадь несистемного балконного остекления в существующем пятиэтажном жилом фонде. Оценочно по стране — порядка 16-18 млн. кв. м.

Начавшийся экономический кризис и произошедшая девальвация рубля ставят под вопрос сохранение спроса на современные окна в этом потребительском сегменте.

ИЦ «Современные Строительные Конструкции»