

Некоторые вопросы формирования стратегии рынка недвижимости

Юрковец А.В., Гушель О. И.

Белорусский национальный технический университет

На современном этапе экономического развития особое внимание уделяется повышению уровня комфортности и эксплуатационных характеристик жилья. В 80-90-е гг. прошлого столетия начали формироваться современные стандарты комфортности жилья. Проектно-планировочные параметры жилья приблизились к некоторому рациональному уровню. Так, в Минске возникла необходимость в модернизации строительства крупнопанельных 5-19-этажных многосекционных домов по типовым проектам (серии: М-464, М-111-90). В этой связи УП "Минскпроект" произведена модернизация проектных решений и внесены изменения в проектно-сметную документацию с целью внедрения новых конструкций эркеров с увеличением площадей кухонь и ванных комнат.

На конец 90-х гг. прошлого столетия пришлось становление в республике наиболее прогрессивной в домостроении технологии — монолитно-каркасного домостроения, позволяющего применять между вертикальными несущими монолитными колоннами кирпичные перегородки с любым вариантом планировок, а наружные стены из пенобетонных блоков с прослойкой утеплителя. Наружные ограждающие конструкции испытывают ограниченную механическую нагрузку только в пределах этажа и обеспечивают наиболее эффективную защиту здания. Поэтому в таких домах наружные стены можно возводить из любых малопрочных местных строительных материалов, соответствующих требованиям пожарной безопасности и морозостойкости.

Экспериментальное строительство жилья последних лет и опыт западных стран показывают, что удельная масса наружных стен не должна превышать 200 кг/м², а в настоящее время этот показатель в республике для домов высотой до 5 этажей составляет 500—700 кг/м². Таким образом, можно сделать вывод о том, что без создания и распространения инноваций (трансфер) задачу снижения материалоемкости в жилищном строительстве решить не представляется возможным. В современных условиях выбранный вариант должен обеспечивать минимальную стоимость строительства, высокие потребительские качества, и минимальные затраты на эксплуатацию зданий.