

QAZAQTECH

ТОО «QAZAQTECH»

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦИРКУЛЯР

Аналитический бюллетень №8

для внутреннего пользования

РЫНОК БЫСТРОВОЗВОДИМОГО ЖИЛЬЯ В КАЗАХСТАНЕ

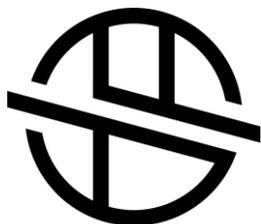
Одним из главных критериев при строительстве зданий и сооружений наравне с ценой является скорость возведения. На сегодняшний день существуют различные технологии, позволяющие снизить сроки и стоимость строительства без ущерба качеству.

Среди наиболее распространенных технологий строительства быстровозводимых зданий можно выделить следующие:

- **Каркасно-панельные (каркасно-щитовые).** Строительство каркасных домов является самым экономичным среди существующих на сегодня строительных технологий. Это обосновывается и тем фактом, что большинство высокоразвитых стран переходит на строительство по каркасной технологии. В настоящее время наиболее эффективной технологией строительства быстровозводимых сооружений является каркасная система из легких стальных тонкостенных конструкций (ЛСТК), утеплителя, облицовочных листов и пароизоляционных пленок. Для быстровозводимых облегченных строительных конструкций обычно требуется фундамент мелкого заложения (монолитная плита), свайный или винтовой фундамент (самый экономичный и быстрый вариант).

Каркасно-щитовой метод строительства является одним из типов быстровозводимых зданий и сооружений. Деревянные конструкции, а именно каркасно-щитовые уступают ЛСТК, однако если в регионе высокие цены на металл, или он отсутствует, то использует каркасно-щитовой метод в строительстве быстровозводимых зданий. Суть каркасно-щитового строительства сводится к тому, что стены дома возводятся на заранее просчитанной «хребтно-реберной» конструкции.

- **Каркасно-тентовые (каркасно-мембранные).** В отличие от ЛСТК и щитового-каркасного метода каркасно-тентовый метод используется для с/х зданий, бытовых складов и объектов досуга и отдыха. Конструкция всегда состоит из тентовой оболочки, представляющей собой однослойный или двухслойный тент, поддерживаемый в проектом положении легким металлическим каркасом из алюминиевых, стеклопластиковых или полиэтиленовых труб.



QAZAQTECH

ТОО «QAZAQTECH»

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

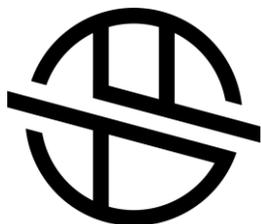
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦИРКУЛЯР

Аналитический бюллетень №8

• **Блочно-модульные.** Главное отличие конструкций блочно-модульных зданий от рассмотренных конструкций состоит в том, что этот тип конструкций может с быстрой лёгкостью перемещаться и воздвигаться в разных местах. Блочно-модульные быстровозводимые здания могут производиться в перемещаемом или мобильном выполнении. Это универсальные конструкции, состоящие из прочного каркаса, ограждающих элементов и кровли. Самыми главными элементами быстровозводимых модульных зданий являются так называемые блок-модули конкретных размеров, которые позволяют выстраивать сооружения с необходимыми размерами. На строительную площадку готовый модульный блок доставляется в состоянии полной либо частичной сборки полностью подготовленных элементов конструкции. На самой площадке требуется только сооружения фундамента. Чаще всего это мелкозаглубленные или незаглубленные типы фундаментов: ленточные, плитные или столбчатые. Модульные здания относятся к временным строениям, могут устанавливаться без фундамента (преимущественно до трёх этажей), могут легко демонтироваться и перевозиться на другое место. Изготавливаются в различном исполнении для любых климатических условий, отвечают всем пожарным и санитарным требованиям, имеют систему отопления и вентиляции, сантехнику и электрооборудование.

• **Каркасно-монолитные (метод несъёмной опалубки).** В последнее время становится популярен метод несъёмной опалубки при строительстве быстровозводимых зданий. По цене и стоимости обслуживания он выигрывает у предыдущих методов (стоимость 1 кв. метра около 130\$), однако метод также имеет свои преимущества и недостатки. Технология возведения строительных конструкций с применением несъёмной опалубки более 30 лет благополучно используется в США, Канаде и странах Европы. В России дома из несъёмной опалубки строятся уже около 10 лет, они прекрасно себя зарекомендовали. Основным преимуществом применения технологии несъёмной опалубки является возможность возведения многослойной конструкции с необходимой теплоизоляцией за один технологический цикл. То есть стена получается сразу «теплой» и не требуется дополнительных затрат на работы по утеплению, следовательно, строительство получается более экономичным.

Подобные технологии активно применяются в ряде развитых стран для строительства жилья. К примеру, в Швеции доля домов, возведенных с применением этих технологий достигает 84%, в Германии – 20%, Японии – 15%



QAZAQTECH

ТОО «QAZAQTECH»

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦИРКУЛЯР

Аналитический бюллетень №8

Среди причин популярности быстровозводимых зданий можно выделить дефицит жилых площадей, сопровождающийся постоянным ростом населения. Наряду с этим не последнюю роль играют вопросы сокращения издержек и влияния на окружающую среду, а также снижение сроков реализации проектов. Все эти проблемы находят свое отражение в заинтересованности строительных компаний во внедрении технологий быстрого возведения зданий.

В Казахстане сегодня остается актуальной проблема нехватки жилья. В целом, ситуация с обеспеченностью населения жильем продолжает оставаться достаточно низким уровне. В соответствии с международными стандартами ООН, требуемая норма общей площади жилья, которая должна приходиться на человека должна составлять **30 кв. м**, что значительно выше, текущего значения в Казахстане на уровне **21,6 кв. м**.¹ В среднем же этот показатель составляет **24 кв. м**, в том числе в России – **24,9 кв. м**, Беларуси – **26,8 кв. м**, Армении – **31,4 кв. м**. Обеспеченность населения жильем в Казахстане намного ниже, чем в восточноевропейских странах.²

Таким образом, Казахстан с точки зрения обеспеченности населения жильем заметно отстает не только на общемировом фоне, но и от своих соседей в СНГ. Аналогична обстоит ситуация с ценами на недвижимость. Среди 90 стран мира, Казахстан находится на 44-м месте в глобальном индексе цен на недвижимость, а по доступности ипотеки и индексу доступности займа на приобретение жилья на 77-м.³

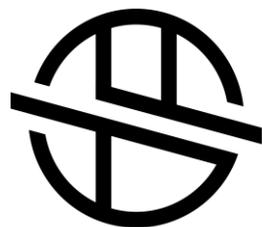
Тем не менее, в Казахстане эти технологии пока не так популярны, и применяются, как правило, только для возведения небольших, частных домов. В остальном, крупными компаниями при возведении жилья применяются традиционные методы строительства.

Впервые о масштабном внедрении технологий быстровозводимых зданий заявили в 2019 г. в VI Group. В компании заявили, что дома будут строиться по технологии индустриального модульного домостроения в чистовой отделке. Это позволит сократить сроки строительства в четыре раза, что значительно снизит себестоимость жилья и повысит качество строительства. В дальнейшем эта технология была использована при строительстве жилого комплекса 7я.

¹https://forbes.kz/process/property/obzor_rvinka_nedvijimosti_kazahstana/

²https://forbes.kz/process/property/dostupno_li_kazahstansam_jile_po_gosprogramme_7-20-25/

³<https://ism.kz/v-kazahstane-ne-samoe-dostupnoe-v-sng-zhil-e>



QAZAQTECH

ТОО «QAZAQTECH»

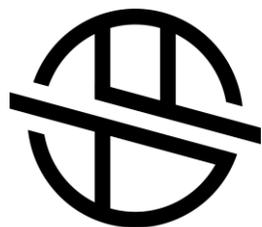
СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦИРКУЛЯР

Аналитический бюллетень №8

Список компаний, предлагающие услуги строительства быстровозводимых домов

Компания	Технология строительства	Ценовая политика	Примечание
Андромета (http://andrometa.kz/)	Многоквартирные жилые дома на ЛСТК-каркасах.		До 6 этажей
Свой дом (http://www.svoidom.kz/)	Сип-панели (каркасно-панельный)	- Стоимость строительства дома из SIP (СИП) панелей в "черновой" готовности: фундамент + дом + крыша - от 45 000 тг./кв.м. - Стоимость строительства дома из SIP (СИП) панелей в предчистовой готовности - от 75 000 тг./кв.м. - Стоимость строительства дома из SIP (СИП) панелей "под ключ" - от 99 000 тг./кв.м.	
Homelux (http://homelux.kz/)	Сип-панели (каркасно-панельный)	От 60 000 тг./кв.м. (без учета монтажа и отделки)	Готовый каталог проектов
Asia products Company	Фахверк (каркасно-	От 60 000 тг./кв.м. (без учета монтажа и	



QAZAQTECH

ТОО «QAZAQTECH»

СИСТЕМА МЕНЕДЖМЕНТА КАЧЕСТВА

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЦИРКУЛЯР

Аналитический бюллетень №8

(https://dom-mechty.shop/)	панельный)	отделки)	
Ekodoma (ekodoma.kz)	каркасно-панельный	От 46.000 за кв.м.	
Инвест строй модуль (https://cspkaz.kz/)	каркасно-панельный	От 130 000 за кв.м.	
Кармод (karmod.kz)	Блочно-модульные, каркасные		
Строй Ком Алматы (stroycom.kz)	Сип-панели (каркасно-панельный), модульные	От 130 000 за кв.м. (модульные)	
КазЭкоМодуль (http://kazecomodul.kz/)	каркасно-панельный	от 62000 тг	
Siphome (siphome.kz)	Сип-панели (каркасно-панельный)	От 45 000 тг/кв. М.	
http://mobilar.kz/	Блочно-модульные	От 226 000 тг/квм.	
Astroy.kz	Деревянные каркасные дома		