

Megawide, filipiński pionier prefabrykatów betonowych, świętuje 10 lat innowacji na rynku przystępnych cenowo mieszkań



Indyjski „The Economic Times” definiuje przystępne cenowo mieszkania jako te, które są dostępne dla tej części społeczeństwa, której dochód jest niższy od mediany dochodu gospodarstwa domowego. Choć w różnych krajach obowiązują różne definicje przystępnych cenowo mieszkań, to w istocie polegają na tym samym, tzn. przystępne cenowo mieszkania powinny zaspokajać potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niższych lub średnich dochodach. Przystępne cenowo mieszkania stają się kluczową kwestią zwłaszcza w krajach rozwijających się, gdzie większość ludności nie jest w stanie nabyć mieszkań po cenie rynkowej.

Mając powyższe na względzie, należy uwzględnić rosnące znaczenie tego zjawiska na całym świecie. Płace nie nadążają za wzrostem cen mieszkań, dlatego coraz więcej ludzi będzie potrzebować przystępnej cenowo przestrzeni mieszkaniowej dla siebie i swoich rodzin. ONZ szacuje, że do 2030 r. trzy miliardy ludzi będzie potrzebowało przystępnych cenowo mieszkań w miastach. Wielu deweloperów budowlanych i większość branży budowlanej poszukuje skutecznych metod wdrożenia tego rozwiązania do swoich planów biznesowych i opracowania optymalnych rozwiązań – z korzyścią dla ludności i zaangażowanych firm.

Finansowane i wspierane przez rząd przystępne cenowo mieszkania na Filipinach

Podobnie jak branża budowlana, wiele rządów jest świadomych potrzeby zapewnienia przystępnych cenowo mieszkań i podejmuje znaczne wysiłki, aby wspierać swoich obywateli. Na Filipinach kwestią tą zajmuje się Home Development Mutual Fund (HDMF), powszechnie znany jako fundusz rządowy „Pag-IBIG”. Największy niedobór mieszkań notuje się wśród mieszkańców o niższych dochodach oraz wśród pracowników zagranicznych z filipińskim obywatelstwem.

W ramach pięciu kategorii objętych tym funduszem, wiodący filipiński innowator w dziedzinie infrastruktury i inżynierii, Megawide Construction Corporation, koncentruje się na dwóch

najbardziej opłacalnych dla swoich projektów i pokazuje, jak prefabrykaty betonowe pozwalają stworzyć wzajemne korzyści.

- **Mieszkania socjalne**
o powierzchni 18 – 24 m² i cenie sprzedaży około 520 000 pesos (9 000 euro).
- **Mieszkania ekonomiczne**
o powierzchni 42 – 48 m² i cenie sprzedaży około 2 mln pesos (34 000 euro).

Istnieją również różne konfiguracje typów budynków mieszkalnych w ramach tych kategorii, np. domy szeregowe (domy miejskie), bliźniaki, domy jednorodzinne połączone, itp.

Markus Hennig, wicedyrektor wykonawczy ds. jednostek biznesowych w Megawide Construction Corporation, dzieli się kilkoma spostrzeżeniami na temat bieżących projektów przystępnych cenowo mieszkań na Filipinach i pokazuje, w oparciu o sukces firmy, że duże projekty przystępnych cenowo mieszkań z ograniczonymi marżami, realizowane w technologii prefabrykacji, mogą, a nawet powinny być częścią przyszłych planów firm budowlanych na całym świecie. Megawide jest wykonawcą jednego z największych projektów mieszkaniowych na Filipinach – kraju, w którym przystępne cenowo budownictwo mieszkaniowe jest bardzo potrzebne i wspierane przez rząd.



Markus Hennig, wicedyrektor wykonawczy ds. jednostek biznesowych w Megawide



Przy produkcji prefabrykowanych elementów betonowych w zakładzie czas trwania robót na placu budowy jest znacznie krótszy, a jakość ścian i płyt niezmiennie pozostaje wysoka.



Zautomatyzowane maszyny grupy Progress pomagają ograniczyć pracę fizyczną, a jednocześnie zwiększają szybkość i bezpieczeństwo produkcji.

Budowa przystępnych cenowo mieszkań dzięki nowoczesnym zakładom centralnym i poligonowym zakładom prefabrykacji betonu

Od ponad 10 lat Megawide buduje wieżowce i budynki średniej wysokości z prefabrykowanych elementów betonowych i wierzy, że ta metoda zdefiniuje przyszłość przystępnego cenowo budownictwa mieszkaniowego.

Megawide realizuje obecnie sześć projektów w technologii prefabrykacji betonu, o łącznej liczbie około 12 000 mieszkań. W 2021 r. rozpocznie się realizacja dwóch kolejnych projektów liczących 6 000 mieszkań. Dla tych projektów firma jest albo wykonawcą generalnym (projekt, przetarg, budowa), albo dostawcą prefabrykatów.

Dwa nowe projekty będą pierwszymi projektami realizowanymi w zabudowie poziomej, w wariantcie wykończenia pod klucz. Wszystkie aktualnie realizowane projekty znajdują się w prowincjach Luzon, a jeden projekt pod klucz będzie realizowany na wyspie Mactan w Cebu.

Projekty w obszarze metropolitalnym Manili są obsługiwane przez centralny zakład w Taytay, Rizal. W przypadku pozostałych projektów prefabrykowane elementy betonowe produkuje się w zakładach poligonowych zlokalizowanych przy placach budowy, dzięki czemu realizacja projektu jest bardziej opłacalna. Koszty logistyki są zbyt wysokie, aby dostarczyć prefabrykaty z centralnych zakładów do wszystkich lokalizacji osiedli mieszkaniowych na prowincjach.

Nie oznacza to jednak, że zakłady poligonowe są mniej wydajne. Są one wyposażone w nowoczesną technologię, dostarczaną m.in. przez jednego z największych producentów maszyn do produkcji prefabrykatów betonowych na świecie – Progress Group. Dzięki tej innowacyjnej technologii elementy mogą być produkowane przy mniejszym nakładzie robocizny

Więcej dla środowiska, więcej dla CIEBIE!

Systemy recyklingu resztek betonu i wody do mycia



Oszczędzaj pieniądze i dbaj o zrównoważony rozwój i ochronę zasobów!



BIBKO
SYSTEM

www.bibko.com

W takich mieszkaniach zgodnie z filipińskim zwyczajem często mieszka cała rodzina, przy czym przeciętna wielkość filipińskiej rodziny to dwoje dorosłych i co najmniej troje dzieci.



Megawide planuje w przyszłości dodawać dwa projekty każdego roku, ponieważ widzi rosnące zapotrzebowanie na mieszkania.



Zastosowane elementy prefabrykowane to ściany pełne o grubości 100 mm wokół obu kondygnacji - zgodnie z minimalnymi wymaganiami przepisów. Płyty stropowe o grubości 120 mm są montowane w całości.

i w krótkim czasie. Prefabrykowane płyty stropowe i ścienne, jak również prefabrykowane moduły łazienkowe można szybko zamontować na placu budowy, a przy odpowiednio dopracowanym harmonogramie robót znacząco skraca się czas budowy.

Wciąż jednak wiele osób z branży nie jest pewnych, czy ten sposób budowania może być opłacalny dla firmy. Odpowiedź brzmi: tak, taki rodzaj działalności może przynieść zyski ekonomiczne. Coraz więcej firm budowlanych stawia na szybszy proces budowy, wysoki standard jakości oraz terminową realizację. Dlatego



CIEPIELA TECHNOLOGY PROMOTION





14-piętrowy budynek mieszkalny średniej wysokości z przystępnymi cenowo mieszkaniami, zbudowany w 90% z prefabrykatów.

też technologia prefabrykacji jest wielokrotnie przedkładana nad inne metody budowlane, szczególnie że po pandemii mają szansę pojawić się też dodatkowe możliwości.

Markus Hennig, wicedyrektor wykonawczy ds. jednostek biznesowych w Megawide, stwierdza: „Nasz prefabrykowany system konstrukcyjny, poczynając od opracowania projektu po produkcję elementów i ich montaż, jak również wysoki poziom wiedzy technicznej umożliwiający obniżenie kosztów, to klucz do sukcesu. Jeden z naszych klientów szukał przez cały rok alternatywnego dostawcy, ale nie mógł znaleźć nikogo, kto dostarczyłby wymaganą jakość za oferowaną przez nas cenę. Jesteśmy szybcy w zakładaniu fabryki, szybko ją rozbudowujemy i działamy zgodnie z ustalonym harmonogramem, aby ukończyć wystarczającą liczbę mieszkań miesięcznie”, i dodaje: „Tak, w przypadku prefabrykatów koszty są wyższe. Ale stosując metodę tradycyjną, nikt nie jest w stanie wybudować tylu mieszkań w ciągu miesiąca i roku, ile my budujemy z prefabrykatów”.

Budynki miejskie w Tanzii

Jeden z projektów Megawide, koncentrujący się na budynkach miejskich, realizowany jest w Tanzii, w prowincji Cavite, na wyspie Luzon. Na powierzchni 28 ha, przeznaczonej na realizację 2 800 mieszkań, główny klient zaplanował po 42 m² na mieszkanie. Każdy deweloper ma swój własny projekt, ale większość ekonomicznych budynków mieszkalnych jest projektowana jako budynki miejskie z mieszkaniami o powierzchni od 42 do 48 m². Mieszkania o powierzchni 50 – 65 m² są projektowane w zabudowie bliźniaczej albo jako domy jednorodzinne połączone i mają wyższą cenę sprzedaży. Dziennie powstaje od dwóch do trzech mieszkań, co daje od 60 do 70 mieszkań miesięcznie, realizowanych dzięki prefabrykowanym elementom betonowym. Celem jest ukończenie ponad 600 mieszkań rocznie w jednej lokalizacji z jednym zakładem produkcyjnym oraz jednym zespołem montażowym i żurawiem.

Zdjęcie: © Concrete Rudolph GmbH

Zamów katalog!
Systemy mieszające
Akcesoria



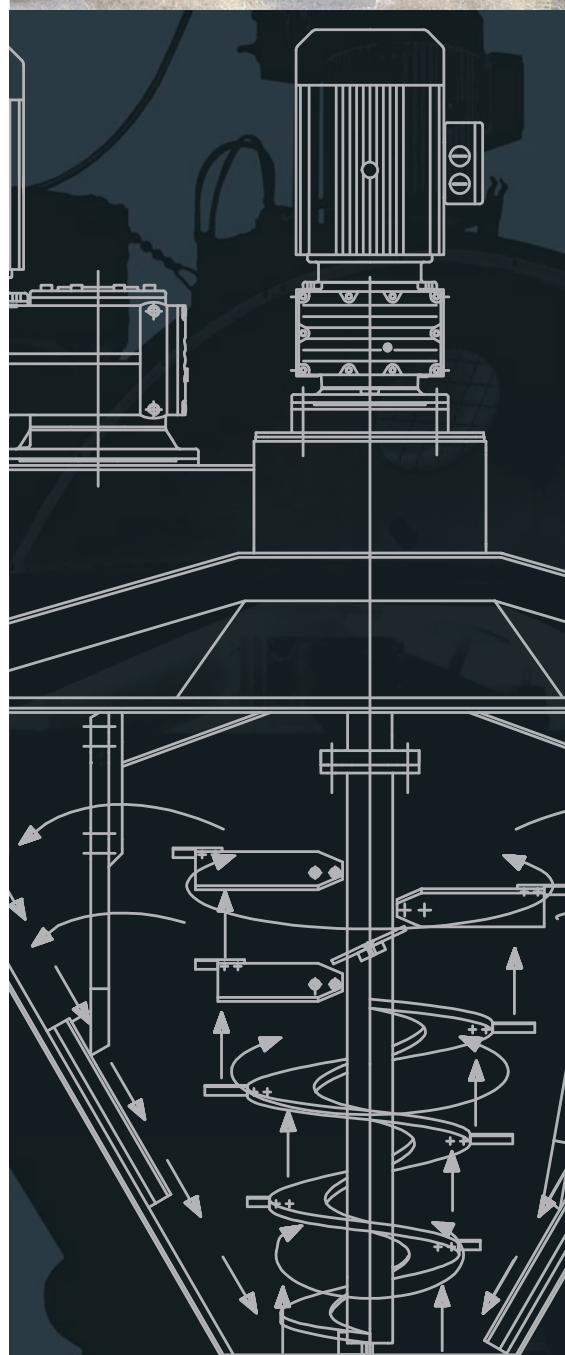
kniele.de/en

Mikser stożkowy KKM

Dane & fakty



kniele.de/en/kkm



MASTERS OF BLENDING



Wymagające betony - UHPC i dekoracyjne
Wmieszaj w 4D: KKM



Prefabrykowane moduły łazienkowe są dostarczane na plac budowy w gotowej postaci, dzięki czemu wymagają mniej robocizny.

Oprócz budynków miejskich zbudowanych z elementów prefabrykowanych, przystępne cenowo projekty mieszkaniowe obejmują również infrastrukturę, taką jak ratusze, boiska do koszykówki i inne obiekty rekreacyjne. Czasami deweloper buduje nawet ulice.

Głównymi użytkownikami tych budynków są pracownicy zagraniczni. Zgodnie z wytycznymi dotyczącymi finansowania, mogą oni kupić taki dom z amortyzacją w wysokości 3 000 PHP (52 EUR) miesięcznie. 1,8 mln pesos filipińskich (31 000 euro) to przybliżona cena sprzedaży, która oczywiście różni się w poszczególnych regionach.

Wielopiętrowe budynki dla tych, którzy pracują w obszarze metropolitalnym Manili

Innym projektem Megawide jest liczący 14 pięter budynek mieszkalny średniej wysokości, zbudowany w 90% z prefabrykatów – ściany nośne, płyty stropowe typu filigran, ściany zewnętrzne i wewnętrzne, schody oraz prefabrykowane moduły łazienkowe.

Plan sprzed pandemii Covid-19 zakładał realizację 23 budynków z 900 mieszkaniami każdy, wszystkie w ciągu pięciu lat od rozpoczęcia budowy. Teraz harmonogram budowy uległ wydłużeniu. Mimo to nawet przy tak dużej powierzchni Megawide jest w stanie wybudować jedno piętro w ciągu 10 dni. Większość nabywców to single lub pary pracujące w obszarze metropolitalnym Manili, które nie chcą codziennie podróżować do swoich domów położonych na prowincji. Jedna lub dwie osoby z maksymalnie dwójką dzieci będą mieszkać w mieszkaniach jednopokojowych o powierzchni 24 m²; tylko nieliczne mieszkania będą dwupokojowe.

Wersje ścian różnią się między ścianami konstrukcyjnymi i ścianami osłonowymi w zależności od tego, na którym piętrze



Prefabrykowane moduły łazienkowe są produkowane za pomocą zautomatyzowanego systemu form grupy Progress. Mogą być napełniane od góry lub z boku przez system pomp.

się znajdują. Im wyżej, tym ściany są cieńsze. W przypadku przystępnych cenowo mieszkań, zewnętrzne i wewnętrzne ściany pełne mają grubość 100 mm. Prefabrykowane moduły łazienkowe mają ściany o grubości 80 mm co najmniej z dwóch stron. Megawide to pierwsza firma na Filipinach wykorzystująca prefabrykowane moduły łazienkowe. Prefabrykowane moduły łazienkowe można produkować za pomocą specjalnego systemu form 3D i montować na placu budowy w gotowej postaci, co oszczędza czas, robociznę i zapewnia lepszą jakość. Fundamenty są wykonywane tradycyjnie. Infrastruktura zostanie zaprojektowana wspólnie z deweloperem, a Megawide dostarczy część mieszkań pod klucz.

Niedobór mieszkań jest taki sam, jaki był wcześniej, ale pandemia przyczyniła się do zmiany nawyków pracy, a wraz z nimi zapotrzebowania na własne mieszkanie i jego lokalizację. Obserwuje się tendencję do odchodzenia od życia blisko miasta na rzecz mieszkania na prowincji, gdyż praca zdalna staje się powszechna we wszystkich firmach. Budownictwo z wykorzystaniem prefabrykatów produkowanych w zakładach poligonowych jest elastyczne i może doskonale współgrać z tą zmianą przyzwyczajęń, bez straty czasu i przy znacznie lepszych korzyściach finansowych, niż sądzono.

Budownictwo z użyciem prefabrykatów jest bardziej kosztowne niż inne metody, ale dzięki zwiększonej wydajności produkcji i szybkości budowy nadal jest lukratywne i oferuje deweloperowi większą solidność i bezpieczeństwo w odniesieniu do czasu realizacji. Dzięki temu deweloper może mieć pewność, że nie straci nabywców z powodu znacznie dłuższego niż zakładano czasu realizacji projektu.

„Dzięki prefabrykowanym elementom betonowym możemy zaoferować deweloperom nową przewagę i możliwość zapewnienia znacznie wyższej jakości niż w przypadku budownictwa tradycyjnego. Prowadzi to do wyższej ceny, za którą

PREFABRYKOWANE ELEMENTY BETONOWE

mogą sprzedać mieszkania, a to oczywiście tworzy i rozwija zaufanie do dewelopera, ponieważ współpracuje on ze znaną marką – naszą”, potwierdza Hennig.



Dzięki firmie **PROGRESS GROUP** wszyscy czytelnicy ZBI mogą bezpłatnie pobrać niniejszy artykuł w formacie pdf. Można to zrobić wchodząc na stronę www.cpi-worldwide.com/channels/progress-group którą można również otworzyć w smartfonie skanując kod QR.



WIĘCEJ INFORMACJI



Megawide Construction Corporation
20 N. Domingo St., Brgy. Valencia
Quezon City, Philippinen 1112
www.megawide.com.ph



PROGRESS GROUP
Zeil 127
60313 Frankfurt am Main, Niemcy
T +49 69 77044044
info@progress-group.info
www.progress-group.info

ZRÓWNOWAŻONA PRODUKCJA BETONU

Korzyści z zastosowania węzłów betoniarskich i technologii Tecwill:

- Oszczędność cementu do 10 %
- Redukcja emisji CO₂
- Mniej hałasu i zapylenia, stosowane w obszarach miejskich
- Fabrycznie zainstalowane wyposażenie zimowe, mobilność węzła nawet w zimie
- Pomiar wilgotności wszystkich frakcji kruszywa JEDNYM czujnikiem optycznym



ARCAMIX – kontenerowe węzły betoniarskie

Mieszalniki dwuwiałowe o wielkości zarobowej od 2.5 do 4.5 m³
Wydajność produkcyjna do 200 m³/h



COBRA – modułowe węzły betoniarskie

Wysoce mobilne – wydajności produkcyjne od 40 do 120 m³/h
Mobilna stalowa rama fundamentowa



Tecwill Polska Sp. z o.o.

Budowlanych 42, 80-298 Gdańsk, POLSKA
Tel. +48 58 349 40 67 / polska@tecwill.com / www.tecwill.com