



Панельные дома у многих, по старой памяти, ассоциируются с однообразием, трещинами в наружных стенах, зазорами между оконными рамами, с серыми грязными фасадами. Но если посмотреть на современные новостройки панельных серий, которые появляются в последние годы (речь не идет о долгостроях, строительство которых началось еще лет семь назад, а сейчас наконец-то дома сданы), то вряд ли такие образы возникнут. Непрофессионал, возможно, даже не сможет распознать, по какой технологии построен тот или иной дом.

Монолитная технология строительства пришла в экономкласс из более дорогих сегментов. По данным ГК "МИЦ", сегодня 70% бюджетных московских новостроек строятся по монолитной и монолитно-кирпичной технологии. Сейчас таким жилым комплексам даже присвоили название - комфорт-класс. Среди многих потенциальных покупателей квартир принято думать, что именно такие дома лучше, чем панельные, правда, чем конкретно, мало кто из них может объяснить. Так считается - главный аргумент обывателя.

Сегодня "РБК-Недвижимость" не будет отвечать на извечный вопрос, какие дома лучше - панельные или монолитные, а выяснит непосредственно у застройщиков плюсы и минусы двух видов домостроения.

Скорость и цена

Для потенциального покупателя жилья экономкласса при выборе квартиры в новостройке на первом месте стоят два параметра: цена и то, как скоро дом будет построен. И у панельного домостроения тут явные преимущества.

"Скорость возведения панельных домов почти в три раза выше, чем монолитно-каркасных. Например, панельный 17-этажный дом строится "под ключ" квалифицированным подрядчиком в среднем за 6 месяцев - это возможно за счет высокой степени готовности изделий и организации производства", - говорит

вице-президент по промышленности и строительству, член правления группы компаний "ПИК" Константин Кузнецов. Он также поясняет, что ГК "ПИК" все железобетонные конструкции производит на заводах и поставляет на стройку полностью готовыми к монтажу. "Так, наружные стеновые панели приходят на строительный объект сразу с оконными блоками, а внутренние стеновые панели и перекрытия уже имеют скрытые каналы для электропроводки, сделанные еще в процессе формования изделия. Все конструкции поставляются на строительный объект с заданной проектной прочностью", - отмечает представитель компании.

По данным ГК "МИЦ", на строительство монолитного дома уходит больше времени: 2,5-3 года. Если панельный дом фактически создается на заводе, то монолитный - на стройплощадке. Здесь на качество и срок строительства влияет и человеческий фактор, и даже погодные явления. Для того чтобы монолитный дом был построен быстро, девелоперу требуется действительно высочайшая концентрация и организация процесса, подчеркивает директор по маркетингу Urban Group Леонард Блинов.

В ГК "ПИК" отмечают, что стоимость строительства панельных домов существенно ниже, чем монолитно-каркасных. Такое мнение подтверждает и недавний аналитический отчет ГК «МИЦ», в котором говорится, что средняя стоимость квадратного метра в монолитных домах Москвы составляет 124 тыс. рублей, а в панельных - 95 тыс. рублей. Впрочем, учитывая то, что на итоговую цену влияет несколько параметров, в том числе месторасположение жилого комплекса, разница в стоимости между «панелькой» и монолитом может быть нивелирована. Однако если даже на этапе приобретения квартиры будущий собственник не почувствует большую разницу в цене, осознание неизбежности дополнительных немалых трат придет, когда владелец «монолитной» квартиры займется ремонтом. "Для покупателей минусом монолита является то, что на отделку жилья потребуется немного больше времени и средств - у панельных домов стены ровнее", - поясняет Леонард Блинов. И дело не только в стенах... По словам генерального директора "Мортон-Инвест" Антона Скорика, в монолитно-кирпичных домах квартиры чаще всего сдаются без отделки. "Межкомнатные перегородки отсутствуют, разводка электричества здесь осуществляется до квартирного щитка", - добавляет он. Для того чтобы привести квартиру в жилой вид, нужно будет вложить крупную сумму. За дополнительную плату некоторые застройщики монолитных ЖК предлагают квартиры "под ключ", но это скорее исключение из правил. Кстати, по данным "Миэль-Новостройки", к примеру, в "новой Москве" представлен всего один монолитный дом, в котором продаются квартиры с чистовой отделкой (ЖК "Квартал А101", корп. 12). В панельных комплексах продажа квартир под чистовую отделку или с готовым ремонтом - вполне обычное явление.

Внешний вид и "начинка"

Преимуществом монолитных домов является разнообразие архитектурных и планировочных решений. Как уже упоминалось выше, панельные дома воспринимаются как нечто однообразное, бездуховное. Квартиры в них называют «коробкой» - и небезосновательно: маленькие метражи, одинаковые планировки, нарезка квадратами. В ГК "МИЦ" среди минусов панельных домов называют шаблонность архитектуры и планировочных решений. Антон Скорик уточняет: в панельных домах основная масса квартир приходится на одно- и двухкомнатные квартиры, число комнат редко превышает три. По словам Леонарда Блинова, монолитная технология позволяет воплощать любые архитектурно-планировочные решения. "Монолитные дома дают не только более разнообразные возможности по созданию генплана, но и более гибкие подходы к созданию планировок квартир", - говорит он. "Фасадные решения у этого типа домов ограничиваются, по большому счету, только фантазией архитектора в сочетании со здравым смыслом проектировщиков: дом должен быть не только красивым, но и иметь хороший выход полезных площадей и функциональные планировки", - говорит о преимуществах монолитной технологии Антон Скорик.

При этом представители компаний, занимающихся индустриальным домостроением, считают, что ограниченный выбор вариантов квартир в таких домах - это стереотипы. "Проекты домов, производимых нашей компанией, сочетают в себе широкие возможности: от социального жилья до улучшенных планировок с просторными кухнями, холлами, комнатами и инженерным оснащением квартир, позволяющим экономить жителям до 30% от оплаты услуг ЖКХ. Во всех объектах обеспечен комфортный доступ в дома маломобильным группам населения, применяется современное лифтовое оборудование и многое другое", - уточняет Константин Кузнецов.

Антон Скорик уверяет, что современные панельные дома от ведущих столичных домостроительных комбинатов имеют высокие потребительские характеристики, длительные сроки эксплуатации и обладают широкой линейкой 1-2-3 комнатных квартир. "Речь идет, прежде всего, о таких сериях, как П-44Т(К), 111М, КОПЭ и ее разновидности. Метражи квартир здесь составляют в среднем от 36-40 кв. м в однокомнатной квартире и до 74-80 кв. м в трехкомнатной. Также на рынке есть серии панельных домов, где метражи квартир составляют от 40 до 100 кв. м. Это, например, серии Д-25 и КОПЭ-башня, которые строятся в наших микрорайонах Щитниково и Солнцево-Парк, где площадь однокомнатных квартир превышает 40 кв. м, а трехкомнатных - 100 кв. м", - рассказывает он.

И все-таки у монолитного домостроения возможностей создать многообразие больше. В качестве подтверждения Леонард Блинов приводит два проекта Urban Group: "Город набережных" и "Опалиха О2", где можно выбрать до 50 различных вариантов планировки.

Минусом панельных домов до сих пор является отсутствие возможности разместить подземный паркинг с лифтом, который связывает парковку с жилой зоной. Покупатели, как и раньше, жалуются на низкие потолки в таких домах. Как отмечают в ГК "МИЦ", фасады панельных домов быстро теряют товарный вид (облезает краска), и звукоизоляция там хуже, чем в монолитных домах.

Срок годности

"Плюсами монолитно-кирпичного строительства является длительный срок эксплуатации - до 150 лет, в отличие от панельного, где срок службы сварных стыков не превышает 30-40 лет", - считает Леонард Блинов. Однако для того чтобы монолитный жилой комплекс простоял столетие, во время его строительства должен быть установлен жесткий контроль за соблюдением всех технологических процессов. По словам Константина Кузнецова, в панельном домостроении все железобетонные конструкции производятся в заводских условиях под контролем опытных специалистов. Система сквозного контроля от получения сырья и материалов до выпуска готовых конструкций позволяет свести к минимуму риск выпуска некачественной продукции. Он замечает, что за счет применения высокомеханизированного и автоматизированного производства практически исключаются ошибки по причине человеческого фактора. "В условиях монолитного строительства обеспечить контроль за деятельностью людей, работающих на площадке, существенно сложнее. При этом нельзя игнорировать влияние сезонных факторов, таких как мороз и жара", - заключает Константин Кузнецов.

Панельное домостроение модернизируется, на заводах используют современные западные технологии и материалы, что позволяет строить быстро, качественно и недорого. Благодаря монолитной технологии есть возможность выбрать квартиру с уникальной планировкой в красивом жилом комплексе, выполненном по индивидуальному проекту. В таком доме могут быть просторные входные группы, подземный паркинг и улучшенная шумо- и теплоизоляция в квартирах. Поэтому напрашивается вопрос, а так ли принципиальна технология строительства при выборе квартиры в жилых комплексах экономкласса, если у всего есть плюсы? Важно выбрать надежного застройщика, который сможет возвести жилой дом без халтуры, чтобы все положительные стороны любой технологии строительства не превратились в минусы.

Ольга Петрова