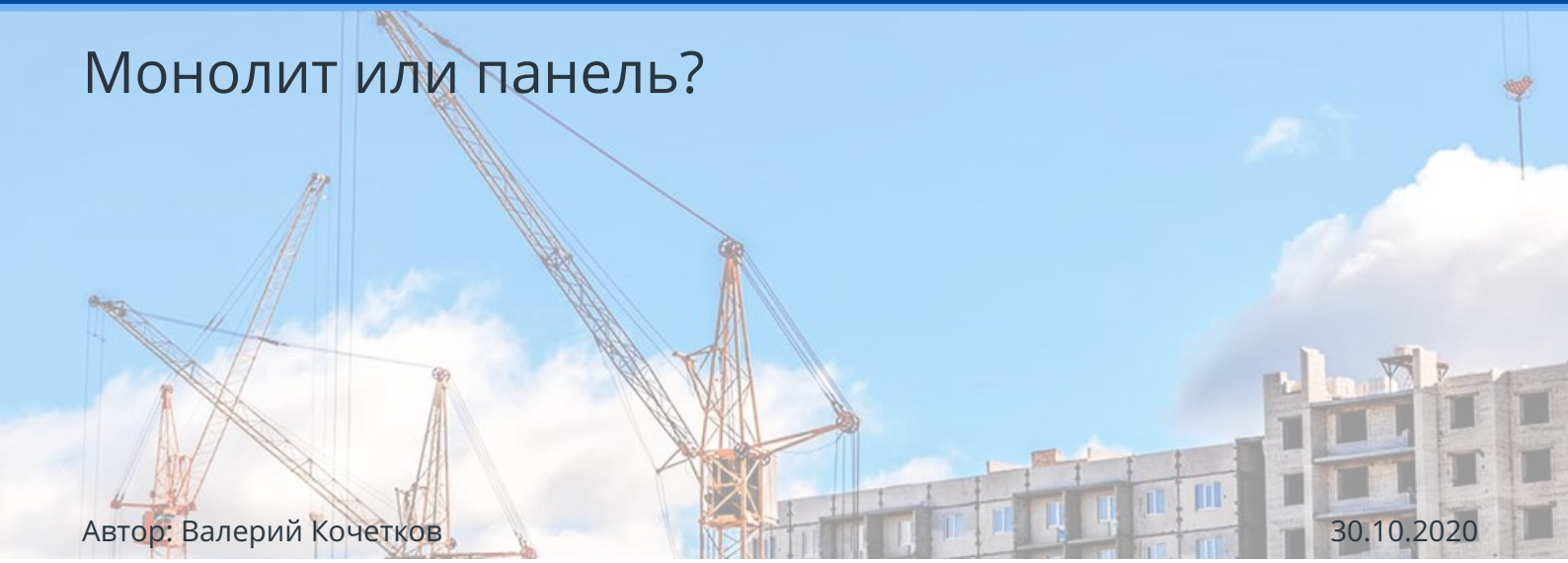
Монолит или панель?



Автор: Валерий Кочетков
30.10.2020

Начиная поиск квартиры в новостройке, многие покупатели задаются вопросом, в чем состоит разница между монолитом и панелью. Где будет комфортнее жить? Насколько могут отличаться квартиры в таких домах по цене? Во сколько обойдется ремонт? Не придется ли потом жалеть о своем стремлении сэкономить? В этой статье мы разберем, каковы особенности монолитных и панельных домов, в чем различия между ними, а также какие преимущества и недостатки имеет каждый тип строительства.

В чем разница

Если рассматривать панельные и монолитные дома как строения, то разница между ними будет не столь велика. С точки зрения используемых материалов эти два вида строительства похожи: и там, и там объекты возводятся с помощью бетона и арматуры. Отличие состоит в том, как именно заливается бетон. Детали панельных новостроек изготавливаются на специальных комбинатах, а затем дом возводится по принципу конструктора, т. е. из уже готовых частей. Монолитные дома заливаются бетонным раствором непосредственно на стройплощадке, для них заготовок не делают. Собственно, вот и вся разница в плане монтажа. Но если встать на позицию будущего жителя такого дома, начинается самое интересное: каждый тип строительства имеет свои плюсы и минусы, которые заставляют покупателей серьезно подумать, прежде чем приобретать квартиру.

Монолитные здания

Основа монолитного дома — это железобетонный скелет без несущих стен. При возведении дома создается прочный жесткий каркас, который делает здание очень устойчивым: монолитные строения выдерживают даже повышенную сейсмологическую активность. Помимо безопасности у монолитных домов есть множество других преимуществ.

Плюсы

- равномерная усадка, которая сокращает риск появления трещин в конструкции, а также позволяет быстро приступить к отделке квартиры;

- на фасадах монолитных зданий нет швов между плитами, что обеспечивает впечатляющую долговечность (расчетный срок службы дома — 150–200 лет);
- здание не боится воды: жидкость не проникает через монолит;
- хорошая тепло- и звукоизоляция;
- монолитный дом может быть любой высоты и формы: обычно такие здания имеют свое лицо;
- отсутствие межкомнатных перегородок дает возможность воплотить любой дизайн-проект;
- в монолитных домах чаще всего просторная кухня и санузлы;
- нередко в таких жилых комплексах есть подземный паркинг.

Несмотря на внушительный список сильных сторон, у монолита есть и некоторые недостатки. Правда, по своей специфике многие из них являются скорее «головной болью» строителей, чем будущих жильцов.

Минусы

- более высокая стоимость и трудоемкость строительства;
- долгий процесс возведения дома: как минимум, полтора-два года;
- зависимость от погоды: процесс заливки бетона должен проводиться при температуре не менее +5 градусов;
- на качество дома сильно влияет опыт и добросовестность застройщика: отступление от строительных норм сведет все плюсы монолита на нет;
- отделка жилья в монолитном доме обойдется дороже, т. к. там необходимо выравнивать стены и делать стяжку пола;
- цены на такие новостройки обычно выше, чем на панельные — как за счет более сложной технологии, так и за счет больших площадей квартир.

Панельные здания

Чаще всего недорогие новостройки Москвы и Московской области — это как раз «панельки». Данный вид строительства знаком почти всем нашим согражданам: такой была хрущевская застройка и многие другие типовые серии многоэтажек.

Благодаря использованию готовых деталей скорость возведения панельных зданий намного выше, чем монолитных. Как следствие, обычно срок строительства не превышает один год. Это во многом объясняет невысокую цену квартир в панельных домах. Но означает ли низкая стоимость низкое качество? Далеко не всегда. К тому же, у «панелек» есть свои достоинства.

Плюсы

- все стройматериалы изготавливаются на заводе, а значит, можно рассчитывать на контроль их качества;
- минимальная зависимость процесса монтажа от погоды;
- возможность сэкономить на ремонте, т. к. квартиры имеют внутренние перегородки;
- пол и стены часто ровнее, чем в монолитных домах;
- более низкая цена.

Эксперты рынка отмечают, что за последнее время многие серии панельных домов были существенно модернизированы. У них появились эркеры и темные комнаты, потолки стали выше, а кухни — просторнее. Обновилась архитектура, стали более современными инженерные системы. При этом домостроительные комбинаты продолжают совершенствовать свои изделия.

Однако и слабых сторон у «панелек» достаточно. Вот основные из них.

Минусы

- невзрачный внешний вид домов;
- типовая архитектура;
- фасад здания быстро теряет «товарный вид» и нуждается в перекраске;
- неравномерная усадка здания может давать трещины на стыках панелей;
- иногда межпанельные швы выполнены некачественно, что приводит к появлению сквозняков, повышенной влажности, плесени и т. д.;
- срок службы дома меньше, чем у монолитных зданий;
- слабая тепло- и звукоизоляция;
- часто неудобные планировки квартир: низкие потолки, тесные кухни и т. д.;
- штробить стены в панельных домах нежелательно;
- обычно в таких новостройках нет подземного паркинга.

Как выбирать

При проектировании будущего жилого комплекса застройщик должен принимать во внимание особенности выбранной локации. Например, для панельного домостроения требуется более просторная стройплощадка, поскольку составные части дома имеют внушительные размеры и, соответственно, для грузовых автомобилей и кранов требуется много места. Поэтому когда речь идет о точечной застройке, например, в исторической части города, чаще всего прибегают к монолитной технологии. Также на выбор между панелью и монолитом влияет рельеф местности, характер грунта, наличие или отсутствие подземных вод и т. д.

Если говорить о выборе с точки зрения покупателя, то краеугольным камнем часто является цена будущего жилья. В масс—маркете соотношение стоимости квартиры и ее качества

имеет исключительную важность. Если ваш бюджет ограничен, вы не гонитесь за большими площадями, рассматриваете покупку жилья в доме на этапе котлована, но при этом не готовы ждать несколько лет — вам подойдут квартиры в панельных новостройках Москвы и Подмосковья. Для тех, кто не стеснен в средствах, хочет купить просторное жилье и воплотить в нем задуманный дизайнерский проект, лучшим решением станет квартира в монолитном доме. Кстати, что касается площадей, в последние годы девелоперы стали предлагать монолитные проекты в том числе с компактными квартирами и студиями, поэтому люди, предпочитающие создавать уют на небольшом метраже, тоже смогут найти жилье мечты в монолите.

В любом случае, при выборе будущей квартиры в первую очередь следует определиться с желаемым районом проживания, выбрать надежного застройщика и понять свой бюджет — вероятно, уже на этом этапе вам станет ясно, можете ли вы рассматривать монолитную новостройку или же средств хватает только на жилье в панельном доме. Впрочем, и в «панельке» можно жить с комфортом, если при ремонте озаботиться вопросами тепло- и звукоизоляции квартиры.

Как сделать квартиру в «панельке» уютной

Хотя панельные дома обычно имеют непримечательный внешний вид, никто не помешает вам сделать свое жилье модным и современным. Главное — суметь грамотно распорядиться имеющимися квадратными метрами. Вот несколько советов, как создать комфортное и стильное пространство даже в условиях ограниченной жилплощади:

- придать квартире индивидуальность помогут входные конструкции и арки;
- интересно смотрятся многоуровневые потолки и нестандартные световые решения;
- разделяйте комнату на зоны с помощью подъема пола;
- шкафы-купе в лаконичном стиле — отличное решение для прихожей, гостиной или спальни;
- избегайте большого количества мягкой и корпусной мебели;
- используйте мебель-трансформер и многоуровневую планировку;
- чем больше свободного и открытого пространства — тем лучше;
- уделяйте внимание колориту: грамотно сочетайте цвета, но и не забывайте про яркие акценты;
- использование в разных помещениях схожего стиля делает квартиру более гармоничной.

Панель vs монолит: за какой технологией будущее?

Хотя на первый взгляд преимуществ у монолитного домостроения намного больше, чем у панельного, эксперты рынка недвижимости расходятся во мнении, какая из технологий станет лидером в будущем. Кто-то считает, что пальму первенства захватит монолит. Они аргументируют свое мнение тем, что во многих локациях цены на жилье в панельных и монолитных домах различаются уже не столь значительно, а «панельки» выигрывают лишь в плане быстроты возведения. Кто-то, напротив, ставит на панельные дома, приводя

доводы, что, во-первых, Европа уже перешла на данную технологию строительства, а во-вторых, такая технология домостроения активно развивается и ассоциация «панелек» с чем-то некачественным ослабевает. Наконец, некоторые специалисты придерживаются точки зрения, что в будущем эти технологии будут сочетаться, что позволит взять лучшее от каждой и предложить покупателю недорогое жилье, которое не только быстро возводится, но и имеет привлекательный вид.