

ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

Кирпич на первом месте

Из чего и как строят коттеджи в Подмосковье

материализм

Новыми материалами и технологиями интересуются прежде всего строители, поскольку им необходимо строить быстрее и дешевле. А покупатели жилья к любому новшеству относятся с подозрением, и чем выше класс коттеджа, тем более традиционны их предпочтения. Застройщикам приходится «обкатывать» новые материалы и технологии в сегменте эконом-класса, от чего покупатели только выигрывают.

Покупатель просит кирпича
Большинство людей предпочитают жить в кирпичном доме. Такой дом и выглядит солидно, и служит долго, и в огне не горит, и жук его не ест. «Кроме того, для многих кирпич — самый привычный материал, ведь покупатели загородных домов чаще всего приезжают туда из городских квартир и быстро устают от непривычного дерева», — утверждает Андрей Васильев, директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard. Поэтому неудивительно, что самые дорогие коттеджные поселки строятся в основном из кирпича.

Постройка кирпичного дома в полтора раза дороже, чем деревянного той же площади, и не только потому, что кирпич дорог — дело в том, что даже хороший кирпич уступает дереву в теплоизоляции, поэтому кирпичные стены должны быть толще деревянных. Толстые и тяжелые стены требуют заложения фундаментов на глубину промерзания грунта (до 1,6 м), а это дополнительные затраты. Впрочем, современные технологии добрались и до кирпичных стен.

«Большинство клиентов не готовы отказаться от традиционного кирпича, поэтому наиболее перспективным, на наш взгляд, является монолитно-кирпичное строительство с

применением технологии «теплый фасад», при которой перекрытия и несущие колонны выполняются из монолитного железобетона, что позволяет строить конструкции любой степени сложности, а стены возводятся из кирпича», — говорит генеральный директор компании «Терра-недвижимость» Андрей Мажаров. — При применении технологии «теплый фасад» толщина стен достигает 38 см, поверх стены крепится слой утеплителя толщиной 12 см, на который наносится эластичная штукатурка. Такая технология обеспечивает долговечность фасада, сравнимую с долговечностью декоративного камня».

Эта технология используется, например, при строительстве поселка «Павлово» в 14 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Стоимость коттеджа в этом поселке — \$1,6 млн. А коттеджи из финского профилированного бруса в поселке «Фортуна» на берегу Пяловского водохрани-

Из чего строят дома в Подмосковье

Основной строительный материал	Количество поселков	Количество поселков в % от общего числа
Кирпич	70	42,2
Монолит/кирпич	32	19,3
Пенобетон	26	15,7
Другое*	21	12,7
Дерево	11	6,5
Сэндвич	6	3,6

Данные по 166 поселкам.

*В поселке предусмотрено строительство нескольких проектов коттеджей из разных материалов или материал домов зависит от выбора покупателя; использованы данные ipt.ru



Брус — недорогой и красивый материал. Но ждать окончательной усадки дома приходится до четырех лет

Дерево в натуре

По данным Сергея Ковалева, управляющего девелоперской компанией МНФ «Единство», в сегменте домов бизнес-класса деревянные строения пользуются большим спросом, чем кирпичные. «Деревянные конструкции, в первую очередь из сосны и ели, идеальны с экологической точки зрения, для строительства больше подходят деревья северных лесов как наиболее стойкие к перепадам температуры», — отмечает Александр Рыков, директор по маркетингу департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty. — А недостатки этого материала, которые обычно отпугивают покупателей, а именно:

горючесть, подверженность гниению и разрушительному воздействию насекомых, теперь можно в расчет не принимать — в последнее время разработаны составы, защищающие дерево от жуков, гнили и от возгорания».

Если дом возводится из оцилиндрованных бревен или профилированного бруса, то через год-два после того, как дерево высохнет и здание окончательно «сядет», необходимо будет провести дополнительную заделку швов и щелей. Коттеджи в Фортуне «сохли» четыре года.

Гораздо быстрее строится коттедж из клееного бруса, то есть предварительно распиленного, высушенного и склеенного дерева. Это позволяет достичь высокого качества за счет выявления дефектов. Клееный брус широко используется в Западной Европе, откуда и заимствована технология его изготовления. В отличие от простого бруса, он не растрескивается, его не «ведет», поэтому внутреннюю отделку можно осуществлять сразу после монтажа дома — усадка строения из клееного бруса не превышает 1%. А поскольку дерево высушено и вес дома невелик, в массивном фундаменте нет необходи-

мости, тогда как дом из бревен требует солидного основания.

Еще быстрее возводятся каркасные дома. В странах Скандинавии и в Западной Европе, где около 60% жилья построено из дерева, каркасное домостроение становится все более популярным. У нас тоже, но только не в элитных поселках.

По данным аналитиков Penny Lane Realty, в Подмосковье примерно 40% деревянных построек — это каркасно-щитовые дома. «Они завоевали популярность главным образом благодаря своей относительной дешевизне, скорости и простоте сборки, а также неплохим эксплуатационным характеристикам», — объясняет Александр Рыков. — При возведении таких домов железобетон и брус используются только

в качестве опорных и несущих конструкций (поэтому в названии присутствует слово «каркасные»). Стены заполняются утеплителями — минеральной ватой, опилками, шлаком, гравием — и закрываются отделочными материалами. Поэтому сооружение легкое и не нуждается в мощном фундаменте. Сборка не требует привлечения высококлассных специалистов, что также сказывается на цене».

А вот дешевые сэндвич-панели у нас не прижились. Как говорит Андрей Васильев, из-за кажущейся некапитальности таких строений. Ведь согласно нашим традиционным представлениям дом должен быть капитальным строением. Немногочисленные сэндвичевые дома (например, в коттеджном поселке «Полянка» в 14 км от МКАД по Ярославскому шоссе) стоят примерно \$700 за 1 кв. м (с учетом стоимости земли и затрат на инфраструктуру), или \$78–168 тыс., в зависимости от площади дома. Но, по словам Владимира Осташко, президента производственно-строительного концерна «21 век», который строит Полянку, рыночная стоимость таких домов на большем удалении от Москвы составляет всего \$300 за 1 кв. м.

Пена дней

Сумели закрепиться на рынке коттеджного строительства, особенно в экономичном сегменте, и другие материалы. Все большее распространение при малоэтажном строительстве получает пенобетонный блок (не путать с пеноблоком). «Это экологически чистый материал (при его производстве используются цемент, песок и вода), который в несколько раз теплее кирпича или клееного бруса», — рассказывает Сергей Ковалев. — Строить из пенобетона быстро, легко и надежно. Дома из этого материала доступны для покупателей поселков эконом- и бизнес-классов».

Теплозащитные свойства пенобетона (другое название — легкий ячеистый бетон) в два-три раза выше, чем кирпича. Стена из этого материала «дышит», не горит и не гниет. В Швеции, например, до 80% сооружений строится именно из него.

В Подмосковье достоинства этого материала могут использоваться строителями, в частности, покупа-

тели домов в коттеджном поселке «Эдем» (7 км от МКАД по Куркинскому шоссе) или в Дмитровском Подворье (55 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). В «Дмитровском подворье» дома продаются от \$555 за 1 кв. м, а в Эдеме средняя цена коттеджей — \$1000 за 1 кв. м.

По данным Александра Рыкова, в Подмосковье доля загородных домов, построенных из ячеистого бетона, превышает 16%. «Блоки из искусственного камня стоят относительно дешево, но строительство дома из них требует особой технологии, и в итоге пенобетонный коттедж оказывается не намного дешевле кирпичного. Облегченный бетон целесообразно применять при строительстве небольших коттеджей — высотой не более двух этажей», — говорит он.

Камыш на крыше

Крыша, как и отделка дома снаружи и внутри, тоже зависит от класса поселка. Как уверяет Марина Маркарова, управляющий директор компании

Blackwood, в коттеджах элитного и бизнес-классов наиболее популярностью пользуется мягкая кровля (на битумной основе, представляет собой разноцветные листы в форме ромбиков, квадратинов), натуральная черепица (нетрадиционный материал для средней полосы, появился недавно) и самый дорогой и модный материал — медь листовая (особенный шик — винтажная, то есть искусственно состаренная медь). А по данным Андрея Васильева, сейчас ходит в моду натуральные кровельные материалы, такие как сланец и камыш.

«При соблюдении всех необходимых условий изготовления камышовая крыша долговечна, прочна и имеет необычный для наших широт вид», — утверждает он.

Камышовая крыша экзотична, экологична и долговечна — служит 50 лет и дольше и не впитывает воду. Укладка камышовой крыши производится на подготовленный обрешетник и стропильную систему, которые выдерживают вес кровельного ковра в 35–40 кг на 1 кв. м. Камыш укладывается пучками и перетягивается проволокой из нержавеющей стали. Процесс укладки требует применения специальных инструментов и приспособлений и занимает много времени: для покрытия небольшого загородного дома требуется две-три недели. Стоит такая крыша €40–80 за 1 кв. м в зависимости от вида соломы. Понятно, что в коттеджах эконом-класса крыши делают попроще и подешевле. Самый популярный кровельный материал в этом сегменте — ондулин, дешевый и легкий в монтаже, с его укладкой справится любой гастарбайтер.

Наружная облицовка дома зависит по большей части от вкуса заказчика. Это может быть кирпич, дикий камень, ракушечник, фактурная штукатурка и т. д. Например, в коттеджном поселке «Холмы» в 52 км от МКАД по Дмитровскому шоссе дома построены из бруса, отделаны сайдингом, а на крыше — металлочерепица.

ЕВГЕНИЯ КАПУСТИНА



«Теплый фасад» — самая современная и дешевая альтернатива кирпичной стене

Перво-классные дома П-44Т

быстрые сроки строительства

минимальные затраты на отделку

нормативный срок эксплуатации — 100 лет

Новые осенние предложения

1 ДСК
ДОМОСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМБИНАТ №1

933-7606 • www.dsk1.ru
Реализация квартир ДСК-1 и Компания

ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ

Сокол - редкая в Подмосковье птица. Он выбирает свободные пространства, окруженные сосновыми лесами, вдали от городского шума. В одном из таких мест находится коттеджный поселок "ПАВЛОВО".

ПАВЛОВО

Коттеджный поселок «ПАВЛОВО» - это уникальное сочетание транспортной доступности и живописного природного ландшафта.

Крупнейший в Подмосковье торгово-развлекательный комплекс «ПАВЛОВО ПОДВОРЬЕ», собственный детский сад и школа.

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ
14 KM от МКАД
(095) 777-88-99
www.pavlovo.info