

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Цены вверх тормашками



— технологии —

Первый этаж выполняет- ся из крупноформатного керамического блока, второй — из клееного профилированного бруса сечением 160х140 мм. Этажи соединяет однопролетная лестница, кровля из металлочерепицы, оконные профили из ПВХ, по всему дому разведены инженерные коммуникации. По словам Александра Дубовенко, управляющего партнера Good Wood, точно такой же дом в уже построенном виде будет дороже не более чем на 10–20%, то есть обойдется в 3,9–4,3 млн руб. А разница в ценах объясняется временем, которое сэкономит покупатель.

Но вот что удивительно, временным фактором можно объяснить и диаметрально противоположное суждение: уже готовые дома вовсе не обязаны быть дороже еще не построенных. Подобное можно наблюдать,

например, в поселке «Грибное», что возводится в 65 км от МКАД по Калужскому шоссе и где в продаже имеются и участки без подряда, и уже построенные дома. В нем 135-метровые двухэтажные коттеджи из клееного бруса толщиной 230 мм на ленточном фундаменте, с черепичной кровлей, у которых уже выполнена внутренняя отделка, установлены металлические входные двери, окна из ПВХ, сантехника, а также подключены коммуникации, продаются за 5 млн руб. В эту цену включена стоимость участка, которая составляет 1,4 млн руб. То есть чистые затраты на коттедж — 3,6 млн руб.

При этом, как утверждает администратор поселка «Грибное» Юрий Ростовцев, представляющий компанию-застройщика «Технологии развития территорий», если заказать возведение точно такого же дома на участке без подряда, он обойдется в ту же сумму, а если и дешевле, то совсем ненамного — менее чем на

3% (около 100 тыс. руб.). Отсутствие ценовой разницы между готовым и еще не построенным, по словам господина Ростовцева, связано с тем, что дома возводились пару лет назад. За это время строительные материалы подорожали, поэтому маржа застройщика в цене готового дома все-таки есть. Другое дело, что она неочевидна для покупателя, потому что его личные затраты окажутся одинаковыми как при заказе подряда, так и при покупке точно такого же, но уже готового жилья.

Спрятать в землю

О фактическом отсутствии ценовой разницы между готовым и еще не построенным рассказывают и в компаниях, работающих в сегменте более дорогостоящих домов из клееного бруса. Например, в компании «НЛК Домостроение», дома которой представлены во множестве коттеджных поселков Подмосковья, в частности в Vitro Country и Vitro Country 2, рас-

газобетонный дом в поселке «Ла-Манш» стоит в среднем 5,7 млн руб. — как готовый, так и тот, который еще предстоит построить

положенных в 45 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе вблизи Звенигорода. В них продаются участки с подрядом на строительство дома. Один из самых популярных у покупателей — двухэтажный площадью 228 кв. м, выполненный из профилированного клееного бруса толщиной 200 мм, где на первом этаже располагаются кабинет, гостевая спальня и объединенные в общее пространство кухня, столовая и гостиная, а на втором — три спальни с отдельными санузлами. Обойдется он в 11–12 млн руб. (без учета затрат на покупку участка).

По словам директора по развитию московского представительства компании «НЛК Домостроение» Константина Блинова, если точно такой же дом возводить на участке без подряда, потрачено будет столько же (или даже больше, если строительство затянется). Столько же будет стоить сам коттедж и в том случае, когда девелопер поселка предлагает уже готовые дома. Эта ситуация объясняется тем, что затраты на строительные материалы и подрядные работы в любом случае будут одинаковые, а девелопер поселка имеет иную возможность регулировать стоимость готового домовладения, в которое включаются и дом, и участок: он повышает цену на землю.

Как рассказывает Константин Блинов, сейчас на рынке высококачественных домов из клееного бруса сложилась уникальная ситуация: из-за значительного роста курса валют появился как никогда большой разрыв между стоимостью комплекта материалов для возведения домов иностранного производства (например, финских, эталонных для подобного вида домостроения) и аналогичными по качеству и характеристикам коттеджами российского производства. «Древесина не имеет биржевых котировок, поэтому валютные колебания в ее цене отражаются не сразу», — поясняет он. Пока она в полной мере отразилась лишь в тех, что производятся за границей. Другое дело, что российские производители прекрасно знают, как сильно в рублевом выражении подорожала зарубежная продукция. Поэтому в ближайшее время ценовую разницу постараются сгладить, а если внутренний рынок окажется не готов к новым ценам, переориентируются на внешний сбыт. И в том, и в другом случае для российского покупателя затраты на возведение дома из клееного бруса станут значительно выше нынешних, в связи с чем Константин Блинов рекомендует не откладывать покупку в долгий ящик.

Вернуть миллион

Что касается других типов домостроения, то для них наличие или отсутствие ценовой разницы между готовыми и еще не построенными домами в большей степени зависит не от колебаний рубля и аппетита подрядчика, а от позиции девелопера, который ведет коттеджный поселок в целом, или частного продавца, если он изначально возводит дом для дальнейшей продажи. В компании «Нанокаркас», которая специализируется на каркасных домах и в качестве подрядчика работает в трех десятках подмосковных коттеджных поселков, нынешнюю рыночную ситуацию объясняют, приводя в пример один из соб-



Стенных объектов. Это дом площадью 142,8 кв. м, который по схеме «участок с подрядом» возводится в организованном коттеджном поселке, расположенном в 63 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Чистая стоимость такого дома без отделки, не включающая в себя стоимость участка, составляет 2,484 млн руб. Полный комплект (участок плюс подряд на строительство точно такого же дома в том же состоянии) обходится покупателю в 5,283 млн руб. При этом участок сам по себе стоит 1,7 млн руб. То есть конечная стоимость для покупателя в данном случае оказывается почти на 1,1 млн руб. выше простой суммы стоимости дома и участка по отдельности. «Лишний» миллион возникает за счет того, что застройщик берет на себя ответственность по срокам экспозиции домов в поселке и занимается рекламой объектов», — поясняет генеральный директор компании «Нанокаркас» Всеволод Баев. — Но для конечного покупателя, безусловно, выгоднее будет приобрести участок и заказать строительство дома, а миллион, если он остается, потратить на качественную внутреннюю отделку».

Доход, да не тот

С сегментом домов из газобетона можно ознакомиться на примере коттеджного поселка «Ла-Манш» (проект компании «Сапсан», расположенный в 54 км от МКАД по Новорижскому шоссе). Здесь предлагаются как готовые дома, так и участки с подрядом (поселок сотрудничает с единственным подрядчиком) и без подряда, на которых можно вести строительство самостоятельно. Наибольшей популярностью у покупателей здесь пользуются коттедж «Паскаль» — двухэтажный дом площадью 163 кв. м, возводимый из газобетона. В нем на первом этаже располагаются холл и гостиная, плавно перетекающая в кухню, а также кабинет, два санузла и топочная, а на втором — три спальни и ванная комната. Без учета стоимости участка обойдется такой дом в 5,7 млн руб. Причем, по словам директора по продажам ГК «Сапсан» Ивана Потапова, цена фактически не зависит от схемы, по которой он приобретается, и разница в затратах на готовый дом и строительство точно такого же с подрядом если и будет, то совсем незначительная.

О том, удастся ли сэкономить на возведении кирпичного дома, рассказывают в компании Vesco Construction — структурном подразделении Vesco group, занимающемся строительством домов «под ключ»: от проекта до его воплощения. В качестве примера они приводят собственный проект «Тиффани» — двухэтажный дом площадью 219 кв. м, возводимый из пустотелого кирпича, в котором в качестве элементов фасадной отделки используется фигурная глянцевая мозаика. Строительство такого дома (без учета внутренней отделки) обойдется покупателю в 8 млн руб. В готовом виде такие дома можно встретить в коттеджных поселках бизнес-класса, находящихся на расстоянии 20–30 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Те из них, что расположены на участках в 10 соток и подключены ко всем коммуникациям, сейчас продаются за 15–17 млн руб. (еще год назад за них просили 18–20 млн руб., но из-за отсутствия спроса цены снизили). Сейчас в этой же локации участок размером в те же 10 соток с учетом затрат на коммуникации тянет на 5–7 млн руб. То есть ценовая разница между уже готовым домом и строительством аналогичного все-таки имеется и составляет средним 2–3 млн руб. «Но если учитывать стоимость денег во времени (а строительство дома занимает около года плюс еще один год, в течение которого объект уже находится в экспозиции), то в лучшем случае девелопер выйдет в ноль, а скорее всего, продаст с убытком для себя», — говорит генеральный директор Vesco Construction Вадим Ивкин.

Затраты на завтра

Таким образом, практически во всех сегментах загородного рынка — от самого недорогого до уверенного бизнес-класса — сложилась одна и та же ситуация: готовый коттедж любо-

Комбинированный дом в поселке «Фламандия» стоит менее 4 млн руб.

го конструктивного типа оказывается не дороже того, который еще только предстоит возвести. А если разница и присутствует, то связана она не со стоимостью дома как такового, а с затратами на участок и коммуникации. В связи с этим возникает резонный вопрос: имеет ли смысл заказывать подряд на строительство, если за те же деньги можно приобрести готовое жилье и не тратить время на ожидание? Во многих случаях смысл все же есть и, как ни парадоксально, именно по финансовым причинам.

Во-первых, затраты на дом — это плата не только за строительство, но и за устранение недоделок, которые могут обнаружиться лишь во время эксплуатации. А недоделки бывают самыми разными: есть и общие для всех типов домов, и такие, что наиболее опасны лишь для некоторых конструкций. Скажем, в деревянных домах недопустимо делать скрытую электропроводку. В них же, по словам Артема Чернова из поселка «Вотчина Country Club», нельзя сразу начинать финишную отделку и установку окон и дверей: нужно дожидаться, пока дом даст усадку. Что же касается общих ошибок, по словам Ивана Потапова из компании «Сапсан», существует распространенное заблуждение, что фундамент любого дома сперва нужно дать отстояться. На самом деле оставлять его без нагрузки, то есть без возведенного на нем дома, нежелательно, особенно в период, когда происходят циклы замораживания и размораживания грунтовых вод, иначе коттедж сразу получится перекошенным. Если же в работах по фундаменту допущены иные ошибки, то, по словам Всеволода Баева из компании «Нанокаркас», стены могут поехать не сразу, а через несколько лет. Как утверждает Вадим Ивкин из Vesco Construction, бюджет устранения таких строительных ошибок непредсказуем и может оказаться сопоставим со стоимостью нового дома.

В процессе строительства все эти моменты отследить несложно, если привлечь в качестве внешнего контролера специалиста по технадзору. По словам Александра Дубовенко из компании Good Wood, средние цены на подобные услуги по Подмосковью — 5–10 тыс. руб. за каждый выезд на объект, и можно обойтись визитами на приемку четырех-шести ключевых этапов стройки. Кроме того, подрядчики дают гарантию на произведенные работы, причем разбор на сегодняшний день рынок колоссальный — от 2 до 15 лет, в течение которых все проблемы они устраняют за свой счет. А вот в доме, покупаемом уже готовым, дефекты, особенно скрытые, заметить почти невозможно. И не вполне понятно, за чей счет они будут ликвидироваться и кому предъявить претензии. «Был в нашей практике случай, когда недобросовестный подрядчик, который делал разводку отопления внутри дома, установил тонкие пластиковые трубы, предназначенные для холодной воды и непригодные для высокой температуры», — рассказывает Юрий Ростовцев из поселка «Грибное». — Трубы порвало, когда дом уже был куплен и жильцы включили котел. К тому времени двухлетний гарантийный срок, данный подрядчиком, уже истек, поэтому пришлось решать вопрос своими силами и своим кошелеком».

О второй причине, по которой строить дом выгоднее, чем покупать готовый, напоминает Александр Дубовенко. По его словам, при строительстве дома можно сэкономить на стоимости привлеченных денег: кредиты брать поэтапно — отдельно под каждый цикл возведения дома. Проценты по таким кредитам окажутся меньше, чем в случае с кредитом суммарно такого же размера, но взятым единовременно на покупку готового дома. Таким образом, даже несмотря на вроде бы благоприятную для покупки готового дома рыночную ситуацию, сразу отказываться от самостоятельного строительства все же не стоит. И решение стоит принимать, внимательно просчитав не только сегодняшние, но и возможные будущие расходы.

Наталья Павлова-Каткова



Реклама

PARK AVENUE
ТАУНХАУСЫ ДЛЯ ЛЮБИМЫХ

Park Avenue — поселок премиум-класса с особой атмосферой: здесь комфортно жителям всех возрастов. Просторные, светлые таунхаусы свободной планировки позволяют воплотить любые интерьерные решения, а улицы и парки напоминают уютные европейские кварталы. В этом легко убедиться, посетив поселок: таунхаусы полностью построены, на придомовых участках выполнено озеленение.

Для начала активной жизни в Park Avenue остались последние штрихи: благоустройство парка, возведение ресторана и спортивного комплекса. Будущие жители уже сейчас могут воспользоваться инфраструктурой соседних поселков Villagio Estate, а также привилегиями закрытого клуба.