



На сайтах некоторых компаний есть прямая отсылка к тому, что окончательная стоимость после составления сметы может быть на 10–15% выше, и это без учета дополнительных расходов. К ним относятся расходы на доставку материалов, «расходники» типа дисков для пилы, гвоздей и тому подобное — до 13% от стоимости материалов. Ориентироваться можно на 100 тыс. руб. к цене квадратного метра коробки. Компания «Коттедж. Дом. Строй» анонсирует строительство кирпичного дома по цене от 14,9 тыс. руб. за 1 кв. м. Если разделить стоимость строительства по типовому проекту на сайте компании, то двухэтажный дом площадью 137 кв. м на три спальни, два санузла и кухню-столовую будет стоить уже от 16,5 тыс. руб. Сюда входит монолитный фундамент, несущие кирпичные стены, стропильная система, подготовка под введение водопровода и канализации, металлочерепичная крыша с дополнительной гидроизоляцией. Расходы на окна, разведение коммуникаций и отделку будут посчитаны дополнительно.

Дома из бруса стоят дешевле кирпичных. На сайте компании СВС указанная стоимость строительства дома из бруса в Москве и области начинается от 7 тыс. руб. за 1 кв. м. Сюда входит заливка фундамента, возведение стен, кровли и заливка стяжки. Проект под чистовую отделку и с разведенными коммуникациями обойдется от 12 тыс. руб. за 1 кв. м. Дом на 90 кв. м из бруса с мансардой, крыша которого покрыта металлочерепицей, по типовому проекту СВС заявлен по цене от 720 тыс. руб.

Пример стоимости квадратного метра внутренней отделки, как и в случае с ценой земельного участка, будет малопоказательным из-за большого количества индивидуальных параметров. Специалисты называют разные цифры — от 15 тыс. руб. за 1 кв. м до 35 тыс. руб. за 1 кв. м.

Каркасный против кирпичного

Каркасный дом строится минимум в два раза быстрее, чем кирпичный, и почти на треть дешевле, годится для круглогодичного проживания. Разница в цене и скорости может быть еще больше — в зависимости от материалов и застройщика. Недорогие сборные дома, которые собирают на участке из штампованных на заводе деталей, возводят по технологии каркасного строительства. Это единственное отличие от моделей каркасных домов, которые строят на участке по обкатанному проекту. По словам Олега Артамонова, в Московской области нет крупных производителей сборных домов, поэтому здесь более распространено традиционное каркасное строительство.

Каркасное строительство придумали в Канаде, откуда технология быстро разошлась по миру. Сейчас такие дома строят и в Европе, и в Австралии, и в России. Ее главное преимущество — скорость и цена строительства готового дома, который подойдет для круглогодичного проживания. Продавцы каркасных домов (эти же компании возводят их на вашем участке) утверждают, что схема настолько обкатана, что, купив типовой дом и встретив рабочих на

На первичном рынке загородной недвижимости на участки без подряда приходится около 70% предложения

участке, в следующий раз можно прийти уже, чтобы принять работу. «На место строительства привозят комплект необходимых строительных материалов и собирают по технологии. Четыре человека соберут дом площадью 100 кв. м за два месяца. Все работы можно выполнять подряд, нет необходимости ждать осадки, как при строительстве кирпичного дома», — говорит ведущий эксперт по строительству группы компаний «Мета» Антон Викторов.

По описанию, за исключением срока проведения работ, каркасное строительство ничем не отличается от обычного. Вся разница — в технологии. «Каркас — это скелет, его образуют доски, установленные на определенном расстоянии друг от друга, которые утепляют, а затем отделывают изнутри и снаружи. Самый распространенный вариант каркаса — дерево. Бывает еще каркас из легких стальных тонкостенных конструкций», — рассказал Олег Артамонов. Каркасный дом легче дома из газобетона (кирпича), поэтому для основания подходит даже свайный фундамент. Подготовка участка обычная: нужно место для складирования материала, бытовки и туалета для строителей.

В стоимость дома входит все: фундамент, возведение стен, утепление, коммуникации (разведение имеющихся подключений по дому), отделка фасада, установка окон и дверей. Некоторые компании включают в стоимость внутреннюю отделку, другие сдают с предчистовой. По срокам стоит ориентироваться на два-три месяца строительства против 12 для дома из кирпича. На цену влияет проект дома — типовой дешевле, чем по требованию заказчика (отдельно оплачиваются материалы для отделки фасада и внутренней отделки, материал кровли, толщина утеплителя). «Стандартный утеплитель по контуру — каменно-базальтовая вата толщиной 150 мм, если взять потолще, это обойдется подороже на этапе стройки, но потом позволит сэкономить на обогреве помещений», — отмечает Антон Викторов, добавляя, что базовой толщины утеплителя достаточно для того, чтобы жить в доме зимой, не разорившись на отоплении. Оценить, как различаются расходы на обогрев в зависимости от толщины утеплителя, он затруднился, объяснив это тем, что разные не только проекты, но и их хозяева: кто-то мерзнет сильнее, кто-то меньше. По словам

Антон Викторов, у них типовой (по готовому проекту) дом площадью 100 кв. м в базовой комплектации будет стоить 2 млн руб. «Это нормальный дом, 90% покупателей заказывают его как есть, без усовершенствования», — отметил он. Типовой (по готовому проекту застройщика) кирпичный дом такой же площади, по данным предложений в открытом доступе, обойдется в 1,7 млн руб., но без разведенных коммуникаций и установки окон. В одной из строительных компаний сообщили, что невозможно оценить установку окон без проекта, а стоимость разведения коммуникаций — электричество, вода и канализация по дому плюс отопление — обозначили в 900 тыс. руб. В совокупности это уже почти на 30% дороже, чем каркасный дом.

Олег Артамонов привел пример строительства дома площадью 100 кв. м по проекту, разработанному по требованиям заказчика, в 3–5 млн руб., или 30–50 тыс. руб. за 1 кв. м. «Цена зависит от этажности. Если дом двухэтажный, можно уложиться в бюджет по нижней границе. Если одноэтажный, то дороже, так как больше площадь фундамента», — объяснил он. Если строить энергоэффективный дом, на отопление которого почти не придется тратить, нужно ориентироваться на цену от 45 тыс. руб. за 1 кв. м за коробку без предчистовой отделки. По словам Олега Артамонова, каркасный дом получится экономичнее в эксплуатации, так как быстрее нагревается и дольше не остывает, кроме того, для него требуется меньшая площадь застройки, чем для аналогичного по размеру кирпичного, из-за меньшей толщины стен. Один из главных минусов каркасного дома — ограниченный срок службы. Принято думать, что дом — это навсегда. Средний срок жизни каркасного дома — 50–70 лет, говорит Антон Викторов. Строители домов из клееного бруса заявляют срок службы дома 250 лет. «На сумму для строительства дома из клееного бруса можно построить два каркасных дома, стоимость обслуживания в обоих случаях сопоставима», — объясняет господин Викторов. «Если через 30 лет эксплуатации вскрыть фасад каркасного дома и заменить утеплитель и гидроизоляционную пленку, а потом делать это с необходимой периодичностью, дом простоят вечно», — уверен Антон Викторов ●