

Самостроительство

Население региона нашло альтернативу резко дорожающему жилью в многоквартирных домах.

Рост цен на жильё в многоквартирных домах спровоцировал интерес населения к индивидуальному строительству. По официальным данным, в течение последнего года количество введённых жителями Иркутской области домов выросло почти в три раза. Эксперты объясняют это просто. Строить жильё самому получается куда дешевле, чем покупать его у строительных фирм в многоэтажках. При желании можно уложиться в 10 тыс. рублей за квадратный метр. Вместе с ростом спроса на индивидуальное жильё в регионе появляются компании, специализирующиеся на предоставлении комплексных услуг для частных застройщиков. Ответ на вопрос, сколько стоит дом построить, искали корреспонденты «Конкурента» ЕКАТЕРИНА АРБУЗОВА, НАТАЛЬЯ ГАВРИЛОВА, КСЕНИЯ ДОКУКИНА.

Цена имеет значение

Специалисты в области недвижимости говорят о возвращении моды на индивидуальное жилищное строительство. После пика популярности коттеджного строительства, который регион пережил в 1998 году, в Иркутской области население вновь начинает проявлять интерес к частной застройке. Это отражается и на росте спроса на земельные участки, и на объёмах вводимого индивидуального жилья.

Генеральный директор СК «Сплайн» Евгений Стекачёв в беседе с корреспондентом «Конкурента» рассказал, что в 2006 году горожане стали активно интересоваться малоэтажным жильём. «Ещё два года назад заказов почти не было, а прошлый год стал переломным», — отметил он. Представители стройиндустрии связывают это, в первую очередь, с ростом цен на квартиры, особенно на вторичном рынке, а также с разницей в сроках сдачи: новую квартиру сейчас можно купить в домах, которые сдадут в эксплуатацию лишь к концу будущего года, а свой дом реально построить за 3-4 месяца.

В прошлом году, по данным Иркстата, в Приангарье было построено 884 частных дома площадью 109,4 тыс. кв. м, что более чем в три раза больше, чем в 2005 году. Причём на пристоличный Иркутский район пришлось более 45 тыс. кв. м, в то время как в целом по области было введено 371 тыс. кв. м жилой площади.

Спрос на частное жильё будет расти и дальше, уверены специалисты. Гендиректор строительной организации «ФортБайкал» Роман Наумов сообщил, что в апреле прогнозируется новый скачок цен на новостройки. В связи с этим, по его словам, частное индивидуальное строительство представляется многим всё более выгодным мероприятием. В пригороде Иркутска средняя цена квадратного метра в частном доме будет равняться 15-17 тыс. рублей, тогда как в новостройке стоимость метра начинается от 25 тыс.руб., сказал наш собеседник.

Мысль о привлекательности частного индивидуального строительства на фоне дорожающего квадратного метра в новостройках поддержал сертифицированный аналитик рынка недвижимости Юрий Винников. В этом он убедился на собственном опыте. Недавно эксперт купил у приятеля двухкомнатную квартиру, а тот на вырученные от продажи деньги построил себе дом в Пивоварихе, по площади превышающий прежнее жилище в три раза. По подсчётам Евгения Стекачёва, квартира 100 кв.м в Иркутске будет стоить 3,5 — 4 млн. рублей, в то время как земельный участок (в границах с областным центром посёлках Пивовариха и Дзержинск в Иркутском районе) и строительство собственного дома площадью 150 кв. м обойдётся максимально в 1,8 - 2 млн. рублей. Ещё один плюс индивидуального строительства — возможность, исходя из своих предпочтений и средств, самостоятельно выбрать стройматериал.

«С другой стороны, сейчас достаточно дорогая земля, да и автономное проведение коммуникаций обходится недёшево», — констатирует Юрий Винников. Это подтверждают другие наши собеседники. Например, в ТСЖ «Молодёжный» в прошлом году взнос за пользование сетями составлял 150 тыс. руб. (эта сумма могла увеличить стоимость участка в два раза), рассказал один из экспертов.

Земля не для всех

Активность индивидуальных застройщиков всерьёз сдерживает земельный вопрос. Впрочем, дефицит земли в Иркутске, а также Иркутском районе существовал всегда. Он обусловлен высоким спросом на недорогие участки стоимостью до 100 тыс. рублей. Эксперты отмечают 30-процентный рост спроса на участки в 2006 году по сравнению с 2005. Риэлторские конторы начали получать корпоративные заказы на поиск земли под строительство таун-хаусов для сотрудников компаний. Этой группе застройщиков интересны участки площадью не менее гектара, отмечает директор агентства недвижимости «ВСП» Вадим Литвиненко. Их получить тоже непросто.

Как констатируют риэлторы, в границах областного центра уже более года невозможно получить участок под индивидуальную застройку. Их попросту нет. Директор ООО «Иркутская земельная компания» Александр Дузенко считает, что выходом из ситуации может стать выкуп деревянного дома с участком с последующим сносом. В связи с тем, что в традиционно популярных районах — Кировском и Октябрьском — мест попросту нет, собственники начали интересоваться предместьем Рабочее, Свердловским районом: участками рядом с Глазковским рынком, на Синюшиной горе, сообщили риэлторы в агентстве «Семья».

Расположение земли, а также её назначение и наличие коммуникаций напрямую влияют на цену сотки. По данным агентства недвижимости «Рим», в среднем за земельный участок в городской черте можно выложить от 200 тыс. до 1,5 млн. рублей. Наиболее доступна земля в микрорайоне Зелёный и в посёлке Плишкино: там участок размером 15 соток может стоить 50 тыс. рублей.

Иная ценовая ситуация на престижных загородных направлениях. В посёлке Новоиркутский цена сотки земли достигает 26 тыс. рублей. По-прежнему популярен Байкальский тракт. Как раз там острого дефицита участков нет. Цена сдерживает спрос: она варьируется от 1 до 15 тыс. долларов за сотку.

Сам себе архитектор

Строительство частного дома специалисты рекомендуют начать с покупки проекта. Типовой, если повезёт, обойдётся в 10-15 тысяч рублей. Индивидуальный — от 5 до 60 евро за 1 кв. м дома. Проект можно приобрести в строительных компаниях, которые оказывают комплексные услуги по индивидуальной застройке. Евгений Стекачёв говорит, что порой клиент приходит уже с собственным проектом. На самом деле проектная деятельность не лицензируется и каждый может стать архитектором своего дома. Но при этом необходимо соблюсти некоторые нормы, прежде всего — по пожаробезопасности. В противном случае у застройщика могут возникнуть проблемы при регистрации здания в БТИ, соответственно, при оформлении прав собственности и тем более при продаже дома.

Ещё на стадии проектирования необходимо определиться с материалом, в котором будет выполнен дом. Самым популярным на сегодня стройматериалом у частных застройщиков, как отметил Роман Наумов, является кирпич. По его словам, кирпич используют в 60% случаев индивидуального жилищного строительства. Этот же материал считается самым выгодным ввиду довольно низкой гигроскопичности — не требует гидроизоляции. На втором по востребованности месте — новые строительные материалы, такие как пенобетон, полистиролбетон, пескоблок. На эти изделия приходится около 30% индивидуальной застройки. Остальное — брус. Это самый дешёвый вариант стройматериалов. Цена квадратного метра жилья в деревянном доме, по словам Евгения Стекачёва, обойдётся застройщику от 6 до 11 тыс. рублей. Пенобетон, полистирол, камень, кирпич по цене практически одинаковы — от 15 до 20 тыс. рублей.

Деревянный рубль

В строительных компаниях говорят о том, что чаще всего частники заказывают дома площадью 120 — 150 кв. м. Отчасти это объясняется популярностью у застройщиков участков размером 12-15 соток. Существует негласное правило: площадь дома не должна превышать 10% от участка. Руководитель ООО «СтройЭффект» Татьяна Артемьева рассказывает, что люди пока пользуются в основном услугами частных бригад. Несмотря на то, что малоэтажным строительством занимаются шесть строительных фирм, пока они не могут удовлетворить спрос населения. И сегодня этим сегментом начинают интересоваться в том числе и крупные фирмы, которые также стали ориентироваться на частного застройщика, подчеркнула Татьяна Артемьева.

Перед каждым застройщиком встаёт сложный выбор: поручить строительство специализированной компании либо заниматься управлением всеми работами самостоятельно. Строительная компания предложит сроки строительства 3-6 месяцев на все этапы, начиная с проекта и заканчивая отделкой. Правда, последнее не касается деревянных домов, где, как говорят специалисты, отделочные работы можно вести только после их «усадки», спустя не менее восьми месяцев после строительства. В общем, свой деревянный домик в 150 кв.м обойдётся (компания возьмёт на себя рытьё выгребной ямы, бурение скважины или подвод канализации при

наличии коммуникаций и т.д., частичную отделку) клиенту максимально в 1,5 млн.

По подсчётам одной из наших собеседниц, самостоятельная организация работ может удешевить проект практически на 40%. «Во-первых, я получила право аренды под строительство, которое мне обошлось в 14 тыс. рублей, отказавшись от покупки дорогих участков, — рассказала она. — Кроме того, предпочла индивидуальному проекту типовой. Часть коммуникаций в целях экономии были построены совместно с соседями. В итоге была пробурена одна скважина на пять домов. Пришлось потратить изрядно времени на изучение рынка в поисках оптимальных цен на материалы, строительные услуги. Рассчитываю, что дом в деревянном исполнении с кирпичной облицовкой обойдётся мне не дороже 900 тыс. рублей. В прошлом году мы залили фундамент, а в этом году завершим строительство».

Частный дом становится альтернативой обычной квартире, говорят эксперты «Конкурента». Они убеждены, что в скором времени муниципалитеты, граничащие с областным центром, упростят процедуру получения земельных участков под жилищную застройку. Наши собеседники говорят о росте спроса на землю в направлении Шелехова и Ангарска, связывая это с продвижением идеи агломерации этих городов с Иркутском. В дальнейшем количество продаваемых иркутянам в Шелеховском и Ангарском районах участков будет увеличиваться. И настоящий бум индивидуального строительства у Иркутской области ещё впереди.

Объём вводимого индивидуального жилья в Иркутской области

Возведено индивидуальных жилых домов, единиц: 2005 г. - 286, 2006 г. - 884

Общая площадь индивидуальных жилых домов, кв. м 2005 г. - 36518, 2006 г. - 109449

Данные: Иркстат

Екатерина Арбузова,
Наталья Гаврилова,
Ксения Докукина

Автор: Артур Скальский © "Конкурент" приложение к ВСП НЕДВИЖИМОСТЬ, БАЙКАЛ 👁 4607 18.03.2007, 11:51
📄 235

URL: <https://babr24.com/?ADE=36612> Bytes: 10425 / 10367 Версия для печати Скачать PDF

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)

- [ВКонтакте](#)

Связаться с редакцией Бабра:

newsbabr@gmail.com

Автор текста: **Артур
Скальский.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)

Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь

Телеграм: [@bur24_link_bot](#)

эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: eqquatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)