

## Коттедж по сходной цене

Таунхаузы и загородные коттеджи уже не редкость на иркутском рынке недвижимости. Однако малоэтажное строительство в регионе всё же нельзя назвать бурно развивающимся.

При этом, по мнению риэлторов и представителей строительных компаний, основанном на стабильном спросе клиентов, масштабное возведение малоэтажных домов по приватному принципу проживания можно считать перспективной нишей рынка жилой недвижимости. Ведь наши люди всегда тяготели к земле и индивидуальному дому, и даже в советские времена у большинства иркутян были и квартира, и дача. Сейчас же появилась прекрасная возможность объединять их в одно целое за счёт развития строительных и инженерных технологий. А поменять квартиру в многоэтажке в центре города на загородное жильё, по данным соцопросов, мечтает чуть ли не 50% горожан.

### Минусы и тормоза

Но от мечты до реальности не простой путь, и в первую очередь осуществлению прорыва в малоэтажном строительстве в Иркутской области (как, собственно, и в большинстве российских регионов), по мнению экспертов, препятствует пресловутая проблема отведения земель, а также отсутствие генеральных планов территорий. Возможно, что для изменения сложившейся ситуации в обозримом будущем на государственном уровне всё-таки будут предприняты конкретные меры, поскольку в решении жилищного вопроса за счёт развития малоэтажного строительства заинтересован Президент РФ Дмитрий Медведев.

В частности, решить проблему можно было бы, используя такой механизм, как обязательное отведение земель под всевозможные программы: доступное жильё, переселение из ветхого и аварийного жилья, переселение с Севера и т.д., и последующий контроль их использования, считает заместитель генерального директора ООО «ЭкоДомСтрой» Алексей Попов.

Второй камень преткновения, а по мнению многих застройщиков, даже ещё более серьёзный, чем землеотвод, это обеспечение «голых» земельных участков необходимой инфраструктурой. Высокая стоимость технологического присоединения к инженерным сетям в крупных городах и в непосредственной близости от них и неразвитость или полное отсутствие инженерной инфраструктуры в небольших населённых пунктах, по мнению большинства представителей строительного бизнеса, выводит малоэтажное жильё из разряда доступного для большинства населения.

В то же время генеральный директор компании «Норд-Вест» Владислав Гусев уверен, что подведение инфраструктуры делает дороже малоэтажное строительство только в том случае, если компания возводит всего лишь один-два дома.

— Малоэтажка по квадратным метрам должна осваиваться так же масштабно, как и многоэтажка, поэтому если вы строите 50–70 тысяч кв. м, цена квадратного метра, соответственно, уменьшается, — утверждает Владислав Гусев.

При этом он делает акцент на том, что на снижение цены малоэтажного дома значительно влияет техника его строительства, при которой не используются сложные инженерные решения, необходимые при возведении многоэтажной блок-секции, особенно в нашей сейсмической зоне. «Это то же самое, что сравнивать производство автомобиля и самолёта», — подчёркивает Гусев.

### Как снизить цену на таунхауз?

Несмотря на эти доводы, иркутские застройщики считают, что государство могло бы если и не полностью, то хотя бы частично (например, 50–50%) компенсировать им стоимость создания инженерных коммуникаций. «И не обязательно деньгами — это могут быть налоговые льготы, предоставление земли под застройку бесплатно или любые другие преференции», — говорит начальник договорного отдела ООО «Сибстройресурс» Александр Грабарь.

Кроме того, по мнению директора компании «Atmen-House» Данила Ивлева, чтобы собственный дом действительно был доступным для людей со средним достатком, необходимы программы, поддерживающие не ипотечное кредитование, а целевые кредиты на строительство сроком от 5 до 10 лет с льготными процентами, предоставление земли под индивидуальную застройку с разработкой инженерной инфраструктуры (при этом земля не обязательно должна быть бесплатной), а также строительство на территориях, отведённых под малоэтажное жильё, социальных учреждений (школ, детсадов, больниц).

Ещё один ресурс снижения стоимости квадратного метра малоэтажки — развитие современной производственной базы по выпуску комплектов малоэтажных домов в промышленных масштабах. Это обеспечивает стандартизацию и унификацию деталей, в результате чего процесс создания жилья становится не стройкой, а монтажом, сборкой. Как отмечает ведущий экономист ООО «Гос.строй» Наталья Пидгурская, такой подход позволяет сконцентрировать квалифицированный труд на производстве, максимально его автоматизировать и, как следствие, снизить стоимость и сроки строительства дома.

### Особое мнение

Елена Григорьева, вице-президент Союза архитекторов России:

Малоэтажная застройка наиболее комфортна для человека, жить в квартире выше девятого этажа вообще вредно. Такой тип застройки позволяет рационально осваивать территорию города и его пригородов, потому что при малой этажности расстояние между домами может быть намного меньше, чем между высотками. А при плотной малоэтажной застройке отговорки о протяжённости и дороговизне инженерных сетей не совсем корректны.

О массовом малоэтажном строительстве в нашем регионе пока можно говорить только в связи с Иркутском. Хотя интересные проекты есть и в Ангарске, и в Шелехово, но поскольку ситуация в строительном бизнесе резко изменилась, вряд ли они получат развитие в ближайшее время. Правда, сейчас наиболее мудрые застройщики, переживая кризис, занимаются именно проектными заказами.

Чтобы малоэтажное жильё стало доступным для среднего класса, необходимо снижение его стоимости, которая в Иркутске завышена искусственно. Современные технологии позволяют строить так, чтобы стоимость квадратного метра такого жилья была в пределах 20 тысяч рублей. Но при этом очень важно, кто готовит площадку под строительство и инфраструктуру (дороги, детские сады, школы и инженерные сети). За рубежом, да и в некоторых российских регионах (например, в Белгородской области) это делают муниципалитеты или субъекта Федерации. В Иркутске я о подобных программах не слышала и не видела образцовых участков. У нас, как правило, строится дом, а благоустройство тянется годами и в некоторых районах вообще никогда не доходит до проектного уровня.

Автор: Наталья Горбань    © АИФ в Восточной Сибири    НЕДВИЖИМОСТЬ, ИРКУТСК    👁 2793    22.03.2009, 12:59  
👤 397

URL: <https://babr24.com/?ADE=51914>    Bytes: 6264 / 6243    Версия для печати

👍 Порекомендовать текст

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- Телеграм
- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:  
[irkbabr24@gmail.com](mailto:irkbabr24@gmail.com)

### НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: @babr24\_link\_bot  
Эл.почта: [newsbabr@gmail.com](mailto: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: equatoria@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](#)