



# ДЕНЕГ НАКОПИЛ, А ДОМИК НЕ КУПИЛ

АВТОР: Альберт АКОПЯН

**Легенда такова: есть молодая семья с маленькими детьми. Родителям хочется, чтобы дети бегали босиком по участку хотя бы в пару соток, учились сажать цветочки и играли в песочнице с машинками, а не с собачьими экскрементами и брошенными шприцами. Одна проблема – деньги. Есть \$100 тыс. Как водится, где 100, там и 120-130, если подзанять. Но никак не больше. На что можно рассчитывать?**

**Р**асписали и подходы: во-первых, на что ориентироваться в случае покупки готового дома, во-вторых, что сулит приобретение участка с дальнейшим строительством и подводом коммуникаций. И наконец, что делать, если не годится ни то ни другое.

## » ВЪЕЗЖАЙ И ЖИВИ

Мы искренне благодарны тем экспертам, с которыми не нашли взаимопонимания: «Дом всего за \$100–130 тыс.? Вы, собственно, что называете домом?» Но еще больше благодарны тем, кто вздохнул и ответил: «Ну, если постараться...»

Итак, у наших героев в наличии 3,3–4,3 млн полновесных отечественных

рублей. Как это иногда случается с литераторами, их персонажи материализуются и начинают командовать сюжетом. То же с нашей молодой семьей: они разругались. Причина банальна: «Пока ты, криворукий, дом построишь, дети жеманятся!» Супруг свою половинку обожает и всегда готов уступить (пусть потеряем пару недель, но сама убедится, что готовый дом нам не потянуть): «Давай поищем, послушаем умных людей».

Причем оба старательно обходят вопрос, для чего им нужен дом: для постоянного жительства или на выходные — кто ж его знает, как там получится? У всех есть такие знакомые, которых не поймешь и не поймаешь: то всю ра-

# Самовкава Green Park

*Поселок, чтобы жить с мамой и папой*



**ЗАО «Инвест-Строй»    тел.: +7 (495)788-47-47, 723-55-03**



*Идеальное жилище,  
уют и комфорт,  
экологическая чистота.*

*Стиль оформления  
специально для Вас.*

*Поселок построен  
и функционирует.  
Дома ждут своих хозяев.*

*Цена 75 000 руб/кв.м.*

[www.stroysever-garant.com](http://www.stroysever-garant.com)

«Если выбирать не самые дорогие направления и расширить поиски до 70-75 км, то в этот бюджет уместится участок и не новый дом с минимальной отделкой и удобствами в садоводческом товариществе»

бочую неделю на даче ночуют, то в выходные в городе торчат.

Начнем с готового предложения. Безжалостен к молодым супругам управляющий департамента жилой недвижимости компании Blackwood Тимур Сайфутдинов: «Минимальная цена покупки готового загородного дома с подведенными коммуникациями в организованном поселке в Московской области составляет 5 млн руб. Дешевле купить готовый дом или таунхаус не получится. С бюджетом около 4 млн руб. попробуйте поискать небольшой деревенский дом или дачу в 30 км от МКАД и далее, но качество строения будет таково, что правильнее говорить об объекте под снос».

«В принципе с таким бюджетом возможна и покупка готового дома, и покупка участка с последующим строи-

тельством, — обнадеживает вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский, — но, безусловно, есть серьезные ограничения. За указанную сумму удастся приобрести небольшой таунхаус площадью 90–110 м<sup>2</sup> с небольшим кусочком земли типа палисадника. Там можно разбить клумбу — не более. Причем предложение будет не на самых престижных и дорогих направлениях и не в непосредственной близости от МКАД».

По данным руководителя аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрия Таганова, в ценовом диапазоне 4–5 млн руб. находится до 9% всех предложений загородных домов на рынке: нижняя планка дает нам надежду! Все они, разумеется, относятся к сегменту экономкласса. Например, в жилом ком-

**«Минимальная цена покупки готового загородного дома с подведенными коммуникациями в организованном поселке в Московской области составляет 5 млн руб. Дешевле купить готовый дом или таунхаус не получится. С бюджетом около 4 млн руб. попробуйте поискать небольшой деревенский дом или дачу в 30 км от МКАД и далее, но качество строения будет таково, что правильнее говорить об объекте под снос»**



**Разница в цене между предложением на старте продаж и к моменту реализации проекта способна достигать 100%. На стадии котлована объект будет стоить процентов на 40 дешевле, чем готовый к отделке**

плексе «Полесье» в 18 км по Минскому шоссе. Да, это таунхаус, только 66 м<sup>2</sup>, участок лишь две сотки, а вся ключевая инфраструктура: магазины, школы и т. п. — в 3 км от поселка. Но! От 3,8 млн руб. — поставленному нами условию отвечает.

Другой пример, приведенный экспертом, — квартиру-студию в малоэтажном жилом доме (три-четыре этажа) площадью 35–45 м<sup>2</sup> в поселке «Лосиный остров» с магазином и детским садом всего в 16 км от МКАД по Ярославскому шоссе — пропускаем мимо ушей: желанных двух соток там нет. Хотя предложение укладывается в диапазон 2–3 млн руб.

Переходим ко второму варианту — приобретению участка для строительства дома.

### » СВОЕЮ СОБСТВЕННОЙ РУКОЙ

По словам Дмитрия Таганова, поселок «Биосфера», расположенный в 75 км по Симферопольскому шоссе, предлагает участки без подряда, а также землю с подрядом. В первом случае участок в 10 соток обойдется в сумму от 800 тыс. руб. А вот если брать те же 10 соток с подрядом, то в сомнительную

для нашей молодой семьи вилку 4–5 млн руб. уместается коттедж площадью 106 м<sup>2</sup>.

Разница в цене предложения на старте продаж и к моменту полной реализации проекта способна достигать 100%, утверждает эксперт. Если говорить об этапах строительства конкретного дома, то на стадии котлована объект будет стоить процентов на 40 дешевле, чем готовый к внутренней отделке. Следовательно, имеет смысл покупать участок с подрядом, а не готовый объект. Это также позволит собственнику самому выбрать архитектурное решение будущего жилища. «На выгодность покупки участка с подрядом косвенно указывает и тот факт, что на первичном рынке экономкласса предложений готовых домов практически нет», — заключает Дмитрий Таганов.

Заочным оппонентом выступает Дмитрий Котровский: «Покупка участка с последующим возведением дома на нем — гораздо более хлопотный процесс с не очень прогнозируемым результатом. В этом сценарии много факторов риска, связанных с качеством строительных материалов, качеством проекта, качеством работ и т. д. При бюджете \$130 тыс. говорить о какой-ли-





бо солидной фирме с именем и репутацией сложно, особенно если в эту сумму уже заложена стоимость участка».

Для тех, кому трудно смириться с жестокой действительностью, Дмитрий Котровский предлагает расчеты вразбивку. За имеющуюся у наших героев сумму реально приобрести хорошего размера участок 15–20 соток в зависимости от направления и удаленности от Москвы, но тогда не останется денег на строительство. С другой стороны, в \$100 тыс. обойдется «коробка» небольшого размера 6x6 м, не исключено, даже с коммуникациями, но без отделки снаружи и внутри. Если повезет, немного на ремонт и останется, но цену приличного участка в бюджет никак не вписать.

Тему стоимости участка развивает управляющий партнер девелоперской программы «Новые дачи» Василиса Баженова: «Если на \$120 тыс. необходимо приобрести участок, подвести коммуникации, построить дом с отделкой, хотя бы минимальной, чтобы можно было приезжать с детьми на выходные, то это будет достаточно далеко от Москвы — точно сильно дальше 70 км. Судите сами: цена сотки на 70–75-м км по Ярославскому шоссе сегодня составляет более 200 тыс. руб., а это не самое дорогое направление. На Киевском шоссе сотка на 70–90-м км стоит почти 500 тыс. руб. Соответственно, легко посчитать, во сколько обойдется участок необходимого размера».

Да чего уж там считать... И 10 соток по Ярославке не светит. Расчеты экспертов до обидного совпадают. Василиса Баженова приводит в пример поселок «Подсолнухи» в 50 км по Пятницкому шоссе: каркасный дом от 100 до 125 м<sup>2</sup> с привлечением профессио-

## Совершенство В ДЕТАЛЯХ



«Лучший поселок класса бизнес - 2012»

## РОЖДЕСТВЕНО

КЛУБНЫЙ ПОСЕЛОК

Коттеджный поселок РОЖДЕСТВЕНО – воплощение стиля и природной красоты. Классические архитектурные формы, использование высококачественных материалов природной цветовой гаммы в оформлении домов – не оставят никого равнодушным, а детальная проработка планировочных решений коттеджей призвана удовлетворить самому изысканному вкусу будущих владельцев.

Свежий воздух, лесные массивы, красота окружающей природы гарантируют круглогодичное комфортное проживание в поселке. Еще одна немаловажная деталь – наличие продуманной и необременительной инфраструктуры – завершает облик поселка.

Все эти составляющие органично переплелись, дополнили друг друга и слились в единое понятие ДОМА, в котором хочется жить.

- коттеджи площадью от 220 м<sup>2</sup>  
- цена от 15,5 млн. рублей



229 68 29

www.rozhd.ru





**Обозрели монастырь с птичьего полета? Ну а теперь – на грешную землю. «На эти деньги семья точно купит хорошую дачу в сформированном садоводческом некоммерческом товариществе. Коммуникации скорее всего будут ограничиваться электричеством и летним водопроводом. В таких предложениях газ, как правило, баллонный, канализация – индивидуальный септик»**

Большинство дач вполне реально приспособить для отдыха зимой. Нужны небольшие доработки: утепление фасадов, окон, дверей, модернизация отопления и т. п.

нальной бригады обойдется примерно в 3 млн руб. Но цена домовладения с участком от 12 соток начинается от 5,5 млн. Понятно, домики под факверк, лес за околицей, до Истринского водохранилища на велосипеде с утречка слетать в радость, к тому же в излучине Истры — Воскресенский Новоиерусалимский монастырь, самим Никоном основанный... Встряхнулись — не потянем.

**» В ТАЧКИ — И НА ДАЧКИ**  
Обозрели монастырь с птичьего полета? Ну а теперь — на грешную землю. «На эти деньги семья точно купит хорошую дачу в сформированном садоводческом некоммерческом товариществе, — приходит на помощь управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов. —

Коммуникации скорее всего будут ограничиваться электричеством и летним водопроводом. В таких предложениях газ, как правило, баллонный, канализация — индивидуальный септик».

Примеры эксперта вдохновляют: двухэтажная дача, построенная в 2009 году, брус, в отличном состоянии, полностью меблирована и готова к проживанию. Да, Орехово-Зуевский район, 80 км от МКАД. Но за 1,5 млн руб. и санузел в доме. Да, коммуникации те самые. Участок правильной формы, с плодовыми деревьями, газоном, дорожками. Бытовка и деревянная баня 15 м<sup>2</sup>.

Далеко? Не то направление? А вот два (!) дома на одном ухоженном участке с бассейном! (Размер участка продавец указать забыл.) «Дмитровский р-н, 45 км от МКАД, 2,8 млн руб. Первый дом 35 м<sup>2</sup>, двухуровневый, щитовой,





жилой». Но второй! «60 м<sup>2</sup>, двух-уровневый из профилированного бруса, новый, под ключ. В доме душевая кабина, холодная и горячая вода (котел твердотопливный)». Коммуникации те же, но газ в 2012 году, частично оплачен. «Строился для себя».

Тоже не нравится? Какими мы стали привередливыми, как только появился выбор... Что ж, ищите сами. Параметры расстояния вам задает Дмитрий Котровский: «Если выбирать не самые дорогие направления и не ограничиваться ближайшими 30 км от Москвы, а расширить поиски, скажем, до 70–75 км, то в предложенный бюджет уместится нормальный участок и не новый дом с минимальной отделкой и удобствами в кооперативе или садоводческом товариществе».

Ну а от Дмитрия Таганова получите окорот по стройматериалам: «Дома из кирпича или импортного клееного бруса не рассматриваются. Надо рассчитывать на сэндвич-панели, газосиликатные блоки и, если удалось сэкономить на участке, клееный брус или оцилиндрованное бревно отечественного произ-

водства. Так, в пределах 1 млн руб. стоит поискать дачный дом из сэндвич-панелей площадью до 100 м<sup>2</sup>. Увеличение площади на каждые 10 м<sup>2</sup> обойдется в 100 тыс. руб.».

Есть шанс воспользоваться опытом солидных девелоперов, которые экспериментируют в стиле фьюжн. Допустим, совмещают канадскую каркасную технологию и финский клееный брус или используют сэндвич и монолитный каркас с заполненным кирпичом. Все это не для индивидуального строительства? Но тут главное — не комплексовать: можно все, что не запрещено законом. Дерзайте, экспериментируйте!

Василиса Баженова напоминает, что большинство дач вполне реально приспособить для отдыха зимой. Нужны небольшие доработки: утепление фасадов, окон, дверей, модернизация отопления и т. п. Наш герой хочет доказать своей половинке, что он не криворукий? В чем же дело? Всегда есть место для компромисса: уступить и купить что-то условно готовое, а там удовольствий — непочатый край. **ИН**

## ЛУЧШЕЕ МЕСТО ДЛЯ ЖИЗНИ



Коттеджный поселок  
**МЕДВЕЖЬЕ ОЗЕРО**  
активно застраивается



Коммуникации готовы  
Ярославское шоссе  
29 км от МКАД



+7 (495) 796 99 93  
UK-ZA.RU



УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
ЗЕМЕЛЬНЫЕ АКТИВЫ