Коттеджи: «буржуазная» роскошь или инвестиции в будущее?

О том, что жить за городом полезно и престижно, вам расскажут и девелоперы, и бизнесмены, и артисты. Для поддержания статуса им просто необходим загородный «оазис благополучия» в виде отдельно взятого коттеджа со всеми удобствами. Представители класса «буржуа», имеющие высокий и стабильный доход, довольно активно осваивают спектр частного домостроения, но можно ли утверждать, что загородные коттеджи могут стать сегодня альтернативой городским квартирам и на каких условиях? И вообще, загородный дом - это объект инвестиций или дорогая, но не слишком нужная вещь? С какими проблемами сталкиваются те, кто все-таки решил обосноваться в собственном коттедже? Об этом наш сегодняшний разговор

Загородный коттедж с инвестиционным акцентом

Ближе к Волге – дороже цена

В ближайшее время говорить о том, что коттедж станет альтернативой квартире, пока не приходится, считает **первый вице-президент ООО «ИФГ-БизнесСфера» Евгений Чудаев**. Во-первых, у городских квартир и коттеджей совершенно разные предназначения, ценовые категории и целевая аудитория. Поэтому скорее можно говорить об изменении спроса на коттеджи в черте города, чем на загородные коттеджи и на малоэтажные новостройки с оптимальной для проживания площадью. Во-вторых, изменить ситуацию в пользу спроса на коттеджи можно лишь радикальным снижением цены и увеличением пропускной способности дорог. Коттеджи сегодня могут позволить себе в основном люди состоятельные, а квартиры в новостройках – люди со средним достатком. Такой вывод напрашивается сам собой, если проанализировать стоимость «частной резиденции». Сегодня цена на коттеджи зависит от многих факторов: близости к Волге, месторасположения, наличия инфраструктуры и коммуникаций, прилегающего участка. Стоимость дома в коттеджных поселках варьируется от 15 до 25 млн руб. Дешевле коттеджи на вторичном рынке, дороже – с чистовой отделкой. Несколько ниже цена на дома типа «таунхаус» – 14-18 млн руб. В чем минус загородных коттеджных поселков? В большинстве своем они не имеют развитой инфраструктуры и оптимальных подъездных путей. А другой проблемой коттеджного строительства является общий облик поселка. Точнее - иногда он напрочь отсутствует. Вот что говорит по этому поводу **архитектор Екатерина Мутушкина**: *«Возникновение коттеджных поселков до недавнего времени носило стихийный, а не запланированный характер. Между тем плановое и хорошо продуманное появление такого поселка позволит систематизировать работы по развитию местной инфраструктуры, более рационально запроектировать и выполнить коммуникации к жилым домам. В последнее время наметилась тенденция к возникновению коттеджных поселков именно запланированно, что радует. Однако надо ясно представлять себе, что основу поселка составляет четкий генплан, который должен разрабатываться в деталях перед началом застройки, а не в процессе работы. В этом плане необходимо определить не только нарезку участков, но и размещение проездов и тротуаров. Ведь зачастую застройщик определенного участка желает разместить на своей территории как можно больше домов и строений в ущерб проезжей части, тротуарам и зеленым насаждениям. Поэтому, разрабатывая генплан участка, важно, чтобы нанесенные на чертеж тротуар, деревья, элементы благоустройства оставались не только на бумаге. Очень серьезный вопрос - соблюдение дистанции между строениями. В нормах есть требование относительно расстояния между жилым домом и забором. Оно должно быть не меньше одного метра. Если в целях экономии места на участке вы захотите разместить свой коттедж впритык к дому соседа, он может подать на вас в суд. Бывали случаи, когда дома возводились напротив друг друга, соседи переходили «в состояние войны», в итоге один из них выстраивал высокий забор, чтобы другой сосед не заглядывал к нему в окна».*

Кризис как фактор дисциплины

Немаловажное значение имеет и правовая составляющая. Кризис научил многих застройщиков дисциплине, поэтому теперь под застройку реализуют правильно оформленную землю, да и в целом проблема с землеотводом фактически сведена к минимуму. Что касается коммуникаций, то их в основном обещают, а подводят в меньшей степени. Поэтому специалисты советуют заказывать проект на коммуникации в тех организациях, которые непосредственно будут их монтировать. Кстати, говоря о наружных коммуникациях, нельзя обойти проблему получения технических условий. Например, в сложившейся застройке при подключении нового коттеджа к уже существующему водопроводу может возникнуть очень много затрат, поскольку заказчик должен сначала получить технические условия на подключение и отпуск мощности. Технические условия выдает организация, обслуживающая данную систему. В этих условиях, говорит Екатерина Мутушкина, может быть заложена перекладка действующих коммуникаций, не относящихся к вашему дому, но требующих ремонта. Или, например, могут выдать технические условия, согласно которым придется достаточно далеко вести ветку, чтобы подключить ваш дом. Поэтому для заказчика важно получить выгодные и благоприятные технические условия. Эксперты между тем полагают, что данная проблема носит отчасти коррупционный характер. Еще один из «подводных камней» – мощности. Известны случаи, когда люди, купив дом с сауной, бассейном, подогреваемым газоном, в итоге сталкивались с тем, что мощностей для всего этого недостаточно. Если, например, в районе строительства застройщик испытывал проблемы с электроснабжением, то он должен построить за счет собственных средств электроподстанцию. Но это очень дорого и совершенно невыгодно. В итоге собственник жилья вынужден самостоятельно докупать нужный ему объем мощностей, а это довольно сложный, долгий и проблематичный процесс, требующий множества согласований, документации и хождения по инстанциям.

Мы уже говорили о состоянии подъездных путей как типовой «коттеджной» проблеме. Сегодня решение этой задачи всецело принадлежит застройщику, поскольку власти, как муниципальные, так и областные, львиную долю средств тратят на городские дороги и междугородние трассы. В итоге застройщик вынужден строить дороги к коттеджным поселкам за счет собственных средств и ресурсов, что, в свою очередь, приводит к удорожанию земли и коттеджей. Впрочем, подъезды-дороги не основная проблема коттеджных поселков. По крайней мере, тех из них, которые расположены в прибрежных районах. Казалось бы, на берегу Волги или других рек очень престижно располагать коттедж. Но... К примеру, в районе поселка Волжский застройщики вынуждены огораживать свои участки со стороны рек Волги и Курумки подпорными стенами, так как склон в сторону реки не является пологим. Затраты на такие подпорные стены достаточно велики. Поэтому с развитием подобных поселков увеличился спрос на строительство и проектирование подпорных стен. Эти стены могут быть уголковыми с достаточно широкой подошвой (до 5 метров), обычно монолитными. Что сказать: сооружение дорогостоящее, на него уходит много бетона, арматуры, прибавьте к этому затраты на транспорт материалов. Если уклон крутой, а грунты основания слабые, то необходимо выполнять подпорные стены на сваях. Как вы понимаете, это по карману лишь богатым заказчикам. Но подпорные стены играют, помимо прочего, и эстетическую роль: очень красиво и практично, когда в подпорной стене выполнен так называемый слип – пандус для съезда лодки в реку.

Почем коттеджный долгострой?

Что остается в сухом остатке? Сегодня многие коттеджные поселки, возведение которых началось до кризиса, простаивают «в глубокой заморозке», и когда в них вновь закипит работа – большой вопрос. Специалисты считают, однако, что коттеджное строительство иной раз замораживалось и до кризиса. Причины разные. К примеру, в бурные 90-е элитный коттеджный поселок решили возвести на 9-й просеке. Вроде бы и документы правильно оформили, и землеотвод получили без каких-либо нарушений, однако «великая стройка» продолжается до сих пор. Генподрядчик за свой счет построил несколько десятков домов, дабы привлечь потенциальных клиентов, и только тогда процесс оживился. Сегодня любители загородных резиденций стали весьма разборчивы. Им не нужны красивые слайды и сладкие обещания. Заказчик хочет видеть конечный результат. Но здесь есть одно «но»: как правило, коттеджные поселения возводятся за счет долевого участия инвесторов. Но если инвестор не видит даже признаков работы, он не будет вкладывать средства. Вот и выходит, что деньги в отлично смотрящийся проект на глянцевой бумаге дольщики зачастую вкладывать не желают, а картинка может претвориться в жизнь только тогда, когда у застройщика появятся оборотные средства. Вот почему иной раз энергично начатое строительство красивых вилл и мини-замков вдруг останавливается на полпути, а обыватели радостно подмигивают друг другу: *«У «буржуа» финансовый дефицит!»* В такой ситуации пока застройщик и инвестор не придут к общему знаменателю, коттеджный долгострой еще долго будет «украшать» окрестности Самары.

Андрей Введенский

В ТЕМУ

Екатерина Мутушкина, архитектор, руководитель группы «Геотехстрой»:

- В последнее время обеспеченные самарцы, да и жители других городов, стремясь укрыться от городского шума, строят коттеджи вблизи города, на так называемых просеках. На первый взгляд, практично и выгодно: не надо далеко ездить на работу, да и Волга-матушка - вот она, рядом! Но и здесь есть свои минусы: дорогие участки и уровень грунтовых вод здесь достаточно высок, поэтому наличие подвала в таких коттеджах зачастую исключается. Нет возможности подъехать к дому во время межсезонной распутицы. Расчистка дорог - уже проблема, а прибавьте к этому уклон в сторону Волги, что усложняет выезд в город, поскольку сложновато по обледенелой трассе безаварийно забраться в горку либо спуститься с нее, если вы, конечно, не на танке. Так что при выборе места под коттедж задумайтесь, строить в черте города или километров на 10-20 дальше, в отдельно взятом коттеджном поселке.

Евгений Чудаев, первый вице-президент ООО «ИФГ-БизнесСфера»:

- Строительство коттеджей сегодня в основном ведется в северном направлении от Самары, однако в долгосрочной перспективе можно говорить и о развитии южного направления. Спросом будут пользоваться те земли, которые обеспечены коммуникациями, подъездными путями и инфраструктурой, в противном случае могут возникнуть проблемы. В ближайшем будущем в северном направлении от Самары будут востребованы не столько коттеджные поселки, сколько земельные участки под индивидуальное строительство. К сожалению, территория в южном направлении незаслуженно недооценена, поэтому и земля там намного дешевле. Для того чтобы начать возводить коттеджные поселки и таунхаусы, нужно сначала «разогреть территорию»: обеспечить ее необходимой инфраструктурой, построить малоэтажные дома эконом-класса как наиболее востребованные на рынке, начать продажу земельных участков под ИЖС. После этого можно начать проекты строительства коттеджных поселков. Но этот процесс начнется не раньше чем через 10 лет.