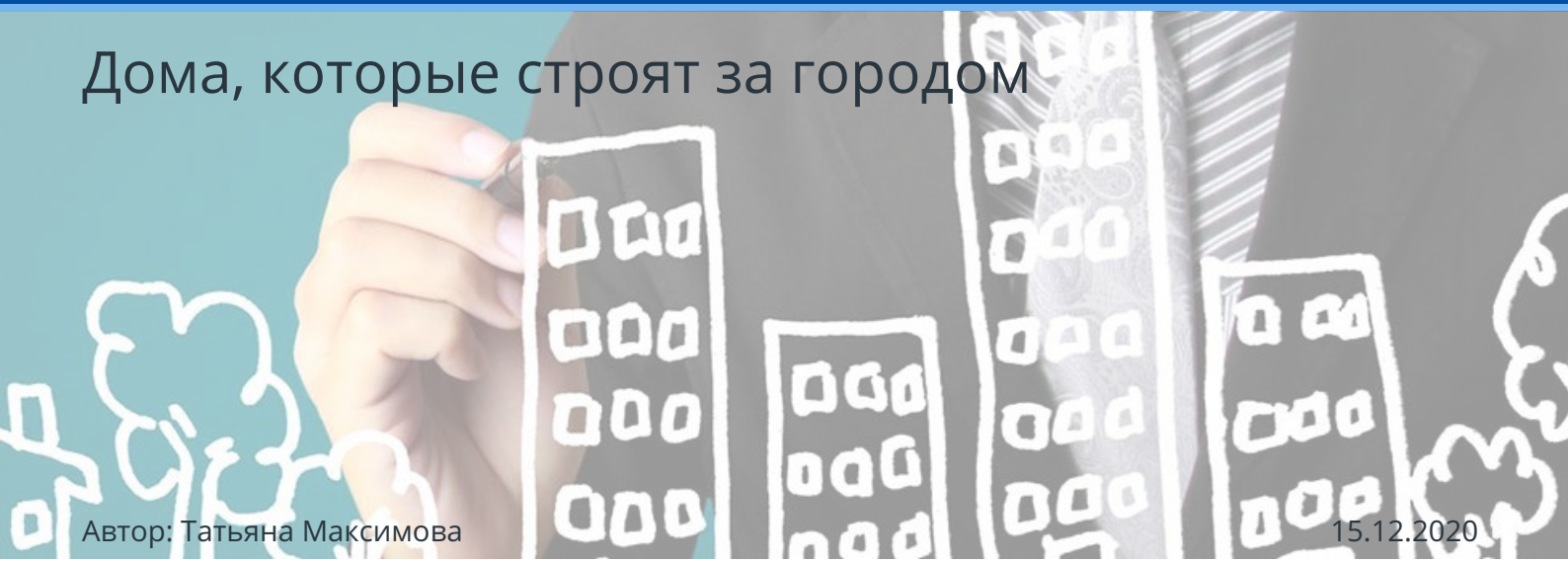
Дома, которые строят за городом



Автор: Татьяна Максимова
15.12.2020

Загородные дома обычно имеют от одного до трех уровней, расположены преимущественно районах с низкой плотностью населения (поселки, деревни) и предназначены для постоянного или временного проживания. Это словосочетание используется в качестве синонима к понятиям особняк, усадьба, поместье. В отличие от типовых городских квартир со стандартными параметрами, частное загородное жилье имеет больше различий – от старого дома в деревне, летнего дачного домика до нового коттеджа в элитном поселке. Чтобы не ошибиться в выборе и купить подходящий загородный дом, будущему домовладельцу нужно иметь как минимум базовое представление о том, какими бывают такие дома, из каких материалов и по каким технологиям они возводятся. В сегодняшней статье мы поговорим о нюансах, с которыми должен быть знаком покупатель загородной недвижимости.

Назначение загородных домовладений

В зависимости от назначения загородные дома разделяются на:

- летние дачные постройки
- круглогодичная дача «выходного дня»
- круглогодичное загородное жилье.

Летними могут быть дачные и деревенские домики, часто без отопления, из коммуникаций только электричество – в них можно отдыхать только в теплый сезон.

Чтобы жить за городом круглый год, возводят капитальные строения. Существует несколько их разновидностей со своими плюсами и минусами – их важно знать для приобретения загородного жилья.

Типы загородных домов: коттеджи, таунхаусы, дуплексы

Загородная недвижимость представлена несколькими типами зданий для круглогодичного

проживания, все они различаются внешне и функционально.

Таунхаусы – наиболее экономичные и потому популярные представители загородного домостроения. Как правило это двух- или трехэтажные здания, разделенные на несколько квартир, от трех до десяти, с отдельными входами. Придомовой участок делится на число владельцев квартир в здании. Повышенный спрос такие объекты имеют за счет того, что площади квартир в таунхаусе гораздо больше, чем стандартных городских, плюс наличие небольшого собственного участка, парковочного места, иногда гаража. Таунхаусы, как правило, снабжены всеми центральными коммуникациями.

Дуплекс – сблокированный загородный дом, рассчитанный на двух собственников. Площади секций могут быть одинаковыми, а могут и отличаться по размеру. У соседей – одна общая стена и крыша. Этот тип домостроения, как и таунхаус, пришел к нам из США и Европы, но не получил широкого распространения в Московском регионе. У дуплексов придомовые участки обычно больше, чем у таунхаусов.

Коттедж – это отдельностоящий дом с участком. Он оснащен всеми необходимыми коммуникациями. На скромных по размерам земельных наделах возможно возведение коттеджа в несколько этажей, хотя специалисты рекомендуют соблюдать пропорциональность между площадью участка и площадью строения. Владельцы больших по площади территорий могут позволить себе одноэтажные бунгало – такие дома имеют большую площадь и отлично подходят семьям с детьми, пожилым людям и тем, кто просто не любит лестницы.

Загородное строительство: материалы и технологии

На сегодняшний день самыми популярными, в зависимости от материалов и технологий возведения, являются следующие здания.

Деревянные дома, которые делятся на:

- брусовые;
- бревенчатые;
- каркасные (деревянный каркас);
- панельные (СИП-панели, CLT-панели).

Каменные дома:

- блочные (ячеистый бетон, шлакобетон и т.д);
- кирпичные (керамический и силикатный кирпич);
- монолитные (железобетон, пенобетон);
- каркасные (ж/б или стальной каркас);
- панельные (ж/б или пенобетонные панели).

На рынке существуют также дома с комбинацией этих технологий, когда, например, стены

выполнены из кирпича, а перекрытия – из дерева. Или, к примеру, перекрытие выполнено из сборных бетонных плит.

Традиционно считается, да и нормы строительства показывают, что деревянные дома менее долговечны и являются более пожароопасными, чем каменные. Зато в числе их преимуществ – относительная дешевизна и быстрота возведения.

Каменные дома все же более долговечны и менее подвержены разрушению от разного рода стихий, но зато их строительство длится дольше, и его себестоимость довольно высокая.

Если разделить по популярности материалы для возведения подмосковного загородного жилья, то на первом месте окажется кирпич, на втором – пено- и газобетонные блоки, на третьем – дерево (брус и бревно, каркас).

В последние годы на рынке появляется все больше технологий, связанных с деревянным домостроением. Такие новинки как дома из CLT-панелей и дома, построенные по модульно-каркасным технологиям, все чаще можно увидеть в загородных поселках. Такие технологии имеют все достоинства древесины и лишены ее недостатков – усыхания, изменения объемов и т. д. Домокомплекты собираются на заводе, что позволяет избежать проблем с погодой при строительстве и дает возможность возводить здания круглогодично. В России уже работают заводы по производству домов на основе таких технологий. Важным их преимуществом является также скорость возведения. При появлении доступной ипотеки такие дома будут пользоваться популярностью за счет технологичности и скорости производства.

Классы жилья

В экономичных ценовых сегментах покупатели чаще всего выбирают каркасную или панельно-деревянную технологии строительства. Те, кому нужна долговечность, останавливаются на каменных домах. Для возведения элитных зданий предпочитают дорогое дерево, кирпич, прочие материалы – на что хватит фантазии: в премиальных сегментах стоимость больше определяется не материалом или технологией строительства объекта, а расположением и престижем поселка, его инфраструктурой.

Загородные дома и цены

Дома из дерева в среднем имеют размеры от 80 кв. м до 350 кв. м, их стоимость – в диапазоне от 3 до 20,6 млн рублей.

Минимальный стандартный размер каркасного дома – 50 кв. м, максимальный – 300 кв. м; цена вопроса – от 2,5 до 17,1 млн рублей.

Площадь каменных конструкций обычно составляет не менее 60 кв. м и не более 1200 кв. м; цена – 2,5–277,1 млн рублей.

Традиционно кирпичные дома – самые просторные: до 2100 кв. м. Нижняя ценовая планка у них такая же, как и у блочных строений – 3 млн рублей, верхняя – 1176, 9 млн рублей.

Участки без подряда (УБП)

В настоящее время не менее 73% продаж на загородном первичном рынке приходится на земельные участки без подряда (УБП). Можно выделить несколько категорий покупателей такого продукта. Например, это люди, желающие построить дом своей мечты и не стесненные финансово: они не боятся трудностей и относятся к возведению дома как к бизнес-проекту. Вторая группа приобретателей УБП – те, кому не хватает средств для покупки готового дома; они планируют строить постепенно, исходя из своих возможностей. Представители третьей категории обладают суммой, достаточной для покупки готового дома, но не находят подходящих вариантов на загородном рынке. Есть и четвертая группа – это инвесторы: они либо покупают участки в хороших локациях, надеясь, что их цена возрастет, либо застраивают эти участки и продают их потом как готовое жилье.

В конце концов, многие покупатели УБП просто не хотят жить в старом жилище и не интересуются вторичным рынком.

Дом в деревне

В Московской области сохранилось немало деревень, где можно приобрести участок земли с готовым домом. И такой дауншифтинг, когда москвичи перебираются в глушь на лето или насовсем, – постоянно усиливающийся тренд. В числе плюсов покупки дома в деревне стоит выделить следующие:

- низкая стоимость – даже учитывая затраты на реконструкцию или ремонт дома и построек, это будет гораздо дешевле, чем покупать новый дом в коттеджном поселке;
- хорошая экология – рядом нет крупных городов и промышленных производств, нет загазованности из-за близких автотрасс и т.д.;
- обособленная спокойная жизнь;
- возможность экономии – стоимость проживания гораздо ниже, чем в столице, при этом покупатель получает большую площадь за ту же (или меньшую) стоимость, что и квартира в Москве. Отдельный плюс – в деревне можно питаться собственными продуктами.

Для правильной оценки своих желаний и возможностей важно не упустить из вида и сложности жизни в отдаленной деревне. Вот наиболее очевидные из них:

- множество незнакомых бытовых проблем, с которыми вы столкнетесь один на один (например, водо- и газоснабжение – в глухой деревне их может и не быть, придется брать воду из колодца и топить печь, а для этого заготавливать дрова);
- плохая инфраструктура и дороги – нередко в отдаленной деревне из благ цивилизации есть лишь электричество; проехать по дорогам можно только в сухую погоду;

- нет возможности своевременно получить медицинскую помощь, пожарные или полиция тоже вряд ли смогут быстро добраться;
- отсутствие привычного общения, вы должны быть готовы жить по новым правилам.

Переезд в деревню – серьезный шаг, и если есть хоть малейшие сомнения, лучше оставить эту идею. Все-таки можно жить на природе и без жертв: в коттеджном поселке или поселке таунхаусов предусмотрено все для комфорта домовладельцев.

Дом для постоянного проживания в СНТ

Хочется жить за городом круглый год, но коттедж в поселке не по карману? Есть варианты в садовых некоммерческих товариществах (СНТ). Рассмотрим достоинства и недостатки такого предложения.

Плюсы:

- дом с участком в СНТ может обойтись в 1,5-2 раза дешевле, чем коттедж в поселке;
- тарифы на коммунальные услуги, налог на землю ниже, чем в городе;
- содержание дачного дома менее накладно, не нужно платить за охрану поселка и уборку территории.

Минусы:

- теснота – маленькие участки буквально «прилеплены» к друг другу, на узких улицах даже двум автомобилям разъехаться проблематично;
- вопросы благоустройства территории, охраны, ремонта и чистки дорог лежат исключительно на плечах дачников – часто они остаются нерешенными;
- не всегда в СНТ есть газ и проведен водопровод.

Дом для постоянного проживания в ОКП

В большинстве коттеджных поселков и поселков таунхаусов сделан упор на безопасность и развитую инфраструктуру. Такую как детские и спортивные площадки, парки и прогулочные зоны, магазин и т.п. Но за обслуживание общих территорий собственники домов и таунхаусов вносят абонентскую плату, куда входит чистка дорог, уборка листьев и снега, вывоз мусора, уход за общественными зонами и т.д. В проекте эконом- или комфорт-класса эта плата в среднем составляет 6-8 тыс. рублей в месяц, хотя цифра может колебаться в зависимости от величины поселка и числа домовладельцев. В элитных проектах плата может достигать 30-40 тыс. рублей в месяц и более.

Заключение

Популярность загородных домов в качестве места для постоянного проживания растет. Если десять лет назад около 40% покупателей приобретали "загородку" с целью переехать туда на ПМЖ, то сегодня таковых насчитывается около 70%.

По данным ИНКОМ-Недвижимость, треть клиентов, планирующих покупку загородного жилья, желают воспользоваться схемой trade-in – обменом городской квартиры на загородное жилье.

Таким образом, рынок загородной недвижимости в ближайшем будущем будет только расти – вместе с доступностью инфраструктуры и развитием культуры постоянного проживания в собственном доме.