

Автор: **Светлана АНДРЕЕВА** Информацию о посёлках подготовила: **Светлана КОЗЛОВА**

Разница между дачей и загородным домом стала ясна несколько лет назад, когда **свободной территории под застройку** в 50-километровой зоне от МКАД практически **не осталось**. Более того, всё пространство в этом радиусе превратилось в одно огромное малоэтажное поселение. В результате, **обещания застройщиков оказались выполненными наполовину**: жизнь «вдали от шума городского» — в наличии, вот только наслаждаться прогулками на природе можно лишь на собственном участке (если не забыли высадить на нём деревья) или в зоне отдыха коттеджного посёлка (если таковая имеется).

В деревню, в глушь, за сотый километр



Лет 15 назад, когда пригороды Москвы только начинала охватывать лихорадка малоэтажного строительства, новосёлы первых коттеджных посёлков ещё могли наслаждаться прогулками в лесу, по извилистым берегам рек и водохранилищ. С течением времени мода на возведение домов в особо живописных и лесных территориях привела к тому, что на смену оригинальному ландшафту пришли высокие заборы с торчащими над ними псевдочерепичными крышами. Но потребность отдыхать на природе и вне заборов породила на загородном рынке новое явление, получившее название «второй дом» или «дальняя дача». Правда, поначалу застройщиков не совсем устраивала активность потенциальных покупателей, да и выбор у последних был невелик. Если же говорить о «вторых домах» или усадьбах для особо обеспеченных, то таких предложений и вовсе были единицы. Инвесторы оценивали риски в этом сегменте как очень высокие и потому предпочитали рекламировать «бумажный» вариант проекта — реальное строительство начиналось только после того, как на объект находилась покупатель. Была и ещё одна проблема: в посёлках, позиционирующихся в сегменте экономкласса, цена домов и участков оказалась не столь доступной, как на то рассчитывали покупатели. Когда же баланс был вроде бы найден, наступил мировой экономический кризис, который не обошёл вниманием и загородный рынок

недвижимости в целом, и «дальние дачи» в частности.

«На этот сегмент кризис подействовал точно так же, как и на рынок в целом, — утверждает **Армен Маркосян, директор по маркетингу холдинга «Сапсан»**. — Продажи резко упали, новички в этом бизнесе и те, у кого имеются кредитные портфели, либо замораживают проекты, либо предоставляют огромные скидки (до 50%). Около 40–45% покупателей „дальних дач“ приобретали их либо с использованием ипотеки, либо по другим кредитам. Но так как проценты в банках сейчас большие, а отбор кредитруемых очень жёсткий, этот рынок временно потерял своих покупателей. А те, у кого на сегодняшний момент есть „живые“ денежные средства, отложили покупки, так как не знают, когда кризис за-

сохраняется на достаточно хорошем уровне». Сегодня подобная ситуация редка. И RODEX Group — это, скорее, исключение из правил, поскольку компания одна из немногих предлагает не землю с подведёнными коммуникациями под застройку, а комфортные дома в коттеджных посёлках, объединённых единой сетью инфраструктурных объектов бытового и социального назначения, расположенных рядом с «большой водой» и историческими местами, такими, как Бородино, Лужецкий Ферапонтов монастырь, Старая Смоленская дорога. К тому же все посёлки холдинга RODEX Group входят в единый мегапроект «Можайская волна» («Аистово», «Сосновые берега», «Маяк» и «Золотые пески»).

Несмотря на сложную ситуацию на рынке загородной недвижимости,

это можно объяснить не только экономическим кризисом, но и так называемым «мёртвым сезоном». Даже в самые благополучные времена в этот период выводилось по-минимуму новых проектов, но всё же нулевого результата прежде не было никогда.

Правда, застройщики, в отличие от аналитиков и журналистов, не столь пессимистичны, и считают, что у «дальнодачного» сегмента рынка хорошие перспективы на ближайшее будущее. «Кризис заставил всех занять выжидательную позицию, — констатирует **Николай Калинин, генеральный директор компании «Вуокатти-Русь»**. — Но, думаю, подобные объекты не выйдут из моды, учитывая великие и богатые просторы нашей страны. Несмотря на расстояния, они всегда реализуются по высшему классу. Здесь уместно вспомнить и принципы экодевелопмента, и ландшафтный дизайн, подчёркивающий „стихийный“ вид окружающего пейзажа, и наличие вертолётной площадки. Комфортабельность подобных объектов удовлетворяет самые взыскательные запросы».

«Такой формат будет по-прежнему пользоваться спросом, и проекты „дальних дач“ будут появляться на многих направлениях, — уверена **Наталья Бланкова, маркетолог компании «Пересвет-Инвест»**. — Сейчас, в кризисный период, активность как покупателей, так и застройщиков несколько снизится, но в дальнейшем благодаря

«Золотые времена» вернуться. Весь вопрос — когда? Ведь пока наступивший год не сулит ничего радужного. В текущем году **новых проектов** в сегменте «дальние дачи» **может не быть вообще**

кончится, и что можно ожидать в ближайшем будущем».

«В условиях кризиса коттеджные посёлки, расположенные на значительном удалении от Москвы и предназначенные для отдыха, возможно, в меньшей степени востребованы покупателями, — считает **Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса инвестиционно-строительного холдинга RODEX Group**. — Они не являются приобретением первой необходимости, в отличие от первого жилья для постоянного проживания (квартиры, дома рядом с Москвой). Сейчас покупатели заняли выжидательную позицию, и мы наблюдаем ситуацию „отложенного спроса“, которая через некоторое время приведёт к очередному скачку цен на недвижимость. Между тем, — продолжает спикер, — спрос на „дальние дачи“ у RODEX Group

открыто пока никто не заявлял о свёртывании того или иного проекта, хотя есть информация, что практически все новые проекты, запущенные во второй половине 2008 года, заморожены. Более того, за последние 4 месяца на рынке не появилось ни одного нового. Всё



выгодной цене и акценте на экологию спрос оживится быстрее, чем на дорогие коттеджные посёлки».

«Данный сегмент начал активно развиваться только последние 2–3 года, — продолжает Армен Мар-

ние дачи“ есть и сейчас, но отложенный. Данный тип жилья предназначен для среднего класса, который снова начнёт приобретать жильё, когда банки снизят проценты по кредитованию и жёсткость отбора».

бия. В Подмосковье не осталось ни одного направления, где бы не строились посёлки «дальних дач». Нередки случаи захода застройщиков и на территории соседних областей — Тульской, Калужской, Тверской. Такая ситуация ничуть не отпугивала потенциального покупателя: главное, чтобы был красивый ландшафт, лес, вода, а то, что земля принадлежала другой области, не играло существенной роли. Радовали разнообразием и архитектурные проекты, среди которых встречались стилизации и под древнерусские деревни, и под небольшие бургерские городки, и под альпийские поселения (как в случае с Дмитровским направлением). Хватало и изысков, и архитектурных находок. Особо впечатляюще выглядели посёлки, вписанные в предлагаемый природой

Сейчас покупатели заняли выжидательную позицию, и мы наблюдаем ситуацию «отложенного спроса», которая через некоторое время приведёт к очередному скачку цен на недвижимость

косян. — На выходе из кризиса такие проекты снова обретут популярность. Это связано с тем, что данный сегмент ещё не охвачен даже на 50% своих возможностей. К тому же спрос на „даль-

2008 год, а если говорить точнее, его первая половина, оказался на редкость удачным для этого сегмента рынка недвижимости. Предложения от разных компаний сыпались как из рога изо-

ВОЛЖСКИЕ ДАЧИ

Расположение .. Дмитровское/Ярославское ш., 170 км
Число участков 35
Площадь домов от 141 м² до 356 м²
Общая площадь территории 12 га



Инфраструктура: элинг, причал для яхт, благоустроенный пляж, «Клубный Дом» с открытой террасой, гостевая стоянка, круглосуточная охрана, КПП.

Информация: все проекты домов в посёлке «Волжские дачи» выполнены в едином стиле, с учётом ландшафта местности и общей концепции. Дома деревянные, двухэтажные, ручной рубки из оцилиндрованного бревна. Окрестности посёлка будто бы созданы для прогулок и пикников, а малыши в восторге от игр на свежем воздухе. Близость «большой» воды — особый плюс посёлка. Здесь можно заняться не только рыбалкой и плаванием, но и покататься на лодках и гидроциклах, совершить увлекательное путешествие на яхте или катере в Углич, Тверь, Ярославль. Посёлок расположен в 3 км от старинного русского города Калязин. Здесь бывали И. А. Крылов, Д. И. Фонвизин, В. А. Жуковский, А. Н. Островский, Н. К. Рерих. Напоминает о многовековой истории этого края и одна из красивейших в Верхневолжье колоколен, стоящая на воде. ■

БОБРОВЫЙ ОСТРОВ

Расположение Симферопольское ш., 90 км
Число участков 137
Площадь участков от 12 до 60 соток
Общая площадь территории 40 га



Инфраструктура: отвечает самым требовательным запросам покупателей. Асфальтированные дороги, гостевая автостоянка, магазин, аптечный пункт, медпункт, обустроенный пляж, детская и спортивная площадка, охрана.

Информация: периметр участка окружают вековые липы и дубы. Территория коттеджного посёлка «Бобровый остров» разделена на 137 участков площадью от 12 до 60 соток, на которых ведётся строительство как типовых, так и индивидуальных домов из оцилиндрованного бревна. Посёлок расположен на живописной и экологически чистой территории всего в часе езды от Москвы. Собственное высокотехнологичное производство в Новгородской области, отборная северная сосна, тщательно продуманные проекты деревянных домов, возведённых опытными специалистами собственной строительной компании на своей земле, обеспечат потенциальным покупателям все условия для наиболее комфортной жизни в гармонии с природой. ■

ВЕЛЕГОЖ-ПАРК

Расположение Симферопольское ш., 100 км
Общая площадь «Велегож-Парк»-1 39га
Общая площадь «Велегож-Парк»-2 38 га
Общая площадь «Велегож-Парк»-3 43га



Инфраструктура: КПП, посты охраны, казачья застава, охраняемая территория. Пляж, ресторан, лодочная станция, детсад, детские площадки, универсальная спортплощадка, волейбольная площадка, конюшня. Служба эксплуатации, супермаркет, медпункт.

Информация: проект состоит из 3 посёлков. Строительство ведётся из массива высококачественного «зимнего» леса, гарантирующего надёжность и долговечность дома. Городской комфорт обеспечивают центральные коммуникации: магистральный газ, водоснабжение, канализация, электричество. Содержание посёлка осуществляет профессиональная служба эксплуатации (вывоз мусора, уборка территории, содержание дорог, охрана). Предусмотрены общественные и рекреационные зоны, асфальтированные дороги, оптико-волоконная связь и Интернет. Жители смогут пользоваться всей инфраструктурой: мини-маркет, медпункт, лесное озеро с пляжем, места для рыбалки и пикников, ресторан, русская баня. Кроме того, будет создан конноспортивный комплекс со школой верховой езды. ■

необычный ландшафт, — дома на островах, соединённых между собой оригинальными деревянными мостками, или поселение на двух берегах реки, где правая сторона была классической Францией, а левая — средневековой Британией.

Появление «дальних дач» наиболее вероятно по скоростным трассам с хорошей пропускной способностью, а также по тем направлениям, где есть «большая вода» и лесные массивы

Примечательно, что архитектурные изюминки можно было встретить в посёлках как эконом-, так и бизнес-класса.

Если от описательной части перейти на язык цифр, то в 2008 году объём

предложения на рынке недвижимости «дальних дач» увеличился на 186% и составил 4723 коттеджа. Всего же в сегменте «дальних дач» Московской и соседних областей на данный момент насчитывается 18 319 домовла-

дений. По итогам прошлого года, уровень цен в данном сегменте поднялся на 40–50% по отношению к уровню декабря 2007 года. Если конкретнее, то домовладение площадью около

300 м² с земельным участком 15–25 соток в конце 2008 года можно было приобрести по цене \$350 000–600 000, тогда как в 2007 году такое же домовладение обходилось в \$150 000–400 000. Учитывая относительно невысокую стоимость домовладений, а также наличие всех коммуникаций и инфраструктуры, данный сегмент загородного рынка на протяжении всего года пользовался высоким уровнем спроса, особенно если учесть, что многие дальние проекты расположены вблизи крупных водоёмов и лесных массивов.

То, что «золотые времена» вернуться, застройщики и инвесторы не сомневаются. Весь вопрос — когда? Ведь пока наступивший год не сулит ничего радужного. «В 2009 году в целом на рынке загородной недвижимости

ЗОЛОТЫЕ ПЕСКИ

Расположение Минское ш., 120 км
Число домов 269
Площадь домов от 146 м² до 365 м²
Общая площадь территории 48 га



Инфраструктура: ресторан, кафе на берегу, пляжи, детские и спортивные площадки, береговая линия с лесопарком, причал для лодок. Электричество заведено в дом, вода заведена в бойлерную, канализация, все инженерные сети проложены под землёй.

Информация: посёлок расположен в 120 км от Москвы по Минскому шоссе, на берегу уникального природного объекта — Можайского водохранилища. Живописный полуостров с лесом, где находится посёлок, создаёт особую атмосферу уединённости и тишины. Близость «большой воды», заповедные леса и их редкая по разнообразию фауна — всё это в полной мере отвечает современным представлениям об отдыхе на природе. Разнообразие предлагаемых проектов комбинированных, каменных, деревянных домов и усадеб, удовлетворит любой, даже самый взыскательный вкус. Деревянные усадьбы VIP-зоны обеспечат жителям посёлка близость к воде и лесу. Объекты отличаются разнообразием планировок и отделки. Всего в посёлке 15 проектов домов. ■

РОЖДЕСТВЕНО

Расположение Симферопольское ш., 97 км
Число участков 330
Площадь домов от 210 м² до 300 м²
Площадь участков от 14 до 50 соток



Инфраструктура: все центральные коммуникации, круглосуточная охрана с проездом через КПП, магазин, ресторан, аптека, медпункт, детские и спортивные площадки, горнолыжный спуск, конноспортивный комплекс, страусиный питомник, лебединые и зарыбленные озёра, пляжи, лодочная станция, парковая зона.

Информация: посёлок находится в 45 минутах езды от Москвы, в живописных местах Заокского района. Здесь протекает р. Ока с многочисленными притоками, бьют природные ключи, район богат лесами, соседствует с Приокско-Террасным заповедником и культурными объектами. Все дома построены из современных материалов: клееного бруса, газосиликатных блоков, оцилиндрованного бревна. Комплекс административных зданий выполнен в классическом стиле. С одной стороны «Рождествено» граничит с сосновым лесом. На протекающей небольшой речушке построены гидросооружения, в результате чего образовалось озеро около 800 м в длину. Оно питается несколькими родниками, также в него впадает река. ■

СОСНОВЫЕ БЕРЕГА

Расположение Минское ш., 96 км
Число участков 185
Площадь домов от 180 м² до 350 м²
Общая площадь территории 52,5 га



Инфраструктура: административное здание, КПП, супермаркет, волейбольные и баскетбольные площадки, теннисные корты, причал и эллинг для судов и снаряжения. Все инженерные сети в посёлке пролегают под землёй, служба безопасности, в каждом доме есть «тревожная кнопка».

Информация: посёлок бизнес-класса располагается на Можайском водохранилище. Здесь уникальный по красоте природный ландшафт, идеально гармонирующий с архитектурным ансамблем посёлка, основу которого составляет фламандский стиль. Черепичные остроконечные крыши, декоративные фахверки — неременные элементы каждого дома. По генплану, в посёлке идет строительство 185 деревянных, комбинированных и пеноблочных домов на площади в 52,5 га. В центре въездной группы располагается настоящая бригантна. В поселке есть теннисные корты, спортивная и детская площадки. Инженерно-техническая инфраструктура включает все необходимое как для сезонного, так и для постоянного проживания. ■

будет наблюдаться значительное сокращение числа новых проектов, — считает Наталья Бланкова. — Так, если ежегодно на рынок выходило 50–60 новых проектов, то в этом году их число не превысит и половины

вываться, но по-прежнему большинство проектов будет располагаться на северных направлениях».

«Скорее всего, в 2009 году проектов в таком формате будет меньше, чем в 2007 и 2008 году, — соглашается Ген-

например, Новорижское, Киевское, Новокаширское и Симферопольское».

«Вероятность появления в этом году новых посёлков практически нулевая, так как продаж, по сути, не будет, — подводит черту Армен Маркосян. — Никакой банк не даст под строительство кредит, и инвестиционные фонды тоже на это не пойдут. Теоретически есть один вариант: если какой-нибудь инвестор, у которого сейчас имеются средства, готов вложиться, исходя из долгосрочной инвестиции (1–2 года). Несомненно, он при этом выиграет, потому что земля сейчас падает в цене, стройматериалы тоже. А на выходе из кризиса, когда все только начнут строить, у него уже будут готовые дома. Тогда и появится спрос, и цены снова начнут расти». ■

Застройщики, в отличие от аналитиков и журналистов, не столь пессимистичны, и считают, что у «дальноточного» сегмента рынка хорошие перспективы на ближайшее будущее

этих объёмов, а скорее всего, их будет около 10–15. В связи с этим в текущем году новых проектов в сегменте «дальние дачи» может не быть вообще. В дальнейшем этот сегмент будет раз-

надий Теряев. — Появление их наиболее вероятно по скоростным трассам с хорошей пропускной способностью, а также по тем направлениям, где есть «большая вода» и лесные массивы —

ПЕРЕЛЕСКИ

РасположениеНоворижское ш., 65 км
Число строений254
Площадь домов от 130 м² до 300 м²
Общая площадь территории37,6 га



Инфраструктура: уникальная по своей протяжённости рекреационная зона, расположенная на берегах протекающей по посёлку реки Негуча. Прогулочные дорожки со скамейками для отдыха, выполненные в единой архитектурной концепции посёлка. Детские, спортивные площадки. Создана специальная система безопасности, основанная на предупреждении несчастных ситуаций. В каждом доме есть «тревожная кнопка», которая подаёт сигнал тревоги на пункт охраны.

Информация: в основу стиля застройки легла архитектура восточноевропейской деревни. Одна из двух въездных групп выполнена в виде мельницы. Посёлок создаёт впечатление уютного, спокойного поселения в экологически чистом месте. Дополняют это впечатление собственная пекарня и мини-пивоварня. Столь разнообразная инфраструктура не даст скучать ни взрослым, ни детям. Прилегающие районы имеют свои объекты для активного отдыха на природе. Поблизости от посёлка, на берегу Тростненского озера есть рыболовная база. ■

МОСКОВСКОЕ МОРЕ

РасположениеЛенинградское ш., 107 км
Число участков83
Площадь участков от 30 соток до 3 га
Общая площадь территории 55 га



Инфраструктура: гостевая стоянка, яхт-клуб с эллипсом, конюшни, сауны, поле для мини-гольфа на 9 лунок, спортивно-оздоровительный центр, бизнес-центр, кинотеатр, магазин, прачечная, парник.

Информация: загородный комплекс «Московское море» расположен непосредственно на берегу Ивановского водохранилища (Московского моря), которое находится под строжайшим государственным и экологическим контролем. Комплекс расположен в районе заповедной зоны ГК «Завидово». К участкам подведены электричество, газ, вода, канализация. Охранное видеонаблюдение, оптико-волоконная телефонная связь, круглосуточный доступ к сети Интернет, спутниковое телевидение, эффективная система пожарной сигнализации. В границах территории комплекса «Московское море» расположено 23 га девственного леса, где можно совершать как пешие, так и конные прогулки. Собственное фермерское хозяйство и пасака обеспечивают жителей комплекса экологически чистыми продуктами. ■

ЛИМБЕРОВА ГОРА

Расположение Симферопольское ш., 100 км
Число участков176
Площадь участковот 15 до 27 соток
Общая площадь территории41,6 га



Инфраструктура: магазин, детская и спортивная площадка, гостевая парковка. Внешняя инфраструктура посёлка включает ресторан, супермаркет, несколько искусственных озёр, пляж.

Информация: посёлок «Лимберова гора» — живописнейший уголок курортного Заокского района. Удачное расположение посёлка позволит жителям легко воспользоваться объектами социальной инфраструктуры районного центра Заокский, находящегося в 3 км (детские сады, школы — музыкальная и общеобразовательная, районная больница), посетить музей-усадьбу «Поленово» или отдохнуть на берегу Оки. Все участки в посёлке обеспечены коммуникациями: электричество (15 кВт/участок), центральное водоснабжение (скважина), газ — магистральный. Внутри проложены удобные дороги из щебня. Транспортная доступность — круглогодичная: до «Лимберовой горы» можно легко и быстро добраться по свободному и скоростному Симферопольскому шоссе и подъездной асфальтированной дороге до самого посёлка. ■

“Русская Недвижимость”

“1 DOM”

www.1dom.ru
новостройки Москвы
и Подмосковья

“1 CREDIT”

www.1credit.ru
ипотечное
кредитование

“RealtyAgent”

www.realtyagent.ru
лучшие риэлторы
России

“1 REALTY”

www.1realty.ru
лучшие сайты агентств
недвижимости

“Realty Broker”

www.realtybroker.ru
реклама
недвижимости

**“Русская
Недвижимость”**
www.RussianRealty.ru

“1 HOME”

www.1home.ru
продажа квартир
в Москве

“1 FLAT”

www.1flat.ru
аренда квартир
в Москве

“Двадцатый канал”

www.tv20.ru
Смотри недвижимость

**“Агентства
недвижимости
Москвы”**

www.realtyagency.ru

“Дизайн Квартир”

www.design-kvartir.ru
студия дизайна
интерьеров

Услуги для профессиональных участников рынка:

1. Ваши публикации на “RussianRealty”

Редакция RussianRealty всегда открыта к сотрудничеству с пресс-службами компаний и профессионалами рынка. Ждем Ваши новости и аналитические материалы.

2. Подписка на новости.

Ежедневно выходит новостная рассылка “Новости Русской Недвижимости”, которая включает в себя актуальные новости рынка и анонсы всех материалов сайта. Подписка на новости бесплатна. Подписаться можно через форму на сайте.

3. Ваша реклама на сайтах “Русской Недвижимости”

Доступны различные форматы размещения рекламы: баннерная реклама, текстовые ссылки, размещение промо-страниц объектов в базы данных. Одним из самых популярных форматов размещения объектов недвижимости является рубрика “Золотая коллекция” и “Спецпредложения”. Мы подберём для Вас оптимальный вариант размещения рекламы.