



ИЩЕМ ЗАГОРОД НА «ПЯТЕРКУ»

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Для москвичей давно стало доброй традицией проводить лето за городом в собственном или арендованном коттедже. Видимо, ощутив всю прелесть проживания на природе, этой осенью многие не захотели расставаться с преимуществами загорода и решили поменять место жительства, переехав из шумного и грязного мегаполиса на подмосковные просторы.

Подобрать загородную недвижимость, аналогичную по стоимости расположенной на окраине стандартной московской квартире (5 млн руб.), — один из наиболее популярных запросов, которые пользователи портала RussianRealty.ru адресовали в сентябре консультантам.

Руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов считает, что на рынке загородного жилья найти предложение по цене в пределах 4–5 млн руб. достаточно проблематично. По его словам, в данном ценовом диапазоне сосредоточено не более 9% всех предложений на рынке, и все они относятся к сегменту экономкласса.

Проекты коттеджей, которые позволили бы уложиться в 4–5 млн руб. вместе с участком 10 соток, представляют собой дома площадью около 100 м². Материалы, которые используются для возведения домов данной ценовой категории, — это сэндвич-панели либо газосиликатные блоки, в некоторых случаях — клееный брус или оцилиндрованное бревно отечественного производства.

Рассчитывать с такой суммой на коттеджи выше экономкласса не приходится. Дом из кирпича или импортного клееного бруса также обойдется дороже. Об участке в поселке с развитой внутренней инфраструктурой можно забыть.

ВРЕМЯ БРОСИТЬ ЯКОРЬ **от 30 000 руб/м²**

ВСЕ ДОМА ПОСТРОЕНЫ
КОММУНИКАЦИИ ПОДКЛЮЧЕНЫ

Волжский берег
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

www.vol-bereg.ru
8(906)555-34-34
ЯХТ-КЛУБ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ЗИМНЕГО ХРАНЕНИЯ

Выбирая землю с подрядом, покупатель должен обеспечить себе место для временного проживания до момента, когда можно будет вселиться в готовый дом. Так что подряд выгоден тем, кто имеет вторую квартиру

Можно сэкономить на приобретении дома, если рассматривать вариант каркасного домостроения. Каркасные технологии относятся к категории быстровозводимых конструкций. Среди них выделяют дома из каркасно-щитовых, каркасно-панельных конструкций, дома, построенные по канадской технологии, дома из модульных конструкций и др.

Это относительно недорогой способ возвести себе дом. Так, в пределах 1 млн руб. сегодня вполне удастся приобрести дачный дом из сэндвич-панелей площадью от 30 до 100 м². Клееный брус или сэндвич-панель для дома площадью от 100 до 300 м обойдется собственнику в 2–3 млн руб. Однако к этой сумме необходимо приплюсовать еще и стоимость земельного участка, минимальная цена которого сегодня составляет около

500 тыс. руб. за 7 соток. Если покупателю важна близость к столице и наличие развитой инфраструктуры, то за землю придется заплатить еще больше.

Разница в цене между предложением на старте продаж и к моменту полной реализации проекта способна достигать 100%. Если говорить о стадии строительства конкретного дома, то, разумеется, объект на стадии котлована будет стоить примерно на 40% меньше, чем готовый к внутренней отделке дом. Соответственно, приобретать участок с подрядом выгоднее, чем готовый дом. К тому же это позволит собственнику самостоятельно выбрать архитектурное решение будущего жилища.

В пользу покупки участка с подрядом говорит и тот факт, что на первичном рынке экономкласса предложений

Разница в цене между предложением на старте продаж и к моменту полной реализации проекта способна достигать 100%. Если говорить о стадии строительства конкретного дома, то, разумеется, объект на стадии котлована будет стоить примерно на 40% меньше, чем готовый к внутренней отделке дом. Соответственно, приобретать участок с подрядом выгоднее, чем готовый дом. К тому же это позволит собственнику самостоятельно выбрать архитектурное решение будущего жилища. В пользу покупки участка с подрядом говорит и тот факт, что на первичном рынке экономкласса предложений готовых домов практически нет

Армен МАРКОСЯН, директор по развитию компании «Промсвязьнедвижимость»:

– При наличии 5 млн руб. реально купить как участок без подряда, так и участок с домом. Если это участок без подряда, то он будет расположен в пределах 10-35 км от МКАД (кроме Рублевско-Успенского и Новорижского шоссе), площадь участка от 12 до 25 соток, в наличии все коммуникации (газ, электричество, водоснабжение, канализация). В пределах от 36 км от МКАД и далее можно приобрести участок от 20 до 45 соток, но не со всеми коммуникациями (обычно лишь газ и электричество либо только электричество). Размер участка напрямую связан с расстоянием от МКАД, количеством подключенных коммуникаций и окружением (есть ли лес, пруд, река). Например, за 5 млн руб. предлагается участок 14,5 соток с подключенными коммуникациями на 14 км Пятницкого шоссе, в окруженном лесом поселке «Никола-Пятницкое».

Но за 5 млн руб. есть шанс купить дом с участком. Это будет участок 6-10 соток, деревянный или газобетонный дом площадью 80-105 м², подключенный только к газу и электричеству (водоснабжение и канализацию клиент подводит

и подключает за свой счет). Подобные участки с домом обычно встречаются в радиусе около 80 км от МКАД. Для постоянного проживания такой вариант не подходит из-за большого расстояния до Москвы и отсутствия вокруг необходимой инфраструктуры (магазинов, школ, детских садов).

Таким образом, ценовая категория 5 млн руб. делится на два сегмента: участки без подряда и участки с подрядом (с домом). В сегменте «участки с домами» представлено не более 25 проектов, разбросанных по всем направлениям Подмосковья. При этом у 75 % проектов низкая стадия готовности: либо это чистое поле, либо построено несколько домов. Это не способствует высоким темпам продаж, но у сегмента есть своя аудитория. Поэтому продаж в нем немного, но они стабильны, их число примерно одинаково в последние два-три года.

В сегменте «участки без подряда» предложений намного больше – около 280 проектов. Этот сегмент последние три года растет по количеству проектов, но по темпам продаж заметен незначительный спад по сравнению с 2010 годом. На рынке появляются некачественные проекты, застройщики которых не выполняют свои обязательства, дискредитируя данный сегмент. Еще одна причина заключается в том, что часть покупателей снова обратила внимание на поселки, в которых предлагаются к продаже участки с подрядом или готовые дома. ■



Проекты, которые позволяют уложиться в 4-5 млн руб. вместе с участком 10 соток, представляют собой дома около 100 м². Материалы этой ценовой категории, – сэндвич-панели либо газосиликатные блоки

готовых домов практически нет. Однако, выбирая землю с подрядом, покупатель должен обеспечить себе место для временного проживания до момента, когда можно будет вселиться в готовый дом. Так что, как правило, подряд выгоден тем, кто имеет вторую квартиру.

Предложения готовых домов имеет смысл поискать и на вторичном рынке. Однако преимущественно такие предложения представлены дачами или недостроенными домами. Еще один вариант — подобрать предложение подороже, в пределах 7 млн руб., а недостающую сумму оформить в кредит или по ипотеке. Сегодня достаточно неплохие условия предлагают разные банки. Стоит иметь в виду, что во многих поселках действует рассрочка платежа.

Директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов советует желающим поменять городскую квартиру на загородный дом присмотреться к формату дальних дач. Обычно такие загородные поселки расположены дальше 60 км от МКАД. В этом случае за 5 млн руб. средняя площадь загородного дома составит около 120–180 м², а площадь придомового участка — 10–20 соток.



«При смене городской квартиры на загородный дом потенциальные покупатели расширяют жилую площадь дома более чем вдвое, получают благоприятную экологию и возможность жить на природе. К минусам следует отнести то, что приобретаемое жилье будет расположено не на окраинах Москвы,

за 5 млн руб. на загородном рынке реально только в формате дальних дач. Однако при этом покупателю не обойтись без личного автотранспорта, что повлечет за собой дополнительные расходы. «Загородный дом — это не только уединенное тихое место, прекрасные видовые характеристики и экология, но и свой

Еще один вариант — подобрать предложение подороже, в пределах 7 млн руб., а недостающую сумму оформить в кредит или по ипотеке. Сегодня достаточно неплохие условия предлагают разные банки

а как минимум в 60 км от МКАД. При этом надо понимать, что загородную инфраструктуру на больших удалениях от МКАД сравнивать с московской не стоит — она намного ограниченнее», — рассуждает эксперт.

Исполнительный директор компании «Терра-Недвижимость» Людмила Ежова также считает, что подобрать достойные предложения

кусочек земли. Поэтому каждый сам выбирает, что для него важнее: квартира или дом», — уверена она.

По мнению генерального директора компании «ЗемАктив» Юлии Севериненко, суммы 5 млн руб. хватит на покупку таунхауса, загородного дома на вторичном рынке Подмосковья или в сегменте дальних дач. В случае если семья ищет за-



Гавань Вашей мечты

Коттеджный поселок
на берегу Икшинского
водохранилища

50-545-50
www.avilla.ru



«При смене городской квартиры на загородный дом потенциальные покупатели расширяют жилую площадь дома более чем вдвое, получают благоприятную экологию и возможность жить на природе. К минусам следует отнести то, что приобретаемое жилье будет расположено не на окраинах Москвы, а как минимум в 60 км от МКАД. При этом надо понимать, что загородную инфраструктуру на больших удалениях от МКАД сравнивать с московской не стоит – она намного ограниченнее»

«Загородный дом – это не только уединенное тихое место, прекрасные видовые характеристики и экология, но и свой кусочек земли. Поэтому каждый сам выбирает, что для него важнее: квартира или дом»

городное жилье, которое станет альтернативой городской квартире, эксперт рекомендует обратить внимание на таунхаусы или поискать варианты на вторичном рынке в зоне до 20 км от МКАД.

Чаще всего на вторичном рынке загородной недвижимости Подмосковья встречаются предложения о продаже дома площадью 120 м² на расстоянии до 20 км от МКАД на земельном участке 8 соток со всеми коммуникациями (электричество, газ, водопровод, канализация). Главный недостаток такого жилья — ветхость построек, поэтому не исключено, что при переезде семье придется сделать капитальный ремонт, чтобы в дальнейшем жить комфортно.

Помимо вторичного рынка стоит обратить внимание на таунхаусы, расположенные на расстоянии до 20 км от МКАД

в организованных охраняемых поселках. Если на вторичном рынке предложений достаточно много, то при поиске таунхауса за 5 млн руб. на таком удалении от Москвы круг предложений резко сокращается. За указанную сумму можно приобрести таунхаус площадью 140 м² со всеми центральными коммуникациями в коттеджном поселке на удалении до 20 км от МКАД с площадью приусадебного участка 2 сотки.

Предположим, у семьи продаваемое жилье не единственное и загородное жилье не рассматривается как альтернатива городской квартире, тогда разумно поискать вариант опять же в сегменте дальних дач, где в 5 млн руб. обойдется новый просторный загородный дом с хорошим земельным участком в организованном и охраняемом коттеджном поселке. **ИЧ**