

ДАЧКА НА ЗАНАЧКУ

АВТОР:
Анастасия Шевчук



ДАЧА — ПОЧТИ НЕПРЕМЕННОЕ СОБСТВЕННОСТЬ ЖИТЕЛЕЙ МЕГАПОЛИСОВ: МЕСТО, КУДА ТАК ПРИЯТНО СБЕЖАТЬ НА ВЫХОДНЫЕ, ГДЕ РОДИТЕЛИ ВЫРАЩИВАЮТ КЛУБНИКУ И РАЗВОДЯТ ЦВЕТЫ, ГДЕ ВСЯ СЕМЬЯ ОТДЫХАЕТ ОТ СТРЕССОВ, НЕИЗБЕЖНЫХ В ГОРОДСКОЙ СУТОЛОКЕ. И НЕВАЖНО, КАК ОНА ВЫГЛЯДИТ: КАК РОСКОШНЫЙ ОСОБНЯК, СКРОМНЫЙ КОТТЕДЖ ИЛИ НЕБОЛЬШОЙ ДОМИК. ДАЧА — ЯВЛЕНИЕ ДЛЯ НАШЕЙ СТРАНЫ ХАРАКТЕРНОЕ, ОНО ИМЕЕТ СВОЮ ИСТОРИЮ И ОТЛИЧИТЕЛЬНЫЕ ЧЕРТЫ.

Первая ассоциация, которая приходит в голову: летние чаепития, которые были столь модными в начале века на верандах загородных домов. Большевики эту традицию по-своему продолжили: в 1920-е годы верхушка власти заняла бывшие усадьбы, а затем участки и дома стали предоставлять артистам и ученым, сотрудникам наркоматов и иных ведомств. Сейчас эти стародачные поселки весьма престижны и представляют историческую ценность.

После войны наделы в шесть соток начали выдавать и простым работникам заводов и фабрик — появились типичные садоводческие товарищества. В 1980–1990-е годы на каждом клочке земли с посаженными фруктовыми деревьями и ягодными кустарниками непременно стоял «скворечник» — деревянная постройка для хранения сельскохозяйственного инвентаря, в котором еще умещалась пара раскладушек.

Со временем дачи постепенно превращались в место для отдыха. Участки стали просторнее, дома — основательнее. Появились организованные коттеджные поселки, некоторые из них обладали развитой инфраструктурой — прежде всего для занятий с детьми спортом. Теперь особое внимание потребители уделяют экологическим и видовым характеристикам. Для дачи наличие поблизости леса, водоема, красивого пейзажа — один из самых значимых факторов. Имеет значение и такая утилитарная вещь, как канализация, потому что сейчас горожане хотят жить за городом, но в комфортных условиях. Одним словом, дачи теперь гораздо цивилизованнее.

Оптимальный вариант дома зависит от того, как долго рассчитывают находиться в нем хозяева, каков состав семьи, сколько гостей они готовы принимать. «В экономклассе для исключительно летнего времяпрепровождения дачные домики строятся из бруса или по каркасной технологии, — поясняет управляющий партнер компании Blackwood Константин Ковалев. — Стены таких домов часто не утепляют. Отапливают помещения обычно с помощью печи или камина на твердом топливе. Площадь придомовой территории обычно невелика, на участках разбивают сад или огород, устанавливают баню, бассейн, сочетая садоводство и отдых».

Несомненно, небольшие деревянные одноэтажные домики с удобствами на улице будут самыми доступными, так как вполне подходят для летнего отдыха в благоприятной

ТЕРРИТОРИЯ НОВОЙ МОСКВЫ

Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



- 9 км от МКАД, Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м², 500 м², 800 м² на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59
+7 (495) 740-64-51
www.rstmos.ru
tatrst@mail.ru





Наиболее разумным вариантом летней дачи является деревянный или кирпичный двухэтажный дом площадью около 100 м² и более со всеми необходимыми коммуникациями и удобствами внутри

экологической обстановке. «Однако на доме лучше не экономить — это чревато существенными расходами на его эксплуатацию, — предупреждает директор департамента загородной недвижимости «Метрум Групп» Илья Менжунов. — Лучше сразу выяснить, что входит в озвученную стоимость, какие дополнительные расходы последуют, если вдруг потребуются подключение к инженерным коммуникациям, обустройство подъездных путей и ограждений. Стоит выбирать тот поселок, где газоснабжением и электрификацией будет заниматься сам застройщик, поскольку на практике жильцы обычно не в состоянии договориться друг с другом: у кого-то не хватает денег, другим вообще это не нужно. Водоснабжение и канализацию можно организовать на участке самостоятельно».

По словам эксперта, наиболее разумным вариантом летней дачи является деревянный или кирпичный двухэтажный дом площадью около 100 м² и более со всеми необходимыми коммуникациями и удобствами внутри. Здесь хватит места как всей семье, так и большой компании друзей. А со временем такой дом реально превратить в коттедж, подходящий не только для сезонного, но и для постоянного проживания.

Дорогие материалы используются при возведении элитных домов — даже в дачном формате это дома, пригодные для круглогодичного проживания

Отделочные материалы — дело вкуса и финансового состояния покупателя. Варианты разнообразны, начиная от самых недорогих (вагонка, пластиковые панели) и заканчивая кирпичом и искусственным камнем. Дорогие материалы используются при возведении домов элитного сегмента — даже в дачном формате это дома, пригодные для круглогодичного проживания.

«Дорогие дачи расположены в лесу или около водоема, зачастую их возводят из дерева, что добавляет им уюта, — рассказывает заместитель генерального директора Soho Estate Наталия Голованова. — Кстати, необязательно выбирать исключительно дачные поселки. К примеру, в поселке «Никольская слобода», который изначально рассчитан на постоянное проживание, две семьи наших покупателей использовали дома только в качестве дачи, хотя участки 27 и 32 сотки, да и сами дома большие: 850 и 700 м² соответственно».

Компаний, специализирующихся на строительстве дач, немало. В клееном бруске авторитетный игрок — компания Good Wood, в оцилиндрованном бревне — «Гарантстрой», в случае строительства из камня люди самостоятельно находят строительные бригады. В нижнем ценовом сегменте строительная компания «Зодчий» с каждым годом наращивает обороты, предоставляя достаточно комфортные условия покупки и последующего обслуживания домов.

Если говорить о ценовом пороге, то наиболее ходовой ценовой предел — до 2 млн руб. за земельный участок без подряда.

Для дачного сегмента природное окружение — важнейшее требование. Ведь дачу люди покупают именно для того, чтобы иметь альтернативу городскому жилью, чтобы любоваться природой. Поэтому выбираются места, где рядом есть лес, а многие обязательно хотят, чтобы еще и вода (река, озеро, пруд). Особый сегмент на дачном рынке — поселки на «большой воде», ориентированные на определенные виды досуга (яхтинг, рыбалка, охота). А леса Владимирской области, Тарусы, живописные

берега Оки и Волги действуют на покупателя лучше всяких скидок.

Инфраструктура, которую предлагают девелоперы в поселках экономкласса, зачастую ограничивается охраной и вывозом мусора, иногда оборудуют общественную зону с дорожками и скамейками. В поселках более высокого сегмента присутствуют и другие объекты, вплоть до ресторанов и школ на территории, яхт-клубов и гольф-полей.

Руководитель аналитического центра ОАО «ОПИН» Денис Бобков подчеркивает, что один из главных объектов инфраструктуры на даче — магазин в шаговой доступности. Во многих коттеджных поселках улучшается и соседняя инфраструктура, в частности, устраиваются подъездные пути. А вот безопасность — скорее вопрос профессионализма девелопера, независимо от того, предназначен поселок для постоянного или сезонного проживания.

Что касается выбора места для дачи, хорошо, если она будет расположена на одном из быстрых направлений: на Новой Риге, Симферопольском, Калужском, Киевском шоссе.



Безопасность — скорее вопрос профессионализма девелопера, независимо от того, предназначен поселок для постоянного или сезонного проживания



21-я Международная выставка
деревянного домостроения

Получите билет на
www.holzhaus.ru



Организатор:



Тел.: +7 (499) 935-81-00
E-mail: holzhaus@fte-expo.ru

Соорганизатор:



Реклама



Деревянные дома.
Коттеджи. Таунхаусы

- из бруса
- из бревна
- фахверковые дома
- дома-шале
- каркасно-панельные дома

В программе выставки:
Дни фахверковой архитектуры.
Фахверк в России.



«Покупка крымской недвижимости, с одной стороны, привлекательный вариант, но, с другой — в этом регионе много неопределенности и с точки зрения оформления недвижимости, и с точки зрения ее качества»

Достаточно активно идет освоение территорий вдоль Дмитровского и Ленинградского шоссе. В Подмосковье в пределах 30 км от МКАД дачи вообще встречаются чрезвычайно редко. «Такое расстояние теоретически лишает дачной романтики: оно позволяет каждый день ездить в Москву, да и стоимость земли высока. В этой зоне обычно возводятся дорогие дома, подходящие для постоянного проживания», — уточняет Илья Менжунов.

Домик на лето предлагается и в стародачных местах: в Жуковке, Барвихе, Перedelкине, Малаховке, но цены кусаются. Относительно дешевые дачи на расстоянии до 30 км встречаются на восточном направлении.

Дачному рынку, как подчеркивают специалисты, остается в основном дальний сегмент. Именно там встречаются дачи для сезонного проживания — принципиально иная модель спроса. Главный тренд, который определит развитие сегмента дач, — медленная, но неизбежная эволюция конечного продукта: от нарезанных кусков земли к полноценным дачным поселкам, возводимым девелопером в едином архитектурном ключе, с инфраструктурой, гармоничными внешними характеристиками и нормальным сочетанием цены и качества.

«Удаленность дачных поселков от МКАД доходит до 200-километровой отметки, особенно

по направлениям, которые ведут к крупным водоемам. Например, к Верхнерузскому водохранилищу или, как в случае с Завидово, к месту слияния рек Волги и Шоши, — считает председатель совета директоров Kaskad Family Валерий Мищенко. — Ситуация могла бы измениться с распространением малой авиации на территории Московской области, но пока службы, претендующие на звание первых авиатакси, не в силах обеспечить доступные цены. Это делает постоянное использование воздушного такси нереальным. Так что наиболее ходовой радиус для дачного сегмента — 60–120 км от Москвы».

Недвижимость Московского региона — самая дорогая в России. К примеру, если сравнивать цены на недвижимость в Подмосковье и, скажем, в небольших поселках и городах на побережье Черного моря, то второй вариант скорее всего окажется более бюджетным. «Покупка крымской недвижимости — это, с одной стороны, привлекательный вариант, но, с другой — в этом регионе еще очень много неопределенности и с точки зрения оформления недвижимости, и с точки зрения ее качества, обеспеченности коммуникациями», — отмечает коммерческий директор ФСК «Лидер» Григорий Алтухов.

Покупателям, которые предпочитают более предсказуемый и спокойный отдых, эксперт советует обратить внимание на Геленджик, где недвижимость не такая дорогая, как, например, в Сочи, но есть вся необходимая инфраструктура. По словам Григория Алтухова, цены на дома в Геленджике начинаются от 7–8 млн руб., но верхняя планка доходит и до 100 млн руб. — все зависит от расположения, окружения, «начинки» и, конечно, расстояния до моря.

Если рассматривать покупку квартир, то они станут более скромным приобретением. Например, в жилом комплексе «Столичный квартал», что возводит ФСК «Лидер» в Геленджике, квартира в уже готовом и сданном в эксплуатацию доме обойдется в сумму от 1,3 млн руб. Ее площадь (29 м²) вполне приемлема для сезонного отдыха. Константин Ковалев добавляет, что стоимость студии 18 м² в районе Хосты стартует от 700 тыс. руб. Цена же стандартных однокомнатных квартир варьируется от 1 до 30,5 млн руб. — в зависимости от их класса и площади.

Так что дачи как таковые не исчезли и исчезать не собираются: ведь жителям мегаполисов жизненно необходим глоток воздуха, который они получают только за городом. (аи)



FUTURO PARK

ОТ 9 МЛН РУБ.

*Футуро Парк

Новый поселок Futuro Park — таунхаусы от крупнейшего российского девелопера загородной недвижимости, компании Villagio Estate. Современные дома оригинальной архитектуры — с фасадным остеклением, открытыми верандами на кровле, гибкими вариантами планировки — возводятся в престижном районе Подмосковья.

Детский сад и начальная школа, бассейн и фитнес-клуб, магазин и медицинский центр — в поселке предусмотрено все необходимое для безопасного и комфортного проживания. Приобретая дом в Futuro Park, вы получаете доступ к объектам инфраструктуры и роскошным паркам соседних премиальных комплексов Villagio Estate.