

В движении – ЖИЗНЬ

Мы говорим «подмосковная загородная недвижимость», подразумеваем — «коттеджные посёлки». За 15 лет бурного освоения территории области ни рынок, ни потенциальный покупатель не может себе представить иную комфортную жизнь за пределами мегаполиса, кроме как в охраняемом поселении с определённым набором инфраструктуры и услуг.

Глобальный экономический кризис, о наступление которого все говорили, но который, как всегда, подкрался неожиданно и не вовремя, заставил застройщиков и потенциальных покупателей пересмотреть планы. Первые — взяли тайм-аут, вторые — пошли присматривать другой, более экономичный тип жилья (на окраине деревни или подмосковного города). В одном случае вода под лежащий камень так и не потекла, в другом — альтернатива коттеджному посёлку выглядела не совсем привлекательно: дом без надёжной охраны даже с джакузи и бассейном оказался совсем не крепостью.

В результате стороны пошли на встречу друг другу. Застройщик стал сокращать «лишние» опции, покупатель — минимизировать потребности. И после полугодового затишья загородный сегмент сферы Real Estate стал постепенно оживать. Посёлки, правда, уже не растут как грибы после дождя, а выходят на рынок степенно и продуманно. «На начало июня 2009 года предложение на рынке загородной

недвижимости Подмосковья характеризуется увеличением доли посёлков экономкласса, — отмечает **Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood.** — Появилось принципиально новое предложение, отвечающее изменившимся требованиям покупателей и способное удовлетворить как отложенный спрос (ввиду дефицита качественного предложения в этом сегменте), так и более высокий стандарт качества жизни, свойственный покупателям бизнес-класса, которые в настоящее время в значительной массе (в связи с падением доходов) перешли в экономкласс. Кроме этого, спрос сосредоточен на готовых коттеджах в качественных посёлках на финальной стадии строительства и на участках без подряда».

Учитывая существующую экономическую ситуацию в мире, а также конъюнктуру российского рынка, девелоперы не могут не задумываться о дальнейшей судьбе своих проектов и потому пытаются сделать их максимально соответствующими изменившемуся спросу

НОТТИНГ ХИЛЛ

Расположение Рублёво-Успенское ш., 23 км
Число домов 6
Площадь домов от 450 м² до 550 м²
Общая площадь территории 3 га



Инфраструктура: все необходимые инженерные коммуникации и оборудование, спроектированное с применением новейших технологий.

Информация: концепция посёлка «Ноттинг Хилл» предполагает обустройство единого пространства, состоящего из шести особняков, создающих ощущение старого лондонского квартала с его палисадниками, газонами и низкими изящными оградками. Этот посёлок рассчитан на людей, которые ценят камерность и удобство проживания, семейные традиции и английский стиль. Современные инженерные решения сделают жизнь обитателей посёлка максимально комфортной. На территории посёлка будут расположены магазин, ресторан, детский сад, спортивный комплекс, служба эксплуатации, аптека. Для детей будут построены детские площадки, спортивные площадки. Для гостей предусмотрена гостевая автостоянка. Посёлок «Ноттинг Хилл» напоминает старый лондонский квартал с классическими газонами и низкими оградками. ■

на рынке загородной недвижимости. «Падение спроса на загородные дома отмечается на уровне 50% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, что также побуждает застройщиков искать новые решения, способствующие реализации их проектов, — продолжает Мария Литинецкая. — К таким решениям можно отнести реконцепцию проекта, состоящую из аудита уже существующей концепции с целью оптимизации сроков и технологии строительства. Но это возможно в том случае, если строительство домов в посёлке ещё не началось».

Как выглядит в большинстве случаев реконцепция? Девелоперы, не мудрствуя лукаво, идут по пути наименьшего сопротивления и не изобретают велосипед. Никаких прорывов и вос-

клицаний «Эврика!» нет. Рынок требует экономии, застройщики и продавцы сокращают площади домов и участков, тем самым уменьшая конечную стоимость предложения, предлагают наре-

дукт и выводят его на рынок. Практика показывает, что рынок положительно реагирует на скорректированное предложение, создавая уверенность в наличии довольно ёмкого эффективного

Кризисный покупатель, который может позволить себе приобрести недвижимость, экономит и считает намного лучше, чем 2 года назад. Особенно тот, кто не успел вложить накопленные средства

занные участки без подряда и без коммуникаций. В конечном итоге они (девелоперы) не позволяют рынку находиться в спячке и ждать лучших времён, а создают в текущих непростых экономических условиях новый про-

спроса. Однако не всегда возможности девелоперов идут в ногу с требованиями рынка, теми условиями, которые диктует потенциальный покупатель.

«В настоящее время существует ряд факторов, ограничивающих девело-

САНАТЕЛЬ ТАЛДОМ

Расположение Дмитровское ш., 100 км
Число домов 25
Площадь домов 320 м²
Общая площадь территории 13 га



Инфраструктура: современный центр меди-SPA, конноспортивный комплекс, рестораны и бары, тренажёрный зал с двумя бассейнами, кинотеатр, сеть магазинов, бизнес-центр, банкетный зал. Многоуровневая система охраны и видеонаблюдения, регулярное патрулирование территории.

Информация: уютный и просторный дом из красного кирпича, парадный вход с белыми колоннами, на окнах — цветы, под ними — бархатный газон... По вечерам воздух наполняют ночные запахи трав, звук весёлых детских голосов сменяет лёгкая приглушённая музыка. Это чудо — английская идиллия. На землях HOTELS & RESIDENCES «Санатель Талдом» построено 25 таких резиденций. Это принципиально новый формат. Для тех, у кого уже всё есть, это — второй дом. И это не просто дом, это собственный дом отдыха в миниатюре на территории отеля 5 «звёзд», т. е., это и рум-сервис, и садовники, и горничные. В твоём доме каждый день меняют полотенца, тапочки, халаты. В отсутствие хозяев резиденцию можно сдавать. ■

SMARTVILLE ДМИТРОВКА

Расположение Дмитровское ш., 41 км
Число домов 309
Площадь домов от 95 м² до 200 м²
Общая площадь территории 55 га



Инфраструктура: административное здание, благоустроенная общественная зона, спортивные площадки, детские площадки, мини-маркет.

Информация: Smartville Дмитровка — это первый посёлок смарт-класса под сетевым брендом Smartville (от английского smart — «умный», «толковый», «разумный», «эффективный»). В основе концепции проекта лежит принцип европейского рационализма: всё для комфорта, но ничего лишнего. Коттеджи строятся по быстровозводимой немецкой каркасно-панельной технологии. Стены домов производятся на заводе, на немецком оборудовании, и собираются на готовый фундамент за считанные дни. Посёлок Smartville Дмитровка расположен на живописной поляне недалеко от Яхромского водохранилища. В непосредственной близости от посёлка расположены горнолыжный курорт «Сорочаны», парк «Экстрим» — для любителей мотокросса, парк «Индур» — для рыбалки и мотосаней, а также строящийся туристический комплекс — парк дикой природы «Сафари парк». ■

БЕЖИН ЛУГ

Расположение Новорижское ш., 52 км
Число участков 80
Площадь участков от 5 до 21 сотки
Общая площадь территории 15 га



Инфраструктура: административный и инженерно-эксплуатационный комплекс, гостевая автостоянка, мини-маркет, детская и спортивная площадка. Автономное водоснабжение, центральное газоснабжение, единый комплекс очистных сооружений, электроснабжение.

Информация: один из главных козырей посёлка — транспортная доступность, поскольку Новорижское шоссе — пока единственная скоростная трасса Подмосковья. Ещё одно серьёзное преимущество проекта «Бежин Луг» — прекрасная экология в сочетании с отличным местоположением. Посёлок примыкает к лесному массиву, всего в 10 минутах езды расположено Истринское водохранилище, а чуть подальше — Озернинское водохранилище. Участки в проекте подразделяются на несколько категорий: у леса, с деревьями, в середине посёлка. Дома расположены таким образом, что создаётся впечатление полного уединения и покоя. Приобрести можно как землю с подрядом, так и без него. Кроме того, в продаже имеются готовые коттеджи площадью от 212 м². ■

перов в развитии новых загородных проектов, — считает **Юлия Даниэлян, исполнительный директор компании Mozaik Development.** — В первую очередь, это недоступность кредитных ресурсов, низкая доступность информации и непредсказуемость рыночной ситуации. Значительным препятствием развития объектов выступает низкая покупательская способность и высокие риски, в том числе возникновение опасности „долгостроя“. Отсутствие стимулов со стороны государства, выраженные в сложности согласовательных процедур, сохраняется на прежнем уровне. В условиях сложившейся ситуации рынок загородной недвижимости предъявляет новые требования к продукту нового времени. Теперь востребованы предложения с принципиально новыми качественными характеристиками по цене, сформированной в новых рыночных условиях. Потребители рассматривают проекты с минимальными рисками для вложений и проявляют интерес к продукту, который можно получить в короткие сроки».

Удовлетворён ли заявленный спрос? По данным исследования, проведённого партнёрами коммуникационной группы MODUS, лишь половина посёлков из 40 заявленных на рынке как экономкласс, таковыми являются, точнее, находятся в ценовой категории до 5 млн руб. Причём большая часть из тех, которые вписываются в эту сумму (18 посёлков), для организации в них комфортного проживания требуют значительных финансовых затрат и времени. Есть случаи, когда коттеджи требуют необходимой внутренней отделки. В некоторых посёлках (практика, широко применяемая в докризисные времена) соответствующая отделка вообще не предусмотрена, не говоря уже о такой роскоши, как установка лестницы на второй этаж. «Внутренняя отделка — далеко не единственная статья расходов, которую покупателю придётся включить в бюджет для комфортного проживания в доме, — подчёркивает **Иван Синицын, партнёр коммуникационной группы MODUS.** — В большинстве случаев к таким статьям относится проведение внутренних коммуникаций, а в некоторых случаях — и внешняя отделка. Так, например, в 7 посёлках из 18 в стоимость предложения не входит покраска фасада. Таким образом, под понятие „готовый дом“ попадают только 4 посёлка, а именно, 380 домовладений.

Эти цифры говорят о катастрофическом дефиците качественного предложения, или предложения, соответствующего текущему изменившемуся спросу. В этой связи мизерное число сделок на загородном рынке закономерно».

Кризисный покупатель, который в состоянии позволить себе приобрести недвижимость, экономит и считает намного лучше, чем это было 2 года назад. Особенно тот, кто не успел вложить накопленные средства, которых хватит лишь на коттедж, проходящий сейчас в категории «эконом». Но требования покупателя в части содержания продукта гораздо шире, чем то, что предлагают сегодня девелоперы. Понятно, что в докризисные времена в низкой категории рынка смелых застройщиков, рисквавших продавать в «экономе» дома «под ключ», не было. Но и нынешняя ситуа-

московье в 70% случаев остановлены. Мегапроекты ориентированы на элитный и бизнес-класс, которые были перенасыщены ещё до начала кризиса. С учётом общего экономического спада велика вероятность, что жить в «городах миллионеров» будет просто некому. «На несколько лет заморожен проект элитного жилого комплекса „Остров Барвиха“ (Рублёво-Успенское шоссе, 12 км, 430 га, 210 вилл и 530 апартаментов), — подчёркивает Мария Литинецкая. — Владельцы проекта „Остров Истра“ (МСГ и „Альфа-банк“) ищут на него покупателя (Истринское водохранилище, 1 150 га, 1,5 млн м² жилья). Компания Capital Group предусмотрительно вышла из проекта».

Какими новинками рынок радует потенциальных покупателей, ищущих «дом мечты» или объект для эффектив-

Учитывая существующую экономическую ситуацию в мире, а также конъюнктуру российского рынка, девелоперы не могут не задумываться о дальнейшей судьбе своих проектов

ция не изменила эту тенденцию. Такого «дома под ключ», как просит покупатель, он не получит. «Кроме этого, — продолжает Иван Синицын, — в 80% существующих загородных эконом-проектов отмечена экономия девелоперов на объёме работ или качестве материалов, что напрямую сказывается на потребительских характеристиках продукта. Покупатели больше не хотят и не могут нести на себе бремя „неожиданных, но критично необходимых“ дополнительных платежей, которые порой достигают 50% стоимости домовладения. Покупатели хотят купить дом с участком и жить в нём „сейчас“. В очень сложном положении оказались коттеджные посёлки категории „бизнес“ — сегодня они наименее востребованы рынком. Причины разные, но основная — люди, которые могли себе позволить такое жильё, наиболее серьёзно пострадали от кризиса. До „эконома“ часть из них опускаться не хочет, а позволить себе нечто большее не может. Но спрос и на такие объекты недвижимости придёт, только не так быстро, как это сейчас происходит с экономклассом».

А что же элитка? Там свой мир и свои условия игры. Крупные загородные проекты площадью более 500 га в Под-

ного вложения средств? Управляющая компания «Финансы и недвижимость» заявила, что открывает продажи земельных участков в четырёх новых посёлках по Дмитровскому и Ярославскому направлению. Покупателям предлагаются участки без подряда, суперэкономкласса в Сергиево-Посадском районе. Это дачный посёлок «Соснино-1» (65 км от МКАД по Дмитровскому или Ярославскому шоссе недалеко от деревни Соснино), посёлок «Святогорье» (70 км от МКАД у деревни Каменки), посёлок «Приозёрный» (75 км от МКАД между деревнями Селиваново и Опарино), посёлок «Поляны» (65 км от МКАД недалеко от деревни Яковлево). Число предлагаемых участков — как в былые времена: в посёлке «Соснино-1» — 124, в «Святогорье» — 207, в «Приозёрном» — 201, в «Полянах» — 106. Площадь участков от 6 до 12 соток. Стоимость сотки в дачных посёлках «Соснино-1», «Святогорье» и «Приозёрный» — от 20 000 руб., в «Полянах» — от 40 000 руб.

Компания «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» объявила о начале продаж участков без подряда в коттеджном посёлке «Ермолинский лес» (28 км от МКАД по Дмитровскому шоссе). Общая площадь посёлка составляет 10 га.

На продажу выставлено 46 участков, площадь которых колеблется от 16,5 до 20,5 соток. В 2009–2010 годах здесь планируется провести все необходимые коммуникации: центральное электричество, газ, водопровод и канализацию.

Девелоперская компания «Красивая Земля» приступила к реализации участков без подряда площадью от 8 до 15 соток в трёх новых коттеджных посёлках на юге Подмосковья — «Мальцы», «Лесная поляна» и «Сосновые берега» (Симферопольское шоссе, 55 км, 80 км и 85 км от МКАД соответственно).

Компания MOZAIK Development вывела на рынок новый бренд, объявив о начале продаж домов в коттеджном посёлке «Smartville Дмитровка», расположенном недалеко от курорта «Сорочаны» в Подмосковье (43 км от МКАД

по Дмитровскому шоссе). «Smartville Дмитровка» входит в сетевой проект Smartville, который объединяет несколько строящихся посёлков эконом-класса на Новорижском и Дмитровском шоссе. Стоимость домов, возводимых по немецкой каркасно-панельной технологии, стартует с отметки в 3,5 млн руб. Центркомбанк и Международный инвестиционный фонд Greater Europe Deep Value Fund II (GEDV Fund II) заявили о начале строительства коттеджного посёлка «Европейская долина-2»: общая площадь территории 75,5 га (24 км от МКАД по Калужскому шоссе, вблизи деревни Шаганино). Планируется построить 460 домовладений из кирпича и клеёного бруса. I очередь проекта будет сдана в начале 2010 года. К этому сроку заявлено строительство 100 кот-

теджей на 12 га. Площадь участков в посёлке — от 8 до 25 соток, площадь домов — от 140 м² до 370 м². Инвесторы оценивают проект в \$250 млн.

Несмотря на все разговоры девелоперов о падении спроса на дорогие дома, смельчаки и в это сложное время нашлись и предложили рынку проекты высшего сегмента. К примеру, девелоперская компания «СКИН», реализующая проекты дачных посёлков в Подмосковье, объявила о начале строительства загородного комплекса элит-класса Hotel & Residences «Санаталь Талдом». Строительство комплекса включает отель категории 5 «звёзд» на 120 номеров и 25 жилых особняков площадью 320 м². Этот список далеко не полный. Чувствуется: рынок устал от кризиса! ■

МАЛЬЦЫ

Расположение Симферопольское ш., 55 км
Площадь участков от 10 до 12 соток
Площадь домов от 130 м² до 300 м²
Общая площадь территории 60 га



Инфраструктура: детская площадка, площадка для мини-футбола, теннисный корт, площадка для фитнеса, площадка для барбекю, сквер с декоративными насаждениями.

Информация: посёлок расположен в укромном уголке Чеховского района, в окружении живописного леса. Зимой здесь приятно прогуляться между безмолвными деревьями, а весной можно насладиться неповторимой красотой пробуждающейся природы. Несомненным преимуществом коттеджного посёлка является то, что ко всем участкам есть возможность подключить необходимые коммуникации, все участки обеспечены удобным круглогодичным подъездом. На территории посёлка будет обустроена парковая зона с красивыми раскидистыми соснами, рядом протекает река Лопасня, на берегу которой можно отдохнуть всей семьёй. На территории посёлка запланировано строительство объектов общественной инфраструктуры. Жизнь в коттеджном посёлке «Мальцы» — это отличная возможность насладиться русской природой. ■

ЛЕСНАЯ ПОЛЯНА

Расположение Симферопольское ш., 80 км
Площадь участков от 8 до 12 соток
Площадь домов от 100 м² до 300 м²
Общая площадь территории 50 га



Инфраструктура: детская площадка, площадка для мини-футбола, теннисный корт, площадка для фитнеса, площадка для барбекю, сквер с декоративными насаждениями.

Информация: всё большее число людей интересуются покупкой недвижимости в дальнем Подмосковье, а потому дальние дачи входят в моду. Такая дальняя дача порадует тишиной, экологической чистотой и природными богатствами Подмосковья. Здесь можно построить дом своей мечты, который будет оснащён всем необходимым для комфортного проживания за городом, а планируемая инфраструктура обеспечит интересный и разнообразный досуг. На территории посёлка предусмотрено строительство теннисного корта, футбольного поля, детских площадок, площадки для фитнеса, а также зоны для барбекю с открытыми террасами. Рядом с коттеджным посёлком протекает река Нара. Возможность подключения всех необходимых коммуникаций. Круглогодичный подъезд по асфальтовой дороге. ■

ЗЕМЛЯНИЧНЫЙ

Расположение Симферопольское ш., 47 км
Площадь участков от 10 до 12 соток
Площадь домов от 100 м² до 350 м²
Общая площадь территории 37 га



Инфраструктура: КПП, административное здание, гостевая стоянка, детская площадка, спортивная площадка, магазин, общественные зоны отдыха, искусственный пруд.

Информация: на берегу реки Люторки расположен коттеджный посёлок «Земляничный». Участки площадью от 10 соток идеально подходят для строительства коттеджа. Здесь можно построить уютный дом, из окна которого будет открываться потрясающий вид на чистую голубую реку. С внешней стороны посёлок огорожен забором. Везде предусмотрено подключение инженерных коммуникаций, организация круглосуточной охраны, а также строительство разнообразных объектов инфраструктуры — футбольных полей, теннисных кортов, площадок для фитнеса, детских площадок и зон для барбекю с открытыми террасами. На территории посёлка будет обустроена парковая зона с красивыми раскидистыми соснами, рядом протекает река Люторка, на берегу которой можно отдохнуть всей семьёй. ■