

Автор: Светлана АНДРЕЕВА

Юг Московской области застройщики коттеджных посёлков никогда особо не жаловали, и такому своему «поведению» они давали множество теперь уже общеизвестных объяснений. Однако стопроцентно никто не игнорировал южные земли как места, пригодные для строительства охраняемых коттеджных поселений. Были и остаются здесь (как, впрочем, и везде) так называемые лакомые кусочки, дорогие и престижные.

Симферопольское шоссе наступает на пятки Рижскому?

В районе усадьбы Суханово, на Симферопольском шоссе, где сейчас находится Дом отдыха архитекторов, в коттеджном посёлке, возведённом лет 10 назад, особняки (как по цене, так и по архитектурным особенностям) ничуть не уступают «рублёвским» замкам. Дороги земля и дома по этому направлению и рядом с пансионатом «Бор», принадлежащим Управлению делами Президента РФ. И до музея-заповедника «Горки Ленинские» некоторое время назад добралась рука застройщика — в результате на Каширском шоссе появилось место, где жить и престижно, и почётно. Есть свои «золотые мили» и на Рязанском направлении — это известные стародачные места Малаховка и Кратово, где можно найти и имения, возведённые на нескольких гектарах соснового леса, и коттеджи бизнес-класса с оригинальными архитектурными решениями. Вот только расположены они не в коттеджных посёлках, а в так называемой зоне точечной застройки. Начиная с 30-х годов прошлого века, земля здесь активно раздавалась под дачи, и в конце 90-х развернуться застройщикам, возводящим элитные посёлки, оказалось негде. Зато мест под строительство посёлков таунхаусов вокруг Люберец, Жуковского и Раменского оказалось достаточно. Так что Рязанка совсем забыта не была.

И всё же масштабных строек, как на Новой Риге и Калужском шоссе, на юге Подмоскovie до недавнего времени не было. Юг бесперспективен, говорили застройщики, поскольку

его потенциальные покупатели живут в Кузьминках, Чертанове, Бутове, а там предел мечтаний — садовый домик на 6 сотках. Лукавили ли игроки загородного рынка или искренне верили в правоту своих слов, понять сложно. Но одно очевидно: числу посёлков, возводимых сейчас за 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе, может позавидовать даже самая привлекательная Новая Рига.

«Симферопольское шоссе достаточно скоростное, и расстояние в 100 км по нему возможно преодолеть за час с небольшим», — считает **Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса холдинга RODEX Group.** — На расстоянии 100 км от МКАД по Симферопольскому шоссе начина-

ется Тульская область, и, соответственно, стоимость земли здесь меньше, чем в Московской области. Таким образом, удобная транспортная доступность, более низкая стоимость, достаточная удалённость от города и красивое природное окружение делают данное направление (на значительном удалении от МКАД) привлекательным для покупателей.

городной недвижимости формата „дальних дач“, — продолжает **Антон Архипов, руководитель отделения «Сретенское» компании «ИНКОМ-Недвижимость».** — В Серпуховском районе Московской области расположен Приокско-Террасный государственный биосферный заповедник, поэтому для удалённых окрестностей Симферопольского шоссе один из негативных факторов — неблагоприятная экология — теряет актуальность. Заповедник находится под охраной ЮНЕСКО, его территория занимает почти 5000 га, в нём живут 57 видов животных, 137 видов птиц, произрастает около 1000 видов растений. Живописные берега Оки и её притоков — Протвы, Нары, Лопасни —

Масштабное строительство на Симферопольском шоссе ведётся последние 2–3 года. И на самом популярном расстоянии в радиусе 100 км от МКАД идёт возведение **лишь порядка 10 посёлков**

ется Тульская область, и, соответственно, стоимость земли здесь меньше, чем в Московской области. Таким образом, удобная транспортная доступность, более низкая стоимость, достаточная удалённость от города и красивое природное окружение делают данное направление (на значительном удалении от МКАД) привлекательным для покупателей.

«Симферопольское шоссе весьма перспективно для развития за-

дарят не только чистый воздух, но и великолепные панорамные виды. Девелоперы по достоинству оценили благоприятную экологию и красивые пейзажи и стали активно осваивать удалённые окрестности Симферопольского шоссе».

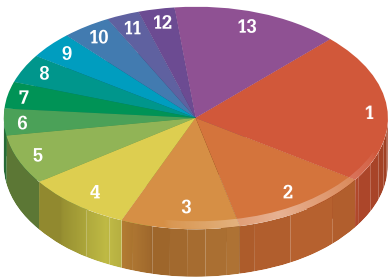
Наверное, прежде застройщики не замечали таких положительных моментов направления, как природные красоты и скоростная, широкополосная, сродни новорижской, трасса. Ина-

(495) 518-46-47, 253-28-58

МИНСКОЕ шоссе, 14 км

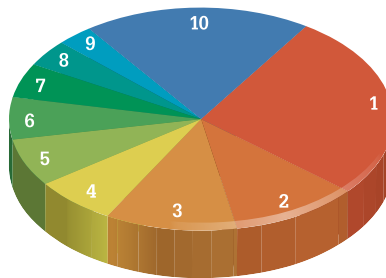
Расширение географии застройки Подмосковья

построенные посёлки



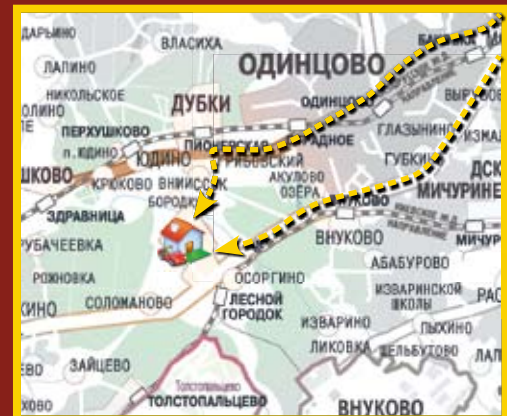
| | | | | | |
|---|-----|----------------------|----|-----|--------------------|
| 1 | 22% | Новорижское ш. | 8 | 4% | Ленинградское ш. |
| 2 | 12% | Рублёво-Успенское ш. | 9 | 4% | Симферопольское ш. |
| 3 | 10% | Калужское ш. | 10 | 4% | Минское ш. |
| 4 | 9% | Дмитровское ш. | 11 | 3% | Киевское ш. |
| 5 | 7% | Пятницкое ш. | 12 | 3% | Горьковское ш. |
| 6 | 4% | Волоколамское ш. | 13 | 14% | Другие направления |
| 7 | 4% | Ярославское ш. | | | |

строящиеся посёлки



| | | | | | |
|---|-----|--------------------|----|-----|----------------------|
| 1 | 27% | Новорижское ш. | 6 | 6% | Киевское ш. |
| 2 | 11% | Калужское ш. | 7 | 5% | Пятницкое ш. |
| 3 | 11% | Дмитровское ш. | 8 | 4% | Ленинградское ш. |
| 4 | 7% | Симферопольское ш. | 9 | 3% | Рублёво-Успенское ш. |
| 5 | 7% | Ярославское ш. | 10 | 19% | Другие направления |

По данным компании Urban Group



че шоссе уже давно было бы серьёзным конкурентом Новой Риги. Теперь же «помогает» раскручиваться этому южному направлению новая мода, появившаяся на загородном рынке, — «дальние дачи». Особенно если учесть, что в части ландшафта юг намного привлекательнее запада. Здесь есть леса (как сосновые, так и смешанные), живописные склоны и овраги, и главное — вода. В Оке можно не только купаться, а на её пляжах загорать, но и плавать на яхтах — река ещё и судоходна. А берега — настоящая сказка: музей-усадьба «Поленово», Таруса, Калуга...

Сейчас на Симферопольском шоссе активно строятся около 20 коттеджных посёлков. Львиная их доля относится к категории «дальние дачи» экономкласса. Недорогая земля и современные материалы, из которых построено большинство коттеджей, позволяют застройщикам заявлять на рынке сравнительно небольшую цену за свои дома.

«Земля этого направления недорогая, — подчёркивает **Юрий Самченко**, генеральный директор компании **CENTURY21 Crystal Realty**, — от \$1 150 до \$7 000 за сотку. Если проанализировать Симферопольское шоссе с точки зрения ценовой политики по отноше-

нию к соседним направлениям и сравнить земельные участки определённой площади (от 7 до 30 соток с удалённостью от 85 км до 100 км от МКАД), то мы получим следующую картину: на Киевском шоссе — \$1 423–4 441 за сотку, на Новорижском шоссе — \$1 222–11 000 за сотку, на Симферопольском шоссе — \$910–7 000 за сотку. Но если брать участки большей площади, скажем до 5 га, то таких предложений на Новой Риге нет вообще. На Киевском шоссе цена данных участков — \$2 200–4 441 за сотку, а на Симферопольском — \$952–5 250, причём самые дорогие участки на юге примыкают к реке, что само по себе очень выгодно. И это особо актуально для владельцев яхт, ведь Ока судоходна.

«Стоимость конкретного участка зависит от удалённости, ландшафта, коммуникаций и инфраструктуры, целевого назначения земли, — уточняет Антон Архипов. — Например, большие участки сельхозназначения, от 100 га, расположенные за 100 км от МКАД, стоят от \$50–70 за сотку. Однако если тот же участок находится на опушке живописного леса или на высоком берегу Оки, открывающей красивые виды на окрестности, стоимость сотки сразу поднимается на порядок. На сто-

КОМПЛЕКС ИЗ 21 ТАУНХАУСА

Эксклюзивное предложение.

2-уровневые дома с мансардой с высококачественной отделкой «под ключ» 300 и 330 м². В доме: 4 спальни, оборудованные гардеробные, гостиная с камином, спортзал с сауной, кухня со встроенной техникой, 3 с/у, веранда, гараж на 2 м/м. Охраняемая территория, земля в собственности, центральные коммуникации, полная инфраструктура.

Сдача — 4 квартал 2007 г.

имость земельных участков влияет опять же целевое назначение земли. Например, цена земли, отведённой под ИЖС, существенно выше и начинается от \$500 за сотку. В 50 км от Москвы сотка земли в организованном коттеджном посёлке в среднем стоит уже \$9 000 – 11 000».

Несмотря на то что большинство посёлков Симферопольского направления позиционируются как эконом-класс, ценовая вилка и в этом случае широкая. Так, в «Велигож-парке» дома идут от 1 млн руб. до 2,5 млн руб. В «Тарусской слободе» просят от 3 млн руб. до 6 млн руб. за домовладение. А в недавно заявленном на рынке посёлке «Вестфалия» обещают, что таунхаусы, стоящие в непосредственной близости от Симферопольского шоссе, во-

обще будут стоить порядка 1,5 млн руб. (Сейчас отдельно стоящий дом здесь идёт по цене 4,7 млн руб.) Но есть и на Симферопольском шоссе, в той же 100-километровой зоне, предложены более дорогие. Так, в посёлке «Капитан» стоимость коттеджа начинается с отметки в 5 млн руб. и заканчивается на уровне 15 млн руб. Но это пока.

Как уже отмечалось, масштабное строительство на Симферопольском шоссе ведётся последние 2–3 года. И на самом популярном расстоянии в радиусе 100 км от МКАД идёт возведение лишь порядка 10 посёлков. «Пока этого недостаточно для удовлетворения спроса на дальние дачи, — считает Юрий Самченко. — Но, с другой стороны, есть вероят-

ность дальнейшего роста интереса застройщиков к землям по этому направлению».

Надо сказать, что и прежде отличительной чертой Симферопольского шоссе были посёлки, необычные и с точки зрения архитектуры, и с точки зрения выбранного ландшафта. Сказочный посёлок «Берендеёво царство» вряд ли кому удастся превзойти. Его деревянные терема, «списанные» с иллюстраций детских сказок Ивана Билибина, до сих пор остаются предметом зависти как застройщиков, так и потенциальных покупателей. «Бобровый остров» — это второй посёлок направления, который оценили эстеты от загородки. И вот теперь на слуху третий посёлок — «Велигож-парк». «Это современный посёлок, располо-

БОБРОВЫЙ ОСТРОВ

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



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 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 в часе езды от Москвы. Собственное высокотехнологичное производство в Новгородской области, отборная северная сосна, единый архитектурный стиль коттеджной застройки, тщательно продуманные проекты деревянных домов, возведённые опытными специалистами собственной строительной компании на своей земле, обеспечат вам все условия для наиболее комфортной жизни в гармонии с природой. ■

ЧУЛКОВО СЛУВ

Расположение Новорязанское ш., 19 км
Общая площадь 15 га
Общее количество домов 101
Площадь участков от 12 до 23,5 соток



Инфраструктура: административное здание, сауна, бассейн, аптека, магазин, спорткомплекс, фитнес-центр, ресторан, школа-пансион, средняя школа, детсады, медцентр.

Информация: рядом расположен горнолыжный склон «Боровский курган», автодром, где проводятся гонки «Формула Русь», конноспортивная школа. Для детей частная «Ломоносовская школа-пансион», средняя школа, дошкольные учебные заведения и медицинский центр, магазин METRO. Административное здание: аптека, офис управляющей компании, спортивный комплекс, фитнес-центр, сауна, бассейн крытый и открытый с подогревом, гостиница на 20 номеров, ресторан, караоке-бар, бильярд, спортивная площадка для игры в волейбол, футбол, баскетбол, теннис, а зимой каток, детская площадка, гостевая охраняемая парковка. Территория коттеджного посёлка огорожена по периметру, на въезде оборудован контрольно-пропускной пункт. Осуществляется круглосуточная охрана. ■

ВЕСТФАЛИЯ

Расположение Симферопольское ш., 87 км
Количество домов 650
Площадь участка от 15 соток
Площадь дома от 130 м²



Инфраструктура: спортивная площадка, детская игровая площадка, ресторан, магазин, медпункт.

Информация: в загородном коттеджном посёлке «Вестфалия» каждый средний житель Москвы и Подмоскovie может купить со всей необходимой современному человеку инфраструктурой и коммуникациями. В России загородные немецкие дома, строящиеся по немецкой технологии и на немецком оборудовании, практически никто не строит. Аналогов таких домов в России нет. Дом продуман до мелочей: от количества комнат и их размещения, до возможности трансформирования некоторых из них под конкретного заказчика. Чёткость линий и конструкций, надёжность, которую видно с первого взгляда, «немецкость» — вот характерные особенности дома в посёлке «Вестфалия» проекта PeterHaus. Мы строим немецкие дома по немецким архитектурным проектам, из немецких материалов, по немецким технологиям, на немецком оборудовании. Коттеджный посёлок «Вестфалия» — единственный в Центральной России посёлок с настоящими немецкими домами ■

женный в часе езды от МКАД и в 7 км от реки, — отмечает Геннадий Теряев. — Его изюминка — месторасположение и изящная концепция, которая создаёт особую атмосферу приватности, уюта и близости к окружающей первозданной природе». «Это один из наиболее интересных посёлков данного направления, — соглашается **Ольга Кисарина, директор по маркетингу компании Urban Group.** — На 120 га, разбитых на участки, потенциальным покупателям как дают возможность возводить дома по собственным проектам, так и предлагают уже готовые деревянные коттеджи площадью от 140 м² до 250 м². Но главное — возводят инфраструктуру, довольно приличную для этого района. Предполагается, что в посёлке будет

детский сад, детские и спортивные площадки, ресторан, супермаркет, медпункт, конный клуб, лодочная станция, оборудованный пляж».

от 12,5 соток стоят на рынке по цене \$176 500–240 000. Второй — посёлок «Форест Клуб», находящийся уже ближе к Москве, в 28 км от МКАД. «На тер-

Наверное, прежде **застройщики не замечали** таких положительных моментов направления, как природные красоты и скоростная трасса. Иначе шоссе уже давно **было бы серьёзным конкурентом** Новой Риги

Антон Архипов отмечает ещё два посёлка. Первый — «Зелёный городок», расположенный на лесных участках на берегу реки Лопасни в 55 км от МКАД. Причём коттеджи здесь недорогие по цене: дома площадью от 150 м² до 300 м² на участках

ритории этого посёлка радует глаз живописное озеро и рекреационная зона, включающая благоустроенный пляж, набережную, лодочную станцию, прогулочные дорожки, детскую и спортивную площадки, — подчёркивает Антон Архипов. — В инфраструктуру посёл-

VITRO VILLAGE

Расположение . . . Симферопольское / Калужское ш., 38 км
Общая территория 15 га
Площадь апартментов от 55 м² до 160 м²
Площадь пентхаусов от 98 м² до 316 м²



Инфраструктура: автостоянки, супермаркет, сервисные службы, рестораны, спортивно-оздоровительный комплекс, крытые и открытые спортивные площадки, бассейны, французский пляж, культурно-развлекательный комплекс, мини-зоопарк, отдельный комплекс для детей.

Информация: в посёлке есть два типа корпусов — «Комфорт» и «Атриум» с зимним садом. Они спроектированы в современном стиле, но внутри вы чувствуете себя частью природы. Архитектор поселка Антон Надточий использовал современные технологии — от панорамных лифтов до цифровой связи для того, чтобы ваша жизнь была наполнена радостью и комфортом. Здесь мало пафоса, но много света, тепла и свободного пространства. Vitro Village — это идеальное место, куда можно приехать хоть каждый день или жить здесь постоянно! Загородная недвижимость, объединяющая все прелести дачной жизни с преимуществами современного курорта. По самой демократичной цене и по последнему слову техники. ■

ГОРКИ

Расположение Каширское ш., 10 км
Количество участков 57
Площадь участков от 10 до 22,5 соток
Площадь домов от 330 м² до 650 м²



Инфраструктура: детсад, школа, конноспортивный комплекс, теннисные корты, бассейн, сауна, ресторан, кафе, бар, комплекс археологических и архитектурных памятников, реликтовый лес, курганная группа, музей-усадьба «Горки Ленинские».

Информация: круглосуточная служба охраны гарантирует полную безопасность. Территория полностью огорожена, на въезде расположен КПП. Техническое обслуживание посёлка соответствует всем требованиям современной загородной жизни. Основная дорога вымощена тротуарной плиткой. Предусмотрено освещение въездов на территорию, главной дороги, общих подъездов и общественных зон. Благоустройство общественно-рекреационных зон предусматривает ландшафтный дизайн, детские и спортивные площадки, автомобильную стоянку для гостей. Основная въездная группа, включающая административное здание, располагается в западной части посёлка. С южной стороны, где посёлок граничит с усадьбой «Горки Ленинские», расположен дополнительный въезд. ■

ГРИГОРЧИКОВО

Расположение Каширское ш., 17 км
Площадь участка от 5 до 30 соток
Площадь дома от 170 м² до 340 м²
Общая территория 28,57 га



Инфраструктура: в посёлке «Григорчиково» действуют торговый и общественный центр, спортивные и детские площадки, теннисные корты, прогулочная береговая зона, конный клуб, пейнтбол. Рядом находится Дом отдыха «Григорчиково» со своей инфраструктурой.

Информация: клубный посёлок «Григорчиково» очень удачно расположен. Вы добираетесь до него всего за 15 минут по скоростной Домодедовской трассе далее по Молоковскому шоссе. «Григорчиково» — это оптимальное место по удалённости от Москвы. С одной стороны, клубный посёлок расположен недалеко от мегаполиса, а с другой — является очаровательным природным уголком, где невозможно себе представить суету большого города. «Григорчиково» — уникальное предложение на рынке недвижимости. Заповедный лесопарк, экологически чистый район, близость к Москве, удобный подъезд по незагруженному шоссе, развитая инфраструктура, река Пахра, возможности для занятий спортом, современные архитектурные планировки и новые строительные материалы. ■

ка входят аптека, магазин, химчистка, детская игровая комната, апартаменты для гостей, служба эксплуатации. Неподалёку располагаются санаторий Управления делами Президента РФ

портная доступность, а также экологическое состояние уступают Симферопольскому. Однако и лидеру юга почивать на лаврах не стоит, считают застройщики. Чтобы шоссе стало при-

внимание и на возведение социальной и торгово-развлекательной инфраструктуры, а если в окрестностях шоссе будут строиться кафе и магазины, фитнес-клубы и медицинские центры, частные сады и школы, то комфортность проживания и, соответственно, покупательский спрос существенно возрастёт.

Впрочем, есть и обратная сторона медали: ремонт дороги и развитие инфраструктуры будут способствовать росту цен на загородную недвижимость и уменьшению доли доступного экономкласса. Но и в этом случае не стоит отчаиваться. Для строительства недорогих посёлков ещё останутся Каширское и Рязанское шоссе, а также восточные направления Подмосковья. **ПН**

Низкая стоимость, достаточная удалённость от города и красивое природное окружение **делают данное направление** (на значительном удалении от МКАД) **привлекательным для покупателей**

„Бор“, спортивно-оздоровительные клубы „Пейнтбол“ и „Рыбалка“.

Однако все остальные направления юга — Каширское, Варшавское, Рязанское — по-прежнему останутся вне поля зрения застройщиков. Их транс-

влекательным не только для нескольких компаний, решивших строить посёлки-«дальние дачи», необходим капитальный ремонт дороги, который позволит повысить популярность направления. Стоит также обратить

СКАНДИНАВИЯ

Расположение Каширское ш., 23 км
Площадь коттеджей от 220 м² до 264 м²
Площадь участков от 9,5 до 12,5 соток
Количество участков 10

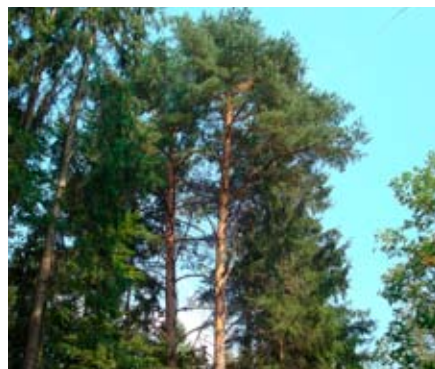


Инфраструктура: комфорт и удобство проживания обитателям посёлка «Скандинавия» обеспечивают надёжные коммуникации. Сюда подведены централизованное магистральное газоснабжение и система водоснабжения, функционирующая в каждом доме от собственного газового котла, рядом конноспортивный комплекс, лес и река, в 5 минутах езды — вся инфраструктура города Домодедово.

Информация: в экологически чистом и красивом районе юга Подмосковья расположился современный коттеджный посёлок «Скандинавия», задающий новые стандарты загородного проживания. Здесь запроектированы комфортабельные и уютные дома, выполненные в едином архитектурном стиле, отвечающие требованиям самых взыскательных покупателей загородной недвижимости. Коттеджи представляют собой уникальное сочетание скандинавского уюта с современными архитектурными тенденциями и технологиями. Внутри дома просторные, светлые, позволяющие максимально рационально использовать жилое пространство. ■

ТУРАР

Расположение Симферопольское ш., 34 км
Площадь домов от 250 м² до 1 000 м²
Число участков 57
Площадь участков от 20 до 25 соток



Инфраструктура: объекты культурно-бытового назначения, ресторан, бассейн, SPA-комплекс, тренажёрный зал, кабинет доврачебной помощи. На территории лесного массива будет разбит парк с местами для активного отдыха.

Информация: основная концепция посёлка — это единение с природой и уют. Многовековой хвойнодубовый лес и речка в полном расположении жителей посёлка для прогулок, походов за грибами, пикников. В то же время в посёлке есть вся необходимая инфраструктура так необходимая современному человеку. К каждому дому подведены все коммуникации. В шаговой доступности досуговый центр с бассейном, SPA-салон, рестораном и кабинетом доврачебной помощи. В посёлке предусмотрены два КПП, огороженная территория, комплексная система охраны, включающая в себя патрулирование, индивидуальную сигнализацию и видеонаблюдение. Таким образом, посёлок «Турар» отвечает всем требованиям, предъявляемым к современным загородным коттеджным посёлкам. ■

НИКОЛЬСКОЕ ПОДВОРЬЕ

Расположение Симферопольское ш., 89 км
Общая площадь 11 га
Количество участков 58
Площадь домов от 116,80 м² до 301,40 м²



Инфраструктура: дороги выложенные брусчаткой, озеленение общественных зон, единое ограждение посёлка по всему периметру, КПП на въезде в посёлок, детская и спортивная площадка, гостевой паркинг, магазин.

Информация: посёлок выполнен в едином архитектурном стиле с учётом новейших технологий, развитая инфраструктура, тысяча возможностей для полноценного отдыха, деловых встреч и постоянного проживания. Рядом с посёлком находится спортивно-развлекательный парк «Дракино»: сеть ресторанов, уникальные активные и экстремальные виды отдыха (полёты на самолетах, вертолётах планерах с инструкторами-чемпионами России, мира и Европы, прыжки с парашютом, гонки на квадроциклах, игры в пейнтбол, верховые прогулки на лошадях, путешествия на байдарках по Протве и Оке, виражи на картодроме и многое другое для игр, отдыха и спорта). Поселившись в посёлке, вы забудете о городской суете и подарите себе комфортную жизнь на природе. ■

Эмигрируйте каждый вечер

«Бельгийская деревня». 12 км от МКАД



780-7-780