

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

Экономное Подмосковье

Бум застройки Подмосковья, продолжавшийся более 10 лет, пошёл на спад. Хотя пессимистичные прогнозы и не оправдались, но заявленных и реализуемых проектов становится меньше. По данным, предоставленным в докладе консалтинговой компанией Blackwood, в III квартале 2009 года на рынок вышло порядка 10 проектов, что на 60% меньше, чем в предыдущем квартале. При этом основной акцент участников рынка сконцентрирован в так называемом дальнем Подмосковье (60 км от МКАД), где предпочтение отдают посёлкам экономкласса со всеми вытекающими последствиями. Как правило, это категория «дальние дачи», для их возведения девелоперы предлагают участки без подряда и лишь с подведением коммуникаций и возведением общего забора. В результате, констатируют аналитики Blackwood, доля проектов экономкласса на рынке загородки в столичном регионе увеличилась с 23% в конце 2008 года до 31% в III квартале этого года, а число сделок в 2 раза превысило показатели II квартала.

«Если с начала мая до середины сентября 2009 года примерно 70–80% сделок купли-продажи земли приходилось на участки, расположенные в 45–65 км от МКАД, то в последние несколько недель около 70% сделок приходится на объекты в посёлках, расположенных в 70–85 км от МКАД, — констатирует директор по продажам компании «Красивая Земля» **Артур Хахоков**. — Это объясняется тем, что благодаря проведённой маркетинговой политике в последнее время существенно вырос интерес к дальним дачам. Кроме того, на участки в этих районах по-прежнему сохраняются привлекательные цены. За пределами семидесятикилометровой зоны 350 000–500 000 руб. за участок, в пределах 60–70 км — 700 000–850 000 руб.»

Как видно из доклада Blackwood, «70% всех заявок, поступивших в компанию за последние несколько месяцев, приходится на бюджет до \$2 000 000, из которых только 29% составляет спрос на дома стоимостью до \$1 000 000. Сократилась и доля заявок на большие коттеджи от 700 м² (с 14% — в III кв. 2008 года до 4% в III кв. 2009 года). При этом произошло увеличение спроса на предложения площадью до 400 м² (с 50% в III кв. 2008 года до 73% в III кв. 2009 года)». Параллельно с сокращением предложений на рынке падает и цена на м², правда, в III квартале незначительно — на 5%. В результате сегодня, по данным Blackwood, цена м² в ка-

тегории de luxe в районе \$5 000, в сегменте «бизнес» — \$3 250. В посёлках эконом ценовая коррекция была минимальной, а в ряде проектов отмечалась положительная динамика — по данным на конец квартала, цена м² коттеджа (с учётом земли) достигла порядка \$1 400.

Снижение цен на загородную недвижимость изменило и структуру спроса, считают в компании «Маршал Эстейт». «Благодаря кризису мы сегодня имеем дело с другой классификацией жилья на рынке загородной недвижимости, — считает **Дмитрий Герасимов**, директор по продажам дачного посёлка «Окская слобода». — Если раньше в разряд экономкласса попадали домовладения стоимостью 10–15 млн руб., то сегодня дома по такой цене оказались уже в категории „бизнес“. Цены же на „экономную“ недвижимость начинаются от 2 млн руб.». Такая тенденция привела к тому, что на рынок вышли покупатели, которые прежде считали приобретение коттеджа слишком большой и непомерной затратой. У них не то чтобы не было средств, их финансовые возможности позволяли приобрести дом, скажем, в пределах миллиона долларов, однако качество предлагаемого объекта их не устраивало. Сегодня же произошла корректировка на загородке, и качество стало всё более соответствовать цене. По данным компании «Маршал Эстейт», покупатели, которые смогли выйти на рынок только после кризисного снижения цен, сегодня

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 посёлка «Бежин Луг» — прекрасная экология в сочетании с отличным месторасположением. Посёлок примыкает к лесному массиву, всего в 10 минутах езды расположено Истринское водохранилище, а чуть подальше — Озеринское водохранилище. Участки в посёлке 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. Есть готовые коттеджи площадью от 212 м². ■

составляют заметную часть спроса на подмосковное жильё — не менее 15–20%. Благодаря активности этих покупателей сегмент экономкласса сегодня чувствует себя сравнительно неплохо по сравнению с более дорогим жильём. «Такое существенное изменение структуры рынка будет иметь свои последствия, — продолжает Дмитрий Герасимов. — Рынок экономкласса будет развиваться более быстрыми темпами, будут осваиваться направления, которые традиционно считаются направлениями экономкласса — Симферопольское, Киевское, Ярославское, Ильинское. Будет расти и предложение участков без подряда, но не в качестве самостоятельного продукта, а в составе организованных коттеджных посёлков».

Параллельно с активизацией выво-да на рынок посёлков, расположенных в дальнем Подмосковье, всё больше по-является покупателей на участки пло-щадью свыше 1 га. В частности, такая тенденция отмечена в таких посёлках, как «Межура», «Жемчужина Оки», рас-положенных уже даже не в Московской, а в Калужской области, в 112 км и 140 км от столицы. «Восстановление спроса на крупные участки можно считать од-ним из признаков того, что экономика начинает выходить из кризиса, — под-чёркивает Артур Хахоков. — С при-ходом кризиса основной спрос сосре-доточился на небольших земельных участках (50 соток), т.е. землю покупали исключительно для личного пользова-ния. Сейчас появляется всё больше ин-весторов, которые верят в активизацию

спроса и поэтому готовы вкладывать деньги в новые проекты».

Среди направлений, где активнее всего развивается сегмент дальних дач, — Симферопольское. На сегод-няшний момент в активной продаже находится порядка 15 коттеджных по-сёлков (от 60 км до 120 км от МКАД), причём все в привлекательных ме-стах — либо у озера, либо на берегу реки, либо в окружении смешанного леса. Экономический кризис оказал влияние на ситуацию на рынке недви-жимости направления, цены с нача-ла года снизились на 20–30%, однако покупательская активность осталась на прежнем уровне. И на данный мо-мент средняя цена за домовладение экономкласса в посёлках этого направ-ления около 5 000 000–6 000 000 руб.

ГАЙД ПАРК

Расположение Калужское ш., 25 км
Число строений 220
Площадь домов от 165 м² до 320 м²
Площадь участков от 8 до 25 соток



Инфраструктура: торговый центр, супермаркет, аптека, отделение банка, химчистка, медицинский кабинет, рестораны, д/сад, детские площадки, фитнес-центр, бассейн, солярий, SPA-центр, сауны, купель, зал аэробики, зал выставочных единоборств, тренажёры, спортивные площадки, ручная автомойка, гостиница для персонала, родник с прудом.

Информация: жилой комплекс нового поколения, разработанный в английском стиле. Проекты коттеджей в полной мере учитывают современные требования загородного жилья. Каждый дом индивидуален, и имеет неповторимые архитектурные черты. Широкие проспекты, бульвары, многочисленные рекреационные и общественные зоны выполнены в едином архитектурном стиле и гармонично вписаны в природный ландшафт. При проектировании посёлка особое внимание уделено детским площадкам. Красочные, современные, а главное — безопасные, они подарят детям море радости и удовольствия. Игровые комплексы уведут в мир приключений. ■

МЕЧТА

Расположение Дмитровское ш., 23 км
Площадь домов от 47 м² до 250 м²
Площадь участков от 1,5 до 14 соток
Общая площадь территории 260 га



Инфраструктура: к услугам жителей ЖК инфраструктура городов Сходня, Химки, где расположены крупные торговые центры — «МЕГА», «Ашан», IKEA, METRO. Для комфортной жизни и отдыха на территории комплекса построена социальная инфраструктура.

Информация: комплекс уникален оформлением обширной общественной зоны: бульвары, клумбы, аллеи, расположенные по берегам ручья, пересекающего посёлок с запада на восток, зоны отдыха, находящиеся по берегам малых озёр. Уютные внутриквартальные дворы с цветниками, детскими игровыми, спортивными площадками и малыми архитектурными формами придают посёлку особое очарование. Для детей — детские сады, школы, различные игровые площадки, бассейн, музыкальная школа, художественная школа, библиотека и многое другое, необходимое для развития подрастающего поколения. Взрослые смогут отдохнуть и расслабиться, посетив сауну, кафе, ресторан, массажный кабинет, фитнес-центр, солярий, салон красоты. ■

ТРОИЦА

Расположение Новорижское ш., 55 км
Число домов 116
Площадь домов от 150 м² до 230 м²
Общая площадь территории 21 га



Инфраструктура: дома посёлке обеспечены всеми городскими коммуникациями: электричество, проложены внутриплощадочные сети, в том числе водопровод, канализация, дорожное покрытие. Есть прогулочные зоны, волейбольные и теннисные площадки, «зелёный театр», декоративный водоём.

Информация: удобная транспортная доступность и наличие всех центральных коммуникаций делает возможным постоянное проживание в посёлке. Стиль, посёлка, напоминает старорусскую слободу. Въездная группа в виде стрелецкой башни, а также деревянные элементы, присутствующие практически во всех объектах, придают единство всей архитектуре посёлка. Строительство — только из экологически чистых материалов. Оригинальное архитектурно-планировочное решение, просторные улицы с пешеходными зонами, выложенные брусчаткой, оформленные широкими газонами, создают достойное индивидуальное жизненное пространство и обеспечивают каждому домовладению максимальную приватность. ■

«Потенциал Симферопольского направления огромный, — считает Дмитрий Герасимов. — Сейчас, когда покупатель думает прежде всего о цене и качестве, а не о статусе и раскрученности шоссе, недорогие и хорошо продуманные посёлки в прекрасном природном окружении Симферопольского шоссе пользуются хорошим и стабильным спросом. Есть все основания полагать, что дальнейшее развитие „симферопольских дальних дач“ в 2010 году покажет устойчиво растущую статистику как по объёмам продаж, так и по ценовым показателям».

Мировой кризис стал причиной появления ещё одной тенденции на рынке загородного жилья, которой прежде не могло быть. Посёлки экономкласса

стали возникать в непосредственной близости от Москвы и на топовых направлениях Подмоскovie. Так, компания «ИНКОМ» заявила о выходе на рынок посёлка экономкласса «Новорижский» в 23 км от МКАД на Новорижском направлении. И тем не менее это будет особый эконом. Посёлок строится с традиционным для компании размахом. Это касается и его площади и подходов к проектированию. Это 424 участка от 10 до 15 соток с подрядом на строительство дома и без подряда. Ко всем участкам подведены инженерные коммуникации (газ, вода, электричество 10 кВт, канализация). И это только I очередь. В зависимости от спроса предполагается и II, а она обязательно будет. Об этом говорят прежде всего цены, о которых

прежде на Новой Риге приходилось только мечтать. Стоимость участка в 10 соток без подряда — 3,1 млн руб. или \$100 000. Цена дома, возведённого по каркасной технологии, площадью 153 м² с участком 10 соток — 5 950 000 руб. или \$191 800.

Появился новый посёлок и на самом престижном подмосковном водохранилище — Истринском, возводимый компанией HONKA. Это первый «открытый» посёлок HONKA в Московской области, ранее несколько проектов компании были реализованы в Ленинградской области. Под Санкт-Петербургом построены и заселены посёлки «Медное озеро», «Русская Швейцария», «Хонка-Парк».

«Завершить строительство посёлка предполагается к концу 2010 года, —

БАРВИХА VILLAGE

Расположение Рублёво-Успенское ш., 10 км
Площадь домов от 353 м² до 444 м²
Площадь участков от 2,3 до 6,8 соток
Общая площадь территории 6 га



Инфраструктура: сервисные службы, расположенные в многофункциональном комплексе; детские и спортивные площадки; у прилегающих прудов — рекреационно-досуговая зона. В непосредственной близости от посёлка расположены мини-маркеты, школа, водный и спортивный комплекс, торгово-бытовые и общественные центры.

Информация: окружает посёлок великолепный яблоневый сад, который, безусловно, станет одним из его украшений, радуя жителей своим цветением по весне и плодами осенью. Дополняет пейзаж пруд, примыкающий к территории. Для подвижных и активных людей здесь организовано множество спортивных площадок. Не остались без внимания и малыши, для них благоустроена территория с горками, качелями и песочницами, полностью отданная в их распоряжение. Дороги, по которым каждый житель может доехать до своего дома, не пересекаются с рекреационными зонами, что создаёт дополнительный комфорт. ■

СОСНОВЫЕ БЕРЕГА

Расположение Минское ш., 96 км
Число домов 185
Площадь домов от 150 до 350 м²
Общая площадь территории 52 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 располагается на Можайском водохранилище. В посёлке уникальный природный ландшафт, идеально гармонирующий с архитектурным ансамблем, основу которого составляет фламандский стиль. Черепичные остроконечные крыши, декоративные факверки — неперенные элементы каждого дома (ведётся строительство деревянных и пеноблочных, и комбинированных домов). В центре ансамбля въездной группы располагается настоящая бригантна. В посёлке представлены возможности для активного отдыха: теннисные корты, спортивная и детская площадка. Инженерно-техническая инфраструктура включает всё необходимое как для сезонного, так и для постоянного проживания. ■

ВЫСОКИЙ БЕРЕГ

Расположение Новорижское ш., 55 км
Площадь домов от 220 м² до 500 м²
Площадь участков от 16 соток до 1 га
Общая площадь территории 65 га



Инфраструктура: административно-хозяйственный комплекс, детские и спортивные площадки, парковая зона, пляжи, причалы, общественно-спортивный комплекс.

Информация: посёлок расположен на живописном поле, на высоком берегу (до 10 м) Истринского водохранилища. Внизу, под обрывом, тянутся чистейшие песчаные пляжи. Длина береговой линии — более 500 м. Современный архитектурный стиль, соединяющий в себе изысканность и благородную простоту, гармонично вписывается в окружающий ландшафт. Территория посёлка условно разделена на две части: Восточный берег и Западный берег. В посёлке «Высокий берег» создана полноценная инфраструктура для комфортной жизни, отдыха и релаксации, а современные коммуникации обеспечивают возможность цивилизованной жизни вдали от мегаполиса: магистральное газоснабжение, центральное электроснабжение, автономная система отопления, спутниковое ТВ, скоростной доступ в Интернет, собственная служба безопасности. ■

рассказывает **Александр Львовский, директор московского представительства компании HONKA**. — Помимо 25 домов, площадью 350 м² и 450 м² на участках 15–30 соток, на территории в 7 га будет построен причал для лодок, детские площадки и вся необходимая инфраструктура. В ближайшее время HONKA планирует вывести на рынок ещё один проект — коттеджный посёлок также расположен на берегу Истринского водохранилища. Дома HONKA расположатся на 19 лесных участках, в совокупности занимающих площадь в 6,5 га. Старт продаж намечен на октябрь 2009 года. Прокладка коммуникаций должна состояться в начале 2010 года. Среди собственных объектов инфраструктуры посёлка планируются пост охраны, гостевые стоянки, дет-

ская площадка, пешеходный мост. Жителям нового посёлка будут доступны объекты инфраструктуры соседнего посёлка — открытые теннисные корты, магазины, спортивные площадки для футбола и баскетбола, пляжная зона на реке Истра».

Но не всё снижается на рынке недвижимости Подмоскovie. Где-то цены падают, а где-то растут. Так, компания ФСК «Лидер» объявила о повышении цен на дома I очереди в коттеджном посёлке Vita Verde, строящемся на Дмитровском шоссе Московской области. Такую акцию застройщики объясняют финальной стадией строительства I очереди посёлка, а также устойчивым покупательским спросом. Цены на домовладения возрастут от 3% до 8% — в зависимости от рас-

положения участка и категории объекта. Новые условия приобретения недвижимости действуют с 1 ноября 2009 года и распространяются на дома I очереди. Минимальная сумма сделки на покупку недвижимости в посёлке Vita Verde составляет 12 500 000 руб. На данный момент в I очереди посёлка приобретено 85% домов с участками.

Что год грядущий готовит подмосковным коттеджным поселениям? Загадывать на будущее всё же не стоит, говорят аналитики и надеются, что в будущем году на рынке появятся не только посёлки экономкласса, как это случилось в нынешнем, но и другие категории. И пусть их будет немного, как это было во времена строительного бума. **ДН**

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, страусинный 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: клеёного 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. ■

АНДРЕЙКОВО ЛЕСНОЕ

Расположение Дмитровское ш., 43 км
Число участков 39
Площадь участков от 15 соток
Категория посёлка Business



Инфраструктура: административная зона и паркинг. В посёлке создаётся собственная коммунальная служба, в обязанности которой входят следующие функции: поддержание мест общего пользования в надлежащем порядке, уборка общественной территории, в том числе дорог, вывоз бытового мусора, обслуживание коммуникаций посёлка. Организована круглосуточная охрана, на въезде КПП, осуществляется патрулирование посёлка по периметру.

Информация: посёлок «Андрейково Лесное» находится в одном из немногочисленных «чистых» районов Подмоскovie — Дмитровском. Чуть более получаса езды на автомобиле к северу от Москвы — и вы окажетесь в экологически чистых местах. Коттеджный посёлок «Андрейково Лесное» расположен в 43 км от МКАД (в том числе от основного шоссе до посёлка 10 км), вблизи населённого пункта Андрейково, на живописной земляничной поляне в окружении нетронутого леса. В шаговой доступности от посёлка «Андрейково Лесное» находятся небольшие речки Яхрома и Комариха. ■

ГАГАРИНЛЭНД

Расположение Минское ш., 145 км
Число участков 110
Площадь участков 12 соток
Общая площадь территории 34 га



Инфраструктура: круглосуточная охрана, КПП, магазин, уличное освещение, детская площадка, спортивная площадка, мини-зоопарк, детская анимация, летнее кафе на берегу озера, благоустроенный пляж, лодочная станция, рыболовное хозяйство.

Информация: посёлок расположен на границе Московской и Смоленской обл., в 145 км от Москвы по Минскому шоссе, в 25 км от города Гагарин. Технология строительства — фахверк из клеёного бруса. Данная технология строительства основана на проверенной временем классической конструкции — фахверка, с применением современных теплоизоляционных материалов и качественной отделки из дерева. Архитекторами предложено несколько вариантов планировок дома, предусматривающих гармоничное расположение всех помещений. В посёлке предусмотрена оптимальная инфраструктура отдыха: спортивные и детские площадки, рекреационные зоны, собственный пляж и лесопарковая зона. Немаловажным плюсом является возможность приобретения дома в посёлке по ипотечной программе. ■