

Автор: Юрий ЖУРАВЛЕВ

Загородный рынок Подмосковья за последние пару лет претерпел существенные изменения. Многие переоцененные поселки с неудачной концепцией фактически заморожены. Зато участники рынка всю пробуют на вкус продажу и покупку участков без подряда. Во многом поменялись и **покупательские предпочтения**. Во многом, за исключением одного — они как любили, так и продолжают обращать первоочередное внимание на **состоявшиеся проекты**, которые уже живут **полноценной жизнью**.

ЛЮДИ И ИХ МЕЧТЫ



Причем живут во всех смыслах этого слова. То есть, как утверждают риэлторы, если привести покупателя в поселок, по улицам которого бегают дети со счастливыми улыбками на лицах, а с ухоженных и обжитых участков легкий ветерок приносит запах жарящегося мяса, то можно быть на 99% уверенным, что клиент остановит свой выбор именно на этом объекте.

Вот только примеров подобного рода в Подмосковье пока не слишком много. Ведь для этого проект должен был быть изначально запланирован не на одновременное освоение всей огромной территории, а на аккуратное, грамотное продвижение на рынок по очередям, с параллельными продажами жилых домов и объектов инфраструктуры. В первую очередь нужно решать и вопросы

с подъездными дорогами, которые многие девелоперы оставляют на потом, видимо, не желая впоследствии вкладываться в ремонт дорожного покрытия, которое будет достаточно быстро разбито строительной техникой.

В итоге большинство поселков во всех ценовых сегментах на данный момент имеют далеко не идиллический вид: везде продолжается стройка, возводятся новые дома, латаются внутрипоселковые дороги, на улицах видны не играющие дети, а рабочие, ведущие отделку домов. Все это серьезно влияет на впечатления покупателей и, соответственно, на принятие ими решения о покупке.

Вот и разводят руками многие клиенты риэлторских фирм уже после первых просмотров: «Нет, не то, не о том

мы мечтали». Мой знакомый — сотрудник компании, работающей на загородном рынке, говорит, что в эту секунду наступает его звездный час. Поскольку, как только он слышит эти слова о невыполнимости желаний, он загадочно улыбается и сообщает о том, что мечты сбываются. Но для этого необходимо съездить и посмотреть поселок с необычным названием. И дождавшись вопроса: «Каким же?», спокойно и с достоинством отвечает: «Мечта».

Как после этого не съездить и не посмотреть на мечту, до которой добираться всего 20 с небольшим км по Дмитровскому шоссе?

Уже на подъезде начинаешь мечтать, поскольку расположился жилой комплекс «Мечта» на холмах Клинско-Дмитровской гряды, где сохранились несколько ледниковых озер. Озера Круглое, Долгое и Нерское, расположенные в 1 км от «Мечты», соединенные между собой речками Альба, Уча и Волгуша, взяли в кольцо земли жилого комплекса. Думалось о рыбалке, купании-загорании и прочих летних прелестях. А в пролетающих за окнами машины лесах ужасно захотелось побродить с корзинкой, поскольку никаких сомнений в том, что там стоят и ждут любимые подосиновики, не было.

Дальше — больше. Уже на въезде стало понятно, что мы находимся в абсолютно жилом, а не строящемся поселке. Застройщик поселка — компания «Векград» — изначально абсолютно верно запланировал поэтапную сдачу поселка в эксплуатацию, поэтому здесь уже можно (и нужно!) комфортно жить, будучи абсолютно огражденным от строительных неудобств. Хотя полным ходом и идет возведение второй

и третьей очередей комплекса, но грамотная планировка и ведение строительных работ генеральным подрядчиком, компанией «Ремстрой», избавляет жильцов от какого-либо шума и пыли. А управляющая компания «УК Комфорт Сервис» обеспечивает не только бесперебойную работу всех инженерных коммуникаций (о чем в столице порою остается только мечтать), но и поистине «швейцарскую» чистоту и вежливую охрану из бравых гвардейцев.

Хотя, наверное, это все больше эмоции. Ведь очень редко удается увидеть столь грамотный подход к реализации планов по строительству коттеджного поселка в Подмосковье. Поэтому лучше перейти к другим фактам и анализу — что еще понравилось.

Основная идея комплекса, по видимому, состоит в создании жилья, по качеству и комфорту соответствующего современному дорогому загородному жилью, а по цене — дешевле городского. Как поясняют риэлторы, это абсолютно новая для Московской области концепция застройки, в которой сочетается весь спектр доступного жилья площадью от 47 до 250 м² — от однокомнатной квартиры до коттеджа. Всего в жилом комплексе «Мечта» строится три типа жилья. Это, в первую очередь, 3-, 4-этажные дома с однокомнатными (47,74 м²) и двухкомнатными (61,11 м²) квартирами, с возможностью их совмещения. Второй вариант: таунхаусы, сблокированные коттеджные дома, представляющие собой двухэтажный дом, состоящий из нескольких секций — коттеджей площадью от 110 до 189 м² каждая. Каждая секция имеет свой выделенный участок, свою подводку инженерных коммуникаций, отдельный вход с крыльцом, веранду, приусадебный участок площадью от 2 до 6 соток. И третий тип жилья — отдельные коттеджи площадью от 178 до 274 м² с различными земельными участками, расположенные на границе лесного массива. Кстати, это предложение было расширено (по просьбам трудящихся, точнее говоря, покупателей, изъявлявших желание приобрести небольшой домик с небольшим участком и уложиться в бюджет до 5 млн руб.) одноэтажными индивидуальными жилыми домами площадью 78,3 (Мечта-78), 98 м² (Мечта-98), а также одноэтажными домами с мансардой (Мечта-140) площадью 141,7 м². Отдельного упоминания



стоит и тот факт, что все дома подключаются к действующей инженерной инфраструктуре поселка.

И конечно же немаловажным является, что все дома в поселке — кирпичные. Специалисты долго описывали все их преимущества. Но особенно запомнилась фраза о том, что все строится на надежном свайном фундаменте, с использованием качественной металлочерепицы и современных утеплителей, с окнами с двойными стеклопакетами, то есть возводятся дома с закрытым контуром. В общем, убеждает. А от себя хочется добавить несколько слов о внутренней планировке домов. Здесь удачно создано объединенное пространство кухни-гостиной-столовой — как общественной территории — и отнюдь немаленькие жилые комнаты — как территория приватная — с гардеробными, туалетами, большими окнами, красивыми фасадами с архитектурными деталями, чудным крыльцом, функциональной террасой...

Причем открывающиеся из этих окон виды на общественные территории поселяют в душе надежду на то, что счастье есть. И оно именно здесь. Уже работающие сады, школа, детские площадки, прогулочные бульвары, спортивные площадки и пр. Для меня все это — тоже часть мечты, причем далеко не последняя.

Что же еще понравилось? Очень хороший набор площадей и типов жилья, действительно можно выбрать наиболее удобный для себя вариант. В том числе и по бюджету — стоимость различных объектов колеблется от 4 до 15 млн руб. Нет огромных и никому не нужных 300-, 400-метровых вариантов, основная цель возведения которых не предоставить покупателю наиболее подходя-

щий и устраивающий его по всем параметрам объект, а просто выжать максимум денег из каждого метра. А здесь... Мечта, а не предложение.

Забавно, но, когда я начал в задумчивости потирать подбородок, размышляя о своих финансовых возможностях, риэлтор, как будто почувствовав мое настроение и словно угадав мои мысли, спокойно заметил, что застройщик предлагает покупателям разнообразные варианты оплаты — с учетом рассрочки, ипотеки и различного рода субсидий: «Все обсуждаемо, обо всем можно договариваться. Отсюда никто не уезжает расстроенным, неудовлетворенным, не получившим ответы на свои вопросы».

Интересных наблюдений от посещения «Мечты» на самом деле было гораздо больше. В чем-то они очень личные, поэтому лучше каждому посмотреть, пощупать, попробовать на вкус самому. Займет все часа полтора. Мне же просто понравилось. Понравилась продуманность проекта. Более чем адекватно выглядят цены на предлагаемые к продаже объекты. Прекрасное месторасположение — и по своим природным характеристикам, и по наличию в непосредственной близости всей необходимой для комфортной жизни инфраструктуры. Но самое главное — поселок уже живет и дышит. А ведь это именно то, что мечтают найти очень многие потенциальные покупатели загородного объекта недвижимости. Поэтому, пусть «Мечты» исполняются. ■

ПРОЕКТ ЖК «Мечта»
Телефон +7 (495) 510-10-99
Сайт www.mechta.ru