

# КВАДРАТНЫЕ МЕТРЫ ПОД КИЛЕМ

АВТОР:  
*Элина Плахтина*

ЛЕТОМ НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ПОДМОСКОВЬЯ ТРАДИЦИОННО УВЕЛИЧИВАЕТСЯ СПРОС НА КОТТЕДЖНЫЕ ПОСЕЛКИ У ВОДЫ. ОСОБЫЙ ИНТЕРЕС ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕННЫХ ПОКУПАТЕЛЕЙ ПРЕДСТАВЛЯЮТ ПРОЕКТЫ, В КОТОРЫХ СОЗДАНЫ ВСЕ УСЛОВИЯ ДЛЯ ЗАНЯТИЯ ВОДНЫМИ ВИДАМИ СПОРТА, В ТОМ ЧИСЛЕ С СОБСТВЕННЫМ ЯХТ-КЛУБОМ. ДН С ПОМОЩЬЮ ВЕДУЩИХ ЭКСПЕРТОВ РЫНКА ОТЫСКАЛ САМЫЕ ДОРОГИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ЯХТЕННЫХ ПОСЕЛКАХ.

**Я**хтенные поселки в Подмосковье, как рассказывает управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов, стали возникать в начале 1990-х годов рядом с уже существовавшими советскими яхт-клубами по Осташковскому направлению. Затем похожая застройка начала появляться по Дмитровскому шоссе, которое на сегодняшний день является лидером по количеству проектов, имеющих водную инфраструктуру.

Как правило, яхт-клуб организуется вместе с другими объектами водной инфраструктуры: пляжами, причалами для скутеров, водных мотоциклов, моторных лодок, катеров. «Большая вода» – это преимущество территории, поэтому застройщики стараются максимально эффективно облагородить прибрежную зону.

В первую очередь подобные поселки привлекают людей, увлекающихся яхтенным спортом. Например, в поселке «Золотой город» из 51 собственника коттеджей 35 являются членами яхт-клуба. Однако чаще яхт-клуб входит в инфраструктуру поселка наряду с иными опциями – скажем, гольф-клубом или спортивным комплексом. Для большинства покупателей наличие яхт-клуба в поселке является не принципиальным требованием, а скорее приятным бонусом. Так, в поселке «Пестово» владельцев яхт на порядок меньше, чем в поселке «Золотой город» (около 15% общего числа домовладельцев).

Ну и наконец, недвижимостью в таких проектах интересуются дальновидные инвесторы.



фото: Village Estate

г. Одинцово



Да Винчи  
жилой комплекс

## ЖИВИ В НАДМОСКОВЬЕ! ИДЕАЛЬНЫЙ ДОМ ДЛЯ СЕМЬИ

- Бизнес-класс
- Внутренний двор 1,9 га
- Комплексная безопасность
- Панорамное остекление
- Подземный паркинг
- Новая школа
- Ипотека от ведущих банков



(495) 797 49 49

ПРОЕКТНАЯ ДЕТАЛИЗАЦИЯ  
НА САЙТЕ

WWW.TEKTA.COM



Согласно Водному кодексу РФ, береговая линия является общедоступной зоной: жители близлежащих деревень вправе беспрепятственно пользоваться водной инфраструктурой коттеджного поселка

По словам генерального директора Altimus Development Владимира Шекина, земли в районе Истринского, Волоколамского, Пестовского и Клязьминского водохранилищ через некоторое время станут дефицитными, и спрос на них будет в несколько раз превышать заведомо ограниченное предложение. Поэтому цены на землю и готовые дома у «большой воды» будут только расти.

Надо отметить, что и сегодня их нельзя назвать низкими. Заместитель исполнительного директора агентства недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов утверждает, что цены на коттеджи в поселке с яхт-клубом выше на 20-30% аналогичных предложений в поселках без подобного элемента инфраструктуры. Допустим, стоимость предложения в поселке «АкваВилла» с яхт-клубом существенно выше стоимости домовладений в расположенном

### *Яхтенные поселки в Подмосковье стали возникать в начале 1990-х годов рядом с уже существовавшими яхт-клубами по Осташковскому направлению*

на противоположной стороне Икшинского водохранилища поселке «Немо» без яхт-клуба. Эксперт отмечает, что цена внутри поселка также ощутимо колеблется в зависимости от того, как расположен участок: на первой, второй или третьей линии у воды. Дом на первой линии у воды обойдется примерно на 20-30% дороже, чем дом в том же поселке, но на второй или третьей линии.

По данным компании EliteCenter, на данный момент в элитном сегменте загородной



недвижимости проектов, включающих яхт-клубы, не более десяти. Общий объем таких поселков составляет 10% всего рынка «загородки».

С одной стороны, ограниченное число яхтенных поселков в Подмосковье обусловлено изначальной дороговизной проекта для покупателя и девелопера. Сначала организация яхт-клуба требует довольно существенных затрат от застройщика (подготовка прибрежной территории, возведение понтонов, получение лицензии и приобретение многочисленных разрешений), затем его содержание ложится на плечи жителей поселка. И далеко не многие собственники недвижимости готовы нести столь высокие расходы.

С другой стороны, на берегах подмосковных водохранилищ мало мест, где реально построить причал для яхт и при этом обеспечить его



**ЗемАктив**

Компания «ЗемАктив» – на рынке загородной недвижимости широко известна с 2005 года, в портфеле компании успешно реализованные проекты на Новорижском и Симферопольском шоссе. На сегодняшний день в продаже 8 дачных поселков в современном стиле.

## 📍 **НОВАЯ РИГА**

### **Дачный поселок «Алешкино»**

- окружен лесом 30 Га
- полная инфраструктура
- участки от 10 соток
- дома от 133 кв.м.



**ОЗЕРО У ПОРОГА**



**ПОЛНОСТЬЮ ГОТОВ**

### **Поселок «Анютины глазки»**

- благоустроенная территория с собственным выходом в лес
- обустроенная пляжная зона на берегу реки
- участки от 9 соток
- дома от 133,5 кв.м.

### **Кореньки FR. Поселок № 1 от ЗемАктив на Новой Риге!**

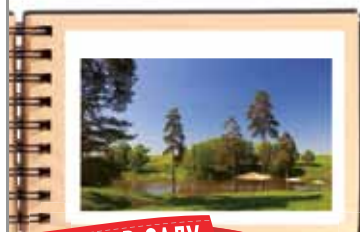
- в окружении леса на берегу реки
- все коммуникации
- участки от 8 соток.

**от 780 тыс. руб.**



**СТАРТ ПРОДАЖ**

## 📍 **СИМФЕРОПОЛЬСКОЕ ШОССЕ**



**ДАЧИ В САДУ**

### **Поселок «Вяземские сады»**

- уникальная внешняя и внутренняя инфраструктура
- все коммуникации
- прилесные участки от 8 соток.

### **Поселок «Сосновка парк»**

- поселок живет
- инфраструктура, коммуникации
- участки от 8 соток
- дома от 114 кв.м.



**СРЕДИ СОСЕН НА РЕКЕ**

**zemaktiv.ru (495) 76 76 76 4**



«Некоторые яхт-клубы в Подмосковье строятся на сваях по интересной технологии: на сваи кладется настил, на него — земля, которая засеивается газонной травой. Тем самым увеличивается площадь берега, зона рекреации»

приватность. Согласно Водному кодексу РФ, береговая линия является общедоступной зоной, следовательно, жители близлежащих деревень вправе беспрепятственно пользоваться водной инфраструктурой коттеджного поселка. В то же время существуют поселки, которые в силу природного ландшафта имеют закрытую прибрежную зону, доступ к которой естественным образом затруднен для жителей других селений.

«Бывает и такая ситуация, когда под коттеджный поселок приобретается земля бывших домов отдыха, тогда участок подходит к самому урезу воды. Если земля перепрофилируется, то можно утвердить проект перепланировки, предусматривающий так называемое временное строение: причал, причальное сооружение, дом рыбака, — рассказывает Владимир Яхонтов. — А некоторые яхт-клубы в Подмосковье строятся на сваях по интересной технологии: на сваи

*Яхт-клуб — необходимый атрибут, который подчеркивает элитность поселка на воде. Но основную роль играет все же сама вода с живописным видом*

кладется настил, на него — земля, которая засеивается газонной травой. Тем самым увеличивается площадь берега, зона рекреации. Но это мероприятие требует подхода специальной баржи, с которой забиваются сваи».

Многие эксперты, констатируя высокую популярность поселков с яхт-клубами и причалами, подчеркивают, что сами яхт-клубы зачастую являются убыточными предприятиями, так как изначально организуются не с утилитарной функцией, а для создания имиджа.

*Дом на первой линии у воды  
обойдется покупателю примерно  
на 20–30% дороже, чем дом  
в том же поселке, но на второй  
или третьей линии*

«Приобретение дома в яхтенном поселке – дань моде, – считает руководитель департамента жилой недвижимости компании Welhome Жанна Лебедева. – Собственники больших лодок предпочитают летом держать их в Европе, а зимой перегоняют в Карибский бассейн. В нашем климате это слишком дорогое и краткосрочное удовольствие. Поэтому большинство владельцев домов у воды предпочитают иметь маленькую прогулочную лодку для редкого использования либо брать ее в аренду в яхт-клубах. Что касается популярности, то яхт-клуб – необходимый атрибут, который подчеркивает элитный статус поселка на воде. Но основную роль при выборе коттеджа играет все же сама вода с живописным видом, а не наличие яхт-клуба как такового».

По подсчетам Welhome, самый дорогой по стоимости квадратного метра дом, продающийся сегодня, расположен в поселке «Мякинино». Дом общей площадью около 2 тыс. м<sup>2</sup> на участке площадью более 1 га предлагается за \$21 млн. В доме есть спортивный клуб с боулингом, бассейн, зал для дискотеки, домашний кинотеатр, винный погреб. В наличии



фото: Welhome

# Руза Фэмили парк



Отличительной чертой нашего поселка являются:

- Экология (земельные участки расположены в одном из трех лучших по экологии районов Подмосковья).
- Уникальный для поселков Московской области «Парк развлечений» для взрослых и детей (построена и действует 1-я очередь).
- Единый стиль застройки.
- Красивые каскадные ручьи и лесное озеро. В 10 минутах на машине – расположены Рузское и Озернинское водохранилище.
- Прогулочные и общественные территории занимают 35% площади поселка.
- Единый каменный забор по фасаду улиц и между участками (от компании «КАПРОК»).
- Единая социальная среда Ваших соседей, что очень важно и создает комфортную атмосферу концептуального поселка.
- Спортивный комплекс (включающий в себя секцию восточных единоборств, три теннисных закрытых корта, футбольную и волейбольную площадки).
- Развлекательный комплекс (боулинг-клуб на 7 дорожек, русский бильярдный клуб, лазертаг-арена).



+7 (495) 215-50-90  
[www.ruza-family-park.ru](http://www.ruza-family-park.ru)

«Собственники больших лодок предпочитают летом держать их в Европе, а зимой перегоняют в Карибский бассейн. В нашем климате это слишком дорогое и краткосрочное удовольствие»



свой эллинг и причал. В поселке собственный пляж, детская площадка, рядом – фитнес-центр с бассейном. Яхт-клуб отсутствует, но практически треть домовладений обладает собственным выходом к воде со своим причалом, подходящим для яхт длиной до 30 м и осадкой до 3 м.

На втором месте по дороговизне – дом стоимостью \$14 млн. Резиденция площадью 2 тыс. м<sup>2</sup> на участке 0,8 га находится в поселке «Яхт-клуб “Пирогово”» на берегу Пироговского водохранилища. К услугам жителей поселка собственный яхт-клуб, гольф-поле, пляж, теннисные корты, футбольное поле, хоккейная площадка, конюшня, мини-ферма, рестораны. Дом продается без отделки.

Третье место рейтинга досталось дому площадью 2 тыс. м<sup>2</sup> с готовой отделкой на лесном участке 3 га в поселке «Новоалександрово». Конструкция дома – железобетонный каркас на свайном основании, по своей архитектуре он похож на перевернутую лодку. На участке гараж на пять машиномест, дом для охраны, персонала. В поселке запланировано строительство порта-причала для трех яхт на территории участка, яхты будут заходить через канал. Стоимость наиболее дорогого предложения в поселке сейчас составляет \$13,5 млн.

Четвертое место рейтинга занял дом площадью 1 тыс. м<sup>2</sup> с отделкой в коттеджном поселке «Завидово». Участок – 3,5 га. Стоимость домовладения – \$7 млн. В многофункциональном комплексе (база отдыха на берегу Волги) в поселке МИД работают административный дом, спортзал, спа-комплекс, зал приемов, летняя площадка-бар. Кроме того, есть лесная беседка, гараж для автомобилей, гараж для катеров, фонтан, вертолетная площадка, пирс, парковка для яхт, пляж, теннисный корт.

Замыкает пятерку самых дорогих домов в яхтенных поселках Подмосковья коттедж в поселке «Лазурный берег». Площадь дома с отделкой – 1,5 тыс. м<sup>2</sup>, стоимость – \$7,5 млн. Участок – 70 соток, собственный выход к воде. Причал поселка рассчитан на 40 яхт: 24 для маломерных судов и 16 для средних (длиной до 6 м). (И)



## Клубный поселок «Рождествено»

Клубный поселок «РОЖДЕСТВЕНО» — воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосковья, в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается в соответствии с единой архитектурной концепцией современными монолитными домами. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, — гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» совмещает в себе также и преимущества городского комфорта проживания — в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная

служба эксплуатации обеспечивает комфортное и безопасное проживание на протяжении всего года.

Клубный поселок «Рождествено» — победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года–2012» в номинации «Лучший поселок бизнес-класса».

### ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Высокое качество строительства.
- Единый архитектурный стиль.
- Высокая степень готовности.
- Статус земли — собственность, земли населенных пунктов под ИЖС.
- Все коммуникации.
- Собственная инфраструктура.
- Безопасная и охраняемая территория.
- Собственная служба эксплуатации.



**29 км по Волоколамскому шоссе**

**Тел.: +7 (495) 229-68-29**

**Web: [www.rozhd.ru](http://www.rozhd.ru)**

**Цена: от 15,3 млн руб.**