

ХОЛОДНЫЕ МЕСЯЦЫ ПОД ВЫСОКИМ ГРАДУСОМ

ПОДГОТОВИЛА
Элина Плахтина





ЗИМА — НЕ САМЫЙ АКТИВНЫЙ ПЕРИОД НА РЫНКЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ. МАЛО КОМУ ХОЧЕТСЯ ЕХАТЬ НА СМОТРИНЫ «ЗАГОРОДКИ», КОГДА ЗА ОКНОМ СНЕГ И СТУЖА. ДА И ПРАВИЛО, ЧТО ТЕЛЕГУ ЛУЧШЕ ГОТОВИТЬ ЗИМОЙ, У НАС НЕ ОЧЕНЬ ПОПУЛЯРНО. ОДНАКО ПРОДАВЦЫ КОТТЕДЖЕЙ И ЗЕМЛИ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО В ХОЛОДНЫЙ СЕЗОН ОНИ ВОВСЕ НЕ СИДЯТ БЕЗ ДЕЛА. ДН ВЫЯСНИЛ У ЭКСПЕРТОВ, ЧЕМ ЖИВЕТ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК ЗИМОЙ.

Большая часть зимы на загородном рынке, по словам генерального директора компании «Вектор Инвестментс» Дмитрия Бадаева, считается мертвым сезоном из-за долгих праздников и холодного климата. Однако в начале 2013 года затишье оказалось относительным: в поселках Истринской долины просмотры не прекращались даже в период новогодних каникул, более того, в феврале 2013 года число сделок вдвое превысило показатели предыдущего года.

С климатом, отмечает эксперт, тоже не все так однозначно. С одной стороны, некоторую

Большинство участков с красивым естественным ландшафтом ждет тепла: увидеть их достоинства получится только в летний период

часть покупателей пугает необходимость длительного пребывания на морозе, с другой — зима не только не затрудняет выбор участка, а скорее, наоборот, облегчает, так как не маскирует важных параметров. Если участки подготовлены к просмотру, зима совершенно не мешает просмотру в отличие от ранней весны — периода таяния. В конце осени и зимой вполне реально выяснить рельеф участка, наличие растений, возможную подтопляемость. К тому же хорошо просматривается окружение поселка.

По мнению заместителя исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрея Хазова, зимой в основном покупают так называемые полевые участки в организованных

Коттеджный поселок
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Многие девелоперы для поддержания интереса к своим проектам в зимнее время объявляют о специальных акциях: подарках, дисконтах и т. д.



поселках. А вот большинство участков с красивым естественным или рукотворным ландшафтом ждет тепла: увидеть их достоинства получится только в летний период.

По словам Андрея Хазова, зимой стараются не показывать недвижимость в дальних поселках (особенно неохраняемых), где плохо чистятся дороги. Однако есть такие поселки, куда удобно добираться только зимой, когда разбитую дорогу с жижей и грязью прикроет снежок, она укатается. Поэтому от подобной недвижимости хозяева стремятся избавиться в зимний сезон, пока не пришло тепло, чтобы потенциальный покупатель не увидел, что без джипа до этого загородного домика не добраться.

Учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко полагает, что зимой продажи качественных участков сильно падают, так как нельзя продемонстрировать их выгодные стороны. В то же время продавать плохие участки зима помогает, скрывая недостатки под снежным покровом. Поэтому эксперт не советует покупать земельные участки под метровым слоем снега, которые не удалось посмотреть летом. Зимой, по его словам, лучше приобретать готовую недвижимость, которая не меняется в зависимости от сезона.

На преимущества выбора готовой недвижимости в холодное время года указывает и директор по маркетингу и продажам управляющей компании «Экодолье» Ольга Кисарина, подчеркивая, что именно зимой как нельзя лучше проявляются достоинства и недостатки проектирования и строительства. Эксперт рекомендует тщательно осмотреть фасад дома и фундамент на предмет трещин, уточнить, чем

утеплена крыша, из какого материала выполнена гидроизоляция. Например, иней на стенах дома свидетельствует о плохой теплоизоляции. Зимой видны протечки кровли, намокание фасада, неправильно установленные сливы, проблемные точки в остеклении и т. д.

Зима — удачное время и для оценки работы инженерных коммуникаций. Если приобретается уже сданный в эксплуатацию дом, в котором проводятся отделочные работы, он обязательно должен отапливаться.

Зимний день не долгод, так что можно понять, достаточно ли в здании естественного света или придется тратить дополнительные ресурсы на искусственное освещение. В холодный период повышена нагрузка на энергосети: частичное или временное отсутствие энергоснабжения говорит о проблемах, заложенных при проектировании. Особое внимание следует уделить канализационным и водопроводным сетям. Неправильное заглубление или утепление таких сетей зимой выведет их из строя.

Несмотря на все плюсы выбора готового загородного жилья зимой, есть у него, по словам Ольги Кисариной, и недостатки. Так, в зимний



Зимний день не долгод, так что можно понять, достаточно ли в здании естественного света или придется тратить на искусственное освещение

**HONKA
15 ЛЕТ
В МОСКВЕ**

ЮБИЛЕЙНЫЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ



ПОДРОБНОСТИ АКЦИИ

- Скидка 15% на дом и его сборку при индивидуальном проектировании и строительстве
- Дома Ajatonta, Akvarelli, Horisontti, Serenata, Simfonia, Romantikka по специальной стоимости
- При строительстве дома в коттеджных поселках «Берег HONKA» и «HONKA CLUB» межкомнатные двери или сауна в подарок
- 5 лет гарантии на дома HONKA!



(495) 921 3001
www.honka.ru

реклама

период сложно оценить ландшафт выбранного для проживания загородного поселка. Когда все в снегу, непонятно, где находится водоем, а где низина или болото. Конечно, помогут фотографии, но они, как правило, иллюстрируют только самые выгодные участки проекта. В зимние месяцы нельзя рассмотреть качество газонов, а свалки строительного мусора занесены снегом. Затруднительно проверить и работу ливневой канализации.

Как поясняет руководитель офиса «Парк Культуры» департамента загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Валерий Лукинов, зимой участки без подряда приобретают с расчетом на то, чтобы весной

Некоторую часть покупателей пугает необходимость длительного пребывания на морозе, хотя зима не только не затрудняет выбор участка, а наоборот, облегчает, так как не маскирует важных параметров



начать возводить дом. Еще один сегмент, спрос на который стабилен в течение всего года, — таунхаусы.

Руководитель отдела продаж компании Villagio Estate Алексей Коротких утверждает, что предпочтения их клиентов не зависят от сезона. Наибольшей популярностью пользуются резиденции в современном стиле площадью 400–500 м² с участками от 20 соток.

По словам генерального директора агентства недвижимости Tweed Ирины Калининой, зимой реализуются объекты во всех сегментах,

Зимой реально выяснить рельеф участка, наличие растений, возможную подтопляемость. К тому же хорошо просматривается окружение поселка

хотя погода все же вносит свои коррективы: допустим, лесные участки зимой смотрятся выгоднее «водных». «В этом году мы отметили еще одну особенность спроса, косвенно связанную с сезонностью. В апреле-мае, после окончания затяжной зимы, увеличился спрос на загородное предложение премиум-класса, ориентированное на летний отдых. Отчасти это обусловлено желанием покупателей скорее переключиться на летний сезон. Особенно заметно было увеличение спроса на дачи и дома для загородного отдыха в бюджете от \$2 до 5 млн, расположенные вблизи воды и леса, в основном на Дмитровском и Новорижском направлениях», — комментирует эксперт.



Коттеджный поселок «Рождествено»

Коттеджный 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 современными монолитно-кирпичными домами в соответствии с единой архитектурной концепцией. 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» обладает и преимуществами городского комфорта проживания: в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает

комфортное и безопасное проживание в поселке на протяжении всего года.

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

ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

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



29 км по Волоколамскому шоссе

Тел.: +7 (495) 229–68–29

Web: www.rozhd.ru

Цена: от 15,5 млн руб.



Зима – удачное время и для оценки работы инженерных коммуникаций. Если приобретает уже сданный в эксплуатацию дом, в котором проводятся отделочные работы, он обязательно должен отапливаться

В целом специалисты сходятся во мнении, что холодная погода не является причиной отказываться от просмотра загородных объектов. Как говорит Ирина Калинина, главное, чтобы покупателю были созданы условия для комфортного знакомства с проектом. Даже если это демократичное предложение, необходим как минимум теплый офис продаж.

Зимой покупатели охотно смотрят загородную недвижимость еще и потому, что у них появляется больше свободного времени, особенно в период новогодних каникул. По словам Алексея Коротких, в январе этого года клиенты приезжали в поселки со второго января, а на протяжении новогодних праздников в день стабильно проводилось по два-три показа. Хотя обычно январь называют самым неблагоприятным месяцем с точки зрения активности рынка.

Многие девелоперы для поддержания интереса к своим проектам в зимнее время объявляют о специальных акциях: подарках, дисконтах и т. д. Все это привлекает аудиторию и помогает стимулировать спрос. Валерий Лукинов подтверждает, что демпинг посредством акций и специальных предложений позволяет минимизировать падения продаж в январе-феврале. Тем не менее в целом, по его словам, в зимние месяцы спрос на 20–30 % ниже осенне-весеннего.

С утверждением о снижении активности в зимний период соглашается и Андрей Хазов, уточняя, что многое зависит не только от рынка, но и от удачи — от того, как сойдутся звезды.

Помимо первичного сегмента зимой риэлторы активно работают и со «вторичкой». «На вторичном рынке большинство объектов выставлены по ценам выше рыночных, и агенты

Главное, чтобы покупателю были созданы условия для комфортного знакомства с проектом, для чего необходим как минимум теплый офис продаж

по продажам недвижимости ведут переговоры с собственниками, чтобы немного снизить цены до адекватных», — считает Валерий Лукинов.

Все опрошенные продавцы загородной недвижимости в один голос заявляют о том, что зимой не сидят сложа руки: порой холодные месяцы становятся самыми жаркими по активности покупателей. Остается пожелать им, чтобы и грядущий зимний сезон не стал исключением. (АН)



PARK AVENUE

ТАУНХАУСЫ И АПАРТАМЕНТЫ

Новорижское шоссе, 23 км

«Park Avenue»

Park Avenue – первый проект малоэтажной загородной застройки от компании Villagio Estate. Трехуровневые таунхаусы и комплекс апартаментов расположены в престижном районе по соседству с элитными поселками Villagio. Большие площади остекления, эксклюзивная отделка фасадов, оригинальные ландшафтные решения – поселок напоминает модные кварталы мировых столиц. Великолепный парк, разбитый по берегам реки, является естественным продолжением окружающего пейзажа.

Уникальность проекта отмечена авторитетным жюри премии «Поселок года 2013»: Park Avenue – победитель в номинации «Лучший поселок таунхаусов».



ПОБЕДИТЕЛЬ ПРЕМИИ

VILLAGIO ESTATE. ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ
ГРИНФИЛД | MILLENNIUM PARK | MONTEVILLE | MADISON PARK

(495) 921 1301
www.park-avenue.ru