

Ближе к земле

9

«Кризис показал, что коттеджные поселки — это, в первую очередь, проекты, которые то ли будут доведены до конца, то ли нет. И только потом уже — дом, участок, частная жизнь», — сказал мне недавно глава ГК «Усадьба» Олег Егоров.



ВЕРА АНДРИЯНОВА
РЕДАКТОР ОТДЕЛА ЭКОНОМИКИ
ЖУРНАЛА «ДЕЛО» —
СПЕЦИАЛЬНО ДЛЯ «ЖИЛОГО ДОМА»

Новая экономика на корню зарубила ажиотаж вокруг коттеджных застроек массового типа. При этом желание жить за городом у людей никуда не делось. «Вы думаете, в кризис деньги сожгли, что ли? — смеется Егоров. — Нет — они просто осели. Спустя год им надо начинать движение». И люди

занялись индивидуальным жилищным строительством, что автоматически оживило земельный рынок области.

Уловив тенденцию, застройщики поселков еще в марте открыли продажи участков без подряда. По признанию руководителя одного из проектов, «люди звонят, интересуются, но ни одного договора пока не заключено». Впрочем, в поселках «Монако», «Сказка», и «Стрижи» есть завершенные сделки. В большинстве своем эти территории оснащены коммуникациями, а земля с подключенными водой, газом и электричеством — ликвидное вложение.

Впрочем, у застройщиков здесь всегда были сильные конкуренты — это землевладельцы, готовые продать свои активы по гибкой цене. Так, сотка в «Полесье» от «Индэст-Девелопмент» фиксированно стоит 260 тысяч рублей. Тут же, в Малой Царевщине, физлицо продает 12 соток с коммуникациями, документами и видом на Сокольи горы по цене 1,3 млн рублей. Торг уместен, и это очень кстати. В сети сейчас много объявлений из разряда «куплю 10 соток в Царевщине не дороже 1,5 млн». В близком Самаре Волжском районе можно купить 10 документально чистых соток за 1,6 млн рублей (это \$5 тысяч за сотку). Более отдаленные районы стоят дешевле. Так, в Красном Яре хотят 700 тысяч рублей за 6 соток, такие же цены в Ставропольском и Кинельском районах.

Что и говорить — даже «золотые» самарские просеки потеряли в стоимости. Так, на недоступной простым смертным 2-й просеке 3,2 сотки идут всего за 3,6 млн рублей. В июне 2008 года вам по этой це-

не предложили бы взять одну. Хотя и по докризисным ценам берут. «На днях мы закрыли сделку по продаже 4,5 сотки в Октябрьском районе по цене 1,3 млн рублей за каждую, — рассказывает генеральный директор ГК «Багратион» Роман Костин, — И это не в самом удачном месте».

Эксперты вовсю говорят об оживлении рынка. По словам того же Костина, «частичный возврат цен показывает — за три летних месяца интерес покупателей к земле возрос». «Спрос на землю под ИЖС восстановился на 70%, — продолжает Олег Егоров. — У тех, кто хотел строить сам, деньги остались. Тем более что сейчас стройматериалы и строительные работы стоят гораздо дешевле, чем год назад». И все чаще те, кто купил участок несколько лет назад, и у кого до сих пор он стоял заброшенным, начинают строить хотя бы небольшие дома, понимая, что кризис в ближайшее время не кончится и загородной недвижимостью нужно обладать «сейчас или никогда».

Новая конъюнктура рынка не столько «уронила» цены, сколько провела «водораздел» между престижными участками и эконом-классом. По общему мнению девелоперов, солидные покупатели стали более тщательно проверять участки на предмет юридической надежности, цена для них — уже не главное. Именно поэтому участки, которые были проблемными по документам или расположению, упали в цене до 50%, и это не значит, что они найдут своего покупателя даже по столь привлекательной цене. Не так давно в районе Агло-са продавались земли сельхозназначения — на берегу озера и по 10 тыс. рублей за сотку. А «правильные» земли могут найти своего покупателя даже при цене в 800 тысяч. ■