

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

За 101-м километром

сектор рынка

В цепочке современного владельца недвижимостью «квартира—загородный дом» появилось третье звено — «дальняя дача». Впрочем, зачастую покупатели ограничиваются квартирой в Москве и дачей вместо загородного дома. Из-за слаборазвитой социальной структуры Подмоскovie пригодно скорее для дачного отдыха.

Поселок «Маяк» на Можайском водохранилище. Для дачников 120 км — вполне приемлемое расстояние



Дача по-новому
Феномен «дальней дачи» — явление для российского рынка пока еще не слишком привычное, но уже хорошо знакомое. Антон Архипов, руководитель салона загородной недвижимости «Резиденция» компании «Инком-недвижимость», объясняет: «Речь идет о загородном доме, который люди приобретают не для постоянного проживания, а для сезонного отдыха и поездок на выходные. При таком определении «дальней дачи» мы получаем самый широкий круг вариантов. Такие объекты могут находиться за 70-м и даже 100-м километром, поскольку их обитатели не ездят каждый день на работу в Москву, а только приезжают отдохнуть на выходные или в отпуск».

Покупатели такого «продукта» делятся на две категории. «Когда человек заявляет: „Прошедшие выходные я провел на „дальней даче“», логично предположить, что у него есть и „ближняя“, — рассуждает Антон Архипов. Сбежать на выходные и хорошо порыбачить в собственной резиденции на «большой воде» — вот предел мечтаний состоятельного горожанина. Ирина Могилатова, генеральный директор компании Tweed, рассказывает о втором типе потреби-

телей: «Это те люди, которые покупают жилье экономкласса. В этом случае у них есть выбор — либо купить неудобное и неуютное жилье вблизи Москвы, либо за те же деньги приобрести комфортную „дальнюю дачу“ с развитой инфраструктурой».

Инвестиционно-строительная компания Rodex Group сегодня в числе «первопроходцев» на российском рынке «дальних дач». Новый формат начали пробовать с «Листова» (Минское шоссе, 120-й км), раскинувшегося на берегу Можайского водохранилища. Сегодня с ним граничит хит продаж компании дачный поселок в стиле кантри «Маяк» на 243 дома. А с северной стороны Можайского водохранилища возвели коттеджный поселок для временного проживания премиум-класса «Сосновые берега» (Минское или Можайское шоссе, 110-й км) с собственной полукруглой береговой линией и современной инфраструктурой (магазин, ресторан, автомойка и т. д.).

Стоит современная дача экономкласса от \$120 тыс., бизнес-класса — от \$250 тыс., элитная — от \$500 тыс.

Выбор экосистемы

Наличие нетронутой природы и уникального ландшафта —

основное условие покупки «далекого дома». При этом незатейливый деревенский дом не лучший вариант для горожанина с семьей. «Домики в деревне» обязательно имеют хорошие инженерные системы и коммуникации, рядом есть магазины со всем необходимым, небольшие уютные рестораны, детские и спортивные площадки. Этим набор услуг не ограничивается. Например, в «Калужских дачах» (Калужское шоссе, 65-й км) вам предложат рыбалку и охоту. А в «Речице» (Каширское направление, 55-й км) имеется собственная конноспортивная база.

На непреломное условие для покупки качественной дачи указывает исполнительный директор УК «Велес Менеджмент» Дмитрий Панкратов: «„Дальнему дому“ как никакому другому необходима безопасность и отличная охрана. Ведь в таком поселке не живут круглый год, возить вещи туда-обратно просто неудобно, а значит, им необходим надежный присмотр».

Проект «Велегож-Парк» — один из ярких примеров доступной «дальней» застройки. Коллега Дмитрия Панкратова Александр Каган, начальник управления бизнес-планирования компании ООО «ИК „Велес Капитал“», так описывает

поселок: «„Велегож-Парк“ расположен в живописнейшем месте — Заокском районе Тульской области на границе с Серпуховским районом Подмоскovie (Симферопольское шоссе, 110-й км) вблизи Оки. Территория, прилегающая к поселку, является зоной охраняемого природного ландшафта, где строго ограничена застройка. Вблизи расположен музей-заповедник «Поленово». Стоимость домовладения (участок 14 соток и деревянный дом 160 кв. м) сейчас составляет около \$160 тыс.».

Еще одна причина покупки «дальней дачи» — стремление к отдыху в формате загородного курорта. На это делают ставку и застройщики. Алек-

сандр Козырицкий, генеральный директор ООО XXI ВЕК, выделяет проект «Конаково Ривер Клуб» — сотни гектаров на берегу Волги. Обслуживается загородный клуб в соответствии с европейскими стандартами. «В активе поселка — бутик-отель, дома для аренды типа „клео“, „шалле“, „скания“, рестораны, SPA-салон, фитнес-центр, яхт-клуб. Там есть просто уникальные природные объекты, в том числе пять островов и семикилометровая береговая линия», — перечисляет господин Козырицкий. Стоимость участка зависит от наличия доступа к воде и удаленности от гостиничного комплекса. Диапазон цен за сотку земли — от \$9500 до \$18 000.



Дерево — практически безальтернативный материал для дач высокого класса

Есть где развернуться

По словам Ирины Могилатовой, существует заблуждение относительно оптимальных размеров земельных «наделов» «дальних дач». Если земля стоит дешевле, это вовсе не значит, что стоит купить участок побольше. «Когда речь идет о жилье экономкласса, то большие участки (даже если цена их доступна) не всегда лучший вариант. В лучшем случае у человека будет собственный кусочек леса, в худшем — чистое поле. Серьезных денежных вложений в ландшафтный дизайн он сделать не в состоянии и сажать картошку там тоже не станет», — рассуждает госпожа Могилатова. — Оптимальный размер экономотугодий — 10–20 соток. Но если речь идет об элитном сегменте жилья, площадь имеет значение. Позволить себе 10 га в ближайшем Подмоскovie могут единицы, а вот развернуться подальше от Москвы имеют возможность гораздо больше покупателей загородной недвижимости. Такие люди готовы потратить несколько сотен тысяч долларов на уникальный ландшафт собственной территории и дополнительные постройки. Это могут быть и конюшни, и каскад озер, и эллинги».

Как отмечает Александр Каган из «Велес Капитала», 70%

дальних коттеджных поселков сосредоточено вблизи трех трасс — Ярославского, Киевского и Симферопольского шоссе. Тем не менее самые привлекательные направления для покупки — скоростное Новорижское шоссе, где расположены Рузское и Озернинское водохранилища, а также места близ Можайского (Минское шоссе) и Ивановского (Ленинградское шоссе) водохранилищ.

Те, к кому за сто

На «небосклоне» загородной недвижимости появились амбициозные проекты за 100 и более километров от МКАД. Так, в 150 км от столицы на границе со Смоленской областью строится дачный поселок «Гагаринленд». Основная концепция необычного проекта (занимающего 500 га земли) — возможность отдыхать обаясь. Здесь не придется скучать вечером на веранде и не нужно искать компаньона для игры в футбол. В поселке существует бригада аниматоров, которая найдет увлекательное занятие как для взрослых, так и для детей. Здесь есть и живописный лес, и собственное водохранилище. А также православный храм на холме прямо на территории поселка.

По мнению Максима Ардева, руководителя компании «Формат-строй», представляющей на рынке этот проект, их поселок — отличная альтернатива зарубежной недвижимости. «Основные наши покупатели — это москвичи, которые обычно приобретают недвижимость за рубежом, скажем, в Финляндии. Им нужен хороший качественный дом с сохраненной экологией. То есть это отдых в гармонии с природой. Все это мы можем дать ему прямо в самолете, два часа на машине — и вы отдыхаете в собственном оазисе». Первую очередь домов (проект пятиэтапный) сдадут уже в следующем году. Строительство поселка планируется завершить в 2012 году.

Эксперты не сомневаются в том, что спрос и предложение на рынке «дальних дач» будут только увеличиваться. Ирина Могилатова указывает на то, что есть немало перспективных для девелопера мест, расположенных более чем в сотне километров. Например, озеро Селигер, спрос на которое растет ежегодно. Правда, пока ни один крупный девелопер в этот регион не пришел. Но это лишь вопрос времени, а значит, рынок «самых дальних» поселков есть куда стремиться.

Наталья Старостина

Посёлок Аврора

Клубный поселок в акватории семи водохранилищ и канала им. Москвы. Собственный яхтенный порт с причалом и рестораном.

Больше леса
Уникальный природный ландшафт. Экологически чистый район Подмоскovie.

Больше земли
Участки от 25 до 80 соток с возможностью расширения за счет аренды прилегающего лесного массива. В ПРОДАЖЕ ОСТАЛОСЬ МЕНЕЕ ТРЕТИ УЧАСТКОВ.

Больше свободы
Участки без подряда для реализации любых архитектурных замыслов. ВСЕ КОММУНИКАЦИИ ПОДВЕДЕННЫ.

Больше удовольствий
Лучшие горнолыжные курорты, яхт-клубы и спортивно-развлекательные комплексы в непосредственной близости.

Участки у воды без подряда
Дмитровское шоссе, 18 км от МКАД

ОТКРЫТИЕ
ЯХТЕННОГО ПРИЧАЛА
В СЕНТЯБРЕ 2007 г.

(495) 785-7777
www.kp-avvora.ru

СИСТЕМА ГАЛС
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ КОМПАНИЯ

У МЕНЯ БОЛЬШЕ ЗОЛОТА



Пестово
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК



ОПИН
ИНВЕСТИЦИОННО-
ДЕВЕЛОПЕРСКАЯ
ГРУППА

Комфорт современного загородного жилья у «большой воды» в гармонии с природой создадут неповторимый образ коттеджного поселка «Пестово».

Поселок расположен в 22 км от Москвы по Дмитровскому шоссе в окружении лесного массива с собственной бухтой на берегу Пестовского водохранилища.

На территории — причал для яхт и лодок, набережная с пляжами и прогулочный экопарк. Поселок соседствует с гольф-клубом. Неподалеку находятся спортивные парки и горнолыжные курорты.

788-77-77 www.pestovo.com