

## ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

## Не у дачный сезон

## загородная недвижимость

Дачи в подмосковных поселках постепенно теряют свою ценность. Мечта любого преуспевающего жителя Москвы советских времен дача в Кратове или Валентиновке сейчас уже неинтересна покупателям загородной недвижимости. Сегодня предложения в стародачных поселках составляют порядка 3–4% объема рынка загородной недвижимости, а еще пять лет назад этот показатель составлял 10–11%. Причина понятна: по мере разрастания города стародачные поселки уже не рассматриваются как место отдыха на природе — их территория всю застраивается домами для постоянного проживания.

## Дом или дача

Неопытный покупатель дачей называет что ни попадя — шитую постройку в садовых товариществах, участок в шесть соток в дачно-строительном кооперативе, домик в подмосковной деревне, надел в колхозе Рязанской области и особняк на Кипре. Впрочем, есть основной признак, который объединяет столь разные «дачные» участки: они не предназначены для постоянного проживания. Подразумевается, что владелец дачи непременно имеет другую городскую или загородную недвижимость. Помимо формального признака объекты, которые позиционированы на рынке как «дачи», как правило, отличаются в своем классе поселков улучшенным набором инженерных коммуникаций и скромным архитектурным проектом. Все чаще для обозначения такой недвижимости риэлтеры пользуются термином «дом выходного дня».

Настоящая дача ничего общего не имеет ни с участком в шесть соток, ни с четырехуровневым особняком. Традиционными скорее можно назвать стародачные поселки со всеми их постройками. Такие места, где в советские времена за особые заслуги выделялись участки под застройку творческой интеллигенции, научной элиты, чиновникам, комсоставу армии. Участки в живописных местах площадью до 50 соток с лесом и совсем не типовыми советскими постройками не имели ничего общего с массовой застройкой дачного хозяйства.

Основной этап развития стародачных мест приходится на предвоенные и послевоенные годы. Для эффективного освоения лесных территорий были образованы дачные кооперативы. Свою долю в кооперативах имело и государство, обеспечивающее возведение объектов дачной инфраструктуры: коммуникации, дороги, обустройство территории. В этих же районах государство размещало дома отдыха, пансионаты, лечебницы, пионерские лагеря.

Вплоть до 2000 года стародачные места были единственными реально застроенными загородными территориями, где пользование коммуникациями было практически бесплатным.

Сегодня риэлтеры насчитывают более 50 стародачных



Дачи советского периода постройки все менее популярны у покупателей. ФОТО ИЛЬИ ПИТАЛЕВА

мест в Подмосковье, расположенных на всех направлениях от МКАД. Места эти считаются исчезающими: все чаще на их территориях обустраивают современные коттеджные поселки, дома в которых находятся в более высокой ценовой нише.

«К сожалению, та аура стародачных мест, что была создана их первыми жителями, постепенно исчезает. Дети и внуки не всегда имеют средства или желание улучшить как свои дома, так и прилегающие к поселку территории. Но все же я много раз слышала, как новый владелец с гордостью говорит о том, что ранее этой дачей владел известный человек», — признает управляющий директор компании «МИЭЛЬ-недвижимость» Жанна Шербакова.

## Социальное равенство

Стародачные поселки стали прообразом нынешних клубных поселков, ведь они всегда отличались однородным социальным составом. Не только в смысле имущественного ценза, но и объединением соседей по профессиональному признаку. Из активов более материальных, чем однородная социальная среда в далеком прошлом, существенное отличие стародачных мест от «новодачных» заключается в отсутствии централизованной застройки (каждый владелец ведет строительство индивидуально, не заботясь об облике поселка в целом или мнении соседей). Стародачные места зачастую отличаются устаревшими, но недорогими коммуникациями и плохой сохранностью подъездными путями.

На сегодняшний день предложения в стародачных поселках составляют порядка 3–4% объема рынка загородной недвижимости. Для сравнения: в 2000 году объем предложения участков в стародачных поселках составил 10–11%.

Мнения аналитиков пяти крупнейших риэлтерских агентств, среди которых мы провели опрос по самым популярным стародачным поселкам, сошлись во всех направлениях. На восточном направлении наибольшим спросом пользуются Малаховка, Ильинский, Кратово, Салтыковка.

На юге — Расторгово и Александровка, на севере — Валентиновка, Загорянка, Мамонтовка, Черкизово, Трудовая, Некрасовский. Как правило, эти поселки сочетают в себе как старые, обветшалые дачи, так и новые коттеджи эконом- и бизнес-класса. Исключение может составить разве что запад Московской области, где



Современная дача стоит почти как дом для постоянного проживания. ФОТО ИЛЬИ ПИТАЛЕВА

иметь хорошую дачу было всегда престижно. Поэтому концентрация успешно преобразованных стародачных мест в современные элитные поселки здесь наиболее высока. Названия этих стародачных мест у всех на слуху: Жуковка, Барвиха, Архангельское, Успенские Дачи, Перedelкино, Немчиновка, Внуково-Абабурово, Ватулино, Лесной Городок, Дубки, Снегири.

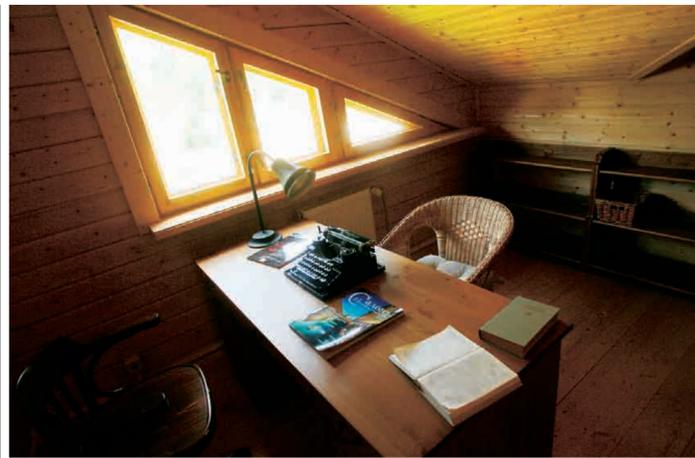
Можно полагать, что именно эти означенные поселки подвержены скорейшей и наиболее интенсивной модернизации и, следовательно, росту цен.

Генеральный директор Vesco Realty Сергей Леонтьев: «Наиболее активный рост цен в сегменте стародачных поселков отмечался в конце 90-х годов, когда объект мог дорожать на 15–20% в месяц. В настоящее время рынок насыщен качественными предложениями в современных поселках и рост цен на рынке в среднем не превышает 1–2% в месяц. Исключениями являются лишь предложения на наиболее престижных направлениях: Рублевском, Волоколамском и Минском, где рост цен на землю

в стародачных поселках может достигать 4–5% в месяц». Знаменательно, что не только спрос, но и основная волна продаж объектов в стародачных поселках застудила рынок в 90-х годах, когда потомки политической, научной и военной элиты советских времен активно избавлялись от ликвидной и дорогой недвижимости (или продавали часть своих участков). Сегодня, как отмечают риэлтеры, большинство клиентов, выставляющих на продажу объекты в стародачных поселках, одновременно заинтересованы в покупке коттеджа в современных поселках.

Если в конце 90-х годов большинство предложений в стародачных поселках считались высоколиквидными объектами, то на сегодняшний день, испытывая значительную конкуренцию со стороны современных коттеджных поселков, спрос на стародачные домовладения снизился. Покупательские настроения воздух целевым образом.

Применяемые технологии позволили современным кондиционерам Mitsubishi Electric стать и практически беззвучными. Работа последних моделей в принципе находится за порогом слышимости для большинства людей. Особого внимания заслуживают и очистительные фильтры компании. Например, последняя разработка — плазменно-каталитическая система



Настоящая дачная атмосфера дается строителям с трудом. ФОТО ИЛЬИ ПИТАЛЕВА

обеспечивают минимальное влияние на колебания цен в сегменте стародачных поселков. Сегодня, как правило, покупатели интересуются подобными объектами, собираясь использовать дачу круглый год: кто-то переживает жить за город, кто-то вкладывает средства и собирается сдавать дом в аренду, кто-то приобретает старые дачи для того, чтобы освободить участок под строительство современного коттеджа. Скачок спроса, связанного с весенне-летним периодом, риэлтерские агентства не наблюдают.

«Может быть, исключение можно сделать для весны, когда всех тянет за город, так как хочется красоты и спокойствия», — уточняет Жанна Шербакова. — Цены на земельные участки в стародачных местах отличаются в основном в зависимости от направления, свойств поселка и индивидуальных особенностей участка. В среднем цена варьируется в диапазоне от \$10–20 тыс. до \$35–80 тыс. за сотку. В будущем ежегодный рост цен будет уверенно прибавлять по 15–35%. Не стоит отметить, что приобретение участков в стародачных местах сопряжено с рядом проблем: очень сложно подобрать объект, а также продолжительна процедура оформления участка в собственность (четыре-десять месяцев и более).

Отведенные под строительство дачные участки и продажи индивидуальных объектов, тем более не сконцентрированных локально. Средний срок строительства дачного поселка с нуля до принятия госприемкой — три года. Конечно, в данном случае комиссия не принимает каждый объект в отдельности, но общие строительные правила должны быть соблюдены, по строительным нормам и правилам проложены подземные коммуникации. Дачный поселок принимается в целом. Однако со стороны строительных компаний, приходящих на рынок для строительства новых дачных объектов, заметна тенденция к значительному росту конкуренции.

«Где-то за городом, очень недорого» Несмотря на то что дача — объект недвижимости сезонного назначения, эксперты едины во мнении: сезонный фактор

«Если их периодически не чистить, они постепенно будут накапливать грязь и станут источниками бактерий» — так звучит один из основных аргументов противников кондиционеров. Обычно пользователи могут самостоятельно избавиться от грязи только фильтрами. Обработка вентилятора, теплообменника и жалюзи требует уже помощи специалиста. Mitsubishi Electric значительно упрощает процедуру, предусматривая возможность чистки кондиционеров силами пользователей: в инверторной серии MSZ внутренний корпус легко разборный.

«Принцип простоты» проявляется себя и в выборе внешнего вида техники. Сегодня в дизайне кондиционеров существуют два основных течения. Сторонники одного стремятся сделать технику максимально яркой, надевая ее специальными элементами вроде зеркал или звуковых эффектов.

Сторонники другого (и Mitsubishi Electric среди них считается самым консервативным) уверены: кондиционеры должны выглядеть просто, элегантно и не отвлекать на себя внимание пользователей. Поэтому лозунг «Лучший кондиционер — незаметный кондиционер!» стал для дизайнеров компании установкой к действию. Серо-белый и светлосерые цвета хорошо сочетаются практически с любыми оттенками комнаты, а дизайн внутренних блоков подобран таким образом, что через день-другой человек просто перестает их замечать у себя в квартире.

Сегодня, например, кондиционерное оборудование Mitsubishi Electric действует в таких «умных домах», как отель «Ritz Carlton» (Volsburg) и королевский отель «Kurhaus» (Голландия).

## Простой кондиционер

«Если их периодически не чистить, они постепенно будут накапливать грязь и станут источниками бактерий» — так звучит один из основных аргументов противников кондиционеров. Обычно пользователи могут самостоятельно избавиться от грязи только фильтрами. Обработка вентилятора, теплообменника и жалюзи требует уже помощи специалиста. Mitsubishi Electric значительно упрощает процедуру, предусматривая возможность чистки кондиционеров силами пользователей: в инверторной серии MSZ внутренний корпус легко разборный.

«Принцип простоты» проявляется себя и в выборе внешнего вида техники. Сегодня в дизайне кондиционеров существуют два основных течения. Сторонники одного стремятся сделать технику максимально яркой, надевая ее специальными элементами вроде зеркал или звуковых эффектов.

Сторонники другого (и Mitsubishi Electric среди них считается самым консервативным) уверены: кондиционеры должны выглядеть просто, элегантно и не отвлекать на себя внимание пользователей. Поэтому лозунг «Лучший кондиционер — незаметный кондиционер!» стал для дизайнеров компании установкой к действию. Серо-белый и светлосерые цвета хорошо сочетаются практически с любыми оттенками комнаты, а дизайн внутренних блоков подобран таким образом, что через день-другой человек просто перестает их замечать у себя в квартире.

Подробная информация на сайте [www.mitsubishi.ru](http://www.mitsubishi.ru)

## Стародачные поселки

Поселок	Направление	Расстояние от МКАД (км)	Цена (тыс./сотка)
Барвиха	Рублевское	8	80–100
Жуковка	Рублевское	9	80–100
Николина Гора	Рублевское	25	50–60
Перedelкино	Минское или Киевское	6	30–40
Бакровка	Минское	5	30–35
Снегири	Волоколамское	22	15–25
Малаховка	Рязанское	12	10–25
Маломово	Ярославское	16	10–15
Бакровка	Минское	7	10–12
Никольское (Салтыковка)	Горьковское	5	10–12
Ватулино	Калужское	15	20–23
Городище	Калужское	9	8–10
Черкизово	Осташковское	17	15–17
Пушкино	Ярославское	17	15–17
Федоровка	Ятицкий	12	10–13

## Новодачные поселки

«Аносино»	Новорижское	28	29–35
«Истра Кантри Клуб»	Новорижское	20	11–15
«Славенка»	Новорижское	63	6
«Амстово»	Минское	110	4
«Маяк»	Минское	110	3,5

## "Горячий снег" Mitsubishi Electric



Японская компания работает над созданием технических оксюморонов

Традиционный подход Mitsubishi Electric к производству кондиционеров предполагает объединение противоположного. Сделать технику одновременно простой и сложной — базовая задача инженеров компании, а единство этих противоположностей — хороший аргумент маркетологов в конкурентной борьбе.

Значительные инвестиции в НИОКР (только в области кондиционирования — 150 млн долларов ежегодно) и возможность обмена разработками между подразделениями корпорации (в Японии Mitsubishi Electric известна прежде всего как лидер наукоемкого и высокотехнологичного производства, в том числе для военной и космической отрасли) позволили создавать продукцию, обладающую уникальными характеристиками и функциями и при этом максимально простую в использовании.

## Сложный кондиционер

Разработка и внедрение функций I FEEL и I SEE наделили бытовые кондиционеры Mitsubishi Electric искусственным интеллектом. Работа I FEEL основана на принципе нечеткой логики (fuzzy logic), который позволяет создавать наиболее комфортную для каждого пользователя температуру.

Функция I SEE способствует решению традиционной проблемы неравномерного нагревания/охлаждения помещения. Обычно кондиционеры измеряют температуру воздуха с помощью термистора, расположенного на их корпусе. Эта методика позволяет довольно точно определять состояние воздуха, вхо-



дящего в кондиционер, однако, получаемые показатели могут не иметь ничего общего с температурой в дальней точке комнаты. Благодаря функции I SEE кондиционеры Mitsubishi Electric производят дистанционный замер температуры в разных точках помещения и, обнаружив более холодное или теплое «пятно», направляют туда воздушный поток.

Применяемые технологии позволили современным кондиционерам Mitsubishi Electric стать и практически беззвучными. Работа последних моделей в принципе находится за порогом слышимости для большинства людей. Особого внимания заслуживают и очистительные фильтры компании. Например, последняя разработка — плазменно-каталитическая система

Dual Plasma — способна улавливать даже пыль размером менее 1 микрона.

Впрочем, пожалуй, очевиднее всего уровень технологий кондиционеров Mitsubishi Electric демонстрирует их способность интегрироваться в «чужие» системы управления более высокого ранга. В компании разработали систему центрального управления G-50A, которая позволяет регулировать работу кондиционеров в одном или нескольких зданиях с компьютера, а также проводить сервисное обслуживание техники, «не вставая с дивана». Поддерживая технологии LonWorks, Bacnet, XML кондиционеры Mitsubishi Electric обладают возможностью интеграции и в системы диспетчеризации так называемых «интеллектуальных зда-

ний». Сегодня, например, кондиционерное оборудование Mitsubishi Electric действует в таких «умных домах», как отель «Ritz Carlton» (Volsburg) и королевский отель «Kurhaus» (Голландия).

## Простой кондиционер

«Если их периодически не чистить, они постепенно будут накапливать грязь и станут источниками бактерий» — так звучит один из основных аргументов противников кондиционеров. Обычно пользователи могут самостоятельно избавиться от грязи только фильтрами. Обработка вентилятора, теплообменника и жалюзи требует уже помощи специалиста. Mitsubishi Electric значительно упрощает процедуру, предусматривая возможность чистки кондиционеров силами пользователей: в инверторной серии MSZ внутренний корпус легко разборный.

«Принцип простоты» проявляется себя и в выборе внешнего вида техники. Сегодня в дизайне кондиционеров существуют два основных течения. Сторонники одного стремятся сделать технику максимально яркой, надевая ее специальными элементами вроде зеркал или звуковых эффектов.

Сторонники другого (и Mitsubishi Electric среди них считается самым консервативным) уверены: кондиционеры должны выглядеть просто, элегантно и не отвлекать на себя внимание пользователей. Поэтому лозунг «Лучший кондиционер — незаметный кондиционер!» стал для дизайнеров компании установкой к действию. Серо-белый и светлосерые цвета хорошо сочетаются практически с любыми оттенками комнаты, а дизайн внутренних блоков подобран таким образом, что через день-другой человек просто перестает их замечать у себя в квартире.

Подробная информация на сайте [www.mitsubishi.ru](http://www.mitsubishi.ru)