ДОМ ЦЕНЫ

Особняк недорого

поселки экономкласса

Девелоперы начали активно осваивать новую для них нишу подмосковного рынка недвижимости — поселки экономкласса. Спрос на относительно недорогое загородное жилье существенно превышает предложение. В безусловном выигрыше оказались покупатели: по цене однокомнатной квартиры в Москве теперь можно купить дом с участком земли в 50–60 км от МКАД. Корреспондент «„Ъ“-Дома» **Ольга Соломатина** рассказывает о самых интересных проектах на рынке коттеджных поселков экономкласса.

Экономкласс наступает

«Сейчас доля поселков экономкласса в общем объеме предложения на первичном рынке подмосковной недвижимости составляет 19%,— рассказывает Мария Литинецкая, руководитель департамента загородной недвижимости Blackwood.— Только за третий квартал 2006 года из восьми вышедших на рынок поселков четыре относятся к экономклассу».

По наблюдениям компании «Парк Групп», в 2005 году 50% общего спроса приходилось на коттеджи экономкласса, в то время как предложение составляло не больше 11–12%. В 2006 году ситуация несколько изменилась — на высокий спрос девелоперы отреагировали повышением предложения в сегменте «эконом». Наиболее доступный сегмент рынка также имеет определенные градации. Рассказывает Олег Маринин, президент компании «Парк Групп», управляющий сетевым проектом «Витро»: «По цене до $100 тыс. продаются дома в деревне или садоводческом товариществе на расстоянии 30 км от МКАД и далее, с минимальной инфраструктурой или вовсе без нее. В эту ценовую категорию, однако, попадают таунхаусы в некоторых подмосковных поселках. $100–150 тыс.— это, как правило, стихийная коттеджная застройка в удаленных районах (далее 50 км от МКАД), дома в деревнях или поселках без инфраструктуры. Средняя площадь таких домов, построенных по типовым проектам на участках 8–12 соток, составляет 100–120 кв. м. Статус земли — дачное строительство. До $450 тыс. стоит загородное жилье, выполненное из недорогих материалов, но находящееся на меньшем расстоянии от МКАД, в поселках с минимальным набором объектов инфраструктуры. Обычно это дома площадью не более 250 кв. м. Строятся они из пенобетонных блоков, кирпича или дерева. Размеры участка, прилегающего к дому, редко превышают 20 соток. Коммуникации центральные, в том числе газ».

«Если говорить об организованных поселках экономкласса, то обычно они располагаются в дальнем Подмосковье — от 50 км от МКАД,— отмечает Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании „Усадьба“.— Поэтому позиционируются они как дачные, то есть не для постоянного проживания. Добраться до них от МКАД можно минут за 40–50».

Лидеры экономдвижения

Участники рынка называют девелоперские компании, начавшие активное освоение самой доступной ценовой категории подмосковной недвижимости. Это прежде всего Rodex Group, «Росэстейт», «Капитал-строй», ЮВМ, начавшие строительство около 15 поселков экономкласса. Большинство этих проектов позиционируются как дачные.

К примеру, поселок «Славенка» компании Rodex Group, расположенный в 63 км от МКАД по Новорижскому шоссе, включает 197 домов, которые будут построены в четыре очереди. Каждая очередь является самостоятельным объектом. Коттеджи площадью от 150 до 224 кв. м строятся из оцилиндрованного бревна или пеноблока на участках от 15 до 28 соток. Цена дома вместе с участком — от $210 тыс. до $350 тыс.

Поселки экономкласса не отличаются архитектурным разнообразием

Другой поселок этого же застройщика — «Маяк» — расположен на Можайском водохранилище, в 110 км от МКАД по Минскому шоссе. Он состоит из 243 коттеджей, построенных из бревна или пеноблока, площадью от 100 до 254 кв. м на участках от 11 до 32 соток. Стоимость — от $145 тыс. до $244 тыс.

«Капитал-строй» предлагает поселки экономкласса по Новорижскому шоссе. Поселок «Белые росы» (53 км) разделен на 60 участков от 15 до 20 соток, на которых будут возводиться дома от 180 до 350 кв. м стоимостью от $240 тыс. до $395 тыс. Дома возводятся из бруса или кирпича. Поселок «Куртниково» находится на Ильинском водохранилище (68 км), состоит из 48 участков от 13 до 20 соток, на которых строятся деревянные коттеджи площадью от 225 до 300 кв. м по цене от $260 тыс. до $350 тыс.

Компания «Росэстейт» сейчас строит три дачных поселка по Новорижскому шоссе — «Акатовские дачи» (80 км), «Родные просторы» (63 км), «Новорижский оазис» (63 км). Все они выполнены в единой архитектурной концепции: дома из кирпича или железобетона площадью 150–250 кв. м на участках 12–15 соток. В поселках разное количество домов: в «Акатовских дачах» — 64, в «Родных просторах» — 260, в «Новорижском оазисе» — 87.

Следует отметить два поселка по Ярославскому шоссе — «Визендорф» и «Междуречье». Первый располагается на 33-м км, состоит из 180 деревянных домов площадью от 129 до 206 кв. м на участках от 12 до 15 соток стоимостью от $109 тыс. до $250 тыс. «Междуречье» — поселок таунхаусов, расположенный в 17 км от МКАД. В поселке построено 175 секций таунхаусов площадью от 129 до 248 кв. м. К дому прилегает участок от двух до семи соток. Стоимость таунхауса — от $91 тыс. до $200 тыс.

Инфраструктура в поселках экономкласса, как правило, минимальна: охрана, центральные коммуникации и служба быта. Такой набор имеется, например, в поселках «Капитал-строя». Они располагаются близ населенных пунктов, где есть все необходимое, поэтому богатая инфраструктура в самом поселке не нужна.

Однако сейчас некоторые застройщики начинают строить поселки с более сложной инфраструктурой, включающей помимо минимального набора магазин, кафе, детскую площадку. В поселках на берегу водохранилищ может располагаться яхт-клуб («Маяк»).

Компания «Парк Групп» представила покупателям два новых проекта поселков-курортов, выделяющихся на общем фоне наличием помимо стандартной собственной спортивной, развлекательной и образовательной инфраструктуры. Это «Витро Кантри» на Новорижском шоссе, под Звенигородом (от $250 тыс. за дом с участком) и «Витро Клаб» в Немчиновке (от £160 тыс.).

Риэлтеры считают, что стремление застройщиков развивать инфраструктуру поселков экономкласса свидетельствует о возрастающей конкуренции на этом рынке.

Прогнозы для инвестора

«Опытные девелоперы, которые располагают необходимыми средствами, пока не рвутся уходить из дорогих сегментов рынка загородной недвижимости,— отмечает Тимур Сайфутдинов, генеральный директор компании „Терра-недвижимость“.— В бизнес- и элитном классе рентабельность поселка может достигать 400% при продаже домов под отделку».

Рынок загородной недвижимости Московского региона традиционно развивался как рынок дорогого жилья, и большая часть застройщиков продолжает конкурировать в верхнем ценовом сегменте. Доходность строительства в сегменте экономкласса составляет, по разным оценкам, от 30 до 80%, в то время как поселок в сегментах «бизнес» и «премиум» может иногда принести инвестору 100–150%.

И все же экономкласс привлекателен для инвестора. «На элитной недвижимости маржа больше, чем у поселка экономкласса, однако его можно реализовать практически мгновенно. На сегодняшний день предложение до $250 тыс. за дом удовлетворяет не более 10–15% спроса, дома за $100–200 тыс. желающие строят самостоятельно или находят за 100 км от Москвы,— рассказывает Олег Маринин.— Для сравнения: объект премиум-класса может зависнуть на рынке на два-три года».

Правда, существует мнение, что хотя поселков строится много, далеко не все из них могут похвастаться приемлемым качеством строительных работ. При этом есть еще целый ряд факторов, без которых успех проекта невозможен: удачное местоположение, хорошая транспортная доступность, единая концепция застройки, наличие внутренней и внешней инфраструктуры, подведенные коммуникации. Это несоответствие предложения ожиданиям покупателей и рождает избыточный спрос.

Сегмент элитных коттеджей перенасыщен, предложений сейчас намного больше, чем людей, имеющих возможность купить загородный дом дороже $700 тыс. Сегмент бизнес-класса, по оценкам экспертов, также близок к насыщению. Поэтому компании, работающие на загородном рынке, вынуждены будут переориентироваться на строительство коттеджей экономкласса.

«Наиболее вероятные удачные направления с точки зрения активного строительства поселков экономкласса — это юг, юго-восток и восток Московской области,— уверен Тимур Сайфутдинов.— Привлекательны также отдаленные земли (за 50 км от МКАД) по популярным направлениям — от юго-запада до северо-запада».

«Можно предположить, что экономпоселки, продающиеся сейчас, за год подорожают на 25–30%,— говорит Мария Литинецкая.— Это связано с тем, что предложение начинает гнаться за спросом. Однако если темпы роста спроса будут выше темпов роста предложения, то цена может подняться и на 40%».

За $200–300 тыс. можно купить дом в ближайшем Подмосковье, в месте стихийной застройки, без коммуникаций или таунхаус на непопулярном направлении в 30-километровой зоне. За $150 тыс.— дом в современном коттеджном поселке на 85-м км Ярославского шоссе. Разница в цене объясняется прежде всего высокой стоимостью земли поблизости от столицы. Еще один вариант — таунхаус по $2 тыс. за кв. м в 15 км от МКАД, на стадии строительства. За указанную сумму можно приобрести земельный участок площадью 10–15 соток без подряда в организованном поселке.

Участники рынка говорят, что инвестору, располагающему такой суммой, уместнее вкладывать в квартиры на окраинах Москвы или в подмосковных городах и поселках, например в Красногорске, Усове, Горках-10. Главный критерий — популярное направление, что гарантирует стабильный рост цен.