

ДОМ



Как жара повлияла на цены **2** |
 Либерализация ипотеки: причины и следствия **3** |
 Трасса через Химкинский лес: какие были
 альтернативы **4** | Чем грозят дачникам
 пожары торфяников **4** | Сколько стоит
 «входной билет» для частного инвестора **6** |
 Что обсуждают на форумах соинвесторов **8**

В связи с рекордной жарой в Московском регионе вырос спрос на поселки у воды. Более того, ограниченное предложение предохраняет этот сегмент от падения даже в кризис. «Ъ-Дом» составил свой рейтинг подмосковных поселков, расположенных на берегах водоемов и рек.

Вода в открытом доступе

рейтинг

Как мы считали

Прежде всего нас интересовали коттеджные поселки, расположенные у крупных водоемов и рек. При этом мы не брали в расчет поселки у прудов, которых в Подмосковье бесчисленное множество. В список включены только те поселки, которые расположены на первой береговой линии, то есть до воды можно добраться, не выходя за территорию поселка. И наконец, мы рассматривали только те поселки, в которых сейчас предлагаются домовладения на продажу. При подсчете индивидуального рейтинга поселка не рассматривались параметры, не имеющие непосредственного отношения к «водной» составляющей: инфраструктура, подъездные пути, наличие рядом населенных пунктов. Исключение составило расстояние до МКАД, так как это показатель доступности поселка и расположенного в нем водоема для среднестатистического москвича. При подсчете индекса привлекательности поселков у воды мы опирались на ключевые показатели его «водной» составляющей: длина береговой линии и количество домовладений. Привлекательность поселка у воды прямо пропорциональна длине береговой линии и обратно пропорциональна количеству домовладений. В результате, поделив первый показатель на второй, мы получаем длину береговой линии, доступную для каждого домовладения: сколько метров берега условно получит каждая семья. Полученный показатель мы поделили на расстояние до МКАД. Таким образом, итоговый индекс привлекательности коттеджных поселков прямо пропорцио-



«Курорт Пирогово» — безусловный лидер по длине береговой линии

нален длине береговой линии и обратно пропорционален «скупченности» поселка и расстоянию от МКАД. В качестве допол-

нительной характеристики фигурировало также наличие собственного причала, но, как оказалось, во всех рассмотренных поселках таковые имеются. В результате было принято решение исключить этот параметр.

Разнообразное предложение

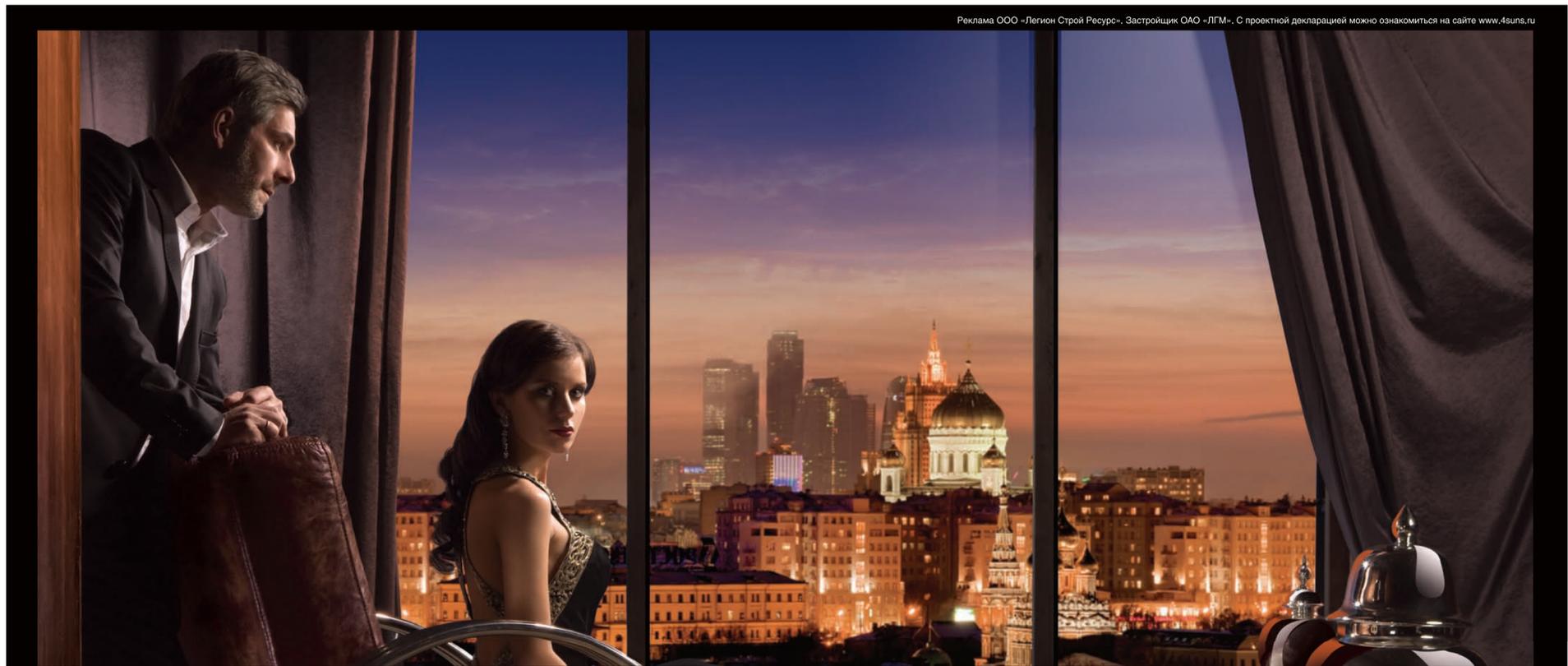
По данным компании «Инком», около 70% подмосковных поселков имеют на своей территории какие-либо водоемы или расположены не далее чем в 2 км от воды, однако только 20% из них расположены на бе-

регу крупных рек, озер или водохранилищ. «По части строительства коттеджных поселков у „большой“ воды особенно выделяется Дмитровское направление. Близость Клязьминского, Пироговского и Пестовского водохранилищ, развитая инфраструктура — вот что привлекает сюда инвесторов и покупателей. Вблизи также расположены крупные спортивно-развлекательные центры: „Сорочаны“, „Яхрома“, „Волен“, что делает эти места еще более привлекательными для покупателей», — говорит руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов. Более того, такие районы удобны для проживания как летом, так и зимой. К тому же расположены они совсем недалеко от Москвы. К примеру, Клязьминское водохранилище, расположенное в 6–10 км от МКАД, дает начало целому каскаду водоемов. Сегодня здесь можно купить готовый дом ценой от 6 млн рублей в стародачном поселке, а более дорогие объекты в организованных коттеджных поселках строятся чуть дальше. Например, в районе Пестовского водохранилища, расположенного в 20 км от столицы, находится элитный поселок «Лазурный берег». Цена дома в этом поселке — минимум \$2 млн уже только на вторичном рынке (на первичном все продано). А в 97 км от Москвы по Минскому шоссе на берегу Рузского водохранилища расположен поселок экономкласса «Рузский берег», где на продажу предлагаются участки с подрядом и без. В поселке не предполагается какой-либо инфраструктуры, однако в непосредственной близости от него есть яхт-клуб. Поэтому участки здесь значительно дешевле, чем в поселке «Лазурный берег», — от 1,15 млн рублей за 6 соток. (Окончание на стр. 5)

Аренда на доверии

управление

На Западе владельцы рентных квартир могут спать спокойно: достаточно поручить управляющей компании сдавать свою квартиру в аренду, и можно ежемесячно получать фиксированный доход, не прикладывая никаких усилий. В России услуга «доверительного управления» жильем находится в зачаточном состоянии, но эксперты надеются, что рано или поздно этот рынок сформируется и в нашей стране. Ни сдать, ни снять На российском рынке компаний, специализирующихся именно на доверительном управлении жилой недвижимостью, нет. Эту услугу иногда оказывают УК, входящие в состав девелоперских компаний (например, в ЖК «Коперник»), либо агентства недвижимости. Работают такие компании в основном с элитной недвижимостью. «В Москве в управление не сдается жилье, арендная плата которого ниже, чем 100 тыс. рублей в месяц», — отмечает генеральный директор АН ДОК1 Леонид Меньшиков. Как правило, связано это с тем, что владельцы дорогих квартир более заняты и более платежеспособны. «Наибольшим спросом данная услуга пользуется у владельцев дорогостоящих квартир», — подтверждает Василий Митко, генеральный директор агентства МИАН. — Как правило, у собственников таких объектов нет времени на решение технических вопросов, связанных со сдачей жилья в аренду, и они нередко передают их компании-посреднику». Правда, господин Митко отмечает, что его компания готова брать в управление как малобюджетные квартиры в пятиэтажных домах на окраине города, так и элитные апартаменты в самых престижных домах Москвы. (Окончание на стр. 7)



Реклама ООО «Легион Строй Ресурс», Застройщик ОАО «ЛГМ», С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.4suns.ru

**МОЯ ЖИЗНЬ.
 МОЙ ДОМ.**

**ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС
 ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ —**

это четыре корпуса, расположенные на единой территории площадью более 2,5 га на Большой Татарской улице, всего в километре от Кремля. Это 214 престижных квартир и пентхаусов с каминными и панорамным остеклением площадью от 60 до 300 кв.м. Насквозь классический стиль комплекса определяет высочайшие требования к качеству строительства и отделки, а современный уровень технического оснащения и передовые инженерные решения создают максимально комфортные условия для проживания. Это — жилье для тех, кто достоин самого лучшего!

+7 (495) 229 04 66
 www.4suns.ru

