

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Вода в открытом доступе

рейтинг
(Окончание. Начало на стр. 1)
В то же время в поселке «Eastландия», расположенном в 99 км от Москвы по Новорижскому шоссе на берегу большого озера, есть собственная инфраструктура: магазины, пляж и лодочная станция. Поэтому, несмотря на большую, чем у «Рузского берега», удаленность от Москвы, цены здесь несколько выше: участок без подряда площадью в 12 соток будет стоить около 1,8 млн рублей.

Жара против кризиса
Стоит отметить, что кризис не нанес такого удара по поселкам у воды, как по другим сегментам загородного рынка. «Вследствие ограниченного предложения участков на рынке в организованных коттеджных поселках у воды ценовая политика изменилась незначительно. Стоимость понизилась не более чем на 10–15% по сравнению с докризисным периодом. Спрос на Дмитровское и Осташковское шоссе обусловлен определенными пожеланиями и критериями покупателя», — говорит директор департамента продаж курорта «Пирогово» компании «Юта-Девелопмент» Максим Сухарьков. По его словам, значительных изменений в уровне спроса тоже не наблюдалось. Многие поселки у воды относятся к верхнему ценовому сегменту. «Во время кризиса стоимость объектов в поселках класса «де-люкс» упала в среднем на 30%. Сейчас рынок отыгрывает потери, но докризисный уровень еще не достигнут. Также в сложные времена возведение новых коттеджей замедлилось, а сейчас темпы строительства возвращаются к докризисному уровню. Целевая аудитория осталась неизменной, однако спрос сейчас ниже, чем до кризиса. Это и объясняет, почему цены еще не полностью восстановились», — говорит управляющий партнер «Мизль-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов.



Поселок «Монаково»: в окружении полей и воды

По словам Дмитрия Таганова, на класс поселка и, соответственно, на стоимость участка по-прежнему влияют прежде

всего его удаленность от столицы и инфраструктура, однако, несомненно, если эти показатели равны, цена участка в поселке у «большой» воды будет выше. «Покупателей всегда привлекала и будет привлекать бли-

зость водоема к его участку земли. А так как количество «свободной» земли в окружении крупных водоемов неогранично, со временем стоимость таких земель будет расти», — говорит Дмитрий Таганов.

Жара сыграла роль катализатора на этом рынке. Например, Центральная девелоперская компания (девелопер поселка «Серебряная подкова») отметила ажиотажный спрос на земельные участки у водоемов. За июль 80% запросов потенциальных покупателей участков в «Серебряной подкове» пришлось на участки, расположенные около реки Пахры и водоема в центре поселка. При этом они дороже обычных участков на 30–50%. «Люди, опасаясь, что изменения климата носят долгосрочный характер, стараются покупать участки ближе к водоемам, где не так жарко и можно купаться», — объясняет директор проекта «Серебряная подкова» Илья Дискин.



Первая береговая линия — зона риска для частных застройщиков
ФОТО РИА НОВОСТИ

Если сравнивать цены на поселки, примерно одинаково удаленные от МКАД, картина получится примерно такой же. Например, по данным «Инкома», участки без подряда примерно в 15 км от МКАД в поселке «Серебряная подкова», расположенном у воды, стоят 3,1 млн рублей, а в расположенном не у воды поселке «Николо-Пятницкое» — 2,3 млн рублей. «Домовладение в поселках эконом-класса, значительно удаленных от Москвы, можно приобрести за 8–15 млн рублей. В поселках бизнес-класса, расположенных недалеко от столицы, домовладение обойдется уже в 20–50 млн рублей, а в элитных поселках — более чем в 60 млн рублей», — говорит маркетолог компании «Пересвет-Инвест» Наталья Бланкова.

Впрочем, одной из тенденций кризисного времени можно считать продажу в таких поселках участков без подряда, что раньше было этому сегменту несвойственно.

Оценить риски
Радужные перспективы этого направления участники рынка связывают в основном с ограниченным предложением поселков у воды. «Количество поселков не увеличится, так как

уже сейчас земли у «большой» воды в ближайшем Подмосковье в дефиците, а оставшиеся участки со временем поднимутся в цене», — говорит начальник управления по работе с клиентами компании ОПИН Надежда Креславская. Впрочем, спрос в этом сегменте также ограничен. По словам исполнительного директора компании «Терра-Недвижимость» Людмилы Ежовой, если сравнивать число заявок в их компании на приобретение домов на лесных участках и у воды, то наибольшее количество приходится на «лесные домовладения». Кризис также заставил девелоперов проектов у воды искать новые способы маркетинга. Например, по словам директора по развитию Good Wood Александра Дубовенко, в поселке «Львовские озера» самую дорогую землю, которая граничит с водой, решили не продавать, а сделать общей. Поэтому ни один участок не имеет прямого выхода к воде, зато есть общая парковая зона, примыкающая к набережной.

Основной помехой развитию поселков у воды, по мнению экспертов, могут стать юридические риски. Сейчас все вопросы строительства вблизи водоемов регулирует Водный кодекс. Так, в пределах допустимой близости к прибрежной зоне разрешается возводить дома только при том условии, что коттеджи будут

иметь центральное водоснабжение и канализацию. В прибрежной зоне, которая, согласно Кодексу, составляет не менее 50 м, строить ничего нельзя. Девелоперы организованных коттеджных поселков, как правило, эти условия соблюдают. Однако, по признанию участников рынка, нарушения этого закона наблюдаются со стороны частных лиц, самовольно ведущих строительство. Уже в ближайшее время правила строительства у воды могут быть усложнены. «В связи с грядущими изменениями Водного кодекса разрешение на строительство новых коттеджных комплексов будет очень сложно получить, соответственно, люди будут вынуждены искать предложения в уже существующих поселках», — говорит Владимир Яхонтов. По его словам, сейчас в Подмосковье всего пять интересных площадок на «большой» воде, пригодных для строительства. Это будет способствовать, как минимум, замораживанию цен и удержанию их от падения. Однако обладатели недвижимости у воды всегда находятся в зоне риска: водоохранное законодательство много раз пересматривалось и может быть пересмотрено в будущем. Достаточно вспомнить поселок «Речник», чтобы понять, насколько зыбка почва на берегах водоемов.

Алексей Лоссан



QUARTIERE ITALIANO

Москва, Фадеева, 4

ИТАЛЬЯНСКИЙ КВАРТАЛ

Комплекс элитных особняков

28-000-28 ♦ ITALKVARTAL.RU

Реклама. С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.italkvartal.ru.