ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Через два года в жилом комплексе «Завидово» откроется гольф-поле международного класса на 18 лунок

ФОТО ПРЕДОСТАВЛЕНО ГОЛЬФ-КЛУБОМ «ЗАВИДОВО»

Вдали от цивилизации

сектор рынка

Дальние дачи у большинства покупателей ассоциируются с недорогими коттеджными поселками за 80 км от МКАД. С такого расстояния уже не поездишь каждый день на работу, зато не надо переплачивать за близость к столице. Но, как оказалось, и в этом сегменте есть предложения, поражающие своей ценой в несколько миллионов долларов.

Плата за воздух

Первые дальние дачи стали появляться несколько лет назад, когда девелоперы приступили к застройке скупленных за копейки территорий в дальнем Подмосковье. Большинство предложений в таких коттеджных поселках, как отмечают риэлторы, начинается от 4,5 млн рублей, покупатели же часто ориентируются на еще меньшие суммы. Постепенно в лидеры по числу проектов дальних дач выбилось Симферопольское шоссе, появились поселки на Ярославском шоссе, стали осваиваться более дорогие направления — Минское, Ленинградское. В последнее время именно здесь некоторые застройщики стали предлагать своим клиентам предложения по цене, сопоставимой с расценками ближнего Подмосковья, когда дом с участком обходится в несколько миллионов долларов. В таких случаях, по словам руководителя отдела загородной недвижимости Kalinka Realty Алексея Артемьева, наценка идет, как правило, за счет уникальной инфраструктуры — яхт-клуба или гольф-поля. Впрочем, по его словам, пока как такового первичного рынка дальних дач люксового сегмента нет: все предложения на вторичном рынке, и крайне редко такие резиденции входят в состав коттеджных поселков.

Найти готовое предложение люксового класса в этом сегменте на «первичке» почти невозможно. Лоты есть, но все на бумаге: покупателю предлагается очень дорогая земля, обычно у большой воды, а презентация проекта сопровождается красочными описаниями, как замечательно здесь станет через несколько лет, когда будет обустроена вся территория, готов яхт-клуб или построено гольф-поле. Слова, которые слышишь от риэлторов разных поселков, почти всегда одни и те же: в скором будущем здесь можно будет рыбачить, охотиться, ходить на яхте, надо только чуть-чуть подождать, но главное, вы и ваши дети сможете наслаждаться чистой еще не тронутой природой.

Жилой комплекс
бизнес-класса на Мытной

Английский Квартал

... Маленькая Англия в Большой Москве

РЕКЛАМА

500 00 20 { ПИК ГРУППА } englishkvartal.ru

Каждому владельцу земли в «Усадьбе» предлагается создать свое родовое поместье на берегу Можайского водохранилища

Дорогого стоит

Среди существующих на рынке проектов, предлагающих подобный люксовый формат дальней дачи, риэлторы называют поселок «Усадьба» (девелопер Rodex Group), «Завидово» («Профэстейт») и «Конаково Ривер Клаб». Два комплекса расположены у водохранилищ, третий — «Завидово» — у реки. Одно «но»: пока ни в одном из них готовой резиденции на продажу нет.

Прямо на берегу Иваньковского водохранилища на 146 га растянулся поселок «Конаково Ривер Клаб». Весной здесь начнется строительство яхт-клуба, который должен стать основной фишкой проекта. Помимо него жителям обещана семикилометровая береговая линия, пять островов, гостиничный комплекс, фитнес-центр. Путь до строящегося для яхтсменов рая неблизкий — или 125 км от МКАД по Ленинградскому шоссе, или 115 км по Дмитровскому. Дойти до «Конаково Ривер Клаб» можно и на яхте по каналу имени Москвы — 135 км. Но даже такое расстояние и отсутствие готового предложения не мешает девелоперу устанавливать высокие цены. По словам риэлтора из агентства недвижимости «XXI век», на первой линии у воды стоимость земли сейчас составляет $14 тыс. за сотку, а метраж наделов варьируется от 50 соток до 3 га. То есть только участок площадью около 1,5 га обойдется будущему жителю «Конаково Ривер Клаб» в $2 млн. Площадь домов — свыше 250 кв. м, а расценки на подрядные работы по строительству дома — около $1,4 тыс. за 1 кв. м. Столь высокая стоимость земли не должна удивлять, уверены риэлторы, ведь вы становитесь собственником дома прямо на большой воде.

Еще более впечатляющие цены на землю в комплексе «Завидово», расположенном в 100 км от МКАД и занимающем более 388 га в Тверской области. Здесь максимальная цена сотки достигает $26 тыс., а площадь наделов варьируется от 18 до 170 соток. Исходя из этих расценок, только земля в «Завидово» может обойтись почти в $1,6–4,4 млн.

Первый вопрос, который сразу возникает: за что столько платить? Ответ застройщика прост: в 2012 году в «Завидово» откроется профессиональное гольф-поле международного класса на 18 лунок, к тому же именно здесь будет работать первая и единственная в России сертифицированная Академия гольфа PGA. Покупателю на выбор предлагается несколько вариантов домов как из кирпича, так и деревянно-каркасных площадью от 296 до 582–673 кв. м, стоимость подряда на строительство — $1,5 тыс. за 1 кв. м. В планах девелопера уже в этом году обустроить набережную, а первые монолитно-кирпичные дома сдать в июне 2011 года. Также в «Завидово» будет собственный развлекательный центр, отель и клубный дом. В отличие от «Конаково Ривер Клаб», «Завидово» не расположено на большой воде, но находится вблизи того же Иваньковского водохранилища и Рыбинского, на реке Дойбица.

Rodex Group для своего проекта премиум-класса «Усадьба» выбрала берега другого водохранилища — Можайского. Здесь не будет яхт-клуба и гольф-поля, но покупателю обещан отдельный «выход» в лес, который ведет к прямо воде. Каждому владельцу земли в «Усадьбе» предлагается создать свое родовое поместье.

Всего здесь разместится семь домовладений, из которых две усадьбы уже построены и проданы, рассказал директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group Игорь Заугольников. «Стоимость одной усадьбы начинается от 45 млн руб. Согласно плану, на территории каждого из семи участков располагается хозяйский дом от 500 кв. м из архангельской сосны, дом для прислуги площадью около 100 кв. м, баня (от 130 кв. м), дом для охраны, отдельный гараж для нескольких автомобилей,— описывает детали проекта Игорь Заугольников.— Каждый участок имеет свой индивидуальный выход к Можайскому водохранилищу и частный причал с эллингом для яхт». По его словам, покупателям имений в «Усадьбе» предлагается увеличить площадь участка и взять в долгосрочную аренду от одного до нескольких гектаров соснового бора. Остальная инфраструктура на выбор покупателя — девелопер уверяет, что на каждом участке есть возможность построить манеж и конюшню, но также и обустроить вертолетную площадку. В портфеле Rodex Group уже есть один подобный реализованный проект — «Ранчо», также расположенный на побережье Можайского водохранилища.

Вне рынка

Риэлторы уверены, что в будущем станет появляться все больше люксовых проектов дальних дач. Особенные надежды связаны со строительством новой трассы Москва—Санкт-Петербург. «Если сейчас время в пути до „Завидово“ около полутора-двух часов, то после строительства скоростной дороги — это будет всего 40–45 минут»,— надеется представитель компании „Профэстейт“. Большой потенциал у смежных с Московской областью районов — Тверской, Калужской, Тульской, Смоленской областей, где еще сохранилась нетронутая природа, большие лесные и водные массивы».

Особую часть рынка дальних дач составляют резиденции класса de luxe, расположенные за пределами Московской области, говорит управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Наталья Кац. По ее словам, такие «дачи» обустраиваются частными лицами на месте купленных и перестроенных пансионатов и домов отдыха. Что интересно, эти резиденции могут так и оставаться оформленными на юридические лица. «Но рынок резиденций класса de luxe закрытый, и туда не пускаются московские риэлторы. Обычно люди в частном порядке договариваются с администрациями и сами реализуют такие проекты»,— с грустью отмечает Наталья Кац. Здесь, в заповедных лесах, и организуется настоящая охота, а покупатели готовы выложить несколько миллионов долларов за резиденцию, расположенную далеко за 100 км от МКАД.

В сегменте элитной недвижимости покупатель руководствуется совсем иными мотивами, здесь вовсе не рыночное ценообразование: есть желанием обладать чем-то, и за это люди готовы платить подчас баснословные деньги.

Маргарита Федорова

Обитель праведного порока

Эдуард Дорожкин
шеф-редактор Vogue

В мечте о дальней даче — весь русский мужчина. Он любит простор, раздолье, он привязан, как кошка, к дому. Он в меру практичен и, конечно же, сдобрен изрядной порцией романтики куинджевско-антоновского типа — «лунная дорожка блистает серебром, она идет за мной, как след за кораблем». Дальняя дача — это не место для проживания, а оплот мятежных дум, точка, где вырабатывается тактика и стратегия. Потому что жизнь, столичная жизнь, из ярославского, владимирского, тверского далека видна точнее, как яснее видны ошибки в балете, если встать в старом Большом театре в артистическую ложу «Б», висящую прямо над сценой.

Расстояние в 80–100 км (а именно этот рубеж мы примем за точку отсчета) оказывается вполне достаточным для того, чтобы картинка стала такой, какой была бы, ну, скажем, с Мальдивских островов. Но на Мальдивах за обедом неизбежно появится Тарико или Ремчуков и собьет, пусть неумышленно, прицел, а тут: не пылит дорога, все давно замерло до утра.

Является ли дальняя дача объектом, пригодным для порока? О да! Однако для порока праведного, нестыдного, необидного ни для одной из сторон. Грех выпивания — да, грех обжорства — да-да, грех уныния — да-да-да, лучше места не найти.

Дальние дачи есть и у европейцев. Рейс Париж—Марракеш лишь формально отличается от маршрута Москва—«Заокские просторы», но по сути же то же самое — попытка найти себя не там, где уже себя нашел. Путешественник, оказавшийся в садах Мажореля, неизбежно задается вопросом: да за какие такие красоты достались им сердце Ива Сен-Лорана, ведь не ахти сады-то и размер прямо некоролевский? Но в этом и есть коренное свойство дальних дач: их любят не за объективные характеристики, а вопреки. За то, что они не такие, какими могут быть дачи ближние, которые уже часть города, а значит, того мира, где женщине, по меткому наблюдению публицистки Пищиковой, надлежит вращаться, а мужчине — вертеться. За сотым километром вращаться можно только вокруг собственной оси: других систем координат нет и не предвидится.

Грезы о дальней даче, о собственном поместье, устроенном по маниловскому принципу, начали овладевать денежными умами аккурат к началу нынешнего кризиса — в тот момент, когда, казалось, первоначальное накопление закончилось и вроде можно было бы пожить «для себя». На волне всеобщего энтузиазма и я отправился в Тверскую губернию, под город Зубцов. Надо сказать, что первым этот сегмент рынка нащупал именно тверской губернатор Дмитрий Зеленин — и стал выделять под будущие поселки нового типа землю не гектарами, а сотнями и даже тысячами. За ним последовали руководители Сергиево-Посадского района Московской области, у которых на руках помимо лавры такие козыри, как Абрамцево, Радонеж и ненароком спаленное Мураново, и Калужской губернии, где козырь, понятно, один — грибы.

Бутик-отель, в который я приехал и который должен стать духовным центром поселения, обладает столь невероятным количеством достоинств, что их все и не перечислишь. Повар из «Пушкина», вечный запас миллезимного шампанского, джакузи в номере, ласковая обслуга и гостеприимный, рачительный хозяин. В отеле, словно бы извиняющемся за то, что он находится не тут, не в Барвихе, всего в избытке. Есть лошади — но есть и собаки. Есть охота — но есть и рыбалка. Хозяин, владелец заводов, газет, пароходов и замка на Николиной Горе, переехал под Зубцов насовсем. В Москву выезжает с неохотой и только по большому делу, а так — лучше мы к нему. Едва пересекаешь границу Московской области, начинается страшное бездорожье — но на то и джипы.

Дальняя дача, в отличие от ближней, где и коммуникации подведены, и Одинцово (Королев, Жуковский, Троицк) рядом, и в случае чего в «Шарик» махнуть в любой момент можно,— это история про преодоление. Про через не могу. И про возвращение к русской усадебной культуре в самом примитивном значении слова. Что более всего ценится в ближних дачах? За что платят немыслимые деньги? За лесной участок. За сосны. «Сосна — насос неба»,— заметил по этому поводу большой теоретик и практик дачного дела поэт Андрей Вознесенский. Но так считали не все и не всегда. Русский дом, барская усадьба всегда на пригорке, всегда на свету, ближе к небу. А вокруг и лес, и сад, и деревни, и пруд с купальней, и токовища, и заимки, и чего только нет. И именно этим философия ближней дачи, возникшая еще до революции, но окончательно сформировавшаяся в 30-х годах прошлого века, отличается от философии дачи дальней — усадебной, в которой воплощена наша крестьянская тяга к тому, чтобы было много земли, а не много соток.