ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Игры многоборцев

частный девелопмент

Об оптовых покупателях мечтают все загородные девелоперы, предлагающие хоть участки с подрядом в коттеджных поселках, хоть землю в организованных дачных поселениях. Однако аргументированно объяснить немногочисленным желающим выгоду такой покупки нелегко, хотя порой она кажется вполне очевидной.

Опт понемножку

Массовые покупки на загородном рынке если и существуют, то их скорее можно отнести к мелкооптовым. Можно даже сказать — микрооптовым. «Сегодня доля инвестиционных покупок составляет не более 10%, это покупка всего одного-двух участков,— сокрушается руководитель офиса „Преображенский“ компании „Инком-Недвижимость“ Валерий Лукинов.— Оптовых инвесторов мы не наблюдаем с начала кризиса». А поскольку нет покупателей, практически исчезло и предложение, разработанное специально для них — специальные условия на приобретения 5–10–20 и более участков. Вернее, может они и есть, но открыто о них мало кто заявляет, активно пропагандируя лишь предложения для розничных клиентов — осенние и прочие акции, скидки для тех, кто готов выплатить всю сумму или большую ее часть одномоментно, беспроцентные рассрочки платежей. Между тем при тщательном анализе проектов варианты для интересных оптовикам инвестиций все же находятся. Главное — почувствовать, в каком направлении вести поиски. На первый взгляд поиск следует вести либо среди самых дешевых дачных поселков, либо среди коттеджных средней ценовой категории, но с очевидными плюсами и какими-либо привлекательными особенностями. Попробуем их сравнить.

Тридцать шесть есть?

Чтобы понять, что можно выгадать при оптовой покупке участков в дачном поселке, приглядимся, например, к поселку «Мечта» (110 км от МКАД по Новокаширскому шоссе, девелопер — «Рентэк»). Это классическое довольно удаленное от Москвы дачное место: с одной стороны — лес, с другой — каскад прудов, рядом деревушка с необходимым и достаточным набором обычной деревенской инфраструктуры. Оттуда же к поселку протянут нитку газопровода. Сам поселок, где предлагаются участки без подряда, поделен на две очереди. Развитие первой (64 участка) завершается в этом октябре, второй (еще 75 участков) — через год, поэтому есть возможность понять потенциальную прибыльность покупки. «Опт» по местным меркам начинается от двух участков. Таким покупателям предлагают скидку 5%. Тех, кто желает приобрести три участка, ждет бонус 10% . Для более крупных покупателей размер скидки может дорасти до 20%. Но остановимся на трех участках. Чтобы узнать, какие участки у покупателей пользуются наибольшим спросом, достаточно взглянуть на схему продаж первой очереди поселка. На данный момент из 64 не продано всего 9 участков. Ситуация обычная: распродано все большое (17–23 сотки), граничащее с лесом, и все маленькое (до 10 соток). Вероятно, точно так же распределится спрос и на второй очереди «Мечты».



Построив дом на продажу в поселке без подряда, можно удвоить свои вложения, но только через 3–4 года
ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Поэтому в качестве гипотетической инвестиции можно выбрать участки, одновременно примыкающие к водоему и парку. Например, 10,7 сотки за 266 тыс. руб. и два смежных участка — 9,9 и 10,7 сотки — за 246,5 тыс. руб. и 266,4 тыс. руб. соответственно (участков больше 12 соток во второй очереди нет, поэтому для корректности сравнения два пришлось объединить в один). Таким образом, покупка трех участков обойдется в 778,9 тыс. руб. Или с учетом оптовой скидки 701,1 тыс. руб.

Сравнимые с ними участки первой очереди (10–11 соток и 17–20 соток) в сумме обойдутся покупателю от 497 тыс. до 765,7 тыс. руб. в зависимости от расположения. Таким образом, впору вести речь не о прибыли, а об убыточности инвестиции. Разве что за счет удачного расположения участков ситуацию удастся немного подправить (плюс свою роль сыграет газификация поселка), но шансы невысоки. А чтобы риски убытков полностью свести к нулю, оптовая скидка должна оставлять не 10, а 36%. Но такую едва ли кто предложит.

Иное дело если на таком участке возвести недорогой дом, провести все коммуникации, озеленить участок и предлагать полностью готовый продукт. Чтобы понять, в каких пределах следует проявлять фантазию, стоит присмотреться к окрестным предложениям. Самыми популярными оказываются дачи площадью 60–80 кв. м с ценами в пределах 0,7–1,2 млн руб. в зависимости от размеров участка и коммуникаций. Возведение каркасного дома такой площади обойдется в 400–650 тыс. руб., поэтому теоретически итоговая прибыль может составить почти 60%. Однако реальная прибыль будет заметно ниже, если вообще будет, ведь предстоят еще вложения в коммуникации, а это удовольствие не из дешевых. Таким образом, при всей ценовой привлекательности дальних дач они являются крайне сомнительным инструментом для оптовых инвестиционных покупок.

Концы в воду

Если рассмотреть более близкие к Москве коттеджные поселки, то при их удачном расположении ситуация может оказаться более оптимистичной. В качестве примера можно привести поселок «Аквавилла» (43 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, девелопер — «Мегаполис Проперти Менеджмент»), в котором закрытые продажи начались в конце нынешней весны, а активно рекламироваться он начал лишь осенью. Объект интересен тем, что находится в хвойном лесу на берегу Икшинского водохранилища, поэтому основная его инфраструктура тесно связана с водой. Летний причал для яхт уже готов, в 2012 году построят слипа для подъема судов на берег, а впоследствии — зимний эллинг.

На сегодня из 89 участков поселка продано или зарезервировано около 30. Из имеющих прямой выход к воде осталось два: один, площадью 74,7 сотки, продается за 40,3 млн руб. (540 тыс. руб. за сотку) второй — 67,4 сотки, за 28,3 млн руб. (420 тыс. руб. за сотку). Из более дешевых вариантов — участок 22,1 сотки за 8,6 млн руб. (390 тыс. руб. за сотку) или 19,9 сотки за 6,5 млн руб. (330 тыс. руб. за сотку). А в целом по поселку, если учитывать количество разнообразных предложений, средние цены на землю составляют 390 тыс. руб. за сотку. Оптовым покупателям продавцы готовы предложить скидку 5–10% в зависимости от объема покупки.

Прогнозировать динамику роста цен сейчас довольно сложно. Поселок вышел в продажу совсем недавно, цены в нем еще не повышались ни разу (первую корректировку рассчитывают провести после Нового года). Поэтому пока можно сравнивать лишь с аналогичными по концепции, но уже завершенными или близкими к завершению проектами. Таких на рынке не очень много. Например, «Зеленый мыс», «Пестово» или «Лазурный берег». Сейчас в них средняя стоимость земли — около 660 тыс. руб. за сотку. Примерно до этой отметки «Аквавилла» планирует дорасти за два года — столько времени отводится на активное освоение поселка. Таким образом, можно предположить, что инвестиционный прирост за два года составит около 70% при благоприятном стечении обстоятельств, а если учитывать оптовые скидки, то получится почти 88%. Для операций с землей это очень хороший показатель.

Но можно пойти еще дальше — продать не голый участок, а участок с домом: вместе с продажей участка в поселке готовы заключить договор подряда на один из вариантов домов от 250 до 600 кв. м. Все предлагаемые застройщиком проекты тяготеют к классике и стилю кантри, при их возведении используются пенобетонные блоки, кирпич, натуральный камень, бурс и другие материалы. Ценовая вилка строительства — от 24 тыс. до 36 тыс. руб. за кв. м. Таким образом, коттедж максимально популярной на рынке площади 350 кв. м обойдется в 8,4–12,6 млн руб., или, если считать вместе с небольшим участком (19,9 сотки) и оптовой скидкой за него, 14,3–18,4 млн руб. Для сравнения: коттедж примерно таких же габаритов на участке такого же размера в «Зеленом мысе» сейчас продается за 90 млн руб. Правда, это коттедж, полностью готовый к проживанию — с отделкой и мебелью. Поэтому для корректности сравнения нужно учитывать и эти расходы.

Более показательна ситуация с поселком «Лазурный берег». В нем дом без отделки площадью 400 кв. м на участке 23,4 сотки выставлен на продажу за 60 млн руб. Таким образом, потенциальная прибыль при продаже участка вместе с домом заметно увеличивается. Однако для этого потребуется три-четыре года, чтобы поселок дорос до той же стадии освоения и обжился.

Впрочем, это лишь предположения. Точно спрогнозировать популярность проекта не может никто, какой бы интересной ни была его инфраструктура и какими бы низкими ни были стартовые цены. Будь это иначе, ни один девелопер не стал бы давать скидки, а сам выводил бы поселки на рынок лишь тогда, когда они станут полностью готовы к проживанию. А таких вариантов почти не встречается. Поэтому любые инвестиции в оптовые покупки — занятие высокорисковое. Но кто не рискует, тот не закусывает шампанское прибылью.

Наталия Павлова-Каткова

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



Всего в километре от Кремля, в старинном районе Замоскворечье возведен жилой комплекс, сочетающий в себе респектабельность классики с авангардом новых технологий. В отличие от супермодернистских построек, которые соревнуются между собой за внимание прохожих, эти дома словно укрыты от любопытных глаз и гармонично дополняют друг друга, соседствуя с историческими постройками.

Оригинальная концепция жилого комплекса—это новый стиль современной жизни в исторически значимом месте. Все это потребовало не только качественного неоклассического архитектурного решения, но и особых требований к уровню строительства, типу инженерных решений и отбору отделочных материалов.

Теперь мы с гордостью представляем четыре жилых дома, в которых 214 квартир и пентхаусов с каминами и панорамным остеклением, видами на Кремль, Храм Христа Спасителя, набережную Москвы-реки и историческую застройку Замоскворечья, роскошной отделкой подъездов и входных групп, подземной парковкой, большим внутренним двором с фонтаном, детской площадкой и элегантным ландшафтным дизайном. Здесь создана современная жизненная среда высочайшего уровня, которая отвечает самым требовательным запросам.

**Строительство комплекса завершено,
и Вы можете получить ключ к этой жизни...**

Ключ от будущего.

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

LEGION DEVELOPMENT
ЛЕГИОН ДЕВЕЛОПМЕНТ

КЛЮЧ ОТ КРАСИВОЙ ЖИЗНИ
ЭЛИТНЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ЧЕТЫРЕ СОЛНЦА В ЗАМОСКВОРЕЧЬЕ

