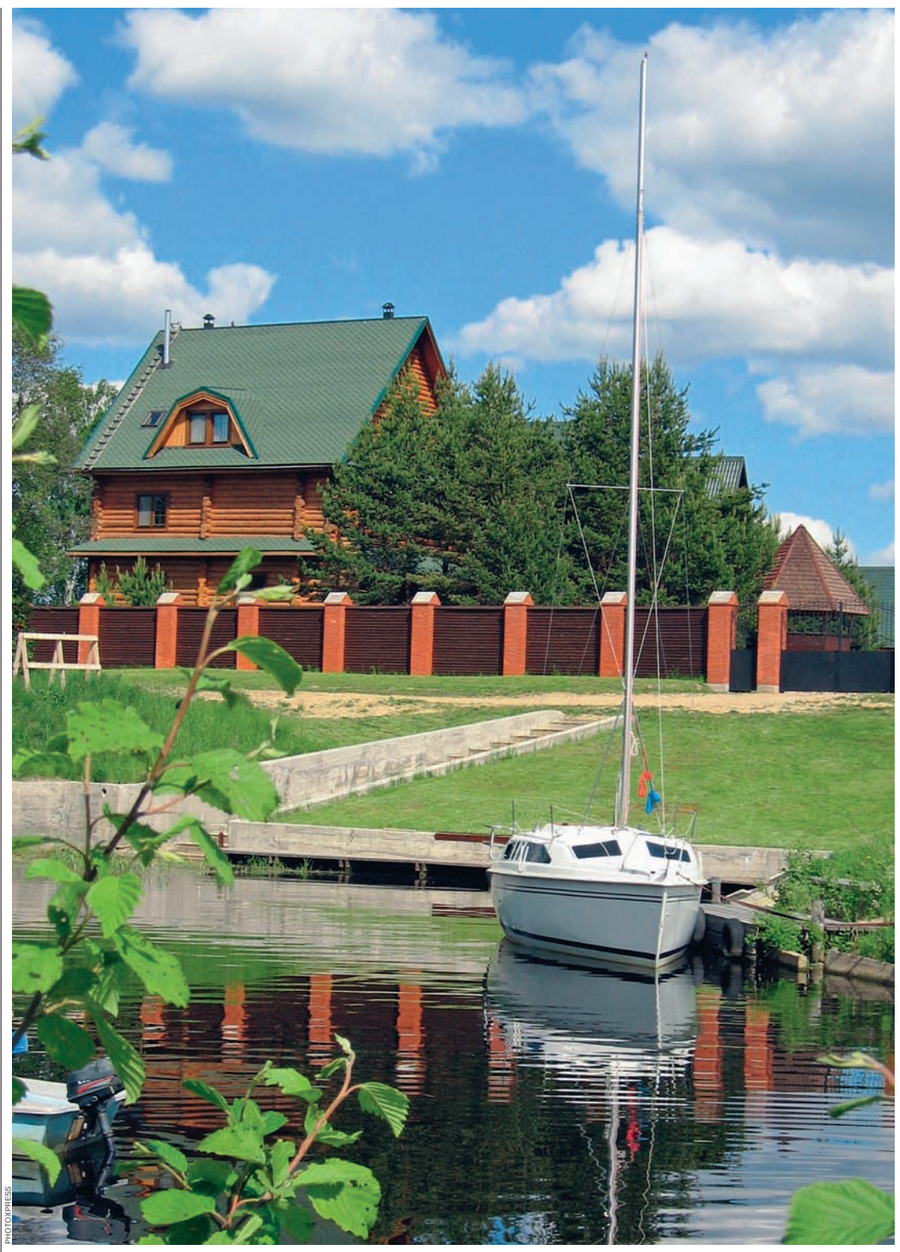
ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Прекрасное далеко

территории

Чем дальше в область сдвигаются границы Москвы, тем дальше от города уходят загородные проекты. За последние несколько лет в соседних с Московской областью регионах выросли несколько десятков коттеджных поселков и вся сопутствующая им инфраструктура, в особенности рекреационная.



PHOTOXPRESS

Политиков Селигер привлекает один месяц, а застройщиков жилья — круглый год

Приграничная полоса

Селигер и Валдайская возвышенность, берега Оки и Волги, Завидово и Конаково — эти места стали особенно популярны в последние годы. Они привлекают все больше горожан своей первозданной природой, чистым воздухом и отсутствием большого скопления людей. В общем, экологическая привлекательность любого района возрастает прямо пропорционально удаленности от Москвы.

«Тенденция, когда москвичи пытаются хотя бы на выходные вырваться из города, с каждым годом только заметнее,— рассказывает генеральный директор компании DTI Property Management Антон Белобжеский.— Посмотрите на пятничные пробки. Как же нужно хотеть уехать из столицы! Ради двух дней на даче они готовы проводить в автомобилях по несколько часов. Однако рядом с Москвой не так уж много мест, где человек может побыть наедине с природой, где нет ни городской суеты, спешки, постоянного шума, воя сирен и прочих радостей большого города. А мест, практически не тронутых цивилизацией, в ближнем Подмосковье почти не осталось: все либо совсем замусорено, либо окультурено и цивилизованно. Рыбалка и то по преимуществу платная, а это как фальшивые елочные игрушки: вроде как настоящие, но не радуют».

Правда, удаленность экологически привлекательных объектов — один из самых больших их недостатков. Преодолевать значительные расстояния в условиях постоянных пробок, которые в дачный сезон растягиваются далеко за МКАД, непросто. Но, как показывает практика, даже долгий путь не отпугивает некоторых покупателей и желающих отдыхать вдали от города.

По данным компании Vesco Group, в соседних с Московской областях имеется примерно 130 коттеджных поселков разной степени готовности. Компания «Инком-Недвижимость» приводит другие данные. Загородный рынок смежных с Подмосковьем областей, по словам руководителя аналитического центра компании Дмитрия Таганова, представлен 180 коттеджными поселками. При этом основной объем предложения сосредоточен в Тульской и Калужской областях (48 поселков, 6286 объектов и 53 поселка, 4216 объектов соответственно). Менее всего охвачена загородным девелопментом Смоленская область — 3 организованных поселка (185 продаваемых объектов). «Интересно отметить, что в основном (примерно в 80%) поселки расположены недалеко от границ Московской области. Это подтверждает гипотезу о том, что поселки в смежных областях ориентированы в первую очередь на московских покупателей»,— пояснил эксперт.

Генеральный директор Vesco Group Алексей Аверьянов также отмечает, что большое количество дальних поселков появляется в смежных областях с Московской. «Это Калужская, Тульская и Тверская области, здесь сосредоточено около 80% всех дальних поселков,— рассказывает эксперт.— Граница Калужской и Московской областей является ближайшей от МКАД. В Тульской области есть места с нетронутой природой, например на берегу Оки. Много проектов стало появляться в Тверской области и на границе с Ярославской областью».

Знаковые места

Как в Московской области наиболее популярными считались стародачные места, такие как Загорянка, Валентиновка, Переделкино, так и среди удаленных проектов наиболее популярны Селигер и Валдай, Завидово и Конаково.

Эти места, по словам генерального директора компании DTI Property Management Антона Белобжеского, пока не очень заселены. «Добираться, конечно, далеко, но люди готовы тратить время на долгую дорогу ради настоящей охоты, ради рыбалки, ради тишины и действительно свежего воздуха,— говорит эксперт.— Причем здесь готовы покупать себе недвижимость люди с совершенно разным достатком. Кто-то приобретает шесть соток и строит баньку или дом, а иногда просто ставит вагончик на первое время и едет пять-восемь часов на старой машине. Другие покупают под поместье 10 га и летают туда на личном вертолете. Доезжают до МКАД, где есть несколько вертолетных площадок, а дальше — на вертолете».

По словам господина Белобжеского, в удаленных проектах востребованы разные форматы недвижимости, и это прекрасно понимают девелоперы, которые строят не только коттеджные поселки и гостиницы, но и дачные кооперативы, покупают участки под модный нынче агротуризм и для организации охотничьих хозяйств.

Безусловно, Селигер, Валдай, Завидово, Конаково — раскрученные бренды, ассоциирующиеся с большой водой и качественным отдыхом, считает исполнительный директор, партнер девелоперской группы «Интегра» Дмитрий Гордов. «За последние четыре года требования покупателей существенно изменились,— объясняет эксперт.— Коренное отличие в среднем ценовом сегменте в том, что люди получили опыт эксплуатации загородного жилья, сформулировали для себя основные различия между загородным домом и дачей. Дача должна иметь существенно лучшие природные характеристики: водоем, лес, а также отличная экология — обязательные атрибуты. Если при постоянном проживании в 20 км от Москвы участок в 6–10 соток придомовой территории или 1 сотка для таунхаусов считается нормальным, то от дачи в этом сегменте теперь ожидаются большие участки, малая плотность застройки. Эти изменившиеся требования уже не всегда могут быть удовлетворены ближними проектами. Мы стали чаще слышать от потенциальных покупателей: «У меня уже есть дом близко к Москве, хочется совсем другого».

Тверские заказники

В Тверской области наиболее известными и раскрученными девелоперскими брендами являются Завидово и Конаково. В Завидово, примерно в 100 км от Москвы, находится Иваньковское водохранилище, которое иногда называют Московским морем, а также заповедные земли — национальный парк «Завидово». Все это характеризует этот район как один из самых экологически чистых, и при этом он расположен сравнительно недалеко от столицы.

Здесь строится немало коттеджных поселков, к примеру загородный комплекс «Большое Завидово» на площади 1 тыс. га с жильем разных сегментов, яхт-клубом и полями для гольфа, рассчитанный на проживание примерно 20 тыс. человек. Цены на жилье в «Большом Завидово» начинаются от 5,65 млн рублей за дом площадью 100 кв. м.

«Благодаря несколько более дешевой земле есть возможность строительства более крупных проектов с более качественной инфраструктурой,— отмечает Сергей Мирошниченко, специалист агентства „CENTURY 21 Удача“ (Тверь).— Проекты в МО предлагают какое-то одно стержневое направление — скажем, поселок у водохранилища позиционируется как поселок для яхтсменов, благодаря тому что на берегу имеется яхт-клуб, который предполагает лишь причал с административным зданием и, возможно, тематическим рестораном».

Уникальность этого проекта — богатая внутренняя инфраструктура европейского уровня: марина для яхт, гольф-поле на 18 лунок, продуманное планирование и зонирование. «Еще одним огромным достоинством проекта будет доступ к инфраструктуре легендарного пансионата „Завидово“, так как поселок вплотную примыкает к территории пансионата и имеются твердые договоренности о том, что члены клуба и жители поселка будут иметь свободный доступ на территорию пансионата и возможность проходить все необходимые процедуры»,— рассказала Елена Родина, руководитель загородного департамента компании Chesterton.

Неподалеку от Завидово расположены «Ольховка» и «Жемчужина». Оба поселка находятся в Клинском районе, граничащем с Тверской областью, на расстоянии 110 км от МКАД по Новорижскому направлению и представляют собой проекты с землей под дачное строительство. Минимальная стоимость участка без подряда составляет от 39 тыс. рублей за сотку в поселке «Жемчужина» и от 47 тыс. рублей — в «Ольховке».

«Сегодня говорить об актуальности формата дальних проектов имеет смысл, учитывая особенность наших дорог. Низкая пропускная способность трасс большинства направлений, где образование многочасовых пробок стало привычным явлением, круто меняет ситуацию на загородном рынке,— комментирует генеральный директор компании „ДевиКо. Девелопмент и Консалтинг“ Асет Гайрабекова.— Уже не принципиально местоположение объекта. Нет никакой разницы, где находится поселок — в 100–150 км от МКАД или в 50–80, если все равно первые 30 км приходится тащиться в пробке. Миновал проблемный участок, а дальше свободная трасса — наслаждайся».

У озера

Зона Селигера, как и всей Валдайской возвышенности, всегда пользовалась популярностью у жителей столицы, но за последние три года интерес к этому курорту вырос еще больше из-за форума «Селигер», привлекающего в Тверскую область лояльную к власти молодежь и политическую элиту. По мнению специалистов DTI Property Management, Селигер стал политическим и федеральным брендом, а вкупе с прекрасной природой и богатой историей это сформировало моду на владение здесь собственным поместьем.

Ориентируясь на возросший спрос со стороны покупателей, девелоперы загородной недвижимости проявляют повышенный интерес к землям, расположенным в прибрежной зоне курорта. «Застройщиков интересуют участки площадью от 10 до 30 га, причем либо с уже подведенными коммуникациями, либо находящиеся вблизи населенных пунктов, так как в этом случае затраты на их подключение будут наименьшими»,— говорит генеральный директор управляющей компании DTI Property Management Антон Белобжеский. Оптовая цена таких участков варьируется от 2 млн до 5 млн рублей за 1 га в зависимости от видовых характеристик, близости к водоемам, транспортной доступности и наличия коммуникаций.

Еще один новый тренд — приобретение как девелоперами, так и физическими лицами больших (от 5 га) участков земель сельхозназначения, примыкающих к территории Гослесфонда (охотничьим угодьям, заповедникам), для организации собственных охотничьих хозяйств. В данном случае речь идет о бывших колхозных полях, окруженных лесом, которые перестали обрабатывать 15–20 лет назад, после чего они заросли деревьями и кустарником.

На таких участках, по словам Антона Белобжеского, покупатели собираются возводить охотничьи хутора — несколько домов для собственных нужд или сдачи в аренду. Остальная территория предположительно будет использоваться для организации охотничьих угодий.

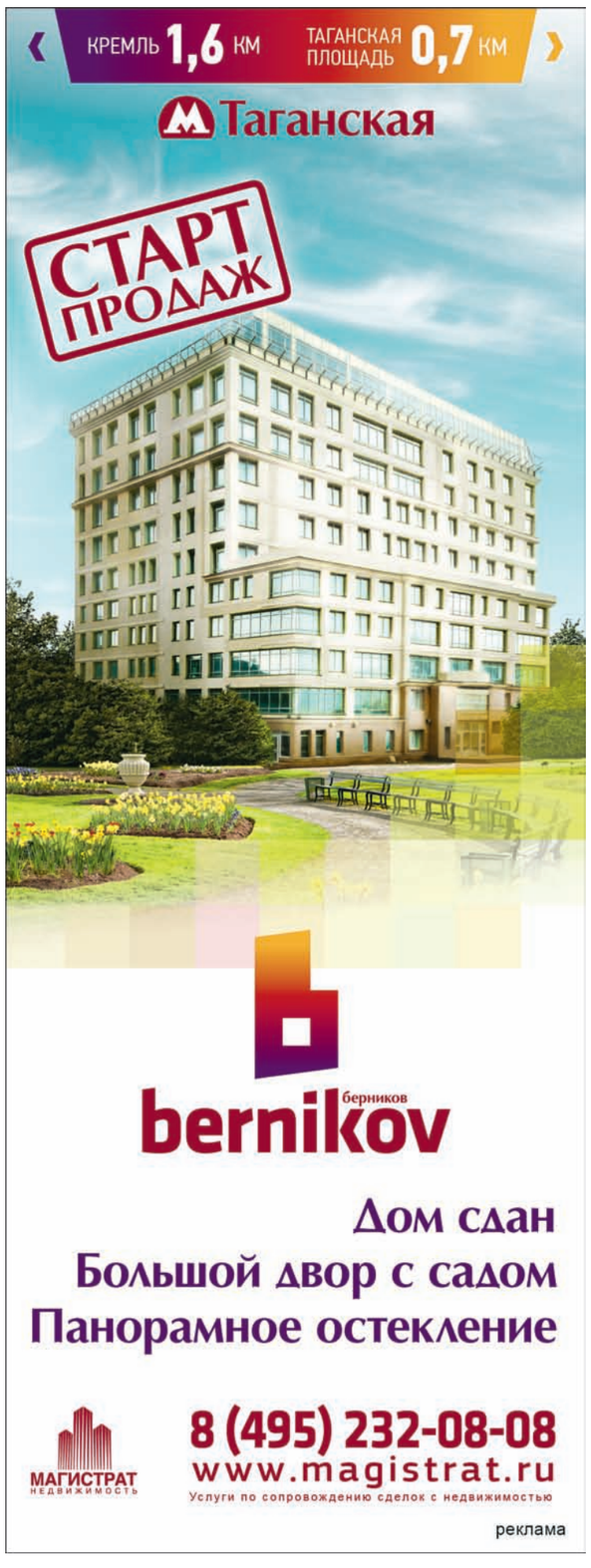
По прогнозам эксперта, через пару лет количество покупателей земли на Валдае еще увеличится, так как после завершения строительства трассы Москва—Санкт-Петербург добираться до Тверской области можно будет значительно быстрее.

В 2014 году обещают ввести в эксплуатацию участок до 58-го км, что позволит на два-четыре часа сократить время в пути непосредственно до Селигера.

Самыми известными на Валдайской возвышенности, которая тянется через Тверскую и Новгородскую области, являются клубный поселок «Селигер» (400 км от МКАД, 94 домовладения с участками от 6 до 8 соток и клуб), а также поселок «Новый Плес». Однако стоит отметить, что пока рынок недвижимости Валдайской возвышенности представлен в основном «вторичкой», а новые проекты только начинают выходить на рынок.

Эти места популярны давно. Еще в советские времена сюда приезжали на лечение и отдых, охоту и рыбалку обеспеченные люди и партийная номенклатура, а те, кто к их числу не принадлежал, ходили сюда в походы. Сейчас отдыхающие останавливаются преимущественно на турбазах, в домах отдыха и частном секторе. Можно и коттедж построить, если не пугают трудности с инфраструктурой и коммуникациями. Но некоторые эксперты отмечают, что, несмотря на раскрученность брендов, ажиотажного спроса на жилье в таких местах нет, так как они располагаются достаточно далеко от Москвы и немногие могут позволить себе выбираться сюда чаще, чем несколько раз в год.

Мария Лукина



Подписка через редакцию

Консультации персонального менеджера по вопросам обслуживания подписки, предоставление полного пакета бухгалтерской документации (для юридических лиц)

Выбор формы оплаты: пластиковыми картами платежных систем VISA, MASTERCARD, JCB, DINERS CLUB; с помощью платежных систем Яндекс.Деньги, WebMoney и QIWI; через любое отделение Сбербанка РФ; безналичный расчет; с помощью sms

Чтобы оформить подписку

Оформите счет на оплату для юридических лиц или квитанцию для физических лиц по телефонам: 8 800 200 2556 (бесплатно для всех регионов РФ), (495) 721 2882 или на сайте kommersant.ru в разделе «Подписка»

новый год — с любого месяца. годовая подписка 2013

Подписываемся под каждым словом. Подпишитесь и вы.

kommersant.ru

Стоимость подписки указана за 12 календарных месяцев с учетом доставки силами ФГУП «Почта России» до п/я на всей территории РФ и силами курьерских служб по городу Москве.

Коммерсантъ
Ежедневная общенациональная деловая газета «Коммерсантъ»
Главные новости о событиях в бизнесе, политике и обществе
(пн — пт) 4488 руб.
(пн — сб) 5940 руб.

ВЛАСТЬ
Еженедельный аналитический журнал «Коммерсантъ Власть»
Власть в России и других странах: секреты и технологии
1452 руб.

Секрет фирмы
Ежемесячный деловой журнал «Коммерсантъ Секрет фирмы»
Реальные примеры ведения бизнеса
660 руб.

АВТОПИЛОТ
Ежемесячный автомобильный журнал «Коммерсантъ Автопилот»
Первый российский журнал о хороших автомобилях
1056 руб.

ДЕНЬГИ
Еженедельный экономический журнал «Коммерсантъ Деньги»
Основные тенденции и проблемы российской и мировой экономики
1716 руб.

ОГОНЁК
Еженедельный общественно-политический журнал «Огонёк»
Любимое чтение многих поколений
1188 руб.

16+ реклама