

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Снега и зрелищ

спортивная инфраструктура

Парадоксально, но факт: в России, считающейся во всем мире страной холодов и больших сугробов, свою любовь к зиме афишировать мало кто отваживается. Вот и, присматривая себе загородную недвижимость, о желании иметь под боком зимнюю спортивную инфраструктуру тоже тактично умалчивают, хотя потом пользуются ею с удовольствием. Возможно, именно поэтому надбавку за соседство со снежными объектами отыскать в цене коттеджа очень сложно. Но все же можно.

Зимняя ставка

В середине осени в интернет-базах недвижимости замелькали первые объявления о сдаче в аренду коттеджей, расположенных по соседству с зимней спортивной инфраструктурой. Вернее, сами варианты были и раньше, просто сейчас в их описании сделали особый акцент на снежные и лыжные развлечения, прежде всего популярные подмосковные горнолыжные спуски. В основном встречаются варианты аренды на выходные с колоссальным разбросом цен — от 1 тыс. до 25 тыс. руб. в сутки (предложения аренды на Новый год, за которые уже сейчас просят по 100–150 тыс. руб. в день, в расчет принимать не будем). Но можно наткнуться и на «долгоиграющий» наем.

Так, вблизи «Сорочан» (54 км от МКАД по Дмитровскому шоссе) в аренду сдаются сразу несколько домов, организованных в небольшой безымянный коттеджный поселок. Коттеджи выстроены не без традиционного русского деревенского шика — из толстых бревен, с массивной балюстрадой у крыльца, большой светелкой с панорамным остеклением под самой крышей. Внутри — основательная деревянная мебель благородных темных оттенков, украшенная резьбой и металлическими медальонами «под старину», камин с изразцами, обрамленный каменными ступенями. Дома разные по габаритам, от 60 до 300 кв. м, а арендные ставки — от 50 тыс. руб. в месяц (правда, при условии, что договор будет заключен не менее чем на квартал). «Много ли домов уже сдано?» — интересуется у риэлтора Марины, которая занимается поиском постояльцев. Оказалось, что немного, вернее, вообще ничего, за исключением одного резерва на зимние каникулы. Так что выбрать можно почти любой коттедж. «У нас сейчас своеобразный межсезонный пересмек», — объясняет Марина. — Те, кто арендовал коттеджи летом, разъехались, а следующая активность начнется примерно в середине ноября».

Выяснилось, что летом ставки за проживание в мини-поселке были точно такими же, хотя акцент на длительной зимней аренде — это своеобразная стратегическая хитрость. «По опыту прошлых лет знаю, что зимой в основном у нас снимают дома на выходные и праздники», — говорит риэлтор. — В прошлом году, например, у нас лишь один дом был арендован с ноября по апрель большими любителями покатаются со снежных гор, да и в нем постоянно не жили, так, наездами — один-три дня в неделю, зато регулярно. А почему сняли на длительный срок — так это просто. Если арендовать регулярно на



Подъемники в «Сорочанах»

работают круглый год
ФОТО PHOTOPRESS

каждые зимние выходные, на круг оплата набегит выше, чем если снять коттедж на пять месяцев подряд». Да и немудрено, ведь тот же самый дом, за который сейчас просят 50 тыс. руб. в месяц, в посуточную аренду предлагается на 9,5 тыс. руб. Так что за восемь ежемесячных выходных выйдет 76 тыс. руб., или на 52% дороже.

«Можно лыжникам, но дорожке»

Несмотря на очевидную выгоду для нанимателей аренды длительной, собственники соседствующих с горнолыжными спусками домов на нее особо не рассчитывают. О чем открыто заявляют в своих объявлениях. Иногда, правда, заявляют очень затаенным способом. Так, владелица двухэтажного кирпичного коттеджа площадью 150 кв. м, находящегося у тех же самых «Сорочан», готова сдать свое недвижимое имущество за 45 тыс. руб. в месяц.

И тут же добавляет: «Можно лыжникам, но дорожке». За забавной формулировкой скрывается как раз аренда на выходные, а «дорожке» — значит, за каждые сутки придется платить по двойной ставке.

«Благодаря соседству с лыжными склонами мы имеем возможность сдавать дом не только летом, но и зимой», — рассказывает Олег Шишкин, собственник коттеджа, расположенного неподалеку от горнолыжного курорта Loza (около 80 км от МКАД по Ярославскому шоссе). По его словам, за зиму на дом удастся заработать даже больше, чем летом, хотя арендуют его в сезон снегов и морозов лишь на выходные, да и то не каждую неделю. Таким образом, надбавку за близость к зимним спортивным объектам можно было бы принять равной коэффициенту 2, если бы не одна деталь. Такая надбавка существует лишь на рынке аренды, а вот на рынке продажи она гораздо ниже, если только вообще есть. Почему?

На этот вопрос косвенно ответили представители различ-

ных агентств недвижимости, которых мы попросили припомнить, часто ли покупатели загородной недвижимости просят подобрать им дом рядом с горнолыжными спусками и прочими сезонными развлечениями. Оказалось — что никогда. Более того, наличие по соседству зимних спортивных объектов ни разу не вошло даже в первую пятерку требований клиентов. Они скорее являются приятным дополнением, нежели основной точкой притяжения покупателей. «Это продукт сезонного спроса, который даже в считающейся снежной России длится не более двух-трех месяцев в году», — говорит заместитель генерального директора компании ОПИН Наталья Картавецва. — При этом многие сейчас предпочитают за те же деньги отдыхать на популярных европейских зимних курортах, где более качественная инфраструктура, иная атмосфера и можно провести полноценные зимние каникулы. Поэтому строить поселки, ориентируясь лишь на соседство с крупнейшими зимними объектами

Московской области, не имеет смысла. Есть несколько примеров проектов, строительство которых началось более четырех лет назад, данные поселки до сих пор так и не построены».

Навострить лыжи

Некоторые из таких неимоверно растянувшихся по времени проектов все же постепенно набирают обороты. Например, Crystal Istra, расположенный в 16 км от МКАД по Новорижскому шоссе. «Из-за особого рельефа местности в нем еще в первоначальном проекте были предусмотрены горнолыжные склоны», — рассказывает Елена Родина, руководитель загородного департамента Chesterton. — В свое время развитию этого проекта помешал кризис, но сейчас он активно реализуется. Это касается и развития поселковой территории в целом, и собственного заезда с Новорижского шоссе (эта развязка есть в генплане реконструкции магистрали, так что не позднее 2014 года, надеюсь, она будет построена), и горнолыжной составля-

щей. Конечно, горнолыжный спуск вряд ли будет таким масштабным, каким он планировался изначально, ведь общая концепция Crystal Istra претерпела некоторые изменения. Скорее всего, это будет исключительно внутренний инфраструктурный объект, которым станут пользоваться лишь сами жители поселка».

Но даже такая метаморфоза не мешает Новорижскому шоссе потихонечку перетягивать у Дмитровки пальму первенства самого зимнего подмосковного направления. Так, прошлой зимой в 25 км от МКАД по Новорижскому шоссе был открыт горнолыжный курорт «Лужки» с двумя трассами, детским склоном, горкой для тюбингов и другими приятными составляющими. Как вспоминают в компании Chesterton, грунт для создания рукотворных гор сюда начали завозить еще в 2008 году, так что строительство растянулось на добрых пять лет. Зато сейчас курорт готовится ко второму сезону. И что интересно, появление модного зимнего объекта никак не отразилось на ценах в ближайших коттеджных поселках. Вернее, цены менялись, следуя курсу рынка в целом, но никаких резких скачков в духе «фристайл» не было отмечено.

Вот и Дмитрий Бадаев, генеральный директор компании «Вектор Инвестментс», которая ведет масштабный проект «Истринская долина» в районе той же Новой Риги, тоже затрудняется обозначить в рублевом или долларовом эквиваленте влияние зимних объектов на порядок цен в поселках. «Строго говоря, с экономической точки зрения девелоперу не выгодно строить инфраструктуру в своих поселках», — говорит он. — Эффект от наличия инфраструктуры сложно измерить в денежных выражениях, выгода здесь только в том, что она привлекает дополнительных клиентов. При этом если изначально покупатели и хотят видеть развитую инфраструктуру в поселках, то затем во многих случаях оказываются не готовы платить за ее содержание. Так что девелоперы часто не реализуют в полном объеме свои планы по развитию инфраструктуры. Выход, на наш взгляд, в том, чтобы объекты инфраструктуры были самокупаемыми и работали на весь район». Именно по такому принципу в Истринской долине» прошлой зимой заработал центр активного отдыха Zorino. Строго говоря,

это объект не совсем зимний, но поскольку он начал функционировать в конце года, с зимних развлечений в нем все и началось. Появились лыжная и тюбинговая трассы, каток, организовали прокат лыж и коньков, а в конце января провели масштабное спортивное мероприятие — Кубок «Истринской долины» по лыжным гонкам для профессионалов и любителей. Нынешней зимой, как обещают, сезон в Zorino пройдет еще динамичнее.

Треть за снег

Свои зимние центры притяжения есть и на других подмосковных направлениях. Например, горнолыжный клуб «Красная Пахра», расположенный в одноименном поселке в 20 км от МКАД, — рассказывает руководитель отдела загородной недвижимости компании «Домус-финанс» Елена Шарапова. — Горы имеет типичные для Подмосковья характеристики: длина склона — 200 м, перепад высот — 40 м, ширина основной трассы — 30–35 м. В радиусе 5 км от нее находится несколько коттеджных поселков. Например, «Шелестово» со своей приватной лесопарковой зоной (цена домовладения — порядка 35 млн руб.) и Fortpots.ru, застроенный коттеджами и дуплексами, снабженными просторными террасами (цены на уровне 32 млн руб.). Правда, примерно такие же цены оказываются на Калужском шоссе и объектах того же уровня, удаленных от зимней инфраструктуры на 15–20 км, так что по ним почувствовать ценовую прибавку от соседства к снегу, зрелищам, и адреналину не получается.

Может, сегмент элитных поселков может помочь, тем более что среди них настоящие зимние развлечения готовы предоставить лишь единицы. «Пожалуй, практически единственный элитный коттеджный поселок, в котором есть полноценная зимняя инфраструктура, — это «Целеево», в котором имеется свой собственный горнолыжный клуб и много другого интересного, хотя и не относящегося к зиме», — напоминает генеральный директор SOHO Estate Елена Первакова. — Это как раз тот случай, когда изначально строилась инфраструктура и только потом появились объекты жилой недвижимости. Здесь жители могут покатаются на горнолыжных склонах, беговых лыжах или снегоходах. Всю зиму в поселке открыт каток, а также есть пункт проката инвентаря для зимних видов

Гольф и поло — вот что привлекает покупателей недвижимости в «Целеево»
ФОТО АЛЕКСАНДРА ВАЙНШТЕЙНА

спорта. В «Целеево» есть и своя горнолыжная школа, где обучают новичков «горного дела». Стоимость готового коттеджа в «Целеево» площадью 470 кв. м составляет \$2 млн. Из других объектов равнозначного класса можно отметить разве что «Курорт Пирогово», который на первый взгляд не кажется ориентированным на зиму. Однако здесь можно поучаствовать в гонках на буграх (парусных яхтах на льду), здесь же регулярно проводится чемпионат Москвы по бугерному спорту. Кроме того, всю зиму в поселке функционируют каток и хоккейная площадка. В поселке можно приобрести участки без подряда на строительные. Цены — от \$100 тыс. за сотку». Но это вполне обычные для своего класса цены. Более того, арендные ставки в этих поселках (а и в «Целеево», и в «Пирогово» есть дома, которые выстроены специально под аренду) от сезона не зависят и составляют примерно \$5 тыс. в месяц за дом площадью 100 кв. м. Впрочем, удивляться постоянству цен не стоит: они чисто теоретические, ведь все коттеджи здесь сданы в аренду на несколько лет вперед.

Но ответ на вопрос о ценовой прибавке все же отыскался. В той же самой точке, с которой мы начинали рассказ, — на Дмитровском шоссе. Ведь именно здесь из-за обилия горнолыжных спусков и активной застройкой прилегающих к ним территорий появляются большие возможности для сравнений. Хотя с поселками ближайшими, хоть далекими. Результат сравнений объяснил Тимур Сайфутдинов, управляющий директор департамента жилой недвижимости компании Blackwood. «В среднем стоимость дома или участка в поселке, расположенном в непосредственной близости от крупной зимней спортивной инфраструктуры, на 30–50% выше относительно сопоставимых по качеству, но удаленных от этих объектов проектов», — говорит он. Другое дело, что большинство зимних спортивных центров располагается не близко к Москве и вся ценовая надбавка может быть остатком разворота во влиянии фактора удаленности. Впрочем, это уже совсем иная история.

Наталья Павлова-Каткова

Что можно приобрести рядом с зимней спортивной инфраструктурой

Название поселка	Шоссе	Удаленность от МКАД	Зимняя инфраструктура (в радиусе до 5 км от поселка)	Средняя цена объекта (\$)
«Виллиши»	Калужское	28	Зимний каток и лыжные трассы	Коттеджи — 1,8 млн, участки без подряда — 348,8 тыс.
«Целеево»	Дмитровское	42	Семейный горнолыжный клуб	Коттеджи — 1,7 млн
«Яхромские дачи-2, 3»	Дмитровское	45	В 0,4 км от парка «Яхрома»	Участки без подряда — 44 тыс.
«Александровская слобода»	Дмитровское	45	1 км от горнолыжных склонов в Степаново	Коттеджи — 613 тыс., участки без подряда — 400 тыс.
SportVile	Дмитровское	45	5 км до парка «Сорочаны»	Участки без подряда — 139 тыс.
«Янтарный склон»	Дмитровское	47	В 5 км от парков «Яхрома» и «Волен»	Коттеджи — 766 тыс.
«Сорочаны»	Дмитровское	47	Сорочаны	Коттеджи — 667 тыс., таунхаусы — 120 тыс.
Forest Village	Дмитровское	48	5 км до парка «Сорочаны»	Участки без подряда — 35,5 тыс.
«Яхромские горы-2»	Дмитровское	49	В 5 км от парков «Яхрома» и «Волен»	Коттеджи — 530 тыс.
«Дмитровка Village»	Дмитровское	55	5 км до парка «Сорочаны»	Коттеджи — все проданы, участки без подряда — 108 тыс.
«Истринский лес»	Пятицкое	64	Лыжные трассы, трассы для снегоходов	Участки без подряда — 237 тыс.
«Заречье вилладж»	Симферопольское	98	Горнолыжные трассы с подъемниками и пунктом проката снаряжения, парк квадроциклов и снегоходов	Коттеджи — 215 тыс., участки без подряда — 120 тыс.

Источник: Vesco Consulting.

Первые всегда выигрывают!

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС В КОММУНАРКЕ

GARDEN PARK Зоринского

КВАРТИРЫ ОТ 93 000 руб./м²

✓ ИПОТЕКА ЗА ЧАС!
✓ НИЗКИЙ ПРОЦЕНТ!

Проектная декларация на сайте: www.krost-realty.ru. Ипотека предоставляется ОАО «ХАНТЫ-МАНСКИЙ БАНК», генеральная лицензия на осуществление банковских операций 1971 – 15.04.2011. С условиями акции можно ознакомиться на сайте www.krost-realty.ru.

795-0-888 KROST-REALTY.RU

КРОСТ концерн

НОВЫЕ КОРПУСА!