

ДОМЦЕНЫ

Доступ к воде

Коттеджные поселки у воды традиционно считаются форматом, свойственным скорее бизнес-классу и элитной недвижимости, однако найти объекты у водоема могут покупатели даже самого доступного сегмента. Но выбирать объект у воды стоит достаточно осторожно, чтобы не купить участок в природоохранной зоне — в этом случае построенный дом могут попросту снести по решению суда.



— сектор рынка —

Объем рынка

Недорогие поселки у воды, по мнению большинства экспертов, на рынке встречаются довольно редко. По данным руководителя департамента маркетинга и продаж компании «Газпромбанк-Инвест» Луизы Улановской, из общего объема предложения поселков у воды примерно 55% занимают объекты бизнес-класса, 32% — элитные поселки, 13% — проекты экономсегмента. «Наличие береговой линии в проектах премиум- и бизнес-класса увеличивает себестоимость поселков не только за счет обязательных работ по берегоукреплению, благоустройству прибрежных зон и набережных, но и за счет создания дополнительных объектов инфраструктуры, таких, как места для рыбалки, пляжи, причалы для малых судов, яхт-клубы и т. д.», — говорит эксперт. Кроме того, затраты на строительство «водных» поселков возрастают из-за повышенных требований к их инженерным коммуникациям. Согласно требованиям Водного кодекса, возведение инженерных коммуникаций у воды возможно только при условии оборудования сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод. «В связи с этим для проектов экономкласса включать береговую линию в состав поселка нерентабельно, поскольку это, во-первых, увеличивает стоимость продажи участков и домов, а во-вторых, управление инфраструктурой прибрежной зоной, скорее всего, выйдет за увеличение затрат собственников на содержание поселка. Поэтому застройщики коттеджных поселков экономкласса, как правило, предлагают прибрежную зону в непосредственной близости, но вне территории поселка, чтобы избавить покупателей с ограниченным бюджетом от лишних расходов», — объясняет Луиза Улановская.

Впрочем, недорогие поселки у воды все же есть. По словам управляющего партнера Blackwood Константина Ковалева, предложение загородной недвижимости Дмитровского направления в большинстве своем представлено поселками эконом и бизнес-минус классов, хотя расположение поселка близ водоема позволяет значительно повысить класс объекта. «Наличие выхода к большой воде, бесспорно, является значимым преимуществом и позволяет поднять класс проекта и стоимость участков на 10–30%», — говорит эксперт. Если речь идет о крупном водоеме, то цены на коттеджи в таких поселках будут примерно на 30% выше. «Наличие небольшой речушки приводит к удорожанию на 10–15%, а искусственные пруды вообще практически не влияют на стоимость домовладений, а лишь ускоряют темпы реализации проекта. Близость к береговой линии водоема или реки также влияет и на цену предложения в рамках самого поселка», — рассказывает директор департамента аналитики и консалтинга «Метриум Групп» Анна Соколова.

При этом внутри поселка также сохраняется ценовая дифференциация. Стоимость коттеджа, расположенного рядом с водой, выше как минимум на 20–40% стоимости других домовладений в этом поселке. Разница в цене участков с видом на воду и в глубине поселка может составлять 30% и больше. «Дешевых поселков у воды в принципе не может быть. Себестоимость строительства в таких проектах процентов на 30 выше, чем в поселке, расположенном в чистом поле или у ле-

са. В инвестиционной составляющей таких проектов девелоперы должны учитывать множество различных факторов: это и грунтовые воды, и ограничения по застройке у воды, и будущие эксплуатационные расходы на содержание недвижимости. Все эти расходы девелопера потом перекладываются на плечи покупателей за счет увеличения стоимости земли и эксплуатационных расходов», — добавляет девелопер проекта «Ново-Шарапово» Михаил Строилов.

Где искать

По данным управляющего партнера компании Blackwood Константина Ковалева, около 30% поселков у воды, вышедших на рынок в 2012–2013 годах в Московском регионе, расположено на Новорижском шоссе, что обусловлено наличием Истринского водохранилища и реки Истры, а также высокой популярностью Новой Риги у покупателей.

«Естественные водные пространства в Подмоскowie — ограниченный ресурс. Практически все крупные водохранилища сосредоточены в зоне до 60 км от МКАД, остальные уже относятся к другим областям. Поэтому на рынке загородной недвижимости Московской области есть всего несколько направлений, где присутствует большая вода», — говорит Анна Соколова. По ее словам, наиболее близкие к Москве водохранилища расположены на Дмитровском направлении. Еще есть Пятницкое и Волоколамское шоссе, проходящие неподалеку от Истринского водохранилища. «Сейчас в зоне до 60 км от МКАД в реализации находится всего 10–15 поселков, расположенных рядом с крупными водоемами. Их доля не превышает 5% в общей структуре первичного рынка. Практически все эти поселки относятся к высокому ценовому сегменту», — объясняет эксперт. В качестве альтернативы водохранилищам, близко расположенным к Москве, она предлагает рассматривать крупные реки — Оку, Можайское водохранилище, а также Волгу с Иваньковским водохранилищем. «Поселки, расположенные недалеко от Оки, находятся на некотором удалении от реки, поскольку во время половодья происходит сильное затопление поймы. Конечно, там есть незаатапливаемые участки с той стороны, где берег более высокий. Они находятся в частной собственности, и, возможно, когда-нибудь там будут построены коттеджные поселки», — говорит Анна Соколова. Впрочем, по ее словам, в Подмоскowie можно найти поселки у воды, будь то речка, искусственный пруд, каскад, но они несопоставимы с предложениями по Дмитровке. Тем не менее их можно рассматривать в качестве дешевой альтернативы. Обычно в таких поселках продаются участки без подряда, их стоимость составляет примерно 100–150 тыс. за сотку, причем в эту цену уже включены подведенные коммуникации.

Но недорогие поселки у воды на рынке есть. Так, управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородной недвижимости» Владимир Яхонтов называет поселок «Лопотово» на Истринском водохранилище в 42 км от МКАД по Пятницкому шоссе, где предлагаются земельные участки без подряда площадью 9–18 соток и стоимостью от 2,12 млн до 3 млн рублей. Рядом с ним расположены комплексы отдыха «Истра Холидей», «Лада Холидей» и многочисленные санатории. А в проекте «Андерсен» на берегу реки Десны в 10 км от МКАД по Калужскому шоссе предлагаются квартиры в малоэтажных домах площадью от 38 до 76 кв. м

Даже в экономклассе близость к воде повышает цену участка на 10–30%

и стоимостью от 2,36 млн до 5,44 млн рублей. При этом в проекте есть обширная благоустроенная общественная зона, пляж, а также планируется строительство общественно-торгового центра, административного здания и детского сада. В поселке «Приток» на берегу реки Ситмеж, притоке Волги, в 110 км от МКАД по Дмитровскому шоссе продаются участки площадью от 17 до 40 соток с подрядом и без подряда. В рамках предложения с подрядом здесь строятся деревянные дома из оцилиндрованного бревна или клееного бруса стоимостью от 3,92 млн до 13,04 млн рублей. В поселке также запланированы общественные зоны, детские и спортивные площадки, собственный пляж, а на противоположном берегу расположен яхт-клуб с выходом на большую воду. Недорогие предложения у воды можно найти и поближе к Москве. В частности, по словам управляющего директора «Century 21 Запад» Евгения Скоморовского, несколько подобных объектов есть на Новорязанском шоссе. «Самый интересный объект — это поселок „Белого“ в 33 км от МКАД на въезде в город Бронницы на берегу Москвы-реки, где предлагаются участки площадью 8 соток всего за 1 млн рублей, при этом все участки расположены узкой полоской в три-четыре линии вдоль реки и можно купить участок прямо с собственным выходом к воде и возможностью для парковки яхты», — рассказывает эксперт.

Не попасть в «Речник»

Покупка участка у воды требует досконального изучения разрешительных документов, иначе собственники коттеджей могут оказаться в ситуации владельцев домов в поселке «Речник» на берегу Москвы-реки, часть которого власть решила снести из-за нарушений водоохранного законодательства. «Коттеджи, расположенные на первой береговой линии, конечно, являются самыми привлекательными благодаря лучшим видовым характеристикам. Но при строительстве коттеджного поселка девелопер всегда должен сохранять прибрежную защитную зону, которая составляет от 10 до 100 м. Как правило, ее благоустраивают, создавая там пляж, парковую зону и прочее», — говорит Константин Ковалев. По словам Анны Соколовой, на территории, примыкающей к береговой линии реки, водоема, устанавливается специальный режим ведения хозяйственной или иной деятельности. В крупных водоемах ширина природоохранной зоны может достигать и 300 м.

По словам Владимира Яхонтова, у каждой реки есть водоохранная зона, а в ней располагается так называемый бечевник — там вообще запрещено возводить постоянные строения. Ширина этой полосы для каждой реки определена законодательно и может составлять до 20 м. «Особо отмечу такой момент: если в поселке есть набережная, то санитарно-защитная зона равна нулю, но обустроить настоящую набережную — дорогое удовольствие, в Подмоскowie такое встречается редко и в основном в поселках верхнего ценового сегмента — бизнес-плюс, де-люкс и премиум», — говорит эксперт. Чтобы подстраховаться, по мнению Евгения Скоморовского, стоит приобретать дом не на первой линии у воды, а на второй или третьей: в таком случае можно сэкономить до 30% цены участка и дом гарантированно не снесут.

Алексей Лоссан

РЕКЛАМА

НОВЫЙ ЭЛИТНЫЙ КВАРТАЛ

Открытие продаж

Апартаменты

на Триумфальной

площади

725 55 55

www.pekinggardens.ru

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте <http://pekinggardens.ru>

ОАО «Галс-Девелопмент»