

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Атмосферное явление



— оазисы —

На Рублевку в то время стремились почти все, что позволило направлению долгое время удерживать абсолютное лидерство среди остальных подмосковных шоссе, к нынешнему дню практически утраченное в пользу активно развивающейся Новой Риги.

Держат марку

На сегодняшний день в Подмоскovie существует более 50 стародачных мест, подсчитали в компании Welhome. Наиболее известные поселки располагаются на Рублево-Успенском и Ильинском направлениях: помимо уже упомянутого Архангельского, это Барвиха, Жуковка, Успенские дачи, Николина гора. Между Минским и Боровским шоссе находится знаменитый писательский поселок Переделькино — по сути, памятник советской культуры 1930–1990-х годов.

Кроме того, покупателям хорошо известны поселки Северная Трудовая на Дмитровском, Валентиновка, Загорянский и Мамонтовка на Ярославском, Малаховка и Кратово на Егорьевском, Алабино и Фрунзевец на Киевском, Снегири на Волоколамском шоссе.

«Стародачные поселки традиционно высоко ценятся на рынке», — утверждает генеральный директор Welhome Анастасия Могилатова. — Как правило, это лесные участки с отличным ландшафтом и вековыми соснами. Кроме того, близость всегда есть необходимая инфраструктура, центральное газоснабжение, удобные подъездные пути». Все это позволяет отнести многие современные дома и участки в стародачных поселках к категории элитной недвижимости, делает вывод эксперт.

Эту точку зрения поддерживают и другие специалисты загородного рынка. Директор департамента загородной недвижимости Troika Estate Евгений Дорсман считает, что земельные участки в стародачных местах не утратили своего статуса. «По стоимости такие предложения уступают только участкам в современных элитных коттеджных поселках», — настаивает эксперт.

Стародачные поселки занимают особую нишу, подчеркивает Андрей Муравьев. У таких объектов есть своя покупательская аудитория. «Есть люди, которые никогда не купят дом в коттеджном поселке, где при строительстве нужно непременно соблюдать стилистическое единство, но зато с удовольствием поселятся в стародачном

месте, где можно построить любой дом по своему вкусу и желанию», — делится наблюдениями эксперт.

Внутренние ценности

К слову сказать, покупатели таких домовладельцев — особая публика. Эксперты сходятся во мнении, что люди, желающие купить дом с историей и вековыми деревьями на участке, который к тому же стоит в полтора, а иногда и в три раза дороже, чем обычный дом в соседнем поселке, сейчас насчитывается не более 1% от общего числа клиентов. Но ведь и предложений, которые ищут эти люди, очень немного. «Несмотря на высокие цены, спрос намного превышает предложение», — говорит Юлия Прошева, директор департамента загородной недвижимости Kalinka Real Estate Consulting Group. Поэтому в условиях дефицита предложений на рынке старых дач формируются негласные очереди из желающих купить участок, продолжает она.

Кто же эти люди, готовые стоять в очереди за мечтой? Среди них есть те, кто когда-то вырос именно в таком месте, но по каким-то причинам так и не стал хозяином дома своего детства. «Пласт таких покупателей определенно присутствует на рынке», — считает Алексей Трещев, заместитель руководителя отдела загородной недвижимости компании Knight Frank. — Но ориентироваться в них весьма сложно, необходимо применять либо индивидуальную помощь и уделить максимальное внимание внутренним ценностям человека для того, чтобы найти то, что ему действительно подойдет». Коммерческая составляющая покупки таких домовладельцев редко является приоритетной, продолжает эксперт. По его опыту большинство готовы даже переплатить выше рынка, чтобы купить дом своей мечты.

Такие люди ценят стародачные места за приватность территории, ведь обычно дома и участки расположены так, что вы редко видите с соседями, замечает Анастасия Могилатова. «Эти поселки до сих пор ценны прежде всего своим особым духом и атмосферой», — добавляет генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая. Она, однако, считает, что свой прежний статус элитных практически все подобные поселки уже потеряли.

Другая категория покупателей — инвесторы, которые по тем или иным причинам заинтересованы в конкретных земельных участках. Иногда это расчет на то, что в будущем их можно будет перепродать, и в этом случае ищут предложения с хорошим дисконтом либо с уникальным окружением, подчеркивает Мария Литинецкая.

Инвестиции в участок и перестройку дома могут принести до 100% прибыли

До сих пор встречаются те, кто сносит старый дом, а на его месте строит новый и современный. Эти люди не рассчитывают на то, что цена на землю вырастет. «Они получают свой доход другим способом», — объясняет госпожа Литинецкая. Инвестор приобретает участок, сносит старый объект, затем создает ландшафтно-матриальное и физически устарело, превращается в предмет роскоши. Срок реализации подобных проектов составляет примерно два года, а маржа может достигать 70–100%, — говорит эксперт. Такая практика распространена до сих пор, в первую очередь на Рублево-Успенском направлении, добавляет Алексей Артемьев. По его словам, соотношение тех, кто покупает в стародачных местах для себя, и тех, кто делает это с целью инвестиционной, можно оценить как два к трем в пользу инвесторов (если говорить о Рублевке и Новой Риги).

Трудный рынок

Казалось бы, дефицит предложения и очередь из покупателей в наиболее востребованных поселках должны сформировать чрезвычайно активный рынок. Однако этого не происходит, говорит Юлия Прошева: даже в самых популярных местах продается не более одного-двух участков за сезон.

С точки зрения покупателя одним из самых интересных стародачных мест могло бы стать, например, все то же Переделькино, где, по данным Knight Frank, представлено большое количество предложений о продаже загородных домов и участков земли. Алексей Трещев, заместитель руководителя отдела загородной недвижимости компании, уверен, что порядок цен удивит даже самых искушенных. «Здесь предлагаются как скромные дачи от 15 млн руб., так и шикарные резиденции, цена на которые достигает \$20 млн», — говорит эксперт.

Тем не менее, по его словам, сделки проходят здесь не так часто, как того могли бы ожидать аналитики рынка. И этому есть несколько объяснений.

Подводные камни

Во-первых, большинство крупных участков, имевших одного владельца, давно проданы. Чаще всего встречаются варианты, когда домовладение получено в наследство, а оно, как правило, редко достается кому-то одному. Алексей Артемьев утверждает, что покупка дома в стародачном поселке по трудовым затратам часто сравни-

ма с расселением коммуналки в центре Москвы. Алсу Хамидуллина, руководитель загородного направления Contact Real Estate, вспоминает случай из собственной практики: «Продавался участок площадью около 10 соток в стародачной Барвихе. Собственников было пять человек, получивших эту землю по наследству. Двое из них были несовершеннолетние дети, а один из собственников проживал долгое время за рубежом». В итоге покупатели, узнав всю историю объекта, отказались от покупки. «Риски были слишком велики», — подытоживает эксперт.

Другой фактор, влияющий на замедление темпов продаж в стародачных местах, — частые случаи утерей или неправильно оформленных документов о собственности. Кроме того, как правило, собственники склонны завышать цену на свои объекты, даже несмотря на объективные недостатки недвижимости, объясняя это архитектурной и исторической ценностью, говорит Алексей Трещев. Он, правда, оговаривается, что иногда даже в таких случаях объект находит своего покупателя, который знает, за что он собирает переплатить.

Джентльмены в джунглях

Но самое печальное обстоятельство для стародачных мест заключается, конечно же, в том, что на них постепенно со всех сторон наступают городские джунгли. 30-километровая зона вокруг МКАД так активно осваивается девелоперами даже на западе области, что некоторые жители знаменитой Рублевки из окон своих коттеджей теперь видят таунхаусы и малоэтажные поселки. А в поселках Петрово-Дальнее, Горки-2, Николина Гора высота новых домов, построенных вблизи старых дач, достигает девяти этажей.

Артур Имосян, руководитель отдела по работе со вторичной недвижимостью компании Villagio Estate, напоминает о том, что вокруг поселка Переделькино возводятся огромные микрорайоны. «Есть большие сомнения в том, что поселок станет оазисом деревенского спокойствия посреди городских джунглей», — говорит эксперт. Он также приводит в пример Зеленоград, где многие владельцы домов в Крюково были попросту загнаны в ловушку. «Никто не отбирал у собственников их дачи, но сам факт соседства с высотками и населением, далеким от джентльмен-

Сосны по периметру участков — характерная особенность настоящих стародачных поселков

ских принципов, привел к тому, что людям пришлось оставить свои дома. Теперь бывшее Крюково — часть Зеленограда, хотя раньше это были типичные стародачные места с прудами и зеленью», — констатирует господин Имосян.

Владимир Яхонтов уверен, что сегодняшний тренд — это поглощение стародачных мест сложившимися сегментами загородного рынка. «Кстати, не исключен такой феномен: если на западе есть вероятность, что понятие стародачных мест исчезнет лет через 10, то на юге и севере — лет через 20–30. А вот на востоке это может произойти не раньше чем через полвека», — замечает он.

И это логично: на востоке, а в особенности на юго-востоке области не так много строят как городские, так и загородные девелоперы. Популярность направления невысока, так что оно, если можно так выразиться, законсервировалось. Так что у тех, кто покупает в не самых престижных местах, есть форa по времени.

Марта Савенко

Колесо времени не властно над такими поселками: чем они старше, тем дороже



ЛЕГКИ
НА ПОДЪЕМ!

ЦЕНЫ от 4,9 млн руб.

**ХОДЫНКОЕ
ПОЛЕ**

M²
%
☕
📺
🎵
🌳
🚗
🏠
🔑

МАГИСТРАТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
УСЛУГИ ПО СОВМЕЩЕННОМУ СДЕЛУ
С НЕОДНОЗНАЧНОСТЬЮ

232-08-08

ИНТЕКО
linер-dom.ru
ПРОЕКТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ