

ДОМ проекты

Ближе в лес

Рынок элитной недвижимости Подмосковья в настоящее время мягко стагнирует. То есть строящиеся поселки медленно продаются, а новые проекты практически не появляются. На этом фоне начало продаж в крупном элитном поселке под брендом Villagio Estate можно считать серьезным событием.



— Подмосковье —

Новые границы

Когда-то давным-давно было такое понятие «зеленая зона». То есть некая нечетко очерченная территория вокруг Москвы в радиусе примерно 10 км, на которой теоретически запрещалось любое строительство, кроме дачного. Конечно, запрет этот постоянно обходился, но все же существовал, и эта самая десятикилометровая зона действительно местами напоминала зеленую.

Сейчас нет не только запрета, но и самого понятия зеленой зоны. А поскольку массовое строительство жилья в последние годы вышло за пределы МКАД, то как раз в ближайшем круге и осуществляется самый активный многоквартирный девелопмент. Поэтому дачная и коттеджная недвижимость на небольшом расстоянии от Кольцевой автодороги постепенно поглощается высотой застройки. Даже если она и не подходит прямо к забору отдельно стоящего домовладения, согласиться, не слишком большое удовольствие наблюдать со своего участка за жизнью панельной или монолитной многоэтажки...

Причем многоквартирная застройка осуществляется и на самых популярных и дорогих направлениях: Киевском, Дмитровском, Новорижском. Говорят, и Рублевка не избежит этой участи... Фактически границы Москвы уже сдвинулись на десятки километров вглубь области независимо от административной принадлежности этих территорий.

В общем, потенциальные покупатели дорогой загородной недвижимости оказываются перед выбором: или ближе к Москве, но с сомнительным соседством (имеющим или будущим), или в окружении вековых сосен, но значительно дальше. Есть, правда, третий вариант: выкупить и перестроить (или выстроить заново) дом в стародачном месте, где-нибудь в Кратово или Немчиновке. Но в таком случае не придется рассчитывать на сервис, который предлагают организованные коттеджные поселки.

Новый поселок в линейке Villagio Estate под названием «Ренессанс Парк» можно считать результатом разумного компромисса. Ну не 10, а 19 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Поворот к нему — по развязке налево, не доезжая пирамиды Голода, и дальше всего километр до внушительной въездной группы. Это самый ближний к Москве из всех поселков Villagio Estate, и хотя разница исчисляется сотнями метров, с точки зрения логистики она весьма значительна. Дело в том, что главный въезд в остальные поселки расположен в 5 км далее по Новорижскому шоссе, а в часы пик лишние 5 км совсем даже не мало.

Соседство поселка «Ренессанс Парк», имеющего форму вытянутого прямоугольника, совершенно беспроблемно с точки зрения какого-либо нового строительства рядом. С одной длинной стороны лес федерального значения глубиной несколько километров, с другой — давно построенный и обжитой поселок элитного класса «Бенилюкс». Одна торцевая сторона граничит с тем же



лесом, другая (та, где главный въезд) выходит в поле перед пирамидой Голода. Если здесь что-то и будет построено, то явно не многоэтажки: в Истринском районе высотность новой застройки ограничена четырьмя этажами.

Таким образом, покупатель домовладения в «Ренессанс Парке» навсегда приобретает те виды со своего участка и из окон будущего дома, которые открываются сейчас.

Что касается сервиса, то, понятное дело, организованный элитный поселок в составе Villagio Estate будет обслуживаться по давно сформированным стандартам.

Невооруженным глазом

Каждый объект недвижимости класса выше, чем «эконом», должен быть готовым ответить на вопрос: про что это? Каковы причины покупать именно здесь, а не по соседству? Я не оговорился, ответ на этот вопрос должен давать не застройщик или риэлтор, а именно объект. В данном случае — поселок.

Потому что объяснения и аргументы не важны, а важно то, что бросается в глаза. Так вот «Ренессанс Парк» — это прежде всего про лес. Даже самые дальние от кромки леса участки будут иметь прямой вид на него, а грибные места максимум в четверти часа ходьбы. Есть еще прилесные домовладения, у которых граница проходит прямо по этой самой кромке. А лес с вышеупомянутыми вековыми соснами можно взять в долгосрочную аренду.

На рынке подмосковной недвижимости сейчас подобные предложения редки — большая часть коттеджей построена на бывших полях сельскохозяйственного назначения. Со временем на них тоже вырастут вековые сосны, но радоваться этому будут уже наши внуки. А для того, кто хочет радоваться прямо сейчас, выбор, увы, невелик.

И еще один привлекательный момент — искусственное озеро с зеркалом в 2 га, достаточное для создания рекреационной зоны с пляжем, детскими площадками и рестораном.

Схема застройки

Как и в других проектах Villagio Estate, продажа участков осуществляется только с подрядом. Я бы назвал это подрядом средней степени жесткости. Или мягкости, как кому будет угодно.

Вот что это на самом деле значит. Участки — от 20 соток до 3 га. Покупателю предлагается на выбор около 200 проектов домов практически

любого метража, разработанных архитектурным бюро девелопера. Специально для этого поселка создан набор торжественных домов в стиле ампира и целый ряд проектов в стиле ар-деко. При этом ни один участок не привязан к какому-либо проекту дома. При желании и на 2 га можно построить 200-метровый дом (хотя так, конечно, никто не поступит) или, наоборот, 1 тыс. кв. м на 20 сотках (еще менее вероятно).

Проекты можно менять и дорабатывать по своему вкусу: от цвета фасада до различных пристроек. Можно даже построить дом по собственному проекту, но после тщательного согласования с архитекторами. И тут есть много факторов, связанных с местоположением участка. Например, если дом находится в окружении леса, то использование дерева в отделке возможно в гораздо большей степени, чем для центральных участков или находящихся недалеко от въезда. Но вот дом из оцилиндрованного бревна или конструкция из металла и цельных окон вряд ли пройдут архитектурный контроль. Ну и, конечно, соблюдаются правила «посадки», чтобы дома не смотрели друг другу в окна или не выходили фасадом прямо на проезжую часть.

Девелопер уже начал строительство нескольких десятков домов по проектам в духе роскошного ампира и умеренного хай-тека площадью от 400 до 600 кв. м. Так что в скором времени будет возможность приобрести уже готовый дом. Конечно, без отделки.

Время и деньги

Приехав сейчас в «Ренессанс Парк», вы можете решить, что его строительство находится на самой ранней стадии. Проехав за КПП, выполненная в виде античного портика с колоннами, вы увидите голое поле и на нескольких участках — забытые сваи фундамента. На самом деле было бы правильно сказать, что строительство поселка завершено, как минимум, на четверть. Под этим «полем» проложены все коммуникации: газ до границ участков, электричество, центральная канализация. А также проложены черновые бетонные дороги, которые, после того как из поселка уйдет строительная техника, превратятся в бульвары с двумя полосами движения в каждую сторону.

Когда завершится строительство и поселок начнет жить? Точную дату назвать нельзя, поскольку большая часть из 312 домов будет строиться «под покупателя» и ход работ будет зависеть от динамики продаж. Так что самый верный способ — оценка по аналогии. Расположенный по соседству поселок Millennium Park (самый большой из всех проектов Villagio Estate: более 600 домовладений) начал строиться в 2007 году и сейчас практически закончен, в нем постоянно живет более 100 семей. То есть — семь



лет. Вычтем два кризисных года — 2009-й и 2010-й, когда строительство в Подмосковье практически не велось. Сделаем скидку на то, что Millennium все же втрое больше, чем «Ренессанс Парк». Получится три года при оптимистическом варианте и пять — при пессимистическом. Впрочем, надо учитывать еще один момент: «Ренессанс Парк» уже

седьмой проект в составе Villagio Estate, то есть строится по отработанной схеме, что позволит не только оптимизировать сроки, но и учесть прошлые ошибки.

А теперь о ценах. В настоящее время «входной билет» продавцы оценивают в \$1,4 млн. Это дом площадью 400 кв. м на участке 20 соток. При этом хотя нельзя купить зем-

лю без подряда, можно вычислить ее стоимость. «Базовая» цена сотки — \$50 тыс. Это стоимость земли в удалении от леса. «Прилесная» сотка дороже. Участки, расположенные на первой линии от озера в центре поселка, приравниваются к «прилесным». Ну и сам дом — от \$400 тыс. Если обратиться к опыту предыдущих поселков, время строительства кирпично-монолитного дома под чистовую отделку занимает не более года.

Осталось добавить, что покупатели домовладений в поселке «Ренессанс Парк» автоматически становятся членами клуба жителей Villagio Privilege Club. То есть кроме всего прочего получают доступ к инфраструктуре всех поселков Villagio Estate, расположенных по соседству — это детские сады, рестораны, фитнес-центры, и т. д. А ближайшая к поселку знаменитая Ломоносовская школа находится примерно в 10 минутах ходьбы от главного въезда в «Ренессанс Парк».

Михаил Полинин

ЛАЙНЕР

Дом на Ходынке

ЛЕГКИ
НА ПОДЪЕМ!

ЦЕНЫ от 5,2 млн руб.

ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ

M²

%

☕

🎁

🎵

🌳

🚗

🏠

🔑

МАГИСТРАТ
НЕДВИЖИМОСТЬ
УСЛУГИ ПО СРАВНИТЕЛЬНОМУ СДЕЛКАМ
С НЕДВИЖИМОСТЬЮ

232-08-08

ИНТЕКО
linер-dom.ru
ПРОЦЕНТНАЯ ДЕКЛАРАЦИЯ НА САЙТЕ

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «РЕНЕССАНС ПАРК»	
Местоположение	Новорижское шоссе, 19 км от МКАД
Площадь поселка	130 га
Количество домовладений	312
Площадь домов (кв. м)	350-900
Площадь участков (га)	0,2-3
Стоимость домовладений (\$)	от 1,4 млн
Девелопер и продавец	Villagio Estate