

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Озеро двух столиц

Если каждый второй встречный автомобиль с московскими или подмосковными номерами, каждый четвертый — с питерскими, каждый пятый — с тверскими, а каждый шестой — с новгородскими — сто к одному, что вы вблизи Селигера. От Москвы — около 360 км, от Санкт-Петербурга — на 100 км больше, но кажется, что, вопреки географии, находишься в совместной пригородной зоне двух столиц. Это действительно так: именно москвичи и питерцы — основные покупатели загородной недвижимости Селигера. Причем их доля, несмотря на кризис и прочие негативные для страны процессы, не уменьшается.

— оазисы —

Селигер без «Селигера»

Еще совсем недавно куча объявлений о продаже загородной недвижимости на Селигере почти непременно содержала упоминание об одноименном всероссийском молодежном форуме, который ежегодно проводился километрах в 20 от Осташкова («столицы» Селигера) неподалеку от Ниловой пустыни. Причем не важно, где на самом деле располагался продаваемый участок — хоть реально по соседству, хоть за тридевять земель от него. Подсесть на волну популярности форума считали за правило почти все продавцы, полагая, что так удастся привлечь максимум покупателей, большинство из которых вовсе не из Тверской или Новгородской областей, а из Москвы и Санкт-Петербурга.

Соседством с местом форума, а также неплохой платежеспособностью покупателей из двух столиц объяснялись и взвинченные цены, которые особо не корректировались вниз ни в кризисные 2008-2009 годы, ни в 2014-м. С нынешнего года использовать в своих целях чужую известность стало куда сложнее: мероприятие переехало из Тверской области во Владимирскую — с Селигера на Клязьму, заодно сменив и название: теперь его именуют «Территория смыслов». Прежнюю площадку тоже переименовали — в «Форум-парк», и с 2015 года здесь собираются молодежь лишь Центрального федерального округа России. Новое мероприятие пока не на слуху, поэтому продавцы недвижимости сменили тактику, переориентировавшись на иные способы привлечения покупателей.

И что самое любопытное, перенос крупного форума в другой регион самым парадоксальным образом подтолкнул развитие местного организованного рынка загородной недвижимости. Если еще недавно классической загородной первички (коттеджных поселков с подуманной концепцией) на Селигере фактически не было, а покупателям приходилось выбирать либо из старых СНТ, либо из расположенных в населенных пунктах частных участков и домов, то нынешним летом на рынок вышло по меньшей мере три крупных проекта. Это активизировались лэндлорды (Ассоциация КСК и другие), массово скупавшие здесь земли еще на старте популярности Селигера (в 2002–2005 годах). И вдвойне любопытно, что выводить проекты в массы они решили именно сейчас, когда рынок даже традиционно успешных в реализации загородной недвижимости регионов (например, Московской области) переживает не лучшие времена.

Вода и не только

Акцент в продвижении новых поселков теперь делается исключительно на природные особенности региона, причем учтены интересы покупателей. А у москвичей и питерцев, как рассказывают в УК «Прага Капитал» (вблизи Селигера компания ведет три коттеджных поселка), предпочтения совершенно разные. Москвичи едут за 360 км за



большой водой, которой вблизи столицы мало, а все, что есть, стоит недешево. Здесь же воды хоть залейся. Причем это не только собственно Селигер с его 26 тыс. га водной глади и береговой линией, растянувшейся на 528 км. Это и расположенная в 25 км к югу и западу от него система Верхневолжского водохранилища, образованная в середине XIX века (переходящие друг в друга озера Стерж, Вселуг, Пено и Волго общей площадью 18,3 тыс. га), и множество других озер и рек, и, конечно же, исток реки Волга. Так что выбрать есть из чего.

У жителей северной столицы иной интерес. Для них Селигер — это фактически юг, причем расположенный гораздо ближе классического российского, а тем более зарубежного юга. Поэтому они готовы проехать 450 км за более благоприятным климатом, и, в отличие от москвичей, буквально помешанных на объектах первой линии, особенно близкое соседство с водоемами не очень-то жалуют. Им, прибывшим из города, где и своих водоемов предостаточно, хорошо известна одна особенность берегов крупных водоемов: там могут возникать очень сильные ветра и даже в середине лета будет жарко и некомфортно. Поэтому питерцы скорее выберут лесные участки, желательно подальше от действующих турбаз и домов отдыха — чтобы было поменьше шума и мусора.

Без ветра и запаха

Из таких вариантов на первичке имеется, например, поселок «Сосновый берег» (проект УК «Прага Капитал»), расположенный, как нетрудно догадаться, среди сосен. Своя береговая линия (а это берег озера Волго) у него все же есть, однако все прилегающие к ней участки уже проданы — остались лесные. Участки большие, 20–50 и более соток, цены с приходом осени снизили на 20%, и сейчас они стоят от 700 тыс. руб. и выше. Тем же запросам удовлетворяет и поселок, распо-



На берегах Селигера современная дачная архитектура мирно соседствует с древними храмами

объекта, расположенного на острове, куда по автодорогам добраться можно разве что зимой, вертолеты точно не будут лишними. Впрочем, большинство необходимого, включая строительные материалы, завозить все же придется по воде, что, конечно, отразится на общей стоимости домовладения.

Но самый, пожалуй, необычный для этих мест проект — это Green Gold Park (его ведет Ассоциация КСК), что возводится на берегу озера Волго и полностью завершится через семьдесят лет. По словам Антона Никитина, руководителя отдела продаж Green Gold Park, в продажу комплекс вывели лишь в середине лета, однако развивать территорию начали гораздо раньше: заблаговременно обустроили береговую линию, провели все коммуникации, привели в порядок подъездные дороги. Комплекс занимает около 3 тыс. га, более тысячи из которых приходится на лесопарковую зону, почти столько же займут инфраструктурные объекты. Жилая зона представлена коттеджами (их тут называют мини-виллами) и двухэтажными домами на 16 апартаментов каждый. Возводятся они по шведской технологии из УСП-панелей (многослойная каркасная конструкция) и напоминают курортные домики южных регионов — с плоскими кровлями и большой площадью остекления. Причем продаются дома в состоянии «под ключ»: не только с готовой отделкой и подключенными коммуникациями, но и со всей обстановкой — мебелью, бытовой техникой и предметами обихода.

Из первых 25 вилл, либо построенных (возведение занимает два месяца), либо с заложенными фундаментами, около половины уже проданы или резервированы. В первом многоквартирном доме, который сдастся в декабре, в продаже осталось шесть апартаментов. И это при том, что за четыре месяца цены существенно подняли: на старте продаж самую маленькую виллу (63 кв. м) можно было приобрести за 5 млн руб., сейчас цены начинаются от 6,4 млн руб. Однако инвестиционный интерес для покупателей еще далеко не исчерпан. Более того, его даже усилили, предложив программу гарантированной доходности при сдаче в аренду со ставкой 15% годовых. Иными словами, управляющая компания обязуется сама выплачивать собственнику арендную плату, независимо от того, имеется ли фактический арендатор. Это первый случай не только для Селигера, но и, пожалуй, для рынка загородной недвижимости всей России.

Возможно, этот прием действительно привлечет дополнительных покупателей, хотя в текущем году на рынке недвижимости окрестностей Селигера и без того появился новый тип потенциальных владельцев. Это те, кто сейчас является собственником загородной недвижимости некоторых районов Подмосквы, где после переоценки кадастровая стоимость земли выросла многократно и налоги оказались за гранью добра и зла. Однако отказываться от загородной жизни многие не собираются, а планируют оптимизировать расходы. Для чего присматриваются к другим территориям, в том числе к Селигеру, где подобного скачка не произошло. Во всяком случае — пока.

Наталья Павлова-Каткова

ложенный у деревни Неприе Осташковского района (его ведет «Вектор Инвестментс»). Это 15 участков по 10–23 сотки (средние цены — 50 тыс. руб./сотка), от которых до воды около 200 м, а вокруг лес. Помимо сравнительно низкого для Селигера ценника оба объекта привлекательны и статусом земли — под ИЖС. К слову, в этом году вообще все продавцы недвижимости близ Селигера отмечают повышенный интерес именно к землям ИЖС. Причем даже не из-за более понятных последствий приобретения: некоторые покупатели планируют получить здесь постоянную регистрацию и использовать это жилье как основное, а столичные квартиры — как дополнительное.

Еще один подходящий питерцам вариант — поселок «Новые Паниюки», расположенный на Селижаровском плесе Селигера (всего на Селигере 25 плесов). Несмотря на то что это первая береговая линия, ни северных, ни западных ветров здесь практически не бывает: от них защищает сосновый лес. Проект ведет частный застройщик, который начал продажи около года назад. Поселок состоит из 69 участков по 10–50 соток, предназначенных, правда, под дачное строительство, а средний ценник оставляет 150 тыс. руб./сотка. Сейчас здесь оборудованы подъездные дороги, приступают к подводу электричества.

И уж наверняка не будет холодных ветров в поселке «Озерные дали» (проект ПСК «Домострой»), что находится на территории Осташкова, фактически в центре города, и отделен от центральной дороги внушительным лесопарком. Правда, до Селигера отсюда более полукилометра, а рядом пятиэтажки, строящиеся по программе «переселение из аварийного жилья» (и строительство сильно отстает от графика). Так что ощущение от поселка не вполне загородное. Сам поселок — это 18 участков от 10 до 20 соток с ценником 1,1–2,2 млн руб. (то есть 100 тыс. руб./сотка). Куплен только один, и, похоже, искать

одиночных покупателей застройщик уже устал: по словам представителей поселка, сейчас они пытаются продать весь проект целиком. Но видимо, и с оптовыми покупателями негусто, поэтому приобретателей отдельных участков здесь рассмотреть готовы. Но без лишней канители: сначала им предлагают самостоятельно съездить на территорию, присмотреться к окрестностям, а уже потом, если желание покупать не пропадет, обращаться к продавцам.

А пропасть желание может из-за воздуха. Дело в том, что непосредственно на территории города расположены очистные сооружения местного кожевенного завода. Пока завод простаивал (а это длилось почти десятилетие), никаких проблем не возникало. Однако теперь у предприятия появился новый собственник, и завод заработал. Пока лишь на половину мощности, но этого оказалось достаточно, чтобы горожане регулярно стали ощущать зловоние. У администраций и завода, а города есть планы по нормализации ситуации и реконструкции очистных сооружений, но нет денег. Поэтому как долго будет длиться «воздушная атака», сказать невозможно. А ее наличие вряд ли устроит тех покупателей загородной недвижимости, которые приехали на Селигер за хорошей погодой и чистой природой.

Взять экзотикой

У москвичей, которым ветра не страшны, лишь бы не были зловонными, выбор на первичке шире. Причем есть даже экзотические варианты. Например, новинка нынешнего лета — расположенный на острове Хачин, самом большом на Селигере, поселок «Острова Селигера» (проект реализует компания «Большая земля»). Занимает он 12,7 га и помимо 27 участков под ИЖС (по 17–25 соток) включает благоустроенный пляж, детские и спортивные площадки, причал, а также место для посадки вертолетов. А для

Жилой квартал на острове Балчуг Wine House

Жилой квартал Wine House на острове Балчуг – это премиальные квартиры в самом центре Москвы, где качество, проверенное годами, сочетается с современными технологиями. Wine House возводится по проекту мастеров элитной недвижимости – архитектурных бюро «SPEECH Чобан & Кузнецов» и ТПО «Резерв». Название Wine House – дань истории. Именно здесь располагался всемирно известный винный завод российского предпринимателя «царского виночерпия» Петра Арсеньевича Смирнова.

Историческая атмосфера места сочетается с удобствами современного элитного дома: закрытым благоустроенным зеленым большим двором, автоматизированными инженерными системами и подземным многоуровневым паркингом. Квартал образуют фешенебельные малоэтажные дома (от 3 до 7 этажей), которые в форме каре обрамляют историческое здание из красного кирпича,



Для привилегированных персон
Предложение ограничено.

Роскошная квартира в Wine House
за 45,4 млн. руб.!

РЕКЛАМА
WINE HOUSE
ЖИЛОЙ КВАРТАЛ НА ОСТРОВЕ БАЛЧУГ

построенное по проекту архитектора Николая Воскресенского в 1888-1889 годах. После проведения реставрационных работ здание получило свой прежний облик. В нем расположился 41 loft-апартамент класса люкс, а в 11-ти корпусах комплекса – 164 элитные квартиры.

Общая площадь – 59 620 м².
Коммерческих площадей – 2559,6 м².
Ресторан – 1375,7 м².

Новые здания комплекса строятся с учетом архитектурных особенностей района и не нарушают целостности городского ансамбля. Авторские интерьеры общественных зон подчеркнут исключительность и изысканность квартала.

Адрес: Садовническая улица, 57,
ст. м. «Третьяковская»,
«Новокузнецкая».
www.winehouse-hals.ru | +7 (495) 725-5555