

ДОМ ДЕНЬГИ

Перемена мест

Обмен

Сегодня коттеджные поселки позиционируются как альтернатива городскому жилью. Власти собираются решать квартирный вопрос путем реализации программ малоэтажного строительства, а продавцы коттеджных поселков завлекают москвичей «преимуществами загородной жизни с городским комфортом». Так и хочется продать квартиру в Москве и зажить в собственном доме на свежем воздухе. Но что это будет за жизнь?

Одного дома, даже просторного, для нормальной жизни мало. Привыкшие к городской жизни москвичи как должное воспринимают удобства, которыми пользуются в мегаполисе. Это несколько разнопрофильных магазинов в шаговой доступности от дома, супермаркет у ближайшей станции метро, сервисные центры, готовые принять любую технику. Это школы, поликлиники, стоматологии и косметологи, ветеринары и сапожники, банкоматы и отделения связи. И все работает круглосуточно, и все рядом. И почти всего придется лишиться, переехав в коттеджный поселок. По крайней мере, на несколько ближайших лет.

Дело в том, что когда коттеджные поселки только начинали строиться, дома в них покупались как второе жилье, в основном для летнего отдыха. И требования к инфраструктуре были соответствующие: кафе-рестораны, фитнес-центры, спортивные и детские площадки, яхт-клубы и т. п. А вот для постоянного проживания одной спортивно-развлекательной инфраструктуры явно недостаточно.

«Инфраструктура должна обеспечивать возможность непрерывного проживания семьи, то есть сверх общих требований же-

лательно наличие сферы коммунально-бытовых услуг, образовательных и медицинских учреждений, — отмечает Алексей Костин, заместитель генерального директора по экономике инвестиционно-девелоперской группы «Опин». — Потенциальные покупатели загородной недвижимости для постоянного проживания проявляют больший интерес к инфраструктуре поселка, чем покупатели сезонной недвижимости. Сейчас таких покупателей, как показала наша практика, в первую очередь интересуют наличие необходимых торговых услуг: продажа продуктов питания, хозяйственно-бытовых товаров и медикаментов. Затем по степени важности идет возможность разнообразить свой досуг и отдых — тут приоритетными являются естественный или искусственный водоем с оборудованным пляжем, спортивные и детские площадки, рестораны и кафе, детские и молодежные клубы. Покупатели также интересуются, предусмотрена ли организация школы».

То, что школа интересует потенциальных жителей поселков в предпоследнюю очередь (в последнюю — наличие в поселке или непосредственной близости от него лечебно-профилактических учреждений),

объясняется просто: большинство будущих переселенцев сегодня молоды и здоровы. И если о том, где будут учиться дети, они иногда задумываются, то о собственном здоровье, которое уходит вместе с молодостью, пока не беспокоятся. «Чаще всего дома в Подмосковье покупают семьи, и ежедневная транспортировка детей в московскую школу становится для них проблемой, — соглашается генеральный директор Vesco Consulting Алексей Аверьянов. — А вот лечебно-профилактические учреждения интересуют обычно пожилых людей, которые достаточно редко являются потенциальными покупателями загородных коттеджей».

Тем не менее такая непредусмотрительность может иметь печальные последствия. Например, по наблюдениям Евгения Шевченко, директора департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard, при покупке дома лишь немногие покупатели интересуются наличием школы. «Как правило, этот вопрос возникает позже, когда детям пора идти в школу, — говорит он. — В таких случаях отсутствие школы нередко в итоге приводит к продаже загородного дома и переезду в город».

Чтобы загородная жизнь задалась, нужно выбрать поселок с самой полной инфраструктурой или расположенный в близости от необходимых для постоянного проживания объектов. Однако на все перечисленные блага цивилизации сегодня могут рассчитывать, за редким исключением, лишь обитатели давно обжитой Рублевки.

По данным Алексея Аверьянова, сегодня только 10% загородных проектов предполагают полный набор инфраструктуры. Отдельные инфраструктурные элементы встречаются в загородном предложении значительно чаще: так, если школа присутствует в концепции 10–15% поселков, то игровые комнаты, детские сады, центры, комплексы, городки, площадки являются

обязательным инфраструктурным элементом 80% проектов. Как, например, дом детского творчества в элитном поселке «Бенилюкс». Хорошие школы организованы в поселках бизнес-класса «Дубрава» (Дмитровское шоссе, 12-й км), где также расположен детский сад, и «Зеленый мыс» (Дмитровское шоссе, 20-й км), в котором открыт филиал Ломоносовской частной школы.

Аналогичная картина наблюдается и с лечебно-профилактическими учреждениями: медицинские центры организованы не более чем в 7–8% коттеджных поселков, однако небольшой медпункт или аптека присутствуют в 60–70% загородных проектов. Так, в элитном поселке «Вымпел» на 14-м км Новорижского шоссе организован медпункт с аптекой, а в поселке «Золотой город» (Дмитровское шоссе, 12-й км) функционирует собственная медицинская служба. Такие учреждения не являются прерогативой высококлассных проектов — к примеру, медицинский пункт присутствует на территории поселка экономкласса «Дубровка 2».

Ждать, что все поселки будут пригодными для постоянного проживания уже в ближайшее время, не приходится. Как объясняет генеральный директор компании «Терра-недвижимость» Тимур Сайфуллин, девелопер всегда сложно принять решение о том, какие именно объекты инфраструктуры строить. Наличие инфраструктуры делает объект более привлекательным для по-

тенциальных жильцов, однако удорожает себестоимость строительства и, соответственно, влияет на цену продажи. Сумма, которую девелоперы тратят на создание инфраструктуры, обычно составляет от 3 до 20% от общей стоимости проекта. Кроме того, от насыщенности поселка объектами инфраструктуры зависит ежемесячные платежи. Если в элитных поселках они могут составлять \$2 тыс., то для более дешевых проектов не должны превышать \$300–500.

Позиционируя свои поселки как предназначенные для постоянного проживания, девелоперы обещают со временем построить в них все необходимое. Но дальше обещаний дело не идет. «На этапе проектирования поселков закладывается объемный комплекс услуг, но на этапе реализации планы далеко не всегда выполняются, — рассказывает Алексей Костин. — Нередко участки, которые первоначально предполагались под инфраструктуру, отдаются под жилую застройку, так как ее рентабельность пока на многих направлениях выше, чем рентабельность коммерческой инфраструктурной недвижимости».

По мнению большинства аналитиков рынка, при оценке строительства высокоэкологичного современного торгового центра вряд ли стоит рассчитывать на то, что он окупится быстрее чем за пять лет. А школы и ЛПУ и вовсе будут убыточными в случае неполной загрузки.

Цены на дома в поселках, пригодных для постоянного проживания (то есть имеющих хотя бы центральное водоснабжение, магистральный газопровод, интернет и телефон и расположенных в пределах 30 км от МКАД), начинаются от \$350 тыс. За эти деньги можно купить небольшую трехкомнатную квартиру в хорошем районе Москвы или большую, например, в Красногорске. Коммунальные платежи, включая плату за телефон, интернет и электроэнергию, составят не более \$200 в месяц для семьи из четырех человек.

Покупка дома в коттеджном поселке сопряжена с дополнительными расходами. Кроме земельного налога это расходы на эксплуатацию (\$300–500 в месяц), охрану, приобретение дополнительного автомобиля (от \$10 тыс.), бензин. Дороже обходятся и содержание ребенка (на услуги няни и домашнего персонала надо заложить не менее \$1000 в месяц) и его медицинское обслуживание, если поблизости нет детского учреждения (\$150–200 за выезд врача за МКАД, скорая еще дороже). Кроме того, даже косметический ремонт загородного дома будет обходиться вчетверо дороже, чем городской квартиры. А если прибавить ко всему этому расходы на содержание участка, то выгода от переезда за город на постоянное проживание оказывается сомнительной.

Наталья Капустина

ЛИЧНЫЙ ОПЫТ

Лев Кадик, сотрудник юридической компании: все равно за городом дешевле и лучше

Сейчас мы с женой живем в съемной двухкомнатной квартире у Речного вокзала. Через год мы намерены завести ребенка, поэтому не так давно занялись поиском собственного жилья. Искать квартиру в Москве мы даже не пробовали: двух-трехкомнатная квартира стоит никак не меньше \$300–400 тыс. А под Москвой за \$150–170 тыс. можно купить готовый зимний дом площадью 120–150 кв. м.

Такой дом мы нашли в деревне в 40 км от Москвы по Ленинградскому шоссе, взяли ипотечный кредит и сейчас оформляем сделку. Дом построен в 2001 году из бруса, есть электричество, газ не проведен, на участке в десять соток есть скважина, из которой в дом проведен зимний водопровод, есть отдельно стоящая баня. В деревне, разумеется, кроме сельпо, никакой инфраструктуры нет.

В целях безопасности нам придется поставить дом на милиционную охрану и завести сторожевую собаку, кроме того, я планирую оформить разрешение на гражданское оружие.

Поскольку к дому не подведен газ, отопление там электрическое и зимой энергопотребление до-



статочно высокое — 20–25 кВт·ч. Чтобы снизить этот показатель, необходимо будет утеплить крышу — потери тепла уменьшатся. Стоит это не слишком дорого, а расходы на электроэнергию сократятся значительно. Проводить газ я смысла не вижу, поскольку установка газового отопления обойдется слишком дорого, да и цены на газ вскоре вырастут до мирового уровня, так что топить им будет нерентабельно. Кроме того, в доме есть камин, а дрова очень дешевы.

Перебои с электроэнергией в Московской области дело привычное, так что, скорее всего, придется покупать дизельный генератор, хотя мы раз-

думываем над установкой ветряка: он экологически чище и не предусматривает дополнительных расходов на топливо.

Кроме того, существуют проблемы с подключением к интернету. Дело в том, что в Подмосковье далеко не во всех районах даже при наличии стационарного телефона есть возможность подключить ADSL-модем. Выделенную линию провести тоже проблема. В нашем будущем доме телефонной линии нет, поэтому остается односторонний спутниковый интернет: исходящие данные передаются с помощью мобильного телефона, входящие — через спутниковую антенну. Какой способ подключения выбрать, я пока не решил, но точно знаю, что провести городской телефон — самый дорогой путь.

Учиться и лечиться наш будущий ребенок будет, скорее всего, в Зеленограде: там достаточно развитая инфраструктура и ехать довольно близко — всего 10 км. Знакомый педиатр готов приехать к нам из Москвы, если потребуется.

Придется приобрести второй автомобиль: рабочее расписание у нас разное, а если появятся дети, жене будет необходим собственный транспорт. Однако даже все эти расходы несопоставимы со стоимостью московской квартиры, да и прелесть жить в собственном доме не сравнить с условиями в городе.

«ПРОМИНДУСТРИЯ АГ» ПРЕДСТАВЛЯЕТ НОВЫЙ ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС «АКАДЕМИЯ ЛЮКС»

ПРОСПЕКТ ВЕРНАДСКОГО, 84
(495) 363 75 45
WWW.ACADEMY-LUX.RU

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте компании

ЩИТНИКОВО
МОЙ ДОМ - МОЯ КРЕПОСТЬ
Новый микрорайон. Щелковское шоссе, 2 км. от МКАД

Отличная инфраструктура (детские сады, школы, супермаркеты, поликлиника). Вид из окон на парк «Лосиный остров».

от 1600 у.е.

1 ДСК и К^о
КОММАНДИТНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО

ТЕЛ.: 933-76-06, WWW.DSK1.RU

БАРКЛИ
СТРОИТЕЛЬСТВО И РАЗВИТИЕ
www.barkli.ru

775 20 30
Лицензия № ГС-1-50-02-22-0-7720186190-005644-1

КЛАСС «DE LUXE»
«Клубный дом во 2-ом Заплатъевском переулке»

- Главный фасад дома обращен к старинному Заплатъевскому монастырю.
- Количество квартир - не более 30.
- Площади квартир от 70 до 225 кв. м.
- Двухуровневые квартиры с отдельным входом.
- «Сады на крыше» - зеленки и газоны на крыше дома, большие террасы.
- Профессиональный подземный паркинг, вход и выезд с территории охраняется.

3АО «Баркли Строй» - www.barkli.ru
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.barkli.ru