

Ильинские широты

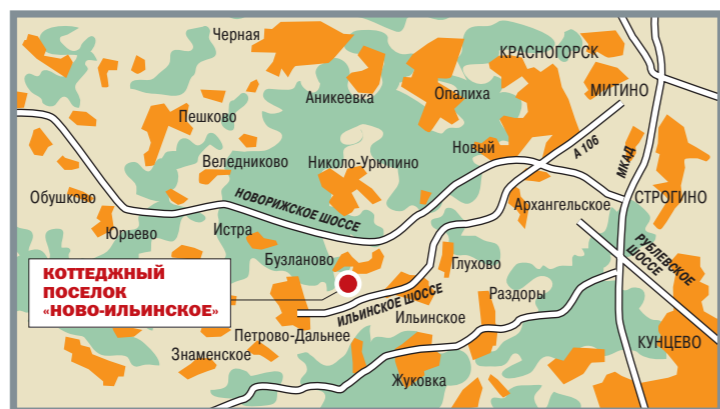
Подмосковье

Продажа земли без подряда становится все более популярным направлением среди подмосковных компаний. Она продается гораздо быстрее, чем со строительным обременением, что позволяет ускорить возврат вложений. Покупателям же интересно сэкономить на дорогой загородной недвижимости за счет привлечения собственного подрядчика. Наверное, именно такими исходными положениями руководствовались специалисты компании «Северо-Запад», приступая к работе над новым ленд-девелоперским проектом — поселком «Ново-Ильинское».

Проект стартовал совсем недавно. Только в первой декаде марта был утвержден прайс-лист на участки, к настоящему времени начинаются работы по межеванию земли. Даже офиса продаж на месте пока не оборудовали. Сейчас поселок представляет собой обычное поле, покрытое местами снегом и облесенными лужайками. Правда, при осмотре местности были обнаружены рабочие, ведущие развозку коммуникаций.

Территория «Ново-Ильинское» граничит с деревней Бузланово, которая, как показывают карты Подмосковья, расположена в непосредственной близости от Новорижского шоссе. На первый взгляд не совсем понятно, зачем позиционировать это направление как Ильинское шоссе. Потому что оно более престижно? Дело, однако, в том, что в ближайшей округе автомобильного сообщения с Новорижским шоссе не имеется. Предполагается, что через какое-то время дорожники Московской области построят здесь развязку, но когда — пока неизвестно. Явно не в ближайшее время. Кстати, шума скоростной Новорижской трассы на территории поселка не слышно. Проехать в новый поселок можно именно по Ильинскому шоссе. Или по Рублевскому, пережав через Москву-реку, до поворота на «Ново-Ильинское» — 13 км от МКАД, еще 3 км до въезда в будущий поселок.

Бузланово являет собой классический для престижных мест Подмосковья конгломерат из старых деревянных строений и новых коттеджей, зачастую весьма крупных, причем новая застройка здесь преобла-



дает. Другие соседи «Ново-Ильинское» — сложившаяся стихийная коттеджная среда, где уже почти нет строящихся объектов. Ближайшее к поселку такого рода образование — некоммерческое садовое товарищество «Нива-1».

Земля «Ново-Ильинское» имеет назначение ИЖС и находится в частной собственности, то есть проблем с землями сельскохозяйственного назначения у покупателей не возникнет. Генплан поселка включает 72 участка. В конечном итоге домовладений будет, возможно, меньше: кто-то объединит соседние наделы. Участки нарезаны площадями от 20 до 50 соток. Начальный бюджет покупки составляет примерно \$640 тыс. Это участок в 20 соток во внутренней (самой дешевой) части территории по \$32 тыс. за сотку. Помимо поля в «Ново-Ильинском» имеются земли, прилегающие к смешанному лесу с преобладанием хвойных пород. Лес занимает не одну сотню гектаров и относится к особо охраняемым природным территориям федерального значения, иначе говоря — на его месте не появится вдруг новый поселок или промышленное

предприятие. В «Ново-Ильинском» получилось так, что на территории поселка имеется два участка, которые включают окрестности этого леса (28 и 36 соток), но продаются они уже по \$50 тыс. за сотку.

Ограничений по застройке, прежде всего посадке дома на участке, по всей видимости, не будет (эти условия пока не описаны в документах), за исключением высоты домов — 12–14 м, но это уже условие не девелопера, а администрации района. Однако такое ограничение всерьез рассматривать нельзя: мало найдется проектов загородных домов высотой с московскую хрущевку. Кроме того, на земле, относящейся к лесной части, деревья трогать нельзя. Впрочем, ни один вменяемый земледелец этого делать и не станет.

Общая территория поселка — 43,8 га, из них 8 га отведено под объекты инфраструктуры. Какова будет инфраструктура «Ново-Ильинского», пока также до конца неизвестно. Проект находится в ранней стадии реализации, детали уточняются в процессе. Впрочем, полной социальной инфраструк-

туры не будет. Школу, к примеру, насколько можно понять, строить не планируется.

Часть территории, не входящая в поселок, продана под застройку другой компании. Предполагается, что на этой земле будут построены малоэтажные здания — одно-пятиэтажные и пять башенок высотой четыре и семь этажей. На территории этой жилой зоны будут ресторан, торговля, фитнес-центр, сервисный центр и много всего необходимого для жизни.

Соседство элитного поселка с малоэтажной застройкой имеет прецеденты, причем, как показывает практика, квартиры (кроме больших площадей) раскупаются не хуже, чем дома и земли. Одним из показательных примеров является поселок «Новая Опалиха». Но когда на первых этажах этих домов откроются магазины, сервисные службы и т. п., сказать трудно. На сегодня инфраструктура поселка представлена окрестными объектами — спортклубом «Ильинское», общеобразовательной школой в расположенном неподалеку (1–1,5 км) поселке таунхаусов, небольшой аптекой у останков «Ильинское» и продовольственным сельцом в деревне Бузланово. Кроме того, поблизости, на Новорижском шоссе, имеется автозаправка, но воспользоваться ею нельзя: прямого проезда нет.

Сделки по «Ново-Ильинскому» пока не проходили, поэтому потенциальный покупатель имеет возможность выбрать ту землю, которая ему приглянется, хотя прямо сегодня вбить в границы собственности колышки будет трудно.

Далеко не всякого человека, однако, заинтересует предложение по приобретению земли в новом поселке. С одной стороны, можно купить участок или несколько и построить дом по такому проекту, как хотелось, а не по тому, что предлагает выбрать застройщик. С другой — тихого частного пространства придется подождать, причем долго. Срок, ограничивающий освоение участков, в данном поселке пока не установлен. В Подмосковье есть поселки с продажей земли без подряда, где строительство ограничивают, к примеру, тремя годами. Причем идет оно в отличие от регулярных поселков стихийно — где-то завезли материалы, где-то ставят фундамент, а где-то вообще ничего не происходит. Иначе говоря, можно купить участок и построить дом, но жить придется несколько лет на стройплощадке. В довершение к этому внутрипоселковые, а равно подъездные дороги в это время будут не очень хорошими, поскольку по ним будет передвигаться строительная техника.

В несколько большей степени предложение земли в «Ново-Ильинском» будет интересно для покупки с целью выгодного вложения средств. Цены на землю, тем более в местах такого рода, будут расти. Однако вряд ли какой-либо специалист возьмется с уверенностью прогнозировать результат на несколько лет вперед. Не исключено, что цена земли вырастет в ближайшие полтора-два года до 50%. В этом случае как инвестиционный проект покупка земли в «Ново-Ильинском» не слишком выгодна: рентабельность весьма скромная. Стоит доба-

вить, что сами стартовые цены на участки в поселке установлены на уровне, предусматривающем даже некоторое опережение рынка. Однако в качестве вложений, позволяющих уберечь капитал от инфляции, вариант вполне подходящий.

Стоит добавить, что инвестиционное прогнозирование затрудняет особенности соседства поселка. Считается, что полей, которые можно нарезать и продать в розницу под застройку в ближайшем Подмосковье, почти не осталось, особенно на традиционно престижном Ильинском направлении. Тем не менее беглый обзор окрестностей «Ново-Ильинского» позволяет сразу выявить одну-две аналогичные поляны (одна большая, другая поменьше, но все равно значительная), которые со временем могут превратиться в поселки и составить конкуренцию данному проекту.

Правда, есть одно любопытное обстоятельство, дающее некоторое преимущество «Ново-Ильинскому». Новых коттеджных поселков почти нет, тем более таких, где можно купить землю в чистом виде. Конкуренты расположены дальше, как, например, поселок «Жуковка-21» компании «Летчер», но это проекты заведомо более высокого ценового сегмента. Большинство проектов в этих местах стартовали не менее двух лет назад и на сегодня либо завершаются, или стали уже действующими населенными пунктами. Надо полагать, через какое-то время таким же местом для жизни станет и поле, называемое поселком «Ново-Ильинское».

Валентин Корнев

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «НОВО-ИЛЬИНСКОЕ»

Расположение	Ильинское шоссе, 17 км от МКАД
Площадь поселка	43,8 га
Количество земельных участков	72
Площадь участков	20–50 соток
Цена (\$/сотка)	32–50 тыс.
Начало строительных работ (прокладка коммуникаций)	Март 2007 года
Девелопер	«Северо-Запад»

ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРОЕКТА

Положительные характеристики:

широкие возможности выбора земли для покупки в новом проекте, вариант вложения денег для сохранения от инфляции, наличие у границы поселка леса первой категории, благополучное соседство: сложившаяся коттеджная застройка.

Отрицательные характеристики:

отсутствие сообщения со скоростным новорижским шоссе, долгий период застройки при отсутствии ограничений по срокам строительства, нет социальной инфраструктуры в шаговой доступности.

Характеристики отмечаются на основании субъективных наблюдений авторов «Б-Дома».

МНЕНИЯ КОНКУРЕНТОВ

Игорь Севрюгин,
специалист департамента
загородной недвижимости
компании «ОСК-Сервис»:

— Предложение по «Ново-Ильинскому» несколько дороже, но в принципе нормально. Здесь все зависит от потребностей человека. Дело в том, что каждый собственник загородной недвижимости сам диктует цену: как только спрос заканчивается, цена начинает снижаться. Но земля сейчас мало, а в ближайшем Подмосковье, можно сказать, нет почти вообще, поэтому люди готовы покупать участки за большие деньги. Если брать аналоги «Ново-Ильинского» по рынку, в принципе можно отыскать по \$30 тыс. за сотку участки по 20–25 соток без подряда и с коммуникациями по Калужскому шоссе, причем совсем близко от города.

Анатолий Баталин,
менеджер проекта компании
«Ленинградский проспект-М»:

— Дорого. Абсолютно нет уверенности, что эта земля будет дорожать. Заявленные цены вообще предел рынка по его сегодняшнему состоянию. Здесь начальный бюджет на покупку земли, пусть даже с коммуникациями, — \$640 тыс. За эти деньги можно купить готовый дом или участок с подрядом в совершенно аналогичном и ничуть не уступающем по характеристикам месте по Новорижскому шоссе.

Михаил Новицкий,
руководитель
отдела новостроек
Московского ипотечного центра:

— Приобретение земли без подряда интересно в том случае, если цена в рынке или, что еще лучше, чуть ниже. Такие предложения ориентированы на покупателя класса выше среднего, желающего построить на участке дом по своему проекту. Но когда земля переоценена, такая покупка нецелесообразна. Может быть, цена участка и подрастет, но непонятно, каковы будут темпы роста. Сейчас вообще сложно сказать, что и как будет расти, причем это касается практически всех сегментов рынка недвижимости.

Алексей Стрелков,
специалист по загородной
недвижимости компании
«Бест-недвижимость»:

— Конечно, можно найти аналогичные земли в окрестностях Ильинского шоссе и подешевле, но в данном случае цена не сильно завышена. Вилка, по которой продаются участки, реальна. Однако, что касается роста цен в перспективе, оптимистический прогноз делать трудно. Цены земли на Рублевском, Ильинском шоссе подошли к своему логическому потолку. \$100 тыс. за сотку на Рублевке — это и моральный, и физический предел. Поэтому вряд ли стоит ожидать роста на 80 или 100%, как это было в предыдущие годы.

Новый жилой комплекс
на 3-й Печатной улице, д. 2а

РЕКЛАМА

СКИДКИ
ИПОТЕКА
РАССРОЧКА

ЕВРОТРАСТ
НЕДВИЖИМОСТЬ

- Доступные квартиры в престижном районе - от инвестора.
- Конструкция зданий - монолитный несущий каркас с декоративной отделкой и дополнительным утеплением, два корпуса переменной этажности, возведенные концерном "МонАрх" - лидером московского монолита.
- Комплекс оснащен передовыми системами телекоммуникаций, цифровыми станциями. Оптоволоконная связь, выделенная линия Интернет, неограниченное число телефонных номеров в каждой квартире.
- Двухуровневая подземная автостоянка на более чем 400 машиномест. Рядом спортплощадки, корты, мини-футбольные поля, беговые дорожки клуба ЦСКА - все для тех, кто ведет активный образ жизни.
- Транспортное сообщение с районом застройки осуществляется по вновь проектируемым городским улицам. Открываются 3 новых автобусных маршрута.
- Любимое место отдыха старожил - парк "Березовая роща" виден из окна Вашей гостиной. Полувековая липовая аллея вдоль жилых корпусов.

786 26 46

**ДОМ ПОСТРОЕН И
СДАН ГОСКОМИССИИ**

www.etrealty.ru

Для тех, кого любишь

V-style
by Vuokatti

Vuokatti
построй дом, посади дерево...

129090, Москва, ул. Шепкина, д. 3
Тел.: +7 (495) 729-4017, 729-5148, 729-4018
8-800-200-4664 (бесплатный звонок для России)
Санкт-Петербург: +7 (812) 275-8062, 272-7865
www.vuokatti-dom.ru

Как хорошо жить и наслаждаться всем, что может подарить нам природа.
Как приятно иметь свой неповторимый дом...
Интересы современного успешного человека - это, прежде всего, здоровье и комфорт для него самого и для тех, кого он любит.
Ничто не способно создать такие условия для жизни лучше, чем деревянный дом.
Vuokatti - финские дома из клееного бруса, сочетающие современные технологии с уникальными природными свойствами древесины.

Именно такой дом мы с искренней радостью готовы построить для Вас!