

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Дальние элитные

Девелопмент высокобюджетных загородных поселков, которые первоначально располагались в ближайшем Подмосковье, теперь находится в затруднительном положении. К запоевным местам вплотную подступает новая городская застройка. Комплексное освоение крупных рекреационных территорий в отдалении от МКАД дает элитным застройщикам новый шанс, но пока таких проектов совсем немного.

— сектор рынка —

Фишки с дальним прицелом

Дальние элитные поселки — явление не сегодняшнего дня, как можно было подумать. Впервые высокобюджетные загородные жилые комплексы начали появляться на рынке еще в середине прошлого десятилетия. «В этот период наблюдался бум элитного коттеджного строительства, и девелоперы стали находить новые фишки для привлечения внимания к своим проектам», — вспоминает Илья Менжунов, директор департамента загородной недвижимости компании «Метриум Групп».

Первопроходцем сегмента можно назвать проект «Московское море», первая очередь которого была презентована в середине 2004 года. Поселок находится в 117 км от МКАД по Ленинградскому шоссе в Тверской области в районе Ново-Завидово на берегу Иваньковского водохранилища. «В столь далеком для того времени „Московском море“ к продаже предлагались земельные участки без подряда, что не было типичным для рынка — застройщики предпочитали строить дома, ежегодно рынок рос колоссальными темпами», — делится наблюдениями Татьяна Алексеева, заместитель генерального ди-

ректора Vesco Consulting. Стартовая цена сотки земли в среднем по проекту составляла \$5,5 тыс. А ценового максимума земля в поселке достигла в докризисном 2008 году: тогда сотка оценивалась уже вчетверо дороже — в \$21,2 тыс., уточняет эксперт.

Основным преимуществом предложений в таких поселках стала благоприятная экологическая обстанов-



ФОТО: ИЛЬЯ МЕНЖУНОВ, КОМПАНИЯ «АГРАНТА»



«Ярославское взморье» в 300 км от МКАД можно позиционировать как бизнес-класс

«Большое Завидово»: элитная застройка в 100 км от Москвы

в возрасте от 35 лет, достигшие вершин в карьерном плане, зачастую владельцы собственного бизнеса. Большинство таких клиентов имеют семью и детей, и один из мотивов покупки недвижимости в дальней зоне звучит примерно так: «Для отдыха с ребенком в местности с хорошей экологией».

Хотя критерии оценки, по сути, остались прежними — качественный результат за разумные деньги и развитая инфраструктура загородного комплекса в экологически чистом районе, все же клиенты изменились, рассказывает Анастасия Фетисова, директор по маркетингу московского представительства «Росса Ракенне СПб» (Honka).

Теперь покупатели гораздо лучше, чем раньше, осведомлены об экологическом состоянии того или иного района, а главное, учитывают прогноз изменения этого состояния, рассчитывая не на два-три ближайших года, а на несколько десятилетий вперед. «Кроме того, почти все наши заказчики в процессе строительства обращают пристальное внимание на материалы и технологии, обеспечивающие безопасность для здоровья», — добавляет эксперт.

Точно такой же
Не самым последним, хотя и не всякий раз решающим фактором для состоятельного покупателя становится цена. Не секрет, что цены на дальние элитные поселки на порядок ниже, чем аналогичные в близлежащей доступности. «Дом в 150 км от Москвы, схожий по общим параметрам и концепции с домом в 15 км от МКАД, может быть дешевле в три-четыре раза, и это абсолютно нормальное распределение ценовой политики», — утверждает Алексей Трещев, руководитель отдела загородной недвижимости Knight Frank.

В Vesco Consulting сотку земли в таких поселках оценивают в среднем в \$10,6 тыс., средняя стоимость участка при этом равняется \$311,6 тыс. Коттеджи обычно продаются за \$542,5 тыс. Но все это усредненные цифры, а если говорить о конкретных проектах, то, например, цены на участки в поселке «Завидово Honka» варьируются от \$210 тыс. до \$370 тыс., на дома без внутренней отделки — от \$300 тыс. до \$482 тыс.

Внутри больших курортов
Строительство собственной масштабной инфраструктуры, а также ее последующее содержание и обслуживание по плечу далеко не всякому девелоперу. Именно этот факт вкупе с высокой плотностью застройки и частичной потерей интереса покупателей к ближним территориям привел некоторых девелоперов к мысли о комплексном освоении крупных территорий. В пример можно привести два проекта компании «Агранта» — это курортные зоны «Большое Завидово» в 100 км по Ленинградскому шоссе (на его территории, насчитывающей около 2 тыс. га, в том чи-

сле расположен поселок «Завидово Honka») и «Ярославское взморье» в 300 км от Москвы.

Территория «Ярославское взморье» в целом составляет 8,6 тыс. га — правда, под освоение отведено 1,5 тыс. га. Остальную часть занимает федеральный лес, в котором застройка запрещена, рассказывает руководитель проекта Дмитрий Родионов. Оба проекта рассчитаны на долговременное освоение, и в обоих случаях в качестве якорей выступают отели, управляемые известными сетевыми операторами — например, в «Завидово» недавно открылся гостиничный комплекс «Рэдиссон Завидово» на 239 номеров и 200 апартаментов.

Кроме отелей и поселков здесь будет вестись малоэтажное строительство, а также возведение развлекательной и туристической инфраструктуры. В «Завидово» уже есть гольф-як-клуб, марина на 500 судов, обустраивается спорткомплекс для занятий зимними видами спорта.

Только вертолетом

Разумеется, в качестве аргумента против покупки дома за 100 и более километров от столицы выступает фактор транспортной доступности. Конечно, свои альтернативы уже не первый год предлагают вертолетные компании. «Благодаря вертолетному сообщению можно, например, с легкостью добраться от Москвы до Завидово за 56 минут», — замечает Алексей Трещев. Возможно, когда-нибудь мы все пересядем на самолеты малой авиации и вертолеты, но пока это удовольствие доступно немногим, говорят эксперты.

Впрочем, как утверждает госпожа Алексеева, в некоторых статусных коттеджных поселках все же строят вертолетные площадки в расчете на то, что в будущем владельцы собственного авиатранспорта станут больше. Например, так поступают в поселках Paradise Marina Village, «Монастырская бухта», «Завидовский плес».

С другой стороны, самая загруженная часть пути — это выезд из Москвы и первые 20–25 км в сторону от нее. Алсу Хамидуллина, директор загородного департамента Contact Real Estate, приводит в пример поселок Пирогово, который находится всего лишь на 20-м км Осташковского шоссе. «Однако быстрее и рациональнее до него стало добираться либо на вертолете, либо по воде катером от „Водного стадиона“», — настаивает эксперт.

В Knight Frank убеждены, что потенциальный интерес к высокобюджетному загородному жилью, удаленному от Москвы на значительное расстояние, будет расти. В Tweed также полагают, что в ближайшем будущем традиционные элитные загородные проекты перешагнут привычный рубеж удаленности в 30 км. Правда, при этом есть риск, что само понятие элитности может девальвироваться из-за низкой рентабельности и нецелесообразности такого строительства.

Пока же все эксперты, опрошенные «Ъ-Домом», сходятся во мнении, что этот сегмент рынка очень небольшой.

Марта Савенко

КВАРТИРЫ БИЗНЕС-КЛАССА
ЖК ТРИКОЛОР
МОСКВА, ПРОСПЕКТ МИРА, 188Б

- Метро «ВДНХ», «Ботанический Сад»
- Развитая инфраструктура района
- Близость к парковым зонам
- Подземный многоуровневый паркинг
- Ипотека

Ввод в эксплуатацию
первой очереди -
лето 2014 г.

WWW.CAPITALGROUP.RU

CG CAPITAL GROUP

+7 (495) 363 02 63

РЕКЛАМА 12+ ООО «Капитал Групп»

ка. Помимо этого они обладали либо исключительными природными характеристиками, например выходом к большой воде, как в поселке «Завидово», который расположен на берегу водохранилища, либо уникальной инфраструктурой. Например, в элитном загородном поселке «Целевое», который располагается в 42 км от МКАД, находятся гольф-поле, а также горнолыжный и поло-клубы.

Еще один, гораздо более редкий вариант дальней элитной недвижимости — ранчо. «В 2005–2006 годах такой проект реализовывала Rodex Group», — рассказывает господин Менжунов. В загородной резиденции «Ранчо», которая располагается в 106 км от МКАД по Новорижскому шоссе, было размежевано всего три земельных участка, каждый из которых представляет собой аналог русского хуторского поместья. «Несмотря на такой непривычный формат загородной недвижимости, большую площадь участков (от 1 га) и высокую стоимость, объекты были реализованы довольно быстро», — говорит эксперт.

В поисках третьего

Покупателей для трех уникальных участков, какими бы непривычными они ни казались, найти все-таки реально. Куда сложнее тем, кто предлагает традиционные поселки, но на большом расстоянии от столицы. Аргументация должна быть идеальной даже для того, чтобы покупатель заинтересовался настолько, чтобы проделать неблизкий путь и осмотреть объект. Впрочем, расширение территории Москвы, выход многоэтажек за МКАД и ухудшение экологии все же заставляют современных покупателей искать новые места для тихой загородной жизни, а значит, ездить в этих поисках им приходится значительно дальше, чем обычно.

Кроме того, не стоит забывать, что у представителей элиты и бизнеса для постоянного проживания есть дом в ближней зоне, квартира в городе, а дальняя дача становится третьим объектом, становится господом Алексеева. И этот третий объект должен стать уже чем-то особенным. «Поэтому важную роль играет хобби владельца, в 80% случаев домовладение выбирается в непосредственной близости от зон отдыха. Яхтинг, гольф, конный спорт, охота или лыжи — карты расположения этих точек притяжения весьма различны», — резюмирует эксперт.

Придирчивая группа

Основная группа покупателей — это успешные, обеспеченные люди

«Большое Завидово»: элитная застройка в 100 км от Москвы

Новорижское ш., 27 км. Кирпичный коттедж с дизайнерской отделкой, общ. пл. 720 кв. м, на уютном участке 18,7 сотки, в глубине к/п «Усадьба Аносино», у леса. Гостиная с выходом на просторную террасу, 5 спален, кабинет, кинотеатр, тренажерная, сауна, 5 ванных комнат, удобные подсобные помещения. Приточно-вытяжная вентиляция. Все коммуникации центральные + лифтовая, телефон, интернет. Очень тихо, небольшой поселок окружен лесом с 3 сторон.

тел. 8 (925) 514 5186