

# ДАЛЕКО, ДАЛЕКО, НА ЛУГУ ПОСТРОЯТ КО...

АВТОР:

*Оксана Самборская*





ДЕСЯТЬ ЛЕТ НАЗАД ЖИТЕЛЕЙ СТОЛИЦЫ, КОТОРЫЕ ПРИОБРЕТАЛИ ДОМА НА РАСТОЯНИИ БОЛЕЕ 100 КМ ОТ МОСКВЫ, НАЗЫВАЛИ ЧУДАКАМИ. ЧТОБЫ ДОКАЗАТЬ ОБРАТНОЕ, ИМ ПРИХОДИЛОСЬ АРГУМЕНТИРОВАТЬ, ЗАЧЕМ ИМ ДОМ НА БЕРЕГУ ОКИ, РЯДОМ С ОЗЕРОМ СЕЛИГЕР ИЛИ ПО СОСЕДСТВУ С СУЗДАЛЕМ. СЕГОДНЯ СИТУАЦИЯ СОВСЕМ ИНАЯ: ВСЕ ЧАЩЕ МОСКВИЧИ ПРИСМАТРИВАЮТ ДОМОВЛАДЕНИЯ ТАМ, КУДА МАКАР ТЕЛЯТ НЕ ГОНЯЛ.

Сначала стоит договориться, что современный рынок загородной недвижимости включает в понятие «дальние дачи». К примеру, в компании Kaskad Family утверждают, что в эту категорию попадают все объекты, которые находятся дальше 80 км от МКАД. С учетом этого фактора получается, что рынок дальних дач занимает 11,3% общего объема предложения загородной недвижимости Подмосковья.

По цифрам, которые приводит гендиректор компании Kaskad Family Борис Цыркин, получается, что только за 2013 год этот рынок вырос на 1,7%. А генеральный директор компании Megapolis Property Management Андрей Иванов полагает, что оптимальное расстояние для дальних дач – 150-200 км от мегаполиса.





По статистике риэлторов, растет активность столичных покупателей и в Смоленской области. В зоне особого интереса столичных дальноназначенных покупателей находятся Тульская, Владимирская и Рязанская области



### *Зачастую покупателям предлагают приобрести участок из категории «земли сельхозназначения» для ведения сельскохозяйственной деятельности*

Истина, как обычно, посередине. Не исключено, что права директор департамента аналитики и консалтинга компании «Метриум Групп» Анна Соколова: общая удаленность подобных поселков от МКАД колеблется в пределах 120-150 км.

В принципе, сегмент дальних дач развивался на рынке загородного жилья еще до кризиса. Сначала он был сосредоточен в границах Подмоскovie, но довольно быстро их перешагнул и стал захватывать смежные области.

Как уточняет генеральный директор компании DTI Property Management Антон

*Конкретные цели столь масштабных приобретений бывают разными – от строительства нового родового гнезда до агротуризма и организации зверофермы*

Белобожский, точки притяжения для москвичей – это, с одной стороны, места в близлежащих областях, наименее освоенные цивилизацией, с другой – те, что традиционно используются для отдыха. «Исторически так сложилось, что москвичи предпочитали отдыхать в Тверской (Завидово, озеро Селигер) и Ярославской областях (Плещеево озеро). Но в последние годы там нелегко найти участок с нетронутой природой, поэтому москвичи начинают осваивать близлежащие районы – например, побережья озер, расположенных рядом с озером Селигер (озера Сабро, Кривское, Волго, Пено, Глубокое и другие). В Ярославской области их привлекают берега озера Неро». По статистике риэлторов, растет активность столичных покупателей и в Смоленской области.

В зоне особого интереса столичных дальне-дачных покупателей находятся Тульская, Владимирская и Рязанская области. Такой разброс «дешевой» и «дорогой» географии объясняется, в частности, тем, что дальними дачами интересуются покупатели с разным

Транспортная доступность их интересует – правда, доступность не только и не столько автомобильная, сколько вертолетная, потому что добраться им приходится не в далекий коттеджный поселок, а в собственное поместье



Коттеджный поселок  
*Идиллия*

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

**231 6060**  
www.idyll.ru

«Формат дальних дач успешно стартовал, и его название охотно берут на вооружение компании, работающие на загородном рынке. Он крайне неоднороден: под одним и тем же названием предлагают объекты с разными характеристиками»

финансовым положением. Одна из категорий покупателей – люди, бюджет покупки которых ограничен рамками 1,5-3 млн руб., комментирует Анна Соколова: они ищут недорогую землю, где реально без сумасшедших финансовых затрат сменить разрешенное использование, подключить коммуникации и т. д. Площадь домовладений в таких проектах, по оценкам Анны Соколовой, примерно 60-150 м<sup>2</sup>, а участки занимают от 6 до 15 соток.

Генеральный директор компании «Вектор Инвестментс» Дмитрий Бадаев уверен, что в подавляющем числе случаев речь идет об участках без подряда, часто без коммуникаций, а иногда и без перспектив

Например, в Тверской области ситуация с коммуникациями зависит от конкретного района: чем дальше от цивилизации (и привлекательнее для москвичей), тем хуже



по их подведению. По словам Анны Соколовой, земельные наделы с подведенными коммуникациями стоят примерно на 30% дороже, чем без них. Покупателям подобных дальних дач, которые используются как сезонное жилье, крайне важно, сколько времени они тратят на дорогу. Поэтому они обращают внимание на степень загруженности трассы, близость к транспортным узлам (железнодорожным и автобусным станциям).

Каких-то особенных требований к инфраструктуре эти покупатели не предъявляют: им вполне достаточно небольшого магазина, аптечного пункта и детской площадки. А вот природно-экологическая составляющая – со-

*Разброс «дешевой» и «дорогой» географии объясняется тем, что дальними дачами интересуются покупатели с различным финансовым положением*

всем другое дело. «Все больше людей стремятся к уединенной простой жизни на природе, вдали от стрессов и суеты», – объясняет популярность дальних дач Андрей Иванов. И добавляет, что «современные телекоммуникационные технологии расширяют пространство и дают свободу жить там, где ты хочешь, зарабатывать деньги, находясь вне офиса, практически в поле».

Вторая категория покупателей против природы ничего не имеет, напротив, даже настаивает на полноте этой характеристики. Транспортная доступность их тоже интересует – правда,



**ГОРОД МЕЧТЫ**

**33 000** ЗА 1 М<sup>2</sup>  
**РУБЛЕЙ**

**495 268 04 48**

**WWW.SABIDOM.RU**



**САБИДОМ**

Здесь ваш дом

**БЕЛЫЙ  
ГОРОД**

ООО "Сабидом-инвест".

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте



Одна из категорий покупателей — люди, бюджет покупки которых ограничен рамками 1,5–3 млн руб.: они ищут недорогую землю, где реально без сумасшедших затрат сменить разрешенное использование, подключить коммуникации и т. д.

доступность не только и не столько автомобильная, сколько вертолетная, потому что добираться им приходится не просто в далекий коттеджный поселок, а в собственное поместье или на ранчо.

Интерес новых помещиков к окраинам Московской области или территориям, сопредельным с ней, обусловлен несколькими причинами. Во-первых, там есть большие земельные наделы, которые реально приобрести. Во-вторых, земли находятся в красивых, не испорченных цивилизацией местах. В-третьих, такая покупка обойдется существенно дешевле, чем на подступах к Москве. По подсчетам компании «Метриум групп», за средний бюджет покупки небольшого участка в Подмоскovie получится приобрести участок от 1 га в соседней области. Что касается транспортной доступности, то, по словам Антона Белобжеского, цена вертолета типа «Робинзон» сопоставима со стоимостью хорошей машины.

Конкретные цели столь масштабных приобретений бывают разными — от строительства нового родового гнезда до агротуризма и организации зверофермы. А требования примерно одинаковы: обширные земельные наделы с идеальным природным окружением, шанс обустроить территорию по своему разумению.

Эксперты констатируют: к сожалению, при воплощении мечты в жизнь и покупатели и девелоперы, которые нацелены на присутствие в столь отдаленных местах, сталкиваются с целым рядом проблем. Настоящий бич девелоперов — коммуникации, отмечает Антон Белобжеский. Например, в Тверской области ситуация с коммуникациями зависит от конкретного района: чем дальше от цивилизации (и привлекательнее для москвичей), тем хуже. Кстати, рядом с населенными пунктами проблем с подключением к электрическим мощностям обычно не возникает. Однако «в первую очередь девелоперу предстоит решить

не проблему подключения к электричеству или газу, а заниматься дорогами: их здесь практически нет – лишь направления, в распутицу проезжает только трактор, да и то не везде», – подчеркивает эксперт.

Еще одна сложность, которая встает на пути девелоперов и частных покупателей дальних дач, – категория разрешенного использования земель. Подавляющее большинство дальнедачных территорий – земли сельхозназначе-

*Покупателям дальних дач, которые используются как сезонное жилье, крайне важно, сколько времени они тратят на дорогу до загородного дома*

ния. И, как справедливо подчеркивает Борис Цыркин, перевод из одной категории земель в другую – «достаточно трудный и долгосрочный процесс, в который совсем не хочется ввязываться».

Так что всем заинтересованным следует внимательно прислушаться к словам Антона Белобжецкого: «В отличие от Московской области, где рынок более-менее цивилизован, в дальних районах имеет смысл пристальное внимание



## Элитный коттеджный поселок «Калужские Усадьбы»



- 9 км от МКАД, территория Новой Москвы
- Клубный поселок закрытого типа на 44 коттеджа
- Дома 380 м<sup>2</sup>, 500 м<sup>2</sup>, 800 м<sup>2</sup> на участках 12 и 24 сот.
- Все центральные коммуникации
- Круглосуточная охрана
- ИЖС
- ФОК с бассейном 6 метровой глубины, комплекс социально-бытовых услуг, детская школа искусств



+7 (499) 739-51-59  
+7 (495) 740-64-51  
[www.rstmos.ru](http://www.rstmos.ru)  
[tatrst@mail.ru](mailto:tatrst@mail.ru)





## *В зоне особого интереса столичных дачников находятся Тульская, Владимирская, Смоленская, Тверская и Рязанская области*

уделять юридическим аспектам и тщательно проверять юридическую чистоту документов.

Зачастую покупателям предлагают приобрести участок из категории «земли сельскохозяйственного назначения» для ведения сельскохозяйственной деятельности (вид разрешенного использования), на этих землях капитальное строительство объектов запрещено. Или, допустим, в момент покупки участка вид разрешенного использования земли – «под дачное строительство», но из-за криво оформленных документов местные чиновники пересматривают и отменяют свое решение».

Анна Соколова советует отследить еще несколько важных моментов. Так, в погоне за минимальной ценой, которая привлечет клиентов, девелоперы часто выносят затраты на коммуникации за пределы озвучиваемой стоимости участка. В результате покупателям приходится доплачивать существенную сумму за их подключение.

«Если покупатель планирует заказать строительство дома у девелопера, необходимо проверить параметры: толщину стен, комплектацию и состав работ, включенных в стоимость

«Исторически так сложилось, что москвичи предпочитали отдыхать в Тверской (Завидово, озеро Селигер) и Ярославской областях (Плещеево озеро). Но в последние годы и там нелегко найти участок с нетронутой природой»



подряда. Формируя привлекательную цену подряда, застройщик уменьшает толщину стен. В итоге построенный дом подходит только для летнего проживания – зимой же потребуются дополнительные затраты на отопление и поддержание комфортной температуры», – предупреждает эксперт.

Остается согласиться с утверждением Дмитрия Бадаева: «В свое время формат дальних дач успешно стартовал, и потому его название охотно берут на вооружение компании, работающие на загородном рынке, особенно в сегменте без подряда. По сути он крайне неоднороден: под одним и тем же названием предлагаются объекты с разными характеристиками».

Тем не менее даже при отсутствии классификации, четких правил игры и единой ценовой политики перспективы все же есть, и довольно радужные. Специалисты не исключают, что параллельно с ростом дачных проектов экономкласса в наиболее удачных местах будут появляться проекты бизнес-класса и даже элитного сегмента.

Активному развитию дальних дач будет способствовать масштабная реконструкция всех вылетных магистралей столицы. А возрастающая конкуренция наверняка подтолкнет девелоперов к возведению полноценных поселков с тщательно продуманной концепцией и гармоничной архитектурой. (ФН)





## Коттеджный поселок «Рождествено»

Коттеджный поселок «Рождествено» – воплощение стиля и природной красоты. Он расположен в экологически чистом Истринском районе Подмосковья в 29 км от МКАД по Волоколамскому шоссе. Территория 34 га застраивается современными монолитно-кирпичными домами в соответствии с единой архитектурной концепцией. Классические архитектурные формы, фасадные решения коттеджей, выполненные с использованием высококачественных материалов природной цветовой гаммы, гармонично вписываются в естественный природный ландшафт местности. Современная загородная жизнь в «Рождествено» обладает и преимуществами городского комфорта проживания: в поселке бизнес-класса предусмотрена продуманная внутренняя инфраструктура. Собственная служба эксплуатации обеспечивает

комфортное и безопасное проживание в поселке на протяжении всего года.

Коттеджный поселок «Рождествено» – победитель ежегодной национальной премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства «Поселок года – 2012» в номинации «Лучший поселок класса Бизнес».

### ОСНОВНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Высокое качество строительства
- Единый архитектурный стиль
- Высокая степень готовности
- Статус земли – собственность, земли населенных пунктов под ИЖС
- Все коммуникации
- Собственная инфраструктура
- Торговый центр
- Детский сад
- Безопасная и охраняемая территория
- Собственная служба эксплуатации



**29 км по Волоколамскому шоссе**

**Тел.: +7 (495) 229–68–29**

**Web: [www.rozhd.ru](http://www.rozhd.ru)**

**Цена: от 15,5 млн руб.**