Автор: Administrator
30.05.2014 03:58 - Обновлено 30.05.2014 04:10



Собственный участок земли в элитном поселке — мечта многих потенциальных покупателей загородной недвижимости. Возвести дом своей мечты и пользоваться всеми прелестями качественной инфраструктуры — что может быть лучше? Жаль, что выбор участков без подряда в элитном сегменте сильно ограничен. Тем не менее настойчивые поиски обязаны увенчаться успехом.

Спрос опережает предложение

У большинства покупателей участки без подряда ассоциируются в основном с экономклассом. Но и в элитных поселках такие участки встречаются — правда, редко. И чем выше класс поселка, тем меньше шансов такой участок найти. Как утверждает Алексей Асриев, управляющий партнер компании Atlas Development, из общего объема предложения участков без подряда в Подмосковье менее 10% можно отнести к элитному сегменту. По данным Сергея Цывина, руководителя офиса "Проспект Вернадского" компании "Инком-Недвижимость", из 60% участков без подряда на рынке в целом всего 3-5% можно отнести к элитному сегменту. А вот Валерий Мищенко, председатель совета директоров Kaskad Family, считает, что в сегменте элитного класса процент продаж участков без подряда не превышает 0,7-1%. Почему такие расхождения?

Как объясняет Владимир Яхонтов, управляющий партнер "Миэль—Загородной недвижимости", есть псевдоэлитная недвижимость — когда застройщик декларирует, что будет строить элитный поселок, и продает исключительно участки без подряда. "Декларируется, что покупатель сможет возвести на своем участке все, что хочет. Однако в итоге зрелище получается удручающим: на одном участке — красивый готовый дом, рядом — пустая необработанная земля, потом долгострой со всеми вытекающими последствиями",— приводит он пример.

Что касается спроса на участки в действительно элитных поселках, то, как утверждает Ирина Могилатова, гендиректор агентства недвижимости Tweed, этот формат востребован самой платежеспособной аудиторией, так как эта категория потребителей самая требовательная. И спрос со стороны этой категории на участки без подряда растет, поскольку, как объясняет Валерий Мищенко, для строительства дома своей мечты проще купить участок и построиться на нем, нежели рассматривать многочисленные предложения готовых домов, которые попросту не отвечают представлениям конкретного покупателя о комфорте или роскоши. К тому же многие

дома были построены еще в начале 2000-х с соответствующей "начинкой" и невнятным внешним видом. Сегодня же представления целевой аудитории элитного сегмента о качественной и красивой архитектуре претерпели серьезные изменения, практически уйдя от ярко выраженного китча.

Рост спроса на участки в элитных поселках подметили в компании Chesterton. "Всплеск интереса к участкам без подряда в составе поселков на Рублево-Успенском шоссе (до 12 км) позволяет предположить, что, несмотря на восстановление загородного рынка, в "элитке" в первую очередь востребованы недорогие объекты, покупатели пока осторожно вкладывают средства в подмосковное жилье. Категория клиентов, располагающих большим бюджетом, возможно, не находит предложений, соответствующих их требованиям, в этом случае некоторые из них предпочитают приобретать участок в престижном месте в охраняемом поселке, чтобы построить дом, который полностью отвечает их ожиданиям",— объясняют в компании.

Растущий спрос на участки без подряда отмечает Екатерина Лобанова, руководитель аналитического центра компании ОПИН. По ее словам, в элитном сегменте рынка на такие сделки приходится значительная доля от их суммарного числа. В частности, на юго-западном направлении (Киевское и Калужское шоссе) по итогам первого квартала 2011 года было приобретено участков без подряда в два раза больше, чем домов. "Хотя поселки, в которых предлагаются участки без подряда, можно лишь условно назвать элитными",— уточняет она.

Где эта улица...

Как рассказывает Игорь Заугольников, директор департамента маркетинговых коммуникаций Rodex Group, наиболее распространенные направления, где предлагаются участки без подряда в элитных поселках,— это Новая Рига, Рублево-Успенское, Ильинское, Калужское, Минское шоссе, также подобного рода объекты можно встретить на Дмитровском шоссе. Стоимость одной сотки варьируется от 300 тыс. до 500 тыс. рублей.

Сегодня, как сообщает Валерий Мищенко, на Рублево-Успенском шоссе можно найти участки без подряда в поселках "Папушево", "Ильинские дачи", СНТ "Горки-2", "Сады Майендорф", "Жуковка XXI", "Ново-Дарьино", 25 участков без подряда предлагаются в поселке Park Ville и т. д. Стоимость за сотки — от $20 тыс. до $250 тыс.

По данным компании Chesterton, только в 39% от общего числа охраняемых коттеджных поселков на Рублево-Успенском шоссе на расстоянии до 12 км от МКАД есть предложения по продаже земельных участков, при этом сейчас предлагаются для продажи в основном по одному лоту в данных поселках, и только в редких случаях — больше. Спрос на участки на Рублевке, по мнению экспертов компании, преобладает из-за того, что примерно в 90% случаев покупатели заинтересованы в лесных участках в готовых поселках и в окружении готовой инфраструктуры. Такому запросу в полной

мере соответствует только Рублево-Успенское шоссе.

На Киевском шоссе, по данным Сергея Цывина, участки без подряда предлагаются, например, в поселках "Мартемьяново" или "ВИПушки". В "Мартемьяново" можно купить участок без подряда площадью 15 соток за 7,3 млн рублей. А в поселке "ВИПушки" — 19,8 сотки за 6,8 млн рублей. В обоих поселках центральные коммуникации, обширная инфраструктура.

Наталья Кац, управляющий директор агентства эксклюзивной недвижимости "Усадьба", рассказала, что такие участки предлагаются в поселках "Графские пруды", "Стольное", "Грибово", "Резиденция Бенилюкс", "Никольская слобода", "Третья охота", "Жуковка-2", "Успенские дачи", "Летова роща", "Новоглаголево". В большинстве из перечисленных поселков при покупке участка достаточно строго согласовывается проект и площадь дома с застройщиком.

Как утверждает Игорь Гончаров, гендиректор "АЛЛТЕК Девелопмент", во время кризиса такие участки официально предлагались практически во всех поселках. Сегодня часть из этих поселков хоть и не афиширует такое предложение, но оставляет возможность договориться о покупке участка без подряда в индивидуальном порядке. Например, в поселках Madison Park, "Променад-2" все еще предлагаются участки без подряда.

Что касается спроса, то Максим Сухарьков, руководитель департамента продаж загородной недвижимости компании "Гута-Девелопмент", отмечает достаточно активный спрос на участки в санатории "Барвиха", но их там почти не осталось. Спрос на участки в поселке "Никольская слобода" на Новой Риге также высок, но их тоже почти не осталось. Почти нет участков на продажу и в стародачных местах на Рублевке, например в Жуковке.

"Предложения, где сформирована среда обитания — облагорожена территория, построена инфраструктура, то есть продукт полностью готов и еще есть участки без подряда, очень редко встречаются на рынке. Как правило, в поселках без подряда сначала продают участки, а потом формируют среду,— говорит он.— Ситуация с курортом "Пирогово" практически уникальна. Здесь полностью сформирована среда обитания, уже есть готовые дома, и при этом есть участки без подряда. Осталось только построить свой дом, не нужно ждать семь-восемь лет, пока будет готова инфраструктура и общественная территория".

Другие направления тоже могут рассчитывать на интерес покупателей участков без подряда. Например, как рассказывает Дмитрий Бадаев, гендиректор компании "Вектор Инвестментс", в проекте компании "Истринская долина" из двух десятков поселков разного формата два поселка без подряда позиционируются как премиум-класс. Это Lakeside — поселок площадью 15 га, в котором всего 37 участков площадью от 25 соток обеспечены всеми инженерными коммуникациями (электричество, вода, газ, канализация). В поселке широкие улицы с тротуарами, большая общественная зона с детскими и спортивными площадками. Стоимость сотки земли — от 250 тыс. до 400 тыс.

рублей. И "Ушаковские дачи" — имения в Истринской долине. Поселок "Ушаковские дачи" расположен вблизи деревни Малое Ушаково в 60 км от МКАД. Поселок общей площадью около 60 га состоит из 40 участков площадью от 90 до 244 соток. Участки предполагаются без подряда, клиенты сами смогут спроектировать дом своей мечты по собственному вкусу. Стоимость сотки земли в этом проекте начинается от 110 тыс. рублей.

В поселке Park Ville на Рублевке предлагается 25 участков без подряда — редкий случай
Первичные признаки

Как же понять, что вам предлагают участок в действительно элитном поселке? Алексей Асриев, управляющий партнер компании Atlas Development, утверждает, например, что расположение такого поселка по удаленности не является принципиальным. Есть примеры элитных поселков даже за пределами Московской области, которые имеют эксклюзивную концепцию. Что же касается размеров, то площадь участков должна быть не менее 20 соток. "Кроме того, для элитности обязательно наличие определенного набора инфраструктуры, удовлетворяющей все потребности человека, наличие всех центральных коммуникаций, хорошая система охраны,— уточняет он.— При этом цена сотки земли (если рассматривать "средние" направления, исключая Рублевку и Новую Ригу) будет не менее $30 тыс. На Рублевке, по данным Chesterton, средняя цена сотки в поселках, расположенных ближе 12 км от МКАД, составляет в среднем $190 тыс., цена сопоставимых участков на расстоянии от 12 до 15 км от МКАД составляет $90-120 тыс. за сотку.

По наблюдениям Людмилы Ежовой, как правило, элитные участки без подряда отличаются большой площадью, которая может достигать 100 соток, и обладают уникальными природно-видовыми характеристиками. Наиболее дорогостоящими в данном сегменте являются лесные и прилесные участки.

Наталья Кац предлагает ориентироваться также на площадь и цену участков: в элитных поселках площади начинаются от 30-40 соток, и цена на них выше, чем в среднем в регионе, примерно на 30%. И предупреждает, что с покупкой в новом поселке спешить не стоит: сначала на рынок выпускают менее интересные варианты (у въезда, у дорог и др.), затем порционно выпускают лакомые кусочки в приватных, тихих местах поселка (у леса, у воды). На начальном этапе клиентам объявляют, что данные места уже зарезервированы.

Владимир Яхонтов советует покупать участки в поселках, где происходит своего рода "точечный выброс", либо на вторичном рынке. В противном случае покупатель рискует познать все прелести бесконечной стройки вокруг своего будущего дома.

Разброс цен на участки довольно большой. Как сообщает, например, Екатерина Лобанова, их стоимость колеблется от $15 тыс. до $25 тыс. за сотку в зависимости от направления и удаленности. На Новорижском шоссе они стоят от $6 тыс. до $35 тыс. за

сотку. Основной спрос в элитном сегменте сосредоточен внутри бюджета $12-18 тыс. за сотку, на такие сделки приходится 80% от общего объема спроса (без учета дальних дач). По северному направлению она отмечает коттеджные поселки "Новогорск-7" (Ленинградское шоссе) и "Остров Витенево" (Осташковское шоссе). Это наиболее высокобюджетные из всех поселков в стадии активных продаж (средняя стоимость сотки земли находится на уровне $30 тыс. и $21 тыс. соответственно). На юго-западном направлении средняя стоимость сотки составляет $13-17 тыс. в пределах трассы А107. Выделяются на фоне других поселков "Летова роща" и "Графские пруды" (оба проекта — Калужское шоссе), где стоимость сотки достигает $35 тыс. и $25 тыс. соответственно. Спрос же на юго-западных направлениях (Киевское, Калужское, Минское шоссе) сконцентрирован в пределах $12-15 тыс. за сотку

Выгодная сделка

Для клиента покупка участка без подряда имеет свои плюсы и минусы. Сергей Цывин отмечает, что плюсы в приобретении таких участков получают те, кто имеет опыт и ресурсы самостоятельного строительства домов. Владелец участка сможет создать проект, максимально приближенный к собственным пожеланиям и вкусам. При этом ряд согласований и ограничений ему придется учесть.

Кстати, те, кто покупает участок, чтобы сэкономить на строительстве дома, зря тешат себя такой надеждой. Дешевле дом вряд ли обойдется, так как это наверняка будет индивидуальный проект с дополнительными строениями. Отложить строительство, чтобы поднакопить денег, тоже не выйдет: ограничениями могут быть прописанные сроки, в которые новый владелец обязуется завершить стройку.

Возвести на участке оригинальное строение тоже шансов мало. Например, как объясняет Максим Сухарьков, на курорте "Пирогово" существуют ограничения. Дом должен быть вписан в среду. Конструктив дома может быть любой, но отделка обязательно деревянная — чтобы сохранить гармонию места.

При самостоятельном строительстве дома можно столкнуться со сложностями, предупреждает Наталья Кац. Это, например, препятствия при согласовании проекта дома, коммуникаций, оплата въезда и ввоза материалов, сложности с доступом рабочих и чрезмерный контроль со стороны собственника поселка.

Но основной минус такого подхода — высокий риск долгостроя. Тем более что если собственник участка строит дом самостоятельно, то все работы по техническому надзору, организации строительства и т. п. он берет на себя. А сегодня это огромная трата собственного времени и нервов.