



Завышенные цены на столичное жилье подогревают спрос на рынке загородной недвижимости. Многие москвичи предпочитают проживание в комфортных коттеджных поселках Подмосковья городским квартирам. "На сегодняшний день поселков среднего класса в Подмосковье насчитывается порядка 330, из них 40 продается на вторичном рынке жилья, остальные – на первичном. Доля рынка поселков этого сегмента составляет порядка 60% от общего объема загородных поселков, – говорит Владимир Яхонтов, управляющий партнер компании "МИЭЛЬ – Загородная недвижимость".

Поселки среднего или бизнес-класса сегодня являются наиболее массовым продуктом. Загородные домовладения обладают такими плюсами, как хорошая экология, большее количество квадратных метров. К примеру, если площадь трехкомнатной квартиры составляет 80 кв. м, то площадь дома бизнес-класса – 200–300 кв. м.

Основная причина "перемещения" в область – это цена. "Стоимость неплохой трехкомнатной квартиры в Москве практически равняется цене загородного дома эконом-класса, – считает Наталья Бланкова, маркетолог ООО "Пересвет – Реал Эстейт" (входит в ГК "Пересвет-Групп)".

По мнению Владимира Яхонтова, существуют и минусы переселения из квартиры за город. "Большинство поселков находится на стадии строительства, полностью готовых очень мало. Но здесь подспорьем может стать ипотека. То есть человек покупает загородный дом с привлечением ипотечного кредита, живет в квартире, занимается отделкой дома, по завершении отделочных работ продает свою квартиру, гасит кредит и переселяется за город", – рассказывает эксперт.

Помимо коттеджных поселков, рынок загородной недвижимости насыщен и другими предложениями, ориентированными на постоянное проживание.

"Такое жилье, как таунхаус, относится к сегменту эконом-класса, и, сопоставив стоимость двухкомнатной квартиры в Москве в панельном доме постройки 1970-х годов и таунхауса в пределах 30 км от МКАД, становится понятно, что о такой альтернативе можно говорить с уверенностью, – говорит руководитель отдела новостроек бюро недвижимости "Агент 002" Дмитрий Иванов. – Однако застройщики зачастую позиционируют подобное жилье в сегменте бизнес-класса (хотя по своим характеристикам оно не может таковым являться) и тем самым манипулируют ценами и способствуют формированию неверного представления в головах потребителей о данной категории жилья".

По мнению руководителя отдела розничных продаж УК "Финансы и Недвижимость" Сергея Мазенкова: "Сама изначальная идея таунхауса – собственный дом в городской

среде – претерпела изменения в наше время, обещая скорее "городской комфорт и относительную дешевизну» в условиях загородной жизни. Тем не менее этот вид жилья по-прежнему позиционируется между собственным домом и городской квартирой. Разумеется, этот выбор доступен далеко не всем, однако свой покупатель у таунхаусов есть".

"Перспективы развития загородной недвижимости среднего класса самые радужные. Все больше и больше людей стремится переселиться из городских квартир в загородные дома", – такой точке зрения придерживается Владимир Яхонтов. Но, по мнению Дмитрия Иванова: "На сегодняшний день стоимость жилья в коттеджных поселках требует ценового урегулирования, а это может произойти только тогда, когда будет применяться единая классификация объектов загородной недвижимости, создана понятная система оценки земельного фонда и строений. В ближайшие годы основным сегментом развития станут коттеджные поселки эконом-класса".

На сегодняшний день оставить свою квартиру в столице и переехать за ее пределы рискнет далеко не каждый. Первое, о чем следует сказать, это о многокилометровых пробках, с которыми столкнется житель Подмосковья при выезде из своего населенного пункта и при въезде в Москву. Для снижения потока людей, отправляющихся каждый день работать в столицу, им необходимо предоставить достойные рабочие места и заработные платы за городом, но в один день эту проблему решить нельзя. Помимо этого инфраструктура Московской области развита не в полной мере, не хватает детских садов, школ и других жизненно важных объектов. Так, первая проблема тесно взаимосвязана со второй. Пока существует подобная ситуация, загородный дом будет продолжать оставаться дачей, но не постоянным местом жительства людей. Вероятно, со временем можно ожидать улучшения всех аспектов жизни за городом, но сказать о конкретных мерах и сроках пока проблематично", резюмирует эксперт.

ОЛЬГА ПЕТРОВА