

# Дома, коттеджи, дачи и участки -

## тенденции на рынке загородной недвижимости



Ведущая рубрики  
Яна Гарбузова



Марина Геннадьевна  
Лысенкова

Современная жизнь в городе может иметь некоторые моменты для человека, от которых порой хочется отдохнуть: шум, грязь, суета и т.п. С каждым годом все больше и больше жителей Подмосковья стремятся изменить свой образ жизни, переехав за город. Все больше желающих купить участок земли в тихом и зеленом месте для того, чтобы в дальнейшем построить на нем дом своей мечты. Лето - это период отпусков и каникул! И так приятно проводить солнечные и ясные дни на террасе уютного дома.

Что пользуется наибольшим спросом и сколько стоит удовольствие пожить за пределами города? Об этом мы расспросили специалистов Гильдии риэлторов Раменского района и г. Жуковского.

**● Какой спрос на приобретение дач и деревенских домов в Раменском районе? Что чаще покупают: дома в коттеджных поселках, в деревне или в садоводческих некоммерческих товариществах (СНТ)?**

- Наибольшим спросом пользуются дома в садоводческих товариществах (СНТ), деревне или поселке. Как рассказала нам Марина Геннадьевна Лысенкова, специалист отдела загородной недвижимости ООО «Кредит-Центр недвижимость» (г. Раменское), дома в коттеджном поселке на данный момент уступают первым двум сегментам.

- В этом году, - добавил Аркадий Германович Исаков, управляющий делами АН «Триал» (пос. Удельная), - несмотря на кризисную ситуацию, спрос на дачи и деревенские дома вырос по сравнению с этим же периодом прошлого года. Вызвано это в большей степени существенным снижением цен на данные объекты недвижимости.

- Среди покупателей домов, дач и участков наибольшую часть занимают москвичи (примерно 80%), - пояснила Татьяна Анатольевна Капустина, руководитель отдела по операциям с загородной недвижимостью ООО «Кредит-Центр недвижимость» (г. Раменское). - Причем в последнее время появилась устойчивая тенденция по приобретению загородных домов для постоянного проживания семьей, особенно с маленькими детьми, часто даже покупка связана с продажей основной квартиры в Москве. Эта категория покупателей в основном выбирает дома со всеми удобствами в не-



Аркадий Германович  
Исаков

больших коттеджных поселках рядом с г. Раменское или поселках городского типа, чтобы рядом была развитая инфраструктура. Но рынок в СНТ и деревнях тоже достаточно активен. Если брать соотношение по трем позициям, то интерес в этих трех секторах равный.

**● Какие основные требования к объектам предъявляются со стороны покупателей (инфраструктура, коммуникации, размер участка, транспортная доступность и т.д.)? Что главное?**

- Транспортная доступность - вот на что в первую очередь обращает внимание покупатель, - с полной уверенностью заметила Татьяна Ивановна Маркова, начальник отдела по операциям с загородной недвижимостью АН «Кредит-Центр» (г. Жуковский). - Также важное значение имеют коммуникации, размер участка и инфраструктура.

Аркадий Исаков:

- При выборе объектов для дач жителей города привлекают тишина, экологическая чистота воздуха и окружающей природы, возможно, близость заповедных мест и наличие водоемов. Согласен, что существенным требованием при выборе места дачи имеет транспортная доступность, однако выделить главное достаточно сложно, так как каждый человек ищет что-то свое, у каждого - индивидуальное требование.

Вопрос коммуникаций для дач, приобретенных вне организованно поселка, зачастую решается самими собственниками загородных домов, используя, например, инфраструктуру соседнего поселка или ближайшего населенного пункта.

Основные требования к инфраструктуре дачного поселка - это наличие коммуникаций, водопровода, электричества, отопления, канализации. Если поселок назначен для круглогодичного проживания, его инфраструктура будет отличаться от оснащенности дачного поселка для сезонного отдыха. Здесь могут быть даже развлекательные и досуговые сооружения и объекты. В коттеджных поселках инфраструктура разнообразнее и богаче, потому как постоянное проживание вдали от города должно быть комфортным и благоустроенным.

**● Какие виды объектов приобретаются в качестве дач для сезонного проживания и отдыха (дом в деревне, участок в садовом товариществе, квартира в подмосковном городе и т.д.)?**



Татьяна Анатольевна  
Капустина

Татьяна Капустина:

- В качестве дач для сезонного проживания и отдыха все еще достаточно востребованы дачи в СНТ, но если материально покупатель готов к большим затратам, то с большим желанием приобретается домик в деревне. Квартиры как дачи приобретают очень редко (лично на нашей практике 1 раз за 15 лет).

Аркадий Исаков:

- За последние два года значительно вырос спрос на дальние дачи в Подмосковье. И основные причины: высокая плотность застройки в ближнем и среднем Подмосковье и вытекающая отсюда высокая стоимость и дефицит земли. Стоит отметить, что львиная доля крупных поселков, вышедших на рынок в прошлом году, находится за пределами отметки в 50 километров. В ближайшем Подмосковье насчитывается не более 50 стародачных поселков, что составляет чуть менее 5% от общего объема рынка загородной недвижимости, но спрос на дома в стародачных поселках достаточно высокий, хотя и цены здесь очень высоки.

**● В каких пределах колеблются цены на объекты загородной недвижимости?**

Аркадий Исаков:

- Рынок загородной недвижимости первым из всех секторов рынка отреагировал на кризис. Все-таки дом или дача - это обычно второе жилье как место для летнего отдыха. Снижение цен на некоторые виды объектов, особенно сильно переоцененных, составило порядка 70%. Сегодня, в зависимости от категории объекта, цены на загородную недвижимость находятся в следующих пределах.

Дачный домик без удобств в СНТ - 60-100 кв. м, участок 5-8 соток. Стоимость - от 800 тыс. до 2,5 млн. руб.

Дом в деревне с минимумом удобств - 80-100 кв. м, участок до 10 соток. Стоимость - от 1,3 до 3,5 млн. руб.

Коттедж со всеми удобствами в деревне, поселке. В зависимости от площади цена разнится:

- дом площадью 100-120 кв. м, уч. 10-12 соток. Стоимость - от 4 до 7 млн. руб.;

- 120-200 кв. м, уч. 12-15 соток. Стоимость - от 6 до 9 млн. руб.;

- 200-300 кв. м, уч. 12-20 соток. Стоимость - от 9 до 13 млн. руб.;

- свыше 300 кв. м, уч. 15-30 соток. Стоимость - от 12,5 до 30 млн. руб.

Коттедж или таун-хаус в органи-



Татьяна Ивановна  
Маркова

зованном охраняемом поселке с собственной инфраструктурой, 120-250 кв. м 2-4 сотки. Стоимость - от 7,5 до 14 млн. руб.

Элита (вилла), от 300 кв. м, от 20 соток. Стоимость - от 25 млн. руб.

**● Как покупают и продают подобные объекты? Где публикуют или находят информацию? Берутся ли за это риэлторы? Сколько это стоит? За какие объекты риэлторы не берутся? Как в этом случае действовать человеку?**

Марина Лысенкова:

- Главным источником информации об объектах становится интернет. Покупают и продают объекты недвижимости также с помощью объявлений в газетах и журналах, наружной рекламы. Риэлторы берутся практически за все, за исключением объектов, цена на которые выше рыночной более чем на 30%, а также объектов, которые юридически являются нечистыми: наложен арест, обременение. Стоимость услуг колеблется от 3 до 8% от стоимости объекта.

Татьяна Капустина:

- Риэлторы Подмосковья, в том числе и мы, работают на договорных отношениях с продавцом. Заключив эксклюзивный договор, мы добиваемся, чтобы о нем узнал как можно больший круг потенциальных покупателей. Очень хорошо работает сайт компании. Многие покупатели находят объекты недвижимости через такие издания, как «Из рук в руки» и «Недвижимость и цены». За какие объекты риэлторы не берутся? Такие объекты встречаются. Обычно там есть неразрешенные споры между наследниками или соседями и не оформлены должным образом права собственности. Но в любом случае наша главная задача - помочь. Многолетний опыт работы на этом рынке позволяет давать рекомендации нашим клиентам, как разрешить ту или иную, казалось бы, тупиковую ситуацию.

Аркадий Исаков:

- Нет таких объектов, за которые не берутся риэлторы. Но если кто-то решил сэкономить, он должен понимать, что столкнется со многими проблемами, а поэтому лучше обратиться в агентство недвижимости, имеющее хорошую репутацию и желательное являющееся членом Гильдии риэлторов.

Материал подготовлен при содействии Гильдии риэлторов Раменского района и г. Жуковского [www.grtopr.ru](http://www.grtopr.ru)