

## Почему растет спрос на коттеджные поселки?

Автор: Татьяна Максимова

21.07.2021

Первая половина лета в Московском регионе оказалась крайне жаркой. Вместе с ростом температуры начал расти и спрос на недвижимость в коттеджных поселках. Это закономерный процесс: во-первых, рынок загородных домов и коттеджей всегда оживает с приходом весны, а жаркое лето продляет весенний всплеск. Во-вторых, мировые новости по-прежнему не радуют путешественников: большинство границ остаются закрыты, во многих странах говорят о третьей волне заболеваемости коронавирусом, и даже Турция, которая радушно принимала гостей практически в любых условиях, ужесточает правила для туристов.

Курорты Краснодарского края и Крым, оставшиеся едва ли не единственной возможностью отдохнуть на море, преподносят неприятные сюрпризы: во-первых, отельеры начали активно поднимать цены, а уровень сервиса там, к сожалению, остался прежним. При этом плотность отдыхающих на пляже не позволяет соблюдать карантинные меры, а новые правила требуют у туристов наличие прививок.

Чтобы не пропустить второе подряд лето и по максимуму насладиться теплыми днями, все больше людей высказывают желание купить загородный дом в Подмосковье. И действительно, собственный дом в организованном коттеджном поселке может стать отличным местом для проведения летних выходных, каникул и отпуска – причем совершенно независимым от меняющихся условий пересечения границ и расписания полетов.

### Весна 2020: как это было

С момента введения режима самоизоляции эксперты рынка зафиксировали рекордный рост спроса на загородные дома в Московской области. Количество обращений к риелторам во втором квартале стало на 50-60% выше, чем годом ранее. Не осталась в стороне и аренда коттеджей: после объявления о начале карантина ее популярность выросла почти вдвое. Ажиотаж на «загородке» держался до середины лета, что неудивительно: в ситуации полной неопределенности многие люди решили не испытывать судьбу, покупая билеты в другие города и страны, а остаться поближе к дому.

По подсчетам специалистов, число сделок на загородном рынке Московской области за весь

2020 год увеличилось на 30-40%. Такого «ренессанса» никто не ожидал: этот сегмент недвижимости долгое время находился в стагнации. Можно сказать, не было бы счастья, да несчастье помогло.

## В поисках дома мечты

Стоит заметить, что большинство желающих купить коттедж в Подмосковье рассматривают дома для ПМЖ, т.е. с целью круглогодичного, а не только весенне-летнего проживания. Интерес покупателей направлен в сторону готовых домов, доля которых на рынке сейчас, к сожалению, исчисляется парой процентов. Среди других пожеланий – развитая инфраструктура поселка и близость к Москве.

С запросов на многоуровневые пафосные дома в начале 2000-х спрос сместился в сторону небольших коттеджей и таунхаусов размером 150-250 кв. м, а также участков 8-10 соток.

Покупатели уже не гонятся за «усадебными» метражами: они хотят аккуратный эргономичный дом, площадь которого будет задействована по максимуму. А те, кто пока не может позволить себе полноценный загородный дом с проживанием, выбирают летние дачи с щитовыми строениями – такой вариант стал еще одним трендом прошлой весны.

## Почему стоит купить дом в коттеджном поселке

Пандемийные ограничения и сложности с выездом за границу – самые актуальные, но далеко не единственные причины, по которым люди решаются купить загородную недвижимость в Московской области. Конечно остались и базовые потребности у покупателей - это стремление к хорошей экологии, больше места для жизни, приватность, строительство «дома – мечты» на своем личном участке.

Всё больше и больше людей в Московской области стремятся приобрести недвижимость именно в коттеджных поселках, а не в населенных пунктах и на это у них есть весомые аргументы:

- **Безопасность и обслуживание**

Не стоит беспокоиться о том, безопасно ли проживать за городом. Современные коттеджные поселки имеют огороженную территорию, на которую не могут проникнуть посторонние люди, а также круглосуточную охрану с контрольно-пропускным пунктом. В некоторых поселках происходит патрулирование улиц, а также смонтировано видеонаблюдение.

Минимальный набор обслуживания есть в каждом поселке, а именно круглогодичная чистка дорог, особенно важно уборка снега зимой, вывоз мусора, освещение улиц, поддержание коммуникаций в исправном состоянии. Некоторые коттеджные посёлки могут похвастаться круглосуточной поддержкой сантехника и электрика.

Поэтому житель коттеджного посёлка сможете получать удовольствие от загородной жизни без лишних тревог.

- Соотношение «цена - качество»

Приобретая недвижимость в коттеджном поселке вы приобретаете заведомо новый дом, который построен из новых строительных материалов, имеет новую современную планировку и данный дом не придется ремонтировать сразу после его приобретения. К тому же строительство дома в коттеджном посёлке будет более выгоднее, чем в обычном населенном пункте, так как застройщик коттеджного поселка работает «на объеме» и ему стройматериалы поставщики продают по оптовым ценам, также существенную экономию можно получить и на оптовой доставке данных стройматериалов.

- Новые коммуникации

Минимальный набор коммуникации в актуальных коттеджных поселках - это электричество и газ. Также всё чаще и чаще стали появляться коттеджные посёлки с центральным водопроводом и едиными очистными сооружениями на посёлок. Это позволяет не бурить личную скважину на участке, при этом иметь более чистую воду из артезианской скважины, а также сэкономить на септике, который занимает не только место на участке, но и требует ежегодного обслуживания. При этом, самое главное, что все эти коммуникации абсолютно новые и пройдут ещё десятки лет до их капитального ремонта.

- Дом мечты

Посёлки, как правило предлагают от пяти базовых проектов под застройку в выбранном коттеджном посёлке – среди них вы точно найдете то, что придется по душе. Так же чаще всего доступна опция «доработать проект под себя». Насколько сдержанным или необычным он будет – уже зависит от вашего бюджета и фантазии.

- Однородная социальная среда

Ценовая политика при продаже, утвержденный регламент застройки, правила проживания в посёлке, известные изначально планируемые ежемесячные коммунальные платежи – всё это позволяет создать единую социальную однородную «среду обитания».

- Развитая инфраструктура

Любой коттеджный посёлок сейчас имеет минимальную инфраструктуру в виде детской и спортивной площадки. Но валовая доля поселков стремится расширить инфраструктуру и предложить, что-то интересное для своих будущих жителей, кто-то капает водоем и оборудует пляжную зону и зону для ловли рыбы, кто-то изыскивает место под футбольное поле, под организацию катка зимой, кто-то открывает кафе, бильярдную, спортивный зал или магазин. Скучать в коттеджном посёлке не придется.

## Подмосковная «загородка» сегодня

Чтобы купить дом в коттеджном поселке и не разочароваться на пути к своей мечте, желательно с самого начала иметь хотя бы примерное представление о том, как сейчас выглядит рынок загородной недвижимости Подмосковья.

По данным Аналитического центра ИНКОМ-Недвижимость, в настоящий момент в

Московской области насчитывается около 800 коттеджных поселков. Впрочем, 75% предложения – это так называемые участки без подряда (УБП), т.е. просто земельные наделы, нередко без коммуникаций. Если вы ищете место для круглогодичного проживания, то с такими проектами, несмотря на их часто привлекательную цену, лучше не связываться – во всех смыслах обойдется себе дороже (например, стоимость прокладки газа может достигать нескольких миллионов рублей).

В 25% подмосковных поселков представлены коттеджи (или подразумевается их возведение), в 8% имеются таунхаусы, т.е. блокированные дома, в 6% – квартиры в «малоэтажках». Если анализировать ценовые сегменты, то экономкласс занимает сегодня 82% загородного рынка, 11% проектов относятся к сегменту «комфорт», 3% – «бизнес». Элитная недвижимость в Подмоскovie составляет всего 4% предложения.

Рост спроса на «загородку» прошлой весной привел к формированию дефицита, а его результатом ожидаемо стал подъем цен. В среднем, стоимость лотов в готовых поселках с инфраструктурой выросла на 15-20%. Если говорить о форматах, то средняя цена коттеджа составила 26,3 млн руб., таунхауса – 16,8 млн руб., квартиры в «малоэтажке» – 5,5 млн руб. Даже средняя стоимость обычной дачи достигла 5 млн руб. – а ведь это более чем в три раза дороже, чем готово потратить большинство покупателей (1,5 млн руб.). Дальнейшая динамика цен во многом будет зависеть от того, насколько быстро пополнится предложение новыми проектами, а также каким будет спрос в теплый сезон.

Конечно, новые поселки регулярно выходят на рынок, но в 9 из 10 случаев это все те же УБП без коммуникаций. Снижается и сама динамика появления проектов: так, в последнее время за один квартал на «загородке» возникает порядка 10-15 поселков, когда раньше их число было в 2-3 раза больше. Проектов с полностью готовыми домами в Подмоскovie практически нет – ажиотаж прошлогодней весны «подчистил» их остатки. Исключением здесь может считаться разве что элитная загородная недвижимость, цены на которую составляют миллионы долларов.

Приходится признать: дефицит качественных объектов в массовом сегменте является сейчас одним из главных вызовов на подмосковной «загородке». Остается надеяться, что загородный бум-2020 вдохновит девелоперов на создание новых интересных поселков – можно с уверенностью сказать, что они найдут своих покупателей.