

Развитие коттеджных поселков Подмосковья

Краткая историческая справка и дефицит стародачного жилья¹

История первых поселков, которые сейчас называют «стародачными», началась в начале 20 века, когда существовавшие веками подмосковные имения продавались обедневшими помещиками, а затем разбивались на более мелкие участки.

Широкое распространение дачные поселки получили в 30-е годы прошлого века. Участки известным писателям, художникам и военным выделялись по 30-70 соток. Для того, чтобы вырубить лес, провести коммуникации, построить дом, люди объединялись в кооперативы, из которых затем выросли поселки.

В 1950-1960-е годы государство жаловало дачи особенно активно; это привело к тому, что в Подмосковье насчитывается около 40 таких поселков, большинство из них было построено на западе и севере Подмосковья из-за лучшей экологии.

Единственное подмосковное шоссе, которое не может похвастаться стародачными поселками – это Новая Рига, так как эта трасса была построена не более 10 лет назад.

Часть стародачных поселков оказалась поглощенной Москвой, из них сохранились поселок Художников рядом с метро Сокол и Серебряный Бор.

Если говорить о самом престижном и «культовом» стародачном поселке, то им в Подмосковье, без сомнения, считается Николина Гора.

Подробную историческую справку по наиболее известным стародачным поселкам Подмосковья можно найти в обзоре компании «Blackwood» в сети Интернет по адресу.

<http://www.cottage.ru/analytics/oldvillage/20962.html>

Спрос на стародачное жилье с каждым годом увеличивается. В таких поселках, как Переделкино, Малаховка, Немчиновка, существует негласная очередь на 2-4 года. На Николиной Горе, ежегодно выставляется на продажу не более 4-5 достойных участков, По мнению риэлторов², ежегодный объем предложения в стародачных поселках Подмосковья- 200-230 участков, а спрос на них в 4-5 раз больше.

Причины популярности, таких поселков, как правило, следующие:

- 1) Богатое историческое прошлое. Проживание рядом со знаменитостями или известными людьми;
- 2) Выгодное расположение в нескольких десятках минутах езды от МКАД, развитая транспортная инфраструктура;
- 3) Низкие эксплуатационные расходы;
- 4) Близость к воде (река или искусственный водоем);
- 5) Уникальная природа, резко контрастирующая с жизнью в мегаполисе.

¹ См. более подробно Спецвыпуск журнала Life Окт.2007 г., «Экспертиза недвижимости». Дача с родословной. Стародачное Подмосковье с 78-81

² Там же

К «минусам» таких поселков следует отнести:

- 1) Физическое и моральное устаревание зданий;
- 1) Плохое состояние инженерных сетей и оборудования;
- 2) Высокая стоимость или невозможность приобретения участка в собственность;
- 3) Не везде присутствует охрана и современная связь.

2. Развитие рынка загородной недвижимости³

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

На сегодняшний день рынок загородной недвижимости характеризуется ростом объема предложения и большим количеством отвода земельных участков, предназначенных под будущее коттеджное строительство. Если 2004 г., как правило, количество ежемесячно вводимых новых коттеджных поселков в среднем не превышало 5, то в 2008 г. реализовалось уже 263 поселка (данные Blackwood), или около 20 поселков в месяц. Подавляющее большинство новых коттеджных поселков сконцентрировано в западной части Подмосковья, которая активно развивается (Таблица 1).

Табл.1.

Структура предложения коттеджных поселков по направлениям.

Шоссе	Количество реализуемых поселков по направлениям			
	< 15 км	15-30 км	> 30 км	Всего
Рублево-Успенское	11	17	10 - 30 км	28
Новорижское	8	30	41	79
Минское	5	6	5	16
Киевское	2	11	12	25
Дмитровское	4	19	25	48
Калужское	13	20	14	47
Ярославское	4	7	9	20
Итого	47	110	106	263

Ежегодно количество совершаемых сделок с загородным жильем растет на 20-25%, а сделок с земельными участками – более чем на 30%. Сегодня по различным оценкам объем предложения превышает спрос на 35-50%, и этот разрыв продолжает расти.

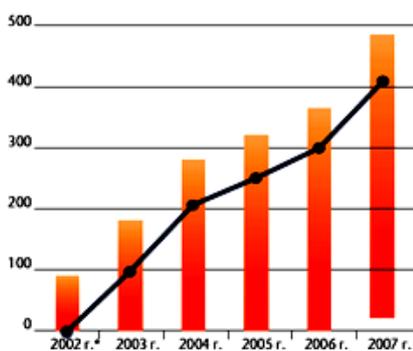
Согласно анализу компании KnightFrank (http://www.knightfrank.ru/online/files/73CF1194-CAA0-4377-AF1F-1FB9D68798CB/kf_report_2008_residen_rus.pdf), происходит существенный рост предложений коттеджей (Рис.1).

В 2007 году объем загородного рынка по сравнению с предыдущим годом увеличился на 21%. В настоящее время на рынке насчитывается около 470 организованных коттеджных поселков. Предложение поселков делится практически поровну между первичным и вторичным рынком. Доли поселков по классам изменились мало: по-прежнему основную долю рынка составляет загородная недвижимость бизнес класса – 63%, доля

³ По данным компании Blackwood и Ведомости.Недвижимость №5 (49), Жилой Фонд, сс 20-21.

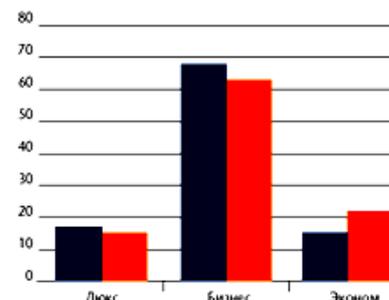
элитных поселков невелика, как и доля поселков эконом-класса. За 2007 год на рынок было выведено около 20 поселков класса люкс и бизнес. В 2007 году был анонсирован и выведен на рынок ряд проектов, которые могут быть определены как знаковые (Рис.2)..

Динамика роста количества коттеджных поселков в 2002–2007 гг.*



* Базовый период – 2002 г.
Источник: Knight Frank Research, 2008

Сегментирование коттеджных поселков (существующих и строящихся) по классам, 2006–2007 гг., % от общего количества



Источник: Knight Frank Research, 2008

Рис.1. Предложение коттеджных поселков в 2002-2007 гг.

Название	Направление и удаленность от МКАД	Площадь проекта, Га	Девелопер
Crystal Istra	Новорижское, 15	130	MCG
Millennium Park	Новорижское, 24	285	Villagio Estate
«Ангелово Резиденс»	Пятницкое, 5	66	Rosinka International Group
«Ильинка»	Ильинское, 11	12	«Конти»
«Маленькая Италия»	Новорижское, 15	28	«Мультигрупп»
«Мартемьяново»	Киевское, 27	70	«ОПИН»
«Остров Барвиха»	Рублево–Успенское, 12	430	Sinergo Development
«Павловы Озера»	Новорижское, 14	180	«Итера–Инвест–Строй»
«Папушево»	Рублево–Успенское, 24	58	AG Capital

Источник: Knight Frank Research, 2008

Рис.2. Знаковые загородные проекты 2007 г

В качестве относительно новых тенденций развития рынка следует выделить следующие⁴:

- Наблюдается рост числа проектов комплексной застройки – коттеджи, таунхаусы, квартиры. Одна из причин – желание девелоперов диверсифицировать риски на фоне растущей конкуренции и трудно прогнозируемого спроса;
- появление загородных «ранчо» и освоение земель с удаленностью более 40 км от МКАД, появление такого понятия как «третья зона», к которой относят участки, удаленные от МКАД на 30 - 50 км. Ранее риэлторов и девелоперов в основном интересовали земельные участки, расположенные до 30 км от МКАД;
- Дефицит земли на «ближних» территориях. В последнее время основной объем земельных участков приходится на вторичный рынок, либо на земли низкого качества, как правило, бывшие совхозные поля. В связи с постепенным истощением рынка качественных земельных участков, пригодных для строительства элитного загородного жилья, развивается тенденция к укрупнению коттеджных поселков.
- Скупка земель в стародачных поселках для нового строительства. На сегодняшний день стародачные поселки лишь на 50% остаются дачными, т.е. используемыми для проживания в летний сезон. Большинство из них расположены в 20-километровой зоне и имеют все коммуникации, что позволяет жить там круглогодично. На месте одной старой дачи застройщики возводят несколько современных коттеджей, которые поступают на рынок уже не как сезонные дачи, а как дома для постоянного проживания;
- Проекты комплексной застройки территории – «Рублево–Архангельское», «А–107», «Большое Домодедово» – вошли в национальный проект «Доступное жилье», что обеспечит им административную и финансовую поддержку государства и повышает вероятность их реализации в заявленных масштабах;
- Активно развивается инфраструктура, сопутствующая загородной недвижимости. На сегодняшний день рынок испытывает существенный дефицит инфраструктурного обеспечения на всех направлениях (кроме Рублево–Успенского), что связано с бурными темпами роста сегмента коттеджного строительства в Подмосковье;
- Интерес к подмосковному рынку коттеджей проявляют иностранные инвесторы: в 2007 году о выходе на загородный рынок заявил международный паевой фонд Thor Guarant Real Estate; немецкая инвестиционная компания Magnat Real Estate Opportunities приобрела 25% долю в проекте коттеджного поселка «Садко».

⁴ Данная тенденция наиболее ярко выражена на Новорижском и Дмитровском направлениях. В качестве примеров можно привести такие поселки, как «Мамошино» (Новорижское шоссе, 65км), «Соколиная охота» (Новорижское шоссе, 78 км).

СПРОС

В 2007 г. по сравнению с 2006 годом доля домовладений, запрашиваемых в ценовом диапазоне от \$1 до 4,5 млн., выросла с 31% до 46%. В то же самое время спрос на домовладения стоимостью более \$20 млн. сократился почти вдвое, с 15% до 7%. (Рис.3).

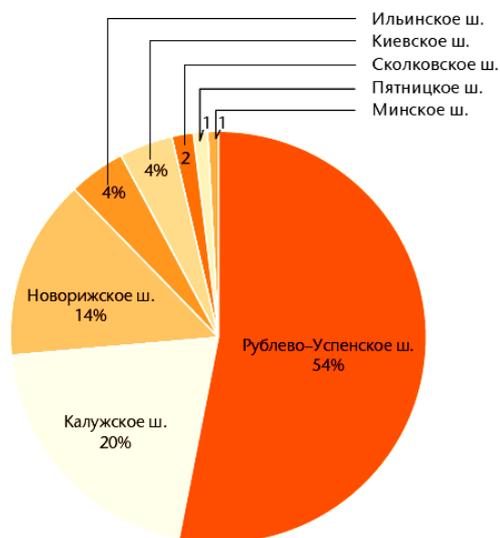
По сравнению с 2006 годом, когда потребительские предпочтения в отношении площади дома и участка значительно варьировались, в 2007 году основной объем спроса пришелся на домовладения площадью 501–800 м² с участками площадью 21–30 соток. Вместе с этим спрос на дома площадью более 1000 м² и участки площадью более 100 соток значительно упал: на 50 и 20% соответственно.

В последнее время появился так называемый "стандарт" - по комфортабельности и прочим факторам такое жилье находится где-то посередине между бизнес-классом и эконом. И популярность его постоянно растет. В последнее время уменьшился спрос на жилье бизнес-класса, зато интерес потенциальных покупателей к коттеджам эконом-класса постоянно увеличивается.

Многие риэлторы считают, что увеличится спрос на загородное жилье по тем направлениям, которые совсем недавно казались малопривлекательными - это Горьковское, Новорязанское, Варшавское и Каширское шоссе. Предполагается, что особый интерес у покупателей, желающих перебраться за город, будет вызывать южное направление - строящиеся поселки Асто-1 и Большое Домодедово. Сначала они позиционировались как жилье бизнес-класса, однако во время строительства была упрощена инфраструктура и упразднены некоторые "навороты" - в результате дома в этих поселках стали класса "стандарт". Окончание строительства ожидается в 2013 году, за это время, очевидно, будет произведено строительство дополнительных шоссе и модернизация дорог

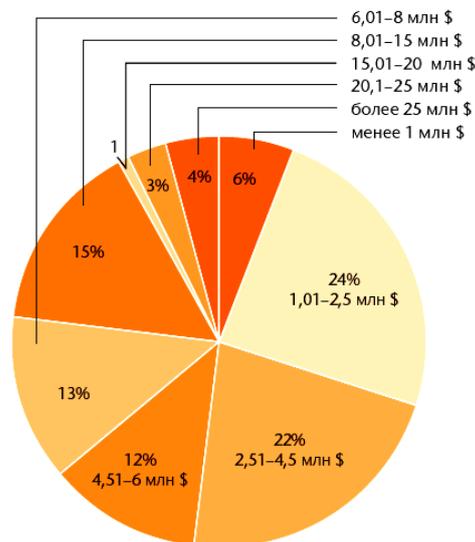
Наибольшим спросом сейчас пользуются малоэтажные дома, в среднем не более двух этажей. Размер площадей самых ликвидных коттеджей снижается - в бизнес-классе востребованы дома площадью **250-450 кв.м.**, в элитном сегменте - **700-1200 кв.м.** Основное требование, которое покупатели стали предъявлять к загородному дому, - это комфорт и удобство. Также растет значение архитектурной составляющей. На данный момент наиболее популярны дома оформленные в классическом стиле, а также шале, построенные в основном из дерева и кирпича.

Географическое распределение спроса на элитную недвижимость, % от общего числа заявок, 2007 год



Источник: Knight Frank Research, 2008

Бюджет клиентов на покупку элитной жилой загородной недвижимости, % от общего числа заявок, 2007 год



Источник: Knight Frank Research, 2008

Рис.3. Структура спроса на загородную недвижимость

3. Перспективы развития рынка аренды коттеджей

Стоимость покупки участков земли в стародачных поселках составляет, например, на Рублево-Успенском шоссе от \$80 тыс. до \$140 тыс. за сотку, и \$1-4 млн. за дом. По этой причине, владельцы предпочитают, не продавать, а сдавать такие коттеджи в аренду, цена которой колеблется \$3-4 тыс. до \$12-15 тыс. в месяц в зависимости от участка, состояния дома и направления.

Значительные масштабные проекты по перестройке стародачных участков отсутствуют. Новые коттеджные поселки, как правило, строятся по 5-10 домов. большей частью новые поселки строятся для продажи. Это приводит к ограничению числа коттеджей, сдаваемых в аренду.

Для того чтобы арендовать коттедж в подобном поселке клиент может «простоять» в очереди несколько месяцев. В тоже время, по данным застройщиков строить коттеджные поселки для аренды, из-за большого срока окупаемости инвестиций, экономически не выгодно.

По мере исчерпывания в ближайшем Подмосковье земель, пригодных для строительства качественного загородного жилья, интерес застройщиков к стародачным местам будет только расти. Наиболее вероятным вариантом развития рынка представляется постепенное преобразование стародачных поселков в современные коттеджные комплексы. Этот процесс уже можно наблюдать по некоторым направлениям.

Процесс застройки и реконструкции старых дачных поселков уже начался. Из известных проектов – «Кутузовская Слобода» и пансионат «Чайка»⁵. Согласно Постановлениям Правительства Москвы, готовится в ускоренном порядке проектная документация на застройку других поселков.

Предполагается, что спрос на аренду коттеджей и высокая цена аренды сохранятся еще в течение 5-6 лет, пока в ближайшем Подмосковье не будут использованы все ликвидные участки, а застройщики не переключатся на стародачные места, преобразовывая их в современные коттеджные поселки.

4. Примеры «доходных поселков»

Популярные доходные поселки для долговременного проживания, как правило, возводились для удовлетворения спроса на загородное жилье иностранных дипломатов и работников представительств зарубежных компаний.

Кутузовская слобода. В соответствии с Генеральным планом, площадь коттеджного поселка «Кутузовская слобода» составила 4,3 гектара. Около 60 % территории заняли коттеджи усадебного типа и таунхаусы с квартирами площадью от 150 до 200 кв. м. Примерно 7 тыс. кв. м. отведено под здания общественного назначения. Организована развитая инфраструктура, в т.ч. многофункциональный комплекс с аптекой, магазином и кафе; также будет построена часовня и детский дошкольный комплекс. Инвестиционная стоимость проекта составила около 40 млн. долларов.

Коттеджный поселок Moscow Country Club (в ведении УПДК при МИД России) - располагается по Волоколамскому шоссе в 15 км от МКАД. В нем всего шесть деревянных домов площадью от 184 до 361 кв. м. Инфраструктура поселка включает самый первый гольф-клуб в Московской области. “Это место отдыха московского бомонда, один из наиболее престижных подмосковных курортов”— говорит Сергей Леонтьев, гендиректор Vesco Realty.

Росинка - расположен на Пятницком шоссе в 1 км от МКАД. В зависимости от площади выбранного дома время ожидания заселения может составить до полугода. Поселок, состоящий из 80 домов (150-350 кв. м), существует на рынке уже около 10 лет. Его преимущества — прекрасный природный ландшафт, большое открытое водохранилище, серьезная охрана и хороший сервис. Инфраструктура включает спортивный комплекс, бассейн и магазин.

«Покровские холмы», «Сетунь», «Серебряный бор», «Чайка»- находятся в черте Москвы. Одно из главных преимуществ этих поселков— близость к центру города и англо-американской школе. Коттеджный поселок “Серебряный бор” находится в природоохранной зоне, на берегу Москвы-реки, которая именно в этом районе еще чистая. Поселок существует на рынке аренды не один десяток лет и давно известен, наибольшую популярность он приобрел в 60-70 -е гг. прошлого века.

⁵См. документы Правительства Москвы от 14 окт.2003 г №863-ПП., от 7 марта 2006 г. N 150-ПП, от 29_12_2006 N 2838-РП

Коттеджный поселок бизнес-класса Forest Ville (проект компании “Система-Галс”) - построен на лесном участке в 22 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. В аренду предлагаются 89 двухэтажных коттеджей с тремя вариантами планировки площадью от 160 до 200 кв. м. Около каждого дома размещено два парковочных места. Территория поселка охраняется. В поселке размещаются магазин, кафе-бар, сауна и аптека. Вблизи располагаются самые известные в Подмосковье горнолыжные курорты “Сорочаны”, “Яхрома”, “Волен”, яхт-клубы “Буревестник”, “Спартак”, “Галс”, развлекательный комплекс Holiday Inn;

“Новогорские березки” - построен в 5 км от МКАД по Куркинскому шоссе в живописной березовой роще. На его территории находится всего девять жилых домов (100-200 кв. м) с лесными участками 10-15 соток, функционируют собственные охранная и эксплуатационная службы. Поселок использует инфраструктуру пансионата “Новогорск”, с которым он находится по соседству. На территории пансионата есть большая детская площадка, закрытый теннисный корт и финская баня. В непосредственной близости от “Новогорских березок” находятся ресторанный комплекс, детский сад, школа, магазины. В микрорайоне Куркино работает современный фитнес-центр.

Сновидово - предлагаются дома, расположенные на просторных лесных участках, находится на 23-м км Рублево-Успенского шоссе и состоит из 20 деревянных домов. Номера площадью 235-275 кв. м. Участки по 15-34 сотки.

Архангельское-Тюриково - находится в 1 км от МКАД по Дмитровскому шоссе, состоит из 120 коттеджей. В нем есть свой детский сад дневного типа, в административном здании располагаются служба быта, торговый центр, спортивный комплекс. Недалеко от поселка есть зона отдыха Клязьменского водохранилища и яхт-клуб. Обслуживание домов включает в себя уборку территории, уход за зелеными насаждениями, охрану, ремонтный сервис.

Павловы родники - 25 км по Калужскому шоссе, в аренде кирпичные дома площадью 450-600 кв. м. Все они сдаются меблированными. На территории есть свой магазин и ресторан.

Как правило, при строительстве доходных поселков застройщик выдерживает единую концепцию застройки, единство архитектурного стиля и цветовых решений.

К недостаткам построенных ранее доходных поселков следует отнести небольшие участки земли или вообще их отсутствие, что компенсируется общей парковой зоной (например, в “Покровских холмах”). Также значительным минусом ряда поселков является отсутствие паркинга при каждом домовладении — вместо этого может быть организована только общая парковка. К тому же договоры аренды домов в таких поселках заключаются на срок от одного года и более.

5. Анализ долгосрочной аренды коттеджей Рублево-Успенского направления

База данных по продажам в коттеджных поселках риэлторов составляет, как правило, 400-800 предложений, а по аренде обычно имеется не более 50-100 предложений. Конкретная информация, как правило, ограничивается.

Тем не менее, в целом картина следующая – значительная часть поселков уже продана или занята арендаторами, все больше предложений возникает на значительном расстоянии от Москвы.

Нас интересуют охраняемые поселки. Они представлены на карте ниже (Рис.4.)⁶.

Ниже в Таблице 2 представлены цены и характеристика арендуемых коттеджей по Рублево-Успенскому направлению. В данную таблицу сознательно не включены крайние варианты аренды – такие как, большие особняки элит-класса более 700 кв.м., а также отдельные стародачные поселки, находящиеся, например, в ведение Мосдачтреста с удобствами на улице. Задача была понять примерный сегмент рынка коттеджей, доступный для среднего класса..

На Рис.5. и в Таблице 2 представлены результаты анализа цен на долгосрочную аренду коттеджей по Рублево-Успенскому направлению. Разброс цен вызван различиями в условиях проживания и инфраструктуре. Снижение цены происходит в случаях: а) для деревянных строений, б) для старых построек; в) в случае отсутствия центральной канализации (только септик).

С учетом того, что одновременно с классом растет метраж, разница в ценах на весь коттедж будет уже отличаться по классам на порядок.

⁶ На основе интерактивной карты охраняемых коттеджных поселков VESCO Consulting.

КОТТЕДЖ НА РУБЛЕВКЕ – ДОСТУПЕН ИЛИ НЕТ?

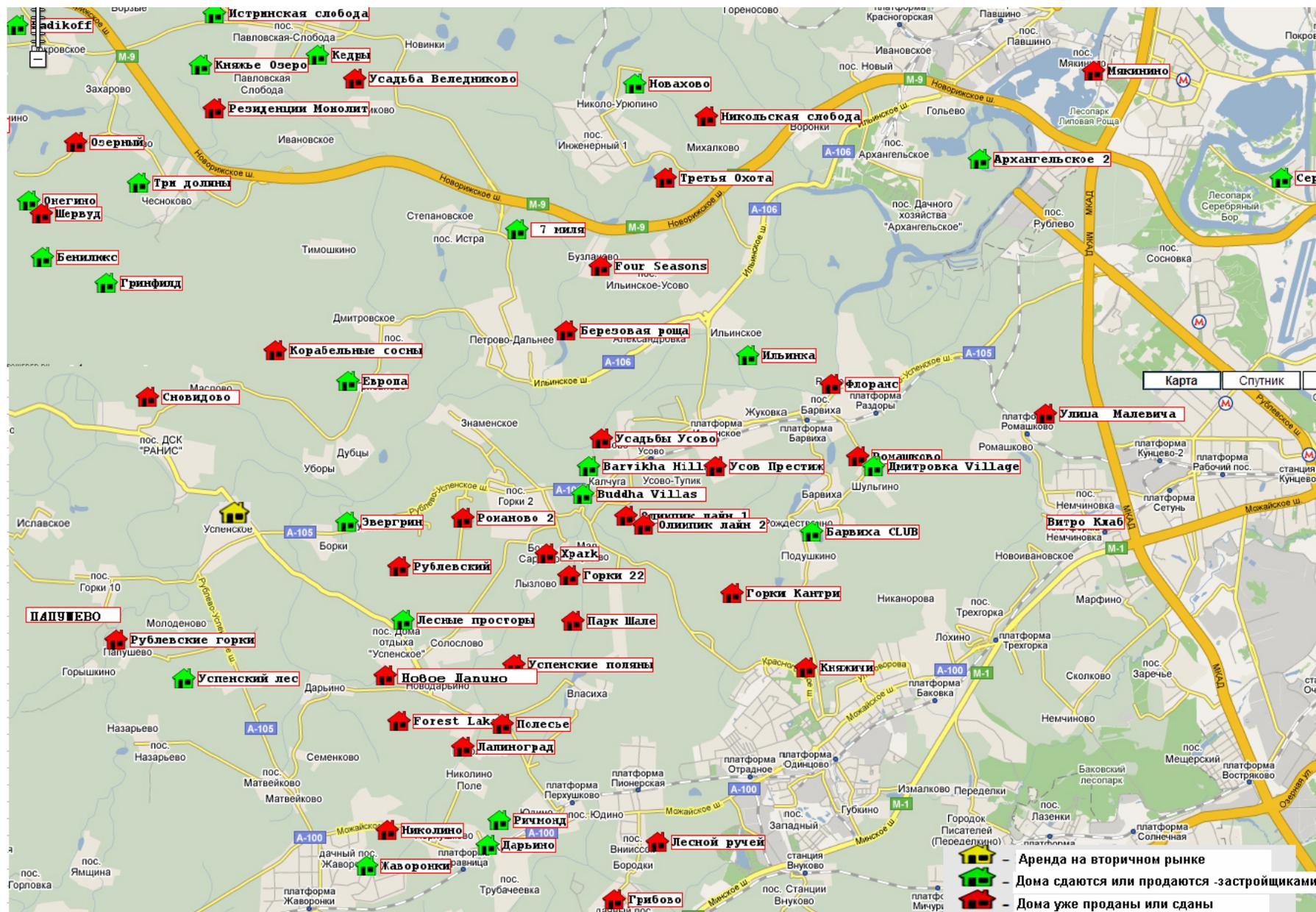


Рис. 4. Предложения коттеджных поселков по Рублево-Успенскому и Новоризжскому направлению

Характеристика коттеджей, сдаваемых в аренду⁷

Название поселка	До мов	\$/дом в месяц	\$/кв.м. в месяц	Класс (примерно)	Описание, особенности	Кому принадлежит, кто управляет или реализует
Жворонки 20 км от МКАД, Минское ш.	26	1500	12,6	Эконом-класс  119 кв.м.	Летние и зимние брусовые дачи Все дома меблированы, имеется горячее и холодное водоснабжение, канализация и т.п. Зимняя дача - 119 кв.м. - 3 спальни, 1 санузел, кухня, гостиная, терраса; Летняя дача - 85 кв.м. - без централизованного отопления - 3 спальни, 1 санузел, кухня, гостиная, терраса	Мосдачтрест
С.Успенское, Рубл.-усп.шоссе 12 км. От МКАД		5000	16,7	Эконом-класс  300 кв.м., уч. 6 соток	Дом с мебелью и техникой, со всеми удобствам. В доме: цокольный этаж – имеется отдельный вход, комната для охраны, кухня, гардеробная, бильярдная, санузел; первый этаж – холл, ванная комната – душевая кабина, ванна, санузел, прачечная, гостиная – встроенная кухня, камин, столовая, веранда, комната отдыха; второй этаж – две спальни, ванная комната с санузлом, детская и игровая (турник, лестница, качели) комнаты. Имеется гараж на два автомобиля. Электричество: есть Отопление: Центральное Водоснабжение: Центральный водопровод Газ: Магистральный Канализация: Центральная Коммуникации: телефон, интернет	Частное лицо
Жуковка-3, Рубл.-усп.шоссе 9 км. От МКАД	80	11 000	50	Бизнес-класс  Дом: 220 кв.м. Участок: 9.0 сот	Дата постройки: 09.08.2004 Площадь: 220 кв.м. Этажность: 2 Число уровней: 2 Фундамент: Блочный Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Мягкая кровля Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Дополнительно: Приточная система вентиляции. Центральная система кондиционирования 1 этаж: холл, кухня с кладовой, столовая-гостиная с выходом на участок, комната свободного назначения, с/у. 2 этаж: 2 спальни, ванная комната Газ: Магистральный Электричество: 15 кВт Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная	Penny Lane Realty
Корабельные Сосны (на Николиной горе) Рубл.-усп.шоссе 24 км. От МКАД	35	30 000	51	Класс «Элит»	Этажность: 2 Число уровней: 3 Фундамент: Монолит Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Мягкая кровля Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Частично	Penny Lane Realty

⁷ Цена аренды для сравнения при необходимости переводилась в \$ по курсу 25 руб./\$

КОТТЕДЖ НА РУБЛЕВКЕ – ДОСТУПЕН ИЛИ НЕТ?

Название поселка	До мов	\$/дом в месяц	\$/кв.м. в месяц	Класс (примерно)	Описание, особенности	Кому принадлежит, кто управляет или реализует
				 <p>Площадь (собст.): 13.6 сот. Площадь (аренда): 11.8 сот. Ландшафт: Лесной; ДОМ- Дата постройки: 01.09.2004 Площадь: 591 кв.м.</p>	<p>Цоколь: холл, бильярдная, бассейн, сауна, с/у, блок для персонала с отдельным входом: спальня, кухня, с/у с душем, постирочная, бойлерная. 1 этаж: холл, гостиная, столовая, кухня - столовая с выходом на террасу, кабинет, гостевая спальня, гостевой с/у, гараж на 2 а/м. 2 этаж: холл, балкон, хозяйская спальня с ванной, гардеробной и балконом, 3 спальни с ванными комнатами. Газ: Магистральный Электричество: 15 кВт Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная Дополнительно: Телефон, Интернет</p>	
Лесное Подворье Рубл.-усп.шоссе 24 км. От МКАД	35	10 000	37	Бизнес-класс  <p>Дом: 275 кв.м. Участок: 14.5 сот. Дополнительно: Гараж на 1 а/м, детская площадка. Возможна аренда 51 сотки леса</p>	<p>Этажность: 2 Число уровней: 3 Фундамент: Блочный Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Металлочерепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Дополнительно: СДАЕТСЯ НА СРОК ОТ 6 МЕС. НТВ+, видеодомофон. 1 этаж: каминный зал со 2-м светом, гостиная, кухня, столовая, спальня, сауна, купель, душ, с/у, постирочная, бойлерная. 2 этаж: 3 спальни, 2 с/у, библиотека. Мансарда: тренажерный зал, комната отдыха, с/у. Газ: Магистральный Электричество: 15 кВт Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная</p>	Penny Lane Realty
Лесные Дали-2, Рубл.-усп.шоссе 28 км. От МКАД Поселок и корпуса пансионата разделяет современный физкультурно-оздоровительный комплекс с 25-и метровым бассейном, теннисными кортами, тренажерным залом (Kettler).	50	25000	42	Класс Элит  <p>Дом: 598 кв.м. Участок: 15.0 сот</p>	<p>Дата постройки: 01.01.2001 Площадь: 598 кв.м. Этажность: 3 Число уровней: 4 Фундамент: Монолит Стены: Кирпич Перекрытия: Монолит Кровля: Металлочерепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Подвал: технический этаж + кладовые зона. 1 этаж: прихожая, холл, с/у, гостиная с камином и домашним кинотеатром, кухня-студия с выходом на террасу; постирочная зона, комната для дворцового, зона релаксации (SPA+душ+сауна+массажная), с/у, бойлерная, гараж на 2 а/м. 2 этаж: хозяйская спальня с с/у и гардеробом, детская спальня с с/у и гардеробом, гостевая спальня, с/у, комната свободного назначения (напр., игровая-класс) Мансарда: зона свободного назначения (кабинет, библиотека). Газ: Магистральный Электричество: 18 кВт Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная Дополнительно: В доме видеодомофон, телефон, Интернет, ТВ, пожарная и охранная сигнализации, подогрев полов</p>	Penny Lane Realty, УДП РФ В главном корпусе пансионата работает бар-ресторан, бильярдный, киноконцертный и танцевальный залы, а также парикмахерская и библиотека. В медицинском корпусе предлагают качественные медицинские услуги
Никологорский (Коттон-вей)	220	22000	44	Класс Элит	<p>Дата постройки: 01.01.2001 Площадь: 500 кв.м. Этажность: 2 Число уровней: 3</p>	Penny Lane Realty в поселке

КОТТЕДЖ НА РУБЛЕВКЕ – ДОСТУПЕН ИЛИ НЕТ?

Название поселка	До мов	\$/дом в месяц	\$/кв.м. в месяц	Класс (примерно)	Описание, особенности	Кому принадлежит, кто управляет или реализует
Рубл.-усп.шоссе 24 км. От МКАД Один из самых известных элитных коттеджных поселков расположен в самом центре Николиной Горы				 Дом: 500 кв.м. Участок: 30.0 сот. Дополнительно: Дом для прислуги – охраны: комната отдыха – кухня – столовая с камином, веранда, 2 спальни, с/у с душем, кладовая	Фундамент: Блочный Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Металлочерепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Цоколь: гараж на 3 а/м, с/у, постирочная, кладовая. 1 этаж: каминный зал, кухня, столовая, спальня, гардеробная, ванная, с/у. 2 этаж: большой холл, 4 спальни с ванными и с/узлами. Газ: Магистральный Электричество: 20 кВт Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная	расположен «Семейный клуб» с бассейном, джакузи, тренажерным залом, кафе и рестораном. Рядом автомойка с кафе на 2-ом этаже. Поселок газифицирован, есть собственные очистные сооружения, несколько водозаборных узлов и трансформаторных подстанций.
Рождественский ПЖСК (Барвиха), Рубл.-усп.шоссе 7 км. От МКАД	80 домов +1 таунхауз	13200	33	Бизнес-класс  Дом: 400 кв.м. Участок: 18.0 сот.	Этажность: 2 Число уровней: 4 Фундамент: Монолит Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Металлочерепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Цоколь: сауна, с/у (душ), спорт-зал, комната отдыха, постирочная, кладовая, бойлерная. 1 этаж: гараж на 2 а/м, прихожая, с/у, каминный зал-столовая, кухня, комната-веранда. 2 этаж: 2 спальни, 2 с/у (ванная, душ "шарко"), кабинет.комната отдыха, бильярдная. Газ: Магистральный Водоснабжение: Скважина Канализация: Септик	Penny Lane Realty
Рождествено (старый фонд) (Барвиха), Рубл.-усп.шоссе 8 км. От МКАД		(90000 руб)	24	Эконом-класс  Площадь дома 150 кв.м Площадь участка 8 сот	Центральные коммуникации. дом 2-х этажный. 6 комнат, 2 санузла ДЕРЕВО Только с мая по октябрь	Частное лицо
Дарьино, Рубл.-усп.шоссе 20 км. От МКАД		5000	20	Эконом-класс  Площадь дома 250 кв.м Площадь участка 14 сот	Уютный 3-этажный коттедж в охраняемом поселке. Лесной участок с ухоженным садом и зоной для отдыха. Имеется гараж и место еще для 2 машин. В доме 4 спальни, каминный зал-студия с барной стойкой. Сауна, ванна с душевой кабиной. На территории поселка имеется детская площадка с футбольным полем.	Славянский двор-Агенство недвижимости
Горки-10, Рубл.-усп.шоссе 28 км. От МКАД		25000	55	Бизнес-класс  Площадь дома 450 кв.м Площадь участка 25 сот	Полностью меблированный коттедж в охраняемом поселке на благоустроенном лесном участке. В доме: 4 спальни, сауна, СПА, камин, телефон, Internet, гараж.	Славянский двор
Успенский лес Рубл.-усп.шоссе	37			Бизнес-класс Участки от 30 до 45 соток		

КОТТЕДЖ НА РУБЛЕВКЕ – ДОСТУПЕН ИЛИ НЕТ?

Название поселка	До мов	\$/дом в месяц	\$/кв.м. в месяц	Класс (примерно)	Описание, особенности	Кому принадлежит, кто управляет или реализует
22 км. От МКАД				с планируемыми на них домами от 400 до 720 м2		
С.Успенское Рубл.-усп.шоссе 19 км. От МКАД		20000	40	Бизнес-класс  Площадь дома 500 кв.м Площадь участка 20 сот	Этажность: 2 Число уровней: 4 Фундамент: Блочный Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Металлочерепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Дополнительно: московский тел., выделенная линия Интернет, кондиционирование. Цоколь: бассейн, комната отдыха, сауна, душ, с/у, постирочная 1 этаж: холл-прихожая, гостиная с камином, кухня, столовая, гостевая спальня, с/у 2 этаж: главная спальня с ванной, с/у и гардеробной, спальня с ванной и с/у, детская, кабинет. Мансарда: спальня, 2 кладовые Газ: Магистральный Электричество: 20 кВт Водоснабжение: Центральное Канализация: Центральная Дополнительно: собственная скважина и септик	Penny Lane Realty Дополнительно: беседка с барбекю, парковка на 4 а/м, навес на 3 а/м. В поселке теннисный корт (футбольная или баскетбольная площадка)
Лызлово (Горки-22) Рубл.-усп.шоссе 17 км. От МКАД		15000	50	Бизнес-класс  Площадь дома 300 кв.м Площадь участка 22 сот	Этажность: 2 Число уровней: 3 Фундамент: Монолит Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Натуральная черепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью Дополнительно: заканчиваются работы по внутренней отделке 15.05.2008 Цоколь: сауна, СПА, кладовые, бойлерная. 1 этаж: холл, гостиная с камином и выходом на террасу, кухня, с/у. 2 этаж: 3 спальни, 2 с/у, балкон. Газ: Магистральный Водоснабжение: Скважина Канализация: Септик	Penny Lane Realty
Лапино Рубл.-усп.шоссе 19 км. От МКАД		7000	28	Эконом-класс  Площадь дома 250 кв.м. Площадь участка 12 сот	Дата постройки: 10.09.2008 Этажность: 2 Число уровней: 2 Фундамент: Блочный Стены: Кирпич Перекрытия: Железобетонные Кровля: Металлочерепица Внутренняя отделка: Под ключ Мебель: Полностью 1 этаж: гостиная, кухня-столовая, зимний сад - игровая, сауна, душ, с/у, котельная, гараж на 2 а/м. 2 этаж: холл, 2 спальни, ванная, с/у Газ: Магистральный Электричество: 10 кВт Водоснабжение: Скважина Канализация: Септик	Penny Lane Realty
Сновидово Рубл.-усп.шоссе 22 км. От МКАД	20	10000	33	Эконом-класс	2-уровневый деревянный дом из клееного бруса по шведской технологии, в домах есть камин, сауны	Da4a.ru Стейт-финанс

КОТТЕДЖ НА РУБЛЕВКЕ – ДОСТУПЕН ИЛИ НЕТ?

Название поселка	До мов	\$/дом в месяц	\$/кв.м. в месяц	Класс (примерно)	Описание, особенности	Кому принадлежит, кто управляет или реализует
					 <p>Площадь дома 300 кв.м. Площадь участка 15 сот</p>	

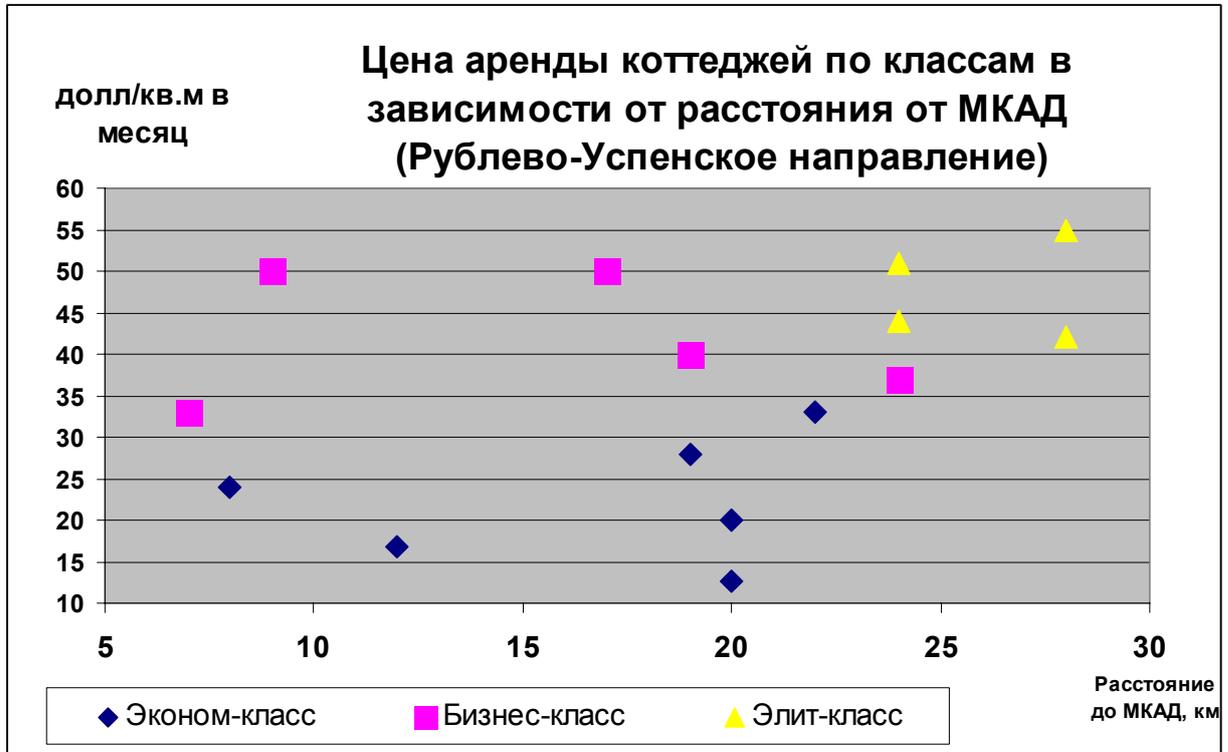


Рис. 4. Примерные цены на аренду коттеджей по классам (за кв.м. в месяц, долл. США).