

Престижность Каширского шоссе растет: TrustLife сделан правильный выбор

Анонс:

Ранее непрестижные для загородной жизни направления Подмосковья (Каширское, Новорязанское шоссе) развиваются, вскоре они будут переживать свой расцвет. Правильный выбор местоположения поселков (Ирининское Лайф, Лужки Лайф, Елкино Лайф), сделанный TrustLife, высокий уровень запланированной инфраструктуры – основа будущей великолепной репутации поселков. Покупать участок по Каширскому шоссе в Ирининское Лайф необходимо сейчас, т.к. цены в нем увеличиваются соответственно растущему спросу.

Один из факторов, влияющих на привлекательность коттеджного поселка под Москвой для покупателей – престижность направления. Долгие годы считаются престижными поселки по Рублево-Успенскому, Новорижскому, Дмитровскому шоссе. Однако ситуация меняется – и вскоре лидирующие позиции займут совсем другие районы. Именно поэтому, выбирая землю для своих поселков, компания Trust Life остановилась на восточных и южных районах области, а именно Каширском шоссе (в районе сел Молоково и Мисайлово – поселок Ирининское Лайф) и Новорязанском шоссе (неподалеку от Бисерово – Лужки Лайф и Елкино Лайф).

Специалисты этой компании ответили нам, почему они предпочли «непрестижные» направления.

Сегодня, говоря о привлекательности северных и западных направлений, покупатели делают этот вывод во многом подсознательно, ориентируясь на образ, созданный прессой и риэлторами.

Между тем, согласно аналитическим материалам рынка недвижимости, наблюдается снижение активности на Новорижском и Ленинградском шоссе. Например, по данным о динамике рынка таунхаусов на весну 2014 г., доля в общем рынке Новорижского шоссе снизилась на 0,7 %, а Ленинградского – на 2,2 % по сравнению с осенью 2013 г.

Зато некоторые трассы южного и восточного направления демонстрируют стабильность или повышение доли рынка. Это касается Новорязанского, Киевского, Каширского, Калужского шоссе. Например, Каширское шоссе, которое было на последнем месте по количеству поселков в 2008 г., сегодня занимает места в середине этого списка, поскольку приходящаяся на него доля рынка загородных домов равна 6,3 %.

Таким образом, привлекательность данных направлений повысилась и продолжает повышаться.

Это обусловлено следующими причинами.

- За прошедшие годы хорошие земли (с ровным рельефом, интересными ландшафтами, близкой инфраструктурой) на севере и западе области уже были застроены. Здесь можно купить дорогостоящий готовый дом, в том числе на вторичном рынке. Сэкономить же, покупая дом от застройщика на ранних стадиях строительства поселка или земельный участок, стало гораздо сложнее.
- Мнимая «престижность» северных и западных районов позволяет застройщику объектов эконом-класса не заморачиваться с внутренней инфраструктурой – предполагается, что покупатели найдутся и на «голое поле» с водопроводной трубой и электрической сетью. Застройщики поселков на юге и востоке области, стремящиеся обойти штамп «непрестижности», сложившийся в головах покупателей, продумывают инфраструктуру до

мелочей. Они заботятся не только о подключении к сетям и постройке магазинов, но и о снижении затрат жителей на их эксплуатацию.

Например, в позиционируемом как поселок эконом-класса Ирнинское Лайф будут не только магазин и аптека, но и собственный центр раннего развития для детей с изучением английского, кафе, автомастерская и шиномонтаж. Подобное инфраструктурное богатство чаще встречается в бизнес-сегменте рынка.

Забота о будущем поселка у застройщика Траст Лайф простирается так далеко, что недавно поселок Ирнинское Лайф был освящен православным священником из Преображенской церкви соседнего села Остров. Подаренный храмом поселку образ «Неопалимая Купина Богородицы» планируется установить на въездной группе: считается, что он оберегает поселение от пожаров и наводнений.

- Постоянно проводятся мероприятия, повышающие транспортную доступность юга и востока области. Например, к концу 2014 г. должна завершиться реконструкция Новорязанского шоссе. Она проводится впервые совместными силами Москвы и области. Это позволит избежать «эффекта бутылочного горлышка», когда после многополосного участка, реконструированного на деньги столицы, начинался узкий, принадлежащий областным властям. А Каширское шоссе ко второму кварталу 2015 г. обзаведется новыми развязками с удобными съездами и надземными переходами.

Кроме того, планируются линии наземного метро. Поскольку расположение веток этого транспорта уже не является секретом, многие застройщики, в их числе и TrustLife, выбирают участки в непосредственной близости от будущих станций метро. Удачным примером является Ирнинское Лайф по Каширскому шоссе.

- Обилие населенных пунктов в 50-километровой зоне от МКАД на южных и восточных трассах позволяет подключать коттеджные поселки к централизованным сетям городов и сел, что в эксплуатации намного дешевле содержания автономной инфраструктуры.
- Южные и восточные районы имеют дурную славу мест с плохой экологией. Однако все меняется.

Отсутствие действующих сегодня крупных промышленных предприятий, развитие лесного хозяйства (около 40 % территорий занимают леса, есть множество охраняемых природных территорий размером в десятки и сотни гектар), активные меры по озеленению крупных дорог, установке на них шумопоглощающих экранов способствуют улучшению экологической ситуации.

Да и, положив руку на сердце, даже в северных и западных районах в самой престижной 30-километровой зоне ощущается близость мегаполиса. Говорить о невозможной чистоте природы в поселке на северо-западе области, вокруг которого проходят 2-3 дороги федерального и регионального значения, как минимум, нечестно.

- Пока массовый покупатель пленен обаянием северных и западных «стародачных» районов, цены на коттеджи и таунхаусы на юге и востоке, особенно в начальной стадии строительства, относительно невысоки.

Какой вывод можно сделать в сложившейся ситуации? Сейчас налицо перспективы повышения привлекательности, престижности Каширского, Новорязанского и других южных и восточных направлений. Цены же, особенно на эконом-класс, по сравнению с другими районами невелики. Значит, самое время приобрести участок и коттедж для собственного проживания или инвестировать средства в земельные участки, предлагаемые Trust Life по Каширскому (Ирнинское Лайф) или Новорязанскому (Елкино Лайф, Лужки Лайф) шоссе. Вопрос о покупке участка в Ирнинское Лайф стоит особенно остро: здесь уже заложены фундаменты коттеджей, начат процесс согласования подключения коммуникаций. Это означает, что времени для покупки

незастроенного участка по низкой цене остается все меньше. Застройщик уже повышал один раз цену, но спрос на участки в Ирнинское Лайф после этого только вырос. Таким образом, в ближайшем будущем есть вероятность очередного роста цен в этом поселке.

При сохранении сегодняшних тенденций на рынке недвижимости, через несколько лет одно расположение на Каширском или Новорязанском направлении, в поселках невиданной для эконом-сегмента благоустроенности, в разы повысит стоимость участка или загородного дома.