



Директор департамента загородной недвижимости Penny Lane Realty Дмитрий Цветков поделился с "РБК-Недвижимостью" советами, как правильно и наиболее выгодно инвестировать в подмосковную загородную недвижимость. Эксперт рассказал, какими качествами должен обладать объект, чтобы его инвестиционная привлекательность вырастала от сезона к сезону.

1. Location, location и еще раз location

Правильно выбранное направление - это своего рода крепкий фундамент, который при соблюдении основных законов инвестирования в первую очередь влияет на увеличение цены и ликвидность дома. Инвестиционная привлекательность направления обусловлена следующими факторами: оно должно иметь развитую инфраструктуру и хорошую транспортную доступность. На сегодняшний день этим параметрам отвечают лишь западные и юго-западные направления Подмосковья: от Калужского до Новорижского шоссе.

2. Уже построен, но еще не готов

Конечно, приобретение недостроенного объекта связано с повышенными рисками, но ничто так не влияет на рост цены в коттеджном поселке, как строительство заборов, прокладка внутрипоселковых дорог и проведение коммуникаций. Причем если дороги и забор повышают цену коттеджей на 7-10%, то полностью проведенные коммуникации сразу увеличивают стоимость объекта на 20-30%.

Тем не менее при нынешней экономической ситуации мы советуем входить в проект, когда поселок уже построен, но еще не имеет окончательного внешнего вида. В этом случае покупатель объективно оценивает, что затрат у девелопера осталось немного и он в состоянии будет завершить проект в указанные сроки. При этом продаваться коттедж будет по цене все еще незавершенного объекта.

Еще один нюанс: несмотря на высокую стадию готовности объекта инвестиций, нужно особенно внимательно следить за тем, не останавливаются ли работы в поселке и хорошими ли темпами они идут.

3. Река, лес, озеро

При выборе объекта инвестирования не стоит "клевать" только на его стоимость, даже если она ниже рыночной. У инвестиционно грамотной покупки интересной должна быть не только цена. К примеру, если главная ценность поселка заключается в том, что он расположен на Новой Риге, то особого смысла приобретать его нет. В идеальном варианте у объекта инвестиций должно быть уникальное природное окружение, например, близость леса или водохранилища. Такая недвижимость всегда будет в цене.

4. Однородность застройки

Все, что придает поселку законченный вид, повышает его инвестиционную привлекательность. И наоборот - все, что вносит неопределенность и нарушает целостность концепции, ее снижает. До 90% нового предложения, появившегося на рынке за последние три года, было представлено участками без подряда. В проектах, где были правильно выделены зоны под продажу "голой" земли, ущерб от нарезки оказался минимальным (например, таким образом сформировался поселок "Новорижский"). Но когда весь поселок превратился в место, где можно приобрести только участки без подряда, вред концепции оказался гораздо серьезнее. В таких поселках нередко можно встретить классическую русскую избу из оцилиндрованного бревна, соседствующую с кирпичным особняком в английском стиле. Мы советуем обходить стороной проекты с разношерстной архитектурой, поскольку материальный ущерб от неконцептуальных домов-соседей, которые могут появиться через год-два, будет непредсказуемым.

5. Классический стиль

Интересная архитектура дома или современные интерьеры не являются значимыми факторами при инвестиционной покупке, поскольку теряют свою актуальность уже через два-три года. К тому же ярко выраженная «внешность» дома снижает его

ликвидность: найти для такого объекта нового хозяина гораздо сложнее, поскольку большинство покупателей придерживается консервативных взглядов. При выборе инвестиционно привлекательного объекта мы рекомендуем отдавать предпочтение вечным ценностям. К примеру, дома с круглыми окнами нравятся некоторым, с плоской кровлей - многим, а с соснами на участке - всем.