

Почему надо покупать землю за семидесятым километром?

Сначала немного о самом земельном девелопменте. Что же это за бизнес, каковы его основные особенности?

Первая. Долгосрочность. Расшифрую. Зачастую, это долгосрочные инвестиции, растянутые во времени. Инвестиционные проекты по созданию проектов, как правило, разделены на несколько этапов, и вложения в проект происходят на всей протяжённости существования инвестиционного проекта. Это долгосрочный возврат средств. Как правило, период возврата средств составляет от 4-5 до 7-8 лет.

Вторая. Капиталоёмкость. Даже небольшой инвестиционный проект требует наличия у инвестора не менее 25-30 млн. рублей для начала его реализации, и возможность дальнейшего обеспечения инвестиций: продажи, кредитование, соинвестирование, собственные средства.

Третья. Исходя из первых двух особенностей, ошибки в этом бизнесе обходятся очень дорого. Именно поэтому подготовительный период, период раздумий, разработка концепции по реализации инвестиционного проекта – самый важный и порой очень долгосрочный период. Как я люблю говорить, настоящий девелопер должен смотреть по локоть в землю. Ошибка грозит не только потерей средств, вложенных в инвестиционный проект, но также дополнительными затратами на компенсации покупателям земли за не выполненные обязательства по строительству инженерной инфраструктуры. Мало того, негативные отзывы от покупателей могут привести к потере всего бизнеса!

Учитывая всё вышесказанное, при создании кластера коттеджных посёлков, куда, в том числе, входит и наш новый посёлок «Коськово», мы проанализировали основные тенденции, происходящие на земельном рынке Подмосковья, а также основные урбанистические тренды. И уже после тщательного анализа выбрали место в Подмосковье для создания кластера коттеджных посёлков.

Для того, что бы понять, почему покупка земли за семидесятым километром, в долгосрочной перспективе, это выгодно, давайте пойдём от обратного и поймём, что сейчас происходит на сороковых километрах от МКАД и ближе.

Первое. Назовём это ёмко: отрицательная экология. А теперь расшифруем.

Во-первых, практически всегда в радиусе 5-7 км. от дачного посёлка Вы обнаружите либо крупное промышленное предприятие, либо крупный населённый пункт. Во-вторых – это очень плотная транспортная загруженность.

В третьих – это повышенная плотность застройки.

К чему это уже привело сегодня? К тому, что показатели по наличию вредных веществ в воздухе, воде, почве, уже сейчас часто превышают норму в несколько раз. Например, в сорока километровой зоне уже нельзя пить поверхностные воды (залегание на глубине 20-30 метров) без предварительной очистки через химические фильтры, а в некоторых районах Подмосковья -- уже и без биологической очистки. Не лучше ситуация с воздухом и почвой.

И это в настоящее время!

Отдельная тема, это всё возрастающая плотность застройки. Не секрет, что плотность застройки возрастает из-за двух основных факторов: постоянное расширение городов-спутников Москвы на всех направлениях, и расширение самой Москвы.

Достаточно посмотреть какими гигантскими темпами развиваются такие города-спутники, как Мытищи, Красногорск, Химки, Балашиха, Видное, Одинцово, Люберцы. Становится понятно, что в самой ближайшей перспективе сорока километровая зона от МКАД будет очень плотно застроена многоэтажными домами. И мы не можем остановить этот процесс, т. к. происходит постоянный и очень мощный прирост населения Московской области за счёт внешней миграции: к нам активно приезжают эмигранты из стран бывшего Союза.

И самый страшный сон дачника – это расширение самой Москвы! В самом страшном сне дачнику, чей дом расположен по Киевскому шоссе, не могло присниться, что он, оказывается, купил дом в Москве! И что в самом ближайшем будущем рядом с ним будет построено около 3 млн. кв. м. жилья, с населением до 1,2 млн. человек. **(ДАТЬ ПРИМЕР.** Правильно ли я понимаю, что вечером, когда Вы будете сидеть на своём участке и играть в шахматы, с 16-ого этажа соседнего дома Вам будут кричать: «-- Лошадью ходи! Лошадью!»[Ⓜ])

Или, проснувшись, Вы первым делом проверите, как чувствуют себя Ваши посадки в тени от акведука наземного метро, что проходит прямо рядышком с забором Вашего дома.?:)

Это ни чего, что при проходе поездов трясутся чашки на столе, зато чай помешивать не надо, сахар сам растворяется от такой болтанки!:)

Достаточно посмотреть на планы по развитию транспортной сети Новой Москвы, чтобы понять масштаб урбанистических изменений.

Глядя на карту Москвы, её уже сейчас можно сравнить со спрутом, раскинувшим свои щупальца застройки, например, до Калужской области!!!! На минуточку!! Если говорить о киевском направлении. И это не шутка. Это реальность.

Не трудно предположить, что в горизонте планирования в 30-50 лет, вся зона в радиусе 40-50 км от Москвы будет плотно застроена. Вряд ли в этом случае можно говорить о нормальной экологии.

И отрицательные факторы, загрязнение окружающей среды, увеличение плотности застройки и увеличение транспорта, со временем будут только нарастать.

Что же нас ждёт за семидесятым километром?

- Отсутствие всех вышеперечисленных, негативных факторов в ближайшие 30-50 лет!
- Перефразирую: хорошая экология, чистая вода, чистая почва, чистый воздух, отсутствие крупных промышленных предприятий вблизи дачной застройки, отсутствие крупных городов и населённых пунктов, лесные массивы и пока ещё чистые реки, озёра, возможность пить воду из колодца без опасения отравиться.
- За последние 5-7 лет кардинальным образом изменилась транспортная доступность именно к дальнему Подмосквью. Реконструировано Новорижское шоссе, построен платный дублёр Ленинградского шоссе до Солнечногорска. В 2018 году его доведут до Клина. В перспективе – до Ленинграда. Хорошими темпами идёт реконструкция Ярославского и Дмитровского шоссе. Дальше этот процесс будет только нарастать. К чему это привело уже сейчас? К тому, что до дачи, расположенной за 70-тым километром, Вы уже сегодня доезжаете за час максимум. Например, я лично до своей доезжаю за 1 час 10 минут. По Новой Риге я еду со скоростью 120 км/ч практически всегда! То есть – значительно улучшилась транспортная доступность! В качестве примера можно сказать о том, что подъезд к нашему посёлку «Коськово» можно осуществить сразу с 5-и трасс: Новорижское, Волоколамское, Пятницкое, Ленинградское шоссе и платный дублёр Ленинградского шоссе.
- За последние годы хорошими темпами развивается вся сопутствующая инфраструктура (магазины, аптеки, и т. д. и т.п.), вплоть до сервиса доставки. Сегодня для дачника нет проблем с покупкой всего необходимого, практически не выходя из дома.
- Очень хорошо развивается интернет, именно скоростной, оптоволоконный интернет. Что даёт возможность полноценно работать удалённо, не выезжая в Москву ежедневно. Например, компания в наш коттеджный посёлок «Коськово» оптоволоконный интернет будет подведён в 2018 году абсолютно бесплатно одной из компаний, занимающих лидирующие позиции на рынке скоростного, оптоволоконного интернета.

- Как правило, в непосредственной близости от дачной застройки, на такой удалённости от Москвы, осели современные фермеры, которые занимаются производством эко-продуктов. Например, в десяти минутах езды от нашего посёлка «Коськово» расположена небольшая ферма, где всегда можно купить исключительного качества молочные продукты.
- Душевное спокойствие и отсутствие стрессов. А это – очень важно, когда Вас окружают поля, леса, отсутствует городской шум и всё воспринимается более спокойно, даже, если Вы работаете в удалённом режиме.
- Долголетие! Именно так. Ведь дача – это почти всегда умеренный физический труд, являющимся одним из основных факторов долголетия.
- Сохранившиеся большие лесные массивы. Например, площадь только Клинского лесничества составляет 164 956 гектар леса!

Учитывая все вышеперечисленные факторы, мы приняли решение о создании кластера коттеджных посёлков именно за семидесятым километром. Анализируя земельные массивы, находящиеся в продаже, и отвечающие всем вышеперечисленным требованиям, мы приобрели в собственность более 800 га земли в Клинском районе Московской области. Это позволит нам в ближайшие 3 года создать кластер, состоящий из 20 земельных посёлков, и предложить покупателем весь спектр земельных участков от эконом-класса до класса «комфорт+».

С уважением,

Генеральный директор
УК «Галактика Девелопемент»

Дмитрий Складчиков