

ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

Спрос на воздух

Подмосковье

С наступлением весны спрос на дома в коттеджных поселках значительно увеличился: покупатели готовятся к летнему сезону. Растет интерес клиентов не только к покупке, но и к аренде загородных домов.

На росте цен увеличение спроса практически не сказалось — продавцы уже успели обновить ценники к началу сезона (в среднем на 5–10%), и клиенты приобретали дома уже по повышенным ценам.

Главной новинкой весны опрошенные «Ъ-Домом» участники рынка считают коттеджный поселок Monteville компании «Инком». Очередной элитный поселок, продвигаемый под брендом Villagio Estate, расположен на 23-м км престижного Новорижского шоссе, где возведут 262 дома. Пока что стоимость коттеджей начинается от \$1,6 млн. Проект планируется завершить в 2010 году.

Интересно, что именно сейчас о своем намерении выйти на перспективный рынок загородной недвижимости заявили два «монстра» городского девелопмента. Корпорация Mirax Group планирует загородное строительство в Мякининской пойме — правда, судя по всему, этот проект не будет коттеджным поселком в традиционном смысле этого слова. А вот о планах группы Snegiri Александра Чигиринского известно больше: компания построит комплекс таунхаусов «Резиденция „Рублево“» на 1-м км Новорижского шоссе.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский, управляющий директор «Century 21 Запад»: — В марте в столичном регионе были проведены несколько выставок недвижимости, по результатам которых можно гово-

рить о возрастающем объеме предложений дачных поселков, расположенных в среднем и дальнем поясах Подмосковья и даже в соседних областях, например «Волга-Волга», «Конаково», «Озерна», «Светлая поляна». Причем данное предложение подкреплено спросом со стороны потребителей, несмотря на уровень цен, не позволяющий позиционировать подобные поселки в сегменте экономкласса. По своей сути, дачные поселки изначально ориентированы на сегмент экономкласса: расположены на менее дорогих землях, зачастую представляют собой садовые товарищества. Однако насыщенность рынка подобными предложениями позволяет девелоперам таких объектов самостоятельно устанавливать цены.

Анастасия Кротова, ведущий специалист департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard: — Основной рост цен (сезонный) был в феврале. В марте никаких изменений не наблюдалось, кроме как перевод стоимости владельцами недвижимости в евро и рубли, что связано с нестабильностью доллара.

Сейчас на рынке наблюдается большая активность покупателей перед летним периодом. Особый спрос на дома «под ключ» и аренду, а также на земельные участки без подряда, которых из-за начала строительного сезона с каждой неделей становится все меньше.

В этом месяце была официальная презентация элитного поселка «Монтевилль» на Новорижском шоссе — одного из мегапроектов компании «Ин-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья					
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м), мин.	Рост цен (% к марту 2008 года)	
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	37727	0	
«Барсолона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	52071	6	
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42519	0	
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	43404	-1	
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	36301	0	
«Величье»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	88043	0	
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	119385	0	
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Сдан ГК	63400	0	
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	96560	0	
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	35000	0	
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	41250	0	
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0	
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58333	0	
«Елиная слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41145	0	
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	2	
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0	
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	0	
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72352	0	
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	65340	1	
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	0	
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	10	
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35000	5	
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	0	
«Кадры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	76097	0	
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	46000	0	
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0	
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	40000	Не предлагалась	
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0	
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	0	
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	135064	0	
«Сосновое бора»	Калужское ш., 30-й км	Начало строительства	85700	3	
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34196	1	
Источники: «Инком-недвижимость», «Мизель»					

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м), мин.	Рост цен (% к марту 2008 года)	
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0	
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	50753	0	
«Новохаус»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	-2	
«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	46325	2	
«Новые Вешки»	Алупьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0	
«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	25238	0	
«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	87500	0	
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0	
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	98046	0	
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	120000	12	
«Папушево»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	116891	0	
«Сверкино»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	55384	0	
«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	47663	0	
«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0	
«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	37500	0	
«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0	
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	57772	0	
«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0	
«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	30909	0	
«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53932	0	
«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	112686	0	
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	40800	0	
«Шулино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87500	0	
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	1	
«Усадьба Аскаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	80465	0	
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0	
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0	
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	50000	-4	
Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	66250	0	
Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	112625	0	
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	77500	0	
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	63732	-2	
			116100	0	

ком», а также коттеджного поселка «Грибаново» на Рублево-Успенском шоссе. Из небольших проектов можно отметить «Успенские усадьбы».

Алексей Дзедобов, заместитель директора по инвестициям «Вика-девелопмент»: — В связи с тем что рынок загородного жилья является достаточно низколиквидным и обладает значительной сезонностью, ничего нового на рынке не произошло: первый квартал традиционно связывается с увеличением покупательской активности и плановым повышением цен со стороны застройщиков. Так и произошло в этом году: цены в среднем по рынку выросли на 5–10% при

нормальном оживлении спроса. Из новых предложений на рынке загородного жилья выделяется новый анонсированный поселок компании «Инком-недвижимость» под названием Monteville, расположенный на 23-м км Новорижского шоссе в непосредственной близости от других поселков компании — «Гринфилд» и Millennium Park. Поселок общей площадью 115 га на 262 домовладения. Таким образом, компания «Инком» продолжает комплексное освоение принадлежащих ей земель в данном районе, который в скором времени может стать реальной альтернативой высококлассному загородному жилью по Рублево-Успенскому шоссе, после

того как будет сформирован необходимый однородный социальный слой проживающих в данном районе и будет создана соответствующая социальная инфраструктура.

Петр Кирилловский, директор по маркетингу коттеджного поселка «Величье»: — 25 марта в нашем спортивно-развлекательном клубе «Величье Country Club» состоялась презентация второй очереди поселка «Величье». На новой территории, которая примыкает к лесу, будет возведен 41 кирпичный коттедж площадью от 300 до 500 кв. м. Начало продаж планируется ближе к лету.

В течение марта было заявлено значительное количество но-

вых проектов — комплекс таунхаусов «Резиденция „Рублево“» на 1-м км Новорижского шоссе и малоэтажный загородный комплекс «Маленькая Шотландия» на 14-м км Ленинградского шоссе. На 50-м км Симферопольского шоссе будет возведено 500 коттеджей экономкласса, а в районе 100-го км на берегу реки Оки — более 1,2 млн кв. м загородного жилья. Также о выходе на рынок загородной недвижимости объявил известный московский застройщик компания Mirax Group.

В середине весны традиционно проходят самые яркие мероприятия загородного рынка — выставки в ЦДХ и Гостином дворе, конференция «Коттедж.ру» и премия «Поселок го-

да». Последняя состоялась 4 апреля в отеле Ritz Carlton. Премия этого года удивила обилием проектов в категории «Доступное жилье». Также довольно неожиданным стал финал, по итогам которого гран-при досталось поселку «Солнечный берег» из Ленинградской области.

Сергей Салнис, управляющий директор Vesco Realty: — За прошедший месяц на рынке загородной недвижимости наблюдалось повышение стоимости предложения. Данная тенденция во многом обусловлена приближением сезона отпусков. Таким образом, спрос на рынке недвижимости начинает постепенно

переориентироваться на загородное жилье. Увеличение покупательской активности провоцирует собственников и девелоперов на повышение цен. Так, по итогам марта стоимость предложения на загородном рынке увеличилась в среднем на 3–5% по сравнению с предшествующим месяцем. Тем не менее на ряд объектов наблюдалась более активная динамика — порядка 10–15% за месяц, которая была вызвана завершением различных стадий строительства. С приходом апреля цены на рынке загородной недвижимости продолжают плавно повышаться. В апреле можно ожидать сохранения ценовой динамики, зафиксированной в марте.





Ильинка

поселок лэйнхаусов

на правах рекламы

Лэйнхаус – новый вид загородной недвижимости.

Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья – основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.

Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.

Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей – Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.



www.ilynka.ru

(495) 933-35-35

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilynka.ru