

ДОМ ЦЕНЫ

Внесезонный загород

Подмосковье

С началом осени спрос неожиданно активизировался и на загородном рынке, хотя обычно в это время года потенциальные покупатели заняты поиском городского жилья. Риэлтеры отмечают новую тенденцию: рынок загородной недвижимости все менее зависим от сезонного фактора.

В августе на рынке загородной недвижимости наблюдалось снижение покупательской активности, связанное с окончанием летнего периода и подготовкой к новому деловому сезону: август традиционно считается мертвым месяцем. Но с началом сентября спрос на загородные объекты заметно увеличился, поскольку большинство покупателей, отложивших приобретение загородного жилья на лето, решили возобновить поиски.

В сентябре в продажу поступят дома во второй очереди коттеджного поселка «Усадьба Усово», расположенного в 12 км от Москвы по Рублево-Успенскому шоссе. Вторая очередь поселка представляет собой более плотную застройку — это 26 домов площадью 1600 кв. м на индивидуальных участках порядка 40 соток. На участках расположен дом для обслуживающего персонала площадью около 120 кв. м и гараж на восемьдесят машин.

В начале месяца также начались продажи домов в коттеджном поселке «Западная резиденция», строящемся в 19 км от МКАД по Можайскому шоссе компанией Mirland Development. Вниманию покупателей представлены пять типов коттеджей площадью от 330 до 500 кв. м, расположенных на участках от 12 до 19 соток, и несколько проектов таунхаусов на участках до 4,5 сотки. Стоимость коттеджей начинается от 27 млн руб., таунхаусов — от 19 млн руб.

Татьяна Комарова

Мнения участников рынка

Евгений Скоморовский,
управляющий директор «CENTURY 21 Запад»:
— Несмотря на то что многие заявляют о падении спроса на рынке загородной недвижимости, ряд девелоперов коттеджных поселков отмечал не только отсутствие традиционного августовского отпускного спада, но и увеличение объемов продаж. Увеличилось и количество желающих продать свободное жилье в столице, зафиксировав прибыль, и приобрести в качестве альтернативы недвижимость в Подмосковье, причем спрос стабилен во всех сегментах: на коттеджи, таунхаусы и малоэтажные жилые комплексы, благо ассортимент качественных предложений также становится обширнее. Из интересных проектов, в которых происходит активные продажи, можно отметить поселок «Крекино» на Киевском шоссе, а также поселок Vita Verde («Аксаково») на Дмитровском шоссе.

На данный момент ситуация на московском рынке недвижимости складывается весьма непростая. Будучи зависимым от множества макро- и микроэкономических факторов, рынку весьма непросто найти баланс между сокращением объемов ввода жилья, оттоком иностранных капиталов из России, падением фондового рынка и международными политическими и экономическими рисками. С одной стороны, отток капиталов произошел преимущественно с фон-

дового рынка — раньше в подобной ситуации при падении индексов капитал переходил на рынок недвижимости. Однако сейчас стоимость российских предприятий выглядит как никогда привлекательно за последние несколько лет, поэтому ожидать увеличения объемов инвестиций в жилье не приходится. С другой стороны, сложная политическая си-

туация и плохо прогнозируемое дальнейшее сотрудничество с Западом держат определенный круг инвесторов и девелоперов в нервном напряжении, и как долго они продержатся, неизвестно.

Нина Кузнецова,
генеральный директор агентства недвижимости МИАН:
— В августе общий объем предложения объектов загородной недвижимости снизился почти на 5% по сравнению с июлем и составил около 20,3 тыс. объектов. Причем данная тенденция отчетливее прослеживается на рынке вторичных предложений. В сегменте новых коттеджных поселков зафиксирован незначительный прирост — на 3–4%, что, скорее всего, обусловлено рекордным объемом осво-

ения земель под цивилизованное коттеджное строительство этим летом. При этом относительно спроса отмечен пятипроцентный спад покупательской активности по сравнению с июльскими данными как для строящихся коттеджных поселков, так и для загородных домов вторичного сегмента.

Средняя цена сотки в августе увеличилась почти на 2,5% по сравнению с июлем и достигла \$11,9 тыс. (288 215 руб.). В то же время средняя стоимость предлагаемых готовых объектов по итогам августа практически не изменилась и составила около \$438,7 тыс. за объект.

Алексей Бабкин,
руководитель департамента загородной недвижимости HomeHunter:

В начале августа наблюдалась некоторая стабилизация цен на рынке загородной недвижимости, тем не менее к концу месяца цены начали плавно расти. По итогам августа цены выросли примерно на 1–2%, и можно ожидать сохранения данной тенденции. Земля дорожает, ликвидных участков для строительства остается все меньше, тогда как застройщиков, желающих приобрести земельные участки для строительства, меньше не становится, что способствует росту цены на предложения земельного рынка.

Если еще два года назад в осенний период спрос в большей степени увеличивался на городское жилье, то сейчас загородная недвижимость также пользуется активным спросом вне зависимости от сезона (сто-

ит лишь учитывать период новогодних праздников, когда вся страна уходит на каникулы). Таким образом, до середины декабря можно прогнозировать, что спрос на загородные объекты будет устойчивым. Данная ситуация во многом объясняется все больше проявляющейся тенденцией переезда многих городских жителей за город на постоянное местожительство. Все больше покупателей в качестве альтернативы городскому жилью рассматривают таунхаус. На дома, расположенные вне коттеджных поселков, приходится на сегодняшний день более 50% общего объема предложений на загородном рынке.

Наиболее востребованными объектами в элитном и бизнес-сегментах рынка загородной недвижимости остаются пре-

стижные направления — Рублевское, Калужское, Киевское, Новорижское, Минское — с домами площадью 300–1000 кв. м и стоимостью \$1–7 млн. Наиболее востребованными объектами в экономсегменте рынка загородной недвижимости остаются такие направления, как Новорижское и Волоколамское шоссе до 30 км от МКАД — там продаются дома с отделкой «под ключ» площадью 100–300 кв. м и стоимостью до \$600 тыс. Растет спрос и на так называемые дальние дачи (коттеджные поселки на расстоянии 60–200 км от МКАД); по сравнению с аналогичным периодом 2007 года объем предложений в данном сегменте вырос в три раза. Общий объем предложений увеличился примерно на 10–15% по сравнению с июлем.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья											
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к августу 2008 года)		Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к августу 2008 года)	
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	41818	0		«Ново-Луговая»	Дмитровское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2009 год	60427	0	
«Андреево лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	38125	0		«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	0	
«Барселопа»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	50264	0		«Опушино-1»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56476	0	
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	53149	0		«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	94482	0	
«Белый берег»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	199000	0		«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0	
«Гайд парк»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2010 год	60233	Не предлагался		«Полянка де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	163235	Не предлагался	
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	61000	0		«Промнад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	98437	0	
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	96560	0		«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	120000	0	
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	31111	0		«Сверчково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	48461	0	
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	45625	0		«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45794	0	
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	104545	0		«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0	
«Екатерининская слобода»	Калужское ш., 66-й км	Срок сдачи — 2009 год	14000	0		«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	44311	0	
«Елининская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	53645	7		«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	119191	20	
«Животинский-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	21390	0		«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0	
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2007 год	35135	0		«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	55181	0	
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	79545	0		«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0	
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121905	5		«Тарасово»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	26163	-2	
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	57142	0		«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	119500	0	
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	36602	0		«Усадьба Духанино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	53932	0	
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	35000	-1		«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107462	-3	
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Срок сдачи — 2008 год	45062	0		«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	60645	0	
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	133746	0		«Чуково Club»	Новорязанское ш., 19-й км	Срок сдачи — 2009 год	40000	Не предлагался	
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53333	0		«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	13609	Не предлагался	
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0		«Якромские горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	61643	5	
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	100420	0		33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0	
«Лама-лама»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	60000	0		«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0	
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	113583	0		Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	59600	0	
«Машинские холмы»	Ленинградское ш., 4-й км	Срок сдачи — 2007 год	58695	0		ForRestivo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	103896	10	
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	34996	0		Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	112625	0	
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	70656	0		Monteville	Новорижское ш., 23-й км	Начало строительства	107640	0	
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	49000	0		Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	63732	0	
«Новохаус»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	120253	0		Vita Verde	Дмитровское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	57500	0	

Источники: Villagio Estate, «Мизль». Источники: Villagio Estate, «Мизль».





Ильинка

поселок лэйнхаусов

Лэйнхаус – новый вид загородной недвижимости.

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



Лауреат V Всероссийской независимой Премии за достижения в области малоэтажного и коттеджного строительства в номинации «Лучший поселок малоэтажной застройки» (Московская область).



+7 (495) 933-35-35, www.ilynka.ru
С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilynka.ru