

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Без шума и пыли

сектор рынка

(Окончание. Начало на стр. 1)

По данным Аллы Прохиной, директора департамента загородной недвижимости Ches-terton, предложение в самом верхнем ценовом сегменте, включающем большие загородные дома в наиболее престижных поселках, не превышает 500 готовых объектов (его можно сравнить с предложением на элитном рынке центральной части Москвы). Минимальная цена — \$1,8–2 млн за дом; цены за кв. м существенно выше, чем в бизнес-классе — \$3–5 тыс.

Большая часть предлагаемых элитных загородных домов построена в непосредственной близости от Рублево-Успенского шоссе (до 20 км от МКАД), есть ряд люксовых поселков на Новорижском шоссе.

Если говорить о Рублево-Успенском шоссе, то в покупателях с бюджетом \$10–15 млн выбирают дома в Жуковке, Барвихе, на Николиной Горе. Прежде всего, как отмечает Алексей Артемьев, это предложения вторичного рынка, так как новых поселков здесь на так много. Это дома «под ключ» площадью около 1 тыс. кв. м на благоустроенных, красивых участках размером 50 соток и более.

«Наиболее освоенное из всех подмосковных направлений, Рублево-Успенское шоссе, на 70–80% представлено готовыми проектами, то есть предложениями в завершающих или уже эксплуатируемых коттеджных поселках», — отмечает Иван Шульков, управляющий партнер консалтинговой компании Greenwich Group. — По Новорижскому направлению, наоборот, в первую очередь предлагаются дома в строящихся коттеджных поселках. Немногочисленные завершающиеся проекты на Новорижском направлении — это заявленные в 2004–2005 годах коттеджные поселки, такие как «Павлово», «Резиденции Бенилюкс», «Монолит», «Шервуд» и т. п..»



В поселке Monteville специальная цена на готовые дома: 30 млн руб. за коттедж площадью 400 кв. м ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА



В клубном поселке «Клуб 20*71» — 71 дом по цене от \$1,3 до \$2,8 млн ФОТО ГРИГОРИЯ СОБЧЕНКО

Один из таких проектов — поселок Monteville, расположенный в 23 км по Новорижскому шоссе. «В наших современных элитных поселках мы значительную часть домов с самого начала возводим на соб-

ственные средства, что позволяет покупателям приобретать дома напрямую у компании, — отмечает коммерческий директор Villagio Estate Павел Трейвас. — Так было в поселке Millennium Park (24 км по Новориж-

скому шоссе), где более 50% первой очереди составляли готовые дома, возведенные Villagio Estate, и эти дома уже раскуплены. Так происходит в нашем поселке Monteville, где мы даже установили специальную цену

на готовые дома — 30 млн руб. за дом площадью 400 кв. м с участком, эта акция стартовала в середине мая. В целом на территории этого поселка в 115 га запланировано 324 участка площадью от 0,2 до 1 га. Многочисленные проекты домов разработаны специально архитектурным бюро компании Villagio Estate. При этом стилистика застройки гармонично сочетается со стилем ландшафтного дизайна поселка, основной изюминкой которого стали рукотворные каналы. Наш новый элитный поселок на Новой Риге, который мы представим этой осенью, изначально проектируется с учетом этих тенденций: мы заранее строим в нем дома, к моменту начала продаж мы планируем возвести там несколько десятков домовладений».

По наблюдениям Алексея Артемьева, на Новорижском шоссе наиболее востребованы коттеджи в «Никольской слободе», поселке «Архангельское», «Павлово». Здесь есть предложение как на первичном, так и на вторичном рынке, и стоимость их составляет от \$1,5 до \$5 млн. В ближайшее время начнутся активные продажи в «Ильинке». Это концептуально новый поселок, расположенный на участке в 11,5 га на Ильинском шоссе. Проектом предусмотрено возведение 162 домов, каждый из которых будет расположен на земельном участке от 2 до 7 соток. Сейчас строительство поселка находится на завершающей стадии, работы выполнены на 90%. В этом году поселок будет завершён отделкой фасадов и благоустройством территории. Цены в «Ильинке» сейчас колеблются от \$2180 до \$2400 за кв. м.

Возобновились продажи домов в коттеджном поселке «Грин Парк», расположенном в 18 км по Калужскому шоссе. Там полностью возведено 8 резиденций, остальные находятся на завершающей стадии строительства. Площадь коттеджей от 630 до 1 тыс. кв. м, участков — от 36 до 100 соток. Цена — от \$2,9 млн до \$5,9 млн.

Возобновились продажи домов в коттеджном поселке «Грин Парк», расположенном в 18 км по Калужскому шоссе. Там полностью возведено 8 резиденций, остальные находятся на завершающей стадии строительства. Площадь коттеджей от 630 до 1 тыс. кв. м, участков — от 36 до 100 соток. Цена — от \$2,9 млн до \$5,9 млн.

Разнообразный бизнес-класс
Географически основное предложение готовых поселков в бизнес-сегменте сконцентрировано на Новорижском и Киевском шоссе (до 30 км от МКАД). По данным Аллы Прохиной, средняя цена таунхауса сейчас колеблется от \$350 до \$1 тыс.; жилая площадь — от 150 до 500 кв. м; цена за кв. м — около \$2 тыс. Отдельный загородный



В поселке Грибово в пригороде Одинцова около 200 домов от «эконома» до «люкса» ФОТО BLACKWOOD



Поселок «Бельгийская деревня» на Калужском шоссе: готовые дома в европейском стиле ФОТО BLACKWOOD

дом бизнес-класса с земельным участком обойдется покупателю в \$750–1,3 тыс.; средняя площадь — 350–550 кв. м, цена за кв. м — от \$2 тыс. до \$3 тыс.

К высококачественным проектам, вышедшим на рынок в первом квартале 2010 года, можно отнести поселок таунхаусов Forest Town на 14-м километре Минского шоссе. Сейчас дома здесь продаются по цене от \$362 638. Forest Town — это своеобразный небольшой городок, состоящий из 170 таунхаусов, выполненных в единой архитектурной композиции с элементами городской архитектуры: широкие улицы, газоны, клумбы и т. п. Площадь домов от 180 до 235 кв. м, стоят они довольно тесно: площадь участка — от 2 до 4 соток, да и зелени мало.

Небольшая придомовая территория «прилагается» и к коттеджам в поселке «Лагуна» (15 км от МКАД по Горьковскому шоссе). На момент подписания номера в продаже оставалось 6 домовладений. Цена квадратного метра от 41 447 до 51 303 руб., при этом стоимость всех оставшихся домовладений 15,75 млн руб., за исключением дуплекса, который продается за 17 млн руб.

Осталось восемь непроданных домов в поселке «Спасское-Семеновское» в 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе. Цена отдельно стоящего дома — 17 млн руб., дуплекса — 10,5 млн руб. Участки, в отличие от «Лагуны», полноценные — от 7 до 20 соток. Коттеджи площадью от 236 до 390 кв. м. Продавцы особо подчеркивают, что дома капитальные, построены из кирпича по традиционной технологии. В поселке уже работают службы охраны и эксплуатации, бытовой комплекс (супермаркет, аптека и химчистка) работает в конце года.

В поселке «Звенигорье» (50 км по Новорижскому шоссе, 42 га, всего 153 дома) недавно введены в эксплуатацию домовладения первой очереди. Площадь домов — от 134 до 449 кв. м, участков — от 14 до 62 соток, цена домов начинается от 9 млн руб.

А недавно введенный в эксплуатацию «Клуб 20*71» — новый модный поселок клубного типа от архитектора Сергея Скуратова, известного по проектам «Купер-хаус», дом в Бутиковском переулке в Москве. Поселок расположен в 20 км от Москвы по Минскому шоссе и состоит из 71 дома, что и отра-

жено в его названии. Дома построены прямо в лесу на участках от 20 до 36 соток. Инфраструктура поселка включает мини-маркет, детскую площадку, универсальный спортивный корт, гоночную игровую трассу (для мини-машинок), клубный дом (с бассейном, фитнесом, йогой, чайной комнатой, кинозалом, кафе-баром), автостоянку. Дома продаются от \$1,3 до \$2,8 млн.

Завтра будет дороже

Выбрав подходящий дом, не стоит долго тянуть с покупкой. Цены растут довольно уверенно, а скидки застройщики дружно отменяют. По наблюдениям Ивана Шулькова, на первичном рынке застройщики в последнее время не меняли цены, за редким исключением (например, скидки в размере 40% в поселке «Резиденции Бенилюкс»). На вторичном рынке скидки стали предлагаться значительно реже, чем это было год назад, и, как правило, варьируются в пределах 10%.

По данным аналитиков Penny Lane Realty, во втором полугодии 2009 года продажи на загородном рынке выросли более чем на 10% (а если учесть участки без подряда, то еще больше). В 2010 году эта тенденция продолжается. «Мы отмечаем значительное увеличение обращений от потенциальных покупателей, в первом квартале объем обращений вырос на 56%», — говорит Александр Рыков. Новые тенденции почувствовали и мелкие инвесторы. В конце 2009 года, когда многие поселки объявляли о скидках и специальных акциях, дальновидные покупатели договаривались о дополнительных скидках за мелкий опт и покупали загородные объекты с целью дальнейшей реализации.

Понятно, что инвесторы вкладывались в поселки на начальной стадии строительства. Продавать будут, когда поселок достроит, чтобы получить максимальный доход. Проблема в том, что начатые до кризиса поселки в большинстве не завершены, так что инвестиционных домов пока в продаже единицы.

Чаще всего с хорошей скидкой продается неликвид. Например, в поселке пять серий домов и две из них не пользуются спросом. Эти дома можно купить дешевле — вопрос, зачем? Ведь каждый ищет дом мечты, а о неликвиде вряд ли кто мечтает. Другое дело, если застройщику срочно нужны деньги или он распылился с подрядчиками натурой в виде нескольких домов, и подрядчику нужно продать их очень быстро. Здесь, если повезет, можно купить с дисконтом то, что действительно нравится. Но рассчитывать на массовые скидки не стоит.

«Сейчас летний сезон в разгаре, поэтому массовых скидок нет», — отмечает Надежда Волохова. — Если цена изначально выставлена выше рынка, то торг может дойти до 20%, если стоимость объекта не превышает среднерыночных цен, то дисконт маловероятен».

А Игорь Роганович, директор департамента элитной недвижимости Knight Frank, предупреждает, что в преддверии лета, в связи с ростом спроса многие застройщики пересматривают прайс-листы в сторону повышения. И почти все решили отойти от предоставления скидок на начальном этапе торгов.

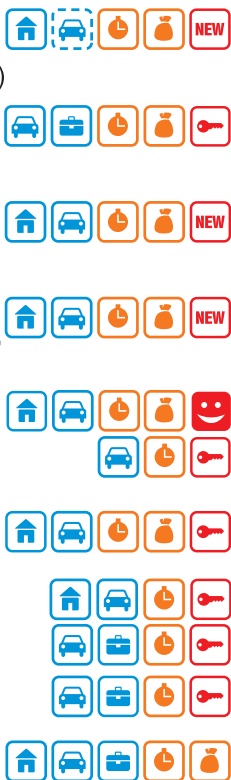
Наталья Капустина

ВСЁ УСТРОИТСЯ!

получены ГОСУДАРСТВЕННЫЕ ГАРАНТИИ
в соответствии с Постановлением Правительства РФ № 103 от 14.02.09

МОСКВА

- М «ПРАЖСКАЯ»**, жилой комплекс «Битцевский», ул. Красного Маяка (КОПЭ-М-БАШНЯ)
- М «ЮГО-ЗАПАДНАЯ»**, жилой р-н «Ново-Переделкино», мкр. 14, ул. Лукинская
- М «ТЕПЛЫЙ СТАН»**, ул. Академика Виноградова, мкр. 8В, вл. 7, корп. 7, 12 (индив. проект)
- М «СВИБЛОВО»**, жилой комплекс «Заповедный Уголок», ул. Заповедная, вл. 14–16
- М «СЕМЕНОВСКАЯ»**, пр-т Буденного, вл. 26, к. 2 8-я ул. Соколиной Горы, д. 8, корп. 2, соор. 3
- М «УЛИЦА 1905 ГОДА»**, Шмитовский пр-д, д. 20
- М «ВДНХ»**, пр-т Мира, вл. 165–169 Ярославское ш., д. 122
- М «КОЛОМЕНСКАЯ»**, Нагатинская наб., вл. 56А
- М «ДОМОДЕДОВСКАЯ»**, Ореховый пр-д, вл. 41



ПОДМОСКОВЬЕ

- Г. ЛЮБЕРЦЫ**, жилой район «Красная Горка», мкр. 7–8
- Г. МЫТИЩИ**, жилой район «Ярославский»
- Г. ХИМКИ**, жилой район «Левобережный», ул. Совхозная, к. 4 (индив. проект), к. 11 (КОПЭ-М-ПАРУС)
- ЖИЛОЙ РАЙОН «НОВОКУРКИНО»**, мкр. 7 (КОПЭ-М-ПАРУС)
- ЖИЛОЙ РАЙОН «ЮБИЛЕЙНЫЙ»**
- Г. ДОЛГОПРУДНЫЙ**, мкр. «Центральный»
- ПОСЕЛОК «БЕРЕГОВОЙ»**, Таунхаусы
- Г. ДМИТРОВ**, ул. Махалина, к. 4 (индив. проект), к. 13 (111-М)

РЕГИОНЫ

- Г. ОБНИНСК**, мкр. «Северный-2», мкр. 38 (индив. проект)

- Квартиры
- Нежилые
- Паркинг
- Рассрочка
- Ипотека
- Ипотека под залог собственности
- Новый адрес
- Построено
- Специальные условия

WWW.PIK.RU 500-00-20



В поселке «Спасское-Семеновское» в 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе осталось 8 непроданных готовых домов ФОТО ДМИТРИЯ ЛЕБЕДЕВА