ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Земля для бездомных

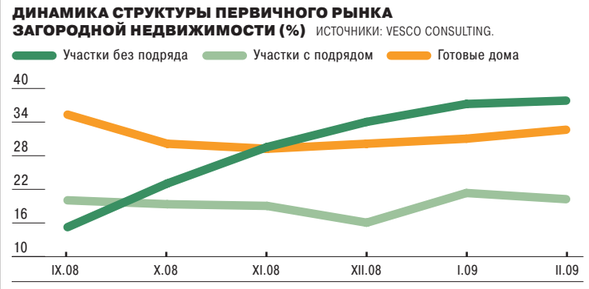
При всех преимуществах покупки земли без подряда, архитектурную целостность поселка соблюсти не удастся ФОТО HONKA

Организованные коттеджные поселки с участками без подряда

Направление	Название	Удаленность от Москвы	Средняя стоимость участка (млн руб.)
Волоколамское ш.	«Куртасово»	Между ММК* и МБК**	7,8
	«Надовражино»	В пределах ММК	13,8
	«Соловьи-1»	В пределах ММК	10,8
Дмитровское ш.	«Лесная усадьба»	В пределах ММК	6,2
	«Лесной парк»	Между ММК и МБК	3,7
Егорьевское ш.	«Ольховый берег»	В пределах ММК	11,4
Калужское ш.	«Ковчег»	Между ММК и МБК	15,1
	«Лесные поляны»	В пределах ММК	17,5
	«Южные озера»	Между ММК и МБК	5, 0
Каширское ш.	«Восход»	Между ММК и МБК	5,6
	«Южные горки»	В пределах ММК	3,7
Киевское ш.	«Долина VIP-резиденций»	За пределами МБК	12,9
	«Зеленая долина-2»	За пределами МБК	11,0
	«Зеленые холмы»	В пределах ММК	22,2
	«Клубничные поля»	В пределах ММК	5,2
	«Крекшино-парк»	В пределах ММК	41,1
	«Мартемьяново»	В пределах ММК	21,7
	«Новое Глаголево»	В пределах ММК	14, 0
Ленинградское ш.	«Мой берег»	В пределах ММК	9,4
	«Московское море»	За пределами МБК	33,4
	«Сосновый рай»	За пределами МБК	2,1
Минское ш.	«Лесной ручей»	В пределах ММК	175, 1
Ново-Каширское ш.	«Лесной край»	За пределами МБК	1,9
Ново-Рижское ш.	«Белые росы»	Между ММК и МБК	9,6
	«Березовая аллея»	В пределах ММК	12,5
	«Дольче вита»	Между ММК и МБК	6,0
	«Николина поляна»	В пределах ММК	16,3
	«Ново-Ильинское»	В пределах ММК	30,8
	«Опушкино-1»	Между ММК и МБК	9,3
	«Усадьба Аносино-2»	В пределах ММК	71,7
Симферопольское ш.	«Биосфера»	За пределами МБК	6,2
	«Дубрава у озера»	Между ММК и МБК	3,6
	«Дубрава-2»	В пределах ММК	7,9
	«Заречное»	Между ММК и МБК	7,5
	«Заречье Виладж»	За пределами МБК	2,4
	«Лимберова гора»	За пределами МБК	1,9
	«Серебряная подкова»	В пределах ММК	4,1
	«Турар»	В пределах ММК	18,7
	«Финская деревня»	Между ММК и МБК	3,8
Ярославское ш.	«Лесная лагуна»	В пределах ММК	10,0
	«Новые Корелы»	За пределами МБК	2,0

*ММК — Московское малое кольцо — в 30 км от МКАД. **МБК — Московское большое кольцо — в 50 км от МКАД Источник: корпорация «Инком».

ДИНАМИКА СТРУКТУРЫ ПЕРВИЧНОГО РЫНКА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (%) ИСТОЧНИКИ: VESCO CONSULTING.



тренд

(Окончание. Начало на стр. 17)

Аутсайдеры с Рублевки

Рублевка, на которой проекты эконом-класса (не говоря уже о суперэкономе) если и присутствуют, то в порядке очень большого исключения, живет по своим элитным законам. По которым участки без подряда — товар второго сорта. Так, в сентябре прошлого года, напоминают в компании «Усадьба», в базе предложений по первичному рынку коттеджных поселков на Рублево-Успенском шоссе на продажу было выставлено 225 участков без строительного подряда. К марту нынешнего года их количество сократилось до 221, причем новых предложений не появлялось. Иными словами, за пять месяцев было совершено всего четыре сделки.

На фоне этих данных, статистика за аналогичный период по участкам с подрядом и готовым домовладениям кажется шокирующей: количество предложений сократилось на 106 (с 436 объектов до 330). Хотя на самом деле никакой ажиотажной скупки элитных домовладений не происходило. «Три проекта по состоянию на март 2009 г. сняты с продаж, — поясняет директор департамента маркетинга компании «Усадьба» Светлана Земцова. — Объем предложения в них составлял 97 объектов. Таким образом, количество сделок за период с сентября 2008 года по март 2009-го на самом деле составляет всего полтора десятка».

Но даже с этим уточнением очевидно, что участки без подряда остаются на Рублево-Успенском направлении аутсайдерами. Что подтверждается и ценовой динамикой. Так, земельные участки без подряда на первичном рынке Рублево-Успенского шоссе за это время подешевели на 22,4% (со средних $41,6 тыс. за сотку до $31,45 тыс.). В то же время готовые коттеджи за пять месяцев подорожали на 8,1%.

Похожая тенденция формируется и на Новорижском шоссе, где основная масса поселков также относится к высокому классу. «До кризиса доля покупателей, интересующихся участками без подряда, была довольно высока, — рассказывает директор департамента реализации Villagio Estate Павел Трейвас. — Причина понятна: готовый коттедж в лучшем случае на 85% соответствует представлению конкретного покупателя об идеальном доме. Однако сейчас ситуация кардинально изменилась. 80% покупателей интересуют готовые дома, и лишь 20% ориентированы на участки без подряда. Сейчас преобладает страх, клиенты не прочь смириться с некоторыми неудобствами, но купить готовый продукт и тут же получить свидетельство о собственности. Что же касается участков с подрядом, где строительство не начиналось или находится на ранней стадии, то в нашем сегменте они особым спросом не пользуются».

Сбежавший подряд

Но даже на Новорижском шоссе (следующем после Рублевки по ценовой категории) некоторые девелоперы развернули свои проекты в сторону участков без подряда, хотя первоначально развивать этот формат не планировали. Так, по сведениям компании «Усадьба», поступили в продажу «голые» участки в поселках «Опушкино», «Крючково-2», «Приозерье» «Павлово-2» и «Ривер Клаб».

Правда, насколько дешевле участки в переориентированных проектах обойдутся покупателям, это еще вопрос. «В некоторых поселках цена сотки без подряда несколько выше, чем участка с домом, так как застройщики пытаются включить в цену недополученную прибыль,— объясняет генеральный директор риэлтерской компании „ФинессКо“ Надежда Мозгалевская.— В качестве примера можно привести уже упомянутый „Ривер Клаб“».

Впрочем, даже при таком раскладе покупатель может остаться в выигрыше. Дом обойдется гораздо дешевле, когда покупатель сам выбирает себе подрядчика, а цены на стройматериалы снизились в период кризиса более чем на 50%.

Еще заметнее на реалии рынка отреагировали Киевское и Калужское шоссе, делящие третье место по популярности и ценам: предложений участков без подряда здесь появилось немало. Очень динамично идут продажи в расположенном в 20 км от Москвы новом коттеджном поселке «Клубничные поля», где за последние два месяца реализовано около полусотни участков без подряда. Участок в восемь соток со всеми центральными коммуникациями тут обойдется в $79 тыс., то есть $9,9 тыс. за сотку. «Выгода этого предложения для покупателя очевидна: еще полгода назад стоимость подобного участка на этом направлении составляла $20–25 тыс. за сотку»,— отмечает руководитель отделения загородной недвижимости «Варшавское» компании «Инком-недвижимость» Наталья Белова.

В качестве аналогичного примера по Калужскому шоссе можно привести коттеджный поселок «Софьинский парк», удаленный от столицы на 25 км. «Первоначально этот поселок предполагалось застраивать домами,— рассказывает управляющий партнер компании „Миэль-Загородная недвижимость“ Владимир Яхонтов.— Однако, поскольку покупательский спрос переориентировался, в январе мы выставили в нем на продажу участки с коммуникациями без подряда. С подобными предложениями на рынок вышли еще три-четыре компании».

Приходите через год

Не отрицают своего интереса к продаже земли без подряда и те компании, которые переформатировать свои текущие проекты не планируют. В их числе — самый крупный загородный застройщик поселков экономкласса Rodex Group. «Риски при такой схеме минимизируются, а ликвидность подобных проектов сегодня увеличивается,— констатирует директор департамента развития бизнеса инвестиционно-строительного холдинга Rodex Group Геннадий Теряев.— Наш холдинг в перспективе будет предлагать участки без подряда. Одним из таких проектов является „Троица-2“ на Новой Риге. Предложение участков без подряда будет только в рамках новых проектов холдинга и не затронет текущие проекты, находящиеся даже на начальной стадии реализации».

В результате проекты с подобными предложениями сейчас встречаются практически на всех загородных направлениях. Разнятся только цены. Так, если на Симферопольском шоссе сотка в среднем обойдется в $15–24 тыс., то на Новой Риге — $10–45 тыс., по Волоколамскому направлению — $6–15 тыс., по Дмитровскому — $24–30 тыс., Калужскому — $20–30 тыс. Самая же дешевая земля на Ярославском ($2–5 тыс.) и Щелковском шоссе ($2–8 тыс.).

Для дополнительной стимуляции продаж загородные застройщики по-прежнему готовы предложить разнообразные бонусы (в основном скидки и рассрочки). Так, ГК Vesco предлагает своим клиентам беспроцентную рассрочку платежей сроком до одного года на участки в коттеджных поселках «Гринбург», Padikoff, «Лесавино», «Истринские помещики». ГК «Простор» в своем поселке «Рузские просторы» объявила скидку 30% на все участки. В коттеджном поселке Nemo увеличена рассрочка платежа до одного года. Хотя по-настоящему эффективный стимул для покупателей лежит вне финансовой сферы.

«Эффективный метод только один — документ о собственности в обмен на деньги,— говорит директор по развитию „Большой город — Девелопмент“ Иван Лясников.— Другие методы на сегодняшнем рынке загородной недвижимости не работают. К сожалению, по данной схеме из-за различных трудностей может позволить себе работать лишь 10% рынка».

Участники рынка полагают, что доля участков без подряда будет увеличиваться. Правда, не слишком быстро. «Представление, что достаточно купить крупный земельный участок, разделить его на участки поменьше и распродать, в корне неверно,— утверждает Владимир Яхонтов.— Бизнес-процесс по подготовке участков к продаже гораздо сложнее: необходимо подготовить документацию, разработать и утвердить проект планировки земельного массива, получить техусловия, если участок продается с коммуникациями. Это трудоемкая работа, которая занимает не меньше года».

Если застройщики решают продавать земельные участки в поселках, в которых планировалось строительство коттеджей, им необходимо перепланировать свои проекты, а это тоже требует времени. Даже если речь идет об участках с целевым назначением «под дачи», где процедура оформления несколько проще, она все равно длится более полугода. Поэтому можно говорить, что в массовом порядке проекты новых поселков с участками без подряда выйдут на рынок только через год.

Наталия Павлова-Каткова