

ДОМЦЕНЫ

Сезонный оптимизм

Подмосковье

Интерес к загородной недвижимости у покупателей начал возрождаться. Застройщики этому радуются, но повышать цены и «размораживать» проекты пока опасаются. Возможно, ситуация изменится после майских праздников.

«Спрос на загородные домовладения, упавший к началу весны в соответствии с общими тенденциями в 2,5–5 раз в зависимости от сегмента рынка, в марте несколько вырос и сегодня сконцентрировался преимущественно на ликвидных проектах экономиклассы и мультиформата. К примеру, в наших поселках в марте по сравнению с февралем спрос вырос в 2,3 раза», — говорит Геннадий Теряев, директор департамента развития бизнеса холдинга Rodex Group. Павел Трейвас, коммерческий директор Villagio Estate, утверждает, что количество показов домов увеличилось примерно на треть.

Продавцы отвечают потенциальным клиентам взаимностью. «Девелоперы предпринимают более активные действия, рекламируя свои проекты и меняя стратегию взаимоотношений с покупателями, в том числе корректируя и свою ценовую политику», — рассказывает Евгений Скоморовский, управляющий директор Century 21 Запад.

При этом цены демонстрируют разнонаправленную динамику — по крайней мере, если судить по статистике продавцов. Так, начальник управления продаж ГК «Контини» Роман Костин отмечает, что стоимость загородных домовладений продолжает падать (на 3–5% за период с марта по начало апреля). По данным госпоина Теряева, цены на ликвидные объекты в этот период выросли на 5–10% в зависимости от направления. В то же время все опрошенные девелоперы предоставляют покупателям своих объектов скидки, которые доходят до 30%.

В одном продавцы единодушны: покупатели стали осторожнее, и спрос сместился на практически готовые объекты (готовность свыше 80%).

Кроме того, покупатели ищут недорогие участки для строительства

недорогих домов. Спрос сосредоточен на небольших участках (10–20 соток) под ИЖС в зоне 40–60 км от МКАД. Многие покупатели приобретают землю впрок, чтобы начать строительство, когда появятся деньги. Наибольшим спросом пользуются участки экономиклассы; покупатели заметно снизили требования к дополнительным опциям. Продажи участков в поселках класса «люкс» идут менее активно, нежели в поселках других классов. Евгений Скоморовский добавляет, что по мере удешевления строительных материалов увеличивается и спрос на земельные участки без обязательного строительного подряда в организованных поселках, во многих из которых уже завершено строительство первых очередей проекта.

Правда, говорить о возрождении рынка еще рано. «Новые проекты сегодня не запускаются, а если и выходят на рынок, то только по докризисной инерции (Vita Verde)», — замечает Геннадий Теряев. Большинство же из тех, что находились на уровне согласования, фундамента, были заморожены. К примеру, на рынке загородной недвижимости Подмосковья в 40% выставленных на продажу поселков работы сейчас остановлены.

А те, кто все же продолжает проекты, пытаются привлечь новые возможности для их финансирования. «Одна из последних тенденций на рынке загородной недвижимости — сотрудничество с крупными инвесторами-партнерами. Их привлечение позволяет сократить сроки строительства начатых объектов. Например, Villagio Estate для крупных стратегических инвесторов предлагает ряд интересных схем — от вхождения в партнерство по прибыли на строительство 50 коттеджей до партнерства по проекту целиком», — рассказывает Павел Трейвас.

Татьяна Комарова

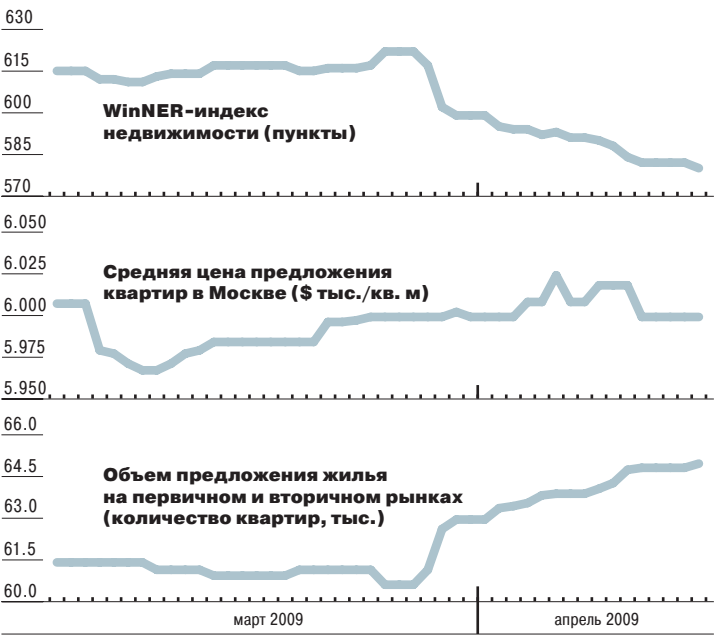
Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья				
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена предложения (руб./кв. м, мин.)	Изменение цены (% к марту 2009 года)
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	64000	0
ForRestovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	77922	0
Millenium Park	Новорикское шоссе, 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	124264	3
Monteville	Новорикское шоссе, 23-й км	Начало строительства	118749	3
Ravissant	Калужское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2009 год	74540	-10
Vita Verde-1	Дмитровское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2009 год	67708	4
«Авиатор»	Новоярзанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	30054	0
«Андрейково лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	45000	0
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	293678	0
«Бунгало CLUB-KUROVO»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	70224	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	70400	0
«Гринфилд»	Новорикское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	109402	3
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2008 год	46666	0
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	42500	0
«Европейская деревня-7»	Каширское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	84347	0
«Европа»	Новорикское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	89444	0
«Ениская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	46280	0
«Животинский-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	28251	1
«Западная резиденция»	Можайское ш., 19-й км	Сдан ГК	67550	0
«Звенигорье»	Новорикское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2009 год	65600	0
«Зеленый мыс»	Дмитровское шоссе, 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	121905	0
«Золотые пески»	Минское ш., 119-й км	Срок сдачи — 2010 год	45238	0
«Идилия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	90769	0
«Истра-ленд»	Пятикское ш., 50-й км	Сдан ГК	85436	0
«Истринская слобода»	Новорикское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	54306	0
«Кедры»	Новорикское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	148606	0
«Клубный поселок Сокольников»	Новорикское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	57837	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	108604	0
«Лама-лама»	Новорикское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	57830	0
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	167773	0
«Маленькая Шотландия»	ленинградское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	50800	3
«Маяк»	Минское ш., 120-й км	Сдан ГК	51500	0
«Монастырское озеро»	Новорикское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	74900	0
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	95266	0
«Новохаус»	Новорикское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	117689	0
«Олушкино-1»	Новорикское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56994	0
«Перелески»	Новорикское ш., 2011 год	Срок сдачи — 2011 год	50000	0
«Покровский»	Новорикское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2010 год	135185	0
«Полянка де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	116500	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	145703	-14
«Пушкинская дубрава»	Ярославское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2009 год	70412	-6
«Радолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	167142	-6
«СмартВиллАква»	Новорикское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2010 год	76984	0
«Сосновые берега»	Минское ш., 110-й км	Срок сдачи — 2008 год	56399	0
«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	64000	2
«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	87266	0
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	59844	0
«Троица»	Новорикское ш., 116-й км	Срок сдачи — 2009 год	62827	0
«Усадьба Дуваннино-2»	Новорикское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	56387	-6
«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	107462	0
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	73306	-6
«Шато Лушки»	Егорьевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2010 год	63783	-6
«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	15384	0
«Ярские горы-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	69565	13

Источники: Villagio Estate, Rodex Group, «Инком», данные компаний-застройщиков.

Затоваривание продолжается

индекс

WINNER INDEX. МАРТ — АПРЕЛЬ 2009 ИСТОЧНИК: ИННОВАЦИОННАЯ ГРУППА WINNER.



WINNER-ИНДЕКС НЕДВИЖИМОСТИ — это масштабированное отношение показателя средней цены предложения квартир в Москве, выставленных на продажу в базе WINNER, к показателю объема таких предложений. Чем ниже показатель индекса — тем лучше покупательная способность, чем выше — тем лучше продавцам. Подробнее об индексе — на сайте <http://winner-index.ru>

За прошедшие с начала марта полтора месяца накапливался потенциал резкого падения показателя цены московской недвижимости, который стойко держался все это время на уровне 6000 пунктов.

Надежды на уменьшение объема предложений на рынке не оправдались. Февральская попытка снижения осталась «незначительной коррекцией». Рост показателя объема продолжился (+6,11%), и его значение практически достигло уровня 65 000 пунктов. Индекс, соответственно, снизился (–5,65%) до уровня 582 пунктов.

Напомним, что WINNER-индекс недвижимости чувствителен к затовариванию рынка и обладает предсказательной силой дальнейшего поведения показателя цены.

Таким образом, иллюзорная устойчивость цены предложения в течение полутора месяцев не имеет никакого иного фундамента, кроме необоснованного оптимизма продавцов и риэлторов. Можно предположить, что скрытые

скидки в сделках с недвижимостью нарастают. И в ближайшее время открыто заявляемые цены будут резко снижены, как это произошло с ними в январе — первой половине февраля (–15%).

Мы считаем, что показатель цены сохраняет 30-процентный запас для «похудения» (то есть практически до уровня 4000 пунктов). Можно ожидать, что после майских праздников последует «сброс веса» показателя цены аналогично тому, как это было после январских каникул. Такой «сброс» будет попыткой риэлторов и продавцов оживить рынок.

До майских праздников ожидать каких-то существенных изменений ситуации не стоит. В долгосрочной же перспективе оснований для оптимизма пока не видно: показатель объема продолжает монотонно расти, а значит, рынок продолжает медленно, но верно затовариваться.

Аналитический отдел
Инновационной группы
WINNER

РЕКЛАМА CLASSIFIEDS

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

1 500 000 руб.

8 (906) 068-35-38

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 25 000 руб./м²

www.hydepark25.ru, 58-55-999

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 28 500 000 руб.

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

8 (905) 779-60-64

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.gtrm.ru, 8 (495) 961-91-91, 925-58-23

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

от 26 730 000 руб.

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

8 (909) 687-63-60

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.evans.ru, 232-67-03

ЗАГОРОДНОЕ ЖИЛЬЕ

www.miel-zn.ru, 777-62-70

ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

www.bulreality.ru, 363-28-30

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

www.nahabino-park.ru, 221-21-91

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

8 (916) 665-49-24

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

www.evans.ru, 232-67-03

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ID 37299

www.evans.ru, 232-67-03

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ID 44395

www.evans.ru, 232-67-03

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ID 40110

www.evans.ru, 232-67-03

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ID 42413, ID 41778, ID 42848

www.evans.ru, 232-67-03

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

цены от застройщика ЮИТ СитиСтрой

www.aksima-dom.ru

т. 8 (495) 66-03-700

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

780-72-82, 8 (495) 257-43-34

НЕДВИЖИМОСТЬ В МОСКВЕ

ID 34602, ID 45178

www.evans.ru, 232-67-03