

ДОМЦЕНЫ

Активность без подряда

Подмосковье

Загородный рынок продолжает развиваться под воздействием весеннего всплеска спроса. Особая покупательская активность наблюдается в сегментах экономкласса и участков без подряда.

В мае — начале июня рынок загородной недвижимости, по оценкам большинства участников рынка, был стабилен — правда, отмечалось падение спроса, связанное с затяжными майскими и июньскими праздниками. «По сравнению с апрельским ростом спроса на загородную недвижимость в мае он упал в среднем на 30%. Потенциальные покупатели загородной недвижимости, поскольку она не является предметом первой необходимости, по-прежнему занимают выжидательную позицию», — приводит свою статистику руководитель управления продаж ГК «Конти» Роман Костин.

Правда, есть и противоположные оценки. «Основной тенденцией на загородном рынке в мае является оживление активности со стороны потенциальных покупателей. В мае, по данным ДОКІ, количество обращений со стороны покупателей увеличилось на 36%, а доля обращений со стороны продавцов снизилась на 11%», — говорит Валерий Баринец, генеральный директор АН ДОКІ.

Правда, спрос этот носит специфический характер: он сместился в сторону объектов экономкласса. Более 72% покупателей интересуются объектами стоимостью до 10 млн рублей. В сегменте дальних дач спрос сместился в сторону готовых объектов, доля которых не превышает 10% от всего количества поселков, расположенных за 80 км от МКАД. Средняя стоимость дома с земельным участком в этом сегменте находилась в мае на уровне 11,4 млн рублей. Самыми популярными направлениями стали: Новорижское, Минское, Калужское, Симферопольское, Ярославское шоссе.

По данным ДОКІ, продажи в прошлом месяце выросли и на первичном рынке, причем сразу на четверть. Наибольшей популярностью при этом пользуются объекты западного и южного направлений. Стабильный спрос в мае наблюдался на дома в новых коттеджных поселках, расположенных в зоне до 60 км от МКАД. Здесь в основном интересуются домами площадью от 200 до 400 кв. м на участке от 12 до 20 соток. Сегодня на загородном рынке можно продать либо участки без подряда, либо очень качественные дома элитного класса и дома в поселках экономкласса. В целом на первичном рынке возникла угроза того, что скоро появится целый сегмент поселков, в которых продажи находятся на очень низком уровне. Это в основном поселки с неудачным позиционированием.

По сравнению с зимними месяцами цены, по данным Романа Костина, поднялись в пределах 3–5% — летний сезон наиболее благоприятен для покупок на загородном рынке недвижимости. По итогам мая рост составил 0,5–1%.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья				
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена предложения (руб./кв. м, мин.)	Изменение цены (% к маю 2009 года)
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	57600	-3
ForRestovo	Симферопольское ш., 32-й км	Срок сдачи — 2008 год	77922	0
Millennium Park	Новорижское шоссе, 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	124264	0
Monteville	Новорижское шоссе, 23-й км	Начало строительства	118749	0
Ravissant	Калужское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2009 год	74540	0
Vita Verde-1	Дмитровское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2009 год	55656	-15
«Авиатор»	Новорязанское ш., 48-й км	Срок сдачи — 2010 год	27322	-3
«Андрейково лесное»	Дмитровское ш., 43-й км	Срок сдачи — 2010 год	35000	-2
«Бельгийская деревня»	Киевское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2009 год	293678	0
«Бунгало CLUB-KUBOVO»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	66700	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — конец 2007	63400	1
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2008 год	109402	0
«Дмитровка Village»	Дмитровское ш., 50-й км	Срок сдачи — 2007 год	36774	-2
«Домик в лесу-3»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	38125	-1
«Европейская деревня-7»	Каширское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	84347	0
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	42777	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи -2008 год	46354	0
«Животисный-1»	Дмитровское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2009 год	26668	1
«Западная резиденция»	Можайское ш., 19-й км	Сдан ГК	7019	0
«Звенигорье»	Новорижское 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
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2009 год	82333	-5
«Истра-ленд»	Пятницкое ш., 50-й км	Сдан ГК	103349	-3
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	50956	0
«Кеды»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	134161	0
Клубный поселок «Сокольники»	Новорижское 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»	Новорижское ш., 80-й км	Срок сдачи — 2009 год	80000	-2
«Ле Гран»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	151445	-3
«Маленькая Шотландия»	Ленинградское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	50800	0
«Маяк»	Минское ш., 120-й км	Сдан ГК	51500	0
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	98069	0
«Морозово Хаус»	Дмитровское ш., 40-й км	Срок сдачи — 2008 год	85454	-2
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	117689	0
«Опушкино-1»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2009 год	56994	0
«Переделки»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2011 год	50000	0
«Покровский»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2010 год	135185	0
«Полянка де Люкс»	Рублево-Успенское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2010 год	138047	0
«Промеяда»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	127539	0
«Пушкинская дубрава»	Ярославское ш., 28-й км	Срок сдачи — 2009 год	63513	-5
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	160000	-1
«СмартВилльАква»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2010 год	76984	0
«Сосновые берега»	Минское ш., 110-й км	Срок сдачи — 2008 год	59281	0
«Сосновый бор»	Калужское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	64000	0
«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2008 год	81779	0
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	59844	0
«Троица»	Новорижское ш., 116-й км	Срок сдачи — 2009 год	69014	0
«Усадьба Душино-2»	Новорижское ш., 45-й км	Срок сдачи — 2008 год	56387	0
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	70119	-5
«Шато Лукии»	Егорьевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2010 год	61081	-2
«Южные озера»	Калужское ш., 49-й км	Срок сдачи — 2010 год	15384	0
«Яркомские горки-2»	Дмитровское ш., 47-й км	Срок сдачи — 2009 год	59006	-10

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

Вместе с тем по сравнению с прошлым годом цены упали на 20–25%, средняя цена квадратного метра составляет около \$2–3 тыс. С начала кризиса цены на загородные дома и коттеджи существенно снизились. Осенью прошлого года собственники еще старались держать цены на большинство домов, опускали планку только те, кому срочно требовались деньги. К декабрю многие девелоперские компании в форме акций и специальных скидок готовы были торговаться в цене вплоть до 40%.

В целом объем предложения остается высоким как на вторичном, так и на первичном рынке. В мае на вторичном рынке предлагалось к продаже 5346 домов и более 4 тыс. участков.

На рынке загородной элитной недвижимости спрос есть, констатирует заместитель генерального директора агентства «Усадьба» Надежда Волохова.

В то же время дальнейшего роста спроса в дорогом сегменте госпожа Волохова не ждет — к июлю он будет уменьшаться, поскольку сезон пойдет на спад. Основной ажиотаж в сегменте элитного загородного жилья традиционно начинается в марте-апреле. Именно в это время появляется большинство новых объектов и клиентов, желающих приобрести загородную недвижимость. И в течение лета объекты и клиенты ищут друг друга.

Правда, найти им нелегко: на загородном рынке продавцы элитных объектов предоставляют скидки менее охотно, чем на московском. Однако и тут быстрее продаются те объекты, собственники которых либо уже снизили цены, либо готовы сделать дисконт. Скидки держатся в среднем на уровне 10–15%.

Специфичный спрос рождает и кризисное предложение. По данным Дмитрия Таганова,

руководителя аналитического центра «Инком», за последний месяц на рынок вновь вышло большое количество новых объектов экономкласса — 12 поселков. Большинство из них предлагаются как участки без подряда и расположены на южных и юго-восточных направлениях за пределами 30 км от МКАД. Столь активный выход на рынок поселков без подряда продолжался уже несколько месяцев (в апреле вышло 13 поселков). Следует отметить, что, несмотря на довольно активный выход на рынок поселков без подряда, в настоящее время по-прежнему сохраняются довольно высокий потенциал для дальнейшего роста данного сегмента. Сейчас такие участки составляют примерно 24% от всех предложений на рынке, вместе с тем в структуре потенциального спроса они занимают уже 35% при доле реальных продаж 29%.

Татьяна Комарова

Неудачная попытка роста

индекс

Жизнь на рынке недвижимости наблюдалась только во второй половине мая. Впрочем, именно такая картина повторяется из года в год во время майских праздников, и кризисные явления здесь ни при чем.

Вполне естественно, что первая половина месяца охарактеризовалась техническим снижением показателя объема предложений (до 59 315 пунктов) и, соответственно, локальным ростом индекса до 635 пунктов.

Такое заметное (почти на 10%) снижение объема предложения в течение месяца (с конца первой декады апреля по конец первой декады мая) не могло не вызвать определенный оптимизм у продавцов. Что и нашло свое отражение в попытке небольшого увеличения цен предложения. Показатель цены с 11 по 21 мая вырос почти на 3%.

Однако, как и можно было предполагать, попытка такого



повышения сопровождалась стремительным восстановлением затоваривания рынка. За неделю с 19 по 26 мая показатель объема увеличился почти на 7%.

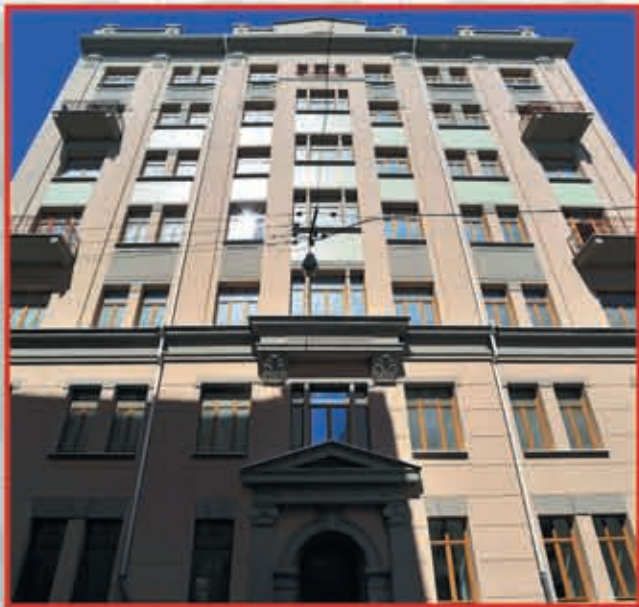
Восстановление затоваривания подтвердило необоснованность попытки участников рынка играть на повышение цены. Снижение показателя цены на 1% (до 6109 пунктов) за неделю с 28 мая по 3 июня зафиксировало возврат к понижательному тренду, который господствует на рынке недвижимости более полугода.

Можно ожидать, что в краткосрочной перспективе все показатели вернуться к тем значениям, которые были достигнуты в середине апреля. До конца лета, пока большая часть покупателей находится в отпусках, маловероятны существенные изменения их значений.

Аналитический отдел инновационной группы WinNER

TWEED

Недвижимость



Барыковский переулок

Предлагаются квартиры свободной планировки площадью 97 и 121 м² в клубном особняке класса «De Luxe» между переулками Пречистенки и Остоженки. Благоустроенная внутренняя территория, подземный паркинг, круглосуточная многоярусная охрана. Дом готов.



Плющиха

Предлагаются квартира свободной планировки площадью 390 м² и пентхаус с террасой площадью 525 м² в новом клубном доме. Благоустроенная внутренняя территория, подземный паркинг близость парковых зон. Дом готов.



Косыгина, 19

Предлагается четырехкомнатная квартира площадью 215 м² с дорогой отделкой в классическом стиле. Терраса площадью 120 м², гостиная, 3 спальни комнаты, 4 с/у. 2 машиноместа в подземном паркинге. Элитный клубный дом: круглосуточная многоярусная охрана, детская площадка, фитнес-центр с двумя бассейнами и сауной.



Бутиковский, 5

Предлагается роскошная квартира площадью 180 м² с отделкой в стилистике минимализма с элементами Ар Деко и эксклюзивной мебелировкой. Гостиная, столовая, 2 спальни комнаты, 2 гардеробные, 3 с/у. 2 машиноместа в подземном паркинге. Малоквартирный особняк: благоустроенный двор, многоярусная охрана, фитнес.



Рублево-Успенское шоссе, 5 км

Предлагается величественная усадьба: дом с дорогой мебелировкой площадью 540 м² и живописный лесной участок площадью 50 соток. В доме: гостиная, столовая, кухня, кабинет, 3 спальни комнаты, бассейн, баня. Закрытый поселок на небольшом количестве жителей с богатыми прогулочными зонами и круглосуточной многоярусной охраной.



Рублево-Успенское шоссе, 5 км

Предлагается роскошный дом в современной стилистике площадью 1000 м². Высокотехнологичные дорогостоящие материалы, 45 % витражного остекления. Участок с изысканным ландшафтным дизайном площадью 30 соток. На трех уровнях дома: гостиная, 5 спальных комнат, бассейн. Закрытый заселенный элитный поселок.

ГОРОДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ЗАРУБЕЖНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИНВЕСТИЦИОННОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ
ЮРИДИЧЕСКОЕ СОПРОВОЖДЕНИЕ
СОЗДАНИЕ И СОПРОВОЖДЕНИЕ ПРОЕКТОВ
АНАЛИТИКА И КОНСАЛТИНГ
АРЕНДА ДОРОГОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

221-77-71
www.tweed.ru

КОРПОРАТИВНОЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО НЕЗАВИСИМОСТИ В ОТЕЧЕСТВЕННОМ И ЗАРУБЕЖНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ
© МОСКВА, 6-й Б. СЛАВЯНСКИЙ 10-4-41