

ДОМ ЦЕНЫ

Несезонное оживление

Подмосковье

Цены на загородную недвижимость в декабре и январе практически не менялись, за редкими исключениями. Тем не менее на этом рынке в декабре отмечалось оживление — покупатели хотели завершить запланированную покупку до конца уходящего года, чтобы встречать новый уже с чистым сердцем.

Под конец года были анонсированы важные новые проекты, которые впоследствии, после их осуществления, значительно изменят лицо Подмосковья. По мнению руководителей компании «Усадьба», к ним относятся такие проекты комплексного развития территорий на загородном рынке, как «Русская Швейцария» и проект «А 101» (в Ленинском районе Московской области), а также знаковые проекты, такие как Agalov Estate и «Рублево-Архангельское» (оба на Новорижском шоссе). Правда, активные продажи в этих поселках еще не начались, поэтому повлиять на статистику продаж загородных объектов у них просто не было возможности.

По данным исследования загородной недвижимости компании «Инком-недвижимость», в 2006 году активно продавались дома более чем в 210 коттеджных поселках. Это примерно на 20 поселков больше, чем в 2005-м. Темпы вывода на рынок новых поселков снижаются: если в 2004 году в месяц на рынок выходило четыре-пять поселков, а в 2005-м — три-четыре, то в прошедшем году — примерно два поселка в месяц. Схожие тенденции следует ожидать и в 2007 году. Правда, заявленные крупные проекты могут повлиять на структуру как предложения, так и спроса.

Общий объем предложений на первичном рынке загородной недвижимости в настоящий момент составляет более 3 млн кв. м (в 2005 году — 2,9 млн кв. м). В денежном выражении это более \$6 млрд (в прошлом году — \$5,53 млрд). Динамика увеличения объема площадей и повышения стоимости квадратного метра сохранится, по мнению экспертов, и в наступившем году.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Павел Здравовский, генеральный директор компании Paul's Yard: — Цены на загородную недвижимость в декабре 2006-го и в январе 2007 года практически не изменились. Но в этот период можно заметить рост спроса. Перед Новым годом был отмечен особенно высокий интерес покупателей к домам, расположенным в пределах 10 км

от Москвы. Так, в доме стоимостью \$5 млн на 7-м км Рублевского шоссе в декабре прошлого года было около 50 показов. Правда, на сегодняшний день объект еще не куплен, но эта цифра наглядно характеризует повышенный спрос на элитную загородную недвижимость в конце года. Обычно такие дома стоят либо очень дорого, либо уступают по качеству объектам, находящимся в большей удаленности от столицы. В преддверии новогодних праздников ничто не смущало по-

купателей. К тому же в связи с ростом цен на квартиры загородный дом становится все более выгодным местом для постоянного проживания.

Лидия Гречина, директор по маркетингу корпорации «Инком-недвижимость»: — Несмотря на общую атмосферу зимнего затишья, интерес к коттеджным поселкам, предлагаемым корпорацией «Инком-недвижимость», по-прежнему высок. Только в декабре мы реализовали более 20 объектов

класса de luxe и практически завершили продажи в поселке «Риверсайд», расположенном на 24-м км Новорижского шоссе. Этот поселок, рассчитанный на 112 домовладений, будет сдан в эксплуатацию в течение полугодия, и следующие новогодние праздники наши покупатели будут отмечать уже в новых домах. В ближайшее время спрос на элитные загородные объекты только увеличится: рынок получит дополнительную подпитку в виде годовых бонусов топ-менеджерам и других ана-

логичных выплат, которые, как правило, вкладываются в недвижимость. Так что можно ожидать, что до начала весны цены в поселках класса de luxe, строящихся корпорацией «Инком-недвижимость» по Новорижскому шоссе, поднимутся на 4–5%.

Роман Рыжков, начальник управления загородной недвижимости ГК «Ваш финансовый попечитель»: — В последние три-четыре месяца стала заметна тенденция увеличения спроса на загород-

ное жилье со стороны среднего и высшего среднего класса. Значительная часть представителей этих классов за последние три-четыре года смогли улучшить свои жилищные условия в Москве, а потому свободные средства сегодня направляются ими уже не в предметы и недвижимость первой необходимости, а в качественный отдых, куда можно отнести и приобретение земли и коттеджей. Мы прогнозируем, что данная тенденция сохранится и в 2007 году, опережающими

темпами в цене будет расти загородная недвижимость бизнес-класса.

Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»: — За декабрь на элитном рынке загородной недвижимости зарегистрированы единичные случаи разнонаправленного изменения цен — корректировки продавцов на 5–20% (в сторону повышения и понижения). Впрочем, количество подобных примеров столь незначительно, что выявить какую-либо тенденцию не представляется возможным. Рынок ушел на каникулы, а потому ценовую ситуацию правильнее всего следует оценивать как стабильную. Очевидно, что ближе к концу первого месяца года ситуация изменится, но вот дальнейшая ценовая динамика будет ясна не ранее февраля.

Павел Прияков, заместитель генерального директора компании Delta Estate: — Неопределенность на рынке элитной жилой недвижимости в последние три месяца 2006 года (сокращение качественного и количественного предложения квартир, а также снижение темпов роста цен до 1–3% в месяц) заставила обеспеченных покупателей перекинуть часть капиталов на загородный рынок. В первую очередь это сделали частные инвесторы. В итоге цены на наиболее ликвидные объекты на Рублево-Успенском и Новорижском шоссе в декабре выросли как минимум на 7–10%.

В первом квартале 2007 года эта ситуация сохранится, однако спрос обеспечит другая категория — топ-менеджеры, которые часть своих годовых бонусов вложат именно в загородный рынок.

Строящиеся коттеджные поселки

Расположение	Название поселка	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м)	Рост цен (% к октябрю 2006 года)	Расположение	Название поселка	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м)	Рост цен (% к октябрю 2006 года)
Новорижское ш., 17-й км	Резиденция «Бенилюкс»	Строится	5774	0	Горьковское ш., 15-й км	«Лагуна»	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
Новорижское ш., 15-й км	«Новоково»	Построен	5000	40	Новорижское ш., 15-й км	«Ново-Авово»	Построен	5050	1
Новорижское ш., 14-й км	«Павлово»	Строится	4800	0	Ленинградское ш., 16-й км	«Елино»	Построен	1600	0
Новорижское ш., 22-й км	«Пестово»	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	Минское ш., 17-й км	«Зайцево»	Построен	1750	40
Можайское ш., 3-й км	«Стрелец»	Построен	2000	0	Горьковское ш., 17-й км	«Лесная Кулава»	Построен	1797	0
Калужское ш., 22-й км	«Зимний сад»	Построен	1633	0	Дмитровское ш., 18-й км	«Пригород»	Построен	1200	0
Киевское ш., 35-й км	«Новоаглово»	Построен	2400	0	Рублево-Успенское ш., 18-й км	«Лесные просторы»	Срок сдачи — 2007 год	5800	25
Новорижское ш., 50-й км	«Зеленый шум»	Построен	2350	0	Симферопольское ш., 20-й км	«Серебряный бор»	Срок сдачи — 2007 год	1760	0
2-е Успенское ш., 23-й км	НПЗСУ «Успенское»	Построен	2250	0	Калужское ш., 22-й км	«Былово»	Срок сдачи — 2007 год	1376	25
Рублево-Успенское ш., 24-й км	«Солнечный берег»	Под чистовую отделку	2300	0	Новорижское ш., 23-й км	«Усадьба Вельяминово»	Построен	1605	0
Пятицкое ш., 20-й км	«Фирсановка»	Под чистовую отделку	1800	0	Новорижское ш., 23-й км	«Европа»	Срок сдачи — 2007 год	3230	0
Пятицкое ш., 10-й км	«Горки-7»	Построен	3700	0	Калужское ш., 23-й км	«Березовый лес»	Построен	1800	0
Рублево-Успенское ш., 20-й км	«Полесье»	Построен	4590	0	Дмитровское ш., 23-й км	«Фортуна»	Построен	3320	0
1-е Успенское ш., 19-й км	«Риита»	Построен	5090	0	Новорижское ш., 24-й км	«Истринская слобода»	Срок сдачи — 2007 год	1544	0
Рублево-Успенское ш., 24-й км	«Коттон-Вей»	Построен	9500	0	Новорижское ш., 24-й км	«Кедры»	Срок сдачи — 2007 год	2800	0
Рублево-Успенское ш., 17-й км	«Горки-22»	Построен	6000	0	Киевское ш., 25-й км	«Чистые ключи»	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
Рублево-Успенское ш., 17-й км	«Околица»	Построен	4500	0	Новорижское ш., 25-й км	«Старая Рига»	Построен	2500	0
Рублево-Успенское ш., 17-й км	«Сосолово»	Построен	2500	0	Калужское ш., 25-й км	«Старая Пахра»	Построен	2230	0
Рублево-Успенское ш., 15-й км	«Знаменское поле»	Построен	2080	0	Киевское ш., 26-й км	«Новоборовское»	Срок сдачи — 2008 год	1750	0
Рублево-Успенское ш., 8-й км	«Шульгино»	Построен	3400	0	Симферопольское ш., 30-й км	«Октава»	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
Алтуфьевское ш., 2-й км	«Новые Вешки»	Срок сдачи — 2010 год	3000	0	Дмитровское ш., 30-й км	«Спасное Семеновское»	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
Дмитровское ш., 6-й км	«Янтарный»	Срок сдачи — 2007 год	2400	0	Калужское ш., 33-й км	«Графская усадьба»	Срок сдачи — 2007 год	1950	4
Калужское ш., 9-й км	«Бельгийская деревня»	Срок сдачи — 2007 год	7240	0	Дмитровское ш., 35-й км	«Домик в лесу»	Построен	1350	0
Симферопольское ш., 9-й км	«Борисовка»	Начало строительства	1000	0	Волоколамское ш., 36-й км	«Андреевское»	Построен	1000	0
Боровское ш., 10-й км	«Рассказовка»	Построен	4550	1	Егорьевское ш., 38-й км	«Аврора»	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
Минское ш., 10-й км	«Трибово-Де-Люкс»	Срок сдачи — 2007 год	1700	0	Калужское ш., 35-й км	«Дедна-2»	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
Рублево-Успенское ш., 12-й км	«Новорублево»	Построен	2400	0	Можайское ш., 35-й км	«Микалово»	Срок сдачи — 2007 год	1330	0
Киевское ш., 10-й км	«Променад»	Срок сдачи — 2009 год	3333	20	Калужское ш., 37-й км	«Робинзон»	Голго	1300	0
Осташковское ш., 15-й км	«Коргишино»	Построен	1065	6	Новорижское ш., 38-й км	«Светлогорье»	Срок сдачи — 2008 год	1025	0
Осташковское ш., 14-й км	«Раздолье»	Срок сдачи — 2007 год	2000	0	Ленинградское ш., 38-й км	«Жилино»	Срок сдачи — 2007 год	1295	0
Новорижское ш., 15-й км	«Барселона»	Срок сдачи — 2009 год	1750	0	Симферопольское ш., 39-й км	«Мещерное полесье»	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
Новорижское ш., 15-й км	«Белый берег»	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	Новорижское ш., 39-й км	«Киселево»	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источник: «Инком-недвижимость», «Визуиоид».

«Покровский Берег»

ЭЛИТАРНЫЕ КВАРТИРЫ В МОСКВЕ

НА ПРАВАХ РЕКЛАМЫ

РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.
Адрес объекта: ул. Береговая, д. 4 (корп. 1-5)

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.
КВАРТИРЫ площадью от 86 до 414 кв.м и более.
ТАУНХАУСЫ от 360 до 500 кв.м.

ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: мини-маркет, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, универсальный спортивный зал. Подземные встроенные гаражи.

ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на берегу водохранилища. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский Берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой феенбеленную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня.

Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м.

Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.

ГРУППА КОМПАНИЙ «КОНТИ»

Тел.: +7 (495) 933-35-35, www.konti.ru