

ДОМ ЦЕНЫ

Загород отдыхает

ПОДМОСКОВЬЕ

На загородном рынке месяц застоя. Те, кто торопился приобрести дом к началу летнего сезона, уже это сделали, те же, кто не торопится с покупкой, уехали в отпуск на майские праздники и отложили важные покупки на потом.

В мае-июне цены на загородную недвижимость, как отмечают участники рынка, выросли незначительно, но в мае покупатели недвижимости, как и ее продавцы, вообще не очень активны. Цены на большинство загородных поселков остались неизменными, но наиболее востребованные предложения подорожали на 1–7%. Новых значительных проектов на рынке не появилось, исключения — несколько небольших поселков и проект «Промсвязьнедвижимости» по застройке земли за Зеленоградом, который, впрочем, предполагает в большей степени многоэтажную застройку.

Среди актуальных тенденций этого сезона — рост количества сделок по покупке домов и участков, совершающихся с использованием ипотечного кредитования. Все больше кредитных организаций начинают предоставлять кредиты на покупку коттеджей и земли, а менталитет российских покупателей постепенно меняется в сторону нормального отношения к кредитам.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Вячеслав Тимбербулатов,
директор по маркетингу ГК «Контин»:

— Загородный рынок недвижимости демонстрирует уверенный рост, так как в прошлом году этот сегмент рынка остался недооцененным. Так, в мае загородная недвижимость выросла на 2–5%.

Иван Потапов,

ведущий консультант департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:

— На рынке загородной недвижимости в мае — начале июня никаких значимых событий или потрясений не произошло. Тенденции к росту или падению цен не наблюдалось, новых громких проектов анонсировано не было. В мае активность покупателей на рынке загородной недвижимости была достаточно низкой. Многие риэлтеры отмечают, что количество показов в этот период заметно сократилось. Скорее всего, это связано с тем, что большинство клиентов разъехались в отпуск на майские праздники.

Алина Андреева,

пресс-секретарь компании «Комстрин»:

— Цены на загородную недвижимость за май и начало июня практически не изменились. На рынке загородного жилья замечен повышенный интерес к поселкам на дальних расстояниях. Главные их преимущества — экологически чистая местность, тишина, покой, широкий простор, который позволяет побыть наедине с природой и отвлечься от суетных дел мегаполиса. Что касается дорог, то пробки образуются как раз при выезде из столицы, поэтому основная сложная часть пути все равно располагается на ближнем расстоянии от Москвы.

Помимо того что поселки на дальних расстояниях ниже по стоимости, такие поселки рассматриваются покупателями с

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

| Название поселка | Расположение | Степень готовности | Цена на 1 июня 2007 года (\$/1 кв. м), мин. | Изменение цены по сравнению с 1 мая 2007 года (%) |
|-----------------------|-------------------------------|------------------------------|---|---|
| «Новиково» | Новорикское ш., 15-й км | Построен | 5004 | 0 |
| «Павлово» | Новорикское ш., 14-й км | Срок сдачи — 2007 год | 5163 | 7 |
| M.O.N.A.K.O.V.O. | Дмитровское шоссе, 20-й км | Срок сдачи — 2008 год | 2500 | 0 |
| Small Moscow | Варшавское ш., 5-й км | Срок сдачи — 2008 год | 2550 | 2 |
| «7 миль» | Новорикское ш., 12-й км | Срок сдачи — 2008 год | 3981 | 0 |
| «Пестово» | Новорикское ш., 22-й км | Срок сдачи — 2008 год | 4863 | 0 |
| «Лужки-2» | Новорикское ш., 37-й км | Срок сдачи — 2008 год | 3300 | 1 |
| «Лазурный берег» | Дмитровское ш., 29-й км | Срок сдачи — 2008 год | 3863 | 3 |
| «Гринфилд» | Новорикское ш., 28-й км | Срок сдачи — конец 2007 года | 3750 | 0 |
| «Околица» | Рублево-Успенское ш., 17-й км | Построен | 4700 | 0 |
| «Знаменское поле» | Рублево-Успенское ш., 15-й км | Построен | 3300 | 0 |
| «Шульгино» | Рублево-Успенское ш., 8-й км | Построен | 3400 | 0 |
| «Велья» | Новорикское ш., 39-й км | Построен | 2250 | 0 |
| «Новые Вешки» | Алтуфьевское ш., 2-й км | Срок сдачи — 2010 год | 3344 | 0 |
| «Янтарный» | Дмитровское ш., 6-й км | Срок сдачи — 2007 год | 2564 | 0 |
| «Бельгийская деревня» | Калужское ш., 9-й км | Срок сдачи — 2007 год | 8152 | 5 |
| «Грижи-Де-Люкс» | Минское ш., 10-й км | Срок сдачи — 2007 год | 2120 | 0 |
| 33 Club | Киевское ш., 37-й км | Срок сдачи — 2008 год | 1450 | 0 |
| «Промнад» | Киевское ш., 12-й км | Срок сдачи — 2009 год | 3530 | 1 |
| «Кургашино» | Осташковское ш., 15-й км | Построен | 1065 | 0 |
| «Раздолье-2» | Ленинградское ш., 115-й км | Срок сдачи — 2007 год | 4161 | 0 |
| «Барселона» | Новорикское ш., 15-й км | Срок сдачи — 2009 год | 1943 | 0 |
| «Белый берег» | Новорикское ш., 15-й км | Срок сдачи — 2008 год | 1500 | 0 |
| «Лавна» | Горьковское ш., 15-й км | Срок сдачи — 2007 год | 1900 | 0 |
| «Зайчино» | Минское ш., 17-й км | Построен | 1820 | 0 |
| «Лесная Кулава» | Горьковское ш., 17-й км | Построен | 2300 | 0 |
| «Сверково» | Пятицкое ш., 55-й км | Срок сдачи — 2008 год | 2000 | 0 |
| «Микалово» | Можайское ш., 34-й км | Срок сдачи — 2008 год | 1600 | 0 |
| «Елиская слобода» | Ленинградское ш., 16-й км | Срок сдачи — 2008 год | 1300 | 3 |
| «Усадьба Аксаково» | Дмитровское ш., 20-й км | Срок сдачи — 2007 год | 2400 | 0 |
| «Лесные просторы» | Рублево-Успенское ш., 18-й км | Срок сдачи — 2007 год | 4729 | 0 |

Источники: Vesco Realty, «Мизель».

небольшими доходами как возможность жить на природе вне зависимости от времени года. Покупатели же с высоким достатком рассматривают поселки на дальних расстояниях как временное жилье для отдыха, как возможность уединиться на природе и вывезти свою семью на лето и в праздничные дни.

Поселки на дальних расстояниях предлагают состоятельным покупателям большие наделы земли, большие площади домов. В «дальних поселках», рассчитанных на состоятельных людей, есть все: рестораны, бары, магазины, прогулочные зоны, пляжи, яхт-клубы, горнолыжные спуски, теннисные корты, вертолётные площадки и т. д.

Потребность в коттеджных поселках на дальних расстояниях есть у покупателей разного достатка. Одни выбирают для себя недорогой дом с лесом, прудиком и такой вариант находят далеко от столицы. Другие, имея в собственности и квартиру в Москве, и дом на Рублевке, покупают себе еще один коттедж как можно дальше от столицы, чтобы вместе с семьей отдыхать здесь, на лоне природы.

Думаю, что поселки на дальних расстояниях будут очень востребованы в будущем. Спрос на экономкласс всегда был и в ближайшее время будет только увеличиваться. Уже сейчас к проектам загородного жилья на дальних расстояниях есть живой интерес. К тому же

места в ближайшем Подмосковье уже не имеют былой заповедной красоты — такую природную исключительность покупатели могут найти себе в поселках, расположенных далеко от Москвы.

Алексей Кудрявцев,

руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:

— В мае 2007 года общий объем предложения объектов загородной недвижимости увеличился на 6% и составил свыше 22 тыс. домов. Средняя стоимость 1 кв. м объекта, предлагаемого на рынке в мае (вне зависимости от категории объекта — первичный или вторичный), составила \$2247. При этом спрос на

загородную недвижимость продолжает снижаться — в мае по сравнению с апрелем почти на 10%. Это можно объяснить и тем, что спрос в этом сегменте в текущем году активизировался гораздо раньше обычного, а также тем, что к началу летнего периода желающие приобрести загородную недвижимость, как правило, в большинстве своем уже стараются реализовать свои планы.

Мария Разоренова,

специалист аналитического отдела управляющей компании «Северо-Запад»:

— Для рынка городской недвижимости лето — это традиционный период затишья, а для рынка загородной недвижимости

это время — период активных продаж. Хорошая погода способствует желанию покупателей посмотреть будущее загородное жилье. Таким образом, в летний период на загородном рынке спрос увеличивается.

За май цены на различные объекты загородного рынка выросли в среднем на 5–10%. Соответственно, поселки дачного типа сейчас пользуются большим спросом, а значит, и цены на них поднимаются сильнее. Рынок загородного жилья активно развивается — начинаются продажи в новых поселках, строятся новые объекты. В качестве примера можно привести тот факт, что в мае на рынок вышли шесть новых поселков — «Троица» на Новорикском шоссе, «Но-

воборовское» на Киевском, «Усадьба Аксаково» и «Яхромские горки» на Дмитровском, «Красный Огорок» на Щелковском и «Генеральские дачи» на Ильинском.

Тимур Сайфутдинов,

генеральный директор компании «Терра-недвижимость»:

— В мае загородный рынок наконец начал расти, причем быстро. Количество обращений возросло втрое, вслед за покупателями оживились и продавцы. Умные уже подняли цены где-то на 20%, некоторые переборщили и повысили ценник на 50%. Уже второй год мы наблюдаем смещение сезонных пиков активности. В этот раз причиной стала стагнация городского рынка, а число сделок по крупным земельным наделам также возросло. Прошедшие выставки в Канне (MIPIM) и Вене (Real Vienna) показали и доказали, что денег на рынке в разы стало много, а вот конкурентными идеями дело обстоит хуже. Поэтому, как всегда, в выигрыше будут те, кто предлагает самые передовые проекты европейского уровня.

Валерий Мищенко,

директор по развитию инвестиционно-строительного холдинга Rodex group:

— Сегмент коттеджных поселков элит-класса для постоянно проживающих перенасыщен. В сегменте бизнес-класса для постоянного проживания наблюдается относительное равновесие между спросом и предложением, но и в этом сегменте рынка уже явно наблюдается тенденция к превращению объема предложения над существующим спросом.

Самый высокий спрос пришелся на коттеджные поселки эконом- и бизнес-класса, то есть на рынке востребованы домовладения стоимостью до \$400 тыс., поэтому развитие данных сегментов рынка видится наиболее целесообразным в 2007 году.

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ
БЕНИЛЮКС

Новорижское шоссе
77 555 11
www.benelux.su

РЕЗИДЕНЦИИ
БЕНИЛЮКС

Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU
Лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» в номинациях «За высокое качество - 2004» и «За формирование новых стандартов качества жизни - 2005»
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2005» класса Элит
Эксперта «Проверено. Building» - ***** (высший балл)