

ДОМ ЦЕНЫ

Недолгое затишье

Подмосковье

В июле продавцы и покупатели рынка загородной недвижимости отдыхали, в то время как застройщики трудились, продвигая проекты, которые потрясут рынок осенью. В этом году и без того традиционный мертвый сезон на загородном рынке усугубился тем, что внимание частных инвесторов отвлекла столица Олимпиады-2014.

Цены на загородном рынке продолжают неторопливо расти, сохраняя прежние темпы: коттеджи дорожают в среднем приблизительно на 2–3% в месяц. Спрос для этого периода года стабилен, несмотря на традиционное для конца июля—начала августа замирание деловой активности.

В продаже также практически не появилось новых объектов — несколько относительно крупных предложений были

анонсированы, но пока еще не начали продаваться. Так, можно отметить появление на рынке поселка «Барский луг» в Дубровицах — тихом месте, расположенном на расстоянии около 24 км от Москвы по Симферопольскому шоссе, в месте слияния рек Десна и Пахра. Дома со всем набором коммуникаций, которые будут проведены сюда из Подольска, будут продаваться по ценам от \$560 тыс. и дополнят собой ряд предложений

добротного бизнес-класса. Несмотря на летнее затишье, качественные объекты как в экономклассе, так и в сегменте «премиум» продолжают пользоваться повышенным спросом. При этом объем предложения по-прежнему относительно мал. Даже в дорогом сегменте качественного предложения не хватает, а уж в экономклассе потребитель и вовсе считает все удачные объекты.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Антон Архипов, руководитель салона загородной недвижимости «Резиденция» компании «Инком-недвижимость»: — Из тенденций рынка загородной недвижимости стоит отметить продолжающуюся дифференциацию спроса, вызванную в первую очередь тем, что требования состоятельных покупателей к загородным домам планомерно повышаются. Ориентировочный рост цен в большинстве удачных поселков как экономкласса, так и сегмента «премиум» на 2007 год по-прежнему составляет около 30% (факт по состоянию на начало августа плюс прогноз по тенденциям рынка).

Сергей Нагорный, директор департамента продаж инвестиционно-девелоперской группы ОПИН: — В июле на рынке загородной недвижимости никаких значительных изменений не произошло, рынок был стабилен. По прогнозам некоторых специалистов, осенью ожидается рост цен как на загородном,

так и на московском рынках недвижимости. В июле стоимость наших проектов осталась на прежнем уровне.

Евгений Шевченко, директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard: — В июле на рынке элитной загородной недвижимости появилось несколько довольно заметных объектов. Это прежде всего небольшой коттеджный поселок, находящийся в элитной части Рублево-Успенского шоссе. Название его пока не разглашается. Среди его преимуществ — камерность, так как количество домов не превышает пятнадцать; индивидуальность объектов, каждый из которых построен по авторскому проекту; высокая транспортная доступность поселка; а также близость к развитой инфраструктуре.

В пансионате «Барвиха» в июле открылся благоустроенный комплекс, состоящий из двух домов стоимостью несколько десятков миллионов долларов.

Данный проект отличается высоким качеством архитектуры и отвечает возросшим на сегодняшний день требованиям потенциальных покупателей.

Владимир Яхонтов, заместитель генерального директора компании «Мизь-загородная недвижимость»: — В июле компания «Русстройтрест» анонсировала рекреационно-жилищный проект «Снегири» в Истринском районе Московской области, на Новорижской трассе. В рамках проекта предполагается строительство «Апарт-хауса» на 200 апартаментов (в среднем 100 кв. м), 23–25 дуплексов, развлекательного центра, спортивно-оздоровительного комплекса (включает в себя тренажерный зал, бассейн, спа-центр, боулинг и т. д.). Общая площадь участка — 16 га.

На берегу Истринского водохранилища появился новый коттеджный поселок «Высокий берег» — в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Поселок будет застроен 173 кот-



Осенью цены могут вырасти не по-детски ФОТО АЛЕКСЕЯ КУДЕНКО

теджами площадью от 250 до 500 кв. м, 67 таунхаусами площадью 200 кв. м и квартирами площадью 43,5 кв. м. Площадь участка, на котором разместится поселок, — 65,32 га. Под влиянием сезонного фактора несколько снизился спрос во всех сегментах рынка загородной недвижимости. Цены изменились незначительно.

Виктор Смоленский, руководитель проекта «Русская усадьба» Penny Lane Realty: — Июль-2007 не принес никаких сюрпризов. Летние месяцы,

как обычно, отмечаются небольшим затишьем спроса по сравнению с весенней активностью. Цены на готовое жилье в дорогом сегменте на расстоянии до 15 км в среднем увеличились на 1–2%, на дальних расстояниях наблюдается некое расслабление: если в хороших проектах цены продолжают расти, то в некоторых неудачных проектах наблюдалось снижение цены.

Хотелось бы отметить, что ситуация на загородном рынке коренным образом отличается от рынка многоквартирных домов. Так как темпы роста цен

на коттеджи, таунхаусы и земельные участки были весьма стабильны на протяжении последних лет, он учитывает темпы инфляции и реальный рост благосостояния населения. Здесь не было неоправданно резкого роста цен, как на рынке многоквартирных домов.

Петр Кирилловский, директор по маркетингу коттеджного поселка «Велича»: — Конкретным показателем абстрактной деловой активности на рынке является загруженность официальных регистри-

рующих органов. Весь июнь и первую половину июля в московской регистрационной палате и регистрационной палате в Одинцове не было привычного шестиста бумага и шума сотен голосов. Но не стоит кричать о стагнации или снижении спроса — рынок отдыхает. Об этом свидетельствует и то, что новых предложений появляется очень мало, а цены на старые не торопятся снижаться. Что касается последних июльских дней, то количество обращений резко выросло — лето превалило за середину.

Весь июль внимание рынка было приковано к Сочи. Это естественно: когда в течение нескольких часов инвестиционный климат меняется на десятки процентов, рынок моментально отвечает как в финансовом, так и в информационном пространстве. В числе заявленных на рынке новых объектов в Подмосковье — только поселок «Снегири» компании «Русстройтрест». В нашем поселке практически никаких изменений в ценах после майского повышения не происходило.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к июлю 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к июлю 2007 года)
«Новохово»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1860	0
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	2600	0	«Тишково»	Ярославское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2010 год	1772	Не предлагался
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	6	«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	3981	0	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	0
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	2000	0
«Луки»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3183	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	4500	20
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	4100	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1817	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3863	0	«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007	3750	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1848	-2
«Юколица»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4700	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	2800	0
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3300	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2230	0
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2416	10
«Величье»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2250	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3344	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2954	0	«Славское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8150	0	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	1600	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	2120	0	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1560	4
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Михайлово»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3530	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1790	20
«Коршаино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1200	7	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1580	2
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	4161	0	«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	1618	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0	«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	2801	20	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3650	3
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1000	0
«Лесная Купавна»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2370	0	Primervill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Сверчково»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2200	0	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	3475	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2009 год	2225	10
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2840	12	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2800	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4885	2	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: ОПИН, «Инком-недвижимость», «Мизь».

РЕКЛАМА ЗАО «ИНТЕКО»

Жилой Комплекс
Ул. Ярцевская 27а
Кунцево

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.magistrat.ru

232-08-08

www.magistrat.ru

ГЛОТОК ВОЗДУХА В ИЗУМРУДНОМ ГОРОДЕ