

Дом цены

Загородная гигантомания

Подмосковье

На загородном рынке царят «разброд и шатание»: одни продавцы утверждают, что в сентябре спрос на загородные дома остался таким же низким, как и летом, другие, наоборот, сокрушаются, что сезон активных покупок завершился. А вот девелоперы коттеджных поселков оживились и выводят на рынок много новых проектов.

Можно сказать, что август стал месяцем «новых городов». Правительство Москвы наконец одобрило проект комплексной застройки 13 тыс. га по Калужскому шоссе, который более известен как проект УК «Масштаб» А101. Этот проект получил одобрение и в правительстве РФ. Одним из партнеров строительства станет петербургская группа ЛСР, которая намерена вложить в проект \$500–700 млн и построить на 50 га 500 тыс. кв. м жилья.

Во-вторых, стало известно о планах группы АСТ застроить принадлежащие ей земли колхоза Клинский. Компания намерена построить на территории 3,5 тыс. га около 1 млн кв. м жилья экономкласса и принять участие в национальном проекте «Доступное жилье». Пока ведется проектирование, строительство планируется начать в следующем году.

В-третьих, греческая компания Michaniki Group планирует построить на Киевском шоссе поселок Hellas общей площадью 900 тыс. кв. м жилья на территории 70 га. Планируется строить преимущественно малоэтажное жилье с развитой социально-бытовой и торгово-развлекательной инфраструктурой.

А компания AFI Development объявила о планах строительства санаторно-курортной зоны на участке размером 120 га в Рузском районе Подмосковья. Там планируется построить не менее 100 тыс. кв. м помещений.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Анжела Кузьмина, директор департамента продаж компании Intermark Savills: — Максимальную доходность летом показали проекты, расположенные на большом удале-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья									
Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к августу 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к августу 2007 года)
«Новохово»	Новорикское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1860	0
«Павлово-2»	Новорикское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	3500	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
М.О.Н.А.К.О.В.О.	Дмитровское ш., 21-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	2	«Тишково»	Ярославское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2010 год	1772	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	0	«Усадьба Вельяминово»	Новорикское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«7 миль»	Новорикское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	4100	3	«Европа»	Новорикское 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
«Лужки-2»	Новорикское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3200	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	4500	0
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	4200	2	«Истринская слобода»	Новорикское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1817	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3900	1,5	«Кедры»	Новорикское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Гринфилд»	Новорикское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	3750	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	2020	10
«Монастырское озеро»	Новорикское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	1823	Не предлагался	«Старая Рига»	Новорикское ш., 25-й км	Построен	3200	10
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	2865	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2292	3
«Шушлыно»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3500	3	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2310	-2
«Величь»	Новорикское 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	1046	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2954	0	«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	1440	Не предлагался	«Домик в лесу»	Новорикское ш., 35-й км	Построен	1450	-5
«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	«Микалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1550	3
«Промеяда»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3725	5	«Светлогорье»	Новорикское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1552	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	1285	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1580	0
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	4161	0	«Карповы Вары»	Новорикское ш., 42-й км	Начало строительства	1618	0
«Барселопа»	Новорикское 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	0	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3650	0
«Лягуна»	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 Кулпана»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2370	0	Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Сверково»	Пятицкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2200	0	Millennium Park	Новорикское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	3250	0
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1600	8	«Крона»	Новорикское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	2100	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2840	0	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2723	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4885	0	«Хиселево»	Новорикское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2100	-5

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

нии, например «Русские просторы», «Московское море», «Ривьера на Истре», где сильно выросла не только цена 1 кв. м, но и стоимость земли (на 70–80%).

Из поселков, недавно вышедших на рынок, в настоящее время с инвестиционной точки зрения привлекательна «Барвиха-вилладж» (Рублево-Успенское шоссе, 9-й км). Сейчас подготовлена строительная площадка.

Строительные работы начались в конце августа. Дополнительное достоинство места — наличие водоёма с прогулочными зонами. Индекс инвестиционной привлекательности, по нашим расчетам, составит 50–95%.

Также хочется отметить новый проект «Баден-Баден» (Калужское шоссе, 12-й км). Это 40 домовладений площадью от 470 до 900 кв. м, участки порядка 0,30 га. Цены в коттеджных поселках за август повысились примерно на 3–4%, тогда как стоимость земли продолжает расти гораздо быстрее, чем дорожают квадратные метры.

Василиса Баженова, руководитель проекта «Гагаринленд»: — В августе — начале сентября цены повышались по разным направлениям по-разному, но в среднем на 3–5%. Продолжает

ощущаться дефицит качественных и недорогих предложений в сегменте экономкласса. В связи с этим несколько крупных компаний заявили о намерении построить сетевые поселки экономкласса, но пока это только планы. В ближайшем будущем на рынок должно выйти несколько предложений в сегменте «дальних дач».

Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood: — Можно отметить старт очередного проекта компании Rodex Group «Звенигорье». Поселок располагается на 56-м км

по Новорижскому шоссе. Планируется строительство 146 домов площадью 210–350 кв. м на участках 15–25 соток. Необходимо отметить, что это первый дачный поселок бизнес-класса, реализуемый компанией.

В августе наблюдаются падение активности на рынке недвижимости. Несколько снизился темп роста цен (в среднем по рынку 2,1% в августе), а также снизился спрос. Число заявок, поступивших в нашу компанию в августе, сократилось на 39% по сравнению с июлем. Такое падение активности объясняется фактором сезонности (конец лета и начало осени — период

отпусков), поэтому со второй половины сентября стоит ожидать активизации на рынке загородной недвижимости.

Алексей Кудрявцев, руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»: — В августе общий объем предложения объектов загородной недвижимости по сравнению с июлем практически не изменился и составил около 21,3 тыс. объектов. Спрос также остался на уровне прошлого месяца. При этом по отдельным наиболее ликвидным объектам отмечен рост спроса на

уровне 5–10%, по основной массе предложений — снижение на 10–15%. Средняя стоимость 1 кв. м в загородном доме, предлагаемом на рынке в августе (вне зависимости от категории объекта — первичный или вторичный), составила \$2492 (рост около 2%).

Олег Борисенко, маркетинговое аналитическое агентство «Комстрин»: — На загородном рынке основной тенденцией можно назвать повышение внимания девелоперов к сегменту экономкласса. Целевая аудитория более высоких классов уже не может обес-

печить спрос на новые объекты, а сегмент экономкласса охвачен еще далеко не полностью.

В целом же по загородному рынку наблюдается повышение цены на 1–2%.

Алексей Бабкин, директор департамента элитной загородной недвижимости HomeHunter: — В отличие от рынка городской недвижимости и вопреки сезонной покупательской пассивности, развитие рынка загородной недвижимости летом 2007 года было вполне динамичным и удачным с точки зрения продаж. Платежеспособный спрос в основном ориентирован на готовые предложения — недвижимость, расположенную не далее чем в 30 км по Новорижскому, Калужскому и Рублевскому шоссе. Тем не менее ценовые ожидания клиентов в 80% случаев не соответствуют реальному положению дел на рынке: согласно нашим исследованиям, клиенты чаще всего рассчитывают купить готовый коттедж на 10–15% дешевле рыночной стоимости. К примеру, на указанных направлениях минимальная стоимость подобного предложения составляет порядка \$1 млн.

Рост цен на первичном рынке также обусловлен девелоперскими коррекциями и в среднем по рынку составил порядка 5–10%. В первую очередь это коснулось активно продвигаемых на рынке объектов, находящихся на стадии активного строительства и расположенных на расстоянии до 30 км по Новорижскому, Калужскому и Рублевскому шоссе. Остальной коттеджный рынок дорожает менее впечатляющими темпами: Дмитровка — порядка 4–6%, Ленинградка — 4–5%, Киевское шоссе — 5–7%, Симферопольское — 3–4%.

Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья - Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.

www.ilynka.ru
933-35-35

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