

ДОМ ЦЕНЫ

Продажа летних заготовок

Подмосковье

Загородный рынок продолжает радовать и покупателей, и продавцов своей стабильностью. В сентябре спрос вырос, хотя и не очень значительно, а предложение существенно пополнилось объектами, которые застройщики приберегли летом.

Покалуд, самой впечатляющей новинкой осени стал мегапроект Parillon на Горьковском шоссе (компания «Светлый город»). Участок, на котором будет построен поселок, находится на территории подмосковного города Электроугли, и Parillon войдет в его состав в статусе микрорайона (собственно, коттеджный поселок является первой очередью застройки нового микрорайона «Нью-Электроугли»). Жители нового поселка получат доступ к полноценной городской инфраструктуре. Концепция застройки предусматривает возведение двух детских дошкольных учреждений, начальной школы, парково-рекреационной зоны, торгово-развлекательных объектов, медицинских учреждений и дома отдыха. Коттеджный поселок будет состоять из 330 домов, включая 270 коттеджей и 60 таунхаусов (первую очередь планируется сдать в 2010 году, весь микрорайон — в 2012 году). Цены заявлены вовсе не запредельные: таунхаусы будут стоить \$270–325 тыс., коттеджи — от \$400 тыс.

Менее масштабен и более доступен по ценам проект «Речица» — 377 домов в 55 км от МКАД по Калужскому шоссе. Он рассчитан на другую клиентуру — сложно представить себе покупателей, которые согласятся ежедневно ездить отсюда на работу в Москву. Дома здесь будут стоить от 4,9 млн руб. (завершение проекта намечено на 2009 год).

Из новых продаж можно отметить старт продаж в поселке экономкласса «Ивакино» (Ленинградское шоссе) и поселке бизнес-класса «Резиденция „Лесной городок“» (Минское шоссе). Характерно, что оба поселка находятся в непосредственной близости к Мос-

кве («Ивакино» — 8 км, «Лесной городок» — 15 км от МКАД), а преобладающим типом строений в них является таунхаус. Среди новых поселков бизнес-класса стоит упомянуть также о «Барском луге» (20 км по Симферопольскому шоссе), «Благолево парк» (35 км по Киевскому шоссе) и «Пестовских дачах» (29 км по Ярославле).

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Юрий Синаев,

директор по маркетингу ГК «Конти»:

— Рынок загородной недвижимости по-прежнему стабилен. Спрос и предложение в сентябре — начале октября несколько оживились, цены поднялись в среднем на 2–4%. Кроме того, хочу отметить активизацию деятельности банков, предлагающих ипотечные программы для приобретения загородного жилья. Начало осени — один из самых удачных сезонов для покупки загородной недвижимости, так как покупателю легче понять, как будет выглядеть участок и дом.

Евгений Шевченко,

директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:

— В сентябре — октябре цены на рынке элитной загородной недвижимости остались на прежнем уровне. Изменения коснулись тех домов, где произошло увеличение суммы вложений. Так, если дом продавался «под чистовую отделку», то после ремонта он стал готовым «под ключ» и цена автоматически возросла.

Таким образом, состояние рынка земельных участков и

загородных домов можно определить как стабильное. В ближайшее время ожидается рост цен в коттеджных поселках, расположенных на Новорижском шоссе, поскольку данное направление динамично развивается и пользуется спросом практически наравне с Рублево-Успенским.

В сентябре на рынке загородной недвижимости появились уникальные, единичные образцы архитектурного творчества, один из которых — поместье в поселке «Санаторий „Барвиха“». Вообще клиенты все больше акцентируют свое внимание на индивидуальных архитектурных проектах самых разных стилей — от готики до традиционной русской архитектуры. В моду вновь входят бревенчатые строения.

Владимир Яхонтов,

заместитель генерального директора компании «Мизель-Загородная недвижимость»:

— Сентябрь охарактеризовался незначительным повышением цен на загородные домовладения различных направлений. Например, на западных и юго-западных направлениях на удалении до 30 км от МКАД повышение цен составило от 3 до 7% (в зависимости от класса объекта). На других направлениях особого роста цен не отмечено.

В продаваемых компанией поселках цены за рассматриваемый период (сентябрь — начало октября) практически не изменились.

Наибольший спрос пользуются объекты стоимостью \$180–780 тыс. Спрос на элитную недвижимость падает, и предложение значительно его опережает, но следует учитывать, что значительная часть сделок с элитной недви-

мостью по-прежнему остаются закрытыми (мало открытых продаж). Можно ожидать, что покупательская активность повысится в преддверии нового года. Цены будут расти, особенно на земельные участки в 30 км от МКАД. Основная доля спроса придется на владения стоимостью до \$1 млн.

Петр Кирилловский,

директор по маркетингу коттеджного поселка «Величь»:

— Осень — время ожиданий. Все ждут думских выборов, окончания кризиса в США, годовых бонусов в крупных финансовых компаниях и т. д. Вроде бы любая активность должна замедлиться, но отечественный рынок недвижимости не поддается прогнозированию — спрос сохраняется, сделки заключаются. Конечно, по сравнению с прошлым годом объемы продаж сократились, но все же не настолько, чтобы можно было говорить о застое. Особенность загородного рынка в том, что большинство сделок здесь проходит за наличные доллары, поэтому вполне возможно, что покупатели сейчас стремятся избавиться от наличной американской валюты.

Из последних тенденций можно назвать появление на востребованном Новорижском шоссе полноценного вторичного рынка. Раньше здесь совершали покупки только те, кто не слишком торопился решить вопрос загородного жилья (реализация инвестиционного контракта в строящемся поселке занимает от одного до пяти и более лет). Сейчас в ассортименте (в том числе нашего поселка «Величь») представлен новый тип предложения — готовый дом «под чистовую отделку» или «под ключ».



Дом, который хорошо упакован

клубная курортная недвижимость

в Сочи



Ideal Club HOUSE



www.ideal-house.org

(495) 221 5050, (8622) 555 000

Реклама ООО «Служба недвижимости»
С проектной декларацией можно ознакомиться в офисе.

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./1 кв. м, мин.)	Рост цен (% к сентябрю 2007 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	39545	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	39664	0
«Белый берег»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42641	0
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	45531	0
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	37671	0
«Величь»	Новорижское ш., 39 км	Построен	63157	3
«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	68452	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	55800	1
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	93750	0
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	36675	0
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	43125	2
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58333	0
«Елисейская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	40714	0
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	72352	0
«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	94900	3
«Истрийская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	32775	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	32777	0
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	1750	5
«Кадры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	77500	0
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53076	0
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	3
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	44477	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	97500	0
«Лесная Купавна»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	122857	2
«Луки-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	83200	0
«Мещерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	33800	0
«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	40300	0
«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	45960	0
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	125100	0
«Новоборское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	46325	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	1
«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	25238	0
«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	87500	0
«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	93529	0
«Раздолье»	Ленинградское ш., 115 км	Срок сдачи — 2007 год	104672	0
«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1050	5
«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45327	10
«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0
«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	7
«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	55772	0
«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	1
«Тишково»	Ярославское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2010 год	44300	0
«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	40526	0
«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	412686	0
«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	53600	2
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87500	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	0
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	69600	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12 км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0
Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	38400	0
M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	66250	0
Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	106250	20
Primevill	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	77500	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2650	0
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	105000	0
«Сверково»	Пятищское ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	255384	0
«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	37500	0

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