

ДОМ ЦЕНЫ

Частичное насыщение

загород

С окончанием летнего сезона и приближением зимы цены на рынке загородной недвижимости замерли. При этом, как отмечают аналитики, ситуацию на рынке можно охарактеризовать даже как перенасыщение в сегменте элитного загородного жилья: покупателям есть из чего выбирать, и не самые интересные проекты остаются невостребованными.

Предполагается, что в 2007 году произойдет перераспределение между направлениями, которые сейчас считаются наиболее престижными.

Особой популярностью будет пользоваться Новорязское шоссе, и сейчас не обде-

ленным вниманием покупателей, ведь в середине года должно завершиться строительство Звенигородского проспекта, который напрямую соединит Новую Ригу с центром Москвы. В 2007 году обещают закончить и строительство нескольких крупных загородных поселков и инфраструктурных центров. Кроме того, многообещающими остаются обновленное Киевское и Калужское шоссе.

С Дмитровским шоссе ситуация сложнее: обилие предложений, в том числе на большой воде, увеличило срок экспозиции объектов. В следующем году ждать выхода крупных проектов по этому направлению не стоит.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Олег Борисенко, маркетолог — аналитик компании «КомСтри»:

— Что касается загородного рынка жилья, здесь можно отметить следующие тенденции. Потребитель стал более разборчивым, борьба за него ожесточилась. И здесь, несомненно, проигрывают те проекты, которые менее концептуализированы и переопределены застройщиками. Зачастую поселок позиционируют, например, как бизнес-класс, а на деле по потребительским характеристикам он до бизнес-класса не дотягивает. И таких объектов на загородном рынке немало. Удачные проек-

ты относительно быстро выявляются на рынке и уходят с него, а менее удачные застревают. Утверждение, что на этом рынке существует дефицит, не совсем верно. Дефицит есть на высококачественные поселки, но в целом предложений достаточно.

Петр Кирилловский,

директор по маркетингу

коттеджного поселка «Величь»:

— Можно отметить определенное насыщение рынка загородного жилья премиум-класса. Ярким свидетельством этого является недавнее заявление крупнейшего игрока «Открытые инвестиции» о том, что средства, полученные в результате дополнительной эмиссии ценных бумаг, компания направит именно на работу с сек-

тором «эконом» и нижним сегментом бизнес-класса. Проекты предположительно появятся по Пятницкому и Киевскому шоссе, в районе Апрелевки. По словам представителя компании, смена ценовой ниши связана с тем, что проектами элитного сегмента они обеспечили себя на десять лет вперед.

Константин Ковалев,

управляющий партнер компании Blackwood:

— Сейчас на рынке загородной недвижимости наблюдается стагнация. Это выражается в невысоком относительно октября темпе продаж в коттеджных поселках и в отсутствии роста цен. В поселках, где за ноябрь не было продаж, цены не изменились.

Владислав Луцков,

руководитель аналитического консалтингового центра компании «МИЭЛЬ-недвижимость»:

— Анализ рынка жилья Подмосковья за третий квартал 2006 года зафиксировал достаточно высокий уровень ценового прироста: стоимость квадратного метра выросла на 13,8%. На сегодняшний день средняя цена квадратного метра за городом составляет \$1448. А вот стоимость квадратного метра в таунхаусах выше, чем в остальных категориях загородного жилья, — \$2037. Рост цен пришелся на тот период, когда объем предложения на рынке загородной недвижимости сократился: количество предложений уменьшилось на 18,3%, что эквивалентно 11 199 объектам.

Ольга Соломатина

Корреспондент «Ъ-Дома»



Они снижаются

Сбивающиеся прогнозы — чем не повод для гордости? В августе этого года я писала об искусственном дефиците на рынке московской недвижимости и политике «мнимых продаж» в подмосковных коттеджных поселках. Крупные застройщики и риэлтеры признавались, что придерживают до 90% квартир. Новых надежных строительных проектов мало. Продавцам выгоднее было «держать» деньги в квартирах, которые летом дорожали каждую неделю.

За городом, где ажиотажа спроса нет, существует практика псевдопродаж. О бойкой торговле публично заявляет девелопер, чтобы привлечь внимание покупателей, или землю втихую продают без подряда. Приезжает покупатель в такой поселок и видит: стройка идет — но он не знает, что строится дома не на деньги девелопера, а на средства собственника, приобретенного без подряда, да еще, как правило, на льготных условиях. Тем не менее движение есть, есть шанс, что поселок достроят в сроки, близкие к заявленным. Значит, можно покупать землю хоть с какой-то гарантией, что не останешься жить один в чистом поле.

Эксперты продолжают повторять, что цены за квадратные метры далеки от своего потолка. В пример приводили почему-то Лондон, где цены еще выше. «А чем Москва хуже Лондона?» — риторически вопрошали при этом эксперты. Не буду перечислять чем, но Москва и Лондон все-таки «две большие разницы». Не говоря уже о том, что цены на недвижимость в британской столице в последние два года тоже существенно выросли. Стараниями наших соотечественников прежде всего.

Тем временем — летом 2006-го — на московском рынке ипотечного кредитования сложилась уникальная ситуация: число обращений и одобренных банками заявок стремительно росло, но при этом до 90% кредитов оставались (и остаются) не востребованными заемщиками. Причина — неплатежеспособность (извините за каламбур) довольно обеспеченных заемщиков.

На мой взгляд, девелоперы сильно переоценили платежеспособность жителей Москвы и области. К примеру, при зарплате в \$1,5 тыс. в месяц можно получить максимальный кредит в \$80 тыс. — не хватит даже на однокомнатную квартиру.

В то же время в автосалонах наблюдаются очереди на машины вперед. Как показал опрос одной из компаний — продавцов машин, более трети участников очереди решили приобрести автомобиль, отказавшись от покупки квартиры. Аналогичную тенденцию отмечают риэлтеры, занимающиеся арендой жилья. Среди их клиентов растет число тех, кто отложил покупку недвижимости, а в качестве компенсации снял более дорогую, чем раньше, квартиру.

Что же эксперты рынка?

Пока продолжают повторять, что даже активный сброс инвестиционной недвижимости не может повлиять на цены. Разве? Они уже падают. Существенно — пока только на квартиры эконом-класса. Сейчас самые смелые заявления участников рынка обещают в 2007 году снижение цен на 15–20%. В цифрах выходит на \$1 тыс. за 1 кв. м, что уже очень неплохо.

На мой взгляд, 15–20% будут только началом. Хотя бы потому, что застройщики, как правило, строят не на свои, а на кредитные деньги. Кредиты придется возвращать. Вероятно, сложнее всего придется девелоперам, построившим в Москве многоквартирные дома, часть из которых не найдет своих покупателей никогда.

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м)	Рост цен (% к октябрю 2006 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м)	Рост цен (% к октябрю 2006 года)
«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 25-й км	Готовность 80%	Дом 240 кв. м, участок 15 сот. — \$965000	2	«Раздолье»	Осташковское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	2000	0
«Ильичевка»	Калужское или Киевское шоссе, 20-й км	В продаже один дом — 254,3 кв. м, ввод в эксплуатацию	3000	10	«Барселона»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1750	0
«Большаково С»	Пятницкое шоссе, 12-й км	Начало строительства	2100	0	«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
Комплекс «Усадьба Буква „Бумино“»	Новорязанское ш., 98-й км	Начало строительства	От \$420000 за 1 га	0	«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2006 год	1500	0
«Величь»	Новорязанское ш., 39-й км	Готов на 90%	2750	3,50	«Ново-Ахово»	Новорязанское ш., 15-й км	Построен	5000	0
«Лилит»	Рублево-Успенское ш., 33-й км	Начало строительства	1690	0	«Елино»	Ленинградское ш., 16-й км	Построен	1600	0
Резиденция «Бенилюкс»	Новорязанское ш., 17-й км	Строится	5774	0	«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1216	0
«Риверсайд»	Новорязанское ш., 29-й км	Строится	4991	0	«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	1797	0
«Новоаво»	Ильинское ш., 15-й км	Построен	2739	0	«Птигорда»	Дмитровское ш., 18-й км	Построен	1200	0
«Павлово»	Новорязанское ш., 14-й км	Строится	5450	0	«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4064	0
«Пестово»	Новорязанское ш., 22-й км	Строится	4863	0	«Роза ветров»	Новорязанское ш., 19-й км	Построен	2400	0
«Стрелец»	Можайское ш., 3-й км	Построен	2000	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1760	0
«Зимний сад»	Калужское ш., 22-й км	Построен	1633	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1119	0
«Новогалагово»	Киевское ш., 35-й км	Построен	2400	0	«Усадьба Вельяминово»	Новорязанское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«Зеленый шум»	Новорязанское ш., 50-й км	Построен	2350	0	«Европа»	Новорязанское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3230	0
НПЗСУ «Успенское»	2-е Успенское ш., 23-й км	Под чистовую отделку	2250	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	1800	0
«Солнечный берег»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Под чистовую отделку	2300	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2006 год	3320	0
«Фирсановка»	Пятницкое ш., 20-й км	Под чистовую отделку	1800	0	«Истринская слобода»	Новорязанское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1544	0
«Горки-7»	Пятницкое ш., 10-й км	Построен	3700	0	«Кедры»	Новорязанское ш., 17-й км	Срок сдачи — 2007 год	2800	0
«Полесье»	Рублево-Успенское ш., 20-й км	Построен	4590	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Рюта»	1-е Успенское ш., 19-й км	Построен	5090	0	«Новая Рига»	Новорязанское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2006 год	2500	0
«Коттон-Вей»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Построен	9500	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2006 год	2230	0
«Горки-22»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	6000	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1975	0
«Околицы»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4500	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1750	0
«Сосолово»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	2500	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	2080	0	«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2006 год	1980	0
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Графская усадьба»	Калужское ш., 33-й км	Срок сдачи — 2007 год	1870	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3000	0	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 36-й км	Построен	1350	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2400	0	«Андреевское»	Волоколамское ш., 36-й км	Построен	1000	0
«Борисовка»	Симферопольское ш., 9-й км	Начало строительства	1000	0	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	7240	0	«Десна-2»	Калужское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
«Кленово»	Волоколамское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0	«Миханово»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1330	0
«Раскозавка»	Боровское ш., 10-й км	Построен	4500	0	«Робинзон»	Калужское ш., 37-й км	Готов	1300	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	1700	0	«Светогорье»	Новорязанское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1025	0
«Новорублево»	Рублево-Успенское ш., 12-й км	Построен	2400	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1295	0
«Промнад»	Киевское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2009 год	2740	0	ТСЖ «Огонек»	Киевское ш., 38-й км	Сдан	2300	0
«Коргалшино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1000	0	«Мишерское полесье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
					«Киселево»	Новорязанское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источник: Blackwood, «Инком-Недвижимость».

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

ШЕДЕВРЫ ПЕРЕДАЮТСЯ ПО НАСЛЕДСТВУ

Лучшее для лучших

МИРАХ ГРУП

КРУГЛОСУТОЧНО
721-1000

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

Ознакомиться с проектной декларацией можно на сайте www.7211000.ru