

# ДОМ СТРОИТЕЛЬСТВО

## Переезд по расчету

### миграция

(Окончание. Начало на стр. 25)

Средний уровень цен на московские новостройки, согласно исследованию агентства Step by Step составляет \$1922. Только при покупке коттеджа в стоимость квадратного метра дома входит еще и цена участка земли.

Примечательно, что рост среднего уровня цен домов в коттеджных поселках (на 20%) очень близок к росту уровня стоимости московского жилья за прошлый год. По данным аналитиков рынка, индекс стоимости жилья вырос за 2004 год на 22%. Впрочем, большая часть этого прироста пришлась на первую половину 2004 года. Если же считать изменение индекса стоимости жилья с апреля 2004 года по апрель 2005 года, то прирост окажется несколько меньше 20%.

Так или иначе, но и квартирный рынок Москвы, и коттеджный рынок Подмосковья оказались довольно близки по ценовой динамике. Что вполне логично, считают риэлтеры — в рамках одного региона цены во всех сегментах рынка недвижимости меняются синхронно.

Что касается прогнозов на будущий год, то, по мнению генерального директора компании «МИАН-агентство недвижимости» Нины Кузнецовой, цены на московские квартиры будут расти примерно на 2,5% в месяц (около 30% за год). Тем же темпами, считают риэлтеры, будут дорожать и загородная недвижимость.

### Удобства большого города

Рассматривая среднерыночный рост цен на коттеджи Подмосковья, следует иметь в виду, что для загородного рынка характерна еще большая дифференциация, нежели для квартирного. Если говорить только об организованных поселках, то из 166 поселков есть такие, где цены повысились меньше чем на 20%, но есть и примеры повышения цен больше чем на 20%. А в ряде поселков цены вообще не изменились или даже снизились.

Изменение средних цен не всегда означает пропорциональное подорожание или удешевление всех объектов, а может быть обусловлено изменениями в структуре предложения. А если говорить о каком-то определенном поселке, то там изменение средних цен может быть связано с переходом строительства в очередную стадию, выходом новых «очереди», распродажей наиболее дорогих или, напротив, наиболее дешевых участков или домов.

Нередко к концу продаж средняя цена на оставшиеся дома может снизиться из-за того, что они менее привлекательны для покупателя — например, с видом на стройку или на дорогу.

Теперь взглянем на рынок загородной недвижимости глазами горожан, перебравшихся за город. Вопрос престижности и диктат цен строительными и риэлтерскими компаниями действительно методично взращивает цены на коттеджи. При этом спрос на домовладения в Московской области можно назвать искусственно завышенным.



При нынешнем уровне цен на московские квартиры загородный дом для круглогодичного проживания кажется уже не таким дорогим  
ФОТО АЛЕКСАНДРА МИРИДОНОВА

Согласно тем же аналитическим исследованиям риэлтерских компаний, коттеджи в Подмосковье в последние годы покупают в большинстве своем люди, у которых есть квартира в столице, но появился (или появится в ближайшем будущем) ребенок.

Разумеется, лучше растить ребенка за городом. Но для этого совсем не обязательно обзаводиться собственным домом. Риэлтеры отмечают постоянный рост числа семей, которые арендуют дачи (на сезон или на весь год, по цене в пределах \$5 тыс. в месяц), а строить или покупать дом не собираются.

Во-первых, обслуживание дома и квартиры — удовольствие дорогое. Кроме того, проезжать каждый день несколько лишних километров в конце концов надоест, даже если за рулем собственный водитель. Да и расходы на бензин возрастают.

Кстати, и услуги водителя дорожают, если хозяева перебираются жить за город, поскольку в ближайшей деревне найти его не всегда удастся. Кроме того, кто-то должен выполнять работу дворника и садовника. Даже услуги уборщицы, если ей приходится ездить за МКАД, дорожают на 25–30%. Прибавим к перечисленным расходам траты на коммунальный сектор — обслуживание канализации, оплату электричества (которое в области гораздо дороже, чем в московских квартирах). Приходится мириться и с проживанием в доме няни (не может же она ежедневно тратить четыре часа на дорогу туда и обратно). К тому же в Подмосковье за редким исключением отсутствует необходимая инфраструктура (поликлиники, детские сады, школы).

Со временем у нового сельского жителя, конечно, появятся знания и знакомства, облегчающие жизнь вне города, но тут сюрприз преподносят подростки дети — они отказываются жить вдали от своих школьных друзей и городских развлечений.

К этому времени родителям тоже надоест оплачивать личному водителю для 7–10-летнего ребенка, и начнется обратный процесс — поиск квартиры в Москве.

Так что, вопреки прогнозам, владельцы недвижимости в Подмосковье являются и активными покупателями квартир в Москве. Больших — если семья собралась продать коттедж и ограничиться арендой дачи. Маленьких — если речь идет о том, что иногда необходимо бывает остаться на ночь в городе.

Что касается постоянного роста цен на загородные коттеджи, то следует обратить внимание на следующее: помпезные особняки из красного кирпича, столь популярные в середине 90-х, сейчас продаются плохо и по цене, редко соответствующей даже их себестоимости. Кто может сказать, сколько будет стоить дом в нынешнем, только что построенном поселке по прошествии пяти, а тем более десяти лет? Ведь зависит это не только от моды, но и от цен на нефть, а также от политической ситуации в стране.

По мнению менеджеров отдела загородной недвижимости компании «Бэст-Недвижимость», на рынке долгосрочной аренды дач цены постепенно снижаются. Если в летний период спрос значительно превышает предложение, то в холодные месяцы ситуация принципиально иная. Арендодатель пытается сдать дом, к примеру, за \$5 тыс. в месяц, но не может найти жильцов. Подождяв месяц-другой, хозяин снижает цену вдвое. А для тех, кто арендует дом больше чем на год, обязуется не поднимать стоимость аренды в летние месяцы.

Другими словами, возникла ситуация, когда условия долгосрочной аренды диктует жилец, а не хозяин. Чем больше сдается коттеджей (а их число ежегодно вырастает на 3–5%), тем ниже будет ставка круглогодичной аренды и тем выгоднее будет иметь квартиру в Москве и постоянно снимать дом за городом.

ОЛЬГА СОЛОМАТИНА

Андрей Воскресенский

Обозреватель «Б»-Дома»

### Дорога на юг

Один из самых интригующих процессов в сфере недвижимости — целенаправленное изменение статуса территории. Не нужно иметь большую голову для того, чтобы отхватить сладкий кусочек в уже раскрученном месте и затем перепродать его втридорога на ранней стадии строительства (хотя, конечно, для этого потребны крепкие зубы и волосатая рука). И совсем другое дело — вырастить престижный микрорайон из убитой прозоны или голого пустыря на окраине.

В черте Москвы такие процессы мы наблюдаем постоянно. Рубцовская набережная, например. Или Куркино. Или даже Щукино. Можно по-разному относиться к бурной строительной деятельности «Дон-Строй», но нельзя не признать, что восемь лет назад Авиационная улица (где построен комплекс «Алые паруса») была заурядным районом пятиэтажной застройки.

Но это — в Москве. А в Подмосковье мы ничего подобного пока не наблюдаем. Уже десять с лишним лет подмосковные риэлтеры исполняют одну и ту же хорошо заученную песню. Ближнее Подмосковье, видите ли, делится на Рублевку и «неублывку». «Неублывка» делится на престижный запад с частью юго-запада и на все остальное. Еще есть берега водохранилищ и несколько хороших стародачных поселков в странных местах типа Малаховки. Остальное — отстой. Точка.

Я не хочу сказать, что в Москве оперируют хорошие и активные девелоперы, а в Подмосковье — плохие и пассивные. Это, конечно же, не так — как в отношении Москвы, так и в отношении Подмосковья. Все дело, как водится, в объективных обстоятельствах.

Москва, она маленькая. Центр — вообще крошечный. А желающих чего-нибудь построить пруд пруди. Традиционных «зон престижности» не то что на всех — на десятую часть не хватит. Поэтому девать ее куда — приходится создавать новые. Вон «Капитал-груп» хотела застроить Якиманку — не дали. Ничего, теперь застраивают Северное Чертаново. Позиционируют этот район как чуть ли не элитный. Я, кстати, не против — сам там живу и прекрасно себя чувствую.

А Подмосковье — большое. Застраивать тоже, конечно, хватает, но они пока еще локтями друг о друга не стучаются. Однако места остается все меньше, а желающих все больше. И проекты все глобальнее. Вот, например, Сулейман Керимов собрался строить коттеджный город на Новой Риге площадью 2,7 млн квадратных метров. Это примерно 20 тысяч вла-

дений. А теперь представьте себя двигающимся по Новорижскому шоссе в сторону области погожим пятничным вечером. И мысленно впишите в эту живописную картину еще 20 тысяч автомобилей.

Другая сторона процесса — «Митволь» с его экологически ориентированными бульдозерами. Снесут деревню Пятница или не снесут — это мы еще посмотрим, но то, что публика теперь с опаской относится к водоохранным зонам, это факт. Конечно, фанаты доски с парусом все равно будут селиться поближе к крупным водоемам, но многие нефанаты предпочтут спокойную лесную опушку и рукотворный пруд с карпами.

В общем, дело идет к тому, что подмосковных девелоперов жизнь наконец-то заставит осваивать новые районы, точнее — направления. И само собой, эти направления просто обязаны будут стать престижными — иначе зачем огород городить? Престижность — вещь лукавая, в ней «объективки» дай бог десять процентов, остальное — грамотный пиар.

Интерес настоящего момента заключается в том, что будущие престижные территории сами еще не подорожают о повышении своего статуса и доверчиво предлагать себя покупателю по вполне щадящей цене даже не престижной, а в некоторых случаях прямо-таки отстойной цене. Вопрос лишь в том, чтобы их заранее угадать.

А такой ли уж это бином Ньютона? В современных условиях главным критерием при выборе места загородного проживания становится не экология, не вид из окна, а транспортная доступность.

В Подмосковье всего три автомагистрали: Новорижская, Симферопольская и Новокосинская (трасса «Дон»). Из них самая плохая — Новорижская. Ее прокладывали в авральном порядке к Олимпиаде 1980 года и поэтому теперь планомерно ремонтируют, заново строят мосты и эстакады. Самая лучшая (и последняя по времени создания) — «Дон». Правда, эта трасса не имеет магистрального продолжения в городе и нелегко растворяется в Парицине. Симферопольское шоссе было бы всем хорошо, если бы не пара «пробочных» мест уже на городской территории.

И все же: два этих соседних шоссе образуют ярко выраженный сектор наилучшей транспортной доступности к югу от Москвы. Очевидно, именно сюда переберут средства девелоперы, когда им окончательно тесно станет на западном направлении. Пока что названный сектор по престижности (и ценам) находится в самом низу списка. Этим грех не воспользоваться.

### Подмосковная недвижимость, выставленная на продажу



### Сколько в Подмосковье коттеджей?

За прошедший год, несмотря на активное загородное строительство, количество представленных на рынке коттеджных поселков выросло незначительно. Из коттеджных поселков Подмосковья только 10% готово полностью, а 25% находится в стадии завершения строительства. По наблюдению

in.ru, в 2005 году на рынке появилось 83 новых поселка. За это же время с рынка ушло 57 поселков — они были полностью распроданы, и теперь отдельные дома в них могут появиться на вторичном рынке. Число активно застраиваемых и продаваемых коттеджных поселков

в Подмосковье, в которых предлагаются отдельные дома или участки с подпорядком, выросло за год со 140 до 166. Это, по мнению специалистов, подтверждает, что о перенасыщении загородного рынка говорить пока рано (точно так же рост объемов строительства жилья в Москве пока не привел к избытку квартир).

# Жилой комплекс «Покровский Берег»



## элитарные квартиры и пентхаусы на Северо-Западе Москвы



937-6837  
937-6833  
www.konti.ru

Госстрой России лицензия № ГС-1-99-02-27-0-7704205945-004781-1

### РАСПОЛОЖЕНИЕ

Малоэтажный жилой комплекс расположен рядом с парком «Покровское-Стрешнево», на берегу Химкинского водохранилища и реки Химка.

### ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС

Включает в себя 5 зданий переменной этажности (5-6 этажей) и таунхаусы.  
**КВАРТИРЫ** площадью от 86 до 414 кв.м и более  
**ТАУНХАУСЫ** от 360 до 500 кв.м

### ИНФРАСТРУКТУРА

На территории комплекса будут располагаться все необходимые объекты инфраструктуры: магазин, ресторан, деловой центр, спортивно-оздоровительный комплекс с фитнес-центром и бассейном, теннисные корты, лодочная станция и пляж на берегу водохранилища. Подземные встроенные гаражи, двухпостовая мойка, современная охранная система и автосервис.

### ПЛЯЖ «ПОКРОВСКИЙ БЕРЕГ»

Пляж «Покровский берег» находится на территории одноименного жилого комплекса. Здесь расположены: поля для игры в гольф и мини-гольф, ресторан, клуб-хаус, кафе, ротонды-грили для барбекю, теннисный корт, детская площадка, водные развлечения (парасейлинг, водные мотоциклы, лыжи и велосипеды, весельные лодки, серфинг и многое другое).

### ПЕНТХАУСЫ

Эксклюзивной частью комплекса «Покровский берег» являются пентхаусы, каждый из которых представляет собой фешенебельную жилую зону верхнего уровня здания, его своеобразную корону. Каждый пентхаус располагается в трех уровнях (5-6-7-й этажи жилого дома). Просторные апартаменты отличаются потолками высотой от 3,5 до 4 и более метров и прямое солнечное освещение в течение всего дня. Пентхаусы комплекса имеют три варианта планировки общей площадью от 307 до 414 кв.м. Привилегией владельцев роскошных апартаментов являются просторные террасы на эксплуатируемой кровле 2-го уровня (6-й этаж здания) площадью от 100 кв.м. Их конструкция предусматривает устройство небольших цветников под открытым небом, размещение очага барбекю.