

ДОМ ЦЕНЫ

Воздушные пространства

Бизнес-сегмент на загородном рынке оживился, а эконом- и комфорт-классы неожиданно подешевели, причем на фоне возросшего спроса. Элитные земельные участки упали в цене, а новые премиальные дома подолгу не могут уйти с рынка. Впрочем, для разогрева именно дорогостоящих сегментов придумали новый способ — полеты над Подмосковьем.

— загород —

Акции и аттракционы

В марте на рынке загородной недвижимости Подмосковья стартовал «высокий сезон», говорят эксперты. В одних компаниях количество реальных сделок растет, в других остается на прежнем уровне, но приток числа обращений отмечают все. Впрочем, это может быть как реально возросший интерес, который к тому же подогреет сезонными факторами и «батутными прыжками» курсов валют, так и любопытством инвесторов, которые просто сканируют рынок недвижимости во всех сегментах. Так, на всякий случай.

Возможно, именно в надежде этот самый случай организовать в некоторых проектах объявляют акции, которые принято называть «аттракционом невиданной щедрости». Так, по словам Алексея Коротких, коммерческого директора Villagio Estate, в поселке «Монтевилль» несколько участков площадью 15 соток с подрядом на строительство дома реализуются по максимальной годовой цене 29 млн рублей.

Однако спрос, который, по словам Ильи Менжунова, директора департамента загородной недвижимости «Метриум групп», вырос примерно в четыре раза по сравнению с февралем, игнорировать было бы неосмотрительно. Тем более что количество реальных сделок, по данным эксперта, растет даже в сегменте высокобюджетной недвижимости.

Схожую тенденцию отмечают в Vesco Group, причем, как утверждает Татьяна Алексеева, заместитель генерального директора компании, оживление в бизнес-сегменте длится уже несколько месяцев. «Это вселяет надежду на обновление застоявшегося сегмента предложения», — полагает эксперт.

Потери в апартаментах

Упомянутое оживление принесло с собой, как принято говорить в среде аналитиков рынка недвижимости, разнонаправленные ценовые тенденции. Другими словами, внутри обоих сегментов, как элитного, так и бизнес-классов, что-то подешевело, а что-то подорожало.

Например, в премиум-классе земельные участки за месяц существенно снизились в цене. Специалисты Welhome считают, что средняя стоимость сотки подешевела на 8,2%, а в Blackwood это снижение оценивают в 4%. Интересно, что в Blackwood такую сотку оценивают в \$42 570, а вот в Welhome — в \$56 000.

В Vesco Group считают, что элитная земля, напротив, даже слегка прибавила в стоимости — а именно 0,07%. Причем, по данным компании, за год элитная земля прибавила в цене ни много ни мало — 42,7%.

Из премиальных домовладений в марте на 3,2% подорожали только таунхаусы — по всей видимости, именно этот формат в условиях все более уплотняющейся застройки кажется покупателю адекватным и безопасным. Теперь квадратный метр такой недвижимости стоит 137,4 тыс. рублей, подсчитали аналитики Vesco Group. Коттеджи снизились в цене на 2,2% и теперь стоят в среднем 165,2 тыс. рублей за 1 кв. м, а больше всего — на 6,2% — подешевели элитные апартаменты, которые теперь оцениваются в 173,5 тыс. рублей за 1 кв. м. Кстати, в марте 2013 года они стоили 233,6 тыс. рублей за 1 кв. м, так что за год формат потерял более четверти от первоначальной цены.

В бизнес-классе все наоборот: таунхаусы в цене снизились — правда, всего на 1,8%, а вот коттеджи и апартаменты слегка подросли: первые на 0,1%, вторые на 2,7%. Кстати, в бизнес-сегменте, в отличие от премиума, вес год наблюдался рост и апартаменты, например, с прошлого марта прибавили в цене 14,9%.

«Татьянино» для «Онегино»

В марте на рынок вышло десять проектов экономкласса, и большинство из них по-прежнему представлены в формате «участки без подряда». Только в четырех поселках предусмотрено возведение жилых домов, причем три из них расположены на Калужском шоссе, а один — на Дмитровском.

В «Троицком парке», о строительстве которого на 17-м км Калужского шоссе объявили в «Инком-Недвижимости», покупателям будут предложены квадрохаусы, дуплексы и таунхаусы, а в «Окодьеве Шолохово» в 15 км от МКАД по Дмитровке — таунхаусы и коттеджи.

Единственный проект бизнес-класса, стартовавший в первом весеннем месяце, — квартал таунхаусов «Татьянино» на 20-м км Новой Риги. Он расположен в уже существующем поселке премиум-класса «Онегино», и отделочные работы здесь надеются завершить уже к осени, причем в части секций будет выполнена отделка «под ключ».

Средство от пробок

За последние годы одной из основных болевых точек загородного рынка стала транспортная доступность.

Решить эту проблему раз и навсегда взялись в компании «Аэросоюз», которая выступила с предложением строительства вертолетных центров «под ключ» в коттеджных поселках — правда, не за собственный счет, а за средства девелопера. Помимо других преимуществ специалисты считают, что это может подогреть спрос и даже немного поднять цены на объекты премиального сегмента.

Стоимость здания вертолетного центра формата «мини», который, собственно, и рекомендуется для коттеджных поселков, плюс необходимое оборудование обойдется девелоперу в 30 млн рублей. Кроме того, застройщикам необходимо будет официально зарегистрировать гелиопорт в федеральном воздушном агентстве. Стоимость регистрации составляет от 300 тыс. до 500 тыс. рублей.

У этой идеи находятся как горячие поклонники, так и яростные противники. Первые говорят: вместо того чтобы простаивать половину выходовных в пробках, куда как приятнее над ними гордо пролететь, особенно если речь идет о больших расстояниях. Кроме того, строительство вертолетных центров может стать стимулом для развития территории в целом. Так считают Андрей Соловьев из Knight Frank и Татьяна Тикова из группы ПСН.

Вторые напоминают о неизбежном повышении уровня шума, который к загородному образу жизни, тем более когда речь идет о состоятельных гражданах, не очень подходит. Такого мнения придерживаются Александр Копылов из Ernst & Young, Алексей Аверьянов из Vesco Group, Алексей Иванов из «Вектор инвестментс».

Ольга Гусева из «МИГ-Недвижимости» напоминает, что для вертолетного центра потребуется значительная площадь, которая могла бы использоваться, например, как зона ландшафта и прогулок. А Илья Менжунов напоминает о том, что этот вид транспорта не кажется дешевым даже очень обеспеченным людям, ведь один вертолетный час стоит 25 тыс. рублей.

Вертолет над усадьбой

Впрочем, независимо от этих точек зрения вертолетные площадки в подмосковных поселках уже есть — в Agalarov Estate, «Князьевом озере», Пирогово, вблизи Nonka Club. «В „Большом Завидово“ роль вертолетной площадки выполняет автомобильная парковка перед Клубным домом, куда мы принимаем в том числе и вертолеты», — рассказывает Дмитрий Окорочков, президент «Завидово Девелопмент». Его компания ведет переговоры о строительстве сертифицированного аэродрома, где можно будет посадить не только вертолет, но и самолет малой авиации.

Строительство вертолетных центров даст возможность застройщикам освоить удаленные территории, уверен Михаил Подрабинек, руководитель Cottage.ru. Таким образом, на рынке может появиться новый формат — элитное жилье, расположенное дальше 30 км от МКАД. «Возможно, нас также ждет возрождение такого формата, как усадьбы и поместья», — надеется эксперт.

Андрей Соловьев напоминает о том, что в последнее время весьма динамично развивается сегмент высокобюджетных «дальних дач» и загородных курортов. «Подтверждением интереса девелоперов к подобным проектам стала новость о том, что компания „Сапсан“ намерена развивать клубный поселок „Завидный“ класса de luxe в 103 км от Москвы», — добавляет эксперт. Так что вертолетное сообщение может стать альтернативой традиционным способам путешествия.

Расположение вертолетных центров будет затруднительным, ведь есть нормы, которые не позволяют размещать такие объекты ближе чем 250 м от жилых домов, предупреждает генеральный директор компании «НДВ-Недвижимость» Александр Хрусталев.

Одним словом, идеальное место — это чистое поле, и хорошо бы объединить девелоперов, сделав полеты доступными для жителей сразу нескольких поселков, для которых Москва сразу же станет куда ближе, чем сейчас. Вернее, не столько Москва, сколько МКАД, рядом с которой расположены существующие гелиопорты. Заодно и въезд в Москву по бутылочным горлышкам для тех, у кого нет вертолета, немного разгрузится.

Марта Савенко

прямая речь

Что случится с рынком недвижимости в случае международной изоляции?

Дмитрий Халин,

управляющий партнер Intermark Savills:

— В случае введения международных санкций нам грозит существенное сокращение экспорта энергоресурсов и, как следствие, резкий скачок инфляции до 15–20% годовых, рост курса доллара до 40–45 рублей, повышение практически в полтора-два раза ставок по ипотеке и резкое сокращение (в разы) выдачи ипотечных кредитов. Далее последуют снижение реальной заработной платы и реальных доходов населения. Если такой сценарий станет возможным, то цены на жилье могут упасть достаточно быстро — в течение 6–12 месяцев на 30–40%. Соответственно, это будет означать возврат к ценовому уровню первой половины 2006 года.

Денис Колокольников,

председатель совета директоров

группы компаний АРГ:

— Безусловно, международная изоляция скажется на активности западных инвесторов, которые перестанут инвестировать в новые российские проекты. Правда, те, в которые инвесторы уже вошли, скорее всего, будут завершены. Однако у этой медали будет и вторая сторона. А именно российские инвесторы, наоборот, станут активнее действовать на нашем рынке. Кроме того, снизится отток капитала из страны. Таким образом, в конечном итоге серьезного влияния на рынок недвижимости международная изоляция не окажет.

Ирина Мошева,

генеральный директор СРДЛ & Limitless:

— В краткосрочной перспективе (до полугода) прогноз позитивный, так как первой реакцией будет падение рубля и многие захотят свои сбережения переложить в более устойчивый актив — недвижимость. В среднесрочной перспективе (один год) — скажется негативно, так как, скорее всего, люди будут растеряны, будут выжидать изменение ситуации. В долгосрочной, в случае если изоляция будет продолжаться — крайне негативно, так как свернутся многие проекты из-за проблем с банковским финансированием, 50% потребительского спроса исчезнет вместе с ипотекой.

Анна Чижова, генеральный директор

компании «Домус Финанс»:

— В среднесрочной перспективе можно ожидать падения платежеспособного спроса, обусловленного снижением доходов населения и ухудшением экономической ситуации в стране,

спровоцированными международной изоляцией. Все это приведет к падению уровня продаж и ценовой коррекции в сторону понижения в первую очередь на вторичном рынке жилья.

Мария Литинецкая,

генеральный директор

компании «Метриум Групп»:

— Я считаю, что полная международная изоляция невозможна. Другие страны сейчас настолько взаимосвязаны с Россией различными экономическими отношениями, что подобный вариант развития событий маловероятен. Но если все-таки порассуждать гипотетически, то такая изоляция России обернется для рынка недвижимости очень быстрой сменой вектора развития. Взаимосвязь прямая: иностранные инвесторы прекращают инвестировать в нашу экономику, а иностранные банки — выдавать дешевые кредиты нашим финансовым организациям, соответственно, стоимость финансовых ресурсов подорожает, а значит, вырастет себестоимость проектов. Отсюда закономерный рост цен на жилье плюс рост ипотечных ставок. Дальнейший сценарий понятен: существенное падение спроса, если учесть, что сегодня по ипотеке приобретается уже до 70% жилья в экономклассе и 30% в бизнес-классе.

Дмитрий Котровский, вице-президент

девелоперской компании «Химки Групп»:

— Строить в России продолжат, даже если угроза изоляции будет реализована. Рынок стройматериалов фактически никак не зависит от импорта — с материалами общестроительного назначения (кирпич, бетон и т. п.) зарубежные производители не могут и даже не пытаются конкурировать из-за технологического преимущества, высоких транспортных расходов, нормативов и СНиПов. С отделочными материалами и высокотехнологичными компонентами сложнее, бизнес-класс и премиальный класс в этой части опциомно зависят от импортных производителей. Доля импорта в сегменте отделочных материалов, оборудования, компонентов оснащения достаточно высока — по разным оценкам, от 30% до 50%. Введение изоляции — хороший повод для отечественных производителей повысить качество, расширить продуктовую линейку, обновить производственные мощности, догнать, наконец, своих зарубежных конкурентов.

Петр Кирилловский, руководитель

управления по маркетингу МФК ГРАС:

— Потенциальная международная изоляция, даже экономическая, несильно скажется на рынке недвижимости в России. Во-первых, в отличие от европейского и американского, российский рынок подпитывается почти на 100% внутренним спросом. Если брать московский рынок, он на 70% состоит из альтернативных сделок. Поэтому объем операций не может сократиться в разы — речь идет о десятках процентов. В первую очередь снижение коснется курортной недвижимости, затем малоэтажной загородной и в самом конце — городской, для постоянного проживания.

Софья Лебедева, генеральный директор

«МИЭЛЬ-Новостройки»:

— Даже если Россия окажется в изоляции, недвижимость в крупных городах вряд ли проиграет от этого в цене. Это объясняется тем, что уровень инфраструктуры и образования Москвы и Санкт-Петербурга в любом случае останется точкой притяжения для жителей из других регионов. Другое дело, что вкладывать средства в недвижимость за рубежом станет затруднительно, поэтому россияне могут обратить более пристальное внимание на отечественные курорты. Например, крымские.

Екатерина Румянцева, генеральный директор

компании «Калинка-Ризлит»:

— Россия повернется на восток и будет создавать экономические альянсы с растущими экономиками Индии и Китая. В Россию придут миллиардные инвестиции китайских девелоперов, в Москве появится свой China Town. Элитную недвижимость наши покупатели будут покупать не в Лондоне, а в Гонконге, Сингапуре. Будет модно учиться не в Англии, а в тех же Гонконге и Сингапуре.

Елена Юргенева, директор

департамента элитной жилой недвижимости

Knight Frank Russia & CIS:

— Россия — это единственный чисто локальный рынок, все остальные топовые направления — Великобритания, США — являются международными, более того, сделки в верхнем ценовом сегменте как в Лондоне, так и на Манхэттене совершаются покупателями-нерезидентами. Поэтому для московского рынка последствия будут менее выраженными, чем для Лондона или Нью-Йорка в аналогичной гипотетической ситуации.

Александр Копылов, директор

отдела консультационных услуг

по недвижимости Ernst & Young:

— Лучшее всего будет ситуация в жилой недвижимости. Цены-прибыли, конечно, упадут, но активность останется и может поддерживаться усилиями государства по предоставлению земель под застройку, обеспечением инфраструктурой площадок, доступностью ипотеки, а также наличием госпрограмм по переселению (из аварийного и ветхого жилищного фонда, в том числе, военным и т. п.).

Юрий Печников, директор

по стратегическому развитию

девелоперской компании «Сити-XXI век»:

— При углублении процесса международной изоляции России возникнут барьеры на пути свободного перемещения капиталов. Легко спрогнозировать далее ужесточение контроля за валютной выручкой и оборотом валюты внутри страны. Всем известно, что иностранная валюта для граждан РФ является таким же активом, как и недвижимость. Поэтому основной риск для рынка недвижимости — это потеря интереса к ней в пользу покупки иностранной валюты.

Москва, ул. Беговая, 3 **Metrium** БЦ «Нордстар Тауэр», этаж 35



Чистые Пруды

id: 1072

Продается функциональная квартира площадью 180 кв.м в доходном доме на 17 квартир. Авторская отделка с элементом Loft: гостиная с камином, кухня-столовая, 2 спальни, кабинет, гардеробная. Потолки - 3,80 м. Есть уютный французский балкон. Роскошный подъезд, круглосуточная охрана, наземная парковка во внутреннем дворе. В пешей доступности: фитнес-клуб, бассейн, магазины, рестораны, салоны красоты, театры, школы, детские сады.



Золотая Миля

id: 2342

В продаже квартира свободной планировки площадью 110 кв. м в одном из самых престижных районов Москвы. Из окон открываются приятные виды на тихий уютный двор. Квартира прекрасно планируется. 2 машино-места в подземном паркинге. Новый элитный дом в сердце Золотой Мили, огороженная охраняемая территория, видеонаблюдение, развитая инфраструктура.

www.metrium.ru

+7 (499) 270-20-20

АПАРТАМЕНТЫ С ОТДЕЛКОЙ ОТ 50 М²

МОСКВА, ХОРОШЕВСКОЕ Ш., ВЛ.38
РЯДОМ М. «ХОДЫНСКОЕ ПОЛЕ»

АРХ-ПРОЕКТ «ЛИЦА»

ДОМ БУДУЩЕГО СЕГОДНЯ

Покрытие всей территории комплекса сетью Wi-Fi и специально разработанное программное обеспечение позволяют объединить все технологические возможности в единую общедомовую сеть - гибкую, интеллектуальную, но в то же время простую и доступную для любого жителя.

ИННОВАЦИОННЫЕ СЕРВИСЫ ПРОЕКТА

- Интеллектуальная система доступа в здание и на паркинг, дистанционный контроль гостевого доступа
- Лифты с автоматическим определением этажа и управляемыми информационными мониторами
- Wi-Fi-депозитарий с дистанционным управлением
- Виртуальный консьерж, goot-service
- Wi-Fi-кинотеатр во дворе дома под открытым небом
- Интерактивная игровая площадка с использованием технологии, аналогичной Kinect®

ДОСТУП К СЕРВИСАМ БУДЕТ ОБЕСПЕЧЕН С ПОМОЩЬЮ СМАРТФОНОВ, ПЛАНШЕТОВ И УСТАНОВЛЕННОГО ПРИЛОЖЕНИЯ

+7(495) 363 0263

WWW.CG-LITSA.RU

CAPITAL GROUP

РЕКЛАМА. 12+ ©ООО «Сбербанк Групп»