

ДОМ ИНВЕСТИЦИИ

Новомосковский ценник

— сектор рынка —

С одной стороны, это большой плюс, например, в плане развития дорог и инфраструктуры, однако многие собственники при этом стали опасаться массовой застройки окружающих территорий многоэтажными жилыми комплексами, нарастающими пробками на дорогах ввиду такого масштабного строительства и изменением социального класса в этом районе.

Тем не менее здесь еще остались в продаже элитные объекты — отдельно стоящие коттеджи и большие участки земли. Цены на них варьируются от 850 тыс. до \$4,5 млн.

Что касается квартир, то элитного многоквартирного жилья в Новой Москве нет. «Для формирования на этой территории элитного рынка нужна либо высокая численность и плотность населения, либо компактная концентрация граждан с высокими доходами», — пояснил партнер Provegeno.Ru Александр Пыпин. — Если бы планы по переносу властных органов состоялись, то такое могло бы произойти».

То есть толчком к развитию этого сегмента могло бы стать строительство парламентского центра в Коммунарке, однако, согласно последним данным, оно планируется в старомосковском районе Мневники.

Зона повышенной комфортности

Если не брать в расчет единичные элитные проекты в загородном сегменте, то большинство самых дорогих объектов в Новой Москве сосредоточены в непосредственной близости от МКАД (ЖК «Татьянин парк» между МКАД и районом Солнцево) и рядом с обжитыми столичными районами (ЖК «Бунинский» возле Южного Бутово), где в ближайшем будущем будет построено метро. Концентрация более дорогих объектов наблюдается и в крупных населенных пунктах, где власти также планируют строить новые станции метрополитена.

«Строящееся жилье в Новой Москве дорожает быстрее, чем в Подмосковье, и растет доля более дорогих проектов, стоимость которых обусловлена не высоким классом, а удачным расположением», — пояснила руководитель «ИРН-Консалтинг» Татьяна Калужнова. — Реконструкция крупных



Малоэтажка и таунхаусы — самый востребованный формат новомосковского жилья высокого ценового уровня

автомобильных станций метро — все это увеличивает привлекательность жилья и способствует росту цен».

По словам эксперта, в Новой Москве многоквартирные проекты повышенной комфортности единичны, так как львиная доля спроса (больше 95%) приходится на массовое жилье.

«Новая Москва сформировала имидж рынка массового жилья эконом- и комфорт-классов. И пока этот имидж не меняется», — пояснил руководитель аналитического центра ОАО ОПИН Денис Бобков. По его сло-

вам, именно поэтому бизнес-класс пока не воспринимается покупателями как один из сегментов рынка новостроек Новой Москвы. Кроме того, сейчас идет разработка генплана новых территорий и новое строительство в Новой Москве отчасти сдерживается, но в уже заявленные developer планы бизнес-класс не входит.

«У Новой Москвы есть предпосылки для развития жилья бизнес-класса», — считает Денис Бобков. — Но во многом дальнейший сценарий появления новых объектов этого сегмента определяют уровень и динамика развития новомосковской территории».

По словам руководителя аналитического центра Est-a-Tet Владимира Богданюка, для этого на присоединенных территориях должна активно

развиваться транспортная и социально-бытовая инфраструктура и образовываться комфортные жилые агломерации. «Покупатели дорогостоящего жилья заинтересованы в приобретении недвижимости в хорошо развитой с точки зрения социально-бытовой и транспортной инфраструктуры районах», — пояснил эксперт.

Несмотря на уже сформировавшийся имидж «гетто с массовой застройкой», на рынке новостроек Новой Москвы присутствуют объекты с высоким ценником. «Самый дорогой сегмент в Новой Москве — бизнес-класс, который составляет порядка 15% предложения», — пояснила руководитель отдела маркетинга Sezar Group Елена Карпова. — Но после присоединения к Москве новых территорий активно начали развиваться сегменты „комфорт“ и „комфорт плюс“, причем последний по качеству не уступает бизнес-классу в старых границах».

По словам генерального директора компании «Метриум Групп» Марии Литинецкой, на рынке новостроек Новой Москвы представлен только

один проект бизнес-класса — это ЖК «Дубровка». В остальном же самые дорогие многоквартирные проекты — это «комфорт+». Однако, по словам Ольги Широковой (ГК «Масштаб»), в ближайшее время предполагается старт продаж в ЖК «Испанские кварталы», входящем в проект А101. И доля бизнес-класса в нем запланирована на уровне 20% от общего объема предложения.

Из всего вышесказанного видно, что цены на самые дорогие многоквартирные объекты в Новой Москве сопоставимы со старомосковским бизнес-классом. Однако риэлторы утверждают, что их реализация затруднена. «Мы видим, что целый ряд дорогих предложений в сегменте вторичного загородной недвижимости реализуется с трудом», — пояснила руководитель департамента аналитики «НДВ-Недвижимости» Елизавета Гудзь. Поэтому застройщики не спешат выводить элитку и премиум на новомосковский рынок. И хотя новые проекты заявлены в немалом количестве, представлены они в большинстве своем в массовом сегменте

и лишь единицы — в бизнес-классе, что вполне логично, учитывая стремительную урбанизацию новомосковской территории.

Под видом «бизнеса»

На сегодняшний день Новая Москва по уровню жизни и качеству местного рынка недвижимости ничем особенно не отличается от Подмосковья. Заявленные якорные объекты транспортной и социальной инфраструктуры еще не построены, некоторые даже не вышли из стадии «бумажного» проекта, тогда как крупные жилые комплексы растут на этой территории буквально как грибы после дождя, ухудшая и без того непростую транспортную ситуацию и увеличивая нагрузку на существующую инфраструктуру.

«Это отображается и в структуре предложения новостроек здесь: эконом-, комфорт- и бизнес-классов. Объем предложения бизнес-класса составляет всего около 43 тыс. кв. м. Это только 9% от общего предложения на первичном рынке в этой локации», — пояснил Денис Бобков. — Для сравнения: в Подмосковье объем жилья бизнес-класса составляет 147 тыс. кв. м. Но в основном территории Новой Москвы развиваются за счет проектов комфорт-класса, объем предложения которого составляет 278 тыс. кв. м».

По оценкам руководителя отдела новостроек ГК МИЦ Александра Ангеля, совокупный объем предложения бизнес-класса в Новой Москве составляет чуть больше 53 тыс. кв. м. Однако, по словам Дмитрия Власова из RDI, на рынке Новой Москвы существует ряд объектов, которые хоть и позиционируются в сегменте «бизнес-класс» и застройщики активно используют это в продвижении своего продукта, однако фактически соответствуют лишь классам «комфорт» и «комфорт+».

Есть ли будущее у жилья бизнес-класса в Новой Москве? Ответ на этот вопрос не даст никто. Это зависит от уровня развития новых московских округов, который, в свою очередь, зависит от будущего генплана развития новых территорий. «Во многом дальнейший сценарий появления новых объектов этого сегмента определяют уровень и динамика развития новомосковской территории», — пояснил Денис Бобков. — Тем более что столичный статус накладывает определенные качественные обязательства на такие проекты: архитектура, строительные материалы, качество строительства и прочее. Однако по нашим оценкам, в ближайшей перспективе его доля не будет превышать 12–15% от общего объема предложения на новомосковских территориях».

Мария Луккина



Новомосковский «комфорт плюс» по качеству не уступает старомосковскому бизнес-классу

Самые дорогие коттеджи Новой Москвы (элитный сегмент)					
Название проекта	Адрес	Класс, первичка или вторичка	Тип жилья	Самое дешевое предложение в проекте (цена, площадь, тип жилья)	Самое дорогое предложение в проекте (тип жилья, площадь, цена)
«Богородское»	Калужское ш., 8-й км, Богородское	Вторичка	Коттедж	Нет	Коттедж 450 кв. м, 17 соток, \$4,5 млн
«Зеленый дом Десна»	Калужское ш., 18-й км, Ватулино	Вторичка	Коттедж	Нет	Коттедж, \$4,49 млн
«Бельгийская деревня»	Калужское/Киевское ш., 12-й км, Легово	Вторичка	Коттедж, участок	Участок 38 соток, \$1,254 млн	Коттедж 450 кв. м, 40 соток, \$4,3 млн
«Левитан»	Калужское ш., 25-й км, Шаганино	Первичка	Коттедж	Коттедж 500 кв. м, 24 сотки, \$2,2 млн	Коттедж 940 кв. м, 24 сотки, \$4 млн
«Лукоморье»	Калужское ш., 4-й км, Бачурино	Вторичка	Коттедж	Коттедж 750 кв. м, 30 соток, \$2,8 млн	Коттедж 480 кв. м, 20 соток, \$2,5 млн
«Шелестово»	Калужское ш., 24-й км, Былово	Первичка	Коттедж	Коттедж 335 кв. м, 15 соток, \$1,275 млн	Коттедж 480 кв. м, 20 соток, \$2,5 млн
«Променад»	Киевское ш., 12-й км, Бурцево	Первичка, вторичка	Коттедж, дуплекс	Дуплекс 380 кв. м, 9 соток, \$850 тыс.	Коттедж (вторич.) 600 кв. м с отделкой, 25 соток, \$3,5 млн
«Фортоп»	Калужское ш., 24-й км, Былово	Первичка	Коттедж, таунхаус	Таунхаус 185 кв. м, 7 соток, 18,58 млн руб.	Коттедж 340 кв. м, 20 соток, 38 млн руб.

Источник: Contact Real Estate.

Самые дорогие квартиры на первичном рынке Новой Москвы (бизнес-класс и комфорт+)					
Название проекта	Местоположение	Тип жилья	Средняя цена 1 кв. м (руб.)	Самая дешевая квартира	Самая дорогая квартира
«Дубровка»	Сосенское (Никола-Хованское)	Многоквартирный дом	129730	6491380 руб., 49 кв. м	31402400 руб., 175 кв. м
«Николин парк»	Ул. Никола-Хованская	Многоквартирный дом	130000	10043800 руб., 77,26 кв. м	Пентхаус, 18088200 руб., 139,14 кв. м Цена с отделкой и меблировкой — 21984120 руб.
«Татьянин парк»	Московский (Говорово)	Многоквартирный дом	119 730	5348620 руб., 43 кв. м	15687200 руб., 123 кв. м
«Солнечный» (Троицк)	Троицк (южная часть)	Многоквартирный дом	94959	5189020 руб., 53 кв. м	14785200 руб., 156 кв. м
«Бунинский»	Новомосковский АО, с. п. Сосенское, вблизи д. Столбово	Многоквартирный дом	140000	4,54 млн руб., 44,03 кв. м	13,08 млн руб., 108,13 кв. м
«Эдальто»	Сосенское (Коммунарка)	Многоквартирный дом	130779	4501800 руб., 33 кв. м	12760000 руб., 116 кв. м
«Солнцево парк»	Внуковское (Пыхтино)	Многоквартирный дом	77169	3176080 руб., 43 кв. м	12077300 руб., 102 кв. м

*Источник: Provegeno.Ru, Sezar Group, «Метриум Групп».

НОВОЕ

прочтение
Коммерсанта

16+

реклама

Получайте ещё больше новостей в режиме реального времени

Читайте все материалы газеты «Коммерсантъ», журналов «Власть», «Деньги», «Огонёк», «Секрет фирмы», «Авиопилот» и Weekend

Смотрите рейтинг материалов

Слушайте прямой эфир радиостанции «Коммерсантъ FM»

Используйте настройку на свой регион, сервис интеграции с социальными сетями