

ДОМ ЦЕНЫ

Бегство за город

Подмосковье

Хотя цены за городом в феврале — начале марта почти не выросли, коттеджный рынок ожидает активизация. Все больше покупателей рассматривают коттедж как реальную (в том числе и по ценам) альтернативу городской квартиры. Другая сторона того же процесса: крупные московские застройщики, ранее не замеченные за городом, презентовали свои подмосковные проекты.

Можно предположить, что предстоящий весенне-летний сезон станет знаковым для рынка загородной недвижимости Подмосковья. Рост цен на квартиры в столице подстегнул интерес горожан к домам за территорией Москвы, которые теперь вполне могут соперничать по ценам с квартирами бизнес-класса в Москве. Кроме того, «малоэтажная» направленность проекта «Доступное жилье» способствует возникновению повышенного внимания к этому сегменту рынка со стороны инвесторов. Ниша элитных коттеджей в Подмосковье на престижных направлениях уже заполнена, и чтобы продать такой продукт, реализующей его компании приходится придумывать что-то совершенно новое и уникальное.

Потому появляется все больше проектов, предусматривающих создание в Подмосковье как поселков экономкласса, так и объектов, которые в силу своей относительно небольшой площади и, соответственно, стоимости могут заменить среднему классу постоянное городское жилье, — комплексы с квартирами и апартаментами, таунхаусов и даже надуманных «лэйнхаусов» (загородных домов в едином архитектурном ансамбле), которые девелоперы пытаются вывести в отдельный сегмент рынка. Среди самых крупных проектов, анонсированных в последние полтора месяца, — многоквартирный жилой комплекс «Рублевское предместье»,

поселок «Ильинка» на Рублевке из 162 таунхаусов, поселок «Павлово-2» на Новорижском шоссе, предполагающий строительство как коттеджей, так и таунхаусов, поселок «Фрунзевит» на Киевском шоссе, где будут созданы таунхаусы и дуплексы.

Тенденцией последнего времени можно считать также то, что крупные застройщики городского жилья, такие, как «Контини» и «Капитал Групп», начинают осваивать загородный рынок.

Елена Дегтярева

Мнения участников рынка

Евгений Шевченко, директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:

— В феврале—марте цены на загородную недвижимость остались на прежнем уровне. В зимние месяцы загородный рынок не был активен в плане покупок и продаж, что вполне закономерно: поздней осенью наблюдалось аномально высокое количество клиентов, что было связано прежде всего с ростом цен на квартирном рынке. Таким образом, первые месяцы 2007 года стали периодом некоторой передышки для рынка. Прогнозы относительно развития ситуации давать достаточно сложно, однако никаких предпосылок для бурного роста цен пока нет, поэтому, скорее всего, они будут увеличиваться незначительно, на уровне инфляции.

Мария Литвиненко, исполнительный директор компании Blackwood:

— В целом на рынке в конце 2006 — начале 2007 годов наблюдалась стагнация, связанная с перенасыщением рынка предложения. В связи с этим практически не было роста цен на объекты загородной недвижимости. Повышение цен было зафиксировано лишь в некоторых поселках, но и оно было в районе 4% в марте относительно конца января. Однако сейчас рынок постепенно приходит в себя, и скоро можно ожидать традиционного сезонного скачка цен.

Из основных событий можно отметить возросшую активность инвесторов и застройщиков на рынке загородной недвижимости: компания «Контини» объявила о строительстве коттеджного поселка на Рублево-Успенском шоссе с новым форматом объектов недвижимости — «лэйнхаусами»; компания Sinergo Development заявила о намерении застраивать два участка по Новорижскому и Рублево-Успенскому шоссе; компания «Капитал Групп» совместно с компанией MCG Group представила на выставке MIPIM в Канне проект застройки 1150 га вокруг Истринского водохранилища земель бывшего совхоза Тимирязевский.

Другим немаловажным событием стало принятие закона «О генеральном плане развития Московской области». В этом законе отражены приоритеты преобразований в Мо-

Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к декабрю 2006 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к декабрю 2006 года)
Резиденция «Бенилюкс»	Новорижское ш., 17-й км	Строится	5774	0	«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0
«Новоново»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Белый берег»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	4800	0	«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2300	0	«Ерино»	Ленинградское ш., 16-й км	Построен	1600	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	2201	0	«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1396	-30
«Пестово»	Новорижское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	1797	0
«Стрелец»	Можайское ш., 3-й км	Построен	2000	0	«Пригород»	Дмитровское ш., 18-й км	Построен	1684	0
«Зимний сад»	Калужское ш., 22-й км	Построен	1633	0	«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4729	0
«Новолагалево»	Киевское ш., 35-й км	Построен	2400	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1760	-3
«Зеленый шум»	Новорижское ш., 50-й км	Построен	2350	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1450	7
«Успенский лес»	Рублево-Успенское ш., 22-й км	Строится	2125	0	«Усадьба Вельяминов»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«Солнечный берег»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Под чистовую отделку	2300	0	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3230	0
«Фирсановка»	Пятицкое ш., 20-й км	Под чистовую отделку	1800	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	1800	0
«Горки-7»	Пятицкое ш., 10-й км	Построен	3700	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	3432	3
«Полесье»	Рублево-Успенское ш., 20-й км	Построен	4590	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1544	0
«Риита»	1-е Успенское ш., 19-й км	Построен	5090	0	«Кадры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	2800	0
«Коттон-Вей»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Построен	9500	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1693	13
«Горки-22»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	6000	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	2800	0
«Околицы»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4500	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2230	0
«Сосолово»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	2500	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2190	8
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3000	1	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	10
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Вельч»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2030	0	«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3000	0	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	1450	0
«Янтариный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2564	0	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8152	13	«Десна-2»	Калужское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1400	0
«Рассказовка»	Киевское ш., 7-й км	Построен	4000	0	«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Грибово-Де-Локс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	1700	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1025	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1450	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1295	0
«Променад»	Киевское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2009 год	3333	0	«Мещерское поле»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Коррашино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1065	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	900	Не предлагался
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	3607	0	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: «Ином-недвижимость», Blackwood.

сковской области: реконструкция и новое строительство федеральных, региональных и местных автомобильных дорог, формирование зон экономического роста, промышленных округов, технопарков, проведение крупномасштабной реконструкции жилых и производственных территорий, формирование систем туристско-рекреационных центров.

Также можно отметить активность власти в сфере реализации нацпроекта «Доступное жилье». Вице-премьер Дмитрий Медведев все больше выступает за малоэтажное строительство как за один из способов решения этой проблемы. А Госдума разрабатывает

законопроект, который упростит процедуру получения земли некоммерческими объединениями граждан для малоэтажного строительства, а государство берет на себя либо покупку земли для них, либо безвозмездный подвод коммуникаций. Однако многие эксперты, в том числе и мы, опасаются, что данный закон будет в большей степени использован застройщиками для строительства коттеджных поселков. А это жилье не будет доступным, так как уже сейчас цены в поселках за 55 км от МКАД не ниже \$150 тыс. — а это значит, что есть дома не для постоянного проживания. Основное препятствие для активного разви-

тия подмосковного малоэтажного строительства — отсутствие инфраструктуры и транспортные проблемы. Они могут быть устранены только государством, поэтому возлагать решение жилищных проблем на самих граждан не совсем корректно.

Иван Шульков, директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»: — Объем предьявляемого спроса на загородное жилье в феврале—марте 2007 года в среднем оказался на 20–25% выше, чем в аналогичный период прошлого года. Как застройщики, так и частные лица осуществляют сезонные из-

менения цен в сторону повышения на 5–30% (в среднем 10–20%). При этом в сезон 2007 года на рынок выйдет значительно больше предложений, нежели чем в прошлом году — как за счет большего количества проектов, так и за счет большего их масштаба.

Основные тенденции — укрупнение проектов, активное развитие таких форматов загородной недвижимости, как таунхаусы и апартаменты, более высокий уровень и «полноценность» инфраструктуры, проектируемой в крупных проектах для постоянного проживания, а также проектирование и строительство инфраструктурных анклавов — «Павловская Слобода», Nova Riga.

Нина Резниченко, руководитель отдела загородной недвижимости IntermarkSavills: — Начинается сезон, и покупатели загородной недвижимости активизировались. Это касается и продаж, и аренды. Это стандартно для рынка. На весну всегда приходится всплеск активности. На загородном рынке произошло запланированное мартовское повышение цен на 5–15%. Некоторые объекты в элитном сегменте выросли в цене на 20%. Интересно, что сейчас часть клиентов, рассматривающих для себя вариант загородного проживания, параллельно смотрят дома для покупки и для аренды и только затем останавливаются на каком-то одном варианте.

на правах рекламы



Лэйнхаусы на Ильинке

- Лэйнхаус - новый вид загородной недвижимости.
- Атмосфера уюта и покоя, свежее дыхание лесов и вод самой чистой территории Ближнего Подмосковья, Русской Швейцарии - основы здоровья и долголетия, счастливой, безмятежной жизни.
- Оригинальная концепция поселка лэйнхаусов «Ильинка» предполагает гармоничное сочетание архитектурных стилей и достижений ландшафтного дизайна, создающее неповторимую атмосферу европейского городка.
- Уникальная транспортная доступность: удобный подъезд по любой из двух магистралей - правительственному Рублево-Успенскому или скоростному Новорижскому шоссе, 11 километров от МКАД.

www.ilyinka.ru
933-35-35