

## ДОМ ЦЕНЫ

## Весенняя гигантомания

## Подмосковье

Если столичный рынок недвижимости скорее мертв, чем жив, то цены на загородное жилье демонстрируют относительно бодрые и уверенные темпы роста. Характерно и то, что с каждой неделей на рынок выводится все больше новых объектов, в том числе от тех игроков, которые раньше строили только городские дома.

Несмотря на то что данные о степени роста цен на загородное жилье в марте—апреле расходятся, все участники рынка отмечают, что в Подмосковье сезонное оживление не заставило себя ждать. По их прогнозам, до конца года, то есть, по сути, за активный весенне-летний сезон, цены вырастут в среднем еще на 20–25%, хотя домовладения в наиболее интересных проектах будут дорожать интенсивнее. Такое подорожание, довольно серьезное, оправдывается тем, что в 2006 году рост цен на загородные дома значительно (втрое!) отставал от темпов роста цен на жилую недвижимость.

Наиболее значимый проект месяца — элитный коттеджный поселок Millenium Park от корпорации «Инком», которая, чтобы отойти от имиджа «народного» агентства и целенаправленно продвигать элитные проекты, основала бренд Villagio Estate. Создатели Millenium Park утверждают, что этот проект — крупнейший на рынке, на том основании, что коттеджи и таунхаусы в других мегапроектах пока еще не предлагаются к продаже.

Другой значимый проект — элитный поселок «Плещеево», который будет возводиться Объединенной промышленной корпорацией на земле совхоза «Ленинский луч». В этом поселке, как предполагается, будут проживать более 30 тыс.

жителей, то есть фактически поселок является самым настоящим малозатяжным городом.  
**Елена Дегтярева**

## Мнения участников рынка

**Юрий Сняев,**  
директор по маркетингу  
ГК «Конти»:

— Ценовой уровень загородного рынка недвижимости за март практически не изменился. Активные строительные работы на большинстве объектов, осуществляемая, как правило, на различных этапах реализации проекта, для этого периода неактуальна. Однако апрель и май как традиционные месяцы наибольшей покупательской активности и активизации рынка должны продемонстрировать некий рост цен. Кроме того, с весенним потеплением можно будет зафиксировать выход ряда поселков на новый этап строительства (начнут появляться дома на месте подготовленных площадок), что также повлечет за собой рост стоимости загородного жилья.

**Алексей Бабкин,**  
руководитель департамента  
загородной недвижимости  
компании HomeHunter:  
— На рынке загородной недвижимости наблюдается сезонная

## Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен в апреле (% к марту 2007 года)
Резиденция «Бенилюкс»	Новорикское ш., 17-й км	Строится	6500	3
«Новоково»	Новорикское ш., 15-й км	Построен	5004	0
«Павлово»	Новорикское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	4800	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	8
«7 миль»	Новорикское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	3981	25
«Пестово»	Новорикское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0
«Успенский лес»	Рублево-Успенское ш., 22-й км	Строится	2300	7
«Солнечный берег»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Под чистовую отделку	2300	0
«Фирсановка»	Пятницкое ш., 20-й км	Под чистовую отделку	1800	0
«Горки-7»	Пятницкое ш., 10-й км	Построен	3700	0
«Полесье»	Рублево-Успенское ш., 20-й км	Построен	4590	0
«Горки-22»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	7000	17
«Околица»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Построен	4700	5
«Знаменное поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3300	10
«Шульгино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0
«Вельчь»	Новорикское ш., 39-й км	Построен	2250	10
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3000	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2564	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	8152	0
«Расказовка»	Киевское ш., 7-й км	Построен	4000	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	1800	4
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1600	10
«Променада»	Киевское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2009 год	3333	0
«Коргишино»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1400	27
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	3607	0
«Барселона»	Новорикское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Елино»	Ленинградское ш., 16-й км	Построен	1600	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	30
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	1797	0

Источники: «Инком-недвижимость», «Blackwood».

активность, которая отражается на росте как количества клиентских заявок, так и увеличения стоимости предложений. К примеру, в конце марта—начале апреля на 2–3% были подняты цены на все коттеджные поселки корпорации «Инком». В среднем по рынку можно говорить о 1–2% коррекции. Исключениями, как всегда, являются высоколиквидные предложения Рублево-Успенского шоссе. Так, полностью обустроенный дом (ремонт плюс меблировка), расположенный по соседству с дачей господина Абрамовича на Рублевке, за указанный период подорожал на \$300 тыс. (7%) — до \$6,8 млн. Оформившейся тендерной марта—апреля 2007 года можно

назвать значительный рост популярности предложений Киевского шоссе, вызванный комплексной реконструкцией данной транспортной артерии. На сегодняшний день современная шестиполосная трасса доведена до 25-го км, тогда как активные ремонтные работы ведутся вплоть до города Селятино (около 40 км от МКАД). Последствия для рынка загородной недвижимости заметны по темпам реализации новых поселков на Киевском направлении. Например, в только вышедшем на рынок проекте «Крекшино» временно приостановлены продажи, в то время как девелопер планирует объединить ряд участков в более крупные по площади, так как

наиболее платежеспособный спрос направлен именно на такие предложения.

**Роман Рыжков,**  
начальник отдела загородной  
недвижимости ГК «Ваш  
финансовый попечитель»:

— На рынке загородной недвижимости в марте произошло оживление в двух сегментах — в экономклассе (\$250–450 тыс. за дом с участком) и среди дорогих домовладений (от \$2 млн и дороже). В экономклассе спрос сейчас опережает предложение на 50–80% в зависимости от направлений (наиболее высок он на средних по ценовой категории трассах — Дмитровке, Ярославке, на Калужском шоссе). Примерно 80% спроса

среди дорогой загородной недвижимости приходится на готовые дома в сложившихся поселках (в том числе стародачных) на Рублевке и Новой Риге, еще 20% — на участки большой площади (от 50 соток и больше) на тех же трассах.

На рынке чувствуется избыток предложения загородной недвижимости средней ценовой категории (так называемый бизнес-класс, \$0,7–1,5 млн). Ощутимо вырос спрос на так называемую рекреационную недвижимость — дома в дальнейшем Подмосковье, в Тверской области, вокруг больших водоемов (стоимостью от \$0,5 млн и выше). Однако в процентном отношении от общего числа объектов на рынке

спрос и предложение на такие домовладения остается незначительным — 2–4%.

**Алина Андреева,**  
пресс-секретарь компании  
«КомСтрин»:

— По всем классам загородного малозатяжного жилья цены выросли до 10%. Существует огромный спрос на загородное жилье экономкласса. Уже сейчас многие крупные компании вошли в этот сегмент, другие только заявляют о своем намерении вложить капитал в строительство недорогого загородного жилья.

Сейчас, когда цены на столичную недвижимость достаточно высоки, большинство покупателей начинают ориентир-

роваться на покупку загородного жилья. Уже сейчас есть предложения в организованных поселках, где цена сопоставима с ценой квартиры в городе, причем не самого лучшего качества. На рынке существует предложение комфортного жилья загородом, на природе, которое равнозначно по цене небольшой квартирке где-нибудь в менее престижном районе Москвы. Покупатель начал задумываться, стоит ли ему рассматривать самые неинтересные предложения, когда с такими же затратами он может купить себе большой и комфортный таунхаус загородом, на природе.

**Петр Кирилловский,**  
директор по маркетингу  
коттеджного поселка «Вельчь»:

— Нельзя не отметить усиление активности в экономическом классе (от \$200 тыс. до \$450 тыс.). Это связано с разработкой схем малозатяжного строительства в рамках программы «Доступное жилье — гражданам России». За последний месяц сразу несколько компаний заявили о запуске сетевых планов строительства поселков в этом бюджете по Новорикскому, Ленинградскому, Калужскому и прочим направлениям. В их числе «Элитстрой» — около семи проектов, «Русагрокапитал» — до 10 проектов, «Инком» — два масштабных проекта. Параллельно наблюдаются энергичные телодвижения со стороны административных органов. На днях было заявлено о принятии закона об упрощении процедуры получения разрешительной документации для массового малозатяжного жилищного строительства. Еще до этого было анонсировано подписание документа, дающего субсидии и льготы застройщикам при создании инфраструктурных объектов, в том числе дорог и коммуникаций. Несколько результатов наверняка окажутся все эти действия, пока сказать сложно.

МЕСТ НЕТ...

Менеджер по продажам  
Ной

РЕЗИДЕНЦИИ  
БЕНИЛЮКС

Новорижское шоссе  
77 555 11  
www.benelux.su

РЕЗИДЕНЦИИ  
БЕНИЛЮКС

РЕЗИДЕНЦИИ  
БЕНИЛЮКС



Гран-При «Поселок года - 2004-2005» портала WWW.KOTTEJ.RU  
Лауреат премии «РосБизнесКонсалтинг» в номинациях «За высокое качество» - 2004 и «За формирование новых стандартов качества жизни» - 2005  
Золотая премия в номинации «Поселок года - 2005» класса Элит Экспертиза «Проверено. Building» - \*\*\*\*\* (высший балл)

Реклама