

## ДОМ ЦЕНЫ

## Застройщики удаляются

## Подмосковье

На рынке загородной недвижимости столицы жизнь бьет ключом. За апрель — май цены в большинстве строящихся поселков увеличились в среднем на 2–5%. Продолжилась тенденция выхода на рынок масштабных проектов, в том числе и на значительном удалении от города, за пределами Московской области.

Впрочем, некоторые участники рынка полагают, что рост цен в загородном секторе в большей мере связан с постепенным повышением степени готовности строящихся поселков, чем с ажиотажным спросом. Многие покупатели пока не делают свой выбор, ожидая, что стагнация на рынке жилья столицы коснется и загородной недвижимости. Такие настроения не мешают девелоперам анонсировать все новые и новые коттеджные поселки. О начале продаж домов в двух поселках — «Графские пруды» и «Крона» — заявила компания «Мизель-недвижимость».

Новый заявленный в апреле проект — коттеджный поселок «Павлово озеро» на 180 га. Он будет построен на 15-м километре Новорижского шоссе. «Смешанный» поселок составят более 650 домов: в первой зоне расположатся настоящие усадьбы (дома площадью 900–1000 кв. м), во второй зоне — дома площадью 350–500 кв. м, в третьей — дома по 200–250 кв. м. Другой поселок — «Праймвилл» — расположится на 12-м километре Калужского шоссе. Поселок будет включать 56 домов по 350–650 кв. м с участками 15–25 соток.

Характерно, что крупные проекты, рассчитанные преимущественно на москвичей, девелоперы начинают реализовывать вне Московской области. Первым таким крупным проектом стал «Гаринленд» в Смоленской области, располо-

женной на территории 500 га. Второй анонсированный в апреле объект коттеджной застройки — курорт «Экомир». Начало строительства курорта «Экомир» планируется на осень 2007 года. Поселок займет участок 1,5 тыс. га в 90 км от МКАД в Калужской области и будет состоять из комплексов именованных «Мировая этнодеревня», агротуристического комплекса, гольф-поля, конноспортивного комплекса и охотничьих хозяйств.

Елена Дегтярева

## Мнения участников рынка

**Каролина Жинган,**  
директор департамента загородной недвижимости Vesco Realty:

— Количество сделок в апреле сохранилось на уровне марта, тем не менее количество показов значительно возросло. Каждый брокер ведет несколько клиентов, которым понравились конкретные объекты, тем не менее большинство покупателей ожидают изменений на рынке недвижимости, считая, что ценовая стагнация рынка городских объектов рано или поздно затронет и загород. Говоря о росте цен предложения, опять подчеркнем, что подавляющее большинство растущих в стоимости объектов являются строящимися поселками, и изменения цен связаны с маркетинговой политикой застройщиков.

## Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к апрелю 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (\$/1 кв. м), мин.	Рост цен (% к апрелю 2007 года)
«Новоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	5004	0	«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	4729	0
«Павлово»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2007 год	4800	0	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	1760	0
М.О.Н.А.К.О.В.О.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	0	«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	1600	0
Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	2500	0	«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	1605	0
«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	3981	0	«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	3500	8
«Пестово»	Новорижское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	4863	0	«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	2000	0
«Солнечный берег»	Рублево-Успенское ш., 24-й км	Под чистовую отделку	2300	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	3432	0
«Лукки-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	3167	0	«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	1544	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	3750	0	«Кеды»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3100	0
«Гринфилд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	3750	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	1886	2
«Околица»	Рублево-Успенское ш., 17-й км	Построен	4700	0	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	2800	0
«Знаменское поле»	Рублево-Успенское ш., 15-й км	Построен	3300	0	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	2230	0
«Шульдино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	3400	0	«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	2190	0
«Велья»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	2250	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	1853	0
«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	3344	10	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1107	0
«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	2564	0	«Спаское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	1980	0
«Бельгийская деревня»	Калужское ш., 9-й км	Срок сдачи — 2007 год	7432	0	«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	1600	0
«Грибово-де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	2120	2	«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	1450	0	«Микалово»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	1500	0
«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	3500	4	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	1025	0
«Коргиашно»	Осташковское ш., 15-й км	Построен	1065	0	«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	1559	10
«Раздолье-2»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	4161	10	«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	1618	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	1943	0	«Межерское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	1300	0
«Белый берег»	Новорязанское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	0	«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	3500	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	1900	20	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	1500	1
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	1820	0	«Русские узоры»	Калужское ш., 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	1000	10
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	2300	8	Prinivil	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	3100	0
«Сверкиво»	Пятницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	2000	Не предлагался	Millennium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	3250	6
«Михалково»	Можайское ш., 34-й км	Срок сдачи — 2008 год	1600	Не предлагался	«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2009 год	2173	Не предлагался
«Елинская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	1250	Не предлагался	«Графские пруды»	Киевское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	2800	Не предлагался
«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	2400	Не предлагался	«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	2625	0

Источники: Vesco Realty, «Ином-недвижимость», «Мизель».

**Роман Попов,**  
аналитик компании Villagio Estate:

— С начала весны на рынке загородной недвижимости отмечается сезонное повышение покупательского активности — это выражается как в росте количества звонков по объектам, так и в росте продаж домов в поселках. В сегменте экономкласса наблюдается рост покупательского спроса (свыше половины от общего числа спроса), поэтому девелоперы уделяют сегменту загородной недвижимости особое внимание: активно анонсируются и выходят на рынок новые поселки экономкласса.

В сегменте класса de luxe наблюдается тенденция укрупнения поселков. Преобладающее большинство активных и выходящих на рынок поселков этого класса состоят из 40 и большего числа домовладений. Все чаще появляются поселки, которые включают в себя несколько сотен домов. Например, расположенный на Новорижском шоссе поселок «Риверсайд» рассчитан на 113 домовладений, «Гринфилд» — на 262, а крупнейший элитный поселок Millennium Park — на 670 домовладений.

**Иван Шульков,**  
директор департамента инвестиционного консалтинга и аналитики компании «Усадьба»:

— Как застройщики, так и частные лица в период с февраля по май традиционно осуществляют сезонные изменения цен. В 2007 году наблюдается следующая ситуация.

Застройщики демонстрируют повышения цен на 5–30% (в среднем 10–20%). Частные лица — преимущественно в сторону повышения (на 5–150%, в среднем 20–30%). Однако 20–30% всех изменений цен предложений, напротив, демонстрируют понижение на 5–30% (в среднем 10–15%). Впрочем, подобная ситуация вполне объяснима. В условиях высоко конкурентного рынка продавцам объектов неудовлетворительного качества или с невы-

совершенной ценой для сохранения перспектив реализации приходится корректировать ее до справедливого уровня.

Отличительная черта новых проектов — более высокий уровень инфраструктуры, необходимой для постоянного проживания. Подобные улучшения становятся возможными в основном за счет увеличения масштабов проектов.

Помимо этого проектируются и возводятся отдельные инфраструктурные анклавы в местах сосредоточения крупных организованных загородных жилых комплексов. Например, «Павловская слобода» и Nova Riga.

**Константин Ковалев,**

управляющий партнер компании Blackwood:

— За апрель и первую неделю мая цены на первичном рынке загородной недвижимости в среднем выросли на 3,3%. Если учесть, что за первый квартал 2007 года рост цен составил 3,5%, то можно говорить о всплеске активности на рынке загородной недвижимости. Таким образом, за первые четыре месяца в среднем цены на объекты загородной недвижимости выросли на 6,9%, что говорит о развитии этого рынка.

Кроме того, можно отметить, что рынок загородной недвижимости вышел за пре-

делы Московской области и загородное строительство начинает вестись в соседних областях. Причем строительство ведется масштабное, проекты позиционируются как «дачные» и ориентированы в основном на жителей Москвы.

Наконец, продолжает развиваться тенденция укрупнения проектов. Также наметилась тенденция увеличения объема инфраструктуры в дачных проектах. Если раньше в дачных поселках экономкласса предполагался минимальный объем инфраструктуры, то сейчас в таких поселках присутствует максимальный комплекс объектов развлекательной инфраструктуры.



VILLAGIO  
ESTATE

MILLENNIUM PARK  
ПОДМОСКОВНАЯ ВЕНЕЦИЯ

Новорижское шоссе, 24 км

Millennium Park — победитель премии «Поселок года-2007» — признан лучшим проектом коттеджного поселка класса de luxe. Ландшафт в новом элитном поселке поистине достоин кисти художника. Изящные мостики, тенистые беседки, декоративные элементы из натурального камня формируют аристократичный и выразительный облик поселка. Впервые созданные на территории загородного поселка искусственные каналы превращают его в своеобразную подмосковную Венецию.

В каждом квартале разбит уникальный парк. Благодаря этому в поселке много эксклюзивных участков с приватным выходом к водоему или парковой зоне. В непосредственной близости находится инфраструктурный комплекс NovaRiga.

Гринфилд | Риверсайд | Шервуд | Лазурный Берег  
ЭЛИТНЫЕ ЗАГОРОДНЫЕ ПОСЕЛКИ КОРПОРАЦИИ «ИНКОМ»

(495) 974 0000  
www.villagio.ru