

## ДОМ СОБЫТИЯ И ЦЕНЫ

## С погодой подфартило

## Подмосковье

Развитие рынка загородной недвижимости в октябре эксперты характеризуют как стабильное. Цены выросли в среднем на 3% в месяц, а спрос достиг нехарактерно для этого времени года уровня.

Спрос особой активностью не отличался, но, как отмечают участники рынка, в этом году, как и в прошлом, он выше, чем обычно. Этот факт объясняется, как ни странно, благоприятными метеословениями: в октябре стояла хорошая погода, и клиенты спешили приобрести жилье до наступления холодов. Любительских проектов девелоперы на сей раз не предлагали, но новых середнячков появилось довольно много.

Так, вышел на рынок элитный коттеджный поселок «Баден-Баден», который расположен в 12 км от МКАД по Калужскому шоссе. Он состоит из 40 домовладений площадью от 470 до 900 кв. м, построенных на участках около 0,3 га. Архитектурную концепцию поселка разработала компания Neupauer & Partner. Другие новинки сезона — коттеджный поселок «Скандинавия» в 22 км от МКАД по Каширскому шоссе, загородный поселок «Ивантеевские ключи» на 77-м км по Симферопольскому шоссе, коттеджный поселок «Усково» на 12-м км по Ленинградскому шоссе, а также коттеджный поселок «Новоусоково» в 31 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

Елена Дегтярева

## Мнения участников рынка

**Алина Андреева,**  
пресс-секретарь  
компании «Комстрин»:  
— Очень заметных изменений в росте цен нет, но есть ко-

лебания, связанные с денежными единицами — рублями, долларами и евро.

Из крупных объектов я бы назвала прежде всего коттеджный поселок Papillon (17 км от МКАД по Горьковскому шоссе). Еще об одном интересном проекте заявила компания Rosinka International Group. В 4 км от МКАД по Пятиницкому шоссе компания предлагает покупателям виллы в клубной резиденции Angelovo Club Residence. Общая площадь поселка составляет 70 га, из которых 6 га отводятся под строительство 39 вилл. Из небольших объектов на рынке появились поселок «Финляндия» (43 км от МКАД, Истринский район МО), поселок «Четыре сезона» (40 км от МКАД по Дмитровскому шоссе), коттеджный поселок «Ново-Ильинское» (14 км от МКАД по Ильинскому шоссе).

**Василиса Баженова,**  
руководитель дачно-развлекательного комплекса «Гагаринленд»:  
— По моим наблюдениям, цены выросли в среднем на 3–5% в зависимости от проекта и направления. Хорошие темпы роста цен показали Киевское и Дмитровское шоссе. В нашем проекте «Гагаринленд» цены увеличились на €10 за кв. м. Это связано с ростом стоимости земли, которая продолжает дорожать неоправданно быстрыми темпами.

Из новых тенденций на загородном рынке можно отметить появление загородных курортов, которые еще называют поселками-хобби. В инфраструк-

## Строящиеся коттеджные поселки Подмосковья

Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к октябрю 2007 года)	Название поселка	Расположение	Степень готовности	Цена (руб./кв. м, мин.)	Рост цен (% к октябрю 2007 года)
«Аврора»	Егорьевское ш., 36-й км	Срок сдачи — 2007 год	39545	0	«Михалково»	Можайское ш., 35-й км	Срок сдачи — 2007 год	40300	0
«Барселона»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2009 год	48677	5	«Монастырское озеро»	Новорижское ш., 60-й км	Срок сдачи — 2009 год	45960	0
«Белый берег»	Новорижское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2008 год	42641	0	«Новоусоково»	Новорижское ш., 15-й км	Построен	125100	0
«Березовый лес»	Калужское ш., 23-й км	Построен	45531	0	«Новоборовское»	Киевское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	46325	0
«Былово»	Калужское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2007 год	37671	0	«Новые Вешки»	Алтуфьевское ш., 2-й км	Срок сдачи — 2010 год	84250	1
«Велья»	Новорижское ш., 39-й км	Построен	63157	0	«Октава»	Симферопольское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	25238	0
«Графские пруды»	Киевское шоссе, 20-й км	Срок сдачи — 2009 год	68452	0	«Павлово-2»	Новорижское ш., 14-й км	Срок сдачи — 2009 год	87500	0
«Грибово-Де-Люкс»	Минское ш., 10-й км	Срок сдачи — 2007 год	55800	0	«Пестово»	Дмитровское ш., 22-й км	Срок сдачи — 2008 год	121575	0
«Гринфильд»	Новорижское ш., 28-й км	Срок сдачи — конец 2007 года	93750	0	«Променад»	Киевское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2009 год	100076	7
«Домик в лесу»	Дмитровское ш., 35-й км	Построен	25431	-2	«Радолье»	Ленинградское ш., 115-й км	Срок сдачи — 2007 год	104672	0
«Домик в лесу-2»	Дмитровское ш., 53-й км	Срок сдачи — 2007 год	43125	0	«Русские узоры»	Калужское шоссе, 78-й км	Срок сдачи — 2008 год	27356	2
«Европа»	Новорижское ш., 23-й км	Срок сдачи — 2007 год	70943	0	«Сверчково»	Пятиницкое ш., 55-й км	Срок сдачи — 2008 год	25384	0
«Европейская долина»	Калужское ш., 26-й км	Срок сдачи — 2008 год	58333	0	«Светлогорье»	Новорижское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2008 год	45663	1
«Енисейская слобода»	Ленинградское ш., 16-й км	Срок сдачи — 2008 год	41520	3	«Серебряный бор»	Симферопольское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	46785	0
«Жилино»	Ленинградское ш., 38-й км	Срок сдачи — 2007 год	40180	0	«Сосновые берега»	Минское ш., 96-й км	Срок сдачи — 2008 год	37500	0
«Зайцево»	Минское ш., 17-й км	Построен	35135	0	«Спасское Семеновское»	Дмитровское ш., 30-й км	Срок сдачи — 2007 год	70305	0
«Зайцево-2»	Минское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2008 год	74545	не предлагался	«Старая Пахра»	Калужское ш., 25-й км	Построен	55772	0
«Зеленый оазис»	Дмитровское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2008 год	73800	2	«Старая Рига»	Новорижское ш., 25-й км	Построен	80500	0
«Идиллия»	Калужское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2007 год	65340	не предлагался	«Тавасково»	Каширское ш., 91-й км	Срок сдачи — 2009 год	31818	4
«Ильинка»	Ильинское ш., 11-й км	Начало строительства	94900	0	«Усадьба Вельяминово»	Новорижское ш., 23-й км	Построен	40526	0
«Истринская слобода»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	32775	0	«Фортуна»	Дмитровское ш., 23-й км	Построен	112686	0
«Калужские дачи»	Калужское ш., 65-й км	Срок сдачи — 2008 год	32777	0	«Чистые ключи»	Киевское ш., 25-й км	Срок сдачи — 2008 год	56400	6
«Карповы Вары»	Новорижское ш., 42-й км	Начало строительства	45062	3	«Шульдино»	Рублево-Успенское ш., 8-й км	Построен	87500	0
«Кедры»	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2007 год	77500	0	«Янтарный»	Дмитровское ш., 6-й км	Срок сдачи — 2007 год	73850	0
«Киселево»	Новорижское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	53076	0	«Усадьба Аксаково»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2007 год	83533	10
«Крона»	Новорижское ш., 27-й км	Срок сдачи — 2008 год	62400	0	33 Club	Киевское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	36494	0
«Лагуна»	Горьковское ш., 15-й км	Срок сдачи — 2007 год	46700	5	«7 миль»	Новорижское ш., 12-й км	Срок сдачи — 2008 год	102500	0
«Лазурный берег»	Дмитровское ш., 29-й км	Срок сдачи — 2008 год	97500	0	Forest Lake Club	Киевское ш., 57-й км	Срок сдачи — 2008 год	36750	1
«Лесная Кулава»	Горьковское ш., 17-й км	Построен	48743	1	M.O.N.A.K.O.V.O.	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	66250	0
«Лесные просторы»	Рублево-Успенское ш., 18-й км	Срок сдачи — 2007 год	122857	0	Millenium Park	Новорижское ш., 24-й км	Срок сдачи — 2009 год	106250	0
«Луки-2»	Новорижское ш., 37-й км	Срок сдачи — 2008 год	83200	0	Prinivil	Калужское ш., 12-й км	Начало строительства	77500	0
«Межрское полевье»	Симферопольское ш., 39-й км	Срок сдачи — 2008 год	33800	0	Small Moscow	Варшавское ш., 5-й км	Срок сдачи — 2008 год	66901	1
					«Зеленый мыс»	Дмитровское ш., 20-й км	Срок сдачи — 2008 год	106100	1

Источники: ОПИН, «Инком-недвижимость», «Ильинка».

туре этих проектов делается акцент на какой-либо один вид спорта — гольф, яхтинг, верховая езда — или сразу на несколько, как, например, на курорте «Пирогово». О популярности таких форматов свидетельствует то, что в некоторых поселках список клиентов составляется на год вперед.

**Нина Резниченко,**  
руководитель департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills:  
— На загородном рынке, особенно в дальнем Подмосковье, продолжает наблюдаться рост цен, что напрямую связано с подорожанием земли. В среднем же в зависимости от сегмента, проекта и направления цены выросли примерно на 3%. Особенно высокие темпы роста цен показали Минское шоссе: на вторичном рынке там появилось несколько интересных проектов, которые собственники придержали летом.

При этом границы сектора элитной недвижимости постепенно отодвигаются дальше от столицы. Если раньше элитные поселки были сосредоточены в районе 15–20 км от МКАД, то сегодня интересные предложения можно встретить в 50 км от МКАД и даже в дальнем Подмосковье (роскошные усадьбы и так называемые загородные курорты).

**Сергей Салнис,**  
управляющий директор Vesco Realty:  
— По итогам октября можно сделать вывод, что существенных изменений в стоимостной политике рынка загородной недвижимости не произошло, а цены стабилизировались. Тем не менее было зафиксировано незначительное повышение цен (на уровне 3–4%) на ряд объектов, строительство которых завершилось в этот период. Вместе с тем в октябре наблюдалось увеличение количества за-

явок на продажу объектов стоимостью от \$1,5 млн и выше, в то время как наибольшим спросом пользовались объекты экономкласса. К примеру, в сегменте таунхаусов наиболее востребованными были предложения стоимостью до \$300 тыс. Большинство поступивших к нам заявок были на приобретение земельных участков в организованных коттеджных поселках.

**Евгений Шевченко,**  
директор департамента загородной недвижимости компании Paul's Yard:  
— Ситуация в октябре — начале ноября на рынке загородной недвижимости почти не изменилась, рынок развивается относительно спокойно. Стоимость лесного участка на Новорижском шоссе уже практически достигла уровня стоимости хорошего земельного участка на Рублево-Успенском направлении в районе Усова. Например, в поселке «Бени-

люкс» сотка стоит \$120 тыс., а в «Шервуде» — \$115 тыс. Среди последних интересных объектов, выведенных на рынок в этот период, можно отметить усадьбу Михаила Георгадзе, советского партийного и государственного деятеля брежневской эпохи, и коттеджный поселок Crystal Istra.

**Алексей Кудрявцев,**  
руководитель аналитической службы «МИАН-агентство недвижимости»:  
— В октябре общий объем предложения объектов загородной недвижимости по сравнению с сентябрем увеличился в зависимости от типа жилья на 8–15%. Нижняя граница роста соответствует группе качественных предложений, верхняя — росту общей выборки предложений (со значительным преобладанием объектов старой постройки в садовых товариществах и наименее ликвидных земельных участках).

При этом с октября традиционно наблюдается сезонное падение спроса, в этот период он в среднем на 50–70% ниже летнего уровня. Однако этот год, как и прошлый, ввиду благоприятной погоды явился исключением, и по итогам октября мы отмечаем рост спроса на 5–6% по сравнению с сентябрем.

Средняя цена предложения в октябре увеличилась на 3,8% и сегодня составляет чуть более \$2585.

**Максим Сухарьков,**  
генеральный директор компании Ostogenka Real Estate:  
— Могу назвать три заметных проекта, вышедших на рынок в октябре. Во-первых, коттеджный поселок «Папушево» площадью 58 га на 24-м км Рублево-Успенского шоссе. Основной момент, на котором делают акцент инвесторы, — это удобство проживания. В поселке предполагается создание развитой инфраструктуры, в том числе

спортивной, где каждый найдет развлечение на свой вкус. Еще один новый интересный объект — поселок «Высокий берег» в 55 км от МКАД по Новорижскому шоссе. Он расположен на высоком берегу Истринского водохранилища, вокруг него будет расположена курортная зона. Хочу заметить, что на расстоянии до 50 км от МКАД у большой воды практически не осталось подобных участков под застройку. Наконец, третий необычный и удобный в плане расположения объект — коттеджный поселок «Покровское-Рубцово» близ города Истра на Новорижском шоссе. Уникальность поселка состоит в том, что он находится в историческом месте, на его территории располагаются отреставрированная усадьба, парковая зона и озеро.

По поводу динамики цен в октябре могу сказать, что они остались на прежнем уровне и никаких колебаний не наблюдаются.

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  
(495) 933-35-35

С проектной декларацией можно ознакомиться на сайте www.ilyinka.ru