



ЗЕМЕЛЬНАЯ ОТТЕПЕЛЬ

ЧТО ПРОИСХОДИТ НА РЫНКЕ УЧАСТКОВ БЕЗ ПОДРЯДА В ПОДМОСКОВЬЕ? НАСКОЛЬКО СЕГОДНЯ РАЦИОНАЛЬНО И БЕЗОПАСНО ВКЛАДЫВАТЬСЯ В ЗЕМЛЮ? ЧТО БУДЕТ С ЦЕНАМИ НА ЗАГОРОДНЫЕ ДОМА ХОТЯ БЫ В БЛИЖАЙШЕЙ ПЕРСПЕКТИВЕ? ВОПРОСЫ, НАИБОЛЕЕ ВОЛНУЮЩИЕ ПОСЕТИТЕЛЕЙ САЙТА RUSSIANREALTY.RU, ДН АДРЕСОВАЛ ИЗВЕСТНЫМ ЭКСПЕРТАМ ЗАГОРОДНОГО ПОДМОСКОВНОГО РЫНКА.

Надеемся, что их советы помогут принять правильное решение. Добавим, что ситуация на загородном рынке сейчас благоприятна для потенциальных покупателей: выбор многообразен, продавцы готовы уступать в ходе разумных торгов. А весна в Подмосковье — самая лучшая пора для того,

чтобы оценить как преимущества, так и недостатки земельного участка.

Юрий Бармин, генеральный директор УК «Бражниково»:

— На рынке участков без подряда в Московской области началась горячая пора: объем спроса увеличился более чем на 60%. Стоимость



Если экономическая ситуация не стабилизируется, часть из проектов будет переформатирована — в продажу поступят участки земли, а не запланированные изначально таунхаусы или коттеджи



участков в большинстве поселков также подросла на 10–15%. Разумно вкладывать деньги в земельные участки в непростое время для экономики страны — конечно, если заключать сделки с проверенными компаниями. Земля — это тот актив, который никуда не исчезнет. За год инвестиционная прибыль участка способна достигнуть 60–70%, если, например, покупать его на старте продаж, а продавать — на стадии завершения проекта.

Потенциалом роста цен (в среднем на 5%) обладают некоторые проекты, но на рынке остались поселки (например, «Русские дачи» и «Русская усадьба»), в которых часть участков реализуется еще по летнему курсу доллара. Средняя стоимость дачного участка в «Русских дачах» со всеми проведенными коммуникациями равняется 1,1 млн руб., в «Русской усадьбе» — 5 млн руб.

Земля — тот актив, который никуда не исчезнет. За год инвестиционная прибыль участка способна достигнуть 60–70%, если покупать его на старте продаж, а продавать — на стадии завершения проекта

Дмитрий Гордов, партнер девелоперской группы «Интегра»:

— Если говорить о нынешнем состоянии рынка, то в январе-феврале произошел обычный сезонный спад покупательской активности. С конца февраля прослеживается четкое восстановление спроса. Отмечу повышенный интерес к более дорогим предложениям, то есть средний чек покупки возрастает. Покупатели

Покупатели готовятся к летнему сезону — те, кто откладывал покупку земли по разным причинам, сейчас готовы к приобретению, и мы это ощущаем

готовятся к летнему сезону — те, кто откладывал покупку земли по разным причинам, сейчас готовы к приобретению, и мы это ощущаем.

Недвижимость по-прежнему привлекательна как инструмент вложения и сохранения капитала. Те, кому не хватает денег на покупку квартиры в Москве или за рубежом, вполне могут использовать такие проекты для сбережения своих накоплений. Участки без подряда — хорошая альтернатива городским квадратным метрам, при этом покупатель сам решает, когда и какой дом ему строить. На рынке есть достойные предложения в удаленных от столицы коттеджных поселках с подведенными коммуникациями — они не повлекут больших налоговых ставок и не вызовут сложностей при последующей продаже.

В ближайшей перспективе средняя цена сотки вырастет приблизительно на 5–10%. Цены на достойные проекты в высокой готовности будут увеличиваться в пределах 20%, а на остальные проекты — снижаться. Рекомендую рассматривать поселки эконом- и комфорт-класса высокой степени готовности и с подведенными центральными коммуникациями.

Сегодня средняя стоимость участка варьируется от 300 тыс. до 1 млн руб. Проект более высокого ценового сегмента, если покупатель не планирует использовать его для себя, со временем рискует стать менее ликвидным. Поэтому к приобретению подобных объектов следует подходить более аккуратно. Особое внимание надо обращать на несколько критериев: ликвидность объекта, его расположение, репутация и опыт девелопера, стадия готовности поселка.

«РЕНЕССАНС ПАРК»

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 19 КМ

СУПЕРЦЕНА



РЕЗИДЕНЦИИ РОСКОШИ по курсу 42 руб./у.е.*

10 домов по выгодной цене в элитном поселке «Ренессанс Парк» — новом проекте компании Villagio Estate.
Престижное Новорижское шоссе, вековой лес, дома из собственной архитектурной коллекции и живописный парковый ансамбль.
«Ренессанс Парк» — гармоничное пространство для счастливой жизни.

*1 у. е. равно 1 \$. Подробности об условиях, количестве домов и сроках проведения акции на сайте www.villagio.ru. Акция до 30.04.2015. Организатор оставляет за собой право изменять сроки акции.

495 974 00 00
VILLAGIO.RU



Хороший дисконт на участок без подряда реален только в случае срочной продажи земли по той или иной причине. Но подобные предложения единичны

в завершающей стадии строительства. К участкам уже подведены коммуникационные магистрали, поставлены мачты освещения, проложены дороги с асфальтовым или брусчатым покрытием. Эти земли практически готовы к строительству дома, следовательно, имеют высокую стоимость. Хороший дисконт реален только в случае срочной продажи земли по той или иной причине. Но подобные предложения единичны.

Вряд ли стоит ожидать какого-либо снижения стоимости на рынке участков без подряда. Цены в рублях скорее всего будут незначительно увеличиваться. В случае роста курса валюты продолжится пересмотр ценовой политики и уменьшение долларовых цен, направленное на поддержание покупательской активности.

Дмитрий Таганов, руководитель аналитического центра «Инком-Недвижимость»:

— Традиционно сегмент участков без подряда самый емкий — на него приходилось более 60%

Приобретение участка без подряда целесообразно тогда, когда есть желание самостоятельно построить дачу по собственному вкусу. Но едва ли человек сэкономит на строительстве

Илья Менжунов, директор департамента элитной недвижимости «Метриум Групп»:

— С середины февраля на рынке участков без подряда мы наблюдаем небольшое повышение покупательской активности. Количество просмотров увеличивается, но заключать сделки покупатели не торопятся. Большинство клиентов до сих пор настроены на старый курс валюты, а долларовые цены считают необоснованно завышенными.

В целом на рынке участков без подряда отсутствует единая ценовая политика. Продавцы ведут себя совершенно разнонаправленно. Рублевые цены постепенно повышаются вслед за долларом. Все больше собственников земель с валютным прайсом фиксируют курс или снижают стоимость.

Не думаю, что сейчас выгодно инвестировать средства в участки без подряда. В последнее время на рынок загородной недвижимости не выходили новые проекты на начальной стадии. Все реализуемые участки выставлены на продажу несколько лет назад и находятся



PARK AVENUE

АПАРТАМЕНТЫ



Park Avenue – современный малоэтажный комплекс с апартаментами премиум-класса. Уютные террасы, площадки для отдыха на кровле, панорамное остекление и обширная инфраструктура района позволят вам наслаждаться загородной жизнью, не отказывая себе в столичном уровне комфорта.

До 15 мая 2015 года комфортабельные апартаменты с просторной террасой и отдельным выходом в палисадник можно приобрести на специальных условиях – с выгодой 20%.*

WWW.PARK-AVENUE.SU

НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ, 23 КМ

(495) 363-9939

- СТУДИИ СВОБОДНОЙ ПЛАНИРОВКИ
- ОТКРЫТЫЕ ЗОНЫ ОТДЫХА
- ОХРАНЯЕМАЯ ТЕРРИТОРИЯ
- РАЗВИТАЯ ИНФРАСТРУКТУРА

*Срок действия акции: 30.03–15.05.2015. Подробнее об организаторе и условиях на сайте.



В грамотно просчитанных удачных проектах предлагаются вполне качественные участки без подряда. Всегда будет пользоваться спросом земля в живописных местах, рядом с лесом или «большой водой»

загородного рынка по итогам IV квартала 2014 года. Несмотря на активный спрос на такое предложение в декабре и январе, тенденции к уменьшению доли данного продукта нет. Напротив, если экономическая ситуация не стабилизируется, а застройщики продолжают испытывать трудности с кредитованием своих проектов, часть из них будет реформатирована — в продажу поступят участки земли, а не запланированные изначально таунхаусы или коттеджи.

Поскольку этот сегмент достаточно разнообразен, нельзя дать общую оценку всему предложению. В грамотно просчитанных удачных проектах предлагаются вполне качественные участки без подряда, которые если не завтра, то в долгосрочной перспективе вырастут в цене. К ним следует отнести проекты, расположенные недалеко от столицы (до 30 км), вблизи крупных инфраструктурных центров, с подведенными коммуникациями или документацией, гарантирующей их проведение. Всегда будет пользоваться спросом земля в живописных местах, рядом с лесом или «большой водой».

Но я бы не рекомендовал всерьез рассматривать этот сегмент для инвестиций. Приобретение участка без подряда целесообразно тогда, когда есть желание самостоятельно построить дачу по собственному вкусу. Но едва ли человек сэкономит на строительстве: даже если имеется соответствующий опыт, приобрести стройматериалы в розницу по оптовым ценам не удастся, а именно так уменьшают себестоимость домов девелоперы. Важно понимать, что в дальнейшем реализовать на вторичном рынке готовый дом, возведенный для себя, будет непросто, так что владелец едва ли окупит вложенные средства.

В конце прошлого года средняя площадь участка без подряда составляла 15,2 сотки, средняя цена — 3,5 млн руб. Предпосылкой для роста цен всегда становится увеличивающийся спрос и убывающее предложение. Спрос может вырасти за счет того, что покупатели перейдут в сегмент участков без подряда как в самый доступный формат. Но это еще и самый рискованный сегмент, а главное, что беспокоит людей в трудно прогнозируемые периоды, — безопасность их накоплений. (дн)