

Автор: Елена ПОЛОВЦЕВА

Традиционно для сферы real estate середина осени считается временем **подведения годовых итогов**. Конечно, еще может произойти нечто, что качнет рынок вверх или вниз, в плюс или в минус, хотя в принципе **итоговый расклад по году** уже понятен. Но то ли суеверный страх (не спугнуть бы!), то ли понятная для бизнес-среды педантичность, то ли классическое стремление откладывать дела на завтра, а скорее, все вместе обычно переносит «годовую контрольную» на первую половину декабря.

НОВЫЕ ТЕМЫ ДЛЯ «ГОДОВОЙ КОНТРОЛЬНОЙ»



Тем не менее уже сейчас компании полным ходом обсуждают главные тренды 2010 года, строя на их основе вполне конкретные планы на будущее. И сегмент новостроек Подмосквья тут не исключение.

» АРИФМЕТИКА ОСЕНИ

В сентябре главной «новостроечной» темой столичного региона было повышение объема предложения — тем более это произошло впервые с «черной» осени 2008 года. Как уже отмечал ДН, за лето в Московской области было заявлено 66 новых проектов. Даже если учесть, что существенная их часть — малоэтажное жилье, возводящееся в Химках, Нахабине, Балашихе, Ступине и других городах Подмосквья, шесть с лишним десятков — все равно цифра внушительная. Особенно по сравнению со скромным показателем Москвы, которая в течение лета приросла всего семью строительными новинками. С началом осени в подмосковном портфеле появилось еще 17 объектов, и все они находятся на начальных стадиях готовности (далее будет понятно, почему это обстоятельство так важно). Что же касается Москвы, то здесь, согласно аналитическим подсчетам, общий объем предложения остался прежним, но в нем несколько увеличилась доля экономкласса.

Между тем сегодня в центре обсуждения не столько объем и расклад предложения, сколько рост платежеспособного спроса. Он в данный момент сосредоточен на экономклассе, точнее, на двух его сегментах: новостройках в высокой стадии готовности и объектах, демонстрирующих высокие темпы строительства. Результат активизации покупателей налицо: ценовая планка экономкласса (особенно в городах ближнего и среднего Подмосквья) с конца лета ежемесячно поднимается почти на 2%, хотя средний ценовой уровень на рынке областных новостроек пока остается прежним — 62–65 тыс. руб. за м². И все благодаря тем самым новинкам на начальной стадии строительства: традиционно они предлагаются по более низким ценам, чем практически готовые объекты, что и приводит к выравниванию общего ценового фона.

Впрочем, многие аналитики по-прежнему убеждены, что ценовой тренд вот-вот станет убедительно по-



ложительным. Но теперь уже не столько из-за дефицита предложения, сколько благодаря серьезному росту объемов ипотечного кредитования. Статистика подтверждает: уже сегодня с помощью ипотеки совершается более трети сделок по приобретению новостроек Подмосквья, в некоторых компаниях с начала года число ипотечных клиентов выросло в 7–10 раз.

Как отмечает вице-президент холдинга МГСН Ольга Грачева, повышение доступности ипотеки способствовало сразу нескольким факторам. «Среди них явный интерес банков к разработке привлекательных «программ лояльности» для клиентов девелоперских компаний — покупателей

конкретных объектов, снижение ставок по кредиту и размера первоначального взноса, готовность кредитных организаций принимать подтвержденный доход заемщиков по форме банка и т. д. Покупатель, что называется, отреагировал, причем в Подмосквье куда активнее, чем в Москве: по объему сделок область опережает столицу почти вдвое».

Продавцы в большинстве своем тоже решили не отставать: на набирающий обороты покупательский интерес они ответили растущим многообразием предложения. «Экономкласс сегодня фаворит спроса, но ведь и проекты более высокой ценовой категории не совсем обделены вниманием



потребителей, — подчеркивает Ольга Грачева. — Именно поэтому мы постарались наполнить портфель предложений нашего холдинга вариантами для покупателей с разными уровнями дохода, разными вкусовыми пристрастиями и разными представлениями об идеальном жилье».

» НОВИНКИ: СОВРЕМЕННАЯ КЛАССИКА ЖАНРА

Первый шаг по серьезному расширению своей линейки предложений в сегменте «городская доступная недвижимость» холдинг МГСН сделал в сентябре: тогда портфель компании пополнился еще 16 тыс. м² в новостройках Москвы и Московской области. На XXIII специализированной выставке-ярмарке «Недвижимость в ЦДХ», проходившей с 30 сентября по 3 октября, холдинг представил вниманию покупателей свои новинки: микрорайон «Солнцево-Парк», строящийся на западе Подмосковья, в 9,5 км от МКАД по Боровскому шоссе, рядом с Ульяновским лесопарком; новый 22-й микрорайон Балашихи, который возводится в северной части го-

рода в 8 км от МКАД; жилой комплекс, расположенный в Восточном округе Москвы и входящий в состав района Косино-Ухтомский, а также сразу три проекта комплексной застройки в городе Железнодорожном.

Следующий форум профессионалов рынка — XXIII Международная выставка недвижимости «Домэкспо», прошедшая в Гостином дворе с 6 по 9 октября, — и новые предложения от холдинга МГСН: одно московское — в Солнцево, на ул. Главмосстрой, микрорайон 1, второе подмосковное — микрорайон «Катюшки» в городе Лобне.

«Как и первые шесть объектов, эти два выбраны отнюдь не случайно, — признается Ольга Грачева. — Те, кто хорошо знаком с принципами работы холдинга, знают: при подобном выборе мы руководствуемся принципом максимального удобства для будущих жителей и внимательно изучаем репутацию застройщиков и подрядчиков проекта. Так, объекты расположены в районах комплексной застройки с хорошей экологией и развитой инфраструктурой, их объединяет удачное местоположение по отношению к «большой Москве». Наконец, крайне важно, что в состав новых районов входят популярные среди покупателей серии домов от ведущих столичных домостроительных комбинатов, известные оптимальным сочетанием цены и качества».

Первый из объектов, чьи интересы теперь представляет холдинг МГСН,

расположен в Западном административном округе Москвы, в Солнцево — известном москвичам районе, который отличает хорошая экология и развитая инфраструктура. Для «безлошадных» покупателей важно соседство Солнцева с двумя станциями метро — «Юго-Западной» и «Беляево», причем первая является «представителем» Сокольнической, а вторая — Калужско-Рижской ветки, что позволяет распределить пассажиропоток. Да и с точки зрения автомобилистов Солнцево — район транспортно доступный, особенно по сравнению с теми уголками Москвы, путь к которым стабильно преграждают километровые пробки. Рядом с новым микрорайоном, на пересечении Солнцевского просп. и ул. Богданова, находится сквер. А в непосредственной близости от предлагающейся вниманию покупателей новостройки (корпус 22–24) расположились продовольственные магазины, поликлиника, аптека, салон красоты, торговый комплекс «Солнечный рай», супермаркеты «Перекресток» и «Техносила» — практически все, что необходимо для жизни.

Сам корпус 22–24 — многосекционный дом серии П-44Т/ТМ, причем дом переменной этажности: секции 1 и 11 имеют «рост» 14 этажей, секции 2–7 и 10-я — 17 этажей, а 8 и 9-е секции самые «высокорослые» — 23 этажа. Вместе они образуют уютный двор, который будет оборудован детскими и спортивными площадками, и создают настоящий мир доступного комфорта.

Микрорайон «Катюшки» (еще одна новинка холдинга МГСН) наверняка будет интересен тем, кто сегодня отдает предпочтение Подмосковью, где и экология лучше, чем в столице, и жизнь спокойнее, и цены доступнее. 12 км от МКАД по Дмитровскому шоссе на машине, маршруткой от станции метро «Алтуфьево» или полчасика электричкой с Савеловского вокзала — и вы в городе Лобне. Дмитровка, давно завоевавшая славу самой спортивной трассы Подмосковья, вообще не обижена природными красотами, а Лобня и подовано: достаточно вспомнить, что отсюда рукой подать до Клязьминского водохранилища, ледниковых озер Круглое, Долгое и Нерское, рек Альбы и Лобненки. К тому же поблизости находится при-

Компания **ХОЛДИНГ МГСН**
 Адрес м. «Шаболовская», ул. Шухова, д. 21
 Телефон +7(495)651-95-55
 Сайт www.mgsn-invest.ru



МГСН

МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ

родный заказник «Озеро Киово», который долгое время считался крупнейшим в Европе гнездовьем озерных чаек. Да и роза ветров в здешних местах благоприятная. Что же касается близости Шереметьева, то местные жители такому соседству весьма благодарны. Один из крупнейших в России аэропортовых комплексов и связанные с ним логистические центры — это, прежде всего, рабочие места, наличие которых делает Лобню одним из немногих городов Подмосковья, для которых «маятниковая миграция» населения в столицу не представляет серьезной проблемы.

«Катюшки» — классический пример комплексного освоения территории, застройка которой ведется по принципу «город в городе». Микрорайон состоит из двух кварталов, жилой массив которых формируют дома серии П-44Т и П-44К: в покупательской среде они известны удобством планировок и отличным соотношением цены и качества. Помимо жилья в микрорайоне, к южной границе которого примыкает живописный лесной массив, появятся объекты социальной и спортивной инфраструктуры: поликлиника, школа, два детских сада, Дворец водного спорта, крытое хоккейное поле, гаражные комплексы — список можно продолжать долго. К тому же рядом с «Катюшками» уже работают школа и детский сад, различные магазины, Ледовый дворец спорта и многое другое. В городе есть художественная галерея и два театра, а практически «на расстоянии вытянутой руки» находится МКАД с ее мега моллами и гипермаркетами, в которых наверняка найдется все недостающее. Хотя пока на недостаток чего-либо жители Лобни вроде не жалуются.

»» ПЕРЕЧИТЫВАЯ ЗАНОВО

Впрочем, реализуя новые предложения массового спроса, специалисты холдинга МГСН не забывают и об объектах более высокого класса с иными потребительскими характеристиками, которыми компания занимается уже не первый месяц. К примеру, проект «Резиденция Рублево», расположенный на 1-м км Новорижского шоссе, в активе холдинга появился недавно, зато сразу оказался в центре внимания потенциальных покупателей.

Переезд из московской квартиры за город на постоянное место жи-

тельства — тенденция, активно набиравшая силу до 2008 года, притормозившая в своем развитии в кризис, но сегодня вновь актуальная для рынка столичного региона. О том, почему москвичи уезжают за город, сказано не раз и не два — повторяться не стоит. Другое дело — рассуждения о том, куда именно они уезжают. Лет пять-семь назад наиболее популярным был «глубокий загород», привлекавший, прежде всего, своей экологией. Но постепенно одних утомили ежедневные поездки в Москву на работу, других начала раздражать «дачная скука» и оторванность от культурных событий, третьи столкнулись с нехваткой объектов инфраструктуры... Словом, в «коллективном бессознательном» лидирующее место начал занимать не загород, а пригород. И теперь столичную квартиру москвичи охотнее всего меняют на дом, полностью отвечающий всем требованиям, предъявляемым к городскому жилью бизнес-класса, площадь которого около 200 м и который расположен не далее 15 км от МКАД, а желательно — еще ближе. Всем этим условиям «Резиденция Рублево» подходит идеально.

О том, что представляет собой этот неординарный проект английского архитектурного бюро PRB Architects, ДН подробно рассказывал в № 54 за сентябрь 2010 года. Напомним лишь, что тогда сказала о «Резиденции Рублево» Ольга Грачева: «Спокойствие и динамика, приватность и единый архитектурный стиль, простор и эр-



**Эксклюзивная
реализация
от Холдинга МГСН**

Телефон +7(495)651-95-56
Сайт www.rublevodom.ru

гономика, оригинальная концепция и разумная цена — ну как все это сочетать в рамках одного проекта? А ведь именно такое сочетание способно гарантировать успех загородному объекту, претендующему стать реальной и интересной альтернативой городской квартире». Свою долю успеха у потенциальных покупателей уже завоевали резиденции-дуплексы, созданные в стиле эко-тек (сплав экологической эстетики и классического хай-тека). Но останавливаться на достигнутом авторы проекта не собираются: намечено строительство третьей очереди «Резиденции Рублево», в которой будущим жильцам будут предложены дуплексы как раз самого популярного формата — от 215 м².

Наверняка и к ним специалисты станут применять название, практически ставшее для этого проекта брендом: «квартира +». Ведь за деньги, которые в Москве уйдут на покупку хорошей, пусть даже очень хорошей, но просто квартиры, в непосредственной близости от мегаполиса реально приобрести жилье, гарантирующее не только высокий статус, но и принципиально новое качество жизни. ■

