

# ЗАГОРОДНАЯ ЭЙФОРИЯ: БЫЛА, НЕТ И НЕ БУДЕТ

АВТОР:  
*Альберт Ахоян*





КОНЕЦ ГОДА — ВРЕМЯ ПРОГНОЗОВ НА СЛЕДУЮЩИЙ ГОД. А НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ, КАК ИЗВЕСТНО, ГОД НЕ СРОК. ВОТ МЫ И ЗАМАХНУЛИСЬ НА ПЕРИОД ДО 2025-ГО: И НА ТОТ СЛУЧАЙ, ЕСЛИ РЫНОК БУДЕТ НАЛАЖИВАТЬСЯ ДО ПОЛНОГО НАЛАЖИВАНИЯ, И НА ТОТ, ЕСЛИ ОН БУДЕТ БОЛТАТЬСЯ КАК СЕЙЧАС, С КРАТКОВРЕМЕННЫМИ ПОДЪЕМАМИ И СПАДАМИ. ЭКСПЕРТЫ — ЛЮДИ ОТВЕТСТВЕННЫЕ И ПОДОБНЫХ ВОПРОСОВ НЕ ЛЮБЯТ, НО ДН ОНИ ПОШЛИ НАВСТРЕЧУ.

**М** акроэкономические процессы, в том числе глобальные, позитивное и не очень влияние растущей прозрачности загородного рынка, его внутренняя эволюция и изменение менталитета россиян, даже эффект привыкаемости к условиям бесконечного кризиса — все это наши специалисты учли.

Сокрушительный удар по оптимизму наносит учредитель компании Good Wood Александр Дубовенко: «Мы не ожидаем восстановления рынка, который был в 2007 году. Этого рынка больше не будет никогда. А значит, тот продукт типа дач, который был, окончательно умер и не будет востребован».

По словам эксперта, будущее принадлежит загородным жилым комплексам, обеспеченным развитой инфраструктурой. Это мини-города или мегапоселки таунхаусов, дуплексов, малоэтажных многоквартирных домов с торговым,



# Нахабино Сквер

Новый, современный микрорайон  
в доступной близости от Москвы

Цена от  
**2 292 200 руб.**



## КОМФОРТ

1–3-комн. квартиры  
Общая площадь: 37–75 м<sup>2</sup>  
Развитая инфраструктура

## РЯДОМ С МОСКВОЙ

Московская область,  
Нахабино,  
Истринский р-н.,  
18 км. от МКАД

## БЕЗОПАСНОСТЬ

Круглосуточная охрана  
Огороженная территория

## ЭКОЛОГИЯ

Озеленение  
Экологически чистый р-н



**(495) 363-45-75**  
[www.nahabino-skver.ru](http://www.nahabino-skver.ru)



«Мы не ожидаем восстановления рынка, который был в 2007 году. Этого рынка больше не будет никогда. А значит, тот продукт типа дач, который был, окончательно умер и не будет восстановлен»

досуговым, фитнес-центром, школой, детским садом. «У этого продукта колоссальные перспективы как в Московской области, так и в регионах. Он и в данный момент актуален, просто цена запредельная. А продающийся эконоом не выдерживает никакой критики», — заключает Александр Дубовенко.

С этим мнением по сути согласны почти все опрошенные эксперты и выносят исторический приговор прошлому не менее жестко. «Что касается участков без подряда и коттеджей, то влияние рынка покупателя будет усиливаться, — уверена директор департамента управления активами Группы ПСН Татьяна Тикова. — Его заинтересует не голая земля с обещаниями, а только качественный и продуманный проект с коммуникациями. В зоне до 30 км от МКАД внимание потребителей продолжит смещаться в сторону таунхаусов и малоэтажных многоквартирных жилых домов не выше трех этажей, а коттеджи, наоборот, продемонстрируют снижение спроса».

Любопытную пищу для размышлений о преимуществах загородных городов дает генеральный директор агентства недвижимости Tweed Ирина Калинина: «Ситуация на элитном загородном рынке такова, что, предпочитая загородный образ жизни, вкладывать средства

*Цена на рынке даже в период стагнации оставалась стабильной — падать она не будет. Рынок ждет подъема, а стало быть, повышения цен*

покупатели предпочитают в городскую недвижимость». Пока многие ищут золотую середину в том, чтобы приобретать загородную недвижимость ближе к МКАД, к тому же она и более ликвидна. Но эксперт надеется, что уже с 2015 года менталитет целевой аудитории начнет перестраиваться.

«Именно к 2014–2015 гг. завершатся работы по реконструкции ряда элитных направлений. Многие трассы расширяются, заканчивается строительство Одинцовской объездной дороги. Таким образом, существенно улучшится и логистика элитных загородных направлений. Дорога до центра мегаполиса из поселка, расположенного на 20 км от столицы по одной из западных трасс, займет меньше времени, чем из городской квартиры на юге столицы. Как только элитные трассы безоговорочно поедут, рынок отреагирует оживлением», — отмечает Ирина Калинина.

«В зоне до 30 км от МКАД внимание потребителей продолжит смещаться в сторону таунхаусов и малоэтажных многоквартирных жилых домов, а коттеджи, наоборот, продемонстрируют снижение спроса»





VISILLATALOT



## VISILLATALOT

### ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ РОССИЙСКИЕ КОМПАНИИ

Компания «VISILLATALOT» является одним из ведущих финских производителей высококачественных, стильных и экологически чистых деревянных домов из клееного бруса.

Мы предлагаем своим партнерам и их клиентам безупречные традиции европейского качества и многолетний опыт производства финских деревянных домов, которые наша компания изготавливает на предприятиях в Финляндии.

Наши заводы оснащены современным технологическим оборудованием, на них работают высококвалифицированные специалисты, способные создавать сложную продукцию высокого качества.

Дома, которые мы производим, изготовлены из финской сосны высшего качества и выполнены в лучших традициях скандинавского дизайна, получившего мировое признание благодаря природной натуральности, лаконичной сдержанности и практичности.

Дома компании «VISILLATALOT» являются особенно востребованными в странах Юго-Восточной Азии и Европе и теперь мы хотели бы предложить нашу продукцию российским партнерам, которые работают в сфере строительства, недвижимости, ведут девелоперские проекты.



#### Своим партнерам мы можем предложить:

✓ деревянные дома из клееного бруса и каркасной конструкции, произведенные в Финляндии по современным технологиям, с жестким контролем выполнения каждой выполняемой операции.

✓ гибкость и индивидуальный подход к партнерам и клиентам.

✓ экологическую чистоту продукции, изготовленной из древесины только высокого качества.

✓ выверенные технологические решения и безусловное соблюдение стандартов качества на всех этапах производства.

✓ широкий выбор архитектурных проектов, как типовых, так и индивидуально разработанных.

✓ удобство и простоту сборки наших домов независимо от времени года и погодных условий.

✓ точность работы и согласованность действий с партнерами.

**ДЕРЕВЯННЫЕ ДОМА ИЗ БРУСА - ФИНСКОЕ КАЧЕСТВО, КОТОРОМУ ДОВЕРЯЮТ**

[www.visillatalot.com](http://www.visillatalot.com)

+358 10 292 6101

[info@visillatalot.com](mailto:info@visillatalot.com)



«Сейчас предложение превышает спрос почти на 50%. Вряд ли в ближайшие год-два появятся инвесторы, которые станут осваивать новые площадки, не реализовав заявленные ранее предыдущие проекты»

Еще один аргумент в пользу будущей популярности загородной жизни эксперт видит в том, что появляются высококлассные офисные проекты на элитных направлениях Подмосковья: «Все чаще у жителей поселков на Новой Риге офис поблизости. Все больше возникает вариантов и для дистанционного ведения бизнеса. Полагаю, что к 2015 году понимание всех плюсов загородной жизни в противовес городской — скорее вынужденной, чем комфортной — закрепится среди целевой аудитории элитного рынка».

Заместитель исполнительного директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов предрекает дальнейший отход от моноформата: «Обжегшись на прошлом кризисе, застройщики начнут заниматься мультиформатными поселками, которые удовлетворяют потребности самых разных клиентов».

Эксперт предупреждает о негативных моментах: «Застройщики будут стараться удешевить недвижимость, поэтому новые объекты станут появляться на более дальнем расстоянии от Москвы на не самых популярных направлениях. Не исключено, что за удешевлением последует ухудшение качества строительства. Поэтому в сегменте элитной

### *Консервативнее всего эконом-класс: он медленно меняет вектор со строительства собственного дома на покупку готового предложения*

недвижимости наибольшую популярность завоеует вторичная недвижимость. Покупатель будет стараться приобрести готовое жилье с ремонтом и мебелью в обжитых районах».

По словам директора департамента по маркетингу и рекламе Kaskad Family Сергея Иванова, доля коттеджей сократится, а земельные участки с подведенными коммуникациями будут востребованы в сегменте эконом. «Главной тенденцией развития рынка станет растущий спрос на объекты малоэтажного строительства в экономклассе и бизнес-сегменте. Именно данный формат — таунхаусы и малоэтажные дома — развивается быстрее других. В настоящее время стали появляться таунхаусы элитного класса, например, в коттеджном поселке Park Avenue от компании Villagio Estate, спрос на которые гораздо выше, чем на элитные коттеджи».

С подобным прогнозом согласен и руководитель офиса «Новослободское» департамента

загородной недвижимости компании «Инком-Недвижимость» Алексей Сенчук. При этом он уточняет, что на большие дома и некоторые проекты участков без подряда спрос снижается. «Наиболее ликвидные земли находятся в ближайшем Подмосковье, но их количество в последнее время значительно уменьшается — продавать их без домов экономически не выгодно. Поэтому сегодня большинство застройщиков реформатировали участки без подряда вблизи столицы на проекты с организованной застройкой и успешно возводят таунхаусы, дуплексы и малоэтажные дома. Новые же проекты участков без подряда продаются не ближе 35 км от МКАД. В целом ситуация на рынке останется стабильной — маловероятно, что в дальнейшем какой-то из сегментов окончательно уйдет с рынка».

Директор по продажам Atlas Development Елена Исковских предсказывает еще одну тенденцию: «Вот уже три-четыре года устойчиво растет интерес к готовым домам, домам с отделкой, домам под ключ. На загородном рынке этот процесс идет медленнее и заметен, главным образом, в элитном сегменте, аудитория



*«Не исключено, что за удешевлением последует ухудшение качества строительства. Покупатель будет стараться приобрести готовое жилье»*

## ПРОДАЖА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**ВОТЧИНА**  
*Country Club*

*Сравните*

- *Поселок Больших Урастков* - это свобода от соседей и место для творчества и бизнеса, уникальная возможность объединить на одном пространстве несколько поколений.
- *Сервисная служба* - помощь в обслуживании участка
- *Охрана* - круглосуточная, профессиональная
- *Коммуникации* - свет, газ, дороги
- *Продукты* с Экофермы поселка

160 участков от 0,5 до 5 га  
1 га с лесом = 2 млн. руб.

+7 495 565-32-32  
info@votchina.ru  
www.votchina.ru

**Забронируйте участок до 29/12/2013  
и получите преференции!**

«Дорога до центра мегаполиса из поселка, расположенного на 20 км от столицы по одной из западных трасс, займет меньше времени, чем из городской квартиры на юге столицы»

которого чаще приобщается к западному опыту и формирует соответствующий запрос рынку». По ее словам, спрос на готовый продукт под ключ постепенно спускается и в сегмент бизнес-класса. Консервативнее всего экономкласс: он медленно меняет вектор со строительства дома на покупку готового предложения, которое максимально соответствовало бы потребностям семьи.

Елена Исковских скептически оценивает перспективы участков в поле: «В столь долгосрочной перспективе, как 2025 год, спрос однозначно перейдет из сегмента участков без



*«Ситуация на элитном рынке такова, что, предпочитая загородный образ жизни, вкладываться покупатели предпочитают в городскую недвижимость»*

подряда в область готового продукта. Сегодня на них приходится порядка 60% рынка, но эта доля будет сокращаться — данный процесс уже начался. За последние полтора-два года она уменьшилась примерно на 10% за счет роста сегмента таунхаусов».

Что ж, убедили. От голой земли с обещаниями загородный рынок движется к обещаниям без земли. В том смысле, что участки четыре сотки рядом с таунхаусами — уже роскошь, а для жителей малоэтажных домов собственной грядки или клумбы не предусмотрено вовсе.

Но, кажется, и продавцы участков без подряда не возражают против такого варианта развития событий. Скажем, коммерческий директор УК ТМ «Своя земля» Игорь Богданов утверждает, что инвестирование в земельные участки останется привлекательным достаточно долго, поскольку, по его мнению, переходный период перед восстановлением экономического роста продлится до 2018 года. Тем не менее эксперт констатирует, что вместе с лидером — суперэкономным форматом — набирают популярность и другие разновидности эконома (с подведенным электричеством, въездной группой, забором вокруг поселка и внутренними дорогами или все перечисленные коммуникации плюс газ).

Приводятся и более оптимистичные цифры. Девелопер коттеджного поселка «Ново-Шарапово» в Новой Москве, заместитель генерального директора ООО «Столичная земля»



«К 2014–2015 гг. завершатся работы по реконструкции ряда элитных направлений. Многие трассы расширятся, заканчивается строительство Одинцовской объездной дороги»

Михаил Строилов надеется, что уже к 2015 потребительский спрос увеличится на 15–20%.

При этом он подчеркивает, что быстрого роста новых предложений на рынке загородной недвижимости Московского региона не произойдет: «Сейчас предложение превышает спрос почти на 50%. Конкуренция на загородном рынке слишком велика. Думаю, вряд ли в ближайшие год-два появятся инвесторы, которые станут осваивать новые площадки, не реализовав заявленные ранее предыдущие проекты». Цена на рынке даже в период стагнации оставалась стабильной — падать она не будет. Рынок ждет подъема, а стало быть, повышения цен, утверждает эксперт.

Что касается Новой Москвы, то остается согласиться с тем, что быстрое развитие дорожно-транспортной и социальной инфраструктуры благоприятно отразится на загородном рынке. Достаточно вспомнить недавнее заявление мэра Москвы о том, что Киевское и Калужское шоссе соединят в общей сложности девятью поперечными трассами.

Михаил Строилов признает, что «ряд законодательных инициатив, например, по поводу изъятия земель в Новой Москве по принципу Сочи» останавливает некоторых людей, принимающих решение о покупке. К тому же очевидно, что и Московская область внимательно присматривается к опыту изъятия земель «в упрощенном порядке».

Поэтому, наверное, самый правдоподобный прогноз — тот, который не сулит ни быстрого роста, ни новых кризисов. «Такого кризиса, который был в 2008 году, скорее всего больше не будет, — успокаивает Александр Дубовенко. — Предпосылкой того кризиса была дикая эйфория: все растет, развивается, цены увеличиваются. Сейчас эйфории нет и не предвидится. Значит, кризис маловероятен». (АН)

# Жилой комплекс «Благодать»



*Мам, где сбываются мечты*

Новая Москва | 12 км от МКАД  
Калужское, Киевское, Боровское шоссе



Городской комфорт, инфраструктура  
и коммуникации



Круглосуточная служба  
охраны



+7 (985) 30-999-99,  
+7 (495) 514-66-44  
[www.5146644.ru](http://www.5146644.ru)