

Автор: Елена ПОЛОВЦЕВА

Сейчас все или почти все материалы, посвященные **рынку недвижимости столичного региона**, принято начинать с прогнозов, зачастую весьма спекулятивных: как отразится на строительно-девелоперском бизнесе смена столичного руководства. К счастью, при подведении промежуточных «недвижимых» итогов 2010 года можно обойтись без ссылок на перестановки в верхах. Да и ближайшие перспективы развития сферы real estate связаны прежде всего не с позицией московской мэрии в ее новом составе, а с **рыночными реалиями и механизмами**, властям подвластными не всегда и не полностью.

РЫНОК — В РОСТ, ГЕОГРАФИЯ — ВШИРЬ!



Смело можно сказать, что для рынка новостроек Подмосковья лето 2010 года оказалось удачным. Просто на редкость удачным, если учесть, что впервые с осени 2008 года в сегменте наметилась тенденция роста объема предложения. Так, согласно экспертным подсчетам, в июне первичный рынок подмосковных городов был представлен 508 объектами, в июле их число сократилось до 495, но в августе планка поднялась до отметки 539 — отчасти благодаря тому, что на рынок вышло сразу несколько новых проектов. 539 — показатель, почти вдвое перекрывающий объем первичного рынка столицы. Для сравнения: если в Москве в течение лета было заявлено лишь семь новых проектов,

не совсем обделены вниманием конечных потребителей, хотя здесь на «роман с продолжением» в виде окончательной сделки вправе рассчитывать только удачно расположенные новостройки, продавцам которых не свойственна ни особая жадность, ни особая неговорчивость.

При этом особо стоит отметить: пророчества о бурном и неконтролируемом росте цен, который вроде бы должен был накрыть столичный регион с конца августа, пока не сбываются. По крайней мере, по итогам лета цены остались фактически без изменений, да и в первый месяц осени никуда особо не двинулись. В Подмосковье они так и крутятся возле средней отметки 62–65 тыс. руб. за м², в Москве ценник

Пророчества о бурном и неконтролируемом росте цен, который должен был накрыть столичный регион, пока не сбываются. По итогам лета и в первый месяц осени цены остались фактически без изменений

то в Московской области — 66, то есть почти в девять раз больше. Хотя справедливости ради стоит отметить: в данном случае на итоги этого вечного соревнования существенно повлиял большой объем нового малоэтажного жилья, появившегося в целом ряде подмосковных городов — таких, как Ступино, Химки, Нахабино, Балашиха и т. д. Если же рассматривать совокупные итоги II квартала, то, по данным аналитического портала irn.ru, число подмосковных и московских объектов-новичков в 3,7 раза превысило число новостроек, поступивших на реализацию в I квартале года.

Параллельно с ростом объема предложения продолжает увеличиваться и платежеспособный спрос. Который, если верить «коллективному бессознательному», базирующемуся на точных риэлторских выкладках, процентов на 60 сосредоточен в сегменте жилья экономкласса, полностью или почти полностью готового к проживанию. Конечно, вслед за объектами, вышедшими на финишную прямую, в зону особого внимания покупателей постепенно попадают и проекты в средней стадии готовности. Ажиотажным спрос на них пока назвать нельзя, но растущим — вполне. Проекты более высокой ценовой категории тоже

почти втрое выше и все последнее время демонстрирует колебания плюс-минус 0,1% в неделю. Никто не возьмется утверждать наверняка, сколько долго будет сохраняться подобный расклад. Но как бы там ни было потом, сейчас явно удачное время для покупки квартиры в новостройке: цены — приемлемые, а выбор — богатый.

» ВЕЛИКОЛЕПНАЯ ШЕСТЕРКА В ПОРТФЕЛЕ

В этой ситуации хватать первое попавшееся нет смысла: можно походить по рынку в поисках наиболее удачного варианта. Кстати, профессионально грамотные компании-риэлторы поступают точно так же: ходят, присматриваются, сравнивают, оценивают — и только потом дают «добро». По такому пути пошел и холдинг МГСН, недавно приступивший к реализации ряда новых объектов в сегменте, который можно обозначить как «городская доступная недвижимость», — благодаря чему объем предложения холдинга в новостройках Москвы и Московской области вырос на 16 тыс. м².

«При выборе объектов для пополнения нашего портфеля мы руководствовались принципом максимального удобства для будущих жителей, — под-





черкивает **вице-президент холдинга МГСН Ольга Грачева**. — Все объекты расположены в районах комплексной застройки с хорошей экологией и инфраструктурой, и их объединяет удачное местоположение по отношению к «большой Москве». При этом особое внимание мы уделили репутации застройщика». В итоге и без того внушительное портфолио холдинга теперь включает сразу шесть новых проектов, в состав которых входят популярные среди покупателей строительные серии.

В числе наиболее значимых новинок, которые холдинг готов предложить своим клиентам, — микрорайон «Солнцево-Парк», строящийся на западе Подмосковья,

в 9 км от МКАД по Боровскому шоссе, рядом с Ульяновским лесопарком. Для тех, кто привык ориентироваться по московским названиям, многое скажет соседство этого проекта со столичными районами Солнцево

9169 квартир), которые и сформируют три квартала многоэтажной застройки с их 500 тыс. м² жилья. Покупатели смогут выбирать между монолитными домами и зданиями серий П-44Т, П-111, П-3М, Д-25, каждая из которых известна оптимальным соотношением цены и качества. В состав инфраструктуры проекта «Солнцево-Парк» входят две школы, три детских сада, поликлиника, многоуровневый гараж, торговый центр. Рядом с микрорайоном будет расположен торгово-развлекательный комплекс, который по сути загородит жилые кварталы от магистрали. А Ульяновский лесопарк и живописный пруд на реке Ликова наверняка станут излюбленным местом отдыха солнцепарковчан.

Новый, 22-й микрорайон Балашихи, расположенный в северной части города в 8 км от МКАД, тоже может похвастаться соседством с лесопарком — он носит название Озерный и отлично подходит для отдыха. В 22-м микрорайоне идет активное строительство, которое помимо жилых домов включает возведение двух трехэтажных и двух пятиэтажных паркингов. Детские сады и школа, детский клуб и спортплощадки, магазины и кафе — лишь часть объектов инфраструктуры, которые поступят в распоряжение местных жителей.

Сразу три новых проекта, которыми теперь занимается холдинг МГСН, имеют прописку в г. Железнодорожном — на улицах Юбилейной, Кооперативной и в Кучине. Первый — это новый микрорайон, занимающий площадь 5,1 га в центре города, между ул. Юбилейной и ул. Калинина. Семь панельных корпусов серии П-44Т (17-этажных и переменной этажности, со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями на первых этажах) возводятся в месте столь экологически привлекательном, столь и инфраструктурно развитом. Рядом находятся две школы, детский сад, центр дет-

“ Мы остановили выбор на **самых удачных предложениях** сегодняшнего дня и готовы предложить их своим клиентам. В будущем мы планируем **привлечь новые объекты**, которые будут также интересны покупателям ”

и Новопеределкино. В состав нового микрорайона войдут 26 жилых корпусов (в общей сложности —

ского творчества, многочисленные магазины, а также лесной массив с живописными местами отдыха и органи-

зованными лыжными трассами. Всего в микрорайоне будет 1488 квартир (общей площадью 86 476 м²), которые сдаются без отделки. Также проектом предусмотрено строительство гостевого паркинга на 200 машиномест.

Жилой дом на Кооперативной улице возводится в новом микрорайоне, который от МКАД отделяют всего 12 км, а от станции «Железнодорожная» — всего пять минут ходьбы. Излишне говорить, что городская инфраструктура — в распоряжении местных жителей, а природный уют им гарантирует находящийся неподалеку лесной массив.

Третий адрес — микрорайон «Южное Кучино». Он раскинулся на площади около 9,5 га, и сюда, на станцию «Кучино», до которой 10 мин ходьбы, каждые 7–10 мин отправляются электрички с Курского вокзала. Жилой фонд микрорайона представлен шестью 17-этажными домами серий П-44А и П-44Т, рассчитанными в общей сложности на 18 141 трехкомнатных квартир общей площадью от 37,2 до 84,2 м² (сдаются без отделки). Что же касается инфраструктурного фонда, то здесь особо стоит отметить планы по строительству мно-

гофункционального центра, автостоянки закрытого типа на 915 машиномест, а также организацию 275 машиномест для временного хранения автомобилей на придомовой территории.

Наконец, отныне холдинг МГСН «представляет интересы» жилого комплекса, расположенного в Восточном округе Москвы и входящего в состав района Косино-Ухтомский. 3 км, отделяющие Кожухово от МКАД — важная, но далеко не единственная характеристика этого проекта массовой застройки, обращающая на себя внимание. В списке его преимуществ и близкое соседство с природно-историческим парком «Косинский», чьи озера единственные в Москве имеют ледниковое происхождение, пользуются славой священных и издавна посещаются паломниками со всей России, и развитая инфраструктура, которая постоянно пополняется новыми паркингами, спортивно-оздоровительными центрами и магазинами, и — самое главное — перспектива строительства линии «легкого» метро и новой трассы «МКАД-Кожухово». В состав микрорайона входят панельные дома серий И-155 и П-44Т, школы и детские

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



МГСН

О О О « М Г С Н »
МОСКОВСКАЯ ГОРОДСКАЯ СЛУЖБА НЕДВИЖИМОСТИ

сады, строящийся многоуровневый паркинг. Словом, Кожухово — классический пример комплексного, то есть максимально продуманного освоения территории.

Не исключено, что вскоре портфель холдинга МГСН в очередной раз пополнится: «Мы остановили свой выбор на самых удачных предложениях сегодняшнего дня и теперь готовы предложить их своим клиентам, — отмечает Ольга Грачева. — В ближайшем будущем мы планируем привлечь новые объекты, которые будут также интересны покупателям». Теперь важно, чтобы рынок не подкачал и предложения дня завтрашнего были еще интереснее нынешних, сохраняя при этом и географическую привлекательность, и ценовую лояльность. ■

