



Загородная жизнь на югах выходит из моды

АВТОР: Оксана САМБОРСКАЯ

Если бросить быстрый взгляд на рынок загородной недвижимости-2011, то складывается впечатление, что ничего особенного не происходило. Однако если посмотреть чуть внимательнее, то окажется, что это совсем не так: как показывает опрос экспертов, проведенный ДН в преддверии нового года, некоторые события вполне могут определить тренды развития загородного рынка на ближайшие годы.

Среди экспертов, к которым обратился ДН, — специалисты крупных компаний, работающих на рынке загородной недвижимости: «Инком-Недвижимость», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость», Penny Lane Realty, Kaskad Family, Multigroup Development, Vesco Consulting, Welhome, Tweed, Blackwood, SKM group, Atlas Development, Good Wood, Megapolis Property Management, «ЗемАктив».

Эксперты акцентировали внимание на увеличении количества арендных сделок. Специалисты также выделили среди событий года ежегодную премию, которую учредило Национальное агентство малоэтажного и коттеджного

строительства. На протяжении 2011 года банки активно избавлялись от непрофильных активов. На загородный рынок вышел Федеральный фонд развития жилищного строительства, который впервые запустит проект малоэтажного строительства с господдержкой. С рынка были вытеснены мелкие брокерские компании, зато свои позиции укрепили структуры, способные оказывать полный спектр услуг. Ощутимо упал спрос на неинтересные элитные проекты. Появилось большое число поселков на удалении свыше 70 км от Москвы. Эксперты отмечают значительный шаг вперед, которое сделало подмосковное «зеленое» строительство. Но безогово-



рочными лидерами опроса стали следующие события и тенденции.

» РАСШИРЕНИЕ МОСКВЫ

На рынке городской недвижимости расширение границ Москвы воспринимается неоднозначно. За городом эта инициатива, кардинальным образом меняющая судьбы сразу трех направлений (Симферопольского, Калужского и Киевского), тоже вызвала целый диапазон чувств участников рынка — от паники до эйфории.

Одни компании считают, что присоединение положительным образом скажется (и уже сказывается) на загородном рынке. Потенциальная государственная поддержка в инфраструктурном развитии этих территорий, масштабные капиталовложения, московская прописка, все еще имеющая вес, — все это приводит к повышению привлекательности коттеджных поселков и земельных участков. Компании, попавшие в зону расширения, рассчитывают, что уже 2012 год подарит им прирост продаж минимум на 10–15 %.

Их оппоненты утверждают, что все не так радужно: главным итогом данно-

го решения стало тотальное сокращение интереса к расположенной на этих землях загородной недвижимости, особенно высокобюджетной. Логика проста: люди, приобретающие загородный дом, хотят, чтобы он был загородным на 100 %. И перспектива рано или поздно попасть в центр нового города, пусть даже и Москвы, их скорее пугает, чем радует. Самые пессимистично настроенные эксперты почти уверены, что с той же степенью интенсивности, с какой проект Новой Москвы будет приобретать реальные очертания, на этих территориях будет умирать загородный рынок — пока не умрет окончательно.

» РЕАКЦИЯ НА «ВНЕШНИЕ РАЗДРАЖИТЕЛИ»

Несправедливо было бы утверждать, что загородный рынок впервые начал откликаться на внешние макро- и микроэкономические изменения. Другое дело, что в этом году реакция была острой и быстрой, что нехарактерно для обычно инертной сферы real estate.

Достаточно вспомнить, что случившееся в сентябре резкое падение рынка «голубых фишек», которое спрово-

Бесконечные разговоры о второй волне кризиса и финансовый инфантилизм российского кредитоспособного населения увеличивают интерес к вложениям в самый понятный материальный актив – недвижимость. На загородном рынке реакция не заставила себя ждать. Земля стала продаваться с утроенной энергией. Все это привело к возникновению нехарактерных пиков спроса: например, большинство компаний кроме традиционного всплеска загородного интереса в феврале-марте отметили скачок в мае и августе-сентябре



Наибольший рост цен, буквально в разы, будет наблюдаться на дальних расстояниях – в районе Солнечногорска, куда сейчас добираться полтора часа, а скоро это расстояние можно будет преодолеть за 20 мин



ждалось падением курса рубля и цен на нефть, сразу же привело к почти двукратному снижению спроса на загородное предложение. Конечно, октябрь и ноябрь стали периодом восстановления, но покупательский испуг все еще влияет на рынок.

С другой стороны, бесконечные разговоры о второй волне кризиса и финансовый инфантилизм российского кредитоспособного населения увеличивают интерес к вложениям в самый понятный материальный актив — недвижимость. Конечно, сильнее всего это давление ощущает рынок городского жилья, но и на загородном рынке реакция не заставила себя ждать. Земля стала продаваться с утроенной энергией.

Все это привело к возникновению нехарактерных пиков спроса, которые, по признанию экспертов, в иные годы были бы немыслимы: так, например, большинство компаний кроме традиционного всплеска загородного интереса в феврале-марте отметили скачок в мае и августе-сентябре. Если финансовая нестабильность продолжится, то не исключено, что на загородном рынке начнет наблюдаться не просто резкая, а ура-

ганная активизация спроса. В 2011 году повышенным спросом пользовались только высоколиквидные и особенно удачные проекты, но в ситуации повышенной активности рынок может качнуться куда угодно.

» УМЕНЬШЕНИЕ ДОЛИ УЧАСТКОВ БЕЗ ПОДРЯДА

Эксперты отмечают, что в 2011 году наконец-то произошел перелом двухгодичного тренда: участки без подряда, особенно расположенные после 30 км от МКАД, сдают свои позиции. По мнению большинства, серьезный интерес к участкам без подряда сохранили только опытные инвесторы, которые разбираются в тонкостях рынка и способны оценить перспективы земель на том или ином направлении. Даже застройщики переформатировали свои проекты из «участков без подряда» в «участки с подрядом». Впрочем, это не означает, что «свободные наделы» перестали выходить на рынок. Они по-прежнему активно предлагаются, но смещение покупательского интереса в сторону готового предложения налицо. Результатом стала жест-

Дмитров·ка·ру

10 коттеджных поселков

Собери Корзину Скидок

221-11-20

ПОДАРКИ
В ДЕКАБРЕ
И ЯНВАРЕ



кая ценовая конкуренция и снижение стоимости участков без подряда в большинстве поселков: согласно объединенной риэлторской статистике, если осенью 2010 года средняя стоимость «бесподрядной» сотки составляла \$7,3 тыс., то осенью 2011 года — не более \$6 тыс.

» АКТИВИЗАЦИЯ ИПОТЕКИ

Говорить о том, что банки, преодолев бывшее предубеждение, ринулись кредитовать сегмент загородной недвижимости, было бы большим преувеличением. Однако покупатели загородного жилья в 2011 году проявляли значительную активность: количество желающих взять ипотеку выросло, по данным аналитиков, до 30%. В то же время получают ипотеку только 10% общего числа покупателей, лишь в 40% всех организованных коттеджных поселков на первичном рынке в принципе существуют ипотечные программы.

Надо отметить, что повышенный интерес к ипотечному кредитованию проявляют представители экономкласса, а в высокобюджетных сегментах — так называемый upper middle class — покупатели, чей бюджет сделки не превышает \$1,5 млн.

Хотя сегодня ипотекой хотели бы воспользоваться до 20% покупателей готовых домов или участков с подрядом в элитных поселках. По прогнозам, если бы ставка по ипотечному кредиту составляла хотя бы 8% годовых в рублях, до 90% сделок на загородном рынке совершалось бы с помощью ипотеки.

» СТРОИТЕЛЬСТВО ПЕРВОЙ ПЛАТНОЙ ТРАССЫ

Своя жизнь кипит на противоположной от Новой Москвы стороне Подмосковья: уже к началу летнего сезона 2012 года, по расчетам специалистов, должна появиться первая платная дорога, которая соединит МКАД в районе транспортной развязки с Молодогвардейской улицей и автомобильную магистраль М-1. В настоящий момент на 80% завершены работы по строительству всех радиальных проселочных дорог и основных транспортных развязок.

Появление новой магистрали положительно скажется на развитии рынка загородной недвижимости по данному направлению: экспертные оценки свидетельствуют, что трасса способна в разы увеличить спрос на местные поселки,

Покупатели загородного жилья в 2011 году активизировались: количество желающих взять ипотеку выросло, по данным аналитиков, до 30%. В то же время получают ипотеку только 10% общего числа покупателей



Расширение границ Москвы, кардинально меняющее судьбы трех направлений (Симферопольского, Калужского и Киевского), вызвала целый диапазон чувств участников загородного рынка – от паники до эйфории

а цена на недвижимость в перспективе двух-трех лет вырастет на 15–20%. В этом убеждает пример Киевского шоссе: капитальная реконструкция трассы, проведенная несколько лет назад, привела к тому, что цены на домовладения здесь за относительно короткий промежуток времени увеличились на 20–25%.

Так что уже сегодня земли на севере стали реально рассматриваться как интересные для строительства коттеджных поселков, а также для инвестиционных вложений. Причем, по мнению профессионалов, наибольший рост цен, буквально в разы, будет наблюдаться на дальних расстояниях, скажем, в районе Солнечногорска, куда сейчас добираться час или полтора, а скоро это расстояние можно будет преодолеть за 20 мин.

» ДЕЛО О ПРОПИСКЕ

Фразу «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобой гражданина А. В. Воробьева» за последний год вы-

учили, наверное, все профессионалы рынка загородного рынка. Ведь в этом постановлении признаны неконституционными положения абзаца второго статьи первой Федерального закона от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан». Это касается части, в которой запрещалась регистрация на дачах или садовых участках граждан, которые владеют ими на правах общей собственности, если эти территории пригодны для постоянного проживания и располагаются на землях сельхозназначения.

В итоге дачные земли сельхозназначения были уравнианы для домовладельцев с землями населенных пунктов, поскольку теперь стала реальной регистрация (прописка) по месту жительства и там и там. Эксперты называют это событие прорывом в государственном мышлении. По сути это скрытая урбанизация. Люди, проживающие в тысячах коттеджных поселках, построенных на сельхозземлях, получили возможность стать полноценными резидентами (налоговыми, муниципальными и пр.) данных территорий. **ДН**

ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС ДУБРОВКА

НОВЫЙ КВАРТАЛ

Современный загородный жилой комплекс «Дубровка» находится в 5 км от Москвы, по Калужскому шоссе.

Это уникальный проект, совмещающий в себе городской уровень комфорта и транспортную доступность со спокойствием, тишиной, безопасностью и парковой зоной элитного коттеджного поселка. Здесь объединены преимущества городской квартиры и загородного дома.

На территории поселка бережно сохранены светлая березовая роща, вековые дубы, островки смешанного леса и естественные водоемы, в которых разводятся карпы для рыбалки. Сегодня в «Дубровке» рядом с людьми живут ручные птицы и животные.

- **Машиноместа:** подземный паркинг в каждом доме, гостевая стоянка
- **Всего этажей:** 7-8 с используемой кровлей
- **Тип дома:** монолитный
- **Площадь квартир:** от 54 до 180 кв. м, свободная планировка, 2 санузла в каждой квартире
- **Стоимость:** от 70 000 за кв.м
- **Цена:** от 4 900 000 руб.
- **Придомовая территория:** охраняемый закрытый ж/к, детские площадки, парковая зона с озером, зоопарк, зоны для барбекю, спортивные площадки
- **Высота потолков:** 3 м
- **Охрана:** круглосуточное патрулирование и дежурство в каждом подъезде, въезд по пропускам, видеонаблюдение.
- **Инфраструктура:** детский сад, ТК, кафе и рестораны, проект предусматривает фитнес центр с бассейном и спа, медицинский центр
- **Описание пентхауса:** ограниченный доступ в пентхаус, окна-фонари в крыше, которые позволяют любоваться небом, открытые террасы, панорамное остекление
- **Отделка фасадов:** вентилируемые фасады с дополнительным утеплением, стеклопакеты с тонированными стеклами
- **Лифты:** бесшумные скоростные всемирно известного немецкого концерна ThyssenKrupp

**Московская область,
5 км Калужского шоссе.
Тел.: +7 (495) 720-93-93
E-mail: dubrovkainfo@mail.ru
www.dubrovka.info**

**СКИДКИ
РАССРОЧКА
0%**