

# ЗАГОРОД – 2012: ЧИНОВНИКИ ПОБЕЖДАЮТ РЫНОК

АВТОР:  
*Оксана Самборская*



ПЕССИМИСТЫ УТВЕРЖДАЮТ, ЧТО ВСЕ ПЛОХО, ОПТИМИСТЫ ГОВОРЯТ, ЧТО НЕ ВСЕ ПЛОХО. ОЦЕНКА РАЗВИТИЯ СОБЫТИЙ НА ЗАГОРОДНОМ РЫНКЕ 2012 ГОДА СОДЕРЖИТ НЕГАТИВНУЮ СОСТАВЛЯЮЩУЮ, НО С РАЗНОЙ ЭМОЦИОНАЛЬНОЙ ОКРАСКОЙ. ЭКСПЕРТЫ ХАРАКТЕРИЗУЮТ ПРОШЕДШИЙ ГОД ТАКИМИ СЛОВАМИ, КАК «ВЯЛО», «ТОСКЛИВО» ИЛИ «СО СТАГНИРУЮЩИМ ТРЕНДОМ». ТАК ИЛИ ИНАЧЕ, ЭКОНОМИЧЕСКУЮ НЕСТАБИЛЬНОСТЬ ОЩУЩАЮТ ВСЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА.

Потребители чувствуют неуверенность в своих будущих доходах, что не лучшим образом влияет на их покупательскую активность, и такую же неуверенность в будущем денег, что, наоборот, подталкивает к вложениям в «твердые» активы. В результате бесконечные колебания покупателей и девелоперов, идущих за спросом, привели к тому, что рынок замер в ожидании. И только воля тех и других позволит проводить хоть какие-то сделки. И все же 2012 год оказался более бодрым, чем 2011-й. А в нынешней ситуации приходится радоваться даже малому.

По мнению специалистов, в 2012 году было несколько серьезных событий, повлиявших на загородную ситуацию. Прежде всего, это назначение Сергея Шойгу в мае 2012 года новым губернатором Московской области. Полгода спустя – еще одна замена: вместо Шойгу пришел Андрей Воробьев. А чехарда власти никогда не способствовала спокойному и динамичному развитию.

«Смена губернатора Московской области, происходившая два раза, сильно изменила настроения участников рынка, причем как покупателей, так и девелоперов, – поясняет председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко. – Для девелоперов эта ситуация связана с непониманием того, что будет происходить в районе и как будет вести себя новая метла. А покупатели не знали, как настроение «метлы» способно сказаться на работе того или иного девелопера. К осени рынок только начал успокаиваться после смены властных элит, что, конечно, сильно отразилось на динамике рынка в октябре-ноябре. Скорее всего в долгосрочной перспективе эти изменения положительные, но в краткосрочной они стали легкой шоковой терапией и негативно отразились на краткосрочных планах развития для достаточно большого числа участников рынка».

Вторым ключевым событием 2012 года управляющий партнер «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимир Яхонтов называет присоединение к Москве новых территорий, отмечая разнонаправленное влияние этого решения на загородный рынок: «С одной стороны, образовался большой инвестиционно-привлекательный регион, с другой – сейчас там царит полная неопределенность, причем это касается и земельных, и налоговых, и межведомственных отношений».

Третий важный момент – вступление России в ВТО, хотя, по мнению директора департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills Нины Резниченко, это событие повлияет на рынок нескоро: «Предполагается, что в течение 10 лет экономический рост в нашей стране увеличится на 3–4% ВВП. Это позволит расширить производство и развивать многие сферы экономики. В таком случае вырастет благосостояние населения и, как следствие, увеличится платежеспособный спрос на недвижимость».

Конечно, были на рынке и нишевые события. К ним руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова относит упрощенную процедуру подготовки документов для территориального планирования городов и районов Подмосквы. Намечено, что их разработка и утверждение будут завершены к концу 2012 года. Кроме того, начата масштабная реконструкция Новорижского шоссе, рассчитанная на три года (до конца марта 2015-го). Результатом проведенных работ должно стать расширение шоссе до 10 полос.

Если упоминать локальные события, то, например, девелоперская группа «Олимпик Сити» возобновила приостановленную в связи с кризисом реализацию элитного жилого комплекса «Президентский клуб». Девелоперская компания ВТБ, специально созданная в апреле 2011 года для реализации

Идиллия  
КОТТЕЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК  
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



## Предложение коттеджных поселков в Московской области по сегментам

Январь 2012 года	Элита	Бизнес	Эконом
Количество поселков, шт. в продаже	54	189	532
Количество домовладений, шт. в продаже	1627	11 361	56 682

  

Ноябрь 2012 года	Элита	Бизнес	Эконом
Количество поселков, шт. в продаже	53	196	644
Количество домовладений, шт. в продаже	1465	12 814	68 651

По данным компании Vesco Consulting

Наибольшим спросом по-прежнему пользуются недорогие предложения: коттеджи площадью до 300 м<sup>2</sup> и таунхаусы площадью 120–150 м<sup>2</sup>

проектов на земельных участках общей площадью 1055 га, которые перешли банку в рамках реструктуризации долга «Объединенной промышленной компании», официально анонсировала начало реализации масштабного проекта «Городская деревня». К этому списку «мелочей» заместитель генерального директора компании Vesco Consulting Татьяна Алексеева добавляет и практику продажи земли через сайты-купонаторы, которая активно набирала обороты в прошлом году.

Одним из неожиданных поворотов 2012 года стало возвращение на рынок участков без под-

ряда, которым еще совсем недавно все предрекали скорую и позорную смерть. На сегодняшний день руководитель офиса «Парк Культуры» компании «Инком-Недвижимость» Валерий Лукинов отводит им 44% общего количества сделок. Хотя эксперт уверен, что подобные предложения продолжают терять лидирующие позиции, цифры говорят сами за себя.

Вообще наибольшим спросом по-прежнему пользуются недорогие предложения, к которым кроме участков без подряда генеральный директор компании «Метриум Групп» Мария Литинецкая относит небольшие домовладения: коттеджи площадью до 300 м<sup>2</sup> и таунхаусы площадью 120–150 м<sup>2</sup>. По объединенной риэлторской статистике, 75% сделок в прошлом году (как, впрочем, и в 2011-м) было заключено в сегменте эконом.

Среди отличий 2012 года от своего предшественника руководитель аналитического центра компании ОПИН Екатерина Лобанова отмечает фактор сезонности, который в 2011 году вполне традиционно обусловил объемы продаж по рынку (пик пришелся на май-июнь и декабрь). А вот в 2012 году многолетняя норма не подтвердилась: в апреле на фоне падения котировок нефти и мировых фондовых рынков

спрос во всех сегментах стал резко падать. «Осеннего оживления в этом году участники рынка тоже не дождались, чему немало способствовали упорные слухи о новой волне кризиса, нестабильность экономик Еврозоны, ажиотаж вокруг выборов в США», – уточняет эксперт.

Что касается проектов с внушительными бюджетами, то в бизнес-классе спрос продолжает оставаться умеренным, хотя на этот сегмент переориентировалась часть клиентов элитного рынка. Рынок жилья бизнес-класса по сути стагнирует, но в этом классе появляются новые предложения. Приходит понимание того, что такое бизнес-класс на рынке загородной недвижимости: «На сегодняшний день бизнес-классом можно назвать все, что продается в пределах от 12 до 20 млн руб. Начинают появляться умные предложения для людей, которые хотят получить достаточно высокий уровень комфорта за меньшие деньги, чем в докризисные годы», – отмечает Валерий Мищенко.

В элитном сегменте спрос нельзя назвать падающим. По оценкам коммерческого директора компании Villagio Estate Павла Трейваса, объем продаж по направлениям

*Если ранее предлагались бесконечные участки без подряда, то в 2012 году девелоперский интерес сместился в сторону мультиформатных проектов*

распределился следующим образом: Новорижское шоссе (42%), Рублево-Успенское (15%), Киевское и Калужское (14%). Данные трассы являются лидерами и с точки зрения предложения: на Новорижском и Волоколамском шоссе находится 30% коттеджных поселков, на Рублево-Успенском – 18%, на Киевском – 11%, на Калужском – 9%.

В отличие от сегментов массового спроса в элитном классе 66% продаж приходится на коттеджи. Но и тут 2012 год преподнес сюрпризы: «В целом рынок сильно перераспределился в сторону вторичного жилья. Не секрет, что многие собственники домов на том же Рублево-Успенском шоссе успешно продавали свою недвижимость или выставляли ее на продажу и покидали пределы Российской Федерации. Как следствие, «вторичка» тотально убила любую инициативу девелоперов на рынке элитного домостроения», – полагает Валерий Мищенко.

И еще одна очень важная деталь, характеризующая рынок 2012 года, – рост интереса к инвестиционным сделкам. Причем он наблюдается как в сегменте «большая земля», так и в сегменте небольших наделов площадью до 10 соток. Кроме того, по словам Валерия Мищенко, увеличилось число инвестиционных сделок

# По-Рижская Мечта

Ваше будущее –  
в ваших руках

Начните новую жизнь  
в День сурка:

Приобретая  
коттедж  
в феврале,  
Вы получаете  
беспроцентную  
рассрочку на

**12**  
**МЕСЯЦЕВ**

Клубный поселок  
По-Рижская Мечта  
27 км по Новорижскому шоссе

+7 (495) 748-68-30,

+7 (495) 798-15-86

## Распределение коттеджных поселков в Московской области по направлениям

Направление	Количество поселков, шт. в продаже	
	Январь 2012 года	Ноябрь 2012 года
Новорижское (Волоколамское)	162	158
Киевское	114	136
Дмитровское	79	92
Ярославское	67	73
Новорязанское	57	67
Калужское	54	54
Горьковское (Егорьевское)	50	56
Ленинградское	39	51
Минское	38	52
Каширское	36	54
Рублево-Успенское (Ильинское)	29	37
Пятницкое	19	19
Щелковское	19	29
Алтуфьевское	10	13

Направление	Количество домовладений, шт. в продаже	
	Январь 2012 года	Ноябрь 2012 года
Новорижское (Волоколамское)	13519	12432
Киевское	9998	12193
Дмитровское	7500	8330
Ярославское	5018	5632
Новорязанское	4319	4442
Калужское	6782	7941
Горьковское (Егорьевское)	4628	5267
Ленинградское	4858	5632
Минское	3176	4571
Каширское	2456	6738
Рублево-Успенское (Ильинское)	4472	5973
Пятницкое	606	1310
Щелковское	1616	1634
Алтуфьевское	633	792

По данным компании Vesco Consulting



«Осеннего оживления в этом году участники рынка не дождалась, чему немало способствовали упорные слухи о новой волне кризиса, нестабильность экономик Еврозоны, ажиотаж вокруг выборов в США»

в экономклассе: появились проекты-аналоги, в отношении которых реально спрогнозировать ту или иную доходность после завершения проекта. Эксперт поясняет: «Яркий пример – поселки таунхаусов по Киевскому направлению, которые могли приносить владельцу свыше 50 % годовых, потому что начальная цена реализации 5 млн руб. в течение года выростала до 8 млн руб., что позволяло зафиксировать неплохую доходность».

Что касается предложения, то помимо цифр интерес представляют несколько ключевых моментов. Во-первых, 2012 год запомнился игрокам рынка загородной недвижимости большим количеством новых имен – поселков, появившихся на карте Подмосковья, едва ли не на 40 % больше, чем в 2011 году. Правда, если ранее предлагались бесконечные участки без подряда, то в 2012 году девелоперский интерес сместился в сторону мультиформатных проектов. Во-вторых, заметно популярнее ста-

### Одним из неожиданных поворотов 2012 года стало возвращение на рынок участков без подряда, которым еще недавно все предрекали скорую смерть

ли различные заблокированные дома – от привычных таунхаусов до новейших флэтхаусов.

Третья характерная черта: по словам вице-президента девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрия Котровского, «в 2012 году игроки рынка наконец научились рисовать. Если судить по наружной рекламе, буклетам и сайтам, уровень визуализации стал более высоким: покупателю предлагаются не наброски, эскизы, замыслы, а тщательно прорисованные проекты, способные передать атмосферу будущего жилья». Наконец, четвертый момент: вдвое выросло предложение в малоэтажных жилых домах, которые стали настоящим хитом 2012 года. Тут, если судить по оценкам Валерия Лукинова, предложение не догнало спрос: ведь в прошлом году на малоэтажные жилые дома приходилось 34 % общего количества загородных сделок – реализация квартир в комплексах «полуросликах» выросла в 3,5 раза.

Что касается цен, то, несмотря на некие расхождения во взглядах, специалисты говорят о том, что цены не пугали девелоперов



## «АкваВилла» — гавань вашей мечты

На берегу Икшинского водохранилища, в нескольких километрах от Москвы по Дмитровскому шоссе расположен клубный поселок «АкваВилла» под управлением Megapolis Property Management.

Общая территория составляет более 32 га. Все дома выдержаны в единой архитектурной концепции — с монолитными железобетонными фундаментами, перекрытиями и лестницами, с эркерами и теплыми мансардами. Фасады первого этажа облицованы природным камнем, второго — деревом.

Окна и витражи — с двойным стеклопакетом. Площадь зданий — от 250 до 600 м<sup>2</sup>. Подведены газ, электричество, система водоснабжения, центральная и ливневая

канализация, телефонная линия и Интернет. Поселок «АкваВилла» окружен хвойным лесом. Но главная его особенность — вода. Отсюда и название этого загородного комплекса. Причал для яхт и катеров, пляжная зона заботливо обустроены прямо на прибрежной линии поселка «АкваВилла», в ближайшем окружении есть несколько крупных яхт-клубов. Зимой также есть чем заняться — поселок находится по соседству с крупными горнолыжными курортами.

Качество исполнения в реализации проекта, внимание к каждой детали и забота о людях помогают компании Megapolis Property Management создавать такие успешные проекты, как «АкваВилла».



**Megapolis Property  
Management**

**Тел.: +7 (495) 363-95-06  
+7 (495) 50-545-50**

**Web: [www.avilla.ru](http://www.avilla.ru)**

**Цена: от застройщика**



*«Уровень визуализации стал более высоким: покупателю предлагаются не наброски, а прорисованные проекты, передающие атмосферу будущего жилья»*

и покупателей ни стремительным падением, ни стремительным ростом. То есть серьезно увеличивалась стоимость только в единичных, пользующихся особым спросом проектах. По мнению специалистов компании «Инком», средняя цена 1 м<sup>2</sup> в сегменте готовых домов составляет 52,6 тыс. руб., в сегменте таунхаусов – 51,5 тыс. руб., в сегменте дуплексов – 50,9 тыс. руб., квартиры в многофункциональных жилых комплексах обойдутся в среднем в 62,2 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Средняя цена одной сотки в сегменте участков без подряда – 170 тыс. руб.

По данным компании IntermarkSavills, в конце октября в сегменте бизнес-класса средняя стоимость коттеджа равнялась \$1,75 млн, таунхауса – \$0,79 млн, участка без подряда – \$0,4 млн. Что касается элитного сегмента,

то, как отмечает руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев, за 10 месяцев 2012 года открылись продажи в семи новых поселках. Однако на Рублево-Успенском направлении новинки в указанный период не выходили. А это обстоятельство серьезно повлияло на ценовую ситуацию на рынке элитного предложения, где в 2012 году средний бюджет сделки, по подсчетам специалистов компании Knight Frank, составляет \$2,8 млн.

Правда, отсутствие четкой классификации позволяет каждому аналитическому центру самостоятельно причислять или не причислять тот или иной проект к элитным (а также играть названиями: премиум, лакшери и т. д.), что и объясняет расхождение в цифрах. В итоге, по данным компании Villagio Estate, средняя стоимость предложения в сегменте элитной загородной недвижимости равна 46,9 млн руб., по оценкам компании IntermarkSavills, средняя стоимость коттеджа премиум-класса зафиксирована на уровне \$4 млн. В компании Welhome считают, что начиная с 2010 года по I квартал 2012-го на элитном рынке наблюдался планомерный рост цен в пределах 20% – с \$4 220 до 5 035 за 1 м<sup>2</sup>.

2012 год запомнился игрокам рынка загородной недвижимости большим количеством новых имен — поселков, появившихся на карте Подмоскovie, едва ли не на 40% больше, чем в 2011 году



## Таунхаусы и апартаменты на территории курорта Подмосковья

«Яхонтовый лес» — это новый формат. Жизнь, отдых, бизнес — все это воплощено в нашем эксклюзивном проекте комплексной застройки на территории уже готового популярного курорта Подмосковья.

«Яхонтовый лес» — это тихий уголок природы, сосновый лес, озеро с чистой водой и песчаными пляжами, постоянный доступ к оздоровительным процедурам и развлечениям.

На нашем курорте уже построена прекрасная инфраструктура — рестораны, развлекательный и спортивный центры с боулингом, ночной клуб, шикарный крытый бассейн (для взрослых и детей), спа-программы, сауны и русские бани. Также на территории курорта для детей — оборудованные детские площадки и есть

даже мини-зоопарк, всегда открыты двери детского клуба, где работает команда аниматоров.

На сегодняшний день мы продаем апартаменты и таунхаусы. Площадь апартаментов от 49 до 92 м<sup>2</sup>, стоимость — от 49 тыс. руб. за 1 м<sup>2</sup>. Планируется возведение 3 корпусов апартаментов, 1-й уже сдан в эксплуатацию, второй практически построен. Есть отделка «под ключ». Площадь таунхаусов от 130 до 180 м<sup>2</sup> — придомовая территория от 4 до 8 соток, удобная планировка, террасы, балконы и 3–4 спальни. Стоимость от 10 млн руб.

Жилье можно сдавать управляющей компании и получать стабильный дополнительный доход. Территория комплекса обособлена и круглосуточно охраняется.



**Яхонтовый Лес**

**Тел.: +7 (495) 960-33-19**  
**Яхонтовый-лес.рф**  
**a9603319@mail.ru**

**Московская область,**  
**Ногинский район,**  
**1 км южнее д. Жилино**

**Цена: от 2,3 млн руб.**

# ПРОРЫВ – 2012

**Руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев:**

– Хотелось бы выделить новый проект Park Avenue (Новорижское шоссе), коттеджный поселок «Раздоры» (Рублево-Успенское шоссе), а также жилой комплекс «Суханово-Парк» (Симферопольское шоссе) за наиболее успешные продажи в своих сегментах.

**Заместитель генерального директора компании Vesco Consulting Татьяна Алексеева:**

– Несмотря на то что Гран-при IX Национальной премии «Поселок года – 2012» получил поселок «Суханово-Парк», эксперты компании Vesco Consulting отмечают не менее интересные комплексы, такие как «Западная долина», «Загородный квартал», «Новое Ступино».

**Директор департамента загородной недвижимости компании IntermarkSavills Нина Резниченко:**

– Если говорить о прорыве года, то стоит упомянуть проект Park Avenue. Строительство этого поселка идет активными темпами, у него удачная архитектура и современная концепция. Хочется отметить красивые фасады с дорогими отделочными материалами и выверенные планировочные решения. При этом цены достаточно демократичны (от \$580 тыс. до 1 млн за объект). Можно с уверенностью говорить о том, что это именно тот продукт, которого ждал рынок.

**Руководитель офиса «Сретенский» компании «Инком-Недвижимость» Антон Архипов:**

– Понятие «прорыв» является достаточно значимым, могу к нему причислить всего три проекта за последние несколько лет: Millenium Park, «Бристоль» и «Сабурово Парк». Эти объекты открыли новую нишу и установили качественно новые критерии для того или иного формата. Что касается 2012 года, то, к сожалению, в нем не было проекта, который я отнес бы к такой категории.

**Председатель совета директоров компании Kaskad Family Валерий Мищенко:**

– На наш взгляд, прорывом года является «Сабурово Парк». Проект стал знаковым для III и IV кварталов 2012 года, лидером продаж. В нем был учтен весь опыт реализации проектов плотной застройки («Суханово-Парка», «Бристоля» и других). «Сабурово Парк» адаптирован к сегодняшним более взыскательным покупателям. Это отражается на динамике продаж – более 15 сделок за календарный месяц в осенний период. (PH)



**Вице-президент девелоперской компании «Химки Групп» Дмитрий Котровский:**

– «Загородный квартал» – один из наиболее интересных проектов, заявленных в 2012 году, в котором сошлись воедино вполне адекватная цена, нескудные архитектурные решения, близость к Москве и отличная транспортная доступность международного аэропорта (плюс для тех, кто привык часто летать в Европу и тратит на дорогу до аэропорта больше времени, чем на полет).

Гран-при IX Национальной премии «Поселок года – 2012» получил поселок «Суханово-Парк»



# В ОЖИДАНИИ ЧУДА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

**7 июня 2013**  
**Golden Palace**

Будут названы лучшие объекты недвижимости Москвы, Подмосковья, регионов и зарубежных стран.  
Жилая, загородная и коммерческая недвижимость.

**Премия «РЕКОРДЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ»**

Прием заявок на участие открыт с 1 февраля 2013 года.  
[www.recordi.ru](http://www.recordi.ru)

