



РУБЛЕВКА: В ПОИСКАХ БЕССМЕРТИЯ

АВТОР:
Оксана Самборская

ВЕСЬ ПРОШЛЫЙ ГОД РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ИСТЕРИЛ НА ТЕМУ ОКОНЧАТЕЛЬНОГО КОНЦА РУБЛЕВКИ. ОКОНЧАТЕЛЬНОГО, ПОТОМУ ЧТО О РЫНОЧНОЙ СМЕРТИ САМОЙ ЭЛИТНОЙ ТРАССЫ СТРАНЫ ГОВОРЯТ КАК МИНИМУМ ПОСЛЕДНИЕ ЛЕТ ПЯТЬ. ДН И ПРИГЛАШЕННЫЕ ИМ ЭКСПЕРТЫ РЕШИЛИ РАЗОБРАТЬСЯ, ЧТО ЖЕ ПРОИСХОДИТ С РУБЛЕВСКИМ НАПРАВЛЕНИЕМ?

Первый аспект: отсутствие молодой крови – здесь почти нет новых проектов. Как поясняет заместитель управляющего директора по работе с партнерами агентства эксклюзивной недвижимости «Усадьба» Андрей Хазов, причина этого проста: мало свободной земли. «Участков под новое строительство на этом направлении – не более 5%, – оценивает эксперт. – Участки в районе Петрова-Дальнего, в Горках-8 – практически единственные свободные территории, где можно возвести новые дома».

К тому же в связи с тем, что шоссе давно и плотно застроено и не имеет больших свободных площадей, входные платежи для любого девелопера весьма немалые – пойти на это способны лишь немногие, отмечает заместитель руководителя отдела загородной недвижимости Knight Frank Алексей Трещев.

При этом в 2012 году на Рублевке наблюдалась положительная динамика, связанная с выходом новых проектов. Как уточняет руководитель службы проектного консалтинга и аналитики компании Welhome Татьяна Шарова, в прошлом году тут появилось несколько проектов. Девелоперская группа «Олимпик Сити» возобновила приостановленное кризисом строительство элитного жилого комплекса «Президентский клуб». Проект расположен на земельном участке площадью 450 га в районе деревни Матвейково, в 26 км от МКАД по Рублево-Успенскому шоссе. Предусматривается возведение 210 резиденций и 60 таунхаусов общей площадью свыше 200 тыс. м², трех отелей, вертодрома, гольф-поля на 18 лунок, 26 теннисных кортов, площадки для поло, конюшни. Девелоперская компания ВТБ, специально созданная в апреле 2011 года для реализации проектов на земельных участках общей площадью 1 055 га, перешедших банку в рамках реструктуризации долга «Объединенной промышленной корпорации», официально анонсировала масштабный проект «Городская деревня» на Рублево-Успенском шоссе. Планируется строительство четырех коттеджных поселков с высокоразвитой инфраструктурой («Экселенд», «Николо-Успенское», «Фьюжн», «Грибаново») и торгово-развлекательного комплекса «Рублевка-Сити». Намечено 410 га отдать

под жилую застройку, 169 га – под коммерческую и 476 га – под общественные, зеленые и технические зоны.

Девелоперская компания Altimus Development объявила о старте нового высокобюджетного проекта «Дарьино» на Рублево-Успенском шоссе (19 км от МКАД).

Впрочем, и до этого первичный рынок Рублевки не был вовсе пуст. В качестве примеров генеральный директор компании Soho Estate Елена Первакова приводит дома в камерном коттеджном поселке «Ноттинг Хилл» (2-е Успенское шоссе, 24 км от МКАД) и земельные участки в поселке «Раздоры» (Рублево-Успенское шоссе, 5 км от МКАД). Весьма неплохо идут дела у проекта «Петрово-Дальнее», который реализует компания «Метра Групп». Не исключено, что в ближайшем будущем продолжатся продажи в поселке «Ромашково XXI» (5 км от МКАД), приостановленные в начале кризиса.

Но это перспективы, а сегодня, как гласит объединенная риэлторская статистика, на Рублево-Успенском рынке представлено около 20 проектов. Причем, по данным

В связи с тем что шоссе давно и плотно застроено и не имеет больших свободных площадей, входные платежи для любого девелопера весьма немалые – пойти на это способны лишь немногие





На Рублевке почти нет новых проектов. Причина проста: мало свободной земли. Участков под новое строительство на этом направлении — не более 5%

компании Welhome, большая часть предложения, как ни странно, относится к сегменту бизнес-класса.

Второй «смертельный» для Рублевки тренд обозначил в прошлом году эксперт в области международных инвестиций в недвижимость Игорь Индриксонс. Вкратце суть его послания рынку сводилась к следующему: Рублевка стремительно теряет популярность, каждый третий дом пустует или выставлен на продажу, поскольку владельцы продают недвижимость и уезжают за границу на ПМЖ. При этом спрос на рублевские объекты находится на крайне низком уровне — дома не продаются. По его прогнозам на следующие пять лет, Рублевка потеряет свою привлекательность: сильнее всего обесценятся дома, однако и элитные квартиры утратят былой престиж.

Но с мнением специалиста согласны далеко не все. Вот, например, как эмоционально

реагирует на заявление о «смерти» Рублевки глава компании Penny Lane Realty Георгий Дзагуров: «Многие, кто повелся на PR-акции и покинули Рублевку, либо уже пожалели, либо в течение двух лет поймут, что зря они так поступили. Рублевка на десятилетие опережает в своем развитии все иные направления, прежде всего, по звездности жителей, во-вторых, по набору инфраструктуры».

На самом деле Рублевка просто находится в ситуации, когда меняются поколения покупателей. Частично остаются те, кто, по определению управляющего партнера «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» Владимира Яхонтова, всегда хотели жить на Рублевке, осуществили свою мечту и живут здесь или по праву наследования, или купив домовладение уже достаточно давно, пока предложение было интереснее. Частично уходят «рублевцы» старой формации, которых Игорь Индриксонс описывает примерно так: «Средний возраст 50-55 лет, они давно отправили детей за границу на учебу, а теперь переезжают туда сами. В середине 1990-х этим людям было около 30 лет, они хорошо помнят события, которые произошли после распада СССР, в том числе либерализацию цен. Единственное, что оставалось в цене даже тогда, — недвижимость».

Приходят новые покупатели, среди которых преобладают состоявшиеся пары в возрасте



Наиболее востребованный ценовой диапазон — \$1–2 млн. Наименьшее количество предложений наблюдается в ценовом диапазоне до \$2 млн, гораздо больше вариантов в диапазоне от \$2,5 до 20 млн

от 35 до 55 лет, главную роль в них играют мужчины, имеющие собственный бизнес, являющиеся крупными банкирами или топ-менеджерами промышленных компаний. Встречаются также государственные чиновники и звезды шоу-бизнеса. Причем все они, как правило, живут и работают в Москве. Регионалов на Рублевке не так уж много. Алексей Трещев обращает внимание на интересную деталь: «На сегодняшний день покупатели, вооружившись новостями из СМИ о том, что рынок на Рублево-Успенском шоссе находится на грани дефолта, предпочитают думать, что цена объектов должна падать как минимум на 50%. В то время как собственники полностью уверены в обратном: что рынок не только не падает, но и имеет потенциал для роста».

Кстати, о финансовой стороне вопроса. По оценкам Андрея Хазова, наиболее востребованный ценовой диапазон — \$1–2 млн. Наименьшее количество предложений наблюдается в самом бюджетном ценовом диапазоне — до \$2 млн, гораздо

больше вариантов в диапазоне от \$2,5 до 20 млн. На Рублево-Успенском направлении по-прежнему сосредоточены эксклюзивные предложения, которые традиционно пользуются повышенным спросом. «Целятся участки в поселках «Сады Майндорф», «Жуковка–21», «Горки–6», «Архангельское», — комментирует Елена Первакова. — Статусность места увеличивают удобная транспортная доступность (близость к Москве), природное окружение (лесные участки, озера). Например, в «Садах Майндорф» есть уникальные участки, расположенные вблизи лесного массива и одновременно у воды, — их стоимость достигает \$30 млн». Также пользуются спросом готовые объекты под ключ с авторским дизайном интерьеров, которые расположены в 10-километровой зоне от МКАД. Вообще, по мнению эксперта отдела загородной недвижимости компании Paul's Yard Realty Екатерины Лазаревой, на Рублевке вопреки общественному мнению существуют предложения для всех

Идиллия
КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060
www.idyll.ru



Еще одна любопытная тенденция, которая ярко проявилась именно на Рублево-Успенском шоссе, — приобретение участка с домом под снос

потенциальных покупателей: «Строящиеся квартирные дома, линии таунхаусов вдоль дорог и закрытые клубные поселки способны удовлетворить любой запрос». Для полноты картины имеет смысл привести KEYS Index Country – ежеквартальный индекс стоимости объектов на первичном рынке загородной недвижимости премиум-класса за I квартал 2013 года, рассчитанный аналитиками компаний IntermarkSavills и Knight Frank. Согласно этому индексу, за последний квартал средняя цена предложения 1 м² на Рублево-Успенском шоссе изменилась с \$6820 на 7410, то есть показала рост на 9%. Для сравнения: за тот же период на Новорижском шоссе показатели упали с \$5050 до 4270, то есть на 15%, а на Минском шоссе падение было хоть и меньшим, но тоже заметным – на 6% (с \$8390 до 7910).

Что же касается среднего бюджета покупки, то на Рублевке он за последний квартал вырос на 11% (было \$5,5 млн – стало 6,1 млн), а на Новой Риге за тот же период средний бюджет сократился на 14% (было \$2,41 млн – стало 2,08 млн). Как поясняют аналитики, большая часть рублевских изменений обусловлена вымыванием наиболее дешевого предложения. Еще одна любопытная тенденция, которая ярко проявилась именно на Рублево-Успенском шоссе, – приобретение участка с домом под снос. Алексей Трещев не видит в этом ничего удивительного: «Большинство недвижимости на Рублевке – дома, построенные более 10 лет назад, абсолютно логично, что они уже не отвечают требованиям потенциальных покупателей. Здесь будет преобладать точечная застройка: снос старых объектов и возведение на их месте новых. В целом это модернизация, которая в глобальном масштабе даст новый толчок развитию Рублево-Успенского шоссе». Конечно, как отмечает Владимир Яхонтов, так поступают далеко не все покупатели, и все же подобный вариант встречается часто. «Более того, из-за крайне ограниченного предложения на Рублевке покупают даже участки размером восемь соток и придорожные земли, – отмечает эксперт. – Раньше покупка под снос была

МОИ КРЫМСКИЕ ПЛАНЁРКИ



РЕЗИДЕНЦИЯ «ДИПЛОМАТ» КРЫМ. ЯЛТА. ЛИВАДИЯ.

Пора отвлечься от государственных дел или бизнеса? Самое лучшее — вернуться к своему дому у моря. Ступить на любимый пляж. Собраться вместе с родными, с близкими друзьями. И провести время так, как вы любите. Таким будет ваш отдых в собственных

апартаментах класса «люкс» в комплексе «Дипломат», созданном итальянскими архитекторами на уровне лучших пятизвездочных курортов. Отдых, в котором есть все, о чем вы мечтали. Совсем рядом. Стоит только захотеть.

Москва +7 (495) 223 30 23
Ялта +38 (067) 697 00 00

www.diplomat-yalta.com

характерна скорее для стародачных поселков. Сейчас это общерублевская особенность».

И все-таки в стародачных местах Рублевки дома под снос покупаются чаще. В частности, потому, что застроены эти места по принципу «кто во что горазд» – проекта архитектурной концепции, которой по уму должно соответствовать новое строительство в организованных поселках, просто нет.

Наконец, нельзя не отметить, что в последнее время повышенным спросом стали пользоваться рублевские таунхаусы. Основная причина – их более низкая стоимость по сравнению с коттеджами сопоставимого сегмента. Правда, у спроса на таунхаусы есть и обратная сторона: «Достаточно проблематично объяснить владельцу, купившему элитный дом за \$10 млн, почему на территории его коттеджного поселка строится очередь таунхаусов в угоду новым веяниям», – сетует Алексей Трещев. Однако, по его мнению, такая ситуация характерна для проектов, которые только собираются выходить на рынок.

Но в целом на Рублевке за последние годы не произошло никаких кардинальных изменений, отмечают эксперты. Калужское, Новорижское и другие подмосковные шоссе

имеют множество проектов, прошедших серьезную реконцепцию. А на Рублевке присутствуют проекты, которые обретают новую жизнь благодаря освоению территорий или дополнительному благоустройству. Так что, по мнению большинства игроков, упадок ей не грозит. (АН)

ОРГАНИЗАТОРЫ:



PROESTATE®

9 - 11 СЕНТЯБРЯ 2013

Москва, Россия

Международный инвестиционный форум по недвижимости



+7 (812) 640 60 70

WWW.PROESTATE.RU

+7 (495) 280 07 31



Коттеджный поселок «Павловы озера»

«Павловы озера» — современный коттеджный поселок бизнес-класса, расположенный в одном из красивейших и экологически чистых мест Подмосковья, в окружении хвойных и лиственных лесов. Благодаря удобному транспортному сообщению с Москвой и запланированному расширению трассы поселок «Павловы озера» является местом, прекрасно подходящим для постоянного проживания. Особую ценность ему придает живописное природное озеро размером 11 га, которое станет центром летнего и зимнего отдыха жителей.

В рамках проекта будет возведено 550 коттеджей и 120 таунхаусов, также представлены участки без подряда. В поселке предусмотрены очистные сооружения и собственные артезианские скважины глубиной 180 м. Все дома и участки

подключены к центральным коммуникациям. Безопасность в поселке обеспечивает многоуровневая современная система, включающая КПП, круглосуточную охрану и видеонаблюдение. Территория застройки занимает более 120 га и предполагает развитую инфраструктуру: торгово-развлекательный комплекс с супермаркетом, детский сад, школу, рестораны и кафе, медицинский центр, аптеку, ветпункт, физкультурно-оздоровительный комплекс, общественно-культурный центр, автомойку, зону отдыха, пляж, лодочную станцию, площадки для барбекю. Сдача первой очереди «Павловых озер» намечена на II квартал 2013 года.

Коттеджи — от 193 до 352 м².

Участки — от 6 до 25 соток.

Таунхаусы — от 162 до 176 м².

Участки без подряда — от 6 до 50 соток.



Новорижское шоссе, 14 км

+7 (495) 411-91-00

www.pavlovy-ozera.ru

Цена: от застройщика