



АВТОР:
Элина Плахтина

О ПОЛЬЗЕ ЗЕМЛЕДЕЛИЯ В ОБНОВЛЕННОЙ МОСКВЕ



РЫНОК ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ЮГО-ЗАПАДНОГО НАПРАВЛЕНИЯ БОЛЬШЕ ОСТАЛЬНЫХ ПРОИГРАЛ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРИСОЕДИНЕНИЯ НОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ К СТОЛИЦЕ. ПОСЛЕ ТОГО, КАК БЫЛИ ОБЪЯВЛЕНЫ ПЛАНЫ ПО РАСШИРЕНИЮ МОСКВЫ, СПРОС НА КОТТЕДЖИ И УЧАСТКИ КАЛУЖСКОГО И КИЕВСКОГО НАПРАВЛЕНИЙ НАЧАЛ СНИЖАТЬСЯ. НО ЭКСПЕРТЫ НЕ СПЕШАТ ХОРОНИТЬ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК НОВОЙ МОСКВЫ, УТОЧНЯЯ, ЧТО СВЕТЛОЕ БУДУЩЕЕ НАСТАНЕТ НЕСКОРО И ДАЛЕКО НЕ ДЛЯ ВСЕХ СЕГМЕНТОВ.

Нынешнее состояние рынка загородной недвижимости на присоединенных территориях эксперты характеризуют как стабильное. За последние полтора-два года рынок не претерпел значительных изменений. Сделки купли-продажи участков и домов на Калужском и Киевском шоссе совершаются, правда, их немного. Девелоперы загородных поселков на территории Новой Москвы не скрывают, что спрос находится на крайне низком уровне, который далек от проектных показателей.

Правда, с начала года аналитики зафиксировали неожиданное оживление покупательского интереса к сегменту загородной недвижимости, в том числе Новой Москвы. По данным «Метриум Групп», в январе-феврале количество сделок возросло на 30% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Всплеск активности покупателей, по мнению специалистов, объясняется как минимум двумя причинами. Во-первых, приобретению загородных резиденций способствовала ранняя весна, которая подогрела интерес покупателей. Во-вторых, многие девелоперы в этот период предлагали более выгодные условия для сделки — различные скидки и акции.

Эксперты осторожно и даже скептически относятся к дальнейшим перспективам. По их мнению, столь активный темп, который загородный рынок взял в первые месяцы года, вряд ли сохранится до конца года, и уже через некоторое время рынок вернется на прежние позиции. Особенно это актуально для Новой Москвы, где пока слишком много факторов со знаком минус.

Например, покупатели небезосновательно боятся того, что рядом с их поселком,

Дома для гурманов

**ОТ 2.9 МЛН.РУБ.
ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ВЗНОС**

**(495) 234-00-05
DALNIE-DACHI.RU**



**Дальние
Дачи**



С конца 2013 года на рынок массово выходят вторичные предложения, преимущественно инвестиционного характера: участки без подряда, недостроенные дома, таунхаусы в не распроданных до конца поселках

построенным в чистом поле, появится крупный многоэтажный жилой комплекс. Ситуация останется такой до тех пор, пока не будет принят Генплан.

Значительно подпортило имидж «загородке» юго-западного направления ухудшение транспортной доступности основных трасс, которое было спровоцировано увеличившимся объемом многоэтажной застройки.

Сыграл отрицательную роль и закон об упрощенном изъятии земель для государственных и региональных нужд

Активный темп, который загородный рынок взял в первые месяцы года, вряд ли сохранится до конца года, скоро рынок вернется на прежние позиции

на присоединенных к столице территориях. Хотя чиновники уверяют, что принятый документ в полной мере защищает собственников земли, оставляя им право оспорить размеры компенсации, многие граждане все равно боятся злоупотреблений как со стороны властей, так и со стороны бизнеса, проводя параллели с ситуацией с изъятием земель в Сочи.

Что касается нового предложения на загородном рынке Новой Москвы, то оно пополняется в основном за счет таунхаусов и малоэтажных комплексов. Девелоперы, которые специализируются на чисто загородных форматах — коттеджах и земельных участках, демонстрируют две параллельные линии поведения: одни стараются быстрее распродать свои объекты со значительным дисконтом, другие замораживают продажи в ожидании лучших времен.

Как отмечает заместитель директора департамента стратегического консалтинга Knight Frank Екатерина Лобанова, с конца 2013 года на рынок массово выходят вторичные предложения, преимущественно инвестиционного характера: участки без подряда, недостроенные дома, таунхаусы в не распроданных до конца поселках.

Желающим приобрести загородную недвижимость в Новой Москве директор департамента загородной недвижимости «Метриум Групп» Илья Менжунов советует поторопиться с покупкой, потому что в ближайшем будущем выбор объектов будет крайне ограничен. В перспективе, по словам эксперта, рынок ожидает дефицит ликвидных предложений, которых и сейчас уже немного. Он подчеркивает, что имеет смысл покупать загородный дом или участок именно для проживания, а не с инвестиционными целями. Ожидать в будущем существенного роста цен не стоит.

По словам Ильи Менжунова, изначально собственники загородных домов на присоединенных территориях уже пытались реализовать свои владения по завышенной стоимости, но рынок на это не отреагировал, и цены

постепенно нормализовались. На сегодняшний день стоимость загородного дома в Новой Москве площадью 400 м² и участком 25 соток составляет порядка 40–45 млн руб. Участок без подряда в среднем обойдется в 600–800 тыс. руб. за сотку.

Разбирая ситуацию на загородном рынке Новой Москвы по сегментам, специалисты сходятся во мнении, что лучше всех новость о расширении московских границ перенес экономкласс. По мнению директора по маркетингу Atlas Development Елизаветы Малых, самым перспективным форматом загородной недвижимости в экономклассе становятся таунхаусы и квартиры в малоэтажных жилых комплексах. По средней цене земельного участка без подряда в Новой Москве, составляющей 6–7 млн руб., уже сейчас предлагаются различные варианты жилья под ключ.

На фоне растущего объема недорогого предложения готовых домов неуклонно снижается интерес к участкам без подряда. По мнению Екатерины Лобановой, дела в сегменте участков без подряда обстоят хуже, чем в других сегментах: цены продолжают уменьшаться,



Объем предложения элитных загородных домов вряд ли вырастет, поскольку девелоперы взяли тайм-аут и не торопятся заявлять о новых проектах



Эксклюзивное предложение!

ЖИВОПИСНЫЕ УЧАСТКИ У ВОДЫ

РУЗСКАЯ УСАДЬБА

Реклама

- **ЗАПОВЕДНЫЙ БЕРЕГ РУССКОГО ВОДОХРАНИЛИЩА**
- **УЧАСТКИ ОТ 1 ГА С СОБСТВЕННЫМ ВЫХОДОМ К ВОДОХРАНИЛИЩУ**
- **КОММУНИКАЦИИ ГОРОДСКОГО УРОВНЯ**
- **ВОЗМОЖНО СТРОИТЕЛЬСТВО ПО СОБСТВЕННОМУ ПРОЕКТУ**

RUZAVIP.RU



+7 (495) 374-55-66

Девелоперы на территории Новой Москвы не скрывают, что спрос находится на крайне низком уровне, который далек от проектных показателей

несмотря на отсутствие новых проектов — значит, коррекция носит не статистический, а реальный характер. С декабря 2013 года средняя стоимость сотки розничной земли на первичном рынке снизилась на 5%, динамика продаж упала в три раза. Зато эксперты Knight Frank отмечают растущий спрос на относительно большие земельные участки (более 20 соток). Такой тренд, полагают они, связан со снижением стоимости предложения: продавцы стимулируют спрос скидками, которые доходят до 35%.

Елизавета Малых добавляет, что на рынке недвижимости элитного класса наблюдается противоположная тенденция. Здесь активным спросом пользуются участки без подряда в поселках с высоким уровнем сервиса, хорошей экологией и качественной инфраструктурой. Основной причиной этого, по ее словам, является тот факт, что элитное жилье является штучным товаром, и покупателю не всегда удастся подобрать готовый вариант, который



Стоимость дома в Новой Москве площадью 400 м² и участком 25 соток составляет порядка 40–45 млн руб. Участок без подряда обойдется в 600–800 тыс. руб. за сотку

полностью его устроит. В элитном сегменте существует дефицит предложения с качественной готовой отделкой, и это обстоятельство формирует спрос на участки с хорошим расположением, которые позволяют клиенту возвести дом в соответствии с собственными предпочтениями.

Что касается рынка элитного загородного жилья Новой Москвы в целом, то в настоящее время он чувствует себя гораздо хуже, чем эконом- и бизнес-класс. Несмотря на то что с начала 2014 года в сегменте совершено более десяти сделок стоимостью от \$1 млн и выше, говорить о восстановлении спроса на новомосковскую загородную элитную недвижимость пока очень рано. Крайне низкий спрос на премиальную недвижимость Новой Москвы обусловлен все теми же факторами: отсутствием Генплана, ухудшившейся транспортной ситуацией и т. д.

Однако богатые покупатели гораздо более чувствительны к подобным вещам. Если раньше девелоперы Калужского и Киевского шоссе позиционировали дорогие проекты как уединенные и экологически чистые, то сегодня никто из них не в силах гарантировать, что все эти преимущества сохранятся и завтра. Исключение составляют лишь те проекты, где точно не появятся многоквартирные дома: поселки, прилегающие к охраняемым территориям Гослесфонда и крупным водоемам.





PARK AVENUE

ПРОСТОР ДЛЯ ЖИЗНИ

Park Avenue — красивые и модные таунхаусы на Новорижском шоссе. Современный европейский квартал — с просторными домами, панорамным остеклением и эксклюзивной отделкой фасадов — возведен в окружении престижных загородных поселков.

В Park Avenue будет комфортно всем поколениям жителей. В поселке запланированы спа-комплекс, ресторан и роскошный парк, рядом расположены детские сады и школы. Владельцам таунхаусов предоставляются привилегии клуба Villagio Estate.

Согласно прогнозам экспертов, в ближайшей перспективе сложившееся положение дел на премиальном рынке загородной недвижимости Новой Москвы не изменится. Объем предложения элитных загородных домов вряд ли вырастет, поскольку девелоперы взяли



тайм-аут и не торопятся заявлять о новых проектах. Сдвинуть ситуацию с мертвой точки смогут лишь два фактора: глобальная реконструкция Киевского шоссе и принятие Градостроительного плана развития Новой Москвы. До этого момента минимальная активность будет проявляться лишь на вторичном рынке: покупателей будут привлекать только

качественные предложения с исключительными характеристиками.

На сегодняшний день, по данным «Метриум Групп», самое дорогое предложение на загородном рынке Новой Москвы представлено в поселке «Ватутинки» (15 км по Калужскому шоссе). Коттедж площадью 2 тыс. м² на участке площадью 54 сотки продается за \$15 млн. Одним из преимуществ поселка является наличие пансионата Управления делами Президента РФ с инфраструктурой. На территории есть отель, спа-центр с бассейном, баней, ресторанами, магазинами, детскими площадками и медпунктом.

На втором месте по дороговизне — коттедж площадью 1,1 тыс. м² на участке 25 соток стоимостью \$9,9 млн. Особняк находится в поселке «Летово», в 7 км по Калужскому шоссе. В непосредственной близости от поселка — живописный лес и река Сосенка.

Бронза досталась предложению стоимостью \$9,1 млн — дом в поселке «Новоглаголево»

Увеличение объема многоэтажной застройки ухудшило транспортную доступность и подпортит имидж «загородке» юго-западного направления

(30 км по Киевскому шоссе). Коттедж площадью 340 м² расположен на участке 1,9 га. Среди достоинств поселка продавцы выделяют большое озеро, где приятно провести время на пляже или порыбачить, и развитую инфраструктуру: магазины, рестораны, аптеки, бары, теннисные корты, объекты медицинского обслуживания.

Немного меньше — \$9 млн — просят за особняк, занявший четвертое место рейтинга. Это коттедж площадью 860 м² на участке 2,7 га в поселке «Акиньшино», в 16 км по Киевскому шоссе. В двухэтажной резиденции в классическом стиле имеется кухня, столовая-гостиная, два кинозала, шесть гардеробных, пять спален, пять санузлов, кабинет, спа-комплекс с джакузи, каминной комнатой, сауной и т. д. На территории есть большой пруд с пляжем и фонтаном.

Замыкает рейтинг коттедж за \$8 млн в поселке «Шаганино» (25 км по Калужскому шоссе). Площадь особняка составляет 1 тыс. м², площадь участка — 0,5 га. (ФН)

1 Га

с лесом

за

2

млн руб.



в посёлке с коммуникациями



Участки 226 – 0,95 га 16 000 руб. за сотку

- 📍 Лучшее соотношение: размер/цена
- 🏡 Уютные, немного обособленные



Участок 38 – 2,64 га 22 800 руб. за сотку

- 📍 Можно купить участок целиком или его половину
- 🏡 Расположен на VIP территории «Большой лес»



Участок 44 – 2,19 га 23 300 руб. за сотку

- 📍 Пологий уклон, 200 м до реки
- 🏡 Деревья-подростки на участке: ели, сосны, березы



Участок 7 – 3,39 га 22 500 руб. за сотку

- 📍 Округление в меньшую сторону - расчет за 3,3 га
- 🏡 Равнинный ландшафт, интересная форма



ВОТЧИНА
Country Club

- *Посёлок Больших Участков* - 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

Старт продаж 3-ей очереди. Сдача 3 кв. 2015 года.
Выгода покупки до сдачи – 200 000 рублей для участка 1 га.