

ПОДМОСКОВНАЯ ЭЛИТКА НЕ МОЖЕТ ДЕШЕВЕТЬ

АВТОР:

Оксана Самборская



ЗА ПРОШЛЫЙ ГОД НА ЭЛИТНЫЙ ЗАГОРОДНЫЙ РЫНОК НЕ ВЫШЛО НИ ОДНОГО НОВОГО ПРОЕКТА: ОЖИДАВШИЕСЯ ПРЕМЬЕРЫ — КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК «ГРИБАНОВО» ИЛИ ПРОЕКТЫ ВТБ — ТАК И НЕ СОСТОЯЛИСЬ. ПОКУПАТЕЛЬСКИЙ СПРОС МАКСИМАЛЬНО СМЕСТИЛСЯ К ОБЪЕКТАМ ДО \$1,5 МЛН — ОТЧАСТИ БЛАГОДАРЯ ЭТОМУ ОБСТОЯТЕЛЬСТВУ УКРЕПИЛИ СВОИ ПОЗИЦИИ МЕНЕЕ ДОРОГИЕ ДМИТРОВСКОЕ И КАЛУЖСКОЕ ШОССЕ, НЕ СМЕСТИВШИЕ, НО ПОДЖАВШИЕ ТРАДИЦИОННЫХ ЛИДЕРОВ — РУБЛЕВСКОЕ И НОВОРИЖСКОЕ ШОССЕ.

Рост средней стоимости первичного элитного квадратного метра всего на 1% и параллельное 4%-ное снижение цен на «вторичке» не давало особых поводов для оптимизма. Итоги I квартала 2014 года лишь подтвердили, что пессимисты были правы. Чтобы понять, что происходит на рынке дорогого загородного жилья, достаточно проанализировать исследование компании IntermarkSavills Prime Moscow Region Top-100 Index (этот индекс рассчитывается на базе 100 самых дорогих загородных домов Подмосковья, выставленных как на первичном, так и на вторичном рынке).

Впервые за долгое время индекс не просто перестал расти, а продемонстрировал 6%-ное падение по сравнению с показателем конца 2013 года

Согласно подсчетам экспертов, впервые за долгое время индекс не просто перестал расти, а продемонстрировал 6%-ное падение по сравнению с предыдущим показателем конца 2013 года. В основном это связано с ценовой политикой собственников: за последние три месяца ни один из входящих в рейтинг домов не вырос в цене. Более того, по каждому десятому объекту цена была скорректирована в сторону уменьшения.

Рейтинг покинули три дома с бюджетами свыше \$30 млн, при этом компания IntermarkSavills не расшифровывает значение слова «покинули». Каждый вправе выбирать





более близкую ему трактовку: покинули — в смысле были проданы, сняты с продажи или подешевели настолько, что вышли из этой ценовой категории.

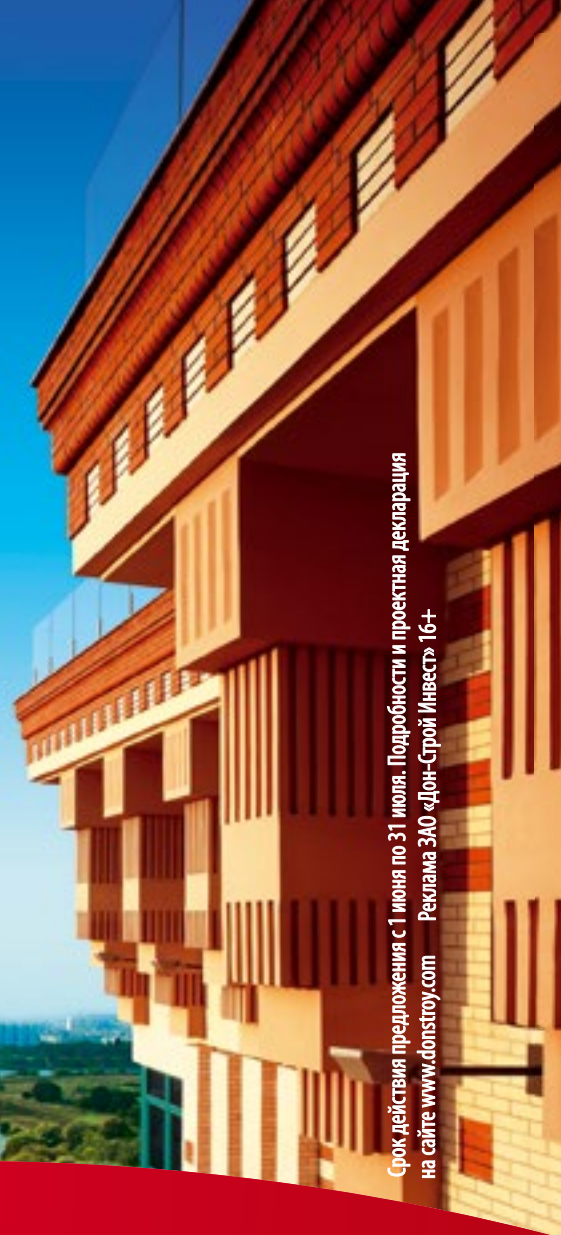
По данным IntermarkSavills, 70% самых дорогих домов находится на Рублево-Успенском шоссе. И здесь же расположено наибольшее количество коттеджных поселков премиум-класса, в которых ведутся первичные продажи. Таких поселков шесть: «ParkVille Жуковка», «Азарово», «Барвиха XXI», «Жуковка-21», «Любушкин хутор» и «Раздоры-2».

Новая Рига не слишком отстает от Рублевки по объему премиального предложения: Agalarov Estate, «Шато Соверен», поселки компании Villagio Estate дают в совокупности немало. Однако в Top-100 Index Новую Ригу



70% самых дорогих домов находится на Рублево-Успенском шоссе. И здесь же расположено наибольшее количество коттеджных поселков премиум-класса, в которых ведутся первичные продажи

Летом все вдвойне прекрасно! Особенно — двойные скидки



Срок действия предложения с 1 июня по 31 июля. Подробности и проектная декларация на сайте www.donstroy.com Реклама ЗАО «Дон-Строй Инвест» 16+

Новые корпуса

«АЛЫЕ ПАРУСА»
ЖИЗНЬ ДЛЯ ОСОБЕННЫХ ЛЮДЕЙ
ДЛЯ ТЕХ, КТО ДОСТОИН ВОЙТИ В ЛЕГЕНДУ

- Легендарный проект: собственная набережная, яхт-клуб с причалом для яхт и катеров, каскадные фонтаны, ротонда, маяк.
- Футбольное поле, рестораны, кафе, салоны красоты, химчистки, частный детский сад.
- Премиальный фитнес-клуб: аквапарк, бассейн с искусственной волной, бассейн (25 м), SPA с банями и саунами, теннисные корты, клуб боевых искусств.
- Ухоженная территория 15 га с фонтаном и роскошным озеленением (можжевельник, туя, ель, сосна, лиственница, барбарис, рябина, яблоневый сад).
- Художественная ручная ковка: массивные светильники, ажурные ворота, гербы.
- Декоративный кирпич, натуральный гранит шоколадных тонов и клинкерная плитка на фасаде.
- Квартиры с высокими потолками, эркерами и угловым остеклением «в пол».
- 5 мин. пешком до станции метро «Шукинская».


**АЛЫЕ
ПАРУСА**
ЖИЛОЙ КОМПЛЕКС


**БЕСПРОЦЕНТНАЯ РАССРОЧКА
ДО 2-Х ЛЕТ***



ДОНСТРОЙ
(495) 925 47 47

*Рассрочка предоставляется ВТБ24 Лизинг (ЗАО «Система Лизинг 24»).
Условия рассрочки на сайте www.donstroy.com



по реконструкции ряда шоссе и развязок — это также должно было положительно отразиться на потребительском интересе.

А вот компания Knight Frank была куда более пессимистична, считая, что особой девелоперской активности на рынке наблюдаться не будет. Чем дальше, тем больше повышаются риски застройщиков, а реальные продажи девелоперу светят только тогда, когда ценность проекта превышает его стоимость (под ценностью в данном случае понимается совокупный вес таких факторов, как местоположение, архитектурно-планировочная концепция, технология строительства, цена).

Итоги I квартала в очередной раз свидетельствуют: истина где-то посередине. С одной стороны, как отмечает руководитель департамента продаж загородной недвижимости IntermarkSavills Нина Резниченко, в 2014 году должны стартовать продажи в новом поселке в районе Усово. «Сейчас девелопер доводит его до состояния полной готовности. Это небольшой клубный проект (до 30 домов с относительно небольшими по меркам элитного рынка участками 12—15 соток). Дома будут предлагаться без внутренней отделки», — подчеркивает эксперт. Кроме того, ожидается оживление продаж в проектах, которые недостаточно активно развивались в кризис и после него («ParkVille Жуковка», «Барвиха XXI» и «Шато

Проект «Миллениум Парк» изначально позиционировался как суперэлитный. В настоящий момент дома предлагаются с большими скидками по различным акциям, и благодаря этому продажи идут успешно

представляет лишь каждое пятое предложение, а в целом новорижские участники рейтинга на 20% дешевле рублевских собратьев. Так что предсказания, что Новая Рига догонит Рублевку, пока не сбываются.

Что же касается Минского, Калужского или Дмитровского шоссе, которые в последнее время стали заметными игроками на элитном рынке, то их вклад в рейтинг ограничивается единичными проектами, а остальные шоссе, если вообще участвуют в элитном сегменте, то практически случайными предложениями.

В конце прошлого года прогнозы на 2014 год были весьма разнонаправленными. Например, компания IntermarkSavills заявляла, что в 2014 году в Подмоскowie запланирован выход на рынок нескольких элитных коттеджных поселков. Специалисты уверяли: предложение пополнится новыми проектами с привлекательными ценами и ликвидными площадями, а уровень спроса, скорее всего, подрастет. Кроме того, они утверждали, что к концу 2014 года завершатся работы



Наследие

• КВАРТАЛ НА ПРЕОБРАЖЕНСКОЙ •

ПРЕМИУМ-КЛАСС ПО ЦЕНЕ БИЗНЕСА



СТАРТ ПРОДАЖ

Совсем скоро, в Восточном округе Москвы, появится прекрасный фрагмент города детства, города нашей юности. Жилой квартал «Наследие» одновременно элегантен и амбициозен. Его выразительный облик создает атмосферу доброго прошлого, сочетая в себе современные представления о комфортабельном жилье.

3 минуты от метро • квартиры от 49 кв.м • детский сад • закрытый двор
детский сад • торговая галерея

ГАЛС

+7 (495) 725 5555

www.nasledie-hals.ru

Свободных площадей на Рублево-Успенском шоссе немного, массовая элитная застройка нереальна, а требования покупателей высоки



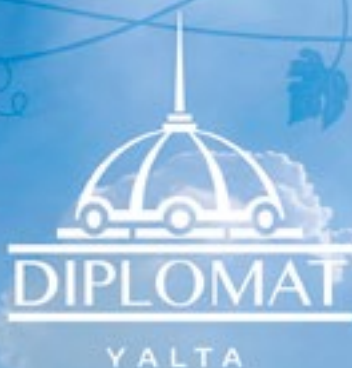
Соверен»): девелоперы предприняли для этого определенные шаги.

С другой стороны, как уже неоднократно заявлял в своих выступлениях руководитель отдела загородной недвижимости компании Knight Frank Андрей Соловьев, на российском рынке недвижимости происходит четкое сегментирование. Элитный класс сильно сужается и принимает более жесткие характеристики. В основном речь идет о Рублево-Успенском шоссе. Свободных площадей не так уж и много, массовая элитная застройка коттеджами и усадьбами нереальна, а требования покупателей высоки. Девелоперы элитного рынка, скорее всего, станут развивать уже существующие поселки, занимаясь точечной застройкой в действующих поселках с наименьшими рисками.

Продолжая рассуждения на тему, почему на рынок практически не выходят новые элитные проекты, директор департамента загородной недвижимости агентства Tweed Алексей Артемьев называет две взаимосвязанные между собой причины. Во-первых, рынок настолько перенасытился элитными проектами к кризису 2009 года, что до сих пор нет потребности в новых масштабных поселках на сотни гектаров (подобных тем, что строились в середине 2000-х). Во-вторых, изменился и сам спрос. Сейчас покупатели ориентированы, главным образом, на точечные объекты, которые возводятся в готовых поселках. Соответственно, первичный рынок прирастает в основном именно «точкой».

Конечно, время от времени новые проекты будут появляться, но по большей части в бизнес-классе. Кстати, это подтверждает и Андрей Соловьев, который уверен: если есть шанс так или иначе перейти в бизнес-сегмент, опытный девелопер им воспользуется. Конкретный пример — группа Villagio Estate, которая строит и реализует поселки много лет. Ее проект «Миллениум Парк» изначально позиционировался как суперэлитный. В настоящий момент дома предлагаются с большими скидками по различным акциям, и благодаря этому продажи идут успешно.

Что касается спроса на элитную недвижимость, то до определенного момента 2013 года он подстегивался акциями, а сегодня, по определению Алексея Артемьева, в условиях валютных колебаний и общеэкономической тревожности стало больше желающих держать деньги в недвижимости. «То есть число сделок остается стабильным и даже растет, хотя новых проектов и нет. Просто сделки теперь происходят



ОТДЕЛКА ПОД КЛЮЧ

Наша Крымская Ривьера

Итальянские апартаменты делюкс в Ливадии



Проект известного итальянского архитектора Кристиано Бони
Апартаменты под ключ с изысканной отделкой
Четыре бассейна с пресной и морской водой
Круглосуточная охрана и консьерж-сервис
Спа и фитнес-центр

+7 (495) 223 30 23
www.diplomat-yalta.com



реклама



на вторичном рынке или с точечными объектами в рамках уже построенных поселков».

Однако Андрей Соловьев справедливо полагает, что в настоящий момент рынок действует по правилам покупателей. Сегодня им позволительно долго выбирать, торговаться, так что объявленная цена практически никогда не является той, которая будет фигурировать в документах, подтверждающих сделку. Это очень выгодное для покупателей положение крайне тяжело для девелоперов и инвесторов. И если судить по ситуации в стране, оно вряд ли в скором времени изменится.

Но эксперты отнюдь не склонны драматизировать положение дел. «В свое время рынок откусил слишком большой кусок — до сих пор идет его освоение. Только после этого можно

будет идти дальше и строить новые масштабные проекты, — говорит Алексей Артемьев. — Для рынка этот простой (еще раз подчеркну: речь именно об отсутствии новых проектов, продажи ведутся активно) скорее позитивен. В середине 2000-х было осуществлено столько проектов, что инфраструктура оказалась перегруженной — она постепенно подтягивается к требуемому уровню».

Итог подводит Андрей Соловьев: «Любые кризисные ситуации идут во благо рынку: покупатели получают более качественный продукт по адекватной цене, продавцы становятся более рациональными и ответственными за свои действия. Профессионализм консультанта и высокое качество сервиса выходит на первый план». (АН)

За последние три месяца ни один из входящих в рейтинг домов не вырос в цене. Более того, по каждому десятому объекту цена была скорректирована в сторону уменьшения



ОЛИМПИЙСКАЯ ДЕРЕВНЯ

НОВОГОРСК
КВАРТИРЫ

СТАРТ ПРОДАЖ ДОМОВ У РЕКИ

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартiry» — жилой комплекс бизнес-класса на берегу живописной реки, который отличается особой, комфортной средой обитания, соединяющей в себе высокий класс строительства, авторский дизайн и мощную спортивно-образовательную инфраструктуру на границе с национальным парком площадью 248 га.

Такое соседство гарантирует жилому комплексу исключительную экологическую обстановку, а непосредственная близость к Москве обеспечивает отличную транспортную доступность. Кроме того, у «Олимпийской деревни Новогорск. Квартiry» есть собственный выход на гольф-поле.

«Олимпийская деревня Новогорск. Квартiry» — это не просто жилой комплекс нового формата, это образ жизни, в основе которого лежит философия приоритета непреходящих ценностей: семейного благополучия и гармоничного воспитания детей.

(495) **2151155**
ХИМКИГРУПП.РФ

* Проектная декларация на сайте odn.rf. Реклама ООО «Северная страна».