



ОСОБЕННОСТИ загородной арифметики

АВТОР: Элина ПЛАХТИНА

Сколько людей, столько и мнений, гласит народная мудрость, которую часто упоминают эксперты в разных областях, пытаясь оправдать разногласия в сделанных ими оценках и прогнозах относительно одних и тех же событий. Допустим, с этим можно согласиться с некоторыми оговорками. Однако совершенно очевидно, эта мудрость перестает работать, когда речь заходит об итогах в количественном выражении.

Казалось бы, какие могут быть разночтения в подсчетах? Но нет, у специалистов загородного рынка недвижимости итоги прошлого года, выраженные в цифрах, отличаются в разы. Так, по подсчетам компании Vesco Consulting, в 2011 году рынок загородной недвижимости Московского региона пополнился 226 новыми поселками, что в три раза больше показателей 2010 года, когда появилось 79 объектов. А вот эксперты компании «Миэль–Загородная недвижимость» утверждают, что в 2011 году на загородный рынок было выведено всего 79 новых поселков, что почти в два раза меньше, чем в 2010-м (около 140 объектов). Согласно данным

итогового обзора компании ОПИН, в прошлом году рынок «загородки» пополнился 108 новыми проектами. «Это меньше, чем в 2010 году, который стал рекордным по числу новых поселков (145), но больше, чем в любой из докризисных и кризисных лет», — отмечается в исследовании.

Разнятся данные компаний и относительно объемов рынка: по оценкам Vesco Consulting, на первичном рынке малоэтажной недвижимости Московского региона в конце 2011 года продавалось более 680 коттеджных поселков. Компания ОПИН насчитывает около 780 организованных коттеджных и дачных поселков на всех стадиях строительства.

- Располагается в 110 км от МКАД, в непосредственной близости от г. Дубна.
- На участках от 10 до 18 соток построены 50 кирпичных домов со всеми коммуникациями. Категория земель ПМЖ.
- Выход к р. Волга, пляж, собственный пирс для парковки яхт и катеров. Готовы дороги с освещением.
- Для жителей поселка построена «Русская баня» на берегу озера.



+7(906)555-34-34
WWW.VOL-BEREG.RU



Покупатели перестали мечтать о многократной прибыли от вложений в недвижимость. Загородные объекты являются не средством приумножения капитала, а реальным способом сохранить кровно заработанные

Как признаются продавцы, одними из сильнейших стимулов, которые сегодня гонят покупателей на все еще не окрепший рынок загородной недвижимости, являются общая неопределенность и страх потерять свои сбережения. Политическая и экономическая нестабильность в мире и стране подтолкнула население к совершению покупок на рынке недвижимости. А «загородка» в результате кризиса стала одним из самых доступных его сегментов

Расхождение, конечно, не столь существенно, но все же имеет место.

И если эксперты по-разному считают реально существующие поселки, то стоит ли удивляться диаметральной противоположности их оценок относительно прошлого, настоящего и будущего рынка недвижимости в целом и его загородного сегмента в частности. Приверженцы пессимистичного сценария утверждают, что не за горами новый коллапс «загородки»: скоро встанут и продажи, и стройки. Оптимисты не соглашаются и говорят, что рынок уже преодолел большую часть пути, выбираясь из кризисной ямы. Ну что ж, как известно, у одних стакан наполовину полн, у других — наполовину пуст.

Так, директор по развитию компании Atlas Development Сергей Махмудов по-

лагает, что 2011 год стал наиболее стабильным и успешным по сравнению с 2009–2010 годами. «На протяжении всего 2011 года общим трендом поведения потенциальных покупателей был планомерный рост спроса, — уверен эксперт. — Поэтому о заморозке речи не идет».

Соглашается с коллегой и руководителем аналитического центра компании ОПИН Екатерина Лобанова: «Прошлый год ознаменовался разморозкой приостановленных в кризис проектов на рынке загородной недвижимости. Число новых коттеджных поселков превысило 90 адресов, из которых более половины не относятся к формату участков без подряда. Можно с уверенностью говорить о том, что девелоперы не только вывели на рынок запла-



«В этом году возможен рост спроса, но к существенному скачку цен это не приведет, так как на рынок загородной недвижимости выйдет много новых предложений. Рост цен ждет поселки с высокой степенью готовности, а также проекты, расположенные в местах с хорошей транспортной доступностью и благоприятной экологической обстановкой»

Участки без подряда в поселках с готовыми коммуникациями, а также таунхаусы в мультиформатных поселках и квартиры в малоэтажных комплексах пользовались повышенным спросом у покупателей в 2011 году

нированные в кризис проекты, но и активно разрабатывают новые очереди успешных поселков. Несомненно, подмосковный первичный рынок загородного жилья 2011 года далек от показателей и динамики предкризисных лет, а темпы роста цен по итогам года вполне скромные: 3–7% в зависимости от сегмента. Но именно это является симптомом оздоровления рынка, показателем, что продавец и покупатель идут навстречу друг другу». Эксперт отмечает, что современный загородный рынок минимально спекулятивен — спрос присутствует в объеме реальной потребности в жилье. По мнению Екатерины Лобановой, 2011 год продемонстрировал интерес покупателей к новым, пока не вполне привычным форматам: малоэтажным жилым ком-

плексам, таунхаусам. «Выросла потребность и в готовых домах. Разговоры о возможной заморозке некоторых загородных проектов могут относиться лишь к поселкам, которые представлены участками без подряда или которые сильно сдали позиции в 2011 году».

Что касается прогнозов от компании ОПИН для рынка загородной недвижимости на 2012 год, то они вполне оптимистичны. Увеличение стоимости коттеджей будет ограничивать рост конкуренции, поэтому, как и в 2011 году, цены на загородные дома в Московском регионе будут стабильными в среднем по рынку, демонстрируя колебания в пределах 2–3% в квартал в зависимости от сегмента. Сильнее всего подорожают первые очереди коттежных и малоэтажных комплексов,



если планируется их дальнейшая застройка.

А вот руководитель проекта коттеджного поселка «АкваВилла» Алексей Колядин констатирует, что на загородный рынок в 2011 году вышло много новых проектов, но считает, что ничего хорошего за этим наплывом не последует. «Прошедший год был не лучшим, — говорит эксперт. — В конце 2009 года 70% загородных проектов было заморожено. Так что с момента приостановки кризисных явлений те отчаянные девелоперы, 30% проектов которых оставались на рынке, показали очень хорошие финансовые результаты. Они распродали практически все, так как к моменту оживления рынка были к этому готовы. Наивно полагая, что рынок окреп, остальные две трети игроков тоже решили разморозить свои проекты. Глядя на это, успешная треть девелоперов, поверив, что все-таки настало на рынке счастье, запустили новые проекты. Одновременно с этим возникло много новых игроков: производственники-строите-

ли, особенно те, которые занимаются деревянным домостроением, кинулись возводить свои поселки. Так начал формироваться очередной переизбыток предложения. Думаю, он накроет рынок в 2012 году — продажи встанут. А дальше новый цикл: кто выдержит и не заморозится — будет востребован, кто сдастся — обречен на итоговый убыток, так как замороженный проект — это не ноль, а весомый минус».

Остальные опрошенные нами эксперты более сдержанны в оценках. Генеральный директор компании «ЗемАктив» Юлия Севериненко отмечает смещение периодов покупательской активности: в течение года было несколько неожиданных пиков спроса, а некоторые месяцы, которые традиционно считаются самыми прибыльными, не оправдали ожидания девелоперов. Она считает, что в прошлом году рынок загородной недвижимости находился в состоянии относительной стабильности по уровню спроса на фоне постепенного увеличения объема предложения. Такое же положение

КОТТЕДЖНЫЙ ПОСЕЛОК
Идиллия

Калужское шоссе 20 км



«FASHION ПОСЕЛОК
2010 ГОДА»

231 6060

www.idyll.ru



Все большая доля покупок на загородном рынке совершается конечными потребителями, у которых исчезли непонимание и неприятие новых форматов на загородном рынке

ние сохранится и в этом году. «В этом году возможен рост спроса, но к существенному скачку цен это не приведет, так как на рынок загородной недвижимости выйдет много новых предложений, — прогнозирует эксперт. — Рост цен ждет поселки с высокой степенью готовности, а также проекты, расположенные в местах с хорошей транспортной доступностью и благоприятной экологической обстановкой».

Схожее мнение высказывает и руководитель аналитического центра корпорации «Инком» Дмитрий Таганов: «В 2012 году рынок продолжит стагнировать. Резкие изменения цен вряд ли произойдут. Преимущественным спросом по-прежнему будут пользоваться наиболее дешевые объекты — участки без подряда и квартиры в малоэтажных жилых домах».

Нарочно или не по злому умыслу запутывают загородные девелоперы покупателей, давая противоречивые оценки и прогнозы относительно судьбы загородного рынка, неизвестно. Но подобная неразбериха однозначно не играет на руку ни девелоперам, ни покупателям.

Хотя, как признают игроки рынка недвижимости, сегодняшнего покупателя не так уж легко запутать или обмануть. Покупатели стали более грамотными и разборчивыми, то ли с сожалением, то ли с восхищением повторяют все продавцы. В кризис люди начали учиться считать деньги. Сегодняшние покупатели уже не скитаются по рынку, присматривая, что бы такое приобрести, — они в большинстве случаев точно знают, что именно хотят и сколько готовы за это заплатить. Причем покупатели перестали мечтать о многократной прибыли от вложений в недвижимость. Эксперты признают, что сегодня загородные объекты являются не средством приумножения капитала, а реальным способом сохранить кровно заработанные.

Главное — выбирать правильные объекты. Такими специалистами рынка называют участки без подряда, расположенные в коттеджных поселках с готовыми коммуникациями и хорошей транспортной доступностью, а также таунхаусы в качественных мультиформатных поселках и квартиры в малоэтажных комплексах. Все эти продук-



Таунхаус от 4,7 млн руб.

Посёлок таунхаусов

Festival

8 км. от МКАД по Калужскому шоссе



(495) **645-11-11**
www.sabidom.ru

Увеличение стоимости коттеджей будет сдерживаться ростом конкуренции, поэтому цены на загородную недвижимость в Московском регионе останутся стабильными в среднем по рынку

По оценкам Vesco Consulting, на первичном рынке малоэтажной недвижимости Московского региона в конце 2011 года продавалось более 680 коттеджных поселков

ты, по словам экспертов, пользовались повышенным спросом у покупателей в 2011 году. Это подтверждает тот факт, что все большая доля покупок на загородном рынке совершается конечными потребителями, у которых исчезли (возможно, из-за ограниченности свободных денежных средств) непонимание и неприятие новых форматов на загородном рынке.

Однако, как признаются сами продавцы, одними из сильнейших стимулов, которые сегодня гонят покупателей на все еще не окрепший рынок загородной недвижимости, являются общая неопределенность и страх потерять свои сбережения. Политическая и экономическая нестабильность в мире и стране подтолкнула население к совершению покупок на рынке недвижимости. А «за-

городка» в результате кризиса стала одним из самых доступных его сегментов. И цифры свидетельствуют о том, что пока рынок держится за счет маленьких, но массовых покупок. По разным оценкам, количество операций на первичном рынке загородной недвижимости, совершенных в сегменте экономкласса, в 2011 году составило от 70 до 80% всех заключенных сделок. Но сможет ли этот сегмент «поднять» весь рынок, пока не известно. Как непонятно и то, с какими результатами финиширует рынок загородной недвижимости по итогам года. Строить предположения на столь противоречивых данных экспертов крайне затруднительно. По-видимому, остается только гадать — на кофейной гуще или горстке земли. Кажется, именно так