



## **Аналитический обзор рынка загородной недвижимости Подмосковья от компании Trust Life**

Мы обратились к специалистам девелопера, застройщика и агентства недвижимости Trust Life, с целью получить экспертную оценку сегодняшней ситуации на рынке загородной недвижимости Подмосковья, определить тенденции и перспективы. Ведь покупатели интересуются, как планировать свои расходы и инвестиции, особенно во времена неоднозначной экономической и политической ситуации в мире. И вот что они нам рассказали.

В 2014 году по-прежнему актуален вопрос стоимости недвижимости в Подмосковье. Причины того ясны:

- именно «квартирный вопрос» ставится во главу угла у рядовых граждан, работающих в Москве и не имеющих собственного жилья,
- стоимость жилья в Подмосковье (за редким исключением) гораздо ниже (а следовательно – доступнее), чем в Москве,
- переполненность Москвы обусловила местные власти стимулировать интерес к территории, еще не «освоенной»,
- население Москвы, имеющее недвижимость в Москве, стремится за город,
- инвестиции в недвижимость Москвы и Подмосковья высоко ликвидны, что минимализирует риск капиталовложений.

### **Рынок недвижимости Подмосковья-2014: основные тенденции**

Начиная с 2012 года аналитики предрекали крах многочисленным строительным проектам, которые в связи с ростом предложения (как предполагалось) должны были потерять в стоимости, вплоть до обесценивания. Причиной тому должно было быть:

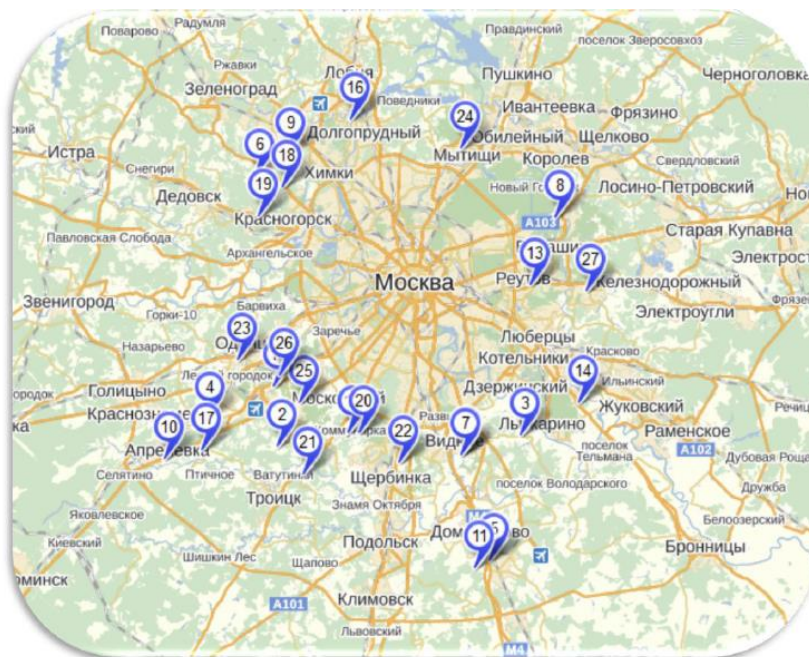
1. Насыщение рынка недвижимости предложениями застройщиков, что неизбежно привело бы к падению цен.
2. Неплатежеспособность тех, кто мог бы приобрести недвижимость, но не имеет достаточных средств на это.

Обещания апокалипсиса на рынке недвижимости так обещаниями и остались. Недвижимость Москвы и Подмосковья по-прежнему высоколиквидна. Этому способствует расширение дорог, а также градостроительные планы - проекты комплексного освоения территорий Московской области.

На рисунке 1 наглядно показаны территории застройки и застройщики, которые – как планируется – сдадут недвижимости на 15 миллионов квадратных метров.

Рисунок 1.

№ на карте	Название	Девелопер	Жилая площадь, кв.м.
1	Мкр. Завидное	Мортон	200 000
2	Маршино-Град	ФерроСтрой	200 000
3	Ново-Молоково	RDI Group	212 500
4	Западная Долина	RDI Group	220 000
5	Южное Домодедово	СУ-155	235 000
6	Пятницынские кварталы	Урбан-Групп	240 000
7	Южное Видное	RDI Group	240 000
8	Алексеевская роща	Гранель Девелопмент	240 000
9	Новогорск	Конструктор	250 000
10	Вежда	ОПИН	250 000
11	Новое Домодедово	ЛСР. Недвижимость-М	335 000
12	Коммунарка	ГК МИЦ	430 000
13	Новоосино-2	Эксперт	437 500
14	Новые Островцы	Дружба-Монолит	450 000
15	Солнцево-Парк	Мортон	470 000
16	Загородный квартал	RDI Group	530 000
17	Ново-Никольское	АГРОСТРОЙ	560 000
18	Микрорайон В Лесу	RGI Россия	630 000
19	Изумрудные Холмы	ЛенСпецСМУ	640 000
20	Москва А101	Авгур-Эстейт	672 000
21	Новые Ватулины (мкр. Центральный и Южный)	ИнвестТраст	870 000
22	Мортонград Бутыно	Мортон	905 000
23	Гусарская Баллада	Жилищный Капитал	1 000 000
24	мкр. Ярославский	ПИК	1 000 000
25	Первый Московский	Абсолют-Недвижимость	1 174 000
26	Переделино Ближнее	Абсолют-Недвижимость	1 300 000
27	Центр-2	Конструктор	1 305 000
<b>Итого</b>			<b>14 996 000</b>



## Категории жилья в дачных поселках Подмосковья: спрос и его тенденции

Оживление рынка загородной недвижимости началось с весны. Именно в это время начинает разворачиваться масштабное ремонтно-строительное движение за пределами столицы. Застройщики закладывают новые масштабные проекты, от которых ожидается серьезная прибыль. Более того, в условиях инфляции недвижимость – это самое стабильное вложение капитала, поэтому цены на нее стабильно растут. По оценкам экспертов компании TrustLife – на 7-10% в зависимости от территориального расположения и степени предлагаемого комфорта.

**Загородная недвижимость эконом-класса** подорожала примерно на 10%, как отмечают аналитики «Траст Лайф Недвижимость». Это подорожание специалисты объяснили снижением стоимости застройки в конце 2013 года, а также инфляцией, которая делает кредитование в национальной валюте более дешевым. В среднем спрос на загородное жилье эконом класса вырос примерно на 9%, при этом предпочтение отдается не готовым таунхаусам, а индивидуальной застройке. Примером тому может послужить коттеджный поселок «Ирининское Лайф» на Каширском шоссе, где застройка осуществляется по индивидуальным договоренностям.

Застройщики на Подмосковном рынке недвижимости практически едины в том, что именно недвижимость эконом-класса демонстрирует высокую рентабельность: ее доля в застройках составляет от 40 до 50% (согласно собственным данным компании, а так же данным «Пробизнес-Девелопмент», «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость» и др.). Причем большинство из них не превышают стоимости в 12 миллионов рублей.

Спрос на **недвижимость бизнес-класса** растет медленнее, однако тоже достаточно стабильно. Притормозив в начале 2014 года, к весне он выровнялся до уровня 7%. В среднем доля загородной недвижимости бизнес-класса равна примерно 25-30% от всей застройки. Стоимость дачи бизнес-класса а Подмосковье к лету 2014 года поднялась в среднем на 9%.

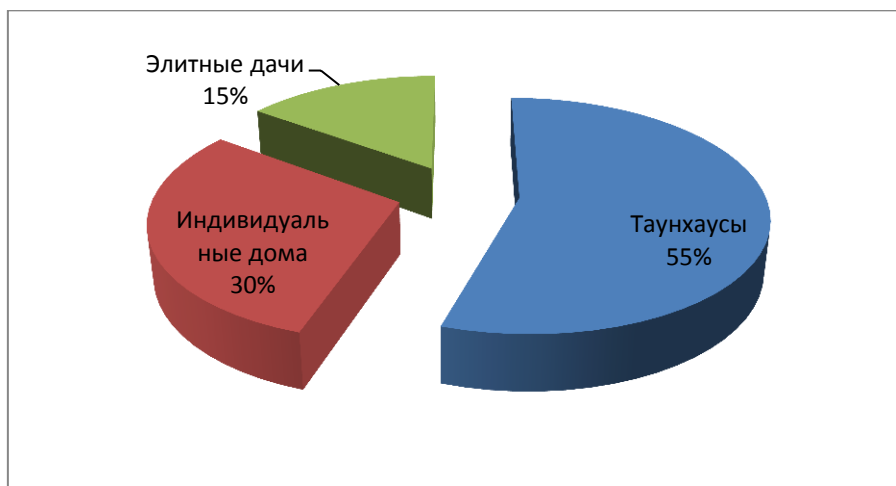
С точки зрения этого сегмента рынка недвижимости Подмосковья может быть интересна реализация проектов «Домодедово Таун» (в 1 км от Домодедово), «Мисайлово» (7 км от МКАД), «Сабурово Парк» (12 км от Москвы), «Артек» (17 км) и др.

А вот спрос на **элитные дачи** (более 300 кв метров) значительно упал. Эксперты считают, что крупные бизнесмены заняли выжидательную позицию. Несмотря на положительную динамику, спрос (и следовательно стоимость) такого жилья может как взлететь еще выше, так и упасть. Еще одним фактором, тормозящим покупку элитного жилья, является то, что расценки на него (в отличие от эконом и бизнес классов) формируются в долларах или евро. В данном случае инфляция не является фактором, который стимулирует рост спроса. В цифровом выражении ситуация выглядит следующим образом – 5% (падение на 3%).

Тем не менее, спрос на элитную высоколиквидную недвижимость на Новорижском и Рублево-Успенском направлении по-прежнему высок. Здесь цены не падали, более того, аналитики не исключают возможность их роста (Алексей Трещев, Knight Frank). Предложения здесь крайне немногочисленны и реализация происходит очень быстро.

Если распределить по степени востребованности загородное жилье Подмосковья ситуация будет выглядеть следующим образом:

1. 55% - таунхаусы, которые не превышают площади 100-150 м квадратных,
2. 30% - индивидуальные дома (до 200 м квадратных),
3. 15% - элитные дачи.



Подводя промежуточный итог, отметим, что спрос на загородную недвижимость есть, и он стабильно растет. В связи с этим при грамотной политике ценообразования, девелоперы имеют возможность реализовывать серьезные проекты, стимулируя спрос в дальнейшем Подмосковье выгодной стоимостью земли, а также наличием инфраструктуры, хотя бы минимальной.

### **Зависимость спроса и стоимости от степени удаленности от Москвы**

Говоря об удаленности от Москвы, подмосковную недвижимость и ее расценки можно сгруппировать следующим образом:

- Ближнее Подмосковье (до 15 км от МКАД) – наиболее дорогой и востребованный сегмент рынка.

- Дальнее Подмосковье (после 15 км от МКАД). Традиционно стоимость недвижимости здесь была ниже. Однако в последнее время растет спрос и на удаленные от Москвы Дачи – застройки в 80 км от нее востребованы точно так же, как и в ближнем Подмосковье. Аналитики назвали явление «синдромом дальних дач», куда средний класс выезжает отдохнуть после трудовых будней. Это связывают с планами реконструкции Москвы и возможным расширением дорог, которые сократят дорожные пробки.

В среднем рост спроса на подмосковную недвижимость с весны 2014 года, по оценке представителя компании «Trust Life», вырос на 38%, что свидетельствует о том, что москвичи считают ее надежным вложением капитала.

## **Ожидания и прогнозы для рынка загородной недвижимости на краткосрочный период**

Если суммировать прогнозы экспертов ТрастЛайф, то картина получается следующая:

- Ценообразование на недвижимость эконом и бизнес-класса продолжит формироваться с учетом того, что предложение превышает спрос примерно в 2 раза. Поэтому рост цен будет незначителен, а расценки – в российских рублях. (Хотя ситуация на некоторых отдельных поселках обратная)
- Москвичи будут отдавать предпочтение таунхаусам, так как застройщики сегодня совершенствуют свою политику: производят серьезные работы по созданию инфраструктуры в поселках, а также работают над совершенствованием проектов застройки. Таким образом, рядовой москвич может позволить себе комфортное современное загородное жилье по средней стоимости квартиры в Москве.
- Осень 2014 года может оказаться гораздо динамичней в плане роста цен, чем весна и лето. Однако серьезных скачков ждать не стоит в связи с высокой насыщенностью рынка предложением. Также свою роль сыграет политическая ситуация в мире.
- Изменений в структуре спроса не предвидится: самыми востребованными по-прежнему останутся таунхаусы эконом-класса.
- Продолжится рост спроса на покупку участков без подряда. Это обусловлено наличием большого количества долгостроев, которые не были сданы застройщиками вовремя.