

# Насколько охотно москвичи приобретают жилье за городом?



Вплоть до начала кризиса, до сентября 2008 года, на рынке загородной недвижимости были востребованы объекты всех сегментов - от элитного до эконом-класса. Однако из-за кризиса спрос на объекты загородной недвижимости снизился до 60%. Теперь на рынке недвижимости можно заметить объекты либо очень качественные, либо очень дешевые (до 500 тысяч долларов). Также и аудитория покупателей изменилась – либо те, чья финансовая устойчивость позволяет не обращать внимания на кризисные явления, либо те, кто

уже принял решение покупать, но при этом стремится сэкономить. Кроме того, сейчас многие девелоперы продают земельные участки в поселках без подряда, и эта тенденция, по словам **Евгении Пармухиной, руководителя исследовательского агентства Research.Techart**, продлится еще 2-3 года после кризиса.

**Мария Литинецкая, исполнительный директор компании Blackwood** в свою очередь выделяет 3 категории покупателей, которые на сегодняшний день готовы приобрести загородную недвижимость:

- покупатели, которые осенью 2008 года отложили покупку загородного дома, в связи с началом кризиса, но готовы приобрести недвижимость сейчас, на более выгодных условиях;
- покупатели, принявшие решение приобрести загородную недвижимость в связи с предоставлением девелоперами значительных скидок;
- покупатели, которые рассматривают загородную недвижимость как надежное вложение имеющихся денежных средств.

О том, что после кризиса покупатели стали более внимательными при покупке недвижимости, отмечают все эксперты. Теперь главные критерии, на которые обращают внимание покупатели, – готовность дома, документ на право собственности и стоимость объекта. На данный момент наиболее востребованные готовые дома в новых коттеджных поселках в пределах 30-километровой зоны от МКАД. По данным Управления федеральной регистрационной в некоторых районах ближайшего Подмосковья во втором квартале 2009 года количество сделок превышало уровень второго квартала 2008 года. Например, в Ленинском районе количество сделок увеличилось на 25%, в Одинцовском районе – так же, в Люберецком районе – на 15%, в Мытищинском районе – на 12%. По словам **Владимира Яхонтова, Управляющего партнера «МИЭЛЬ-Загородная недвижимость»**, активнее всего сделки проходят в ближайшем Подмосковье. «Наибольшим спросом пользуются недорогие коттеджи стоимостью от 12 до 16 млн руб. и участки с коммуникациями без подряда в организованных коттеджных поселках».

**Виктор Козлов, генеральный директор компании «Авгур Эстейт»** в свою очередь отмечает, что наибольшим спросом сегодня пользуется юго-запад Подмосковья. «Это традиционно престижный район, славящийся хорошей экологией, развитой инфраструктурой и историческими достопримечательностями».



Напомним, что в 2007-2008 году было построено или начато очень много объектов загородной недвижимости. К началу 2009 года в продаже было 17 тысяч объектов -



коттеджи, участки и таунхаусы, в то время как в начале 2008 — 11 тысяч. Сейчас предложение существенно превышает спрос. Покупателей не подкупает ни размер скидки от 20 до 40% от докризисной цены, ни то, что в 2009 году замороженных проектов за пределами МКАД практически не было, что также немаловажно. Однако выгода от покупки загородной недвижимости неочевидна, считает Евгения Пармухина. «Если покупать дом для себя, для проживания, то можно найти привлекательные предложения. Но если покупать для перепродажи после окончания кризиса, то это будут очень долгие вложения, так как до 5 лет после окончания кризиса предложение будет превышать спрос, и вряд ли будет ажиотаж вокруг загородной недвижимости».

Несмотря ни на что, хоть какая-то часть москвичей все же приобретает жилье за городом. По данным **Алексея Костенко, руководителя направления загородной недвижимости МИАН**, начиная с февраля, и в течение всего весеннего периода, потребительский интерес к загородной недвижимости увеличивался на 2-5% ежемесячно. «Пик числа обращений пришелся на май, - говорит Алексей Костенко. Особенно количество сделок во II квартале 2009 года, по его данным, увеличилось на 15% по сравнению с I кварталом на расстоянии более 70 км от МКАД. По сравнению с заметным снижением цен в конце 2008 – начале 2009 гг., к середине этого года отмечено замедление темпов падения стоимости загородного жилья – до -0,5-1,5% в месяц. По-прежнему, наиболее динамично снижаются цены на объекты, стоимость которых изначально была неадекватно завышена. В меньшей степени ценовой корректировке подвергаются объекты эконом-класса».

Что касается земельных участков, то некоторые девелоперы, ссылаясь на востребованность данного типа объектов, попытались повысить цены, однако это явление не приобрело массовый характер и в целом по рынку в июле наблюдалось снижение стоимости сотки на -1,6%. Эксперты предполагают, что во II полугодии 2009 года будут увеличиваться объемы нового предложения земельных участков без строительного подряда. В принципе уже новых проектов в сегменте бизнес-класса практически нет, а те, что есть - модифицируются в более бюджетные. Строительство элитного жилья на сегодняшний день с инвестиционной точки зрения является наиболее рискованным. Поэтому появление в продаже новых дорогостоящих поселков будет единично.

Есть вероятность, что в текущем году число сделок на рынке загородной недвижимости составит не более 65-70% от объемов 2008 года. Если говорить о будущем, то прогнозы экспертов не очень оптимистичные. По их данным, в 2010 году спад на рынке продолжится и составит не менее 10-15%. Заметное оживление ожидается не ранее 2011 года: рост числа сделок по сравнению с 2010 годом может составить до 40%.

автор статьи: Сугра Гаджиева

Дата публикации: 15.10.2009

Постоянная ссылка на статью: <http://move.su/articles/390/>

---

© "Move.Su" - При использовании материалов активная ссылка на сайт обязательна.