



На рынок загородной недвижимости выходят новые проекты. Причем большинство из них - это по-прежнему поселки экономкласса с участками без подряда.

Как подсчитали в компании "ОПИН", только за первые два квартала текущего года на рынок загородной недвижимости вышло больше проектов, чем планировалось на весь год, - около 60 новых адресов. Основная часть новых объектов, как и в кризис, - это участки без подряда. По итогам полугодия в общей структуре нового предложения доля поселков, предлагающих участки без подряда, составила 61%. Впрочем, если сравнивать с прошлым годом, это не так и много. Как напоминают в "ОПИН", в 2010 году участки без подряда составляли 90% от общего числа новых объектов.

В компании также отмечают увеличение в структуре нового предложения доли мультиформатных проектов (сочетание различных типов недвижимости, включая таунхаусы). "Половина активно строящихся и реализуемых мультиформатных поселков приобрели этот статус в процессе реконцепции (например, изначально запланированные под продажу без подряда участки были застроены таунхаусами, при этом в поселке остались как участки без подряда, так и построенные дома)", - говорится в обзоре компании.

Как уточняют эксперты, доля сегмента «дальние дачи» в сочетании формата участков без подряда на загородном рынке Подмосковья составляет 75% от общего числа адресов. Доля поселков бизнес-класса составляет по итогам полугодия 18%, элитных поселков на рынке около 7%. Что касается распределения по направлениям организованных поселков класса «бизнес» и «элита», то лидерами по числу коттеджных поселков на всех стадиях продаж и готовности являются Рублево-Успенское шоссе (22% от общего количества), Новорижское и Калужское (по 19%), а также Киевское шоссе (11% от суммарного количества на рынке). Стабильна в течение многих лет доля Дмитровского шоссе в общей структуре предложения (6%).

Если говорить о новых поселках, вышедших на рынок в прошлом месяце, то, по данным компании Blackwood, компания "ЗемАктив" начала строительство второй очереди коттеджного поселка "Анютини глазки" площадью 16 га, который расположен в 63 км от

МКАД по Новорижскому шоссе. Территория поселка включает 118 земельных участков как с подрядом, так и без, площадью от 8,5 до 21,5 сотки. Компания Vesco Group объявила о начале реализации проекта "Пушкинская дубрава" площадью 32 га, расположенного в 28 км от МКАД по Ярославскому шоссе. В рамках проекта на продажу предлагаются 156 участков, как с подрядом, так и без, площадью от 6 до 24 соток. Кроме того, компания "Вектор Инвестментс" в рамках проекта "Истринская долина" вывела на рынок два новых поселка. Поселок "Тихая заводь" площадью 35 га, расположенный в 68 км от МКАД по Новорижскому шоссе, предлагает на продажу 193 участка без подряда площадью от 10 до 36 соток. Поселок "Никитское" площадью 46 га, расположенный в 72 км от МКАД по Новорижскому шоссе, предлагает на продажу 419 участков без подряда площадью от 6 до 32 соток.

В свою очередь в компании Kalinka Realty заявляют, что по отношению к декабрю 2010 года число проектов в сегментах «премиум» и люкс, представленных на первичном рынке загородной жилой недвижимости, практически не изменилось. В компании говорят лишь о выходе единственного нового проекта на Калужском направлении - "Лесная симфония" от УК "Масштаб". "Лесная симфония" - это поселок всего в 5 км от МКАД по Киевскому или Калужскому шоссе с единой архитектурной концепцией, выдержанной в стиле органической архитектуры Райта. Общая площадь поселка 65 га, первая очередь - на 60 домовладений. Коттеджи площадью от 250 до 500 кв. м размещены на участках от 14 до 35 соток. Минимальная стоимость домовладения в поселке - 720 тыс. долларов.

Впрочем, все эксперты придерживаются вполне позитивных взглядов на будущее и предрекают выход на рынок новых проектов во всех сегментах загородной недвижимости. Причем речь идет не только о стандартных поселках, но и о многоформатных проектах и крупных рекреационно-жилых комплексах.