

ДОМ ТЕНДЕНЦИЯ

Покупатели не находят дач

— за городом —

С13 Это почти в полтора раза больше, чем нужно сейчас клиентам. Дмитрий Таганов считает, что сейчас интерес покупателей сконцентрирован на предложениях площадью до 250 кв. м. А Ольга Магилина добавляет, что наибольшим спросом пользуются варианты в 120–150 кв. м.

Управляющий директор брокерского департамента компании «МИ-ЭЛЬ—Сеть офисов недвижимости» Александр Москатов полагает, что основной тренд загородного рынка — рационализация: «Покупателю интереснее те объекты, за которыми легче смотреть, где все пространства внутри дома эффективно используются».

Господин Москатов называет востребованным лотом дом площадью до 250 кв. м, к которому прилагает участок до 10 соток, к объекту уже должны быть подведены все коммуникации, на прилегающей территории — развитая инфраструктура, обязательная хорошая транспортная доступность. При этом цена предложения должна быть в диапазоне 7–9 млн руб. Ольга Магилина добавляет, что большинство покупателей жилья уже довольно неплохо разбираются в архитектуре и коммерчески успешный поселок не должен проигрывать с этой точки зрения.

Еще одним трендом покупательского спроса в компании «Kaskad Недвижимости» считают увеличение интереса к «настоящему загороду» — малоэтажным домам, расположенным на комфортном расстоянии друг от друга в окружении природной среды. Именно этим, по мнению аналитиков, объясняется растущий интерес к Дмитровскому направлению. «Здесь расположено много чистых водоемов, можно сказать, это самое курортное направление Подмосковья», — поясняет Ольга Магилина.

Девелоперские усилия

Интересы покупателей с точки зрения цены и потенциального расположения будущего дома сейчас тоже не учтены. Как показывают расчеты ЦИАН, 35% предложения сейчас концентрируются в ценовом диапазоне от 50 млн руб., а за год доля этой категории увеличилась на четыре процентных пункта. Более доступные



Покупатели загородных домов хотят жить «здесь и сейчас», а не тратить время на строительство коттеджа

массовому потребителю лоты в категории 5–15 млн руб. формируют только 28% предложения.

Больше всего загородных домов сейчас продается на «элитных» Новорижском и Рублево-Успенском шос-

се: в общей структуре предложения доля этих направлений составляет 19% и 15% соответственно. «В основном это не востребованные у покупателей дома средней площадью более 480 кв. м и стоимостью от 230 млн руб.», — замечает Алексей Попов. Киевское и Калужское шоссе формируют по 8% предложения, Дмитровское

и Минское — только по 5%. Александр Москатов указывает, что наиболее остро нехватка качественного предложения наблюдается на севере области, вдоль Ленинградского и Волоколамского шоссе.

Отсутствие выбора ликвидного предложения неминуемо приведет к увеличению его стоимости. По про-

застройщиков в том, что они лучше чувствуют настроения покупателей. Например, сейчас у нас в базе около 3 тыс. элитных объектов загородной недвижимости, но примерно 70–80% из них неликвидные. Речь идет о невостребованных домах, например слишком большой площади. Сейчас покупатели ориентированы на рациональное потребление, и средний размер продаваемого загородного дома составляет 400 кв. м.

Многие оставшиеся непроданными объекты имеют большие площади. Иногда речь идет о морально устаревшем ремонте или планировке. За последние пять лет тренды сильно поменялись. Например, сейчас практически не востребованы многоуровневые дома, спрос ориентирован на предложение в один-два уровня. Именно такие объекты предлагают частные застройщики. Значительный объем такого предложения, с которым мы работаем, концентрируется на Рублевском и Новорижском направлениях. Предполагаю, что много вариантов можно найти на Киевском и Калужском шоссе. Как правило, девелоперы начинают именно с двух последних направлений, впоследствии переориентируясь на более элитные. Стоимость входного билета здесь всегда была существенно ниже.

Самостоятельные застройщики сегодня довольно успешно обеспечивают рынок новым предложением, оперативно подстраиваясь под меняющиеся настроения покупателей. Тем не менее сейчас мы начинаем говорить уже о новой существенной проблеме — нехватке участков под строительство. Качественная земля на востребованных направлениях (до 25 км от МКАД) практически полностью распродана. И найти подходящий участок для покупателей и участников рынка становится значительной проблемой.

Динамика основных показателей на рынке загородного жилья

Показатель	Текущее значение	Динамика относительно аналогичного периода 2018 года
Средняя стоимость	146,6 тыс. руб. за кв. м	8%
Средняя площадь лота	412 кв. м	5%
Доля коттеджей в структуре готового жилья	80%	76%
Доля таунхаусов в структуре готового жилья	20%	24%

Источник: данные ЦИАН.

гнозам Дмитрия Таганова, стоимость объектов, отвечающих запросам покупателей, в текущем году может вырасти на 10–15%. Но ждать появления на этом рынке новых крупных девелоперов пока не приходится. Александр Москатов говорит, что число игроков на этом рынке заметно сократилось на фоне отсутствия доступа к финансированию, и вряд ли следует ждать возобновления их активности. С ним соглашается Дмитрий Таганов, указывающий, что у большинства застройщиков сейчас нет ни возможности вкладываться в загородные проекты, ни уверенности в том, что они будут востребованы.

Ольга Магилина считает, что за время кризиса работать на загородном рынке стало значительно сложнее на фоне значительного роста запросов покупателей: «Если десять лет назад растущий рынок прощал практически любые ошибки и просчеты, а прибить можно было почти на любом проекте, сегодня маржинальность бизнеса в загородном сегменте колеблется в районе 20%, и это при условии, что грубых ошибок ни при разработке концепции, ни в проектировании, ни в строительстве финансовой модели, ни даже в маркетинге допущено не было». При этом сложившиеся условия эксперт считает не самыми плохими для покупателя: оставшиеся игроки вынуждены будут заняться более профессиональным девелопментом.

Элитные недочеты

Ситуация в сегменте элитной загородной недвижимости выглядит более обнадеживающей. Управляющий директор агентства «Метриум Премиум» Илья Менжунов указывает, что число сделок в этом сегменте по итогам прошлого года выросло на 10%, а в начале 2019-го цены показали положительную динамику. Так, сейчас средняя стоимость домовладения составляет 224 млн руб. — это на 4% больше, чем в аналогичном периоде прошлого года. Похожую ди-

намику отмечает и директор департамента жилой недвижимости агентства Penny Lane Realty Сергей Колосницын, по оценкам которого сейчас средняя цена объекта составляет 163,1 млн руб., это на 6% больше показателя конца минувшего года.

Но, несмотря на начавшееся оживление, нехватка качественных предложений наблюдается и в элитном сегменте. Илья Менжунов объясняет, что, хотя формально объем предложения значительно превышает спрос, на деле речь идет о существовании на рынке очень значительного объема переоцененных домов. «Качественный лот сегодня — современный дом в престижной локации, с удачными планировками по рыночной цене, и такие предложения быстро вымываются с рынка», — объясняет он.

Господин Менжунов оценивает долю ликвидных предложений на элитном рынке в 20%, а значительный дефицит, по его словам, сформировался из-за очень низкой девелоперской активности. При этом, как и в случае с экономсегментом, 80% предложения здесь формируют участки без подряда. За год этот показатель сократился на десять процентных пунктов. При этом реализованы такие предложения, как правило, довольно сложно. «Приобретение элитного жилья — часто эмоциональный порыв: покупатели хотят видеть и жить в доме „здесь и сейчас“, а не тратить время на разработку проекта и строительство коттеджа», — рассуждает эксперт.

Александра Мерцалова

Распределение предложения элитной недвижимости	
Направление	Доля в общей структуре
Новорижское шоссе	19%
Рублево-Успенское шоссе	15%
Киевское шоссе	8%
Калужское шоссе	8%
Дмитровское шоссе	5%
Минское шоссе	5%

Источник: данные ЦИАН (суммарный объем предложения — 23 тыс. лотов).

«В ближайшем десятилетии в Подмосковье площади жилой застройки увеличатся»

— интервью —

В следующее десятилетие активно будут развиваться подмосковные территории в пределах 15–20 км от МКАД. Там будут строиться не только жилье — увеличатся и площади общественных пространств, что должно повлиять на качество жизни, выяснила основатель научно-проектной коллаборации Quite White, директор Института комплексного развития территорий АННА КУРБАТОВА. О том, как это будет происходить в Московской агломерации, эксперт рассказала в интервью «Ъ-Дому».

— Вы утверждаете, что в ближайшие 10–15 лет основная активность девелоперов, градостроителей, урбанистов будет сосредоточена в радиусе 15–20 км от МКАД. На чем основана ваша уверенность?

— Мы проанализировали утвержденную в последние три года градостроительную документацию Москвы и Подмосковья, что позволило нам с уверенностью прогнозировать тренды пространственного развития столичной агломерации в ближайшие 10–15 лет. Первый очевидный вывод: наиболее активное развитие ожидается в ближнем поясе Московской агломерации, то есть на территориях, расположенных в 15–20 км вокруг МКАД. Они занимают около 8% площади Подмосковья. — Но разве в прошлые периоды было иначе?

— Конечно, в прошлые годы основная активность была сосредоточена ближе к Москве. Но сейчас меняются тренды. Изученный объем градостроительной документации дает нам возможность констатировать, что в ближайшее десятилетие в Московской области площадь жилой застройки увеличится на 40%. С одной стороны, в Подмосковье permanently происходит бум на рынке жилищного строительства, но и в следующие годы мы будем свидетелями развития индивидуального и малоэтажного строительства. Площадь производственных территорий увеличится примерно на 37% и составит 27% в сравнении с терри-



ториями с этой функцией в Московской области. Сегодня эта цифра — около 26% по области в целом. Площади общественных зон возрастут наиболее существенно — на 127%. В этом поясе будет сконцентрировано около 47% общественно-деловых зон Подмосковья. Сегодня их доля составляет около 37%. Таким образом, практически не меняется пространственная структура распределения жилой и производственной

функций при резком увеличении общественных пространств.

— Как власти могут регулировать этот процесс?

— В Подмосковье практически половина территорий зон нового строительства включена в зоны комплексного устойчивого развития, что позволяет использовать механизмы государственно-муниципального регулирования темпов и условий строительства. В ближайшем поясе Подмосковья, то есть ближе к МКАД, на 2035 год утверждено около 1,3 тыс. зон комплексного устойчивого развития — это примерно 24% всех аналогичных зон, запланированных в Московской области.

— А что будет происходить в Москве?

— По Генплану города до 2035 года ожидается неравномерный рост в зависимости от положения территории в структуре агломерации. Так, например, планом предусмотрены территории для роста населения с 12,2 млн человек (2015 год) до 15 млн, то есть на 23%. При этом за счет строительства в Новой Москве числен-

Планы по строительству и реконструкции дорог в первом поясе Московской агломерации

Автомобильные дороги	Существующие трассы (км)	Проектируемые к 2035 году трассы (км)	Прирост к существующим (%)
Московская область			
Местные*	7798	1 890	24
Региональные	998	931	93
Федеральные	353	504	142
Москва			
Протяженность улично-дорожной сети	1047	1041	99

* Без планируемых к строительству в составе ППТ.

Источник: подсчеты Института комплексного развития территорий.

ность населения может увеличиться на 1,7–1,9 млн человек, то есть 68% от общего прироста населения в административных границах Москвы, что связано с большим количеством несвоенных территорий.

— Рост населения сопряжен с другой проблемой — необходимостью создания рабочих мест. Как это будет решаться? — Рост рабочих мест возможен с 6,7 млн, который был зафиксирован в 2015 году, до 9,1 млн, то есть на 36%. При этом неравномерность, характерная для роста населения, сглажи-

вается. В Троицком и Новомосковском административном округе (ТНАО) количество рабочих мест может возрасти на 1–1,2 млн, что составляет немногим менее 50% прироста рабочих мест в целом по Москве.

Цифры, которые я приводела выше, свидетельствуют о том, что политика Московской области направлена на то, чтобы в ближнем поясе от МКАД был достигнут опережающий рост рабочих мест и общественных пространств по сравнению с ростом населения. Это, скорее всего, приведет к тому, что различия в качестве жизни в новых районах Московской области и Москвы, например в ТНАО, будут существенно сглажены.

Главным фактором при выборе места жительства будет качество транспортного обслуживания и городской среды как комплексного показателя доступности рабочих мест, социальных благ и общественных пространств. — Не получится ли так, что концентрация рабочих мест в Подмосковье окажется ближе к столице, а в других районах увеличится уровень безработицы?

— Едва ли такой сценарий сейчас просчитан. Опять-таки исходя из планов развития региона, основной рост рабочих мест заложен в среднем поясе Подмосковья. Это, скорее всего, позволит изменить направление транспортных потоков и экономически эффективнее задействовать существующую транспортную инфраструктуру. Центроостремительные миграции могут сократиться, поскольку часть нового населения будет перераспределяться в зону МКАД и к периферии области вдоль федеральных трасс.

— Какие направления, по вашим прогнозам, будут развиваться наиболее активно?

— Я выделила бы восточное направление Подмосковья — это городские округа Богородский и Балашиха, где ожидается серьезное экономическое развитие. Это связано с изменением существующего баланса, например с сокращением импорта за счет внутреннего производства. Новые производственные площадки как раз могут быть созданы в этих районах. Вторым моментом — географическая трансформация: московский бизнес переклится с сотрудничеством с европейскими рынками на китайский. Как раз с восточного направления и строится логистика с китайскими компаниями — этим могут воспользоваться Балашиха и соседние города. Кроме того, перспективы у этих территорий связаны с текущей реконструкцией транспортной инфраструктуры и планами строительства новой скоростной трассы.

Второе перспективное направление — юго-восток Подмосковья. Речь идет о таких городах, как Раменское, Жуковский, и Воскресенском районе. Это связано с оживлением заказов в авиастроительной промышленности. Как транспортно-логистический хаб и центр перерабатывающих производств, служащие для обеспечения агломерации продовольствием из южных районов страны, будут развиваться Домодедово и Подольск.

Мегапроектом для всей агломерации является ЦКАД (в совокупности с реконструируемым Малым бетонным кольцом, где действует программа по устранению узких мест, таких как пересечения с железной дорогой). Эта важнейшая транспортная артерия, распределительный центр грузопотока страны соединит основные трассы за пределами основной нагрузки от маятниковой трудовой миграции населения. При анализе количественных показателей развития транспортной инфраструктуры в различных частях ближнего пояса Московской агломерации становится понятно, что по проектным материалам в нем повсеместно закладывается опережающий рост транспортной сети. При этом основной рост ожидается благодаря строительству региональных и федеральных трасс, что позволит существенно улучшить систему обслуживания общественным транспортом.



К 2035 году будет застроена территория в Подмосковье в пределах 15–20 км от МКАД